

Stadt Heilbad Heiligenstadt

Gestaltungssatzung Altstadt

- Örtliche Bauvorschriften –

A Örtliche Bauvorschriften der Altstadt Heilbad Heiligenstadt

Präambel

Auf Grund der §§ 5 und 21 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl. I 1990 Nr. 28 S. 255) und des § 81 Abs. 3 und § 83 Abs. 1 Ziff. 2 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90 (GBl. 1990 Nr. 50 S. 929) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29.01.1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im Lageplan – Anlage 1 – gekennzeichneten Bereich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung ist bei baulichen Maßnahmen wie Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen sowie Modernisierung und Unterhaltungsarbeiten anzuwenden.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Baumaßnahmen, die nach § 63, Abs. 1 Ziffer 1, 5, 16, 24 bis 26, 31 bis 34 und Abs. 3 BauO v. 20.07.1990 genehmigungsfrei sind.

(3) Die Anwendung des Denkmalschutzgesetzes bleibt von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

(4) Diese Satzung gilt nicht für:

- 1 Altstädter Kirche St. Marien
- 2 Kirche St. Martin Klosterberg
- 3 Neustädter Kirche St. Aegidien
- 4 St. Annen-Kapelle
- 5 Maria-Hilf-Kapelle
- 6 Nikolaus-Kapelle
- 7 Altes Rathaus
- 8 Schloß
- 9 Stadtmauer
- 10 Ehemaliges Jesuitenkolleg
- 11 Mainzer Haus

(5) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (BauGB §§ 8 – 12) abweichende Regelungen getroffen sind.

§ 3 Gliederung der Baukörper

(1) Baukörper sind so zu errichten, zu erhalten bzw. wieder herzustellen, dass sie die historische, den Straßenraum oder das Ensemble prägende Parzellenstruktur ablesbar machen. Soweit sich durch die Abmessung der Parzellen dies bereits gegeben ist, muss dies durch die Bildung von Fassadenabschnitten erfolgen.

(2) Die Bildung von Fassadenabschnitten, die Baukörper der Parzellenbreiten müssen sich in einigen Gestaltungselementen der:

- 1) Fassadenbreite
- 2) Firsthöhe
- 3) Traufenversprünge
- 4) vertikalen Gliederung
- 5) Höhendifferenz in den Sockeln
- 6) Farbgebung

unterscheiden.

(3) Bauliche Maßnahmen, die die Wirkung der Parzellenstrukturen beeinträchtigen, insbesondere das Zusammenfassen von vorhandenen Fassaden oder Teilen vorhandener Fassaden benachbarter Gebäude, sind unzulässig.

(4) Bei nach städtebaulichem Planungsrecht zulässigen Vollgeschossen darf die Höhe der Erdgeschosse 4,00 m, die der Obergeschosse 3,25 m nicht überschreiten.

§ 4 Gliederung der Fassaden

(1) 1. Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen, wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist.

2. Fassaden nebeneinander stehender Gebäude dürfen nicht zu einer gestalterischen Einheit zusammengefasst werden. Sie müssen unterschiedlich gestaltet sein.

(2) Tragende Konstruktionselemente sind sichtbar über alle Geschosse bis auf den Sockel herabzuführen. Ausnahmen sind bei Schaufensteranlagen zugelassen, wenn die Breite der Öffnungen 3,50 m nicht übersteigt; bei Fachwerkfassaden die Weite von 2 Gefachen.

(3) Alle Gebäude müssen Sockel haben. Deren Höhe darf im Mittel 0,70 m nicht überschreiten.

Ausnahmen sind durch die Stadt zu genehmigen.

- (4) 1. Straßenseitige Fassaden dürfen keine Arkaden oder ähnliche Rücksprünge des Erdgeschosses erhalten. Ausnahmen können aus zwingenden verkehrlichen Gründen zugelassen werden. In diesem Fall dürfen die Abstände zwischen den Stützen höchstens 3,00 m im Lichten betragen; ist in den Obergeschossen Fachwerk sichtbar, so sind die Stützen dessen Art, Abmessungen und Ständerteilung anzupassen.
2. Straßenseitige Fassaden dürfen keine Terrassierungen, Balkone oder Loggien erhalten.
- (5) Vorhandene Geschoßvorkragungen dürfen nicht beseitigt werden.
- (6) Kragplatten, Vordächer und vertikale Wind- und Regenschutzverkleidungen an Hauseingängen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind in erdgeschossigen Läden zulässig, wenn die Anlage aus der Gestaltung in Verbindung mit der Stilepoche der Gebäudefassade begründet ist.

§ 5 Material und Farbe der Fassaden

- (1) 1. Die sichtbaren Wandteile sind in ortsüblichen Materialien zu gestalten. Ortsübliche Materialien sind:
- 1.1 Putze nach DIN 18550 ohne Strukturen und Feinglätte
 - 1.2 Naturstein ohne glänzende Oberfläche
 - 1.3 Mauerwerk
 - 1.4 Naturschiefer
 - 1.5 Holz
2. Die Verwendung von Baustoffen und Bauteilen, die ein anderes Material vortäuschen, ist nicht gestattet.
- (2) Sichtbare Grenzwände (Wände an Nachbargrenzen) sind im Bereich der Dachflächen mit einem Behang aus roten, gebrannten Ziegeln nach DIN 456 zu versehen. Ausnahmsweise kann bei nicht mit Ziegeln belastbaren Fachwerkwänden auch im Farbton der Dachflächen ausgeführter kleinflächiger Plattenbehang zugelassen werden. Sichtbare Brandwände sind in rotem Ziegelsichtmauerwerk auszuführen.
- (3) Im Sockelbereich sind folgende Materialien zulässig:
- Einfarbiges, nicht geflammtes Ziegelmauerwerk ohne Glasur in liegenden Formaten, Naturstein, Putz- und Sichtbeton.
- (4) Andere als die in den Absätzen (1); (2) und (3) genannten Materialien können ausnahmsweise bei Umbau zugelassen werden, wenn sie sich in die Eigenart des Gebäudes und der umgehenden Gebäude einfügen.

(5) Für das Erdgeschoß und die Obergeschosse dürfen keine unterschiedlichen Materialien verwendet werden. Für erdgeschossige Läden in massiver Bauausführung können Ausnahmen zugelassen werden.

