

Gestaltungssatzung der Gemeinde Geldersheim im Rahmen des Sanierungsgebietes Altort Geldersheim

Zum Schutze des Ortsbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Weiterentwicklung und der Gestaltung, erlässt die Gemeinde Geldersheim aufgrund des Artikels 81 Abs. 1 Nr. 1, 2, 5, und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, für den Altort Geldersheim in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Schweinfurt folgende

Gestaltungssatzung.

Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des Altortes von Geldersheim zu schützen und zu pflegen, sowie neue städtebauliche und bauliche Qualitäten zu fördern und zu entwickeln. Gleichzeitig soll aber auch neue Architektur möglich sein, deren Formensprache sich jedoch in das gewachsene Gefüge des Ortes einfügen muss.

Schwerpunkt der Gestaltungssatzung ist einerseits die vorhandene Gestaltungsqualität zu sichern und Mängel sukzessive zu beseitigen. Andererseits soll dem „modernen Bauen“ genauso viel Aufmerksamkeit geschenkt werden, mit dem Ziel, die Ortsstruktur weiterzuentwickeln und die Bau- und Architekturgeschichte des Ortes so fortzuschreiben, dass wertvolle Bausubstanz erhalten und neue Architektur integriert wird.

Die vorliegende Gestaltungssatzung basiert auf den Ergebnissen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Altortsanierung von 2024 sowie den Ergebnissen des Interkommunalen Denkmalkonzeptes „Werntal-Dorf“ für Geldersheim von 2023.

§ 1 Generalklausel

Das gewachsene Erscheinungsbild des Ortes in seiner unverwechselbaren Eigenart und Gestalt ist zu erhalten, zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Das ortsbildprägende Bauegefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen, und zwar in Bezug auf Form, Maßstab, Werkstoffe, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander sowie Farben. In Übereinstimmung mit der Umgebung soll neues Bauen mit Elementen und Materialien zeitgenössischer Architektur durchaus gefördert werden.

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 beseitigen.
- Gebäude mit - von der Regel - abweichenden Baustilen sind entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten zu behandeln bzw. stilgerecht zu verbessern.
- Die Gebäude und die sich umgebenden Freiflächen sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Der Qualität der Freiräume und des Grüns ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Bei allen Maßnahmen ist auf eine handwerkliche Ausführung bzw. auf entsprechende Gestaltungsmerkmale zu achten.
- Handwerkskunst auch mit neuen Materialien und Techniken ist zu fördern und weiterzuentwickeln.
- Auf neue funktionale Anforderungen und Techniken (z.B. Barrierefreiheit, Umwelttechnik, Medien etc.) sind im Sinne dieser Satzung geeignete gestalterische Lösungen zu suchen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Altort Geldersheim“ der Gemeinde Geldersheim.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird zudem durch unterschiedliche Zonen unterteilt. Der Kernbereich der Satzung (Zone 1) bildet den Hauptbereich entlang der größeren Straßen und von denen einsichtige Teile der Gassen. Daran schließen die rückwärtigen Bereiche der Gassen und Randbereiche des Altortes an (Zone 2). Die

getroffenen Gestaltungsregeln sollen in Teilen differenziert betrachtet und abgestimmt auf die jeweiligen Zonen angewendet werden. Die räumliche Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung umfasst

- die genehmigungspflichtige und verfahrensfreie Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung, die Instandsetzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, sowie die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen nach Art. 55 und 57 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- den anzeigepflichtigen und nicht anzeigepflichtigen Abbruch bzw. die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen nach Art. 57 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
- Verbote von Bodenversiegelung, nicht begrüntem Steingärten und ähnlich eintöniger Flächennutzung

Gemäß Art. 73a Abs. 6 BayBO finden Satzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 für typengenehmigte Gebäude keine Anwendung.

Genehmigungspflichtige Vorhaben werden nach Einreichen beim Landratsamt Schweinfurt, an die Gemeinde weitergeleitet und von dieser unter Einschaltung des Sanierungsbeauftragten überprüft. Anschließend erfolgt die Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt.

