



Gemeinde Mainstockheim

GESTALTUNGSHANDBUCH

mit Erhaltungs- und Gestaltungssatzung



IMPRESSUM

Herausgeber:

Gemeinde Mainstockheim

27.08.2025

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim
Tel. 0931 99 13 870
e-mail info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

Quelle für Kartendarstellungen und Fotografien, wenn nicht anders angegeben:
Büro Wegner Stadtplanung

Kartengrundlage für alle im Bericht aufgenommenen Themenkarten, wenn nicht anders angegeben:
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Dieses Projekt wird gefördert durch die Bundesrepublik Deutschland
im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und den Freistaat Bayern.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALT

1.	Erhaltungssatzung	4
2.	Gestaltungssatzung	5
2.1	Ziele der Gestaltungssatzung	5
2.2	Bisherige Planungen	6
2.	Städtebauliche Gestaltungsziele	8
2.1	Ortsbild	8
2.2	Baukörper und Grundstücke	10
3.	Ziele der Gebäudegestaltung	12
3.1	Dach	12
3.2	Dachgauben und Dachaufbauten	14
3.3	Aussenwände, Fassaden	16
3.4	Fenster gliedern die Fassade	20
3.5	Haustüren und Eingänge	24
3.6	An- und Vorbauten	26
3.7	Sonstige Fassadendetails	28
3.8	Tore und Hofabschlüsse zur Straße	30
3.9	Einfriedungen von Gärten	32
3.10	Grün im Ort, Gärten und Freiflächen	34
3.11	Energetische Sanierung, Solare Energie	36
4.	Geltungsbereich	38
Anhang 1	Hinweise zu Fördermöglichkeiten	40

1. ERHALTUNGSSATZUNG

§ 1 Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

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

(2) Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Struktur und des Ortsbildes von Mainstockheim nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(3) Zur Erhaltung des Ortsbildes ist die historische Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten. Hauptgebäude stehen in der Regel an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, Neben- und Wirtschaftsgebäude stehen seitlich oder im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss ablesbar bleiben. Die faktisch vorhandene Baulinie (Flucht, in der die Gebäude an der Straße stehen) muss erhalten bleiben.

(4) Bei Neubauten ist die Geschlossenheit der Straßen und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren. Die faktisch vorhandene Baulinie (Flucht, in der die Gebäude an der Straße stehen) muss auch bei Gebäudeabrissen durch geeignete Ersatzbauten gemäß § 1 Ziffer 4 Satz 2 und 3 erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten.

Breite, Tiefe und Höhe der Ersatzbauten müssen sich an den vorhandenen Gebäudeabmessungen orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

(5) Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

(6) Gem. § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, historischer oder künstlerischer Bedeutung ist.

(7) Gem. § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf bei der Errichtung baulicher Anlagen die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und wird somit für den besonders schützenswerten Teil der Gemeinde Mainstockheim aufgestellt.

Für den Bau, die Veränderung oder den Abriss von baulichen Anlagen gibt es im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung besondere Regelungen. So kann der Abruch einer baulichen Anlage untersagt werden, wenn diese entweder allein oder im Zusammenspiel mit anderen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder wenn die Anlage sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Errichtung einer Anlage darf untersagt werden, wenn die Baumaßnahme die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen würde.

Sie ist somit ein erweitertes Instrument, mit dem die Kommune auf Veränderungen im Ortsbild Einfluss nehmen kann. Im Unterschied zur Gestaltungssatzung kann z.B. der Abbruch eines Gebäudes oder einer ortsbildprägenden Anlage verhindert werden.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Gem. § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Genehmigung durch die Gemeinde Mainstockheim erteilt.

(2) Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Mainstockheim erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

(3) Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch das Landratsamt Kitzingen, Untere Denkmalschutzbehörde (Genehmigungsbehörde) erteilt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

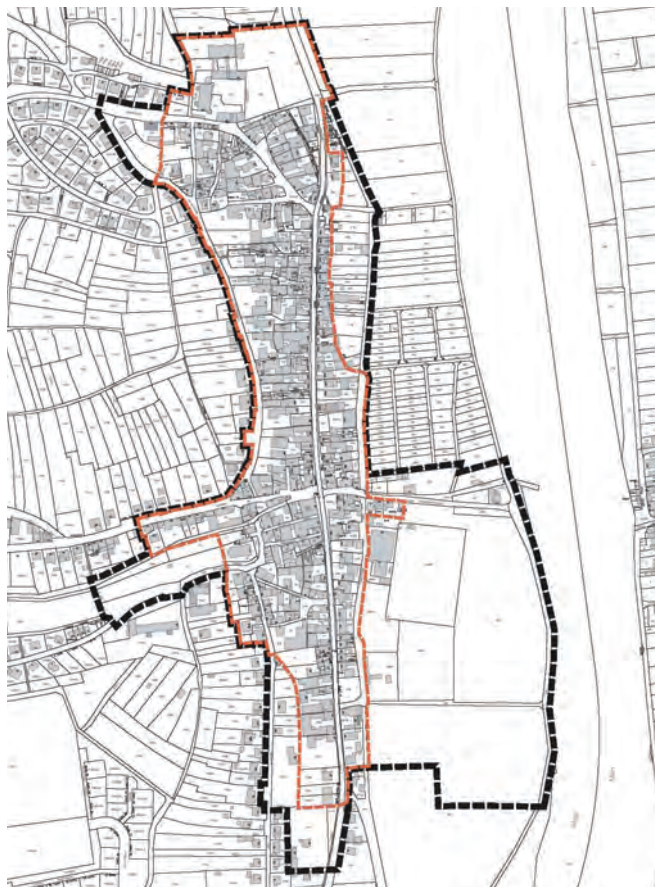
(1) Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder zurückbaut, handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

2. GESTALTUNGSSATZUNG

2.1 ZIELE DER GESTALTUNGSSATZUNG

Die Gestaltungssatzung hat, wie die Erhaltungssatzung auch, zum Ziel, das städtebauliche und baukulturelle Erbe des Ortes Mainstockheim zu erhalten und zu fördern.

Die Satzung soll zur Handlungs- und Rechtssicherheit beitragen und das Bauen im Sinne eines qualitätvollen Ortsbildes fördern. Die Satzung soll bauwillige Bürger und Architekten beim Bauen im historischen Ortskern helfen und das jahrhundertlang gewachsene Ortsbild stützen. Veränderungen in Maßstab und Proportion sollen verhindert werden und Richtlinien für Fassadengestaltung und -gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Detailgestaltung werden dargelegt. Verfremdungen und Überformungen der vorhandenen ortsbildprägenden bzw. der historischen Bausubstanz und ortsuntypische Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Ortsbild führen können, sollen vermieden werden und gutes, dem Ortsbild förderliches Bauen unterstützt werden.



Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

§ 1 Generalklausel

(1) Der Erhalt des traditionell gewachsenen Erscheinungsbilds der historischen Ortsmitte von Mainstockheim ist von hoher kultureller Bedeutung. Bauliche Anlagen 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 geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4.06.2024 (GVBl. S. 98).

§ 2 Geltungsbereich

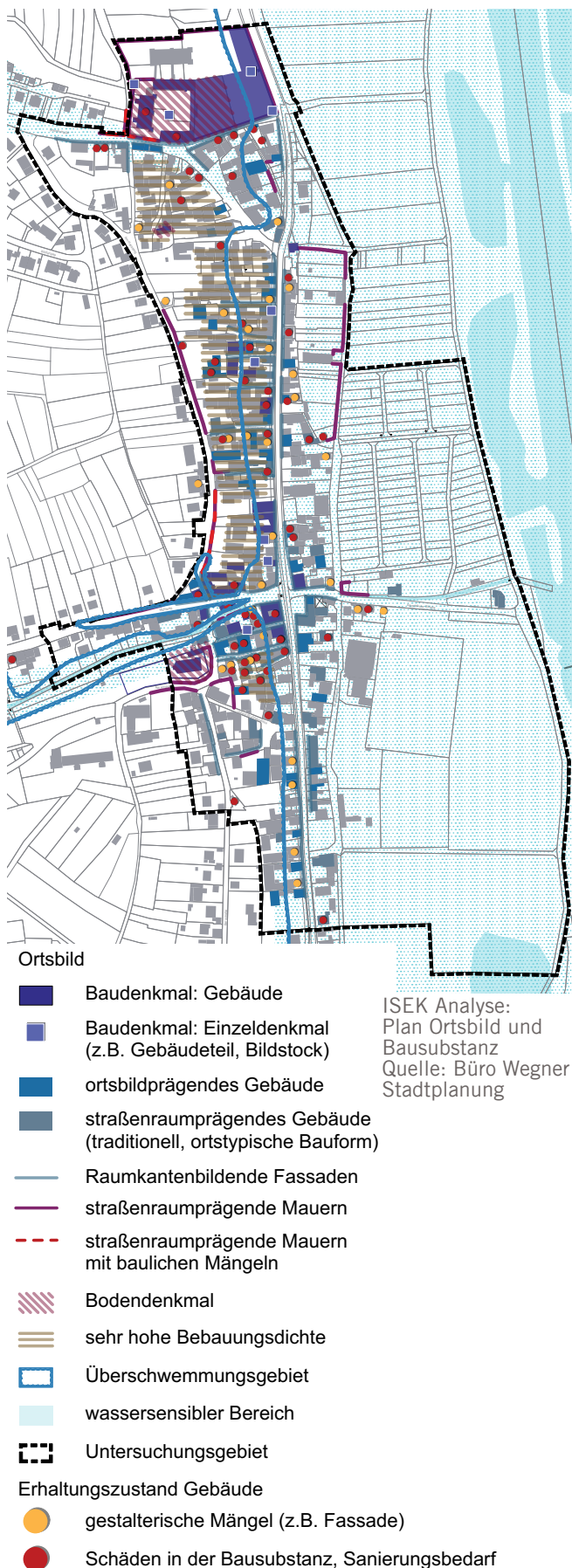
(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Mainstockheim. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich.

