

Gestaltungssatzung der Stadt Röttingen

vom 27.06.2023

Präambel

Die vorliegende Gestaltungssatzung basiert auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie dem Integrierten Handlungskonzept. Die Sanierungsziele wurden in Rahmenplänen umgesetzt. Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde am 23.07.2001 beschlossen und förmlich festgelegt.

Aufgrund von Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert, erlässt die Stadt Röttingen folgende Satzung:

I.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Generalklausel

Das charakteristische Baugesfüge der Altstadt von Röttingen ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

(1) Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- oder sonstige Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude und Anlagen ungeachtet den Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

(2) Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Bayerisches Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle geplanten Maßnahmen innerhalb des Ensembles, an Bau- und Kunstdenkmälern sowie in deren Nähebereich bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg sowie der Erlaubnis gemäß Denkmalschutzgesetz. Dies gilt auch für geplante Eingriffe in den Boden, die insbesondere im Altstadtbereich regelmäßig Belange der städtebaulichen Denkmalpflege (z.B. historische Pflaster) bzw. der Bodendenkmalpflege (insbesondere bei geplanten Grabungen) betreffen. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben Vorrang vor den Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung.

(3) § 34 BauGB

Es gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich regelt, solange der Stadtrat Röttingens keinen Bebauungsplan erlässt.

(4) Bebauungsplan

Wird im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Ziele und Festsetzungen dieser Satzung zu beachten. Die im Bebauungsplan getroffenen Bauvorschriften haben Vorrang.

(5) Abweichungen

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind mit Begründung in Ausnahmefällen möglich. Diese sind vorab mit dem Sanierungsberater und der Stadt Röttingen abzustimmen. Eine Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird vom Stadtrat/Bauausschuss per Beschluss erteilt.

(6) Öffentliches Baurecht

Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung umfasst die historische Altstadt von Röttingen einschließlich der daran angrenzenden Freiflächen. Er ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. Der beiliegende Abgrenzungsplan (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige, nicht-baugenehmigungspflichtige und anzeigepflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt insbesondere für die

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Einfriedungen und Stützmauern
- Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 57 BayBO (Ausnahme von der Genehmigungspflicht)
- Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist und nach Art. 58 BayBO genehmigungsfrei gestellt ist

II. Bestimmungen

§ 4 Festsetzungen

(1) Baukörper

1. Raumkante

Die für die Altstadt typischen Raumkanten sind zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden. Bauten dürfen nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt.

