

Bekanntgabe der Niederlegung

Bekanntmachung der Erhaltungssatzung Markt Winterhausen

Satzungen und Verordnungen werden dadurch amtlich bekannt gemacht, dass sie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt zur Einsichtnahme niedergelegt werden und die Niederlegung digital über das Internet unter <https://www.winterhausen.de/termine-und-aktuelles/bekanntmachungen> bekanntgegeben wird. Die Bekanntgabe auf dieser Internetseite erfolgt erst, wenn die Satzung oder Verordnung in der Verwaltung niedergelegt ist. Sie wird frühestens nach 14 Tagen wieder gelöscht. Es wird schriftlich oder elektronisch festgehalten, wann die digitale Bekanntgabe auf der Internetseite öffentlich verfügbar war und wann sie wieder gelöscht wurde; dieser Vermerk wird zu den Akten genommen.

Die Erhaltungssatzung Winterhausen, ausgefertigt am 26.05.2026, liegt in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Eibelstadt, Hauptstraße 20, 97246 Eibelstadt, EG, Bauamt gemäß § 34 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Marktes Winterhausen zur Einsicht während der allgemeinen Geschäftsstunden auf.

Bekanntgabe auf o.g. Internetseite veröffentlicht: _____

Bekanntgabe gelöscht: _____

Unterschrift

(Siegel)

