

Aufgrund der Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) sowie des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 erlässt die Marktgemeinde Winterhausen nachstehend „Marktgemeinde“ genannt, folgende

**Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung**  
**des Marktes Winterhausen**  
**(Ortsgestaltungssatzung)**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG)<sup>1</sup> bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle geplanten Maßnahmen innerhalb des Ensembles, an Bau- und Kunstdenkmälern sowie in deren Nähe bedürfen der frühzeitigen Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg sowie der Erlaubnis gemäß Denkmalschutzgesetz.

**Für alle geplanten baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung ist der entsprechende Antrag bei der Marktgemeinde Winterhausen zu stellen.**

---

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG)



## **2. Gebäudestellung**

- 2.1. Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden.
- 2.2. Die bestehende Stellung der Gebäude zur Straße, sowie die Stellung der Gebäude zueinander, gebildet aus Höfen und Traufgassen ist zu erhalten bzw. bei baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen. Das gilt auch für den Wechsel von Giebel- und traufständigen Gebäuden. Neue Bauten müssen die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform übernehmen. Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten.

## **3. Höhe der Bebauung**

Die Gebäudehöhe von Wohngebäuden an der Straße orientiert sich an der Höhe der umgebenden Bebauung.

## **4. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

### ***4.1. An- und Nebenbauten***

An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen und möglichst in das Hauptgebäude einzubeziehen. Sie müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen.

## **5. Fassaden**

- 5.1. Fassaden müssen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Außenwände sind, abgesehen von Fachwerk und Natursteinmauerwerk, zu verputzen. Es sind nur gedeckte oder Erdfarbtöne zu verwenden. Das Zusammenwirken mit den Farben von benachbarten Gebäuden und Bauteilen ist zu beachten. Die Farbgebung ist jeweils mit dem Markt Winterhausen abzustimmen. Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik oder anderen hochglänzenden Materialien sind untersagt.
- 5.2. An Außenwänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, sind Glasbausteine zulässig.
- 5.3. Die Höhe des Sockelabsatzes über natürlichem Gelände darf bei Gebäuden, die an der Ortsdurchfahrt anliegen maximal 1,00 Meter betragen, ansonsten maximal 0,50 Meter.  
Sockelverkleidungen, wie z. B. Fliesen oder Kunststoffplatten, sind nicht erlaubt.
- 5.4. Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 5.5. Der Farbton von Dachrinnen und Fallrohren soll dem der Fassade angepasst werden. Die Verwendung von Kupferblech, Titanzink oder verzinktem Blech ist zulässig. Dachrinnen aus ungestrichenem Aluminium oder hellem Kunststoff sind unzulässig.

