

Baugestaltungssatzung

der Marktgemeinde

Zellingen / Main

Main-Spessart-Kreis

Herausgeber:

Marktgemeinde Zellingen

Verfasser:

Planergruppe

Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell

BAUGESTALTUNGSSATZUNG (Ortssatzung) der Marktgemeinde Zellingen

über die äußere Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Freianlagen sowie der Außenwerbung und über Abstände und Abstandsflächen für den Bereich des historischen Ortszentrums von Zellingen.

Zur Erhaltung und Pflege der Bausubstanz des Ortskernbereiches, dem in geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Hinsicht besondere Bedeutung zukommt, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 15.07.97 aufgrund Art. 96 Abs. 1 Nr. 15, Art. 98 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4, 6 u. 7 sowie Abs. 2 Nr. 1 BayBO (GVBl. S. 251) folgende Satzung beschlossen.

Präambel

Der historische Ortskern von Zellingen mit seinem weitestgehend unzerstört gebliebenen, städtebaulichen Zusammenhang soll durch eine Ortssatzung geschützt werden.

Die Erhaltung und Pflege der Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen des Ortskernes ist für die gemeindlichen Körperschaften und für die Bürger der Marktgemeinde eine besondere Verpflichtung.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in einer unmaßstäblichen Karte durch eine unterbrochene Linie dargestellt. Die Karte ist als Anlage 1 beigefügt und Bestandteil dieser Satzung.

Baudenkmäler im Sinne des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind in der Anlage 2 beschrieben.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen sowie Anlagen der Außenwerbung sind so auszuführen, dass die Eigenart oder die aufgrund rechtsverbindlicher Planung beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht gestört wird und denkmalpflegerische Belange gewahrt bleiben; insbesondere haben sich alle Baumaßnahmen und Anlagen der Außenwerbung den Bau- und Kulturdenkmälern sowie dem Charakter des historischen Ortskernes anzupassen.

§ 3 Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung

Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung - soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen sowie den umgebenden Höhen aus gesehen werden - müssen sich nach Größe und Umriß, nach Bauart und nach Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenhaut in das Ortsbild einfügen.

Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Veränderungen und Ausbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden und Anlagen.

Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten an baulichen Anlagen sowie die Wiederherstellung von baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass das Erscheinungsbild des vorhandenen Straßenraumes nicht gestört wird.

Der Maßstab der bestehenden historischen Gebäude ist zu erhalten. Dazu müssen Wände, Fenster, Schaufenster, Türen und Tore in der Größe, den Maßstabsverhältnissen, der formalen Gestaltung und dem Material dem Bauwerk und dem Straßenbild angepaßt werden.

3.1 DACH

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 56° AT.

Krüppelwalmdächer, Schopfwalmdächer und Flachdächer sind unzulässig.

Flachdächer sind auch bei Hinter- und Nebengebäuden unzulässig.

Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem Material zu erfolgen (Ausnahme: Sonderbauten wie Kirche, Turm u.ä. mit Naturschiefer - oder Gaupen und untergeordnete Dächer in Kupfer- oder Zinkblech). Vorzugsweise sollen Tonbiber- oder Tonfalzziegel verwendet werden.

Die Ortgänge sind mit Ortbrett bzw. Zahnleiste auszuführen.

Dachflächengleiche Fensteröffnungen (Dachliegefenster) sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, nicht erlaubt; in nicht einzusehenden Dachbereichen können Dachflächenfenster im Sparrenabstand eingebaut werden. Dachliegefenster sind an Baudenkmalern unzulässig.

Dachdämmungen sind sparrengleich oder unter den Sparren einzubauen.

Der Dachüberstand an Traufe sowie Ortgang darf 40cm nicht überschreiten (ohne Rinne).

Dachaufbauten sind entweder als Zwerchhäuser oder als Einzelgaupen zulässig. Einzelgaupen sind nur in Form von Schleppgaupen oder Satteldachgaupen zulässig. Seitlich abgeschrägte Gaupen sind unzulässig.

