

Satzung

über örtliche Bauvorschriften zum Schutz des historischen Stadtbildes sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen in Stadtilm (Ortsgestaltungssatzung)

Die Stadt Stadtilm erlässt daher gemäß dem Beschluss der Stadtratsitzung vom 24. Nov. 2005, aufgrund der Kommunalordnung, ThürKO, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Jan. 2003, GVBl.Nr. 2 vom 06. Febr. 2003, S. 41 und des § 83 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 1. Mai 2004 (Gbl. Nr. 8/2004 S. 349), folgende mit dem Schreiben der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Ilm-Kreis vom 30. Jan. 2006 rechtsaufsichtlich zur Kenntnis genommene anzeigepflichtige Satzung.

PRÄAMBEL

Die Stadtilmer Altstadt ist durch ihre Gliederung der Stadtanlage, die mittelalterliche Maßstäblichkeit und die noch vorhanden historische Bausubstanz von gestalterisch hohem Wert.

Die Bewahrung und Erneuerung der Gestalt und des geschlossenen Charakters der Stadtilmer Altstadt ist deshalb das städtebauliche, kulturelle und soziale Anliegen.

Das historisch gewachsene Stadtbild, das den eigenständigen Charakter (Quartierbebauung, Stadtmauer) dieser Stadt geprägt hat und auch künftig prägen soll, verlangt bei einer zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Bestand und die örtlichen Gestaltungsmerkmale. Dieses Ziel fordert bei der Weiterentwicklung besondere Rücksichtnahme.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Satzung findet Anwendung bei Baumaßnahmen jeder Art wie

- Neubauten
- Wiederaufbauten
- Modernisierung
- Um- und Ausbauten
- Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen

die Auswirkung auf die äußere Gestalt des Gebäudes haben.

Neubauten müssen im Einzelfall betrachtet werden und sollen sich in der Regel vom historischen Umfeld zeitgemäß abheben.

(1)

Geltungsbereich ist der mittelalterliche Ortskern (innerhalb des Stadtmauerverlaufs) und wichtige angrenzende Altstadtgebiete, die im Lageplan mit einer blauen Strichlinie umschrieben sind. Der Lageplan mit Legende ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Bei Errichtung und Veränderungen von baulichen Anlagen sind diese so zu gestalten, dass sie im Maßstab, in der Form, im Verhältnis der Bauteile und Baumassen zueinander, im Material und Farbe den Charakter und die städtebauliche Situation der ihre Umgebung prägende Bebauung, des Straßen- und Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

§ 3 STRUKTUR , BAUFLUCHT , GLIEDERUNG DER BAUKÖRPER

(1)

Die vorhandene Baustruktur ist in ihrer vielfältigen Kleinteiligkeit zur Wahrung des Stadtbildes zu erhalten.

Gebäude sollen sich untereinander in ihren Bau- und Gestaltungselementen unterscheiden, um der Vielfalt einer kleinstädtischen Bauweise gerecht zu werden.

(2)

Bei Neubebauungen sind die Straßen- und Baufluchten aufzunehmen oder so anzupassen, dass die räumliche Eigenart der Straßenbilder gewahrt bleibt.

(3)

In der Fassaden- und Dachausbildung sind die Baukörper als Einzelbauten ablesbar zu gestalten. Die vorherrschenden unterschiedlichen Traufhöhen sollen beibehalten werden.

(4)

Eine Trennung von Erd- und Obergeschossen durch stark unterbrechende Bau- und Gestaltungselemente in der Fassade ist unzulässig.

Dies gilt nicht für bestehende Gebäude, die ein profiliertes Sockelmauerwerk (z. B. Bossenmauerwerk), Gesimsbänder, Eckquaderungen oder Verkleidungen (z. B. Holz, Schiefer) im Bereich der Obergeschosse aufweisen.

(5)

Ein Zusammenwachsen von Fassaden durch Schaufensterfronten, Werbeanlagen und andere bauliche Maßnahmen ist nicht zulässig.

