SATZUNG

über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten zum Schutze der Altstadt von Zell am Harmersbach, Ortenaukreis.

Die Bewahrung des historischen Stadtbildes der Altstadt von Zell a.H. ist ein städtebauliches kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang im Interesse der Allgemeinheit.

Das in Jahrhunderten gewachsene Altstadtgefüge verlangt bei seiner zeitgemässen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand und auf ortstypische Gestaltungsmerkmale, die den Charakter und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollen zeitgemässe Erfordernisse in notwendigem Umfang angemessen berücksichtigt werden.

Aufgrund der §§ 3, 17, 111, 112 (Abs. 2 Nr. 2) der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juni 1972 (Ges.Bl. S. 351), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landes-Verwaltungsgesetzes vom 16.12.1975 (Ges.Bl. S. 864), in Verbindung mit den §§ 2 (Abs. 5 bis 7), 2a, 9 (Abs. 7), 12, 13 des Bundesbaugesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S.2256) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.12.1975 (Ges.Bl. 1976 S 1) hat der Gemeinderat der Stadt Zell a.H. am

- 1 -		
Inhaltsverzeichnis	Seite	
<u>-</u>		
I. Allgemeine Bestimmungen	3	
§ 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3	
§ 2 Allgemeine Anforderungen	3	
§ 3 Aussere Gestaltung	4	
§ 4 Denkmalschutz	4	
II. Konstruktion und Baumaterialien	5	
§ 5 Erhaltung der Dachlandschaft	5	
§ 6 Anforderungen an Einzelgebäude -	6	
Neubauten, Umbauten und Renovierungen		
§ 7 Aussenwände	7	
§ 8 Bauteile von kulturhistorischem Wert	8	
III. Farbliche Gestaltung und Schmuck der Hausfassaden	8	
§ 9 Farbleitplan	8	
§ 10 Anstrich und künstlerische Bemalung	8	
§ 11 Schriften	9	
§ 12 Laternen und Lampen	9	
IV Nonhoonlages and Automate		
IV. Werbeanlagen und Automaten	10	
§ 13 Denkmalgeschützte Gebäude	10	
§ 14 Art der Werbeanlagen und Automaten, Ort und Art ihrer Anbringung	10	

		- 2 -	
			Seite
٠	٧.	Nebengebäude, Garagen und Einfriedungen	12
-		§ 15 Gestaltung	12
	VI.	Verwaltungsverfahren	13
		§ 16 Genehmigungspflicht	13
		§ 17 Ausnahmen und Befreiungen	13
		§ 18 Ordnungswidrigkeiten	14
		§ 19 Inkrafttreten	14

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Diese Satzung gilt gem. § 111 LBO Baden-Württemberg für bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten, in den Bereichen von Zell a.H., die innerhalb der in Plan Anlage 1 mit einer unterbrochenen Linie gekennzeichneten Grenze liegen.

§ 2

Allgemeine Anforderungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Automaten so zu behandeln, dass neben der Erhaltung der historisch wertvollen Bausubstanz das kulturell bedeutsame Gesamtbild der historischen Kernstadt gesichert wird. Ein solcher städtebaulicher Zusammenhang ist unbedingt zu gewährleisten durch:

- entsprechende Aufgliederung der Baukörper zur Erhaltung und Wiederherstellung der aus den historischen Grundstücksgrössen überkommenen Formate,
- 2. die Erhaltung der gegebenen Strassen- und Platzräume, die auf den vorhandenen Baulinien, Knicken, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfassaden basieren,
- 3. die Erhaltung der Geschlossenheit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

Aussere Gestaltung

(1) Als äussere Gestaltung im Sinne dieser Satzung gelten alle baulichen, technischen und künstlerischen Massnahmen an Hausfassaden, Dächern und Freiräumen sowie das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten.

(2) Im Sinne dieser Satzung sind:

1. Hausfassaden

alle von aussen sichtbaren Wände eines Hauses, gleichgültig, ob sie gegen einen öffentlichen oder privaten Freiraum stehen,

2. Dächer

alle sichtbaren Aussenflächen, die ein Haus nach oben begrenzen,

3. Schaufenster

verglaste öffnungen, in denen von aussen sichtbar für den Verkauf von Waren und Dienstleistungen geworben wird und deren vordere Verglasung nicht mehr als 1,25 m hinter der vorderen Fassadenebene zurückliegt,

4. Schaukästen

verglaste Kästen, die an einer Fassade hängend befestigt oder davor freistehend sind,

5. Werbeanlagen und Automaten

Anlagen gem. § 17 Abs. 1 LBO Baden-Württemberg. Als Werbeanlagen gelten insbesondere auch dauernd angebrachte Lichtwerbungen hinter Schaufenstern.

