

Neubekanntmachung der Satzung über die besonderen Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern der Gemeinde Küllstedt (Ortsgestaltungssatzung)

Präambel

Ziel der Ortsgestaltungssatzung ist es, die gewachsene dörfliche Eigenart zu erhalten bzw. behutsam zu erneuern und vor einem Verlust ihrer Identität zu schützen.

Durch neuere Bauten, aber auch durch Um- und Ausbauten sowie durch Umnutzungen wird zunehmend die bauliche und gestalterische Eigenart des Ortes gefährdet.

Da damit die Gefahr wächst, dass der alte Ortskern seinen Wert als Wohn-, Arbeits- und Lebenswelt verliert, beabsichtigt die Gemeinde mit folgender Satzung die Erhaltung, Pflege, Gestaltung und Wiederherstellung des Ortsbildes.

Sie betrifft sowohl die Gestaltung historischer Gebäude als auch die dorfgerichte Einfügung von Neu- und Umbauten.

In der Fassung, wie sie sich aus der Ortsgestaltungssatzung vom 27.02.1992, Heimatbote 10/2006 vom 18.05.2006 ergibt:

Die Genehmigung der Ortsgestaltungssatzung ist durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 04.06.1992 Az, 251/46/92/S/83/E/ Küllstedt mit nachfolgenden Änderungen und Auflagen genehmigt worden:

Änderung:

1. § 1, Abs. 1 ist wie folgt zu formulieren: „...für das im Lageplan (Anlage) rot umgrenzte Gebiet.“
2. § 4, Abs. 1, Satz 3 ist das Wort „Änderungen“ zu streichen und durch das Wort „Fassadenänderungen“ zu ersetzen.

Auflagen:

1. § 4, Abs. 1, Satz 1 u. 2 der vorliegenden Satzung sind zu streichen.
Zur Einführung einer allgemeinen Genehmigungspflicht für alle Fassadenänderungen besteht keine Ermächtigungsgrundlage.
Nach § 68 BauO können durch die untere Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen von Sollvorschriften oder Befreiungen von zwingenden Vorschriften der Satzung erteilt werden. Bei Einhaltung der Vorschriften der Satzung braucht keine Genehmigung für das Vorhaben eingeholt werden,
in § 4, Abs. 1 ist nach Satz 3 einzufügen:
„Die untere Bauaufsichtsbehörde kann nach § 68 BauO Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Satzung erteilen.“

§ 4 Fassaden

- (1) Innerhalb des angegebenen räumlichen Geltungsbereiches (Anlage) sind solche Fassadenänderungen zulässig, wenn sie sich in Art und Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
Die untere Bauaufsichtsbehörde kann nach § 68 BauO Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften der Satzung erteilen.
- (2) Außenwände von Gebäuden sind als zusammenhängende Flächen auszubilden.

Die Fassaden sollten so gegliedert sein, dass sie sich in den Maßverhältnissen dem jeweiligen Straßenbild oder der näheren Umgebung anpassen.

- (3) Alle Öffnungen sind in stehenden Formaten oder als Reihung stehender Formate zu gestalten. Ungleiche Scheibformate in einer Fensteröffnung sind unzulässig. In Fachwerkwänden ist die Konstruktionsstruktur (Stielabstand, Riegelhöhe) unveränderbares Maß für die Größen der Öffnungen. Werden im Zuge von Instandsetzungsmaßnahmen neue Fenster in Fachwerkfassaden geplant, so sind nur mehrfach unterteilte Fenster (Sprossenfenster) aus Holz zulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß einzubauen. Die Schaufensterzone muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser unterordnen. Dieser Grundsatz gilt auch für die Form, den Maßstab, die Gliederung, das verwendete Material und ihre Farbe.

Von der Straße aus sichtbare Rollläden, deren Rollen und zugehörige Kästen nicht innenliegend untergebracht werden können, sind nicht zulässig.

Schutzdächer für Hauseingänge u. ä. sind nur mit Ziegeldeckung zulässig (S. § 3 (3)).

