

Die Stadt Würzburg erlässt gemäß Stadtratsbeschluss vom 20. Juni 2013 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-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 177 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (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 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014, (GVBl S. 286) folgende

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 wieder aufgebaut.

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 mit zeitgenössischer Architektur 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 (DSchG) vom 25. Juli 1973 (GVBL S. 328), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (BayRS IV, S. 385) 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. Auf Dächern von denkmalgeschützten Gebäuden sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen) grundsätzlich unzulässig.

9. Auf Dachgauben sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen) nicht zulässig.
10. Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen sind unter Beachtung der Ziffern 8 und 9 in die Dachfläche zu integrieren und dürfen diese nicht wesentlich überragen. Aufständungen sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind ausnahmslos als einzelne Elemente, aber geschlossene Einheiten in klarer rechteckiger Form auszubilden. Gestalterisch unterschiedliche Bautypen dürfen nicht gleichzeitig verwendet werden.

11. Dachflächenfenster, Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen müssen einen freien Abstand von 1,5 m zum Ortgang oder zu Walmgraten haben. Befinden sich Dachflächenfenster sowie Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen auf einer Dachfläche, müssen diese auf einer Höhenlinie liegen und dürfen unter Einbeziehung etwaiger Dachaufbauten zusammen nicht mehr als 40% der Dachfläche einnehmen.
12. Das Anbringen von Kleinwindkraftanlagen ist grundsätzlich ausgeschlossen.
13. 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:

Im Blockinneren kann eine sonstige Dachform gewählt werden, wenn diese aufgrund der Geschlossenheit des Blocks von keiner Straße aus direkt einsehbar ist. Soweit der Blockrand teilweise durch die historische Stadtmauer gebildet wird, steht die Zulassung sonstiger Dachformen im Ermessen der Stadt Würzburg.

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

Aufgrund der Heterogenität und fehlenden Geschlossenheit der in Zone 3 dargestellten Blöcke sind grundsätzlich 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

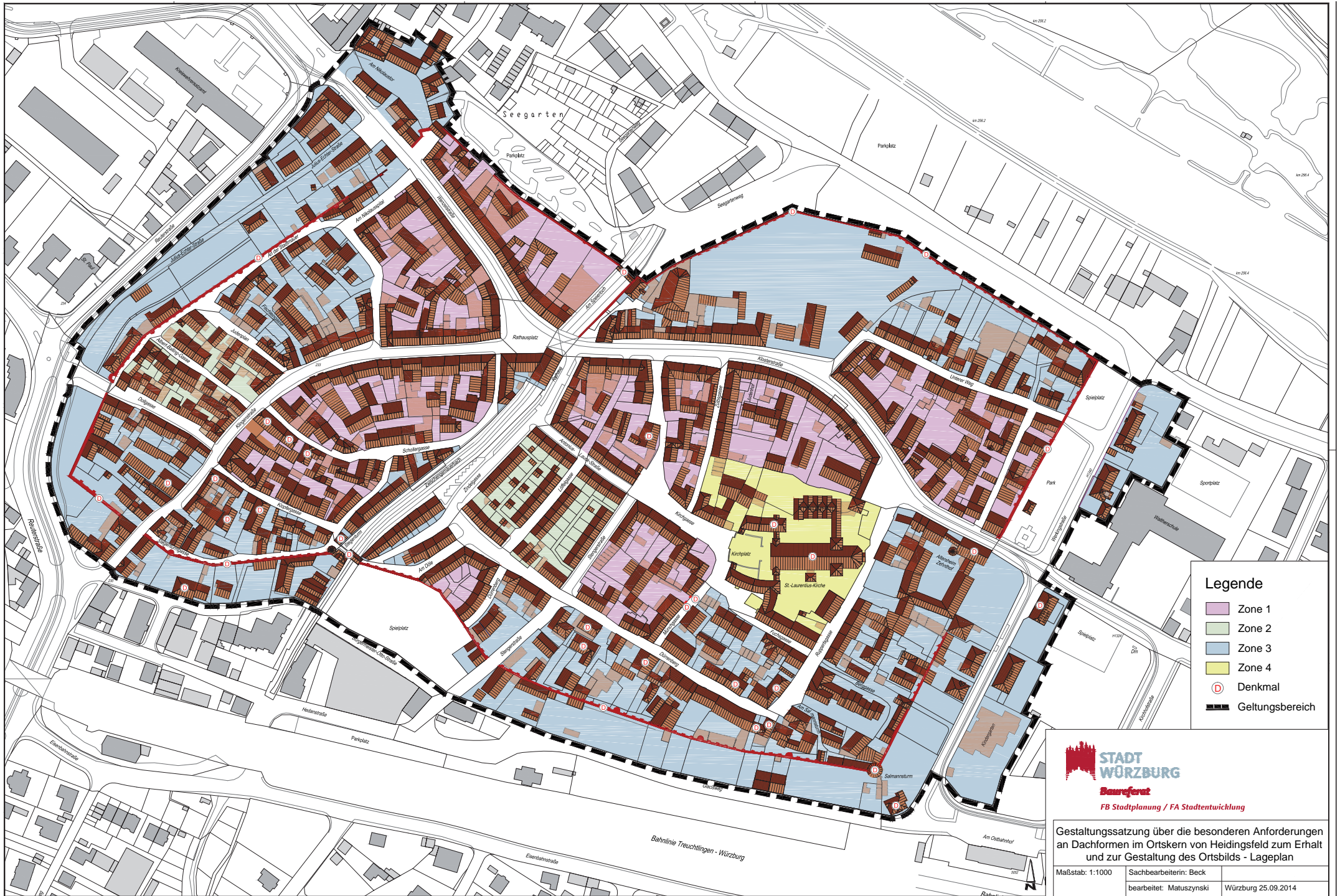
- (1) Nach Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden.
- (3) Die Verpflichtung zur Korrektur im Sinne dieser Satzung bleibt 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, 25. September 2014

Christian Schuchardt
Oberbürgermeister



- Legende**
- Zone 1
 - Zone 2
 - Zone 3
 - Zone 4
 - Denkmal
 - Geltungsbereich



Baurferat
 FB Stadtplanung / FA Stadtentwicklung

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

Maßstab: 1:1000

Sachbearbeiterin: Beck

bearbeitet: Matuszynski

Würzburg 25.09.2014