(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.

2.2 BISHERIGE PLANUNGEN



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

In den Jahren 2021/2022 wurde durch das Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für Mainstockheim erarbeitet.

Im ISEK ist der Erhalt und die Sanierung der denkmalgeschützten und Ortsbildprägenden Bausubstanz im Rahmenplan verankert. Die Sanierungsziele sind:

Thema Ortsbild, Ortsgestalt, Denkmalschutz

- Erhalt des Ortsbildes und der Bebauungsstruktur
- Erhalt der ortstypischen geschlossenen Bebauung entlang der Hauptstraße und ihrer Seitengassen
- Sicherung und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz
- Beseitigung städtebaulicher Missstände

Ein Kommunales Förderprogramm und die Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind als Maßnahme Nr. W1 (Handlungsfeld Wohnen) im Projekt- und Maßnahmenkatalog des ISEK enthalten.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des ISEK wurde im Jahr 2022 das Sanierungsgebiet „Ortskern Mainstockheim“ festgesetzt.

Städtebaulich - Denkmalpflegerische Untersuchung

Maßnahme W2 des ISEK ist die Aufstellung eines Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens.

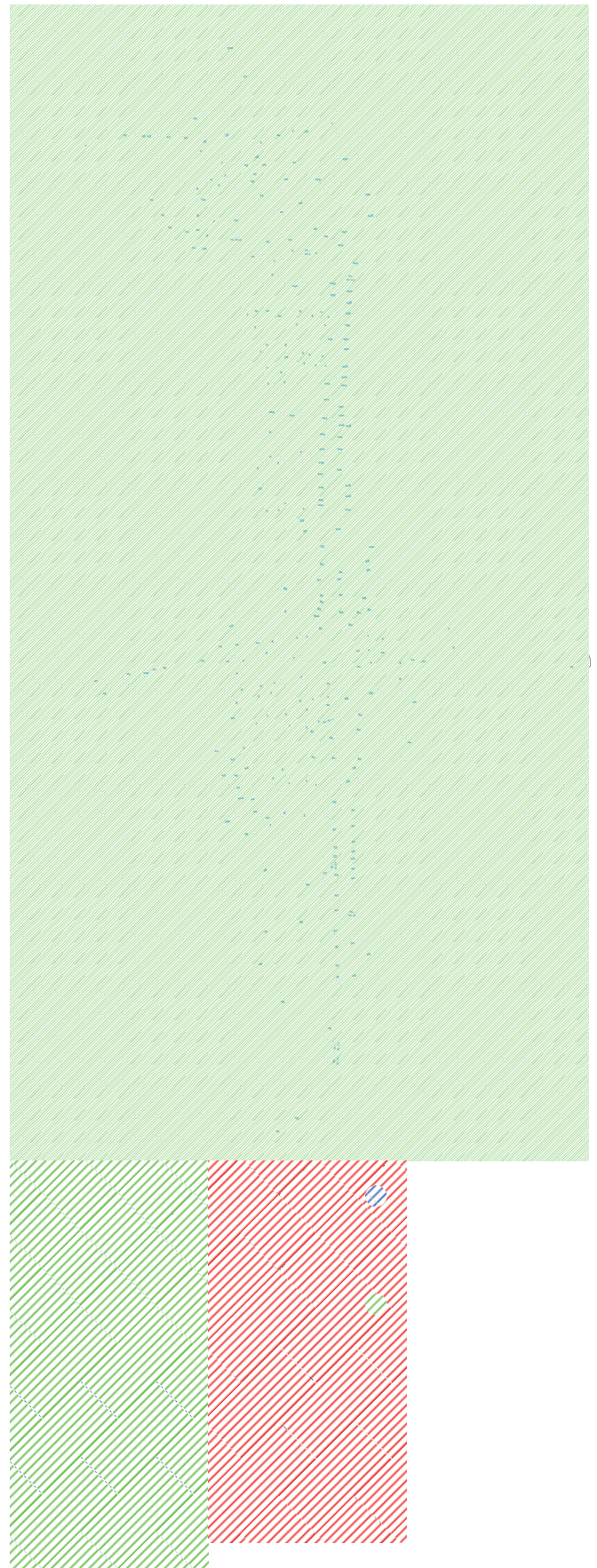
Durch Herrn Architekt Klaus Herta, Bamberg, wurde im Frühjahr 2024 eine städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung erstellt. In dieser wurden die Denkmalwerte Mainstockheims erarbeitet, insbesondere wurde hier die historische und gegenwärtige Ortsstruktur betrachtet und ortsbildprägende Räume und Bauten beschrieben.

Die Bebauungsstruktur Mainstockheims wird in der Untersuchung wie folgt beschrieben: „Typisch für Mainstockheim als einer wesentlich von Landwirtschaft (Ackerbau, Viehzucht sowie Weinbau) geprägten Siedlung ist, dass eine Vielzahl der mit Wohnhäusern bestandenen Parzellen in Hofstruktur ausgeformt sind, d. h. aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Funktion bestehen. Dabei findet sich hier stark hoftypologische Vielfalt, Ausdruck stärkerer Siedlungsverdichtung und differenzierter Sozialstruktur. Durch hohe Siedlungsdynamik und verdichtete Baustrukturen sind mannigfaltige Sonderlösungen zu erkennen.“

Zur Veränderung der historischen Bausubstanz seit dem 19. Jahrhundert: „Bedingt durch die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft seit dem 19. Jahrhundert kam es zu Wandlungen im Bebauungsgefüge. So wurden in kleinerem Umfang bestehende landwirt-

schaftliche Nebengebäude, die den Ansprüchen nicht mehr genügten, durch größere ersetzt. Auch verließen einige Landwirte das eng verdichtete Ortsinnere, sodass sich auf der Ostseite der südlichen Hauptstraße zu Beginn des 20. Jahrhunderts einige landwirtschaftliche Anwesen neu ansiedelten (ungerade Hausnummern Hauptstraße 31-39 sowie Hauptstraße 26). Aber auch mehrere Wohnhäuser baute man neu oder überformte den Bestand grundlegend. Zudem wurde eine Reihe von Kleinhäusern, die ihren Bewohnern oft nur unwürdige Lebensbedingungen boten, durch größere Wohnhäuser ersetzt. Diese hatten teilweise auch eine landwirtschaftliche Funktion, wie bei Hauptstraße 124 (.....). Selten waren komplette Neuordnungen, wie beim 1895 errichteten Dreiseithof Mühlweg 15 (.....), als eine ältere Sackgasse komplett überformt wurde. Zuerst führte man die Massivbauweise aus Muschelkalk weiter, abgelöst im Verlauf des 20. Jahrhunderts vom verputzten Ziegelbau. Allerdings gab es in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts unter dem Einfluss der Heimatschutzbewegung auch eine kleine Renaissance des Fachwerks, das als Zierform zwei Neubauten im Ortskern schmückt (Hauptstraße 60 und 62).“

In der Karte „Denkmalpflegerischen Interessen“ werden die bestehenden Baudenkmale und Elemente des historischen Ortes wie ortsbildprägende und ortsstruktursprägende Gebäude dargestellt. Für die Baudenkmale gelten grundsätzlich die Bestimmungen des BayDSchG, aber gerade ortsbildprägende und ortsstruktursprägende Gebäude sollen durch die Gestaltungssatzung gestärkt und erhalten werden.



Städtebaulich-Denkmalpflegerische Untersuchung, Karte:
Denkmalpflegerische Interessen, Architekt Klaus Herta

2. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

2.1 ORTSBILD



Urkataster 19. Jahrhundert

Denkmalschutz und Ortsbild

In Mainstockheim gibt es zahlreiche Gebäude und Gebäudeteile, die unter Denkmalschutz stehen. Die meisten dieser Denkmale konzentrieren sich in der Umgebung der Kreuzung von Hauptstraße und Mühlweg / Albertshöfer Straße, z.B. das Rathaus und das ehemalige Gasthaus Stern.

Im Bereich des Ebracher Hofes im Norden des historischen Ortskerns befindet sich das Bodendenkmal D-6-6228-0052: Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Ebracher Hofes mit Vorgängerbauten. Weitere Bodendenkmale gibt auf dem Areal der beiden Kirchen: D-6-6226-0235 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Kath. Kirche St. Gumbertus von Mainstockheim.) und D-6-6226-0180 (Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Evang.-Luth. Pfarrkirche von Mainstockheim sowie untertägige Teile der ehem. Kirchenburg.)

Alle aktuellen Baudenkmale der Bayerischen Denkmalliste sind im Denkmatalas unter <https://geoportal.bayern.de/denkmatalas/> abrufbar.