(6) Fachwerk

1. Fachwerkfassaden dürfen nicht verkleidet oder überputzt werden. Das gleiche gilt auch für Holzfachwerk, das bei Renovierungsarbeiten zutage tritt und ursprünglich als Sichtfachwerk ausgeführt ist.
2. Holzfachwerk darf nicht aufgedoppelt werden, wenn es durch Schnitzwerk, Inschriften, Wappen, Profilierungen u. a. geschmückt ist oder wenn es geschoßweise auskragt.
3. Die Aufdoppelung einer vorhandenen Fachwerkfassade muss alle ihre Teile maß- und winkelgetreu wiedergeben. Für die Aufdoppelung dürfen nur Holzbohlen verwendet werden. Sie müssen mind. 4 cm stark sein.
4. Bei Neubaumaßnahmen ist Holzfachwerk selbsttragend und zimmermannsmäßig abgebunden, herzustellen. Dabei dürfen alle Fachwerkteile in der Ansichtfläche ein Maß von 16 cm im Querschnitt nicht unterschreiten. Der maximale Abstand zwischen zwei Ständern beträgt 1,10 m.
5. Die Ausfachung von Fachwerk muss bündig mit der Fachwerkkonstruktion abschließen.

(7) Farben an den Fassaden

1. Grelle und disharmonische Farben sind nicht erlaubt. Unzulässig sind insbesondere:

alle Tagesleuchtfarben,
alle Farbtöne der Reflexfarbenreihe RAL F 7
sowie die Farbtöne RAL 9006 und 9007.
2. Holzfachwerk ist von den übrigen Fassadenflächen farbig abzusetzen. Fachwerk muss dunkler als die Ausfachung gestrichen werden.
Das gilt nicht für Gebäude, die zu einer Zeit errichtet wurden, in der durch Schlämmen, Verputzen oder einheitliche Farbe von vornherein der Eindruck von Massivbauten erzielt werden sollte.
3. Als Farbton der Fensterrahmen ist ausschließlich weiß zugelassen. Bei metallischen Fenstern und Türen von erdgeschossigen Läden sind Ausnahmen zugelassen.

4. Klappläden, wertvolle alte Türen, Inschriften, Schnitzwerke, Wappen u. a. sind farblich vom Fachwerk und den Ausfachungen abzusetzen und farbig zu gestalten.

§ 6 Wandöffnungen

(1) Öffnungen

1. Öffnungen für Fenster und Türen sind nur als rechteckige Einzelöffnungen zulässig. Fensteröffnungen müssen innerhalb einer Fassadenbreite und eines Geschosses gleich groß sein. Oberhalb des Erdgeschosses müssen Öffnungen ein senkrecht stehendes Format haben.
 2. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2)
1. Fenster mit einer Glasfläche von mehr als 0,4 m² müssen dem Baustil entsprechend durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein. Bei Sprossenteilungen müssen die Glasflächen annähernd die Form von Quadraten haben. Innerhalb einer Fassadenbreite und eines Geschosses müssen die Unterteilungen gleich sein.
 2. Ausnahmen sind bei Bauten, die freistehenden Einzelgebäude, die mit gewachsenen historischen Bauten in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen, zugelassen.
- (3)
1. Fenster sind in Holz zulässig, Ausnahmen sind:
 - 1.1 Schaufensteranlagen
 - 1.2 bei Fenstern, wenn die Materialstruktur sich von deckend weiß gestrichenen Fenstern nicht unterscheidet.
 2. Fenstersprossen sind im Material des Rahmens auszuführen. Sie müssen an der Außenseite der Glasflächen einen Querschnitt von min. 15/15 mm haben.
- (4) Fenster müssen an Fachwerkgebäuden mindestens durch den ungeminderten Querschnitt eines Stieles voneinander getrennt sein.
- (5) Das Einbaumaß von Fenstern ergibt sich aus dem Fachwerk. Fensterformate, die nicht ohne Veränderung der Fachwerkkonstruktion eingebaut werden können, sind unzulässig.
- (6) Schaufenster müssen zwischen den tragenden Teilen der Konstruktion liegen.

(7) Hauseingänge

1. Haustüren und Eingangstore sind nur als profilierte Holztüren zulässig. Für Nebengebäude und für erdgeschossige Ladeneinbauten können Ausnahmen zugelassen werden.

§ 7 Markisen, Rollläden, sonstige Bauteile

(1) Markisen sind nur in matter, textiler Struktur zulässig.

1. Korbmarkisen sind nicht erlaubt.

- (2)
1. Die Anbringung von Rollläden ist nur Innerhalb der vorhandenen Öffnung in Verbindung mit dem Fenster erlaubt.
 2. An straßenseitigen Fachwerkfassaden ist ein sichtbares Vorsetzen – Außenmontage – der Rolllädenteile unzulässig.
 3. Rollläden dürfen Fassadengliederungselemente nicht unterbrechen.

- (3)
1. Bei Einbau von Lüftungsgittern oder ähnlichen haustechnischen Bauteilen in straßenseitigen Fachwerkfassaden darf die Fachwerkstruktur nicht unterbrochen oder beeinträchtigt werden.
 2. Lüftungsgitter dürfen nicht größer sein, als 0.10 m². Sie sind farblich dem Ton der Fassade anzupassen.

§ 8 Dachgestaltung

(1) Dachformen

1. Zulässig sind:
Satteldach, Walmdach, Halbwalmdach, Krüppelwalmdach, Mansardendach.
2. Es sind nur Gebäude mit Traufenständigkeit zur Straße zulässig.
3. Dächer müssen über die gesamte Fassadenbreite Traufenüberstände von mindestens 30 cm max. 50 cm haben.
Traufenüberstände sind mit Gesimssteinverschalung auszubilden.

(2) Dachneigung

Die zulässige Neigung der Dächer beträgt max. 60°, mind. 40°. Für Nebengebäude, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.

(3) Material und Farben der Dächer

1. Alle Dächer, auch deren Dachaufbauten, sind mit roten gebrannten Dachziegeln nach DIN 456 einzudecken. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

2. Wandeinschnitte in Dachflächen und Seitenwände von Dachgauben sind mit einem Ziegelbehang aus roten, gebrannten Dachziegeln oder Biberschwänzen nach DIN 456 zu versehen. Ausnahmsweise kann auch rotes Ziegelmauerwerk oder im Farbton der Dachflächen ausgeführter Plattenbehang in nicht gewellter Form zugelassen werden.
3. Der Einbau von Solarzellen in Dachflächen ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie nicht von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

(4) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind als Schlep- oder Giebelgauben und als Zwerchgiebelaufbauten zulässig.
2. Dächer von Dachaufbauten dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben. Sie dürfen den First des Hauptdaches nicht übersteigen.
3. Die Breite aller Dachgauben und Zwerchgiebel einer Dachfläche darf nicht größer sein als 2/3 der dazugehörigen Dachfläche.
4. Dachgauben müssen von der Traufe mindestens 3 Ziegelreihen getrennt sein. Sie müssen voneinander und zur seitlichen Nachbardachflächenbegrenzung mind. 1,00 m Abstand halten.
5. Dachflächenfenster sind bis zur Größe von 1 m² (Glasfläche) zulässig. Dachflächenfenster müssen voneinander mindestens 1,00 m Abstand halten.
6. Dacheinschnitte (Negativgauben) in straßenseitigen Dachflächen sind unzulässig.

