

# **Gestaltungssatzung der Gemeinde Üchtelhausen für das Sanierungsgebiet Altort Üchtelhausen**

vom 23.01.2026

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Üchtelhausen folgende Gestaltungssatzung:

## **§ 1 ZIELE DER SATZUNG**

### **(1) Grundsätze**

Das gewachsene Erscheinungsbild des Ortskerns des Gemeindeteils Üchtelhausen ist in seiner Eigenart und Gestalt zu erhalten und zu schützen. Städtebauliche Mängel sind zu beheben. Das ortsbildprägende Gefüge ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen und zwar in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe.

Im Einzelnen sind dabei folgende Grundsätze zu beachten:

1. Bauliche Anlagen müssen dem Art. 8 „Baugestaltung“ der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen. Sie sind im Übrigen nach Maßgabe der folgenden Vorschriften so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen.
2. Bei Baumaßnahmen an Einzeldenkmälern ist generell vor Beginn der Arbeiten eine Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt einzuholen.
3. Bauliche Anlagen sollen so errichtet, angebracht und erhalten werden, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist auf Anlagen geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.
4. Unbebaute Flächen der bebauten Flächen sind so zu gestalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen und Landschaftsbild einfügen.
5. Neubauten und neue Anbauten können unter Berücksichtigung von charakteristischen Gestaltungsprinzipien und der umgebenden Bebauung Elemente zeitgenössischer Architektur aufweisen.

### **(2) Leitziele**

1. Erhaltung und Gestaltung des Dorfkerns
2. Erhaltung und Pflege der Baudenkmäler
3. Wiederherstellung der identitätsstiftenden Strukturen im Altort
4. Entwicklung des Wohnortes, Verbesserung des Wohnangebotes, insbesondere für ältere Menschen
5. Nutzung leerstehender (landwirtschaftlicher) Gebäude (Scheunen) durch Um- oder Ausbau für gewerbliche und/ oder wohnliche Zwecke, z. B. als Familien- oder Seniorenwohnungen, Veranstaltungsflächen oder Parkscheune.
6. Stärkung der Wohnfunktionen im Innenbereich durch Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken
7. Erhalt/ Sanierung ortsbild- und strukturprägender Gebäude
8. Aufwertung ortstypischer Straßenräume
9. Bewahren und Entwickeln der Ortseingrünung

## § 2 GELTUNGSBEREICH

### (1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes, in Kraft getreten am 13.11.2023. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan auf Seite 10 dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfasst:

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
2. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen. Dies umfasst neben der Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen auch die farbliche Gestaltung, den Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der privaten Freiflächen und Einfriedungen.
3. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).
4. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind. Trifft der Bebauungsplan eine ausdrückliche Festsetzung, ist die Gestaltungssatzung insoweit nicht anwendbar; fehlt hingegen eine Festsetzung des Bebauungsplans, ist die Gestaltungssatzung einzuhalten. Der Bebauungsplan hat Vorrang, jedoch nur in den Bereichen, die er tatsächlich regelt.
6. Im Bereich von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dieser Erlaubnisbescheid ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.

## § 3 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSZIELE

### (1) Dachlandschaft

Der charakteristische, reich gegliederte und dennoch einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form, Material und Farbe zu erhalten. Neu- und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die in einzelnen Straßen vorherrschende Hauptfachrichtung ist einzuhalten.

### (2) Gebäudestellung und Gebäudestruktur

1. Zur Sicherung der historischen Parzellenstruktur sind die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Hofabschlüsse zu erhalten und bei Neubauten zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Aufteilung von Haupt- und Nebengebäude, Hof- und Grünflächen muss ablesbar bleiben.

2. Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander mit den vorhandenen Abständen ist grundsätzlich beizubehalten und bei Neubauten wieder aufzunehmen.
3. Das Zusammenziehen von benachbarten Einzelbaukörpern ist weder in der Fassade noch im Dach zulässig.