Erhaltungssatzung Markt Winterhausen

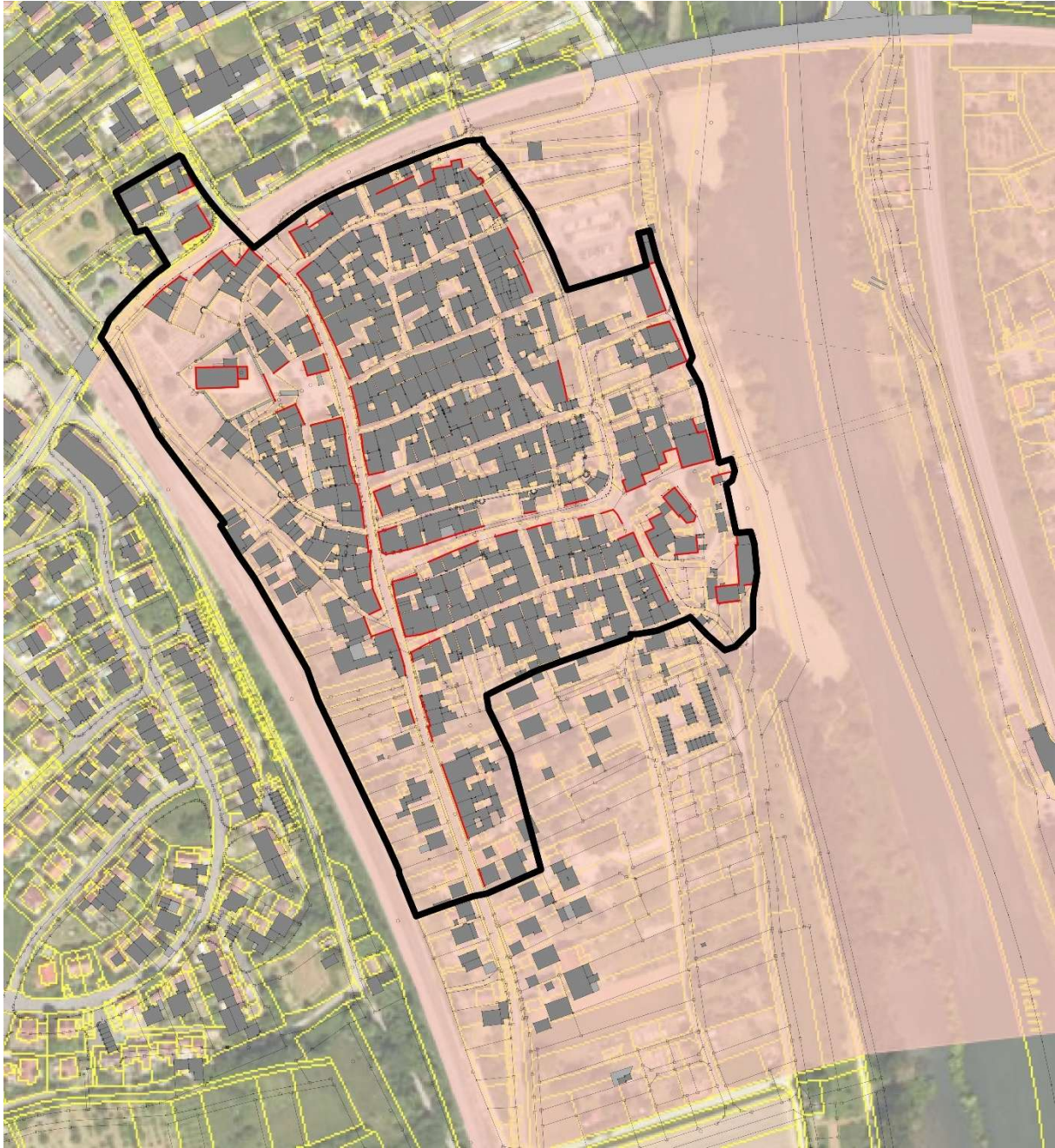
Präambel

Aufgrund der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) und der §§ 172 und 173 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert, sowie auf Grundlage der „vertieften städtebaulich-denkmalspflegerischen Untersuchung Winterhausen“ (November 2024) und der anlaufenden Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen Markt Winterhausen nach § 141 BauGB, als vorbereitende Planung erlässt der Markt Winterhausen nachfolgende Erhaltungssatzung:

§ 1 Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst den historischen Ortskern von Winterhausen. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Lageplan ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Geltungsbereich Erhaltungssatzung



Schwarze Umgrenzung: Geltungsbereich Erhaltungssatzung

Rosa Fläche: Denkmalensemble „Ortskern Winterhausen“ (E-6-79-187-1) als westlicher Teil zwei am Main einander gegenüberliegenden ummauerter Kirhdörfer, die bereits seit dem frühen Mittelalter zusammengehören und ursprünglich den gemeinsamen Namen Ahusen trugen.

(2) Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Struktur und des Ortsbildes von Winterhausen nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(3) Zur Erhaltung des Ortsbildes ist die historische Stellung der Gebäude zur Straße hin unverändert beizubehalten. Hauptgebäude stehen in der Regel an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, Neben- und Wirtschaftsgebäude stehen seitlich oder im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hofanlagen sind in ihrer ursprünglichen Grundstruktur zu erhalten. Die ursprüngliche Aufteilung in Hauptgebäude, Nebengebäude und Hof muss ablesbar bleiben. Die faktisch vorhandene Baulinie (Flucht, in der die Gebäude an der Straße stehen) muss erhalten bleiben.

(4) 1 Bei Neubauten ist die Geschlossenheit der Straßen und Platzräume zum öffentlichen Raum zu wahren. Die faktisch vorhandene Baulinie (Flucht, in der die Gebäude an der Straße stehen) muss auch bei Gebäudeabrissen durch geeignete Ersatzbauten gemäß § 1 Ziffer 4 Satz 2 und 3 erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

(4) 2 Die vorhandene Parzellenstruktur ist in ihrer Auswirkung auf die Baustruktur und das Straßenbild zu erhalten.

(4) 3 Breite, Tiefe und Höhe der Ersatzbauten müssen sich an den vorhandenen Gebäudeabmessungen orientieren, damit das Erscheinungsbild der Straße erhalten bleibt.

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

(6) Gem. § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, historischer oder künstlerischer Bedeutung ist.

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

§ 2 Zuständigkeit

(1) Gem. § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird die Genehmigung nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung durch den Markt Winterhausen erteilt.

(2) Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Winterhausen erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

(3) Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, wird die Genehmigung durch das Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde (Genehmigungsbehörde) erteilt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Winterhausen, 26.05.2026

MARKT WINTERHAUSEN

gez.

