



Abbildung 1: Dettelbach 2008 | Quelle: Bauer, Hans

ERHALTUNGSSATZUNG | ALTSTADT DETTELBACH





Abbildung 2: © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung; Uraufnahme (1808-1864)

PRÄAMBEL

Die nahezu vollständig erhaltene Altstadt Dettelbachs mit ihrer kompakten Siedlungsstruktur, ihrer umlaufenden Stadtmauer, den Stadttürmen und dem vorgelagerten Stadtgraben weist einen hohen Alleinstellungswert auf, der ganz wesentlich zur Identitätsbildung beiträgt. Aufgrund ihrer besonderen kulturhistorischen Bedeutung ist die gesamte Altstadt als Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützt.

Dettelbach liegt etwas oberhalb des Mains am Hang der Bibergauer Berge. Der 741 erstmals erwähnte Ort hat sich aus einer Burganlage mit anschließendem Dorf nur langsam zu einer größeren Siedlung entwickelt.

Die Stadterhebung und die Ummauerung erfolgten erst 1484. Seit dem 16. Jahrhundert kam Dettelbach durch die Wallfahrt zum Gnadenbild im Weinberg erhöhte Bedeutung zu.

Die Altstadt ist durch den Lauf des Dettelbachs geteilt.

Die östliche, ältere Stadthälfte gruppiert sich um den zentralen Burgberg, der nach Süden und Westen als Terrasse vorkragt und durch eine Futtermauer abgestützt wird. Auf ihm erhebt sich beherrschend die Pfarrkirche, während die Stelle der ehemaligen Burg durch das nachmalige Rentamt, ein Gebäude des 18. Jahrhunderts, markiert ist. Zu Füßen der Stützmauer liegt der enge Marktplatz am Ort des ehemaligen Burgdorfes. Durch die Hanglage bedingt, weisen die Straßen der östlichen Stadthälfte meist unregelmäßige Führung und Steigung auf.

Die westliche Stadthälfte, eine Erweiterung des 15. Jahrhunderts, breitet sich hingegen auf flacherem Gelände aus und besitzt auch einen regelmäßigeren Grundriss. In ihrer Mitte befindet sich das Spital, eine Stiftung von 1481.

Ein Bindeglied zwischen beiden Stadthälften bildet das über dem Lauf der Dettel errichtete, spätgotische Rathaus, dessen Erdgeschosshalle als Brücke für die den Ort durchziehende Durchgangsstraße Würzburg-Bamberg dient.



Abbildung 3: © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung; Digitales Orthophoto

Dettelbach ist in erster Linie landwirtschaftlich orientiert und durch den Weinbau geprägt. Bauern- und Winzerhöfe bestimmen das Ortsbild. Größere aus dem 17. und 18. Jahrhundert stammende Barockhöfe reihen ihre gestreckten, jeweils durch ein breites Hoftor ausgezeichneten Traufseitfronten entlang der Würzburger und der Bamberger Straße auf. Die Nebengassen sind mit kleineren Höfen bebaut, von denen viele, besonders in der westlichen Stadthälfte, die landschaftstypischen unverputzten Bruchsteinhäuser der Mitte des 19. Jahrhunderts zeigen. Vom Gewerbe gezeichnet ist nur der Marktplatz mit einer Reihe leicht gegeneinander versetzter Fachwerkgiebelhäuser.

Ein Vergleich mit dem Urkataster (1808 - 1864, vgl. Abb. Seite 4) zeigt, dass die Lage und Dimension von Straßen, Gassen und Plätzen sowie die Gliederung der Parzellen kaum Veränderungen unterworfen war.

Der Stadtgrundriss ist wie ein Fingerabdruck Zeugnis der Einzigartigkeit und Unverwechsel-

barkeit der Stadt. Neben der historisch gewachsenen Parzellenstruktur prägen vor allem die Form und Proportion der Häuser das Bild der Stadt.

Die Altstadt weist eine hohe Dichte an Einzeldenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden auf. Insbesondere in der östlichen Stadthälfte im Bereich um den Marktplatz und den Kirchplatz konzentrieren sich Gebäude aus dem 15.-18. Jh., die unter Denkmalschutz stehen.

