



# Gestaltungsrichtlinien zum Fassadenförderprogramm im Sanierungsgebiet der Stadt Zirndorf

## **Inhaltsverzeichnis**

§ 1	Grundlagen	Seite 3
§ 2	Geltungsbereich	Seite 3
§ 3	Generalklausel	Seite 4
§ 4	Stadtansicht, Raumstruktur und Stadtgrundriss	Seite 4
§ 5	Baukörper	Seite 5
§ 6	Dächer und Dachaufbauten	Seite 5
§ 7	Fassaden und Gliederungselemente	Seite 10
§ 8	Fenster, Schaufenster, Türen	Seite 13
§ 9	Sicht- und Witterungsschutz	Seite 15
§ 10	Farbe	Seite 17
§ 11	Freiflächengestaltung	Seite 17
§ 12	Inkrafttreten	Seite 18

## **§ 1 Grundlagen**

1. Grundlage für die Gestaltungsrichtlinie sind die im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen vorgenommenen Erhebungen und Analysen über das Stadtbild mit seinen einzelnen Gestaltelementen.
2. Die Gestaltungsrichtlinie basiert auf städtebaulichen und architektonischen Wertmaßstäben unter Einbeziehung der historisch überlieferten Qualitäten. Denkmalpflegerische Belange lassen sich durch eine Gestaltungsrichtlinie nicht regeln. Sie sind nach wie vor im Einzelfall durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürth) und das Landesamt für Denkmalpflege zu beurteilen.
3. Mit der Gestaltungsrichtlinie soll die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Altstadt von Zirndorf sichergestellt werden.
4. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Zirndorf ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und verlangt bei allen baulichen Maßnahmen Rücksicht auf den überkommenen Baubestand sowie auf Gestaltungsmerkmale und Maßstabsregeln, die die Eigenart des Stadtbildes geprägt haben. Dabei sind die architektonischen Mittel und die Materialien unserer Zeit nicht ausgeschlossen.
5. Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Warenautomaten sind in einem solchen Zustand zu erhalten, dass das Stadt-, Straßen- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

## **§ 2 Geltungsbereich**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das komplette Sanierungsgebiet Altstadt Zirndorf mit Erweiterungen und wird hauptsächlich wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Mond- und Mühlstraße,
- im Osten von der Wallensteinstraße,
- im Norden von der Bahnhofstraße, und
- im Westen von der nördlichen Rote Straße, Teile der Burgfarnbacher Straße sowie der Max-Plank-Straße.

Des Weiteren sind noch Teile der Berg- und Nibelungenstraße sowie der Mühl- und Volkhardtstraße innerhalb des Geltungsbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungsrichtlinie ist in der Geltungsbereichskarte des Sanierungsgebietes Altstadt Zirndorf mit Erweiterungen im Maßstab 1:2.000 und dem Maßnahmenplan im Maßstab 1:1.000, welcher jährlich fortgeschrieben wird, dargestellt. Diese Pläne können im Stadtbauamt der Stadt Zirndorf während der allgemeinen Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden und sind Bestandteil dieser Richtlinie.

Sollte sich der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Altstadt Zirndorf mit Erweiterungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie ändern, so gilt der jeweils aktuelle Geltungsbereich des vorgenannten Sanierungsgebietes.

## **2. Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Richtlinie gilt für die Errichtung, Aufstellung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung baulicher Anlagen und erweitert die Genehmigungspflicht für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

## **3. Abgrenzung gegenüber Bauleitplanung**

Die Gestaltungsrichtlinie ist nicht anzuwenden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, sofern und soweit dort abweichende Festsetzungen getroffen wurden.

## **4. Abgrenzung gegenüber Denkmalschutz**

Von dieser Richtlinie unberührt bleiben abweichende Anforderungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes (BayRS 2242-1-WFK). Insbesondere wird die Erlaubnispflicht nicht ersetzt.

## **§ 3 Generalklausel**

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der vorhandenen Bebauung sowie des Straßen- und Platzbildes und des Altstadtgefüges, nicht beeinträchtigen.

## **§ 4 Stadtansicht, Raumstruktur und Stadtgrundriss**

### **1. Stadtansicht**

Bauliche Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig, wenn sie für das Stadtbild besonders wichtige Sichtbeziehungen beeinträchtigen. Als besonders wichtige Sichtbeziehung gilt der Blick von allen Seiten auf das Bauensemble im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

### **2. Ordnungsprinzipien in der Straßenflucht**

Weisen Gebäudegruppen oder Straßenseiten eine einheitliche Giebel- oder Traufstellung der Gebäude auf, so hat sich ein Neu- oder Ersatzbau entsprechend anzupassen. Abweichungen bedürfen einer besonderen Begründung und des Nachweises der Verträglichkeit anhand eines Modells. Über die Zulässigkeit der Abweichungen entscheidet die Stadt Zirndorf.

### **3. Baulücken, gestörte Raumkanten**

Bestehende Baulücken sind entlang den historischen Raumkanten zu schließen.

### **4. Ausschluss von raumbeeinträchtigenden Elementen**

## **§ 5 Baukörper**

### **1. Der Baukörper als Element der historisch gewachsenen Stadt**

Die das Bild der Straßen und Plätze prägenden Baukörper sind in den überlieferten Proportionen, Abmessungen und Gliederungen zu erhalten. Ersatzbauten sind städtebaulich verträglich in das gewachsene Stadtbild harmonisch einzufügen.

