

GESTALTUNGSSATZUNG MIT FIBEL



DER STADT
NITTENAU





INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
◆ Vorwort 1. Bürgermeister Heininger	2
◆ Zur Ausgangssituation	4
◆ Vorbemerkung	7
◆ § 1 Grundlagen der Nittenauer Satzung	7
◆ § 2 Stadtstruktur	9
◆ 3 Dach	10
◆ 4 Fassaden	14
◆ 5 Aussenanlagen	23
◆ 6 Nebenanlagen	26
◆ § 7 Schlußbestimmungen	27
◆ § 8 Ordnungswidrigkeiten	27
◆ § 9 Inkrafttreten	27
◆ Geltungsbereich	28
◆ Denkmalliste	29
◆ Kommunales Förderprogramm	30
◆ Gebrauchsanweisung	33
◆ Satzungstext	35

Vorwort des 1. Bürgermeisters

„Soll ich oder soll ich nicht?“ Vor dieser „Gretchenfrage“ stehen zahlreiche Bürgerinnen und Bürger, wenn sie sich mit dem Problem einer Sanierung ihrer Wohnhäuser befassen.

Seit 12 Jahren bemüht sich die Stadt Nittenau um die Verbesserung ihres Erscheinungsbildes mit dem Programm der Altstadtsanierung.

Während bisher aber nur Gesamtsanierungen finanziell gefördert wurden, bietet sich nun mit der Gestaltungssatzung- und -fibel den privaten Sanierern auch die Möglichkeit, für Teilsanierungen Fördermittel zu erhalten.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen ab jetzt auch förderfähig:

- Fassadengestaltungen
- Dacherneuerungen
- Neugestaltung der Aussenanlagen
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die neue Gestaltungssatzung, vor allem aber auch die vorliegende Gestaltungsfibel mit ihren illustrierten Erläuterungen, soll alle Bauherren und ihre beauftragten Planer beraten und unterstützen. Daneben steht Ihnen auch das mit der Betreuung der Sanierung beauftragte Architekturbüro Siegi Wild, Furth im Wald, Tel. Nr. 0 99 73/84 88 0, für eine kostenlose Bauberatung zur Verfügung. Dort sowie beim städtischen Bauamt erhalten Sie auch Auskunft darüber, unter welchen Voraussetzungen geplante Maßnahmen des kommunalen Förderprogramms zuwendungsfähig sein können.

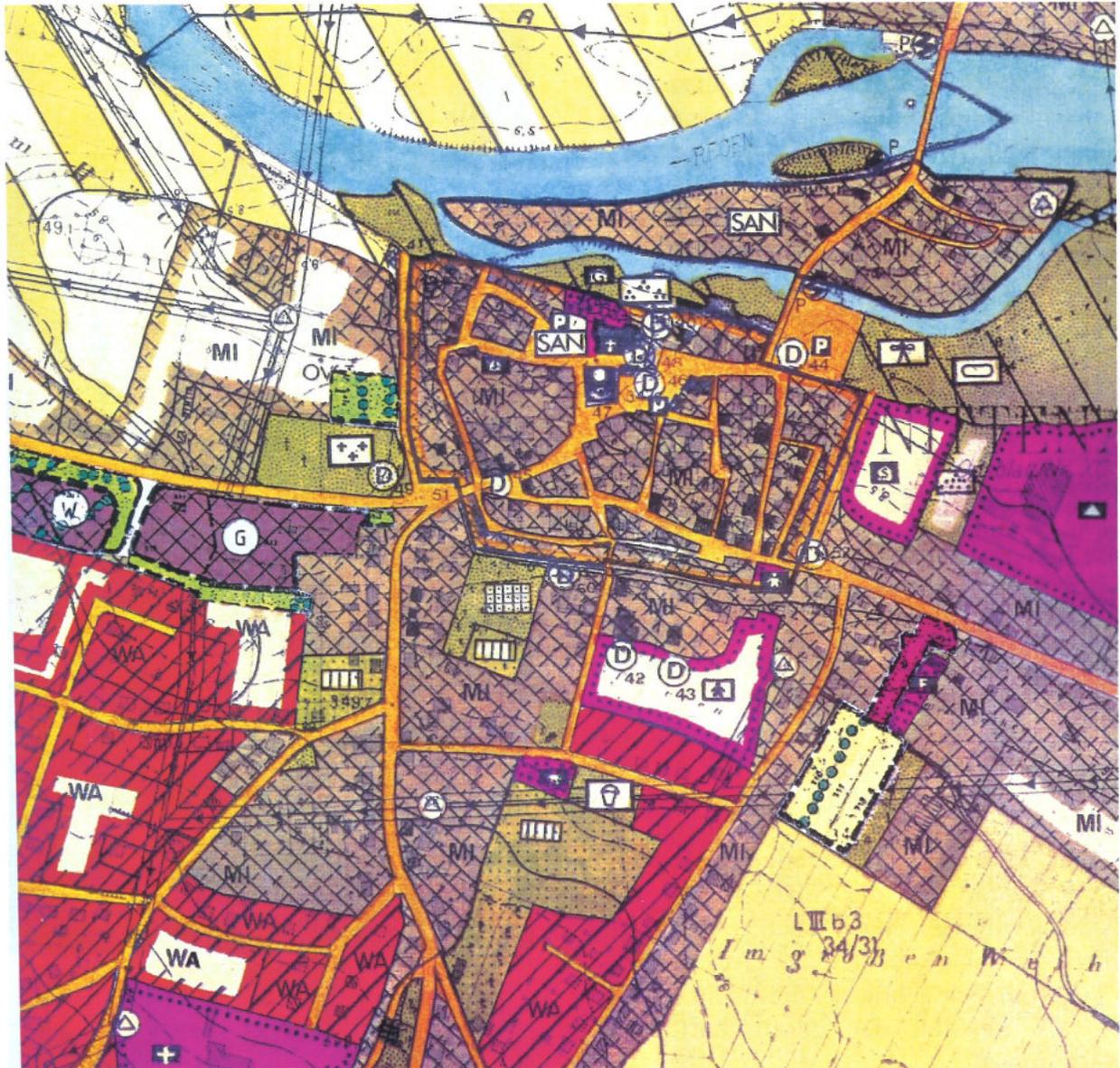
Die Fibel soll aufzeigen, dass Funktionsfähigkeit und gute Gestaltung nicht gleichbedeutend mit teuren und aufwendigen Maßnahmen sind. Im Gegenteil: Oft erweisen sich einfache, geschickt eingesetzte Mittel als die sowohl gestalterisch bessere als auch längerfristig kostengünstigere Lösung. Das Ziel einer schönen und lebendigen Stadt, mit der sich die Bewohner identifizieren und die von Fremden und Gästen gern aufgesucht wird, lässt sich nur durch die gemeinsame Anstrengung aller Bürgerinnen und Bürger erreichen.

Ich bitte Sie deshalb alle, im Sinne dieser Gestaltungsfibel zu handeln und mitzuhelfen, dass die Sanierung des Stadtkerns ein Erfolg wird.

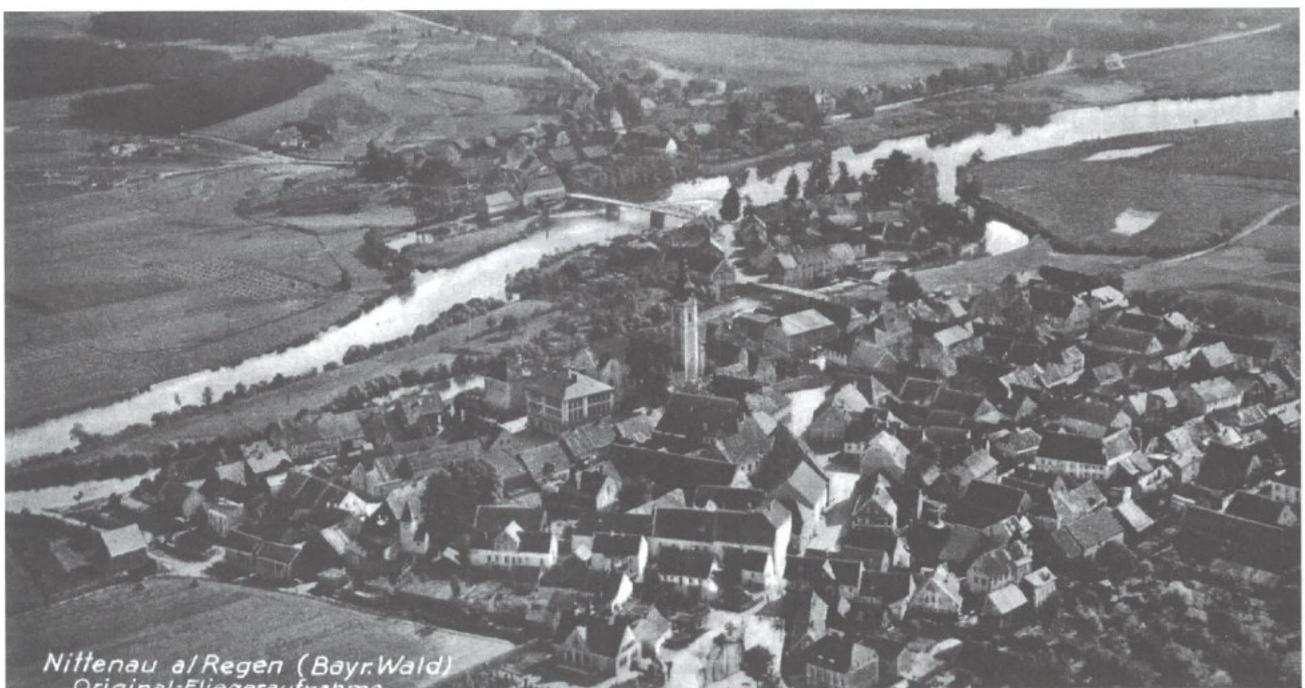
Nittenau, 20.10.2000



Heining
1. Bürgermeister



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand 1990)



Historische Postkarte, Luftaufnahme, ca. 1930

Zur Ausgangssituation

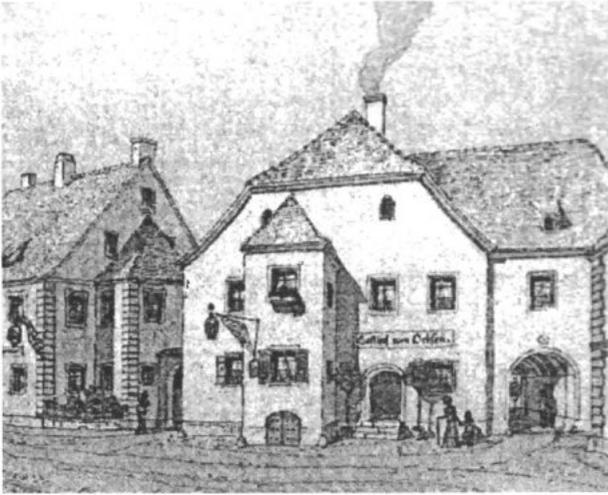
In seinem geographischen historischen Handbuch urteilt der königliche Professor Dr. Wilhelm Götz 1895 über den Markt Nittenau: „... erreicht man ... über die beiden Arme des Regens den eigentlichen, städtisch gebauten Marktort ... Das Innere des Marktes zeigt durchaus wohlgeordnete, gefällige Häuserreihen und erfolgreiche gewerbliche Regsamkeit...“

Wie viele Nittenauer auch hätte der Stadtrat 100 Jahre später Bedenken, dies voll zu unterschreiben: Zwar ist der historische Ortskern mit seiner Geschlossenheit und dem reizvollen Gefüge der Straßen und Plätze (mit kleinen Einschränkungen) erlebbar, doch was die „gefälligen Häuserreihen“ und die „gewerbliche Regsamkeit“ der Nittenauer Altstadt betrifft sind Einbrüche und negative Veränderungen nicht erst seit gestern zu beobachten.

Jede Siedlung ändert sich verschleiss- und zeitbedingt, doch haben vor allen Dingen vielfältig strukturelle Veränderungen in unserem Jahrhundert tiefgreifende Auswirkungen sowohl auf die Sozialstruktur der Altstadtbewohner als auch auf die städtebaulich-stadtgestalterische Ausformung der Stadt mit sich gebracht - dies nicht zuletzt auch als Resultat der gesellschaftlichen Veränderungen.

