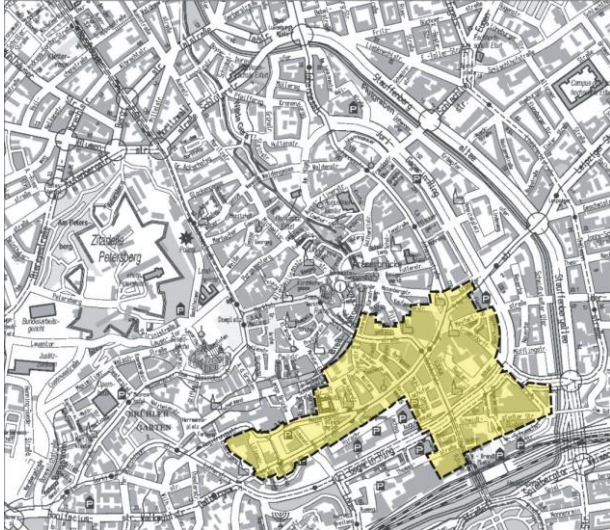


Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen in der südlichen Altstadt von Erfurt - Entwurf

-Gestaltungssatzung für die südliche 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. 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 südlichen 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 Altstadtensembles 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 südlichen 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 vorge-

nannten 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 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 %, bei Neubauten mindestens 30 % 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.

Loggien sind an Straßenfassaden nicht zulässig.

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

Als Ausnahme können Markisen zugelassen werden.

Die Oberflächen der vom öffentlich gewidmeten Straßenraum einsehbaren Außenwände müssen bei Sanierungen im Bestand aus glattem Verputz bestehen. Andere nicht glänzende und nicht spiegelnde Fassadengestaltungen sind an Bestandsgebäuden für untergeordnete Flächenanteile zulässig sowie bei Neubauten 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.

Fassadenbegrünungen sind an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

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.

Fenster sind bei Bestandsgebäuden mehrflügelig 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 und bei Schaufensteröffnungen ist die Verwendung von Kunststoff oder Metall zulässig.

Schaufenster sind feststehend mit einem Sockel von mindestens 0,30 Meter Höhe in verputztem Mauerwerk oder Natur- bzw. Kunststein auszuführen. Türen im Schaufensterbereich bzw. Faltschiebetüren dürfen in der Summe nur maximal 1/2 der Breite der Schaufensteranlage einnehmen. Neu zu errichtende Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Glasbausteine, spiegelnde, strukturierte, gewölbte oder farbige Fenstergläser sowie die Anbringung von Gittern, Rollläden und Außenjalousien 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 vorhandenen Dachformen, Dachneigungen und typischen Gestaltungsmerkmale zu erhalten. Bei Neubauten sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ein mögliches Staffelgeschoss muss so weit zurückgesetzt sein, dass dessen Raumprofil dem Neigungswinkel der Ausbildung einer Dachschräge von bis zu 60 Grad entspricht.

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 zulässig, wenn durch ihre Gestaltung eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet bleibt. Bei Bestandsgebäuden sind sie nur in den unteren zwei Dachgeschossen zulässig.

Bei Bestandsgebäuden darf die Summe der Breite der Dachaufbauten, liegenden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte 1/2 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 im Bestand nur an den nicht vom öffentlich gewidmeten Straßenraum einsehbaren Dachflächen und nur im untersten Dachgeschoss zulässig. Bei Neubauten sind sie so anzuordnen, dass eine ruhige Dachlandschaft entsteht. 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 und bei Neubauten sind auch andere gebäudetypische nicht glänzende, nicht spiegelnde Materialien und Farben (Hellbezugswert 8% bis 35%) zulässig.

Für Verkleidungen von Gaubenwangen sind nur nicht glänzende, nicht spiegelnde Materialien und Farben (Hellbezugswert 8% bis 35%) zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Anlagen zur Nutzung von Windenergie sind unzulässig.

Die Freiaufstellung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist unzulässig.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind an Bestandsgebäuden 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.

Bei Neubauten sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an allen Fassaden- und Dachflächen zulässig, wenn sie sich durch ihre Ausbildung als fassaden- bzw. dachgliedernde Elemente oder in anderer geeigneter Weise in die Gebäudegestaltung einordnen.

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 Planungswettbewerbe 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 südlichen Altstadt von Erfurt vom ... (Maßstab 1:2000 und 1:500)

ausgefertigt:
Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
Der Oberbürgermeister