

**Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet
„Ortskern Großbreitenbach“**

Präambel

Grundsätzliches Ziel dieser Satzung ist es, die alte, historisch gewachsene, ortstypische Struktur zu erhalten, wiederherzustellen bzw. angepasst weiterzuentwickeln. Dabei geht es einerseits um die historische Bausubstanz in ihrem geschlossenen Erscheinungsbild und mit ihren besonderen Gestaltungsmerkmalen sowie andererseits um die Strukturierung und Gliederung der Frei- und Verkehrsflächen innerhalb der Bauzeilen. In Vorbereitung der Stadtsanierung wurden im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die in der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Ortskern Großbreitenbach“ gemündet sind.

Die sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und des Sanierungsgebietes befindenden Grundstücke sind fast vollständig auch Bestandteil des Denkmalensembles „Ortskern“. Die Festsetzungen und Regelungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

Die Stadt Großbreitenbach erlässt aufgrund der §§ 19,20 und 21 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) zuletzt geändert am 02. Juli 2016 (GVBl. S. 242, 244) und des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 2014 (GVBl. S.49), geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S.153), folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Sanierungsgebiet Ortskern Großbreitenbach. Der räumliche Geltungsbereich ist als besonders schutzwürdiges Gebiet der Stadt Großbreitenbach festgelegt. Die Festlegung erfolgt zum Schutz des Ortskernes wegen seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sowie ihrer gegenüber dem übrigen Stadtgebiet besonders hervortretenden und erhaltenswerten bauhistorischen Strukturen. Das Gebiet wird umgrenzt im:
 - Norden durch die Nordstraße
 - Süden durch die Südstraße
 - Osten durch den Zwiebelmarkt
 - Westen durch das Gebiet des ehemaligen Schützenhofes
- (2) Bezeichnungen:
 - Vorderseite - Grundstücke und Gebäude vom Zentrum des Sanierungsgebietes aus gesehen, d.h. von der Haupt-, Post-, Turmstraße, dem Mittelweg, dem Markt, der Myliusstraße, Zwiebelmarkt, Böhlener Straße und Burgstraße aus.
 - Rückseite - Grundstücke und Gebäude von der Nord-, Süd- und Kesselbergstraße aus gesehen.
 - seitlich - rechtwinklig zur Vorder- bzw. Rückseite
 - Vorgarten - der Vorderseite vorgelagert
- (3) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Anlagen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.

- (4) Der Plan Nr. 1 sowie die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2

Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Schmale Hauszwischenräume (Winkel und Traufgassen) zwischen vorhandenen Gebäuden sind zu erhalten.
- (2) Die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandene Parzellenteilung muss durch Vor- und Rücksprünge oder unterschiedliche Farbgebung in der Fassadengliederung ablesbar sein.

§ 3

Dachform und Dachgestaltung

- (1) Gebäude im räumlichen Geltungsbereich der Satzung müssen traufständig errichtet werden.
- (2) Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 35 Grad und 50 Grad betragen. Bei Nebengebäuden sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- (3) Dachüberstände an den Traufseiten müssen 0,20m bis 0,60m betragen.
- (4) Dachaufbauten sind in ihrer Eindeckung und Farbgebung wie das Hauptdach auszuführen.
- (5) Gauben sind als Satteldachgauben auszuführen. Die Breite aller Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der Gesamtbreite des Daches betragen (siehe Anlage 2). Werden auf einem Dach mehrere Gauben angeordnet, müssen diese jeweils die gleiche Größe, ihr First die gleiche Höhendifferenz zum First des Hauptdaches und untereinander den selben Abstand haben. Die Anordnung der Gauben ist auf die Fensterachsen abzustimmen.
- (6) Liegende Dachfenster im straßenseitigen Bereich sind unzulässig. Auf der rückwärtigen Seite sind liegende Dachfenster zulässig. Die Breite muss sich an der Fensterbreite der Fassade orientieren und darf jedoch insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gesamtbreite des Daches betragen.
- (7) In einer Dachfläche dürfen Dachgauben und Dachfenster nicht zusammen ausgeführt werden. Ausgenommen sind Ausstiegsfenster für den Kaminkehrer.
- (8) Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (9) Als Material für Dacheindeckung sind Schiefer, Tonziegel und andere Materialien, die in Form, Farbe, Materialstärke und Eindeckung Schiefer entsprechen zulässig. Es sind antrazith- oder schieferfarbige Farbtöne zu verwenden.
- (10) Schneefangeinrichtungen müssen in Zink bzw. zinkfarbenen Farbtönen ausgeführt werden und sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Traufe anzubringen.
- (11) Antennenanlagen und Satellitenanlagen sind – soweit technisch möglich- im Dachraum oder so anzubringen, dass sie von den Vorderseiten aus nicht einzusehen sind.
- (12) Für alle sichtbaren Teile des Dachabschlusses (Ortgang, Traufbretter, Dachunterseite, Sparrenköpfe) muss ein weißer Anstrich bzw. bei Sichtfachwerk, die Farbe des Fachwerkes verwendet werden. Traufen sind mit vorgelagerten Rinnen aus Zink-, Alu- oder Kupferblech auszubilden. Für Rinnen und Verwahrungen aus anderen Materialien müssen dunkle, anthrazitfarbene Farbtöne verwendet werden.