Trunk

1. Bürgermeister

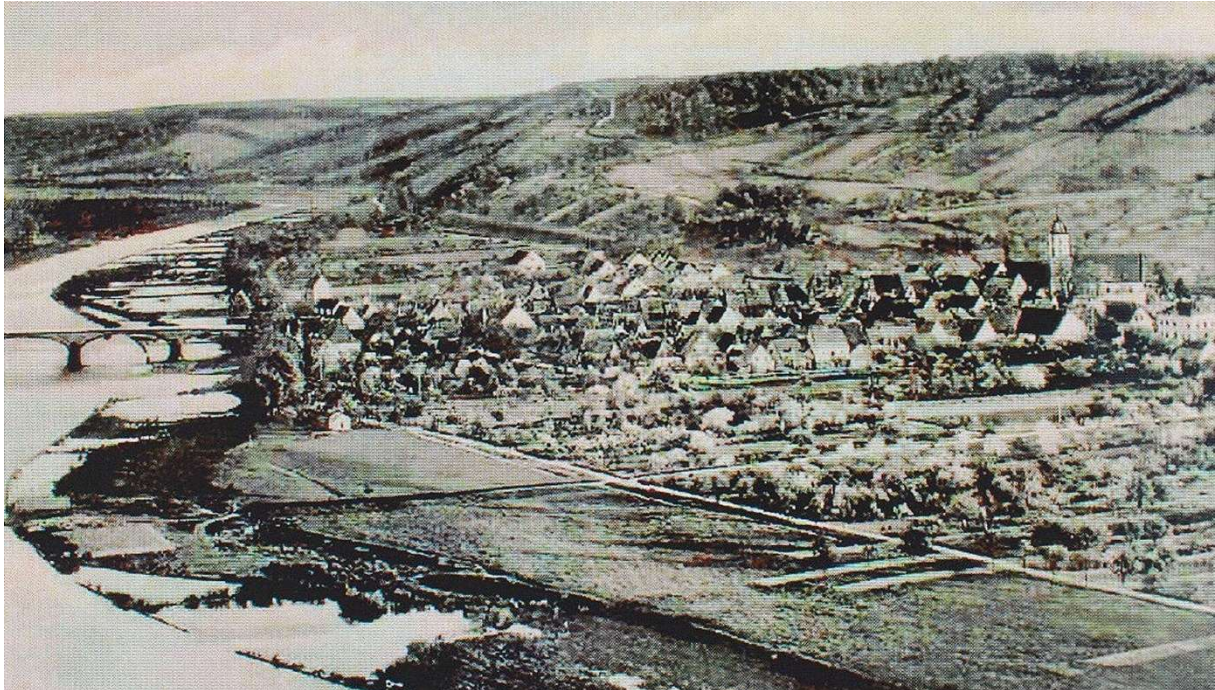
gewidmet, je eine weitere bergseitig der mainparallelen Hauptstraße, den Heiligen Bartholomäus und Nikolaus gewidmet. Beide mainseitigen Kirchen befinden sich an den Rändern der im 15. Jh. entstehenden Ortsbefestigungen. Während aber in Sommerhausen die Kirche der Ortsbefestigung eingegliedert wurde, blieb sie in Winterhausen außerhalb, wurde profaniert und ist heute Wohnhaus. Beide Dörfer zeigen die charakteristische Struktur der mittelalterlichen Mainorte: meist herrschaftliche Weingüter bergseitig der mainparallelen Hauptstraße, mit locker bebauten, großen Grundstücken, stattlichen Gebäuden im Erscheinungsbild des 16.-18. Jh., in ortsbeherrschender Lage. Flußseitig dagegen eng aneinandergerückt, in einem System schmaler Gässchen ackerbürgerliche Schiffer- und Fischeranwesen mit kleinteiligen Nebengebäuden. An der Hauptstraße größere Gasthöfe, Häcker- und Handwerkerhäuser und jeweils das Rathaus. Beide Rathäuser wurden um die Mitte oder in der zweiten Hälfte des 16. Jh. errichtet, das Winterhäuser jedoch im 18. Jh. völlig umgeformt. Beide Orte erhielten im 15./16. Jh. Befestigungen mit Mauerring, Mauertürmen, Graben und je drei Toren. Diese Befestigung ist zwar in Sommerhausen besser erhalten, in Winterhausen aber auch klar erkennbar.

Beide Orte verfügen schließlich über Mainverlandungen mit Gasthäusern beim Maintor, kleine Flusshäfen und Stationen für die Mainschiffahrt. Die Verbindung zwischen den Dörfern geschah durch eine Fähre für Lasten und einen kleinen, immer bereit stehenden Kahn für Personen. Erst 1897 wurde eine steinerne Brücke mit Zollhäuschen auf der Winterhauser Seite errichtet, die im zweiten Weltkrieg wieder zerstört wurde und teilweise als Ruine noch jetzt steht. Wie bereits diese ältere Brücke dient auch die 1969/70 weiter flussabwärts errichtete neue Brücke vor allem auch dem Regionalverkehr Giebelstadt-Kitzingen. Sie begrenzt das Ensemble nach Nordwesten. Die bis auf unauffällige Regulierungsbauten an beiden Mainufeln unberührte Ufersituation mit den flussparallelen ehemaligen Treidelwegen und den Maingasthäusern, den weidenbewachsenen toten Mainarmen, wurde durch die Umgehungsstraße auf der Sommerhauser Seite gestört, wodurch auch die Zusammengehörigkeit der beiden Orte eine schwere Beeinträchtigung erfuhr. Zum Ensemble gehört auch das Sommerhausen unmittelbar gegenüberliegende, weitgehend unbebaut gebliebene Landstück.“ (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abruf BayernAtlas 15.10.2025).