### **2. Der Baukörper im Kontext zu seiner Umgebung**

Die Stellung der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sowie die Bauflucht bzw. der Abstand zur Straße sind bei Um- und Neubauten entsprechend der ursprünglichen Bebauung einzuhalten.

Jedes Gebäude muss für sich klar ablesbar in Erscheinung treten und sich in der Baumasse, Baukörpergliederung, Traufhöhe, Firstrichtung und Dachneigung in seine Umgebung einfügen. Anbauten müssen in der Größe und Baukörpergliederung auf die Proportionen des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

### **3. Die Baukörperereinpassung**

Die maximale Gebäudehöhe für ein Bauwerk, gemessen von der genehmigten Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand an der Traufseite des Gebäudes muss auf die Traufhöhe benachbarter Gebäude abgestimmt sein.

### **4. Baukörperbreiten**

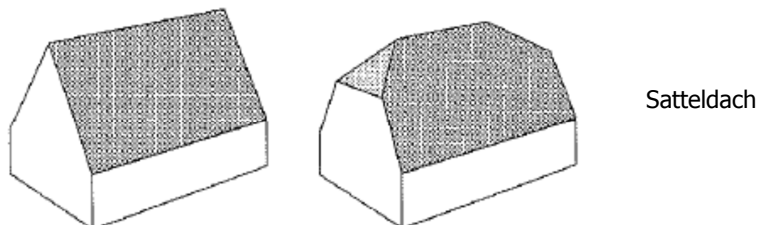
Werden mehrere Parzellen zu einem Gebäudekomplex zusammengelegt, oder entstehen Gebäude deren Breite erheblich über das ortsspezifische Maß hinausgeht, muss das neue Gebäude so gegliedert werden, dass die ursprüngliche Parzellenstruktur ablesbar bleibt. Diese Gliederung muss sich auch im Dach fortsetzen.

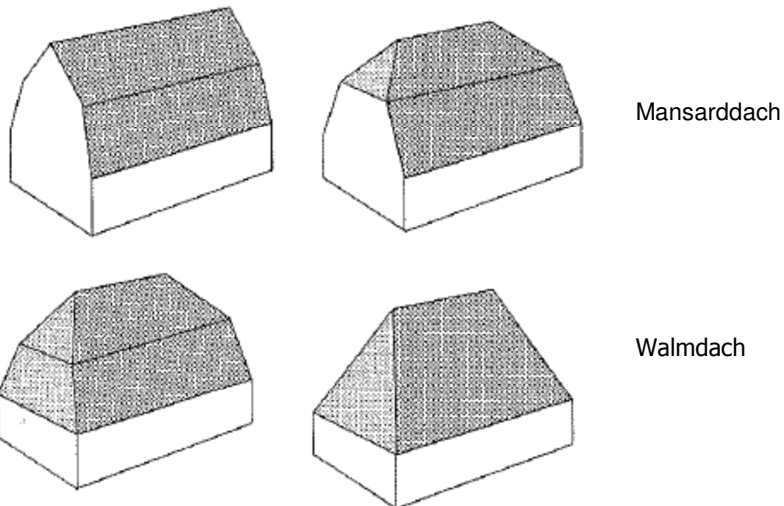
## **§ 6 Dächer und Dachaufbauten**

### **1. Dachlandschaft**

Der einheitliche, aus der historischen Entwicklung überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten haben sich in diesen Gesamteindruck einzufügen. Die in den einzelnen Altstadtquartieren vorherrschenden Dachformen und Firstrichtungen sind einzuhalten.

### **2. Dachformen**





#### a) Dachformen bei Hauptgebäuden

Die Dächer der Hauptgebäude und damit verbundener Nebengebäude sind in der Regel wie folgt auszuführen:

- Das *fränkische Giebelhaus*, auch wenn es traufständig zur Straßenseite angeordnet wird, ist mit einem Satteldach auszubilden. Dachneigung  $42^\circ$  bis  $52^\circ$ .
- *Stadtvillen* (überdimensionale Villengebäude mit plastischer Dach- und Fassadengestaltung) sind mit Satteldach, Mansarddach und Walmdach (Dachneigung  $42^\circ$  bis  $48^\circ$ ) auszubilden. Sonderdachformen und Flachdächer in Form von Terrassen und Wintergartenvorbauten o. ä. sind nach Absprache evtl. möglich.
- *Neuzeitliche Gebäude* sind in der Regel mit Satteldach oder Walmdach (Dachneigung  $35^\circ$  bis  $48^\circ$ ) auszubilden.

#### b) Dachformen bei Nebengebäuden

Bei kleinen Dachflächen untergeordneter und einzeln stehender Nebengebäude kann die Mindestdachneigung auf  $30^\circ$  reduziert werden. Pultdächer sind zulässig, wenn sie sich in ihre Umgebung einfügen.

Flachdächer sind nur im Innenbereich von Baublöcken, welche vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind, zulässig.