## **6. Fenster, Türen und Tore**

### **6.1. Fenster**

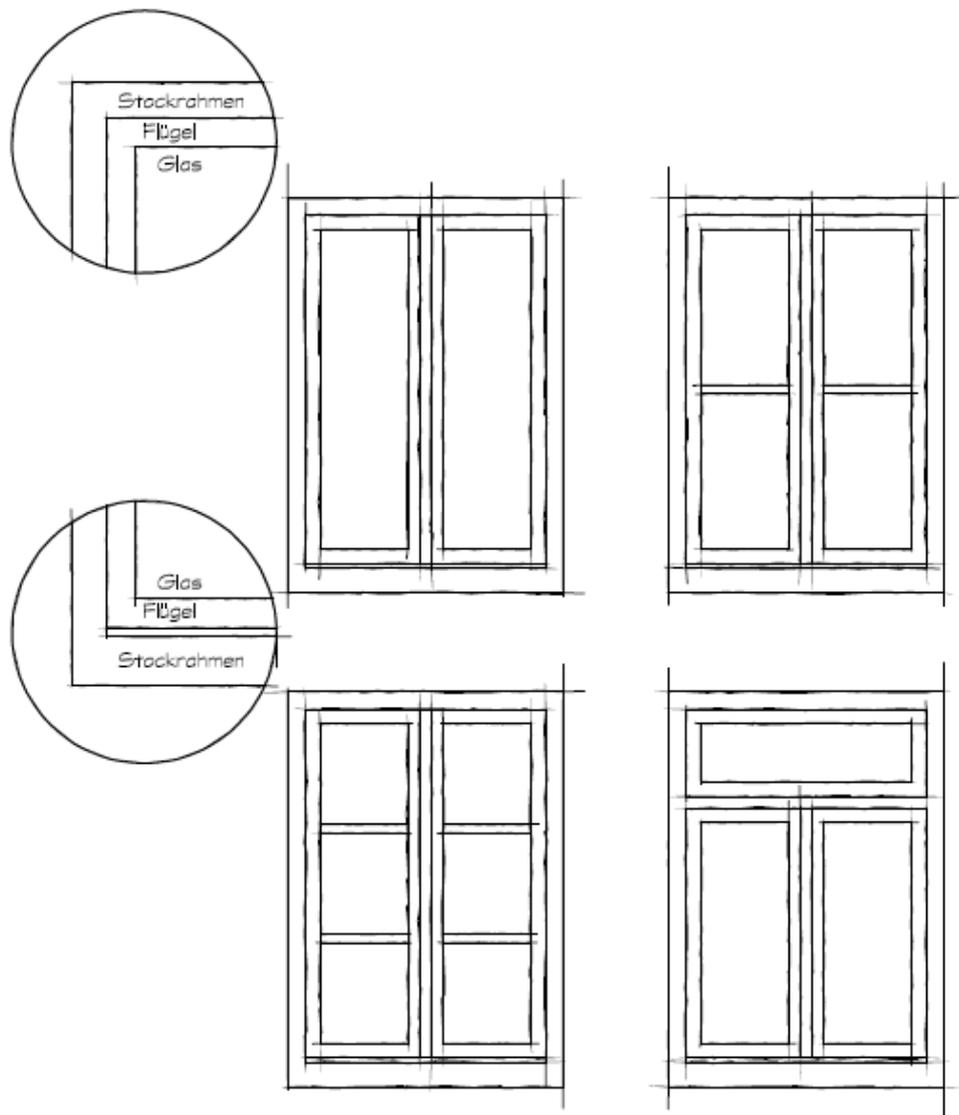
Fenster sind ab 1 Quadratmeter Rohbauöffnung mit Sprossen in Hochrechteckform oder mit zwei geteilten Drehflügeln auszuführen. Dies gilt nicht für Schaufenster. Fenster sind auf ein einheitliches, stehendes Format zu beschränken. Fenster ab 0,90 Meter lichte Breite müssen als zu öffnende Fensterflügel teilbar sein.

Der sichtbare Bereich des seitlichen und oberen Stockrahmens darf maximal 6 cm betragen.

Der untere Stockrahmen darf maximal 10 cm betragen.

Die Breite der Sprossen darf maximal 4 cm betragen.

*Beispiele für Fensterteilungen*



- 6.1.1 Es wird empfohlen, die Fenster- und Schaufensterrahmen in Holz auszuführen.
- 6.1.2. Bei Reihung von Fenstern bzw. Schaufenstern sind diese durch Pfeiler von mind. 0,30 Meter Breite zu unterbrechen. Dies gilt nicht bei Fachwerk oder bei Natursteingewänden.
- 6.1.3. Fenstergewände sind bei massiven Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Putzfaschen dürfen 0,10 bis 0,15 Meter breit sein. Fensterbänke dürfen aus Naturstein, Kupfer, Titanzink oder Blei erstellt werden. Kunststoff ist untersagt.
- 6.1.4. Fensterläden sind zu erhalten bzw. zu erneuern. Rollläden und Jalousetten dürfen nicht außerhalb der Fassade angebracht werden. Vorbaurollläden sind nicht zulässig.
- 6.1.5. Straßenseitige Markisen dürfen nur an Schaufenstern angebracht werden. Sie dürfen gestalterische Architekturteile nicht überdecken und sind einfarbig in gedeckten Farbtönen und in nicht glänzendem Material auszuführen.