### **(3) Dichte und Höhe der Bebauung**

1. Die Dichte der Bebauung (bebaute Fläche und Gebäudehöhe) hat sich am Bestand zu orientieren.
2. Zur Erhaltung der Geschlossenheit von Straßen- und Platzräumen ist die vorhandene Dichte der Gebäude (Gebäudelänge und -höhe) zum öffentlichen Raum zu wahren.
3. Zugelassen sind bei Hauptgebäuden max. zwei Geschosse. Zusätzlich kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss im Sinne der BayBO sein und für Wohnzwecke ausgebaut werden.

### **(4) Farbgebung – Abstimmungsgebot**

1. Die Farbgestaltung und Materialwahl an den einzelnen Gebäuden, den entsprechenden Bauteilen und Elementen einschließlich Außenanlagen, Ausstattung und Werbeanlagen müssen unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen aufeinander und auf die Umgebung abgestimmt werden
  1. Glänzende Oberflächen und grelle Farbgebungen sind nicht zulässig.
  2. Die gesamte Farbgestaltung ist mit der Gemeinde Üchtelhausen und bei Maßnahmen an Einzeldenkmälern, den Denkmalschutzbehörden, abzustimmen.
  3. Im Vorfeld ist eine Farbberatung mit der Sanierungsberatung durchzuführen. Dabei sind die Farben von Dach, Fassade, Sockel, Fenstern, Fensterläden, Türen, Toren, Einfriedungen und sonstigen Bauteilen abzustimmen.
  4. Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Farbgestaltung gemäß § 144 BauGB und Art. 6 BayDSchG ist die Farbe durch Musterflächen auf einem straßenzugewandten Bauteil oder einer Platte jeweils von mind. 1 m<sup>2</sup> Größe vor Ort aufzubringen und mit der Gemeinde Üchtelhausen abzustimmen.

## **§ 4 ZIELE DER GEBÄUDEGESTALTUNG**

### **(1) Hofanlagen**

Die Hofanlagen mit ihren wesentlichen Elementen sind zu erhalten. Die vorgegebenen Grundformen (z.B. Zwei- und Dreiseithof), die Stellung des Hauptgebäudes und der Hofabschluss zur Straße sind auch bei Neubebauungen beizubehalten.

### **(2) Bauweise**

1. Einzeldenkmale, ortsbild- und strukturprägende Gebäude sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Umbauten und Renovierungen ist der zeittypische Baustil zu erhalten und wiederherzustellen.
2. Neu- und Umbauten müssen sich, entsprechend dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB, in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies gilt insbesondere für die Gliederung des Bauvolumens, die Dachform und Dachneigung, die Firstrichtung sowie die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes.

### **(3) Gelände**

1. Bei Neubauten darf das Gelände durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 50 cm sind zulässig.
2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf höchstens 50 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.

### **(4) Außenwände**

#### **(4.1) Material**

1. Als Material für Fassaden sind Putz, Natursteinsichtmauerwerk aus Muschelkalk oder Sandstein, vorgesetzte Klinkerziegel sowie konstruktives Sichtfachwerk aus Vollholz bei Sanierungen und bei der Errichtung von Neubauten zu verwenden.
2. Vorhandene Gebäude und Bauteile aus Natursteinsichtmauerwerk, Klinkerziegel und Sichtfachwerk sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig, sofern der historische Befund nicht für eine andere Fassadengestaltung spricht.
3. Vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen- oder Treppen u.dgl.) sind bei Umbauten und Renovierungen zu sichern, instandzusetzen und wieder einzubauen bzw. im Erscheinungsbild zu erhalten.
4. Verschalungen aus Vollholz sind für untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude/ Scheunen zulässig.
5. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk und Natursteinmauerwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk bzw. Sichtmauerwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat. Nicht zulässig sind Fachwerkattrappen aus Brettern und sonstigen Materialien.
6. Insbesondere Verkleidungen mit Fliesen, Faserzement- und Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton-, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material sind unzulässig.
7. Die Begrünung von Fassaden auch mittels Rankhilfen ist gewünscht. Rankhilfen und Pflanzbeete im öffentlichen Raum sind in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen erlaubt, sofern die Verkehrssicherheit dies zulässt.

