

Gestaltungssatzung der Gemeinde Röthlein

Die Gemeinde Röthlein erlässt zum Schutz und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Gestaltung, aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, folgende Satzung:

Präambel

Die Ortskerne von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld haben ihr charakteristisches Ortsbild über Jahrhunderte hinweg bewahren können und sind trotz vieler Veränderungen noch deutlich von den neueren Siedlungsgebieten zu unterscheiden. Insbesondere die erhaltene Orts- und Parzellenstruktur, die Art und Dichte der Überbauung sowie traditionelle Bauformen und historische Baudetails tragen dazu bei. Diese vorhandenen städtebaulichen und baulichen Qualitäten sind zu erhalten. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss. Unproportionale Gebäude, unpassende Überformungen oder nicht altortgerechte Um- oder Anbauten sollen in Zukunft vermieden werden.

§ 1 Generalklausel

Das gewachsene Baugefüge der Altorte von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld soll erhalten, geschützt und entwickelt werden. Bei allen baulichen Maßnahmen sollen charakteristische Siedlungsstrukturen, Bauvolumen und Gestaltungsmerkmale grundsätzlich bewahrt werden. Veränderungen sollen sich am Bestand orientieren und sich in das umgebende, bauliche Gefüge einordnen. Vorhandene Gestaltungsmängel sollen im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Gestaltungssatzung beseitigt werden.

Die prägenden Merkmale der ortstypischen Gebäude einer Ortschaft liefern Maßstab und Grundlage für zukünftige Bau- und Umbaumaßnahmen.

Gestaltmerkmale eines ortstypischen Gebäudes sind:

- Vertikale und horizontale Gliederung der Fassade
- Verhältnis von offenen und geschlossenen Flächen
- Baumaterialien und Fassadenfarben
- Größe, Farbe, Rhythmus und Proportionen der Fassadenelemente

Bei Neu- und Umbauten von Gebäude und ihren Fassaden sollen folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Unproportionale Baumassenverteilung sowie unangemessene Maßstabsprünge
- Wahl einer untypischen Gebäudestellung, Unterbrechung ortsprägender Raumkanten
- Verstellung wichtiger Blickbeziehungen
- Eingriffe in die Fassadengliederung und damit Veränderungen des Gesamteindrucks

§ 2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

(1) 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 bedürfen der Erlaubnis gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz. (Eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt wird empfohlen.) Dies gilt auch für geplante Eingriffe in den Boden, die insbesondere im Altort 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 Festlegungen dieser Gestaltungssatzung.

(2) § 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 Röthlein keinen Bebauungsplan erlässt.

(3) Bebauungsplan

Wird im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

§ 3 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich von der Gestaltungssatzung umfasst die Altorte von Röthlein, Heidenfeld und Hirschfeld. Die beiliegenden Abgrenzungspläne geben Aufschluss über die exakten Gebietsabgrenzungen.

Die beiliegenden Abgrenzungspläne sind Bestandteil der Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung gilt insbesondere für die

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

§ 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

Nachträgliche Ergänzungen am Gebäude wie Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten dürfen nicht an der straßenzugewandten Fassadenseite angebracht werden, denn diese würden die Raumkanten im Altort aufbrechen.

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 einsehbar sind, müssen mit einem Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 25° errichtet werden.

2.2 Dacheindeckung

Dächer von Haupt-, Nebengebäuden und Scheunen müssen mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln in nicht glänzender Ausführung eingedeckt werden.

2.3 Kniestock

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

3. Dachaufbauten

3.1 Gauben und Dachflächenfenster

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

3.2 Technische Ausstattung

Bei Photovoltaikanlagen sind Fassadenanlagen an Gebäuden an von der Straße abgewandten Fassadenseiten möglich, wenn sie parallel zur Fassade angebracht werden.

