

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der nördlichen und westlichen Altstadt von Erfurt - Entwurf

-Gestaltungssatzung für die nördliche und westliche Altstadt von Erfurt, Entwurf zum Satzungstext-



Erfurt besitzt eine große, über die Jahrhunderte gewachsene Altstadt. Der Schutz und die bauliche Pflege des Stadtbildes der Altstadt von Erfurt sind daher ein städtebauliches, baukulturelles und gesellschaftliches Anliegen von besonderem Wert und stehen somit im öffentlichen Interesse.

Zweck der Festlegungen dieser Satzung ist es dazu beizutragen, dass die Altstadt von Erfurt als denkmalgeschützte bauliche Gesamtanlage nach Maßgabe folgender Bestimmungen erhalten, gepflegt, angemessen erneuert und dabei die Eigenart des Stadtbildes und ihr unverwechselbarer Charakter bewahrt wird.

Aufgrund der §§ 19 Abs. 1 Satz 1 und 21 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung-ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Thüringer Kommunalabgabengesetzes und anderer Gesetze vom 20.03.2014 (GVBl. S. 49) und des § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 4 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. i.d.F. vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in der Sitzung am ... 2014 (Beschluss-Nr.: ...) die folgende "Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der nördlichen und westlichen Altstadt von Erfurt" beschlossen:

Präambel

Das Stadtensemble in seiner heutigen Erscheinungsform verlangt bei seiner baulichen Fortentwicklung und Anpassung an veränderte Bedürfnisse seiner Nutzer Rücksicht auf die gewachsenen Stadtstrukturen. Der historische Baubestand einschließlich seiner Maßstäblichkeit, die ortsbezogenen Gestaltungsmerkmale und überkommenen Gestaltungsprinzipien prägen als typische Eigenarten die Atmosphäre dieser Stadt und sollen die Grundlage für zukünftige Entwicklungen bilden. Alle baulichen Veränderungen müssen sensibel und qualitativ entwickelt und dem hohen gestalterischen Niveau des Stadtensembles im Sinne einer positiven Gestaltungspflege des Straßenbildes gerecht werden.

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie für die Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen, auch wenn die Maßnahmen keiner Baugenehmigung bedürfen. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Teile der nördlichen und westlichen Altstadt von Erfurt entsprechend der zeichnerischen Umgrenzung in den als Anlage beigefügten Plänen (Lageplan Maßstab 1:2000, Ausschnittskarte Maßstab 1:500). Die Pläne sind Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung schließt auch den Geltungsbereich von Bebauungsplänen ganz oder teilweise mit ein. Soweit in Bebauungsplänen nach § 30 BauGB von den vorgeannten Regelungen abweichende hinreichend bestimmte Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen wurden oder werden, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes anstatt der Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift.

Allgemeine Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen

Alle bestehenden Gebäude sollen in ihrer ortsbildprägenden bzw. ortsbildtypischen Gestalt mit ihren charakteristischen Bestandteilen erhalten bleiben.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges mit seiner Raumstruktur nicht beeinträchtigen.

Die in den in der Anlage niedergelegten Karten (Maßstab 1:2000 und Maßstab 1:500) vorhandene Parzellenteilung ist sowohl bei Sanierungen im Bestand als auch bei Neubauten in der Gebäudegestaltung bzw. Fassadengliederung zu erhalten. Sofern sich Neubauten über mehrere der in der Anlage ersichtlichen Parzellen erstrecken, ist die Parzellenstruktur durch Ausbildung eines straßenseitigen Polygonzuges entsprechend einer historisch nachweisbaren Parzellenteilung und/oder Raumkante und weiterer Gliederungselemente in der Fassade ablesbar zu machen.

Der für den Straßenraum typische Rhythmus der Gliederung der Gebäudefassaden, ihre Proportionalität, Plastizität und Farbigkeit ist zu erhalten bzw. aufzunehmen. Die jeweiligen Eingangshöhen sind bei Neubauten ohne zusätzliche Stufen im öffentlichen Raum an die Anschlusshöhen des Gehweges anzupassen, bei Bestandsgebäuden sind historische Treppenanlagen zu erhalten, bei Umbauten von Treppenanlagen dürfen notwendige Stufen nicht in den öffentlichen Raum ragen.

