

Gestaltungssatzung + Gestaltungsfibel

Marktgemeinde Mörnsheim



Gültig durch Gemeinderatsbeschluss vom 20.01.2014

Inhalt

Vorwort.....	3
Gestaltungssatzung	4
§ 1 Rechtsgrundlage.....	4
§ 2 Geltungsbereich.....	4
§ 3 Gestaltungsfibel	5
§ 4 Schlussbestimmungen	5
Gestaltungsfibel.....	6
1. Einführung.....	6
2. Gebäude.....	7
3. Fassaden.....	8
4. Fenster, Türen, Tore und Zubehör.....	12
5. Dächer	16
6. Außenanlagen.....	19
7. Werbeanlagen/Warenautomaten (Werbeanlagensatzung)	22
8. Glossar	23



Vorwort

Die Marktgemeinde Mörsheim blickt auf eine fast 1100 jährige Geschichte zurück. Die erstmalige urkundliche Erwähnung war bereits im Jahre 918. Der Markt erhielt im Jahre 1354 durch Kaiser Karl IV das Marktrecht ausgesprochen. Durch die mittelalterliche Burg siedelte sich der Ort Mörsheim unterhalb des Burgbergs an. Die heutige Form des Ortskerns besitzt größtenteils ihre ursprüngliche Form, Zeugen sind die Reste der Befestigungsmauer um den historischen Ortskern.

Eine Vielzahl von Jurahäusern aus dem 17. und 18. Jahrhundert befinden sich, saniert und unsaniert, in dem Bereich des heutigen Sanierungsgebietes, des Ortskerns. Durch die Steinbrüche mit der Gewinnung von Solnhofener Platten wurden die Jurahäuser nahezu vollständig aus Holz und Stein gebaut, von den Fußböden bis zu der Dacheindeckung. Diese Häuser prägen noch heute den Charakter des Ortskerns. Es gilt, diese geschichtsträchtigen Gebäude zu erhalten.

Zudem sollen auch andere Bürgerhäuser oder Wohnhäuser den Charakter des Ortszentrums erhalten und somit Sanierungen, aber auch die Beseitigung unschöner und störender Nebengebäude gefördert werden. Eine Neugestaltung des Straßenzugs ist ein weiterer wichtiger Punkt zur Aufwertung des Innerorts und damit auch zur Stärkung der Lebens- und Wohnqualität.

Dies verpflichtet, darüber sind sich alle Verantwortlichen der Gemeinde bewusst. Es ist unsere Aufgabe, das architektonische Erbe zu bewahren und zu pflegen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat schon im Jahre 1987 erstmals eine Sanierungsgebietssatzung erlassen und Fördergelder aus der Städtebauförderung generiert und öffentliche Maßnahmen umgesetzt. Fördergelder wurden nun erneut zugesagt, um öffentliche und private Anwesen, Straßen und Plätze zu sanieren.

Es geht dabei nicht darum, die Bürgerinnen und Bürger zu bevormunden. Eine gute bauliche Gestaltung und eine harmonische, dem Ortsbild angepasste Architektur, ist auch ein Stück Lebensqualität für die Bewohner. Es geht allein darum, den historisch gewachsenen Charakter dieser Gemeinde zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln.

Dies zu erreichen dient die hier vorliegende Satzung, die vom Marktgemeinderat mit großer Sorgfalt erarbeitet wurde. Allein durch eine Satzung lässt sich jedoch das gesteckte Ziel nicht erreichen. Vielmehr ist auch der gute Wille aller Beteiligten, damit der gesamten Bürgerschaft, notwendig.

Letztendlich ist es nicht möglich, alles was mit dem Bau, dem Umbau oder der Renovierung eines Hauses zusammenhängt, in einer Satzung zu regeln. Je mehr Bürgerinnen und Bürger sich der Aufgabe bewusst sind und sich beim Bau, Umbau oder bei der Renovierung ihres Hauses davon leiten lassen, desto besser wird das gesteckte Ziel erreicht.

Nehmen Sie die Beratungsangebote in Anspruch und tragen Sie mit dazu bei, unseren schönen Marktflecken zu erhalten!