Neben den Baudenkmalen gibt es im gesamten Ortskern von Mainstockheim zahlreiche Gebäude, die aufgrund ihrer Baugestaltung das Ortsbild positiv beeinflussen oder durch ihr Bauvolumen und Stellung auf dem Grundstück zum geschlossenen Straßenbild beitragen.

Städtebauliche Struktur

Die in den weiten Teilen unverändert erhaltenen historischen Straßen- und Platzräume prägen noch heute den Ortsgrundriss von Mainstockheim. Auch die vorhandenen Raumkanten sind bereits im Urkataster aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dokumentiert und sind eines der wichtigsten Kriterien für den Erhalt des traditionellen Ortsbildes. Bei Umbauten und Neu- sowie Ersatzbauten muss diese Raumkante unbedingt erhalten oder wieder hergestellt werden, vorhandene Lücken sind zu schließen.

Das Rückgrat des historischen Ortskerns in Mainstockheim bildet die von Nord nach Süd verlaufende Hauptstraße. Im Bereich des Riedbachs wird die Hauptstraße von einem quer dazu verlaufenden Straßenzug gekreuzt.

Die ältesten Siedlungskerne aus dem Früh- bis Hochmittelalter befinden sich im Norden beim Ebracher Hof und südlich der evangelischen Jakobskirche. In den unregelmäßig verlaufenden Gassen ist die Bebauung sehr kleinteilig und weniger gleichmäßig als entlang der Hauptstraße. In der Hauptstraße prägen langgestreckte Grundstücke mit (ehemals) landwirtschaftlicher Nutzung der frühen Neuzeit das Ortsbild.

Die historische bedeutsamsten Gebäude sind der Ebracher Hof im Norden, das Koppentor zum Main hin, die

ehemalige Synagoge (heute der katholische Gemeindesaal), das Rathaus und der ehemalige Gasthof Stern in der Ortsmitte sowie die evangelische Pfarrkirche (Jakobskirche).

Historische Grünräume

Der Garten am Ebracher Schloß im Norden des historischen Ortskerns ist als Baudenkmal Nr. D-6-75-146-25 (Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten) in der Denkmalliste enthalten. Diese historische Grünfläche wird wie folgt beschrieben: „... von Mauer eingefriedete Gartenanlage 1727-34 mit Balustrade und zweiläufiger Freitreppe, im Garten Pavillon, 19. Jh., und Mikwe, Mitte 19. Jh.; im kleinen oberen Garten Wandbrunnen mit Immakulata, 18. Jh.“.

Die den landwirtschaftliche Hofstellen zugeordneten Gärten hinter der Scheune definierten traditionell den Ortsrand und sorgten für eine natürliche Einbindung des Ortes in die Landschaft. Noch heute sind sie in Teilbereichen von Bebauung freigehalten und dienen den Bewohnern an dieser Stelle als attraktive Nutz- oder Kleingärten. Sie stellen somit für den Ort eine hohe Qualität dar und tragen zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei. In Mainstockheim sind diese Flächen noch nördlich der Albertshöfer Straße zwischen der Bebauung östlich der Hauptstraße und Main zu finden. Auch Richtung Westen sind insbesondere in der südlichen Hauptstraße zur Bergstraße hin noch historisch überlieferte Grün- und Gartenflächen vorhanden. Sie bilden eine Zäsur zwischen dem historischen Ortskern und der neueren Siedlungsbebauung.



Denkmalgeschütztes Gebäude in der Ortsmitte



Erhaltenswerte, ortsbildprägende Bausubstanz in der Hauptstraße



Kleinteilige, dichte Bebauung in den Gassen

2.2 BAUKÖRPER UND GRUNDSTÜCKE



Geschlossenes Ortsbild

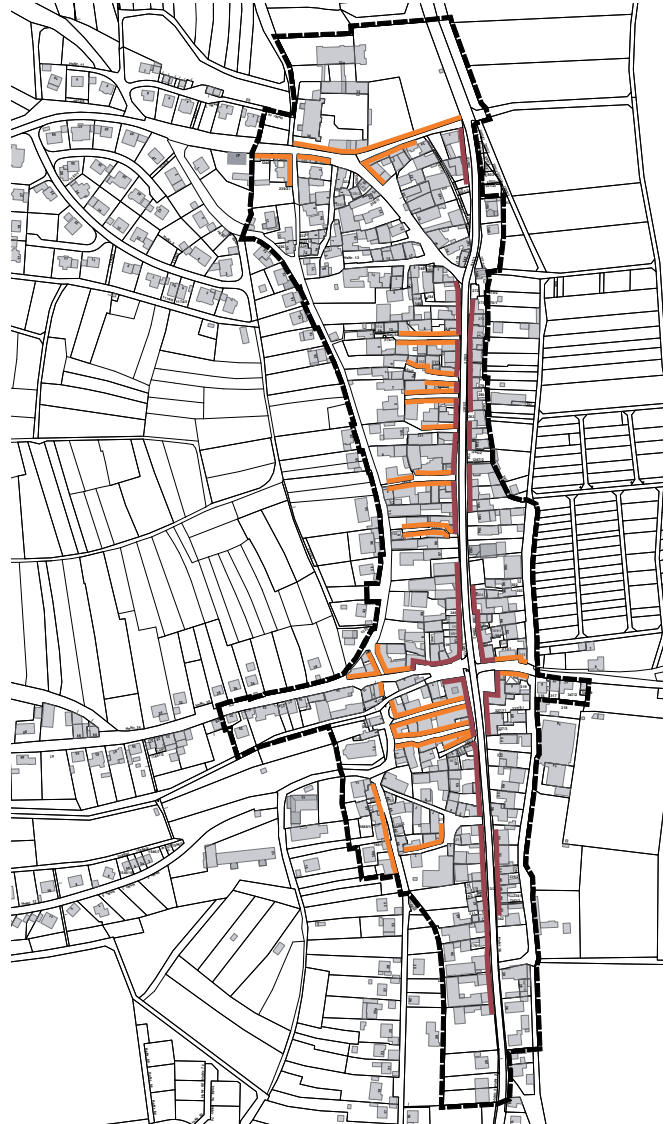


Dichte Bebauung



Zweiseithof mit Einfahrt, Hof und Scheune

Relevante raumprägende Baukanten und Fassaden



rot: ortsbildprägende Raumkanten und Fassaden
orange: Raumkanten und Fassaden Nebengassen

Baustil und Parzellenstruktur

Prägend für Mainstockheim war ursprünglich eine dörflich - landwirtschaftliche Baustruktur, innerhalb der sich durch verschiedene landwirtschaftliche Produktionszweige sowie Handwerk und Handel eine Vielzahl an Haus- und Hoftypen herausgebildet hat.

Im Ortskern gibt es neben den regionaltypischen Zweiseithöfen auch größeren Hofstellen wie z.B. der Vierseithof des ehemaligen Gasthofs Stern oder Dreiseithöfe wie der Pfarrhof. In Teilbereichen weist die Hauptstraße einen nahezu kleinstädtischen Charakter mit eng aneinander gebauten Handels- und Handwerkerhäusern z.B. als Tordurchfahrtshaus, auf. Besonders in den Nebengassen abseits der Hauptstraße sind kleinere, oftmals direkt aneinander gebaute Häuser (Tropf- und Kleinhäuser, bei denen das Haus die gesamte Grundstücksfläche einnimmt) entstanden.

Die meisten Wohnhäuser sind in Sockelbereich, erhöhtes Erdgeschoss, Obergeschoss und (meist nicht ausgebautes) Dachgeschoss gegliedert.

In Mainstockheim ist somit eine eher heterogene Baustruktur mit sowohl trauf- als auch giebelständig stehenden Hauptgebäuden und Anwesen unterschiedlicher Größe vorzufinden. Insgesamt weist der historische Ortskern jedoch eine hohe Geschlossenheit auf, bei der die Hauptgebäude entlang der Straße seit jeher den öffentlichen Raum bilden.

Die vorhandene Bebauungsdichte und die Maßstäblichkeit und Stellung der Gebäude zueinander machen den typischen Charakter des Ortes aus und sollen auch bei Neu- und Umbauten nicht gestört werden. Das geschlossene Straßenbild ist unbedingt zu erhalten, der Wegfall eines Hauptgebäudes an der Straße ohne angemessenen Ersatzbau stört das Ortsgefüge nachhaltig. Auch das Bauvolumen von Neu- oder Umbauten muss sich in die gewachsene Umgebung einpassen und darf bestehende Strukturen nicht verändern.

§ 3 Städtebauliche Gestaltungsziele, Baukörper

(1) Die Vorhaben haben sich am Bestand der unmittelbaren Umgebung zu orientieren und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, 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. 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.

(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.



Negativbeispiel: Neues Wohnhaus zurückgesetzt: „Lücke“ im geschlossenen Straßenbild

3. ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG

3.1 DACH



Satteldach als übliche Dachform



Ruhige, geschlossenen Dachlandschaft in Mainstockheim

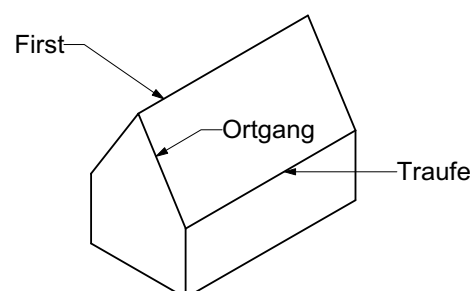


Krüppelwalm



Walmdach

Dachelemente



Die historische Dachlandschaft von Mainstockheim wird durch eine ruhige Dachlandschaft mit weitgehend ungestörten Dachflächen geprägt.

