

Satzung der Gemeinde Steinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (Gestaltungssatzung) vom 20.05.1992

Die Gemeinde Steinbach verfügt über einen über Jahrhunderte erhaltenen alten Ortskern mit unverwechselbarem Ortsbild. Der historische Ortskern bedarf in seiner Eigenständigkeit und in seinen wesentlichen gestalterischen Erscheinungsformen des besonderen Schutzes. Erhaltung, Pflege und Erneuerung des Ortskerns stellen deshalb eine grundlegende Verpflichtung dar. Es liegt aus städtebaulichen und kulturellen Gründen im öffentlichen Interesse, das historische Gefüge des Ortskerns mit den übernommenen Gestaltungsmerkmalen und den ihnen zugrundeliegenden Gestaltungsregeln zu bewahren und das dadurch geprägte Bild und Wesen dieser Gemeinde auch nachfolgenden Generationen zu erhalten. Dieses Ziel erfordert bei der Weiterentwicklung besondere Rücksichtnahme.

Die Gemeinde Steinbach erläßt daher gem § 83 Abs. 2 Nr. 1 der BauO und des § 5 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen (-VKO-) in der Fassung des Gesetzes vom 11.06.1992 (GVBl. S 219) die folgende, von der Gemeindevertretung mit Beschluß vom 20.05.1992, Beschluß-Nr. 125/92 beschlossene und von der Höheren Bauaufsichtsbehörde Meiningen mit Bescheid vom 26.10.1992 Nr. _____ genehmigte

Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den im Lageplan dargestellten mit durchgezogener Linie umgrenzten Bereich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung gilt

- a) für die genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen;
- b) für alle baulichen Maßnahmen, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, jedoch zum Erscheinungsbild des Ortskerns beitragen oder ihn verändern.

(2) Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt, insbesondere wird die Erlaubnispflicht nicht ersetzt.

- (3) Abweichende Anforderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen wie Brandschutz, Bauordnung usw. bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3

Grundsätze der Gestattung baulicher Anlagen

- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich der Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, daß das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist zu beachten, daß ein bruchloser städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen; der Größe der Gebäude, der Fassadengestaltung und der dabei angewandten maßstäblichen Gliederung, der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) kann bei Neubauten verlangt werden, daß mit dem Bauantrag zusätzlich zu den üblichen Bauvorlagen eine Darstellung der Merkmale der umgebenden Bauten zu erbringen ist.
Die Übereinstimmung der Elemente eines Neubaus mit den baugestalterisch wertvollen Merkmalen der bestehenden Nachbarbebauung ist nachzuweisen. Abweichungen sind zu begründen.

§ 4

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Hauptgebäude

(1) Gebäudeformen

Regionaltypische Bauformen sind 1-2-geschossige Gebäude mit rechteckigen Baugrundflächen. Die typische Giebelbreite beträgt durchschnittlich 8 m und ist bei Neubauten bis maximal 10 m Breite zulässig. Größere Gebäudegrundrisse können auch in Form eines Winkelhauses umgesetzt werden. Öffentliche Gebäude und gewerbliche Gebäude, die aus Nutzungs- und Funktionsgründen eine andere Grundfläche benötigen, sind davon ausgenommen.

(2) Dachneigungen und Dachaufbauten

- a) Die Dachneigung hat bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 40° bis 50° zu betragen.
- b) Die Dachneigung hat bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden 40° bis 45° zu betragen.
- c) Grundsätzlich sind keine liegenden Dachgauben statthaft, sondern nur stehende Schlep- und Giebelgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m Außenmaß; die Gauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche einnehmen. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 40 x 40 cm zulässig.

Ausnahme für nach 1945 gebaute Häuser:

Hier sind Schlepp- und Giebelgauben mit einer maximalen Breite von 2,80 m zulässig; die Gauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachflächen einnehmen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 80 x 160 cm zulässig.

- d) Die Drempehöhe darf 70 cm nicht überschreiten. Sie ist nur dort in Anwendung zu bringen, wo sie einer bestimmten, typischen örtlichen Bauform zuzuordnen ist.
- e) Dachüberstände sind vorgeschrieben, der Überstand muß 20 bis 40 cm betragen.
- f) Schornsteinköpfe sind entsprechend dem Gebäude mit Ziegelmauerwerk zu verblenden oder zu verputzen.

(3) Material und Farbe der Dachdeckung

Bei Kulturdenkmalen und Fachwerkhäusern ist nur rotes, kein lasiertes, Ziegelmaterial zu verwenden; bei anderen Bauten kann auch ziegelfarbiges Betonmaterial verwendet werden.

(4) Sockelausbildung

- a) Die Sockelhöhe darf 1,0 m im Mittel nicht übersteigen. Ausnahmen sind möglich, wenn aus zwingenden Gründen der Entwässerung eine höhere Lage des Gebäudes erforderlich ist oder die Hanglage einen hohen Sockel bedingt.
- b) Die vorhandenen Natursteinsockel sind zu erhalten. Verkleidungen, Putz und Anstriche sind unzulässig.
- c) Ansonsten sind alle anderen Materialien, wie z. B. Sichtmauerwerk, glatter Putz zulässig, soweit sie im Farbton und Oberflächenbeschaffenheit auf das Gebäude abgestimmt sind.

