

## **Gestaltungssatzung für den Stadtkernbereich der Stadt Schleiz, AZ: G/Sc/SBO-03/12.92**

-Satzungsbeschluss Nr. 265-28/92 -

Gemäß der Bauordnung für das Land Thüringen vom 20. Juli 1990, § 83, örtliche Bauvorschriften für die städtebaulich-architektonische Gestaltung von Teilbereichen des Stadtorganismus, erlässt die Stadt Schleiz nachfolgende Satzung:

### **Vorwort**

Unsere Städte und Dörfer haben in den letzten Jahrzehnten ihr Gesicht umfassend verändert. Eine Fülle von Formen und Baustoffen findet sich in Stadt und Land.

Früher war eine Gegend durch eine verhältnismäßig einheitliche Bauweise gekennzeichnet. Andererseits unterschieden sich Gestalt und Material von Landschaft zu Landschaft.

Ursachen für diese neue Entwicklung sind:

- die Zerstörungen des Krieges,
- Funktionswandel in den Dorf- und Stadtkernen,
- Anwendung neuer Techniken und Materialien,
- erweiterte Bedürfnisse des modernen Wohnens und Arbeitens,
- schnell wechselnde Geschmacksrichtungen,
- fehlendes oder wenig entwickeltes gestalterisches Empfinden.

Dies alles trägt nicht selten zu einem unbefriedigenden Bild unserer bebauten Umwelt bei.

Vorschriften zur Stadtgestaltung sollen helfen, die gewachsene Gestalt einer Stadt für die Zukunft zu erhalten, ihre unverwechselbare Eigenart zu pflegen und vor Veränderungen, welche die Einheit des Ganzen gefährden, zu schützen.

Sie sollen nicht durch unnötige Reglementierung die gestalterische und städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde festschreiben, sondern es ist vielmehr ihr Ziel, die notwendigen Bindungen festzulegen, um so das historisch-künstlerisch oder städtebaulich Wertvolle zu erhalten und den Freiraum für Erneuerungen zu umgrenzen. Sie sollen zu phantasievoller Auseinandersetzung mit qualitätsvoller Architektur verpflichten und eine ruhige, kontinuierliche Entwicklung der Bauweise fördern. Diese Zielsetzung schließt nicht jede Änderung aus.

### **Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung Stadtkernbereich der Stadt Schleiz**



## § 1

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den in dem als Anlage beigefügten Plan begrenzten Bereich des Stadtgebietes der Stadt Schleiz. Der Plan mit eingetragener Gebietsgrenze ist Bestandteil dieser Satzung

## **§ 2**

### **Verbindliche Leitlinie**

Bauliche Anlagen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie nach Form, Art, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter sowie die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägende Bebauung des Straßen und Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

## **§ 3**

### **Dachlandschaft**

1. Der relativ einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbe zu erhalten. Neubauten und Umbauten haben sich diesem Gesamteindruck einzufügen. Die in den einzelnen Straßenzügen vorherrschende Firstrichtung und Dachform ist einzuhalten.

2. Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Dächer mit einer Neigung von 38° - 45° und einer schiefergrauen Dachdeckung zulässig. Von dieser Beschränkung aus genommen sind bestehende bzw. bei Neubebauung harmonisch einzufügende Mansarddächer.

3. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Mansarddachlösungen unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung. Flachdächer sind unzulässig.

4. Die durch die Schieferdeckung bestimmte dunkle Dachlandschaft ist zu bewahren. Vorhandene Schieferdächer sind zu erhalten. Bei Neubauten können Ersatzmaterialien verwendet werden, wenn sie sich durch Farbe und Form in die Dachlandschaft einfügen.

5. Dachaufbauten (Gauben) sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung an dem Bestand des umliegenden Bereiches auszurichten.

Atelierfenster oder Einschnitte für Dachterrassen können als Ausnahmeregelung gestattet werden, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen, sich in Material und Farbe dem Dach anpassen und wenn ihre Größe in einem angemessenen Verhältnis zur verbleibenden Dachfläche steht.

Liegende Dachfenster sind nur in Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind, zulässig.

## **§ 4**

### **Baukörper / Bauflucht**

1. Eine Änderung der bestehenden Gebäudefluchten ist nur dann zulässig, wenn

- a) eine erhebliche städtebaulich-strukturelle Verbesserung des Stadtorganismus erreicht wird sowie
- b) eine verkehrstechnisch bedingte Gefahrenquelle zugunsten des innerstädtischen Fußgänger- und Fahrverkehrs beseitigt werden kann.

2. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Gebäude in Länge, Höhe und Breite, die Dachform sowie die Gliederung des Baukörpers und der Fassaden entsprechend dem überlieferten Straßenbild zu gestalten.

## **§ 5**

### **Fassade**

1. Bei der architektonischen Gestaltung von Gebäudefassaden ist auf ortstypische Gestaltungselemente zurückzugreifen.

Ortstypische Gestaltungselemente sind:

- a) klassizistisches Giebeldreieck, symmetrische Anordnung in der Fassade,
- b) stehende Dachgaube mit Satteldach,
- c) optisches Absetzen des Erdgeschoßbereiches durch Gesimsstreifen sowie
- d) Betonung der „Beletage“ (1. Obergeschoß) durch besondere Gestaltung.

2. Die Ausbildung von Arkaden sowie Auskragungen von Geschoßbereichen sind nur zulässig, soweit die Fassade des Gebäudes und das Straßenbild nicht nachteilig beeinflusst werden.

3. Außenwände sind zu verputzen. Gemusterte, dekorative, modische sowie rustikale Putzarten und Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten, keramischen Platten, Aluminiumvorhangfassadenelementen sowie anderer Wetterschutzverkleidungen aus künstlichen Materialien (Plastik) sind nicht gestattet.