Sonstige, nach BayBO nicht genehmigungspflichtige Vorhaben sind der Gemeinde vorzulegen, durch den Sanierungsbeauftragten zu prüfen und durch die Gemeinde zu genehmigen.

§ 3 Städtebauliche Merkmale

(1) Dachlandschaft

Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten. Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbgebung gerade im öffentlichen einsehbaren Bereich nicht beeinträchtigt werden. Ruhige, geschlossene Dachflächen ohne oder mit wenigen Einbauten und Aufbauten ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

(2) Parzellenstruktur, Gebäudestruktur und Gebäudestellung

1. Die vorhandene Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist zu erhalten. Neue Bauten müssen die überlieferte Art der Gebäudestellung und Gebäudeform übernehmen.
2. Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander, gebildet aus Höfen und Gassen ist bei baulichen Maßnahmen aufzunehmen. Dies gilt auch für den Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden. Die für den Altort typischen Raumkanten sind in Zone 1 zu erhalten. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen. Ortsbildprägende Gebäudestellungen und Baufluchten sind beizubehalten bzw. wiederaufzunehmen. In den rückwärtigen engen Bereichen der Gassen in Zone 2 kann die Raumkante in Abstimmung mit der Gemeinde auch durch eine Einfriedung oder Mauer ersetzt werden.
3. Die Dichte der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand. Zulässig ist der ersatzlose Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich, wenn dies der Auflockerung einer übermäßig verdichteten Bebauung dient. Die Höhe der Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Straßen begleitende Hauptgebäude, Seitengebäude und rückwärtige Nebengebäude sind in Wand- und Dachflächen differenziert aufeinander abzustimmen.

(3) Abstandsflächen

Von der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO kann abgewichen werden, wenn die Abweichung den Zielen dieser Satzung entspricht, es die ortstypische Bauweise erfordert und das Landratsamt Schweinfurt als Bauaufsichtsbehörde dies zugelassen hat.

§ 4 Gebäudemerkmale

(1) Dächer

1. In der Zone 1 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach mit mittigem First und mit mindestens 40 – 60° Neigung auszubilden. Historische Sonderdachformen (Halbwalm-, Walm- oder Mansarddach etc.) sind zu erhalten. Anbauten an das Hauptgebäude müssen sich an dessen Dachgestaltung anpassen.

2. In der Zone 2 gelten die Vorgaben wie in Zone 1. Die Hauptgebäude können allerdings in Abstimmung mit der Gemeinde in Ausnahmen mit einem Satteldach mit 30 – 50° Neigung ausgestattet werden.
3. Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit 30 – 50° Neigung auszustatten. Bis zu einer Breite von 7,00 m dürfen Nebengebäude auch mit einem geneigten Pultdach mit 30° Neigung ausgestattet sein.
4. Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,25 m, an der Traufe maximal 0,40 m betragen.
5. In der Zone 1 dürfen vorhandene Gebäude bei nachträglichem Dachausbau einen Kniestock von maximal 0,50 m Höhe erhalten. Bei Neubauten ist ebenfalls ein Kniestock von maximal 0,50 m erlaubt. In der Zone 2 darf der Kniestock maximal 0,75 m betragen.
6. Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit naturbelassenen und maximal matt engobierten Tondachziegel im naturroten, ziegelroten bis rot-braunen Farbspektrum sowie Naturschieferindeckungen zu decken.
7. Für kleinere Anbauten sind nicht strukturierte Gläser und glänzende Bleche (Stehfalzdeckung aus verzinktem Blech, Kupfer oder Titanzink) zulässig.
8. Im rückwärtigen und vom öffentlichen Raum nicht direkt einsehbaren Bereich können für Nebengebäude und Garagen im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde auch Pultdächer mit einer Neigung von maximal 12 – 15° oder Flachdächer zugelassen werden. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden. Flachdächer sind jedoch ohne Ausnahme zu begrünen.
9. Dachgauben und andere Dachaufbauten dürfen maximal ein Außenmaß von 1,50 m Breite aufweisen. Je Gebäude darf nur eine Gaubenart (Satteldach-, Schleppdach- oder Walmdachgauben) vorkommen. Bei Schleppdachgauben sind im Wege der Abweichung Doppelgauben zulässig, wenn eine deutliche senkrechte Teilung erfolgt. Die Breite einer Doppelgaube darf 3,00 m nicht überschreiten. Dreifach- oder Mehrfachgauben sind nicht zulässig. Die Summe der Dachaufbauten muss weniger als die Hälfte der Dachbreite betragen. Vom Ortgang und First müssen die Gauben mindestens einen Abstand von 1,00 m haben. Gauben und sonstige Dachaufbauten sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen.