Im historischen Ortskern ist eine einfache Satteldachkonstruktion mit einer Dachneigung von mindestens 48° üblich, ältere Gebäude weisen manchmal eine noch steilere Dachneigung auf. Bei neueren Gebäuden oder Umbauten ist aufgrund der Wohnnutzung im Dachgeschoss oft eine etwas flachere Dachneigung vorzufinden. Neben dem Satteldach gibt es in Mainstockheim zudem Walm- und Krüppelwalmdächer. Andere Dachformen wie z.B. ein Mansarddach sind nur vereinzelt als Sonderform vorhanden.

Traditionell wurden naturrote Tonziegel verwendet, heute bewegt sich das Farbspektrum der Eindeckung zwischen rot - rotbraun - braun. Früher waren Rinnenziegel oder eine Biberschwanzdeckung üblich, heute wird meist ein Falzziegel verwendet.

Glänzende, glasierte oder engobierte (Engobe: „Beschichtung“, die auf den ungebrannten Ziegel aufgebracht wird, um eine geschlossene, glänzende Oberfläche zu erzielen) Deckungen kommen in der historischen Dachlandschaft nicht vor und beeinträchtigen das gewachsene Ortsbild negativ.

Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbe der Eindeckungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Dachabschlüsse sind einfach und meist schmucklos, Traufe und Ortgänge sind knapp ausgebildet. Ein ausladender Dachüberstand als Wetterschutz ist nicht üblich.



Negativbeispiel: unpassende Dachform überformt Gebäude

§ 4 Dachformen

(1) Zulässige Dachformen sind Satteldach und Walmdach (auch Krüppelwalm). 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 40° bis 58° auszuführen.

(3) Für Nebengebäude und Anbauten, bei untergeordneten Gebäuden und Nebenanlagen an vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Dachflächen sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

(4) Flachdächer sind lediglich für kleinere, untergeordnete Dachflächen, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, zulässig.

§ 5 Dachdeckung

(1) Für die Dachdeckung geeigneter Dächer sind Farben im Spektrum rot – rotbraun – braun – graubraun - grau 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 (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) zulässig.

§ 6 Dachdetails

(1) Traufe und Ortgang sind mit einem regionaltypisch geringen Überstand von maximal ca. 20-30 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, z.B. Edelstahl, oder Kunststoff.

(3) Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink oder Kupfer auszuführen. Nicht zugelassen ist Kunststoff als Material. Farbige Anstriche von Dachrinnen und Fallrohren sind nicht zulässig.

3.2 DACHGAUBEN UND DACHAUFBAUTEN



Schleppgauben und Satteldachgauben



Schleppgauben an saniertem Gebäude

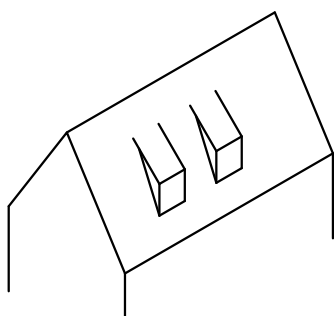


Zwerchgiebel und Gaube mit Walm

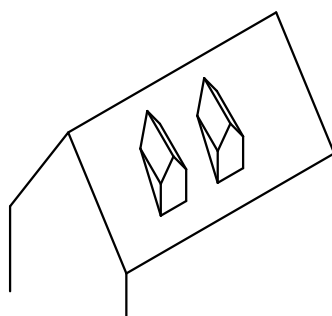


Satteldachgaube und Zwerchgiebel

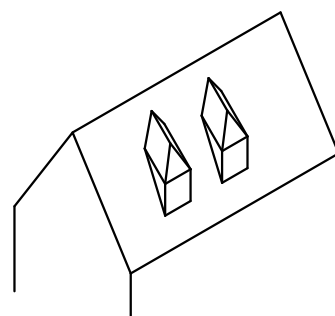
Typische Dachaufbauten in Mainstockheim



Schleppgauben



Satteldachgauben



Walmdachgauben

Gauben, Dacheinschnitte

In früheren Zeiten war der Dachboden in der Regel nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und diente z.B. als Trockenboden. Die Belichtung und Belüftung der Dachräume erfolgte deshalb meist über die Giebelseiten. Größere Dachgauben sind in der traditionellen Bauform eher selten und kommen auch in Mainstockheim meist erst im Zuge von Dachgeschossausbauten oder bei neueren Bauten vor.

Gauben sind in der Regel knapp dimensioniert und ordnen sich der Dachfläche des Hauptdaches unter. Meist handelt es sich um traufnahe kleine Satteldach- oder Schleppgauben. In Mainstockheim sind an einigen Gebäuden Zwerchgiebel und Zwerchhäuser (Risalite) zu finden.

Im historischen Kontext sind auch großflächige Öffnungen in der Dachfläche, z.B. durch Einschnitte für Dachterrassen oder Balkone, nicht überliefert. Großformatige Dacheinschnitte verändern die geschlossenen Dachlandschaft gravierend und sind zu vermeiden.

Um eine Verfremdung der traditionellen Dachlandschaft zu verhindern, werden zu Dachaufbauten und -einschnitten grundsätzliche Regelungen getroffen, die einen ortsbildverträglichen Ausbau des Dachgeschosses ermöglichen.

§ 7 Dachaufbauten und Einschnitte

(1) Zugelassen sind Satteldachgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben. 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 zulässig, solange ihre maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet.

(3) Nicht zulässig sind Gaubenbänder.

(4) Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite darf 50% der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

(5) Gauben sind in einem stehenden Format auszuführen.

(6) Dachgauben sind traditionell zu bekleiden (Holzschalung, Putz, Schiefer), als Verblechung ist Kupfer oder Titanzink zulässig.

(7) An den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen sind 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 ortsbildprägenden Raumkanten nicht zulässig. Außerhalb der ortsbildprägenden Raumkanten 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. ZU Ortgang, Traufe und First ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten.

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 giebelseitig und in Firstnähe anzubringen, jedoch nicht auf der Straßenseite.



Negativbeispiel: unpassende Gaubenform und -gestaltung

3.3 AUSSENWÄNDE, FASSADEN



Typische Putzfassaden in der Ortsmitte



Wohngebäude Naturstein



Fachwerkhaus mit geputztem Erdgeschoss und Natursteinsockel

Typisch ist eine massive Bauform mit geneigtem Dach. Die Außenwände bilden in der Regel eine klare Grundform auf rechteckigem Grundriss ohne nennenswerte Vor- und Rücksprünge.

Die Verwendung heimischer Baumaterialien prägt das Erscheinungsbild der Gebäude. In Mainstockheim sind dies traditionell Holz und Muschelkalk sowie Sandstein.

Charakteristisch für das Mainstockheimer Ortsbild sind:

- (Sicht-)Fachwerkkonstruktionen
- Verputzte Lochfassaden
- Naturstein (als Fassade oder Fassadenteil, z.B. als Sockel)

Reine Holzkonstruktionen oder Holzverschalungen sind eher unüblich und kommen nur an Nebengebäuden oder Scheunen vor.

Die Gewände der Fenster und Türen bestehen traditionell aus Naturstein (bei Fachwerk: Holz) oder sind farblich abgesetzt. Auch hier kommen vorwiegend heimische Steine zum Einsatz.

Sockel sind überwiegend als Natursteinsockel (Kalk- oder Sandstein) ausgebildet. An neueren Putzfassaden ist der Sockel teilweise nicht mehr erkennbar von der Fassade abgesetzt.

Eine Verkleidung der Sockel- oder Erdgeschosszone mit „modischen“ oder untypischen Materialien (z.B. Fliesensockel) stören das Ortsbild nachhaltig. Auch die flächige Verkleidung einer ganzen Hausseite mit Wetterschutzplatten aus künstlichen Baustoffen (oftmals schadstoffbelastet) passt nicht in die historische Ortsmitte. Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sollte ein Rückbau dieser Verkleidungen angestrebt werden.

§ 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 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 ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien sind nicht zulässig. Scheinfachwerk (vorgeblendetes oder aufgemaltes Fachwerk) ist nicht zulässig.

(6) Zugelassen sind Gebäudesockel in Naturstein und Putz. In Naturstein ausgeführte Sockel sind zu erhalten oder zu verputzen.

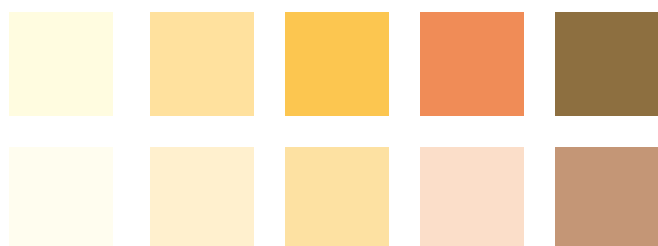
(7) Nicht zugelassen sind Fliesen- und Keramiksockel sowie Sockelverkleidungen in Metall und Kunststoff. Nicht zulässig ist eine vollflächige Verkleidung der Fassade oder von Fassadenteilen (z.B. Erdgeschosszone oder Wetterseite) mit Fliesen oder Kunststoffen.



