



## **Gestaltungssatzung + Gestaltungsfibel Marktgemeinde Mörsheim**

**Gültig durch Gemeinderatsbeschluss vom 20.01.2014  
Ergänzt am 06.10.2023 für Änderungsbeschluss am 12.10.2023**

# Inhalt

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Vorwort .....                                              | 3  |
| Gestaltungssatzung .....                                   | 4  |
| § 1 Rechtsgrundlage .....                                  | 4  |
| § 2 Geltungsbereich .....                                  | 5  |
| § 3 Gestaltungsfibel .....                                 | 6  |
| § 4 Schlussbestimmungen .....                              | 6  |
| Gestaltungsfibel.....                                      | 8  |
| 1. Einführung .....                                        | 8  |
| 2. Gebäude .....                                           | 9  |
| 3. Fassaden .....                                          | 10 |
| 4. Fenster, Türen, Tore und Zubehör .....                  | 15 |
| 5. Dächer .....                                            | 18 |
| 6. Außenanlagen .....                                      | 22 |
| 7. Werbeanlagen/Warenautomaten (Werbeanlagensatzung) ..... | 26 |
| 8. Glossar .....                                           | 27 |
| 9. Impressum.....                                          | 28 |

## Vorwort

Die Marktgemeinde Mörsnheim blickt auf eine über 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 Mörsnheim 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

## Präambel

Mit dieser Satzung soll das unverwechselbare baukulturelle Erbe des Kerngebietes der Markt-gemeinde Mörsnsheim geschützt, verbessert und weiterentwickelt werden. Für alle Bürgerin-nen und Bürger sowie Gäste soll dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität garantiert werden.

## Ziele:

Die Satzung ist der Handlungsrahmen für alle baulichen Maßnahmen im Sinne von § 2.

Es gelten folgende Ziele:

- Alter Gebäudebestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Veränderungen sollen sich in die historische Umgebung einfügen und einen architektonischen Mehrwert generieren.
- Fehlentwicklungen sollen im Sinn dieser Satzung Zug um Zug beseitigt werden.
- Gebäude mit von der Regel abweichenden Baustilen sollen entsprechend ihrer stilprägenden Besonderheiten behandelt werden.

Die Satzung fördert Rechtssicherheit und beschleunigt das Bauen. Bei der Umsetzung bietet die Markt-gemeinde Mörsnsheim den Bauwilligen eine Bauberatung an und fördert eine fach-gerechte Sanierung basierend auf der Satzung.

Weitergehende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, aus Bebau-ungsplänen oder Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

