

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, über die
äußere Gestaltung baulicher Anlagen und
Werbeanlagen in der Altstadt (Altstadtsatzung) von Zell
am Harmersbach
Fassung vom 19. Februar 2024**

**Altstadtsatzung
Zell am Harmersbach**



| | |
|--|--|
| <p>Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen</p> <p>§ 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches § 2 Begriffe § 3 Allgemeine Anforderungen § 4 Äußere Gestaltung § 5 Denkmalschutz</p> <p>Abschnitt II Konstruktion und Baumaterialien</p> <p>§ 6 Anforderungen an Einzelgebäude § 7 Bauteile von kulturhistorischem Wert § 8 Außenwände § 9 Erhaltung der Dachlandschaft § 10 Solaranlagen § 11 Außengeräte zur Wärme- und Kälteerzeugung § 12 Kleinwindkraftanlagen</p> <p>Abschnitt III Farbliche Gestaltung und Schmuck der Hausfassaden</p> <p>§ 13 Anstrich und künstlerische Bemalung § 14 Schriften § 15 Laternen und Lampen</p> | <p>Abschnitt IV Werbeanlagen und Automaten</p> <p>§ 16 Denkmalgeschützte Anlagen § 17 Art der Werbeanlagen und Automaten – Ort und Art ihrer Anbringung</p> <p>Abschnitt V Nebengebäude, Garagen und Einfriedungen Außengestaltung</p> <p>§ 18 Gestaltung § 19 Müllbehälter</p> <p>Abschnitt VI Verwaltungsverfahren</p> <p>§ 20 Genehmigungspflicht § 21 Ausnahmen und Befreiungen § 22 Ordnungswidrigkeiten § 23 Inkrafttreten</p> |
|--|--|

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen in der Altstadt (Altstadtsatzung) -Neufassung-

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBL. S. 26, 41), und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. April 2023 (GBL. S. 137), hat der Gemeinderat der Stadt Zell am Harmersbach in öffentlicher Sitzung am 11. März 2024 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

Präambel

Die Bewahrung des Stadtbildes der Altstadt von Zell am Harmersbach ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang im Interesse der Allgemeinheit.

Die Altstadtsatzung konkretisiert die Anforderungen, die an das Bauen und Verändern in der historischen, geschützten Altstadt von Zell gestellt werden. Die Satzung soll dazu dienen, die Eigenart der historisch überlieferten Gesamtanlage zu erhalten. Sie soll die Stadterneuerung, Stadtsanierung und die Modernisierung der Gebäude unterstützen. Mit der Zulassung von Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie Wärmepumpen findet der wichtige Umwelt- und Klimaschutzgedanke Berücksichtigung.

Die Satzung regelt die äußere Gestaltung, sowie die besonderen Anforderungen an Gebäude, bauliche Anlagen sowie von Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen und sonstigen Grünanlagen und Flächen.

Viele Gebäude in Zell am Harmersbach sind Kulturdenkmale. An deren Erhaltung besteht aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein starkes öffentliches Interesse. Für das erhaltenswerte Erscheinungsbild der Altstadt sind darüber hinaus zahlreiche weitere historische Gebäude von Bedeutung. Neubauten sollen sich in das überlieferte Stadtbild einfügen und das Erscheinungsbild wahren.

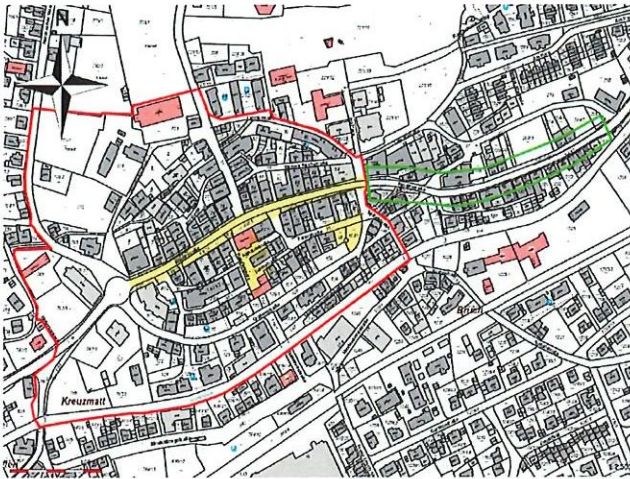


Örtliche Bauvorschriften

Abschnitt I

Allgemeine Bestimmungen

Erläuterungen



- Abgrenzungsgebiet (rot)
- Erweiterter Geltungsbereich Oberstadt für Werbeanlagen (grün)
- Kernzonen für Einsehbarkeit (gelb)
- Siehe Anlage 1



Fiktive Punkte bezüglich der Einsehbarkeit von Dachflächen.

