

GESTALTUNGSSATZUNG

zur Ortsbildpflege der historischen Ortsmitte von Winterhausen

§ 1 Generalklausel

(1) Der Erhalt des traditionell gewachsenen Erscheinungsbilds der historischen Ortsmitte von Winterhausen ist von hoher kultureller Bedeutung. Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu erhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, Gestaltung, Material und Farbe an dem historischen Charakter der Straßen- und Platzräume ausrichten.

Dabei sind im Einzelnen folgende Grundsätze zu beachten:

- Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und sich in die umgebende Substanz einfügen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu bereinigen.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Neubauten und neue Bauteile sollen als solche zu erkennen sein. Neue Bauteile müssen sich dem Ganzen harmonisch einfügen und vom Originalbestand unterscheidbar sein.

(2) Unbebaute Flächen im historischen Umfeld sind so zu gestalten, dass sie sich in das gewachsene Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen.

(3) Rechtsgrundlage sind Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert, i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573). Des Weiteren Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 sowie Art. 4 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) vom 25.06.1973 (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichte bereinigte Fassung, die zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Winterhausen. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich (Anlage 1).

(2) Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige, verfahrensfreie und anzeigepflichtige Maßnahmen wie die Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen davon gem. Art 55 und 57 BayBO sowie die Gestaltung von privaten Freiflächen sowie Stützmauern und Einfriedungen, die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen sowie die Möblierung des öffentlichen Raums.

(3) Die in einem Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang.

(4) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt; dies gilt insbesondere für die Erlaubnispflicht nach Art. 6 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Baudenkmäler und Art. 7 Bayer. Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) für Bodendenkmäler. Insbesondere gelten für Einzeldenkmale i.d. Regel höhere Anforderungen an Gestaltung und Detailausführung.

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper

(1) Die Vorhaben haben sich am Bestand der unmittelbaren Umgebung zu orientieren und haben sich in der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in das einheitlich gewachsene Ortsbild einzufügen.

(2) Maßstab der Baukörper: Neu- und Umbauten müssen sich an der vorhandenen Bebauung ausrichten. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Baukörpers, die Anzahl der Geschosse, die Dachform und –neigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, die Erschließung sowie den Hofabschluss zur Straße.

(3) Bei Neubauten ist die Geschlossenheit der Straßen und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren (siehe Anlage 2; ortsbildprägende Raumkanten und Fassaden). Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten. Breite und Tiefe der Bauten müssen sich an den vorhandenen Gebäudeabmessungen orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt. Neue Bauten müssen die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform übernehmen.

(4) Vorhandene Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Eine bestehende Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss weiterhin ablesbar bleiben.

(5) Anbauten sind den Hauptgebäuden in der Höhe und Gestaltung deutlich erkennbar unterzuordnen.

§ 4 Dachformen

(1) Zulässige Dachformen sind Satteldach und Walmdach. Krüppelwalmdach und Mansarddach sind nur im Rahmen der Bestandserhaltung zulässig. Die Dächer sind symmetrisch auszuführen, d.h. die Dachneigung ist für beide Seiten gleich auszuführen, der First liegt mittig.

(2) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 48° bis 60° auszuführen.

(3) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Als Kniestock (oder auch Drempe) bezeichnet man die an der Traufseite eines Hauses über die Rohdecke des letzten Obergeschosses hinaus gehende (meist gemauerte oder betonierte) Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.

(4) Für Nebengebäude und Anbauten, bei untergeordneten Gebäuden und Nebenanlagen an wenig einsehbaren Bereichen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

(5) Flachdächer sind nur für kleinere, untergeordnete Dachflächen, die als „Terrasse“ genutzt oder begrünt werden, zulässig.

§ 5 Dachdeckung

- (1) Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Farben im Spektrum rot – rotbraun zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich matte Dachziegel zu verwenden. Historische Dachziegel sind nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Neue Deckungen haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Die Dacheindeckung ist je Gebäude in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- (3) Nicht zulässig sind glänzende, engobierte, glasierte Ziegel sowie Ziegel in einer Farbe außerhalb des Spektrums gem. § 5 Nr. (1).
- (4) Die Deckung von Dachaufbauten gem. § 7 ist in der Deckung des Hauptdaches auszuführen.
- (5) Für kleinere, untergeordnete Anbauten sind zusätzlich nicht glänzende Bleche (Kupfer oder Titanzink, jeweils als Stehfalz; kein Edelstahl) zulässig.