(6)

Gebäude sollen sich untereinander in ihren Bau- und Gestaltungselementen unterscheiden, um der Vielfalt einer kleinstädtischen Bauweise gerecht zu werden

§ 4 FASSADENLÄNGEN

(1)

Bei geschlossener Bebauung ist die ursprüngliche Fassadenlänge einzuhalten oder bei zu schmaler Parzellierung in geeigneter Form baulich zu schließen, um die vorgegebene Raumkante zu erhalten.

(2)

Die Fassadenlängen für Neubauten bei traufständigen Gebäuden sollen maximal 15 Meter, bei giebelständigen Gebäuden maximal 10 Meter betragen.

Dies gilt nicht für Neubauten, die sich nachweislich auf eine längere Vorgängerbebauung an gleicher Stelle beziehen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN

(1)

Gebäude haben sich in ihrer Höhe der näheren Umgebung anzupassen.

(2)

Benachbarte Gebäude müssen, soweit vorher vorhanden, unterschiedliche Trauf- und Firshöhen aufweisen.

(3)

Die Sockelhöhe der Gebäude ist ebenfalls der Umgebung anzupassen.

§ 6 RHYTMISIERUNG

Um ein lebendiges und abwechslungsreiches Stadtbild zu erhalten, müssen sich benachbarte Gebäude(z.Bsp. in Farbe, Gebäudehöhen, Dachneigung, Dachüberstand oder Lage der Fensterachsen) unterscheiden.

§ 7 DACHGESTALTUNG

(1)

Das Bild der vorhandenen Dachlandschaft ist zu wahren. Als Dachform sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Firstrichtung, Dachneigung und Dachüberstand richten sich nach dem Bestand, bei Neubauten nach der gebauten Umgebung.

Bestehende Schmuckgiebel sind zu erhalten.

(2)

Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Nebengebäuden zulässig, wenn diese vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.

(3)

Als Dachdeckung sind nur naturrote, keramische Ziegel zulässig.

Nachweisbare Schiefereindeckungen sind wieder herzustellen.

Solaranlagen sind auf dem vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dach- und Fassadenbereich zulässig.

(4)

Für Hintergebäude, die nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden. Der harmonische Zusammenhang mit dem Hauptgebäude muss dabei gewahrt werden.

(5)

Vorhandene Dachüberstände sind zu erhalten.

(6)

Bei Dächern über 35 ° Neigung sind stehende Einzelgauben (Höhe >Breite) zulässig.

Vorhandene Satteldach- bzw. Schleppgauben sind zu erhalten. Gleiches gilt für vorhandene Zwerchgiebel. Bei bestehenden Gauben sind nachweisbar ursprüngliche Formen und Materialien wieder herzustellen.

(7)

Die Abstände der Dachgauben von Traufe und First sowie der Gauben untereinander sind, soweit vorhanden, der angrenzenden Bebauung zu entnehmen.

Ansonsten sind folgende Abstandsmaße einzuhalten:

- Abstand untereinander mindestens 1,00 Meter und zum Ortgang 1,25 Meter.
- Die Dachdeckung der Dachaufbauten sind in gleicher Materialart und Materialfarbe wie das Hauptdach auszuführen.

(8)

Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

§ 8 FASSADENÖFFNUNGEN

(1)

Fensteröffnungen haben sich aus der Maßstäblichkeit des Gebäudes zu entwickeln. Zwischen den Fenstern ist ein Rohbaumindestabstand von 0,12 Meter einzuhalten.

Zur Gebäudekante muss die Wandpfeilerbreite mindestens 1,00 Meter betragen.

(2)

Fenster sind als stehende Einzelöffnungen auszubilden, wobei die Fensterflächen entsprechend des Gebäudetyps zu teilen sind.

Die Fensterbreite soll 1,00 Meter und die Fensterhöhe 1,60 Meter nicht überschreiten, wobei sie sich der Gestalt des Gebäudes unterzuordnen haben. Ungeteilte Flächen - Schaufenster ausgenommen - dürfen nicht größer als 0,50 m² sein.

Es sind nur Holzfenster zulässig, Ausnahmen können Neubauten bilden.

(3)

Typische Fensterformen (wie z.B. Rundbogenfenster) oder vorhandene Fensterumrahmungen sind zu erhalten bzw. gleichartig zu ersetzen.

(4)

Fensterläden sind, wenn vorhanden, zu erhalten und neue Fensterläden sind in Holz auszuführen.

