

# Gestaltungssatzung

## § 1 Generalklausel

Das historische Bauegefüge des Altortes von Rimpar ist zu erhalten, zu schützen und weiter 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 von baulichen Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

## § 2 Sonstige Vorschriften und Bestimmungen

### Bestandsschutz

(1) Solange keine Gestaltungsänderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen vorgenommen werden, genießen alle rechtmäßig errichteten Gebäude, Anlagen oder Änderungen ungeachtet den Forderungen dieser Satzung Bestandsschutz.

### Denkmalschutz

(2) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) bleiben von dieser Satzung unberührt, d.h. alle Maßnahmen an Denkmälern und in deren Nähebereich sind erlaubnispflichtig. Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen haben zudem Vorrang vor den Festlegungen dieser Gestaltungssatzung.

### Bebauungspläne

(3) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, ist er an den Zielen dieser Satzung zu orientieren. Die im Bebauungsplan getroffenen, örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang vor dieser Satzung.

## § 3 Geltungsbereich

### Sachlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich umfasst baugenehmigungspflichtige und nicht-baugenehmigungspflichtige Maßnahmen. Die Satzung gilt also auch für die

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

**Räumlicher Geltungsbereich**

- (2) Der räumliche Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung ist der historische Ortskern von Rimpar. Er ist dekungsgleich mit dem Sanierungsgebiet. (Der beiliegende Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.)

**§ 4 Festsetzungen****1. Baukörper und Bauform****Raumkante**

- (1) Die für den Altort typischen Raumkanten sind zu erhalten; neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen, also direkt an der Straßenkante errichtet werden, es sei denn, ein Bebauungsplan beinhaltet andere Festsetzungen. Bauten dürfen nicht durch Vor- oder Rücksprünge zergliedert sein, sondern sind als kompakter Baukörper auszubilden. Balkonkonstruktionen über Eck sind nicht erlaubt.

**Geländehöhe**

- (2) Die natürliche Geländehöhe darf nicht verändert werden. Die Höhe der Sockel bzw. Kellergeschosse von Neubauten ist an den Bestand anzupassen.

**Anbauten, Nebengebäude**

- (3) Anbauten und Nebengebäude müssen sich dem Hauptbau unterordnen; ihr First muß daher mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes sitzen; Anbauten in Verlängerung des bestehenden Hauptgebäudes mit gleicher Firstrichtung und Firsthöhe sind zulässig. Das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Straßenfront oder im Dach ist nicht erlaubt. Bei der Umnutzung von Gebäuden muß das ursprüngliche Bauvolumen beibehalten werden. Gartenhäuschen und überdachte Freisitze sind als tragende Holzständer- oder schlanker Stahlkonstruktion auszuführen. Nachträgliche Anfügungen an historische Gebäude (Balkon, Loggia, Wintergarten) sind nur im nicht einsehbaren Bereich von Gebäuden zulässig.

**2. Dachgestaltung****Form, Neigung**

- (1) Die Hauptgebäude sind als Sattel-, Mansard-, Halbwalm- oder Vollwalmdach, mit mittigem First und mind. 42° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.

- (2) Nebengebäude sind mit einem Sattel- oder Pultdach mit 25 - 50° Neigung auszubilden. Bis zu einer Breite von 7,0 m dürfen Nebengebäude auch mit einem flacher geneigten Pultdach ausgestattet sein. Neue Flachdächer sind nicht erlaubt; bestehende Flachdächer können bis max. 20 m<sup>2</sup> als Terrasse genutzt werden, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Schmale Nebengebäude bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> dürfen auch mit einem flacher geneigten Dach aus Titanzink, Blech oder Kupfer ausgebildet werden.

#### Vordächer

- (3) Krag- oder Vordächer dürfen maximal 1,0 m auskragen und können bis zu einer Größe von 8 m<sup>2</sup> mit Flachglas eingedeckt sein. Horizontale Vor- und Kragdächer aus Beton oder Kunststoff sowie umlaufende Kragplatten sind nicht erlaubt.

#### Dachränder



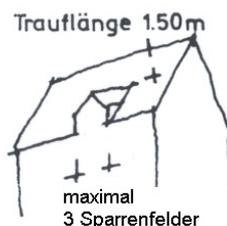
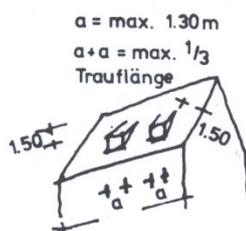
30

#### Deckung

- (4) Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,20 m, an der Traufe maximal 0,30 m (ohne Rinne) betragen. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichen Dachausbauten eine Trauferhöhung von zwei Pfettenlagen (also = 0,30 m) aufweisen. Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 0,30 m erlaubt.