Bei Scheunenausbauten sind nur Zwerchhäuser (1 Stück pro Dachfläche) und Schleppgaupen zulässig. Gaupenbänder sind nur als Lüftungsgaupen in Nebengebäuden und Scheunen zulässig.

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung.

Ausführungsgrundsätze:

3.2 DREMPEL

Drempel sind unzulässig (Sparrenwiderlager bis zu einer Höhe von 40 cm sind zulässig).

3.3 FASSADENMATERIALIEN

Fachwerkfassaden sind, soweit es sich um Sichtfachwerk handelt, freizulegen. Die Farbgestaltung und Oberflächenbehandlung ist mit der Gemeindeverwaltung, der Denkmalfachbehörde (bzw. den Sanierungsorganen) abzusprechen. Grundsätzlich sollte sich die Fachwerfarbgebung am historischen Befund orientieren.

Unzulässige Materialien sind:

- a) Kunstschiefer und Faserzementplatten
- b) Fliesen
- c) Kunststoffverkleidungen
- d) Metallverkleidungen
- e) Kunststeinverkleidungen
- f) Scheinfachwerk

Alle Holzverbindungen an Außenfassaden sind zimmermannsmäßig herzustellen.

Vorhandene Inschriften und Schnitzwerke sind textlich und figürlich und in der Art der Ausführung zu erhalten.

3.4 FENSTER

3.4.1 Schaufenster

Fensteröffnungen für Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Anordnung der Ladenfenster soll sich konstruktiv und optisch auf die darüberliegende Fassade beziehen. Die einzelnen Öffnungsbreiten von Schaufenstern soll einen Abstand von 2,50m nicht überschreiten. Bei einer Reihung von Schaufenstern sind dazwischengelagerte Massivstützen einzubauen. Schaufensterrahmen dürfen nur in Holz oder dunkel behandeltem Metall ausgeführt werden. Alle einzelnen Schaufenster dürfen nur im Format eines Hochrechtecks oder Quadrats ausgeführt werden.

3.4.2 Wohnhausfenster

In Altbauten vor 1945 sind ausnahmslos Holzfensterkonstruktionen zulässig.

In Neubauten sind vorzugsweise Holzfensterkonstruktionen einzusetzen. Fensterformate in Neubauten sind in hochrechteckiger Form einzubauen. Liegende Fensterformate sind unzulässig.

3.4.2.1 Fenster mit einer Öffnungsbreite von mehr als 70cm sind als zweiflügelige Holzfensterkonstruktion auszuführen. Bei einer Öffnungsbreite von unter 70cm können einflügelige Fenster eingesetzt werden.

Alle vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fenster in Altbauten vor 1945 sollen in "echte", quadratische oder hochrechteckige Formate abgebende Sprossung eingeteilt werden (Holz- oder Bleisprossung), es sei denn, die historisch begründbare Vorlage zeigt andere Ausführungsarten.

- 3.4.2.2 Eingeschlossene oder abnehmbare Scheinsprossungen sind nicht erlaubt.
Bei Scheunenumbauten sind historisierende Sprossungen unzulässig.
- 3.4.2.3 Mit Ausnahme von Scheunenumbauten sind alle Holzfenster deckend, in heller Farbe, zu streichen.
- 3.4.2.4 In Fachwerkgebäuden sind die Fenster außenbündig einzubauen und mit einem Deckbrett außenseitig abzudecken.

Die folgenden Skizzen sind Teil der Satzung.

3.5 TÜREN

Alte Hauseingangstüren sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Neue Hauseingangstüren sind nur als Holztüren zulässig - ausgenommen Ladeneingangstüren; diese können auch in Metall, farbig gespritzt ausgeführt werden.