(5) Material, Farbe der Baukörper, Außenwände

a) Zulässig sind:

- Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis braun;
- Putz; der Putz ist glatt, aber ohne Richtscheit zu behandeln. Eine leichte Aufrauhung der gesamten Oberfläche ist möglich; Es sind helle Farbtöne (jedoch keine grellen) bis hin zu erdfarbenen Tönen zu verwenden. Dabei geht das Farbspektrum von hellen Farben, wie z. B. beige, sandfarben, elfenbein, hellgrau, maisgelb bis ockergelb, bis hin zu braun und ziegelrot.
Ölfarben oder sonstige glänzenden Anstriche sind grundsätzlich untersagt;
- Holzverschalungen; hier sind vorzugsweise senkrechte Holzverschalungen, die z. B. in Brettern ausgeführt werden können, zu verwenden.
Bretter/Bohlen von weniger als 15 cm Breite sind nicht zulässig;
- Schieferschindeln.

- b) Fachwerk kann grundsätzlich mit Sichtmauerwerk oder mit verputztem Mauerwerk in den Gefachen ausgebildet sein (siehe a) Die Gefache sind holzbündig glatt zu verputzen bzw. holzbündig glatt mit Sichtmauerwerk auszumauern. Das Fachwerk selbst kann mit einem atmungsfähigen Holzschutzanstrich versehen werden oder auch naturbelassen bleiben.

(6) Fenster

- a) Fenster bei Gebäuden vor 1945 sind bis zu einer Größe von $0,75 \text{ m}^2$ als ungeteilte Flächen zulässig. Es sind quadratische bis stehende, rechteckige Formate zu verwenden.
- b) Stehende formate müssen ein Verhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 2 : 3 aufweisen.
Fenster mit darüberliegender Flächengröße (zum Beispiel ortstypische Werkstatfenster) müssen durch Pfosten so eingeteilt werden, daß wieder stehenden Formate entstehen.
Stehende Formate müssen mit mindestens einer Teilung versehen sein, beispielsweise als Doppelflügel Fenster oder Fenster mit Oberlicht (Kämpfer), oder sind als Fenster mit Kreuzteilung auszubilden.
Bei Sprossenteilung sind nur glastragende Sprossen zu verwenden (z. B. bei Holzverbundfenstern/Kastenfenstern: Außenseite mit Sprossen, Innenseite mit einer Glasscheibe).
- c) Bei Fenstern von Gebäuden nach 1945 sind abweichend zu § 3 Abs. 6 b) auch liegende Formate in Abhängigkeit zu den vorhandenen Mauerwerksöffnungen zulässig. In diesen Fällen sind dann innerhalb der gesamten Fensterfläche Teilungen vorzunehmen, die stehende, rechteckige Teilflächen, mindestens im Verhältnis 2 : 3, entstehen lassen.
- d) Für die Fensterformate/Aufteilungen von Ladenfenstern gilt § 3 Abs. 6 a) und b) entsprechend. Die Regelung gilt abweichend davon auch für Gebäude, die vor 1945 gebaut wurden.
- e) Im Bereich von Grenzbebauungen zum Nachbargebäude hin dürfen Glasbausteine oder ähnliche kleinteilige feste Verglasungen verwendet werden, wenn sie die einzige baurechtlich vertretbare Art der Belichtung von Räumen sind.
- f) Bei Fachwerkgebäuden haben sich die Fensterformate nach den Öffnungsmaßen der Fachwerkkonstruktion zu richten, auch, wenn sich daraus Abweichungen zu Abs. b) ergeben.
- g) Bei Fachwerkhäusern sind grundsätzlich nur Holzfenster mit entsprechender Teilung (siehe Abs. a) und b)) zulässig.
- h) Bei Fachwerkbauten sind nur Holzklappläden zulässig. Bei Massivbauten sind auch Rolladenkästen zulässig, wenn sie sich ebenflächig und nicht sichtbar (verputzt oder verblendet) in die Fassade einfügen.

(7) Türen und Tore

- a) Türen müssen sich in Größe, Konstruktion, Teilung, Anordnung, Material und Farbgebung dem Gebäude selbst anpassen und die ortstypischen Fächer- aufteilungen einhalten.

- b) Dasselbe gilt für Holztore. Ausgenommen sind Holztore, die - nach Umnutzungen von Scheunentrakten zu Wohngebäuden - aufgrund der notwendigen Belichtung entfallen. Diese können durch große Holzfenster mit geeignetem Teilungsverhältnis nach § 3 Abs. 6 a) und b) ersetzt werden.
- c) Als Überdachung von Eingangstüren oder Scheunentoren sind Pultdächer unzulässig. Der Mindestwinkel der Überdachung beträgt 25° . Es sind Holz- oder Stahlkonstruktionen zu verwenden. Als Abdeckung sind rote Ziegel (z. B. Biberschwänze), Naturschiefer oder Glas zu verwenden.

