Markt Großostheim
10.3.2-6012

Gestaltungssatzung

für die Ortskerne von Großostheim

Pflaumheim und Wenigumstadt

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung und des Art. 81 Absatz 1Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Markt Großostheim, gem. Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2004 und vom 13.04.2010 folgende

Gestaltungssatzung

über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Markt Großostheim.

§ 1

Geltungsbereich

1.1 Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen.
Abgrenzung nach den beigefügten Plänen, die Bestandteil der Satzung sind.

1.2 Die Satzung gilt auch dann, wenn für Baumaßnahmen keine Baugenehmigung erforderlich ist.

1.3 Von dieser Satzung unberührt bleiben abweichende Anforderungen auf Grund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973, insbesondere wird die Erlaubnispflicht nicht ersetzt.

Abgrenzung des Geltungsbereichs (Großostheim)



Abgrenzung des Geltungsbereichs (Pflaumheim)



Abgrenzung des Geltungsbereichs (Wenigumstadt)



§ 2
Präambel und Satzungsbegründung

In den Ortsgrundrissen und im Straßenbild sind die Merkmale einer ländlichen Siedlung noch deutlich zu erkennen. Schmale giebelständige Gebäude in halboffener Bauweise und Hoftore und breitere traufständige Bauten mit Tordurchfahrt ergeben eine geschlossene und doch gegliederte Straßenfront. Die Gebäude haben überwiegend zwei Vollgeschosse mit einem Steildach.

Die Grundform und das Straßensystem sind erhalten geblieben. Jedoch ist das Ortsbild durch unmaßstäbliche Neu- und Umbauten und teilweise Beseitigung der Tore negativ verändert worden.

Betroffen sind besonders die Hauptgeschäftsstraßen, wie Breite Straße u. Bachstraße in Großostheim, Großostheimer Straße und Rathausstraße in Pflaumheim sowie die Hauptstraße in Wenigumstadt, durch die Umgestaltung der Erdgeschosse zu Schaufensterzonen.

Aufgrund des schlechten Bauzustandes sehr vieler Gebäude sind negative Veränderungen zu erwarten, die im Sinne der erhaltenden Erneuerungen gestaltet werden sollen.

Die in Jahrhunderten gewachsenen Ortsbilder von Großostheim, Pflaumheim und Wenigumstadt sollen erhalten und erneuert werden und die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Zusammenhänge aufgezeigt u. festgehalten werden.

Die unverwechselbare Eigenheit der Ortskerne mit den erhaltenswerten Eigenarten ist zu pflegen und vor Eingriffen, die die Eigenheit des Ganzen gefährden, zu schützen.

Der Prozess der negativen Veränderung der historischen Substanz vollzieht sich meist in kleinen Schritten. Die Summierung „unbedeutender" Änderungen führt zu einer schleichenden Zerstörung und Entwertung des Ortsbildes.