§ 4

Denkmalschutz

Gem. der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 4.0kt.1974 (Ges.Bl.1975 S.578) über die Ausweisung der Gesamtanlage Zell a.H.,Ortenaukreis, nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes vom 25. Mai 1971 (Ges.Bl.S.209) sind die entsprechenden Schutzvorschriften (§§ 2,3,Rechtsverordnung)einzuhalten.

II. Konstruktion und Baumaterialien

§ 5

Erhaltung der Dachlandschaft

- (1) Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit vom Material und von den Neigungswinkeln her zu erhalten.
- (2) Alle Hauptgebäude sind grundsätzlich mit Satteldächern oder Walmdächern mit beidseits gleicher Neigung von mehr als 45° zu errichten.
- (3) Die Traufhöhen benachbarter Gebäude sollen voneinander abweichen. Dazu können bei gleicher Geschosszahl Kniestöcke zugelassen oder vorgeschrieben werden.
- (4) Auf Dächern dürfen Gaupen und sonstige Dachaufbauten durch ihre Größe, Anzahl oder Form die Dachlandschaft nicht verunstalten. In der Regel sind Schleppgaupen vorzusehen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachfenster und Sonnenkollektoren sind nur dort zulässig, wo sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.
- (5) Dacheindeckungen sind mit naturroten Falz- und Biberschwanzziegeln auszuführen. Ausnahmesweise können Erker und kleinere Dachaufbauten Dachdeckungen mit Kupfer-, Blei oder anderen Blechen mit Stehfalz erhalten. Blechabdeckungen mit Ausnahme von Kupfer sind in der Regel in einem Farbton, der dem des Ziegeldaches angepaßt ist, anzustreichen.
- (6) Ortgang und Traufgesims sind in massiver Ausführung oder als Kastengesims herzustellen. (Keine innenliegenden Dachrinnen mit Eternit oder Kupferverkleidungen zulässig.)
- (7) Antennen sind so anzubringen, daß sie das Stadtbild nicht stören. Je Gebäude ist nur eine Antenne (Sammelantenne) zulässig.

Anforderungen an Einzelgebäude -Neubauten, Umbauten und Renovierungen

- (1) Die Wandfläche jeder Fassade muss gegenüber den Offnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen sollen möglichst in Grösse, Massverhätnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Strassen- und Platzbildes angepasst sein. Dies gilt auch für Fenstervergitterungen und Fensterläden. Vorrichtungen zur Sicherung von Fenstern und Eingangsöffnungen sollen dem historischen Charakter von Gebäuden und der Umgebung angepasst sein.
- (2) Der Einbau von Schaufenstern darf die Hausfassade nicht in ein modernes Sockelgeschoss mit darüberliegenden traditionellen Wohngeschossen unterteilen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss, nicht in den Obergeschossen zulässig und müssen der Fassadengliederung der Obergeschosse Rechnung tragen. Sie müssen Brüstungen oder Sockel erhalten, die mindestens 0,50 m hoch sind, gemessen von der Oberkante der anschliessenden Fussgängerverkehrsfläche.
- (3) Fenster ausgenommen Schaufenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder, und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch Pfeiler zu unterbrechen, die, wenn das Gebäude nicht aus Ziegelmauerwerk besteht, gleichwohl so breit ausgebildet werden müssen, dass sie die Standsicherheit eines aus Ziegelmauerwerk bestehenden Gebäudes gewährleisten würden. Die Pfeiler sind bündig mit der Aussenwand herzustellen. Öffnungen, die die Gebäudeecke unterbrechen, sind unzulässig; dies gilt nicht für Eingangsöffnungen hinter Eckpfeilern.
- (4) Toren, Türen, Schaufenster- und Fensterrahmen sind aus Holz, bzw. dunklen, nicht glänzenden Materialien herzustellen.

- (5) Die Fensteröffnungen mit hölzernen Bekleidungen sind zu erhalten. Steingewände sind in Sandstein oder anderem unaufdringlichem Naturstein, oder in nichtpoliertem, kleinkörnigem Betonwerkstein auszuführen, der zu streichen ist. Normalfenster sind in angemessener Weise vertikal zu unterteilen, d.h., in der Regel zweiflügelig auszubilden und durch konstruktive Sprossen bei gleichem Material wie das Fenster zu unterteilen.
- (6) Fensterläden sind zu erhalten und zu belassen, gegebenenfalls wiederanzubringen. Jalousetten dürfen ausserhalb der Aussenfenster nicht angebracht werden, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum einzusehen sind.
- (7) Markisen sollen der Fassadengliederung entsprechen und dürfen nicht aus glänzendem, grellen oder sonst störend wirkenden Farben und Materialien hergestellt sein. Kragdächer sind nicht zulässig.