2. Geländehöhe
Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse von Neubauten ist an den Bestand anzupassen.
 3. Anbauten
Lagerräume, Garagen und Ähnliches müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau in ihrer Höhenentwicklung unterordnen.
- (2) Dachgestaltung
1. Form, Neigung, Dachüberstand
Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, mittigem First und mindestens 40° Dachneigung auszubilden. Nebengebäude sind mit einem Sattel- oder Pultdach mit $\geq 25^\circ$ Neigung auszubilden. Neue Flachdächer sind bei untergeordneten, eingeschossigen Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 40 m² erlaubt, wenn die Gebäude im Grundstücksinneren gelegen, vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar und im öffentlichen Baurecht zulässig sind.
Flachdächer können bis maximal 20 m² als Terrasse genutzt werden, die übrige Dachfläche ist als Gründach auszuführen. Historische Sonderdachformen (Halbwalm-, Walm- oder Mansarddach oder andere) sind zu erhalten.
Sämtliche Dächer dürfen einen Dachüberstand am Ortgang bis max. 20 cm und an der Traufe bis max. 30 cm (ohne Dachrinne) besitzen. Es sei denn, eine Abweichung ist durch die Nutzung historisch begründet. Eine Metallverkleidung des Ortgangs ist nur zulässig, wenn das Metall der Dachfarbe angepasst ist.
 2. Dacheindeckung
Dächer müssen mit roten bis rotbraunen Tonziegeln gedeckt werden. Sonderbauten können auch mit Naturschiefer eingedeckt werden. Historische Sondereindeckungen sind zu erhalten.
Nicht zulässig (insbesondere)
 - engobierte oder glasierte (oberflächenbehandelte) Ziegel
 - Beton-, Kunststoff- oder Blechziegel
 3. Kniestock
Bei Gebäuden ist ein Kniestock von bis zu 50 cm, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand – Sparren an der Innenseite der Drempe wand, erlaubt.
 4. Vordächer an Hauseingängen
Krag- oder Vordächer sind im Stadtbild von Röttingen fremd und deshalb in Bereichen, die sich zum öffentlichen Raum orientieren, nicht zulässig. Ansonsten dürfen Vordächer zum Schutz von Eingängen maximal 1,2 m auskragen und sind der Breite der Eingangstür anzupassen (max. 2,25 m). Sie sind mit einer schlanken und filigranen Konstruktion auszuführen.
Nicht zulässig (insbesondere)
 - Kunststoff, Aluminium, glänzende und grellfarbige Materialien, tropische Hölzer
- (3) Dachaufbauten
1. Belichtung
Zur Nutzung des Dachraumes sind Dachgauben in Form von Einzelgauben zulässig. Sie sind als Elemente des Daches in Material und Farbe an die umgebende Dachfläche anzupassen.
Es sind Schlepp-, Walm-, Sattel- oder flach geneigte Gauben in stehendem Format möglich. Pro Dach darf jedoch nur eine Gaubenart errichtet werden. Die Lage sowie

die Anordnung der Elemente muss dabei Bezug zu den Fensterachsen nehmen.

2. Gauben

Der Abstand zu First, Traufe und Ortgang muss jeweils mindestens drei Ziegelreihen betragen. Doppelreihige Gauben sind ab einer Sparrenlänge von min. 7,0 m zulässig. Die Gauben müssen in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes abgestimmt werden. So darf die Gesamtlänge der Gauben maximal 40 % der Firstlänge des Daches aufweisen. Die Außenbreite der Einzelgauben darf jeweils max. 1,60 m betragen.

Dachgaubenfenster sind im stehenden Format einzubauen. Hierbei dürfen die Gaubenfenster nicht höher sein als die darunterliegenden Fassadenfenster, im Idealfall sollten sie lediglich 80 % der Höhe der darunterliegenden Fenster aufweisen.

Die Dachrinnen müssen durchlaufen, so dass eine Entwicklung der Gaube aus der Fassade heraus vermieden wird.

Gauben müssen sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Die Gaubenwangen können verputzt, verschiefert oder mit einer Holzschalung verkleidet werden. Zulässig ist auch eine Verkleidung aus Kupfer oder mit beschichtetem Metall. Dieses ist matt und zugleich farblich der Dachhaut angepasst zu gestalten. Im Detail ist eine Verblechung mit dem sanierungsbeauftragten Büro abzustimmen.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Seitenverkleidungen aus glänzendem Metall, (Titan-)Zink, Glas, Kunststoff oder Ähnlichem

3. Zwerchhaus

Zusätzlich darf pro Dachseite ein Zwerchhaus errichtet werden. Die Außenbreite des Zwerchhauses darf max. 3,0 m betragen. Gleichzeitig darf es nicht breiter sein als 40 % der Traulänge. Der First des Zwerchhauses muss mindestens zwei Ziegelreihen unter dem First des Haupthauses liegen.

4. Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind lediglich bei Gebäuden nach 1945 zulässig. Sie sind auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Traufseite oder bei giebelständigen Gebäuden nach den ersten 5,0 m der Traufseite anzubringen. Dachflächenfenster sollen in Anordnung, Größe und Format eine regelmäßige Gliederung bilden. Bei der Montage mehrerer Dachflächenfenster müssen diese in einer Höhe auf dem Dach angeordnet werden. In ihrer Lage sind die Fensterachsen der darunter liegenden Fassadenfenster aufzunehmen.