§ 9 Werbeanlagen, Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden zulässig. Sie sind im Bereich des Erdgeschosses anzuordnen.
- (2) Werbeanlagen sind unzulässig:
 1. Oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses,
 2. auf Zier- und Schmuckformen von Fachwerkgebäudefassaden,
 3. in plastischer Gestalt – Atrappe –,
 4. wenn die mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie mit wechselndem oder beweglichem Licht eingerichtet sind,
 5. auf Markisen,
 6. an Einfriedungen und Brandgiebel,
 7. auf Grün- und Freiflächen.

- (3) Abweichend von Absatz 2 Ziff. (1) sind Werbeanlagen parallel zur Fassade (Flachwerbung) in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig, wenn die Anbringung im Erdgeschoss nicht möglich ist. In diesem Falle müssen die Werbeanlagen aus Einzelelementen bestehen und so durchbrochen sein, dass die Gebäudefassaden sichtbar bleiben. Bei Fachwerkfassaden darf nur freistehende Schrift in Einzelbuchstaben oder Symbolen verwendet werden.
- (4) Werbeanlagen parallel zur Gebäudefassade (Flachwerbung) dürfen mit allen Schriftzügen, Zeichen und Symbolen in ihrer Summe der Einzelglieder nicht länger als $\frac{2}{3}$ der Gebäudefassadenbreite oder des Fassadenabschnittes sein. Der seitliche Abstand von der Gebäudefläche darf 0,75 m nicht überschreiten. Sie müssen von der seitlichen Grundstücksgrenze $\frac{1}{10}$ ihrer Länge, jedoch mind. 0,75 m Abstand einhalten. Die Werbeanlage darf 0,45 m in der Höhe nicht überschreiten und mit keiner ihrer Teile mehr als 0,25 m über die Fassadenebene vorspringen. Die Flachwerbung muss in ihrer Länge gegliedert sein, wobei Einzelglieder das Maß von 2,75 m nicht überschreiten dürfen.
- (5) Werbeanlagen senkrecht zur Gebäudefassade (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,25 m und nicht höher als 0,80 m sein. Der Abstand aller Teile eines Auslegers zur Gebäudefassade darf 0,80 m nicht überschreiten.
- (6) Ausnahmen hinsichtlich der Abmessungen und der Anbringung am Gebäude sind für künstlerisch wertvolle und handwerklich gestaltete Ausleger aus Schmiedeeisen zulässig, wenn diese keine Artikel-Werbung enthalten und nur auf die Stätte der Leistung hinweisen.
1. Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.
 2. Für jede Fassadenfläche ist nur ein Warenautomat zulässig.
 3. Warenautomaten dürfen max. 0,20 m über die Fassadenebene vorspringen und eine Ansichtsfläche von max. 0,60 m² haben.
 4. Warenautomaten müssen so angeordnet werden, dass vorhandene Fassadengliederungselemente nicht überdeckt oder beseitigt werden.
- (7) Werbeanlagen dürfen nur mit weißem bis weißgelbem Licht blendungsfrei ausgeleuchtet, angestrahlt und hinterstrahlt werden.

§ 10 Antennen, Freileitungen

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage auf der Dachfläche zulässig.
- (2) Außenantennen sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen anzuordnen. An Fassaden bzw. –einbauteilen sind sie unzulässig.
- (3) Freiführende, nicht provisorische Leitungen aller Art sind an Gebäudefassaden unzulässig.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Im Bereich des Grüngürtels der Stadtmauer und der Grünanlage sind geschlossene Bretterzäune und geschlossene Mauern unzulässig.
- (2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, des Grüngürtels und Grünanlagen sind in Lattenzäunen mit Rund- oder Waldlatten durchsichtig in senkrechter oder diagonaler Lage oder Staketenzäunen max. 1,50 m hoch auszubilden.
- (3) Drahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken bis 1,50 m zulässig.
- (4) Tore und Türen gelten als Teil der Einfriedung.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gem. § 81 Abs. 1 BauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Festsetzungen der §§ 3 (1), Satz 2, 4 bis 11 dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße in Höhe von bis 100.000,00 DM (in Worten: einhunderttausend Deutsche Mark) gemäß § 81 Abs. 3 BauO geahndet werden.

§13 Inkrafttreten

- (1) Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung, des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften Gestaltungssatzung wurde vom Stadtbauamt aufgestellt.

Heilbad Heiligenstadt, d. 29.01.1992

gez.
Beck
Bürgermeister

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

A) Allgemeines

I. Die historische Baustruktur der Stadt Heilbad Heiligenstadt

Das wertvolle vorhandene Stadtbild ist deutlich abgegrenzt und unterteilt durch die noch vorhandene mittelalterliche Stadtmauer.

Die gesamte, von der Stadtmauer eingefasste Altstadt bildet ein städtebauliches, gestalterisches und geschichtliches Ganzes. Als Einheit und Unverwechselbarkeit stiftende Merkmale sind aufzuzeigen:

- a) Der mittelalterliche Stadtgrundriss, der trotz einer Vielzahl verheerender Brände nur sehr wenig verändert worden ist.
- b) Die Dachlandschaft ist geprägt durch konsequent traufständige Ausrichtung sowie eine große Kleinteiligkeit und Vielfalt durch unterschiedliche Trauf- und Dachhöhen sowie einer Mischung von Mansarden und den Satteldächern und teilweise Dachaufbauten, strukturiert durch den kleinteiligen Parzellenrhythmus des mittelalterlichen Stadtgrundrisses.
- c) Der Bestand an Fassaden mit sichtbarem Fachwerk ist ein wesentliches Merkmal der Stadt. In seiner Qualität stellt er einen großen Wert dar. Das vielfältige Spektrum der Ausführungen reicht vom spätmittelalterlichen bis zum Fachwerkbau der Gründerzeit.
- d) Die deutlichen Zusammenhänge von Bauforman in bezug auf Epochen und geschichtlicher Sozialstruktur
Eine Vielzahl von Großbränden in der Zeitfolge hat dazu geführt, dass durch jeweils in begrenztem Zeitraum durchgeführten Wiederaufbau epochale Zusammenhänge noch heute deutlich ablesbar sind.
Die hier vorzufindende große Anzahl an 3-geschossigen barocken Wohngebäuden vermitteln dem Betrachter einen gebäudetypologischen, stadtbaugeschichtlichen und ornamentalen Überblick über die Epoche des Barocks.
Ähnliche Wertsetzungen ergeben sich auch für die anderen zusammenhängenden Brandwiederaufbauaktivitäten anderer Epochen.