Im historischen Ortskern von Winterhausen gibt es zahlreiche Gebäude und Gebäudeteile, wie unter anderem Hoftore, Hofmauern und Einfriedungen, die unter Denkmalschutz stehen. Die meisten dieser Denkmale konzentrieren sich in der Umgebung von Hauptstraße, Rathausplatz, Bereich der evang.-luth. Kirche St. Nikolaus, der westlichen Mittlere Gasse und westlichen Maingasse, der östlichen Kirchgasse und in den Bereichen des Übergangs der Mainlände in den Fährweg sowie den südlichen Bereich des Mauritiusplatzes mit ehemaliger Trunkmühle. Als Charakteristikum der Bausubstanz kann dabei „...die geschlossene Bauweise mit den vor allem im westlichen Kernort dicht gedrängt stehenden Gebäudebestand auf den ineinander verzahnten Parzellengrundrissen gelten, die im Wesentlichen noch der Situation der Uraufnahme entsprechen ... Auch die Hofmauern aus dem lokalen Muschelkalk bzw. sonstige Grundstückseinfriedungen tragen zu einer geschlossenen Wirkung des Straßenraumes bei.“

Im gesamten Bereich des historischen Ortskernes und Ensembles von Winterhausen befindet sich das Bodendenkmal D-6-6226-0274: „Archäologische Befunde im Bereich des außerhalb der Marktbefestigung gelegenen mittelalterlichen Kernortes von Winterhausen sowie im Bereich des befestigten mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktortes.“ Alle aktuellen Baudenkmale der Bayerischen Denkmalliste sind im Denkmalatlas unter <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> abrufbar.

Neben den Baudenkmalen gibt es im gesamten Ortskern von Winterhausen zahlreiche ortsbildprägende Gebäude (häufig auch selbst historische Bausubstanz), die aufgrund ihrer Baugestaltung das Ortsbild positiv prägen oder durch ihr Bauvolumen und Stellung auf dem Grundstück zum geschlossenen Straßenbild beitragen. Bei der Sanierung und Entwicklung des historischen Ortskernes sollten sie daher besondere Beachtung finden.



Historisches Luftbild Winterhausens von Norden 1929 (Quelle: Pfeiffer 1929/2013, S.8)



Luftbild Winterhausen von Norden heute (Quelle: GeoBasis-DE/BKG 2025 / 2009, Google;
bearbeitet Wegner-Stadtplanung 2025)

Auf Grundlage der im Jahr 2024 erfolgten vertieften städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung Winterhausens und der im Rahmen der Gestaltungssatzung mit dem dazugehörigen Handbuch aus dem Jahr 2025 gewonnenen Erkenntnisse, ist für den Markt Winterhausen Ziel, den historischen Ortskern zu erhalten und zu stärken. Der Erhalt und die Sanierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz und städtebaulich, ortshistorischer Raumstrukturen ist deshalb sicherzustellen.

Markt Winterhausen

Erhaltungssatzung



- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| --- | Erweitertes Untersuchungsgebiet aufgrund Befundlage | — | strukturprägende Baulinie |
| — | Untersuchungsgebiet | ■ | Historische Park- oder Gartenanlage als Baudenkmal |
| — | Ensemble | /// | historisch bedeutsame Grün- und Freifläche |
| ■ | Baudenkmal | ● | historisch bedeutsames Grünobjekt |
| ● | Kleindenkmal | /// | historische bedeutsame Wasserfläche |
| ■ | Denkmalüberprüfung | ● | historisch bedeutsamer Brunnen |
| ■ | Baudenkmalvorschlag | /// | Platz- oder Straßenraum von historischer Bedeutung |
| ● | Kleindenkmalvorschlag | ⋯ | historisch bedeutsamer Weg, Fußweg |
| ■ | ortsbildprägendes, erhaltenswertes Gebäude | ✳ | Ensemble mit Fernwirkung |
| ● | ortsbildprägendes, erhaltenswertes Objekt | ↔ | historisch bedeutsame Blickbeziehung |
| ▽ | historisch bedeutsamer Keller, Kellerabgang oder Kellerhals | --- | historische Fährverbindung |
| — | erhaltenswerte Einfassung oder sonst. Struktur | | Verlauf alte Mainbrücke |
| ■ | strukturprägendes Gebäude | | |

