



## **Gestaltungssatzung Stadtkern Ellrich (Gestaltungssatzung)**

Auf Grund des §§ 19 Abs. 1 und 20 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. 2023, S. 127) und des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. 2022, S. 321) hat der Stadtrat der Stadt Ellrich in seiner Sitzung vom **XX. Monat XXXX** die folgende Gestaltungssatzung Stadtkern Ellrich beschlossen:

### **Präambel**

Zur Erhaltung des historischen gewachsenen Kerns der Stadt Ellrich mit seinen erhaltenswerten Bauwerken und Gebäudegruppen und zur zukünftigen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Innenstadt, einschließlich der unmittelbar angrenzenden Randbereiche, die im optischen und funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt stehen, werden an bauliche Anlagen und Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Maßgabe dieser Satzung gestellt.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, die vorhandenen Qualitäten und das Charakteristische des Ellricher Stadtbildes zu bewahren. Insbesondere sind die ortstypischen baulichen Gestaltungsmerkmale zu erhalten oder aufzunehmen, ist die Eigenart des Stadtbildes zu sichern und zu fördern, sowie eine behutsame, kreative und zeitgemäße Weiterentwicklung für die Zukunft zu ermöglichen. Bauliche Veränderungen sollen besonders auf die ortstypische Wesensart der vorhandenen Gebäude hinsichtlich Form, Material, Farbe und Gliederung Rücksicht nehmen.

Zur Steuerung der gestalterischen Entwicklung werden daher durch diese Satzung für den im Geltungsbereich erfassten Bestand an Gebäuden und Freiflächen, sowie für entsprechende Neubaumaßnahmen besondere gestalterische Anforderungen erlassen.

Die Gestaltungssatzung ist von allen privaten Personen und Institutionen im Rahmen von Neubau- und Sanierungsvorhaben innerhalb des Abgrenzungsbereiches zwingend und ausdrücklich einzuhalten. Die festgesetzten Inhalte sind in die Planung aufzunehmen.

Vorhabenträgern wird empfohlen, bereits mit einer ersten Beschreibung und Skizze des Vorhabens an die Stadt Ellrich heranzutreten, um das Vorhaben und die nächsten Schritte abzustimmen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist als besonders schutzwürdiges Gebiet der Stadt Ellrich festgelegt.

Die Festlegung erfolgt zum Schutz der vorhandenen Bausubstanz und des Stadtbildes.

Die Gestaltungssatzung greift nicht in die Regelungen des Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 63, Abs. 2, Satz 2 im Bereich dieser Satzung die Genehmigungsfreiheit für die in § 63 der Thüringer Landesbauordnung (ThürBO) genannten Vorhaben nicht anzuwenden ist.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtkern Ellrich“. Er wird aus dem Plan „Geltungsbereich“, M 1:7500, (Anlage 1) ersichtlich, festgelegt und durch eine durchgezogene Linie eingegrenzt. Maßgeblich ist die Innenkante der Begrenzungslinie.
- (2) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die vorliegende Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, insbesondere bei Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen gemäß Absatz 2 anzuwenden.
- (2) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstige Anlagen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.
- (3) Die Vorschriften gelten sowohl für baugenehmigungspflichtige als auch für solche baulichen Maßnahmen, die einer Baugenehmigung nach § 60 ThürBO nicht bedürfen, soweit sie das äußere Gebäude- oder Straßenbild entsprechend Absatz 1 und 2 betreffen.

### **§ 3 Einfügen der Bauvorhaben in das Ortsbild**

- (1) Bei Neubauten können Abstände und Abstandsflächen nach Maßgabe der ThürBO (§ 88, Abs. 1, Satz 5) bis zu 100% unterschritten werden, wenn dies zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart dient. Eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume muss gewährleistet sein und aus Gründen der Sicherheit, insbesondere des Brandschutzes, dürfen keine bauaufsichtsbehördlichen anerkannten Bedenken bestehen.
- (2) Die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandene Parzellenteilung muss durch Vor- und Rücksprünge, Farbgebung und der Fassadengliederung ablesbar sein.