10. Eine Sonderform der Gauben stellen die Quer- oder Zwerchhäuser dar, die eine Verlängerung der Wandfläche im Dachbereich darstellen. Sie dürfen pro Dachseite nur einmal (bei über 15 m breiten Gebäuden zweimal) verwendet werden. Ihre Breite darf insgesamt maximal $\frac{1}{3}$ der Gesamtbreite des Gebäudes betragen. Der First der Quer- oder Zwerchhäuser darf nicht über dem des Hauptdaches liegen.
11. Dachflächenfenster sind zulässig, sollten aber möglichst nicht einsehbar sein. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf maximal $\frac{1}{4}$ der gesamten Dachfläche einnehmen. Vom Ortgang und First müssen die Dachflächenfenster mindestens einen Abstand von 1,50 m haben. In Ausnahmefällen sind auch größere Dachflächenfenster als Bänder zugelassen, wenn sie in Dimension und Gestaltung in die Dachfläche integriert sind.
12. Spenglerarbeiten sind mit üblichen Kupfer- oder Titanzink-Blechen in handwerklicher Verarbeitung auszuführen. Glänzende Bleche müssen mit einem Anstrich versehen werden. Der Anstrich darf nur in einem grauen oder dunklen Farbton (vorzugsweise schwarz oder dunkelbraun) ausgeführt werden. Flächen in Blech sind nur an untergeordneten Bauteilen zulässig. Nicht zugelassen sind Rinnen und Fallrohre aus Kunststoffmaterial.
13. Kamine sollen das Dach im First oder in Firstnähe durchstoßen und im sichtbaren Bereich verputzt oder mit Blech verkleidet sein. Freistehende Kaminzüge oder solche, die ganz oder teilweise aus der Außenwandfläche herausstehen sind nur im nicht einsehbaren Bereich zulässig. Nach Möglichkeit ist der obere Abschluss des Kamines mit flachen Kaminköpfen in Naturstein, Beton oder Metall zu versehen.

(2) Technische Anlagen

1. Für Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf Dächern gilt:

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind vorrangig nicht einsehbar der jeweiligen Situation harmonisch anzupassen. In besonderen Ausnahmen können auch Anlagen zugelassen werden, die vom Straßenraum aus sichtbar sind, allerdings in mindestens 3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.
- Die Montage von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Röhrenkollektoren ist zulässig, wenn sie das Gesamterscheinungsbild des Daches und der Umgebung nicht beeinträchtigen. Die Module sind in einem geschlossenen, zusammenhängenden und rechteckigen Feld anzuordnen. Abtreppungen und gezackte Ränder z.B. um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig.
- Sie müssen eine matte, tiefdunkle oder rot / rotbraune monokristalline Oberfläche haben und ohne sichtbare metallisch-glänzende Einfassung sein. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.
- Es sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage so weit wie möglich bündig und parallel zur Dachfläche integriert wird.
- Differenzblöcke zur Richtungsänderung von Modulen bzw. Aufständungen sind nicht mit dem Gesamterscheinungsbild eines historischen Ortskerns vereinbar und untersagt. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- Auch sollten die Elemente jeweils allseitig von Dachflächen umschlossen sein. Als allgemeiner Gestaltungsgrundsatz kann angenommen werden: mindestens ca. 1,50 m Abstand von Traufe, First und Ortgang.
- Bei schmaler, bandartiger Anordnung von Solaranlagen in Analogie zu einem durchgängigen Traufblech, ist zur Traufe sowie zu den Ortgängen kein Abstand erforderlich.

