

Satzung

der Gemeinde Gochsheim über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für den Gemeindeteil Gochsheim (Erhaltungssatzung)

vom 11. November 2022

Präambel

Gochsheim wurde vermutlich um 500 gegründet und das erste Mal im Jahr 796 in einem Schreiben erwähnt.

Bis zum Jahr 1634 war Gochsheim ein freies Reichsdorf. Die Bauern hatten persönliche Freiheit erlangt und verfügten über eine weitgehende Selbstverwaltung. Während des Dreißigjährigen Krieges gehörte Gochsheim zum Hochstift Würzburg und verlor damit seine politische und kirchliche Freiheit vorübergehend, konnte diese aber 1649 wiedererlangen. Endgültig wurde Gochsheim die Reichsfreiheit im Jahr 1814 entzogen und dem Herzogtum Bayern zugeordnet.

Der Ort ist geprägt durch einen Wechsel von sehr dichter Bebauung entlang der Straßen. Die typische Bebauungsform sind Drei-Seit-Höfe. Der historische Ortskern wird vor allem geprägt durch die mächtige Gadenanlage, die gotische Kirche, die einstige Schule (Kantoratsgebäude), das historische Rathaus und dem Platz „Am Plan“, dem Herzstück des Ortes. Am Rand des historischen Ortskerns befindet sich das durch eine geschlossene Bebauung gekennzeichnete Gebäudeensemble, der sogenannte „Judenhof“.

Der Altort besitzt, bedingt durch die erheblichen Schäden durch Spreng- und Brandbomben im 2. Weltkrieg, lediglich noch 20 Einzeldenkmale, welche sich besonders im Bereich „Am Plan“ konzentrieren.

Ergänzt werden die vorhandenen Denkmäler und Kleindenkmäler von einer Großzahl erhaltenswerter, ortsbildprägender Bauten und Bauteile, die mehr oder weniger nah an die Denkmaleigenschaft heranreichen, diese jedoch nicht erlangen. Jene nicht in der Denkmalliste enthaltenen Gebäude und Bauteile sind jedoch aufgrund ihres Alters und/oder ihrer Erscheinung für die Ortsgeschichte bedeutsam, für das Ortsbild prägend und dementsprechend erhaltenswert.

Die historisch gewachsene Parzellenstruktur ist durch Gebäudeform, Gebäudestellung sowie in den Frei- und Straßenräumen ablesbar. Die kleinteilige, dichte Ortsstruktur ist für den gewachsenen Ort typisch. Die vorhandene charakteristische Parzellenstruktur, mit ihren Auswirkungen auf das Ortsbild, den Straßenraum und die Gebäude, soll im historischen Ortskern erhalten und gepflegt werden.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK, 2022) wurden in der städtebaulichen Analyse die Quartiersstruktur des Altortes von Gochsheim untersucht und dokumentiert, mit dem Ziel diese zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Vor allem mit dem historischen Ortskern, dem Plan und den ortsbildprägenden Gebäuden steht ein attraktiver, entwicklungsfähiger und kulturhistorisch wertvoller Bestand in Gochsheim bereit. Der Reichtum des Ortes an Historie ist eines der großen Potenziale des Ortes, das entsprechend herausgearbeitet werden muss.

Die seit 2002 gültige Gestaltungssatzung, welche allerdings im Anschluss an das ISEK überarbeitet werden soll, ist ein Leitfaden für Sanierungsmaßnahmen. Ziel ist es, gute

Gestaltung durch Beratungen zu unterstützen und damit das charakteristische Ortsbild zu bewahren.

Die nun neu beschlossene Erhaltungssatzung dient als formelles Instrument, mit dem Ziel die städtebauliche Eigenart, die historischen Raumkanten des historischen Ortsgrundrisses sowie die Gestaltung des historischen Altortes zu erhalten und zu stärken

Erhaltungssatzung

Die Gemeinde Gochsheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung sowie des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung folgende

S A T Z U N G

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Behelfslageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Altortes von Gochsheim. Aufgrund der stadträumlichen Struktur, der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude und Anlagen, der Raumkanten sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes wird die städtebauliche Gestalt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Satzungsgebiet erhalten. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass sind im Satzungsgebiet gegeben. Die Satzung gilt unbeschadet der Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zur Genehmigungspflicht baulicher Anlagen auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

§ 3

Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind unbedeutende Umbauten und Änderungen, insbesondere dann, wenn sie das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht verändern.
- (2) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Ortsgestalt

prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

- (3) Die Genehmigung der Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn das Ortsbild oder die Ortsgestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt werden würde.

§ 4 Ausnahmen

Auf die Ausnahmen nach § 174 BauGB wird hingewiesen.

§ 5 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde Gochsheim erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung oder Genehmigung erforderlich, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 oder 2 BauGB zu stellen. Dies gilt auch, wenn eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung ändert oder rückbaut.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung vom 15.04.2002 außer Kraft.

Gochsheim, 11. November 2022
Gemeinde Gochsheim



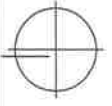
Manuel Kneuer
Erster Bürgermeister





LEGENDE

- - - Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
- - - Sanierungsgebiet



2021-12 S. 2.3.04 Erhaltungssatzung
 VU mit ISEK - Monitoring und Fortschreibung I

M 1.3250 | gez./leku I | 02.09.2022

VU
 ISEK
 3

architektur + ingenieurbüro perleth

Kornstraße 17 · 97421 Schweinfurt · 1 03 72 1 87 5 4 9 1 4 00 · info@perleth.de