- (13) Vordächer sind in Material und Farbe wie die Dach- bzw. Fassadeneindeckung auszuführen. Die Breite der Vordächer darf die Breite der Haustür plus max. 40 cm nicht überschreiten. Die max. Auskragung entspricht der Breite des Vordaches. Für die Vordächer sind seitlich nur 2 Schrägstützen zur Hauswand zulässig. Seitenteile sind nur bei seitlichen Eingängen in den Materialien Holz oder Stahl in Grautönen und mit farblosem Glas zulässig.

§ 4

Fassaden

- (1) Die Gliederung der Straßenfassaden in untere Abschlusszone (Sockel), Normalzone und Obere Abschlusszone (Traufe, Dach, Giebel, Zwerchhaus) ist beizubehalten. Jede Fassade soll horizontale Gliederungselemente (Sockel und Gesimse) und vertikale Gliederungselemente (Fensterachsen) besitzen.
- (2) Die Sockelhöhe beträgt min. 0,2 m. Der Sockel ist mit massivem Naturstein (Porphyr, Schiefer, gelber/gelb-grauer Sandstein) oder feinkörnigem Putz ohne reflektierende Bestandteile in Farben entsprechend Anlage 1 zu versehen. Fliesen, Keramik- oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig.
- (3) Erker sind unzulässig.
- (4) Fassadenverkleidungen oberhalb des Sockels sind straßenseitig nur in Schiefer- und Holzschindeln (dunkel), an Seiten- und Hoffassaden auch in Holz (dunkel) zulässig. Zierdeckungen sind erwünscht.
- (5) Putzfassaden sind bei Neubau zulässig. Sie sind mit feinkörnigem mineralischem Putz in Farben entsprechend der Farbskala – Anlage 1 zu versehen.
- (6) Sichtfachwerk ist zu erhalten. Die Freilegung von später verkleidetem Sichtfachwerk ist erwünscht. Bei Neubau eines Fachwerkhouses mit Sichtfachwerk ist die Straßenfassade als Thüringer Leiterfachwerk auszuführen. Fachwerkgefache sind bündig zu den Hölzern mit feinkörnigem, richtungslos verriebenem Putz zu versehen mit einer Farbgebung nach Anlage 1 – Farbskala. Vorhandene Motivmalereien sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- (7) Für Wände von Nebengebäuden, Schuppen, Garagen gelten Absatz (5) und (8).
- (8) Einzelbalkone sind nur an den rückseitigen Fassaden zulässig. Kunststoff- und Aluminiumverkleidungen sind unzulässig.
- (9) Nach außen vorspringende Windfänge sind unzulässig.
- (10) Vortreppen an Hauseingängen sind massiv aus Naturstein (Porphyr, Schiefer, gelber/gelb-grauer Sandstein) mind. dreiseitig geschlossen auszuführen. Bei Wohngebäuden sind die Hauseingangstreppen mind. 1m breit auszuführen. Die max. Breite ergibt sich aus der Haustürbreite plus 20 cm. Die Verkleidung der Treppenwangen hat nach Absatz (2) zu erfolgen. Das Treppengeländer ist in Stahl mit schmiedeeisernen, vorzugsweise vertikalen Stäben mit einem Handlauf aus Stahl oder Holz in gedeckten antrazithfarbenen Tönen auszuführen. Kunststoffgeländer sind unzulässig.
- (11) Eine Außenbeleuchtung ist als Wandleuchte mit weißem Licht und einer max. Größe 20 x 20 cm oder als Einbau-Deckenleuchte in ein Vordach zulässig.