§ 6 Dachdetails

- (1) Traufe und Ortgang sind mit einem regionaltypisch geringen Überstand von maximal 20 cm auszubilden. Trauf- und Ortgangausbildungen sind an der Konstruktion und Gestaltung der historischen Hauptgebäude zu orientieren. Traufgesimse sind aus Holz, Stein oder Putz herzustellen.
- (2) Nicht zugelassen sind die Verwendung von Ortgangziegeln und die Ausbildung von Ortgängen in glänzendem Blech oder Kunststoff.
- (3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink oder Kupfer auszuführen. Nicht zugelassen ist Edelstahl oder Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

§ 7 Dachaufbauten und Einschnitte

- (1) Zugelassen sind Satteldachgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben ab einer Dachneigung von 40°. Bei denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden sind vorhandene Gauben (auch Sonderformen) zu erhalten bzw. bei Erneuerungsmaßnahmen wiederherzustellen. An den ortsbildprägenden Raumkanten ist nur eine einheitliche Form an Dachaufbauten zulässig.
- (2) Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser (Risalite) sind mittig in der Symmetrieachse der Fassade zulässig, solange ihre maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet. Die Anordnung der Fenster ist zwingend mit der der Fassade abzustimmen.
- (3) Gaubenbänder stören die Dachstruktur und die ortstypischen Gebäudekubaturen und sind daher nicht zulässig. Es sind Einzelgauben oder Doppelgauben mit Mittelsteg mit einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig.
- (4) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 50% der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
- (5) Gauben sind in einem stehenden Format mit einem Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang auszuführen.
- (6) Dachgauben sind traditionell zu bekleiden (Holzschalung, Putz, Schiefer).

(7) An den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen sind keine, sonst nur einzelne Dachliegefenster bis zu einer Größe von maximal 0,85 x 1,5 m zulässig. Eine Reihung ist nicht zulässig.

(8) Dacheinschnitte sind an den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen nicht zulässig. Außerhalb dieser Bereiche müssen Dacheinschnitte im Maßstab und Proportion für Gebäude und Dachfläche gestalterisch verträglich sein und sollen eine Einzelgröße in der Breite von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Ein gestalterisch angemessener Mindestabstand zu Ortgang, Traufe und First ist einzuhalten.

(9) Schornsteine und Kamine müssen auf dem Dach im First oder in Firstnähe am Dach austreten. Die Verkleidungen sind aus Naturschiefer, Klinker, Putz oder Kupfer sowie Titanzink zu gestalten. Außenliegende Edelstahlkamine sind nur als Ausnahme nach Abstimmung mit der Gemeinde giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite, sofern eine maximale Höhe von 1,0 m über First nicht überschritten wird.

§ 8 Außenwände und Fassaden

(1) Außenwände an ortsbildprägenden Raumkanten sind zu verputzen. Dies gilt nicht für bestehende Sichtfachwerke oder Naturstein. Putzfassaden sind einheitlich als Glattputz ohne Absätze oder Materialwechsel auszubilden. Zugelassen sind Sockelausbildungen und angeputzte Fensterfaschen.

(2) Vorhandene, unverputzte Sichtfachwerke sowie Natursteinfassaden sind zu erhalten und fachgerecht zu sanieren.

(3) Für Nebengebäude sind Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, sowie mit Holz verschalt oder beplankt, wie auch aus heimischem Muschelkalk, zulässig.

(4) Gemusterte, dekorative modisch gestaltete Putze sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind gemusterte, grob strukturierte Flächen wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze bzw. Strukturbeton.

(5) Verkleidungen mit nicht regionalen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus Materialien, die nicht aus Holz sind, sind nicht zulässig. Scheinfachwerk (vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk) ist nicht zulässig.

