STADT
ZEIL AM MAIN

GESTALTUNGSSATZUNG
UND
GESTALTUNGSFIBEL

STADT ZEIL AM MAIN

ALTSTADTSANIERUNG

Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel vom 01. Mai 2000

1. Änderungssatzung vom 01.01.2002
2. Änderungssatzung vom 15.07.2016
3. Änderungssatzung vom 07.08.2020
4. Änderungssatzung vom 04.08.2023

VORWORT ZUR GESTALTUNGSFIBEL

Die neue Gestaltungssatzung löst nun unsere alte schmucklose Satzung ab. Nicht nur inhaltlich wurde manches dem heutigen denkmalpflegerischen Verständnis angepaßt, sondern vor allem die Form dieser neuen Satzung.

Sie soll nicht nur zum Studieren anregen, sondern Verständnis wecken für die denkmalpflegerische Notwendigkeit, ein Stadtbild – wie das der Stadt Zeil a. Main – zu pflegen und zu erhalten. Die Satzung soll dem, der sich damit befaßt, nun auch mit Bildern und Zeichnungen die verschiedenen Paragraphen verständlich machen, Fachausdrücke erläutern, aber auch zeigen, wie Fehler aussehen können.

Es gibt manche Bausünden, diese zu vermeiden ist das Ziel. Vor allem wollen wir aber auch erreichen, daß Eigentümer und Bauherren verinnerlichen, was letztlich für die Altstadt ein sinnvolles oder eben ein falsches Bild erzeugt.

Diese Satzung hilft auch der Stadtverwaltung, der Denkmalpflege und den genehmigenden Behörden, ihr Interesse deutlich zu machen. Sie hilft den Bauherren und planenden Architekten vor- weg, die linken und rechten Grenzen zu erkennen und es erleichtert auch das Gespräch im Vorgriff auf ein Vorhaben in der Altstadt. Denn häufig führt gerade die fehlende Absprache vor einem Vor- haben zu entsprechenden Problemen.

Natürlich sind viele der geforderten Maßnahmen gegenüber dem Bauen in einem Neubaugebiet mit zusätzlichen Kosten verbunden, sei es zum Beispiel bei den Fenstergewänden, bei Türen und Fenstern, Fassadenrenovierungen oder Farbanstrichen.

Wir haben in der Stadt deshalb auch ein Programm, mit dem wir finanzielle Unterstützung leisten. Eine Bezuschussung aus Mitteln der Denkmalpflege und auch steuerliche Erleichterungen sind möglich, da wir mit der Altstadt im Städtebauförderungsprogramm sind und die Altstadt als Sanierungsgebiet (siehe § 1) gilt.

Wenn Sie also ein Vorhaben in der Altstadt anpacken, so nehmen Sie vorweg Verbindung mit uns auf und sprechen Sie mit uns die Möglichkei- ten durch. Wir können Ihnen dabei in vieler Hin- sicht helfen.

Wir haben in unserer Stadt wunderschöne Beispiele gemäß dieser Satzung, die von großem Verständnis und Bürgerinitiative zeugen, und wir hoffen, daß sich noch viele Bürgerinnen und Bürger anregen lassen.

Christoph Winkler,

Erster Bürgermeister

INHALT

Präambel	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	6
§ 3 Umgebungsbereich	7
§ 4 Generalklausel	8
§ 5 Stadtbild und Stadtstruktur	9
§ 6 Maßstäblichkeit der Baukörper	10
§ 7 Gebäudetyp / Baukörper	11
§ 8 Dächer	12
§ 9 Fassadengestaltung	16
§ 10 Fenster	18
§ 11 Schaufenster	20
§ 12 Türen /Tore	21
§ 13 Zusätzliche Bauteile	22
§ 14 Farbe	24
§ 15 Einfriedungen	25
§ 16 Außenanlagen	26
§ 17 Werbeanlagen	28
§ 18 Ausnahmen und Befreiungen	31
§ 19 Ordnungswidrigkeiten	32
§ 20 Bauunterhalt	32
§ 21 Inkrafttreten	32
Quellen, Impressum	33

Präambel

(1) Das historische Stadtbild der Stadt Zeil am Main soll erhalten bleiben und fordert bei allen baulichen Maßnahmen ein hohes Maß an Rücksichtnahme auf den überlieferten Baubestand.
Die ortstypischen Gestaltungsmerkmale und Maßstabsregeln prägen im besonderen den überlieferten Charakter der Altstadt.

(2) Bauwilligen Bürgern und planenden Architekten soll in Form der folgenden Gestaltungssatzung das Bauen in der Altstadt erleichtert werden.

(3) Rechtsgrundlage dieser Satzung ist der Artikel 91, Abs. 1, Nr. 1 – 4 sowie Abs. 2, Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997.

Die Qualitäten historischer Stadtkerne mit ihrer hervorragenden städtebaulichen Gesamtgestaltung und ihrer auf den Menschen bezogenen Maßstäblichkeit sowie den denkmalgeschützten Ensembles ist ein zu schützendes Kulturgut.

Doch im Zuge veränderter Nutzungsansprüche und des verkehrsgerechten Ausbaus der Altstadt wurde sie in ihrer Substanz gefährdet und die Grenze des Zumutbaren überschritten. Erheblich städtebauliche Mißstände sind nun festzustellen. Die historischen Gassen und Plätze besitzen keinerlei Aufenthaltsqualität mehr. Für die Altstadt besteht die Gefahr, daß sie ihre über Jahrhunderte zugeschriebene Funktion als Zentrum der Stadt verliert. Diesem Funktionsverlust folgt die Abwanderung ihrer Bürger und die Auslagerung von öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

Seit 1985 ist die Stadt im Städtebauförderungsprogramm. An vielen Stellen kann man diesen langsamen und teilweise auch mühsamen Gesundungsprozeß schon erkennen.

Neben städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind private Gebäudeinstandsetzungen vonnöten, um die vorliegenden gestalterischen Mißstände zu beseitigen. Sie alle verfolgen eine gemeinsame Zielsetzung für die Altstadt der Stadt Zeil am Main:
– Verbesserung der Wohnqualität in der Altstadt,
– Stärkung der Funktion des zentralen Einkaufsbereiches,
– Erhalt des überlieferten Stadtbildes in seiner Ursprünglichkeit.

Die vorliegende Gestaltungssatzung soll bau- und sanierungswilligen Bürgern bei ihrem oftmals schwierigen Vorhaben unterstützen. Um unliebsamen Überraschungen und Zeitverzögerungen vorzubeugen, enthält sie ein klar definiertes Regelwerk. Es gibt Ratschläge bei der Fassadengestaltung und der Planung des Außenraumes. Teilweise entstehen dadurch für den Bürger zusätzliche Kosten, die durch Maßnahmen der Städtebauförderung weitgehend aufgefangen werden sollen. Trägt jemand zur Verbesserung unseres Stadtbildes bei, so soll das für ihn in einem wirtschaftlich zumutbaren Rahmen erfolgen.

Auch der zunehmende Fremdenverkehr im Erholungsgebiet Haßberge bietet für die Altstadt neue Möglichkeiten, sich überregional zu präsentieren und auf ihre Einmaligkeit aufmerksam zu machen.

Die Erhaltung unseres charakteristischen Stadtbildes, die Pflege überlieferter Bautraditionen sowie das Weiterleben ortstypischer handwerklicher Baudetails sind ein gemeinsames Anliegen der Bürger der Stadt Zeil am Main. In Verbindung mit der ausgearbeiteten Satzung ist ein modernes Leben in reichem Denkmalbestand ermöglicht.

Geltungsbereich der Satzung im Bereich des Sanierungsgebietes

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Die Satzung gilt für den gesamten historischen Altstadtbereich innerhalb der alten Befestigungsanlage und den Erweiterungen zwischen Jahrhundertwende und Zweitem Weltkrieg.
Die Begrenzung erfolgt
- im Norden durch die Siedlungserweiterung bis zum Messerschmidtgraben,
- im Osten durch die Ansiedlungen entlang der Altach bis zum Fuß des Kapellenberges,
- im Südosten durch die Bamberger Straße und die Friedhofstraße,
- im Westen durch die „Grabengärten" vor der Stadtmauer.

