

Satzung der Gemeinde Niederorschel gemäß § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) über die Gestaltung von baulichen Anlagen und die Anbringung von Werbungen im historischen Ortskern

Aufgrund der §§ 2 und 19 Absatz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) sowie § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in den jeweils gültigen Fassungen erläßt die Gemeinde Niederorschel folgende Satzung gemäß § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) über die Gestaltung von baulichen Anlagen und die Anbringung von Werbungen im historischen Ortskern (Gestaltungssatzung):

§ 1

Grundlage der Satzung sind:

- der Beschluß Nr. 25-6-1990 vom 30.10.1990 zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Ortskern der Gemeinde Niederorschel;
- die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Gemeinde Niederorschel vom 20.09.1993

§ 2

- (1) Diese Satzung gilt im historischen Ortskern von Niederorschel mit folgender Eingrenzung und beiliegendem Lageplan
- im Süden: Widdey, Beisenburg mit ehemaligem Zollhaus
 - im Westen: Hauptstraße mit westlicher Bebauung
 - im Norden: Klosterstraße - Aue mit nördlicher Bebauung
 - im Osten: Eipel, Bergstraße, Jähndorfstraße und Bernteröder Straße bis Ecke Gerteröder Weg mit östl. Bebauung

Das Gebiet umfaßt ca. 25 ha.

- (2) Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen und für andere Anlagen und Einrichtungen, an die auf Grund dieser Satzung Anforderungen gestellt werden, unabhängig von einer bestehen den Genehmigungspflicht. Sonstige Vorschriften der Bauordnung bleiben unberührt.

§ 3

Erhaltung der Eigenart des historischen Ortskernes

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf der Abbruch und die Änderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Orts- oder Straßenbild prägt oder von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (2) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf auch die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf versagt werden, wenn der Charakter des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird oder die bauliche Anlage in Disharmonie mit den angrenzenden Gebäuden steht.
- (3) Die Genehmigung zum Abbruch, der Änderung oder der Errichtung baulicher Anlagen kann mit Auflagen versehen werden, die geeignet sind ein Einfügen der geplanten Maßnahmen in die Ortsgestalt und des Straßenbildes zu gewährleisten. Diese Auflagen können auch Gebote enthalten einzelne Bauteile zu erhalten oder bei Abbruch vor Zerstörung zu bewahren und bei Neuaufbau wieder einzubauen.
- (4) Dem Antrag auf Genehmigung des Abbruchs, der Änderung und der Errichtung baulicher Anlagen ist in jedem Fall eine Bestandsaufnahme aller vor Durchführung der Maßnahme vorhandenen baulichen und sonstigen Gegebenheiten auf dem Grundstück beizufügen, auf welches sich der Antrag bezieht.

Diese Bestandsaufnahme muß enthalten:

- Einen Lageplan Maßstab 1 : 500 mit Einzeichnung aller auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen und Angabe der ausgeübten Nutzung in allen Geschossen.

- Eine Fotodokumentation aus der die vorhandene Straßenansicht und die anliegenden baulichen Anlagen erkennbar sind.
 - Abmessungen der Gebäude nach Länge, Breite und Höhe.
 - Angabe der Etagenzahl
 - Eine Auflistung aller im Gebäude vorhandenen Räume mit Angaben der Länge, Breite und Höhe einschließlich der Kellerräume.
- (5) Gewerbeflächen sind grundsätzlich nur im Erdgeschoß unterzubringen. Ab dem 1. Obergeschoß sind Wohnungen einzubauen.
Ausnahmsweise können im 1. OG auch gewerbliche Einrichtungen wie Arztpraxen oder Büros eingerichtet werden, wenn sie den Wohnbereich nicht stören. Neue Gewerberäume können nur zugelassen werden, wenn keine Belästigungen für den anliegenden Wohnbereich zu erwarten sind.