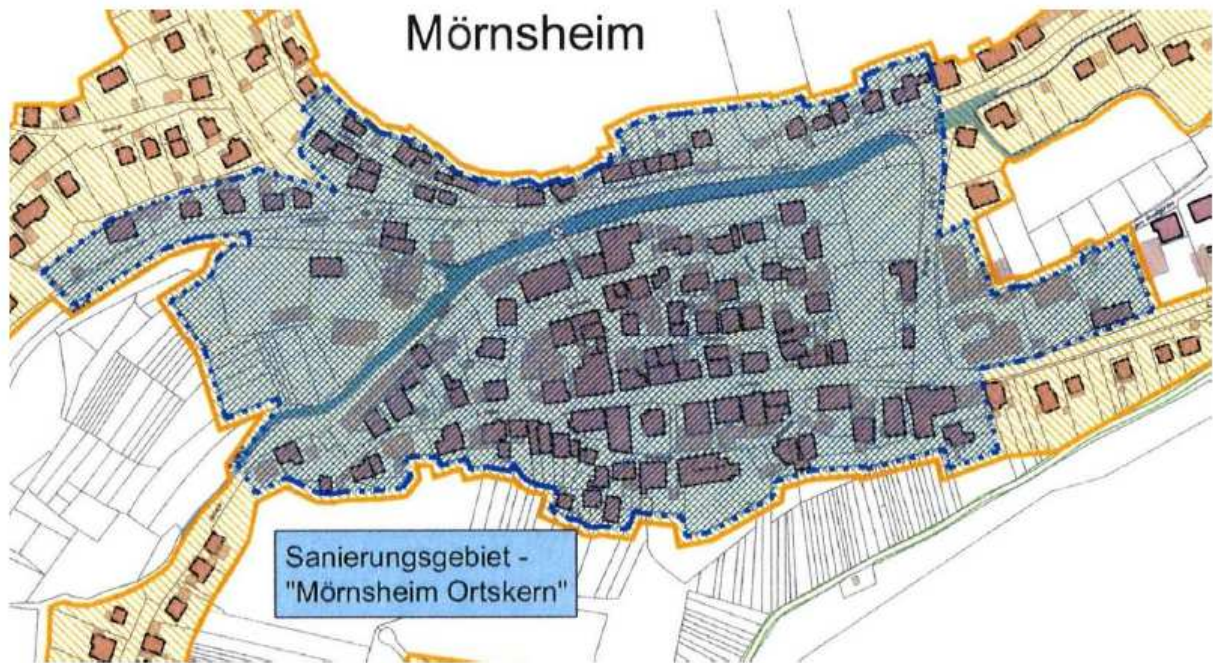
## § 1 Rechtsgrundlage

Diese Gestaltungssatzung wird zum Schutz des Stadtbildes und zur Ordnung der Ortsentwick-lung, insbesondere der landschaftlichen, städtebaulichen und baulichen Gestaltung, durch die Markt-gemeinde Mörsnsheim gemäß Markt-gemeindebeschluss vom 20.01.2014 und Ände-rungsbeschluss vom 12.10.2023 aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 in Verbindung mit Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekannt-machung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, erlassen.

## § 2 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das Gebiet des im Lageplan blau hinterlegten Kerngebietes der Marktgemeinde Mörsnheim, dem Sanierungsgebiet „Mörsnheim Ortskern“. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Im übrigen Bereich des im Lageplan gelb hinterlegten Stadtumbaugebiets haben die nachfolgenden Regelungen empfehlenden Charakter und bilden die Grundlage für das kommunale Förderprogramm. In begründeten Einzelfällen können auch Vorhaben dieses Stadtumbaugebiets gefördert werden, jedoch nur, sofern die Maßnahme die Anforderungen aus der Gestaltungssatzung erfüllt.



- (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle Bauvorhaben, sowohl für die genehmigungs- und anzeigepflichtigen, als auch für solche, die nach der Bayerische Bauordnung § 57 genehmigungsfrei oder verfahrensfrei sind. Sie gilt für
- Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Unterhalt und Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen.
  - Gestaltung der privaten Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen
- (3) Sämtliche Bauvorhaben im Sinne dieser Satzung unterliegen der Beratungspflicht durch die Marktgemeinde oder durch den von der Marktgemeinde beauftragten Berater oder Beraterin. Die Beratung ist durch den Bauwerber formlos zu beantragen.
- (4) Bestimmungen und Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz, 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 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 Mörsnheim 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 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis 100.000 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen in der Gestaltungsfibel dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt und entgegen der Maßgaben aus der Gestaltungsfibel

- Fassadenverkleidungen anbringt
- Technische Anlagen (beispielsweise Klima-, Lüftungs-, Abluftanlagen, Kamine) an Fassaden und Dächer ohne Antrag auf Abweichung dieser Satzung und den Angaben aus der Gestaltungsfibel anbringt
- außenliegende Verschattungs- und Verdunklungselemente außer Fensterläden anbringt, insbesondere Rollläden und Jalousien
- die Vorgaben unter Punkt 3 der Gestaltungsfibel zur Fassadengestaltung nicht beachtet,
- die Vorgaben unter Punkt 4 der Gestaltungsfibel zur Gestaltung von Fenstern, Türen und Toren, Eingängen zu Läden und Gastronomie nicht beachtet,
- die Vorgaben unter Punkt 5 der Gestaltungsfibel zur Dachgestaltung nicht beachtet,
- die Vorgaben unter Punkt 6 der Gestaltungsfibel zur Gestaltung der Außenanlagen nicht beachtet,
- die Vorgaben der Werbeanlagensatzung nicht beachtet.