(2) Die Satzung gilt ebenfalls für die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen im Stadtgebiet.
In Zweifelsfall haben die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Vorrang vor dieser Satzung.

(3) Der abgebildete Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(4) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung werden folgende Teilbereiche unterschieden:

a) Kernbereich
Der Kernbereich umfasst das denkmalgeschützte Ensemble der historischen Altstadt gemäß der blauschraffierten Darstellung auf Seite 6 dieser Satzung.

b) Randbereich
Der Randbereich umfasst alle Flächen außerhalb des Kernbereiches nach Buchstabe a (östlich der Altach sowie die Anwesen nördlich des Messerschmidtsgrabens)

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Die Satzung bezieht sich auf die genehmigungspflichtige oder erlaubnispflichtige oder anzeigepflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung, Abbruch und Unterhalt von baulichen Anlagen.

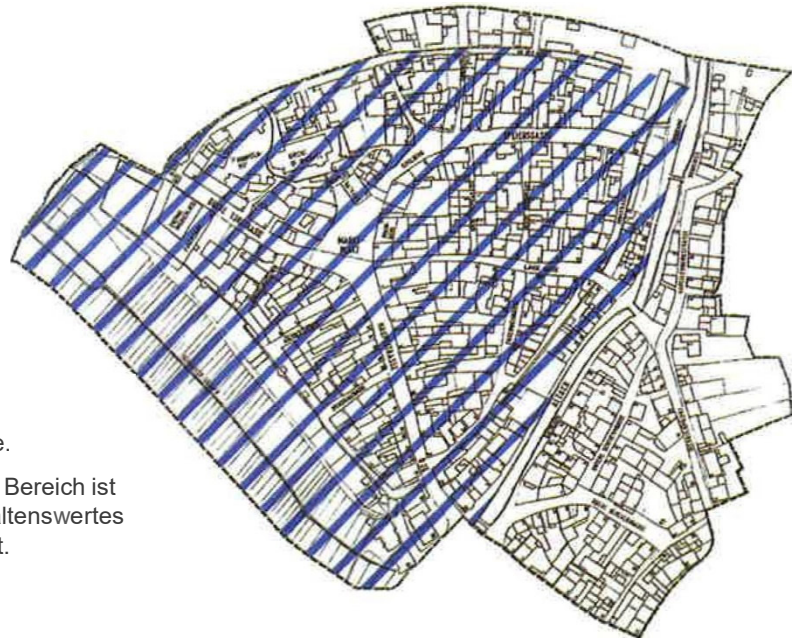
(2) Sie gilt außerdem für alle baulichen Maßnahmen, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, jedoch zum Erscheinungsbild beitragen oder es verändern (z. B. Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie).

(3) Sie ist ebenfalls für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) anzuwenden.

(4) Zusätzlich muß die Gestaltung privater Freiflächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, den Paragraphen 16 und 17 der Satzung entsprechen.

(5) Sind in Bebauungsplänen für Teile des Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen enthalten, so sind die Vorschriften dieser Satzung nicht anzuwenden. In Anlehnung an diese Gestaltungssatzung sind Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erstellen.

(6) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes in der jeweils gültigen Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt.
Über die Satzung hinaus bleiben gesetzliche Bestimmungen wie Brandschutz, Bauordnung usw. unberührt.



Denkmalgeschütztes Ensemble.

Der farblich gekennzeichnete Bereich ist in seinem Gesamtbild ein erhaltenswertes Zeugnis historischer Baukunst.

Baudenkmäler laut Denkmalliste.

§ 3 UMGEBUNGSBEREICH

In der Umgebung des Geltungsbereiches darf ein Bauvorhaben die Außenwirkung des Stadtbildes nicht beeinträchtigen. Dies muß in jedem Einzelfall überprüft werden.

§ 4 GENERALKLAUSEL

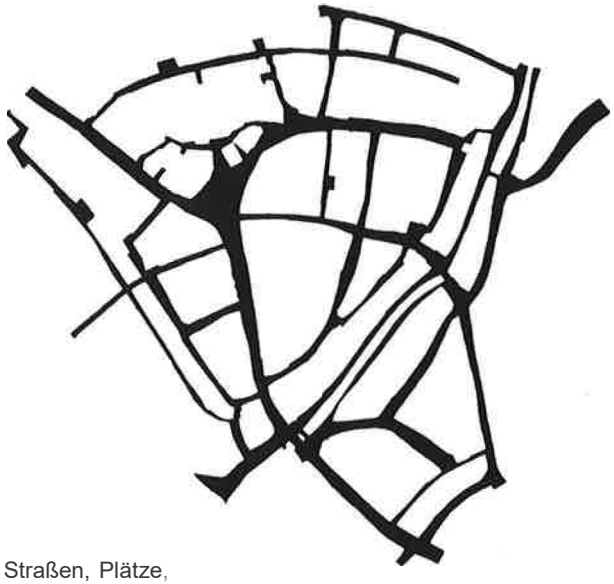
(1) Form, Maßstab, Material, Gliederung und Farbe einer baulichen Anlage und Werbeanlagen sind so zu wählen, daß das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt für die Errichtung, Anbringung, Änderung und den Unterhalt solcher Anlagen. Sie sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, daß die historische, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

(2) Es kann verlangt werden, daß dem Bauantrag zusätzlich zu den üblichen Bauvorlagen eine Darstellung der charakteristischen Merkmale der umgebenden Bauten beigefügt werden muß. Dies kann eine Analyse der Gebäudefluchten, die Untersuchung der Proportion und des Breitenmaßes der Baukörper und der Fassadengliederung sowie die Erarbeitung des Konstruktions-, Farb- und Materialprinzips sein. Eine Darstellung im Modell kann in besonderen Fällen verlangt werden. Die Elemente eines Neubaus müssen mit den baugestalterisch wertvollen Merkmalen der bestehenden Nachbarbebauung übereinstimmen. Abweichungen sind zu begründen.

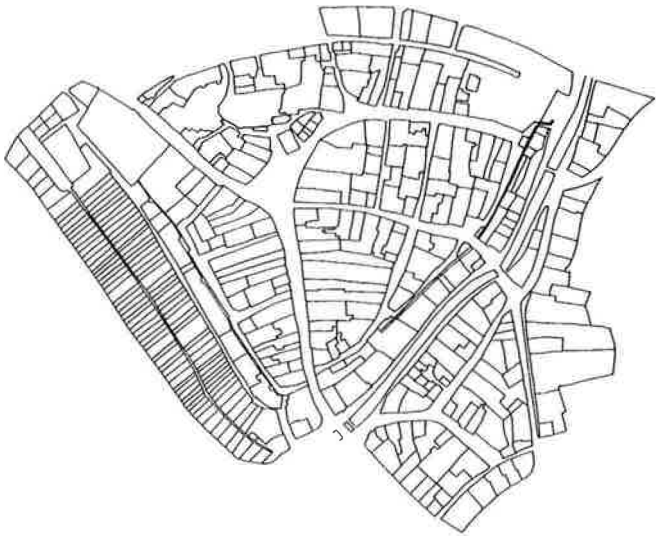
Eine schützenswerte Besonderheit in Zeil am Main stellen die der Stadtmauer vorgelagerten Grabengärten dar. Viele Bürger versorgen sich noch heute mit den Erzeugnissen ihrer eigenen Nutzgärten.