#### **(4.2) Gebäudeauskragungen und Wärmedämmung**

1. Die Außenwände sind ohne Auskragungen auszubilden, sofern diese nicht durch historische Bauteile bzw. Konstruktionsweisen bedingt sind. Zulässig sind Vorsprünge zur Gliederung von Fassaden für Gesimse und Gewände sowie Rücksprünge für Fenster- und Türstöcke in einer Tiefe bis zu 30 cm.
2. Bei der energetischen Sanierung der Fassade sind Innenwanddämmungen und/ oder Wärmedämmputze zu bevorzugen. Bei außenliegender Wärmedämmung sind evtl. Abweichungen von der Gestaltungssatzung im Einzelfall nach einer Sanierungsberatung zu entscheiden. Insbesondere Natursteinsichtmauerwerk, Sichtfachwerk und vorhandene alte bzw. historische Bauelemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Eckquader, Tür- und Fenstergewände, Hausfiguren, Steinplatten, Eingangsstufen- oder Treppen u.dgl.) dürfen nicht durch eine Außendämmung überdeckt werden. In der Regel ist die außenliegende Wärmedämmung bis zur Straßenoberkante anzubringen.

#### **(4.3) Putz**

1. Zulässig sind feinkörnige, mineralische Außenputze. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der Putz bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) frei aufzuziehen und zu verreiben.
2. Der Putz ist bis zur Straßenoberkante anzubringen, sofern kein Natursteinsockel existiert.
3. Ausgeschlossen sind insbesondere stark gemusterte Putzarten, nicht historische Rauh- und Zierputze sowie Imitate.

#### **(4.4) Anstrich**

1. Für Farbanstriche sind mineralische Farben (soweit der Voranstrich dies zulässt) in gedeckten, überwiegend hellen, nicht zu stark gesättigten Farbtönen zu verwenden.
2. Fassadenanstriche sind homogen und mit Ausnahme von Gliederungs- und Schmuckelementen ohne Musterung auszuführen.
3. Es gilt das Abstimmungsgebot (vgl. § 3 Abs. 4).

#### **(4.5) Sichtbare Sockel**

1. Zulässig sind sockellose Gestaltungen sowie sichtbare Sockel aus Putz, Natursteinsichtmauerwerk oder Sockel verkleidet mit großformatigen Platten aus unpoliertem Naturstein mit matter Oberfläche (vorzugsweise aus ortstypischem Muschelkalk).
2. Vorhandene Natursteinsockel sind bei Umbau- oder Instandhaltungsarbeiten zu erhalten; ein Verputzen ist unzulässig.
3. Die Sockeloberkante muss annähernd höhengleich mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens oder dem natürlichen Gelände folgend verlaufen.

### **(5) Wandöffnungen**

#### **(5.1) Öffnungen**

1. Zulässig sind Fassaden in Form von ortstypischen Lochfassaden mit stehenden, rechteckigen Fensterformaten.
2. Der überwiegende Anteil der Fassadenfläche ist als geschlossene Wandfläche auszubilden.
3. Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.
4. Wandöffnungen sind überwiegend in einheitlicher Größe und symmetrischer Anordnung bzw. entsprechend des historischen Bestands zu gestalten. In der Giebelansicht sind im Dachgeschoss bzw. Spitzboden proportional kleinere Öffnungen als in den darunter liegenden Geschossen zulässig.
5. Wandöffnungen müssen in der Regel untereinander sowie zu den Gebäudekanten und zur Traufe einen Mindestabstand von 50 cm einhalten.
6. Über zwei Geschosse reichende Wandöffnungen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich ausgeschlossen.

#### **(5.2) Gewände und Faschen**

1. Wandöffnungen von historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) sind durch Gewände aus Naturstein oder Holz oder durch Putzfaschen hervorzuheben.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich kann auf die Ausbildung von Gewänden bzw. Faschen verzichtet werden.