4. Fassade und Gliederung

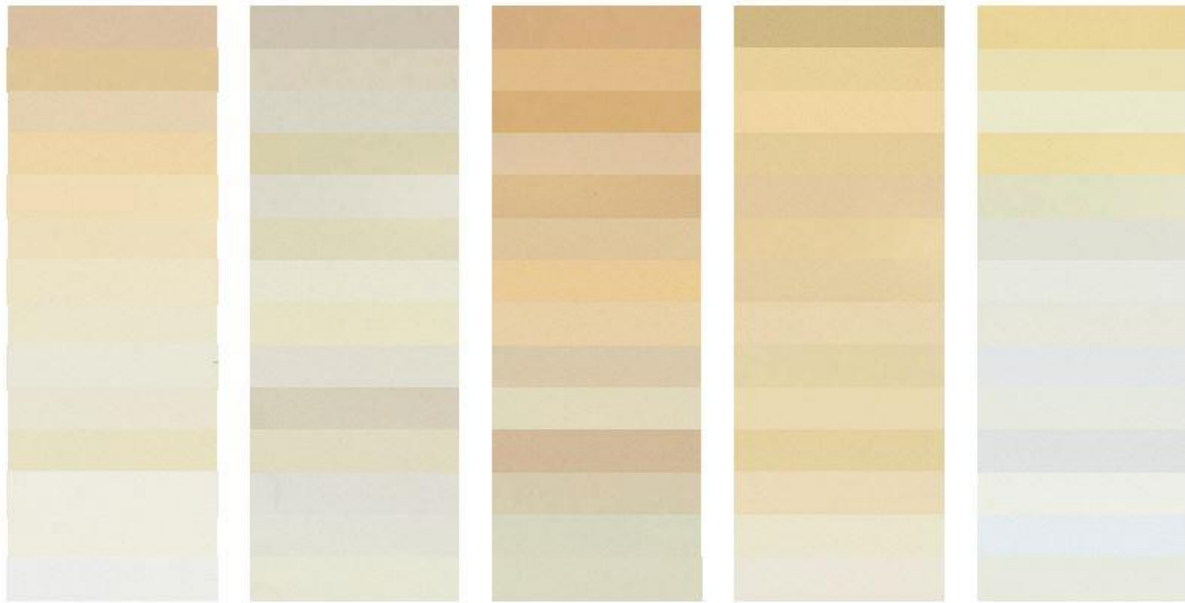
4.1 Gesamtbild

Die straßenzugewandte Fassade ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe einheitlich zu gestalten. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden Materialien, Glas oder Kunststoff.

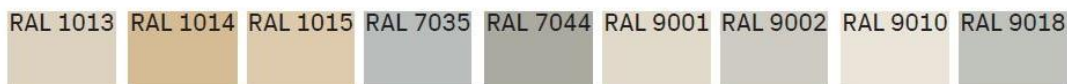
4.2 Farbe

Fassadenanstriche müssen mit gedeckten, altorttypischen Farbtönen erfolgen, siehe folgende Farbpalette aus: „Farben im Dorf – ein Beitrag zur Farbgestaltung ländlicher

Architektur in Mainfranken“, Herausgeber Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg 2024 + „Weiß“ (Hellbezugswerte kleiner 80 nach KEIM - Exklusiv Farbpalette).



Fensterrahmenfarbe



Bitte beachten Sie: Die Darstellung der Farben kann von Bildschirm zu Bildschirm variieren. Auch auf einem Ausdruck erscheinen die Farben, abhängig vom Druck, unterschiedlich.

Die Farbgebung ist vorab mit dem sanierungsbeauftragten Büro und der Gemeinde individuell abzustimmen.

Fassadenanstriche sind homogen und ohne Muster auszuführen.

5. Freiflächen

5.1 Einfriedungen

Stabmattenzäune zur Straßenseite sind nicht zulässig.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können unter Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird (gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer dieser Satzung zuwiderhandelt, kann nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße wird im Einzelfall entschieden. Sie kann gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 bis zu 500.000 Euro betragen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Röthlein, den 13.12.2024
Gemeinde Röthlein

Peter Gehring
1. Bürgermeister