

Gestaltungssatzung

§ 1 Generalklausel

Die gewachsene Gestalt des historischen Ortskerns von Margetshöchheim ist in ihrer unverwechselbaren Eigenart zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen ist die historische Siedlungsstruktur mit ihren Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und dem umgebenden, baulichen Gefüge unterordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

§ 2 Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten historischen Ortskern von Margetshöchheim und ist deckungsgleich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altort“.

Die Grenzen des Geltungsbereiches **und die Grenzen des Geltungsbereichs für Voltaikanlagen** sind in den beiliegenden Plänen eingetragen; diese sind Bestandteil der Satzung.

Sachlicher Geltungsbereich

- (2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen:
- die Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Unterhaltung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Werbeanlagen
 - die Gestaltung der privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen
 - die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach Art. 63 BayBO (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht)

Grundsätzlich gilt bei allen baulichen Maßnahmen der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. **Die Maßgaben des BDschG haben ebenfalls Vorrang vor den Bestimmungen der Satzung.**

§ 3 Festsetzungen

1. Baukörper

Raumkante



- (1) Neue Baukörper müssen die Raumkanten im Altort aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden. Anbauten und Nebengebäude müssen sich grundsätzlich dem Hauptbau unterordnen, d.h. ihr First muss mindestens 50 cm unterhalb der Firstlinie des Hauptbaues sitzen. Nachträgliche Anfügungen (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind nur im rückwärtigen Teil von Gebäuden zulässig. Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt.

Geländehöhe

- (2) Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.
- (3) Der Sockel bzw. das Kellergeschoss darf maximal 50 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

2. Dachgestaltung

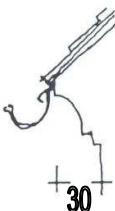
Form, Neigung



- (1) Die Hauptgebäude sind mit einem steilen Satteldach mit mittigem First und einer Neigung von 40 - 60°, in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion auszubilden. Bestehende Krüppel- bzw. Halbwalmdächer sind zu erhalten.

- (2) Die Nebengebäude müssen ebenfalls ein Satteldach mit 40 - 60° Neigung aufweisen. Nebengebäude bis zu 7,00 m Breite dürfen auch mit einem Pultdach mit mindestens 20° Dachneigung abgedeckt sein. Bestehende Flachdächer dürfen bis zu einer Größe von 20 m² als Terrasse genutzt werden. Neubauten mit Flachdach sind unzulässig.

Dachränder Kniestock



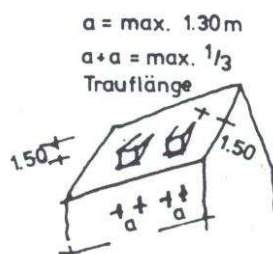
- (3) Sämtliche Dächer dürfen einen Dachüberstand am Ortsgang bis maximal 20 cm und an der Traufe bis maximal 30 cm (ohne Dachrinne) besitzen. Bei vorhandenen und neuen Gebäuden ist die Aufstockung mit einem Kniestock bis 40 cm (gemessen vom Obergeschoss, von letzter Geschossdecke Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Sparren an der Innenseite der Drempelwand)

Deckung

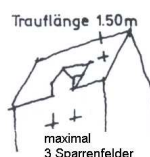
- erlaubt.
- (4) Alle Dächer müssen mit naturroten oder rotbraunen Ziegeln gedeckt sein. Andere Farben und Materialien (Kunststoff, Faserzement o.ä.) sind nicht zulässig. **Oberflächenbehandelte engobierte oder glasierte Ziegel sind ausgeschlossen.**
- (5) Gebäude an der Dorfstraße und an der Mainstraße müssen ein mit naturroten Tonziegeln gedecktes Dach aufweisen.

3. Dachaufbauten**Belichtung**

- (1) 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. Dacheinschnitte sind grundsätzlich untersagt.