Aussenwände

- (1) Für die Aussenhaut von Gebäuden ist Putz zu verwenden. Aussen unzulässig sind z.B. grobgemusterte und modische Putztechniken, Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinker, geschliffenen Werksteinen oder Kunststeinen, Schiefer- oder Asbestzementplatten, Kunststoffund Metalltafeln oder - platten.
- (2) Fachwerkkonstruktionen sind nach Möglichkeit freizulegen. Vorhandenes sichtbares Fachwerk ist zu erhalten.
- (3) Anbauten, Balkone, Nebengebäude etc. sind unter Beachtung der Vorschriften dieser Satzung zulässig.
- (4) Glasbausteine sind nur insoweit zulässig, als sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus eingesehen werden können.

Bauteile von kulturhistorischem Wert

- (1) Bauteile von kulturhistorischem und künstlerischem Wert wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eingentümliche, oder handwerklich wertvolle Türen und Tore, Türdrücker, Glockenzüge, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger und dgl. sollen an Ort und Stelle erhalten und instandgehalten werden.
- (2) Ist die Erhaltung an Ort und Stelle im Einzelfalls nicht möglich, so ist die Sicherstellung dieser Details zur Wiederverwendung zu gewährleisten.
- (3) Die Freilegung von Bauteilen (z.B. Fachwerk, Tür- und Fensterumrahmung u.a.) ist im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt und dem Stadtbauamt durchzuführen.

III. Farbliche Gestaltung und Schmuck der Hausfassaden

§ 9

Farbleitplan

Art und Ton der farblichen Gestaltung der einzelnen Hausfassaden kann die Stadt in einem besonderen Farbleitplan festlegen, der als Satzung aufzustellen ist.

§ 10

Anstrich und künstlerische Bemalung

(1) Hausfassaden sind einschliesslich Gewände, Gesimse - falls nicht aus Naturstein - Fenster und Fensterläden mit Farbe zu streichen. Die Farbgebung ist mit dem Gesamtbild des Strassen- und Platzraumes in Einklang zu bringen, wobei auf Kulturdenkmale, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser sowie einzelnen Architekturteile besondere Rücksicht zu nehmen ist.

- (2) Unzulässig sind Materialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben, ebenso Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile harmonisch abgestimmt sind.
- (3) Künstlerische Bemalung der ganzen Hausfassade oder von Teilen der Fassade ist grundsätzlich zulässig, wenn die Absichten des Abs.(1) erfüllt sind.
- (4) Historische Malereien sind zu erhalten. Einzelheiten sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

§ 11

Schriften

- (1) Für Schriften gelten grundsätzlich die §§ 13 bis 15 über die äussere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten.
- (2) Ausgenommen von Absatz (1) sind Haus- und Hofnamen, Hinweise auf historische Ereignisse und Sinnsprüche.

§ 12

Laternen und Lampen

An Hausfassaden dürfen Laternen und Lampen angebracht werden. Diese dürfen nur mit der Hausnummer beschriftet werden.

IV. Werbeanlagen und Automaten

§ 13

Denkmalgeschützte Anlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten an kunst- und baugeschichtlich wertvollen Anlagen sowie in ihrer unmittelbaren Umgebung ist auf ein Mindestmass zu beschränken. In jedem Fall ist vorher die Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörden einzuholen.

§ 14

Art der Werbeanlagen und Automaten Ort und Art ihrer Anbringung

- (1) Unzulässig sind Werbeanlagen auf, an oder in
 - a) Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen,
 - b) Leitungsmasten, Schornsteinen,
 - c) Böschungen, Stützmauern, Brücken, Strassenunterund Oberführungen,
 - d) Balkonen, Brüstungen, Erkern,
 - e) Brandmauern, Giebeln, Dächern,
 - f) Türen, Toren, Fensterläden ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Werbung für Hersteller und Zulieferer sollen, wenn sie ausserhalb der Betriebsstätte dieser Hersteller oder Zulieferer an Hausfassaden angebracht werden, in ihrer räumlichen Zuordnung und Gestaltung eine Einheit mit einer auf den Betrieb oder Betriebsinhaber hinweisenden Werbeanlage bilden.

- (3) Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge an Gebäuden oder im öffentlichen Strassenraum vor den Gebäuden sind unzulässig, ebenso Zettel- und Bogenanschläge unmittelbar an baulichen Anlagen.
- (4) Schaukästen und Automaten an Strassenfassaden sind unzulässig, ausgenommen sind Aushangkästen der ortsansässigen Vereine.
- (5) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. OG höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 4,00 m über Gehwegoberkante angebracht werden. Schriften, deren Buchstaben höher als 15 cm sind, dürfen auf jeden Fall nur in dem Feld zwischen Sturz der Erdgeschossfenster und dem Sims der Fenster des 1. OG angebracht werden. Die Höhe der Schrift soll ein Drittel des Abstandes zwischen Schaufenster und Fensterbank des 1. OG nicht überschreiten.

