



Zusammenfassung mit Rechtsstand 16. April 2010 der Gestaltungssatzung für bauliche Anlagen der Stadt Langenzenn

Satzung der Stadt Langenzenn über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im historischen Altstadtbereich von Langenzenn

Unter Berücksichtigung folgender Satzungsänderungen:

Erste Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung für bauliche Anlagen der Stadt Langenzenn vom 22. März 2010 (veröffentlicht im Mitteilungsblatt Nr.7/2010)

Langenzenn, den 28.04.2010

STADT LANGENZENN
SG 21

Gestaltungssatzung für bauliche Anlagen der Stadt Langenzenn

Satzung der Stadt Langenzenn über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen im historischen Altstadtbereich von Langenzenn

vom 10. April 2003

Auf Grund von Art. 91 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), geändert durch Gesetze vom 22. Juli 2008 (GVBl. S. 479), vom 28. Mai 2009 (GVBl. S. 218), vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 385) (FN BayRS 2132-1-I) erlässt die Stadt Langenzenn folgende

Satzung:

Der historische Stadtkern der Stadt Langenzenn mit seiner unter Denkmalschutz stehenden Klosteranlage aus dem frühen 14. Jhd., der sich entlang der Zenn über die Jahrhunderte entwickelt hat, besitzt eine außerordentlich hohe städtebauliche Qualität. Die Bewahrung dieses historisch gewachsenen Stadtkernes ist über die Region hinaus ein kulturelles und städtebauliches Anliegen.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den gesamten Altstadtbereich der Stadt Langenzenn. Die Abgrenzung folgt der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ in



der Satzung der Stadt Langenzenn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ vom 10. Dezember 2002, veröffentlicht im Mitteilungsblatt Nr. 25/2002.

Innerhalb des Gebietes liegen die Straßenzüge: Würzburger Straße (Teilbereich), Hindenburgstrasse, Prinzregentenplatz, Friedrich-Ebert-Straße, Denkmalplatz und Nürnberger Straße (Teilbereich), Schiesshausplatz, Förster-Allee, Turnstraße, Alte Zennstraße, Münzgasse, Milchgasse, Schwabenberg, Klosterstraße, Sanktustorstraße, Türkengasse, Schollerwiese (Teilbereich), Krämergasse, Rosenstraße, Südstraße, Schreiberstorberg, Clausenberg, Eckertsberg sowie Obere- und Untere Ringstraße.

- (2) Der Geltungsbereich ist im Einzelnen aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt ist. Der Lageplan wird im Rathaus der Stadt Langenzenn aufbewahrt und kann während der Dienststunden dort eingesehen werden.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen enthalten sind. Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

§ 2 Raumstruktur und Baukörper

- (1) Die straßenseitigen Raumkanten und die Struktur des Straßenbildes und der Bebauung sind beizubehalten.
Bei Neubauten, die sich über mehrere Grundstücke erstrecken, muss die ursprüngliche Parzellenstruktur in der Fassadengestaltung nachvollziehbar bleiben.
- (2) In Bereichen geschlossener Raumkanten sind Arkaden, Balkone, Loggien, Rücksprünge aus der Flucht und andere Formen räumlich wirksamer Abweichungen von den Raumkanten unzulässig. Historische Laubengänge, Balkone oder Loggien sind zu erhalten.
- (3) Bei Errichtung und Änderung baulicher oder freiräumlicher Anlagen (Straßen und Plätze) sind diese in Form, Maßstab, Proportionen und Gliederung in das vorhandene Straßenbild einzufügen. Wichtig ist im Grundsatz die Einbindung des Baukörpers in die benachbarte Bebauung.
- (4) Die Traufhöhe hat sich an den Traufhöhen der Nachbargebäude gemäss dem historischen Bestand zu orientieren.
- (5) Historische ortstypische Sandsteinsockel sind in ihrer Eigenart zu erhalten und dürfen nicht verkleidet werden.
- (6) Material und Farbgebung haben sich am historischen Bestand zu orientieren. Ziel ist ein harmonisches Ortsbild. Verunstaltende Materialien oder störende Kontraste sind unzulässig.
Kunststoffähnliche Farbüberzüge, grelle Farben und glänzende Oberflächen sind sowohl an Fassaden wie an Bauelementen unzulässig.
- (7) Verkehrslenkende und versorgungstechnische Einrichtungen auf öffentlichen Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dabei ist auf besondere Blickbeziehungen Rücksicht zu nehmen.

