

Gestaltungssatzung

Präambel

Die vorliegende Gestaltungssatzung basiert auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung von Röttingen und deren Ergebnisse. 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 von 2008 erlässt die Stadt Röttingen folgende Gestaltungssatzung:

[Skizzen und Abbildungen sowie Analysen zum historischen Bauegefüge in der Altstadt von Röttingen dienen der Erläuterung, sind aber nicht Bestandteil der Satzung!]

§ 1 Generalklausel

Das charakteristische Bauegefüge der Altstadt von Röttingen ist zu erhalten, zu schützen und weiter zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind historische 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 Geltungsbereich

(1) Sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige und nichtgenehmigungspflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt also auch für die

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon
- Gestaltung von privaten Freiflächen, inklusive Einfriedungen und Stützmauern

(2) 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 ist Bestandteil der Satzung.]

§ 3 Festsetzungen

(1) Baukörper

1.

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- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden. Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt. Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind nur im rückwärtigen Teil von Gebäuden zulässig.

2.

Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse von Neubauten ist an den Bestand anzupassen.

3.

Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen; ihr First muss daher mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes sitzen; Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt. Bei der Umnutzung von Gebäuden muss das ursprüngliche Bauvolumen beibehalten werden. Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind als tragende Holzständer- oder schlanker Stahlkonstruktion auszuführen.

(2) Dachgestaltung

1.

Die Hauptgebäude sind in der Regel mit einem Satteldach, mittigem First und mindestens 38° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen (Halbwalm-, Vollwalm-, Mansarddach oder andere) sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.

2.

Nebengebäude sind mit einem Sattel- oder Pultdach mit 30 - 50° Neigung auszubilden. Bis zu einer Breite von 7,0 m dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach (bis zu 25° Neigung) ausgestattet sein. Neue Flachdächer sind nicht erlaubt; bestehende Flachdächer können bis maximal 20 m² als Terrasse genutzt werden.

3.

Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,20 m, an der Traufe maximal 0,30 m (ohne Rinne) betragen. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichen Dachausbauten eine Trauferhöhung von zwei Pfettenlagen (= 0,30 m) aufweisen. Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 0,35 m erlaubt.

4.

Dächer dürfen nur mit roten oder rotbraunen Tonziegeln gedeckt werden. Andere Farben und Materialien wie Beton-, Kunststoff- oder Blechziegel sind unzulässig.

(3) Dachaufbauten

1.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 42° und nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Daches betragen. Sie müssen sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen; Seitenverkleidungen aus Kunststoff oder ähnliches sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nur bei Neubauten bis 40° Dachneigung erlaubt, soweit diese traufseitig nicht dem öffentlichen Raum zugewandt sind und giebelseitig in den rückwärtigen Bereich verlagert werden und vom öffentlichen Raum nicht störend auf das historische Stadtbild wirken. In besonderen Fällen entscheidet der Stadtrat bzw. der Bauausschuss vor Ort. Dacheinschnitte und Öffnungsluken für Kaminkehrer (maximal 0,60 x 0,80 m groß) sind nur auf der von der Straße aus nicht einsehbaren Dachseite zulässig.

2.

Es sind Schlep-, Walm- oder stehende Gauben möglich; pro Dach dürfen jedoch nur eine Gaubenart und ein Zwerchhaus errichtet werden. Das Zwerchhaus darf maximal 3 Sparrenfelder breit sein. Der First des Giebels muss jeweils mindestens 1,50 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen. Die gesamte Gaubenbreite (Außenmaße) darf maximal 1,30 m breit sein. Dachgaubenfenster dürfen höchstens so breit sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade und sollten in ihrer Lage die vorgegebenen Fensterachsen aufnehmen. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss mindestens ein Sparrenfeld, zum First und Ortgang jew. mindestens 1,50 m aufweisen. Doppelreihige Gauben sind nur bei einer Mindestdachlänge von 7 m erlaubt. Die Größe der oberen Gauben darf maximal 0,3 m² betragen.

3. Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) handwerklich auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.

4. Kamine müssen am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Verkleidungen aus Kunststoff sind untersagt. Kaminabzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung sind nicht erlaubt.