Negativbeispiel: Unpassende Wetterschutzverkleidung



Spektrum möglicher Fassadenfarben



Farbgebung im historischen Umfeld

Der Farbgebung der Fassaden kommt eine wichtige Aufgabe beim Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes eines Straßenzuges bzw. eines gesamten Ortes zu. Die Farbgestaltung der Fassaden verleiht dem Ort seine individuelle Prägung. Farbakzente in der Fassade werden traditionell lediglich durch Fenster- und Türgewände, die farbige Gestaltung der Fensterläden oder manchmal durch Gesimse und Ecklisenen gesetzt (Schmuckfarben).

Traditionell werden Mineral- und Pflanzenfarben mit ihren typischen warmen, gedämpften Farbspektren verwendet. Die Farbigkeit dieser Pigmente geht auf die in der Region vorkommenden mineralischen Erden oder Pflanzen zurück und bilden so das traditionelle, authentische Erscheinungsbild eines Gebäudes im Zusammenspiel mit Naturstein, Holz und Tonziegeln ab.

Die modernen Industriefarben wirken oft zu „rein“ und somit künstlich. Störend für das Ortsbild und somit zu vermeiden ist somit eine Farbgebung der Gebäude in modernen oder kühlen Farbtönen sowie eine auf moderne Wirkung ausgelegte, betont auffallende Farbgebung oder Schmuckelemente. Großflächige Fassadenmalereien, besonders als bildhafte Darstellung, sind als Gestaltungselement nicht traditionell überliefert und stammen meist aus der Zeit nach 1950.

In einem Farbkonzept sollen für ein Gebäude die Farben aller Bauteile aufeinander abgestimmt werden. Auch das Zusammenwirken von Farben benachbarter Gebäude und Bauteile ist zu beachten. Bei der Neugestaltung einer Fassade ist somit die Berücksichtigung der umgebenden Bebauung unerlässlich. Auch Beschriftungen und Werbeanlagen sollen in das Farbkonzept des gesamten Anwesens mit einbezogen werden.



Negativbeispiele: unpassende Farbgestaltung, zu moderne Gestaltungselemente prägen die Fassade

§ 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. 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 Fenster und Türen, sind 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.



3.4 FENSTER GLIEDERN DIE FASSADE

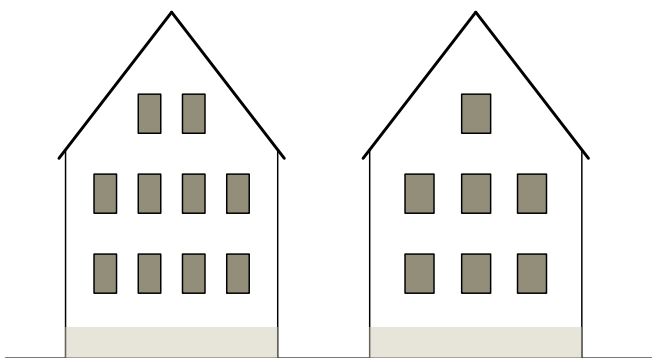


Lochfassaden prägen das Ortsbild

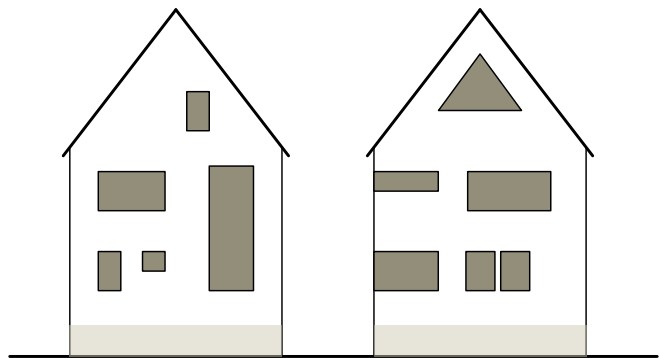


Lochfassade mit gleichmäßiger Fensteranordnung

Gliederung der Fassade durch Wandöffnungen



Gleichmäßige Reihung der Fenster, gleiche Formate



So nicht: Unruhige Fassade durch nicht abgestimmte Fensteranordnung

Fensterausbildung

Prägend ist - unabhängig von der Art der Konstruktion des Gebäudes - die Lochfassade mit eher kleineren Fenstern und deutlich stehenden Fensterformaten („Hochformat“) in gleichmäßiger Reihung. Lochfassade bedeutet, dass der Anteil der Öffnungen wie Fenster und Türen deutlich geringer ist als der Anteil der geschlossenen Wandfläche.

Die Fensteröffnungen sind in einer traditionellen Fassade überwiegend gleich groß. Für größere oder repräsentative Räume kann eine Doppelung der Fensterformate vorkommen (sog. Stubenfenster), im Giebel oder an der Hofsteine sind bei Nebenräumen kleinere Formate möglich.

Das Ortsbild störend sind z.B. größere oder unterschiedlich dimensionierte Fensterflächen, liegende Fensterformate und großflächige, auch über mehrere Geschosse reichende Öffnungen der Fassade im Eingangsbereich, z. B. Glasbausteine zur Belichtung des Treppenhauses.

Bei den für das Ortsbild relevanten Fassaden (z.B. Straßenansicht der Hauptstraße) ist unbedingt auf den Erhalt dieses typischen Fassadenbildes zu achten, bei Neu- und Umbauten muss diese Anordnung als Vorbild dienen. Im rückwärtigen bzw. vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Bereich von Anwesen sind Abweichungen davon zulässig, um z.B. Wohnräume großflächiger zu belichten.

§ 10 Wandöffnungen

(1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen in den ortsbildprägenden Fassaden und der Fassaden der Nebengassen müssen den Charakter einer Lochfassade haben, d.h. der Anteil der Wandöffnungen muss deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

(2) An den ortsbildprägenden 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 ortsbildprägenden Raumkanten sind Fensterbänder sowie Fenster über Eck nicht zulässig. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen oder flächige Fassadenverglasungen sind an vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden nicht zulässig.



Negativbeispiele: Unharmonische Fassadengestaltung durch nicht aufeinander abgestimmte Fensterformate und -anordnung



Fenster mit Natursteingewänden und Klappläden



Fensterdetail an Nebenfassade mit Akzentfarbe



Sprossenfenster mit Putzfasche



Sprossenfenster mit Holzläden

Fensterausbildung

Format, Teilung und Material eines Fensters sind wesentliche Gestaltungselemente der Fassade und beeinflussen, zusammen mit Läden, Rollläden, Markisen etc. die Wirkung eines Gebäudes auf das Ortsbild. Der Ausgestaltung der Fenster kommt bei Sanierungsmaßnahmen und Neubauten somit eine große Bedeutung zu. So können z.B. an historischen Gebäuden Fenster als Kastenfenster ertüchtigt werden, um den energetischen Anforderungen zu genügen und trotzdem das historische Erscheinungsbild zu bewahren.

Die Fenster haben traditionell ein stehendes Rechteckformat. In Mainstockheim sind sie üblicherweise ein- oder zweiflügelig und haben oft eine Sprossenteilung oder sind als Galgenfenster ausgeführt. Bei besonderen Anwesen oder repräsentativen Bauten (z.B. Mühlweg Nr. 10) findet man als Sonderform auch mehrflügelige Fenster.

Die Fenster in Putz- und Natursteinfassaden sind meist mit Steingewänden oder Putzfaschen, bei Fachwerkbauten mit Holzbekleidung eingefasst und traditionell zum Schutz mit Klappläden (Schlagläden) aus Holz ausgestattet. Typisch sind weiß, grau oder in gedeckten Farben gestrichene oder naturbelassene bzw. lasierte Holzfenster mit schlanken Profilen.

Vor die Fassade gesetzte oder farblich auffällig gestaltete Rolladenkästen verfremden das Erscheinungsbild eines Hauses. Zum Schutz vor Sonne und anderen Witterungseinflüssen sind bevorzugt Fensterläden oder fassadenbündige Jalousien einzusetzen.



Negativbeispiel: nicht abgestimmte Fenstergestaltung, unpassende Aufsatzrollos

§ 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 lichten Maß der Fensteröffnung von mehr als 0,85 m Breite sind grundsätzlich mehrflügelig auszuführen oder vertikal glasteilend zu gliedern. 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) sowie Kunststofffenster mit schmaler Profilierung zulässig. Gem. § 2 Abs. 4 gelten für Einzeldenkmale i.d. 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. Aufgeklebte Sprossen sind nicht zulässig. Sog. „Wiener Sprossen“ (Zweiteilige Scheinsprossen innen und außen) sind zulässig.

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

(8) An den Fassaden der ortsbildprägenden Raumkanten (siehe Anlage 2) sind Rollläden und Außenjalousien nur dann zulässig, 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.

(9) 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.

3.6 HAUSTÜREN UND EINGÄNGE



Moderner Eingang im historischen Ortskern



Historische Eingangstüre mit Belichtungsfenster



Nebeneingang

Beispiel: Vordach Glas



Türen und Eingänge

Traditionelle Eingangstüren sind überwiegend aus Holz ohne Glasausschnitt. Zur Belichtung gab es ein über der Türe angebrachtes Fenster. Bei neueren Türen findet man meist einen in die Holztüre eingepasste Glasausschnitt zur Sichtkontrolle und Belichtung.