### **(5.3) Fenster**

1. Zulässig sind Fenster aus Holz mit schlanken Profilen bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945). Neben Konstruktionen aus Holz sind - außer bei Einzeldenkmalen - auch farblich abgestimmte Ausführungen aus Holz-Aluminium und Kunststoff zulässig, wenn diese in Profilierung, Teilung und Größe Holzfenstern entsprechen. Insbesondere bei Nebengebäuden sind zudem Werkstattfenster aus matt lackiertem Stahl zulässig.
2. Bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) sind Fenster ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,00 m mindestens in zwei Flügel zu teilen. Ab einer lichten Öffnungsbreite von 0,90 m sind sie mindestens durch eine mittig angeordnete senkrechte Sprosse zu gliedern. Bei Einzeldenkmalen gelten weitergehende Anforderungen.
3. Sprossen sind symmetrisch mit gedrittelter oder halbierter Aufteilung anzuordnen und glasteilend oder als „Wiener Sprosse“ zulässig. Alternativ können Sprossen bei Holzfenstern auch in Blei ausgeführt werden.
4. Neben Einzelfenstern sind Fensterbänder mit i.d.R. maximal 4 Fenstern sowie Zwillingsfenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche bzw. Gewände getrennt sind, zulässig.
5. Bei Gebäuden, die nach 1945 erbaut wurden, sind neben Konstruktionen aus Holz auch andere Materialien sowie einflügelige / nicht gegliederte Fenster zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.
6. Bodentiefe Fensteröffnungen sind im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen zulässig.
7. Größere Fensterelemente, z.B. für Terrassen und Loggien oder nicht unterteilte Fenster sind im vom öffentlichen Raum nicht bzw. nur geringfügig einsehbaren Bereich möglich.
8. Fenster sind bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) nach historischem Vorbild vorzugsweise in altweiß oder lichtgrau zu gestalten. Holzfenster sind deckend zu lackieren, mit hellen Lasuren zu behandeln oder holzfarben zu gestalten. Werkstattfenster aus matt lackiertem Stahl sind zudem in Anthrazittönen zulässig.

### **(5.4) Schaufenster**

1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ihre Breite darf 2,00 m nicht überschreiten. Auf die Fassadengliederung in den Obergeschossen ist Bezug zu nehmen.
2. Schaufenster müssen untereinander sowie zu den Gebäudekanten einen Mindestabstand von 50 cm einhalten. Neben Einzelfenstern sind maximal drei nebeneinander liegende Schaufenster, die horizontal durch eine geschlossene Fassadenfläche oder einen Pfosten bzw. ein Gewände getrennt sind, zulässig.

### **(5.5) Türen und Tore**

1. Türen und Tore sind zu erhalten oder nach überlieferten Vorbildern zu gestalten und mit der Architektur des Hauses in Einklang zu bringen.
2. Zulässig sind Eingangstüren in handwerklich gefertigter Holzrahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdopplungen.
3. Zusätzlich zu Konstruktionen aus Holz sind - außer bei Einzeldenkmalen - auch Ausführungen aus Holz-Aluminium, Kunststoff oder Metall zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.
4. Teilverglasungen aus Klarglas oder satiniertem Glas sind zulässig.
5. Hauseingangstüren sind bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ab einer Öffnungsbreite von 1,30 m zu unterteilen.
6. Garagen- und Scheunentore sind aus Holz herzustellen. Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung sind zugelassen. Farblich abgestimmte Ausführungen aus

Kunststoff oder Metall sind zulässig, sofern die Garagen-/ Scheunentore vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbar oder deutlich (> 5,00 m) abgerückt sind.

## **(6) Läden, Markisen**

1. Zum Sonnen- und Wetterschutz an Fenstern und Fenstertüren sind bei historischen Gebäuden (Gebäude vor 1945) vorzugsweise Klappläden aus Vollholz zu verwenden. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten bzw. zu ersetzen. Andere Ausführungen wie Schiebe- oder Faltläden sowie andere Materialien wie matt lackiertes Aluminium sind (auch bei historischen Gebäuden) zulässig, sofern sie auf die Architektur des Gebäudes abgestimmt sind.
2. Rollläden oder Außenjalousien sind zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht über die Außenwand vorstehen und einschließlich der Halterungskästen weder sichtbar sind, noch den Rahmen oder die Glasfläche des Fensters verdecken.
3. Über Schaufenstern sind nur einfach gestaltete Wetter- und Sonnenschutzdächer aus Glas / Metall oder Rollmarkisen aus einfarbigem Stoff zulässig.