§ 4

Erweiterung der Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen auch folgende bauliche Maßnahmen entsprechend der getroffenen Festsetzungen der Genehmigungspflicht, auch soweit sie nach den Vorschriften des Gesetzes der Bauordnung genehmigungsfrei sind:

- Alle Veränderungen der äußeren Gestalt baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputzen, Verfugen und Änderung der Dacheindeckung, durch Anbringen von Antennenanlagen (einschließlich Satellitenempfangsanlagen), Solaranlagen o.ä. sowie durch Einbau oder Austausch von Fenstern, Türen, Umwehrungen, Außenwandverkleidungen und Außentritten.
- Verdecken, Beseitigen oder Verändern einzelner Bauwerkselemente, die für die Gestaltung der baulichen Anlage von Bedeutung sind.
- Veränderung oder Neuerrichtung von Einfriedungen, Stützmauern, Absperrungen und vergleichbaren Anlagen, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.
- Anbringen oder Verändern von Werbeanlagen aller Art an baulichen Anlagen oder auf privaten oder öffentlichen Grundstücksflächen, auch soweit kein Zusammenhang mit baulichen Anlagen besteht.
- Anbringen von Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum, auch wenn sie nur zeitlich begrenzt aufgestellt werden.
- Genehmigungen für bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen, bedürfen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

§ 5

Allgemeine Grundsätze

Im Geltungsbereich dieser Satzung müssen bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen nach Maßstab, Anordnung, Umfang, Form, Gliederung, Material und Farbe mit dem historischen Charakter des Ortskernes in Einklang gebracht werden.

Bei der Änderung oder Neuerrichtung baulicher Anlagen dürfen nur solche Konstruktionen, Materialien und Gestaltungselemente verwendet werden, die dem Charakter der vorhandenen Ortskernbebauung entsprechen. Diese ist insbesondere geprägt durch:

- eine Gliederung der Hausfassaden entsprechend der Breite der historisch gewachsenen Grundstücksstruktur,
- eine giebelseitige Anordnung der Bauwerke zur Erschließungsstraße;
- geschlossene Wandflächen aus Fachwerk oder Mauersteinen mit einem glatten abgeriebenen, eingefärbten oder abgestrichenen Außenputz;
- Erdgeschosse, die als Sockel des ganzen Gebäudes wirken,
- Holzfenster mit stehenden Fensterformaten in den Obergeschossen,
- einer Ausbildung der Dachtraufen mit vorgehängter Dachrinne,
- einer Dacheindeckung aus naturroten Ziegeln;
- einer Anordnung von Dachaufbauten als stehende Einzelgauben oder Schleppgauben.

In der Umgebung von Baudenkmalern müssen bauliche Anlagen so gestaltet sein, daß Erscheinungsbild und Wirkung dieser Baudenkmalern nicht beeinträchtigt werden.

§ 6

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze für bauliche Anlagen

- (1) Soweit die technische Möglichkeit der Erhaltung vorhandener baulicher Anlagen durch Erneuerung tragender und nicht tragender Bauteile sowie durch Rekonstruktion und Modernisierung besteht, sind die straßenseitigen Fassaden dieser baulichen Anlagen wieder in denjenigen Zustand herzustellen, der aus dem örtlichen Befund als historisch gesichert anzusehen ist.
- (2) Soweit bauliche Anlagen abgebrochen oder durch Umbaumaßnahmen wesentlich verändert werden sollen, ist der Ersatz-Neubau oder wesentliche Umbau auf dem Baugrundstück möglichst in gleicher Anordnung, in der gleichen Proportion der straßenseitigen Außenwandflächen und der Dachform und Neigung zu errichten. Werden mehrere Baugrundstücke zusammengefaßt und mit einer einheitlichen Baumaßnahme neu bebaut, so sollen die Abmessungen der straßenseitigen Vordergebäude einschließlich der Dächer, in Anordnung und Proportionen die Abmessungen der vor Durchführung der Baumaßnahme vorhandenen baulichen Anlagen einhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die Neubebauung oder den wesentlichen Umbau ein Zustand wieder hergestellt wird, der dem historischen Zustand des Ortskernes angeglichen wird oder wenn die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Abweichung zwingend erfordern.
- (3) Werden mehrere Baugrundstücke zusammengefaßt und mit einer einheitlichen Baumaßnahme bebaut, so dürfen bauliche Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen die Höhe der traufseitigen Außenwand der an der öffentlichen Verkehrsfläche errichteten Vordergebäude nicht überschreiten.
- (4) Wenn die besondere Rücksichtnahme auf erhaltenswerte Bausubstanz dies erfordert, kann im Baugenehmigungsverfahren verlangt werden, daß bei Neubau- oder wesentlichen Umbaumaßnahmen eine Gliederung der straßenseitigen Fassaden der Gestalt erfolgt, daß die bauliche Struktur der erhaltenswerten Altbebauung berücksichtigt wird. Dies gilt insbesondere für die Höhenlage der Geschoßdecken und der Dachtraufe, für die Anordnung von Fassadenvor- und -rücksprüngen, für die Größe, Anordnung und Proportion von Tor-, Tür- und Fensteröffnungen sowie für die Wahl der verwendeten Baumaterialien.
- (5) Bei Rekonstruktion, Umbau oder Neubebauung dürfen nur solche Baumaterialien verwendet werden, die in ihrer Materialbeschaffenheit und ihrer Oberflächenstruktur den bis Ende des 19. Jahrhunderts üblichen Baumaterialien entsprechen.
An Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, sind insbesondere unzulässig:
 - Natur- und Kunststeine mit polierten oder glänzenden Oberflächen,
 - Wand- oder Dachplatten aus Faserzement oder sonstigen Kunststoffen,
 - Kunststoffbeschichtete Bauteile, deren Oberfläche Naturmaterialien wie Holz oder Naturstein vortäuschen,
 - eloxierte Leichtmetallrahmen, farblich behandelte oder kunststoffbeschichtete Leichtmetallrahmen können bei Schaufensteranlagen im Erdgeschoß ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Kunststoff-Fenster, sie können zugelassen werden, soweit sie in den Abmessungen ihrer Rahmen denjenigen von Holzfenstern entsprechen (außer denkmalgeschützte Objekte und Fachwerkhäuser)
 - Materialien mit spiegelnden Oberflächen und auffälligen, grellen Farben.