- (5) Dächer dürfen nur mit naturroten oder rotbraunen Tonziegeln gedeckt werden. Andere Farben und Materialien wie Kunststoff-, Beton- oder Blechziegel sind unzulässig.

#### Belichtung



- (6) Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 42° und nur als Einzelgauben zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Daches betragen. Sie müssen sich in Material, Farbe und Größe in die Dachfläche einfügen. Die Seitenflächen der Gauben können verglast werden; Seitenverkleidungen aus Blech oder Kunststoff sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nicht erlaubt. Öffnungsluken für Kaminkehrer und Reparaturarbeiten am Dach (max. 0,54 m x 0,85 m lichte Öffnungsweite) sind nur auf der von der Straße aus nicht einsehbaren Dachseite zulässig.

- (7) Es sind Schlep-, Walm- oder stehende Gauben möglich; pro Dach dürfen jedoch nur eine Gaubenart und ein Zwerchhaus errichtet werden. Das Zwerchhaus darf maximal 3 Sparrenfelder breit sein. Der First des Giebels muß jeweils mindestens 1,50 m unter dem First sowie über der Traufe des Haupthauses liegen. Die gesamte Gaubenbreite (Aussenbreite) darf maximal 1,30 m breit sein. Sie dürfen maximal so groß sein wie die darunter liegenden Fenster in der Fassade und müssen in ihrer Lage die vorgegebenen Fensterachsen aufnehmen. Der

Abstand zwischen den Dachgauben muß mindestens ein Sparrenfeld, zum First und Ortgang jew. mind. 1,50 m aufweisen. Doppelreihige Gauben sind erst ab einer Sparrenlänge von 8,0 m erlaubt. Die Größe der oberen Gauben darf maximal 0,3 m<sup>2</sup> betragen.

#### Dachaufbauten



- (8) Dachrinnen, Verwahrungen und Fallrohre sind mit dem üblichen Material (Kupfer, Zink) handwerklich auszuführen oder müssen in einer dem Dach bzw. der Fassade angepassten, zurückhaltenden Farbe gestrichen werden. Kunststoffrohre und -rinnen sind unzulässig.
- (9) Kamine sollten am First oder in Firstnähe aus dem Dach stoßen; sie dürfen gemessen ab unterer Kante max. 1,50 m hoch sein. Verkleidungen aus Kunststoff sind untersagt.
- (10) Dachantennen und Satellitenschüsseln müssen bei giebelständigen Gebäuden 5,0 m, bei traufständigen Gebäuden 2,0 m Abstand zur Straßenfassade aufweisen. Antennen-, Solar- und Voltaikanlagen sind zulässig. Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Solarzellen sind nicht erlaubt.

### 3. Fassade

#### Gesamtbild

- (1) Die Gesamtfassade der Gebäude ist hinsichtlich Material, Struktur und Farbe als Einheit zu betrachten; die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen. Massive Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Auch bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite der Pfeiler 0,30 m). Veränderungen oder Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt. Bei der Umnutzung historischer Nebengebäude und Scheunen müssen die Grundzüge bzw. Grundelemente der vorhandenen Gebäudestruktur erhalten bleiben; ansonsten ist die Zulässigkeit nach den Bestimmungen dieser Satzung zu prüfen.

#### Farbe, Material

- (2) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist auf die Befundsituation und die umgebende Bebauung abzustimmen. Verkleidungen aus Faserzementplatten, Kunststoff, Aluminium, Glas, Keramik oder anderen hochglänzenden

Materialien sind untersagt. Aussenputze sind stets in traditioneller, gescheibter Verarbeitung als mineralischer Putz aufzubringen. Putzanstriche müssen mit Mineralfarbe ausgeführt werden. Vor der Genehmigung bzw. Erlaubnis (nach Art. 6 DSchG) können Farb- oder Putzproben verlangt werden.

### Gliederung

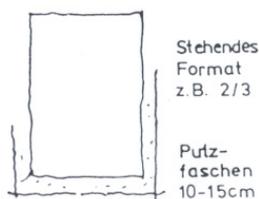
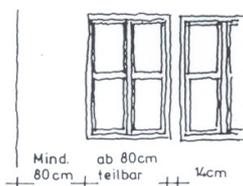
- (3) Gliederungselemente ohne Bezug zur Konstruktion sind nicht erlaubt (Fachwerkattrappen, Zierputze etc.). Vor- bzw. Rücksprünge sind nur für Gesimse, Tür-, Fenster- und Torgewände zulässig. Historische Wandauskragungen müssen erhalten bleiben.