Hinweis: Im Übrigen verbleibt es bei den bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnissen nach der Bayerischen Bauordnung.

### **(4) Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit Änderungsbeschluss am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mörsnheim, 20. Oktober 2023



Richard Mittl  
Erster Bürgermeister





# Gestaltungsfibel

Die Gestaltungsfibel ist Bestandteil der Gestaltungssatzung.

## 1. Einführung

### **Warum benötigt der Markt Mörsenheim eine Gestaltungsfibel?**

Mörsenheim 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. Januar 2014 und Zustimmung aller Fachbehörden hat die Marktgemeinde daher diesen Gestaltungswillen in einer Satzung festgelegt und diese mit Änderungsbeschluss vom 12. Oktober 2023 in dieser aktuellen Fassung neu 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 Baumaßnahme, sei sie auch noch so klein, das Gesamtbild des Ortes verändert.

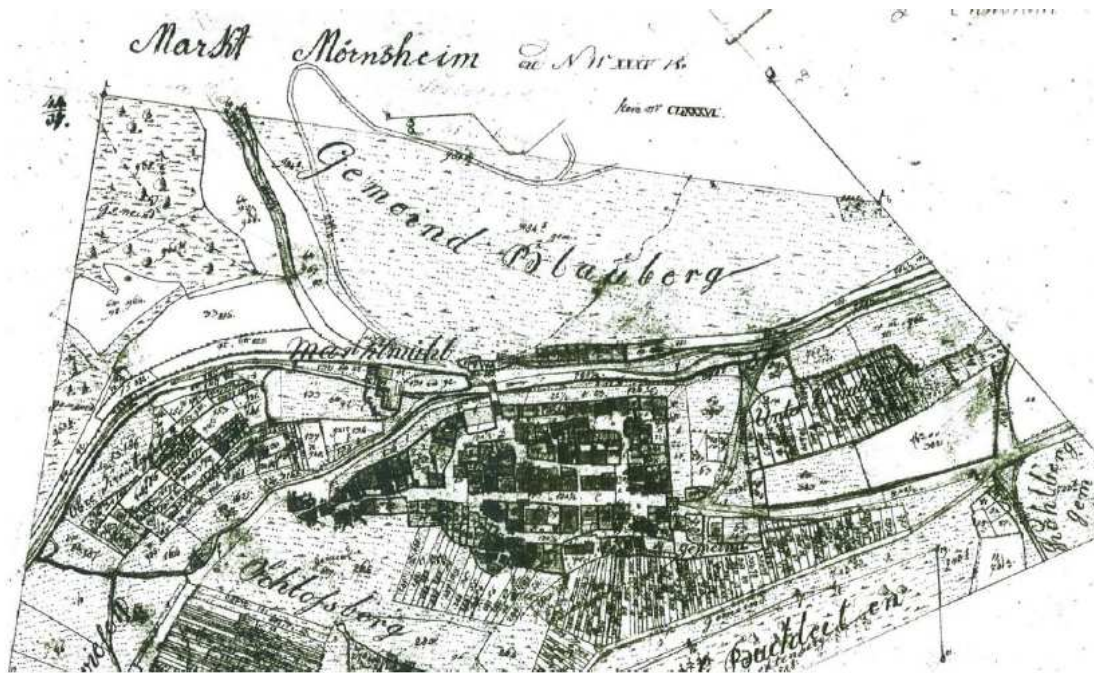


Unterstützt wird das Bemühen aller Betroffenen durch ein kommunales Förderprogramm und mit Mitteln der Städtebauförderung. Möglicherweise vorhandene weitere Fördermittel können über die Marktgemeinde Mörsenheim erfragt werden.

## 2. Gebäude, Haus und Parzelle

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 Baufluchten, sowie die ursprüngliche Trauf- bzw. Giebelanordnung und -höhe zu erhalten.