## **(7) Vordächer**

1. Die Neuerrichtung von Kragplatten aus Beton und ähnlich massiven Konstruktionen ist im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich nicht zulässig.
2. Vordächer an Straßenfassaden sind auf privatem Grund zulässig, wenn sie filigran gestaltet sind (Stahl-Glas-Konstruktion) und die Grundfläche kleiner als 1 m<sup>2</sup> ist.
3. Vordächer an straßenabgewandten Fassaden dürfen in der Projektion 2 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Es ist maximal ein Vordach pro Hauseingang zulässig.

## **(8) Balkone, Loggien, Terrassen und Wintergärten**

1. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Balkone - vorzugsweise auf offener Ständerkonstruktion aus matt lackiertem Stahl oder Vollholz - mit Ausnahme im Dachgeschoss zulässig. Der Abstand zur straßenseitigen Gebäudeecke muss mindestens 2,0 m betragen.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus Balkone im Dachgeschoss, Loggien sowie Wintergärten zulässig.
3. Balkonkonstruktionen in Form von auskragenden Betondecken sind bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ausgeschlossen.
4. Zulässig sind ebenerdige Terrassen auf Erdgeschossniveau oder Terrassen bei Anbauten auf Niveau des 1. Obergeschosses des angrenzenden Hauptgebäudes.
5. Balkon-/ Terrassenüberdachungen sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich zulässig.

## **(9) Absturzsicherung**

1. Absturzsicherungen (Brüstungen) sind aus
  - handwerklich bearbeiteten Metallstäben
  - Holzplatten oder
  - aus Metallseilenjeweils mit Zwischenräumen herzustellen.
2. Bei nicht ebenerdigen Terrassen ist zudem eine massive Brüstungsmauer zulässig.
3. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus andere Ausführungen möglich.

## **(10) Dachlandschaft**

### **(10.1) Dachform / Dachneigung**

1. Bei Gebäuden mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum ist als Dachform in der Regel das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 46 bis 56 Grad zulässig.
2. Andere Dachformen wie z.B. Walm-, Halbwalm- oder Mansarddächer sind zulässig, sofern sie dem historischen Bestand entsprechen.
3. Die bestehende Firstrichtung, Dachform und Dachneigung ist zu erhalten bzw. bei entsprechenden baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.
4. Die Dächer sind in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion auszuführen.
5. Über Anbauten bzw. bei untergeordneten Neben-, Rück- und Seitengebäuden sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung größer 14° zulässig.
6. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete Flachdächer, die als Terrasse genutzt oder begrünt werden, sofern das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

### **(10.2) Kniestock**

1. Bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ist auf einen Kniestock in der Regel zu verzichten; ausnahmsweise zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks bis zu einer Höhe von max. 30 cm.
2. Zulässig ist die Ausbildung eines Kniestocks bis zu einer Höhe von max. 50 cm bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden und bei eingeschossigen Gebäuden oder bei einem nachträglichen Ausbau von Nebengebäuden und Scheunen zum Wohnen.

### **(10.3) Dachabschlüsse und Dachüberstand**

1. Traufe und Ortgang sind bei allen Gebäuden zu erhalten bzw. mit knappem Überstand (max. 30 cm) auszubilden.
2. Bei historischen Gebäuden (Baujahr vor 1945) ist der Ortgang vermortelt, mit Zahnleisten aus Vollholz oder profilierten Ortgangbrettern aus Vollholz auszubilden. Ortgangbleche aus Kupfer sowie farbangepasste beschichtete Bleche sind zulässig.
3. Bei Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden, sind zudem Ortangziegel zulässig.