Diese Entwicklung verstärkt sich in Nittenau besonders in der Nachkriegszeit mit der einsetzenden Stadtflucht der Altstadtbevölkerung, einer zunächst zunehmenden gewerblichen baulichen Tätigkeit der leistungsstarken Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt an Hauptstraße und Marktplatz. (Damit einhergeht ein unersetzlicher Substanzverlust an wertvolleren Bürgerhäusern). Parallel hierzu haben fortschreitende Kümmernutzungen und unterbleibender Bauunterhalt an Nebengebäuden und in den Rückbereichen der Stadt bei gleichzeitiger Überalterung der Bewohnerschaft weitere Substanzverluste nach sich gezogen. In der Konsequenz dieser Entwicklung waren gravierende Einbrüche in das Stadtbild unvermeidlich. Die nachfolgenden Baugestaltungen haben die Qualität ihrer Vorgängerbauten grundsätzlich ignoriert und





sind im Regelfall auch ohne städtebaulichen Kontext mit ihrer Umgebung entstanden.

Natürlich ist eine Stadt wie Nittenau ein lebendiger Organismus, der ständig Veränderungen unterworfen ist. Diese Tendenz wird anhalten. Zwar zeigen sich erste Maßnahmen im Rahmen der Nittenauer Stadtsanierung erfolgversprechend und zukunftsorientiert, doch wird sich eine generelle Umkehrung des vorhandenen Trends ohne die engagierte Mitwirkung der Bürgerschaft nur schwerlich erreichen lassen. Die Zielsetzung der Stadtsanierung in Nittenau, lebenswerte Vielfalt des urbanen Lebens mit dem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und sozialen Kontakten, erfordert Anstrengungen auf allen Gebieten.

Eine dieser Anstrengungen ist die Einflußnahme auf die private Baugestaltung, die öffentliche Baugestaltung ist bei der Stadt Nittenau ohnehin in besten Händen. Ein lebenswertes Stadtbild wird eindeutig sein und bleiben für die Bewohnerschaft und für die Gäste. Es bietet bessere Voraussetzungen für mehr Stadtqualität, und das sollte in jedem Fall ein aufgewertetes Wohnumfeld, eine verbesserte (Einkaufs-) Atmosphäre und ein Mehr an Stadtidentität und damit auch Bürgerbewußtsein bedeuten.

Identität aber verlangt Unverwechselbarkeit, und hierzu liegt in Nittenau einiges an historischer Baugestaltung vor, das z. T. noch in Rudimenten vorhandene, teils aber auch unwiederbringlich verloren ist.

In der Nittenauer Altstadt war die Qualität einer Baugestaltung sowohl für die Bürger als auch gehobene Schichten wie auch für die einfachen Anwesen von einer ausgeprägten Individualität, die natürliche Wurzeln in der regionalen Bautradition hat.

Unter diesen Vorzeichen hat der Stadtrat den Auftrag zur Entwicklung einer Satzung bzw. einer Fibel gegeben. Im Bearbeitungsprozeß, in den auch die Nittenauer Agenda 21 eingebunden war, hat sich dann eine maßgeschneiderte Baugestaltungssatzung mit Fibel ergeben, innerhalb der die ganz wesentlichen Gestaltungsfragen unmissverständlich als kommunales Baugesetz formuliert wurden. Die kaum weniger wichtigen Gestaltungsfragen sind als Fibel, also als dringliche Empfehlung dargelegt.



Wie in jeder anderen Stadt der Oberpfalz war auch in Nittenau das Stadtbild im wesentlichen das Ergebnis einer hochentwickelten bürgerlichen Baukultur. Die beigefügten Bilder bestätigen dies ausdrucksvoll. Ungewöhnlich ist dabei allerdings die Verlustliste dieser Baukultur: In kaum einer anderen Stadt der Oberpfalz ist eine so flächendeckende Veränderung zu beklagen, wie in der Nittenauer Altstadt.

Natürlich kann das nun nicht Zielvorgabe einer Satzung und einer Stadtsanierung sein, die ursprünglichen Zustände und Architekturen wiederherzustellen. Die Qualität dieser Architektur aber zeigt sich so überzeugend, daß Element, Maßstäblichkeit und Struktur verpflichtend sind und diverse Details sich durchaus auch zeitgemäß umsetzen lassen mit der Zielvorgabe von einem „Mehr“ an Nittenauer Stadtidentität...

Stadtansicht von Süden, Götz, 1995

Noch vor 100 Jahren hat die Marksiedlung den mittelalterlichen Umfang noch nicht gesprengt. Beeindruckend die Dichte der Siedlung und die Homogenität der Dachlandschaft.



Vorbemerkung**§ 1: Grundlagen der Nittenauer Satzung****§ 1.1. Generalklausel**

Alle baulichen Anlagen und Veränderungen an ihnen sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Nittenauer Ortsbild einfügen.

Die Eigenart des überlieferten Straßen-, Platz-, Stadt- und Landschaftsbildes darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der Stadtgestalt ist in ihrer historischen Struktur zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

Es könnte eigentlich alles so einfach sein, wenn die Menschheit - auch beim Bauen - nur das Gute tun würde und das Böse lassen - aber gerade über Eigenschaften „Gut“, „Schön“, „Harmonisch“ und „Ortsbildgerecht“ lässt sich trefflich streiten. Was früher einmal allgemeiner Stand der Baugestaltung war aufgrund der Bautradition, der zur Verfügung stehenden Materialien und der Logik und Wirtschaftlichkeit des technischen Vorgehens (dies sind die wesentlichen drei Komponenten der Baugestaltung, die - bei aller vielfältigen Variation - immer noch ursächlich sind für Einheitlichkeit der alten Ortsbilder) - dieser Konsens ist verloren gegangen und die regionalen und örtlichen Besonderheiten sind wie eine bedrohte Art von einer republikweiten Vereinheitlichung gefährdet. Diese Monotonie in Gestaltlosigkeit bedeutet auch den Verlust von „Identität“ und „Heimat“.

Eine Verhinderungsverordnung will aber die Nittenauer Satzung nur insofern sein, als zu schrille und grobe Kontrastbildungen in der immer noch vorhandenen stadtgestalterischen Einheitlichkeit der Nittenauer Altstadt ausgeschlossen werden sollen. Ansonsten versteht sich dieses kommunale Baugesetz auch als Anregung und Aufforderung zu einer phantasievollen Tradierung der Architektur und ihrer Einzelemente. Neues und Zeitgemäßes ist durchaus erwünscht, sofern es sich in seiner Erscheinung in die Nittenauer Altstadt einfügt.

Die Erfahrungen der Nachkriegszeit haben - gerade auch in Nittenau - gezeigt, dass eine Satzung auch Schutz gewähren sollte vor zu modischen Tendenzen und Materialtrends. - Und das alles geht nicht ohne nähere Definition von „Gut“ und „Böse“.

§ 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst den historischen Ortskern und damit das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und den Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms.

Außerhalb der Grenze dieses Geltungsbereichs unterliegt die Baugestaltung zwar nicht juristisch und förder technisch der Nittenauer Satzung, doch sollten auch in diesen Bereichen bei Um- und Neubauten die nachfolgend aufgeführten Forderungen und Anregungen Anwendung finden.

In Nittenau ist der Geltungsbereich der Satzung (und damit auch der Bereich des kommunalen Förderbereichs) identisch mit der historischen Altstadt und - die Angerinsel ausgenommen - auch deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet der Städtebauförderung und dem Sanierungsgebiet.

Diese Abgrenzung zeigt sich stadtgestalterisch logisch und eindeutig und begründet sich in der Eigenart und Wertigkeit der Stadtgestalt - nur hier sind die Forderungen und dringlichen Empfehlungen sinnvoll. Die exakte Abgrenzung ist dem Lageplan auf Seite 27 zu entnehmen.

1.3. Sachlicher Geltungsbereich

Mit der vorliegenden Satzung gibt sich die Stadt Nittenau für ihre Altstadt ein kommunales Baugesetz, das die übergeordneten Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayer. Bauordnung (BayBO) ergänzt. Die Satzung differenziert sich dabei in „harte“ Forderungen (jeweils im Kasten) und in dringliche Empfehlungen, deren Einhaltung – selbstverständlich – Voraussetzung für eine Förderung der Maßnahmen innerhalb des kommunalen Förderprogramms ist.

Darüber hinaus wird bei Baudenkmalen und in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützter Objekte im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege einzuschalten sein. Aus diesem Grund liegt der Satzung auch die aktuelle Liste der Baudenkmale Nittenaus bei.

Die Satzung spricht dabei nicht nur die ohnehin baugemigungspflichtigen umfang-

reichen baulichen Veränderungen an, sondern auch - und dies vor allen Dingen - die üblicherweise genehmigungsfreien Veränderungen und Details, deren Summe ganz wesentlich das Stadtbild Nittenaus mitbestimmt.

Die Forderungen des Denkmalschutzes und die Vorgaben eines möglichen Bebauungsplans können abweichende und weitergehende Gestaltungsforderungen innerhalb des Geltungsbereichs festlegen; für diesen Fall hat die gesetzliche Regelung der Bauleitplanung bzw. der Vollzug des Denkmalschutzgesetzes Vorrang.

Natürlich muss sich auch die Nittenauer Gestaltungssatzung und -fibel dem höherrangigen (Bau-)Recht einfügen. Dieses kommunale Baurecht ergänzt sozusagen das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayer. Bauordnung (BayBO) und das Bayer. Denkmalschutzgesetz (und natürlich ist die Satzung hier um „Konfliktfreiheit“ bemüht, d. h., dass hier keine Widersprüche zu den genannten gesetzlichen Vorgaben auftreten).

Zielvorgabe ist dabei die positive Einflußnahme auf die allgemeine Baugestaltung, also sämtliche baulichen Anlagen und baulichen Veränderungen, die das Bild Nittenaus mitprägen.

Mit gutem Grund sind damit auch Veränderungen gemeint, die eigentlich genehmigungsfrei sind, weil gerade diese vermeintlich unbedeutenden Maßnahmen häufig den Gesamteindruck eines Hauses, einer Straße und damit einer Stadt beeinflussen.

Für ein Stadtbild ist alles wichtig, Neuanlagen, Änderungen, Instandsetzungen, der Bauunterhalt ebenso wie Abbrüche oder Teilbeseitigungen von baulichen Anlagen sowie Veränderungen an privaten und öffentlichen Freiflächen.

Die Nittenauer Altstadt verdient diese sorgfältige Rücksichtnahme - und das hat nichts mit Pedanterie oder Schikane zu tun.



Gasthousanwesen Gerichtsstraße 5, Historische Aufnahme um 1890

Klar erkennbar die charakteristischen (und hier sehr aufwendigen) Putzgliederungen dieses Bürgerhauses.