Im **„Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzept“** (INSEK, 2017) wurden die Qualitäten und Potenziale der Stadt untersucht und die Bedeutung der Altstadt herausgearbeitet. Übergeordnete Ziele aus dem INSEK sind die Sicherung und Pflege des Altstadtensembles inkl. Stadtgraben, die Sanierung und nachhaltige Weiterentwicklung der kompakten Siedlungsstruktur der Altstadt, die Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion, die Revitalisierung von Leerständen sowie der Ausbau sozialer Angebote.



Abbildung 4: © Haines-Leger: Foto Marktplatz 2019; Abbildung 5 (rechte Seite): © Stadt Dettelbach: Blick auf die Stadt 2018

Zum Schutz des Stadtbildes sowie zur Gestaltung der städtebaulichen Struktur hat die Stadt Dettelbach bereits in der Vergangenheit eine **Gestaltungssatzung** erlassen und ein kommunales Förderprogramm aufgestellt. Die im Jahr 2019 novellierte Gestaltungssatzung umfasst neben dem Satzungstext eine Vielzahl von Gestaltungsempfehlungen und guten Beispielen, die in Verbindung mit der angebotenen Sanierungsberatung einen Leitfaden für ortsbildgerechtes Bauen und Sanieren bilden.

Im „**Aktionsplan Barrierefreiheit**“ 2021 wurde die Stadt im Hinblick auf ihre Barrierefreiheit in den Bereichen ÖPNV, Stadtboden und Gebäude/Erschließung untersucht. Es wurden vielfältige Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung und barrierefreien Gestaltung der Altstadt erarbeitet und ein Konzept für die Neugestaltung des Stadtbodens auf Basis überlieferter Gestaltungsmuster erstellt. Die Umsetzung soll sukzessive in den kommenden Jahren erfolgen.

Die **Erhaltungssatzung** dient nun als formelles Instrument der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Gestalt der Altstadt.



ERHALTUNGSSATZUNG | ALTSTADT DETTELBACH

Um die städtebauliche Eigenart der Altstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten und zu bewahren, erlässt die Stadt Dettelbach auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) folgende Satzung:

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Dettelbach hat in seiner Sitzung am 24.10.2022 die Erhaltungssatzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 18.11.2022 ist die Satzung in Kraft getreten.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ (Primärer Geltungsbereich). Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan, der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt ist, dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung.

(Der sekundäre Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ gilt ausschließlich für die Bestimmungen des Abschnitts Werbeanlagen der Gestaltungssatzung der Stadt Dettelbach.)

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die einzelnen Regelungen sind ausschließliche Tatbestände.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, erlaubnispflichtige sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen.

(3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Alle Maßnahmen an Einzeldenkmälern sowie Maßnahmen, die sich auf das Erscheinungsbildes Ensembles auswirken, sind - unberührt von dieser Satzung - erlaubnispflichtig im Sinne des Art. 6 Abs.1 Bayer. Denkmalschutzgesetz.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen oder anderweitigen städtebaulichen Satzungen abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Stadtbildes des Gebiets, nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung

(2) Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, soweit es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.

(3) 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 Stadtbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(4) Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Ausnahmen

(1) Gemäß § 174 BauGB ist § 172 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen (öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge), und auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen).

(2) Befindet sich ein Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, hat die Stadt Dettelbach den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1 BauGB, hat er dies der Stadt Dettelbach anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Stadt Dettelbach von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Stadt berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 BauGB zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

§ 5 Zuständigkeit, Verfahren

(1) Der Antrag auf Genehmigung eines Rückbaus, einer Änderung, einer Nutzungsänderung sowie der Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Dettelbach, Luitpold-Baumann-Straße 1, 97337 Dettelbach, zu stellen.

(2) Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) i.S.d. Art. 64 BayBO einzureichen.