### **§ 4 Dachlandschaft/Dachgestaltung**

- (1) Dachform/Dachneigung
  1. Die vorgeschriebene Dachform ist das geneigte Dach, das symmetrische Satteldach.
  2. Innerhalb einer Häuserzeile sind im Falle der Grenzbebauung die Dachneigungen bei traufständigen Gebäuden einheitlich auszuführen.
  3. Neben dem Satteldach sind für Hauptgebäude und vom öffentlichen Raum aus einsehbare Nebengebäude, wenn keine Grenzbebauung vorliegt, das Mansarddach sowie das Walm- und Kruppelwalmdach zulässig.
  4. Bei Mansarddächern muss die Schnittlinie zwischen Mansarddachfläche und oberer Dachfläche bei Neubauten mindestens 0,50 m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen.
  5. Flachdächer sind für alle Gebäudearten unzulässig. Ausnahmen können zur Ausbildung von Terrassen, vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Innenhöfen zugelassen werden.
- (2) Firstrichtung

Grundsätzlich sind die Firstrichtung der Dächer vorhandener Gebäude beizubehalten. Dies gilt auch bei Ersatzbauten.

(3) Dachaufbauten/Dachausschnitte/Dachfenster

1. Dachaufbauten wie Gaupen und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn vorhandene Formen und Größenverhältnisse aufgenommen werden.
2. Dachausschnitte und Dachflächenfenster sind zum öffentlichen Raum zulässig.

(4) Vordächer/Eingangsüberdachungen

1. Krag- und Vordächer über Schaufenster sind unzulässig.
2. Windschutz- oder Eingangsüberdachungen sind zulässig.

(5) Ortgänge, Traufgesimse

1. Die Dachüberstände dürfen im Gestaltungsbereich 0,20m bis 0,50m am Ortgang nicht überschreiten.
2. Traufüberstände sind mindestens 0,30m groß auszuführen.

(6) Brandwände, Brandgiebel

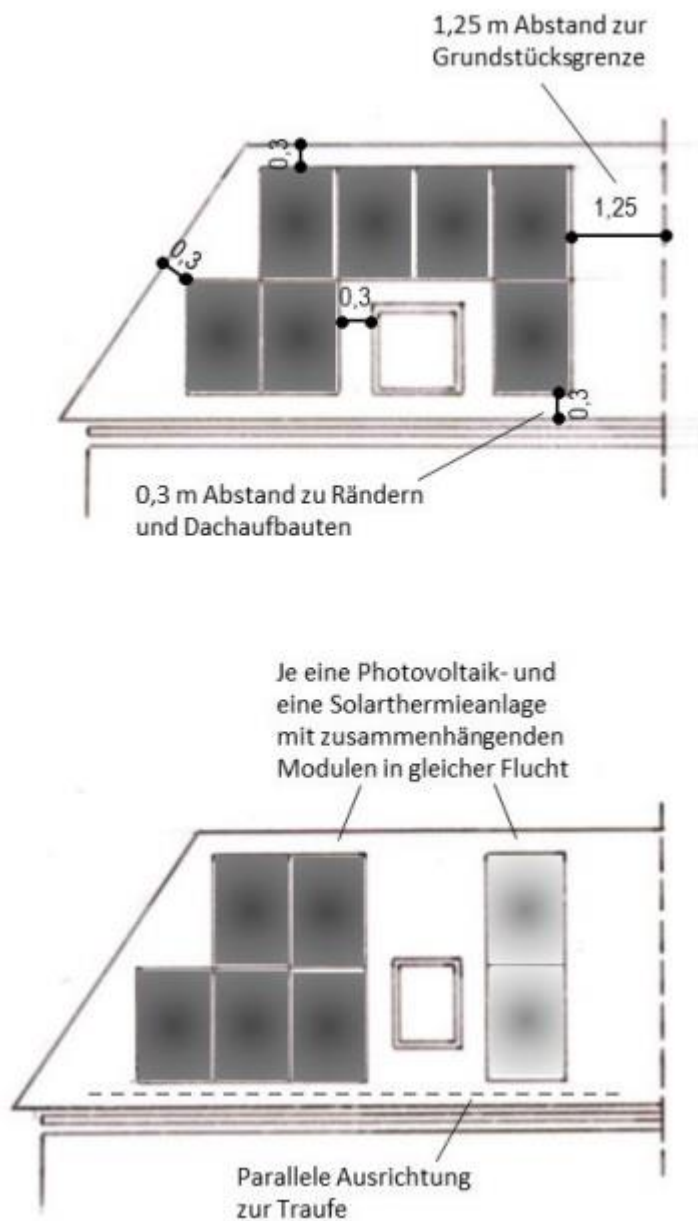
Eine Verwendung als Reklamefläche ist unzulässig; die Anforderung gilt auch für Hohlräume, die vom öffentlichen Straßenraum aus eingesehen werden können.

