

# Gestaltungssatzung für den Altort Zell am Main

Auf Grundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung ( BayBo ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 ( GVBl. S. 623 ) erlässt der Markt Zell am Main folgende

	Satzung	über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Altort des Marktes Zell am Main.
1	Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich	<p>( 1 ) Die Satzung gilt für den Ortskern des Marktes Zell am Main. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im beiliegenden Plan eingetragen, welcher Teil der Satzung ist.</p> <p>( 2 ) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung.</p> <p>( 3 ) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und erlaubnispflichtige bauliche Anlagen.</p>
2	Allgemeine Baugestaltung	<p>Grundsatz</p> <p>Bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben dem Art. 8 der Bayerischen Bauordnung zu entsprechen. Sie sind im Übrigen so zu gestalten, dass sie sich in das historische Ortsbild, das Straßen- und Platzbild und die Dachlandschaft entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen einfügen.</p>
3	Dachlandschaft	<p>Grundsatz</p> <p>Charakteristische Form im Ortskern ist das Satteldach. Darüber hinaus treten Dachsonderformen wie das Mansarddach in Erscheinung. Traufe und Ortgang sind mit knappen Überstand auszubilden. Die Dachflächen sind möglichst ruhig und großflächig geschlossen zu halten.</p> <p>Zulässig sind</p> <p>( 1 ) geneigte Dächer mit naturbelassenen, glatten Tondachziegeln</p> <p>( 2 ) bekiesete oder begrünte Flachdächer auf Nebengebäuden, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind.</p> <p>( 3 ) die Belichtung über kleindimensionierte Einzelgauben. Gauben sind in Material, Farbe und Gestalt an die umgebende Dachfläche und das Gebäude anzupassen. Es sind Satteldach- und Schleppdachgauben zulässig. Je Dachseite darf nur eine Gaubenart verwendet werden. Eine Gaube darf max. 1,30 m in der Breite aufweisen. Die Anzahl der Gauben ist gering zu halten, die Gesamtbreite aller Gauben darf max. die Hälfte der Firstlänge</p>

betragen. Auf eine ausgewogene Anordnung in der Dachfläche ist zu achten.

Dachgauben können auch mit nicht glänzenden Blechen gedeckt werden. Die Abstimmung mit der Gemeinde ist erforderlich.

( 4 ) in begründeten Fällen die Ausbildung von breiteren Gauben als Schleppgaube, sofern sie sich der Dachfläche unterordnen. Die Abstimmung mit der Marktgemeinde und dem Landratsamt sind erforderlich.

( 5 ) die Belichtung über Dachreiter.

Unzulässig sind

( 6 ) Kunststoffplatten, Faserzementplatten und reine Blecheindeckungen

( 7 ) große Dachüberstände und Dacheinschnitte.

( Dachüberstand je nach Gebäudegröße höchstens 15 - 30 cm.)

#### 4 Fassaden

Grundsatz

Prägend für den Ort ist das verputzte Gebäude. Fachwerkfassaden sowie historische Bauelemente sind bei Umbauten bzw. Renovierungen zu erhalten.

Zulässig sind

( 1 ) Putzfassaden und Putzfassaden mit Wärmedämmung. Um eine möglichst lebendige Oberfläche zu erhalten, ist der mineralische Putz frei aufzuziehen und feinkörnig zu verreiben.

Unzulässig sind

(2) Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Fliesen und Glasbausteine.

#### 5 Wandöffnungen

Grundsatz

Öffnungen in den Wänden sind überwiegend gleich groß auszuführen und müssen in ihrer Proportion sich an stehenden Formaten orientieren. Bei ihrer Anordnung ist auf die Schaffung zusammenhängende Wandflächen zu achten.

Zulässig sind

( 1 ) Fenster in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen.

( 2 ) Fensterläden, Schiebeläden und innenliegende Rolladenkästen.

( 3 ) Schaufenster in einer Breite von maximal 2 m in stehenden und quadratischen Formaten, auch rahmenlos. Schaufenster in einer Breite von 2 m müssen deutlich gegliedert sein und mit der Marktgemeinde bzw. dem Landratsamt abgestimmt werden.

Unzulässig sind  
( 4 ) Sprossen, die zwischen der Isolierverglasung angeordnet sind.  
  
( 5 ) offenliegende bzw. vorgesetzte Rolladenkästen.

## 6 Farbgebung

### Grundsatz

Die Farbgebung der Gebäude zielt auf eine Geschlossenheit des Ortsbildes. Die farbliche Gestaltung der Fassade soll auf die umgebende Bebauung abgestimmt werden. Das gilt auch für Bauteile und Ausstattungsgegenstände im Zusammenhang mit den Außenanlagen sowie für Werbeanlagen.

Für jedes Bauvorhaben ist ein Farbkonzept auszuarbeiten und ggf. Farbmuster am Gebäude oder an einzelnen Bauteilen anzubringen. Das Farbkonzept muss von der Marktgemeinde bzw. dem Landratsamt abgenommen werden.

### Zulässig sind

( 1 ) Fassadenanstriche in gedeckten Farbtönen im Spektrum von Weiß, Ocker bis hin zu Rot und Grün.

### Unzulässig sind

( 2 ) Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe.

## 7 Einfriedungen und Garagen

### Grundsatz

Traditionell sind Tore und Einfriedungen aus Holz oder Metall mit seitlichen Natursteinpfosten. Durch das Anbringen von Hoftoren sind fehlende Raumkanten insbesondere im Bereich der Hauptstraße zu schließen.

### Zulässig sind

( 1 ) Neuanfertigung aus Holz und Stahl.

### Unzulässig sind

( 2 ) Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Fliesen und Glasbausteine auf der von der Straße einsehbaren Seite.

( 3 ) Edelstahlbauteile wie Zäune, Tore, Brüstungen und Geländer auf der von der Straße einsehbaren Seite.

## 8 Balkone und Vorbauten

### Grundsatz

Balkone, Loggien, Lauben, Vordächer und Pergolen sind dem Hauptgebäude untergeordnete Bauteile und müssen in die Fassade und die umgebende Bebauung eingebunden werden.

### Zulässig sind

( 1 ) Ausführungen in leichter Holz- oder Stahlbauweise.

( 2 ) von der Straße aus einsehbare Balkone nur in begründeten Fällen und mit Abstimmung durch die Marktgemeinde und das

Landratsamt.

Unzulässig sind

( 1 ) Kunststoffelemente, massive Konstruktionen mit Ziegeleindeckung und auskragende Betonplatten.

9 Photovoltaikanlagen

Grundsatz

Das Erscheinungsbild des Altorts darf durch Photovoltaikanlagen und Kollektoren nicht negativ beeinflusst werden. Über Photovoltaik- oder Solaranlagen ist im Einzelfall zu entscheiden. Sie sind als Abweichung von der Gestaltungssatzung zu behandeln.

10 Werbeanlagen

Grundsatz

Werbeanlagen und Schilder müssen sich in Größe, Form, Material und Farbe dem Bauwerk und damit dem Orts- und Straßenbild anpassen.

Zulässig sind

( 1 ) gemalte bzw. aufgesetzte Schriften und Embleme, kunsthandwerklich hergestellte Metallarbeiten und beleuchtete Schattenschriften und Embleme.

Die Höhe von Schriften darf höchstens 40 cm betragen, einzelne Zeichen oder Buchstaben dürfen 60 cm nicht überschreiten.

( 2 ) Werbeanlagen deren Oberkante nicht höher als 6,0 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Hierbei dürfen die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Traufe eines Gebäudes nicht überschritten werden.

( 3 ) In Ausnahmefällen und nur während der Dauer der Veranstaltung Werbefahnen, Spruchbänder, Zettel- und Plakatanschläge an den hierfür genehmigten Anschlagtafeln oder an der Stätte der Leistung. Die Zettel- und Plakatanschläge dürfen eine Größe von 100 x 75 cm nicht überschreiten, wenn sie länger als 4 Wochen angebracht werden.

( 4 ) als Beleuchtung der Werbeanlagen Punktstrahler, die in zurückhaltender Größe und Anzahl und nicht blendend angebracht sind.

Unzulässig sind

( 5 ) Werbeschilder, deren Gesamtfläche 1 qm übersteigt und deren Format größer als  $h=0,60\text{ m} \times b=1,70\text{ m}$  ist.

( 6 ) dauerhafte Werbeanlagen an Bäumen, Lichtmasten, Balkonen, Erkern, Schornsteinen, Dächern und Dachgesimsen.

( 7 ) Werbeanlagen, bei denen die Fremdwerbung (z.B. Markenreklame) überwiegt.

( 8 ) Werbeanlagen mit fluoreszierenden (Neonfarben), remittierenden und reflektierenden Schriftzügen bzw. Elementen sowie der Einsatz von wechselndem oder bewegtem Licht.

Leuchtschrift und Leuchtkästen.

11 Abweichungen

( 1 ) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Markt Zell am Main Abweichungen zulassen, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegen stehen oder die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde.

( 2 ) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform.

12 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79, Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwider handelt.

13 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung durch den Markt Zell am Main in Kraft.

Markt Zell am Main, den 05.10.2009

.....  
1. Bürgermeisterin



Vorstehende Satzung wurde am ..... im Rathaus des Marktes Zell am Main zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag in allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am ..... angeheftet und am ..... wieder abgenommen.

Markt Zell am Main, den .....

.....  
1. Bürgermeisterin



**Förderung**

Fördermöglichkeit besteht für Maßnahmen innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes.

Die Gesamtmaßnahme muss zur gestalterischen Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, des Hofes oder der Freifläche beitragen.

Sanierungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sind im Rahmen dieses Programms nicht förderfähig.