Richard Mittl Erster Bürgermeister

Gestaltungssatzung

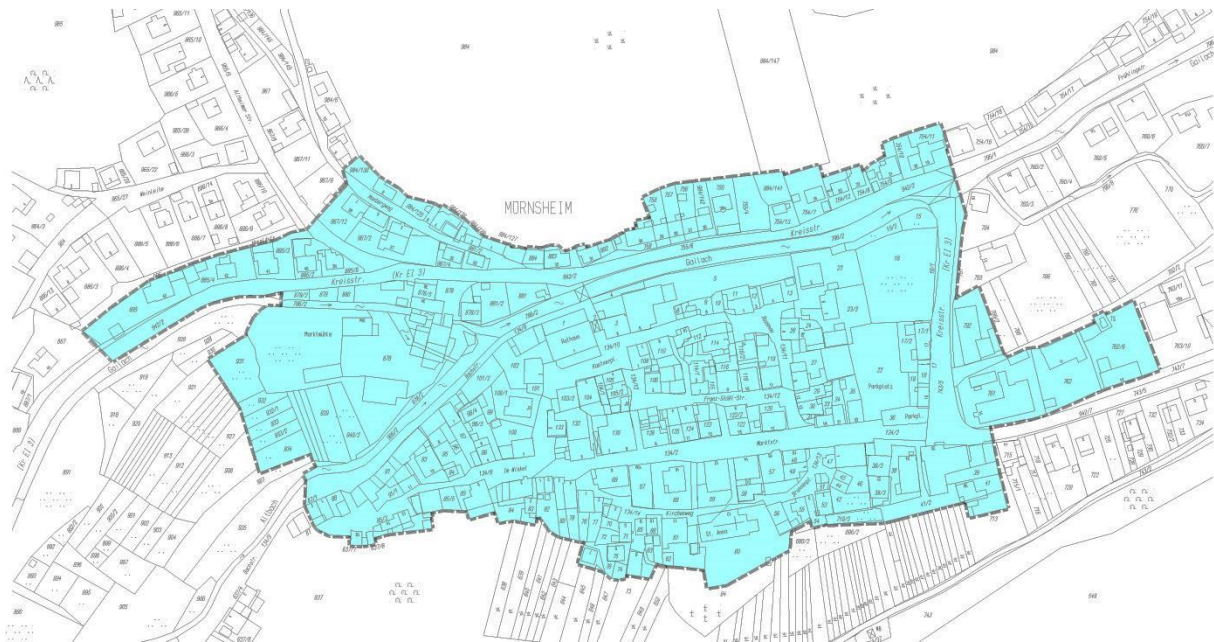
§ 1 Rechtsgrundlage

Diese Gestaltungssatzung wird zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Ortsentwicklung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung, durch die Marktgemeinde Mörsheim aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

(1)

Die Satzung gilt für das Gebiet des im Lageplan dargestellten Kerngebietes der Marktgemeinde Mörsheim. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.



(2)

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle Bauvorhaben, sowohl für die genehmigungs- und anzeigepflichtigen, als auch für solche, die nach der Bayerische Bauordnung § 63, genehmigungsfrei oder verfahrensfrei sind. Sie gilt für die Errichtung, Instandsetzung, Unterhalt und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen, sowie Freianlagen.

Die Vorschriften der Satzung sind nicht auf die Anlagen der Energieversorgung, sowie der Wirtschaftsgebäude und baulichen Anlagen (Fahrsilos) des landwirtschaftlichen Betriebs auf Flurnummer 878 anzuwenden.

(3)

Sämtliche Bauvorhaben im Sinne dieser Satzung unterliegen der Beratungspflicht durch die Marktgemeinde oder durch den von der Marktgemeinde beauftragten Berater. Die Beratung ist durch den Bauwerber formlos zu beantragen.

(4)

Bestimmungen und Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, sowie der geltenden Rechtsverordnungen bleiben von dieser Satzung unberührt. Sollten Aufgrabungen notwendig sein, wird eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt, um mögliche Bodendenkmäler zu schützen.

§ 3 Gestaltungsfibel

Soweit die beigefügte Fibel konkrete Anforderungen stellt, werden diese verbindlicher Bestandteil der Satzung.

