

# **Gestaltungssatzung**

## **§ 1 GENERALKLAUSEL**

Das gewachsene Baugefüge der Altorte von Röhlein, Heidenfeld und Hirschfeld ist zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln. Bei allen baulichen Maßnahmen sind charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich zu bewahren. Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher 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 der Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

### **(2) Denkmalschutz**

Die Bestimmungen des Bayerisches Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle geplanten Maßnahmen an Bau- und Kunstdenkmälern sowie in deren Nahbereich sind erlaubnispflichtig. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben Vorrang vor den Festlegungen 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 die Gemeinde Röhlein 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) Abweichung**

Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind mit Begründung in Ausnahmefällen möglich. Diese sind vorab mit dem Sanierungsberater und der Gemeinde Röhlein abzustimmen. Eine Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung wird vom Gemeinderat/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 und den -leitfaden umfasst die Altorte von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld. Die beiliegenden Abgrenzungspläne sind 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 (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht)
- Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, und nach Art. 58 BayBo genehmigungsfrei gestellt ist.

## **§ 4 FESTSETZUNGEN**

### **(1) Baukörper**

#### 1.1 Raumkante

Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet werden. Vorgärten mit räumlicher Begrenzung zur Straße (Zaun, Hecke) sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Notwendige Abstandsflächen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Schweinfurt im Einzelfall zu beachten.

#### 1.2 Nebengebäude, Anbauten und Balkone

Lagerräume, Garagen und untergeordnete Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau in der Größe unterordnen.

Nachträgliche Anfügungen an Gebäude (Balkon, Terrasse, Loggia, Wintergarten) dürfen nicht an der straßenzugewandten Fassadenseite angebracht werden.

## **(2) Dach**

### 2.1 Form und Neigung

Dächer von Hauptgebäuden und Scheunen sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalmdach mit mittigem First und mind. 42° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten.

Nebengebäude, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, müssen mit einem Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° errichtet werden.

### 2.2 Dacheindeckung

Dächer von Hauptgebäuden und Scheunen sind mit naturroten bis rotbraunen, nicht engobierten oder glasierten Ziegeln einzudecken. Dachflächen, auf denen in Verbindung mit der Neudeckung eine Solaranlagen montiert werden soll, können auch mit dunklen, nicht engobierten oder glasierten Ziegeln eingedeckt werden.

Zuwendungsfähig nach dem Kommunalen Förderprogramm sind jedoch nur naturrote bis rotbraune, nicht engobierte oder glasierte Ziegel.

Als Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig ist eine glänzende Metalleindeckungen.

### 2.3 Kniestock

Bei sämtlichen Gebäuden ist ein Kniestock von bis zu 0,75 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand - Sparren an der Innenseite der Drempe wand, erlaubt.

### 2.4 Dachaufbauten

Pro Gebäude ist lediglich eine Gaubenart (Schleppgaube, Satteldachgaube, Walmgaube, Gaube mit flach geneigtem Dach) zulässig.

Außenkamine sind an der straßenzugewandten Fassadenseite nicht zulässig.

Solaranlagen sind dachflächenparallel (mit technisch möglichem Minimalabstand) oder dachflächenbündig anzubringen.

Die Module von Photovoltaikanlagen müssen eine matte, tiefdunkle oder eine der Dacheindeckung farblich angepasste Oberfläche haben. Empfohlen wird die Verwendung von, der Dachfläche farblich angepassten Modulen. Die Paneele sind rahmenlos oder mit einem, der Modulfarbe gleichem Rahmen zu wählen.

Fassadenanlagen sind an Gebäuden aus der Bauzeit nach 1945 an von der Straße abgewandten Fassadenseiten möglich, wenn sie sich parallel zur Fassade angebracht werden.

Wärmepumpen vor der zur Straße hin orientierten Fassadenseite sind nicht erlaubt.

### **(3) Fassade**

#### 3.1 Gesamtbild

Die Gesamtfassade des Gebäudes ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten.

Prägende Fassadenelemente wie Gesimse, Gewände o. ä. sind sichtbar zu erhalten.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden Materialien, Glas oder Kunststoff.

#### 3.2 Farbe

Fassadenanstriche müssen mit gedeckten, altorttypischen Farbtönen erfolgen (s. nachfolgende Farbpalette). Die Farbgebung ist vorab mit dem sanierungsbeauftragten Büro und der Gemeinde abzustimmen.

### **(4) Fenster**

#### 4.1 Anordnung

An der zur Straße orientierten Fassadenseite muss der Anteil der Wandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen.

#### 4.2 Format

Fenster sind in möglichst einheitlichen Formaten, stets in klar erkennbarem stehenden Format (höher als breit) auszuführen. Werden lediglich Fenster ausgetauscht, genießen liegende Wandöffnungen Bestandsschutz und dürfen erhalten bleiben. Sie sind dann mindestens zweiflügelig auszubilden.

Neue liegende Wandöffnungen sind lediglich an straßenabgewandten Fassadenseiten im Erdgeschoss zulässig.

Übereckfenster sind nicht zulässig.