§ 5 STADTBILD UND STADTSTRUKTUR

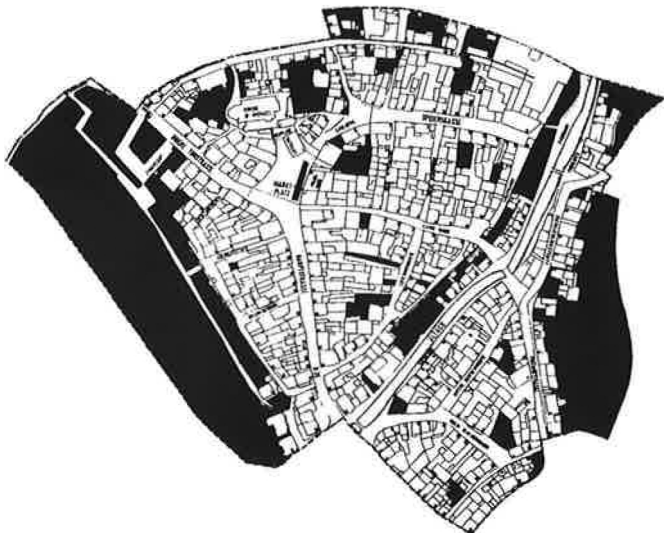
Gebäudestruktur



Straßen, Plätze, Gassen



Parzellenstruktur



Grünbereiche

(1) Der überlieferte Stadtgrundriß soll durch die Neugestaltung der Straßen, Gassen und Plätze der Altstadt in seiner Signifikanz erhalten bleiben. Die Stadtstruktur charakterisierende Bauweise, Parzellierung, Bauflucht und Traufhöhe ist zu erhalten.

(2) Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Bauflucht ist die Stellung der Gebäude, auch bei Neubauten, unverändert beizubehalten. Versätze, Rücksprünge aus der Flucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der historischen Bauflucht sind unzulässig.

(3) Im Bereich der Stadtmauer dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder erweitert werden. Die Kleingärten westlich des Befestigungsringes sind zu erhalten.

(4) Erst wenn ein Wiederaufbau in angemessener Zeit gesichert ist, darf ein vom Straßenraum sichtbares Hauptgebäude abgebrochen werden. Eine Ausnahme kann nur bei Gefahr gestattet werden.

§ 6 MASSTÄBLICHKEIT DER BAUKÖRPER

(1) Die Baukörper sind entsprechend dem überlieferten Straßenbild zu gestalten. Sie müssen sich im Typ, in Proportionen und in der Fassadengliederung in das ortstypische Straßenbild einfügen.

(2) Die Trauf- und Firsthöhen von Neubauten richten sich nach den historisch überlieferten Baustrukturen. Eine Überhöhung ist bei Straßenzügen mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen nicht möglich. Lediglich bei unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen ist eine Überhöhung von maximal 40 cm bezüglich der niedrigeren Trauf- und Firsthöhe der angrenzenden Nachbargebäude zulässig.

(3) Die Parzellenstruktur ist in den bebauten Bereichen so zu erhalten, daß sie an den Gebäudebreiten ablesbar bleibt. Der Neubau eines Gebäudes hat die Kubatur und Fassadengliederung der Nachbarbebauung aufzunehmen. Bei Baulücken und Brachflächen orientiert sich die Parzellenstruktur an der historischen Situation.

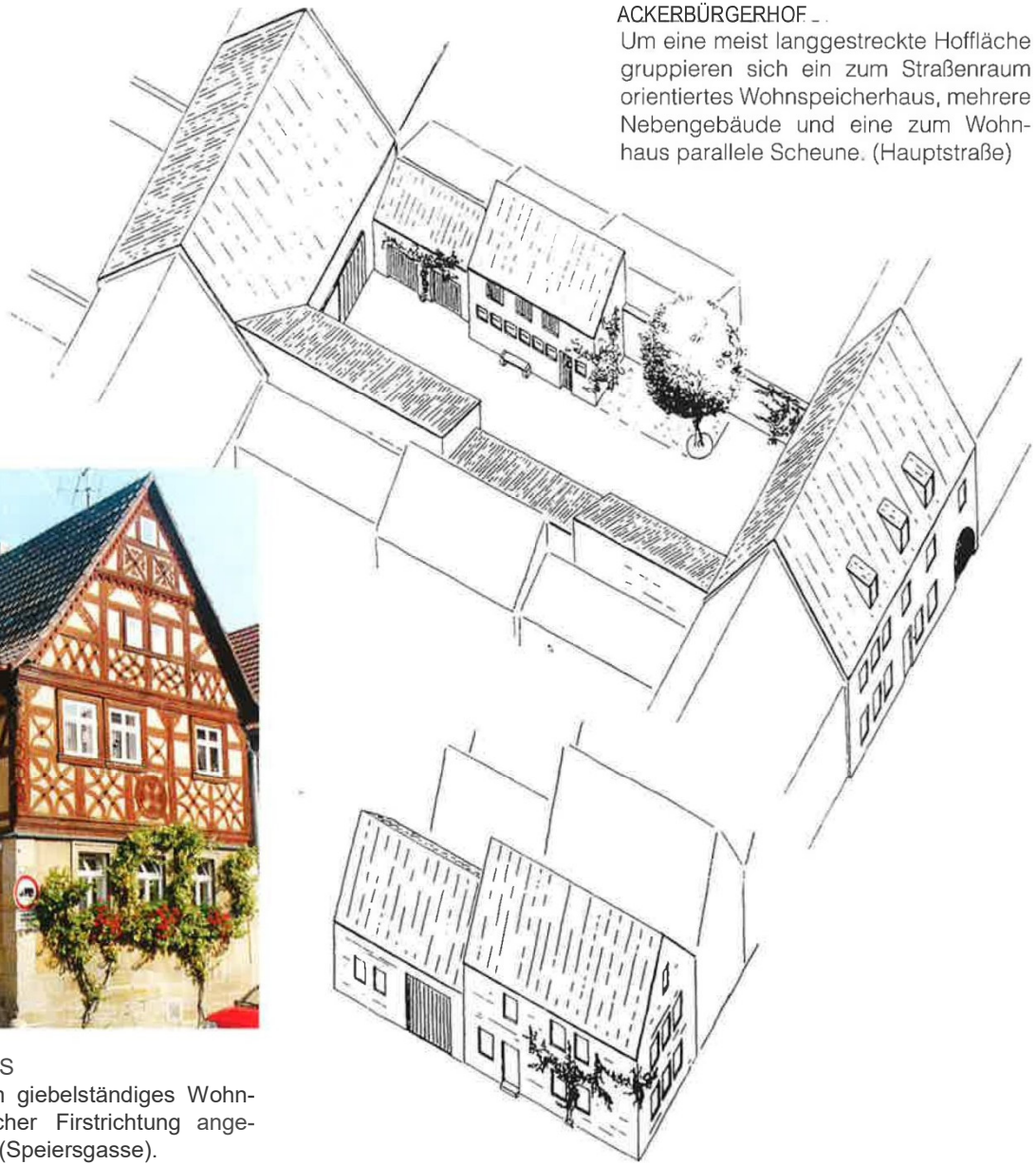
(4) Nebengebäude (auch Garagen) sind nur in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude gestattet und müssen sich gestalterisch an dieses anpassen.

Die Gebäude mit ihren homogen gestaffelten Firstlinien treten bewußt hinter der historischen Stadtmauer zurück.

Auffallend ist die durch die historische Parzellierung geprägte Kleinmaßstäblichkeit in den Gassen der Zeiler Altstadt.

Die Altstadtbebauung ist überwiegend zweigeschossig . Lediglich wichtige Gebäude, wie die Pfarrkirche St. Michael und das Rathaus, prägen durch ihren größeren Gebäudemaßstab das Erscheinungsbild der Altstadt.

Der einheitliche Gebäudemaßstab läßt ein homogenes Gesamtbild des Straßenraumes entstehen.



ACKERBÜRGERHOF
Um eine meist langgestreckte Hoffläche gruppieren sich ein zum Straßenraum orientiertes Wohnspeicherhaus, mehrere Nebengebäude und eine zum Wohnhaus parallele Scheune. (Hauptstraße)

ACKERBÜRGERHAUS
Ein zum Straßenraum giebelständiges Wohnstallhaus mit in gleicher Firstrichtung angeschlossener Scheune. (Speiersgasse).

§ 7 GEBÄUDETYP/BAUKÖRPER

(1) Der Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes ist dem Ersatz dieser baulichen Anlage stets vorzuziehen.

(2) Die für die Stadt Zeil am Main ortstypischen Gebäudestrukturen (Ackerbürgerhöfe, Ackerbürgerhäuser, Bürger- und Handwerkerhäuser, Wohnhäuser) müssen in ihrer historischen Form erhalten bleiben.