### Verkleidungen

- (4) Holzverkleidungen sind nur an Nebengebäuden erlaubt. Es dürfen nur heimische Holzarten in traditioneller, einfacher Form verarbeitet werden.

### Wandöffnungen, Gewände, Fensterformat

- (5) Fenster und Türen müssen in Anordnung, Größe und Format eine rhythmische Fassadengliederung bilden. Alle Wandöffnungen müssen zu den Gebäudeecken mindestens 0,80 m Abstand halten. Doppelfenster müssen eine Pfostenbreite von mindestens 0,14 m aufweisen. Fensterbänder sind nicht erlaubt. Der Anteil der Wandfläche muß gegenüber der Fensterfläche insgesamt überwiegen.



- (6) Fenstergewände sind bei massiven Gebäuden in Naturstein, bei Fachwerkwänden in Holz auszuführen. Putzfaschen dürfen 0,10 bis 0,15 m breit sein. Fensterbänke dürfen aus Naturstein, Kupfer, Titanzink, Edelstahl oder Blei erstellt werden, Kunststoff ist untersagt.

- (7) Fenster sind auf ein einheitliches, stehendes Format zu beschränken. Fenster ab 80 cm lichte Breite müssen als zu öffnende Flügel konstruktiv teilbar sein. Aufgesetzte, aufgeklebte oder aufgemalte Sprossen sind unzulässig. Die Verwendung von Kasten- oder Verbundfenster wird empfohlen.

### Fensterrahmen, Türen

- (8) Fensterrahmen und Türen sind vorzugsweise in heimischem Massivholz herzustellen, sind aber auch mit profiliertem Kunststoffrahmen möglich. Es werden jedoch ausschließlich Massivholzfenster aus heimischem Holz gefördert. Ihre Farbe muß naturbelassen, hell (beige - grau) oder gebrochen weiß gehalten werden. Die Verglasung muß aus Flachglas bestehen (Ausnahme: Eine andere Verglasung ist am Gebäude historisch nachweisbar). Glasbausteine sind nicht erlaubt.

### Tore

- (9) Tore sind vorzugsweise in Massivholz bzw. als Stahlrah-

menkonstruktion mit massiver Holzbrettverschalung, als zweiflügelige Dreh- oder Schiebetore auszuführen. Stahlblech- und Stahlgittertore sind auch zulässig, bedürfen jedoch einer Sondergenehmigung durch den Marktgemeinderat. Historische Toranlagen sind ausschließlich aus Massivholz zu fertigen. Garagentore dürfen max. 2,50 m breit und hoch sein; bei Mehrfachgaragen muß ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,30 m vorhanden sein. Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen in Ausnahmefällen auch größer als 2,50 m sein.

**Schaufenster**

- (10) Schaufenster müssen der Erdgeschoßzone zugeordnet sein; sie dürfen größer als die Fenster im Obergeschoß, jedoch maximal 3,0 x 2,0 m groß sein. Mehrere Schaufenster nebeneinander müssen mit 0,30 m starken Mauerpfeilern voneinander getrennt sein, so daß eine zusammenhängende Fassade gewahrt wird. Bestehende größere Schaufensterfronten, die nicht dieser Satzung entsprechen, müssen bei Baumaßnahmen an der Fassade zurückgebaut werden. Schaufenster müssen eine Laibung von mindestens 0,10 m aufweisen. Bezüglich Material und Farbgebung der Schaufenster gelten die o.g. Bestimmungen für Fenster.

**4. Sonnenschutz / Wetterschutz**

- (1) An Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden dürfen ausschließlich Klappläden aus Holz verwendet werden. Im gesamten Geltungsbereich dürfen keine aufgesetzten, sichtbaren Rolladenkästen angebracht werden; in nicht einsehbaren Bereichen sind Rolläden erlaubt.
- (2) Markisen dürfen die Breite der Fenster nicht überschreiten. Historische Fassadenelemente (z.B. Gesimse, Gewändelaibungen) dürfen nicht verdeckt werden. Feststehende Markisen und Sonnenschutzanlagen dürfen maximal 1,0 m auskragen. Straßenrechtliche Bestimmungen sind gesondert zu beachten. Werbeaufschriften auf den Markisen außer Eigenwerbung sind im einsehbaren öffentl. Straßenraum nicht erlaubt. Der Stoff darf keine grellen Farben aufweisen.

## 5. Werbeanlagen

### Lage

- (1) Werbeanlagen müssen sich stets der Erdgeschoßzone zuordnen (außer Ausleger). Die wahllose Anbringung oder Häufung von (verschiedenen) Werbeanlagen pro Fassade ist nicht erlaubt. Jegliche Wandöffnungen sowie wichtige konstruktive oder historische Elemente der Fassade dürfen nicht mit Werbeanlagen überklebt bzw. verdeckt werden.