(3) Die Genehmigung wird durch die Stadt Dettelbach erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

(4) Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Dettelbach erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

(5) Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (Landratsamt Kitzingen, Untere Denkmalschutzbehörde) erteilt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

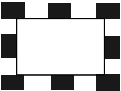
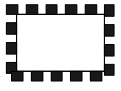





§ 7 Inkrafttreten

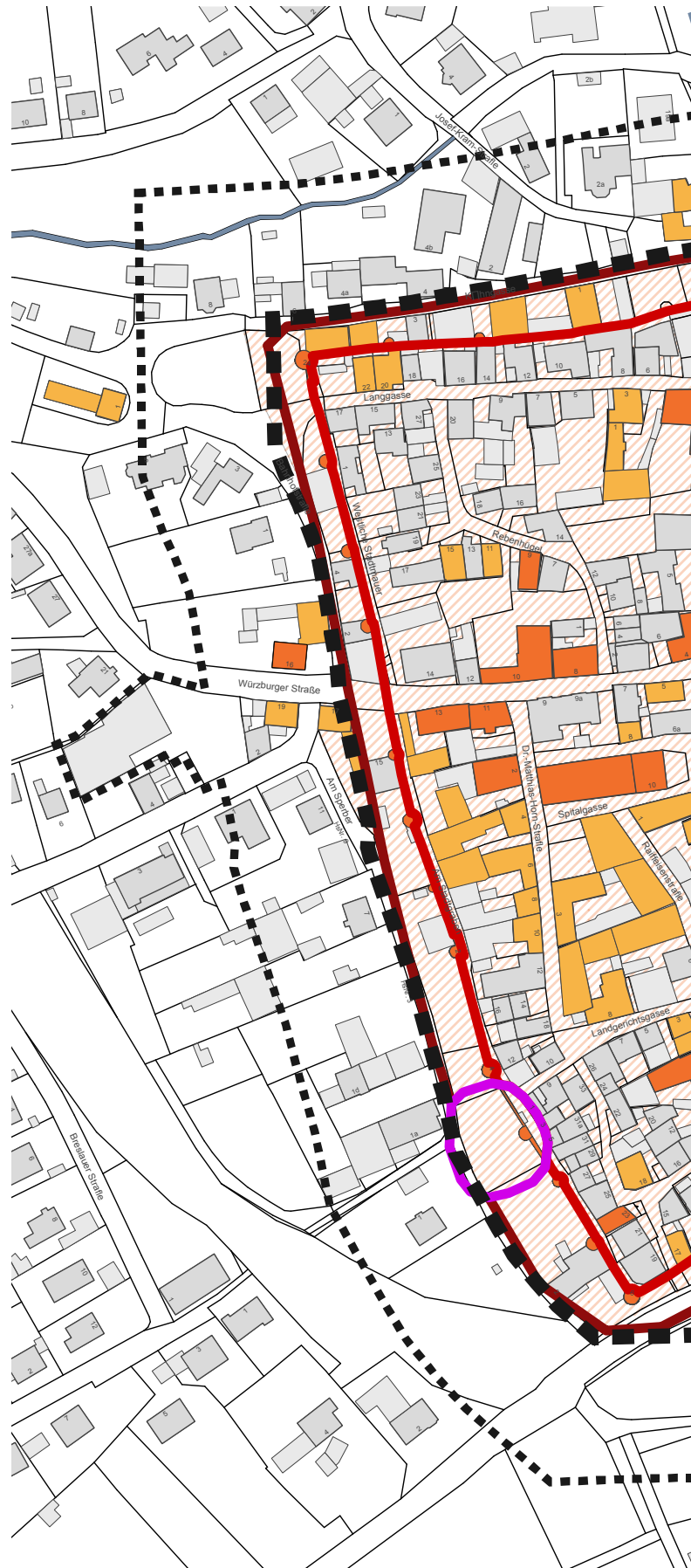
Die Erhaltungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