Dachflächenfenster müssen ein stehendes Format (höher als breit) aufweisen. Zulässig sind Fenster mit einer Maximalbreite von 1,0 m und einer Maximalhöhe von 1,60 m (jeweils Außenkante Rahmen).

Die Materialfarbe des Eindeckrahmens ist dem Dach anzupassen. Dachflächenfenster können aus Holz, Holz-Alu oder Kunststoff sein.

5. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Alternativ zulässig ist pro Dach eine Loggia auf der straßenabgewandten Seite oder bei giebelständigen Gebäude nach den ersten 5 Metern in Form eines nach vorne offenen Zwerchhauses oder Gaubendachs.

6. Dachausstattung

Eine Öffnungsluke für den Kaminkehrer (maximal 0,55 x 0,98 m groß) ist in der Nähe des Schornsteins möglich.

Schornsteine und Abgasleitungen sind im oberen Drittel über Dach zu führen. Abgasleitungen sind der Farbe der Dacheindeckung anzupassen.

Kamine sind gemauert, verputzt oder mit Kupfer bzw. Naturschiefer verkleidet erlaubt. Sofern ein Kamin oder eine Kaminerhöhung aus Metall ausgeführt wird, ist das Metall

farblich matt angepasst an die Farbe der Dachhaut bzw. an den bestehenden Kamin auszuführen.

Außenschornsteine sind an der zur Straße orientierten Fassadenseite unzulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Außenschornsteine an den Traufseiten zudem 5,0 m von der Straße zurückzusetzen. Für traufständige Gebäude gilt dies analog für die Giebelseiten. Sie sind in Firstnähe über Dach zu führen. Außenschornsteine sind gemauert oder in Edelstahl zulässig. Sofern Edelstahl verwendet wird, ist dieses beschichtet farblich angepasst an die Farbe der Dachhaut mattiert auszuführen.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Verkleidungen aus Kunststoff und Aluminium, glänzende Materialien

7. Rinnen

Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem Material (Kupfer, Zink, Titanzink) auszuführen.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Kunststoff, Aluminium, Edelstahl, glänzende Materialien

8. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen (PV) sind ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfs zulässig. Sofern sich Nebengebäude auf dem Anwesen befinden, auf denen eine Anbringung möglich ist, ist die Anlage auf diesen anzubringen.

Die Anlagen sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern dachflächenparallel (mit technisch möglichem Minimalabstand) oder dachflächenbündig anzubringen. Pro Dachseite sind max. zwei Modulfelder zulässig. Zu Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,50 m frei zu halten. Sofern auf einer Dachseite zwei Modulfelder angebracht werden, müssen diese mit gleichem Abstand zum First angebracht werden.

Die Module inkl. Unterkonstruktion müssen bei PV-Anlagen eine matte, tiefdunkle (sog. Full-Black-Module) oder eine der Dacheindeckung farblich angepasste Oberfläche haben. Die Paneele sind rahmenlos oder mit einem, der Modulfarbe gleichem Rahmen zu wählen. Empfohlen wird die Verwendung von roten Modulen. PV-Ziegel können ebenfalls eingesetzt werden.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Fassaden- oder Balkonanlagen, aufgeständerte Anlagen
- auf denkmalgeschützten Gebäuden
- auf Dachflächen, die an der Stadtmauer, Marktplatz, Kirchplatz oder der Hauptstraße liegen

(4) Fassadengestaltung und Fassadengliederung

1. Gesamtbild

Das Gesamtbild der Fassade muss entsprechend der Merkmale der jeweiligen Bauzeit angepasst und erhalten werden. Die Fassade ist nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten. Die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Bei der Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite der Pfeiler 0,30 m).

Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Historische Auskragungen, vorspringende Bauteile, Fassadenelemente, die der Bauzeit des Gebäudes entstammen, sind bei einer Sanierung sichtbar zu erhalten.

Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude und Scheunen sind die Grundzüge bzw. Grundelemente der vorhandenen Gebäudestruktur zu erhalten.

2. Sockel

Massive Natursteinsockel dürfen nicht verkleidet werden. Putzsockel, Natursteinsockel, kleinformatige Natursteinplatten sowie kleinformatige, matte Klinker sind erlaubt.

Nicht zulässig (insbesondere):

- Fliesen, Bleche, polierte Steine, Kunststoff, Glitzerputz

3. Material

Die Fassaden von Gebäuden sind feinkörnig zu verputzen (max. 2 mm Körnung) oder aus heimischem Naturstein herzustellen. Historische Fachwerke und Natursteinfassaden sind zu erhalten.

Die Fassaden von Anbauten und Nebengebäuden können zudem mit Holz verkleidet werden. Es dürfen nur heimische Holzarten in senkrechter, einfacher Form angebracht werden.

Nicht zulässig (insbesondere):

- Verkleidungen aus (Faserzement-)platten, Scheinfachwerk, Kunststoff, Metall, Glas, Keramik, tropische Hölzer, Effektputze oder anderen glänzenden Materialien

4. Farbe

Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist bei der Farbgebung die Befundsituation zu berücksichtigen. Fassadenanstriche sind homogen und ohne Musterung auszuführen.

Das zulässige Farbspektrum besteht aus erdig-bunten und hellen Farben. Siehe angefügte Farbpalette (Anlage 2). Die Farbpalette in Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung. Fachwerk, Faschen und Gewände sind farblich passend zur Fassadengestaltung zu wählen.

Im Vorfeld ist eine kostenfreie Farbberatung mit dem Sanierungsberater durchzuführen. Hierzu sind ausreichend große Farbmuster anzulegen.

Nicht zulässig (insbesondere):

- glänzende, glitzernde und grelle Farben
- für die Altstadt untypische Farben und Farbkombinationen (z.B. anthrazitgrau/weiß)

5. Gliederung

Die bauzeitlichen Gliederungselemente und Fassadenvor- bzw. Rücksprünge müssen erhalten und sichtbar belassen werden.

Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historische Wandauskragungen müssen erhalten bleiben. Heiligenfiguren, Inschriftentafeln und ähnliche Sonderelemente sind zu erhalten.

6. Energetische Fassadensanierung

Bei Gebäuden vor 1945 ist eine energetische Fassadensanierung mittels Innenwanddämmungen und/oder Wärmedämmputzen auszuführen.

Bauteile, die das Gebäude prägen, sind sichtbar zu erhalten (z.B. Gewände, Gesimse etc.). Die Nachstellung der Gewände o.ä. aus Kunststoff ist nicht erlaubt.

(5) Fassadenöffnungen

1. Anordnung

Die Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind so anzuordnen, dass die einzelnen Geschosse Bezug zueinander nehmen.

An der straßenseitigen Gebäudefassade muss der Anteil der Wandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen.

Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken mindestens 0,90 m Abstand halten. Bei zweiflügeligen Fenstern darf der Stulp (mittige, senkrechte Partie von zwei aufeinander schlagenden Flügel ohne feststehenden Pfosten) nur maximal 0,10 m breit sein.

Nicht zulässig (insbesondere):

- Zusammenfassen von mehreren Fenstern zu Fensterbändern
- Über-Eck-Fenster

2. Format von Fenstern und Fenstertüren

Fenster sind in möglichst einheitlichen Größen an den überlieferten Maßen zu orientieren. Fenster und Fenstertüren sind in ihrem Format als klar stehende Rechtecke (Höhe > Breite) auszubilden.