Aufnahme des gleichen Anwesens, 1987

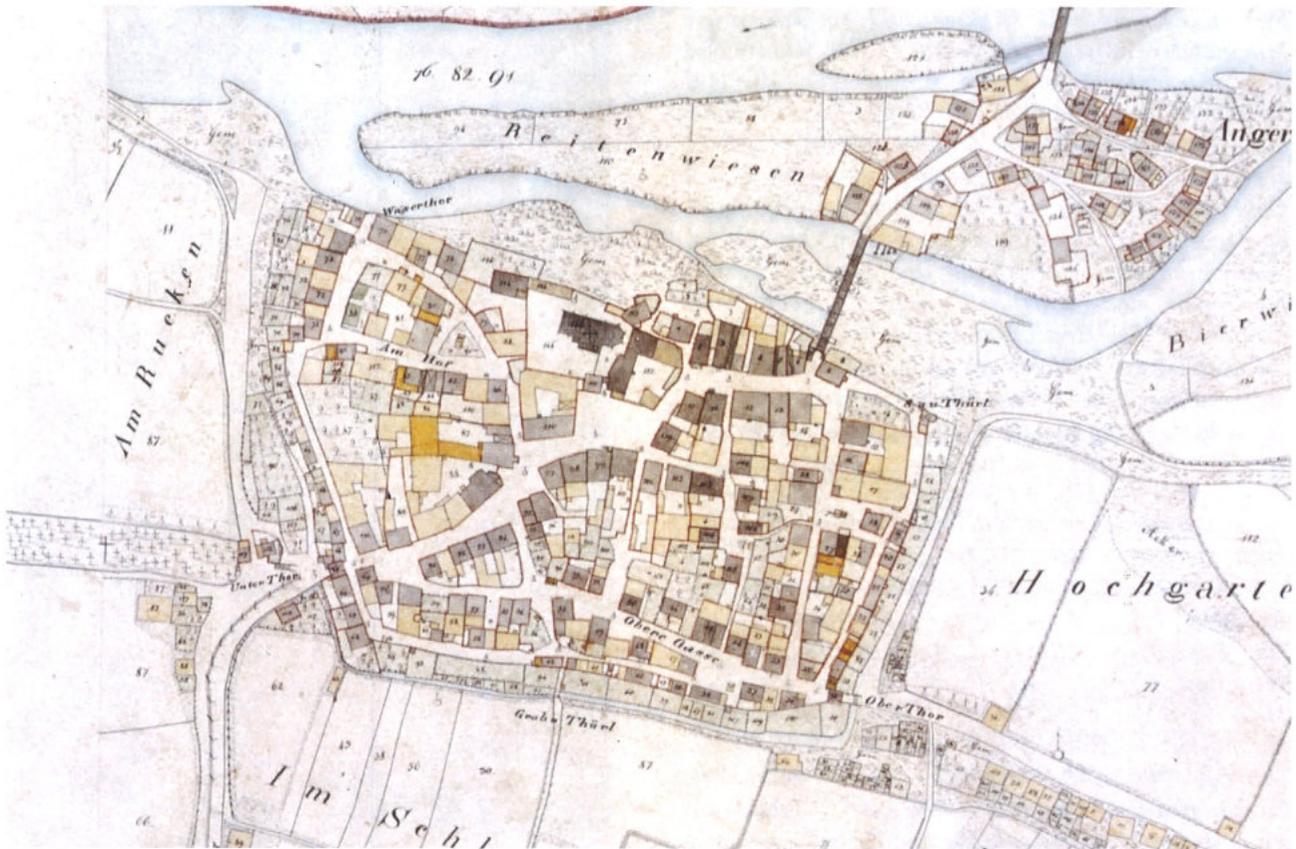
Die ursprüngliche Architekturqualität läßt sich nicht einmal mehr erahnen!



Während der Instandsetzung



Nach der Instandsetzung und grundlegenden Modernisierung des Hauses, Aufnahme vom Juli 2000



Ausschnitt Uraufnahme von 1832

Die historische Siedlungsstruktur der Anwesen hat sich im Altstadt kern von Nittenau bis in unsere Tage erhalten und in der Kleinteiligkeit der Bebauung seine charakteristische Maßstäblichkeit gefunden.



§ 2: Stadtstruktur

(Grundelemente der Eigenart Nittenaus)

§ 2.1. Parzellenstruktur

Die historisch gewachsene Parzellenstruktur ist städtebaulich ablesbar zu erhalten. Dies bedeutet auch, dass benachbarte Baukörper weder in ihrer Dach- noch in ihrer Fassadenaussage vereinheitlichend zusammengefaßt werden dürfen.

§ 2.2. Raumgefüge

Das räumliche Gefüge der historischen Stadanlage ist beizubehalten.

§ 2.3. Bebauung

Grundrissform, Dichte, Höhe und Gebäudestellung der Bebauung orientieren sich am historischen Bestand.

§ 2.4. Baumasse

Gebäudehöhen über E+2 sollten nur entlang der Hauptstraße nach maßstäblicher Überprüfung mit ihrer baulichen Nachbarschaft zulässig sein.

System, Element und Struktur sind ein komplexes Miteinander in jeder alten Stadt und immer das Ergebnis einer historischen Entwicklung, die die Zuordnung von Freiraum und Baukörpern in einer unverwechselbaren Weise definiert. Deshalb gleicht keine alte Stadt der anderen.

Dabei ist - Museumsstädte ausgenommen - jede Stadt ein lebendiger Organismus und damit ständigen Veränderungen unterworfen, die baulich, sozial, funktionell und strukturell immer wieder neue Situationen und Herausforderungen schaffen. Dieser ständige Veränderungsprozess hat immer auch Einfluss auf das Stadtbild genommen, Katastrophen ausgenommen, jedoch nie eine Stadtstruktur umgekrempt. Wie die Gene bei den Lebewesen bilden sie die Grundregeln der Eigenart eines Stadtbildes. Werden sie verletzt, kommt es zu Missbildungen. Davon gibt es vor allen Dingen in der Nachkriegszeit auch in vielen Kleinstädten der Oberpfalz beeindruckend negative Beispiele.

Die Parzellenstruktur, und damit die Eigentumsverhältnisse sind ein Faktor dieser wichtigen Maßstäblichkeit. Die „Körnung“ zeigt sich in Nittenau besonders vielgestaltig und komplex, weil sich in Nittenau ein Nebeneinander von geregelten Siedlungsstätten (im Südosten der Stadt um Brauhausstraße, Gerichtsstraße und Kellnergasse) und den früheren unregelmäßigen Ackerbürgeranwesen entlang Burghof und Hauptstraße zeigt. Dies führt zu sehr unterschiedlichen Grundstückszuschnitten und Gebäudeentwicklungen (die entlang der Hauptstraße etwas üppiger ausfallen) und ungewöhnlich vielfältig situierten und dimensionierten Baukörpern.

Diese Vielfalt ist ein wesentliches Charakteristikum Nittenaus und darf nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Wenn im Rahmen einer Neubebauung verschiedene Grundstückseinheiten nach einer Besitzzusammenlegung baulich neugestaltet werden ist die ursprüngliche Maßstäblichkeit und Parzellenstruktur ablesbar zu berücksichtigen.

Ebenso zwingend stellt sich die Forderung nach Erhaltung bzw. Wiederherstellung der historisch gewachsenen Raumkanten. Das Nittenauer Stadtbild, das Geflecht von Straßen und Plätzen weist hier so viel Originalität und Unverwechselbarkeit auf, dass jede Abweichung davon das Risiko eines Verlusts an Qualität der Stadtgestalt bedeutet.

3: Dach

3.1. Allgemein

Dachform, -material und -detail sind wesentliche Elemente eines Stadtbildes, deren Bedeutung sich nicht nur aus der Vogelschau zeigt: Das Zu- und Miteinander der geneigten Dächer ist wesentlicher Bestandteil der maßstäblichen Struktur und (fast) immer das Ergebnis ordnender Gesetzmäßigkeiten.



Einheit in der Vielfalt: Kein altes Haus der Nittenauer Altstadt gleicht dem Anderen und keines fällt aus dem Rahmen!





Das steilgeneigte Satteldach ohne Vorschub ist ein wesentliches Stadtdetail für Nittenau!



§ 3.2. Dachform

Dächer sind im Geltungsbereich der Satzung als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigungen betragen dabei zwischen 40° und 50°.

Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind zulässig.

Anderweitige Dachformen (als Hauptdach), wie Mansard-, Flach-, Shed-, Tonnen- und Schalendächer sind fremd und bilden in Nittenau einen Bruch innerhalb der immer noch homogenen Dachlandschaft.

vgl. 3.1 Satzungstext im Anhang

Für schmale Nebengebäude und Anbauten sind auch Pultdächer, ggf. auch mit flacherer Dachneigung denkbar.

Firste sind im Regelfall mittig anzuordnen.

Nicht vermeidbare flachgeneigte Nebendächer und Flachdächer sind als begrünte Dächer zulässig.

Die Bedeutung des Dachs für ein Stadtbild wurde lange Zeit unterschätzt; das Nebeneinander der geneigten Dächer in Verbindung mit dem Ordnungsprinzip des räumlichen Gefüges und der „Körnung“ stellt sich als entscheidendes Element einer Stadt dar.

Dabei liegen in der Altstadt einige beeindruckende Sonderformen wie Krüppelwalmdächer und Walmdächer vor; dennoch ist das Nittenauer Regeldach das steilgeneigte Satteldach (und das hat sich auch seit Jahrhunderten bewährt).

Gerade weil eine Dachlandschaft so empfindlich gegenüber Störungen reagiert, zeigt hier die Nittenauer Satzung kategorisch modischen Tendenzen die „rote Karte“.

3.3. Dachhaut

Der naturrote Tondachziegel ist die typische Dachdeckung für die Nittenauer Altstadt.

Besonders charakteristisch zeigt sich dabei der Biberschwanz in seinen verschiedenen Ausführungen.

Gesinterte, engobierte und glasierte Tonziegel sind untypisch, weil ihre Oberflächen keine Patina ansetzen.

Zulässig für „besondere“ Dachformen: Blech, Glas und begrünte Dachoberflächen.

Unerwünscht: Kunststoff, Pappe, Kunstschiefer, Wellblech u. ä.

Hinnehmbar: Dachdeckungen, die in ihrer stadtgestalterischen Ausprägung naturroten Tondachziegel entsprechen.

Wer immer die Möglichkeit erhält, sollte sich die Altstadt von Nittenau von oben betrachten - (und sie können es ganz einfach, indem Sie die Umschlagklappe aufschlagen) - unmissverständlich wird klar, dass es zu einer naturroten Ziegeldeckung kaum eine Alternative gibt. Und der Blick von oben macht auch deutlich, wie störend sich hier die Fehlgriffe von glänzenden, zu dunklen oder Primitiv-Deckungen wie Kunststoff, Wellplatten und ähnlichen Materialien auswirken.

Und weil ein ablesbares Alter gerade in einer alten Stadt kein Mangel ist (ganz im Gegenteil), wird den Nittenauer Dächern ein naturbelassener Ziegel empfohlen, der mit den Jahren seine Poren mit Algen und Flechten verschleißt (und das ist kein Qualitätsverlust!) und damit einen Beitrag zum Farbspiel des Ziegelrots der Nittenauer Dachlandschaft leistet

§ 3.4. Dachdetail

Das ortsüblich steilgeneigte Dach fordert kategorisch eine Trauf- und Ortgangausbildung ohne Vorschuß.

Sichtbare Sparren und Pfettenköpfe sind nicht zulässig.

vgl. 3.2 Satzungstext im Anhang

Charakteristisch sind profilierte Trauf- und Ortgangausbildungen.

Untypisch sind für Hauptgebäude Ortgangausbildungen mit Bretter- oder Blechverwahrung.

Fallrohre und Rinnen sind vorgehängt auszubilden.

Blechverwahrungen sind innerhalb der Hauptdächer auf ein Minimum zu beschränken.

Dachaufbauten dürfen in Lage und formaler Ausbildung den ruhigen Gesamtcharakter der Satteldächer nicht stören. Dies gilt auch für Dachflächenfenster und Solaranlagen und Ähnliches.

Dacheinschnitte sind innerhalb des öffentlichen Straßenraums nicht zulässig.

Je Dachfläche ist nur eine Gaubenform möglich; dabei kommen in Nittenau folgende Ausführungen in Frage:

- Stehgaube mit Sattel- oder Walmdach
- Schleppgaube
- Dreiecksgaube.

Für die Dachhaut der Gauben und ihre Seitenfläche wird eine Orientierung am Hauptdach und der Fassade empfohlen.

Gauben sind grundsätzlich ohne Hängerinne auszubilden.





Gaubenbreiten orientieren sich am üblichen Sparrenfeld. Der Zwischenraum zwischen Einzelgauben sollte zwei Sparrenfelder nicht unterschreiten.

Die Breite von Zwerchgiebeln darf 1/3 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten; je Dachfläche ist nur eine Zwerchgiebelausbildung möglich; die Dachausführung muß dem Hauptdach entsprechen, wobei der First von Zwerchgiebeln deutlich unterhalb dem Hauptfirst anzuschließen ist.

Kamine sollten im First oder in Firstnähe angeordnet sein.

Freistehende oder als Vorsprung ausgebildete Kamine sind nicht erwünscht.

Antennenanlagen sind öffentlich einsehbar am Dach- bzw. anderen Gebäudeteilen nur dann zulässig, wenn sich unter zumutbaren Bedingungen keine anderen vergleichbaren Empfangsmöglichkeiten erreichen lassen.

