Gestaltungssatzung der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale

im Rahmen des Sanierungsgebietes „Altort Wülfershausen a. d. Saale"

Zum Schutze des Ortsbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der städtebaulichen und baulichen Weiterentwicklung und der Gestaltung, erlässt die

Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale

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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, für den Altort Wülfershausen a. d. Saale in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Regierung von Unterfranken und dem Landratsamt Rhön-Grabfeld folgende Gestaltungssatzung.

Präambel

Ziel dieser Satzung ist es, das **städtebauliche und baukulturelle Erbe des Altortes** von Wülfershausen a. d. Saale 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 aus dem Jahr 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 Baugefüge 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** soll gefördert und zugleich durch den Einsatz neuer Materialien und Techniken weiterentwickelt werden. Ziel ist es, handwerkliche Qualität mit zeitgemäßen aber auch traditionellen Mitteln zu sichern und zu fördern.
- 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 Wülfershausen a. d. Saale"** der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale. 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), ausgenommen Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 5 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 begrünten 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 Rhön-Grabfeld, an die Gemeinde weitergeleitet und von dieser unter Einschaltung des Sanierungsbeauftragten überprüft. Anschließend erfolgt die Genehmigung durch das Landratsamt Rhön-Grabfeld.

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung **kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage versagt** werden, wenn diese erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild im positiven Sinne prägt oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist bzw. sie den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung widerspricht.

§ 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 Farbigkeit 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.

3. Die für den Altort typischen **Raumkanten**, ortsbildprägende Gebäudestellungen und **Baufluchten** sind zu erhalten bzw. wiederaufzunehmen. Neue Gebäude müssen diese Raumkante aufnehmen.

4. 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.

5. 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 Rhön-Grabfeld als Bauaufsichtsbehörde dies zugelassen hat.

§ 4 Gebäudemerkmale

(1) Dächer

1. Die **Hauptgebäude** sind **zwingend 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. Neue Hauptgebäude zur Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich können ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde auch mit einem Satteldach mit 30° - 50° ausgestattet werden.

2. **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.

3. Der **Dachüberstand** darf am Ortgang maximal 0,25 m, an der Traufe maximal 0,40 m betragen.

4. Vorhandene Gebäude dürfen bei nachträglichem Dachausbau einen **Kniestock** von maximal 0,75 m Höhe erhalten. Bei Neubauten ist ein Kniestock von maximal 1,00 m erlaubt.

5. Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit naturbelassenen und maximal matt engobierten **Dachziegeln** im **naturroten, ziegelroten bis rot-braunen Farbspektrum** sowie Naturschiefereindeckungen bei Mansarden zu decken.

6. Für kleinere **Anbauten** sind nicht strukturierte Gläser und glänzende Bleche (Stehfalzdeckung aus verzinktem Blech, Kupfer oder Titanzink) zulässig.

7. 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**.

8. **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.

9. 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 1/3 der Gesamtbreite** des Gebäudes betragen. Der First der Quer- oder Zwerchhäuser darf nicht über dem des Hauptdaches liegen.

10. **Dachflächenfenster** sind zulässig, sollten aber möglichst nicht einsehbar sein. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster darf maximal 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.

11. **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.

12. **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:
   a. 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. An solche Anlagen sind besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.
   b. 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.
   c. 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. Die Module und Rahmen sind soweit möglich der Dacheindeckung farblich anzugleichen.
   d. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage so weit wie möglich **bündig und parallel zur Dachfläche** integriert wird.

e. **Differenzblöcke** zur Richtungsänderung von Modulen bzw. Aufständerungen sind nicht mit dem Gesamterscheinungsbild eines historischen Ortskerns vereinbar und **untersagt. Freistehende Anlagen sind unzulässig.**
f. Auch sollten die Elemente jeweils **allseitig von Dachflächen umschlossen** sein. Als allgemeiner Gestaltungsgrundsatz kann angenommen werden: mindestens ca. 1,00 m Abstand von Traufe, First und Ortgang.
g. 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 Baudenkmälern und im Nahbereich von Baudenkmälern besteht eine Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG.

2. Sogenannte **Stecker-Solar-Geräte, auch Balkonkraftwerke** genannt, sind zulässig. An solche Anlagen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich besonders hohe Anforderungen an Gestaltung und Material zu stellen.
   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 entspricht dem des Balkongeländers / -brüstung (in der Regel 90°).
   Zulassungen an historischen Gebäuden sollen grundsätzlich zurückhaltend platziert werden.

3. An **Fassaden sind Solarelemente ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereich zugelassen.**
   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, rechteckigen, 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 und 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, gebоßt 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.
   Historisch nachgewiesene, fachwerksichtige Außenwände sind grundsätzlich zu erhalten, der Verputz dieses Fachwerks ist unzulässig.
   Die Fachwerkfelder sind ohne Struktur und Kanten zum Balken hin eben zu verputzen.
   Fachwerk- und Holzverkleidungen sind zu fassen und im Vorfeld abzustimmen.

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.
   Ausnahmen für **Holzverkleidungen** in senkrechter Ausführung sind bei Neu- und Ersatzbauten von Hauptgebäuden nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem Sanierungsbeauftragten möglich.