### **§ 5 Anlagen zur Solargewinnung**

(1) Solaranlagen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) müssen zu Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,25 m zwingend einhalten. Sie sind in gleicher Neigung zu errichten wie die Dachfläche, auf der sie installiert werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

(2) Auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Dachflächen sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie neben den unter (1) genannten Vorgaben auch die nachfolgenden Regelungen einhalten:

1. Solaranlagen müssen zu Dachrändern, Dachfenstern, Dachaufbauten und Dachflächen anderer Dachneigung einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.
2. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind jeweils als zusammenhängende Fläche in gleicher Flucht sowie parallel zur Traufe zu errichten.



## § 6 Fassaden

### (1) Fachwerkfassade

1. Fachwerkbauwerke mit Sichtfachwerk sollen als solche bewahrt und saniert werden.
2. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk darf freigelegt werden, wenn es nach Zustand und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist.
3. Bei Sichtfachwerkbauten darf das Fachwerkgefüge nicht verändert werden.
4. Fachwerke sind mit einem Farbanstrich zu versehen, der tragende Bauteile (Holz) und füllende Elemente (Ausmauerung) deutlich trennt.

### (2) Schaufenster

Bei nachträglichem Einbau von Schaufenstern in Sichtfachwerkhäusern ist das Konstruktionsgerüst nicht zu verändern.

(3) Außentüren/Tore

1. Der Neueinbau von Toren in die Straßenfront vorhandener Gebäude ist unzulässig.
2. Als Garageneinfahrten in bestehenden Gebäudefassaden sind nur vorhandene Toreinfahrten zu verwenden.

(4) Markisen, Jalousien, Rollläden, Fensterläden, Fenstergitter

Markisen und Jalousien müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20m haben. Ihre Ausladung darf nicht in den Straßenraum ragen. Die maximale Ausladung beträgt im Erdgeschoss 1,50 m, in den Obergeschossen 1,00 m.

(5) Materialien der Außenhaut

1. Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zu verwenden:  
Holz, Glas, Putz, Kalk- und Sandstein, Klinker, Travertin, Schiefermaterial, Naturschiefer
2. Bei Neubauten kann auch Sichtbeton verwendet werden; tragende Elemente können aus Stahl errichtet werden.

(6) Imitationen

Imitationen jeglicher Art, wie tapetenartige Fassadenverkleidungen und Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig.

(7) Zwei aneinandergrenzende Fassaden mit dem gleichen Farbton sind nur dann zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der anderen genannten Gestaltungsmittel (Maße, Plastizität) deutlich voneinander unterscheiden.

(8) Stuckteile, wie Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, reliefartige Bekrönungen, Profile und plastische Darstellungen, sind vorzugsweise zu bewahren und zu sanieren. Sie sollen farblich innerhalb der Farbskala der Fassadenfarbe abgesetzt werden.

(9) Antennenanlagen wie Parabolspiegel und Funkantennen sowie Klimageräte und Entlüftungsgitter

1. Funkantennen, Klimageräte, Parabolspiegel, Entlüftungsgitter und Abzugsöffnungen dürfen in Fassaden nur eingebaut werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar werden.
2. § 6, Absatz 5, 1. bezieht sich ausdrücklich nicht auf Dachflächen bzw. auf die Dachlandschaft/Dachgestaltung.
3. Als vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar werden auch Anlagen im Sinne dieses Absatzes angesehen, die durch Einfassen und/oder Verblenden als solche visuell nicht wahrgenommen werden und dadurch als unmerklicher Bestandteil der Fassadengestaltung gelten.

