



Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern Zell a. Main

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Präambel

Die Marktgemeinde Zell a. Main setzt sich im Rahmen der Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts in zwei Sanierungsgebieten für den Erhalt und die sensible Weiterentwicklung des historischen Ortskerns von Zell a. Main ein.

Mit dem Ziel städtebaulich-denkmalspflegerische Belange verstärkt zu berücksichtigen und durchzusetzen, hat die Kommune einen Handlungsleitfaden in Form eines Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) Modul 1 und Modul 2 erstellen lassen. Dies erfolgte im Dialogverfahren, bei dem interessierte Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwaltung und Politik sich zu wesentlichen Schritten informieren und beteiligen konnten.

Aufbauend auf den Ergebnissen des KDK wird nun die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1. Satz 1. Nr. 1 BauGB angewendet, um künftig bei geplanten baulichen Veränderungen den Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns bau- und planungsrechtlich stärker zu verankern. Dies erfolgt insbesondere ergänzend zu § 34 BauGB, der bislang für weite Bereiche des historischen Ortskerns Anwendung findet, im Rahmen dessen aber städtebauliche und baukulturelle Werte und Qualitäten des historischen Ortskerns nicht geschützt werden können.

Die städtebauliche und baukulturelle Identität des historischen Ortskerns von Zell a. Main ist als materielles Gedächtnis in Grundriss, Raumfolgen und Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Der respektvolle Umgang mit der historischen Struktur und historischen Gestalt sowie deren angemessene Weiterentwicklung sind ausschlaggebend für die Identifikation der Menschen mit ihrem Ort. Mit der Erhaltungssatzung soll diese städtebauliche Eigenart bewahrt und gesichert werden. Als Beurteilungsgrundlage dienen die Ergebnisse des KDK, in denen umfassend die Werte und Qualitäten des historischen Ortskerns analysiert und bewertet wurden.

Insgesamt soll das Bauen auch in Zukunft nicht „verhindert“ werden. Jedoch sollen mehr als in der Vergangenheit der Erhalt, der Umbau im Bestand und die Rücksichtnahme auf das historische Ortsbild im Fokus stehen. Die Satzung ergänzt die bestehende Gestaltungssatzung. Beide Satzungen sollen dazu dienen, bei jeglichen Bauvorhaben frühzeitig mit Bauwilligen in Kontakt zu kommen, um in diesem Rahmen für die städtebauliche und baukulturellen Werte und Qualitäten des historischen Ortskerns zu sensibilisieren und die Wahrnehmung für diese zu stärken.

Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern

Zell a. Main gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Markt Zell a. Main erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.) und § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung gilt für den historischen Ortskern von Zell a. Main. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der beiliegenden Karte im Maßstab 1:2.000 vom 02.07.2026. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung und wird dauerhaft bei der Marktgemeinde Zell a. Main verwahrt und ist dort zu den Bürostunden allgemein zugänglich selbiges gilt für den Übersichtsplan des Kommunalen Denkmalschutzkonzeptes (KDK) mit Stand August 2025.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns von Zell a. Main aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Auf Grund der stadträumlichen Struktur, der denkmalgeschützten, ortsbildprägenden sowie strukturprägenden Gebäuden und baulichen Anlagen, den Straßenräumen und Raumkanten, den bedeutenden Frei- und Grünräumen sowie zur Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes und Landschaftsbildes mit Blickbezügen wird die städtebauliche Gestalt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im räumlichen Geltungsbereich erhalten. Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass sind im räumlichen Geltungsbereich gegeben.

Die Satzung ist anzuwenden bei der Errichtung, der Änderung, dem Rückbau sowie der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von Artikel 2 der Bayerischen Bauordnung.

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, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind unbedeutende innere Umbauten und Änderungen, insbesondere dann, wenn sie das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn das Ortsbild oder die Stadtgestalt durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Ausnahmen

Auf die Ausnahmen nach § 174 BauGB wird hingewiesen.

§ 5 Zuständigkeiten, Verfahren

Die Genehmigung wird gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch den Markt Zell a. Main erteilt.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung 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 Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag sind gemäß § 173 Abs. 3 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder rückbaut oder errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 8 Andere Vorschriften

- (1) Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen bleiben unberührt.
- (2) Die Satzung ergänzt die vom Geltungsbereich dieser Satzung berührten Bebauungspläne, Sanierungsgebiete sowie Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO geltenden Festsetzungen.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

