

Auf der Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Veitshöchheim folgende

Ortsgestaltungssatzung:

Präambel:

Die Gemeinde Veitshöchheim will durch den Erlass dieser Satzung ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Altort erhalten, verbessern und Fehlentwicklungen verhindern.

Ziel dieser Satzung ist es insbesondere, die gewachsene Gestalt und damit das städtebauliche und baukulturelle Erbe des Altorts von Veitshöchheim in seiner unverwechselbaren Eigenart zu erhalten und zu schützen.

Dies betrifft sowohl die bestehende als auch die künftige Bebauung.

Deshalb soll diese Satzung zu einer positiven Gestaltung beitragen.

Insbesondere gilt für Maßnahmen im Geltungsbereich dieser Satzung:

- alter Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen,
- sofern Veränderungen erforderlich werden, müssen sie sich am Bestand orientieren und in die historische Umgebung einfügen,
- vorhandene Gestaltungsmängel sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen im Sinne dieser Ortsgestaltungssatzung zu beheben.

§ 1 Geltungsbereich

1. Die Ortsgestaltungssatzung gilt im Bereich westlich der Bahnlinie, im Süden begrenzt gegenüber der Hofgarten-Mauer (Beginn Gärtnerei Reim), im Norden begrenzt durch die Eremitenmühlstraße, wobei die Anwesen beidseitig der Eremitenmühlstraße noch zum Geltungsbereich hinzuzählen.
Der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung ergibt sich aus dem der Satzung als Anlage beigefügten Lageplan, dieser ist Bestandteil der Satzung.
2. Hinsichtlich der Aufstellung von Werbeanlagen, Automaten und Hinweisschildern wird auf die besonderen Vorschriften für den Altortbereich in der Satzung über die Benutzung gemeindlichen Grundeigentums der Gemeinde Veitshöchheim verwiesen.
3. Die Ortsgestaltungssatzung gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen und Werbeanlagen.

§ 2 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben auszuführen.
2. Nebengebäude sind dem Gesamterscheinungsbild gestalterisch unterzuordnen.

§ 3 Kniestöcke

Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachsparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen 40 cm nicht überschreiten.

§ 4 Dachform/Dachneigung

1. Haupt- und Nebengebäude sind mit einem regelmäßigen Satteldach mit 40 ° - 50 ° Neigung auszuführen.
2. Mansarddächer sind zulässig. Garagen und Carports sind keine Nebengebäude nach der Baunutzungsverordnung und hinsichtlich der Dachform und Dachneigung nicht betroffen.

§ 5 Dachflächen/Dachaufbauten

1. Dachvorsprünge sind am Giebel nur bis 0,20 m und an der Traufe nur bis 0,30 m über die Außenwand hinaus erlaubt.
2. Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben oder als Doppelgaube mit Mittelsteg mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Ihre Deckung ist in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach vorzunehmen. Die Summe der Dachaufbauten darf auf einer Dachfläche ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
Dachflächenfenster und Dacheinbauten sind nicht zulässig.
3. Es sind nur rote bzw. rotbraune Ziegel zulässig. Metalleindeckungen sind unzulässig.
4. Gläserne Dachreiter anstelle von Dachflächenfenstern können zugelassen werden.
5. Solar- und Photovoltaik-Anlagen (Warmwasseraufbereitung, Unterstützung des Heizungssystems, Stromerzeugung) sind nur auf Dächern der straßenabgewandten

Gebäudeseiten zulässig. Sie sollen an den Hauptstraßen nicht einsehbar sein und an den straßenabgewandten Seiten angebracht werden.

Wenn eine Montage der Module auf der straßenabgewandten Dachfläche aus solartechnischen Gründen nicht möglich ist, können Solar- oder Photovoltaikanlagen ausnahmsweise auf schriftlichen Antrag mit Begründung auf der straßenzugewandten Seite zugelassen werden.

Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder direkt auf der Dachhaut liegen; eine Aufständigung ist unzulässig.

Die Anlagen sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren und in Form einer einfachen geschlossenen rechteckigen Fläche anzubringen. Gestückelte Flächen mit Aussparungen (z.B. für Dachflächenfenster und Entlüftungsaufsätze) sind zu vermeiden.

Die Anbringung von Solarenergie- oder Photovoltaikanlagen an anderen Gebäudeflächen wie z.B. an Fassaden oder Balkonen sowie gebäudeunabhängige Photovoltaik- oder Solaranlagen sind unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich von Dachüberständen und Dachaufbauten.