Ansonsten sind die Hinweise dieser Fibel richtungsweisend und haben empfehlenden Charakter.

§ 4 Schlussbestimmungen

(1)

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Marktgemeinde Mörsheim unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, nämlich das charakteristische Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird.

(2)

Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich außer an den Aufgaben und Grundsätzen gemäß § 1 BauGB auch an den Zielen dieser Satzung ausrichten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben Vorrang vor dieser Satzung.

(3)

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in der Gestaltungsfibel dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

(4)

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gestaltungsfibel

1. Einführung

Warum benötigt der Markt Mörsheim eine Gestaltungsfibel?

Mörsheim wurde durch seine herausragende Stellung als Steinbrecherort in der Region der Solnhofener Plattenkalke weithin bekannt. Noch heute ist der Ort durch seine Geschichte, die Bautradition der Jurahäuser und die Tätigkeit seiner Bewohner in den Steinbrüchen und der Natursteinindustrie baulich geprägt. In nahezu jedem Gebäude schlummert ein traditionelles Jurahaus.

Aus der Verpflichtung zum Erhalt dieser Ortsgeschichte und dem historisch gewachsenen Ortsbild heraus, erwächst die Verantwortung aller, in und mit dieser Tradition den Ort zu bewahren und behutsam zu gestalten.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 20.01.2014 und Zustimmung aller Fachbehörden hat die Marktgemeinde daher diesen Gestaltungswillen in einer Satzung festgelegt.

Zur Erleichterung wird die Gestaltungssatzung durch die Erläuterungen aus der nachfolgenden Gestaltungsfibel erläutert und bebildert.

Daneben soll die Fibel das Bewusstsein dafür schärfen, dass jede einzelne Bauentscheidung, sei sie auch noch so klein, das Gesamtbild des Ortes verändert.

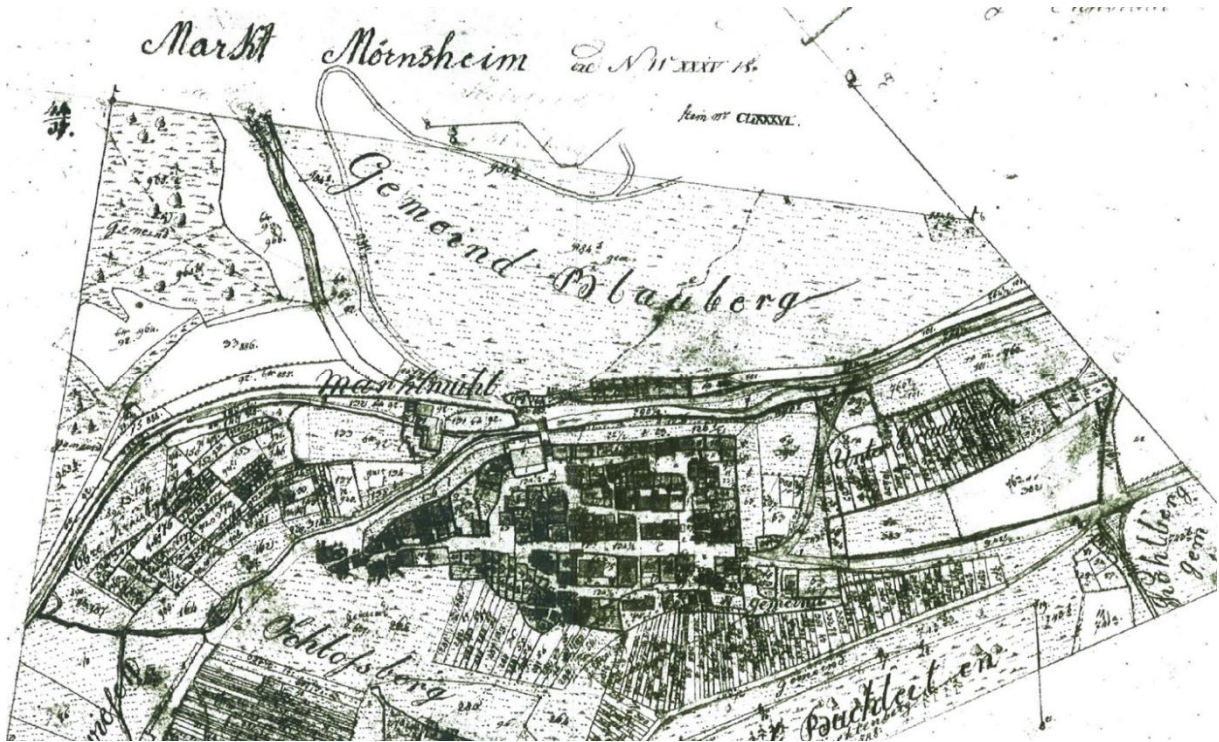
Unterstützt wird das Bemühen aller Betroffenen durch ein kommunales Förderprogramm und mit Modernisierungsmitteln der Städtebauförderung. Möglicherweise vorhandene weitere Fördermittel können über die Marktgemeinde Mörsheim erfragt werden.