Besonders größere Anwesen haben ornamental eingefasste Eingangsbereiche aus Naturstein.

Die heute üblichen Elemente im Eingangsbereich wie Klingelbrett mit Sprechanlage, Briefkasten, Zeitungsrohr, Beleuchtung usw. sind traditionell nicht überliefert. Besonders im historischen Ortskern ist somit eine zurückhaltende Gestaltung dieser Elemente angezeigt.

Beim Neueinbau von Hauseingangstüren soll auf offensichtliche künstliche Materialien und modische Gestaltungselemente verzichtet werden. Wird eine neue Eingangstüre bewusst modern gestaltet, so soll eine zurückhaltende, zeitlose Formensprache gewählt werden.

Eingangsüberdachungen

Vordächer sind im Rahmen der traditionellen, regional-typischen Bauweise im ländlich geprägten Ort so gut wie nicht zu finden. Bei den landwirtschaftlich geprägten Hofstellen wird die Hauseingangstüre nicht eigens hervorgehoben, wichtiger ist die Gestaltung der gesamten Straßenseite, teilweise mit Hofeingang und Toranlagen. Der Eingang zum Wohnhaus befand sich meist im Hof.

Nur bei wenigen Anwesen betritt man das Wohngebäude ohne privaten Vorbereich direkt von der Straße. Sind Vordächer über dem Eingang vorhandenen, so ist meist eine Holzkonstruktion mit Deckung ähnlich der des Hauptdaches vorzufinden.

Werden neue Eingangsüberdachungen angebracht, so sollen sich diese an die Gestaltung der Fassade anpassen. Denkbar sind auch moderne und „schnörkellos“ ausgeführte Glasdächer, die sich in der Fassade optisch deutlich unterordnen.

§ 12 Haustüren und Eingänge

(1) Straßenseitige Haustüren müssen in Holz, Stahl bzw. Holz-Glas-Kombinationen ausgeführt werden. Bei neuen Türen ist nur eine schlichte Gestaltung ohne Dekorelemente zulässig.

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

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

(4) Markisen sind auf der der Straße zugewandten Fassade nicht zulässig.



Negativbeispiel: Unpassende Eingangstüre in historischem Gebäude

3.6 AN- UND VORBAUTEN



Laubengang als Holzkonstruktion im Hof



Anbau mit überdachtem Freisitz



Balkon als leichte Metallkonstruktion

Die Wohnhäuser verfügten früher üblicherweise nicht über einen Freisitz in den oberen Geschossen. Loggien, Balkone und Terrassen wurden meist in späterer Zeit angebaut. Umso wichtiger ist es, dass diese nachträglich hinzugefügte Elemente den Charakter des Gebäudes nicht verfremden und sich der vorhandenen, überlieferten Gestaltung unterordnen.

Oftmals wirken neue Anbauten wie Balkone oder Vordächer durch die Verwendung von modernen Materialien (Kunststoffe) oder ortsfremder Gestaltungen störend im Ortsbild und deshalb an den wesentlichen ortsbildprägenden Fassaden nicht gewünscht.

Untypisch sind Elemente wie Kunststoff, Glas oder Metall als dominierende Materialien sowie flächige Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall.

§ 13 Balkone, Erker, Loggien, Terrassen

(1) An den Fassaden der ortsbildprägenden 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 Guss-eisen) ohne flächige Verkleidungen oder Hinterspannungen mit senkrechten Stäben auszuführen.

(3) Die Verwendung von Kunststoffen als Überdachung oder flächige Verkleidung z.B. von Überdachungen oder Brüstungen, ist nicht zulässig.



Negativbeispiel: nachträglich angebauter Balkon stört historische Fassade



Negativbeispiel: Anbau und Balkon dominieren die Fassade, unpassende Einhausung

3.7 SONSTIGE FASSADENDETAILS



Ausleger Gasthaus



Schmuckdetail an historischem Gebäude



Eckquaderung in Naturstein



Beschriftung auf Fassade

Werbeanlagen

Werbeschilder und Schriftzüge an der Fassade sind bei Ladengeschäften und Gastronomiebetrieben ein wichtiger Teil des Außenauftritts, jedoch sind gerade im historischen Umfeld die Belange des Ortsbildes höher zu bewerten als der Wunsch nach möglichst auffälligen Werbeanlagen.

In früherer Zeit wurden Beschriftungen oft plastisch in die Putzfassade eingebettet. Im historischen Umfeld sind Schriftzüge und Logos als auf die Wandfläche aufgemalte oder aufgesetzte Buchstaben aus Metall, Stuck oder Glas mit dezenter Beleuchtung passend.

Werbeanlagen müssen sich harmonisch in die Gebäudefassade und das Straßenbild einfügen und sich nach den Proportionen der jeweiligen Fassade richten. Sie dürfen das Erscheinungsbild der Gebäude und das Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen und den historischen Charakter der Umgebung nicht stören.

Grelle Farben, blendende oder bewegliche Lichtwerbungen oder flächige Werbeanlagen sowie beklebte Fensterflächen und Markisen in bunten Farben oder mit Werbeaufdrucken wirken nachhaltig störend und überformen und verfremden die traditionellen Bauweisen.

Schmuckdetails an der Fassade

Schmückende Details findet man in Mainstockheim an einigen historischen Gebäuden, z.B. Eckquadern aus Naturstein, Nischen für Heiligenfiguren oder Schmuckdetails am historischen Gebäuden. Sie verleihen dem Ortsbild seinen typischen Charakter und sollen auch bei der Sanierung von Gebäuden erhalten oder wieder eingebaut werden.

§ 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 der Kommune).

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



Negativbeispiel: wenig hochwertige Werbung an der Fassade



Negativbeispiel: Beklebttes Fenster und verschiedenartige Gestaltungselemente im Eingang zur Gastronomie

3.8 TORE UND HOFABSCHLÜSSE ZUR STRASSE



Modernes Tor in zurückhaltender Gestaltung



Metalltor mit Holzverkleidung als Hofabschluss



Historische Pforte in den Garten



Tor mit Natursteinpfosten

Hofabschluss zum Straßenraum

In Mainstockheim ist meist ein geschlossenes Straßenbild mit an die Straße heranreichende Bebauung vorzufinden. Bei größeren Hofanlagen wird der Straßenabschluss in der Regel durch die Toranlage zum Hof gebildet. Bei traufständigen Häusern ist die Hofeinfahrt oft als Durchfahrt ins Gebäude integriert und mit einem Tor verschlossen. Die Hofeinfriedung hat somit eine hohe Bedeutung für das traditionell überlieferte Ortsbild und ist zu erhalten oder durch eine geeignete neue Anlage zu ersetzen.

Die Toranlagen haben meist ein großes Einfahrtstor und eine separate Pforte für Fußgänger. Hoftore sind traditionell als Holzkonstruktion ausgeführt. Gemauerte Einfriedungen sind entweder aus Naturstein ausgeführt oder verputzt. Sie haben oft eine Überdachung bzw. Mauerabdeckung aus Ziegeln zum Schutz vor Witterungseinflüssen.

Verkleidungen von Einfriedungen mit Fliesen sind ortsuntypisch. Bei der Verwendung von Naturstein ist einheimischer Stein wie Buntsandstein oder Muschelkalk zu verwenden.

Das Ortsbild nachhaltig störend sind Torverkleidungen aus Kunststoff, in glänzenden grellen Farben oder eine bewusst modische Gestaltung, z.B. mit Zierelemente aus Blech, Edelstahl oder Kunststoffen. Auch die Hinterspannung von Toren, z.B. mit Kunststoffen, ist dem historischen Ortsbild nicht angemessen.

§ 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 zugewendeten Gebäudeseiten 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.



Negativbeispiel: Hoftor aus Metall in unpassender Farbe und Gestaltung

3.9 EINFRIEDUNGEN VON GÄRTEN



Gartenseite mit Holzzaun



Sonderfall: Mauer als Einfriedung historischer Grünbereiche



Grundstückseinfriedung aus Metall



Holzzaun auf Mauersockel

Einfriedungen von Gärten und Freibereichen

Einfriedungen von Gärten (oder zu anderen Grünräumen bzw. Nachbargrundstücken) erfolgen typischerweise durch einen einfachen Holzlattenzaun oder handwerklich gefertigte Metallzäune. Außerhalb der historischen Ortsmitte bzw. als Abgrenzung zu Landschaft sind häufig Maschendrahtzäune zu finden.

Stahlgittermatten als Grundstücksabgrenzung werden eher in den neueren Baugebieten verwendet, für den historische Ortskern stellen sie keine geeignete Einfriedung dar und wirken, gerade ohne ausreichende begleitende Bepflanzung, störend. Einfriedungen oder ein Sichtschutz aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen stellen einen deutlichen Fremdkörper im historisch gewachsenen Ortsbild dar. Auch die Bespannung von Zäunen mit Textilien oder Bambusmatten sowie das Einflechten von Sichtschutzfolien in die Einfriedungen wirkt wenig hochwertig, künstlich und stört das Ortsbild.