### **(10.4) Dacheindeckung**

1. Zulässig sind naturbelassene und matt engobierte Tondachziegel (Falz-, Pfannen- oder Biberschwanzziegel) oder Betondachsteine im roten bzw. rot-braunen Farbspektrum.
2. Für untergeordnete Neben-, Rück- und Seitengebäude sind bei Dachneigungen kleiner 30° darüber hinaus Stehfalzdeckungen aus Titanzink oder Kupfer sowie im Einzelfall Trapezblechdeckungen mit matter Oberfläche und rot-brauner Farbgebung zulässig, sofern sie das Straßenbild nicht nachteilig beeinflussen.

## **(11) Dachaufbauten**

### **(11.1) Dachgauben**

1. Zulässig ist die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen sowie ausgewogen und in Abstimmung auf die darunterliegende Fassade anzurichten.
2. Zulässig sind Schleppdach- und Satteldachgauben. Bei Dachflächen, die zusammen sichtbar sind, ist nur eine Gaubenart zulässig. Sämtliche Gauben einer Dachseite

- sind auf einer Höhe und in Traufnähe bzw. in der unteren Hälfte der Dachfläche anzuordnen.
3. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten. Zulässig sind Gauben bis zu einer Breite von 2,0 m sowie einer Gesamtgaubenlänge von maximal der Hälfte der Firstlänge.
  4. Gaubenfenster dürfen die Breite und Höhe der darunterliegenden Fenster in der Fassade nicht überschreiten.

#### **(11.2) Zwerchgiebel**

1. Zulässig ist die Belichtung über Zwerchgiebel mit Satteldach. Ein Zwerchgiebel darf je Traufseite nur einmal verwendet werden.
2. Die Breite darf maximal ein Drittel der gesamten Trauflänge betragen. Der First muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben. Die Wandflächen sind in Material, Farbe und Gestalt an das Gebäude anzupassen.

#### **(11.3) Dachflächenfenster**

1. Im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Dachflächenfenster haben zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,00 m sowie zur Traufe, zum First und zu anderen Dachelementen einen Mindestabstand von 60 cm einzuhalten. In einer Dachfläche sind gleichgroße Dachflächenfenster zu verwenden.
3. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster je Dachfläche darf maximal ein Zehntel der jeweiligen Dachfläche betragen. Im Falle von nur einer Dachverglasung sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde Üchtelhausen Dachflächenfenster > 1,00 qm zulässig.
4. Dachflächenfenster / -verglasungen sind bündig in die Dachfläche (Oberkante Dachhaut) zu integrieren.

#### **(11.4) Dacheinschnitte**

Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind Dacheinschnitte zulässig.

#### **(11.5) Schornstein / Kamin**

1. Schornsteine sollen am First oder in Firstnähe das Dach durchstoßen. Sie sind zu verputzen oder mit Blech zu verkleiden. Klinker sind zulässig.
2. Im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich sind darüber hinaus an der Fassade geführte Außenkamine zulässig.

#### **(11.6) Antennen**

1. Antennen sind in der Regel unter Dach einzubauen. Zulässig sind Antennenanlagen (Fernseh-, Rundfunk-, Funk- und Parabolantennen) im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich.
2. Parabolantennen sind auf dem Dach anzubringen und in der Farbe der Dachhaut zu gestalten.

### **(12) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie**

#### **(12.1) Solaranlage**

1. Solaranlagen (Solarthermieanlagen bzw. Solarkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser und ggf. Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur

- Stromerzeugung) sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden und Balkonbrüstungen von Gebäuden zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
2. Auf Einzeldenkmälern sind Solaranlagen nur in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig, wenn sie sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild sowie die Substanz des Denkmals auswirken.
  3. Die Anlagen sind vorzugsweise im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich anzubringen. Vorzugsweise sind sie auf Nebengebäuden und untergeordneten Flächen / Bauteilen anzubringen.
  4. Die Anlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder dachflächenparallel einzubauen.
  5. Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 50 cm einzuhalten, außer bei vollflächiger Verlegung. Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern (ohne Versprünge) in einheitlicher Anordnung (Hoch- oder Querformat) auf nicht glänzenden, dunklen Konstruktionen bzw. dachintegriert einzubauen.
  6. Je Dachseite sind max. 2 Felder zulässig (außer bei Anordnung auf Dachgauben).
  7. Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder rotbraune, homogene (nicht strukturierte) Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.
  8. Solaranlagen in Wandmontage und Solaranlagen an Balkonbrüstungen sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich zulässig.