Fassaden sind in Sockel bzw. Erdgeschosszone, Dachgeschosszone und den zwischen beiden Zonen liegenden Mittelteil zu gliedern, alle Zonen haben in ihrer Gliederung Bezug aufeinander zu nehmen.

Fassaden

An straßenseitigen Fassadenflächen muss der geschlossene Wandanteil zwischen 50 % und 80 % der Fassadenfläche betragen.

Bei der nutzungsbedingten Öffnung von Erdgeschosszonen sind tragende Elemente wie Stützen beizubehalten bzw. in ihren Abmessungen in Übereinstimmung mit der Gliederung der Gesamtfassade einzufügen.

An den Straßenfassaden sind Loggien nur bei Neubauten zulässig. Sie dürfen 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

An die Straßenfassade angebrachte Vorbauten, Vordächer, Erker, zusätzliche vorspringende Bauteile, Kragplatten, frei auskragende Balkone, Markisen, Mobilfunk-, Sende- und Empfangsanlagen, Satellitenschüsseln u. ä. sind unzulässig. Ausleger sind nur als Haus- und Gildezeichen zulässig.

Die Oberflächen der vom öffentlich gewidmeten Straßenraum einsehbaren Außenwände müssen aus glattem Verputz bestehen. Andere nicht glänzende und nicht spiegelnde Fassadengestaltungen sind für untergeordnete Flächenanteile zulässig oder wenn sie durch einen historischen Befund nachweisbar sind.

Bei der Beschichtung von Fassadenflächen mit Anstrichstoffen muss ein matt wirkendes Erscheinungsbild entstehen. Unzulässig sind grelle Farbtöne oder glänzende oder reflektierende Oberflächen oder Oberflächen mit einem Hellbezugswert über 80 % bzw. unter 20 % als Hauptfarbe. Fassadenbemalungen sind an straßenseitigen Fassaden und an Giebelseiten unzulässig. Haus- und Gildezeichen auf der Fassade sind in einer Gesamtgröße von max. 0,5m² zulässig oder wenn sie durch einen historischen Befund nachweisbar sind.

Eine äußere Wärmedämmung darf die vorhandenen Fassadengliederungen wie Bekleidungen, Umrahmungen, Gesimse sowie Gebäudeversprünge nicht beeinträchtigen.

Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

Bei Sanierungen im Bestand sind die vorhandenen Öffnungen, öffnungsschließenden Elemente, Fenster- und Türformate zu verwenden; neue Öffnungen sind dem Bestand anzupassen. Die öffnungsschließenden Elemente sind in Gliederung, Material und Proportionierung der Elemente zueinander dem jeweiligen Haustyp und der Eigenart der Fassade anzupassen.

Bei Neubauten sind die vom öffentlich gewidmeten Straßenraum sichtbaren Fassaden als Lochfassaden mit stehenden Fenster- und Türformaten auszubilden. Das Verhältnis Breite zu Höhe der Öffnung hat mindestens 1: 1,5 zu betragen. Die Fenstergrößen der Dachgeschosse sind der Proportionierung des Haustyps anzupassen und müssen die Größe der Fenster des letzten Vollgeschosses unterschreiten.

Fenster sind mehrflüglig auszuführen, mit einer gebäudetypischen Gliederung zu versehen und bei Fachwerkgebäuden fassadenbündig einzusetzen. Die Unterteilungen sind durch Rahmen sowie Sprossen aus Holz herzustellen und so vorzunehmen, dass den Proportionen der Gesamtfassade entsprochen wird. Bei Neubauten ist die Verwendung von Kunststoff oder Metall zulässig.

Alle neuen Öffnungen in Fassaden von Bestandsgebäuden sind allseitig mit Umrahmungen in gebäudetypischen Materialien (Holz, Putz, Naturstein oder Stuck) zu versehen bzw. dem Bestand anzupassen.