Vertiefte städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung Winterhausen
Karte: Denkmalpflegerische Interessen (Quelle TransForm Bamberg, 2024)

Erhaltungsziele sind im Bereich Ortsbild, Ortsgestalt und Denkmalschutz:

- Erhalt des sehr regelmäßigen städtebaulichen Gefüges des Marktes Winterhausen sowohl innerhalb als auch außerhalb der alten Ortsbefestigung.
- Sicherung der noch nahezu überlieferten historischen öffentlichen Räume mit Straßen, Gassen und Platzaufweitungen. Mit der Hauptstraße als mainparalleler, ortsteilender Hauptverbindungsachse zu Lande und einem System regelmäßig angeordneter, überwiegend orthogonal davon abzweigender Gassen.
- Bewahrung des städtebaulichen Grundgerüsts des historischen Ortes, bestehend aus Sonderbauten, der Marktbefestigung und dem historischen Straßennetz.
- Erhalt des Parzellensystems, welches im Wesentlichen mindestens auf das hohe Mittelalter (ca. 1050 – 1250 n.Chr.) und die frühe Neuzeit (ca. 1500 – 1800 n.Chr.) zurückgeht.
- Bewahrung der beeindruckenden Anzahl an überkommenen Baubestand in Form von zahlreichen Weinbauernanwesen, sowie Ackerbürger- und Handwerkerhäusern, die in ihrer Baugestalt meist auf das 18. und 19. Jahrhundert zurückgehen.
- Sicherung, Erhalt und ggf. Reaktivierung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz, Schutz des Ensembles Altort (Erhalt der Denkmalqualitäten)
- Erhalt und Stärken des attraktiven Ortsbildes von Winterhausen mit dem hohen Überlieferungsgrad und dem authentischen Ortsbild (öffentlicher Raum, raumbildende Baukanten, Merkmale des regionaltypischen Bauens).

Der Marktgemeinderat Winterhausen hat ein Kommunales Förderprogramm und eine Gestaltungssatzung für den Ortskern von Winterhausen zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im November 2025 beschlossen, um mit der Erhaltungssatzung als erweitertes Instrument als Kommune mehr Einfluss auf Veränderungen im Ortsbild nehmen zu können.

Neben der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Bausubstanz im Ortskern ist die städtebauliche Struktur (Ortsgrundriss) maßgeblich für den Erhalt des traditionellen Ortsbildes. So trägt nicht nur die historisch hochwertige Bausubstanz z.B. im Bereich Mauritiusplatz, sondern auch die weitgehend gut erhaltene geschlossene Bebauung in den anderen Straßen und Gassen wie z.B. der Kirchgasse, Mittlere Gasse oder der Maingasse (liegen auch alle im Denkmalensemble) zum überlieferten Ortsbild bei und soll durch die Satzung geschützt werden.

Der ersatzlose Wegfall von Gebäuden, die den historischen Straßenraum bilden, zerstört das Ortsbild nachhaltig, ebenso ein von der Straße zurückgesetzter Neubau oder die Platzierung von Nebengebäuden wie Garagen an der Straßenkante. Nebengebäude dürfen in der Straßenansicht höchstens als untergeordnetes Bauteil neben dem Hauptgebäude in Erscheinung treten. Auch ein Straßenabschluss des Anwesens nur durch eine Mauer oder Toranlage, selbst wenn diese in traditioneller Bauweise aufgeführt wird, ist nicht ausreichend, um die Geschlossenheit des Straßenbildes zu erhalten.