Für diesen Fall sind Standort, Dimensionierung, Leitungsführung und Farbigkeit so auszubilden, dass Gebäude und Stadtraum möglichst wenig negativ beeinträchtigt werden.

Gleiches gilt für technische Anlagen vergleichbarer Art wie z. B. Sendemasten für Mobilfunkeinrichtungen ...

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind so zu situieren, dass die Ausgewogenheit der Dachlandschaft nicht gefährdet wird.

Anlagen zur Windkraftnutzung sollten innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung nicht auf Dächer montiert werden.



Wer auch immer sich die Nittenauer Dächer genauer ansieht muss überrascht sein, wie beeindruckend einheitlich das Dachdetail über die Jahrhunderte hinweg bis in unsere Tage ausgebildet wurde: Kein Vorschuss an Traufe und First, keine sichtbaren Sparren- und Pfettenköpfe - und selbst bei vielen Neubauten nach dem 2. Weltkrieg ist diese formale Vorgabe konsequent durchgehalten worden - und das ist ein verpflichtendes bauliches Erbe mit einer wichtigen Stadtbildaussage!

Dennoch sind Traufen und Ortgang in vielfältiger Weise gelöst und bieten deshalb eine Fülle von Gestaltungsmöglichkeiten, bei denen allerdings sichtbares Holz und Blech weitgehend vermieden werden sollten.

Gerade bei den relativ kleinformatigen Dächern der Nittenauer Altstadt sind Dachaufbauten besonders sensibel, wobei die steilgeneigten Dächer doch eine ganze Reihe von Variationen erlauben; Exoten allerdings sollten vermieden werden wie z. B. die Walmgaube oder zu breite Gaubenlösungen.



Kamine sind erst in jüngster Zeit zu einem technischen Detail degradiert worden; ursprünglich waren sie ein wichtiges Gestaltungsmotiv auf dem Dach, immer im First oder in unmittelbarer Firstnähe (das gewährleistet einfach den besten Zug) und immer auch als Schmuck des Hauses gedacht. So gesehen ist ein geputzter Kaminkopf in richtiger Proportion und Lage immer noch eine Zierde des Dachs und des ganzen Gebäudes, und das sollten auch moderne Kamingestaltungen nicht gänzlich vergessen!

Die letzten Jahrzehnte haben dem Dach neue Funktionen beschert; je nach Orientierung wurde es als Standort für Energiegewinnung, für Empfangsanlagen, für Sendevorrichtungen entdeckt und genutzt.

Aber nicht alles, was technisch machbar ist, ist zugleich auch sinnvoll und vor allen Dingen noch lange nicht ästhetisch; hier wird jeder Hausbesitzer immer wieder neu entscheiden müssen (und wer weiß was die Zukunft bringt!), ob er in seinem Dach mehr sieht, als den Standort einer technischen Ausrüstung ...

4: Fassaden

Fassaden sind das wesentliche Element des Stadtbildes. Die Einheit in der Vielfalt ist ein Charakteristikum der Nittenauer Altstadt, die sich aus einer Vielzahl gestalterischer Elemente zusammensetzt und aus diesem Grund muß nachstehend detailliert darauf eingegangen werden.

Sagt man Stadtbild, denkt man eigentlich zuerst an Fassaden. Natürlich bilden beim Gesamteindruck eines Gebäudes und damit einer Straße, einer Stadt die Fassaden ein entscheidendes Element.

Für Nittenau und die gesamte mittlere Oberpfalz ist das Massivhaus, also der geputzte Mauerwerksbau regional-typisch, und das sollte auch so bleiben, weil diese Bauweise sich ohne Schwierigkeiten mit modernen Gestaltungselementen kombinieren lässt.

Von großer Bedeutung ist für Nittenau die weitgehend regelmäßige Anordnung der Fenster in Fensterachsen. Diese Ausgewogenheit ist häufig bei Ladeneinbauten im Erdgeschoß durch überdimensionierte Schaufenster und zusätzlich trennende Vordächer verlorengegangen.

Eine lange Tradition hat in Nittenau die gegliederte Putzfassade, deren Reiz im Wechsel der Putzstruktur zwischen glatten (gefälzten) Architekturteilen und der meist lebhaften Struktur im Flächenputz bestehen - unterstrichen auch von einer gliedernden Farbigkeit.

Bedeutsam ist in diesem Zusammenhang eine stadttypische Besonderheit der profilierten Sohlbänke (= Fensterbänke), die vielen Fassaden einen besonderen Charme verleihen.





4.1. Materialien

Putz, Naturstein, Holz und Glas sind die traditionellen Nittenauer Fassadenmaterialien. Brauchbare Alternativen hierzu zeigen sich nicht.

Aus diesem Grund sind vor allen Dingen keramische Verkleidungen, Kunstschiefer, Blech, Kunststoffbeschichtungen aber auch ortsfremder Naturstein in Nittenau abzulehnen. Unstrittig ist dabei die Putzfassade die charakteristische Bauform für Nittenau und zwar mit den traditionellen Gliederungen von Lisenen, Geschoß-, Trauf- und Ortgangbändern und Putzfaschen um die Fassadenöffnungen.

Beim Putz empfiehlt sich uneingeschränkt die Anlehnung an die historischen Vorgaben von ruhigen, handwerklichen Strukturen und zugleich die Warnung vor aufregenden Aussenputzen.

Schmucklos war die Putzfassade in der Nittenauer Altstadt nie: Die Gliederungen selbst an den Nebengebäuden weisen einen reichen Gestaltungsspielraum auf und zeugen im übrigen auch von einer beachtlichen Handwerkstradition, die erst in jüngster Vergangenheit viel zu selten Anwendung gefunden haben.

Warum nicht also wieder Lisenen, Geschoßbänder, Hausheilignischen und Putzfaschen? Diese Art von Architektur erlaubt durchaus auch einen „Mix“ mit modernen Gestaltungsmitteln und ist einfach typisch für Nittenau.

Keine Art von Fassadenverkleidung kann hierzu einen gültigen Ersatz bieten - lediglich an den Nebengebäuden ist in unserer alten Ackerbürgerstadt das Holz in handwerksgerechter Verwendung eine selbstverständliche Materialalternative.

Vorsicht also vor keramischen Verkleidungen oder beschichteten Materialien als Wetterschutz! Im Regelfall leidet auch darunter die Bauphysik der Aussenwände, deren Feuchtigkeitshaushalt mit abdichtenden Verkleidungen immer ungünstig beeinflusst wird. Es geht also nichts gegen einen sach- und fachgerechten Aussenputz - den aber bitte in der richtigen Struktur!

Natürlich geht auch die neue Zeit mit ihren Techniken am Außenputz nicht vorbei; der Maschinenputz in einer handwerklichen Überarbeitung kann durchaus überzeugende Gestaltungen hervorrufen; unkritisch aus den Musterbüchern der Fertigputze übernommen wirkt er jedoch vielfach zu steril und industriell. Ein handwerklicher Putz, der mitlaufend den Wölbungen und Verformungen der alten Wände folgt, in glatter oder verriebener Form, ein „Spritz“, also ein Riesel in

Verbindung mit geglätteten oder gefilzten Gliederungen - so können ausdrucksstarke Fassaden entstehen!
 Aber Vorsicht vor Übertreibungen: Zu willkürliche Strukturen, zu gewollte Muster sind gefährlich und bewirken das Gegenteil. Allein die Namen dieser Putze sollten einen Schauer über den Rücken jagen: Bitte also keine „Messer-“, „Knödel-“, „Phantasie-“, „Fächer-“, „Nester-“, „Würmer-“ Putze, und bitte auch keine Edelputze mit reflektierenden Zuschlagstoffen und keine beschichtenden Putzbehandlungen – sie wirken fremd und künstlich.

Noch ein Wort zum eingefärbten Putz: Der Stadtplaner ist damit eigentlich nicht sehr glücklich; ganz selten gelingt es, aus dem Katalog heraus eine Fassadenfarbigkeit zu wählen, die subtil auf die Architektur und die Situation eines Gebäudes eingeht; ein schrittweises Vorgehen, das zunächst einmal die Putzstruktur anhand von Putzmustern festlegt und nach erfolgtem Aussenputz mit Farbmustern das Erscheinungsbild präzisiert, ist hier eindeutig die sorgfältigere und erfolgversprechendere Vorgehensweise. Schließlich zieht sich mit einem Aussenputz ein Stadthaus ein Kleid an, das im Regelfall für zwei Jahrzehnte Bestand haben sollte!

4.2. Fenster

Fenster sind die Augen des Hauses; in der Anordnung und Durchbildung im Wechselspiel mit den Wandflächen liegt das Geheimnis der Ausgewogenheit historischer Straßen- und Platzbilder.

§ 4.2.

Fensterformate sind als stehende Formate auszubilden.

Das Seitenverhältnis sollte 2 : 3 betragen.

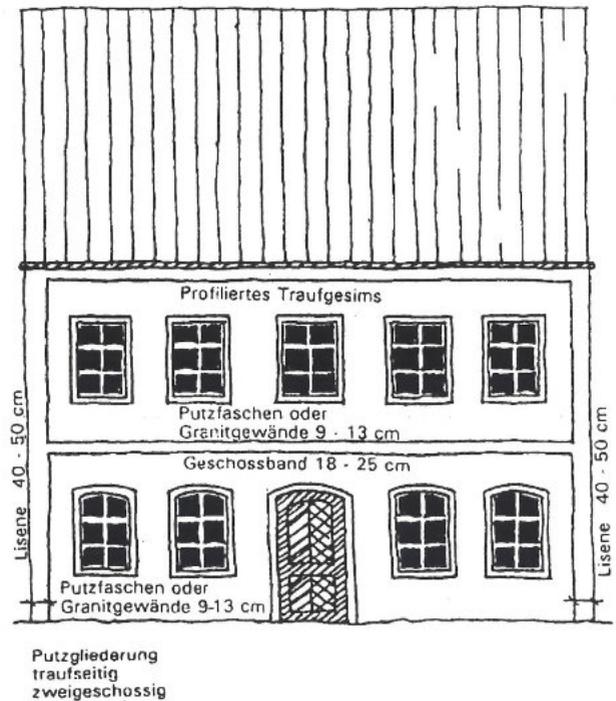
vgl. 4.1 Satzungstext im Anhang

Die Fensterbreiten sollten 1,25 m nicht wesentlich überschreiten.

Ab einer Breite von 80 cm empfiehlt sich eine zweiflügelige Ausführung der Fenster; eine Gliederung der Scheiben ist ausschließlich mit glasteilenden Sprossen erwünscht.

Ortstypisch sind Fensterausbildungen in Holz. Eine Ausführung in Kunststoff oder Metall ist dann stadtgestalterisch unbedenklich, wenn sie in Proportion, Struktur und Fassadenwirkung Holzfenstern entsprechen ohne imitierend zu wirken.

Befensterungen im Giebelbereich sind in der Größe gegenüber den unterliegenden Fenstern zu reduzieren.



So nicht!



Elegant: die profilierte Fensterfasche und das profilierte Fenstergesims (das im übrigen in Nittenau noch häufiger anzutreffen ist).





Eigentlich durch nichts zu ersetzen: Das zweiflügelige Fenster mit glasteilender Sprosse.



Charakteristisch für Nittenau sind die profilierten Sohlbänke (=Fensterbänke) und die umlaufende Putzfasche um die Fensteröffnung.

Als Verglasung ist ausschließlich Klar-Glas zulässig.

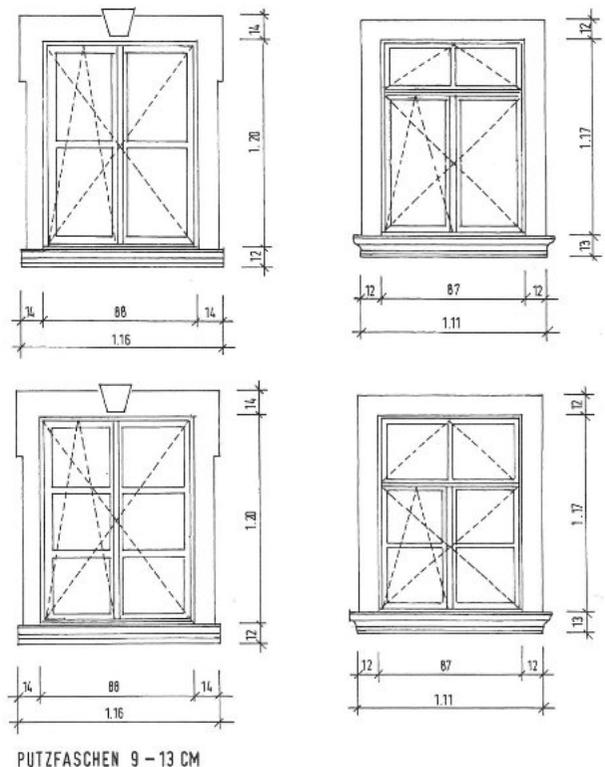
Nicht zulässig: Glasbausteine, getönte oder verspiegelte Verglasungen, hochglänzende Metallteile an den Fensterkonstruktionen.