3.6 FENSTERLÄDEN UND SONNENMARKISEN

3.6.1 Fensterläden sind an Fachwerkgebäuden nur als Holzklappläden zulässig.

3.6.2 In anderen Gebäuden sind Rolläden zulässig, wenn die Rolladenkästen und die seitlichen Führungsschienen von außen nicht sichtbar sind (einputzen).

3.6.3 Sonnenmarkisen sind an Häusern mit Sichtfachwerk unzulässig. An anderen Häusern dürfen Sonnenmarkisen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden und sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen aus der Gebäudefläche herausragende Bauteile und Durchblicke auf wertvolle Baudenkmäler und Plätze nicht beeinträchtigen.

Die Farbgebung der Markisen darf nicht grellbunt sein. Sie muß sich in der farblichen Gestaltung harmonisch in ihre Umgebung einfügen.

3.7 TREPPEN, ARKADEN, BALKONE, LOGGIEN

3.7.1 Treppenanlagen

Treppenanlagen vor Hauseingängen an öffentlichen Verkehrsflächen sind in heimischem Naturstein oder entsprechender Verkleidung auszuführen.

3.7.2 Arkaden, Fassadenrücksprünge
Arkaden und ähnliche Fassadenrücksprünge sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

3.7.3 Balkone und Loggien, Auskragungen
Balkone, massive Kragplatten und Loggien dürfen an der Straßenseite und von der Straße einsehbar nicht angebracht werden.

3.7.3 Vordächer
Vordächer mit Kunststoffabdeckungen sind unzulässig.

3.8 ANTENNEN, SONNENKOLLEKTOREN UND PHOTO-VOLTAIKANLAGEN

3.8.1 Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur an der rückwärtigen Fassadenseite zulässig. Bei der Montage auf dem Dach wird empfohlen, diese an der straßenabgewandten Seite des Daches, vorzugsweise unter der Dachfläche, unterzubringen.

Parabolantennen sind farblich dem baulichen Hintergrund des Daches anzupassen.

3.8.2 Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen sind nur an der straßenabgewandten Seite des Daches zulässig.

3.9 FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND MAUERN

3.9.1 Oberflächenversiegelungen durch Asphalt o.ä. sind unzulässig. Hofflächen sind vorzugsweise mit heimischem Natursteinmaterial zu pflastern (Muschelkalk, Sandstein). Wassergebundene Flächen sind zulässig (feinkörniger Kies oder Split).

3.9.2 Kunststeine (Betonpflastersteine) sind nur in hellgrau oder gelblich und in Rechteck- oder Quadratformat einzusetzen.

3.9.3 Die Errichtung von neuen Mauern sowie Umbau- und Instandsetzungsarbeiten an bestehenden Mauern sind in heimischem Naturstein oder grob verputzten (Kellenwurf) industriellen Steinen auszuführen; Klinkermauern sind unzulässig. Eine Mauerverkleidung mit Fliesen ist unzulässig.

3.9.4 Mauern sind mit Natursteinplatten aus heimischem Material oder mit Ziegeln abzudecken (Ausnahmen Natursteinmauern mit gemauerter Mauerkrone).

3.10 TORE UND ZÄUNE

3.10.1 Bestehende Hoftoranlagen sind zu erhalten.

3.10.2 Neue Hoftoranlagen (Auswechslung) sind der ursprünglichen Gestalt nachzuempfinden.

3.10.3 Hoftore sind in Holz oder Holz-Stahlkonstruktion auszuführen und geschlossen zu verschalen.

3.10.4 Schmiedeeiserne Tore sind nach Absprache mit dem Gemeindebauamt zulässig.

3.10.5 Zäune um Gärten sind ausschließlich als Holz-Stakentenzäune und/oder Drahtzäune auszuführen (Höhe = max. 1,20m).

3.10.6 Zäune im Geltungsbereich der Satzung sind als Holzlattenzäune (Höhe = max. 1,20m) in einer Lattenbreite von max. 5cm auszuführen.