Beispiel der Fassadenentwicklung entlang der westlichen Marktstraße

Baukörper und Proportionen sind am Bestand und den historischen Vorbildern zu orientieren. Die Baukörper sind einfach, klar, ohne Vor- und Rücksprünge mit stimmigen Proportionen zu gestalten.



Beispielfoto



### 3. Fassaden

Ortstypisch ist eine Lochfassade mit stehenden regelmäßig angeordneten Fensterformaten sowie überwiegendem Mauerwerksanteil auszubilden. Das städtebauliche Umfeld ist bei der Ausgestaltung zu berücksichtigen. Historische, prägende Fassadengestaltungen sowie ihre Schmuck - und Gliederungselemente sind zu bewahren.

Für denkmalgeschützte Gebäude werden häufig Silikatfarben verwendet, da sie die gestalterischen Funktionen und Oberflächenstrukturen der Fassade erhalten. Die Farbgestaltung im gesamten Markt Mörsenheim sollte sich an der ursprünglichen Farbigkeit und dem Glanzgrad orientieren, um ein stimmiges und angenehmes Gesamtbild zu erzielen.

Die farbliche Gestaltung hat in gedeckten oder hell pastelligen Farbtönen zu erfolgen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig. Die Farben sind harmonisch aufeinander und auf die vorgegebene Farbgebung des städtebaulichen Umfelds abzustimmen. Es sind mineralische Farben ohne glänzende Zusätze zu verwenden

#### Hinweis:

Um die Wirkung von Putzen und Farbgestaltungen einschätzen zu können, sind Musterflächen in aussagekräftiger Größe an der straßenseitigen Fassade anzulegen und die Ausführung mit dem Markt Mörsenheim abzustimmen.

Technische Anlagen (beispielsweise Klima-, Lüftungs-, Abluftanlagen, Kamine) an Fassaden anzubringen, ist nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind diese zulässig, wenn diese von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind. Sie bedürfen der Zustimmung durch den Markt Mörsenheim nach Bauberatung.

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



Historischer Blick auf Mörsheim

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

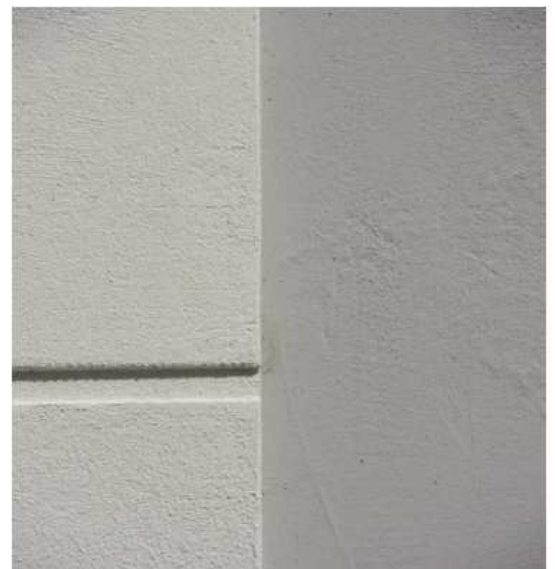
An den Seitenflächen von Gauben oder Zwerchgiebeln sind, wenn Putz nicht möglich ist, Verkleidungen aus Titanzinkblech oder in Ausnahmefällen Kupferblech, einheitlich abgestimmt auf das Material der Regen- und Fallrohre, in handwerklicher Form zulässig. Glänzende Oberflächen sind zu vermeiden.



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.

Obwohl jede Fassade ein individuelles Erscheinungsbild hat, entsteht aufgrund einiger durchgehender Element und Proportionen ein geschlossenes Erscheinungsbild des Ortes.

Historische Fenster sind zu bewahren. Energetische Ertüchtigungen durch den Umbau zu Kastenfenster oder das Anbringen von Dichtungsnuten sind zu begrüßen.

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

Bei Austausch von Fenstern bei Querformat besteht Bestandsschutz.

Gut gestaltete Fenster orientieren sich an der historischen Fassade. Stock und Flügel treten schlank in Erscheinung.