6. Windkraftanlagen sind unzulässig.

§ 6 Außenwände

1. Die Fassaden müssen sich harmonisch ins Straßenbild einfügen. Sichtbare Bauteile sind mit herkömmlichem und ortsüblichem Material auszuführen. Die Farbgebung sowie die Bemalung von Hauswänden und Toren ist jeweils mit der Gemeinde abzustimmen.
2. Glasbausteinflächen sind unzulässig.
3. Bei parallel zur Straßenoberkante verlaufenden Haussockeln darf die Sockelhöhe max. 0,75 m betragen. Bei nicht parallel zur Straßenoberkante verlaufenden Haussockeln darf ausnahmsweise zum Ausgleich von Höhenunterschieden die Sockelhöhe max. 1,00 m betragen.
4. An Sockelflächen sind nur farblich abgesetzter Putz, heimische, unpolierte Natursteine sowie Sichtbeton, wenn er gestrichen oder steinmetzmäßig behandelt wird, zulässig.

§ 7 Fenster, Türen und Balkone

1. Fenster sind grundsätzlich als stehende Rechtecke auszubilden. Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine feststehende senkrechte Unterteilung gesichert ist, dass Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.
2. Fenster ab 1,5 qm Rohbauöffnung sind zweiflügelig und mit glasteilenden waagrechten und senkrechten Sprossen auszuführen.
3. Fenster- und Schaufensterrahmen sind in einem Material auszuführen, das nach dem Erscheinungsbild gestrichener Holzfenster entspricht. Es sind auch weiße und hellgraue Fenster zulässig.
4. Bei Reihung von Fenstern bzw. Schaufenstern sind diese durch Pfeiler von mind. 0,3 m Breite zu unterbrechen.
5. Für Schaufenster gelten bezüglich Material, Farbe und Proportion die gleichen Bestimmungen wie für Fenster.
6. Rolläden und Jalousetten dürfen nicht außerhalb der Außenfassade (aufgesetzt) angebracht werden.
7. Straßenseitige Haustüren müssen in Holz ausgeführt werden.
8. Balkone und Brüstungen sind in ortsüblicher Bauweise auszuführen (Mauerwerk verputzt, Naturstein, Holz natur oder gestrichen, Stahl/Metall).

Insbesondere hochglänzende oder gebürstete Metall-Oberflächen und Glasbrüstungen sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Bei allen Neubauten sind straßenseitig Einfriedungsmauern von mind. 2,0 m Höhe zu errichten. Tür und Tor sind in Holz auszuführen. Schmiedeeiserne Tore sind ebenfalls zulässig.
2. Abweichungen bedürfen einer besonderen Genehmigung.
3. Einfriedungen, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, sollen als Holzlattenzaun erstellt werden.
4. Einfriedungsmauern sind zu verputzen und/oder mit Dachziegeln z. B. mit Biberschwanziegeln, Mönch- und Nonnenziegeln oder Krempziegeln oder Naturstein abzudecken.
5. Hofeinfahrten müssen grundsätzlich mit einem Tor verschlossen werden.

6. Vorhandene historisch geprägte Hofeinfahrten und Tore müssen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und wiederhergestellt werden.
7. Ansonsten gilt:

Einfriedungen zu seitlichen und rückseitigen Grenzen sind generell zulässig, soweit sie nicht z.B. aus unverputztem Mauerwerk, Rohrmatten, Stacheldraht, Kunststein, Bossenmauerwerk und ähnliches, Riemchenverkleidungen, Platten aus Kunststoff oder Metall und geschlossenen Bretterwänden hergestellt oder nachträglich angebracht werden.

§ 9 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

1. Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
2. Stellplätze oder sonstige Flächen mit mehr als 100 qm Größe sind versickerungsoffen zu befestigen und durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 10 Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen, Automaten und Hinweisschildern

1. Begriffsbestimmungen:

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der gewerblichen oder beruflichen Ankündigung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Ständer, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Automaten, die für Zettel- und Bogenanschlüsse oder sonstige Werbewecke bestimmte Säulen, Tafeln oder Flächen, Fahnen sowie beschriftete oder beklebte Flächen von Schaufenstern.

Keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind insbesondere Anlagen der Parteienwerbung vor der Wahl und vor Volksentscheiden, amtliche Anschlagtafeln und Hinweise auf öffentliche Einrichtungen, Gottesdienstanzeiger von Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie die zeitlich begrenzte Werbung auf Anschlagtafeln örtlicher Vereine für traditionelle Feste.

Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind alle nach dem Bayer. Straßen- und Wegegesetz dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit allen Bestandteilen sowie Verkehrsflächen, für die aufgrund von Dienstbarkeiten der Öffentlichkeit ein Benutzungsrecht eingeräumt ist.