§ 5

Öffnungen

- (1) Hausfassaden sind grundsätzlich mit Öffnungen auszubilden.
- (2) Für Fenster und Türen sind stehende, rechteckige Formate zu wählen.

- (3) Neue Fenster sind aus Holz oder Kunststoff mit gleichem Erscheinungsbild wie Holz herzustellen.
- (4) Fenster und Fensterflächen in Türen sind durch waagerechte und senkrechte Sprossen (aus Holz oder beschichtetem Material) zu gliedern. Als Gliederungselemente sind glastragende Sprossen bzw. von außen aufgesetzte, in ihrem Erscheinungsbild den glastragenden Sprossen entsprechende Sprossen zulässig. Die minimale Sprossenbreite beträgt 25 mm.
- (5) Die vertikale Fensterteilung muss symmetrisch erfolgen.
- (6) Futter, Bekleidungen und Sprossen von Fenstern und Türen sind in verschieferten Flächen weiß zu streichen.
- (7) Ab einer Öffnungsbreite (Rohbaulichtmaß) von 1,00 m sind die Fenster mehrflügelig auszubilden. Ab einer Öffnungshöhe von 1,45 m ist ein Kämpfer auszubilden. Fenster in Obergeschossen dürfen nicht als französische Fenster (Geschosshöhe gleich Fensterhöhe) ausgeführt werden.
- (8) Glasbausteine, strukturierte, gewölbte und farbige Gläser und Fensterbänder sind unzulässig.
- (9) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Eckschaufenster und Kragplatten über Ladenfenstern und Ladeneingängen sind unzulässig.
- (10) Längsrechteckige Schaufenster sind durch Pfeiler, Pfosten oder Säulen in hochrechteckige Formate zu unterteilen. Die zwischenliegenden Fassadenteile müssen die Mindestmaße nach Anlage 2 einhalten. Die Brüstungshöhe muss mind. 0,50 m von OK Gelände betragen.
- (11) Schaufenster sind in Holz, Aluminium oder Kunststoff in Farben nach Anlage 1 zulässig.
- (12) Haustüren sind mit Kassettierung oder Füllung aus Holz zulässig. Haustüren aus Kunststoff oder Aluminium sind nur mit gleichem Erscheinungsbild wie Holztüren zulässig.
- (13) In Türen sind Öffnungen aus Glas zulässig, die 1/5 der Türfläche nicht überschreiten. Oberlichter sind erwünscht. Bei Geschäften darf die Eingangstür fassadenbündig eingebaut werden und einen Glasanteil von max. 60% erhalten.

§ 6

Markisen, Jalousien, Rollläden, Klappläden

- (1) Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen Gesimse, Verzierungen oder Umrahmungen nicht überschneiden.
- (2) Markisen müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,70 m von der Randsteinkante entfernt sein.
- (3) Markisen dürfen nur bis zu maximal 1,50 m von der Außenseite Fassade vorspringen.
- (4) Die Markisen müssen entsprechend der Schaufensteröffnungen in einzelne Stücke aufgeteilt werden.
- (5) Es sind weiße, farblose und anthrazitfarbene Markisen, Jalousien, Rollläden, Klappläden zulässig. Unzulässig sind reflektierende oder hochglänzende Materialien oder Blech.
- (6) Außenliegende Rollladenkästen (RK) sind unzulässig.

- (7) Jalousien sind nicht an der Außenseite der Fenster anzubringen.