§ 3 Außenwände

- (1) Die Oberfläche der Außenwände einschließlich der Sockel darf nur in glatten Putzarten oder in Sandstein mit handwerksgerechter Oberflächenbearbeitung ausgeführt werden.



Senkrechte Holzschalungen oder vergleichbare Verschalungen sind ebenfalls gestattet.

- (2) Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten. Stark beanspruchte Wetterseiten dürfen entsprechend § 3 Abs. (1) Gestaltungssatzung verputzt werden. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk sollte nur freigelegt werden, wenn es als Sichtfachwerk errichtet worden ist, die Verkleidung keine historischen Gründe hat und keine erhaltenswerten Qualitäten aufweist.
- (3) Putzflächen sind in gedeckten Tönen in Mineralfarben zu streichen. Die Farbgebung ist rechtzeitig mit der Stadt Langenzenn abzustimmen. Von der Stadt können Putz- und Farbmuster in aussagekräftiger Größe (Mindestgröße 1 m²) verlangt werden.
- (4) Vorhandene historische Baudetails wie profilierte Fenstergewände, Lisenen, Schlusssteine etc. sind zu erhalten.

§ 4 Fenster und sonstige Maueröffnungen

- (1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen, Fensterachsen und Proportionen müssen sich am historischen Bestand Langenzenns orientieren.
- (2) Die Fensteröffnungen müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Eine regelmäßige, axiale Verteilung der Maueröffnungen ist anzustreben. Durchgehende Fensterbänder oder sonstige bandartige Fassadenöffnungen sind unzulässig. Für Fenster und Eingangstüren sind stehende Formate zu wählen. Schaufenster sind ggf. durch Mauerpfeiler zu unterbrechen. In den oberen Geschossen darf die Gesamtlänge der Fenster die Gesamtlänge der geschlossenen Mauer nicht überschreiten. Eine Laibungstiefe von mindestens 12 cm ist einzuhalten.
- (3) Fenster sind grundsätzlich aus Holz mit glasteilenden Sprossen herzustellen. Für größere Öffnungen sind auch Metallrahmen aus nicht glänzenden Materialien zulässig. Türen-Hof und Garagentore sind in ihrer Gestaltung an das Gebäude anzupassen. Unzulässig sind beschichtete Gläser, Spiegel- oder Antikglas, sowie Glasbausteine. Die Gestaltung von Energiesparhäusern mit transparentem Wärmeschutz ist rechtzeitig mit der Stadt Langenzenn abzustimmen.

Kunststofffenster können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Die Fenster sind zweigeteilt mit glasteilenden Sprossen und Stulpleiste auszuführen. Alternativ zu Glas teilenden Sprossen können auch sogenannte „Wiener Sprossen“ mit zwischen den Scheiben eingesetzten Abstandhaltern und aufgesetzten Sprossen ausgeführt werden. Es können Oberlichter mit Mittelsprossen gefordert werden. Zu den weiteren Anforderungen gehören: ein cremeweißer, nichtglänzender Farbton, dazu farblich abgestimmt die Abstandshalter, graue Dichtungen und stumpfgestoßene Ecken. Der Wetterschenkel muss über die gesamte Breite und über den Blendrahmenüberschlag des Fensters laufen und an der Schnittstelle um ca. 15° Grad abgeschrägt werden. Die Stulpleiste ist bis auf den Wetterschenkel zu führen.

An den Enden sind die Blendrahmenüberschläge mit Abdeckkappen zu schließen. Die Stulpansichtsbreiten dürfen 112mm nicht überschreiten und die Ansichtsbreiten der Flügelprofile dürfen nicht breiter als 42mm sein. Die Sprossen müssen mind. 25 mm max. 40 mm breit sein. Die Fenster sind mit ausreichenden Lüftungsclappen zu versehen. Die genaue Form und Farbe von Kunststofffenstern muss mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.



- (4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Mehrere Schaufenster nebeneinander sind durch Mauerpfeiler zu trennen und dem darüber liegendem Fensterrhythmus anzupassen.
- (5) Rollläden, Jalousien und Jalousetten sind nur zulässig, wenn sie im hochgezogenen Zustand nicht sichtbar sind. In der Regel sind Klappläden zu bevorzugen. Vorhandene Klappläden und historische Rolllädenkästen sind zu erhalten.
Markisen sind im öffentlichen Straßenraum nur bei Schaufenstern zulässig. Die Durchgangshöhe darf im geöffneten Zustand an der niedrigsten Stelle 2,15 m nicht unterschreiten. Der senkrecht gemessene Abstand vom Fahrbahnrand muss mindestens 0,50 m betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (6) Überdachte Hauseingänge und Vordächer sind in ihren Proportionen und der Gestaltung dem Gebäude anzupassen und straßenseitig nur zulässig, wenn ein Vorgarten oder eine historische Außentreppe vorhanden ist. Zusammen mit der Hauseingangstür soll ein harmonisches Gesamtbild entstehen.