Untypisch für die Nittenauer Altstadt sind Rollläden und Außenjalousien mit sichtbaren Montageelementen (Blenden, aufputzmontierten Schienen etc.).

Gestalterisch empfehlenswert und auch zweckmäßig: Klappläden aus Holz.

Das wesentliche Element einer Fassade sind seine Öffnungen. Sowohl die Lage, Proportion und Relation zur Wandfläche aber auch die Gliederung und natürlich Material und Farbigkeit stehen in einem komplexen Wechselspiel - und das haben die alten Baumeister aus ihrem Selbstverständnis zumeist mit traumwandlerischer Sicherheit bewältigt.

Heute kann man davon nur noch träumen: Der Umgang mit den Fenstern zählt zu den besonders nachhaltig tragischen Kapiteln der neuzeitlichen Baugestaltung in den alten Städten. Auch in Nittenau.



Die Erkenntnis, dass in Nittenau z. B. in einer überwältigenden Mehrheit die Fenster einheitlich im Seitenformat 2 : 3 vorliegen und jede Abweichung innerhalb einer Fassade und innerhalb eines Straßenzugs zwangsläufig Harmonieprobleme aufwirft,

mahlen strikt diese historische Fensterproportion als Regelfenster an. Sonderformate, z. B. im Giebelbereich sind möglich (z. B. als Rechteckfenster oder Bullauge), und auch das Regelfenster weist Variationen auf, z. B. in Form des relativ aufwendigen Segmentbogenfensters. Rundbogenbefensterungen aber sollten den Sakralbauten vorbehalten bleiben.

Fenstergliederungen müssen nicht übertrieben werden: In Nittenau allerdings ergibt sich eine eindeutige Empfehlung für das „klassische“ Fensterformat von 2 : 3, nämlich das zweiflügelige (Dreh-Kipp-) Fenster mit zwei Quersprossen, das gibt insgesamt 6 Glasfelder mit annähernd quadratischem Format.

Häufig allerdings zeigt sich bereits mit einem zweiflügeligen Fenster eine schlanke aber gut vertretbare Proportion. Unzureichend aber sind zumeist die Versuche, mit vorgeblendeten Sprossen oder Fensterteilungen im Isolierglas eine ausreichende Gliederung zu erzielen. Hier geht nichts über die glasteilende Sprosse und die kann - der entsprechenden Fachleute als Berater und Ausführende vorausgesetzt - erstaunlich filigran gehalten werden.

Noch ein Wort zum Fensterputzen, nachdem dies lange Zeit ein entscheidendes Argument für die Einscheibfenster war: Auf kleinen, also gegliederten Glasflächen sind Verschmutzungen lange nicht so empfindlich wie bei großen Glasflächen!

4.3. Schaufenster/Ladeneinbauten

Schaufenster sind ausschließlich in der Erdgeschoßzone zulässig; ihre Proportion und Gliederung sind mit der Gesamtfassade und dem Straßenbild abzustimmen.

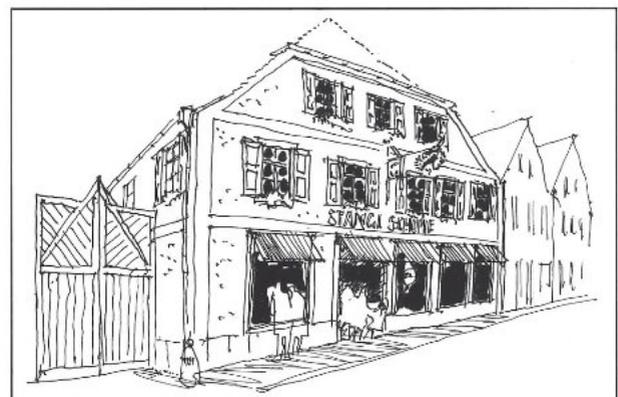
Die Empfehlung zu stehenden Rechteckformaten gilt auch für diese Erdgeschoßöffnungen; eine achsiale Bezugnahme zu den darüberliegenden Fensteröffnungen empfiehlt sich.

Die Untergliederung der Schaufenster mit kräftigen Mauerpfeilern entspricht dem ortstypischen Mauerwerksmassivbau; die Mauerpfeiler sollten dabei 50 cm nicht unterschreiten.

Die Ladeneingangstüren können großflächig verglast werden; ihre Integration in Schaufensterflächen ist zulässig.

Neben Holz ist bei Schaufensteranlagen auch eine Metallkonstruktion denkbar; vielfach sind glasteilende Gliederungen ein Beitrag zur Maßstäblichkeit.

Verglasungen sind nur in Klar-Glas zulässig; flächige Abklebungen bzw. Übermalungen sind unerwünscht.





Kragdächer über Erdgeschoßzonen sind unerwünscht. Ein Sonnen- bzw. Wetterschutz kann - abgestimmt auf die Gesamtfassade - in textiler Form oder auch als Glaskonstruktion in Einzelelementen entwickelt werden.

Kaum eine Stadt, die davon verschont geblieben ist: das Aufreißen der Erdgeschoßzonen für riesige (und später wieder abgeklebte) Schaufenster hat in vielen Stadtzentren die Gebäude geradezu zerlegt und die darüberliegenden Kragdächer haben diese Amputation noch unterstrichen.



Häuser sind immer eine Einheit und sie wirken nur dann unversehrt, wenn alle Geschosse gestalterisch miteinander in Verbindung bleiben. Das gilt nicht nur für den konstruktiven Ausdruck der durchgehenden Mauerpfeiler, sondern auch für Materialien und Farbigkeit.

Kragdächer müssen nicht sein: Der wünschenswerte Sonnen- bzw. Wetterschutz läßt sich auch auf andere, passendere und überzeugendere Art finden in Form von Markisen, Wettersegeln oder auch modernen Stahl-/ Glasvordächern - ohne dass damit eine Fassade zerschnitten wird!

4.4. Türen und Tore



Tür- und Toröffnungen sind Bestandteile der Fassade und deshalb in ihrem Gesamtzusammenhang zu entwickeln; kein Bauteil aber hat größeren „Image-Wert“ als die Haustüre. Bei aller Funktionalität kommt auch bei dem bescheidensten Wohnhaus dem Hauszugang ein Repräsentationscharakter zu, der zu besonderer Sorgfalt auch im Detail ermahnt. Als Material für Haustüren und -tore sollte eigentlich nur heimisches Holz in Frage kommen.

Dabei zeigt sich die traditionelle, „maßgeschneiderte“ Schreinertüre in aufgedoppelter oder gestemmter Ausführung konsequent (und sie läßt sich problemlos mit modernster Technik ausstatten).

Andere Werkstoffe, wie Metall und Glas sind - ggf. in Verbindung mit Holz - dann zulässig, wenn sie sich im Erscheinungsbild bruchlos innerhalb der Fassade und des Straßenbildes einfügen.

Kunststoff ist als Material untypisch und unerwünscht.

Nachdem „Katalog“-Türen kaum auf die individuelle Situation der Fassade und des Straßenraums eingehen können, ist bei allen Fertigtüren Skepsis angebracht.

Tore sind mehr als ein notwendiges Übel; ihnen kommt vergleichbare Gestaltungssorgfalt zu wie den Haustüren; die Regelausführung sollte deshalb das zweiflügelige Drehtor in Massivholzausführung sein.

Die Tore sind als Garagenzufahrt in Holzaufdoppelung vertretbar, ebenso Sektionaltore mit Holzelementen.

Rolltore und anderweitige Torausbildungen in Kunststoff oder Metall sind im öffentlichen Straßenraum unerwünscht.

Schöne alte Türen und Tore sind in Nittenau mittlerweile zu einer Seltenheit geworden - nur noch in wenigen Fällen lassen sie sich am ursprünglichen Ort und im Zusammenhang mit ihrer Fassade würdigen.

Dabei sind selbst in einfachen Gebäuden Türen und Tore immer eine Besonderheit gewesen: Der erste Eindruck eines Hauses, sozusagen die Visitenkarte der Hausbesitzer, das hat immer zu gestalterischer Qualität angeregt, und das sollte es auch noch heute tun.

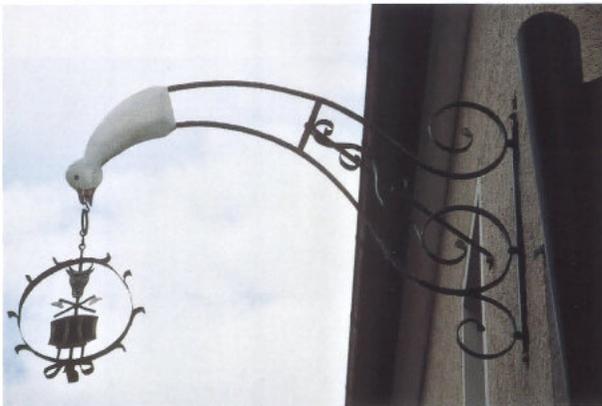
Dabei geht nichts über die „maßgeschneiderte“ Handwerkerarbeit und auch das Traditionsmaterial Holz ist alles andere als überholt. Passgenau, mit modernster Technik ausgestattet, robust und gestalterisch überzeugend können sie technisch und formal jeder Situation gerecht werden und sind damit jeder Baumarkt- und Katalogtüre überlegen.

Und das gleiche gilt für Toranlagen und Garagentore; auch hier stellt sich in stadtgestalterischer Hinsicht keine Alternative zum Material Holz.

Haustüren und -tore sind die Visitenkarten der Anwesen - und die gestaltet auch jeder individuell und höchst geschmackvoll.

Dabei sollten auch Lampen, Details, Klingelplatte, Briefeinwurf, Handlauf etc. rechtzeitig überdacht und dem Stil des Hauses angepaßt werden.





§ 4.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt und der Fassade in Maßstab, Farbe, Material und Wirkung nicht negativ beeinflussen. Unzulässig sind deshalb Leuchtkästen, Flacker- und Laufschriften, Vertikalbeschriftungen über der Brüstungszone des ersten Obergeschosses.

Die Gesamtlänge einer Werbebeschriftung darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; dies gilt auch für den Fall getrennter Werbeanlagen.

Die Schrifthöhe ist aus dem Gesamtzusammenhang der Fassade zu entwickeln; eine Höhe über 50 cm ist unzulässig.

In einer Fassadenebene ist für jede Geschäftseinheit nur eine Werbeanlage zulässig (Ausleger ausgenommen).

vgl. 4.2 Satzungstext im Anhang

Zusätzlich zu zulässigen Werbeanlagen darf je Werbeeinheit ein „Zoigl“ angebracht werden, sofern er in handwerks- und materialgerechter Ausführung in seinen geschlossenen Flächen 0,5 qm nicht überschreitet.

Bewegliche Werbeelemente wie Fahnen, Banderolen, Transparente etc. sind nur als zeitlich befristete Werbemöglichkeit zulässig.

Zu vermeiden sind Blendwirkungen innerhalb der Werbeanlagen, reflektierende Werbeelemente und schrille Farb- und Formgebungen. Für alle Werbeanlagen gilt, dass sich diese in das Gesamterscheinungsbild einer Fassade und eines Straßenbildes einzuordnen haben.

Alle Werbeanlagen unterliegen der Genehmigungspflicht.

Dass Werbung im öffentlichen Raum etwas mit Qualität zu tun hat und nicht mit Lautstärke und Größe, hat sich herumgesprochen. Eine deplazierte, unmaßstäbliche und schrille Werbeanlage im Straßenraum einer alten Stadt diskreditiert den Werber.