Gauben

- (2) Es sind Schlepp-, Walm- oder stehende Gauben möglich. Pro Dach dürfen jedoch nur eine Gaubenart verwendet werden. (Hinweis zum Kommunalem Förderprogramm: gefördert werden Gaubenseitenwangen, die verputzt, verschiefert oder mit Holz verkleidet werden). Dachflächenfenster sind in jedem Fall unzulässig, mit Ausnahme von kleinen Dachluken (**bis max. 65x100cm**). **Pro Dachseite ist maximal eine Dachluke (65x100cm) erlaubt, sofern diese zur Belichtung von Wohnraum dient und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.** Die Gauben müssen in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches abgestimmt werden. So darf die Gesamtlänge der Gauben maximal $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Daches aufweisen. Die Fenstergröße der Dachgauben muss deutlich kleiner als die der Fassade sein; ihre Außenbreite darf maximal 1,30 m betragen. Der Abstand untereinander muss mindestens ein Sparrenfeld, zum First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m aufweisen. Doppelreihige Gauben sind zulässig, wenn die Gauben der oberen Reihe eine maximale Ansichtsfläche von 0,30 m² aufweisen.

Zwerchhaus

- (3) Zusätzlich ist je Gebäude ein Zwerchhaus erlaubt. 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.

Dachaufbauten

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

(5) Kamine müssen am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen. Kaminabzüge an Außenwänden als sichtbarer Mauervorsprung sind nicht erlaubt. Kaminköpfe sind verputzt oder in Sichtmauerwerk auszuführen. **Kupferverblechungen sind im Ausnahmefall zulässig, sie werden jedoch nicht gefördert.**

(6) Dachantennen **und Satellitenschüsseln** müssen bei traufständigen Gebäuden mit 2,00 m, bei giebelständigen Gebäuden mit 5,00 m einen Abstand zur Straßenfassade aufweisen.

Solaranlagen zur Warmwassergewinnung

(7) **Thermische Solaranlagen dürfen vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sein. Sie werden nicht bezuschusst. Je Dachfläche darf der Flächenanteil zur Nutzung der Sonnenenergie maximal 30% betragen.**

Voltaikanlagen

(8) **Voltaikanlagen sind im räumlich festgelegten Sondergebiet des Altorts nicht zulässig. Im erweiterten Gebiet sind Voltaikanlagen als Einzelmaßnahme zulässig. Voltaikanlagen dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein. Sie sind nicht zuwendungsfähig.**

4. Fassade**Gesamtbild**

(1) Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erhalten bzw. herzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist. Die Geschosse müssen zueinander klare Bezüge aufweisen. Massive Natursteinsockel dürfen weder verputzt noch verkleidet werden.

Farbe, Material

(2) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Sichtbare Fassadenelemente dürfen nicht aus Kunststoff, Faserzementplatten, Aluminium, Glaspaneele, Keramik oder hochglänzenden Materialien erstellt werden. Als Außenputz sind mineralische Feinputze in traditioneller Verarbeitung aufzubringen. **Der Fassadenanstrich ist jedoch grundsätzlich mit dem**

Sanierungsbeauftragten und der Gemeinde abzustimmen und genehmigen zu lassen. Die Beratung durch den Sanierungsbeauftragten ist kostenfrei.

Gliederungen

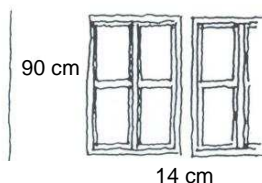
- (3) Verputztes oder verkleidetes Fachwerk darf nur freigelegt werden, wenn es historisch begründet ist und dabei ein einheitliches Gestaltungsbild erreicht wird. Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historisch begründete Mauer- auskragungen müssen bei Umbauten erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

Wärmedämmung

- (4) Isolierputzarten und Wärmedämmung sind nur zulässig, wenn Fenster- und Türleibungen nicht beeinträchtigt werden und die Lebendigkeit der Wandoberfläche erhalten bleibt. Dämmmaßnahmen mit Wärmedämmplatten und Isolierputz sind an Fachwerkhäusern nicht gestattet. Hier kann eine Wärmedämmung von innen vorgenommen werden. Dämmmaßnahmen durch vorgehängte Plattenverkleidungen aller Art sind unzulässig.

5. Wandöffnungen

Wandöffnungen, Gewände, Fensterformat



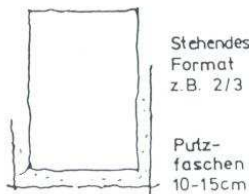
- (1) Fenster und Türen müssen in Größe und Format zu einer rhythmischen Fassadengliederung führen. Der Anteil der Wandfläche muss gegenüber der Fensterfläche überwiegen. Die Wandöffnungen sind mit einem Mindestabstand von je 90 cm zu den Gebäudeecken anzuordnen. Die Zusammenfassung von Öffnungen zu Fensterbändern ist nicht erlaubt. Der Abstand zwischen den Flügelhölzern (bei Doppelfenstern) muss mindestens 14 cm betragen.