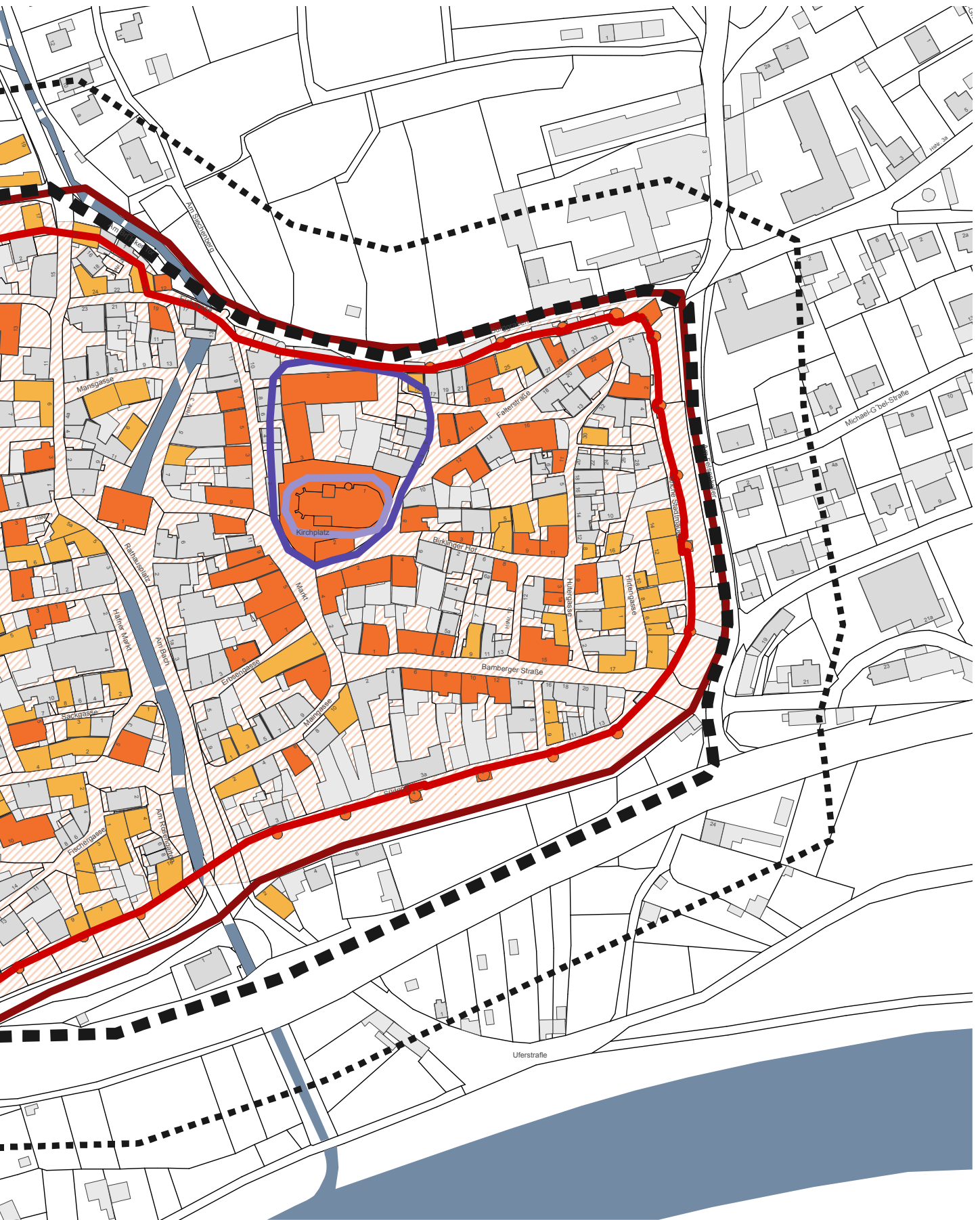
ANLAGE 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altstadt“ | Stadt Dettelbach (Primärer Geltungsbereich)

-  Grenze des primären räumlichen Geltungsbereiches
-  Grenze des sekundären räumlichen Geltungsbereiches
-  Baudenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Ensemble Altstadt Dettelbach
-  **Bodendenkmal-Nr.: 611605**
Mittelalterliche und frühneuzeitliche untertägige Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal-Nr.: 611707**
Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtumwehrung von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal-Nr.: 199611**
Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
-  **Bodendenkmal-Nr.: 611736**
Archäologische Befunde im Bereich der ehem. mittelalterlichen Burg sowie des ehem. frühneuzeitlichen Schlosses von Dettelbach.
-  **Bodendenkmal-Nr.: 611598**
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Augustinus von Dettelbach.







IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER



STADT DETTELBACH

Stadtverwaltung Dettelbach
Luitpold-Baumann-Straße 1
97337 Dettelbach

Tel.: 09324 / 304 - 0

Fax: 09324 / 304 - 117

E-Mail: info@dettelbach.de

AUFTRAGNEHMER



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines M.Sc.
Architektin BDA Stadtplanerin SRL
Grabenberg 1
97070 Würzburg

fon 0931.99114252

funk 0179.5459680

mail info@haines-leger.de

www.haines-leger.de

November 2022

Im Auftrag der Stadt Dettelbach



STADT DETTELBACH