§ 5 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Die Dächer von Um- und Neubauten haben sich an den Dachformen ihrer Nachbarschaft zu orientieren, soweit diese dem ursprünglichen Zustand entsprechen. Dies betrifft Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Traufhöhe, ggf. auch Firsthöhe. Kniestöcke sind nur in Ausnahmefällen zulässig. Dachüberstände bestehender Gebäude dürfen nicht verändert werden. Ortgang- und Traufgesimse sind in geschlossener Ausführung herzustellen. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.
- (2) § 6 Abs.(1) Gestaltungssatzung gilt auch für Nebengebäude im öffentlichen Straßenbereich. In nicht einsehbaren Bereichen können auch andere Dachneigungen und Materialien gestattet werden.
- (3) Dachflächen sind mit roten Tonziegeln einzudecken. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen (Straßen, Plätzen und Wegen) nicht einsehbar sind.
- (4) Die Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) haben sich in Neigung, Eindeckung und Form dem Hauptdach anzupassen.
Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gauben müssen deutlich gegenüber der traufseitigen Gebäudewand zurückgesetzt sein. Die Abstände zum Ortgang, zum Walmgrat und zum First müssen mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand untereinander muss mindestens ein Sparrenfeld betragen. Die Fensteröffnungen in den Gauben müssen kleiner sein, als die Fenster in dem darunter liegenden Geschoss.
- (5) Kaminköpfe sind zu verputzen, mit Kupfer zu verkleiden oder aus rotem Ziegelmauerwerk herzustellen.
- (6) Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche einzubauen. Sie sind vorzugsweise so einzubauen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.
- (7) Bei Um- und Neubauten dürfen äußerlich sichtbar nur Gemeinschaftsantennen errichtet werden. Satellitenempfangsanlagen dürfen nur so angebracht werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind und das Fassaden- und Straßenbild nicht beeinträchtigen. Die Anlagen sind dem Farbton der Dach- bzw. Wandfläche entsprechend auszuwählen.



- (8) Mobilfunkantennen sind dann zulässig, wenn sie gestalterisch integriert werden und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

§ 6 Einfriedungen, Geländer, Brüstungen

- (1) Eingangsstufen und Freitreppen haben sich in Material, Form und Farbgebung harmonisch in den Bestand einzufügen. Sie sind in ortstypischem Naturstein oder in entsprechend gestaltetem Beton auszuführen. Geländer dürfen nicht in den Straßenraum hineinragen.
- (2) Die den Gebäuden vorgelagerten privaten Flächen und ihre Einfriedungen sind in ihrer Gestaltung auf das Gebäude und die Gestaltung des öffentlichen Raumes abzustimmen.
- (3) Gemauerte Einfriedungen sind zulässig als verputzte Wandflächen (vgl. § 3 Abs.(1) Gestaltungssatzung) oder als Sandsteinmauern. Sie dürfen nur mit passenden Natursteinplatten oder entsprechend eingefärbten und behandelten Betonplatten abgedeckt werden. Bei verputzten Mauern ist eine Ziegelabdeckung zulässig.
- (4) Holzzäune sind mit senkrecht stehenden Latten oder in Form von Staketenzäunen zulässig.
Historische Eisenzäune sollten erhalten werden. Schlichte Metallzäune, oder solche, die sich an historischen Vorbildern orientieren, sind zugelassen.

§ 7 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Gärten und Höfe sollen vorwiegend gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen gestaltet werden. Versiegelte Flächen sind auf das für die Nutzung notwendige Mindestmaß zu begrenzen.
- (2) Ortsbildprägender Baumbestand ist zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Entfernung von Laubbäumen ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzusehen.
- (3) Unbebaute Flächen dürfen nicht verrümpelt werden. Stellplätze für Müllcontainer und Lagerplätze aller Art sind gegen Einsehbarkeit abzuschirmen. Die sensiblen Grünflächen an den Flussrändern der Zenn dürfen nicht als Lagerplätze verwendet werden.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können für Hinweisschilder und Vitrienen, die gesondert zu genehmigen sind, zugelassen werden.
- (2) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich nach Größe, Farbe, Form und Werkstoff der Architektur des Bauwerkes sowie dem Orts- und Straßenbild anpassen. Das Anpassungsgebot gilt auch für werbemäßig genutzte Fensterflächen. Die Werbeanlagen unterschiedlicher Gewerbeeinheiten sind untereinander abzustimmen.
- (3) Werbeanlagen sollen im Erdgeschoss unterhalb der Gurtgesimse (soweit vorhanden), ansonsten zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss angebracht werden. Für Werbeanlagen, die im Bereich der Brüstungsfelder des ersten Obergeschosses platziert werden sollen und als Unterstützung der waagrechten Gliederung dienen, können Ausnahmen gestattet werden.