(6) Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein (nicht geschliffen oder poliert) und Putz mit einer maximalen mittleren Höhe von 1 m über der Straßen- / Fahrbahndecke im Bereich der Hauptstraße und der Goßmannsdorfer Straße und einer maximalen mittleren Höhe von 0,5 m über der Straßen- / Fahrbahndecke im restlichen Geltungsbereich. In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen.

(7) Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff. Nicht zulässig ist eine vollflächige Verkleidung der Fassade oder von Fassadenteilen (z.B. Erdgeschosszone oder Wetterseite) mit Fliesen oder Kunststoffen.

§ 9 Farbgebung

(1) Jedes Gebäude muss farblich auf seine Einpassung in die Umgebung abgestimmt werden. In einem Farbkonzept sind alle Bauteile und Ausstattungsgegenstände (z.B. Fensterläden, Werbeanlagen) eines Anwesens aufeinander abzustimmen.

(2) Zulässig sind Farben aus dem Spektrum der Mineral- und Pflanzenfarben auf Putz und eingefärbten Putzen (z.B. Kalk- oder Silikatfarben). Es sind helle und gedeckte Farben zu wählen (Farbton mit einem Helligkeitswert von mind. 85%).

(3) Die Fassaden sind in einer einheitlichen Farbgebung auszuführen. Farblich abgesetzte Flächen zur Fassadengestaltung, ausgenommen für Faschen von Fenstern und Türen, sind bei den ortsbildprägenden Fassaden nicht zulässig.

(4) Flächige Farbanstriche auf Naturstein sind unzulässig. Ausgenommen sind Anstriche auf Fenster- und Türgewänden sowie der Substanzerhaltung dienende Anstriche oder Beschichtungen aus Silikat, die sich mit dem mineralischen Untergrund (Stein) chemisch verbinden.

§ 10 Wandöffnungen

(1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen an vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Fassaden müssen den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Anteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

(2) An den vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Fassaden sind Wandöffnungen so anzuordnen, dass die Wandflächen rhythmisch gegliedert werden (z.B. gleichmäßige Reihung der Fenster). Öffnungen sind überwiegend gleich groß zu gestalten.

(3) An den vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Raumkanten sind Fensterbänder sowie Fenster über Eck nicht zulässig. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden ebenso nicht zulässig, da sie das historisch geprägte Oberflächen- und Raumgefüge stören.

(4) Garagentore und Garageneinfahrten sind auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite von Hauptgebäuden nicht zulässig.

§ 11 Fensterausbildung

(1) Fensteröffnungen sind rechteckig im stehenden Format auszuführen.

(2) Fenster dürfen weder in den Sockel noch in die Dachfläche einschneiden.

(3) Einzelfenster mit einem Rahmenaußenmaß von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien, oder bodentiefe Fenster („französische Fenster“) müssen auf die Gesamtfassade abgestimmt und entsprechend gegliedert sein.

(4) Als Materialien sind Holzfenster sowie Verbundmaterialien (Holz-Alu-Fenster) mit schmalen Profilquerschnitt (Minimierung der Profilquerschnitte) zulässig. Kunststofffenster sind nur an nach 1960 errichteten Gebäuden zulässig (Minimierung der Profilquerschnitte). Aufgeklebte Sprossen sind nicht zulässig. Sogenannte „Wiener Sprossen“ (zweiteilige Scheinsprossen innen und außen mit „Abstandshalterprofil“ innerhalb der Isolierglasscheibe) sind zulässig. Gemäß § 2 Nr. 4 (Verweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für Baudenkmale) gelten für Einzeldenkmale in der Regel höhere Anforderungen an Gestaltung und Detailausführung von Fenstern.

(5) Für die Fensterprofile sind gedeckte oder natürliche Farbtöne zulässig. Grelle Farben sind nicht zulässig. Die Farbe der Fensterprofile ist auf die Gestaltung der Fassade abzustimmen.

(6) Glasbausteine, Strukturglas und Butzenscheibenimitationen sind nicht zulässig. Nicht zugelassen sind flächige Beklebungen der Fensterflächen.