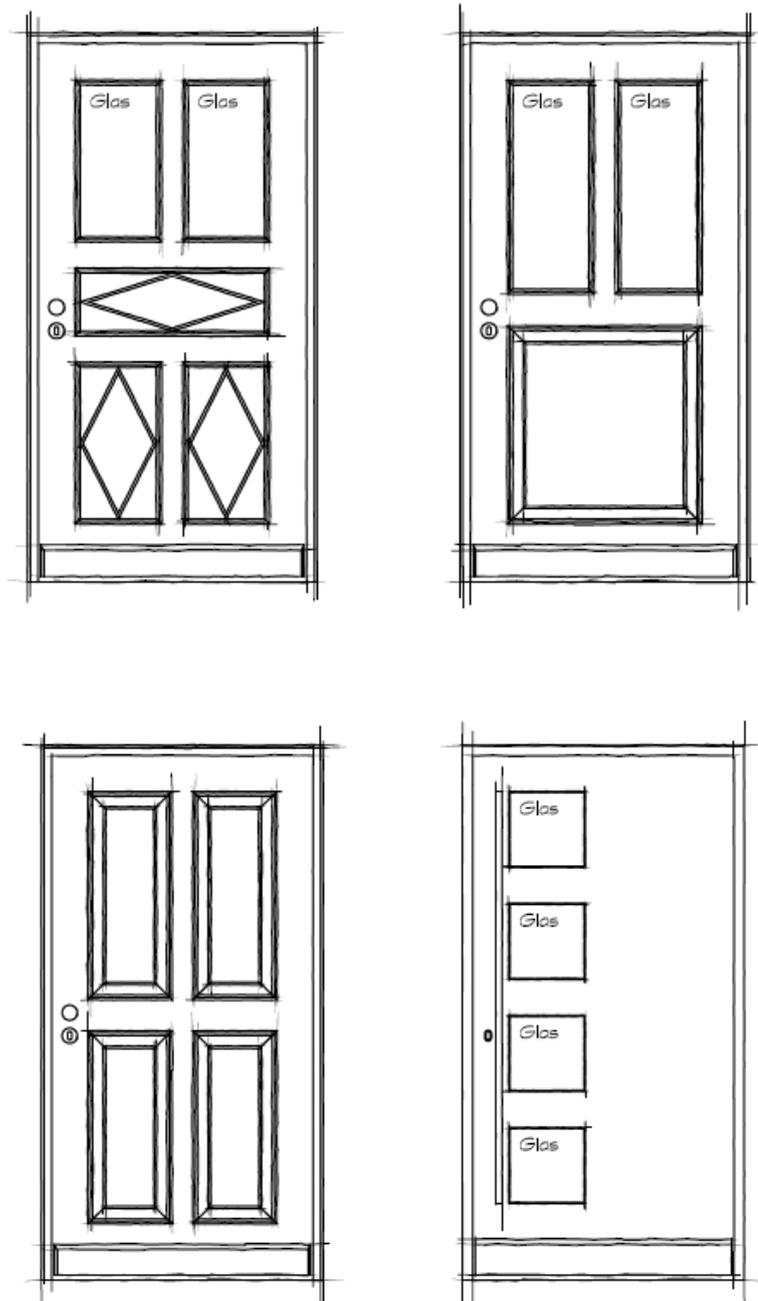
## 6.2. Türen und Tore

Die Gestaltung von Haustüren, Hof- und Garagentoren ist abhängig vom Gesamterscheinungsbild des Hauses. Aus diesem Grunde muss vorab eine Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen.

### 6.2.1. Haustüren

Es wird empfohlen, straßenseitige Türen in Holz auszuführen.