- (2) Fenster sind in einheitlichen Größen, stets in Hochformat auszuführen. Fenster ab einer Größe von 90cm lichter Breite müssen zweiflügelig gegliedert werden; aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind nicht zulässig.

Fensterrahmen, Türen

- (3) ~~Fensterrahmen und Türen sind vorzugsweise in europäischem Massivholz anzufertigen, sind aber auch mit profiliertem Kunststoffrahmen möglich. Fenster mit profiliertem Kunststoffrahmen sind jedoch nicht zuwendungsfähig.~~ Fensterrahmen und Türen sind vorzugsweise in europäischem Massivholz anzufertigen. An Baudenkmalern

und ortsbildprägenden Gebäuden sind ausschließlich Massivholzfenster zugelassen. An Gebäuden, besonders an jenen, die nach 1945 errichtet wurden, sind Fenster mit profiliertem Kunststoffrahmen zulässig. Metall und andere Materialien sind unzulässig. Holzrahmen dürfen nur naturbelassen, hell (beige – grau) oder gebrochen weiß gestrichen oder lasiert werden. Als Fensterverglasung muss Klarglas verwendet werden, es sei denn eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar. Glasbausteine sind nicht zulässig.



Tore

- (4) Das Material der Fenstergewände muss sich dem Gebäude anpassen: Naturstein bei Massivwänden, Holz bei Fachwerkgebäuden. Putzfaschen dürfen in einer Breite von maximal 10 – 15 cm ausgeführt werden. Fensterbänke aus Kunststoff sind unzulässig.
- (5) Holztore müssen aus europäischem Massivholz hergestellt werden. Stahlrahmenkonstruktionen mit massiver Holzbrettverschalung sind ebenso erlaubt. Alle Tore müssen grundsätzlich als zweiflügelige Dreh- oder als Schiebetore ausgeführt werden. Senkrechte oder waagrechte Sektionaltore müssen mit Holzlamellen ausgefacht sein und dürfen nur in besonderen Ausnahmefällen, an beengten, öffentlichen Verkehrsflächen mit zu geringer Straßenbreite eingesetzt werden. Die Ausnahmefälle sind einzeln zur Zustimmung vorzulegen. Bei Nebengebäuden dürfen die Tore maximal 2,50 m breit und 2,30 m hoch sein.

Schaufenster

- (6) Ladenfenster dürfen größer sein als die Öffnungen der Obergeschosse, müssen jedoch so in der Wandfläche sitzen, dass eine zusammenhängende Fassade entsteht. Sie dürfen eine Einzelbreite von 2,00 m nicht überschreiten und mit 24 cm starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein. Die Verglasung darf mit der Fassade nicht bündig abschließen (Laibung mindestens 10 cm). Vorhandene große Schaufensterformate müssen bei Baumaßnahmen am Gebäude bzw. an der Fassade rückgebaut werden.

6. Sonnenschutz / Wetterschutz

Markisen

- (1) Markisen sind in Größe und Format entsprechend der Schaufenster-, Tür- und Fenstergliederung zu unterteilen. Die Farbe ist dem Erscheinungsbild der Fassade anzupassen. Fassadenelemente wie Gesimse, Gewän-

delaibungen oder andere historische Bauteile dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,00 m auskragen.

Fensterläden

- (2) Zur Verdunkelung der Fenster an denkmalgeschützten Gebäuden müssen Klappläden aus Holz verwendet werden. Andere Materialien sind nicht zulässig. Bei Neubauten sind verdeckt angebrachte Rollläden erlaubt.

Vordächer

- (3) Vor- und Kragdächer zum Schutz an Eingängen müssen als einfaches Pultdach gestaltet sein. Horizontale Dachformen sind unzulässig. Vordächer aus Beton oder Kunststoff sind nicht erlaubt. Vordächer bis maximal 1,00 m² können auch mit Glas eingedeckt sein. Sie dürfen eine maximale Ausladung von 1,00 m nicht überschreiten. Die Dächer von Anbauten (Lauben, Wintergarten) sind der Eindeckung des Hauptdaches anzupassen.

7. Werbeanlagen

Lage

- (1) Werbeanlagen sind grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. **Werbeanlagen sind grundsätzlich mit dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen, zudem genehmigungspflichtig.** Das ungeordnete Anbringen sowie eine Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt. Schaufenster, Fenster, Türen etc. dürfen nicht ganzflächig mit Werbeanlagen überklebt werden. Auch wichtige konstruktive oder gestalterische Merkmale der Fassade dürfen nicht verdeckt sein.