### 3. **Dachdetails**

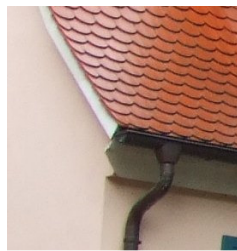
#### a) Traufdetails bei

- *fränkischen Giebelhäusern, Renaissancegebäuden, Barockgebäuden*

Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig. Das Dach ist an der Traufe mit einem Dachüberstand auszubilden. Der Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten. Der Traufbereich ist mit Aufschieblingen leicht anzuheben. Die Köpfe von Sparren und Aufschieblingen sind mit einem Traufgesims aus einer profilierten oder glatten Bohle abzuschließen oder als verputztes Traufgesims auszubilden. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.



Traufgesims in Sandstein



Traufgesims in profilierten oder glatten Bohlen

- Gründerzeitgebäuden

Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig. Das Dach ist an der Traufe mit einem Dachüberstand auszubilden. Der Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten. Die Ausbildung des Traufbereiches ist mit oder ohne Aufschieblinge zulässig. Die Traufe ist als profiliertes Traufgesims aus Sandsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk oder Holzverschalung auszuführen. In Abstimmung mit dem Stadtbauamt können auch sichtbare Sparrenköpfe zugelassen werden.

- Stadtvillen

Die Ausbildung eines Kniestocks ist unzulässig. Das Dach ist an der Traufe mit einem Dachüberstand auszubilden. Der Dachüberstand darf 0,50 m nicht überschreiten. Die Ausbildung des Traufbereiches ist mit oder ohne Aufschieblinge zulässig. Die Traufe ist als kastenförmiges oder profiliertes Traufgesims aus Sandstein, in verputzter Ausführung oder in gestrichenem Holz zulässig.

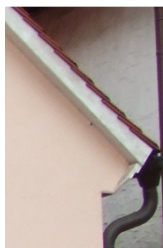
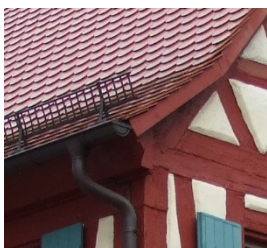
- neuzeitlichen Gebäuden

Die Ausbildung eines Kniestocks ist bis max. 50 cm Höhe zulässig. Das Dach ist an der Traufe mit einem Dachüberstand auszubilden. Der Dachüberstand darf 0,30 m nicht überschreiten. Die Ausbildung des Traufbereiches ist mit oder ohne Aufschieblinge zulässig. Die Traufe ist als konstruktiv offenes, kastenförmiges oder profiliertes Traufgesims auszubilden. Außenwandbündige Traufabschlüsse als Blenden oder Kastenrinnen sind nicht zulässig.

b) Ortgangdetails bei

- fränkischen Giebelhäusern

Der Ortgang ist in aller Regel durch ein 10 bis 14 cm breites Ortganggesims aus Holz mit glatter Untersicht abzuschließen. Der Dachüberstand am Ortgang darf 0,30 m nicht überschreiten. Der Frontabschluss des Ortgangs ist als Zahnleiste oder als blechabgedecktes Abschlussbrett auszubilden. Bei Sandsteinfassaden sind auch Ortganggesimse aus Sandstein mit einem Überstand von maximal 0,10 m zulässig. In Abstimmung mit dem Stadtbauamt können auch Ortgänge mit aufgemauerten Ziegeln und einem Dachüberstand von maximal 4 cm über das darunter liegende Bauteil, zugelassen werden. Ortgangwinkelziegel sind unzulässig.



Ortgang-  
winkelziegel  
sind nicht  
zulässig





- Gründerzeitgebäuden

Der Ortgang wird in aller Regel durch Ortganggesimse aus Mauerwerk oder Sandstein gebildet. Die Dacheindeckung ist auf diese Gesimse mit maximal 4 cm Überstand aufzumauern. Diese typische Bauart ist bei allen Veränderungen zu berücksichtigen. Ortgangwinkelziegel sind unzulässig.

- Stadtvillen

Die Ortgangausbildung ist gemäß den Ausführungen der Ortgangdetails bei fränkischen Giebelhäusern, Gründerzeitgebäuden oder Gebäuden der Neuzeit zugelassen. Ortgangwinkelziegel sind unzulässig.

- Gebäuden der Neuzeit

Die Ortgangausbildung ist wie folgt zulässig:

- Als 10 bis 14 cm breites Ortganggesims aus Holz mit glatter Untersicht. Der Dachüberstand am Ortgang darf 0,30 m nicht überschreiten. Der Frontabschluss des Ortgangs ist als Zahnleiste oder als blechabgedecktes Abschlussbrett auszubilden.
- Als Ortganggesims aus verputztem Mauerwerk bzw. Beton oder aus Sandstein mit maximal 0,10 m Überstand. Die Dacheindeckung ist auf dieses Gesims mit maximal 4 cm Überstand aufzumauern.
- Als Ortgang aus verputztem Mauerwerk oder aus Sandstein ohne Überstand. Die Dacheindeckung ist auf den Ortgang mit max. 4 cm Überstand aufzumauern. Ortgangwinkelziegel sind unzulässig.

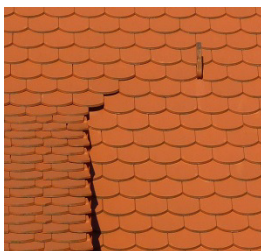
Ortgangblenden aus Blech oder anderen Verkleidungsmaterialien sind unzulässig.