II. Anlass, Ziel der Gestaltungssatzung

Aus der Sicht der Denkmalpflege und der Stadtbildpflege kommt der Stadt Heilbad Heiligenstadt eine besondere Bedeutung zu, welche über den eichsfeldischen Raum hinausreicht. Bei einem Vergleich mit heute allgemein anerkannten Stadtdenkmälern weist die Altstadt von Heilbad Heiligenstadt ähnliche Qualitäten auf.

Diese besonderen Werte gilt es zu erhalten, zu bewahren und hervorzuheben.

III. Maßnahmen

Zur Erreichung der vorstehend erkannten Ziele ist die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung notwendig. Sie ist als Erweiterung des stadtplanerischen Instrumentariums, zur Erhaltung und Pflege des Bildes der historischen Stadanlage anzusehen.

B Begründung der Einzelvorschriften (§§)

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung erfasst den Teil der Altstadt von Heilbad Heiligenstadt, der von der Stadtmauer mit Grünanlagen umschlossen wird.

Diese im Gestaltungsbereich der Satzung befindlichen Teile der Altstadt bilden eine bauliche und räumliche Einheit, die sich unter anderem deutlich durch besonders ausgeprägte bauliche Geschlossenheit der Bauweise von den übrigen Teilen der Stadt abhebt. Die angrenzenden aufgelockerten Baugebiete reichen an den geschlossenen Bereich unmittelbar heran und bilden insbesondere in der Dachlandschaft mit der Kernstadt einen Zusammenhang.

Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches orientieren sich an den Grundstücksgrenzen.

Der Lageplan ist rechtlicher Bestandteil der Satzung. Aus ihm kann der parzellenscharfe Verlauf des Geltungsbereiches entnommen werden.

Zu § 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung gilt für alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die äußere Gestaltung eines Gebäudes beziehen. Es wird nicht unterschieden zwischen Neubau und Wiederaufbau, Umbau-, Erweiterungsbau und Modernisierungsarbeiten und sonstigen baulichen Veränderungen an von außen sichtbaren Gebäudeteilen.

(2) § 63 BauO führt bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen auf, die ohne Baugenehmigung errichtet, hergestellt oder beseitigt werden dürfen.

Die Genehmigungsfreiheit bedeutet nicht die Freistellung von den sachlichen Anforderungen des öffentlichen Baurechts. Auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen haben das öffentliche Baurecht in vollem Umfang zu beachten. Deshalb gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung auch für solche Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Namentlich ist die Gestaltungssatzung für folgende bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen anzuwenden, weil sie von außen sichtbar sind und das Bild der Stadt im Detail entscheidend mit prägen:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume auch mit weniger als 15 cbm umbauten Raum (Nr. 1 des § 63 Abs. 1 BauO),
- Warenautomaten (Nr. 33) und Werbeanlagen (Nr. 32),
- erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude auch ohne Feuerstätte, feste Gründung und unter 4 m Firsthöhe, auch wenn sie nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen oder Tieren bestimmt sind (Nr. 16),
- Antennenanlagen auch unter 6 m Bauhöhe und Blitzschutzanlagen,
- Antennenanlagen auch unter 10 m Bauhöhe und Parabolantenne Durchmesser 1,20 m (Nr. 24),
- bewegliche Sonnendächer (Markisen), auch wenn sie keine Werbeträger sind (Nr. 34),

- Sonnenheizungsanlagen (Nr. 14),
- Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in vorhandenen Gebäuden, auch wenn sie dem Wohnen dienen,
- Fenster und Türen innerhalb der vorhandenen Öffnungen.

(3) Absatz 3 weist klarstellend darauf hin, dass neben der Gestaltungssatzung auch das Denkmalschutzgesetz anzuwenden ist.

(4) Die aufgeführten Bauten sind Sonderbauwerke, die durch die Vorschriften dieser Satzung nicht erfasst werden können, da sie von ihrer Gestalt, Größe und Nutzung andere Dimensionen haben. Diese Bauwerke sind zugleich Baudenkmale.

(5) Damit für den Innenstadtbereich von Heiligenstadt die charakteristische Vielfalt von Gebäudeformen und Gestaltungsmerkmalen von dieser Gestaltungssatzung erfasst wird, können die Vorschriften der Gestaltungssatzung nur einen relativ weiten Rahmen setzen. Für kleinere Teilbereiche innerhalb der Innenstadt kann jedoch die Notwendigkeit bestehen, mit der Bearbeitung von Bebauungsplänen die Vorschriften enger zu fassen und weitere nach Thüringer Bauordnung zulässige Regelungen aufzunehmen.

Die Vorschrift des Abs. 5 stellt klar, dass örtliche Bauvorschriften, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gem. § 83 (4) BauO dieser Gestaltungssatzung erlassen werden und eine Änderung der Gestaltungssatzung darstellen für den betreffenden Teilbereich und in dem bezeichneten Maß Vorrang gegenüber den Regelungen dieser Gestaltungssatzung haben.

Zu § 3 Gliederung der Baukörper

(1) Für die Gestaltung der Straßenräume ist die Homogenität im Erscheinungsbild der zusammenhängenden Bebauung entscheidend. Das lebendige harmonische Erscheinungsbild einer Bebauung ergibt sich aus vielfältigen, formalen Bezugnahmen von Baukörpern, -teilen, und -gliedern zueinander. Ein Ensemble ist die Gruppe von Gebäuden mit diesen Gestaltungselementen. Wird ein Gebäude in der Gruppe verändert, verändert sich der Gesamteindruck des Ensembles. Eine Homogenität in der Erscheinung ist dann nicht mehr gegeben.