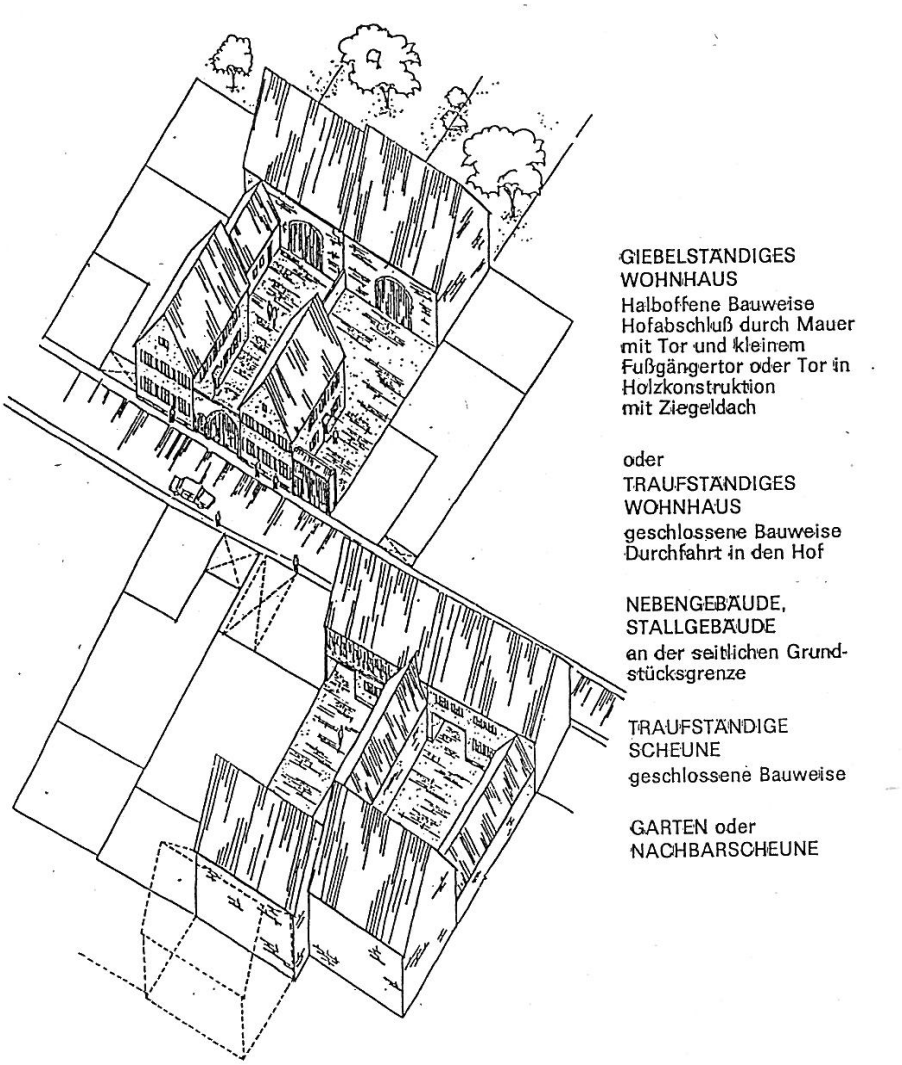
§ 3
Allgemeine Anforderungen

Nach Art. 8 BayBO müssen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile untereinander, Werkstoffe und Farben so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche anlagen dürfen das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten..

§ 4
Parzellenstruktur

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Hofabschlüsse mit Toren und Pfosten sind als typische Zeichen der überlieferten Parzellenstruktur zu erhalten oder bei Neubauten wiederherzustellen.

Bei der Gestaltung der rückwärtigen Parzellenbereiche ist auf das ursprüngliche Bild der Scheunengebäude Rücksicht zu nehmen.



§ 5
Baukörper

5.1 Werden Gebäude geändert, sind größtenteils beizubehalten:
die Stellung,
die Gebäudebreite,
die Firstrichtung,
die Dachneigung,
die Höhe der Traufe und des Firstes,
die offene bzw. halboffene Bauweise.

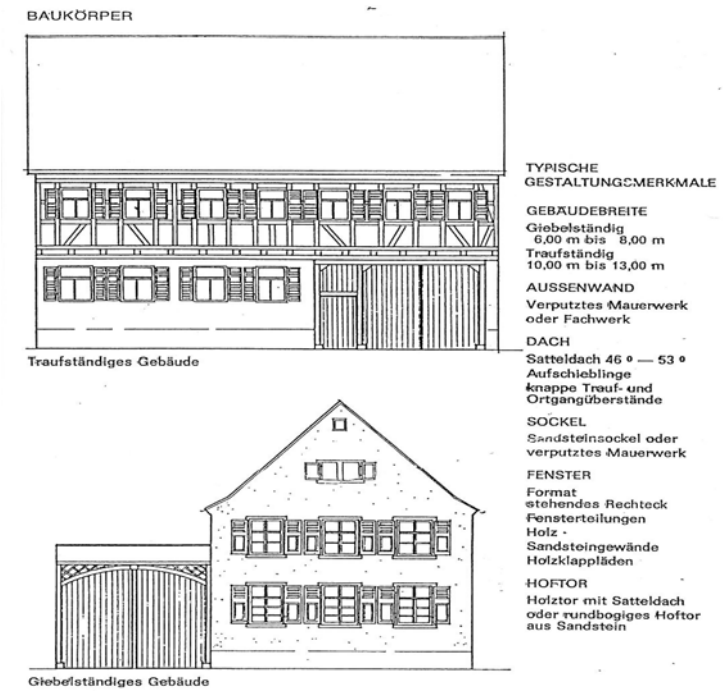
5.2 Bei Neubauten und Erneuerungen sind Gebäudestellung, Gebäudeflucht, Dachform, Firstrichtung, Dachneigung, Trauf- u. Firsthöhe der umgebenden Bebauung anzugleichen.