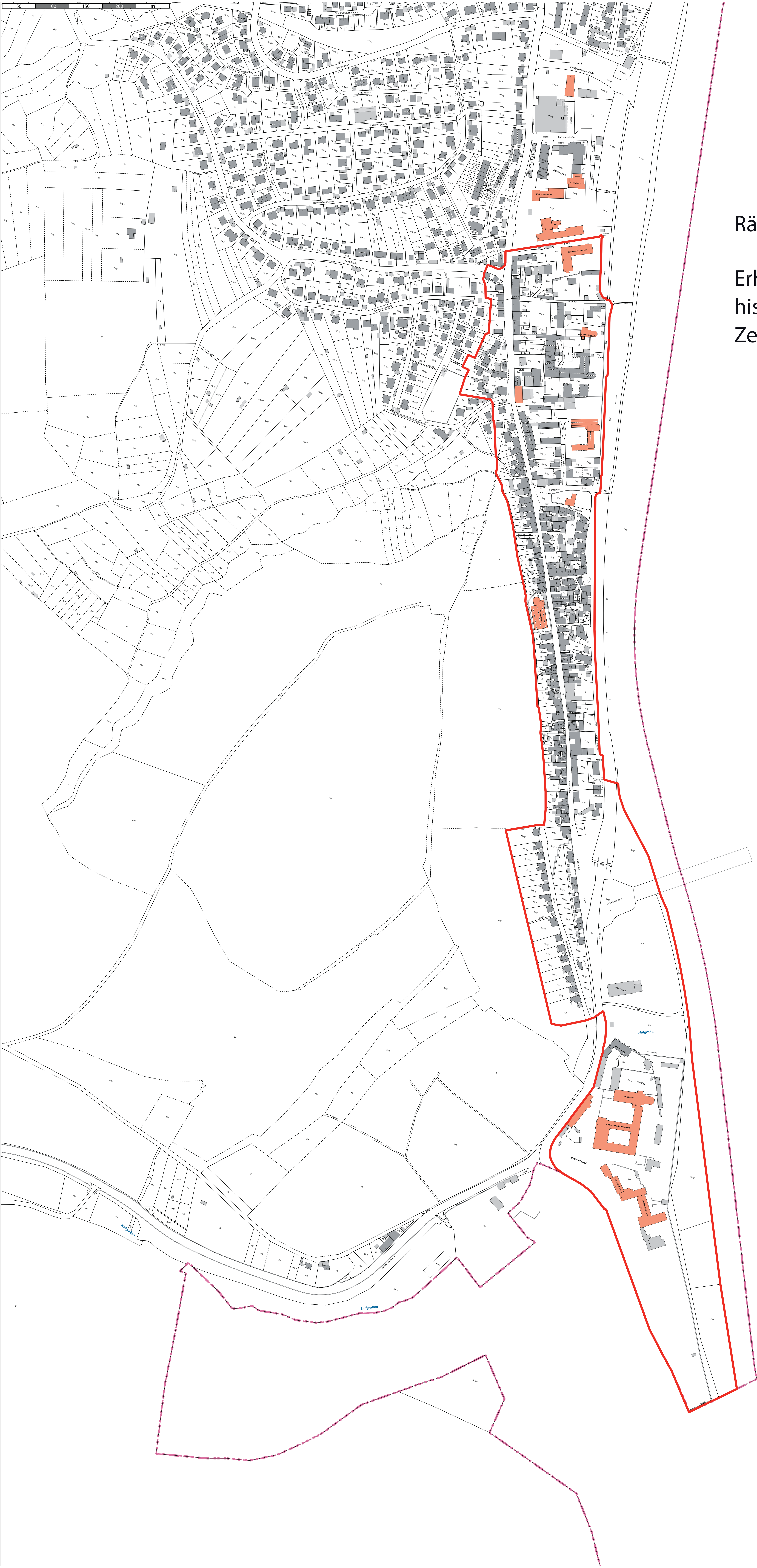
Zell a. Main, den 07.07.2026

Markt Zell a. Main



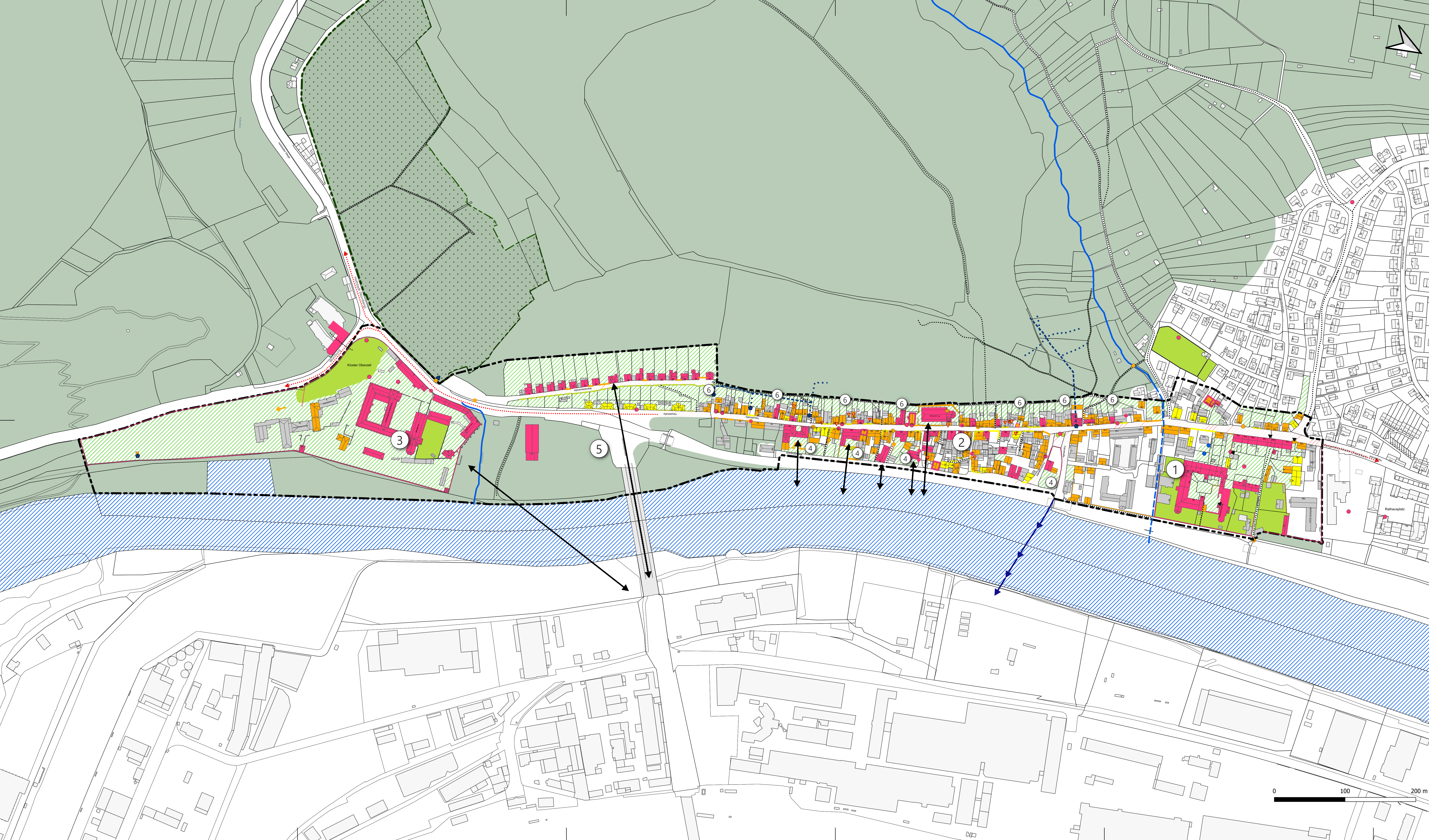
Joachim Kipke
Erster Bürgermeister





Räumlicher Geltungsbereich

Erhaltungssatzung für den
historischen Ortskern
Zell a. Main



Kommunales Denkmalkonzept (KDK)
Historischer Ortskern Zell am Main

WERTE UND QUALITÄTEN/
DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN

erweitertes Untersuchungsgebiet (Stand 12.05.2025)

Baudenkmal

Kleindenkmal

Kleindenkmalvorschlag

Kleindenkmalstreichungsvorschlag

erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude

ortsbildprägendes, erhaltenswertes Objekt

historischer Keller

ortsbildprägende, erhaltenswerte Struktur, Mauer oder Einfassung

Gartenstützmauer, unterirdisch erhalten

Kreuzweg (Kloster Oberzell)

strukturprägendes Gebäude

strukturprägende Baulinie

historische Park- oder Gartenanlage als Baudenkmal

historische Grün- und Freifläche

Historische Kulturlandschaft

barockes Weinbergssystem (Ausdehnung 1832)

historisch bedeutsames Grünobjekt

historisch bedeutsame lineare Grünstruktur

historisch bedeutsame Wasserfläche

historisch bedeutsamer Brunnen

Eingang historischer (Wasser)Stollen