§ 7

Besondere Anforderungen an die Ausführung von Bauteilen

- (1) Bauliche Anlagen sind in allen ihren Teilen werkgerecht und unter Beachtung der in § 5 beschriebenen Konstruktionsprinzipien von Fachwerk- oder Mauerwerksbauten auszuführen, um die Maßstäblichkeit des historischen Ortskernes zu wahren. Von den nachstehenden Einzelvorschriften kann abgewichen werden, wenn der historische Befund im konkreten Fall eine andere Ausführung rechtfertigt. Die Entscheidung trifft die Gemeinde.

- (2) Schaufenster sind nur in Erdgeschossen zulässig. Erdgeschoßzonen sind durch mindestens 0,5 m breite massive Pfeiler in einem Achsabstand von maximal 4,0 m zu gliedern. Andere Pfeilerbreiten und Achsabstände können gefordert werden, wenn dies durch die Proportionen der Obergeschosse geboten ist.
Ein Zurücktreten von Schaufenstern hinter die Vorderkante straßenseitiger Außenwand ist nur bis maximal 0,2 m zulässig. Ein Vortreten von Schaufenstern vor Außenkante Außenwand ist unzulässig.
- (3) In den Obergeschossen sind Fenster als stehende Rechtecke auszuführen. Der Abstand zwischen zwei Fenstern soll mindestens 0,15 m betragen. Die Gliederung der Fenster soll bei Fachwerkhäusern in ortstypischer 3-Teilung mit Kämpfer ausgeführt werden.
- (4) Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung in einer solcher Dachneigung auszuführen, wie sie sich aus dem vorhandenen Baubestand der Nachbarbebauung ergibt.
Dachtraufen sind mit vorgehängter Dachrinne auszubilden.
Bei Pfettendächern soll der über die Außenwand vorragende Sparrenteil eine Ausladung von 0,50 m nicht überschreiten, soll unterseitig sichtbar bleiben und oberseitig bis zur Schnittlinie mit der Außenkante Außenwand mit einer Holzschalung verkleidet werden. Bei Kehlbalkendächern ist die Traufverkleidung an den über die Außenwandflucht hinausragen den Deckenbalken stirn- und unterseitig anzubringen. Der Dachüberstand soll einschließlich Rinne 0,50 m nicht überschreiten.
Ortgänge sind vorwiegend aus Holz auszubilden und sollen in der geschlossenen Bauweise nicht mehr als 0,25 m über die Giebelflucht vorragen. Zahnleisten, Ortbretter oder Ortgangziegel sollen 0,15 m Höhe nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind entweder als stehende Gaupen mit allen Dachformen oder als Schleppgaupen zulässig. Sie müssen von einer Giebelwand, bei geschlossener Bauweise von einer Brandwand, einen Mindestabstand von 0,80 m einhalten. Ihre Vorderseite muß überwiegend verglast sein und zur traufseitigen Außenwand einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Stehende Einzelgaupen dürfen eine Frontbreite von 1,50 m nicht überschreiten und müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,75 m haben. Diese Festlegungen gelten nicht für Zwerchgiebel. Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und sonstige technische Anlagen und Aufbauten sind auf solchen Dachflächen generell unzulässig, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Sie dürfen den Dachfirst nicht überragen.
- (5) Untergeordnete Bauteile und Anlagen wie Außentreppe, Vordächer, Balkone und Kellerlichtschächte können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht in die öffentliche Verkehrsflächen ragen und wenn ihre Anordnung und Gestaltung mit dem historischen Bild des Ortskerns im Einklang steht. Die Entscheidung über ihre Zulässigkeit trifft die Gemeinde
- (6) Vor dem Abbruch oder der wesentlichen Veränderung vorhandener baulicher Anlagen sind grundsätzlich profilierte oder aus einem besonderen Werkstein hergestellte Tür-, Tor- und Fenstergewände, Giebeleinfassungen, Skulpturen, Holztüren und -tore und sonstige besondere Bauteile sorgfältig auszubauen und bei Wiedererrichtung der baulichen Anlage wieder einzubauen, wenn die Gemeinde dies fordert.
- (7) Hauseingangstüren in Fachwerkhäusern und denkmalgeschützten Häusern sind grundsätzlich aus Holz herzustellen. An ihre handwerkliche Ausführung und Gestaltung können dann besondere Anforderungen gestellt werden, wenn die Tür in ein Bauwerk eingebaut wird, das aufgrund seiner Lage in einem räumlichen oder geschichtlichen Zusammenhang zu einem denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Bauwerk oder zur historisch entstandenen räumlichen Situation eines Straßen- oder Platzraumes steht.