5.3 Werden an einem Gebäude, das im Baukörper von der umgebenden Bebauung abweicht, wesentliche bauliche Veränderungen vorgenommen, so kann im Rahmen des Zumutbaren verlangt werden, dass das Gebäude entsprechend dieser Verordnung gestaltet wird, und in der Gestaltung der umgebenden Bebauung eingegliedert wird.

5.4 Die Baukörper der Wohngebäude sind aus der ortstypischen Hausform zu entwickeln:
langgestreckter Grundriss,
glatter Baukörper,
Steildächer,
knappe Trauf- und Ortgangüberstände.

5.5 Die Breite giebelständiger Baukörper soll höchstens 9,00 m betragen. Gebäude, die in der Breite erheblich über dieses Maß hinausgehen, sind durch Auflösung in Einzelbaukörper oder Gliederung in Fassadenbereiche entsprechend den Proportionen der umgebenden Bebauung zu gestalten.

5.6 Die Baukörper der Nebengebäude – Scheunen u. Schuppen – sind aus der ortstypischen Gebäudeform zu entwickeln:
langgestreckter Grundriss, möglichst Steildächer.



§ 6
Außenwände, Fassaden

6.1 Die Gestaltung einschließlich der Farbgebung der Fassaden ist auf die Nachbargebäude und das Straßen- und Ortsbild abzustimmen.

6.2 Außenwände sowie die Giebelflächen sind nach Material, Struktur und Farbe als Einheit zu gestalten. Die Materialien sollen in ihrer Zahl beschränkt werden. Zu verwenden sind natürliche Materialien wie Ziegel, Stein, Putz und Holz. Die Wandfläche muss gegenüber der Öffnungsfläche überwiegen.

6.2.1 Wohngebäude

als Wandoberfläche sind zulässig:

a) Putz in ruhigen, flächigen Strukturen und *in* erdfarbenen, gelben Tönungen, sowie Mineralputz in gebrochenen Weißtönen im Einzelfall.

b) Fachwerke, Gefache verputzt, starke Farbkontraste zu benachbarten Hausfassaden sind zu vermeiden.

c) Unverputztes Holzfachwerk ist weiterhin freizuhalten.
Verputzte Fachwerkfassaden sind nach Möglichkeit bei Instandsetzungs- oder Renovierungsarbeiten wieder freizulegen, wenn das Holzwerk als Sichtfachwerk geeignet ist.

Farbgebungen an Baudenkmälern und im Ensemble sind nach dem Befund vorzunehmen. Sie sind mit der Denkmalpflege abzustimmen. Historische Farbkonzeptionen sind wieder aufzunehmen.

6.2.2 Nebengebäude – Scheunen

Scheunen in Sandsteinmauerwerk, insbesondere mit typischen Holztoren sind zu erhalten. Bei Umnutzungen zu Wohn- oder Gewerbezwecken oder Neubauten sind charakteristische Gestaltungselemente wie Toröffnungen beizubehalten bzw. zu übernehmen.

Als Wandoberflächen sind zulässig:

a) Sandsteinmauerwerk
b) senkrechte Verbretterung sowie Stulpschalungen naturbelassen oder mit matter Lasur.
   Vorhandene historische Verbretterungen sind zu erhalten bzw. zu erneuern.
c) Fachwerk, Gefache verputzt
d) Mauerwerk verputzt wie Wohngebäude – Putz in ruhigen, flächigen Strukturen und erdfarbenen Tönungen sowie in Gelb- oder Weißtönen.