#### 4. Dachdeckung

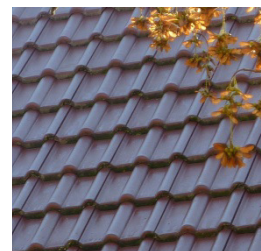
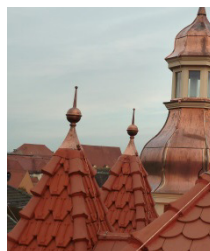
Die Dächer sind mit naturroten Biberschwanzziegeln oder formgleichen Strangfalzziegeln mit unbehandelter Oberfläche in Einfachdeckung, Doppeldeckung oder Kronendeckung einzudecken. Andere Deckungsmaterialien, wie z.B. glasierte oder engobierte Ziegel, Wellplatten, Kunststoff- oder Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

Die Eindeckung der Ortgänge mit Winkelziegeln ist unzulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude oder Dächer, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, kann in Abstimmung mit dem Stadtbauamt eine Dacheindeckung zugelassen werden, die von den oben festgelegten Materialien abweicht.



Biberschwanz- und Kupfereindeckung



Betonziegel sind nicht zulässig

#### 5. Dachaufbauten und Dachöffnungen

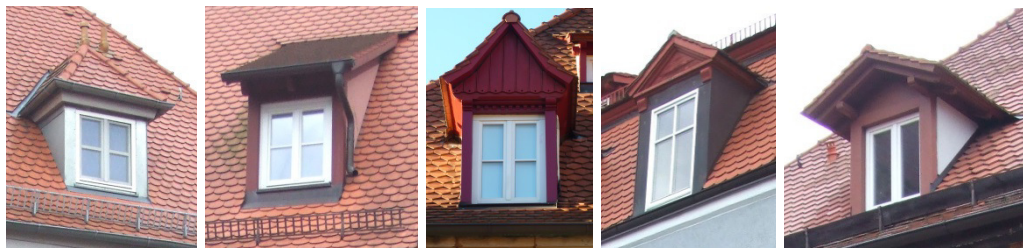
a) Dachaufbauten als Elemente des Hauptdaches

Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung auf die Charakteristik des Hauptdaches abzustimmen.



b) Wirkung von Dachaufbauten im Stadtbild

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben (Schleppgauben, stehende Gauben mit Satteldach oder abgewalmte Satteldachgauben) oder Dacherker (Turmerker, Ladeerker und vor die Hauptfassade vorspringende Zwerchgiebel) zulässig, wenn sie sich der Gesamtfläche des Daches unterordnen und sich nach Größe, Form und Gestaltung in das Stadtbild einfügen.



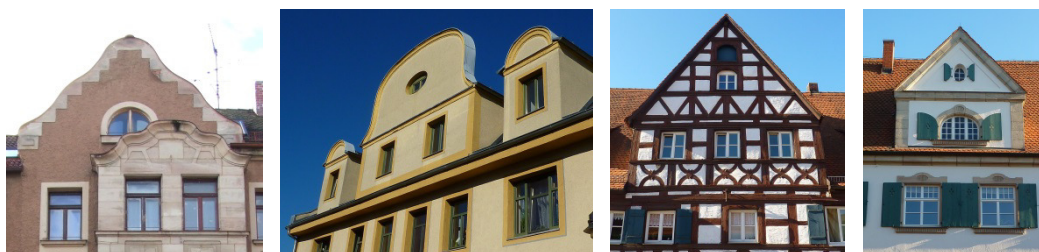
c) Anordnung und Ausbildung von Gauben im Dachbereich

Die Gesamtbreite mehrerer Gauben zusammen darf ein Drittel der Firstlänge auf einer Dachseite nicht übersteigen. Der seitliche Abstand der Gauben zum Dachrand (Ortgang oder Walmgrat) muss mind. 2,00 m, der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 0,80 m betragen. Die Gauben sollen nicht breiter als ein Sparrenabstand sein und dürfen die Breite von 1,80 m nicht überschreiten. Dachgauben dürfen, gemessen von der Durchdringung des Fußpunktes der Gaube durch die Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Gaube, nicht höher als 1,20 m sein. Der Fußpunkt der Gaube muss vom Durchdringungspunkt der Außenwand durch die Dachfläche (Traufpunkt) mind. 0,80 m, in der Dachneigung gemessen, entfernt sein. Gauben sind im gleichen Material, wie das Hauptdach einzudecken. Gaubeneinblechungen mit dauerhaft nicht glänzenden Materialien sind zulässig.

d) Anordnung und Ausbildung von Erkern und Zwerchgiebeln im Dachbereich

Turmerker, Ladeerker und Zwerchgiebel müssen sich als untergeordnete Bauteile in das Gesamtgebäude einfügen.

Sie sind wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenflächen und die Frontseite von Dacherkern und Zwerchgiebeln müssen sich in Materialwahl und Gestaltung auf die Fassade des Hauses beziehen.



e) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen können in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

6. **Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

## 7. Dacheinschnitte

Offene Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nur dann zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Überdeckte Dacheinschnitte, in der Form von offenen Gauben können im 1. Dachgeschoss an Stellen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, bis zu einer Breite von max. 3,00 m zugelassen werden.

## 8. Technische Bauteile im Dachbereich

### a) Kamine

Kamine sind in Firstnähe über Dach zu führen. Der Kaminkopf ist zu verputzen oder mit Hartbrandsteinen als Sichtmauerwerk auszuführen. Kaminverkleidungen mit Blech oder Klinker sind zulässig. Eindeckrahmen sind so klein wie möglich zu halten.