(2) In Ziffer 2 sind die Gestaltungselemente aufgezeigt, die aus der Stadtbildanalyse und den bauhistorischen Entwicklungen abgeleitet werden. Sie stellen die Werte des Beurteilungsrahmens einer Einfügung von Ersatzbauten oder baulichen Veränderungen dar. Die Gebäudebreiten sollen der Parzellenbreite, als dem Maßstab der Bau- und Sozialstruktur der historischen Stadt entsprechen oder von diesen abgeleitet werden. Da es sich vorwiegend um geschlossene Straßenräume handelt mit geschichtlich wertvoller Bebauung, soll durch die Festsetzung der Breiten das vorhandene Erscheinungsbild erhalten werden. Denn gerade hier strahlt der Stadtcharakter nach außen und signalisiert die örtliche Besonderheit der Altstadt.

Ebenso wie die Gebäudebreiten sind die -höhen mit den Traufenvorsprüngen an den traufenständigen Straßenseiten ein wesentliches Merkmal der Gestaltungswirkung innerhalb der Straßenräume.

Durch die gestaffelten Festlegungen treten in besonderer Weise die Dachlandschaft und vor allem die Wirkung der für die Stadt bedeutsamen Gebäude in der Wirkung der Stadtsilhouette hervor.

(3) Die Vorschriften stellen heraus, dass bauliche Maßnahmen, die den vorgeschilderten Gestaltungsmerkmalen nicht entsprechen, d. h. sich nicht in die gegebene Gebäudestruktur, den historischen Straßenraum und den Stadtgrundriss einpassen, unzulässig sind.

(4) Zur Erreichung der unter Ziffer 2 – 4 beschriebenen Zielsetzung und Gestaltungswirkungen ist eine Begrenzung des Maßes der Geschoßhöhen zwingend notwendig.

Zu § 4 Gliederung der Fassaden

- (1) 1. Ein Gebäude muss als einheitliches Konzept angesehen werden, in das sämtliche Teile aufeinander bezogen sind.

2. Die Maßstäblichkeit der Straßenfronten ist durch die Aneinanderreihung von Gebäuden bestimmt, deren Fassaden die Breite der Parzellenstruktur aufnehmen. Neue Gebäude sollen sich in diese Gliederung einpassen. Das wird besonders dann wichtig, wenn durch Zusammenlegung mehrerer Parzellen große Grundstücke entstehen, die dann einheitlich bebaut werden sollen. Überbreite Parzellen mit durchgehenden ungegliederten Gebäudefassaden zerstören die zu erhaltende Kleinmaßstäblichkeit des Straßenraumes.
- (2) Vor der Anwendung der Stahl- und Stahlbetonbauweisen waren die Übertragung der Stützlasten, die Spannweiten der Öffnungen in ihren Ausmaßen begrenzt. Es herrschte die unmittelbare und kurze Überspannung und das direkte Absetzen der Lasten nach unten zum Fundament bzw. Sockel vor. Diese Konstruktionsprinzipien sind im Fach- und Mauerwerksbau noch vorhanden und prägen weitgehend die historischen Erdgeschossfassaden. Ein nachträgliches Verändern durch das Aufreißen der Fassaden für Schaufensteranlagen ändert die Gestalt des Gebäudes in einem ungünstigen Sinn. Der Bezug der Geschosse, der zu erhalten ist, geht verloren.
- (3) Die Gebäude im Altstadtbereich haben zu 90 % eine Sockelausbildung; die Gestaltungsforderung ist hieraus abgeleitet. Die Höhe ergibt sich aus den gegebenen und ortsüblichen Sockelhöhen.
- (4) 1. Arkaden oder Rücksprünge würden eine bisher nicht vorhandene, ortsfremde Plastizität in die bisherigen überlieferten flächigen Fassaden bringen. In der Neuzeit sind Rücksprünge in sehr geringen Einzelfällen bei Eckgrundstücken aufgrund extremer Straßenverkehrsengpässe entstanden. Diese Fälle sollen als Ausnahme weiter gelten.

2. Balkone oder Logien sind an den Straßenfassaden in Heilbad Heiligenstadt fremde Elemente. Die Flächenhaftigkeit und Homogenität der historischen Straßenräume sollte durch neue Bauformen wie Balkone, Loggien und Terrassierungen nicht gestört werden.
- (5) Bei Fachwerk einiger Epochen sind Geschossvorkragungen ein typisches Merkmal für die historische Baukunst und zugleich ein plastisches Gliederungselement in der Fassade, die nicht beseitigt werden sollte.
- (6) Horizontale Kragplatten, Vordächer über den Erdgeschossen bewirken eine zusätzliche starke optische Trennung von Erd- und Obergeschoss und sind außerdem historisch fremde Elemente in den überkommenden Straßenräumen. Vertikale Wind- und Regenschutzverkleidungen an Hauseingängen könnten eine bisher nicht vorhandene Plastizität in die Fassade bringen und gestaltungsfremde Elemente darstellen. Ausnahmen sollen jedoch bei erdgeschossigen Läden bei entsprechender Gestaltung zugelassen werden.

Zu § 5 Material und Farbe der Fassaden

- (1) 1-2 Die Gebäude sollen sich durch unterschiedliches Fassadenmaterial voneinander unterscheiden. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass durch den Einbau modischer Baustoffe ein Gebäude aufdringlich und krass aus dem Rahmen der Umgebung heraus fällt und damit den Gesamteindruck des Straßenbildes stört. Als störend wird hier angesehen, wenn Materialien verwendet werden sollen, die in der Umgebung nicht vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für glänzende und spiegelnde Baustoffe und Verkleidungen. Die Aufzählung der zulässigen Materialien enthält vor allem die historischen Baustoffe.
- (2) Sichtbare Grenzwände im Bereich der Dachflächen sollen nicht die Geschlossenheit der Dachfläche zerreißen und eine Einheit mit diesen bilden, damit die Brandwände nicht zu sehr als Fremdkörper in der Dachlandschaft in Erscheinung treten. Ein nicht geringer Teil der Gebäude sind mit Fachwerkwänden aneinander gebaut. Für diese gleichgelagerte statisch schwachen Wandkonstruktionen soll die Ausnahme gelten.
- (3) Der Sockelbereich soll in der Gestaltung der Gesamtfassade, insbesondere bei Fachwerkbauten zurücktreten, aber mit den Geschossfassaden eine Homogenität bilden. Die Materialien sind aus den bestehenden Sockelausbildungen abgeleitet.
- (4) Homogenität in der Erscheinungsform bedeutet nicht eine exakte Übereinstimmung im Detail. Im Ausnahmefall eines zu integrierenden Neubaues kann dies in durchaus zeitgemäßen, architektonischen Formen und Materialien geschehen, sofern sie eine neue Ausdeutung der rahmensetzenden, strukturellen Gesetzmäßigkeiten der umgebenden Ensembles sowie der Altstadt darstellen.