Bei der Verwendung von Solar-Dachziegeln gelten dieselben Vorgaben.

Alle Anlagen sind in entsprechenden Plänen und Detailzeichnungen darzustellen.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen auf Baudenkmalern und im Nahbereich von Baudenkmalern sowie im Ensemble besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.

2. Sogenannte Stecker-Solar-Geräte, auch Balkonkraftwerke genannt, sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zugelassen. Die PV-Module sollten möglichst passgenau das Balkongeländer bzw. die Balkonbrüstung in Breite und Höhe verdecken. Je Objekt sind einheitliche PV-Module zu verwenden (möglichst vom gleichen Anbieter / Hersteller). Am jeweiligen Objekt sollten alle Balkone auf der jeweiligen Gebäudeseite mit PV-Modulen ausgestattet werden und der Neigungswinkel dem des Balkongeländers / -brüstung (in der Regel 90°) entsprechen. Zulassungen an historischen Gebäuden sollen grundsätzlich zurückhaltend platziert werden.
3. An Fassaden sind Solarelemente nur in vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen zugelassen, sofern hierdurch schützenswerte Wandkonstruktionen nicht beeinträchtigt werden.

Die Anlagen sind integriert oder parallel zur Hauswand in einem Abstand von maximal 15 cm zur Außenkante der Wand einzubauen. Die Module sind in geschlossenen, recht-eckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung (entweder stehen oder liegend) auf nicht glänzenden Konstruktionen bzw. fassadenintegriert einzubauen.

Je Fassadenseite sind maximal 2 Felder zulässig. Die Felder sind in die Ordnung der Fassade zu integrieren.

Die Module müssen eine matte, monokristalline Oberfläche haben und in der Farbgebung der Fassadenfarbe entsprechen oder tiefdunkel gestaltet sein.

4. Sonstige technische Dachaufbauten wie Medienempfangselemente für Rundfunk, Fernsehen und Funkbetrieb sind farblich auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen, dürfen den First nicht überragen und sollen nach Möglichkeit vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.
5. Aufzugsschächte müssen unterhalb der Dachfirsthöhe enden.
6. Klimageräte zur Erzeugung bzw. Aufrechterhaltung der gewünschten Raumluftqualität (Temperatur, Feuchtigkeit) sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude / Fassaden zu integrieren.

Klimageräte sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mindestens

3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen. Klimageräte im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind ausschließlich mit Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils zu verkleiden.

In Vorgärten haben sich Klimageräte in die Gartengestaltung einzufügen.

7. Wärmepumpen erzeugen Wärme aus Umweltenergie (thermische Energie, die in der Luft, dem Erdreich, dem Wasser gespeichert ist). Sie dienen der Versorgung des eigenen Energiebedarfs auf dem jeweiligen Grundstück.

Wärmepumpenanlagen sind vorzugsweise in vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke aufzustellen und soweit möglich in die Gebäude / Fassaden zu integrieren.

Wärmepumpen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, wenn sie mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils verkleidet werden.

In Vorgärten haben sich Wärmepumpen in die Gartengestaltung einzufügen.

8. Wallboxen sind vorzugsweise in Garagen / Nebengebäuden zu integrieren oder im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke anzubringen und soweit möglich in die Gebäudefassaden zu integrieren.

Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich sowie an straßenabgewandten Gebäudeseiten in mindestens 3,00 m Abstand zur Raumkante des angrenzenden öffentlichen Raums innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind inkl. ihrer Kabel in Gebäudeöffnungen / Nischen zu integrieren und mittels einer matt lackierten Klappe in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils abzudecken.

Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie inkl. ihrer Kabel durch matt lackierte Boxen in der Farbe des dahinter liegenden Bauteils eingehaust werden.

9. Windkraftanlagen sind aufgrund ihrer notwendigen Dimensionierung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Ortsbildes im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung nicht zulässig.

(3) Fassade

1. Die Gesamtfassade des Hauses muss eine einheitliche Gesamtgestaltung aufweisen, die Geschosse müssen zueinander Bezug nehmen.
2. Historische Natursteinsockel dürfen nicht verputzt oder verkleidet werden. Als Material der anderen Sockelverkleidung ist schlagwasserfester Putz oder heller, ortsüblicher Naturstein, d.h. Sandstein oder Muschelkalk (jeweils gehauen, geboßt oder schariert) zu verwenden. Polierte Oberflächen sind nicht zulässig.
3. Veränderungen und Freilegungen von Fachwerk dürfen nur durchgeführt werden, wenn dies historisch begründet ist und sich dadurch kein Nachteil für das gesamte Erscheinungsbild der Fassade ergibt.
4. Bei einer Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft müssen die tragenden Konstruktionselemente sichtbar bleiben (Mindestbreite 0,30 m).

(4) Farbe und Material

1. Massive Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte, strukturierte, dekorative sowie modische Putzarten und Verkleidungen mit ortsuntypischen Natursteinplatten, keramischen Platten, Aluminium, Faserzementplatten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien oder anderen hochglänzenden Materialien sind nicht zulässig. Für die Putzsichtflächen ist in der Regel Kalk- oder Silikatputz zu verwenden. Die Putzoberflächen sind entweder glatt aufzutragen oder feinkörnig zu verreiben.
2. Holzverbretterungen zum Schutz der Fassade sind nur an Wirtschafts- und Nebengebäuden zulässig.
3. Putzoberflächen sind mit hell abgetönter Kalk-, Mineral- oder Silikatfarbe in gelblich, bräunlich, rötlich, grünlich oder grau abgetönten Erd- bzw. Sandfarbtönen zu streichen. Nicht zugelassen sind grelle Farben oder schneeweiß. Die Farbgebung von Wandfläche, Fenstergewände und Sockel muss harmonisch aufeinander abgestimmt sein. Dekorative Holzteile können ausnahmsweise auch andersfarbig gefasst werden.

4. Andere sichtbare Holzteile sollten naturbelassen ausgeführt und dabei bereits vorhandenen Altholzteilen angeglichen werden. Holzverschalungen bei Nebengebäuden bzw. Anbauten können auch in einem Grauton gestrichen werden. Im Zweifelsfall gilt das Gebot der Einfügung.
5. Es sind glattgeputzte 10-15 cm breite Fensterumrahmungen zu verwenden. Sie sind durch einen hellen Anstrich bzw. dunkleren Farbton vom Fassadenfarbton abzusetzen. Wo Natursteingewände vorhanden sind, müssen diese erhalten bzw. erneuert werden. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, kann auf die Ausbildung von Gewänden und Faschen verzichtet werden.
6. Die Farbgestaltung von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung ist mit dem Sanierungsbeauftragten und mit der Gemeinde abzustimmen. Vor der Genehmigung können Farb- und Putzproben verlangt werden. Im Falle eines Einzeldenkmals ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege notwendig.
7. Bei energetischen Sanierungen ist die historische Bausubstanz und das gestalterische Erscheinungsbild zu berücksichtigen. Sie sind in jedem Einzelfall auf das jeweilige Gebäude hin zu konzipieren. Oberster Grundsatz ist eine hohe energetische Relevanz bei gleichzeitig historischer Verträglichkeit sowie Schutz der Gestaltung prägende Elemente. Zugelassen sind energetische Ertüchtigungen im Bestand, die das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Anforderungen sind umso höher, je historisch wertvoller das Gebäude ist. Eine Abstimmung mit der Gemeinde ist notwendig. Im Allgemeinen sind Innenwanddämmungen aus Schilf, Holzfaserplatten oder mineralisch gebundene Dämmplatten zu bevorzugen. Bei Außendämmungen sind nur mineralische Wärmedämmputze mit einem geschleibten Kalkdeckputz zulässig. Für Bauwerke, die nach 1945 errichtet wurden, können grundsätzlich Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) verwendet werden. Bei Gebäuden vor 1945 muss bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der Gemeinde Geldersheim erfolgen. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit der Gemeinde abzusprechen. Die Oberfläche des WDVS ist als fein geschleibter Oberputz mit einem mineralischen Anstrich oder mit eingefärbtem mineralischem Oberputz, jeweils bis 1,0 mm Korngröße, herzustellen. Der Flächenversatz zwischen WDVS und Sockel ist bis zu 15 cm zulässig. Die Wärmedämmung kann auch unter einer Holzkonstruktion erfolgen.