Nicht zulässig (insbesondere):

- Liegende (Höhe < Breite) oder quadratische (Höhe = Breite) Formate

3. Teilung von Fenster und Fenstertüren

Fenster ab einer lichten Breite der Laibung von 0,80 m und Fenstertüren ab einer lichten Breite der Laibung von 0,90 m müssen zweiflügelig mit konstruktiver Teilung, alternativ mit glasteilender Sprosse oder Wiener Sprosse (Wiener Sprossen bestehen aus auf den Außenseite der Verglasung aufgetragenen Holzstegen sowie einem Abstandhalter im Scheibeninnenraum), ausgeführt werden.

Nicht zulässig (insbesondere):

- aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen

4. Material

Fenster und Fensterrahmen sind in Massivholz zu fertigen. Bei Gebäuden nach 1945, die weder als Baudenkmal noch als stadtbildprägendes Gebäude verzeichnet sind, sind zusätzlich Kunststoff- und Holz-Alu-Fenster zulässig (nicht förderfähig), sofern diese mit Wetterschenkel, schlanken Profilen und einer maximalen Stulpbreite von 12 cm ausgeführt werden.

Türen sind in Massivholz zu fertigen. Sie sind in ihrem Erscheinungsbild der Bauzeit des Gebäudes entsprechend zu gestalten.

Fenster, Fensterrahmen und Türen sind in einem gebrochenen Weiß, erdig-bunten oder hellen Farben zu gestalten. Sofern ein Grauton verwendet werden soll, ist ein warmer Grauton zu wählen, nicht dunkler als RAL 7044. Holzfenster und -türen können zudem auch naturbelassen sein.

Die Verglasung der Fenster muss, sofern historisch keine andere Verglasung am Gebäude nachweisbar ist, aus Klarglas sein.

Fensterbänke sind aus Naturstein, Kupfer oder Titanzink zulässig. Bei Gebäuden nach 1945, die weder als Baudenkmal noch als stadtbildprägendes Gebäude verzeichnet sind, können Fensterbänke auch aus beschichtetem, nicht glänzendem Aluminium sein (nicht förderfähig).

5. Gewände

Bestehende Fenster- und Türgewände sind zu erhalten. Je nach Entstehungszeit des Gebäudes sind sie entweder in Holz, Stein oder Beton auszuführen.

Sofern keine Gewände vorhanden sind oder ausgeführt werden, sind um Fenster und Türen Putzfaschen auszubilden. Diese sind durch eine feinere Putzstruktur (z.B. gefilzt) von der übrigen Fassadenstruktur abzusetzen. Zudem sind sie farblich von der übrigen Fassade abzuheben. Die Breite der Faschen ist an der Entstehungszeit des Gebäudes zu orientieren (z. B. Faschenbreite 1950/1960er Jahre 2,5 – 3 cm; vor 1945 bis zu 10 cm). Bei Neubauten ist die Faschenbreite in Abstimmung mit dem sanierungsbeauftragten Büro im Einzelfall zu definieren.

6. Schaufenster

Schauferster müssen der Erdgeschosszone zugeordnet sein. Sie dürfen größer als die Fenster im Obergeschoss sein. Die Gesamtbreite der Schaufenster darf nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Sie sind im stehendem oder quadratischem Format auszubilden. Bestehende liegende Formate sind bei Fenstererneuerung so zu gliedern, dass stehende Formate entstehen.

Schaufenster und -rahmen sind entweder aus Holz oder als nicht glänzende Metallprofile auszubilden. Sie sind in ihrer Farbigkeit an die bestehenden Fenster des Gebäudes anzupassen (vgl. Fensterfarben d)).

Die Schaufensterverglasung sollte vertikal gegliedert werden, um sie der Kleinteiligkeit der Altstadt anzupassen.

7. Garagentore

Garagentore sind als Dreh-, Schwing- oder Schiebetore auszuführen. Sofern eine derartige Ausführung auf Grund der räumlichen Situation auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, sind zusätzlich auch Seitensektionaltore oder Sektionaltore möglich. Die Breite der einzelnen horizontalen Lamellen darf 0,25 m nicht überschreiten. Garagentore sind entweder aus Massivholz oder als Stahlrahmenkonstruktion mit massiver, vertikaler Holzbrettverschalung zulässig.