(7) Fensterbänke sind in Naturstein (nicht poliert) oder beschichtetem Blech, in Farbe der Fenster bzw. der Gewände oder der Fassade sowie in Kupfer zulässig. Glänzende oder blanke Fensterbänke aus Blechen sind unzulässig.

(8) Zum Sonnen- und Wetterschutz sind Schiebe- oder Klappläden zu verwenden. Historische Fensterläden sind, soweit möglich, zu erhalten.

(9) An den Fassaden der vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Raumkanten sind Rollläden und Außenjalousien nicht zulässig, an den übrigen Fassaden nur, wenn sie unter Putz oder fassadenbündig eingebaut werden. Sie sind der Farbe der Fassade anzupassen bzw. mit dem Farbkonzept der Fassade abzustimmen. Vor die Fassade tretenden Konstruktionen oder aufgesetzte Kästen sind nicht zulässig.

(10) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss in stehenden bis quadratischen Formaten zulässig. Bei der Festlegung der Breite ist auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen Bezug zu nehmen bzw. die Fensterfläche entsprechend konstruktiv zu gliedern. Bezüglich Farbe, Material und Gestaltung von Schaufenstern gelten die gleichen Bestimmungen wie für sonstige Fenster. Zusätzlich sind beschichtete Metallrahmen (nicht eloxiert o.ä.) zulässig.

§ 12 Haustüren und Eingänge

(1) Alte (historische) Hauseingangstüren sind zu erhalten.

(2) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Eine Aufwertung bestehender bzw. zu sanierender Hauseingangstüren durch Holzaufdopplung ist zulässig. Bei neuen Türen ist nur eine schlichte Gestaltung in handwerksgerechter Ausführung zulässig.

(3) Vordächer und Eingangsüberdachungen sind in ihrer Maßstäblichkeit als untergeordnetes Bauteil dem Hauptgebäude anzupassen.

(4) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z. B. als seitlicher Wetterschutz ist nicht zulässig.

(5) Markisen sind auf der der Straße zugewandten Fassade nur für Schaufenster von Ladengeschäften zulässig.

(6) Außentreppen wirken als Verbindung zwischen Straßen- bzw. Hofraum und dem Eingang des Hauses, sind aber ein Teil des Gebäudesockels. Das Material der Treppe ist entweder auf das Material des Haussockels oder das der Hofpflasterung abzustimmen. Die äußeren Freitreppen sind aber auch in ortstypischem Naturstein oder in steinmetz-mäßig bearbeitetem Ortbeton zulässig.

§ 13 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen

(1) An den Fassaden der vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbaren Raumkanten ist die Neuerrichtung von Balkonen, Loggien, Terrassen, Lauben, Erkern und Wintergärten nicht zulässig.

(2) Brüstungen und Absturzsicherungen von Balkonen, Loggien oder Terrassen sind als Holzkonstruktion mit senkrechter Lattung, oder als handwerklich gefertigte Metallkonstruktion (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen, nicht aus blankem Stahl oder Edelstahl) ohne flächige Verkleidungen (oder Hinterspannungen mit senkrechten Stäben auszuführen).

(3) Die Verwendung von flächigen Kunststoffen oder Stahlblechen (z.B. als Überdachung oder Verkleidung von Brüstungen) ist nicht zulässig.

§ 14 Werbeanlagen und sonstige Fassadendetails

(1) Werbeanlagen in jeder Art und Größe sind genehmigungspflichtig. Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind nur Haus- und Büroschilder im Erdgeschossbereich, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten.

(2) Wichtige konstruktive und gestalterische Merkmale des Gebäudes bzw. der Fassade, auch historische Zeichen und Inschriften, müssen erhalten werden und dürfen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

(3) Ausleger sind zulässig, wenn es sich um künstlerisch gestaltete, handwerklich gefertigte, die Durchsicht nicht wesentlich hemmende Hinweisschilder in der Art historischer Wirtshausschilder (Nasenschilder) handelt.

(4) Farbe, Schrift und Zeichen der Werbeanlagen sind auf den Charakter des Gebäudes, insbesondere auf die Fassade, abzustimmen.