6.2.3 Garagen und Schuppen
als Wandoberflächen sind zulässig:
a) Putz in ruhigen Strukturen und hellen erdfarbenen Tönen
b) senkrechte Verbretterung naturbelassen oder matte Lasur.
c) Sandsteinmauerwerk

6.2.4 Sockel bei allen Gebäudearten:
a) Sandsteinmauerwerk gefugt oder verbandelt, Fugenfarbe grau
b) Putzmörtel in ruhiger Struktur
c) Ausnahmsweise
   ortstypische Natursteinplatten, die sich in Struktur und Farbe in das Ortsbild einfügen.

6.2.5 Unzulässig sind bei allen Gebäudearten:

a) Verkleidungen mit Faserzementplatten oder Metall- und Kunststoffprofilen einschließlich der Sockel
b) Verkleidung der Sockel mit Keramischen Fliesen, Klinkerplatten und ortsunüblichen Natursteinplatten
c) stark strukturierte farbige Putze, glänzende Farbanstriche des Putzes.
d) Sichtbetonflächen

§ 7
Dächer

7.1 Die Dächer sind als Satteldächer, möglichst mit Aufschieblingen und mit einer Neigung von 45°-53° auszubilden.

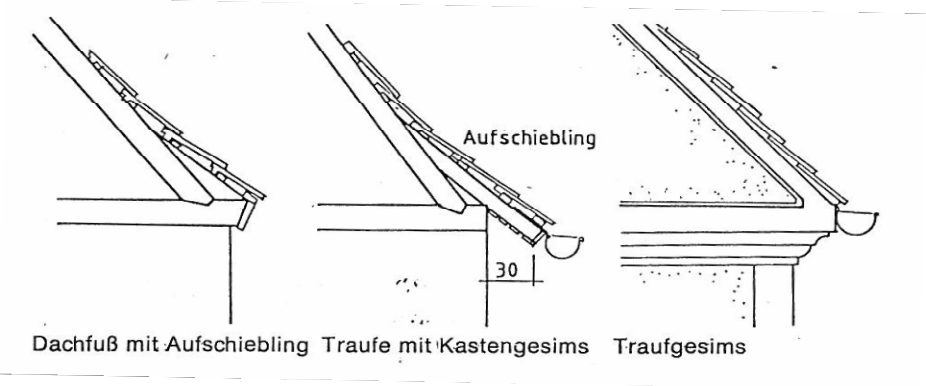
7.2 Eine geringere Dachneigung kann zugelassen werden bei:
Anbauten
Neubauten in der Umgebung flacher geneigter Satteldächer
Garagen

7.3 Werden an einem Dach, dessen Form erheblich von der Dachlandschaft abweicht, Bsp. Flachdach und Pultdach, wesentliche bauliche Veränderungen vorgenommen, so kann im Rahmen des Zumutbaren eine Angleichung der Dachform verlangt werden.

7.4 Die Dacheindeckung ist mit Bieberschwänzen, Falzziegel oder Beton-Tondachsteinen, naturrot bis rotbraun auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

7.5 Die Traufen, die Ortgänge und die Gesimse sind entsprechend der ortsüblichen Bauweise mit knappen Überständen auszubilden. Die Überstände dürfen am Ortgang und an der Traufe 0,30 m nicht überschreiten.
Die Dachtraufen sind als massive Traufgesimse oder Kastengesimse mit vorgehängter Rinne auszuführen.

7.6 Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech oder Kupfer zu erstellen.