§ 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan "Anlage 1" mit einer roten Linie gekennzeichnet. Der innerhalb der grünen Linie erweiterte Geltungsbereich (Oberstadt) der Altstadtsatzung gilt für Werbeanlagen gem. §§ 16 u. 17 dieser Satzung. Dieser grün markierte Bereich bemisst sich von der Straßenbegrenzungslinie (Bordstein Straßenverlauf) beidseits bis zu einer Tiefe von jeweils 12,00 m. Die gelb gekennzeichneten Bereiche (entlang der Hauptstraße, Bereich Kanzleiplatz und Hirschgarten) sind Einsehbarkeit von Dachflächen an denen Photovoltaikanlagen nicht angebracht werden dürfen. Dieser Plan des Geltungsbereichs als „Anlage 1“ und der Plan der Einsehbarkeit (Kernbereich in ocker), „Anlage 2“ sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Begriffe

Im Sinne dieser Satzung sind:

1. Antennenanlagen:
Als Antennenanlagen im Sinne des § 74 Abs. 1 Nr. 4 Landesbauordnung (LBO) gelten Stab-, Flächen- und Parabolantennen für Satellitenempfang, die an Fassaden, Dächern oder freistehend, außen sichtbar befestigt werden.
2. Nicht- Einsehbarkeit:
im Sinne dieser Satzung bedeutet, wenn die entsprechenden Gebäude- bzw. Anlagenteile nicht vom öffentlichen Straßenraum innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aus einsehbar sind. Dabei ist ein flüchtiger Blick aus maximal 180 cm Höhe zu legen.
Solaranlagen (Photovoltaik-, Solarthermieanlagen und Solarziegel) sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung auf Dachflächen grundsätzlich zulässig. Von den in Anlage 2 ocker markierten Bereichen (Kernzonen) sind diese Anlagen außerhalb der einsehbaren Dachflächen möglich.
3. Stadtbausteine:
Stadtbausteine sind besonders prägende Kulturdenkmale. Diese sind die Kath. Kirche St. Symphorian, das „alte“ Rathausgebäude sowie der Storchenturm

§ 3 Allgemeine Anforderungen

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen und die Errichtung von Solaranlagen einer Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

Erläuterung zu § 3 (1): Änderung von baulichen Anlagen sind u. a. auch das Entfernen von festen und beweglichen Gebäudeteilen (z.B. Klappläden), die Erneuerung von Fenstern und Türen, der Einbau von Rollläden, Markisen, Vordächern etc.

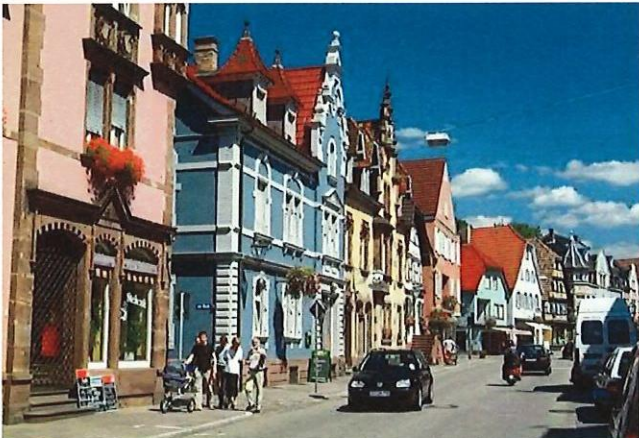
2. Die Anforderungen gelten sowohl bei Neu- und Umbauten als auch bei Renovierungen, Modernisierungen, Sanierungen und Änderungen in Vorgärten.
3. Bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Automaten, Sonnen- und Regenschutzdächer sind so zu errichten und zu unterhalten, dass sie sich nach Maßstab, Form, Farbe, Werkstoff und Gliederung dem jeweiligen Gebäude und der Umgebung anpassen. Sie dürfen das Erscheinungsbild und den Charakter der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

§ 4 Äußere Gestaltung

1. Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör sind so auszuführen, dass sie die Eigenart des Straßen- bzw. Stadtbildes, die Raumfolge und Sichtbezüge nicht nachteilig verändern oder stören und sich in Größe, Material, Farbe und Gestaltung in den Maßstab der historischen Altstadt einfügen.

Erläuterung zu § 4 (1): Der Reiz, die Lebendigkeit und die Eigenart des Zeller Stadtbildes wird geprägt durch sich ständig verändernde Raumfolgen und Sichtbezüge, durch die Abwechslung von trauf- und giebelständiger Bauweise, durch Knicke in den Straßenfluchten sowie Vor- und Rücksprünge der Hausfronten, durch die Grundstücksstruktur mit schmalen und breiteren Parzellen mit den daraus resultierenden verschiedenen Gebäudebreiten und nicht zuletzt aufgrund der Verwendung von relativ einheitlichen und einfachen Gestaltungsmitteln und Bauformen.

Diese stadtbildprägenden Eigenheiten sind zu erhalten bzw. bei Neubauten wieder aufzunehmen.



Die Ansichten eines Gebäudes, die Fassaden, sind der Ansatzpunkt besonderer Gestaltung. Das Erscheinungsbild der Fassade ergibt sich aus dem Zusammenwirken aller Gestaltungselemente.



Prinzip der Gestaltung soll es sein, nicht permanent Neues zu erfinden, sondern vorhandene Themen aufzugreifen und in unsere Zeit zu übersetzen.

2. Gebäudestellung, Firstrichtung

Maßgebend für die Gebäudestellung und Firstrichtung ist, soweit in Bebauungsplänen oder Rahmenplänen nicht anders festgelegt, der Bestand bzw. der historische Stadtgrundriss und die historischen Straßenfluchten. Die durch Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten bewirkte Lebendigkeit des Straßenbildes ist zu erhalten.