(3) Für die Region typische Gebäudearten sind zu schützen. Dazu zählen Fachwerkhäuser, Sandsteingebäude und historische Gebäudesubstanz, die verputzte Strukturen aufweist.

§8 DÄCHER

Dächer sind dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Dies bezieht sich auf ihre Form, ihre Stellung zur Straße, ihrer Neigung, der maßstäblichen Gliederung, Farbigkeit und des Materials.

(1) Dachform:

In Zeil ist nur das Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach (an Straßenkreuzungen und Einmündungen) zulässig.

(2) Dachneigung:

Eine Neigung flacher als 47° ist nicht zulässig.

(3) Dacheindeckung:

Es sind naturrote Tonziegel zu verwenden. Gebäude, die die Dachlandschaft in besonderem Maße prägen, sind mit Biberschwanzziegeln zu decken. Ausnahmen im Bereich der Eindeckung (z. B. Schieferdeckung) können zugelassen werden, wenn der historische Befund dies rechtfertigt.

(4) Dachkonstruktion:

Bestehende Sparrendächer mit Kehlbalken sind zu erhalten. Auch bei Neubauten muß die Ausbildung der Dächer als Sparrendach mit Aufschieblingen weiter gepflegt werden.

DACHLANDSCHAFT

= Satteldach

= Pultdach

= Walmdach

= Krüppelwalmdach

= Mansarddach

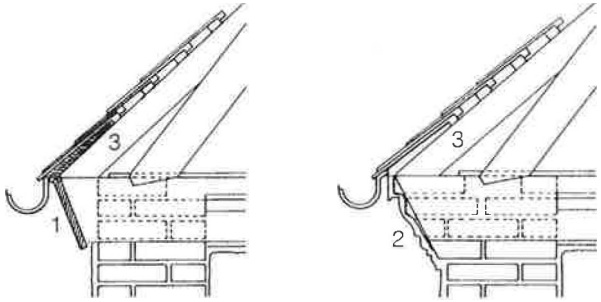
= Flachdach

Mansarddach

Krüppelwalmdach

Satteldach

Ortstypische rote bis rotbraune Ziegeldachdeckungen geben der Dachlandschaft von Zeil ihren vorhandenen Charakter.



Stadtbildgerechte Ausbildung der Traufe in Form eines Traufbrettes (1) oder profilierter Stuckarbeiten (2).
Für fränkische Steildächer ist die Ausbildung eines Aufschieblings (3) charakteristisch.

Knapper Dachüberstand mit handwerklich gefertigtem Traufbrett.

Der neu gestaltete Ortgang ist in historischer Weise knapp ausgebildet.

(5) Trauf- und Ortgangausbildung :

Eine ortsuntypische Traufausbildung mit sichtbaren Sparrenköpfen ist nicht zulässig.
Auch bei Neubauten sind die Traufen mit 10 bis 20 cm weit vorstehenden, möglichst profilierten Trauf- und Kastengesimsen auszubilden. Dachrinnen müssen entweder als vorgehängte oder aufgesetzte Rinnen ausgeführt werden, wobei sie in Kupferblech oder Zink gestrichen auszuführen sind.
Ortgänge sind mit knappem Dachüberstand und nach Möglichkeit in traditioneller Weise gemörtelt auszuführen. Ausnahmsweise werden auch Ortgangziegel zugelassen.

(6) Dachaufbauten:

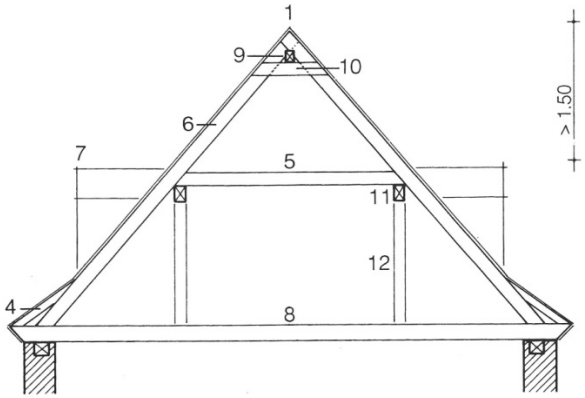
a) Dachgauben sind in zimmermannsmäßiger Konstruktion und überlieferten Proportionen herzustellen und müssen sich in die Dachlandschaft einfügen. Es kommen entweder Schleppgauben oder stehende Gauben mit Sattel- oder Walmdach in Frage. Sie dürfen nicht höher als 1,20 m sein, müssen einen gegenseitigen Abstand von 1,20 m aufweisen und mindestens 2,50 m vom Dachrand entfernt sein.
Gaubenfenster sind immer kleiner als Fassadenfenster und nehmen Bezug auf die Achse der darunterliegenden Fenster.

Die Deckung muß im gleichen Material wie das Hauptdach erfolgen. Der Ortgang ist ebenfalls mit knappem Überstand auszuführen. Zur Verkleidung der Gaubenseiten ist Putz, Kupferblech oder gestrichenes Blech zu verwenden. Rinnen an Gauben sind zu vermeiden. Eine Reihung von Gauben ist zu vermeiden, maximal sind Doppelgauben möglich, wobei sie nur als Schleppgauben zulässig sind und die Fenster durch eine mittlere, senkrechte konstruktive Holzstütze getrennt werden müssen.

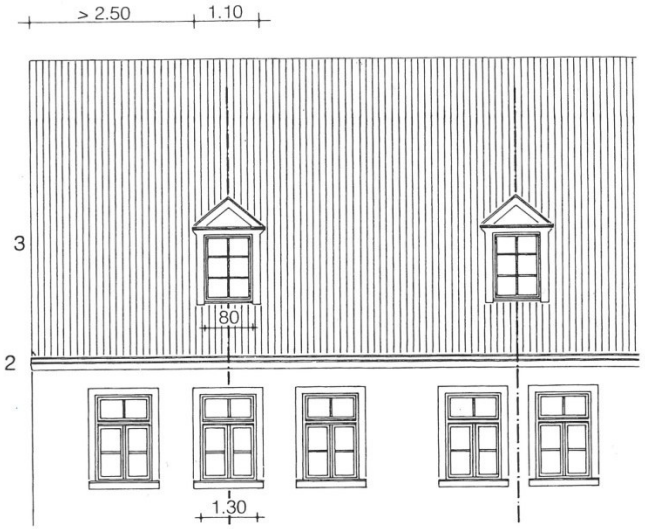
b) Zwerchgiebel sind für das Stadtbild untypisch und somit zu unterlassen.

c) Dachliegefenster sind nur ausnahmsweise und nur zur Blockinnenseite hin bis maximal 1,00 m Breite zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Gauben und Dachliegefenster dürfen

nicht mehr als 40% der Dachbreite einnehmen. Stehende Gauben müssen mindestens 1,50 m, Schleppgauben mindestens 0,50 m unter dem First des Hauses enden. Bei sehr hohen Dächern sind Gauben auch in einer zweiten Ebene zulässig.



1 First
2 Traufe
3 Ortgang
4 Aufschiebling
5 Kehlbalken
6 Sparren
7 Stehende Gaube
8 Deckenbalken
9 Firstpfette
10 Zange
11 Pfette
12 Stiel



Gaubenfenster sind stets kleiner als Fassadenfenster zu bemessen. Mit ihrer Achse nehmen sie Bezug zu den darunterliegenden Öffnungen auf.

Gelungene Ausbildung der Dachgauben (Schleppgaube, Stehende Gaube)

Die Gaubenfenster nehmen zwar die Achsen des darunterliegenden Fassadenfensters auf ,sind allerdings für die Dachfläche zu groß dimensioniert. Aufgrund der flachen Dachneigung ist der Abstand zum First optisch nicht ausreichend.

Die im Stadtbild fremd wirkende Gaube stört die homogene Gebäudeansicht. In der Sonne spiegelnde Dachflächenfester stören die sonst ruhige Dachlandschaft.