Die Fenster sind zumindest zweiflügelig auszuführen. Höhere Fenster sind mit regelmäßigen, glasteilenden horizontalen, echten Sprossen oder mit der so genannten „Wiener Sprosse“ zu gliedern.



Ersatz für historisches Fenster

##### Sonnenschutz und Sichtschutz

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, allerdings nur innen liegend. Sie sind hinter der Fassadenfläche und von außen nicht sichtbar anzubringen.



2-flügeliges Fenster, isolierverglast mit Sprossen

##### Material der Fensterrahmen

In Ausnahmefällen können bei Neubauten und bei Umbauten an Gebäuden aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg Fenster aus Holz-Aluminium-Konstruktionen 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.  
Ausnahme bei Bestand nach vorheriger Beratung

Vor dem Fenster laufende Rollos oder Vorbaurollos  
sind unzulässig.

Verklebungen der Verglasung sind unzulässig.



Willkürliche Teilung der Flügel und Glasfelder

## Türen und Tore

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  
Restaurierte und ergänzte Außentüre an einem Jurahaus



Neues Türblatt in bestehendem Gewände

Beispiel moderner Außentüre und -Tore in handwerklicher Qualität



Zweiflüglige Tür-/Toranlage

Moderne Tür- und Torgestaltung

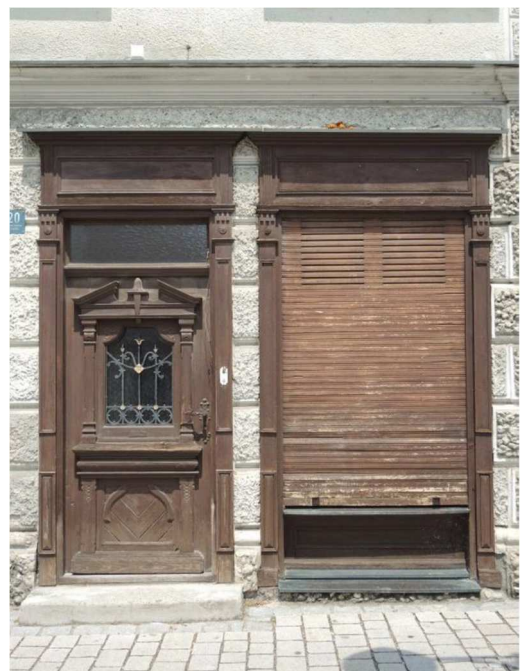
## Ladeneingang und Gastronomie

Historische, prägende Erdgeschosszonen einschließlich Schaufenster, Ladentüren sowie Vortreppen sind zu bewahren. Eine barrierefreie Umgestaltung ist nach einer Bauberatung möglich.

Als Sonnenschutz sind Einzelschirme vorzusehen.

An gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen dürfen nur im Einzelfall Markisen als Sonnenschutz nach Bauberatung an der Fassade angebracht werden

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

Dächer sind die fünfte Fassade, besonders erkennbar in Orten wie der Markt Mörsenheim, auf den aus den umliegenden Höhenwegen herabgeblickt werden kann. Deshalb ist der Erhalt einer ruhigen geschlossenen Dachfläche und der einheitlichen Farbgestaltung wichtig.

Die prägende Dachlandschaft der steingedeckten Dächer war das Merkmal Mörsenheims über Jahrhunderte. Nach dem Wegfall der Verwendungspflicht für den Plattenkalk und mit dem Aufkommen zahlreicher künstlicher und preisgünstigerer Ersatzmaterialien hat sich die Erscheinung Mörsenheim 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. Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink, bevorzugt vorbewittert, und nur in begründeten Ausnahmefällen in Kupfer auszuführen.

Historische, prägende Ortsgang- und Traufbereiche inklusive Gesimse und Trauflinien sind zu bewahren. Wenn notwendig sind sie nach dem historischen Vorbild zu erneuern.

Die charakteristische Dachlandschaft mit ihren historischen Dächern soll bewahrt werden. Bei notwendigem Ersatz und Neubau sind Dachform und Dachneigung am historischen Vorgängerbau zu orientieren bzw. als flach geneigtes Dach in die Umgebung einzufügen.



