

## **Gestaltungssatzung für den Ortskern Zell am Main** - Stand 05.11.2019

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 Ortskern des Marktes Zell am Main.

### **§1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich**

( 1 ) Die Satzung gilt für das Sanierungsgebiet I „Mittelzell“ sowie für das Sanierungsgebiet II „Unterszell“ Zone A (ehem. Kloster) des Marktes Zell am Main. Im Sanierungsgebiet II „Unterszell“ Zone B (Neue Mitte) gelten ausschließlich die Festlegungen des §10 Werbeanlagen. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im beiliegenden Plan eingetragen, welcher Teil der Satzung ist.

( 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.

( 3 ) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für genehmigungspflichtige, nicht genehmigungspflichtige und erlaubnispflichtige bauliche Anlagen.

### **§2 Allgemeine Baugestaltung**

#### Grundsatz

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.

### **§3 Dachlandschaft**

#### Grundsatz

Charakteristische Form im Ortskern ist das Satteldach. Darüber hinaus treten Dachsonderformen wie das Mansarddach in Erscheinung. Traufe und Ortgang sind mit knappem Überstand auszubilden. Die Dachflächen sind möglichst ruhig und großflächig geschlossen zu halten.

#### Zulässig sind

( 1 ) geneigte Dächer mit naturbelassenen, glatten Tondachziegeln

( 2 ) bekieste oder begrünte Flachdächer auf Nebengebäuden, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

( 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 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 ist 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 Rollladenkästen.
- ( 3 ) Schaufenster in einer Breite von maximal 2 m in stehenden und quadratischen Formaten, auch rahmenlos. Schaufenster in einer Breite von 1 - 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 Rollladenkästen.

### **§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

( 3 ) Kunststoffelemente (ausgenommen z.B. Trespa-Platten in dezenten Farben wie DB 703 o.ä.), 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 - auch gültig im Sanierungsgebiet II „Untercell“ Zone B (Neue Mitte)**

#### Grundsatz

Werbeanlagen und Schilder müssen sich in Größe, Form, Material, Farbe und Anordnung dem Bauwerk und damit dem Orts- und Straßenbild anpassen und sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung anzubringen.

#### Zulässig sind

( 1 ) gemalte bzw. aufgesetzte Schriften und Embleme, kunsthandwerklich hergestellte Metallarbeiten und beleuchtete Schattenschriften und Embleme. Einzelbuchstaben sind vorzugsweise aus Metall mit matter Oberfläche im dunklen Farbspektrum oder als hinterleuchtete Buchstaben aus Plexi- oder Acrylglas anzubringen.

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

( 2 ) Werbetafeln und Kästen mit einer maximalen Abmessung von 0,60 m x 0,60 m (0,36 qm), die nicht stärker als 15 cm sind. Nimmt die Werbeanlage Bezug zur Fassade auf und hält die maximale Fläche von 0,36 qm ein, so sind auch andere Proportionen zulässig.

( 3 ) Ausleger, die bei einem Wandabstand von max. 15 cm nicht mehr als 0,75 m ausladen. Ausnahme: künstlerisch gestaltete Ausleger, die nicht selber leuchten, können größer sein, sollten allerdings 0,64 qm nicht überschreiten.

( 4 ) Werbeanlagen im Bereich der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses, wenn im Erdgeschoss eine Unterbringung nicht möglich ist.

( 5 ) Je Gewerbeinheit im Erdgeschoss max. eine Werbeanlage parallel zur Fassade (Beschriftung, Tafel oder Kasten) und ein Ausleger. Die flach auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlage und der Ausleger müssen in Material, Farbigkeit und Proportion aufeinander abgestimmt sein.

( 6 ) 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 118 x 84 cm (DIN A0) nicht überschreiten, wenn sie länger als 4 Wochen angebracht werden.

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

#### Unzulässig sind

( 8 ) Werbetafeln und Kästen, deren Gesamtfläche 0,36 qm übersteigt sowie Ausleger, die größer sind als 0,64 qm.

( 9 ) großflächige Folien an Schaufenstern/ Türen sowie Monitore.

( 10 ) fest angebrachte Anschläge sowie dauerhafte Werbeanlagen an Bäumen, Lichtmasten, Balkonen, Erkern, Schornsteinen, Dächern und Dachgesimsen.

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

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

### §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 27.11.2019

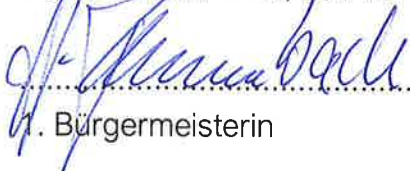
  
.....  
1. Bürgermeisterin



Gleichzeitig tritt die Satzung vom 05.10.2009 außer Kraft.

Vorstehende Satzung wurde am 27.11.2019 im Rathaus des Marktes Zell am Main zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag in allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 27.11.2019 angeheftet und am 11.12.2019 wieder abgenommen.

Markt Zell am Main, den 12.12.2019

  
.....  
1. Bürgermeisterin