Schaufenster sind feststehend mit einem Sockel von mindestens 0,30 Meter Höhe in verputztem Mauerwerk oder Natur- bzw. Kunststein auszuführen. Türen im Schaufensterbereich dürfen nur maximal 1/3 der Breite der Schaufensteranlage einnehmen. Faltschiebetüren sind ausgeschlossen. Neu zu errichtende Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Glasbausteine, spiegelnde, strukturierte, gewölbte oder farbige Fenstergläser sowie die Anbringung von Gittern, Rollläden und Außenlalousien sind in vom öffentlich gewidmeten Straßenraum einsehbaren Fassadenbereichen unzulässig,

Zufahrten und Zugänge in straßenseitigen Gebäudefronten sind mit Toren und Türen in gebäudetypischen Konstruktionen und Materialien in der Fassadenebene so zu schließen, dass ein optischer Raumabschluss gewährleistet ist. Unzulässig sind Tore aus flächig wirkenden, ungegliederten Kunststoffen oder Streckmetallen.

Dächer und Dachaufbauten

Alle Elemente auf bzw. in der Dachhaut sind so anzuordnen, dass sie sich harmonisch in die Gestaltung des Gebäudes einfügen.

Bei Um- und Ausbauten sind die historischen Dachformen, Dachneigungen und typischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Neubauten müssen in traufständiger Bauweise errichtet werden, die Dachneigung muss 40 Grad bis 60 Grad betragen und sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Dächer sind in ihrer Dachneigung symmetrisch zu gestalten. Die Ebene der Traufe muss vor der Hauptebene der Fassade liegen.

Dachaufbauten müssen der Maßstäblichkeit und dem Konstruktionsprinzip des Gebäudes, auch im Hinblick auf Material und Gebäudetypik, entsprechen. Sie dürfen nicht vom First oder Ortgang ausgehen. Gauben sind nur im untersten Dachgeschoss zulässig und nur, wenn die Dachneigung mehr als 40 Grad beträgt.

Liegende Dachflächenfenster sind nur in den unteren zwei Dachgeschossen zulässig und nur, wenn durch ihre Gestaltung eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet bleibt.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten, liegenden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte darf 1/3 der Dachbreite, gemessen an der Firstlinie, nicht überschreiten. Sie müssen untereinander einen Abstand einhalten, der mindestens der Breite der Dachaufbauten, liegenden Dachflächenfenster bzw. Dacheinschnitte entspricht. Die Gauben müssen mindestens 0,50 Meter von der Fassadenvorderkante zurückgesetzt sein.

Der Dachüberstand darf durch Dachaufbauten und -einschnitte, Vorbauten und andere untergeordnete Bauteile nicht unterbrochen werden.

Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur an den nicht vom öffentlich gewidmeten Straßenraum einsehbaren Dachflächen und nur im untersten Dachgeschoss zulässig. Dachbalkone sind unzulässig.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Empfangsanlagen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen. Dachaufbauten für technische Gebäudeausrüstung sowie Sende- und Empfangsanlagen, die zwingend über Dach geführt werden müssen, sind zusammenzufassen, dürfen vom öffentlich gewidmeten Straßenraum aus nicht einsehbar sein und dürfen die Dachlandschaft nicht stören. Sie sind im Farbton der Dachfläche zu beschichten. Sie dürfen den First nicht überragen, ausgenommen hiervon sind Schornsteine und Entlüftungsrohre. Je Gebäude ist nur eine Empfangsanlage zulässig. Die Regelungen zu "Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien" bleiben unberührt.

Dach- und Gaubeneindeckungen sind mit gebrannten, nicht glasierten, naturroten (ziegelroten bis rotbraunen) Tonziegeln auszuführen. Engobierte Ziegel sind nur mit matter Oberfläche zulässig. Auf Dächern bis 25 Grad Dachneigung sowie bei Wiederherstellungen des ursprünglichen Zustandes oder einer Reparatur im ursprünglichen Material sind auch andere gebäudetypische nicht glänzen-

de, nicht spiegelnde Materialien und Farben (Hellbezugswert 8 % bis 26 %) zulässig.