(5)

Rollläden mit straßenseitig sichtbaren Kästen sind nicht zulässig.

(6)

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Vorhandene Stütz- und Gliederungselemente der Ladenzonen sind zu erhalten.

Eckschaufenster sind nicht zulässig.

(7)

Bei Neuplanung und Bau von Schaufenstern sind Maßstab und Proportion der bestehenden Fassade zu berücksichtigen.

(8)

Schaufenster dürfen eine Breite von 3,00 Meter nicht überschreiten und müssen ebenfalls gegliedert sein durch mind. eine senkrechte Sprosse und/ oder mehrfach gegliederte Oberlichter.

Für Abstandsmaße gilt (1) entsprechend.

(9)

Eingangstüren und Tore sind in Holz auszuführen. Bestehende typische Türen sind zu erhalten und sollten bei Bedarf saniert und nachgerüstet werden.

(10)

Treppenstufen vor den Haus- bzw. Ladeneingängen sind zu erhalten bzw. bei Ersatz in Naturstein auszuführen.

§ 9 GESTALTUNG DER AUSSENHAUT

- Materialien, Farbe

(1)

Bei der Gestaltung von Fassaden sind das Material und die Farbgebung so abzustimmen, dass sie sich harmonisch in das vorhandene Orts- und Straßenbild einfügen.

(2)

Ehemals vorhandene Fassadenelemente wie Gesimse, Stuckteile, Hauszeichen, Fenster- und Türefassungen und sonstige die Fassade gliedernde Elemente sind bei der Erneuerung und Instandsetzung in der ursprünglichen Art wieder herzustellen bzw. zu ergänzen.

(3)

Wandflächen sind im Glattputz oder feinem Rauputz ohne Putzstrukturen straßenseitig auszuführen.

Ausnahmen bilden bestehende Gebäude mit Sichtfachwerk, Sichtmauerwerk oder profilierten Sockelgeschossen, was zu erhalten und zu rekonstruieren ist.

(4)

Die Verwendung von Zementfaserplatten, Kunststoffen, Metall, Fliesen, Folien, Spaltriemchen ist unzulässig.

(5)

Die Fassadenflächen sind in einem einheitlichen Farbton zu streichen. Die Umrahmungen von Fassadenöffnungen/ Gewändeflächen können farblich abgesetzt werden. Großflächige Farbmuster oder farbliche Rasterstrukturen sowie grelle Farbtöne sind nicht zulässig.

§ 10 SONNENSCHUTZ UND WERBEANLAGEN

(1)

Markisen sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie dürfen zu keiner gestalterischen Trennung zwischen den Geschossen führen.

(2)

Feststehende Markisen oder Kragplatten sind nicht zulässig.

(3)

Markisen sollen eine Textilbespannung haben und farblich mit den Fassaden abgestimmt sein. Die Auskragung darf 2,00 Meter nicht überschreiten, muss mind. 50 cm vor der Straßenkante enden und eine ausreichende Durchgangshöhe > 2,20 m gewährleisten.

(4)

Werbeanlagen haben sich im Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung den Bauwerken, dem Orts- und Straßenbild unterzuordnen.

(5)

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Je Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig, ggf. kann ein zusätzlicher Ausleger gestattet werden.

(6)

Für Werbeanlagen sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Schrifthöhe darf 0,40 Meter nicht überschreiten.
- Es sind nur schlanke Schrifttypen zulässig.
- Kästen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- Die Werbeschrift ist mit der gesamten Fassadengestaltung farblich abzustimmen.
- Selbstleuchtende und senkrechte Schriftführung ist ausgeschlossen.
- Produktwerbung muss sich gegenüber der eigentlichen Werbung deutlich unterordnen.

(7)

Firmenschilder, z.B. für Büros, Praxen, Läden usw. dürfen nur im Erdgeschossbereich angebracht werden und eine Fläche von 0,10 m² nicht überschreiten.

§ 11 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**(1)**

An der Straßenfront sind nur integrierte Garagen und Tore zulässig, soweit sie sich der Gestaltung des Gebäudes anpassen.

(2)

Einzel- bzw. Reihengaragen sind nur in den Hofbereichen zulässig.
Die Gestaltung ist auch hier der umgebenden Bebauung anzupassen. (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung).