### b) Sonstige technische Dachaufbauten

Das Anbringen von sonstigen technischen Einrichtungen, wie Spiegel oder Funkantennen auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Das Anbringen von Medienempfangselementen für Rundfunk und Fernsehen (sog. "Schüsseln" o. ä.) kann in Abstimmung mit dem Stadtbauamt unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

- wenn je Gebäude nur eine Anlage installiert wird;
- wenn die Anbringung der Anlage auf der vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbarer Seite des Gebäudes erfolgt;
- wenn die Anlage farblich auf die angrenzenden Bauteile abgestimmt ist; und
- wenn Verbindungsleitungen vom Medienempfangselement zu den Empfangsstationen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

## § 7

### Fassaden und Gliederungselemente

#### 1. **Typologie**

Die für Zirndorf charakteristischen Bauarten, wie Mauerwerksbau mit Sicht-Sandsteinfassaden, Mauerwerksbau mit stark gegliederten Sicht-Backsteinfassaden der Gründerzeit, verputzter Mauerwerksbau und Fachwerkbau sowie die vorherrschenden Stilelemente des mittelalterlich fränkischen und der Stadtvillen sollen auch weiterhin gepflegt werden. Neuzeitliche Architektur ist unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen zulässig.

#### 2. **Wechsel der Fassaden**

Die Reihung gleicher Fassaden ist zu vermeiden.

#### 3. **Oberfläche, Material und Verarbeitung**

##### a) Fassadenarten

Zulässig sind Sicht-Sandsteinfassaden, gegliederte Sicht-Backsteinfassaden, Putzfassaden und Sichtfachwerkfassaden.

##### b) Sandsteinoberflächen

Sandsteinoberflächen sind, soweit vorhanden, als Sichtflächen zu erhalten und zu pflegen. Verputzte oder verkleidete Sandsteinoberflächen sollen nur freigelegt und stark vernachlässigte Sandsteinoberflächen sollen nur als Sichtflächen wieder aufbereitet werden, wenn die Materialbeschaffenheit dies rechtfertigt, die Verkleidung nicht historische Gründe hat und die Sichtbarmachung der Sandsteinfläche für das Stadtbild bereichernd wirkt.

Vor der Entscheidung, ob eine Freilegung bzw. Sanierung durchgeführt werden soll, ist das Stadtbauamt und Landratsamt Fürth, zu konsultieren. Neue Sandsteinbauteile oder Ausbesserungen an Sandsteinbauteilen haben mit qualitativ und farblich angepasstem Material in handwerklich fachgerechter Ausführung zu erfolgen.

c) Sicht-Backsteinoberflächen

Sicht-Backsteinfassaden der Gründerzeit aus roten Ziegelsteinen einschließlich ihrer Gliederungselemente aus Sandstein oder Ziegelmauerwerk sind, soweit vorhanden, zu erhalten und zu pflegen. Veränderungen an den Fassaden haben den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Ausbesserungen haben mit qualitativ und farblich angepasstem Material in handwerklich fachgerechter Ausführung zu erfolgen.



Sicht-Backstein

d) Putzoberflächen

Putzfassaden sind mit Glattputz, Kellenwurf oder feinem Rauputz in traditioneller, handwerklicher Verarbeitung mit lebendiger Oberfläche auszuführen. Die Putzflächen sind mit gedeckten Farben in ortstypischer Weise zu streichen. Besonders strukturierte, ortsfremde Zierputze wie z.B. Nester-, Nockerl-, Wurm-, Wellen-, Keil-, Waben-, Fächerputz usw. sind nicht zugelassen.

e) Behandlung von Fachwerk

Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten und zu pflegen.

Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, die Verkleidung nicht historische Gründe hat und das Sichtfachwerk für das Stadtbild bereichernd wirkt.

Vor der Entscheidung, ob eine Freilegung durchgeführt werden soll, ist das Stadtbauamt zu konsultieren.

f) Unzulässige Oberflächenmaterialien

Die Oberflächenverkleidung von Fassaden und anderen Bauteilen, insbesondere mit Metall, verspiegeltem Glas, poliertem oder geschliffenem Naturstein bzw. Kunststein, Faserzementplatten, Kunststoffplatten, Spaltklinker oder Fliesen, Ölfarb- und Kunststofffarbanstriche sowie die Verwendung von Sichtmauerwerk aus Betonsteinen oder Kalksandsteinen sind untersagt (nicht gestattet). Dies gilt auch für die Gestaltung von offenen Hauseingängen, Ladenpassagen, Hofeinfahrten oder Überdachungen jeder Art.

#### 4. **Gliederungselemente von Fassaden**

a) Bestehende Gliederungselemente

aa) Bestehende Gliederungselemente der Fassaden des fränkischen Giebelhauses wie Erker, Vorkragungen von Obergeschossen, Sichtfachwerk, Lisenen, Eckbossierungen, Gesimse, Gewände, Tür- und Torportale, Treppenanlagen usw. sind detailgetreu zu erhalten und in Material sowie Farbe in ortstypischer Weise gegenüber der Fassadenfläche abzusetzen.