§ 7

Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind nur zulässig:
- im Erdgeschoss,
 - in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses, wenn im Erdgeschoss eine sonst nach dieser Satzung zulässige Werbung nicht möglich ist
 - an der Stätte der Leistung.
- (2) Eine Anlage darf sich nicht auf mehr als ein Gebäude erstrecken.
- (3) Das Erdgeschoss und die Brüstungszone im ersten Obergeschoss dürfen abgesehen von der Anbringung von Werbeanlagen nicht im Zusammenhang mit der Werbung verändert, zum Beispiel abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse angestrichen oder verkleidet werden.
- (4) Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder in Schriftzügen zulässig:
- gemalt als Schriftband oder in Einzelbuchstaben direkt auf der Hauswand,
 - oder auf Schriftträger (Schilder aus Holz oder Metall), die im geringen Abstand zur Hauswand angebracht werden.
 - als Einzelbuchstaben aus Metall direkt auf der Hauswand.
 - als hinterleuchtete Einzelbuchstaben aus Metall mit geringem Abstand zur Hauswand.
- (5) Ausnahmen zur Beleuchtung können im Geltungsbereich für handwerklich gearbeitete und künstlerisch wertvolle Berufszeichen und Stechschilder und Ausleger zugelassen werden. Zu bevorzugen sind Ausleger mit Zunftzeichen.
- (6) Bei Werbeanlagen sind folgende Maße einzuhalten:
- Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen höchstens 35 cm; einzelne Buchstaben oder Zeichen können hierbei bis 45 cm hoch sein.
 - Flache Ausleger sind bis zu einer Stärke von 10 cm zulässig, sofern sie nicht weiter als 1,20 m über die Fassadenebene hinausragen
 - Andere als in Absatz 1 und 2 genannte Werbung darf nicht weiter als 20 cm über die Fassade hinausragen.
 - Max. Länge von 2/3 des Fassadenabschnittes, jedoch nicht mehr als 6 m
 - Hinweis- und Werbeschilder sind bis 0,2 m² Einzelfläche zulässig.
- (7) Warenautomaten und Schaukästen sind nur in Gebäudenischen, Passagen und als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen nicht in öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
- (8) Einfriedungen, Türen und Tore, Vordächer, Vorbauten, Markisen, Dächer und Stützmauern dürfen nicht mit Werbeanlagen versehen werden.

§ 8

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke oder Freiflächen, Stellplätze, Abfallbehälter

- (1) Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerflächen zu nutzen.

- (2) Private Stellplätze in den rückwärtigen Bereichen sind durch Hecken, Sträucher oder Pergolen einzugrün.
- (3) Befestigungen von Grundstückszufahrten und -einfahrten, sollen aus Natursteinmaterial (anthrazitfarbenes, graues oder gelb-graues Pflaster oder Platten) oder als wassergebundener Decke hergestellt werden. Betonsteinpflaster kann nur verwendet werden, wenn es dem Erscheinungsbild in Farbe und Format dem beschriebenen Natursteinpflaster entspricht.
- (4) Standorte für Tanks sind so zu gestalten, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. (Sicht aus Richtung Nord-, Süd-, Kesselberg- oder Mühlbergstraße in hintere Gärten)

§ 9

Einfriedungen

- (1) Es sind nur ortsübliche Einfriedungen - Holzzäune in senkrechter Lattung mit Zwischenräumen, geschlossene Bretterzäune an den Rückfronten, geschnittene Hecken, Natursteinmauern an den Rückfronten, Natursteinsockel entsprechend § 4 Absatz 2 mit schmiedeeisernen Zäune mit senkrechten Stäben an den Vorderseiten zulässig.
- (2) Drahtzäune, die an Verkehrsflächen angrenzen, sind nur innerhalb einer Hecke zulässig.
- (3) Die Höhe darf im Vorgartenbereich bis zu 1,20 m und an den Rückseiten bis zu 2,00 m betragen.
- (4) Sockel, Pfeiler von Zäunen, Natursteinmauern richten sich in ihrer Gestaltung nach § 4 Absatz 2.

§ 10

Abweichungen nach § 66 ThürBO

- (1) Über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe des § 66, Abs. 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
entgegen den Bestimmungen des § 2 Abs. 1 - 2 bauliche Anlagen gestaltet,
entgegen den Bestimmungen des § 3 Abs. 1 - 13 Dächer errichtet und gestaltet,
entgegen den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 - 11 Fassaden gestaltet,
entgegen den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 - 13 Öffnungen gestaltet,
entgegen den Bestimmungen des § 6 Abs. 1 - 7 Markisen, Jalousien oder Rollläden verwendet,
entgegen den Bestimmungen des § 7 Abs. 1 - 8 Werbeanlagen oder Warenautomaten anbringt,
entgegen den Bestimmungen des § 8 Abs. 1 - 4 unbebaute Flächen, Freiflächen und Stellplätze gestaltet,

entgegen den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 - 4 Einfriedungen errichtet.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 12

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Mit diesem Zeitpunkt tritt die Satzung vom 19.05.2003 außer Kraft.

Großbreitenbach, den 25. November 2016

Beier
Bürgermeister