2. Gebäude

Der historische Dorfkern von Mörsheim stellt ein in Jahrhunderten gewachsenes Ortsbild dar. Er ist geprägt von städtebaulichen, architektonischen und handwerklichen Faktoren, deren Erscheinungsbild vom großen Maßstab bis zum kleinen Detail reicht. Er stellt deshalb mehr als eine bloße Ansammlung von Häusern dar. Dabei ist die Geschlossenheit der Bebauung von großer Bedeutung.

Charakteristische Merkmale sind der geschwungene Verlauf der Straßen und der Wechsel von Straßen und Plätzen mit Verengungen und Aufweitungen.



Auszug aus historischer Flurkarte

Bei baulichen Veränderungen sind daher die bestehenden Baufuchten, sowie die ursprüngliche Trauf- bzw. Giebelanordnung und -höhe zu erhalten.



Beispiel der Fassadenentwicklung entlang der westlichen Marktstraße

3. Fassaden

Die Gebäude des Ortskerns haben in der Regel verputzte Fassaden. Dies ist ortsbildprägend und bestimmt die grundsätzliche Gestaltung, die bei zu behalten ist.



Historischer Blick auf Mörnheim

Generell sind Fassadenverkleidungen nicht zulässig. Natursteinverkleidungen sind nur im Sockelbereich zulässig. Hierzu ist vorzugsweise ein geeigneter regionaler Kalkstein, wie Dolomit zu verwenden. Die Materialfarbe ist im Einklang mit der Gebäudefarbe zu wählen. Die Oberfläche ist glatt, ungeschliffen, gestrahlt oder gestockt herzustellen.



Natursteinaußentreppe und Sockelwandverkleidung

Nur in Ausnahmefällen kann bei deutlich untergeordneten Bauteilen oder Nebengebäuden eine Fassade Holzverschalt werden.



Untergeordnetes Nebengebäude mit Holzverschalung

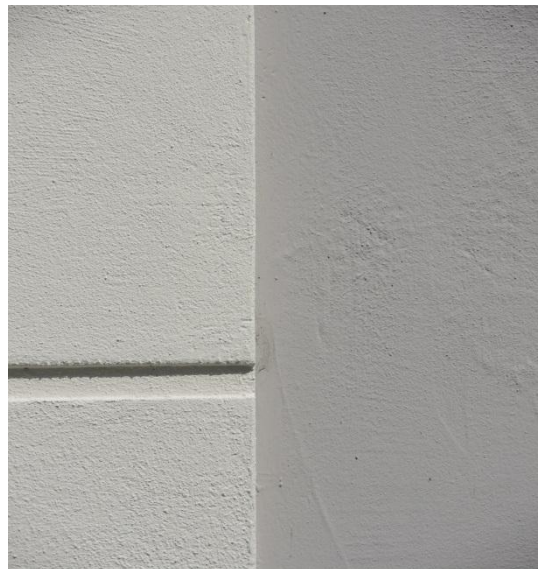
An den Seitenflächen von Gauben oder Zwerchgiebeln sind, wenn Putz nicht möglich ist, Verkleidungen aus Kupfer- oder Titanzinkblech in handwerklicher Form zulässig. Glänzende Oberflächen sind zu vermeiden.