Für Verkleidungen von Gaubenwangen sind nur nicht glänzende, nicht spiegelnde Materialien und Farben (Hellbezugswert 8 % bis 26 %) zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Anlagen zur Nutzung von Windenergie sind unzulässig.

Die Freiaufstellung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist unzulässig.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur an Fassaden- und auf Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlich gewidmeten Straßenraum aus einsehbar sind bzw. in diesen einwirken. Je Dachfläche ist eine zusammenhängende Photovoltaik- oder Solarthermieanlage zulässig, die unter Berücksichtigung des historischen Bestandes in rechteckiger, dachparalleler Form auszuführen ist. Einschnitte sind nur an Dachaufbauten zulässig.

Die technischen Komponenten von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, die nicht zwingend auf dem Dach oder an der Fassade angebracht werden müssen, sind ausschließlich als Unterdachkonstruktion oder innerhalb des Gebäudes einzuordnen.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen

Bei der Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sind alle altstadtprägenden Elemente wie Pflasterungen, Treppen, Einfriedungen, Stütz- und Ufermauern in ihren charakteristischen Gestaltungselementen zu bewahren.

Nicht überbaute Grundstücksteile sind zur straßenseitigen Bauflucht mit Einfriedungen als Mauern aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder anderen gebietstypischen Materialien gebietstypisch so abzugrenzen, dass keine offenen Grundstücksbereiche und "Lücken" im Straßenraum entstehen. Ufermauern sind entsprechend auszuführen. Zäune zum öffentlich gewidmeten Raum und Absturzsicherungen auf Ufermauern sind als Metallstabzaun oder analog der Ufermauer auszuführen.

Schaltkästen, Verteilerschränke, Elektrokästen, Briefkästen und andere Anlagen der Stadttechnik/ Daseinsvorsorge auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind so in den städtebaulichen Raum zu integrieren, dass sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Gestaltung dem Umfeld unterordnen, Wege- und Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen, Gliederungs- und Gestaltungselemente von Gebäudefassaden nicht verdecken und in ihrer Größe minimiert werden. Mehrere bauliche Anlagen der Stadttechnik/ Daseinsvorsorge sind an einem Standort zusammenzufassen und in eine bauliche Hülle zu integrieren.

Hauseigene Briefkästen, Klingelanlagen und Anlagen der Sicherheitstechnik sind im öffentlich gewidmeten Straßenraum und in Vorgärten nicht zulässig. Sie sind oberflächenbündig am oder im Gebäude oder in Maueranlagen bzw. Mauerpfeilern zu integrieren. Sie müssen sich hinsichtlich Farbe, Größe und Gestaltung in die Fassade einordnen. Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder auf den Grundstücken so einzuordnen, dass sie gegen die Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sind.

Abweichungen nach § 66 ThürBO und Verfahren

Abweichungen von Vorschriften dieser Satzung bezüglich der Dachform, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Fenster können bei Neubauten zugelassen werden, sofern die Architekturleistungen für das Vorhaben durch das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens nach den Richtlinien für Planungswettbewerb mit einer unabhängigen Jury zustande gekommen sind, je mindestens ein Fach- und Sachpreisrichter der Jury durch den Stadtrat benannt wurde und die Aufgabenstellung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt bzw. den hierfür zuständigen Stadtratsausschuss bestätigt wurde.

Abweichungen von Vorschriften dieser Satzung können im Rahmen des § 66 ThürBO zugelassen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften zu den Allgemeinen Grundsätzen der Gestaltung baulicher Anlagen, den Fassaden, den Fenstern, Türen und sonstigen Öffnungen, Dächern und Dachaufbauten, den Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und der Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen zuwiderhandelt. In soweit gilt § 86 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sie gilt nicht für Maßnahmen, die nachweislich vor dem Inkrafttreten begonnen oder in Auftrag gegeben wurden.

Gleichzeitig tritt die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt von Erfurt vom 23.11.1992 außer Kraft.

Anlage: Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der nördlichen und westlichen Altstadt von Erfurt vom ... (Maßstab 1:2000 und 1:500)

ausgefertigt:
Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
Der Oberbürgermeister