3.10.7 Kunststoffzäune und Metallzäune, außer Drahtgeflechtzäune, sind unzulässig.

§ 4 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Werbeanlagen auch unter 1m² baugenehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für Praxisschilder und ähnliches bis zu einer Größe von 0,2 m².

Werbeanlagen die parallel zur Außenwand angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,20 m² und eine Höhe von 50cm nicht überschreiten. Sie dürfen höchstens ein Drittel der Breite der Hauswand einnehmen.

Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche, je Seite, von insgesamt 0,6 m² nicht überschreiten.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedigungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und zwischen Gebäuden.

Die Anlagen der Außenwerbung (Art. 12 Abs. 1 BayBO) müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.

Unzulässig sind insbesondere:

1. die regellose Anordnung
2. die störende Häufung
3. die Verwendung greller Farben, insbesondere Signalrot und Signalgrün sowie Tagesleuchtfarben

Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenwänden ist nicht zulässig. Als Außenwände gelten dabei nicht Eingangsnischen.

In Form von Blinklicht, laufenden Schriftbändern, sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Außenwerbungen nicht ausgeführt werden.

Es sind nur blendungsfreie Lichtquellen zugelassen.

Firmenaufschriften sind vorzugsweise mit auf der Wandfläche aufgesetzten Buchstaben aus Metall oder Holz mit aufgemalten Buchstaben auszuführen. Dabei ist die Farbgebung auf die Umgebung abzustimmen. Vertikale oder schräge Anordnung der Buchstaben ist unzulässig.

Fahnschilder (Ausleger) dürfen Durchblicke auf wertvolle Baudenkmäler und Plätze nicht beeinträchtigen. Sie sind handwerklich zu gestalten und müssen sich dem Bauwerk und der Umgebung harmonisch einfügen.

Leuchtschilder (Transparente) sind unzulässig.

§ 5 Abstände und Abstandsflächen

Soweit im Geltungsbereich dieser Satzung die bestehende Bebauung Traufgassen oder sonstige Hauszwischenräume zwischen einzelnen Gebäuden aufweist, die geringer sind als nach Art. 6 und 7 BayBO erforderlich, werden die Maße dieser Abstandsflächen als reduzierte Abstandsflächen festgesetzt. Dies gilt auch für Abstandsflächen bei Gebäuden, die sich an Verkehrsflächen gegenüberliegen sowie für Abstandsflächen zwischen Gebäuden sowie baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen mit Wirkungen wie Gebäude.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

entgegen den Bestimmungen des § 3 dieser Satzung

nicht zugelassenes Material für

3.1 die Dacheindeckung oder unzulässige Gaubenaufbauten

3.2 den Verputz der Gefache und Außenwandflächen

den Anstrich der sichtbaren Holzteile und Außenwandflächen

die Verkleidung der Außenfronten

verwendet

3.3.1 ohne Genehmigung Fenster, Schaufenster oder Außentüren erneuert oder erneuern läßt

3.4.1 Rolläden in Fachwerkgebäude einbaut

3.5.3 Kragplatten, Vordächer, Balkone, Loggien und Markisen anbringt oder anbringen läßt.

3.6 Antennen unsatzungsgemäß anbringt

3.7 Freiflächen und Mauern unsatzungsgemäß errichtet

3.8 Tore und Zäune unsatzungsgemäß errichtet.

entgegen § 4 dieser Satzung

ohne Genehmigung Anlagen der Außenwerbung errichtet oder errichten läßt, sowie durch nicht genehmigte Anlagen der Außenwerbung den historischen Charakter des Ortskerns nachteilig beeinflußt,

Schaukästen an nicht zugelassenen Stellen anbringt oder aufstellt oder anbringen oder aufstellen läßt.

Die Ordnungswidrigkeiten können nach § 1 Art. 96, Ziff. 15 BayBO mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Zellingen, den

Der Marktgemeinderat