§ 16 Sonstige Einfriedungen

(1) Einfriedungen und Hofabschlüsse zum öffentlichen Straßenraum sind als Mauern aus 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 Stützmauern und das Anbringen dazu notwendiger Rankhilfen.

(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 sowie Maschendrahtzäune. Die Gesamthöhe darf 2,00 m nicht überschreiten.

(4) Nicht zugelassen für alle Arten von Einfriedungen oder Mauern sind Verkleidungen mit Ziegelstein, Spaltriemen, Betonpalisaden, Waschbeton oder Faserzementplatten. Flächige Verkleidungen von Einfriedungen wie z.B. Bespannungen von Zäunen sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ebenfalls Einfriedungen aus Gabionen oder ähnliche Konstruktionen.



Negativbeispiel: Hinterspannung aus Kunststoff



Negativbeispiel: Gabionen

3.10 GRÜN IM ORT, GÄRTEN UND FREIFLÄCHEN



Garten im Hof



Fassadenbegrünung

Bedeutung von Begrünungsmaßnahmen für das Klein-klima

Bepflanzungen im Ortskern, ob als privater Garten oder als Gestaltungselement im öffentlichen Raum, haben nicht nur eine gestalterische Funktion, sondern tragen wesentlich zur Verbesserung des Ortsklimas bei. Pflanzen haben Einfluss auf das Klima im Ortsinneren durch Regenwasserspeicherung, Verdunstungskühle, sie beschatten und schützen vor direkter Sonneneinstrahlung und Aufheizung, sie tragen zur Luftreinigung bei, nehmen Kohlendioxid auf und produzieren Sauerstoff.

Laubbäume filtern und binden Staub und Luftschadstoffe, sie bieten zahlreichen Insekten-, Vogel- und Säugetierarten Nahrung und Lebensraum. Bis ein Baum diese Aufgabe in größerem Umfang übernehmen kann, vergehen nach Studien der TU München jedoch Jahrzehnte. Eine ca. 80-jährige Linde erbringt demnach die zehnfache Verdunstungsleistung als ein etwa 20 Jahre alter Baum. Deshalb sollten vorhandene Bäume besonders im besiedelten Raum geschützt und erhalten werden.

Fassadenbegrünung

Im eher steinernen Umfeld des zur Straße hin dicht bebauten historischen Ortskerns ist die Fassadenbegrünung ein wichtiges Gestaltungselement, um dem Ortsbild Leben zu verleihen und den Wechsel der Jahreszeiten auch in der Ortsmitte direkt erlebbar zu machen. Die Begrünung der Fassaden stellt eine flächensparende und relativ kostengünstige Maßnahme zur Aufwertung des Freiraums dar und trägt positiv zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

In der Region sind sowohl selbstklimmende Pflanzen wie z.B. Wilder Wein als auch Schling- und Rankpflanzen, die ein Spalier an der Fassade als Kletterhilfe benötigen, verbreitet. Steht keine eigene Grünfläche vor der Fassade zur Verfügung, muss im öffentlichen Straßenraum für die Wurzelung der Kletterpflanzen ein entsprechendes Beet geschaffen werden.

Höfe, Gärten und Freiflächen

Private Grünflächen steigern die Wohnqualität und sind auch aus ökologischen Gründen von großer Bedeutung.

Viele kleinere private Freiflächen sind durch Pflaster oder Asphaltbelag versiegelt, meist liegt dies an einer früheren landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung, die ein Befahren der Hoffläche notwendig machte. Bei Neugestaltungen von Freiflächen im privaten Bereich sind großflächige Versiegelungen heute nicht mehr gerechtfertigt und sollen zugunsten des Ortsklimas auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare private Einfahrten und Hofflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild und sollen entsprechend gestaltet werden, z.B. mit einem Belag in Naturstein oder Betonstein

in Natursteinoptik.

In Mainstockheim sind besonders abseits der Hauptstraße vereinzelt kleinere Vorgärten zu finden, die bei einer entsprechenden Bepflanzung wesentlich zu einem attraktiven Ortsbild beitragen.

Bepflanzung

Untypisch für die Region ist in den Gärten die Verwendung von Nadelgehölzen sowie reine Ziergärten oder Rasenflächen ohne Funktionszuweisung. Hecken aus Thuja oder Kirschlorbeer bieten heimischen Insekten keine Nahrung, wodurch auch Vögel keine Nahrung in diesen Hecken finden. Der Kirschlorbeer zählt zudem zu den invasiven Neophyten (Pflanzenarten, die als Zierpflanzen meist aus anderen Kontinenten eingeführt wurden und sich nun in der freien Natur auf Kosten unserer einheimischen Arten etablieren).

Auch die Ausbildung von Schottergärten mit Stein-, Schotter-, Kies- oder anderen Materialschüttungen wirkt störend auf das Ortsbild und ist besonders im Hinblick auf Klimaerwärmung und Artenschutz abzulehnen.

Vielmehr sollte es Ziel sein, mit einer standortgerechten und möglichst insektenfreundlichen Pflanzenwahl zur Aufwertung und Auflockerung des Ortsbildes und der Sicherung von Lebensräumen beizutragen.

- Bäume für den Hof oder Hausgarten: v.a. traditionelle heimische Laubbaumarten (z.B. Sommer- oder Winterlinde) oder Obstgehölze
- Strauchpflanzungen: standortgerechte Blüten- und Fruchtgehölze, möglichst freiwachsend
- Fassadenbegrünung: v.a. Verwendung traditioneller Arten wie Weinreben oder Rosen, Spalierobst
- Pflanzflächen: standortgerechte Stauden und einjährige Sommerblumen, in Anlehnung an traditionelle Bauerngärten

Historische Grünbereiche in Mainstockheim

Neben der Gartenanlage des Ebracher Hofes sind in Mainstockheim noch Teile des einstigen Grüngürtels hinter den Hofstellen am Ortsrand erhalten. Diese historisch überlieferten Grünbereiche stellen wichtige, den Ort gliedernde und von den Bewohnern nutzbare Grünbereiche dar. Sie sind Zeugen der historischen Ortsstruktur und ihr Erhalt dient der Verbesserung des Ortsbildes und des Ortsklimas.

§ 17 Bepflanzung, private Grün- und Freiflächen

(1) 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.

(2) Von öffentlicher Fläche einsehbare Zuwege, Einfahrten, Hof- und Restflächen sind mit Naturstein oder Betonsteinen in Natursteinoptik zu pflastern. Die befestigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.



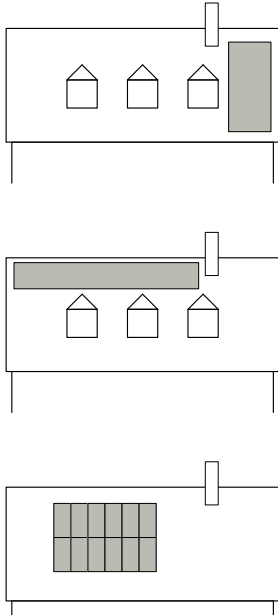
Negativbeispiel: Schotter, Minimalbegrünung



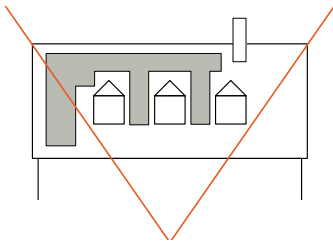
Negativbeispiel: Großflächige Versiegelung des Hofes

3.11 ENERGETISCHE SANIERUNG, SOLARE ENERGIE

Mögliche Anordnung von Modulfeldern



So nicht:



Energetische Sanierung

Bei der energetischen Sanierung von ortsbildprägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden ist es sinnvoll, ein Konzept aufzustellen, welches die Senkung des Energieverbrauches mit der Beibehaltung des Charakters der Bausubstanz in Einklang bringt.

Schwachstellen von Gebäuden aus einer Bauzeit vor den 1980er Jahren aus energetischer Sicht sind:

- Fehlende Dämmung der Fassade, oftmals auch der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke und des Dachstuhls
- Baukonstruktiv bedingte Wärmebrücken, z.B. Rolllädenkästen
- Auskragenden Geschossdecken für Balkone
- Veraltete Heizanlagen, fehlende Dämmung der Leitungen
- Teilweise noch Einfachverglasungen bei Fenstern und Türen

Um gezielt die Schwachstellen des jeweiligen Objektes beheben zu können, kann eine detaillierte Energieberatung sinnvoll sein. Die höchsten Energieverluste in Altbauten sind jedoch erfahrungsgemäß über die Außenwände sowie die Fenster zu verzeichnen. Eine energetische Sanierung der Außenhaut des Gebäudes senkt also die laufenden Kosten deutlich und leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂ Ausstoßes.

Fassadendämmung

Eine wichtige Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist grundsätzlich die Dämmung der Fassade. Die Anbringung einer Außendämmung kann jedoch die Gestaltung der Fassade durch Verändern der Proportionen sowie Überdecken von prägenden Fassadendetails nachhaltig beeinträchtigen. Bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit historischen Fassadendetails ist von einer Außendämmung abzuraten. Eine Beratung durch einen Energieberater wird hier



Beispiel für nicht störende Solaranlage



Solarziegel

empfohlen, der eine denkmalgerechte Lösung für den Einzelfall findet z. B. in Form einer Innendämmung. Als Kompensation kann die Nutzung regenerativer Energien zur Deckung des restlichen Energiebedarfes dienen.