Die über die gesamte Dachflächenbreite ausgebildete „Riesengaube" wirkt in der Gesamtgestalt der Fassade sehr dominant. Außerdem sind Gaubenfenster breiter als darunterliegende Fassadenfenster.

d) Schornsteine müssen am First oder in dessen Nähe aus dem Dach geführt werden. Kaminköpfe sind zu verputzen oder in sichtbarem naturroten Ziegelmauerwerk auszuführen.

e) Photovoltaik etc. siehe S. 15 a), Änderung vom 24.07.2023

f) Absaug- und Kühlanlagen sind, soweit sie nicht im Gebäude integriert werden können, bewußt von der Hausfassade zu trennen. Sie dürfen architektonische Gestaltungselemente nicht verdecken. Glänzende Oberflächen sind auszuschließen.

e) (aa) Im Kern- und Randbereich gem. § 1 Abs. 4 Buchst. a und Buchst. b gilt folgende Regelung:

Anlagen (PV-Module, Kollektoren, Balkonkraftwerke etc.) zur Nutzung von Sonnenenergie können auf Antrag unter folgenden Voraussetzungen auf allen Gebäuden, die nicht türkis und gelb markiert sind (siehe Anlage 1) grundsätzlich gestattet werden:

- Die Errichtung erfolgt auf der Dachfläche oder Fassade oder innerhalb eines Grundstückes ebenerdig mit Ständern.
- Sofern die Anlage auf einer Dachfläche installiert wird, ist sie ins Dach integriert oder auf dem Dach parallel zur Dachneigung anzubringen. Der technisch geringstmögliche Abstand zur Dachhaut ist zu wählen.
- Es dürfen keine Anbauten extra für PVAnlagen errichtet werden.
- Es sind Module mit einem in der Farbe der Kollektorfläche gehaltenen Rahmen zu verwenden.
- Verzicht auf sichtbare Befestigungshilfen.
- Keine Blaufärbung der Module, sondern eine schwarze Tönung bzw. AntiReflexBeschichtung. Auch Anlagen mit roter Tönung sind zugelassen.
- Zum First bzw. Ortgang ist ein Abstand von drei Ziegellängen bzw. drei Ziegelbreiten einzuhalten.
- Pro Dachfläche sind nur rechteckig abgegrenzte Flächen zur Anlagennutzung zulässig (Schaffung einer ruhigen Geometrie, keine Sägezahnlösung hinsichtlich besserer Gestaltung).
- Es ist zu prüfen, ob nicht ein alternativer Standort möglich ist.

Diese Anforderungen müssen jeweils insgesamt erfüllt werden.

(bb) Bei den türkis und gelb (in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmälern) markierten Gebäuden (siehe Anlage 1) deren Dachflächen von der Hauptstraße, Obere Torstraße, Marktplatz, Kaulberg, Speiersgasse oder Lange Gasse einsehbar sind, ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht gestattet.
Rückwärtige Dächer dieser Gebäude unterliegen einer Einzelfallprüfung. Bei Genehmigung sind die Regelungen von Absatz (aa) einzuhalten. Bei in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmälern ist zusätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) erforderlich, auch hier sind die Regelungen von Absatz (aa) einzuhalten.

(cc) Bei allen übrigen, in die Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmälern, die nicht aufgrund dieser Altstadtsatzung grundsätzlich von der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ausgenommen sind, ist zusätzlich zur Genehmigung durch die Stadt gemäß Absatz (aa) noch eine Erlaubnis nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) erforderlich.

§9 FASSADENGESTALTUNG

(1) Die für Zeil charakteristischen Bauweisen sind weiterhin anzuwenden. Bestehende Fachwerkhäuser, verputzter Mauerwerksbau und Fassaden aus Naturstein sind zu erhalten.

(2) Grobe, modische Putzstrukturen sind zu vermeiden. Oberflächenstrukturen sind den historischen Vorbildern nachzuempfinden und anzupassen. Vorzugsweise ist ein Kalkmörtel-Reibeputz zu verwenden. Isolierputzarten und Wärmedämmung sind zulässig, wenn das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

(3) Verputztes Sichtfachwerk soll, wo es aus denkmalpflegerischer Sicht zu vertreten ist, freigelegt werden. Geputzte Gefache müssen glatt und kantenbündig verputzt werden.

(4) Plattenartige Verkleidungen aus Sandstein sind in traditioneller Bearbeitung zulässig. Unzulässig sind Verkleidungen in Form von Faserzement, Kunststoff, Metall, Spaltklinker oder Fliesen sowie die Verwendung von ungeschlämmten Sichtmauerwerk aus Ziegel- oder Kalksandsteinen. Ausnahmen können nur aufgrund einer historischen Begründung erlaubt werden.

(5) Sockel dürfen sich weder materialmäßig noch farblich von der Erdgeschoßfassade abheben. Die Fassade ist bis zum Straßenbelag zu verputzen und in einem einheitlichen Farbton zu streichen.

Durch die unsachgemäße Wandverkleidung mit Faserzementplatten und einer Fenstergestaltung ohne Klappläden und hat die Fassade ihren ursprünglichen Charme verloren.

Unproportionierte Öffnungen und Materialien lassen keinen Bezug von Sockel- und Obergeschoß erkennen.

Regionaltypischer Sandstein fand vor allem in den beiden Scheunengassen Verwendung.

Durch die Verwendung ortstypischer Materialien und Konstruktionen fügt sich das sanierte Gebäude sehr gut in die historische Substanz der Altstadt ein.

Plattenartige Verkleidungen stören das Erscheinungsbild einer Fassade. Als Schutz vor Spritzwasser sind sie nicht notwendig und beeinträchtigen die Atmungsfähigkeit der Wände.

Sockelbereiche sind ohne farbliche Absetzung zu verputzen oder mit ortstypischem Sandstein zu verkleiden.
Bei einigen Gebäuden sind die Sandsteinverkleidungen ein geschickt eingesetztes Gestaltungselement.

Plattenartige Sockelverkleidungen aus ortstypischem Naturstein sind möglich.

(6) Historisch überlieferte Gliederungselemente wie Auskragungen von Obergeschossen, Gesimse, Pfosten, Sichtfachwerk, Pilaster, Lisenen, Bossierungen, Gewände sind detailgetreu zu erhalten. Die Fassadengliederung von Neubauten muß sich an der plastischen Gliederung der historischen Fassaden orientieren.

(7) Garageneinbauten in Fassaden von Hauptgebäuden, die an den öffentlichen Straßen- und Platzraum angrenzen, sind zulässig. Bei bestehenden Einbauten ist der Rückbau zu prüfen.

(8) Die Konstruktionselemente und Konstruktionsachsen der Obergeschosse müssen auch im Erdgeschoß ablesbar sein. Innenliegende Stützen und Pfeiler gelten nicht als Gliederungselemente .

(9) Für die Außenanstriche der Putz und Sandsteinfarben sind nur Mineralfarben zu verwenden, die lasierend zu streichen sind.

(10) Sichtfachwerk ist mit Standölfarben zu streichen.

(11) Die Farbgebung ist entsprechend dem Befund auszuführen; im übrigen in Abstimmung mit der Stadt und den Denkmalbehörden.

§ 10 FENSTER

(1) Die Öffnungen in den Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade haben, d. h. der Anteil der Wandöffnungen muß deutlich geringer sein als der der Wandflächen.

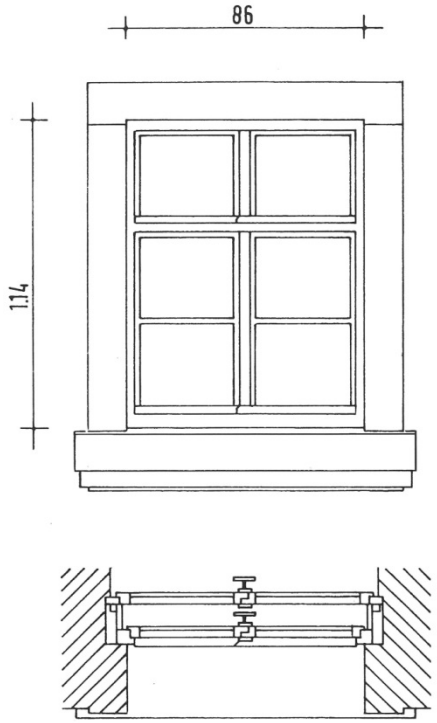
(2) Fensterumrahmungen an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten. Das Gestaltungsprinzip, Fensteröffnungen durch Gewände oder Putztaschen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, ist auch bei Neubauten anzuwenden.