§ 8

Besondere Anforderungen an das Zubehör baulicher Anlagen (außer Werbeanlagen)

- (1) Der Begriff des Zubehörs baulicher Anlagen umfaßt alle Anlagen, Einrichtungen und Gegenstände, die in Zusammenhang mit der baulichen und sonstigen Nutzung eines

Grundstücks stehen und durch ihre Funktion und Gestaltung das Bild des historischen Ortskerns mit prägen.

Derartiges Zubehör muß sich nach Anordnung, Anzahl, Form, Gestalt und Farbe der räumlichen Situation des Ortskernes und der Gestaltung baulicher Anlagen unterordnen, unabhängig davon, ob es fest mit einem Bauwerk oder mit dem Baugrundstück verbunden ist oder ob es beweglich ist. Die nachstehenden Einzelschriften gelten nur für solche Bereiche, die an öffentlichen Straßen liegen oder von hier aus einsehbar sind.

- (2) Schutzeinrichtungen gegen Sonneneinstrahlung und Regen sind nur in Erdgeschossen und nur bei solchen Bauwerken zulässig, deren Erdgeschosse gewerblich genutzt sind. Unzulässig sind alle Anlagen, die in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Ausnahmsweise können in Geschäftsstraßen bewegliche Markisen im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 20 % der Straßenbreite, höchstens aber 2,00 m, einnehmen und eine Behinderung des Fußgänger- oder Fahrverkehrs ausgeschlossen ist.
An die Gestaltung solcher Markisen können besondere Anforderungen gestellt werden, wenn andernfalls eine Beeinträchtigung des Straßenbildes anzunehmen ist. Schutzdächer hinter der Straßenbegrenzungslinie im Bereich von Grundstückszufahrten, zur Überdachung von Hofräumen, Passagen etc. sowie Pergola-Konstruktionen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie werkgerecht ausgeführt werden und sich in ihrer Gestaltung dem Bild des historischen Kerns eindeutig unterordnen.
- (3) Schutzgitter vor Fenstern sowie Rollgitter vor gewerblich genutzten Räumen sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie sind ihrem Zweck entsprechend funktions- und werkgerecht auszubilden. An die Ausführung von schmiedeeisernen Gittern können aus Gründen des Denkmal- und Umgebungsschutzes besondere gestalterische Anforderungen gestellt werden.
Rolladenkästen und Rollgitterkästen sollen nicht vor die Fassade vortreten. Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden, wenn die Gliederung der Fassade dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Das Aufstellen von Blumenkästen, Gittern, beweglichen Schaukästen etc. im öffentlichen Straßenraum durch private Nutzer ist unzulässig. Ausnahmen können - auch zeitlich befristet - nur zugelassen werden, wenn eine Behinderung des Fußgänger- oder Fahrverkehrs ausgeschlossen ist und eine Genehmigung zur Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes vorliegt.
- (5) Das Anbringen von Außenleuchten mit farbigem Licht, blinkenden oder sich bewegenden Konstruktionen oder in einer auffallenden Gestaltung ist unzulässig, auch wenn solche Anlagen keine Werbeanlagen sind. Das Anbringen von Scheinwerfern an Gebäuden oder zum Anstrahlen von Gebäuden oder sonstigen Anlagen und Einrichtungen ist privaten Nutzern untersagt. Ausnahmen sind nur mit besonderer Genehmigung der Ordnungsbehörde befristet zulässig.