### Dachform:

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

Flachdächer sind unzulässig (Ausnahme bei den Stationen der Energieversorger).



Neues Kalkplattendach mit Kehldeckung



Beispiel für traditionelle Deckung mit Plattenkalk.



Gemörtelter Ortgang

Beispiel für Ortgang und Traufe,  
Dachrinnen und Fallrohre sind in Titanzink



Kein Dachüberstand, Dachrinnen und Fallrohr aus Titanzink

Ersatzweise graue Deckungsmaterialien wie Faser-  
zementplatten, Pfannen, Gradschnittbiber.

Ortgänge sind möglichst mit angeschnittenen,  
gemörtelten Ziegeln oder Dachplatten auszuführen.  
Blech - bzw. Holzabdeckungen sowie Ortgangziegel  
sind in Ausnahmefällen zulässig.



Pfannen- und Gradschnittbiber aus grauem Beton

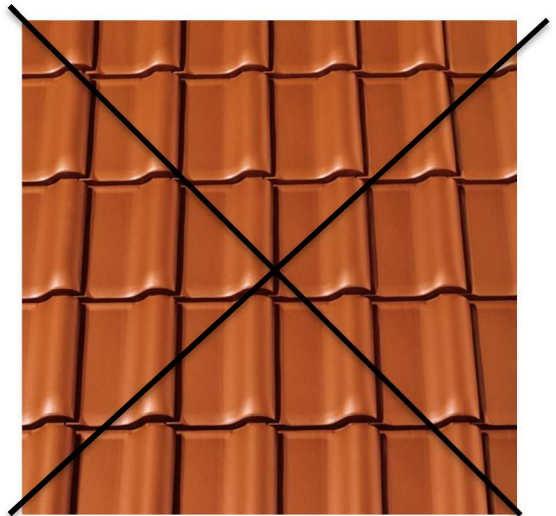


Für steilere Dächer sind rote, nicht engobierte Ziegeldeckungen in traditioneller Verlegeart, wie z.B. Biberschwanzdoppeldeckung zu verwenden. Ausnahmsweise können auch Pfannendeckungen zugelassen werden.



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.

Bei der Ausrichtung ist auf das Gesamtbild der Fassade zu achten, Bezüge zu Fensteröffnungen und Regelmäßigkeiten sind einzuhalten.



Zwerggiebel an einem Korbhaus

### **Dachterrasse und Dacheinschnitt**

Dachterrasen dürfen nur auf flach geneigten Dächern (bis zu 15°) von Anbauten errichtet werden. Sie dürfen nicht von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sein.

Dachein- bzw. Dachausschnitte beispielsweise für den Anbau von Balkonen bzw. Loggien sind unzulässig.

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, patinierenden 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 mit vier Seiten im rechten Winkel zueinander zulässig; eine Anordnung in U-, L- oder anderen Formen ist nicht zulässig. Gleiches gilt auch für Belichtungsöffnungen, wie Dachflächenfenstern.

Großflächige Photovoltaikanlagen sind im einsehbaren Bereich nicht zulässig.



Untergeordnete Anlage aus Dachflächenfenstern

### Kamin und technische Aufbauten

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

Kamine sind im Inneren des Gebäudes und über Dach in firstnaher Lage zu führen.

Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaik- Anlagen können auf der Hauptdachfläche, Nebengebäuden oder auf Gauben zugelassen werden, wenn sie untergeordnet, gut gestaltet und von öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind. Aufständungen sind unzulässig.

Nicht zulässig sind Antennen oder Satellitenschüsseln, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sind.

Außengeräte von Klima-Anlagen dürfen ebenfalls nicht von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sein.



Aus dem Straßenraums sichtbare Satellitenschüssel

## 6. Außenanlagen

Im Kernort von Mörsheim 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 Mörsheim

### Einfriedungen

Einfriedungen können aus folgenden Materialien erstellt werden:

Innerorts straßenbegleitend Mauerwerk verputzt oder Kalksteinmauerwerk verfugt



Kalksteinmauerwerk vermörtelt

Zaun mit senkrechter Lattung in heimischem Holz oder Metall in schlichter Ausführung mit senkrechten, glatten Stäben.