(3) Die Formate der Fensteröffnungen müssen in Anlehnung an die historische Bauweise stehende Rechtecke ausgebildet werden (b:h = 1:1,5 bis b:h = 1:2).
Eine Ausnahme kann nur in Fällen gestattet werden, wo andersartige, freistehende, senkrechte Unterteilungen eine Wahrnehmung in Form von stehenden Rechtecken dennoch gewährleistet.

(4) Bei der Anordnung und Gestaltung der Fenster ist auf die Fassade der Nachbargebäude Rücksicht zu nehmen. Fensterteilungen müssen in Anlehnung an die Historie ausgebildet werden, d. h. Sprossenfenster in handwerklicher Ausführung mit getrennt zu öffnenden Flügeln.
Sprossenimitationen zwischen den Scheiben oder aufgeklebte Sprossen sind nicht zulässig.

Filigran ausgearbeitete Holzfenster mit „echten" Sprossen beleben die Fassade eines Gebäudes. Durch die Unterteilung der Glasfläche in mehrere kleine Scheiben ist eine schlanke Ausbildung des Rahmens möglich. Die plastische Ausbildung der Fensterumrahmung, in Zeil häufig in Form von Gewänden aus profiliertem Sandstein, stellt eine gestalterisch ansprechende Fassung der Wandöffnungen dar.

Beispielhafte Proportionierung und Ausarbeitung eines vierflügeligen Kastenfensters mit Kämpfer aus Holz.



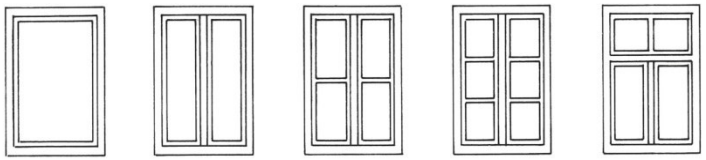
Eine Neuinterpretation mißlingt sehr häufig durch falsche Proportionierung, unsachgemäßen Materialeinsatz und zu großen Wandöffnungen.

(5) Fenster sind in massiver Holzbauweise mit Wetterschenkel ohne sichtbare Regenschutzschiene und mit feiner Profilierung auszuführen. Bevorzugt sind Kasten- und Verbundfenster. Fenster sind in gedeckt weißem Farbton zu streichen. Garagentore sind aus Holz herzustellen oder mit Holz zu verkleiden.

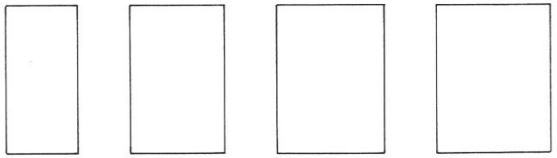
(6) Fensterbänke, stark strukturierte Gläser und Glasbausteine sind in vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereichen unzulässig.
Farbige Gläser sind nur erlaubt, wenn sie historisch begründet sind.
Von der Oberkante einer Öffnung bis zur Unterkante einer Öffnung im darüberliegenden Geschoß muß eine Wandfläche von mindestens 60 cm erhalten bleiben.

(7) Fenster, fassadenbündig angeordnet, sind nur bei Fachwerkfassaden und Dachgauben zulässig. In allen anderen Fällen müssen die Glasflächen mindestens 12 cm hinter der Fassade zurückliegen.

Fensterteilungen



Fensterformate



§11 SCHAUFENSTER

(1) Schaufenster können generell untersagt werden.

(2) Sie sind nur im Erdgeschoß zulässig. Anordnung, Gestaltung und Proportion müssen in direktem Zusammenhang mit den darüberliegenden Geschossen stehen. Schaufenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Schaufenster über Eck sind unzulässig.

(3) Bei einer Reihung von Schaufenstern muß durch Mauerpfeiler von mindestens 30 cm Breite eine Unterteilung der Fassade im Sinne der darüberliegenden Geschosse erfolgen.

(4) Die Brüstungshöhe muß größer sein als 0,50 m, mindestens aber der vorhandenen Sockelhöhe entsprechen.

(5) Schaufenster sind in Holzbauweise auszuführen. Ausnahmsweise kann schmal profiliertes Metall zugelassen werden.

(6) Schaukästen mit Informationen haben sich in Proportion und Gestaltung der Fassade des Gebäudes anzupassen.

(7) Historische Schaufensteranlagen sind zu erhalten.

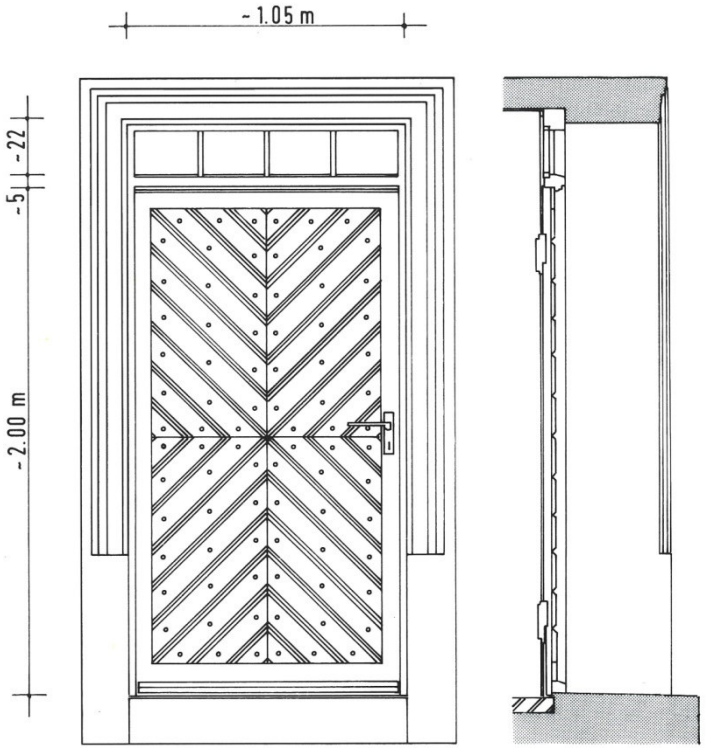
Das Erdgeschoß wird durch die überdimensionierte Schaufensteranlage aufgerissen. Durch fremde Materialien und eine horizontale Zäsur bilden beide Geschosse keine Einheit mehr. Die Harmonie der Gesamtfassade ging verloren.

Bei beiden Schaufensteranlagen ist durch den Einbau von stehenden Formaten die Fassadengliederung gut gelungen.

Im Vergleich zur harmonischen Fassade des rechten Gebäudes wird das aufgerissene Sockelgeschoß links als Störfaktor in der Gesamterscheinung des Gebäudes,

Schaufensteranlagen lassen sich hervorragend im historischen Bestand integrieren.

Die handwerkliche Ausbildung alter Türen und Tore gelang mit wenigen aber gut gestalteten Elementen. Sollte der Erhalt alter handwerklich wertvoller Türen und Tore nicht mehr möglich sein, so ist bei der Neugestaltung auf die Proportion und Materialwahl alter Türen zurückzugreifen.



§ 12 TÜREN / TORE

(1) Historische Türen und Tore sind zu erhalten.

(2) Türen und Tore sind in Holz zu fertigen. Ausnahmen können nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen gewährleistet werden. Tore in Metallkonstruktion mit massiver Holzverschalung sind zulässig.

(3) Türen und Tore müssen bezüglich der Anordnung, Gestaltung und Proportion in direktem Zusammenhang mit der Fassadengestaltung des Gebäudes stehen. Eine Abstimmung mit der Farbgestaltung des Gebäudes ist zu gewährleisten.

(4) Tore sind als zweiflügelige Drehtore auszubilden. Schiebetore sind an Nebengebäuden möglich. Die führende Laufschiene muß sichtbar auf der Außenwand liegen, eine eingeputzte Abdeckung in Blech kann vorgesehen werden.