(5) Zugelassen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung (Betriebs- und / oder Ladenräume). Ausgenommen sind Hinweise durch Sammelhinweissysteme (Beschilderungssysteme / Wegweiser der Kommune).

(6) Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben. Ebenso sind selbstleuchtende durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsellicht und Anlagen mit Blendwirkung nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Schaufenster angebracht sind. Nicht zugelassen sind bewegliche Werbeträger, wie z.B. Fahnen (auch als Aufsteller), Windräder, Ballons. Nicht zugelassen sind Beklebungen von Schaufenstern von innen oder außen.

(7) Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

§ 15 Tore und Hofabschlüsse zur Straße

(1) Tore und Eingangspforten sind in Holz auszuführen. Zulässig sind zudem handwerklich gefertigte Toranlagen (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen). Mauerpfeiler von Toranlagen sind in Naturstein oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

(2) Garagentore auf der der Straße zugewandten Gebäudeseite sind nur in Nebengebäuden zulässig und sind in Holz auszuführen. Bei Einfahrten ab 4 m Breite sind die Tore baulich zu unterteilen.

(3) Nicht zugelassen sind für Tür- und Toranlagen durchlässige Gitterkonstruktionen mit Sichtblenden aus Kunststoff oder Bespannungen sowie Anlagen mit Holzimitationen jeglicher Art.

§ 16 Sonstige Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Hofabschlüsse zum öffentlichen Straßenraum sind als Mauern aus heimischem Naturstein, als verputztes Mauerwerk mit Kronenabschluss, als Holzzäune mit senkrechter Lattung, oder als handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) ohne flächige Verkleidungen mit senkrechten Stäben auszuführen.
- (2) Stützmauern zum öffentlichen Straßenraum sind als Natursteinmauer oder verputztes Mauerwerk herzustellen. Verkleidungen von Stützmauern aus Kunststein (z.B. Waschbeton), Fliesen oder sonstigen künstlichen Werkstoffen (z.B. Faserzementplatten) sind nicht zulässig. Zulässig ist eine Begrünung der Stützmauer und das Anbringen dazu notwendiger Rankhilfen (hier ist auch Edelstahl zulässig).
- (3) Sonstige Einfriedungen, die von öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind mit natürlichen Materialien wie Holz, Naturstein bzw. in gedeckten Farben passend zur Gestaltung des Gebäudes auszuführen. Zulässig sind ebenso handwerklich gefertigte Metallzäune (z.B. geschmiedet oder aus Gusseisen) mit senkrechten Stäben. Die Gesamthöhe darf inklusive Mauersockel 2,00 m nicht überschreiten.
- (4) Nicht zugelassen für alle Arten von Einfriedungen oder Mauern sind Verkleidungen mit Ziegelstein, Spaltriemchen, Betonpalisaden, Waschbeton oder Faserzementplatten. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen wie z.B. Besspannungen von Zäunen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Einfriedungen aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen.
- (5) Das Aufstellen von größeren Pflanzelementen (Pflanzkübel oder -tröge) für ein klimaangepasstes Wohnumfeld ist auf öffentlichem Grund nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

§ 17 Klimaangepasstes Wohnumfeldes, Bepflanzung, private Grün- und Freiflächen

- (1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf Terrassen, Höfe, Parkplätze, Zufahrten und Zugänge im Sinne eines klimaangepassten Wohnumfeldes nachhaltig und klimafreundlich zu gestalten. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- (2) Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch dauerhafte Folienabdeckungen sind unzulässig, Teichfolien sind nur bei permanent wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Steingärten nach historischem Vorbild sind zulässig.
- (3) Von öffentlicher Fläche einsehbare Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind mit Naturstein oder Betonsteinen in Natursteinoptik zu pflastern.