Aber Werbung muß nicht brav, schlicht und unauffällig sein. Gerade auch mit modernen Mitteln läßt sich hier auch in historischer Umgebung eine Effizienz erreichen, die anspricht und mehr ist als eine Information: Ein Schmuck an der Fassade und im Stadtraum.

Der Oberpfälzer Zoigl bringt dies seit Jahrhunderten. Er läßt sich modern und pflegeleicht auch zeitgemäß interpretieren, braucht aber die sensible Hand des Fachmanns, der auf die Situation des Werbers, der Fassade und der Stadt eingeht. Das können Werbeelemente von der „Stange“ nie - Standardreklamen verdienen deshalb immer ein gesundes Mißtrauen.

Und wer sich das Nittenauer Altstadtbild einmal vor Augen führt: Fassadenbeschriftungen in aufgemalten oder stukierten Schriften, Blechschnittbuchstaben ggf. hinterleuchtet - damit kann man überzeugend und ortsbildgerecht werben und dem Anspruch der alten Stadt genügen.

Zum Schwarzen Bären in Nittenau
Wirtsschild
Gezeichnet von Frau Loritz jun.



§ 4.6. Balkone/Loggien

Balkone und Loggien sind auf Nebenstraßen und Rückbereiche zu beschränken. Im öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße und des Marktplatzes in Nittenau sind sie nicht zulässig.

vgl. 4.3 Satzungstext im Anhang



Balkone sind in materialgerechter Ausführung in Holz, Metall und ggf. auch Glas zulässig und zur Verbesserung des Wohnwerts in der Altstadt in ortsbildgerechter Form erwünscht. Französische Balkone sind vertretbar, sofern sie sich in das Gesamterscheinungsbild der Fassade einfügen.



Die Problematik des gesunkenen Wohnwerts in der Nittenauer Altstadt macht die Diskussion um Balkone besonders sensibel, denn ein Freisitz (nach Möglichkeit mit günstiger Orientierung und Besonnung) hat einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung der Wohnqualität. Und dies erfordert auch eine gewisse Intimität; ein Leben auf dem Balkon auf dem Präsentierteller will niemand.

Aus diesem Grund ist nur in seltensten Fällen im Bild der Oberpfälzer Stadt eine Balkonarchitektur zur Hauptstraße entstanden. Auch in Nittenau sind die historischen „Altanen“ ausschließlich im Rückbereich zu den Wohnhöfen oder Nebenstraßen orientiert.



Dazu aber sollte man uneingeschränkt ermuntern, um die Vielfalt des urbanen Lebens in der Nittenauer Altstadt zu stärken, die ohne eine vitale Wohnnutzung nicht entstehen kann.



4.7. Sonstige Fassadenelemente

Die Empfehlung zum Blumenschmuck mit vorgehängten Blumenkästen erfolgt mit der Einschränkung, eine übertriebene Dekorationsentfaltung bei den Konsolen und Kästen zu vermeiden.

Empfehlenswert sind rechtzeitige Überlegungen zum Festschmuck (Beleuchtung, Girlanden, Fahnen ...) und ihre Integration innerhalb der Fassade.

Gleiches gilt für gestalterische Überlegungen zur harmonisierten Unterbringung von Klingelplatte, Briefeinwurf, Zeitungsbehälter, Gegensprechanlage etc.

Blumenschmuck: Da kann die Stadt vom Dorf lernen - es gibt kaum eine Fassade, die nicht durch einen zugeordneten Blumenschmuck mit vorgehängten Blumenkästen aufgewertet wird. Häufig aber wird das zu gut gemeint und übertrieben; das Grün und die Blüten sind hier die Hauptsache - deshalb keine Prachtentfaltung bei den Kästen und Halterungen.

Und falls Sie ein Haus instand setzen oder neu bauen: Überlegen Sie rechtzeitig, wo Sie Ihre „Ankunftstation“ unterbringen, also Klingelplatte, Briefkasten, Zeitungsrohr, Gegensprechanlage usw. - hier summiert sich auch eine Menge Technik auf, die installiert werden muss. Und natürlich muss auch der Standort funktionell und gestalterisch stimmen, aber im Gegensatz zu den Haustüren, bietet hier der Markt zum Teil recht ansprechende und zeitgemäße Lösungen mit gutem Design.

5: Aussenanlagen

5.1. Einfriedungen

Zwar ist das räumliche Gefüge in der Nittenauer Altstadt überwiegend von Gebäuden geprägt, doch gibt es auch einige private Freibereiche, Vorgärten und Wohnhöfe von einiger Stadtbildaussage.

§ 5.1.

Innerhalb der Altstadt sind Vorgartenbereiche ausschließlich mit Latten-, Bretter- oder Hanichelzäunen einzufrieden oder als Mauer in ortsüblichem Naturstein, geputztem Mauerwerk oder steinmetzmäßig überarbeitetem Beton mit Naturstein- oder Ziegelabdeckungen auszuführen. Erforderliche Sockelmauern oder Mauerpfeiler innerhalb der Einfriedungen sind ebenfalls wie beschrieben vorzunehmen.

Durchgehende laubtragende Hecken sind mit Maschendraht dann zulässig, wenn der Drahtzaun in der Hecke integriert ist und diese nicht überragt.

Türöffnungen in Einfriedungen sind mit der Einfriedungsgestaltung abzustimmen als Latten- oder Brettertüre oder auch geschlossene bzw. geschmiedete Ausführung. Unzulässig sind Jägerzäune, Drahtzäune, Betonfertigteile, Rohrmatten sowie die Verwendung von Kunststoff und Kunststein. Alternativ zur Holzzaunausbildung sind handwerklich gearbeitete filigrane Einfriedungen aus „schnörkellosem“ Schmiedeeisen oder geschlosserten Stahlprofilen in der Nittenauer Altstadt vertretbar.

Sogar an der Hauptstraße gibt es den teilöffentlichen Freiraum, also private Flächen, die optisch unmittelbar mit dem Straßenraum zusammenhängen. Das prägt natürlich auch das Straßenbild entscheidend mit, vor allen Dingen, wenn es negativ hervortritt. Da gibt es einige Möglichkeiten zu Mißgriff, alleine schon bei den Einfriedungen: Es muß nicht immer der Jägerzaun sein, und auch nicht Betonformsteine oder farbiger Klinker bei den Gartensäulen.

Schlicht geschlossene Zäune können auch moderne Akzente setzen und sind in feuerverzinkter Form wartungsfrei. Ansonsten sind ein Hanichel- oder Lattenzaun zeitlos und aufgrund ihrer Form in der Aussage ruhig und zurückhaltend, sofern sie naturbelassen bleiben oder naturnahen Holzton zeigen. (Die leider Gottes häufig anzutreffende klebrig-gelbe Holzschutzlasur bringt dies nicht und schafft zudem einen permanenten Bauunterhalt).

Zaunsäulen sind natürlich am schönsten aus Granit oder Holz. Wenn aber der Zaun straßenseitig vorbeistreicht, sind sie auch in Stahl- oder Betonfertigteilen vertretbar.

Neben Zaunanlagen sind natürlich auch Mauern ein klassisches Motiv der Einfriedung in der Nittenauer Altstadt; in geputzter und gegliederter Form stellen sie eine „blickdichte“ Abgrenzung dar.

Vorausgesetzt man verfügt über ein geeignetes Material, das in Nittenau eigentlich nur der Sandstein sein kann, kommt auch eine Natursteinmauer in einer handwerksgerechten Ausführung in Frage.

Bei Mauern bildet die Abdeckung einen wichtigen gestalterischen Akzent: Aufgemauerte Ziegel (naturrot) oder auch Mauerkronen in frostsicheren Naturstein kommen dabei ebenso in Frage wie eine zurückhaltend ausgebildete Blechabdeckung als moderner Akzent (z. B. in Titanzink).



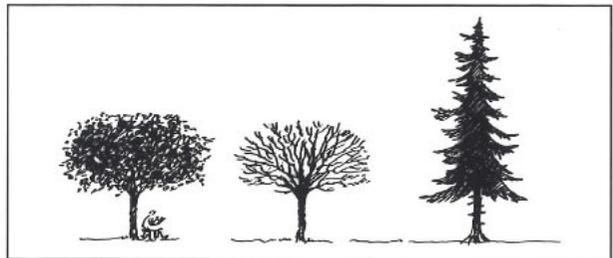


5.2. Stadtgrün

Stadtbildprägende Bepflanzungen sind zu erhalten und ggf. wiederherzustellen. Auf die diesbezüglichen Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Nittenau wird verwiesen.

Stadtgärten sind ausschließlich mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen zu gestalten; unerwünscht und untypisch sind Nadelgehölze und ortsfremde Bodendecker. Rankgewächse im öffentlichen Straßenraum sind mit dem Straßenbild abzustimmen; sie bedürfen der Genehmigung durch die Stadtverwaltung und sind grundsätzlich erwünscht.

Auch kleine Stadtgärten sind immer ein Akzent zum Hauscharakter und zum Wohnwert, und eine stimmige Bepflanzung kann dies erheblich unterstreichen: Eine Hintergrünung der Zaunanlagen mit geeigneten einheimischen Sträuchern, Stauden oder Hecken muß natürlich im Straßenbild abgestimmt werden. Ein kleiner Baum mit einer spürbaren Blüte, wie z. B. ein Fliederbaum, kann einen ganzen Straßenzug aufwerten. Auch ein kleiner Vorgarten mit einer intelligent sortierten und komponierten heimischen Staudenpflanzung mit wechselnder Blüte kann eine Bereicherung für eine Stadt sein... Das alles ist natürlich immer auch eine Temperamentsangelegenheit des Bauherrn. Neben dem Gartenbau- und Ortsverschönerungsverein stehen hier vor allen Dingen die Kreisfachberater als kompetente Instanz hilfreich zur Verfügung.



Ein Nadelbaum ist kein Stadtbaum (die Weihnachtszeit ausgenommen). Laubbäume mit ihren wechselnden Vegetations- und Erlebnisbildern zeigen sich hier viel ansprechender. Und warum im Stadtgarten keine Obstbäume?



5.3. Zugänge und -fahrten

Bei Gärten und Höfen sind versiegelte Flächen auf das Mindestmaß zu reduzieren; im Fall erforderlicher Befestigungen empfiehlt sich eine wasserdurchlässige Belagswahl aus ortstypischem Granitpflaster oder auch als wassergebundene Decke oder Schotterterrassen.

Der Anschluß von Zuwegungen an den öffentlichen Stadtboden ist in Bezug auf Material und Verlegung gestalterisch zu koordinieren; dies schließt auch die Verwendung von stadtbild- und ökologiegerechten Betonsteinen mit ein.

Asphalt als Befestigungsmaterial ist zu vermeiden.

Überall dort, wo die private Zuwegung oder Zufahrt an einem öffentlichen Raum angrenzt, zeigt sich Abstimmungsbedarf. Es schmerzt einfach, wenn an einem, mit hohem Aufwand neugestalteten öffentlichen Straßenbereich an das Granitpflaster ein „Hundeknochen“ angeschlossen wird (oder noch schlimmer ein Marmorplattenbelag).

Auch hier zeigt sich Zurückhaltung und Ökologie als richtige Gestaltungsvorgabe und das muß nicht immer mit (teuerem) Natursteinpflaster verbunden sein...



6: Nebenanlagen

Nebengebäude wie Gartenhäuschen, Müllcontainer, Holzlegen, Carports/Garagen, Freisitze sind in Nittenau häufig in die ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude integrierbar.

Im Regelfall sind sie durch eine Angleichung an das Hauptgebäude bzw. auch in einer formalen Anpassung an die Einfriedungen zu integrieren.

Ihre Ausbildung sollte möglichst schlicht und „schnörkellos“ ausfallen; dabei bietet sich Holz als Konstruktionsmaterial an.





Sofern Abfallbehälter als Solitäreanlagen unterzubringen sind, sollten sie möglichst unauffällig und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar angeordnet werden.

In einer alten Ackerbürgerstadt wie Nittenau findet sich ein geeigneter Platz für Müllcontainer, Geräteraum oder Hundezwinger leichter: Die ehem. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude bieten häufig hierzu einen geeigneten Platz.