(5) Wandöffnungen

1. Zulässig sind Fenster, Fenstertüren und Türen in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.
2. Alle Fensteröffnungen einer Fassade sind überwiegend gleich groß und ab einer lichten Breite von 1,00 m mindestens zweiflügelig oder mindestens senkrecht geteilt (glasteilend) oder mehrflügelig auszuführen.
3. An den straßenabgewandten und nicht einsichtigen Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, sind darüber hinaus großflächige, zusammenhängende Fensterflächen oder nicht unterteilte Fenster erlaubt.
4. Zulässig sind Fenster aus Vollholz, weiße bis graue Kunststofffenster, Holz-/Alu-Verbundfenster sowie matt lackierte Stahlfenster in handwerklicher, filigraner Ausführung.
5. Schaufenster sind nur zulässig im Erdgeschoss. Diese dürfen in stehenden Formaten eine maximale Breite von 2,00 m aufweisen.
6. Zulässig sind Eingangstüren mit einer lichten Breite bis 1,30 m sowie zweiflügelige Türen bis zu einer Breite von 2,00 m, vorzugsweise aus Vollholz, alternativ aus Holz-/Alu oder matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig.
7. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen orientieren, sind darüber hinaus abweichende Türbreiten sowie abweichende Materialien mit matter Oberfläche und dezenter Farbgebung zulässig.
8. Zulässig sind Eingangsstufen als massive Blockstufen aus Muschelkalk, Sandstein oder Beton zur Erschließung des Erdgeschosses.
9. Zulässig sind Garagentore in einer Breite bis 3,50 m, vorzugsweise in Vollholz, alternativ aus matt lackiertem Stahl. Teilverglasungen sind zulässig. Zugelassen sind vertikal und horizontal öffnende Tore, die als Flügeltore und als Schiebetore oder auch in Form von Sektional- oder Falttoren ausgebildet sind. Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mindestens 0,24 m vorhanden sein. Die farbliche Gestaltung der Tore ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Reinweiße Anstriche und Kunststoffkonstruktionen jeglicher Art sind nicht zulässig. Tore von Scheunen oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen auch größer sein.

10. Für alle Verglasungen bei Fenstern, Schaufenstern und Eingangstüren ist nur klares Flachglas zugelassen, für Eingangstüren und nicht vom Straßenraum einsehbaren untergeordneten Fenstern zudem satiniertes Glas.
11. Schutzmaßnahmen für die Fenster und Fenstertüren sind bevorzugt als Klappläden in massiver Holzbauweise in mattem Ton oder aus mattlackiertem Stahl auszuführen. Rollläden und Außenjalousetten sind nur ausnahmsweise und dann zulässig, wenn sie in den Sturz eingearbeitet sind und im Falle von Natursteingewänden das Erscheinungsbild der Gewände nicht beeinträchtigen. Vorhandene historische Fensterläden dürfen nicht beseitigt oder gegen Rollläden ausgetauscht werden. Für Schaufenster sind zudem offene Fallarm-, Gelenkarm- oder Kassettenmarkisen mit einfarbigem Markisenstoff zulässig. Der Farbton ist bei der Abnahme der Fassadenfarbe durch die Gemeinde festzulegen.