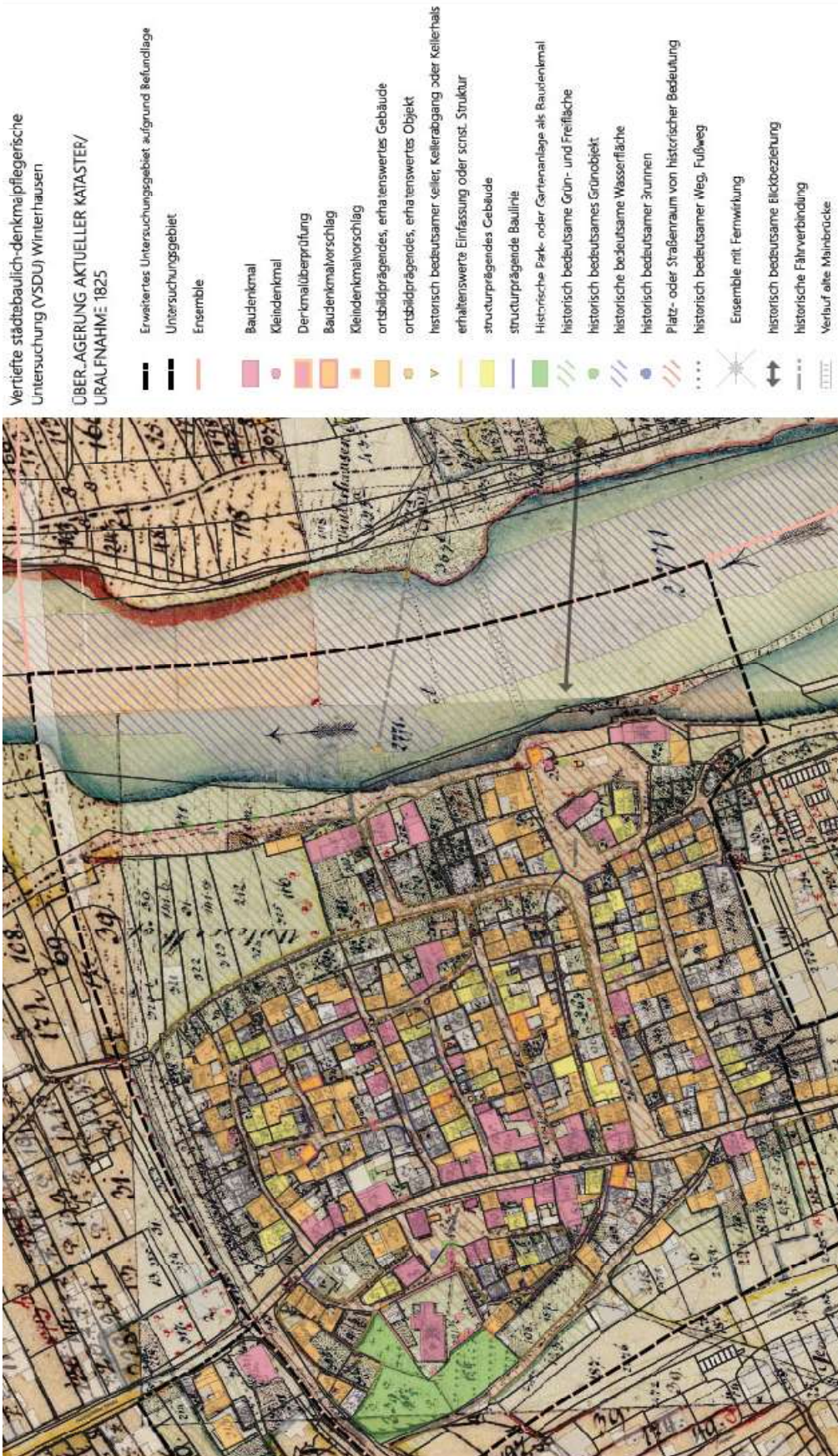
Dies bedeutet, dass die bestehenden Raumkanten durch den Erhalt der Gebäude oder eine Platzierung des Ersatzbaus mit gleicher Raumwirkung erhalten werden müssen.

Schwarze Strichlinie: Geltungsbereich Gestaltungssatzung
Rote Linie: ortsbildprägende Raumkanten und Fassaden in Hauptbereichen



Anlage 2 der Gestaltungssatzung Winterhausen (Quelle: Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim)

Markt Winterhausen Erhaltungssatzung



Überlagerung aktuelles Kataster / Uraufnahme 1825 (Quelle: Vertiefte städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung Winterhausen, TransForm Bamberg, 2024)

Markt Winterhausen
Erhaltungssatzung

Winterhausen, 26.05.2026

MARKT WINTERHAUSEN

gez.

Trunk

1. Bürgermeister