3. **Putzoberflächen** sind mit hell abgetönter **Kalk-, Mineral- oder Silikatfarbe** ohne Dispersionsanteil 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 des Einfügens.

5. Es sind **glattgeputzte 10-15 cm breite Fensterumrahmungen** (Putzfaschen) zu verwenden. Sie sind durch einen hellen Anstrich bzw. dunkleren Farbton vom Fassadenfarbton abzusetzen. Wo Natursteingewände oder Holzlaibungen 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 der Gemeinde **abzustimmen**. Vor der Genehmigung können Farb- und Putzproben verlangt werden. Im Falle eines Einzeldenkmales 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 gescheibten 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 Wülfershausen a. d. Saale erfolgen. Die mögliche Dämmstärke des WDVS ist immer im Einzelfall mit der Gemeinde abzusprechen.

   Die Oberfläche des WDVS ist als fein gescheibter Oberputz mit einem mineralischen Anstrich oder mit einem eingefärbten mineralischen 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 und senkrecht geteilt 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** sowie weiße bis graue Fenster aus **Kunststoff, Holz-/Alu-Verbund sowie matt lackiertem Stahl** 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 von maximal 3,50 m.** Bei Mehrfachgaragen muss ein Zwischenpfeiler von mind. 0,24 m vorhanden sein. **Tore von Scheunen** oder landwirtschaftlichen Gerätehallen dürfen auch größer sein.

   Die (Garagen-)Tore sind **vorzugsweise in Vollholz**, alternativ aus matt lackiertem Stahl auszuführen. 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.
   Die **farbliche Gestaltung** der Tore ist auf das Einzelgebäude und auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Reinweiße Anstriche und Kunststoffkonstruktionen jeglicher Art sind nicht zulässig.

10. Für alle **Verglasungen** bei Fenster, 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 Wülfershausen a. d. Saale 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 oder senkrecht stehenden handwerklich bearbeiteten, jedoch nicht gedrehten Metallstäben jeweils 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 hergestellt 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 m²** 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 ¼ 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 Öffnungszeit 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** (gemäß Bayerische Bauordnung) zu den öffentlichen Räumen.
Für Mauern ist die Verwendung von **Natursteinsichtmauerwerk** aus Muschelkalk oder von verputztem Mauerwerk (siehe hierzu auch § 4 Abs. 4 Farbe und Material) zulässig. Betonmauern in sichtbarer Ausführung sind erlaubt.

(2) **Zäune** zu den öffentlichen Räumen sind mit einer **Höhe von mindestens 1,20 m bis maximal 2,00 m** aus **senkrechten Holzlatten** oder handwerklich bearbeiteten, matt lackierten **Stahlstäben** jeweils mit Zwischenräumen herzustellen.
Doppelstabmattenzäune sind zulässig. Die Anbringung eines Sichtschutzstreifens an einem Doppelstabmattenzaun ist nicht zulässig.
Nicht zulässig sind sogenannte „Jägerzäune", waagrecht gelattete Holzzäune 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. Verblechungen sind in zurückhaltenden Farben, ohne Musterung, nicht glänzend und angepasst an die Farbgestaltung des zugehörigen Gebäudes auszuführen.
Türen und Tore 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 § 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, wenn** sie insgesamt einen Anteil der unbebauten Flächen des Grundstückes **von 25 % überschreiten:**

1. **Versiegelte, monotone Flächen** ohne Begrünung und ohne Versickerungsmöglichkeit
   - Asphaltflächen
   - Betonflächen, Ortbeton
   - Großflächige Pflasterungen ohne Fugen, mit Mörtelfugen oder geschlossenen Fugen
   - Fläche mit Fliesen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen
   - Wasserundurchlässiger Beläge, wie Kunststoffbeläge und Kunstrasen
   - Schotterungen und geschotterte Steingärten

2. **Dunkle und wärmespeichernde** Materialien
   - Dunkle Pflastersteine und Fliesen
   - Metallische Oberflächen
   - Schwarze Schottergärten
   - Schwarzdecken
   - Gefärbter Kies

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale **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 01.01.2026 in Kraft.

Wülfershausen a.d. Saale, den 16.12.2025

(S)

Wolfgang Seifert
Erster Bürgermeister der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale

Anlage: Plan des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung vom 20.11.2025

Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am 16.12.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Saale niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Wülfershausen a.d. Saale hingewiesen. Die Anschläge wurden am 17.12.2025 angeheftet und am 09.01.2026 wieder abgenommen.

(S)

Büttner
Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Saale



LEGENDE

Sanierungsgebiet "Altort Wülfershausen a. d. Saale"
= Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
= Räumlicher Geltungsbereich des Kommunalen Förderprogrammes

architektur + ingenieurbüro perleth
Kornstraße 15 · 97421 schweinfurt · t.09721.675191-00 · info@architekt-perleth.de

GS 3

2024-45_S_2.3.01_Räumlicher Geltungsbereich Gestaltungssatzung + Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Wülfershausen a. d. Saale

M 1:2500 | gez. leku
Planausgabe 1 | Beschlussfassung | 20.11.2025