*Beispiele für Haustüren*



### 6.2.2. Garagentore

Es wird empfohlen, Garagentore in Holz auszuführen.

**6.2.3. Hof Tore**

Historische Toranlagen sind zu erhalten oder ähnlich wieder herzustellen.

**7. An- und Einbauten**

- 7.1. Windfänge, Balkone, Loggien, Veranden und Vordächer sind zur Straßenseite unzulässig. Überdachte Hauseingänge sind in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig.
- 7.2. Balkonbrüstungen und Geländer dürfen nur in Mauerwerk (verputzt), in Naturstein, in Holz, in Glas oder in Stahl ausgeführt werden.
- 7.3. Freitreppen sind in heimischem Naturstein oder ähnlichem Material, in Stahl oder in Holz auszuführen.

**8. Dächer****8.1. Dachform und Dachneigung**

Haupt- und Nebengebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach mit 38 bis 60 Grad Neigung auszuführen. Mansarddächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer sind ebenfalls zulässig. Sonstige Dachformen (z. B. Pultdach) sind mit der Gemeinde abzustimmen.

**8.2. Kniestock**

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 Meter zulässig.

**8.3. Dachflächen und Dachaufbauten**

- 8.3.1. Für die Dacheindeckung sind naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Glasierte Dachziegel oder Dachsteine dürfen nicht verwendet werden.
- 8.3.2. Dachvorsprünge dürfen am Ortgang nur bis 0,20 Meter und an der Traufenur bis 0,30 Meter über die Außenwand hervorstehen.
- 8.3.3. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38 Grad zulässig. Gauben und sonstige Dachaufbauten sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen. Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben oder als Doppelgaube mit Mittelsteg mit einer Breite von maximal 2,50 Meter zulässig. Die Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der Dachlänge einnehmen und müssen zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 2,00 Meter einhalten.

- 8.3.4 Dachflächenfenster sind unzulässig. Zugelassen ist eine Dachluke zur Belüftung und Belichtung von Dach- bzw. Nebenräumen und als Ausstiegsluke für den Kaminkehrer bis zu einer Größe von 0,55 Meter x 0,85 Meter (lichtes Maß).
- 8.3.5. Kamine und sonstige Auslässe sind in ihrem Ausmaß so auszubilden, dass die sich hinsichtlich der Dimension und ihrer Gestaltung der Dachfläche anpassen und möglichst am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen
- 8.3.6. Antennenanlagen und Parabolantennen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereich anzubringen. Satellitenschüsseln sind der Farbe des Daches anzupassen.
- 8.3.7. Die Installation von Sonnenkollektoren ist vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde zu genehmigen.
- 8.3.8. Das Anbringen von Mobilfunksendeanlagen jeglicher Art ist nicht erlaubt.

## **9. Einfriedungen**

- 9.1. Einfriedungsmauern sind in Naturstein auszuführen oder ansonsten zu verputzen.
- 9.2. Soweit keine Einfriedungsmauern erstellt werden, sind Einfriedungen nur als Holzzaun, in Stahl oder in schmiedeeiserner Ausführung zu errichten. Maschendrahtzaun ist nur entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen erlaubt.