Sektionaltore sind ebenfalls mit Massivholzauszuführen. Die Maximalbreite für Sektionaltore ist 2,76 m.

Garagentore dürfen max. 3,01 m breit und 2,51 m hoch sein. Bei Mehrfachgaragen muss ein massiv gemauerter Zwischenpfeiler von mind. 0,30 m vorhanden sein.

Carports für ein Auto sind als schlanke Holzständer- oder pulverbeschichtete Stahlkonstruktionen mit einer Maximalbreite von 2,75 m zulässig. Im nicht einsehbaren Bereich ist eine Eindeckung aus mattiertem Metall in Ziegeloptik passend zur Dachfarbe des Hauptgebäudes erlaubt.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Glas, Kunststoff oder Metall, Holzoptik
- Sektionaltore zum Marktplatz, Kirchplatz und der Hauptstraße

8. Scheunentore

Scheunentore sind als Dreh- oder Schiebetore aus Holz auszuführen. Sie müssen eine vertikale Gliederung aufweisen.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Glas, Kunststoff oder Blech

(6) Sonnenschutz/Wetterschutz

1. Historische Fassadenelemente dürfen durch Markisen nicht überdeckt werden. Markisen sind in ihrer Breite an das darunter liegende Schaufenster anzupassen. Der Kasten der Markise ist farblich auf die Fassade abzustimmen.

An vor 1945 errichteten Gebäuden sind Faltarmmarkisen zu verwenden.

Markisen sind einfarbig zu gestalten.

2. Fensterläden

Fensterläden sind als Klappläden oder Schiebeläden in Anlehnung an die regional typischen und historischen Beispiele (Rahmen mit Füllung oder Lamelleneinsatz) auszubilden. An Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden sind ausschließlich Klappläden aus Holz erlaubt. Fensterläden sind einfarbig zu gestalten.

3. Rollläden

Bei Gebäuden nach 1945, die weder als Baudenkmal noch als stadtbildprägendes Gebäude verzeichnet sind, sind verdeckt angebrachte Rollläden erlaubt (nicht förderfähig). Rollladenkästen müssen überputzt werden.

Nicht zulässig (insbesondere)

- sichtbare Rollladenkästen, Außenjalousien, Rollgitter oder andere Schutzeinrichtungen
- aufgesetzte Rollladenkästen oder Rollladenkästen, die in der Fensterlaibung angebracht werden

(7) Werbeanlagen

1. Ort der Anbringung

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung im Bereich der Erdgeschosszone zulässig.

2. Größe, Farbe, Art

Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 50 cm betragen. Historische Werbeanlagen sind zu erhalten. Ausleger sind handwerklich zu fertigen.

Zulässig sind aufgemalte oder aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen/Logos.

Aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen/Logos aus Holz, Ton, Putz oder beschichtetem Metall sind zulässig. Zulässig sind darüber hinaus nicht glänzende Metallschilder bis zu einer Größe von 42 x 29 cm.

Schaufensterbeklebungen sind als Einzelbuchstaben mit einer zurückhaltenden Farbgebung zulässig. Automaten dürfen in Abstimmung mit dem Sanierungsbeauftragten Büro aufgestellt werden.

3. Beleuchtung

Zulässig sind angestrahlte oder hinterleuchtete Werbeanlagen, ausschließlich durch Einzelleuchten. Bei einer geplanten Beleuchtung sind die Werbeschilder und -anlagen mit indirekter warmweißer Beleuchtung auszustatten.

4. Fahnen

Fahnen für Werbezwecke sind zeitlich befristet und müssen vom Stadtrat genehmigt werden.

(8) Freiflächen

1. Befestigte Flächen

Die Versiegelung privater Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden.