4. Holzverkleidungen sind unzulässig.

5. Bei Erneuerung von Anstrichen ist die Farbgebung grundsätzlich mit dem Stadtarchitekten abzustimmen.

6. Bestehende Fensterformate sind beizubehalten sowie bei Neubauten analoge Formen vorzusehen. Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen, jedoch nur bis auf einen Oberlichtkämpfer reduziert werden können.

Rahmen und Sprossen sind so zu gestalten, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert sind.

Schaufenster sind nur als Einzelfenster in hochrecht eckigem Format im Erdgeschoß zulässig.

In Einzelfällen können Segment- oder Rundbögen zugelassen werden.

Verglasungen mit Glasbausteinen sind unzulässig.

7. Als Sonnenschutz sind nur bewegliche Markisen in der Erdgeschoßzone zulässig, die auf die Fenstergröße bezogen sind und im geschlossenen Zustand die Fassade nicht negativ beeinflussen. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

Kragplatten aus Beton und ähnliche massive Konstruktionen sowie Anlagen, die als Werbeträger dienen, sind unzulässig.

8. Rollläden sind so anzuordnen, dass der Rollladenkasten hinter dem Fenstersturz optisch verdeckt wird.

## **§ 6**

### **Anbauten, bauliche Veränderungen bestehender**

Anbauten an bestehende Wohn- und Geschäftshäuser sind unzulässig, wenn diese:

- a) die Hauptfassade zur Erschließungsseite (Straße, Platz) nachhaltig städtebaulich-architektonisch beeinträchtigen,
- b) den umgebenden städtebaulichen Raum und somit das Ortsbild beeinträchtigen,
- c) gesetzlich geforderte Abstände zu entsprechenden Grundstücksgrenzen unterschreiten,
- d) gesetzlich geforderte Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsraum nicht einhalten und
- e) an anderer Stelle des verfügbaren Grundstückes ohne die in a) bis d) genannten Einschränkungen realisierbar sind.

## **§ 7**

### **Nebengebäude**

Nebengebäude, wie Garagen und Schuppen sind in Konstruktion, Material, Farbe und Dachform auf die Gestaltung des Hauptgebäudes abzustimmen.

## **§ 8**

### **Straßen und Plätze**

1. Für die innerstädtischen Platzräume sind konkrete Gestaltungskonzeptionen unter Beachtung des Fußgängerverkehrs als Primat zu erarbeiten.
2. Die Straßenräume Elisenstraße, Kirchgasse, Bahnhofstraße, Teichstraße, Pfortengasse, Hartungstraße, Agnesstraße, Braugasse, Gerbergasse/Bürgerteich, Am alten Berg, Badergasse, Am Graben, Brunnengasse sind perspektivisch als verkehrsberuhigte Zonen bzw. Mischverkehrsflächen auszubilden.
3. Zur langfristigen Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf der B 94 im Bereich Teichstraße/Markt/Elisenstraße ist eine innerstädtische Umgehungsstraße im Bereich Komtursteig/August-Bebel-Straße/Greizer Straße zu planen.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen**

1. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen.
2. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden oder Straßenbild beeinträchtigt, ist unzulässig.
3. Art, Form, Größe, Lage, Material und Farbe der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.

4. Die Höhe von Leuchtbändern und Einzelbuchstaben darf 60 cm nicht überschreiten. Abweichungen sind in Ausnahmefällen und in Abstimmung mit dem Stadtarchitekten möglich.

5. Hinweisschilder sind außer an der unmittelbaren Stätte der Leistung unzulässig.

Bei Firmenneugründungen sind Hinweisschilder ausnahmsweise für die begrenzte Dauer von 6 Monaten nach Genehmigung zulässig. Nach Ablauf dieser Frist sind die Hinweisschilder auf Kosten des Antragstellers zu entfernen. Schäden, die durch das Anbringen der Hinweisschilder hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Antragstellers zu beseitigen.

6. Grundsätzlich unzulässig:

- a) senkrechte Farben- und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse;
- b) blinkende und bewegliche Werbung;
- c) akustische Werbung

7. Das Anbringen von Großwerbetafeln im Gestaltungsbereich ist grundsätzlich unzulässig.

8. Der Inhalt der Werbung darf grundsätzlich den Bestimmungen

- des Gesetzes über die Verbreitung jugendgefährdender Schriften,
- des Lebensmittel- und Bedarfsgegenstandesgesetzes,
- des § 33 der Straßenverkehrsordnung und
- des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb. nicht entgegenstehen.

9. Alle zu errichtenden Werbeanlagen sind im Geltungsbereich dieser Satzung genehmigungspflichtig.

## **§ 10**

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen gemäß § 172 BauGB versagt werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie

- a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
- b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

## **§ 11**

### **Zuständigkeit, Verfahren**

Die baurechtlichen Zustimmungen werden durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde/Bauordnungsamt) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

## **§ 12**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch diese Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder errichtet, handelt gemäß § 213, Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 81, Abs. 1 BauO für das Land Thüringen ordnungswidrig und kann gemäß § 213, Abs. 2 BauGB bzw. § 81, Abs. 3 BauO für das Land Thüringen mit einer Geldbuße bis 50.000,- DM belegt werden.

### **§ 13**

#### **Geltungsbereich anderer Satzungen**

1. Die auf der Stadtverordnetenversammlung am 5. 11. 1991 vorab beschlossene örtliche Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Anbauten (Beschluss-Nr. 178-20/91) wurde unter § 6 in diese Satzung aufgenommen.
2. Diese Satzung setzt anderweitig bestehende Satzungen der Stadt Schleiz nicht außer Kraft.

### **§ 14**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Bauaufsichtsbehörde ortsüblich bekanntzumachen.

**Der Bürgermeister**