### **§ 7 Nebengebäude und Garagen**

(1) Für Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Carports, Wirtschaftsgebäude, Abstellschuppen etc. gelten, wenn sie einsehbar sind, dieselben Vorschriften wie für Hauptgebäude.

(2) Flachdächer und Dachterrassen auf Nebengebäuden sind zulässig.

### **§ 8 Anlagen der Außenwerbung/ Lichtwerbung (Lauflicht)**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Großflächenwerbung (> 3,00m<sup>2</sup>), Schaubänder, Lichtzeichen und Leuchtschilder, sowie Lichtwerbung mit wechselndem, laufendem oder bewegtem Licht sind unzulässige Werbeanlagen.
- (3) Namen und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,25 qm, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen, sind an Einfriedungsmauern, Toren und neben Haustüren anzubringen.
- (4) Für jede im Gebäude ansässige gewerbliche Einrichtung ist an diesem Gebäude zusätzlich zur Firmenbezeichnung nur eine Reklameschrift (auch in Verbindung mit einem Reklamesymbol) bis zu einer Größe von 0,75 qm anzubringen.
- (5) Auslegerschilder dürfen bis 1,00m vor die Gebäudefront ragen. Ihre Unterkante soll mind. 2,50m über der Gehsteig-Oberkante liegen.
- (6) Die Anbringung von Leuchtschriften (Einzelbuchstaben) auf Wandflächen kann auf Antrag zugelassen werden.

### **§ 9 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Vorgärten sind als solche zu erhalten und entsprechend gärtnerisch zu gestalten.

### **§ 10 Ausstattungsgegenstände**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter vom öffentlich zugänglichen Raum aus nicht sichtbar sind.

### **§11 Stellplatzanlagen**

- (1) Stellplätze mit mehr als 500 qm befestigter Fläche sind durch eine raumgliedernde Baumbepflanzung zwischen den Stellplatzreihen zu unterteilen.
- (2) Die Pflanzfläche ist durch Kantensteine oder ähnliches zu sichern.

### **§12 Abweichungen**

- (1) Von den gemeindlichen Bauvorschriften nach den § 88 ThürBO kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 66 (2) ThürBO Abweichungen im Einvernehmen mit der betreffenden Gemeinde zulassen.
- (2) Ist für bauliche Anlagen, andere Anlagen oder Einrichtungen, die keiner Genehmigung bedürfen, eine Abweichung erforderlich, so ist diese gemäß § 66 (3) ThürBO schriftlich zu beantragen.

### **§13 Ordnungswidrigkeiten (Bußgelder)**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs.1 Satz 1 und 2 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 3 bis 12 dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 ThürBO mit bis zu 50.000,00 EUR geahndet werden.

**§ 14**  
**Datenschutz**

Für die Erhebung, Verarbeitung und Weitergabe von Daten im Vollzug dieser Satzung gilt die EU-Datenschutz-Grundverordnung und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen des Freistaates Thüringen in der jeweils geltenden Fassung.

**§ 15**  
**Gleichstellungsbestimmungen**

Status- und Funktionsbezeichnungen in dieser Satzung gelten jeweils in der männlichen, weiblichen und diversen Form.

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Ellrich, dem xx

- Siegel -

Henry Pasenow  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des Satzungstextes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Ellrich sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Satzungsverfahrens werden bekundet.

Bekanntmachungshinweis

Verstöße wegen der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die nicht die Ausfertigung und diese Bekanntmachung betreffen, können gegenüber der Stadt Ellrich geltend gemacht werden. Sie sind schriftlich unter Angabe der Gründe geltend zu machen. Werden solche Verstöße nicht innerhalb einer Frist von einem Jahr nach dieser Bekanntmachung geltend gemacht, so sind diese Verstöße unbeachtlich.

Stadt Ellrich, dem xx

- Siegel -

Henry Pasenow  
Bürgermeister

Bekannt gemacht: Ellricher Zeitung 30. Jahrgang Nr. xx vom xx

Entwurf