Erläuterung zu § 4 (2): Die historischen Straßenfluchten sind wie Baulinien anzusehen, die einzuhalten sind, selbst wenn sich daraus ein vom rechten Winkel abweichender Grundriss ergibt

3. Gebäudeproportionen und Fassadengliederung

Bei Neubauten, oder bei der Umgestaltung von Altbauten sind die Baukörper zur Straße hin in Anlehnung an die aus der historischen Grundstücksstruktur übernommenen bzw. den der Umgebung entsprechenden Fassadenbreiten zu gliedern. Mehrere Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden. Unterschiedliche Traufhöhen sollen beibehalten werden.

Erläuterung zu § 4 (3) Satz 1 + 2: Die aus der Grundstückstruktur überkommene Kleinteiligkeit des Stadtbildes ist zu erhalten. Diese Vorschrift soll keineswegs größere Bauten verhindern, sondern helfen, solche Gebäude durch eine den historischen Fassadenbreiten entsprechende Gliederung dem Stadtbild anzupassen.

Die Gliederung muss aus der Konstruktion abgeleitet und auch im Dach deutlich sichtbar sein. Es hat sich gezeigt, dass allein die Gliederung der Fassade oder des Daches durch Giebel- oder andere Dachformen nicht ausreichen.

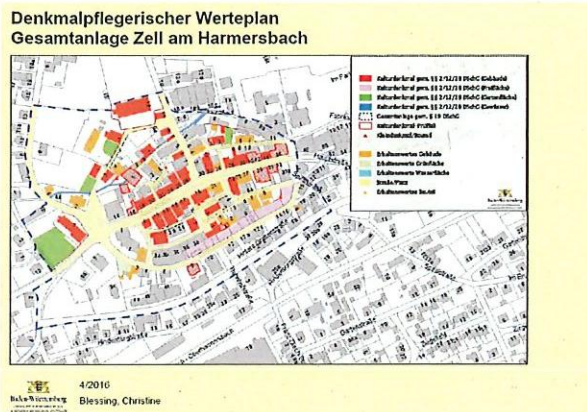
Erläuterung zu § 4 (3) Satz 3: Fast jedes Gebäude der Altstadt unterscheidet sich von seinem Nachbargebäude durch unterschiedliche Sockel-, Stockwerks- und Traufhöhen. Diese Unterschiede, die ebenfalls wesentlich zur lebendigen Gliederung des Straßenbildes beitragen sind zu erhalten bzw. bei Neubauten wiederaufzunehmen.

4. Farbleitplan

Art und Ton der farblichen Gestaltung der einzelnen Hausfassaden ist mit der Stadtverwaltung nach Vorgaben des auf Leinwand vorliegenden Farbleitplanes abzustimmen. Die Stadt kann einen besonderen Farbleitplan festlegen, der als Satzung aufzustellen ist.

§ 5 Denkmalschutz

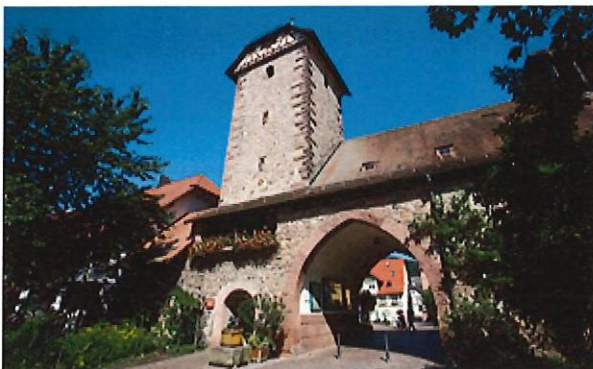
Die Anforderungen für die denkmalgeschützte Gesamtanlage (§ 19 DSchG) sowie die denkmalgeschützten Einzelgebäude (§ 2 und § 12 DSchG) gelten grundsätzlich unabhängig von den zusätzlichen Regelungen und Anforderungen der Altstadtsatzung



Denkmalschutz ist die Besinnung auf den Wert des historischen Erbes und respektiert die Bedürfnisse der Menschen nach Kommunikation, Überschaubarkeit und unverwechselbarer Eigenart ihres Wohnumfeldes.

Denkmalpflege ist ein Kultur- und Standortfaktor. Denkmalpflege ist täglich wirksame Kulturpolitik zur Wahrung des Reichtums und der Vielfalt unseres gebauten Erbes.

Denkmalpflege hält ein allgegenwärtiges Kulturangebot vor, von dessen Wahrnehmung niemand im öffentlichen Raum ausgeschlossen ist. Denkmalpflege stärkt insofern auch die kulturelle Infrastruktur und leistet einen wichtigen Beitrag in unserem Alltag, vermittelt kulturelle Lebenszusammenhänge zwischen den Generationen, weckt und vertieft Bindungen der Menschen an ihre historisch geprägte Lebenswelt



Abschnitt II

Konstruktion und Baumaterialien

§ 6 Anforderungen an Einzelgebäude

1. Die Wandfläche jeder Fassade muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen sollen möglichst in Größe, Maßverhältnis und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepasst sein. Dies gilt auch für Fenstervergitterungen und Fensterläden.
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.
3. Fenster - ausgenommen Schaufenster - und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen.
4. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind entsprechend der Gestaltung des Obergeschosses mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern.
5. Tore, Türen, Schaufenster- und Fensterrahmen sind aus weißen bzw. dunklen, nicht glänzenden Materialien herzustellen. Eingangstüren zu

Der Denkmal- und Altbaubestand gilt zunehmend als wichtiger Imagewert. Der Erhaltung und Neunutzung ortsbildprägender Gebäude sowie der Bewahrung