(6) Balkone und Anbauten

1. Balkone, Loggien und Erker sind zum Straßenraum nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. An den straßenabgewandten Seiten sind Balkone o.ä. als offene Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig. Die jeweiligen Konstruktionen sind auf das statisch erforderliche Tragsystem und die statisch erforderlichen Querschnitte zu minimieren.
2. Zugelassen sind untergeordnete Wandeinschnitte z.B. für überdachte Eingänge, geschlossene Loggien, die auf die Gesamtfassade abgestimmt sind. In begründeten Fällen sind abweichend offene Loggien in einsehbaren Bereichen zugelassen, sofern sie sich in die Fassade und Umgebung einfügen. Eine Abstimmung mit der Gemeinde Geldersheim ist notwendig. Nicht zugelassen sind Loggien im Dach.
3. Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen auf straßenabgewandten Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.
4. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die sich zu geschlossenen Hofbereichen organisieren, sind darüber hinaus Wintergärten in filigraner Konstruktion mit dunkler, matter Oberfläche auf der Erdgeschossebene zulässig.

5. Zulässig sind Vordächer aus Glas mit filigraner Metallkonstruktion über den Eingangstüren, Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss. Sie bedürfen in jedem Fall der Zustimmung durch die Gemeinde. Unzulässig sind Kragplatten und massive Ausführungen.
6. Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus
 - Senkrecht stehenden Vollholzlatten,
 - Senkrecht stehenden handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten Metallstäbenjeweils mit Zwischenräumen herzustellen.
Bei nichtebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer mit einer äußeren Oberfläche analog zu der darunter liegenden Fassadenfläche zulässig.

§ 5 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Sie bedürfen der Zustimmung durch die Gemeinde.
2. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Zulässig sind Werbeanlagen in Form von
 - filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
 - direkt auf der Fassade aufgemalte Beschriftungen
 - vor die Fassade gesetzte Einzelbuchstaben
 - Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster
 - Tafeln auf Fassaden aus Acrylglas
 - Tafeln aus Metall ausschließlich auf Fassaden aus Sichtmauerwerk
4. Je Betrieb sind maximal ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.
5. Zulässig sind Werbeanlagen, die sich maximal auf ein Gebäude erstrecken. Schriften, Einzelbuchstaben, Zeichnungen und Symbole sind mit einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig. Zulässig sind zudem Schilder an Auslegern von maximal 0,60 qm sowie Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von maximal 20%. Die Tafeln auf Sichtmauerwerk sind

mit einer maximalen Höhe von 55 cm, einer maximalen Stärke von 2 cm und einer Länge von $\frac{1}{4}$ der Gebäudebreite, jedoch maximal 2,50 m zulässig.

6. Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels insektenfreundliche LED-Modulen. Das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen ist nur im warmweißen Farbspektrum zulässig. Die Beleuchtung sollte möglichst ab 22 Uhr gedimmt werden. Grelle Farben oder Signalfarben sowie selbstleuchtende, blinkende, rotierende oder mit wechselnden Neon-Beleuchtungen ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.
7. Das Plakatieren an öffentlich einsehbaren Wandflächen von Häusern und sonstigen Bauteilen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Gestaltungssatzung bedarf bezüglich Dauer, Ort und Art der Zustimmung durch die Gemeinde. Schaufenster (insbesondere von Geschäften) dürfen nur bis 10 % und nur für Sonderangebote oder Werbeveranstaltungen plakatiert werden. Das Aufstellen von beweglichen Plakatständern ist zeitlich für die Dauer der Öffnungszeiten des jeweiligen Geschäftes begrenzt zulässig, sofern dadurch der Straßen- und vor allem der Gehwegraum nicht beeinträchtigt wird.
8. Das Anbringen von Schaukästen und Automaten bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Sie dürfen nicht an exponierter Stelle im Ortsbild sowie auf oder über dem öffentlichen Straßenraum angebracht werden und müssen sich in Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild einfügen.