Handwerkliche Blechverkleidung

Fassadenputz:

Regionaltypisch sind gleichmäßige, kaum strukturierte Putze. Diese Putze sind zu erhalten, oder, bei unumgänglicher Erneuerung, in gleicher Art herzustellen.
Die Putze sind glatt zu verreiben.



Glatter Putz rechts mit Bossierung links

Nicht zulässig sind folgende Putzarten:

Mit Glimmerzusatz

Stark strukturiert



Strukturiert verrieben



Baudekorative Sonderformen wie Stuck, Lisenen, Gesimse, Kapitelle, Faschen, Putzbänder etc. sind zu erhalten.

Gegliederte Putzflächen, wie Quader-, Streifen-, und Bossenputze sind zu erhalten bzw. nach historischem Vorbild herzustellen.



Historisches Gesims mit Stuckprofil, Lisene und Bänder

Fassadenfarbe

Für verputzte Mauerwerksflächen ist die Farbgebung auf vorhandene historische Befunde im Einzelfall abzustimmen.

Für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade ist ein großflächiges Farbmuster auf der straßenseitigen Außenwand anzubringen.

Außergewöhnliche und grelle Farben sind unzulässig.



Extreme Farbwahl

4. Fenster, Türen, Tore und Zubehör

Fenster, Türen und Tore prägen die Außenwirkung eines Hauses am herausragendsten. Daher muss ihrer Gestaltung größte Aufmerksamkeit gegeben werden.

Orientiert an den historischen Formen und Profilen soll das Fenster in der Regel aus Holz handwerklich gefertigt und durch zwei Flügel hochrechteckig proportioniert sein.

Beim Austausch von Fenstern mit Querformat besteht Bestandsschutz.



Ersatz für historisches Fenster

Gut gestaltete Fenster orientieren sich an der historischen Fassade. Stock und Flügel treten schlank in Erscheinung. Teilungen der Glasflächen sind als echte Sprossen auf der Glasscheibe liegend auszuführen. In der Scheibe liegende Scheinsprossen sind nicht gestattet.

Wenn es die Gestaltung und Fläche der Fassade zulässt, können Fensterläden angebracht werden. Diese sind aus Holz handwerklich als Klappläden zu fertigen.

Rollläden sind nur an Gebäuden aus der Erbauungszeit nach dem 2. Weltkrieg zulässig. Sie sind hinter der Fassadefläche und von außen nicht sichtbar anzubringen. (Innen liegende Rollläden)



2-flügeliges Fenster, isolierverglast mit Sprossen

In Ausnahmefällen können bei Neubauten und bei Umbauten an Gebäuden aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg Fenster aus Holz-Aluminium-Konstruktionen oder Kunststoff verwendet werden. Die oben genannten Gestaltungsmerkmale gelten aber auch hierfür unverändert. Insbesondere die Ansichtsflächen und Profilierungen sind schlank zu halten. Holzimitierende Kunststoffaufdrucke sind untersagt.



2-flügeliges Fenster mit unifarbener Alu-Oberfläche

Nicht zulässig sind Fenster mit willkürlicher Teilung.



Willkürliche Teilung der Flügel und Glasfelder

Außentüren sind vornehmlich als handwerkliche Konstruktion in Holz zu fertigen. Historischen Türen sind soweit möglich, zu erhalten. Sie dienen in ihrer klaren Gestaltung bei Ersatz als Planungsanregung.



Restaurierte und ergänzt Außentüre an einem Jurahaus



Neues Türblatt in bestehendem Gewände

Beispiel moderner Außentüre und-tore in handwerklicher Qualität



Zweiflügelige Tür-/Toranlage

Schaufenster sind in Größe und Gestaltung der Fassade anzupassen und soweit möglich unterzuordnen. Dabei ist die Fassadenteilung, die sich durch die sonstigen Fenster- und Türöffnungen und eventuell vorhandene Gliederungselemente wie Lisenen und Bänder ergeben, zu beachten.



Historische Schaufensteranlage

5. Dächer

Die prägende Dachlandschaft der steingedeckten Dächer war das Merkmal Mörsnsheims über Jahrhunderte. Nach dem Wegfall der Verwendungspflicht für den Plattenkalk und mit dem Aufkommen zahlreicher künstlicher und preisgünstigerer Ersatzmaterialien hat sich die Erscheinung Mörsnsheim von oben gesehen Zug um Zug verändert.