#### **(12.2) Wärmepumpen**

- a. Wärmepumpen sind in vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.
- b. Wärmepumpen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, die sich nicht in ein Gebäude integrieren lassen, sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig, wenn sie straßenseitig mittels Holzlatten oder matt lackierten Metalllamellen / Lochblech verdeckt werden.

#### **(12.3) Klimageräte**

1. Klimageräte sind vorzugsweise ohne Außeneinheit in den Innenräumen der jeweiligen Gebäude anzubringen.
2. Klimageräte mit Außeneinheit sind ausschließlich im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.

#### **(12.4) Wallboxen**

- c. Wallboxen sind vorzugsweise in Garagen / Nebengebäude zu integrieren.
- d. Wallboxen sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich innerhalb der jeweiligen privaten Grundstücke zulässig.
- e. Wallboxen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich sind inkl. ihrer Kabel in Gebäudeöffnungen / Nischen zu integrieren und mittels einer Klappe abzudecken.

#### **(12.5) Rückbau**

Sobald und sofern Solaranlagen, Wärmepumpen, Klimageräte oder Wallboxen funktionslos werden, sind diese inklusive ihrer Unterkonstruktion vollständig zurück zu bauen. Ausnahmen gelten für Solarziegel sowie integrierte Solaranlagen.

## **(13) Werbeanlagen**

### **(13.1) Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen und zurückhaltend in Größe und Farbe eingesetzt werden. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Firmenzeichen. Grelle Farbgebungen sind unzulässig (es gilt Abstimmungsgebot vgl. § 3 Abs. 5).

### **(13.2) Standort**

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses (ausgenommen Ausleger) an der Stätte der Leistung zulässig.

### **(13.3) Ausführung / Art**

Zulässig sind Werbeanlagen in Form von:

1. Filigranen, künstlerisch gestalteten und handwerklich gefertigten Auslegern aus Metall
2. Direkt auf die Fassade aufgemalten Beschriftungen
3. Vor die Fassade gesetzten Einzelbuchstaben aus Metall
4. Beklebungen und Bemalungen der Schaufenster

### **(13.4) Anzahl**

Je Betrieb sind max. ein Ausleger und eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.

### **(13.5) Abmessungen**

1. Werbeschriften sind einzeilig, i.d.R. horizontal anzuordnen; die Höhe der Einzelbuchstaben darf höchstens 40 cm betragen.
2. Zulässig sind Beklebungen und Bemalungen von Schaufenstern bis zu einem Flächenanteil von max. 20 %.
3. Werbeanlagen müssen von Fenstern, Gesimsen, Gewänden, Eckquaderungen, etc. einen Abstand von mindestens 10 cm und von Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sie dürfen maximal 5 cm vor die Fassade hervortreten. (Ausgenommen hiervon sind Ausleger.)

### **(13.6) Beleuchtung**

1. Zulässig ist das Anstrahlen von Werbeanlagen durch filigrane Auslegerleuchten (Punktleuchten) in dunkler Farbgebung oder das Hinterleuchten mittels LED-Modulen, deren Aufbauhöhe max. 4 mm bemisst.
2. Zulässig ist das Anstrahlen und Hinterleuchten von Werbeanlagen im warmweißen Farbspektrum (max. 3.000 Kelvin).

### **(13.7) Rückbau**

1. Im Falle der Aufgabe des Betriebs sind Werbeanlagen innerhalb von 4 Wochen vollständig zurück zu bauen. Werden Werbeanlagen nicht innerhalb dieses Zeitraums zurück gebaut, kann die Gemeinde Üchtelhausen diese auf Kosten des Betreibers zurück bauen lassen.
2. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, z.B. bei auf die Fassade aufgemalten Schriftzügen; sie bedürfen der schriftlichen Genehmigung.