#### 4.3 Sonnenschutz

Rolladenkästen müssen so eingebracht werden, dass diese nicht über die äußere Putzfläche der Fassade hinausragen. Die Farbgebung der Rolladenkästen, Rollläden und Jalousien ist vorab mit dem beauftragten Sanierungsbüro abzustimmen.

### **(5) Freiflächen**

#### 5.1 Das Hof- und Garagentor

Historische Hoftoranlagen sind zu erhalten.

Hoftore sind als zweiflügelige Drehtore auszubilden.

Hoftore sind als Holztore, als Stahlrahmentore mit vertikaler Holzlattung oder als pulverbeschichtete, handwerklich gefertigte Metalltore mit vertikalen Gliederungselementen auszuführen.

#### 5.2 Einfriedungen

Stabmattenzäune sind nicht zulässig.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Schweinfurt im Einvernehmen mit der Gemeinde Röhlein, unter Voraussetzung des Art. 63 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. 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**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung am xx.xx.2024 in Kraft.

# Gestaltungsleitfaden

## **(1) Baukörper**

### 1.1 Scheunen

Historische Scheunen und Nebengebäude sind wichtige Elemente der Dorfstruktur. Deshalb sollten die Baukörper erhalten und eine Umnutzung angestrebt werden.

Die äußeren Gliederungselemente und Merkmale der historischen Scheunen sollten erhalten werden.

### 1.2 Geländer

Geländer an Hauseingängen, Treppen, Balkonen oder Terrassen sollten als Holzlatten- oder Stabstahlgeländer mit senkrechten Stäben gestaltet werden.

## **(2) Dach**

### 2.1 Nebengebäude

Sofern bei Nebengebäuden im nicht einsehbaren Bereich ein Flachdach verwendet wird, sollte dies aus ökologischen und klimatischen Gründen begründet werden.

Dächer von Nebengebäuden sollten mit Ziegeln eingedeckt werden. Die Farbe der Ziegel sollte sich an der Farbe der Ziegel des Hauptgebäudes orientieren.

### 2.2 Belichtung

Gauben sollten in Lage und Größe auf die Proportion des Hauptdaches und des gesamten Gebäudes abgestimmt werden. Ihre Außenbreite sollte max. 1,60 m betragen.

Die Breite eines Zwerchhauses sollte maximal 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen.

Dachflächenfenster sollten in stehendem Format (höher als breit) ausgeführt werden. Die Breite der Dachflächenfenster sollte maximal 1,20 m betragen.

### 2.3 Dachausstattung

Kamine oder Kaminverkleidungen aus glänzenden Materialien sollten vermieden werden.

## **(3) Fassade**

### 3.1 Energetische Fassadensanierung

Grundsätzlich sollte eine Innendämmung gegenüber einer Außendämmung bevorzugt werden.

### 3.2 Material

Sofern eine Verkleidung der Fassade mit Holz erfolgt, sollte diese als senkrechte Lattung ausgeführt werden.

## **(4) Fenster**

### 4.1 Format

Liegende Wandöffnungen sollten mittels Sprossen so zu untergliedern, dass gleichmäßige, stehende Felder entstehen.

### 4.2 Teilung

Fenster ab einem lichten Öffnungsmaß von 1,00 m sollten zweiflügelig gegliedert werden.

Sprossen sollten entweder glasteilend oder als Wiener Sprossen ausgeführt werden.

### 4.3 Material und Farbe

Türen und Fenster sollten in Holz ausgeführt werden.

Fenster, Fensterrahmen und Türen sollten in erdigbunten und hellen Farben gestaltet werden. Sofern ein Grauton verwendet wird, sollte ein warmer Grauton gewählt werden, nicht dunkler als RAL 7044 (siehe Farbpalette). Holzfenster und -türen können zudem auch naturbelassen sein.

### 4.4 Sonnenschutz

Rollladen- und Jalousiekästen sollten so eingebaut werden, dass die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten wird und sie nicht über den Fensterrahmen in die Verglasung hineinragen.

Rollladen- und Jalousiekästen sollten überputzt werden.

## **(5) Freiflächen**

### 5.1 Das Hof- und Garagentor

Garagentore sollten als Dreh- oder Schwingtore gestaltet werden, alternativ als Seitensektionaltor. Garagentore sollten mit einer vertikalen Holzlattung ausgestaltet werden.

### 5.2 Befestigte Flächen

Empfohlen wird die Verwendung eines Natursteinpflaster oder eines Betonpflasters, das dem Natursteinpflaster in der Oberfläche, der Erscheinung, der Farbigkeit und der Fugengestalt ähnlich ist (Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz). Alternativ ist auch die Ausbildung einer wassergebundenen Decke möglich.

### 5.3 Einfriedungen

Hofbereiche sollten durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Mauern sollten in Naturstein (unverputzt), Beton oder als verputztes Mauerwerk ausgeführt werden. Betonmauern sollten handwerklich bearbeitet werden (z.B. Stampfbeton, scharrierter Beton, ...).

Abgrenzungen durch Zäune sollten in leichter Form mit senkrechten Latten/Stäben in Holz oder pulverbeschichtetem Stahl ausgebildet werden.