- bb) Bestehende Gliederungselemente von ortsspezifischen Gründerzeitfassaden wie Erker, Pilaster, Lisenen, Eckbossierungen, Gesimse, Gewände, Tür- und Torportale, Sockel, Treppenanlagen, Mauerwerksverbände, Entlastungsbögen über Öffnungen usw. sind detailgetreu zu erhalten und in Material sowie Farbe in ortstypischer Weise gegenüber der Fassadenfläche abzusetzen.
- cc) Bestehende Gliederungselemente von Stadtvillen wie Erker, Fassadenversprünge, Sichtfachwerk, Gesimse, Gewände, Eckbossierungen, Bänderungen, Tür- und Torportale, Sockel, Treppenanlagen usw. sind detailgetreu zu erhalten und in Material sowie Farbe in ortstypischer Weise gegenüber der Fassadenfläche abzusetzen.

Um die vorstehenden Gliederungselemente bei gleichzeitiger Bewerkstelligung des erforderlichen Wärmeschutzes an einem Bauwerk erhalten zu können, ist in diesen speziellen Fällen zur Verbesserung der Wärmedämmung eine innen vorgesetzte Dämmschale der Außendämmung vorzuziehen.

b) Gliederungselemente bei Neubauten

Bei Neubauten sind angemessene Gliederungselemente, die nicht nur farblich, sondern auch durch Material- sowie Licht- und Schattenwirkung plastisch in Erscheinung treten, zugelassen.

c) Sockelausbildungen

Sockelausbildungen sind nur dort zulässig, wo sie dem historischen Charakter eines Bauwerkes entsprechen.



verputzter Sockel



Sockel aus Sandstein

- aa) Beim fränkischen Giebelhaus sind Sockelausbildungen atypisch. Verputzte Fassaden sind bis zum Straßenbelag zu verputzen und mit der Erdgeschoßwand farb- und materialeinheitlich zu behandeln.
- bb) Bei Gründerzeitfassaden sind Sockel aus Sandstein zulässig.
- cc) Bei Fassaden von Stadtvillen sind Putzsockel oder Sockel aus Sandstein zulässig.
- dd) Bei neuzeitlichen Fassaden sind Sockelausbildungen zulässig, sie sollten sich aus der Höhenlage des Erdgeschosses über dem Straßenniveau herleiten lassen. Die Sockelausbildung ist in geputzter Ausführung zulässig, und farblich in Nuancen gegenüber der Fassadenfarbe abzusetzen. Eine Sockelausbildung als Sandsteinsockel ist ebenfalls möglich.

Unzulässige Sockelverkleidungen siehe § 7 Abs. 3 Buchstabe f).

d) Vordächer

Feststehende, frei auskragende Vordächer sind nur über Hauseingängen und nur in ziegelgedeckter Holzkonstruktion oder in filigraner Stahl-Glas-Konstruktion zulässig. Feststehende Vordächer, die über Eingangsbereiche hinausgehen, also z.B. über Schaufenstern oder anderen Fassadenelementen, sind in der Regel unzulässig.

e) Stufen und Freitreppen

Stufen und Freitreppen vor straßenseitigen Hauseingängen sind bei bestehenden Anlagen in Form und Material dem überlieferten Stadtbild entsprechend zu erhalten, bei Abgängigkeit in der historisch überlieferten Art, Form und Qualität wieder herzustellen und bei Neubauten in Naturstein auszuführen.

f) Balkone

Balkone, die in der Art herkömmlicher Altanen als eigenes Bauteil vor die Fassade gestellt werden, sind zulässig. Vor die Fassade gestellte Balkone sind in leichter Holzbauweise mit Ziegeleindeckung über der obersten Balkonebene oder als filigrane Stahl-/Glaskonstruktion auszuführen.

## **§ 8**

### **Fenster, Schaufenster, Türen**

#### **1. Anteil von Öffnungen in der Fassade**

Wesentliches Merkmal bei den in Zirndorf überlieferten Fassaden ist der große Anteil von Wandflächen an der gesamten Fassadenfläche. Alle Öffnungen müssen sich der Wandfläche unterordnen.

#### **2. Anzahl, Anordnung und Größe von Öffnungen in der Fassade**

a) Bezug zu vorhandenen Fassaden

Die Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung hat sich an dem Vorbild der örtlich überlieferten Fassaden zu orientieren.

b) Öffnungsformate

Öffnungen in den Fassaden sind grundsätzlich hoch rechteckig auszubilden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe soll 2:3 bis 4:5 betragen.

c) Anordnungsregelungen

Öffnungen müssen in der Regel von der seitlichen Gebäudekante mind. 0,75 m entfernt liegen und sind durch Pfeiler oder Wandstücke, welche bei Fenstern mind. 0,24 m und bei Schaufenstern mind. 0,50 m breit sein müssen, voneinander zu trennen. Von der Oberkante einer Öffnung bis zur Unterkante einer Öffnung im darüber liegenden Geschoß muss eine Wandfläche von mind. 1,00 m erhalten bleiben.

In begründeten Ausnahmefällen kann davon in Abstimmung mit dem Stadtbauamt abgewichen werden.

d) Öffnungsanteile in unterschiedlichen Geschossen

Die Gesamtbreite der Öffnungen darf in den Obergeschossen zwischen der Hälfte und zwei Drittel, im Erdgeschoß zwischen zwei Drittel und drei Viertel der gesamten Hausbreite nicht überschreiten.

e) Aushöhlung der Erdgeschoßzone

Die arkadenartige Aushöhlung der Erdgeschoßzone zu Passagen o. ä. und die Anordnung von nicht unterteilten Fensterbändern sind nicht zulässig. Ausnahmen können



aus besonderen Gründen (z.B. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) erteilt werden. Ebenso sind arkadenähnliche Vorbauten, die vor der Fassade angeordnet werden, in der Regel nicht zulässig.