## **10. Werbeanlagen und Automaten**

- 10.1. 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 Bauwerkes harmonieren. Sie sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig als aufgemalte oder kunsthandwerklich hergestellte Einzelbuchstaben, als Transparentband aus dunklem Werkstoff mit weißem Milchglas oder als Nasenschilder in schmiedeeiserner Ausführung als Ausleger.
- 10.2. Leuchtwerbung ist zulässig als Schattenbeschriftung oder in Verbindung mit künstlerisch gestalteten Nasenschildern. Auf die Fassade aufgemalte Schriftzeichen dürfen angestrahlt werden.
- 10.3. Werbeanlagen, bei denen die Fremdwerbung (z. B. Markenreklame) überwiegt, sind unzulässig.
- 10.4. Werbeanlagen, die Nasenschilder sind, dürfen nicht mehr als 1,25 Meter ausladen und ihre Ansichtsflächen dürfen einseitig höchstens 1 qm groß sein. Hinsichtlich des Abstandes zur Verkehrsfläche bzw. zum Verkehrsraum ist die RAS-Q<sup>2</sup> zu beachten, wonach die Unterkante der Werbeanlage mindestens 2,50 Meter über dem Gehsteig liegen muss. Soweit bei in den öffentlichen Verkehrsraum ragenden Werbeanlagen die lichte Durchgangshöhe weniger als 4,50 Meter beträgt, muss von der Bordsteinaußenkante bzw. vom Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 0,75 Meter eingehalten werden.

<sup>2</sup> Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil: Querschnitte

- 10.5. Unansehnliche, verschmutzte oder entstellte Werbeanlagen müssen auf Verlangen der Gemeinde entfernt werden.
- 10.6. Warenautomaten und Schaukästen sind nur in räumlicher Verbindung mit Hauseingängen, Hofeinfahrten oder Passagen zulässig.
- 10.7. Bei zeitlich befristeten Sonderaktionen und Ankündigungen von Veranstaltungen dürfen Schaufenster oder Schaukästen plakatiert werden. Das darüber hinaus gehende 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.

## **11. Pflanzenkübel und -tröge**

Das Aufstellen von Pflanzkübeln oder -trögen auf öffentlichem Grund ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

## **12. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

- 12.1. Die durch Mauern bewirkte Geschlossenheit der Straßenräume ist zu erhalten.
- 12.2. Die Zufahrtsbreite zu Garagen und Stellplätzen darf je Grundstück maximal 6,00 Meter betragen. Treffen Garagen und Stellplätze auf verschiedenen Grundstücken an der seitlichen Grundstücksgrenze zusammen, so ist auf den jeweiligen Grundstücken ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf Einfahrttiefe bzw. Stellplatztiefe anzuordnen.
- 12.3. Alle Hofeinfahrten, Vorplätze, Parkplätze und Stellplätze sind in Naturstein oder Betonpflastersteinen auszuführen. Befestigte Flächen mit mehr als 100 qm Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen u. ä. Gestaltungselemente zu gliedern.
- 12.4. Für das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf den unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke ist zu erhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Bei der Bepflanzung sollten vorwiegend heimische Gehölzarten verwendet werden.

## **13. Befreiungen und Ausnahmen**

Von den vorstehenden Vorschriften können Befreiungen und Ausnahmen gemäß Art. 63 BayBO<sup>3</sup> vom Landratsamt Würzburg im Einvernehmen mit dem Markt Winterhausen erteilt werden.

---

<sup>3</sup> Art. 63 Bayerische Bauordnung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 vereinbar sind; Art. 3 Abs. 2 Satz 3 bleibt unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend; bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen.

**14. Ordnungswidrigkeiten**

Wer den Vorschriften dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt, kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 8 BayBO<sup>4</sup> mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € belegt werden.

**15. Inkrafttreten**

Die Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung des Marktes Winterhausen tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung vom 17.01.2003 außer Kraft.

Winterhausen, 27.05.2010  
MARKT WINTERHAUSEN

gez.

Mann  
1. Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung wurde am 04.06.2010 durch Anschlag an die Anschlagtafeln bekanntgemacht.

Winterhausen, 22.06.2010

gez.

Mann  
1. Bürgermeister

---

(3) Über Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Abs. 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Abs. 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu; § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt entsprechend.

<sup>4</sup> Art. 79 Abs. 1 Nr. 8 „entgegen Art. 55 Abs. 1 BayBO, Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO oder Art. 70 BayBO bauliche Anlagen errichtet, ändert oder benutzt oder entgegen Art. 57 Abs. 5 Satz 2 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt.“