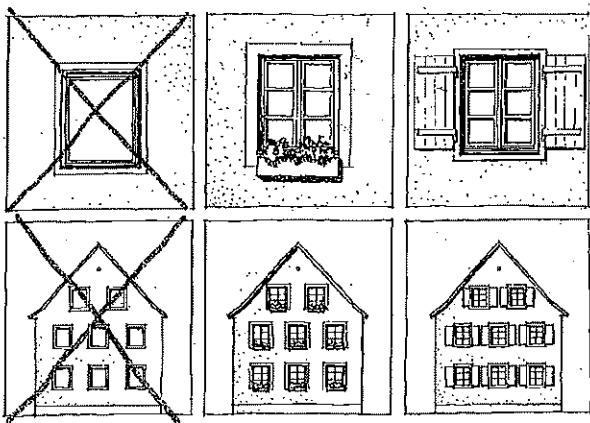
unverwechselbarer Stadtkerne kommt eine herausragende Bedeutung bei der Steigerung der örtlichen Lebensqualität und im Stadtmarketing zu.

Es geht daher um den Erhalt und den Schutz jedes einzelnen Denkmals und des baulichen Zusammenhangs.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass die Schaufenster zum Charakter des Hauses passen. Am ehesten passen Schaufenster in Größe und Form zum Baukörper, wenn sie mit deutlichen, den Proportionen des Gebäudes angepassten Pfeilern untergliedert werden. Glasflächen, die etwas zurückgesetzt sind wirken weniger aufdringlich als bündige Glasflächen und tragen damit auch zur Gliederung der Fassade bei.

Eine Fassade wird durch das Wechselspiel von Fenstern, Putzflächen und Fensterläden lebendig.

Wie die Fensterteilung vorzunehmen ist hängt vom Baustil des Hauses ab. Fenster mit Sprossen nehmen die altstadttypische Kleinteiligkeit der Fassaden wieder auf.



Geschäften sind auch in Glas zulässig.

6. Fenster in historischen Gebäuden 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.
7. Fensterläden sind zu erhalten und zu belassen, gegebenenfalls wiederanzubringen.

Jalousetten dürfen außerhalb der Außenfenster nur angebracht werden, wenn sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

8. Vordächer und Sonnenschutzanlagen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig. Sie sollen der Fassadengliederung entsprechen und dürfen nicht aus glänzendem, grellen oder sonst störend wirkenden Farben und Materialien hergestellt sein. Sie müssen in Länge und Form dem Gebäude angepasst werden und dürfen maximal 1,50 m vor die Gebäudeflucht auskragen, sowie eine lichte Durchgangshöhe von 2,50 m nicht unterschreiten.

9. Schaufenster dürfen zum Sonnenschutz nicht abgedeckt werden.

§ 7 Bauteile von kulturhistorischem Wert

1. Bauteile von kulturhistorischem und künstlerischem Wert wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche, 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 Einzelfall 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.

§ 8 Außenwände

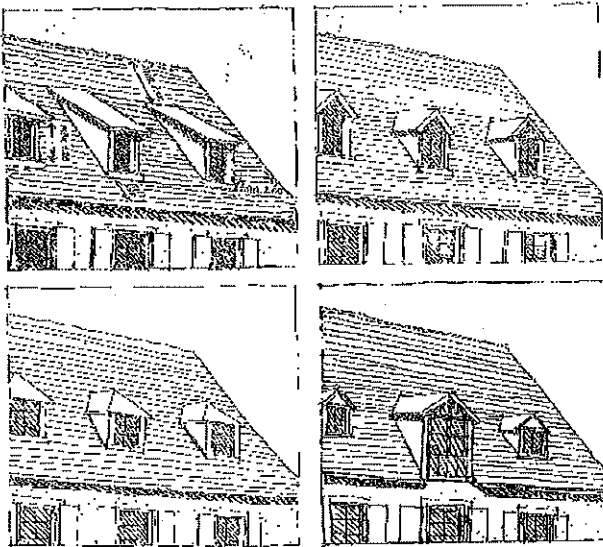
1. Die Fassaden von Gebäuden sind mit Putz herzustellen. Nicht zulässig sind z.B. grobgemusterte und modische Putztechniken, ebenso Fassadenverkleidungen mit Platten unterschiedlichster Materialien.

Kunststeine sind zulässig, wenn sie in der Optik und Haptik einem regionaltypischen Naturstein angepasst wird.

2. Fachwerkkonstruktionen sind zu erhalten und nach Möglichkeit bei Fassadensanierungen freizulegen.
3. Anbauten, Balkone, Nebengebäude etc. sind unter Beachtung der Vorschriften dieser Satzung zulässig.
4. Die Verwendung von ortsfremden Materialien an Wandflächen, wie glänzenden oder eloxierten Metallen, von Glasbausteinen sowie von Tafeln aus Asbest-Zement, Glas oder Kunststoffen, von Keramikfliesen und von poliertem Naturstein sowie Schuppen oder schindelartige Fassadenverkleidungen, sind unzulässig.