§ 18 Technische Einrichtungen an Dach und Fassade

- (1) Solarthermie- (Warmwasserbereitung, Unterstützung des Heizsystems), Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung,) oder Hybridkollektoranlagen (Kombimodule zuvor genannter Anlagen, PVT) sind auf allen Dachflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung erlaubt, sofern sie mit dem Sanierungsbeauftragten des Marktes Winterhausen beraten und verbindlich mit Modultyp sowie maßstäblichen Belegungsplänen abgestimmt wurden und sie folgenden Anforderungen entsprechen:

- Nr. 1 Solardächer oder Solarziegel (in die Dachhaut integrierte Module) in der Farbe der Dacheindeckung sind auf allen Dächern zulässig.
- Nr. 2 Auf vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dachflächen an den ortsbildprägenden Raumkanten (siehe Anlage 2 rote Linien) sind in die Dachhaut integrierte Module in Dachfarbe oder in Dachfarbe gestalterisch bis zur Werkplanung detailliert mit dem Sanierungsbeauftragten abgestimmte, auf die Dachhaut aufgesetzte Module (maximale Gesamthöhe über Dachhaut beträgt 15 cm) mit Unterkonstruktion in Dachfarbe zulässig. Dabei sind bei zum öffentlichen Verkehrsraum giebelständigen Häusern nur auf einer Dachfläche Module zulässig, die wiederum nur auf dem hinteren, vom Verkehrsraum abgewandten Bereich eingebaut sein dürfen.
- Nr. 3 Auf vom öffentlichen Verkehrsraum **nicht** einsehbaren Dachflächen sind oberhalb der Dachhaut aufgesetzte Module (maximale Gesamthöhe über Dachhaut beträgt 15 cm) mit Unterkonstruktion in Dachfarbe oder in Schwarz ohne Umrandung und mit schwarzer Unterkonstruktion zulässig.
- Nr. 4 Es sind zudem ausschließlich rechteckige Modulfelder, max. zwei je Dachfläche, in gleichmäßiger Reihung der Module und ohne Aussparungen oder Versätze zulässig. Die Unterkonstruktion muss durch die Module verdeckt und ohne Überstände sein.
- Nr. 5 Die Anordnung der Modulfelder hat generell trauf- oder firstparallel, möglichst mit spiegelungsgleichen Abständen zu Dachaufbauten, Ortgang, First und Traufe, auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen. Der Mindestabstand von 50 cm muss zu Ortgang, First und Traufe eingehalten werden.
- Nr. 6 Alle Module sind gleich auszurichten. Ein Wechsel der Verlegerichtung (hochkant / quer) ist innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet.
- Nr. 7 Eine Aufständigung der Module ist nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 2 Nr. 4 gelten für Einzeldenkmale in der Regel höhere Anforderungen für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Hier ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde notwendig.
- (3) Solaranlagen an straßenseitigen bzw. vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Balkonen und Fassaden sind nicht zulässig.
- (4) Parabolantennen, Kabelstränge, Mobilfunkmasten o.ä. und technische Anlagen wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sowie Wärmepumpen sind nur auf den Gebäudeseiten (Dach und Fassade) erlaubt, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsichtig sind.
- (5) Parabolantennen sind farblich der jeweiligen Dachhaut anzupassen.
- (6) Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

§ 19 Ausnahmen

Von den Vorschriften können Ausnahmen nach Art. 63 Abs. 2 BayBO von der zuständigen Behörde erteilt werden. Der schriftliche Antrag auf Ausnahmen ist zu begründen. Ausnahmen bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

§ 20 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 zuwiderhandelt.

§ 21 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung Winterhausen vom 27.05.2010 und in Kraft seit 05.06.2010 außer Kraft.

Winterhausen, 26.05.2026

MARKT WINTERHAUSEN


Trunk
1. Bürgermeister



Anlage 1:



Schwarze Strichlinie: Geltungsbereich Gestaltungssatzung

Winterhausen, 26.05.2026
MARKT WINTERHAUSEN

Trunk
1. Bürgermeister



Anlage 2:



Schwarze Strichlinie: Geltungsbereich Gestaltungssatzung

Rote Linie: Ortsbildprägende Raumkanten und Fassaden innerhalb des Denkmal-Ensembles
Ortskern Winterhausen (E-6-79-187-1)

Winterhausen, 26.05.2026
MARKT WINTERHAUSEN

Trunk
1. Bürgermeister