Art, Größe, Gestaltung

- (2) Folgende Arten von Werbeanlagen sind grundsätzlich erlaubt: aufgemalte Schriftzüge, aufgesetzte Einzelbuchstaben von maximal 45 cm Höhe oder Zeichen sowie handwerklich gestaltete Ausleger. **Werbeanlagen aller Art, auch Schaukästen, aus Kunststoff oder unbehandeltem Aluminium sind nicht zulässig. Werbeanlagen und Schriften sowie Schaukästen aus Kunststoff oder unbehandeltem Aluminium sind nicht zulässig. Desgleichen Kastenförmige Werbeanlagen.** Ausleger dürfen inklusive Befestigung nicht mehr als 1,20 m auskragen. Die Höhe der Ausleger unterliegt den verkehrsrechtlichen Bedingungen. Die Größe der Werbefläche darf 1,00 m² nicht überschreiten. Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben.

Beleuchtung

- (3) Zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind ausschließlich Einzelleuchten (z.B. Punktstrahler) zulässig. Nicht erlaubt sind grelle Farben oder Signalfarben, selbstleuchtende Werbeanlagen sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Reklamen.
- (4) Bewegliche oder überproportionale Produktwerbung an Fahnen und Ständern, auch Fahrradständern, sind nicht erlaubt. Fahnen für Werbezwecke unterliegen der Genehmigung durch den Gemeinderat.

8. Freiflächen**Befestigte Freiflächen**

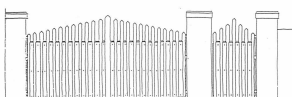
- (1) In einsehbaren Bereichen sind Natursteinbeläge wie Muschelkalk und Granit sowie auch wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen zugelassen. Bei Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum soll das verwendete Natursteinmaterial möglichst identisch sein. Die Verwendung von Ortbeton sowie Bitumen- und Teerdecken ist grundsätzlich nicht zugelassen.

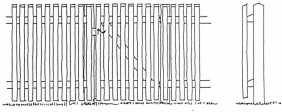
Grünflächen

- (2) Grünflächen müssen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden (keine Nadelgehölze). Vorhandene charakteristische Bauerngärten sind zu erhalten.

9. Einfriedungen

- (1) Die Hofbereiche müssen durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Neue Einfriedungen müssen in Höhe, Farbe und Material an das dazugehörige Gebäude und an die Nachbarbebauung angepasst werden. Die Höhe der Einfriedung zum Straßenraum muss mindestens 1,40 m betragen.
- (2) Mauern sind als Naturstein- oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Betonmauern, auch mit vorgeblendeten Natursteinen, sind nicht erlaubt.
- (3) Hof Tore können mit integrierter oder seitlicher Pforte angeordnet werden. Die Tore sind in massiver Holzbauweise und senkrechter Lattung herzustellen. Alternativ sind auch handwerklich hergestellte Stahl Tore möglich. Unzulässig sind Kunststoff-, Leichtmetall- oder glänzende Metallkonstruktionen.





- (4) Abgrenzungen durch Zäune sind in leichter, transparenter Form in Holz oder Eisen auszubilden. Ihre Höhe muss mindestens 1,00 m betragen. Holzzäune dürfen ausschließlich in senkrechter Lattung aufgestellt werden, Eisenzäune mit schlichten, vertikalen Stäben. Horizontale oder diagonale Gliederungen sind nicht erlaubt. Die Zäune können auf einem niedrigen Mauersockel bis ca. 20 cm Höhe sitzen.

§ 4 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

Bestandsschutz

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

Denkmalschutz

- (2) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (Bayer. DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nähebereich sind erlaubnispflichtig.

Bebauungspläne

- (3) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, ist er an den Zielen dieser Satzung zu orientieren. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben vor dieser Satzung Gültigkeit.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Würzburg im Einvernehmen mit der Gemeinde Margetshöchheim, unter Voraussetzung des Art. 70 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 89, Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belangt werden. **Weitere Sanktionsmaßnahmen sind Nachbesserung, Rückbau und Versagnis der Steuerabschreibung.**

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am in Kraft.

Margetshöchheim,

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde am in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Margetshöchheim zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an alle Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am angeheftet und am wieder abgenommen.

Margetshöchheim,

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister