

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet der Altstadt von Bad Lobenstein – Gestaltungssatzung

Aufgrund von § 83 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 5. 2011 (GVBl. S. 85) hat der Stadtrat der Stadt Bad Lobenstein in seiner 20. Sitzung am 31. 1. 2012 zur Wahrung des Stadtbildes von Bad Lobenstein folgende Gestaltungssatzung als Neufassung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Anlagen der Altstadt von Bad Lobenstein und wird wie folgt abgegrenzt:
Stadtkern
Leonberger Platz, Am Graben, Hainberg, Hain, Mühlgasse, Teichgasse, Alter Postweg, Neustadt, Kirchberg, Kirchplatz.
- (2) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan gekennzeichnet. Der Lageplan ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht

- (1) Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien baulichen Maßnahmen.
- (2) Bei genehmigungsfreien baulichen Maßnahmen können gemäß § 63 e der Thüringer Bauordnung Ausnahmen von den Anforderungen dieser Satzung gewährt werden, sofern die Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile betreffen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

§ 3

Denkmalpflege

- (1) Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 1. 5. 2004 mit seinen Durchführungsbestimmungen zur Erhaltung der Denkmale bleiben unberührt.
- (2) Im räumlichen Gestaltungsbereich dieser Satzung sind als städtebauliche und architektonische Denkmale oder/und Bodendenkmale folgende Gebäude und Anlagen eingestuft:
 - Rathaus mit Wappenstein
 - Gelände des Schlossberges mit Altem Turm und Turmstumpf und Resten der alten Burg und Schlossanlage (u. a. Schlossberg 23 und 24)
 - Schlossberg 20 (heute Regionalmuseum)
 - Reste der Stadtbefestigung Am Graben, Am Tor und in der Mühlgasse
 - Straßenensemble Bayerische Straße 1-7
 - Bayerische Straße 4, 5 und 6
 - Stadtkirche
 - Neues Schloss
 - Alte Wache
 - Am Graben 18 (ehem. Spritzenhaus, heute Fremdenverkehrsamt)
 - Marktensemble mit Mündungsbereichen
 - Straße der Jugend 15
 - Markt 8, 9 und 10
 - Mühlgasse 19

Darüber hinaus befindet sich ein wesentlicher Teil der im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Gebäude und Anlagen auch in der "Kernstadt" von Bad Lobenstein (Denkmalensemble), das im Norden durch den Stadtpark, im Westen durch die Mühlgasse, im Süden durch den Burgberg und im Osten durch den Stadtteich begrenzt wird.

§ 4 Allgemeine Anforderungen

Alle baulichen Maßnahmen sollen insbesondere hinsichtlich

- Gebäudetyp
- Baufluchten/Baukanten
- Art und Größe der Baukörper
- Dachausbildung
- Gliederung der Straßenfassaden
- Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen
- Ausbildung der Öffnungen
- Material der Oberflächen
- Farbe der Oberflächen
- Werbeanlagen

und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

§ 5 Straßenräume

Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden historischen Baufluchten/Raumkanten und Straßenraumprofile aufzunehmen.

§ 6 Gebäudetyp

- (1) Neu zu errichtende Gebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind vorwiegend als Traufseit-Typen auszubilden.
- (2) Sondertypen können dort, wo dies aus der historischen Stadtentwicklung begründet ist, beim Zusammentreffen zweier städtebaulicher Richtungen (Straßeneinmündungen) oder aus anderen städtebaulich-räumlichen Erfordernissen als Ausnahme zugelassen werden.

§ 7 Baukörper

- (1) Die Breite der Baukörper der Straßenrand- und Platzrandbebauung richtet sich nach der vorhandenen, historisch gewachsenen Parzellenstruktur.
- (2) Bei Baulücken und Brachflächen, für die keine Parzellenstruktur mehr festzustellen ist, orientiert sich die Breite der Baukörper nach der durchschnittlichen Parzellenbreite des jeweiligen Straßenzuges.
- (3) Bauliche Maßnahmen, die die Ablesbarkeit der Parzellenstruktur beeinträchtigen, insbesondere das Zusammenfassen von vorhandenen Fassadeneinheiten oder von Teilen vorhandener Fassadeneinheiten benachbarter Gebäude sind unzulässig.
- (4) Wird bei einem Neubau ein Gebäude über mehrere Parzellen errichtet, so muss der Charakter des ursprünglichen Baubestandes oder - soweit kein früherer Baubestand vorhanden war - der Charakter der benachbarten Bebauung bei der Neubebauung aufgenommen werden und dessen Kubatur und Fassadengliederung erhalten und ablesbar sein.
- (5) Die Geschossigkeit der Baukörper richtet sich nach § 8 (3) dieser Satzung. Maximal ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig.

§ 8 Dächer

- (1) Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbgebung zu erhalten.
- (2) Dächer müssen hinsichtlich ihrer Form und ihrer Deckung dem Bereichstypischen entsprechen.

- (3) Die Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden richten sich nach der historisch überlieferten Baustruktur.
Bei Neubauten ist die jeweils niedrigere Traufhöhe der Nachbargebäude aufzunehmen. Eine maximale Überhöhung von 40 cm ist dabei möglich. Bei Neubauten in Straßen/Gassen am Hang ist die Traufhöhe so zu wählen, dass sich in Verbindung mit den benachbarten Traufhöhen eine höhenmäßige Staffelung ergibt.
- (4) Für Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen entsprechend der Thüringer Bauordnung wird eine Dachneigung von 45° - 50°, für Gebäude mit drei Vollgeschossen eine Dachneigung von 35° - 40° festgesetzt.
Bei Neu- und Umbauten können geringere als in dieser Satzung festgeschriebene Dachneigungen zugelassen werden, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen bzw. die unmittelbar angrenzende Dachneigung aufnehmen, sodass das Stadtbild dadurch verbessert wird.
Bei Nebengebäuden und Anbauten, die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, können Ausnahmen gestattet werden.
- (5) Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben oder als Zwerchgiebel zulässig. Bei stehenden Einzelgauben ist eine Breite von max. 1,35 m zulässig, die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Traulänge betragen. Als Abstand zwischen Ortgang/Grat und Gaube ist mindestens 1,0 m einzuhalten.
- (6) Liegende Wohnraumbenfenster ab einer Größe von über 0,3 m² Fläche sind auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche anzuordnen.
- (7) Als Dachmaterial sind schieferfarbene oder ähnlich farbige Dacheindeckungen in Anlehnung an die vorhandenen Dächer zulässig.
- (8) Das Anbringen bzw. das Aufstellen von Photovoltaik-, Solar- und Windkraftanlagen im denkmalgeschützten Bereich bedarf einer besonderen Genehmigung.

§ 9

Fassadengestaltung

- (1) Die für Bad Lobenstein typische Fassadengrundform der Lochfassade mit rechteckigen, stehenden Einzelfenstern ist bei Umbauten zu erhalten oder wieder herzustellen und bei Neubauten der Fassadengestaltung zugrunde zu legen.
- (2) Die sichtbaren Wandbauteile sind in traditionellem, in der Altstadt von Bad Lobenstein überwiegend vorkommendem Material oder solchem, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht, auszuführen. Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium, asbesthaltigen Platten, Glas oder glänzenden Materialien sind ebenso wie Glasbausteine nicht zulässig.
Bei Neubauten muss auf Verträglichkeit der Materialwirkungen mit dem Umfeld geachtet werden.
- (3) Es kann gefordert werden, dass im Rahmen von Umbaumaßnahmen festgestelltes Schmuckfachwerk freigelegt wird.
- (4) Die bei bestehenden Gebäuden vorhandenen plastischen Gliederungen der Fassade wie Gesimse, Gewände, Erker etc. sind zu erhalten. Die Fassadengliederung von Neubauten soll sich an der plastischen Gliederung der historischen Fassaden orientieren.
- (5) Der Einbau von Garagentoren in Fassaden, die an den öffentlichen Straßen- und Platzraum angrenzen, ist nicht zulässig.
- (6) Parabolantennen sind auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite anzubringen. Erfolgt die Anbringung auf dem Dach, ist die Farbe der Dachfarbe anzugleichen.

§ 10

Fenster, Türen

- (1) Bei Altbauten muss eine dem Baustil des Gebäudes entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Einscheibenfenster sind nicht zulässig. Bei Neubauten können Fensterteilungen verlangt werden, wenn dies nach dem die nähere Umgebung prägenden Straßenbild oder nach dem historischen Erscheinungsbild des Straßenzuges geboten ist.

- (2) Fenster sind nur in stehenden Formaten (oder Vielfache) zulässig. Großformatige Fensterflächen sind in diesem Sinne zu unterteilen.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Historische Schaufenster und Schaufensteranlagen aus dem 19. und dem Anfang des 20. Jahrhunderts sind zu erhalten.
- (5) Vorhandene Fenstereinfassungen aus Naturstein sind zu erhalten.
- (6) Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.
- (7) Haustüren und Haustore, die für das durch diese Satzung geschützte Ortsbild eigentümlich oder die handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten.
- (8) Bei Haus- und Hoftüren ist der Einbau von Aluminiumtüren verboten.
- (9) Haus- und Hoftüren sind als Vollholztüren auszuführen. Erforderliche Verglasung ist der Umgebung anzupassen.

§ 11 Farbe

- (1) Das charakteristische Farbbild ist zu erhalten. Ausgeschlossen sind starke Farbkontraste, grelle Farben oder eine Vielfalt intensiv wirkender Farben.
- (2) Innerhalb einer Fassade muss ein Farbton als Grundfarbe deutlich dominieren; Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.

§ 12 Zusätzliche Bauteile

- (1) Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte neu zu errichtende Vordächer, Balkone, Windfänge und andere an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile sind nicht zugelassen.
- (2) Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Über mehrere Schaufenster durchgehende Markisen sind nicht zulässig.

§ 13 Außenanlagen

- (1) Für befestigte Hofeinfahrten oder Innenhöfe in direktem Sichtbezug zu Straßenräumen und Plätzen, die mit Natursteinpflaster gepflastert sind, ist für diese Flächen ebenfalls Natursteinpflaster zu verwenden. Bei allen anderen Hofeinfahrten und Innenhöfen richtet sich das Oberflächenmaterial nach der im Rahmen eines Gesamtgestaltungskonzeptes noch festzulegenden Oberflächengestaltung des jeweiligen Straßen- und Platzraumes.
- (2) Innenhöfe und Freiflächen sind nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu befestigen. Befestigte Flächen sind als Pflasterbeläge, als Pflasterbeläge mit breiter, begrünter Fuge, als wassergebundene Decke oder als Schotterrasen auszubilden.
- (3) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- (4) Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch gleichwertige, heimische Bäume zu ersetzen.

§ 14 Einfriedungen

Bei Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind ausschließlich verputztes Mauerwerk oder Sichtmauerwerk jeweils entsprechend der Hauptgebäude zulässig. Bei angrenzenden Garten-/Grünflächen zum öffentlichen Raum sind Naturstein und naturlasiertes Holz zulässig. Schmiedeeiserne Einfriedungen können als Ausnahme zugelassen werden.

§ 15
Unterhaltungspflicht

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass weder sie selbst noch das Straßen- oder Ortsbild verunstaltet werden.

§ 16
Ausnahmen und Befreiungen

Von den Anforderungen der §§ 6 - 13 können Ausnahmen gemäß § 63 e der Thüringer Bauordnung gewährt werden, wenn im Einzelfall die in den §§ 4 und 5 in dieser Gestaltungssatzung aufgeführten Gestaltungsgrundsätze eingehalten werden.

§ 17
Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die §§ 4 - 13 und 15 dieser Satzung können gemäß § 81 Abs. 3 der Thüringer Bauordnung als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 18
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für das Gebiet der Altstadt – Gestaltungssatzung – vom 29. März 1993 außer Kraft.

Gültig ab 6. Oktober 2012