-Vorher-



-Nachher- durch einen Fensteraustausch



... oder mittels Mauerpfeiler

#### f) Öffnungen im Giebfeld

Die Größe der Öffnungen im Giebfeld muss im Verhältnis zu den Öffnungen des darunter liegenden Geschosses deutlich kleiner sein. Der Abstand einer Öffnung zum angrenzenden Ortgang muss mindestens so breit sein wie die Öffnung selbst. Ausgenommen sind Ladeöffnungen zu Dachspeichern.

#### g) Ausnahmeregelung

Giebelverglasungen, die in Ihrer Anordnung, Größe und Gliederung auf die Maßstäblichkeit und Proportion des Gebäudes sowie der Fassade in der sie liegen abgestimmt sind, können in besonders gelagerten Ausnahmefällen durch Vorlage von Zeichnungen sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

### 3. **Gestaltung von Öffnungen in der Fassade**

#### a) Umrahmungen

Bestehende Fenster- und Türumrahmungen mit Gewänden (Sandsteingewände, Holzgewände und Putzfaschen) sind zu erhalten.

#### b) Außentüren und Tore

- Historische Außentüren und Tore sind zu erhalten.
- Neue Außentüren und Tore an Wohnhäusern sollen nach überlieferten Vorbildern in handwerklicher Ausführung in der Regel aus Holz hergestellt werden.
- Garagentore sind als zweiflügelige Klapptore, oder als Kipptore - in der Regel aus Holz - herzustellen. Fernbedienbare Öffnungsmechanismen sind zulässig.

#### c) Fenster



#### - Materialbestimmung

Fensterrahmen und -flügel sind dann aus heimischem Holz herzustellen, wenn das Anwesen ein Einzeldenkmal ist, im Ensemblebereich oder in der Nähe eines Einzeldenkmals steht. Andere Materialien können nach Vorlage von Ausführungsplänen

(altstadtgerechte Teilung) sowie Material- und Farbproben in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

- Fensterteilung unter Bezug auf die Fassadenproportionen  
Vorhandene Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- Fensterteilung bezogen auf die Öffnungsgröße  
Fenster bis 0,90 m Breite (Stock-Außenmaß) sind sprossenlos und einflügelig zulässig. Fenster größerer Breite müssen eine Unterteilung mit Sprossen erhalten. Ab 0,90 m Breite sind die Fenster zweiflügelig mit echten Quersprossen oder mit feststehendem Kämpfer und mehrflügelig herzustellen.  
Sprossenattrappen sind nicht zugelassen. „Wiener Sprosse“ ist möglich. Detailpläne sind vorzulegen.
- Farbbehandlung  
Fensterrahmen und Flügel sind mit einem hellen, deckenden Farbanstrich oder Lasuranstrich zu versehen.  
Die farbliche Hervorhebung der Fenstergliederung ist zugelassen.
- Verglasung  
Als Verglasung ist in der Regel Klarglas zu verwenden. Ausnahmen sind hier Bad-/WC-Fenster.
- Glasbausteine  
Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig.



d) Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eckschaufenster zulässig. Größe, Anordnung und Teilung von Schaufenstern müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen.

Schaufenster sind in der Regel hochrechteckig auszubilden.

## § 9

### Sicht- und Witterungsschutz

#### 1. Fensterläden

Vorhandene Fensterläden als Klappläden sind zu erhalten. Wenn an bestehenden Gebäuden Fensterläden nachgerüstet werden, sind diese gemäß den nachstehenden Festlegungen auszuführen. Bei Neubauten gelten die Regelungen in gleicher Weise.





Klappfensterläden

## 2. Ausbildung von Fensterläden

- a) Fensterläden an *fränkischen Giebelhäusern* sind aus gehobelten, fugenlosen und glatt aneinander gefügten senkrecht angeordneten Holzbrettern als Klappläden herzustellen, die im Bandbereich durch zwei horizontal eingezapfte Leisten gehalten sind. Die Fensterläden sind mit kräftigen, gedeckten Farben zu streichen.
- b) Fensterläden an *Stadtvillen* sind aus Holzrahmen herzustellen deren Feld entweder mit Lamellenfüllung in starrer bzw. beweglicher Anordnung oder mit einer geschlossenen, ringsum abgefasten Füllung auszuführen ist. Auch zweigeteilte Füllungen in gleicher oder unterschiedlicher Form der oben beschriebenen Ausführungsart sind zulässig. Rahmen und Füllelemente sind farblich abgesetzt zu streichen.
- c) Fensterläden an *neuzeitlichen Gebäuden* sind wie vorstehend unter a) bzw. b) näher beschrieben als zweiteilige Klappläden herzustellen. Ein- oder mehrteilige Schiebeläden, die in leichtgängiger Aufhängevorrichtung vor der Fassade liegen, sind zulässig.

## 3. Rollläden, Jalousien, Ausstellmarkisoletten

Rollläden, Jalousien und Ausstellmarkisoletten sind nur zulässig, wenn sie auf die Fensteröffnungen bezogen in der Wand versteckt angebracht sind, nicht über den Außenputz vorstehen und in hochgezogenem Zustand weder sichtbar sind noch den Rahmen oder die Glasfläche der Fenster verdecken.