Zur Befestigung von privaten Freiflächen sind Natursteinpflaster oder Betonpflaster mit Natursteinvorsatz zulässig. Das Pflaster ist in seiner Farbigkeit an warmen Erdtönen zu orientieren. Historisches Kalksteinpflaster sollte erhalten und wo nötig behutsam ausgebessert werden. Für wenig beanspruchte Flächen ist eine wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster möglich. Befestigungen aus Asphalt, Beton oder Waschbetonplatten sind untersagt.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Unzulässig sind reine Betonpflaster und sog. Knochensteine.

2. Grünflächen

Grünflächen müssen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden. Als Begrünung von Mauern und Hauswänden sollten bevorzugt die ortstypischen Weinsorten angepflanzt werden.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht erlaubt.

3. Balkone, überdachte Freisitze, Wintergärten

Nachträgliche Anfügungen an Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite oder bei giebelständigen Gebäuden nach den ersten 5,0 m der Traufseite zulässig.

Balkone und überdachte Freisitze sind als Holzständer- oder schlanke Stahlkonstruktion je nach Gebäudekonstruktion auszuführen.

Überdachte Freisitze dürfen lediglich im Erdgeschoss mit einer Grundfläche von max. 20 m² errichtet werden. Das Dach kann als begrünte Laube, Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung oder aus Glas ausgeführt werden.

Markisen sind monochrom und mit einer nicht glänzenden Konstruktion möglich.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Balkonkonstruktionen über Eck

- Kunststoff oder glänzende Materialien

(9) Einfriedungen

1. Mauern

Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen.

2. Hoftore

Hoftore sind aus Holz in senkrechter Lattung oder aus Stahl mit senkrechter Gliederung in handwerklicher Ausführung als Dreh- oder Schiebetore herzustellen. Ebenfalls zulässig sind Holztore mit innenliegender Stahlrahmenkonstruktion. An historische Toranlagen darf nur Massivholz verwendet werden. Massive historische Torpfeiler sind zu erhalten. Hoftore können mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet werden (wird nicht bezuschusst).

Nicht zulässig (insbesondere):

- Kunststoff- oder glänzende (Leicht-)Metallkonstruktionen

3. Zäune

Zäune sind als Lattenzaun mit einer schlichten Konstruktion ausschließlich in Holz oder pulverbeschichtetem Metall herzustellen. Die Latten bzw. Stäben sind ausschließlich senkrecht anzuordnen.

Nicht zulässig (insbesondere)

- Stabmattenzäune
- flächige Elemente aus Glas, Kunststoff, Bast, Metall sowie Gabionen

4. Geländer

Unter die Kategorie Geländer fallen alle Arten von Balkongeländern, aber auch Geländer an Hauseingängen und an Treppen im Außenbereich. Die Gestaltung von Geländern ist bauzeitabhängig.

Geländer sind schlicht zu gestalten. Zulässig sind Holz- oder pulverbeschichtete Stahlgeländer mit senkrechten Stäben. Bei einer anderen Farbgebung ist das sanierungsbeauftragte Büro hinzuzuziehen.

Nicht zulässig (insbesondere)

- flächige Geländer
- Geländer aus Folien, (Ornament-)Glas, Kunststoff oder Bastmatten
- horizontale oder diagonale Gliederungen

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Würzburg im Einvernehmen mit der Stadt Röttingen, unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Stadtbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße wird im Einzelfall entschieden. Sie kann gem. Art. 79 BayBO bis zu 500.000 Euro betragen.

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 24.03.2009 außer Kraft.

Röttingen, den 27.06.2023

Stadt Röttingen

(Siegel)

Hermann Gabel
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 06.07.2023 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen gemäß § 37 der Geschäftsordnung der Stadt Röttingen vom 07.05.2020.

Vorlagevermerk:

Die Satzung wurde mit Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen vom 10.07.2023 dem Landratsamt Würzburg vorgelegt.

Röttingen, den 10.07.2023

(Siegel)

Schielein