§ 9 Erhaltung der Dachlandschaft

Zu viele oder zu große Dachaufbauten beeinträchtigen den ruhigen, geschlossenen Eindruck der Dachlandschaft. Dachaufbauten sollen in einem guten Größenverhältnis zur Dachfläche stehen. Dachaufbauten sind vorzugsweise als Schleppgauben herzustellen



1. Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit von Material und Dachneigung 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 Geschoszahl Kniestöcke zugelassen oder vorgeschrieben werden.
4. Auf Dächern dürfen Gauben und sonstige Dachaufbauten durch ihre Größe, Anzahl oder Form die Dachlandschaft nicht verunstalten. In der Regel sind Schleppgauben vorzusehen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
5. Dacheindeckungen sind mit naturroten, braunen bzw. schwarzen Falz- und Biberschwanzziegeln auszuführen. Zwischenfarbtöne sind zulässig.
6. Erker und kleinere Dachaufbauten, Dachdeckungen mit Kupfer oder anderen Blechen mit Stehfalz dürfen errichtet werden. Blechabdeckungen mit Ausnahme von Kupfer sind in einem Farbton, der dem des Gebäudes angepasst ist, anzustreichen.
7. Ortgang und Traufgesims sind in massiver Ausführung oder als Kastengesims herzustellen. Nicht zulässig sind innenliegende Dachrinnen mit Eternit oder Kupferverkleidungen.
8. Der Einbau von Dachfenstern mit schwarzen, anthrazit oder dunkelbraunen Rahmen sind bis zu

einer Fläche von 10 % der Raum- Bodenfläche zulässig.

9. Dachumdeckungen sind mit dem Bauamt der Stadt Zell am Harmersbach abzusprechen.
10. Antennenanlagen sind so anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht stören. Sie sind ausschließlich auf Dachflächen zugelassen.

§ 10 Solaranlagen

Solaranlagen an und auf baulichen Anlagen innerhalb der in ihrer Gesamtheit geschützten Altstadt wurden bislang als Fremdkörper angesehen, die die Architektursprache der Gebäude wesentlich beeinträchtigen und sich auf historische Gebäudeansichten sowie deren Umgebung nachteilig auswirken können. Gesamtanlagen sind in Baden-Württemberg ein elementarer Bestandteil der Kulturlandschaft und ein hohes Schutzgut, an deren Erhaltung nach dem Denkmalschutzgesetz ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Aufgrund der heutigen Bau-, Klima- und Umweltziele sowie der damit verbundenen Verpflichtung, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien zukünftig zuzulassen, entsteht jedoch ein zunehmendes Konfliktpotential zwischen den gleichrangig zu bewertenden Zielen des Klima- und des Denkmalschutzes, deren konkurrierenden Schutzanliegen ausgeglichen werden müssen. Obgleich der Ausbau regenerativer Energiequellen auch heute noch eine erhebliche Beeinträchtigung für die denkmalgeschützten Stadtstrukturen und das Erscheinungsbild der historisch überlieferten Zeller Altstadt bedeutet, ist es aufgrund zahlreicher in Kraft getretener Gesetzesänderungen im Klimaschutz-, Bau- und Denkmalschutzrecht erforderlich, zukünftig unter gewissen Voraussetzungen die Nutzung von erneuerbaren Energien innerhalb der historisch geprägten und denkmalrechtlich geschützten Altstadt zuzulassen. Vor diesem Hintergrund wurden unter Bezugnahme auf die Leitlinien, Handreichungen und Handlungsleitfäden der obersten und höheren Denkmalschutzbehörden Kriterien erarbeitet, unter deren Maßgabe die Errichtung von Solaranlagen auch auf Dachflächen innerhalb der Altstadt zulässig ist, bei gleichzeitiger bestmöglicher Wahrung der historischen Wertschöpfung. Während die Absätze 1 und 2 definieren wo unter welchen Voraussetzungen Solaranlagen errichtet werden dürfen, bringen Absatz 3 und 4 die bevorzugte Ausgestaltung /Ausbauweise der Solaranlagen zum Ausdruck. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sieht die Stadt Zell am Harmersbach das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Altstadt für bestmöglich gewahrt. Nicht zulässige Gestaltungsformen ergeben sich aus Abs.4.

1. Solaranlagen (Photovoltaik-, Solarthermieanlagen und Solarziegel) sind im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung auf Dachflächen grundsätzlich zulässig. Von den in Anlage 2 ocker markierten Bereichen (Kernzonen) sind diese Anlagen außerhalb der einsehbaren Dachflächen (Anlage 2; grüne Markierung) möglich. Auf Stadtbausteinen (besonders prägende Kulturdenkmale) sind Solaranlagen nicht erlaubt.
2. Die Solaranlagen müssen sich der eingedeckten Dachfläche unterordnen und dürfen diese nicht fremdartig überformen, sodass das Dach in seiner Kontur weiterhin deutlich ablesbar bleibt. Hierzu müssen die Anlagen
 - a) mindestens 1 m Abstand von allen Dachkanten des Hauptdaches (dem First, der Traufe und dem Ortgang) halten,
 - b) mindestens 2 Ziegelreihen von allen Dachkanten von Gauben und Dachaufbauten entfernt bleiben,
 - c) ruhig und flächenhaft als zusammenhängende, rechteckige Flächen angeordnet und ausgebildet werden (ohne Versatz). Mehrere Modulfelder sind in einer Flucht zu positionieren, sodass sie sich aufeinander beziehen. Die Verwendung von sich einfügenden Blindmodulen zur Herstellung der erforderlichen zusammenhängenden rechteckigen Modulflächen ist zulässig,
 - d) matt und monochrom ausgeführt sein (Rahmen und Module),
 - e) als parallel zur Dachfläche liegendes Element ausgeführt werden. Module und Befestigungsmaterialien sind mit geringer Bauhöhe (max. 20 cm) zu wählen.
 - f) im Falle von Erneuerungen einzelner Module sich an die übrigen Module gestalterisch anpassen.
3. Die Solaranlagen sind vorzugsweise
 - a) farblich an die Farbe der Dacheindeckung anzupassen,
 - b) in die Dachfläche integriert einzubauen