## 4. Schaufenstermarkisen

Schaufenstermarkisen sind nur dort zulässig, wo eine Beeinträchtigung durch Sonneneinstrahlung gegeben ist.

Schaufenstermarkisen sind nur als bewegliche Elemente zulässig, die auf die Fenstergröße bezogen sind. Markisenkästen dürfen geringfügig, bis max. 0,25 m über die Fassade vorragen, wenn dies aus konstruktiven Gründen erforderlich ist. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Bei einer ausgefahrenen Markise muss die lichte Höhe mind. 2,50 m und der horizontale Abstand von der Fahrbahnaußenkante mind. 0,70 m betragen. Verkehrsrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Markisen und Markisoletten müssen aus Stoff und in einer auf die Fassade abgestimmten gedeckten Farbe ausgeführt werden. Sie dürfen wesentliche Architekturteile nicht dauernd überdecken.

Material und Form der Markise bzw. Markisolette müssen den Zweck des Sonnenschutzes eindeutig erkennen lassen und möglichst leicht wirken. Markisen dürfen nicht zu Werbezwecken missbraucht werden.

Die Festlegung von Material, Form und Farbe hat in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zu erfolgen.

Feststehende Markisen oder Korbmarkisen sind nicht zugelassen.

## § 10 Farbe

### 1. Grundsätze der Farbgestaltung

Die Farbgestaltung von Fassaden ist in Abstimmung mit dem Stadtbauamt und Sanierungstreuhandern durchzuführen.

### 2. Farb- und Materialausschlüsse

Rein weiße und sehr helle, schwarze und sehr dunkle Putzflächen, stark glänzende Farben und stark metallisch glänzende Materialien sind im Geltungsbereich untersagt.

## § 11 Freiflächengestaltung

### 1. Bauliche Anlagen im Freiraum

In den öffentlichen Freiraum wirkende bauliche Anlagen der freiraumbegrenzenden Bebauung oder Teile von ihnen, wie Außentrepfen, Einfriedungen, Stützmauern, o. ä. sind bei bestehenden Anlagen in Form und Material dem überlieferten Stadtbild entsprechend zu bewahren, bei Abgängigkeit in der historisch überlieferten Art, Form und Qualität wiederherzustellen und bei Neubauten entsprechend auszubilden.

### 2. Gestaltung privater Freiflächen, die optisch und/oder tatsächlich dem öffentlichen Raum zugeordnet sind

Die den Gebäuden vorgelagerten privaten Flächen, welche optisch und/oder tatsächlich dem öffentlichen Raum zugeordnet sind, sind in Material und Ausführungsart auf die Freiflächengestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen abzustimmen. Die Aufstellung von Pflanzkübeln oder Pollerelementen ist auf diesen Flächen ohne Genehmigung durch die Stadt nicht zulässig.

### 3. Grundstückseinfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum

Für Einfriedungen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, gelten folgende Bestimmungen:

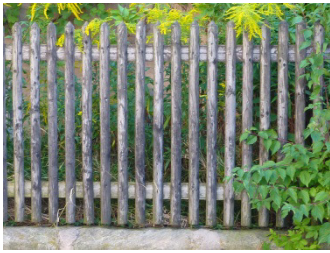
- a) Einfriedungsmauern sind aus Bruchstein, Ziegelmauer, behauenen Sandstein oder aus verputztem Mauerwerk bzw. Beton mit Sandstein- oder Ziegelabdeckung herzustellen.



Sandsteineinfriedungen

- b) Einfriedungen im Bereich *fränkischer Giebelhäuser* sind in der Regel als senkrecht stehender fränkischer Holzlattenzaun auszuführen, dessen Tragwerk aus Holzpfosten und 2 Querhölzern besteht. Die Lattung besteht in der Regel aus gehobelten Latten mit pult-, giebel- oder pyramidenförmiger Spitzenausbildung, die im Abstand einer Lattenbreite an der Tragkonstruktion befestigt werden.

Sockel dürfen höchstens 0,20 m über Straßenniveau herausragen.



Holzlatenzaun

- c) Im Bereich von *Stadtvillen* sind Einfriedungen entweder als senkrecht stehender Holzlatenzaun auszuführen oder als kombinierte Einfriedung aus Sandsteinpfosten und Sandsteinsockeln mit dazwischen gestelltem senkrecht angeordneten Holzlatenzaun.



- d) *Neuzeitliche Einfriedungen* sind als verputzte Mauern mit Sandsteinabdeckung, Tonziegel- oder Blechabdeckung, als fränkischer Holzlatenzaun oder als senkrecht gestäbter eiserner Zaun zulässig.

Unzulässig sind Einfriedungen aus horizontal gebänderten Zaunelementen, Sichtschutzmatten, Drahtgeflecht, Kunststoffelementen, Zementfaserelementen, Metall- oder Glasplatten usw. Stark glänzende und grell wirkende Oberflächen sind auch bei Einfriedungen nicht zulässig.

## § 12 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

STADT ZIRNDORF

Zirndorf den, 10.04.2014

A handwritten signature in blue ink, reading "Thomas Zwingel".

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



Oberste Baubehörde  
im Bayerischen  
Staatsministerium  
des Innern



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