§ 6 Einfriedungen

1. Zulässig sind Mauern ab einer Höhe von 1,70 m bis maximal 2,00 m (Bayerische Bauordnung) zu den öffentlichen Räumen. Für Mauern ist die Verwendung von Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk oder verputztes Mauerwerk (siehe hierzu auch § 4 Abs. 4 Farbe und Material) zulässig.
2. Zäune zu den öffentlichen Räumen sind mit einer Mindesthöhe von 1,20 m bis maximal 2,00 m in transparenter Form mit Zwischenräumen in Holz oder matt lackierten Stahlstäben auszubilden. Holzzäune dürfen ausschließlich in senkrechter Lattung aufgestellt werden, Eisenzäune auch mit schlichten, horizontalen Stäben. Nicht zulässig sind sogenannte „Jägerzäune“ und Maschendrahtzäune. Eine Einfriedung mit Hecken aus standorttypischen Gewächsen ist zulässig.

3. Türen und Tore in Einfriedungen sind in massiver Holzkonstruktion, als versteckte Stahlrahmenkonstruktion mit Holzverkleidung oder als Stahlkonstruktion mit Verblechung auszuführen. Sie können auch der Gestaltung der Einfriedung (Zaun) entsprechend hergestellt werden. Historische Toranlagen sind, wenn möglich, zu erhalten.
4. Die Natursteinpfosten bzw. die Naturstein-Umrahmungen von Toren und Eingängen sind in ihrer Art, Form und Größe zu erhalten bzw. zu erneuern.

§ 7

Nebenanlagen und Sonstiges

1. Zugelassen sind Gartenhäuschen, überdachte Freisitze und ähnlich untergeordnete Nebenanlagen in Holz- oder Stahlkonstruktionen. Die Größe ist von der Umgebung abhängig. Form und Material ist sinngemäß wie unter Artikel 4 (Gebäudemerkmale) zu behandeln.
2. Mülltonnen und Container sind im privaten Bereich z.B. in Wandnischen, Einhausungen, Heckennischen oder hinter Rankgerüsten unterzubringen und dürfen von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sein.

§ 8 Bodenversiegelung, nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen

Zur Vermeidung von Bodenversiegelung, nicht begrünten Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert, werden folgende Flächen verboten:

- a) Versiegelte, monotone Flächen ohne Begrünung und ohne Versickerungsmöglichkeit
 - Asphaltflächen
 - Betonflächen, Ort beton
 - Großflächige Pflasterungen ohne Fugen, mit Mörtelfugen oder mit geschlossenen Fugen
 - Fläche mit Fliesen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen
 - Wasserundurchlässiger Beläge, wie Kunststoffbeläge und Kunstrasen
 - Schotterungen und geschotterte Steingärten

- b) Dunkle und wärmespeichernde Materialien
- Dunkle Pflastersteine und Fliesen
 - Metallische Oberflächen
 - Schottergärten
 - Schwarzdecken
 - Gefärbter Kies

§ 9

Schlussbestimmungen

(1) Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Gemeinde Geldersheim Abweichungen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung BayBO zulassen, wenn sie unter Berücksichtigungen der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

In allen Fällen sind Abweichungen von dieser Satzung zu begründen.

(2) Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Bayerische Bauordnung BayBO kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

(3) Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 07.03.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung im Rahmen des Sanierungsgebietes Altort Geldersheim vom 21.11.2025 außer Kraft.




Geldersheim, den 27.02.2026



Hemmerich
Erster Bürgermeister

LEGENDE

Sanierungsgebiet "Altort Geldersheim"
= Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
= Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogramms

-  Zone 1: Kernbereich
-  Zone 2: Randbereich
-  Gebäude im Bestand