(3)

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Pflasterbelag in Naturstein oder Betonverbundstein, Rasengitterstein oder Schotterrasen).

§ 12 EINFRIEDUNG**(1)**

Als straßenbegrenzende Einfriedungen sind nur Naturstein-, geputztes Mauerwerk, schmiedeeiserne Zäune nach historischem Vorbild und senkrecht strukturierte Holzzäune (Staketenzaun) zulässig.

(2)

Einfriedungen sind entsprechend den typischen Vorbildern nachzubilden bzw. bestehende zu erhalten.

(3)

Für grundstückstrennende Einfriedungen außerhalb des Straßenbereiches sind Staketenzäune oder Maschendraht jedoch nur in Verbindung mit Bepflanzung durch Hecken zulässig.

§ 13 STRASSEN UND WEGE

(1)

Betonflächen oder großformatige Betonplatten sind nicht zulässig.

(2)

Vorhandene typische Pflaster sind zu erhalten, zu erneuern oder ggf. aufzunehmen, zu sichern und bei Neugestaltung von Straßen und Wegen zu verwenden.

Zu entsorgendes Natursteinpflaster kann der Stadt Stadtilm zur Wiederverwendung im Stadtgebiet angeboten werden.

§ 14 ANTENNENANLAGEN UND BELEUCHTUNGSEINRICHTUNGEN

(1)

Antennenanlagen und Beleuchtungseinrichtungen dürfen das Orts- und Straßenbild nicht nachteilig beeinträchtigen.

(2)

Parabolantennen sind nur an den rückseitigen Gebäudeteilen zulässig, sofern sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

§ 15 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Stadt Stadtilm Ausnahmen und Befreiungen erteilen.

Widerspruchsbehörde ist die Kommunalaufsicht des Ilm-Kreises.

§ 16 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer Vorschriften dieser Satzung oder aufgrund dieser Satzung ergangenen oder vollziehbaren Anordnung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt, kann gem. § 81 der Thüringer Bauordnung (Thür BO) vom 1. Mai 2004 (Gbl. Nr. 8/2004 S. 349) für eine begangene Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € belangt werden.

Die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist im § 81 Abs. 5 der Thür BO geregelt.

§ 17 FACHLICHE BETREUUNG, BERATUNG, GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

Die Stadt Stadtilm möchte allen Grundstücks- und Hauseigentümern im Satzungsgebiet anbieten, sich durch das Bauamt der Stadt, als auch durch seine Sanierungsberater, im Vorfeld kostenlos beraten zu lassen.

§ 18 FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Neben den jeweils zeitlich aufgelegten und begrenzten Fördermöglichkeiten des Bundes und Landes Thüringen besteht auch die Möglichkeit Fördermittel bei der Stadt Stadtilm zu beantragen. Ein eigens dafür geschaffenes, kommunales Förderprogramm, soll hier mit Städtebaufördermitteln ein Steuerinstrument darstellen. Voraussetzung ist natürlich eine vorherige Absprache der Baumaßnahme und eine Antragstellung vor Baubeginn! Nur nach vorherigem Termin mit dem Bauamt/ Sanierungsbüro kann eine Fördermöglichkeit attestiert werden!

§ 19 INKRAFTTRETEN

(1)

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung behält ihre Gültigkeit bis zu einem Änderungsbeschluss der Stadt Stadtilm.

(2)

Die Gestaltungssatzung in ihrer letzten geänderten Form vom 27.02.1992 tritt mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

Stadtilm, den 2. Febr. 2006

Günsel
Bürgermeister

Verstöße i. S. der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die nicht die Ausfertigung oder diese Bekanntmachung betreffen, können gegenüber der Stadt schriftlich unter Angabe der Gründe geltend gemacht werden. Werden solche Verstöße nicht innerhalb einer Frist von einem Jahr nach dieser Bekanntmachung geltend gemacht, so sind diese Verstöße unbeachtlich, § 21 Abs. 4 ThürKO.

Diese Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Stadtilm (Stadtilmer Anzeiger) vom 24. Febr. 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Stadtilm, den 24. Febr. 2006

Günsel
Bürgermeister