

Die Stadt Würzburg erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.07.2022 aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl S. 286) und aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021, (GVBl S. 74) folgende

Neufassung

der

Gestaltungssatzung über die besonderen Anforderungen an Dachformen im Ortskern von Heidingsfeld zum Erhalt und zur Gestaltung des Ortsbilds

Präambel

Obwohl Siedlungsfunde auf der Feldflur der Gemarkung Heidingsfeld bis zurück in die Altsteinzeit (10.000 v. Chr.) datiert werden können, geht die eigentliche Besiedlung des Ortes Heidingsfeld vermutlich auf die merowingische und karolingische Zeit zurück. Durch Grundbesitz deutscher Könige erlangte Heidingsfeld im Laufe seiner wechselvollen Geschichte im 13. Jahrhundert den Status eines Reichsdorfes und ein Jahrhundert später durch die Verleihung eines Münz- und Marktrechtes sogar den einer Stadt.

Der Stadtgrundriss Heidingsfelds ist bis heute mittelalterlich geprägt. Die im 14. Jahrhundert erbaute Stadtmauer mit vorgelagertem Graben ist in großen Teilen noch erhalten. Vornehmlich war Heidingsfeld Wohnort von Landwirten und Weinbauern, was auch heute noch zum Teil an einigen Gebäuden bauhistorisch ablesbar ist. Traditionelle Hofanlagen und Gebäude mit hohen Sockelgeschossen, die tiefe, natürlich klimatisierte Weinkeller beherbergten, prägten viele Jahrhunderte das Ortsbild. Nach den verheerenden Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wurde der Ortskern von Heidingsfeld auf dem ehemaligen Stadtgrundriss und in traditioneller, fränkischer Bauweise wiederaufgebaut.

Die Dachformen sind überwiegend traditionell als Sattel- und Walmdächer, vereinzelt als Krüppelwalmdächer, sowie hauptsächlich traufständig zu den Straßen ausgeführt. Bis heute prägt der Charakter eines fränkischen Weindorfs das Ortsbild von Heidingsfeld; dieser soll auch für zukünftige Generationen erhalten werden.

Ziel dieser Gestaltungssatzung ist, den baulichen Charakter und das gewachsene Erscheinungsbild im Ortskern von Heidingsfeld zu schützen und zu erhalten. Bauliche Entwicklungen werden grundsätzlich begrüßt, dabei ist jedoch das stadtbildprägende Bauegefüge und das Einfügen in die bauliche Umgebung angemessen zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund gilt Folgendes:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Ortskern von Heidingsfeld inkl. Glacis (Begrenzung durch Werkingstraße und Am Ostbahnhof – beidseitig anliegende Grundstücke, Glacisweg, Bürgermeister-Otto-Straße, Reuterstraße, Am Nikolausspital – beidseitig anliegende Grundstücke, Seegarten, Seilerstraße.

Die räumliche Abgrenzung ist dem als Anlage 1 zu dieser Satzung beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Gestaltungsatzung gilt gemäß Art. 81 BayBO Abs. 1 Ziff. 1 als örtliche Bauvorschrift, die besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern stellt. Im vorliegenden Fall regelt die Satzung lagegenau die im Geltungsbereich zulässigen Dachformen.

Die Bestimmungen dieser Satzung sind bei allen Veränderungen an der äußeren Gestaltung des Daches vorhandener baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Für Neubauten gelten die Vorschriften entsprechend.

- (2) Diese Satzung regelt nicht die besonderen Anforderungen, die sich nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199) für die in der Denkmalliste eingetragenen Objekte ergeben. Das denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren bleibt unberührt.
- (3) Die Festsetzungen in den Baulinienauflageplänen 12, 18, 39, 58, 88, 8+88 für den Ortskern von Heidingsfeld bleiben hiervon unberührt.

§ 3 Anforderungen an die Dachformen im Heidingsfelder Ortskern

- (1) Für den Ortskern von Heidingsfeld werden hinsichtlich der zulässigen Dachformen folgende vier Zonen festgelegt.

Zone 1

Überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, die in ihrem Blockinnenbereich die Möglichkeit bietet, im Zuge der Generierung von neuem Wohnraum und/oder der Ausnutzung von Flächenpotenzialen vorhandene Haupt- und/oder Nebengebäude umzunutzen (z.B. Umwandlung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken) oder durch Abbruch dieser Raum für Neubauten zu schaffen.

Zone 2

Überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, in der aufgrund der Größe des Blocks in ihrem Inneren nur Nebenanlagen errichtet werden können.

Zone 3

Heterogene Struktur mit teils geschlossener, teils offener Blockrand- und/oder Zeilenbebauung.