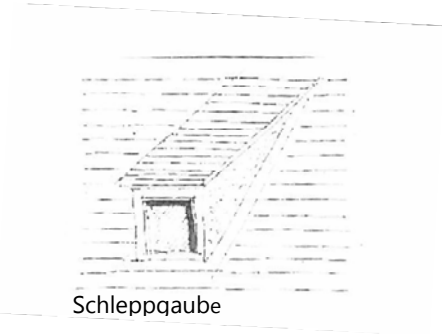
§ 8
Dachaufbauten

8.1 Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben bis zu 1,50 m Außenbreite zulässig. Sie sind als abgeschleppte Dachgauben wenn das Hauptdach mindestens eine Neigung von 45° aufweist, oder als Giebelgauben, wenn das Hauptdach mindestens eine Neigung von 38° aufweist, auszubilden.
Auf flachen Dächern mit einer Neigung von mindest 30° sind Zwerchhäuser genehmigungsfähig.
Insgesamt dürfen sie höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen.
Bei Anordnung mehrerer Gauben ist ein gegenseitiger Abstand von mindestens 1,25 m und zu den seitlichen Dachrändern ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.
Bei Schlepp- und Giebelgauben soll d

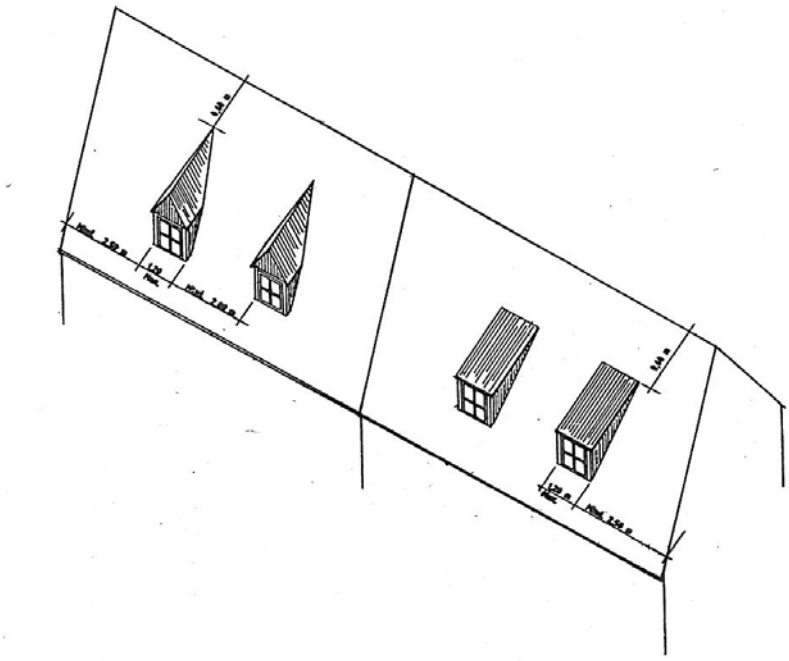
er obere Anschluss des Schleppdaches an das Hauptdach vom Dachfirst mindestens 0,60 m entfernt sein.



Giebelgaube



Schleppgaube



8.2 Die Seitenflächen der Gauben sind senkrecht zu verbrettern, zu verschindeln oder mit Kupfer oder Zinkblech zu verkleiden.

8.3 Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
Liegende Dachfenster sind grundsätzlich unzulässig, sie können jedoch u. U., nach Abstimmung mit dem Markt Großostheim, bei Gebäudeteilen die nicht einsehbar sind, zugelassen werden.

8.4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

8.5 Sattelitenanlagen und Funk- und Mobilfunkanlagen

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist das Anbringen von Satteliten-, Funk- und Mobilfunkanlagen nur nach vorheriger Zustimmung des Marktes Großostheim zulässig.