Auf Dächern, Kaminen, Gesimsen und allen gliedernden Architekturteilen wie zum Beispiel Lisenen, Pilastern, Fenster- und Torumrahmungen sind Werbeanlagen nicht gestattet.

- (4) Schriftzüge sind in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Firmenschilder im Sinne eines Logos sind im Einzelfall abzustimmen. Werbeanlagen, die im rechten Winkel zum Gebäude stehen (Nasenschilder) sind unzulässig. Handwerklich gefertigte Ausleger, die sich an historischen Vorbildern orientieren, können gestattet werden.
- (5) Grelle Leuchtfarben sowie blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbungen dürfen nicht verwendet werden. Neonanlagen und Lichttransparente sollen auch am Tage den Anforderungen des § 8 Abs.(1) bis Abs.(4) Gestaltungssatzung entsprechen.
- (6) Für Schaukästen und Automaten gilt ebenfalls § 8 Abs.(1) bis (3) und (5) Gestaltungssatzung. Schaukästen dürfen höchstens 10 cm über die Fassadenfront hinausragen. An Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 1 m von der Gebäudekante einzuhalten. Zwischen mehreren Schaukästen oder Schaukästen und Öffnungsrahmen von Maueröffnungen und Fenstern ist ein ausreichend breiter Mauerpfeiler zu belassen.
- (7) Werbeanlagen sind zu entfernen, wenn sie zeitlich überholt, unansehnlich oder entstellt sind.

§ 9 Unterhalt und Änderung baulicher Anlagen

- (1) Bauliche Anlagen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, in einem Zustand zu erhalten, der das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt.
- (2) Bei der Änderung baulicher Anlagen sind die von der Änderung betroffenen Teile in einen Zustand zurückzuführen, der den Vorschriften dieser Satzung entspricht.

§ 10 Ausnahmen

- (1) Nach Art. 70 Abs.(2) BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenzenn von den einzelnen Vorschriften der Gestaltungssatzung Abweichungen zulassen, solange diese den Absichten der Satzung nicht entgegenstehen.
- (2) Anträge auf Abweichungen bedürfen der Schriftform. Sie können mit Auflagen und Bedingungen, insbesondere mit gestalterischen aus Gründen des Denkmalschutzes, verbunden werden.

§ 11 Genehmigung und Bauantrag

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung gelten bezüglich der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen Art. 62, Art. 63 und Art. 65 BayBO.
- (2) Der Bauantrag ist bei der Stadt Langenzenn einzureichen und wird der Unteren Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt. Auf den Bauvorlagen müssen die Nachbargebäude mit dargestellt werden. Es sind Fotos der Nachbargebäude beizulegen.



- (3) Es kann vor Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung oder Erlaubnis verlangt werden, dass Proben des Außenputzes und des Farbanstriches in geeigneter Größe an der Außenwand angebracht werden.

§ 12 Ordnungswidrigkeit

Nach Art. 89 Abs.(1) Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000.- € belegt werden, wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig dieser Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Die vorstehende Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

(Anmerkung: § 13 betraf das ursprüngliche Inkrafttreten der Satzung).

Verkleinerung des Lageplanes im Maßstab 1 : 1000

Sanierungsgebiet "Altstadt Langenzenn"

der als Anlage der Satzung der Stadt Langenzenn über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Langenzenn“ vom 10. Dezember 2002 beigefügt ist.

— = Räumlicher Umfang des Geltungsbereiches. Durch eine schwarze gestrichelte Linie eingefasst und durch deren Innenseite festgelegt.

Der Katasterplan im Maßstab 1 : 1000 vom 1. Oktober 2002 mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann bei der Stadtverwaltung Langenzenn eingesehen werden.

Langenzenn, den 10. Dezember 2002

STADT LANGENZENN



Fischer
1. Bürgermeister



- Hinweise
- Gebäude/ Gebäudeteile unter Denkmalschutz
 - Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebietes
 - Flurstücke außerhalb des Untersuchungsgebietes