Wünschenswert ist neben der Verwendung des heimischen Plattenkalkes als Deckung, der Erhalt einer weitgehend einheitlichen, überwiegend von Steingrau geprägten Dachlandschaft.



Dachform:

Die Dachform ist grundsätzlich das Satteldach mit einer flachen Neigung von rund 30 Grad.

Flachdächer sind unzulässig.



Neues Kalkplattendach mit Kehldeckung

Beispiel für die traditionelle Deckung mit Plattenkalk



Gemörtelter Ortgang

Ersatzweise graue Deckungsmaterialien wie Faserzementplatten, Pfannen, Gradschnittbiber



Pfannen- und Gradschnittbiber aus grauem Beton

Für steilere Dächer sind rote, nicht engobierte Ziegeldeckungen in traditioneller Verlegeart, wie z.B. Biberschwanzdoppeldeckung zu verwenden. Ausnahmsweise können auch Pfannendeckungen zugelassen werden.



Biberschwanzdoppeldeckung, nicht engobiert

Andersfarbige und glänzend oberflächenbehandelte Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.



Glänzende Pfannendeckung

Dachaufbauten, wie Gauben sind bei flach geneigten Dächern untypisch und sollten vermieden werden.

In Ausnahmefällen können sie gestattet werden, wenn sie sich in der Dachfläche unterordnen. Die Deckung erfolgt dann im selben Material wie die Hauptdachfläche.



Zwerchgiebel an einem Korbhaus

Nicht zulässig sind industriell gefertigte Blechdächer.

Handwerklich gefertigte Blechdächer können in Einzelfällen für untergeordnete Bauteile, wie Gauben und Dächer kleiner Nebengebäude genehmigt werden.

Die Deckung hat dann in handwerklicher Ausführung mit naturfarbenen, patinierten Blechen zu erfolgen.



Dach aus Trapezblechen

Solaranlagen sind im historischen Ortskern nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrer Größe deutlich der Hauptdachfläche unterordnen. Die Elemente sind in der Farbe der Dachdeckung anzugleichen. Es sind nur rechteckige Flächen zulässig.

Gleiches gilt auch für Belichtungsöffnungen, wie Dachflächenfenster.

Großflächige Photovoltaikanlagen sind an straßen-seitig einsehbaren Dachflächen nicht zulässig.



Untergeordnete Anlage aus Dachflächenfenstern

Kamine sind grundsätzlich zu verputzen. In Ausnahmefällen sind auch handwerkliche Verblechungen aus naturfarbenen, patinierenden Blechen zulässig.

6. Außenanlagen

Im Kernort von Mörnshiem existieren durch die geschlossene Bebauung von je her nur wenige Einfriedungen. Am deutlichsten erhalten ist noch die verputzte Kalksteinmauer der historischen Markteinfriedung. Heimische Materialien wie Kalkstein und Holz dominierten die wenigen Zäune und Mauern.



Historischer Blick auf Mörnshiem

Einfriedungen

Einfriedungen können aus folgenden Materialien erstellt werden:

Innerorts straßenbegleitend:

Mauerwerk verputzt oder Kalksteinmauerwerk verputzt



Kalksteinmauerwerk vermörtelt

Zaun mit senkrechter Lattung in heimischem Holz oder Metall



Lattenzaun zwischen Kalksteinsäulen

Nur an den Begrenzungen zum Ortsrand hin zulässig:

Kalksteinmauerwerk in jeder traditionellen Bauart



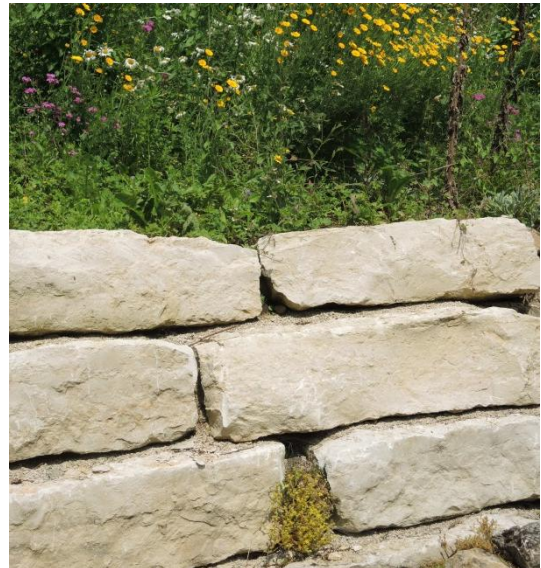
Kalksteinmauerwerk trocken gelegt oder vermörtelt

Kalksteinsäulen mit hölzernen Balken oder Zaunfeldern



Gelochte Kalksteinpfosten mit Holmen

Für die Befestigung von Geländeversprüngen können außer Natursteinmauerwerk auch gelegte Natursteinblöcke verwendet werden.



Gelegte Kalksteinblöcke mit Bewuchs

Unzulässig sind Gabionen als Einfriedungen.



Oberflächen von Wegen und Plätzen

Traditionell waren und sind begeh- und befahrbare Flächen mit heimischem Material gestaltet worden. Neben dem Kalksplitt sind dies auch der in der Nähe gewonnene Dolomit.



Wiederverwendetes Kalksteinpflaster verschiedener Formate

Beispiel für die Verwendung von Kalkstein



Kalksteinstufen und Gehbelag

Ersatzweise können Betonsteinmaterialien mit rechteckigem Format und Kalksteinähnlicher Oberfläche verwendet werden.



Betonstein, Granit und Dolomitfindlinge

Für besondere Bauteile, wie Treppenanlagen oder ähnlichem können in Einzelfällen auch zurückhaltend gestaltete Sichtbetonbauteile verwendet werden.



7. Werbeanlagen/Warenautomaten (Werbeanlagensatzung)

Im Markt Mörsenheim gilt eine Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen.

(Werbeanlagensatzung). Werbeanlagen, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung errichtet oder geändert werden, müssen mindestens den Anforderungen aus der Werbeanlagensatzung entsprechen.

Sie bedürfen darüber hinaus der ausdrücklichen Genehmigung durch die Gemeinde.

Warenautomaten mit Wirkung in den Straßenraum sind grundsätzlich nicht zulässig.

8. Glossar

Fassaden

Gesims	Horizontales Bauteil, das aus einer Wand hervorrägt und diese gliedert
Band	Horizontale farbige Gliederung der Fassade
Fasche	Um das Fenster umlaufendes Putz- oder Farbband
Lisene	Senkrechttes Farb- oder Putzband zur Fassadengliederung oder Eckbetonung

Fenster, Türe, Tore

Stulp	Senkrechter Überschlag der Flügel bei zweiflügeligen Fenstern
Füllung, Kasette	Im Rahmen des Flügels eingesetzte Verbretterung

Dächer

Satteldach	Dachform, bestehend aus zwei gegeneinander geneigte Dachflächen, die sich an der höchsten Kante, dem First, treffen
Pultdach	Dachform mit nur einer geneigten Dachfläche; die untere Kante bildet die Traufe, die obere den First.
Ortgang	Seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel; Dachrand, der Traufe und First verbindet
Traufe	Tropfkante am Dach eines Gebäudes
Legschieferdach	Flach geneigtes Dach, das mit mehreren Schichten dünner Solnhofener Kalkplatten gedeckt ist
Zwicktasche	In Biberschwanzform aus Plattenkalk „zugezwickter“ Dachstein, zur Eindeckung steilerer Dächer mit Hilfe von Drahtstiften, die durch ein gebohrtes Loch geschlagen werden.

Herausgeber:

Marktgemeinde Mörsheim, vertreten durch den 1. Bürgermeister R. Mittl
Kastnerplatz 1, 91804 Mörsheim

Konzeption, Text:

Architekt J. Steinhauser, Weinleite 5, 91804 Mörsheim

Bildnachweis:

Seite 6, Seite 7 oben, Seite 8 oben, Seite 19 oben
Alle anderen:

Marktgemeinde Mörsheim
Architekt J. Steinhauser