Nutzung solarer Energie

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Baustein für die Gebäudesanierung. Die Nutzung solarer Energie, besonders Solar- und PV-Anlagen auf Dachflächen, wird im historischen Umfeld jedoch häufig kontrovers diskutiert und oftmals als Fremdkörper in der historischen Dachlandschaft empfunden. Vor dem Hintergrund des Klimawandels nimmt die Bedeutung der solaren Energiegewinnung zu und muss auch bezüglich des Ortsbildes neu bewertet und gewichtet werden.

Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung tragen wesentlich zu einer Verbesserung der Energiebilanz bei Altbauten bei. Als Bestandteil der stationären Haustechnik leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien sowie zur CO₂-Einsparung.

Generell ist jedoch im Bereich des historischen Ortskerns von Mainstockheim ein sensibler Umgang mit flächigen Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Stromerzeugung und Brauchwassererwärmung) erforderlich. So sollen für die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachflächen grundsätzliche Regelungen zur Größe und Anordnung von Modulen zur solaren Energiegewinnung auf Dachflächen getroffen werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Module zusammenhängend und ohne Aussparungen oder Versätze und in gleichgerichteter Reihung angeordnet werden, um die gewünschte ruhige Dachlandschaft möglichst wenig zu stören. Eine sorgfältige Konzipierung der Modulanordnung ist notwendig, um das Bild einer ruhig gestalteten Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.



§ 18 Technische Einrichtungen an Dach und Fassade

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen (Warmwasserbereitung, Stromerzeugung, Unterstützung des Heizsystems) auf Dachflächen an den ortsbildprägenden Raumkanten müssen folgenden Anforderungen entsprechen:

- Es sind nur schwarze Module ohne Umrandung mit schwarzer Unterkonstruktion sowie Module und Konstruktionselemente in gleicher Farbe mit der Dachdeckung (z.B. Ziegelrot) zulässig.
- Außerdem zulässig sind überall Solardächer und Solarziegel (in die Dachhaut integrierte Module) in schwarz oder der Farbe der Dacheindeckung.
- Es sind ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze zulässig.
- Die Anordnung der Modulfelder hat firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen.
- Alle Module sind gleich auszurichten. Ein Wechsel der Verlegerichtung (hochkant / quer) ist innerhalb einer Dachfläche nicht gestattet.
- Eine Aufständigung der Module ist nicht zulässig.

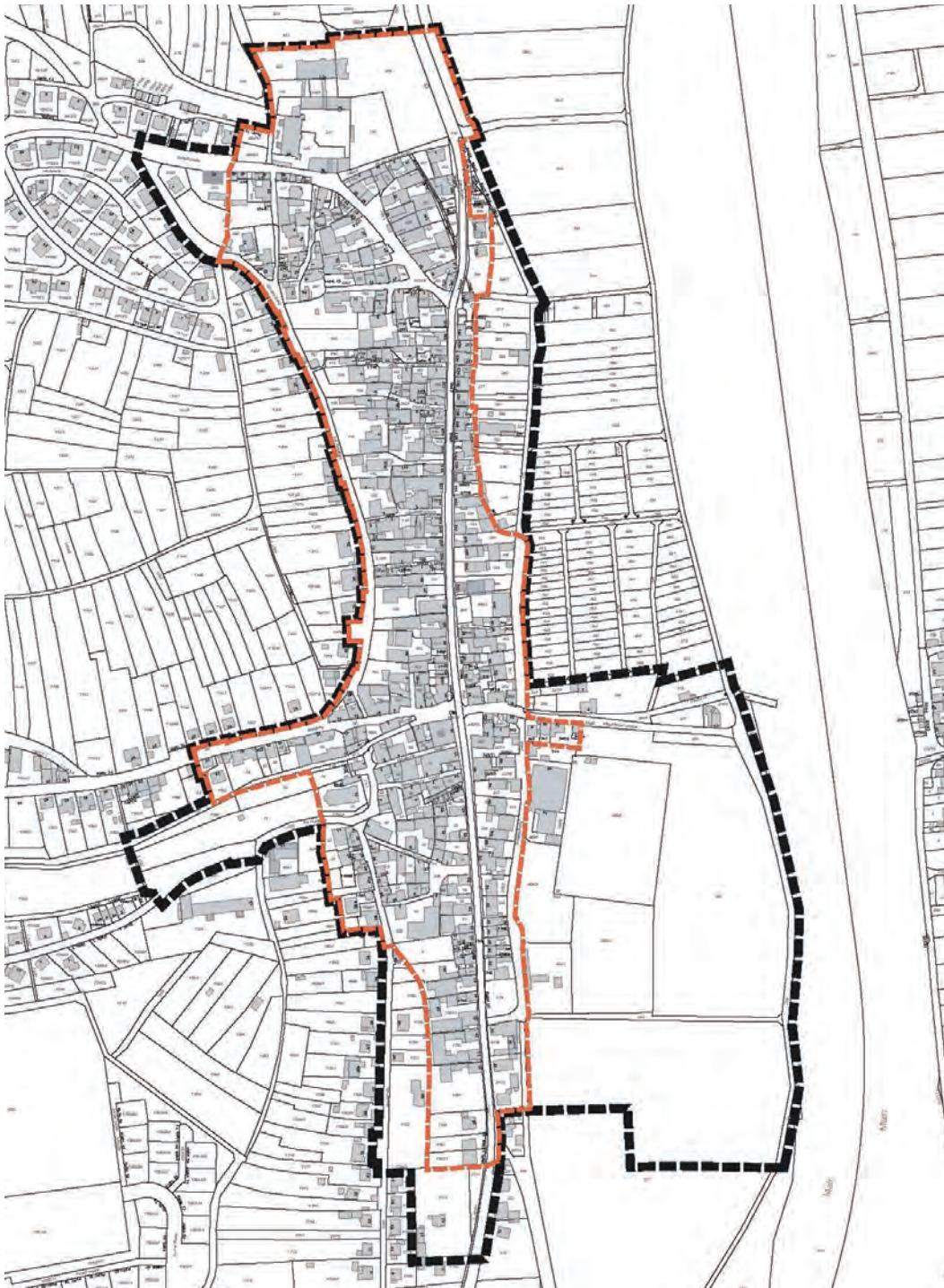
Gem. § 2 Abs. 4 gelten für Einzeldenkmale i.d. Regel höhere Anforderungen für die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Hier ist im Einzelfall eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde notwendig.

(2) Parabolantennen, Kabelstränge, Mobiltelefonmasten o.ä. und technische Anlagen wie z.B. zur Kühlung und Lüftung sowie Wärmepumpen sind bei den ortsbildprägenden Raumkanten nur auf den Gebäudeseiten (Dach und Fassade) erlaubt, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsichtig sind.

(3) Antennenschüsseln sind farblich der jeweiligen Dachhaut anzupassen.

(4) Entlüftungsgitter sind, soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar, in Material und Farbe der Fassade anzupassen.

4. GELTUNGSBEREICH



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung: orange
Umgriff des Sanierungsgebietes: schwarz

§ 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

Kitzingen, den 09.10.2025



Karl-Dieter Fuchs
Erster Bürgermeister



Die Satzung wurde am 14.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht und in der Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen zur Einsichtnahme ausgelegt. Sie ist am 15.10.2025 in Kraft getreten.

Kitzingen, den 15.10.2025



Karl-Dieter Fuchs
Erster Bürgermeister



ANHANG 1: HINWEISE ZUR FÖRDERUNG

Fördermöglichkeiten

Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes, einschließlich Entschädigungsfonds,
Ansprechpartner: Landratsamt Kitzingen, Untere Denkmalschutzbehörde

Wohnungsbauförderung,
Ansprechpartner: Landratsamt Kitzingen

Wichtige Hinweise zur Förderung

Sämtliche Förderungen können nur dann gewährt werden, wenn die entsprechenden Anträge vor Maßnahmenbeginn gestellt und bewilligt sind. Ein vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!

Bereits durchgeführte Maßnahmen können nicht gefördert werden.

Bei sämtlichen Fördermaßnahmen besteht kein Anspruch auf Fördermittel, da diese immer nur im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel gewährt werden können.

Ansprechpartner

Gemeinde Mainstockheim über die Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen
Friedrich-Ebert-Straße 5
97318 Kitzingen

Landratsamt Kitzingen
Kaiserstraße 4
97318 Kitzingen
www.kitzingen.de
09321 / 928-0

Untere Denkmalschutzbehörde
Kaiserstraße 4
97318 Kitzingen
www.kitzingen.de
09321 / 928-0

Steuerabschreibungen gem. § 7h EStG (Sanierungsgebiet) und § 7i EStG (Baudenkmale)

- Nur in Sanierungsgebieten bzw. bei denkmalgeschützten Gebäuden möglich
- Bedarf einer vorherigen verbindlichen Abklärung mit der Gemeinde Mainstockheim über die Verwaltungsgemeinschaft Kitzingen (z.B. im Rahmen einer Sanierungsvereinbarung)
- Bei Steuerabschreibungen besteht ein Rechtsanspruch, wenn vorher entsprechende Vereinbarungen getroffen wurde. Fragen zur Steuerabschreibung sollten vorab mit einem Steuerberater besprochen werden.