Lattenzaun zwischen Kalksteinsäulen



Metall mit senkrechten, glatten Streben



Nur an den Begrenzungen zum Ortsrand hin zulässig:  
Kalksteinmauerwerk in jeder traditionellen Bauart



Kalksteinmauerwerk trockenengelegt 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.



Auch Gabionen mit Natursteinfüllung sind unzulässig

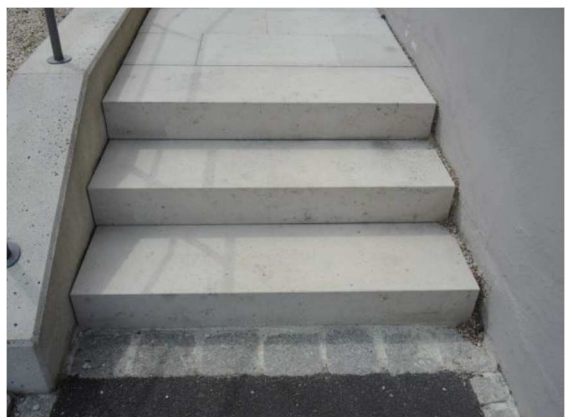
### Oberflächen von Wegen und Plätzen

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



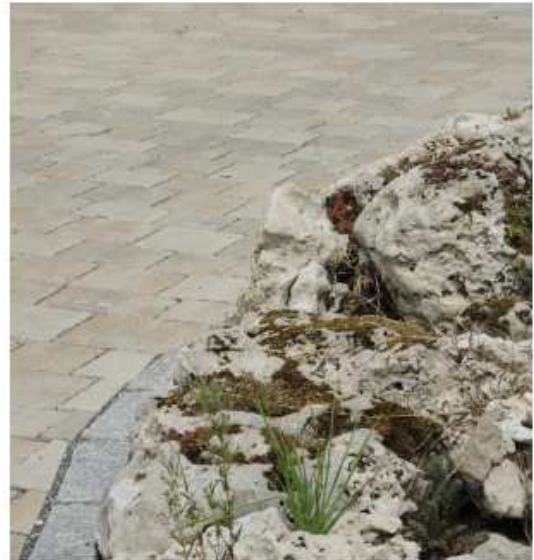
Wiederverwendetes Kalksteinpflaster verschiedener Formate

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.



## **Bepflanzung**

Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

Die unbebauten privaten Höfe, Gärten und Vorgärten sind ökologisch bzw. gärtnerisch zu gestalten.

Für die Bepflanzung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.

## **Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Fassaden ist nicht erlaubt.

Orientierungslicht im Eingangsbereich ist in Ausnahmefällen zulässig, wenn es die Sicherheit erfordert.

## **7. Werbeanlagen/Warenautomaten (Werbeanlagensatzung)**

Im Markt Mörsheim 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 hervorragt und diese gliedert  |
| Band   | Horizontale farbige Gliederung der Fassade                              |
| Fasche | Um das Fenster umlaufendes Putz- oder Farbband                          |
| Lisene | Senkrechtes Farb- oder Putzband zur Fassadengliederung oder Eckbetonung |

### Fenster, Türe, Tore

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

### Dächer

|                 |                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Satteldach      | Dachform, bestehend aus zwei gegeneinander geneigten 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. |

## 9. Impressum

Herausgeber:

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

Konzeption, Text:

Fassung 2014: Architekt J. Steinhauser, Weinleite 5, 91804 Mörsheim

Fassung 2023: Architektin Marianne Mang, Griesmühlstr.8, 85049 Ingolstadt

Bildnachweis:

Seite 8, Seite 9 oben, Seite 10 oben, Seite 11 oben, Seite 24 oben

Seite 19 Mitte, Seite 21 unten, Seite 23 oben

Alle anderen:

Marktgemeinde Mörsheim

Architektin Marianne Mang

Architekt J. Steinhauser

---