- (5) Bei Wohngebäuden der Altstadt ist festzustellen, dass die straßenseitigen Fassaden innerhalb der Geschosse im Material eine Einheit bilden. Ausnahmen sind für das Erdgeschoß bei Ladeneinbauten in massiver, sichtbarer Bauausführung gegeben. Diese Einheitlichkeit ist zu erhalten und dem Trend, bei Fachwerkgebäuden das Erdgeschoss massiv auszubilden, soll entgegengewirkt werden.

(6) Fachwerk

Die Straßenräume der Innenstadt sind durch Fachwerkgebäude aller Stilepochen geprägt. Die Vorschriften dienen dem Ziel, diese Werte und die Ensemblewirkung zu erhalten, zu intensivieren oder wieder herzustellen.

Durch die Brände sind Teile der Stadt mit wertvoller Fachwerksubstanz zerstört worden, weiteren Abgängen ist entgegenzuwirken.

- (6) 1. Das Verkleiden oder Verputzen von Fachwerkfassaden auch in Hofräumen wirkt sich negativ auf die gestalterische Qualität des Straßenbildes und der Homogenität der Gebäude und der Ensemble aus, weil architektonisch wichtige und typische Gliederungs- und Stilelemente beseitigt werden.

Es wird weiter gefordert, dass Fachwerk bei Modernisierungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen freizulegen ist, wenn es nach Material und Verarbeitung die dafür erforderliche Qualität und Materialgüte aufweist. Das Holz muss sich zum überwiegenden Teil in einem erhaltenswerten Zustand befinden.

2. – 3. Bei vorhandenen alten Holzfachwerk treten häufig Probleme des Feuchtigkeits- und Wärmeschutzes auf. Deshalb ergibt sich in diesen Fällen die Erfordernis einer Sanierung des Fachwerkes.

Allgemein wurde zur Beseitigung der oben angeführten Mängel in den letzten Jahren zunehmend die Maßnahme der Aufdoppelung von Holzfachwerk gewählt. Dieses Verfahren beinhaltet die Gefahr des Übertapezierens von Fassaden mit der Folge, dass Schnitzwerke, Inschriften, Wappen und Profilierungen des Fachwerkes überdeckt werden und anstelle einer typischen, reich geschmückten Renaissance-Fassade, ein bezugloses, modernistisches Fachwerk das Äußere des Gebäudes verfälscht und das gesamte historische Stadtbild verfremdet.

Um dieser Gefahr entgegenzuwirken, ist die Verwendung von Aufdoppelungen einzuschränken und es sind besondere Anforderungen an die Gestaltung zu stellen. Die Forderung nach winkelgetreuer Ausführung soll gewährleisten, dass nicht der Eindruck von Fachwerkneubauten entsteht, sondern dass die Geschichtlichkeit der Fassaden erhalten bleibt.

Es sind besondere Anforderungen an die werkgerechte Ausführung der Verdoppelung zu stellen. Insbesondere soll die Aufnagelung von Platten auf das Fachwerk verhindert werden, da dies zu einer verfremdenden Profilierung der von Natur aus ebenen Fassade führen würde.

Bei Gebäudefassaden, die nicht aufgedoppelt werden dürfen, sollte eine Verbesserung des Wärmeschutzes in der Ausfachung selbst oder auf der Innenseite der Wandkonstruktion ins Auge gefasst werden.

4. Die hier gestellte Anforderung nach werkgerechter Durchbildung von Holzfachwerk bei Neubaumaßnahmen soll verhindern, dass ein tapetenartiges, unstrukturiertes Bild der Fassade entsteht.

Neuzeitliche Holzverbindungen sollen vermieden und ein handwerksgerechter Holzverband angewandt werden.

5. Der bündige Anschluss der Ausfachungen an das Holzfachwerk ist aus den bestehenden historischen Fachwerkfassaden abgeleitet. Es ist ein besonderes konstruktives Detail des Fachwerkes.

(7) Farbe an den Fassaden

1–4 Das Stadt- und Straßenbild wird von vorhandenen Fachwerkbauten geprägt. Dies soll dadurch erhalten bleiben, dass das Holzwerk und die Putzflächen unterschiedlich farblich behandelt werden müssen. Die gesamte Fassade eines Hauses darf also – mit Ausnahme von Massivbauten – nicht einfarbig überstrichen werden. Es sind kontrastreiche Farben zu wählen. Das Holzwerk ist dunkel, die Putzflächen sind hell zu streichen.

Holzfachwerk des Barocks und das Klassizismus kann als historische Absicht monochrom ausgebildet sein, um Steinsichtigkeit vorzugeben. Dieser historische Zustand soll erhalten und bewahrt bleiben.

Zu § 6 Wandöffnungen

(1) Öffnungen

Ebenso wie Gebäudeform, Material und Farbe, bestimmt das Verhältnis von Öffnung und Wandfläche maßgebend die gestalterische Wirkung eines Gebäudes. Ausgehend von den historischen Konstruktionsweisen, sowohl im Fachwerk als auch im Mauerwerksbau, sind die Fensteröffnungen kleinförmig mit stehendem Rechteckformat. Dies bezog sich in früheren Zeiten auch auf die Erdgeschosszonen. In der Neuzeit zeigt sich, dass eine wesentliche Veränderung in den Maßverhältnissen dieser historischen Fensterformate durch Vergrößerung und Herausnahme von Sprossen- und Kämpferunterteilungen zu einer wesentlichen Gesamtveränderung der Stilstruktur des Gebäudes und damit zu einer Störung des Ensembles und des historischen Straßenbildes führt. Hieraus ergeben sich Forderungen, die historischen Formate soweit wie möglich bei baulichen Veränderungen, Um- und Neubauten zu übernehmen und die Gestaltungselemente der Absätze (2) – (6) anzuwenden.

(2) 1. Es ist für die Gestaltung der Fassadenöffnungen unerheblich, ob die Fenster durch Pfosten und/oder Kämpfer und/oder Sprossen unterteilt sind. Vielmehr ist die Größe der ungeteilten Glasflächen von erheblicher Bedeutung.

Bei der Beurteilung der Fassadenabwicklungen ist festzustellen, dass ungeteilte Glasflächen über 0,4 m² zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Gestaltungsqualität führen, da die Maßstäblichkeit der Fassadentechnik zerstört wird.