## § 5 AUSSENANLAGEN UND PRIVATE FREIFLÄCHEN

### (1) Hofabschluss, Einfriedung

1. Historische Mauern und Hoftore sind instand zu halten und zu sanieren.
2. Einfriedungen von Hofbereichen sind im Falle einer Erneuerung in ortstypischer Art und Höhe auszuführen.
3. Tore sind in Holz auszuführen. Die Tragkonstruktion kann auch in Stahl erstellt werden.
4. Straßenseitige Einfriedungen von Vorgärten sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung aus Holz (Staketenzäune) oder als Eisenzäune mit senkrechten Stäben auszuführen. Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Mauerpfeiler sind zulässig. Insbesondere Zäune aus Kunststoff, Doppelstabmattenzäune / Doppelstabmattenzäune mit farbigen Sichtschutzstreifen und Aluminium-Rhombus-Zäune sind im einsehbaren Bereich nicht zulässig.
5. In rückwärtigen, vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereichen sind Einfriedungen in anderen Materialien inkl. Maschendrahtzäunen zulässig, wenn eine matte Oberfläche und dezente Farbgebung gesichert sind.
6. „Lebendige Einfriedungen“ in Form von Stauden / Hecken / Sträuchern sind allgemein zulässig und gewünscht. Das Hinterpflanzen von Einfriedungen ist gewünscht.

### (2) Hofräume, Gärten und private Freiflächen

1. Unbebaute Flächen wie Vorgärten, Hausgärten und Hofräume sollen gärtnerisch gestaltet werden. Unzulässig sind Steinschüttungen mit wenigen oder keinen Pflanzen (sogenannte Schottergärten) und dauerhaft ausgelegte Vliese und Mulchfolien, ausgenommen kurzzeitiges Anwenden als saisonale Unkrautunterdrückung. Die Bepflanzung soll sich am traditionellen Gartenbau orientieren und aus heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen bestehen.
2. Bei Baumaßnahmen sind versiegelte Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Als befestigte Oberflächenbeläge sollen Natursteinpflaster oder -platten (nicht geschliffen), vorzugsweise aus Muschelkalk, alternativ aus Sandstein oder Granit sowie wassergebundene Decken, Kies und Schotterrasen verwendet werden. Es können Betonsteine mit veredelter Oberfläche in Muschelkalk- oder Sandsteinoptik und gesplittete oder aufgehellt Asphaltdecken verwendet werden. Sogenannte Schwarzdecken sind unzulässig.

### (3) Mülltonnen und sonstige Anlagen

1. Versorgungstechnische Anlagen, wie z.B. Mülltonnen, Lagerplätze, Kompoststellen, Gastanks und ähnliches sind im vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig einsehbaren Raum innerhalb der privaten Grundstücke zulässig.
2. Abstellflächen für Mülltonnen sind vorzugsweise in (Neben-) Gebäude zu integrieren.
3. Mülltonnen im vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereich, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mittels Boxen aus Vollholzplatten (z.B. Lärchenholz) eingehaust werden.

## § 6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### (1) Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können nach Art. 63 BayBO durch Einzelfallentscheidung von dem Gemeinderat der Gemeinde Üchtelhausen gewährt werden. Abweichungen sind insbesondere möglich, wenn die vorhandene Bebauung nicht historisch ist (Bauzeit nach 1945) und die Gestaltung sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Beurteilung erfolgt seitens der Sanierungsberatung im Einvernehmen mit der Gemeinde Üchtelhausen im Rahmen einer Ortseinsicht. Bei Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu.

Ggf. sind für die Überprüfung zusätzlich Bauvorlagen erforderlich. Der Abweichungsantrag ist mit dem Bauantrag zu stellen.

### (2) Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsverordnung oder Satzung zuwiderhandelt.

### (3) Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch die Gemeinde Üchtelhausen in Kraft.

Üchtelhausen, 23.01.2026

  
Johannes Grebner  
1. Bürgermeister