5. Dachantennen und Satellitenschüsseln müssen bei traufständigen Gebäuden 2,0 m, bei giebelständigen Gebäuden 5,0 m Abstand zur Straßenfassade aufweisen. Antennenanlagen sind nur im rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereich zulässig. Voltaikanlagen sind flächenbündig auf den Dachflächen möglich, soweit diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind; Differenzblöcke zur Richtungsänderung sind nicht erlaubt. Solaranlagen sind flächenbündig auf den Dachflächen möglich, soweit diese vom öffentlichen Raum das historische Stadtbild nicht stören. In besonderen Fällen entscheidet der Stadtrat bzw. Bauausschuss vor Ort. Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Solarzellen sind nicht erlaubt. Voltaik- und Solaranlagen sind aus dem Kommunalen Förderprogramm nicht zuwendungsfähig.

6. Krag- oder Vordächer sind im Stadtbild von Röttingen fremd und sind deshalb in Bereichen, die sich zum öffentlichen Raum hin orientieren, nicht zulässig. Ansonsten dürfen Vordächer zum Schutz von Eingängen maximal 1,2 m auskragen und bis zu einer Größe von 8 m² mit Flachglas eingedeckt sein. Horizontale Vor- und Kragdächer aus Beton oder Kunststoff sowie umlaufende Kragplatten sind grundsätzlich nicht erlaubt.

(4) Fassade

1. Die Gesamtfassade der Gebäude ist nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten; die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Massive Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Auch bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite der Pfeiler 0,30 m). Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.

2. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die Befundsituation und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik oder anderen hochglänzenden Materialien sind untersagt. Außenputze sind stets in traditioneller, geschleibter Verarbeitung als mineralischer Putz aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung bzw. Erlaubnis (nach Art. 6 DSchG) können Farb- oder Putzproben verlangt werden.

3. 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.

4. Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude und Scheunen muss der ursprüngliche Charakter bezüglich der Fassadengestaltung erhalten bleiben (z.B. Wohnraum in Scheunen, Garagen in Nebengebäuden).

5. Holzverkleidungen an Wirtschaftsgebäuden sind nur in Ausnahmefällen erlaubt. Es dürfen nur heimische Holzarten in traditioneller, einfacher Form angebracht werden.

(5) Wandöffnungen

1.

Fenster und Türen müssen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Fassadengliederung bilden. Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken mindestens 0,90 m Abstand halten. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14 m aufweisen. Fensterbänder sind nicht erlaubt. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche insgesamt überwiegen.

2.

Fenster sind möglichst auf ein einheitliches, stehendes Format zu beschränken. Fenster ab 0,80 m lichte Breite müssen als zu öffnende Fensterflügel konstruktiv teilbar sein. Sprossen sind glastrennend auszubilden; aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind unzulässig. Bevorzugt sollten Kasten- oder Verbundfenster verwendet werden.

3.

Fenstergewände sind bei massiven Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Putzfaschen dürfen 0,10 bis 0,15 m breit sein. Fensterbänke dürfen aus Naturstein, Kupfer, Titanzink oder Blei erstellt werden, Kunststoff ist untersagt.

4.

Fensterrahmen und Türen sind in Massivholz herzustellen. Ihre Farbe soll naturbelassen, hell (beige - grau) oder gebrochen weiß gehalten werden. Ausnahmsweise können profilierte Kunststofffenster anstelle Vollholzfenster eingebaut werden, wenn es sich nicht um ein Baudenkmal oder ein ortsbildprägendes Gebäude handelt (siehe Kartierung zur Gestaltungssatzung). Kunststofffenster können jedoch nicht durch das Kommunale Förderprogramm bezuschusst werden. Die Verglasung muss aus Klarglas bestehen (Ausnahme: eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar). Glasbausteine sind nicht erlaubt.

5.

Tore können in Massivholz bzw. als Stahlrahmenkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung, als zweiflügelige Dreh- oder Schiebetore ausgeführt werden. Historische Toranlagen sind ausschließlich aus Massivholz anzufertigen. Garagentore dürfen maximal 2,50 m breit und hoch sein; bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,30 m vorhanden sein. Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen in Ausnahmefällen auch größer als 2,50 m sein.