§ 5

Material und Farbe

- (1) Bauliche Maßnahmen an Fachwerkgebäuden sind in Fachwerkbauweise auszuführen, soweit es sich nicht um Brandwände handelt. Bei Instandsetzungsarbeiten sind die Gefache holzbündig glatt zu verputzen.
Die Farbgebung der Gefache soll in stumpfen, matten vorrangig weiß-grauen Farbtönen erfolgen. Der Anstrich des Holzes soll mit einem atmungsaktiven Imprägnierungsmittel vorgenommen werden.
- (2) Vorhandenes Fachwerk darf nicht überputzt oder verkleidet werden einschließlich der umgebenden Wandflächen oder unmittelbar benachbarten Gebäude.
Verkleidetes Fachwerk soll bei Instandsetzungsmaßnahmen freigelegt werden, wenn seine Beschaffenheit die Freilegung rechtfertigt.
Verkleidungen aus Naturschiefer und alten Ziegelbehängen sind zu erhalten.
Glänzende Wandbauteile, glasierte oder grellfarbige Fliesen, Platten, Glasbausteine sowie Verkleidungen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Asbestzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen sowie glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sind unzulässig.
- (3) Bei der Gestaltung massiver Gebäudeteile sind glatte oder strukturierte Putze in harmonischer Farbabstimmung in Kombination mit bodenständigen Natur- und Kunststeinen zu verwenden (Sedimentgestein, rote Verblendziegel).
- (4) Großflächige Verklinkerungen von Außenwänden ohne Besatz von Gliederungsmaßnahmen (Teilungen im Bereich der Geschoßdecken, Umrahmen von Öffnungen) sowie ohne die Anordnung von mindestens 20% Putzflächenanteil am Gesamtgebäude sind unzulässig.

§ 6

Bauteile und Bauzubehör

- (1) Fernseh- und Rundfunkantennen sind so anzubringen, dass sie von öffentlichen Bereichen nicht sichtbar wirkend in Erscheinung treten.
Ist dies in besonderen Fällen (SAT-Antennen) nicht möglich, so darf die Antenne nur auf der der Straße abgewandten Seite der Dachfläche angebracht werden.

- (2) Sonnenmarkisen haben sich nach Umfang, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterzuordnen.
- (3) Für oberirdisch aufgestellte Gasbehälter ist ein Sichtschutz (z. B. Holzzaun oder Buschbepflanzung) zu schaffen, falls der Gasbehälter eine Dauerlösung darstellt.

§ 7 **Einfriedungen**

Einfriedungen sind an der Straßenfront mit Hecken bis 1,40 m Höhe, Kalkstein- und heim. Bruchsteinmauern oder Holzlattenzäunen mit senkrechten Latten bis 1,20 m Höhe zulässig.

§ 8 **Werbeanlagen und Warenautomaten**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Straße zugewandten Gebäudefassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind jeweils nur in einer Ausfertigung an der Stätte der Herstellung oder des Vertriebes gestattet.
- (3) Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Abfolge der Fassaden negativ beeinträchtigt werden.
Die Anbringung ist auf das Erdgeschoß begrenzt und darf max. 10% der Erdgeschoßfassadenfläche betragen.
- (4) Konstruktive Bauglieder der Fassade, die einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild haben, dürfen nicht verdeckt werden.
- (5) Werbeschriften sind waagerecht anzubringen und dürfen gestalterische Details nicht verdecken.
- (6) Werbeausleger in der Größe von max. 0,8 m x 0,8 m sind bei gestalterischer Anpassung an die Umgebung gestattet.
- (7) Werbeanlagen an und auf Brandwänden, Dächern, Schornsteinen, Stütz- und Grenzmauern sind verboten.
- (8) Warenautomaten sind nur architektonisch eingebunden oder in Eingangsnischen gestattet.

§ 9 **Garagen**

- (1) Garagen sind in baulicher und gestalterischer Verbindung mit bestehenden oder neuen Bauten, die sich entsprechend § 2 dieser Satzung einfügen, zu errichten.
Ausnahmen können für abgeschlossene Höfe zugelassen werden.
- (2) Garagen mit Flachdächern und Blechgaragen sind nicht zugelassen

§ 10

Ausnahmen und Befreiungen

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Küllstedt Ausnahmen von den Vorschriften zu Einzelheiten der baulichen Gestaltung zulassen, soweit die abweichende Gestaltung die Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder sowie die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Härten verbunden ist und die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 11

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 81 BauO vom 20.07.1990 können Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der Satzung mit Geldbußen bis zu 100.000,-- DM belegt werden.

Die Ortsgestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung, am 25.07.92 in Kraft.

**) Haftungsausschluss: Der vorliegende Text dient lediglich der Information, Rechtsverbindlichkeit haben ausschließlich die unterzeichneten Ausfertigungen der Satzung bzw. Änderungssatzung.*