§ 9
Fenster

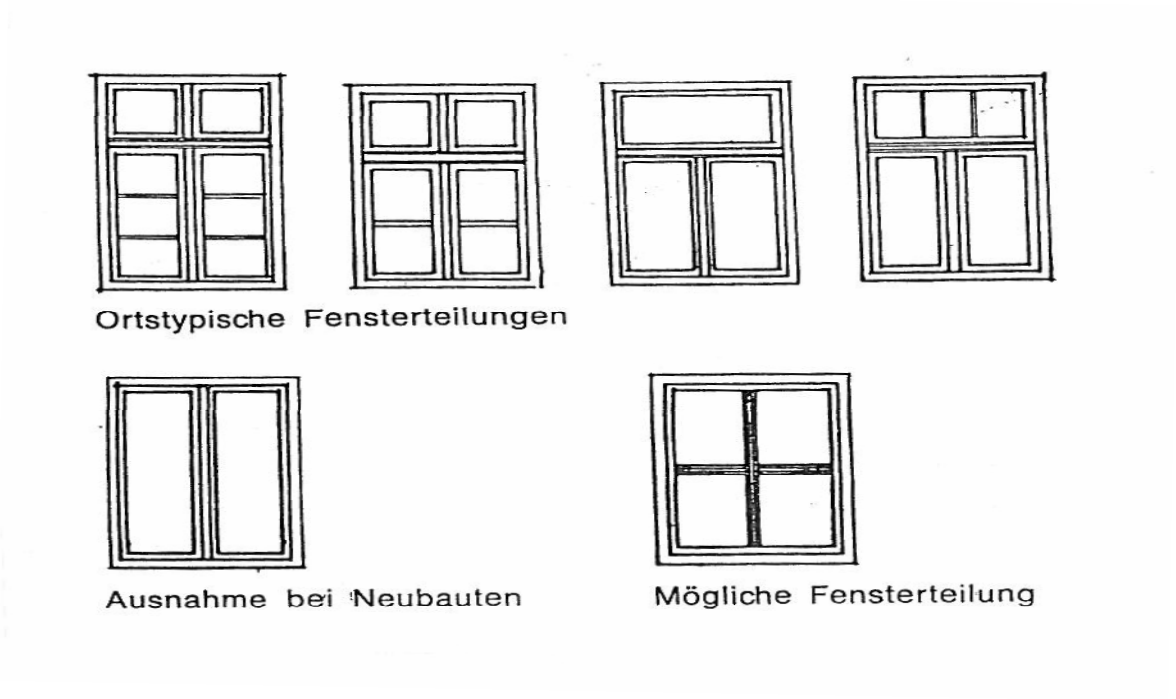
9.1 Bei der Anordnung und Gestaltung der Fensteröffnungen ist auf ein harmonisches Gesamtbild der Fassaden als auch auf die Proportionen der Öffnungen der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen. Bei sichtbaren Fachwerkbauten darf das Fachwerk nicht verändert werden.

9.2 Fenster müssen ein stehendes rechteckiges Format haben, Seitenverhältnis 2: 3 oder mindestens ein Seitenverhältnis 4: 5.

9.3 Durchgehende Fenster, Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch Pfeiler von mindestens 0,30 m Breite zu unterbrechen.
Reihung des Grundformats

9.4 Fenster bis 0,70 m Höhe können einflügelig und sprossenlos ausgeführt werden. Größere Fenster sind zweiflügelig auszubilden. Größere Flächen sind durch glasteilende Quersprossen oder mit Kämpfer zu unterteilen.
Die entstehenden Einzelscheiben sollen 0,5 qm nicht überschreiten und ein Hochkant- oder max. Quadratformat aufweisen. Oberlichter können auch liegende Formate haben.

Ortstypische Fensterteilungen



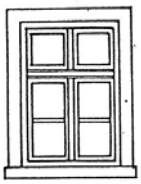
Ausnahmen bei Neubauten Mögliche Fensterteilung

9.5 Vorhandene Holzfenster mit Sprossen- oder Kämpferteilungen sind zu erhalten oder durch neue Fenster im gleichen Format und gleicher Teilung zu ersetzen.

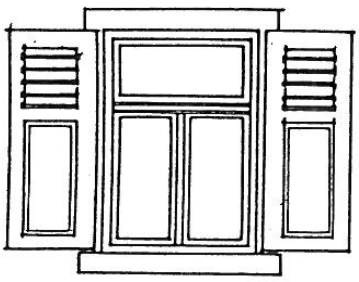
9.6 Schaufenster sind im Erdgeschoss zulässig und als stehendes Rechteck auszubilden. Sie sollen eine mindestens 0,30 m hohe Brüstung haben und mindestens 12 cm hinter der Fassadenebene liegen.