Klingengraben/Hufgraben (historisch bedeutsamer Wasserlauf)

Grabenverlauf unterirdisch

historischer (Wasser)Stollen, ungefährer Verlauf

Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung

Straßenverlauf von historischer Bedeutung (modern ausgebaut)

historisch bedeutsamer Weg, Fußweg

historische Brückenverbindung

ehem. historische Fahrverbindung

historische Sichtachse/Sichtbeziehung

1

Komplex ehem. Kloser Unterzell, 1806 säkularisiert

2

Ehem. Klosterdorf Mittelzell

3

Kloster Oberzell, 1806 säkularisiert, heute wieder Kloster

4

Reste der alten Flussgärten zum Main hin

5

sog. Klosterwiesen

6

Hang- bzw. Hausgärten am Fuß des Zeller Berges

Kommunales Denkmalkonzept (KDK)
Historischer Ortskern Zell am Main

WERTE UND QUALITÄTEN/
DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN

Stand: August 2025
Grundlage: Bestandsaufnahme im Juli 2023
Maßstab: 1:2000

Auftraggeber:
transform:
Luitpoldstraße 25
96052 Bamberg

Dipl.-Ing. Yvonne Slanz (Architektin und Stadtplanerin)

Bearbeitung:
Julia Metz, M.A. (Denkmalpflegerin)

Grundlage: Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), ALKS (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung), Luftaufnahme 1932 (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)