Beispiele für mögliche Ausgestaltungsformen:

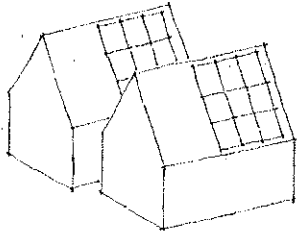


Bild 1:
Unterordnen durch Zurücksetzen von dem in den Raum hineinwirkenden Giebel

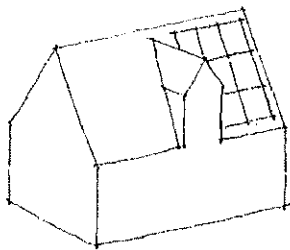


Bild 2:
Gestalten durch eine geschlossene Anordnung auf einem Teilbereich des Daches, nicht unterteilt durch z.B. Dachflächenfenster

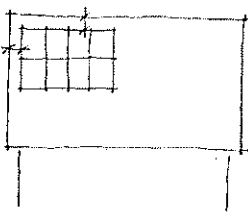


Bild 3:

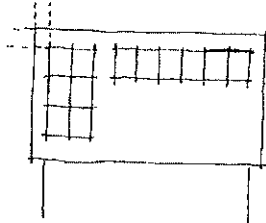


Bild 4:

In beiden Fällen Mindestabstände zu den Dachkanten eingehalten, ruhige und flächenhafte Anordnung als zusammenhängende, rechteckige Flächen, parallel zur Dachfläche. Bei Bild 4 sind die beiden Modulflächen zusätzlich in einer Flucht positioniert und beziehen sich aufeinander.

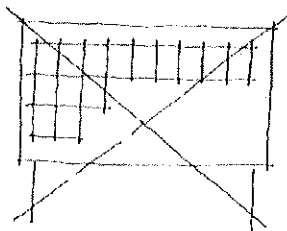


Bild 5:
Abtreppungen und gezackte Ränder, dazu keine rechteckigen Flächen und somit keine ruhige und flächenhafte Anordnung

4. Nicht zulässig sind:
 - a) dachunabhängige Solaranlagen, bspw. An Fassaden, Balkonen oder in Gärten,
 - b) aufgeständerte Module (unabhängig vom Aufstellungsort),
 - c) Abtreppungen und gezackte Ränder; insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgauben,
 - d) deutlich sichtbare oder glänzende Umrandungen,
 - e) sichtbare Befestigungshilfe,
 - f) über Dachkanten hinausragende Module,
 - g) das Mischen von liegenden und stehenden Modulformen,
 - h) das Mischen von verschiedenen Systemen und Fabrikaten

5. Abweichend von Absatz 1 Satz 2 können Solaranlagen unter Beachtung der Absätze 2 bis 4 im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch die farbliche Anpassung der Solarmodule und deren Rahmen an die Dachfarbe und ggfls. ihre Integration in die Dachfläche bzw. durch die Verwendung von passenden Solardachziegeln die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des geschützten Straßen-, Platz- und Ortsbildes gem. § 19 DSchG so weit gemindert werden kann, dass eine Genehmigungsfähigkeit erreicht wird.

§ 11 Außengeräte zur Wärme- und Kälteerzeugung

Außen montierte Anlagen von Wärmepumpen, Lüftungen, Klimageräten und ähnlichen Anlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen. Sie können an Stellen mit geringster Einsehbarkeit und einer Einhausung, zugelassen werden.

§ 12 Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen jeglicher Art sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Abschnitt III Farbliche Gestaltung und Schmuck der Hausfassaden

§ 13 Anstrich und künstlerische Bemalung

Unterschiedliche Farbtöne sorgen für eine lebhaftere Altstadt und können bei harmonischer Gestaltung architektonische Besonderheiten hervorheben und unterstreichen.



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. Siehe auch § 4 Abs. 4.
2. Unzulässig sind Materialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben.
3. Künstlerische Bemalung der ganzen Hausfassade oder von Teilen der Fassade ist grundsätzlich zulässig, wenn die Absichten des Abs. 1 Satz 2 erfüllt sind.
4. Historische Malerei sind zu erhalten. Einzelheiten ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



§ 14 Schriften

1. Für Schriften gelten grundsätzlich die §§ 16 und 17 über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten.
2. Ausgenommen von Absatz (1) sind Haus- und Hofnamen, Hinweise auf historische Ereignisse und Sinnsprüche.

§ 15 Laternen und Lampen

An Hausfassaden dürfen Laternen und Lampen mit warmweißer Lichtfarbe angebracht werden, wenn die Absichten des § 14 Abs. (2) erfüllt sind. Diese dürfen nicht als Werbeanlage verwendet werden. Erlaubt wird in Absprache das Anbringen von Logo und Schriftzug mit Namensbezug zum Geschäft bzw. Gaststätte.