§ 13 ZUSÄTZLICHE BAUTEILE

(1) Balkone, Loggien, Wintergärten:

a) Sie sind nur in vom Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen zulässig. Die Detail- und Einzelgestaltung ist zur Zustimmung vorzulegen. Von einer Überdachung der Balkone und Loggien ist abzusehen.

b) Balkone sind nur bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Unzulässig sind Konstruktionen in Form von auskragenden Betondecken.

(2) Sicht- und Witterungsschutz:

a) An Türen und Fenstern sind bevorzugt Klapp- oder Schiebeläden aus Holz zu verwenden. Bestehende Klapplä- den sind zu erhalten.
Rolläden und Jalousien können zugelassen werden, wenn sie in hochgezogenem Zustand nicht über die Putzflucht hinausragen und ihre Halterungskästen weder sichtbar sind, noch den Rahmen oder die Glasfläche der Wandöffnung verdecken.

b) Vordächer über Türen oder Schaufenstern sind nicht zulässig.

Jalousiekästen, die nachträglich in die Fensteröffnung eingebaut wurden, wirken störend. Zusätzlich wird die Fensterfläche unnötig verkleinert. Im Vergleich zur obigen Fenstergestaltung wirkt die rechte Fassade ohne die ortstypischen Fensterläden langweilig.

Ein dem öffentlichen Straßenraum zugewandter Balkon beeinträchtigt die Harmonie einer Straßenfront.

Begrünte Freisitze im Hofbereich gewährleisten dagegen einen höheren Aufenthaltswert.

Bauliche Details

Markisen, die über die gesamte Gebäudefassade reichen, zerstören das Gesamtbild einer Fassade. Durch die bauliche Zäsur hat das Obergeschoß nichts mehr mit dem Sockelgeschoß zu tun.

c) Aufrollbare bzw. zusammenfaltbare Stoffmarkisen sowie freistehende Korbmarkisen über Ladeneingängen und Schaufenstern sind zulässig und prinzipiell genehmigungspflichtig. Dabei darf die Gliederung und Farbgestaltung der Fassade nicht gestört und wesentliche Architekturelemente nicht verdeckt werden. In geschlossenem Zustand ist ein Hinausragen über die Putzflucht von höchstens 0,20 m gestattet.
Sicht- und Witterungsschutzeinrichtungen müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m aufweisen sowie von der Gehwegkante mindestens 0,70 m entfernt sein. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Bauliche Details:

a) Historische Details sind an der ursprünglichen Stelle zu erhalten, zu pflegen und sichtbar zu belassen.

b) Historische Stufen und Treppenanlagen sind zu erhalten. Bei deren Neugestaltung ist auf die überlieferte Anordnung und Gestaltung Rücksicht zu nehmen. Die Gestaltung der Geländer ist einfach und ohne Schmuck zu halten. Es sind nur Materialien zu verwenden, die sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

§ 14 FARBE

(1) Die Farbgestaltung einer Fassade bedarf der Genehmigung. Demzufolge kann das Anbringen von großflächigen Farbmustern an der Straßenseite des Gebäudes verlangt werden.

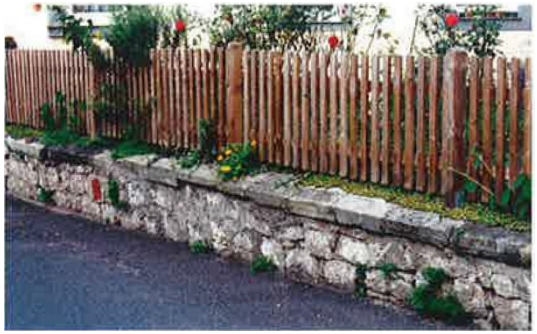
(2) Die Farbgestaltung muß harmonisch auf die der Nachbarbebauung abgestimmt sein. Ein einheitliches Straßenbild ist anzustreben.

(3) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind sehr helle und sehr dunkle Farbtöne sowie grelle und stark glänzende Farben und Materialien unzulässig.

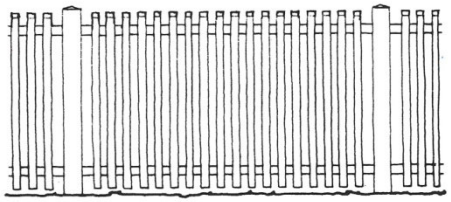
(4) Bei der Farbgestaltung historischer Baudenkmäler ist eine Befunduntersuchung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege notwendig.

(5) Ein Material- oder Farbwechsel zwischen der Straßenfassade und vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Seitenwänden ist nur in Ausnahmefällen zulässig und muß aufeinander abgestimmt sein.

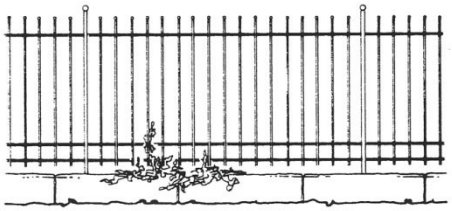
Harmonisch aufeinander abgestimmte Erdfarben (Sandstein neben rot bis rotbraun gestrichenem Fachwerk) lassen ein einheitliches Straßenbild entstehen. Einige Gebäude überzeugen aufgrund ihrer Detailgestaltung auch durch eine auffälligere Farbe.

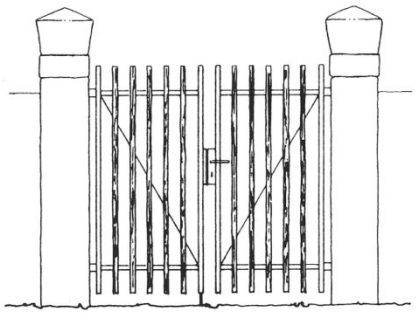


Holzlattenzaun



Metallzaun





§ 15 EINFRIEDUNGEN

(1) Historische Einfriedungen sind mit ihren Sockeln, Gliederungen, Abdeckungen und Zieraufsätzen instandzuhalten. Neue Einfriedungen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, in Form, Farbe und Material den historischen Vorbildern entsprechen.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Mauern als Einfriedungen zugelassen. Lediglich bei der Einfriedung von Gärten können Zäune oder Hecken zugelassen werden.

(3) Einfriedungen von Gärten sind als Holzlatten- oder Metallzäune mit senkrechter Struktur auszubilden. Eine Höhe von maximal 1,20 m darf nicht überschritten werden. Für die Höhe des Sockels gilt 0,20 m als oberste Grenze.

(4) Gemauerte Einfriedungen sind wie die Wandflächen der Gebäude zu verputzen oder im heimischen Naturstein mit ortstypischer Oberflächenbearbeitung (gesägt, bossiert) auszubilden. Zur Abdekkung sind neben Natursteinplatten auch Dachziegelhauben möglich.

(5) Bei Einfriedungen von Gärten in Form einer Hecke sind giftige Gewächse unzulässig.

(6) Hof- bzw. Gartentore sind aus Holz oder Metall mit senkrechter Struktur auszubilden.

§ 16 AUSSENANLAGEN

(1) Der Grünflächenanteil im Geltungsbereich der Satzung ist zu erhöhen.

(2) Die privaten Kleingärten südwestlich der Stadtmauer (Grabengärten) sind zu erhalten.
Gartenhäuser dürfen eine maximale Grundfläche von 2,50 m x 2,50 m nicht überschreiten. Eine überdachte Fläche von insgesamt maximal 12 m^2 ist einzuhalten. Der Abstand zur historischen Stadtmauer muß mindestens 5 m betragen.

(3) Innenhöfe und Freiflächen auf Privatgrundstücken sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zu befestigen. Ein möglichst hoher Anteil des Privatgrundstücks ist zu begrünen. Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet bleiben muß, sind nur Pflasterbeläge, Pflasterbeläge mit breiten, begrünten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig.

(4) Für befestigte Hofeinfahrten oder Innenhöfe, die in direktem Sichtbezug zu öffentlichen Straßen und Platzräumen stehen, ist der Pflasterbelag dem des Straßenraumes anzugleichen.

Durch die Begrünung ihrer Privatbereiche schaffen sich die Bürger individuelle Orte von hoher Aufenthaltsqualität.

Orte der Ruhe und Erholung dienen den Bürgern als Verweilbereiche.