Zone 4

Sonderzone Kirche St. Laurentius

- (2) Folgende Regelungen gelten gleichermaßen für Haupt- als auch Nebengebäude in allen Zonen:
1. Entlang des jeweiligen Straßenverlaufs ist zwingend eine traditionelle, für den Ortskern von Heidingsfeld typische Dachform (Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach) vorzusehen.
 2. Bei einer geschlossenen Blockrandbebauung sind traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 55 Grad auszuführen.
 3. An den jeweiligen Eckpunkten geschlossener Blockränder können abweichend von Ziff. 2 Walm- bzw. Krüppelwalmdächer errichtet werden.
 4. Bei einer offenen Blockrandstruktur müssen traditionelle Dachformen (Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach) realisiert werden.
 5. Im Falle eines Abbruchs wird in geeigneten Fällen die Möglichkeit eingeräumt, die ursprüngliche Dachform des Vorgängerbaus wieder aufzugreifen.
 6. Die überwiegend vorhandene Dacheindeckung ist geziegelt und in roten bis rötlich-braunen Farbtönen gehalten. Diese Art der Dacheindeckung und -färbung ist grundsätzlich zu erhalten beziehungsweise bei Neubauvorhaben und/oder Vorhaben des Ersatzneubaus vorzusehen.
 7. Blecheindeckungen sind nur auf untergeordneten Bauteilen oder ausnahmsweise, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist, zulässig. Blecheindeckungen sind in jedem Fall nicht glänzend auszuführen.
 8. Solaranlagen (solarthermische Anlagen und / oder Photovoltaikanlagen) sind zulässig,
 - sofern durch die Anordnung der sichtbaren Bauteile der Gesamteindruck des Daches nicht nachteilig verändert wird.
 - wenn diese in geneigte Dachflächen integriert oder aufliegend angeordnet sind. Auf Flachdächern sind auch Aufständereien zulässig.
 - wenn diese auf geneigten Dächern in derselben Neigung und Ausrichtung installiert werden, die das Dach aufweist.
 - wenn diese als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet sind. Abtreppungen und gezackte Ränder

("ausgebissene" Formen"), insbesondere um Dachaufbauten (z.B. Kamine, Dachflächenfenster, entlang von Dachgauben, Zwerchhäuser, etc.) sind nicht zulässig.

- sofern diese bei aufliegenden Anlagen einen freien Abstand von 0,5 m zum Ortgang, zu Walmgraten, zum First und zur Traufe haben. Dachintegrierte Anlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.
 - wenn diese von der Linienführung (Kanten der Elemente und Stoßfugen) parallel zu den Dachkanten (Traufe, First und Ortgang) ausgerichtet sind.
 - auf Flachdächern, sofern sie den obersten Abschluss der Außenwand (Attika) nicht überragen. Die Höhe der Attika überschreitende Solaranlagen sind um ihre Bauteilhöhe von der Außenwand zurückzusetzen.
9. Das Mischen von verschiedenen, optisch unvereinbaren Systemen, insbesondere von liegenden und stehenden Modulformen ist unzulässig.
 10. Die Module müssen eine matte, entspiegelte, tiefdunkel monochrome Oberfläche haben und müssen randlos gestaltet oder ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein.
 11. Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen so darzustellen, dass eine objektive Beurteilung möglich wird.
 12. Auf Dachgauben sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen) nicht zulässig.
 13. Das Anbringen von Kleinwindkraftanlagen ist grundsätzlich ausgeschlossen.
 14. Bei der Umsetzung von Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen muss zwingend die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Würzburg berücksichtigt werden.
 15. Die zum Inkrafttreten dieser Satzung und im beigefügten Lageplan eingezeichneten und vorhandenen Flachdächer genießen Bestandsschutz. Im Falle eines Abrisses und Neubaus sind die übrigen Regelungen anzuwenden.

(3) Für die Zone 1 und 2 gelten insbesondere zusätzliche Regelungen:

Entlang der historischen Stadtmauer sind auch bei Neubebauung historische Dachformen zu wählen.

(4) Für die Zone 3 gelten insbesondere zusätzliche Regelungen:

Aufgrund der Heterogenität und fehlenden Geschlossenheit der in Zone 3 dargestellten Blöcke sind traditionelle Dachformen (Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach) zu errichten.

(5) Für die Zone 4 gelten insbesondere zusätzliche Regelungen:

Durch die besondere, stadtbildprägende Bedeutung der Kirche St. Laurentius sind im direkten städtebaulichen Umfeld ausschließlich traditionelle, für den Ortskern von Heidingsfeld typische Dachformen (Sattel-, Walmdach oder Krüppelwalmdach) zulässig.

§ 4 Abweichungen

- (1) Die Stadt Würzburg kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Regelungen dieser Satzung zulassen. Bei der Entscheidung über die Zulassung von Abweichungen sind die besonderen Anforderungen an den Erhalt des charakteristischen Ortsbildes von Heidingsfeld angemessen zu berücksichtigen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der ortsbildprägende Charakter, die architektonische Gestaltung und die Einbindung in das städtebauliche Gefüge nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Für die Zulassung von Abweichungen erhebt die Stadt Würzburg Gebühren nach dem Kostengesetz i. V. m. dem Kostenverzeichnis in der jeweils gültigen Fassung.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden.
- (3) Die Verpflichtung zur Schaffung einer satzungskonformen Dachform bleibt hiervon unberührt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Regelungen dieser Satzung sind auch für Baugenehmigungsverfahren, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits eingeleitet worden waren, zu beachten.

Würzburg, 28.07.2022

gez.

Christian Schuchardt
Oberbürgermeister