Abschnitt IV

Werbeanlagen und Automaten

§ 16 Denkmalsgeschützte Anlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen 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.

§ 17 Art der Werbeanlagen und Automaten – Ort und Art ihrer Anbringung

1. Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung an Gebäuden zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf und an

- a. Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen
- b. Leitungsmasten, Schornsteinen,
- c. Balkonen, Brüstungen, Erkern,
- d. Brandmauern, Giebeln, Dächern,
- e. Türen, Toren, Fensterläden -

ausgenommen sind Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen, die lediglich auf den Betrieb und den Betriebsinhaber hinweisen.

2. An Hausfassaden angebrachte Werbeanlagen mit Werbung für Hersteller, Zulieferer und Dienstleister sollen in ihrer räumlichen Zuordnung

Aufgabe einer Werbeanlage ist es, auf den Gewerbebetrieb aufmerksam zu machen. Das trifft nicht auf Markenwerbungen zu, die mit dem einzelnen Gewerbebetrieb nur wenig zu tun haben. Besser sind individuelle Werbungen, die zum Gebäude passen, z.B. passende Beschriftung, indirekt beleuchtete Werbeanlagen, kunsthandwerklich gestaltete Ausleger oder Steckschilder.



Automatenanlagen können an ansonsten baulich wertvollen Gebäuden den Gesamteindruck erheblich stören.

- und Gestaltung eine Einheit mit einer auf den Betrieb oder Betriebsinhaber hinweisenden Werbeanlage bilden. Diese sind bis zu einer Größe von 0,30 m² zulässig, wenn sie sich in Material, Farbe und Gestaltung der Fassadengestaltung anpassen.
3. An der Hauptstraße dürfen Geschäfte einen Aufsteller bzw. Beach-Flag oder dergl. aufstellen. Geschäfte in 2. Reihe dürfen max. 2 Aufsteller bzw. Beach-Flags und dergleichen aufstellen. Die Größe je Aufsteller o. dergl. darf 1 m² nicht übersteigen.
 4. Automaten an Straßenfassaden sind unzulässig.
 5. Schaukästen sind nur in Verbindung mit einem Geschäft und im direkten Eingangsbereich zulässig und müssen sich ins Gesamtbild einfügen. Ausgenommen sind Aushangkästen der ortsansässigen Vereine.
 6. Schriftzüge auf Fenstern und Schaufenstern sind auf max. 20 % der Fenstergröße zu begrenzen. Dauerhaft angebrachte Werbeanlagen direkt hinter Fenstern dürfen nur untergeordneten, zurückhaltenden Charakter haben.
 7. Selbstleuchtende Schriften und Werbeanlagen, durchleuchtete Buchstaben aus Glas oder Kunststoff, bemalte durchleuchtete Glaspasparten sowie Werbeanlagen, die Blink- oder Wechsellicht aufweisen sind nicht zulässig.
 8. Die Werbeanlagen dürfen mit verdeckten, warmweißen Lichtquellen angestrahlt oder mit indirekter und verdeckter warmweißer Lichtquelle hinterleuchtet werden.
 9. 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.
 10. Vorrübergehender Schmuck an Fassaden und Freiräumen, besonders zum Anlass weltlicher und kirchlicher Feste bedarf keiner Genehmigung.

Abschnitt V

Nebengebäude, Garage, Einfriedung und Außengestaltung

§ 18 Gestaltung

Sofern Nebengebäude, Garagen und Einfriedungen vom öffentlichen Verkehrsraum der Gestaltungssatzung aus einsehbar sind, gelten die Vorschriften der §§ 3, 6 bis 12 entsprechend. Einfriedungen sind dabei als Mauern, gehobelte Holzlattenzäune, oder in einer Art, die dem Charakter der Anlage entspricht auszuführen.

§ 19 Müllbehälter

Das Abstellen von Müllbehältern und Müllsäcken im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieser Satzung ist unzulässig. Sollte die Unterbringung wegen Platzmangel im Gebäude nicht möglich sein, so sind die Mülltonnen und Müllsäcke mit einer hochwertigen Box aus Edelstahl oder Holz zu umschließen.

Abschnitt VI

Verwaltungsverfahren

§ 20 Genehmigungspflicht

1. Alle baulichen Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar und nach der LBO genehmigungsfrei sind, sind kenntnisnahmepflichtig.
2. Die Baubehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Renovierungs-, Instandsetzungs-, Unterhaltungsarbeiten und Werbeanlagen besondere Nachweise und Planunterlagen der LBOVVO verlangen:
 - a. Darstellung von Nachbargebäuden,
 - b. Farbskizzen,
 - c. Darstellung von Details,
 - d. Bilder und Modelle,
3. Für Werbeanlagen und Automaten sind die Unterlagen nach § 13 LBOVVO in der Fassung vom 13.11.1995 (GBl. S. 794/95) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 18) vorzulegen.

§ 21 Ausnahmen und Befreiungen

Befreiungen können im Einzelfall auf Antrag nach § 56 LBO erteilt werden.

Zuständig für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen ist die untere Baurechts- und Denkmalschutzbehörde.

§ 22 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach dieser Vorschrift vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.
2. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldstrafe bis zu 100.000 € geahndet werden.
3. Zuständig für die Kontrolle und die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist
 - a) für bauliche Anlagen die untere Baurechtsbehörde,
 - b) für Werbeanlagen das Ordnungsamt der Stadt Zell am Harmersbach.