- (6) Müllbehälter aller Art sind so auf den Grundstücken anzuordnen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig, die aus gestalterischen Gründen mit besonderen Auflagen verbunden werden können.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Als Werbeanlagen gelten auch Hinweisschilder, Schaukästen und Warenautomaten.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden befestigt werden. Sie sind (ausgenommen Hinweisschilder, Schaukästen und Warenautomaten) nur im unteren Drittel der Wandfläche zwischen Unterkante Fenstersturz des Erdgeschosses und der Sohlbanklinie der Fenster des 1. Obergeschosses anzubringen.
Sie dürfen jedoch eine Höhe von 0,50 m in keinem Fall überschreiten.
Die Länge der Werbeanlage darf 2/3 der darunterliegenden zugehörigen Ladenfront oder der Fassadenfront einer sonstigen zugehörigen gewerblichen oder

Dienstleistungs-Einrichtung nicht überschreiten. Zwischen zwei Werbeanlagen muß ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden.

Auslegertransparente dürfen abweichend davon eine Größe von 0,60 x 0,60 m nicht überschreiten und nicht mehr als höchstens 0,75 m in den Straßenraum vortreten. Je Laden oder sonstiger Einrichtung ist nur ein Auslegertransparent zulässig.

Bei Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften können Ausnahmen zugelassen werden.

Schaukästen und Warenautomaten sind so einzuordnen, daß eine Behinderung des Fahr- und Fußgängerverkehrs ausgeschlossen wird. Unzulässig ist das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern eingeschossiger Gebäude.

- (3) Werbeanlagen sind nur zulässig parallel oder rechtwinklig zur Fassade in horizontaler oder vertikaler Ausrichtung; parallel zur Fassade dürfen sie nicht stärker als 0,15 m, rechtwinklig zur Fassade nicht stärker als 0,20 m sein.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Gestaltung dem Bauwerk unterordnen. Unzulässig sind sowohl in beleuchtetem als auch in unbeleuchtetem Zustand grelle Farben, sich bewegende oder blinkende Konstruktionen. Die Anbringung innenbeleuchteter Flachtransparente kann versagt werden, wenn eine solche Werbeanlage in Nachbarschaft zu einem Baudenkmal oder in einem dorfräumlich aus historischen oder gestalterischen Gründen bedeutsamen Bereich angebracht werden soll. In solchen Bereichen können auch an die grafische Gestaltung und die Ausführung der Werbeanlagen besondere Anforderungen gestellt werden.
- (5) Werbeanlagen dürfen neben der Firma- und Branchenbezeichnung nicht mehr als einen Hinweis auf bestimmte Produkte haben.
- (6) Als Werbeträger für Zettel- und Bogenanschlätze sind nur Litfaßsäulen zulässig. Andere Anlagen für diesen Zweck können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein erhebliches Interesse besteht.
- (7) Spannbänder, Fahnen und beweglichen Werbetafeln können im Einzelfall für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, Eröffnungen, Aus- und Schlußverkäufe etc. für die Dauer von zwei Wochen zugelassen werden.

§ 10

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Bestimmungen dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig verstößt.

Gemäß § 81 - Gesetz über die Bauordnung - kann er mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM belegt werden.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle bisherigen und dieser Satzung entgegenstehenden Vorschriften außer Kraft.

Niederorschel, 14.02.1995

(Siegel)

gez. Hunold
Bürgermeister

rechtskräftig seit: 25.02.1995