Bauliche Anlagen im Sinne dieser Satzung sind bauliche Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO.

Gebäude im Sinne dieser Satzung sind Gebäude im Sinne des Art. 2 Abs. 2 BayBO.

Logos im Sinne dieser Satzung sind Embleme, Sinnbilder oder symbolhafte Werbezeichen.

2. *Geltungsbereich:*

Im Gebiet westlich der Bahnlinie sind Hinweis- und Werbeschilder auf Privatgrund außerhalb der Betriebsstätte unzulässig.

Im Bereich der Ortsgestaltungssatzung ist Plakatwerbung verboten. Ausgenommen ist der Bereich der Bilhildisstraße.

Im Gebiet östlich der Bahnlinie, außer im Gewerbegebiet, wird für alle Hinweis- und Werbeschilder auf Privatgrund eine Genehmigungspflicht eingeführt. Es ist je Grundstück nur 1 Schild mit maximal 0,5 qm einseitig zulässig.

Für das Gewerbegebiet gelten hinsichtlich der Anbringung von Werbeanlagen die einschlägigen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

3. *Werbeanlagen:*

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nach Form, Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe mit dem historischen Gepräge des Altortes und der Architektur des betroffenen Bauwerks harmonieren.

Zulässig sind nur unterhalb der Fenster 1. OG:

- aufgemalte oder in dunklem Werkstoff gehaltene Einzelbuchstaben
- Transparentband aus dunklem Werkstoff mit weißem Milchglas
- Nasenschilder nur als schmiedeeiserne Ausleger oder Metall-Ausleger

Werbeanlagen an einer Hausfassade dürfen zusammen nicht mehr als 6 % der Gesamtfläche der Hauswand betragen, welcher sie zugeordnet sind oder auf welcher sie angebracht werden. Bei der Ermittlung des prozentualen Anteils bleiben die Dachflächen außer Ansatz.

Werbeanlagen, die Nasenschilder sind, dürfen nicht mehr als 1,25 m ausladen und ihre Ansichtsflächen dürfen einseitig höchstens 1 qm groß sein.

Hinsichtlich des Abstandes zur Verkehrsfläche bzw. zum Verkehrsraum ist die RAST-Q zu beachten, wobei die Unterkante der Werbeanlage mindestens 2,50 m über dem Gehsteig liegen muss.

Soweit bei in den öffentlichen Verkehrsraum ragenden Werbeanlagen die lichte

Durchgangshöhe weniger als 4,50 m beträgt, muss von der Bordsteinaußenkante bzw. vom Fahrbahnrand ein Abstand von mind. 0,75 m eingehalten werden.

Leuchtwerbung ist zulässig:

- als Schattenbeschriftung
- durch sanftes Anstrahlen der auf der Fassade aufgemalten Schriftzeichen
- in Verbindung mit künstlerisch gestalteten Nasenschildern

Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen und Hinweisschilder müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes Rücksicht nehmen.

Bei zeitlich befristeten Sonderaktionen und Ankündigungen von Veranstaltungen dürfen Schaufenster oder Schaukästen plakatiert werden. Das darüberhinausgehende Bekleben oder Beschreiben von Schaufenstern, Fassaden, Türen, Mauern und Zäunen mit Preis- oder Hinweisschildern sowie das ganzflächige Bekleben oder Bestreichen von Schaufenstern und sonstigen Fenstern mit die Durchsicht hemmenden Materialien ist untersagt.

Werbeanlagen müssen intakt gehalten werden und dürfen nicht stören durch übermäßige Größe, zu grelle Farbgebung oder Verschmutzung sowie durch Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.

Grundsätzlich nicht zulässig sind Werbeanlagen einschließlich Lichtkanonen und Lichtlaufreklame.

Werbeanlagen und Hinweisschilder, bei denen die Fremdwerbung (z.B. Markenreklame) überwiegt, sind unzulässig.

§ 11 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften können Ausnahmen und Befreiungen nach Art. 63 BayBO vom Landratsamt Würzburg im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000 € kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Satzung „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestalt der Gemeinde Veitshöchheim“ vom 31.01.2000 außer Kraft.

Werbeanlagen, die vor Inkrafttreten der Satzung in zulässiger Weise errichtet wurden, fallen nicht unter die Vorschriften dieser Satzung.

Veitshöchheim, den 30. Januar 2019

Jürgen Götz
Erster Bürgermeister

Anlage: Lageplan Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung (mit gelber Linie umgrenzt)