Die Anforderungen an die Form von Sprossenteilungen und an die Art von Unterteilungen pro Fassadenbreite leiten sich aus dem historischen Bestand ab.

2. Bei freistehenden Einzelbauten, die außerhalb der geschlossenen Fachwerkbereiche oder im Randbereich der geschlossenen historischen Altstadt errichtet wurden bzw. errichtet werden, sind bisher an die Fenster keine Anforderungen gestellt worden. Diese Entwicklung der Fenstergestaltung soll weiter beibehalten und im Wege der Ausnahme ermöglicht werden.

- (3) 1. Anzustreben sind echte Holzfenster. Darüber hinaus sollen Ausnahmen zulässig sein. Weil neue Entwicklungen auf dem Sektor Materialherstellung nicht vorhersehbar sind, werden auch solche Fenster möglich, die nach Aussehen und Maß echten Holzfenstern gleichen.

2. Mit dieser Anforderung soll die Sichtbarkeit von Sprossen gewährleistet werden. Die teilweise vorzufindenden Fensterteilungen neuerer Zeit, bestehend aus dünnen Metallstangen, -leisten oder Klebestreifen, welche z. T. von der Innenseite der Fenster angebracht sind, sind vom öffentlichen Verkehrsraum nicht wahrnehmbar oder zerstören die Einheitlichkeit des Fensterelementes und erfüllen deshalb diese Anforderung nicht.

- (4) Die Trennung der Fenster durch ein Konstruktionselement soll bewirken, dass die Einzelöffnung als historische Gestaltungsform herausgehoben bleibt und ein Ineinanderlaufen von Fensterbändern o. ä. verhindert wird.

- (5) Die Anforderung soll bei Fachwerkbauten sicherstellen, dass die Fachwerkstruktur nicht durch Veränderung der Öffnungsgrößen (z.B. beim Einbau von industriell gefertigten Fenstern mit Normgrößen) verunstaltet oder zerstört wird.

- (6) Für die Heiligenstädter Baustruktur ist eine geringe Plastizität der straßenseitigen Fassaden kennzeichnend. Diese Flächigkeit der Fassaden wird mit dieser Forderung für die Lage der Schaufensteranlagen in den Wandkonstruktionen entsprochen.

- (7) Hauseingänge

Heiligenstadt besitzt eine Vielzahl gut erhaltener, wertvoller Holztüren und -tore von handwerklicher Fertigung in maßvoller Feinarbeit und Profilierung. Die Art dieser Türen und Tore passt sich stilvoll dem handwerklichen Charakter der jeweiligen Gebäudefassade an.

Glattflächige Türelemente und heute handelsübliche Metall- und Glastüren sind nicht von der vorbeschriebenen Individualität. Sie stören z .B. die Homogenität einer historischen Fachwerkfassade erheblich. Bei erdgeschossigen Läden können zur Vermeidung von Einengungen in der betrieblichen Ausgestaltung unter Beachtung der Gesamtwirkung der Fassaden und bei vom Straßenraum nicht sichtbaren Nebengebäuden – Feuerschutzabschlüsse und dergleichen – Ausnahmen zugelassen werden.

Zu § 7 Markisen, Rollläden, sonstige Bauteile

- (1) Markisen sind Gestaltungselemente an den Fassaden, die stark in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken. Es müssen innerhalb der historischen Straßenräume Gestaltungsanforderungen gestellt werden.
- (2) Rollläden an Fenstern sind aus Wärme- und Schallschutzgründen erlaubt, obwohl Holz-Klapppläden – nur noch selten zutreffen – zum historischen Inventar gehörten.
Eine Anbringung bzw. nachträgliche Montage vor die Fensteröffnungen zerstört die Homogenität der sichtbaren Konstruktionselemente der Fassaden. Die Beschränkung des Einbaues in die bestehenden Fensteröffnungen soll die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassaden so gering wie möglich halten.
- (3) Bei einer Anordnung von Lüftungsgittern gilt das unter Abs. 2 Gesagte im Grundsatz.

Zu § 9 Dachgestaltung

(1) Dachformen

1. Die Bestandsaufnahme in der vorbereitenden Untersuchungs-Stadtsanierung zeigt die angeführten Dachformen in traufenständiger, abwechselungsreicher Folge nebeneinander. Der Gesamteindruck der Altstadt von Heiligenstadt wird geprägt von der vorhandenen Dachlandschaft. Diese Einheitlichkeit der überkommenden Dachgliederung ist zu bewahren. Die heute anwendbaren Dachformen, wie Pult- und Flachdächer, sind störende Einbrüche in die Dachlandschaft.
- 2.-3. Die Traufenständigkeit ist ein historisches Heiligenstädter Gestaltungsmerkmal der Dachlandschaft und des Straßenraumes. Gesimsvorschalungen sind ortsüblich.

(2) Dachneigung

Die Dachlandschaft der Altstadt – wie in Absatz (1) 1 beschrieben – wird durch Steildächer mit einer Neigung, die meistens 40 – 45° und mehr beträgt, geprägt. Ausnahmen hiervon zeigen nur wenige Gebäude. Die Forderung soll die bestehende Gestaltung sichern.

(3) Material und Farben der Dächer

1. Die farbliche Dachlandschaft ist ein wesentliches Element des Stadtbildes. Um das dominante Merkmal der bestehenden roten Dachziegeleindeckungen zu sichern, sind die Gestaltungsforderungen getroffen.

2. Um die Einschnitte in der bewegten Dachlandschaft nicht zu sehr als Fremdkörper in Erscheinung treten zu lassen, sind die sichtbaren Außenflächen farblich den Dacheindeckungen anzupassen.

3. Solarzellen, die aus betriebstechnischen Gründen überwiegend in großflächiger Form angeordnet werden müssen, zerstören die historisch gewachsene Dachlandschaft in ihrem Erscheinungsbild. Die Industrie verfügt über Technologien, die bei gleichem Betriebseffekt die Anordnung von Solarzellen oder Sonnenkollektoren vermeidbar machen.

(4) Dachaufbauten

1.-4. Dachaufbauten sind wesentliche Elemente der Dachlandschaft. Dachaufbauten haben mit dem Hauptdach eine Einheit zu bilden. Sie dürfen weder zu große, noch in zu großer Anzahl auftreten, um die Hauptdachfläche nicht zu stark zu unterbrechen und so die Einheitlichkeit, Einfachheit, Flächigkeit der Dachlandschaft zu zerstören. Bei baulichen Maßnahmen ist die Geschlossenheit der Dachlandschaft beizubehalten.