9.7 Material und Farbe:
Holz- oder Kunststofffenster, Farben der Fensterrahmen weiß, *oder* sonstige ist. Farbtöne, oder nur bei Holzfenstern im Ton des Naturholzes.
Beschränkung des Materials auf Holzfenster und der Farbgebung auf weiße oder gebrochene Weißtöne an Baudenkmälern und im Ensemble.
Profile z. B. aus Kunststoff, aus anderen Materialen sind nur dann zulässig, wenn sie sich in der Profilierung und der Breite nicht wesentlich von Holzprofilen unterscheiden, Farbe weiß.

9.8 bei Fensterumrahmungen:
Sandsteingewände oder gleich breite Putzfaschen

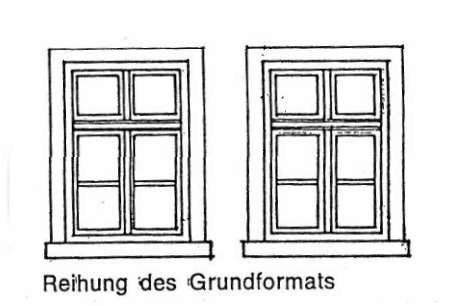


9.9 Fensterbänke bei Mauerwerksbauten sind aus Naturstein oder natursteinähnlichen Materialien auszuführen, Metallfensterbänke sind nicht zulässig.



9.10 bei Fensterläden
Farbig gestrichene oder lasierte Holzklappläden. Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.

9.11 Unzulässig sind:
a) Glasbausteine, strukturierte Gläser und Buntgläser an Flächen, die vom Straßenraum sichtbar sind.
b) Aluminiumfarbene Fensterprofile


Reihung des Grundformats

§ 10
Rollläden, Jalousetten

10.1 Der Einbau ist zulässig, wenn die Mauerwerksöffnung in ihrer ursprünglichen Größe bestehen bleiben.

10.2 Jalousetten und Rollladenkästen müssen in die Fassaden eingebunden sein und dürfen nicht über die Gebäudeflucht herausragen. Die Gehäuse sind in die Wandflächen zu integrieren. Im hochgezogenen Zustand dürfen sie nicht sichtbar sein.

§ 11
Sonnenschutzanlagen, Markisen

11.1 Form, Konstruktion, Material und Farbe sind auf die Fassade und die Umgebung abzustimmen. Kunststoffe als Material sind nicht zulässig.

11.2 Es sind nur bewegliche Markisen zulässig, die auf die Fenstergröße bezogen sind. Im Bereich von Schaufensteranlagen sind auch feststehende Sonnenschutzanlagen zulässig, wenn sie sich harmonisch ins Gesamtkonzept einfügen.

§ 12
Türen, Tore

12.1 Türen und Tore sind in Holz auszuführen. Vorhandene Holztüren und Holztore sind zu erhalten, ebenso die ornamentalen Lüftungsgitter über den Holztoren. Im Einzelfall sind auch Metall-/Stahlkonstruktionen zulässig, wenn die moderne Formensprache sich harmonisch in das Gesamtkonzept einfügt, Stahlrahmen mit Kunststofffüllungen sind nicht zulässig.

12.2 Holztüren mit Rahmen und Füllung oder aufgedoppelte Türen.
Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern.
Türen mit Rahmen und Füllungen oder aufgedoppelte Türen

12.3 Tore in Form von Scheunentoren und Hoftoren mit Verbretterung.

§ 13
Vordächer

Vordächer über Hauseingängen sind als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung oder Kupfer- und Zinkblechdeckung auszuführen, oder in moderner Formensprache aus einer leichten Stahl-/Glaskonstruktion, wenn diese sich harmonisch ins Gesamtkonzept einfügt. Vorhandene ziegelgedeckte Vordächer sind zu erhalten. Nicht zulässig sind Vordächer mit Kunststoffdeckung und profilierten Blechen und Kragplatten aus Beton.