6.

Schaufenster dürfen größer als die Fenster im Obergeschoß sein, jedoch maximal 2,0 m breit; mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein, so dass eine zusammenhängende Fassade gewahrt wird. Bestehende größere Schaufensterfronten müssen bei Baumaßnahmen an der Fassade zurückgebaut werden. Schaufenster müssen eine Laibung von mindestens 0,10 m aufweisen. Schaufensterrahmen können auch aus Stahlprofilen eingebaut werden und sind farblich auf die vorhandenen Fenster abzustimmen.

(6) Sonnenschutz / Wetterschutz

1.

An Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden dürfen zur Verdunkelung der Fenster ausschließlich Klapppläden aus Holz verwendet werden. Bei Neubauten (nach 1945 errichtet) sind verdeckt angebrachte Rollläden am Rahmen oder im Sturz erlaubt.

2.

Markisen dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Gewändelaibungen) dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,0 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten. Werbeaufschriften auf den Markisen außer Eigenwerbung sind nicht erlaubt.

(7) Werbeanlagen

1.

Werbeanlagen müssen sich stets dem Erdgeschoß zuordnen. Die wahllose Anbringung oder Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt. Wandöffnungen (Schaufenster,

Fenster, Türen) sowie wichtige konstruktive oder bauhistorische Elemente der Fassade dürfen nicht vollständig mit Werbeanlagen überklebt bzw. verdeckt werden.

2.

Werbeanlagen sind aufgemalte Schriftzüge, aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen (maximal 0,45 m hoch) möglich, jedoch nicht aus Kunststoff oder Aluminium. Handwerklich gestaltete Ausleger dürfen inklusive Befestigung nicht mehr als 1,20 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen gelten daneben. Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben. Senkrechte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.

Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzelleuchten (z.B. Punktstrahler) zulässig. Grelle Farben, Neonlicht oder Signalfarben sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

4.

Fahnen, Ständer, Sonnenschirme und Fahrradständer mit Produktwerbung sind nicht erlaubt. Fahnen für Werbezwecke sind zeitlich befristet und müssen vom Stadtrat genehmigt werden.

(8) Einfriedungen

1.

Private Grundstücke sollen durch Mauern oder Tore vom Straßenraum abgegrenzt werden; sie müssen mind. 1,40 m hoch sein. Neue Einfriedungen müssen sich in Höhe, Farbe und Material an die dazugehörigen Gebäude anpassen.

2.

Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Betonmauern in sichtbarer Ausführung sind nicht erlaubt.

3.

Abgrenzungen durch Zäune (z.B. an Gärten) sind ausschließlich aus Holz oder Eisen mit senkrechten Latten bzw. Stäben herzustellen. Ein niedriger Mauersockel bis ca. 0,20 m Höhe ist möglich.

4.

Neue Hoftore können aus Holz in senkrechter Lattung oder aus Stahl in handwerklicher Ausführung erstellt werden. An historischen Toranlagen darf nur Massivholz verwendet werden; von außen unsichtbare Stahlkonstruktionen sind jedoch möglich. Die seitlichen massiven Pfeiler und Mauern sind zu erhalten. Andere Hoftore sind nicht zulässig.

(9) Freiflächen

1.

Private Freiflächen können mit Naturstein- oder Betonpflaster mit Natursteinvorsatz befestigt werden (vorher ist die Zustimmung einzuholen). 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.

2.

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

§ 4 Sonstige Vorschriften

(1) Bestandsschutz

Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle Gebäude und Gestaltungen ungeachtet der Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

(2) Denkmalschutz

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (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 Altortbereich regelmäßig Belange der städtebaulichen Denkmalpflege (z.B. historische Pflaster) bzw. der Bodendenkmalpflege (insbesondere bei geplanten Grabungen) betreffen.

(3) Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Ziele und Festsetzungen dieser Satzung zu beachten. Als örtliche Bauvorschrift haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor dieser Satzung Gültigkeit.

§ 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.

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 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 19.08.2002 außer Kraft.

Röttingen, den 24.03.2009



Umscheid,
1. Bürgermeister