Die vorliegende Satzung bildet den Rahmen für die möglichen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen und bietet so die Gewähr, dass die Altstadt in Bezug auf ihre vielfältigen Nutzungsarten und Funktionen den heutigen Ansprüchen an die Wohnumwelt gerecht wird unter Beibehaltung des wertvollen historischen Erscheinungsbildes.

Von Seiten der Stadt sind nun die Voraussetzungen und der Rahmen für eine sach- und fachgerechte altstadtbezogene bauliche Entwicklung gegeben. Nun liegt es an den Bürgern, Hausbesitzern, Bauherren, und Bauschaffenden, die Anregungen aufzunehmen und phantasievoll umzusetzen, damit Zell am Harmersbach auch in Zukunft eine lebens- und lebenswerte Stadt bleibt.

§ 23 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft
2. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung der Stadt Zell am Harmersbach über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten örtlichen Bauvorschriften über die in der Altstadt vom 29. Februar 1980 außer Kraft.

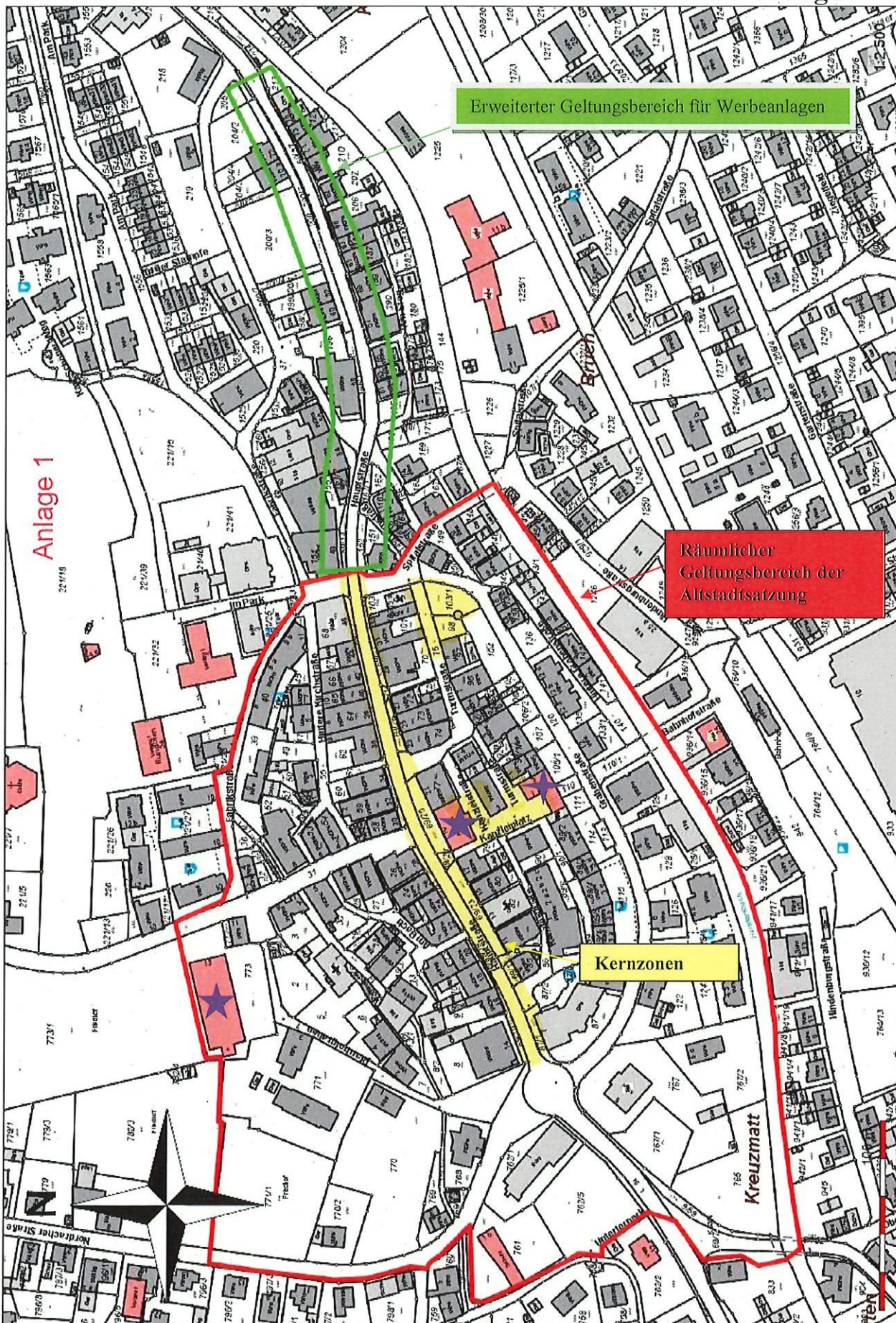
Zell am Harmersbach, den 28. März 2024

Stadt Zell am Harmersbach



Günter Pfundstein
Bürgermeister





Erweiterter Geltungsbereich für Werbeanlagen

Räumlicher Geltungsbereich der Altstadtsetzung

Kernzonen

Anlage 1



Stadtbausteine (Kirche, Rathaus, Storchenturm)



Aus den Kernzonen (ocker) einsehbare Dachflächen (grün)