(6) Unzulässig sind

- a) Selbstleuchtende Schriften und Reklamen mit Ausnahme gewöhnlicher Schaufensterbeleuchtung,
- b) Werbeanlagen, die Blink- oder Wechsellicht aufweisen
- c) untereinandergesetzte Schriftzeichen, kastenförmige Werbeanlagen und kastenförmige Nasenschilder
- (7) Nichtselbstleuchtende Schriften, die auf die Fassade aufgemalt oder als Relief in Stuck, Metall oder ähnlichem aufgebracht sind, sind in ihrer farblichen Gestaltung der Fassade anzupassen. Vergoldete Schriften sind zulässig. Nicht selbstleuchtende Schriften dürfen nur mit einfachen verdeckten weissen Lichtquellen angestrahlt werden.
- (8) Beleuchtete Schriften, die nur mit indirekter oder mit verdeckter Lichtquelle zulässig sind und Schattenschriften dürfen nur in der Farbe warmes weiss ausgeführt werden. Durchleuchtete Buchstaben aus Glas oder Kunststoff und bemalte durchleuchtete Glastransparente sind nicht statthaft.

- (9) Schriften auf Fenstern, Schaufenstern oder dauernd angebrachte Lichtsoffitten hinter Fenstern dürfen nur untergeordneten Charakter haben.
- (10) Vorrübergehender Schmuck der Fassaden und Freiräume, besonders zum Anlass weltlicher und kirchlicher Feste bedarf keiner Genehmigung. Fassaden- und Freiraumschmuck vorwiegend dekorativen Charakters, der vom Einzelhandel erstellt wird (z.B. Weihnachtsdekoration) gilt nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

 Ebenso sind Einrichtungen, die zum Zwecke der Wahlwerbung durch politische Parteien und Wählergruppen bereitgestellt werden, von diesen Vorschriften ausgenommen, sowie Säulen, Tafeln und Flächen, die für Bekanntmachungen aller Art bestimmt sind, ferner Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung.
- (11) Schilder, die auf Beruf und Wohnung hinweisen, sind an Häusern nur bis zu einer Grösse von 0,25 m² je Einzelschild zulässig. Sie müssen sich in Material, Farbe und Gestaltung der Fassadengestaltung anpassen.

V. Nebengebäude, Garagen und Einfriedungen

§ 15

Gestaltung

Sofern Nebengebäude, Garagen und Einfriedungen vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, gelten die Vorschriften der §§ 2,5 - 8 entsprechend. Einfriedungen sind dabei als Mauern, gehobelte Holzlattenzäune, oder in einer Art, die dem Charakter der Anlage entspricht, auszuführen.

VI. Verwaltungsverfahren

§ 16

Genehmigungspflicht

- (1) Alle baulichen Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar und nach der LBO genehmigungsfrei sind, werden nach der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Freiburg über die Ausweisung der Gesamtanlage Zell a.H. gem. § 19 des Denkmalschutzgesetzes anzeigen- und genehmigungspflichtig.
- (2) Die Baubehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Renovierungs-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen:
 - a) Darstellung von Nachbargebäuden
 - b) Farbskizzen
 - c) Darstellung von Details
 - d) Bilder und Modelle
- (3) Für die Genehmigung von Werbeanlagen und Automaten gilt § 13 der Bauvorlagenverordnung in der Fassung vom 21. Juli 1972 (Ges.Bl.S. 451).

§ 17

Ausnahmen und Befreiung

Von den baurechtlichen Bestimmungen dieser Satzung sind Ausnahmen und Befreiungen nur im Rahmen von § 94 LBO zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. § 112 LBO mit einer Geldbusse bis zu DM 50.000.-- geahndet werden.

8 19

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit dem Tag der amtlichen Bekanntgabe der Genehmigung rechtsverbindlich.



Genehmigt nach § 111 Abs. 5 Satz 2 der LBO vom 20.6.1972 (GesBl. S. 351) i.V.m. § 1 der 3. VO des IM vom 27.1.1977 (GesBl. S. 64).

Offenburg, den 22.2.1980

Landratsamt Ortenaukreis - Kreisbauamt-Sachgebiet 301-

Im Auftrag

Peters

Genehmigung der,

Die Satzung wurde am 29.2.1980 -entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachungen vom 30.1.78- bekanntgemacht. Sie ist damit am 29.2.1980 in Kraft getreten.

Zell am Harmersbach, den 29.2.1980

Bürgermeisteramt Zell a.H.

Im Auftrag

Heitzmann