§ 5

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Nebengebäude

- (1) Für Nebengebäude, wie z. B. Garagen, Wirtschaftsgebäude, Abstellschuppen etc. gelten dieselben Vorschriften wie für die Hauptgebäude nach § 4, Abs. (1) und (3) - (7).
- (2) Die Dächer der Nebengebäude sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden. Flachdächer sind unzulässig. Bei freistehenden Nebengebäuden sind grundsätzlich gleichschenklige Satteldächer zu verwenden. Die Dachneigung hat bei Satteldächern mindestens 30° zu betragen. Angebaute Nebengebäude sind abgeschleppt mit Pultdach zu versehen. Die Dachneigung muß bei Pultdächern mindestens 25° betragen.

§ 6

Gestaltung der befestigten Grundstücksflächen und Zufahrten

- (1) Für die befestigten Flächen im Hofbereich, für Stellplätze sowie Zufahrten sind zulässig:
 - Pflasterung aus Naturstein (Sandstein, Granit) oder gleichwertigen Betonsteinen im quadratischen oder rechteckigen Format. Zulässig sind die Farben grau, graublau, erdbraun, sandsteinrot sowie ockerfarbene Töne;
 - Plattenbeläge aus Naturstein oder Beton im Außenbereich dürfen keine glänzenden bzw. polierte Oberflächen haben (zulässige Farben wie für o. g. Pflasterung);
 - wassergebundene Decken;
 - Schotterrasen;
 - Bekiesungen.
- (2) Pflaster und Platten sind - sofern die beabsichtigte Nutzung es gestattet - mit weiten Fugen zu verlegen, um einer Versiegelung der Erdoberfläche in der Ortslage entgegenzuwirken.

(3) Einfriedungen/Stützmauern

- a) Einfriedungen von Hof- und Grundstücksflächen sind gegenüber öffentlichen Flächen zulässig in Form von:
- Holzzäunen mit senkrechter Lattung, möglichst ohne Sockel. Sockel dürfen nur max. 0,30 m hoch sein. Die maximale Gesamthöhe des Zaunes darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe kann dann abweichend sein, wenn aufgrund von Gebäudevorsprüngen oder des geneigten Geländes eine größere Höhe erforderlich ist;
 - geschnittenen Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, wenn keine Gefährdung des Straßenverkehrs eintritt;
 - dicht gepflanzten Büschen;
 - Metallzäunen mit vertikaler Gliederung;
- b) Die farbliche Behandlung der Holz- und metallzäune sollte auf die Gebäude abgestimmt sein. Grelle Farbtöne und Kunststoffbeschichtungen bei Metallzäunen sind unzulässig.
- c) Gegenüber öffentlichen Flächen sind Einfriedungen aus Ziegel, Naturstein, Beton, geputztem Mauerwerk oder ähnlichem nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich bei der Maßnahme um eine geringfügige Ergänzungen schon bestehender Mauern in oben bezeichneter Ausführungsart.
- d) Stützmauern aus Bruchsteinmauerwerk und Trockenmauerwerk sind zu erhalten. Stützmauern aus Beton sind zu verputzen und zu begrünen.

§ 7

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Steinbach nur gewähren, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.
- (2) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Befreiungen gewähren, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung den Zielen dieser Satzung nicht entgegenstehen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM kann gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 3 nicht beachtet;
2. bei der Erhaltung der Baufluchten und Parzellenstruktur und der Gliederung der Baukörper dem § 4 zuwiderhandelt;

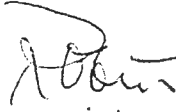
3. entgegen § 4 mit neuen Gebäuden über die vorhandene Bebauung hinausragt;
4. bei der Material- und Farbwahl und der Gestaltung der Außenwände und Fassaden dem § 4 zuwiderhandelt;
5. Anforderungen des §4 bezüglich Fachwerk und hinsichtlich wertvoller Bauteile nicht beachtet;
6. bei der Dachgestaltung und Dachausstattung, bei Größe, Maßverhältnis und Gestaltung der Fenster, Schaufenster sowie von Toren und Türen den § 4 nicht beachtet;
7. bei der Gestaltung von Nebengebäuden den § 5 nicht beachtet;
8. bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sowie von Einfriedungen und Stützmauern den § 6 nicht beachtet.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Steinbach, den 12. 11. 1992


Bürgermeister



Änderung der Satzung der Gemeinde Steinbach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (Ortsgestaltungssatzung) vom 20.05.1992

Auf Grund des § 51 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28.01.2003 (GVBl.S.41) sowie des § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553) wird folgende Änderungssatzung erlassen:

Artikel I

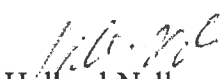
Nach § 5 Abs. 2 wird als Absatz 3 eingefügt:

Die Bestimmung des § 5 Abs. 1 bezüglich der Vorschriften für Hauptgebäude nach § 4 abs. 3 – Material und Farbe der Dachdeckung – sowie die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 finden keine Anwendung auf die Errichtung von Carports und Hausüberdachungen.

Artikel II

Die Satzungsänderung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schweina, den 08.05.2003


Holland-Nell
Bürgermeister