Für das Bild der Dachlandschaft ist es wichtig, dass die Dachflächen als geschlossene Flächen abzulesen sind. Eine zu große Annäherung von Dachaufbauten, Dachflächenfenstern an Traufe oder First oder gar die Unterbrechung von Traufe oder First würde die optische Auflösung des Daches begünstigen. Deshalb sind bei allen Unterbrechungen der Hauptdachfläche bestimmte Maße von First, Traufe und Ortgang einzuhalten.

(5) Dachflächenfenster sind in der Altstadt erst in neuerer Zeit anzutreffen. Um einen höheren Wohnwert zu erreichen, sind sie zulässig, müssen aber in ihrer Größe begrenzt werden.

(6) Negativgauben sind Dacheinschnitte moderner Bauweisen. Sie zerstören die vorbeschriebene Dachlandschaft in ihrer Flächigkeit empfindlich.

Zu § 9 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sollen nur an baulichen Anlagen und hier nur im Erdgeschoßbereich zulässig sein. Sie haben sich allgemein an den das Stadtbild bestimmenden Gestaltungsmerkmalen der Fassaden (Massiv-Fachwerkbauten) zu orientieren und hierauf Rücksicht zu nehmen.

Dabei wird nicht verkannt, dass die Altstadt das natürlich gewachsene Zentrum der Stadt ist und dem Erfordernis von Werbung durch Handel und Gewerbe Rechnung getragen werden muss. Dem Werbebedürfnis sind jedoch dort Grenzen und Einschränkungen zu setzen, wo durch Werbeanlagen, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale einer Fassade, eines Straßenzuges und sonstige, altstadtprägende Charakteristiken überdeckt, gestört und sich die Werbung bezugslos als stadtbildprägender Faktor darstellt.

In diesem Sinne begründen die einzelnen Forderungen dieses Paragraphen einerseits Mindestanforderungen an die Rücksichtnahme und die mögliche Einfügung der Werbung in das Altstadtbild, lassen aber andererseits Raum für das individuelle Werbeverlangen.

- (1) Werbeanlagen sollen nur an Gebäuden, die in der Regel die Stätte der eigenen Leistung sind, zulässig sein. Damit sind Werbeanlagen an sonstigen Anlagen; z. B. an unbebauten Grundstücken, Brücken, Einfriedungen, Mauern udgl. ausgeschlossen. Die Anbringung im Bereich des Erdgeschosses stellt die geringste optische Beeinflussung dar, trägt der in der auf der Erdgeschosszone bezogene gewerbliche Nutzung Rechnung und entspricht der seither bestehenden Beschränkung
- (2) Diese Bestimmung legt die Unzulässigkeit von Werbeanlagen fest. Mit der Nichtzulässigkeit von Lichtwerbungen nach Ziffer 4 wird eine zu aufdringliche und aggressive Werbung ausgeschlossen.
- (3) Diese Vorschrift dient der Vermeidung unbilliger Härten. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses ist jedoch mit der Maßgabe gekoppelt, dass Werbeanlagen in der Brüstungszone so durchbrochen sein müssen, dass die Gebäudefassade sichtbar bleibt. Verhindert werden sollen Tafeln oder Kasten als Trägeranlagen, da sie unverhältnismäßig voluminöser wirken als durchbrochene Anlagen und so die Gebäudefassade stärker belasten als Werbeanlagen aus einzeln aufgesetzt oder aufgemalten Buchstaben.
- (4) Die Längenbegrenzung der Flachwerbung und die Einhaltung von Abständen soll verhindern, dass der Eindruck eines ununterbrochenen Werbebandes entsteht und die Einzelgebäude sowie die Fassadenabschnitte nicht mehr deutlich ablesbar bleiben. Außerdem trägt die Einhaltung der Abstände dazu bei, den gestalterischen Zusammenhang des Erdgeschosses mit dem Obergeschoss zu wahren. Das begrenzte Vorspringen der Flachwerbung gegenüber der Außenwand und die Höhenbeschränkung sollen den im Stadtbild negativ vordachähnlichen Effekt ausschließen.
- (5) Die Maßbegrenzung von Auslegern soll vor allem die sichtverdeckende Wirkung dieser Anlagen im Straßenraum einschränken. Historische Ausleger oder künstlerisch wertvolle Auslege in Schmiedeeisen sind eine Bereicherung des Straßenbildes. Sie sollen erhalten und zugelassen bleiben und gefördert werden.
- (6) Warenautomaten haben in der Regel eine werbewirksame aufdringliche Ausstrahlung. Die Festlegungen über die Aufstellung und die Größenbegrenzung sollen eine angemessene, unaufdringliche Einfügung in das historische Stadtbild und den Straßenraum bewirken.
- (7) Mit dieser Regelung wird eine zu aufdringliche und aggressive Wirkung bei der Beleuchtung von Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen.

Zu § 10 Antennen, Freileitungen

- (1) Antennen sollen vom öffentlichen Verkehrsraum so wenig wie möglich in Erscheinung treten; eine Häufung – Antennenwald – stört die Wirkung der Dachlandschaft erheblich.
Freiführende Kabelleitung an den Straßenfassaden stören und beeinträchtigen die Gesamtwirkung der Fassade.

Zu § 11 Einfriedungen

- (1) Durch die Regelung der Transparenz der Einfriedung an Grünanlagen soll erreicht werden, dass der Überhang von Hausgärten in die freien Grünzonen und die historisch offen gewesenen Umfriedungen der Hausgärten erhalten bzw. erreicht wird. Durch Mauern und geschlossene Einfriedungen wird die bestehende Stadtmauer in ihrem historischen Bestand auf das empfindlichste beeinträchtigt.
- (2) Die zur Zeit feststellbaren Einfriedungen weisen zwar unterschiedliche Gestaltung und Materialwahl auf, jedoch bestehen sie in der Mehrzahl aus durchsichtigen Holz- oder Drahtzäunen mit einer Grünbepflanzung. Dieser Art der Einfriedungsgestaltung soll gefolgt werden.
- (3) Das technische Erzeugnis Draht soll naturgerecht nach dem Grundsatz (zu Abs. (1) gestaltet und verwendbar werden.
- (4) Tore und Türen gehören zu Einfriedungen. Deshalb gelten für sie die gleichen Festsetzungen.

Die Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurde vom Stadtbauamt Heilbad Heiligenstadt ausgearbeitet.

Heilbad Heiligenstadt, d. 29.01.1992

gez.
Beck
Bürgermeister