§ 14
Treppen und Geländer

14.1 Außen-Treppen sind in Sandstein, Granit oder ähnlichem Material auszuführen. Orts unübliche Natursteine, glatte und glänzende Beläge sind nicht zulässig.

14.2 Holzgeländer mit Senkrechten Stäben. Im Einzelfall Stahlgeländer, einfacher Art mit moderner Formensprache, senkrechten Füllstäben, wenn sie sich harmonisch dem Gesamtbild anpassen

§ 15
Balkone, Loggien, Brüstungen

15.1 Straßenseitige Balkone und umlaufende Balkone sind unzulässig.

15.2 Brüstungen sind in ortsüblichen Materialien auszuführen. Gemauerte und verputzte Brüstungen oder Holzgeländer – natur oder gestrichen – mit senkrechten Stäben*, oder vollflächige Bretterverschalungen*. Geschnitzte Geländer sind zu vermeiden. Kunststoffe sind unzulässig. Außentreppenanlagen bzw. Balkone im Bereich der rückwärtigen Scheunenbauten können im Einzelfall im Laubengangcharakter ausgeführt werden.

§ 16
Einfriedungen Straßenseitig

Als Einfriedungen sind straßenseitig zulässig:
- Sandsteinmauern
– verputzte Mauern.

Vorhandene Einfriedungen aus Sandstein sind instand zu halten und zu erhalten. Die Mauern sind durch eine Naturstein-Rollschicht, Biberschwanz-, Falzziegel, Betondachstein in ziegelrot oder Sandsteinplatten abzudecken.

§ 17
Bauliche Details

Bauteile von kulturhistorischem Wert wie Erker, handwerklich wertvolle Türen u. Tore, Gewände, Wappen, Neidköpfe, Fratzen, Inschriften, Ausleger sowie bestehende, historische Fenstergliederungselemente wie auskragende Obergeschosse, Gesimse, Eckbossierung sowie Rundbogenportale sind zu erhalten und farbig herauszuheben.

§ 18
Baumbestand

Ortsbildprägender Baumbestand ist zu erhalten, gegebenenfalls ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

§ 19
Hofflächen

20.1 Maximal 65% der Freiflächen können als Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze befestigt werden. Mindestens 35% der Freiflächen sind freizuhalten und entsprechend zu begrünen.

20.2 Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten.

20.3 Zulässig sind:

- wassergebundene Decke mit verfestigter Fahrspur
- befestigte Fahrspur mit Grünstreifen
- Naturstein- und Betonsteinpflaster

20.4 Nicht zulässig sind:

- Asphaltbeläge
- Betonierte Flächen

§ 20

Bauunterhalt

Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst.

§ 21
Beurteilungsgrundlagen

Entsprechend den Zielsetzungen des Art. 64 Abs. 2 + 3 Bayerische Bauordnung kann verlangt werden, dass mit dem Bauantrag zusätzlich zu den üblichen Bauvorlagen eine Darstellung der Merkmale der umgebenden Bauten in Zeichnung oder Foto zu erbringen ist (Verlauf der Gebäudefluchtlinien, Breitenmaß der Baukörper, Kontur des Gebäudes gegen den Hintergrund, Proportionen der Baukörper, Struktur der Konstruktion, plastische Gliederung, Verhältnis der Öffnungen zur Masse der Wandflächen, Gliederung der Öffnungen, Farbe und Material), um so eine umfassende Beurteilung der städtebaulichen Gesichtspunkte, insbesondere der harmonischen Einfügung der baulichen Anlage in seine Umgebung, zu ermöglichen. Die Übereinstimmung der Elemente des Neubaues mit den baugestalterisch wertvollen Merkmalen der bestehenden Nachbargebäude ist nachzuweisen. Abweichungen sind zu begründen.

§ 22
Ausnahmen und Befreiungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können unter den Voraussetzungen
des Art. 63 BayBO zugelassen werden.

§ 23
Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 24
Inkrafttreten

Die Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Die Gestaltungssatzung vom 01.09.1989 für den Altort Großostheim wird hiermit aufgehoben.

Großostheim, 19.04.2010

i. V. Jakob
2. Bürgermeister