Wo dies nicht erreichbar ist sollten eher etwas großzügig gehaltene und ruhige Baukörper entstehen und kein Nebeneinander schlecht integrierter Bauteile.

Aus diesem Grund sind auch hier Fertigteile, wie Container oder Flachdachgaragen, kritisch zu werten.



§ 7: Schlußbestimmungen

Bei Planung und Ausführung baulicher Veränderungen sind die Vorgaben der Satzung zwingend zu beachten. Bei Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms sind auch die Empfehlungen der Fibel zwingend.

Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen sind nach Art. 70 der BayBO zu regeln. Bei Beachtung der Zielsetzung der Satzung werden sie vom Landratsamt Schwandorf im Einvernehmen mit der Stadt Nittenau erteilt.

vgl. 6. Satzungstext im Anhang



§ 8: Ordnungswidrigkeiten

Wer den Vorschriften der Satzung zuwider handelt, kann gemäß Artikel 89 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM belegt werden.

vgl. 7. Satzungstext im Anhang

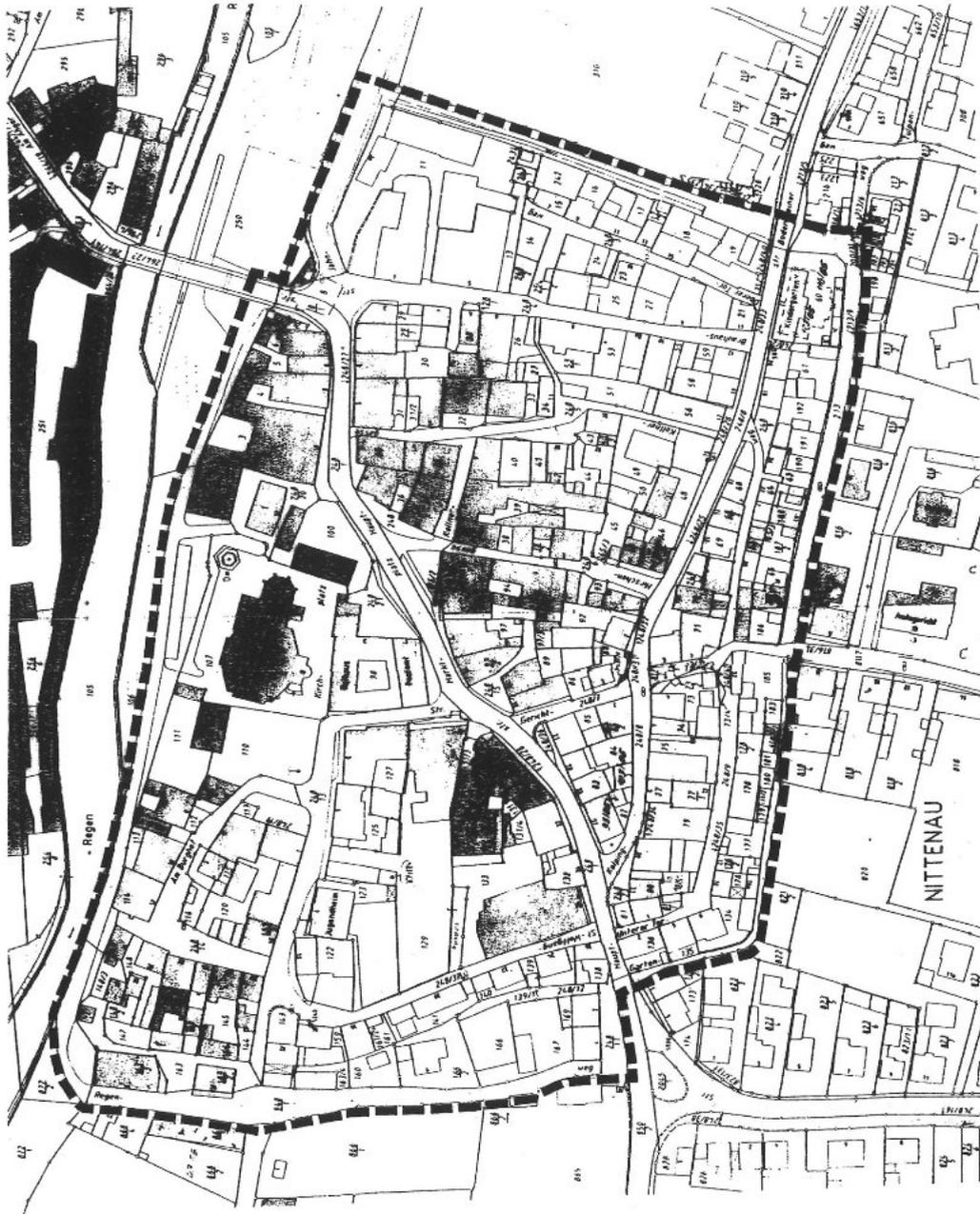


§ 9: Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vgl. 8. Satzungstext im Anhang

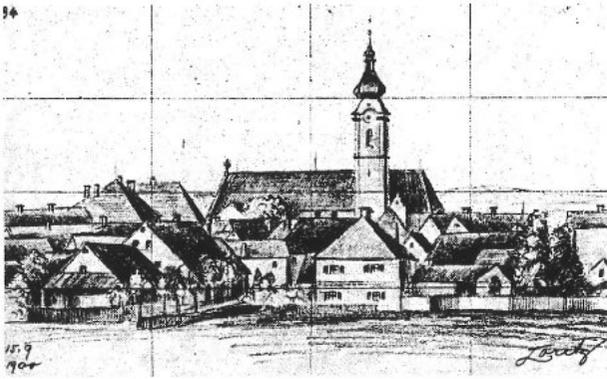
ALTSTADT NITTENAU



GELTUNGSBEREICH DER GESTALTUNGSSATZUNG
UND DES KOMMUNALEN FÖRDERPROGRAMMS



Die Liste der eingetragenen Baudenkmäler der Nittenauer Innenstadt ist überschaubar:



Stadt Nittenau

Baudenkmäler

Nittenau

Am Burghof 4. Ehem. Burggut, dreigeschossiger Bau, 17. Jh., Obergeschoß und Walmdach 19. Jh. (Fl. Nr. 110)

Am Burghof 6. Wohnhaus, Krüppelwalmdachbau über unregelmäßigem Grundriß, wohl 17. Jh., Oberstock und Erker 1934. (Fl. Nr. 112/2)

Am Burghof 20. Wohnhaus, Satteldachbau mit Vortreppe und ursprünglicher Haustür, 18. Jh., Schweifgiebel bez. 1918. (Fl. Nr. 148)

Gerichtsstraße 4. Wohnhaus Satteldachbau, wohl 17. Jh. (Fl. Nr. 73)

Gerichtsstraße 5 und 7. Wohnhaus, Satteldachbau, 17. Jh., Ende 19. Jh. überformt, Holzaltane. (Fl. Nr. 71)

Gerichtsstraße 11. Ehem. Amtsgerichtsgefängnis, neubarock mit Mansard-Walmdach, 1903; Nebengebäude mit Halbwalmdach und Gefängnishofmauer, 1903. (Fl. Nr. 816/1)

Gerichtsstraße 13. Ehem. Amtsgericht, neubarock, mit Mansardwalmdach, bez. 1903; Gartenumfriedung mit Eisengitterzaun. (Fl. Nr. 816)

Hauptstraße. Figur des hl. Johannes von Nepomuk, 19. Jh.; auf der Regen-Brücke (Fl. Nr. 8)

Hauptstraße 23. Wohn- und Geschäftshaus, neubarocker Mansarddachbau mit Erker, um 1910. (Fl. Nr. 84)

Kirchplatz 8. Kath. Pfarrkirche Unsere Liebe Frau, Chor im Kern gotisch, Turm 1779 (Gemeinderaum 1977); mit Ausstattung (Fl. Nr. 107)

Kolpingstraße 10. Wohnhaus, Satteldachbau, 17. Jh., Putzverzierungen um 1920. (Fl. Nr. 70)

Marktplatz. Storchenturm, Wehrturm der ehem. Kirchhofbefestigung, 15. Jh. (Fl. Nr. 98)

Marktplatz 5. Apotheke, Satteldachbau, im Kern 17. Jh. (Fl. Nr. 98)

Regenweg 1. Kapelle, 18. Jh., mit Schweifgiebel; mit Ausstattung; am Friedhofseingang. (Fl. Nr. 865)

St.-Wolfgang-Straße 18. Spatzenturm, ehem. Turm der Marktbefestigung, spätmittelalterlich; eingesetzte Bautafel bez. 1832. (Fl. Nr. 161/2)

St.-Wolfgang-Straße 26. Wohnhaus, Satteldachbau, im Kern 17. Jh., ursprünglich nördlicher Flankenbau des abgegangenen Unteren Tores. (Fl. Nr. 138)

Unterer Torweg 2. Wohnhaus, 1793, umgebaut 1860 und 1950, mit Standerker, ursprünglich südlicher Flankenbau des Unteren Tores. (Fl. Nr. 136)

Unterer Torweg 12. Schwalbenturm, Befestigungsturm der spätmittelalterlichen Marktmauer, einbezogen in Wohnhausbau, anschließend Reststück der Marktmauer. (Fl. Nr. 176/2)

Unterer Torweg 22. Schmales Satteldachhaus, wohl 17. Jh., mit einbezogenen Resten der ehem. Marktbefestigung, spätmittelalterlich. (Fl. Nr. 185)

**Kommunales Förderprogramm der
Stadt Nittenau
für die Durchführung
privater Maßnahmen zur Fassaden- und
Umfeldgestaltung im Rahmen der
Stadtsanierung Nittenau**

Die Stadt Nittenau erläßt gemäß Stadtratsbeschluß vom 27.07.1999 das folgende kommunale Förderprogramm für die Durchführung privater Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung im Zuge und im Interesse der Altstadtsanierung in Nittenau. 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 die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Am Anger“, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2000 gekennzeichnet; der Lageplan i. d. F. v. Juli 1999 ist Bestandteil des kommunalen Förderprogramms (Anlage).

**II. Sachlicher Geltungsbereich
§ 2
Ziel und Zweck der Förderung**

- (1) Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Nittenau 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 Nittenau 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) Instandsetzung, Neu- oder Umgestaltung von Fassaden einschließlich Fenster und Türen sowie Werbeanlagen
 - b) Verbesserungen an Dächern und Dachaufbauten
 - c) Herstellung und Neugestaltung von Vorgärten und Hofräumen (Freimachung, Entsiegelung, Begrünung) sowie Einfriedungen und Außentreppen, allesamt mit öffentlicher Wirkung
 - d) Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung von baulichen Mängeln (bausubstanzuelle und -konstruktive Maßnahmen)
 - e) Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Mißständen (Wohnstandard, Belichtung, Belüftung, Haustechnik)
- (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) Maßnahmen nach Abs. 1 werden nur gefördert, soweit durch die angestrebte städtebauliche Zielsetzung Mehrkosten gegenüber einem normalen, zumutbaren Bauunterhalt entstehen und nicht vorrangig andere Förderprogramme in Anspruch zu nehmen sind.
- (4) Anerkannt können 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 - 15,00 DM/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 e) beträgt max. 10.000 DM. Eine Zusammenfassung und Überlagerung der Maßnahmengruppen a), b) und c) sowie der Gruppen d) und e) 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 mind. 3.000 DM 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 Nittenau entsprechen.
- (6) Die Förderung einer Einzelmaßnahme aus Mitteln verschiedener Förderprogramme ist zulässig, wenn durch eine klare und stirkte 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 kommunaler Körperschaften sein.

IV. Verfahren § 6 Zuständigkeit

- (1) Zuständig für die Entscheidung hinsichtlich der Förderung beantragter Maßnahmen ist die Stadt Nittenau; ggf. in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 420 - Städtebauförderung.
- (2) Bewilligungsbehörde ist die Stadt Nittenau.

§7 Verfahren

- (1) Dieses Förderverfahren ersetzt nicht die nach geltendem Recht notwendige Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- (2) Anträge auf Förderung sind nach vorheriger fachlicher Beratung durch die Stadtverwaltung bzw. das beauftragte beratende Architekturbüro (Dipl.-Ing. Siegi Wild, Furth im Wald) oder den Sanierungsberater vor Maßnahmenbeginn bei der Stadt Nittenau einzureichen. Die Stadt prüft, ob die beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen den Zielen des kommunalen Förderprogramms entsprechen und zeigt jede Maßnahme der Regierung zur Kenntnis an.
- (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 (Katasterauszug)
 - 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. zumindest eine schriftliche Aussage hierzu.