### Art, Größe, Gestaltung

- (2) Werbeanlagen sind als aufgemalte Schriftzüge, aufgesetzte Einzelbuchstaben oder Zeichen (maximal 0,45 m hoch) und als Ausleger möglich. Werbeanlagen aus Kunststoff oder Aluminium sind nicht erlaubt. Ausleger sind handwerklich zu gestalten und dürfen incl. Befestigung nicht mehr als 1,20 m auskragen. Historische Werbeanlagen müssen an Ort und Stelle erhalten bleiben. Senkrechte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Pro Gebäudeseite darf nur eine Werbeanlage angebracht werden; Werbeanlagen, die aus mehreren Teilen bestehen, müssen einheitlich gestaltet sein. Firmenwerbungen (z.B. Brauereien) sind nur in Verbindung mit einer Ortsbezeichnung (z.B. Gastwirtschaft) zulässig und müssen in der Größe deutlich dieser Ortsbezeichnung untergeordnet sein.

- (3) Fahnen, Ständer und Fahrradständer mit Produktwerbung sind nicht erlaubt. Fahnen zur Eigenwerbung sind bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig, müssen jedoch der Gemeinde angezeigt werden.

### Beleuchtung

- (4) Zur Beleuchtung sind ausschließlich Einzelleuchten zulässig (z.B. Punktstrahler). Grelle Farben, Neonlicht oder Signalfarben sowie blinkende, rotierende oder mit wechselndem Licht ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

## 6. Gebäude-Umfeld

### Einfriedungen

- (1) Hofbereiche müssen durch Mauern, Tore oder Zäune vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt werden. Neue Einfriedungen müssen in Farbe und Material an das dazugehörige Gebäude und an die Nachbarbebauung angepasst werden. Die Höhe der Einfriedung zum Straßenraum muss mindestens 1,20 m betragen.

- (2) Mauern sind in Naturstein (unverputzt) oder als verputztes Mauerwerk auszuführen. Sichtflächige Betonmauern

sind nicht erlaubt.

(3) Hoftore können mit integrierter oder seitlicher Pforte angeordnet werden. Hoftore sollen vorzugsweise in Massivholz erstellt werden; von außen unsichtbare Stahlkonstruktionen sind jedoch möglich. Stahlblech- und Stahlgittertore sind zulässig, bedürfen jedoch einer Sondergenehmigung durch den Marktgemeinderat. Seitliche massive Pfeiler und Mauern sind zu erhalten. Andere Hoftore sind nicht zulässig.

(4) Abgrenzungen durch Zäune sind in schlichter Gestaltung auszubilden. Ihre Höhe muss mindestens 1,20 m betragen. Als Material darf nur Holz oder Eisen mit senkrechten Latten bzw. Stäben verwendet werden; horizontale Gliederungen sind nicht erlaubt. Ein niedriger Mauersockel bis ca. 0,20 m Höhe ist möglich.

**Befestigte  
Freiflächen**

(5) Private Freiflächen müssen mit Naturstein- oder Betonpflaster befestigt werden. Betonpflaster muß ein der Natursteinpflasterung ähnliches lebendiges Erscheinungsbild der Oberflächen und Fugenbilder besitzen. Historisches Kalksteinpflaster ist zu erhalten und wo nötig behutsam auszubessern. Für wenig beanspruchte Flächen ist eine wassergebundene Decke, Kies, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster möglich. Befestigungen aus Asphalt, Beton oder Waschbetonplatten sind untersagt.

**Grünflächen**

(6) Grünflächen müssen mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden (keine Nadelgehölze!).

**Geländer**

(7) Geländer an Hauseingängen und Treppen sollen möglichst schlicht gestaltet werden. Holz- oder Stahlgeländer mit Handlauf und senkrechten Stäben sind zu empfehlen. Unzulässig sind profilierte oder verzierte Geländer, Ornamentglas, Kunststoff oder jegliche Materialimitationen.

## **§ 5 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können vom Landratsamt Würzburg im Einvernehmen mit der Gemeinde Rimpar, unter Voraussetzung des Art. 70 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. 89, Abs. 1, Nr. 17 BayBO mit einer Geldbuße belegt werden. Die Höhe der Geldbuße bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie kann gem. Art. 89 Abs. 1 BayBO bis zu 500.000 Euro betragen.

## **§ 7 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rimpar, den 03.08.2004

.....  
Losert  
1. Bürgermeister