Hauswandberankungen tragen wesentlich zur Verschönerung der Gebäudefassade und des gesamten Straßenraumes bei.

(5) Bei der Verlegung von Betonsteinen sind nur Rechteck- oder Quadratformate zu verwenden, deren Kantenlängen denen von Granit-Kleinsteinen oder -Großsteinen entsprechen.

(6) Unbebaute Flächen bebauter Grundstükke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, wobei nur heimische Pflanzenarten verwendet werden dürfen. Nicht mehr erhaltenswerte Bäume müssen durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

(7) Fassadenbegrünungen sind mit heimischen Gewächsen, wie Weinrebe, Kletterhortensie, Clematis, Geißblatt o. ä. zu beranken.

§ 17 WERBEANLAGEN

(1) Abweichend von Art. 62 BayBO ist die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen jeglicher Art und Größe genehmigungspflichtig. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, auch wenn sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind. Ausgenommen sind im Erdgeschoßbereich nur Haus- und Büroschilder, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von 30 x 30 cm nicht überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für Einzelbaudenkmäler.

(2) Werbeanlagen dürfen durch ihren Maßstab, ihre Form und Farbe sowie ihrer Anordnung das historische Erscheinungsbild der Altstadt nicht beeinträchtigen.

(3) Werbeanlagen dürfen nur auf Betriebe hinweisen und ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung angebracht werden.

(4) Werbeanlagen sind an Einfriedungen, Stützmauern und Geländern aller Art, an Leitungsmasten, Beleuchtungsmasten und Bäumen, hinter Fenstern und an der Stadtmauer unzulässig.

Werbeanlagen, die sich dezent in das vorhandene historische Stadtbild einfügen.

Bemalte Holzschilder

Aufgesetzte Buchstaben

Aufgesetzte Buchstaben

Aufgemalte Buchstaben

In Form von individuell handwerklich gefertigten Auslegern gelingt eine für das Geschäft charakteristische Werbung.

(5) Architektonische Gliederungselemente sowie künstlerische und historische Details dürfen durch Werbeanlagen nicht in ihrer Erscheinung beeinträchtigt werden.

(6) Jedes Geschäft darf pro Hausfront nur eine Werbeanlage besitzen. Schmiedeeiserne Ausleger werden dabei nicht mitgerechnet. Ausleger von kulturhistorischem oder künstlerischem Wert sind zu erhalten. Befinden sich mehrere Geschäfte in einem Haus, so müssen die Werbeanlagen aufeinander abgestimmt sein.

(7) Werbeanlagen sind in der Regel einzeilig, horizontal unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen. Die Höhe des Schriftzuges sollte höchstens 40 cm betragen und sich maximal über $^{2}/_{3}$ des Gebäudes erstrecken. Es ist zulässig, Markisen einzeilig zu beschriften, wenn keine andere Werbeanlage vorgesehen wird.

(8) Leuchtwerbung in Form einer Schattenbeschriftung oder eines sanften, blendfreien Anstrahlens der auf der Fassade aufgemalten Schriftzeichen ist zulässig. Leuchtkästen als Ausleger sind nur bei zur Notversorgung dienenden Gebäuden zulässig, sie dürfen eine Größe von 0,4 m^2 nicht überschreiten.

(9) Verboten sind Blink-, Kletterschrift- und Wechsellichtanlagen.

(10) Schaufenster, Fassaden, Türen, Mauern und Zäune dürfen weder beklebt noch beschrieben werden. Bei Sonderaktionen oder Ankündigungen von Veranstaltungen dürfen Schaufenster und Schaukästen jedoch bis zu 30% ihrer Fläche plakatiert werden. Dabei ist die Verteilung eines Wortes auf mehrere Schaufenster unzulässig.

(11) Werbeanlagen müssen intakt gehalten werden. Unansehliche oder nicht mehr benötigte Werbeanlagen müssen entfernt werden.

(12) Das Aufstellen und Anbringen von Automaten bedarf abweichend von Art. 62 BayBO immer der Baugenehmigung.

(13) Dekorationen mit Lichtelementen an Fassaden, Fenstern, Türen und Dächern, z. B. Lichterschläuche, Zierelemente in Leuchtoptik, Laserlicht oder bunte Lichtfluter sind nicht gestattet. Ebenso selbstleuchtende Deko-Elemente.

(14) Zeitlich befristete zusätzliche Werbeschilder bzw. Werbebanner und Werbefahnen an Fassaden, Fenstern, Türen und Dächern sind nicht zulässig.

Die eigentlich sehr harmonische Fassade wird durch die aufdringliche Farbe der Leuchtwerbung empfindlich gestört.

Obwohl baulich die Kleinmaßstäblichkeit der Altstadt noch berücksichtigt wurde, zerstört die gebäudeübergreifende Werbeanlage dieses Gestaltungsprinzip völlig.

Zugeklebte Scheiben verhindern den Bezug von innen nach außen. Nicht entfernte ältere Plakate verunstalten zusätzlich die Fassade. Vor die Wand gehängte Warenautomaten stellen durch ihre Dominanz ein Störelement in der Gebäudefassade dar.

§ 18 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können gemäß Art. 89, Abs. 1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 19 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

(1) Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt, unter Berücksichtigung des Art. 70 BayBO baugenehmigungspflichtige Vorhaben bezüglich der § 3 bis § 18 dieser Gestaltungssatzung, Ausnahmen und Befreiungen gewähren. Ist keine Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erforderlich, so kann die Stadt selbst Ausnahmen und Befreiungen aussprechen.

(2) Ist für nach dieser Satzung nicht baugenehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen oder Anlagen eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich, so ist die Ausnahme oder Befreiung schriftlich zu beantragen.

(3) Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt nur gewähren, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Ziele der Satzung dürfen dabei nicht berührt werden.

(4) Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen sind zu begründen und bei der Stadt Zeil am Main einzureichen.

§ 19 a)

Für den Randbereich gem. § 1 Abs.4 Buchst. b werden auf Antrag Befreiungen von den Festsetzungen dieser Vorschriften in Aussicht gestellt, soweit dies gegenüber dem Charakter der Gebäude und ihrer Umgebung aus städtebaulicher Sicht vertretbar erscheint. Dies wird jeweils durch Einzelfallentscheidung vom Stadtrat bzw. Bauausschuss in Abstimmung mit dem Städteplaner und der Unteren Denkmalschutzbehörde festgelegt.

§ 20 BAUUNTERHALT

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen müssen den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen und sind in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt.

§ 21 INKRAFTIRETEN UND DAUER

Die Satzung tritt am 01.05.2000 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gemeindeverordnung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anliegen im Altstadtbereich der Stadt Zeil vom 29 .09.1975 außer Kraft.

Zeil am Main, 17. April 2000

Christoph Winkler,

Quellen

Die vorliegende Gestaltungssatzung ist eine Fortschreibung der „Gemeindeverordnung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen im Altstadtbereich der Stadt Zeil am Main", rechtskräftig seit 23.09.1975.

Bei der Erarbeitung der Satzung wurden folgende Quellen als Grundlage herangezogen:

- „Alte Städte, alte Dörfer"
  Bayerisches Staatsministerium des Innern
  Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 1987
- „Stadtbild und Gestaltung, Modellvorhaben Hameln"
  Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1983
- Gestaltungsfibel der Stadt Laucha an der Unstrut
- Erhaltung und Gestaltung des „Ortsbildes"
  Forschungsgemeinschaft
  Bauen + Wohnen, 1985
- Sondergutachten Denkmalpflege
  Zeil am Main
  Volkmar Eidloth, Diplom-Geograph
- Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchung Zeil am Main
  Resch + Stiefler, Architekten BOA

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Zeil am Main

Marktplatz 8
97475 Zeil am Main

Verfasser:

Resch + Stiefler
Architekten BOA

Wahnfriedstraße 3
95444 Bayreuth

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Weißfloch

Satz und Druck:

Druckerei Haumüller
97475 Zeil am Main

Die Inhalte der bisher erlassenen Änderungssatzungen sind im vorliegenden Satzungstext eingearbeitet worden (letzte Änderung Juli 2023).