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 Zahlungsanweisungen sowie ggf. eine Aufstellung der tatsächlich erbrachten Selbsthilfeleistungen 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 eines schriftlichen Bescheidens seitens der Stadt begonnen werden. Sie sind zügig, d. h. ohne Unterbrechung durchzuführen. Die Abrechnung der Maßnahme hat

umgehend nach Fertigstellung, spätestens innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des festgelegten Bewilligungszeitraumes zu erfolgen. In begründeten Fällen kann der Bewilligungszeitraum verlängert werden.

V. Fördervolumen - zeitlicher Geltungsbereich

- (1) Das Fördervolumen des kommunalen Förderprogramms beträgt zunächst für die Jahre 1999 und 2000 jährlich 100.000 DM. Es 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.

Nittenau, den 28. Juli 1999



Stadt Nittenau
Heinger, 1. Bürgermeister

Die „Gebrauchsanweisung“

Die Gestaltungssatzung und -fibel für die Stadt Nittenau ist mehr als eine kommunale Regelung der Baugestaltung in der Altstadt; sie soll eine Gestaltungshilfe für alle Ratsuchenden sein und zugleich auch die Meßlatte für das kommunale Förderprogramm: Der Freistaat und die Stadt Nittenau ermöglichen - eine stadtbild- und sanierungskonforme Baumaßnahme vorausgesetzt - eine finanzielle Unterstützung baulicher Verbesserungen.

Und das könnte z. B. so ablaufen:

Sofern eine bauliche Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs liegt und eine ernsthafte verbessernde Bauabsicht vorliegt, sollte der Bauherr die Möglichkeit einer Unterstützung durch das kommunale Fassadenprogramm überprüfen; eine kurze Information bei der Stadtverwaltung (Herr Fellner, Tel. 09436/30923) wird hier eine erste Auskunft ergeben.

Üblicherweise erfolgt dann eine Ortsbegehung mit dem Stadtplaner und der Stadtverwaltung, wobei der Bauherr und sein Architekt die Bauabsicht konkret erläutern sollten ohne fertige Pläne vorzulegen.

Dabei wird sicher eine erste Aussage über eine mögliche Förderung im Kommunalen Förderprogramm oder als Modernisierungsvorhaben nach Städtebauförderungsgesetz gemacht werden können.

Der Bauwerber erhält über diesen ersten Kontakt auch einige verfahrensmäßige Tipps über die weitere Vorgehensweise der Baugenehmigung bzw. der Antragstellung, über die möglichen Erfordernisse zur Durchführung der Maßnahme wie z. B. Bauaufmaß, die Einschaltung des Landesamtes für Denkmalpflege, die Notwendigkeit einer Standsicherheitsüberprüfung etc..

Nur bei etwas komplexeren Aufgabenstellungen wird der städtebauliche Berater (der in diesem Fall auch dankbar ist, ältere und neuere Fotos oder Pläne über das Objekt leihweise zu erhalten) mit Skizzen und Beschreibungen die städtebaulichen Zielsetzungen der Baumaßnahme präzisieren. Er gibt dabei den Hausbesitzern eine Unterlage zur Hand, die ihn bzw. seinen Planer in die Lage versetzt, die

erforderlichen Planungen und Angebotseinholungen durchzuführen und anschließend die Antragstellung vorzunehmen. Der Antrag auf Förderung liegt der Anlage bei. Und wenn's dabei Fragen gibt: Die Stadtverwaltung Nittenau hilft gerne weiter!

Bis zur Genehmigung dieses Antrags, dem sogenannten vorzeitigen Baubeginn, darf die Baumaßnahme auf keinen Fall begonnen werden. Selbstverständlich gelten auch die sonstigen Spielregeln der Baugenehmigung: Sofern es sich um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben handelt, ist vor der Baumaßnahme auch die Baugenehmigung abzuwarten.

Durch die Einschaltung der Stadtverwaltung und des städtebaulichen Beraters, ggf. auch noch des Sanierungsträgers, entstehen dem Hauseigentümer und Bauherrn keine Kosten. Das ist ein großzügiger Service der Städtebauförderung.

Für die Antragstellung hat der Bauherr unter anderem für die anstehenden Gewerke jeweils drei Firmenangebote vorzulegen, um so die Wirtschaftlichkeit seiner Baumaßnahme nachzuweisen. Denn schließlich handelt es sich um Steuergelder, die hier zur Finanzierung privater Maßnahmen Verwendung finden.

Nach der schriftlichen Bewilligung der Maßnahme, die auch zugleich die Fördermöglichkeiten konkretisiert, können die Aufträge vergeben und die Baumaßnahme durchgeführt werden.

Nach Abschluß der Maßnahme (hier muß natürlich auch der Bewilligungszeitraum berücksichtigt werden) sind die Rechnungen und die Zahlungsbelege sowie mindestens zwei Dokumentationsfotos vom fertiggestellten Vorhaben bei der Stadtverwaltung einzureichen.

Wenn diese Unterlagen geprüft sind und das Ergebnis entsprechend der Antragstellung positiv ausgefallen ist, wird der bewilligte Zuschuß ausbezahlt.

Klingt alles etwas kompliziert, ist es aber nicht
- probieren Sie es einfach aus!

Die Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung:

Herr Josef Fellner, Tel. 0 94 36 / 3 09 23

Büro für Architektur und Stadtplanung

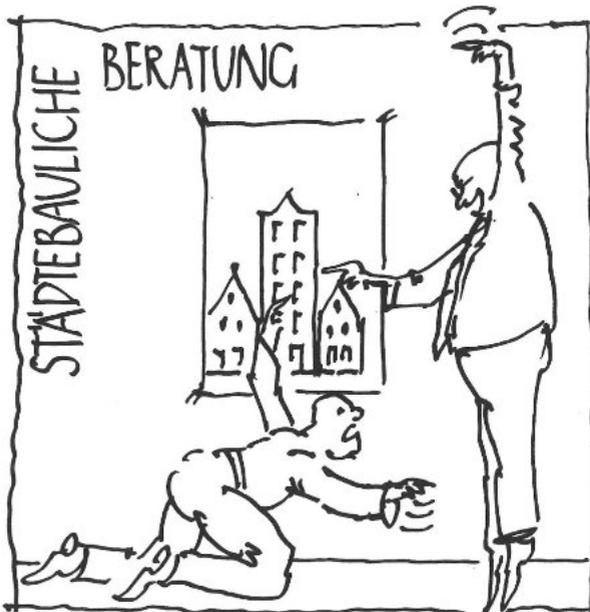
Dipl.-Ing. Siegi Wild

Adam-Wild-Str. 12

93437 Furth im Wald

Tel. 0 99 73 / 84 88 0

Fax 0 99 73 / 84 88 29



**Der Deutlichkeit halber:
S A T Z U N G
zur baulichen Gestaltung im förmlich festgelegten
Sanierungsgebiet (Altstadt);
Gestaltungssatzung der Stadt Nittenau**

Aufgrund von Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Nittenau folgende Satzung:

§ 1

Grundlagen der Satzung

1.1 Generalklausel

Alle baulichen Anlagen und Veränderungen an ihnen sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Die Eigenart des überlieferten Straßen-, Platz-, Stadt- und Landschaftsbildes darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der Stadtgestalt ist in ihrer historischen Struktur zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung umfasst den historischen Ortskern und damit das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet und den Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms.

§ 2

Stadtstruktur

(Grundelemente der Eigenart Nittenaus)

2.1 Parzellenstruktur

Die historisch gewachsene Parzellenstruktur ist städtebaulich ablesbar zu erhalten. Dies bedeutet auch, dass benachbarte Baukörper weder in ihrer Dach- noch in ihrer Fassadenaussage vereinheitlichend zusammengefasst werden dürfen.

2.2 Raumgefüge

Das räumliche Gefüge der historischen Stadtanlage ist beizubehalten.

2.3 Bebauung

Grundrissform, Dichte, Höhe und Gebäudestellung der Bebauung orientieren sich am historischen Bestand.

2.4 Baumasse

Gebäudehöhen über E+2 sollten nur entlang der Hauptstraße nach maßstäblicher Überprüfung mit ihrer baulichen Nachbarschaft zulässig sein.

§ 3

Dach

3.1 Dachform (In der Fibel 3.2.)

Dächer sind im Geltungsbereich der Satzung als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigungen betragen dabei zwischen 40° und 50°. Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind zulässig.

Anderweitige Dachformen (als Hauptdach), wie Mansard-, Flach-, Shed-, Tonnen- und Schalendächer sind fremd und bilden in Nittenau einen Bruch innerhalb der immer noch homogenen Dachlandschaft.

3.1 Dachdetail (In der Fibel 3.4.)

Das ortsüblich steilgeneigte Dach fordert kategorisch eine Trauf- und Ortgangausbildung ohne Vorschuß.

Sichtbare Sparren und Pfettenköpfe sind nicht zulässig.

§ 4
Fassaden

4.1 Fenster (In der Fibel 4.2.)

Fensterformate sind als stehende Formate auszubilden.

Das Seitenverhältnis sollte 2 : 3 betragen.

4.2 Werbeanlagen (In der Fibel 4.5.)

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Altstadt und der Fassade in Maßstab, Farbe, Material und Wirkung nicht negativ beeinflussen.

Unzulässig sind deshalb Leuchtkästen, Flacker- und Laufschriften, Vertikalbeschriftungen über der Brüstungszone des ersten Obergeschosses.

Die Gesamtlänge einer Werbebeschriftung darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; dies gilt auch für den Fall getrennter Werbeanlagen.

Die Schrifthöhe ist aus dem Gesamtzusammenhang der Fassade zu entwickeln; eine Höhe über 50 cm ist unzulässig.

In einer Fassadenebene ist für jede Geschäftseinheit nur eine Werbeanlage zulässig (Ausleger ausgenommen).

4.3 Balkone/Loggien (In der Fibel 4.6.)

Balkone und Loggien sind auf Nebenstraßen und Rückbereiche zu beschränken. Im öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße und des Marktplatzes in Nittenau sind sie nicht zulässig.

§ 5
Aussenanlagen

5.1 Einfriedungen

Innerhalb der Altstadt sind Vorgartenbereiche ausschließlich mit Latten-, Bretter- oder Hanichelzäunen einzufrieden oder als Mauer in ortsüblichem Naturstein, geputztem Mauerwerk oder steinmetzmäßig überarbeiteten Beton mit Naturstein- oder Ziegelabdeckungen auszuführen. Erforderliche

Sockelmauern oder Mauerpfeiler innerhalb der Einfriedungen sind ebenfalls wie beschrieben vorzunehmen.

§ 6
Schlussbestimmungen
(In der Fibel 7.)

Bei Planung und Ausführung baulicher Veränderungen sind die Vorgaben der Satzung zwingend zu beachten. Bei Inanspruchnahme des kommunalen Förderprogramms sind auch die Empfehlungen der Fibel zwingend. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen sind nach Art. 70 der BayBO zu regeln. Bei Beachtung der Zielsetzung der Satzung werden sie vom Landratsamt Schwandorf im Einvernehmen mit der Stadt Nittenau erteilt.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten
(In der Fibel 8.)

Wer den Vorschriften der Satzung zuwider handelt, kann gemäß Artikel 89 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM belegt werden.

§ 8
Inkrafttreten
(In der Fibel 9.)

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Impressum

Herausgeber: Stadt Nittenau, Gerichtsstraße 13, 93149 Nittenau

Beratende Mitwirkung: Regierung der Oberpfalz, Herr Ketterl
Stadtverwaltung Nittenau, Herr Fellner

Konzeption, Layout und
redaktionelle Bearbeitung: Architekturbüro Siegi Wild, Furth im Wald

Fotos: Siegi Wild

Druck: Strobl Druck- und Verlags-GmbH, Amberg

Diese Gestaltungssatzung und -fibel wurde im Rahmen der Städtebauförderung mit Mitteln des Freistaates Bayern bezuschußt.