

Satzung der Stadt Steinach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen im Gebiet der Stadt Steinach (Bau- und Werbeanlagensatzung) vom 13.12.1993 in der Fassung der Änderung vom 23.07.1996

Die Stadt Steinach erlässt gemäß § 83 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 4, Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauO und § 5 Abs. 1 und 4 der vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1992 (GVBL: S. 383) die folgende, von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 07.10.1993 Nr. 310/47/1993 beschlossene und vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, mit Bescheid vom 01.12.1993 Nr. 241/93/S/83/S/Steinach genehmigte

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der bebauten Ortslage nach einer Einteilung in die Zonen I und II.

Zone I: Es müssen alle Vorschriften dieser Satzung eingehalten werden.

Zone II: Es gelten nur die Paragraphen
3 (1, 2), 4 (1-7), 5 (1), 6 (1, 2), 7 (1), 8 (1-6), 9 (1,2), 10 (1-4), 11 (1, 3-5), 12 (1, 7), 13 (1), 15 (1), 16, 17, 18

2. Der Geltungsbereich der Zone I wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch	Eichhornsgasse Nr. 4, Lauschaer Str. Nr. 1, 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13
im Osten durch	Bahnlinie, Hennergasse gesamt, Bürgerstr. ungerade Nrn. 1-19, Talstr. Nr. 4, 6, 8, 10, Weinbergstr. Nr. 4, 11, 13, 15, 17
im Süden durch	Lindenstr. Nr. 24, 26, 28, Grüntalstr. Nr. 1, Mittelstr. Nr. 1, 3, Sonnebergerstr. Nr. 2
im Westen durch	Kirchstr. gesamt beidseitig, Gründlein Nr. 1, 2, Berggasse Nr. 1, Steinbächlein Nr. 1, 2, Uferweg gesamt, Brauhausweg gesamt, Schlosshof gesamt beidseitig

3. Der Geltungsbereich der Zone II umfasst das gesamte Stadtgebiet mit den Außenbereichen der Stadt Steinach, die außerhalb der Zone I liegen.
4. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in den Grundzügen aus den beigefügten Lageplan ersichtlich.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

1. Die Gestaltungssatzung gilt:
 - a) für die genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung, den Unterhalt und den Abbruch von baulichen Anlagen;

- b) für alle baulichen Maßnahmen, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, jedoch zum Erscheinungsbild der Stadt beitragen oder es verändern;
 - c) sowie für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen, auch soweit sie keiner Baugenehmigung bedürfen.
2. Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen enthalten sind. Festsetzungen in Bebauungsplänen sind in Anlehnung an diese Satzung zu erstellen.
 3. Abweichende Anforderungen aufgrund der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung bleiben von dieser Satzung unberührt, insbesondere wird die Erlaubnispflicht nicht ersetzt.
 4. Abweichende Anforderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen wie Brandschutz, Bauordnung usw. bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3

Allgemeine Anforderungen und Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

1. Bei Renovation, Sanierung und Neubau von Gebäuden ist auf den gewachsenen, historischen Baubestand einzugehen. Maßgebend sind die örtlichen Bautraditionen und das vorhandene Orts- und Straßenbild.
2. Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, sind bezüglich Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farben so auszuführen, dass ein erlebbarer, ablesbarer Zusammenhang zum vorhandenen Bestand gewährleistet bleibt.
3. Die Gebäudehöhen sind bei Neu- und Umbauten den benachbarten Altbauten anzupassen. Die Differenz der Traufhöhen darf bei direktem Anbau höchstens 0,50 m betragen.

§ 4

Dächer- und Dachaufbauten

1. Dächer sind in Neigung, Form, Material und Überständen der ortstypischen Bauweise entsprechend auszuführen.
2. Die Dachneigung soll zwischen 38° und 52° betragen. Beim Anbau an bestehende Gebäude ist eine Abweichung bis zu 5° zulässig. Flachdächer sind unzulässig, sofern sie nicht in das vorhandene Gelände eingebaut werden. Für Gewerbe- und Industriebauten ist in der Zone II eine flachere Dachneigung, etwa mindestens 25°, ausnahmsweise zulässig.
3. Als Dacheindeckung aller baulichen Anlagen sind Schiefer und schieferfarbige Materialien in gebietstypischer Färbung in den Farbnuancen schwarzblau und anthrazit zulässig. In der Zone II wird zusätzlich der Farbton dunkelbraun zugelassen. Wellblech, großformatige Faserzement- und Kunststoffplatten sind als Deckungsmaterial in Zone I unzulässig. In der Zone II sind diese Materialien möglichst zu vermeiden.
4. Dachüberstände sollen an der Traufe zwischen 0,30 m und 0,80 m, am Ortgang höchstens 0,60 m betragen. Vorhandene größere Dachüberhänge sind beizubehalten.
5. Dachaufbauten dürfen die Grundform des Daches nicht beeinträchtigen. Dachbauten sind als Schlepp-, Spitz- oder Giebelgauben zu gestalten. Die Summe der Einzelbreiten darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben müssen von der Firstkante einen Abstand von mindestens 0,50 m haben, Von Kehlen, Graten und Ortgängen ist ein angemessener Abstand einzuhalten.
6. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen 0,8 m² Glasfläche nicht überschreiten, sollten jedoch möglichst vermieden werden.

7. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen sich gestalterisch dem Charakter des Gebäudes unterordnen.

§ 5 Fassaden

1. Als Material der äußeren Wandflächen sind nur Putz, Materialien mit putzähnlicher Oberfläche, Naturschiefer, schieferfarbene Kunstschieferschablonen, Holz und Klinker zulässig.
2. Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Bei Fachwerkwänden sind die Hölzer dunkel und geputzte Gefache hell zu halten.
3. Im Sockelbereich sind heimische Bruchsteine zulässig.
4. Die Farbgebung ist auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, wobei gedeckte Farbtöne anzustreben und auffallend grelle, bunte und glänzende Anstriche zu vermeiden sind.
5. Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zu befürworten.

§ 6 Fenster, Türen, Balkone

1. Fensterteilungen sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Fenster müssen dem Charakter eines Holzfensters entsprechen und sollen eine maßstäbliche angemessene Aufteilung mit konstruktiven oder außenliegenden Sprossen erhalten. Bei Fensterhöhen über 1,20 m ist zusätzlich ein Querkämpfer einzubauen.
2. Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind Lichtöffnungen mit Glasbausteinen und ähnlichen Materialien nicht zulässig.
3. Schaufenster sind nur in der Erdgeschosszone zugelassen. Sie sollen in ihrer Größe und Anordnung einen Bezug zu den Öffnungen der Obergeschosse haben.
4. die Fenster sind mit Gewänden aus Natur- oder Kunststein oder mit Putzfaschen zu erhalten bzw. zu versehen.
5. Vorhandene Klappläden sind zu erhalten und, soweit möglich, zu ergänzen und neu anzubringen. Bei Um- oder Neubauten sind Rollläden nur zulässig, wenn sie die Fassadengestaltung nicht beeinträchtigen.
6. Haustüren sind in der Regel aus Holz herzustellen und weitgehend geschlossen zu gestalten.
7. Zusammenhängende Balkone dürfen in ihrer Länge 2/3 der Gesamtlänge des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.
8. Balkongeländer sind in Form, Farbe und Gestalt der zugehörigen Fassade anzugleichen und unterzuordnen. Kunststoffüberdachungen und Verkleidungen sind unzulässig.

§ 7

An- und Vorbauten

An- und Vorbauten sollen sich in ihrer Größe dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen und in ihrer architektonischen Gestalt diesem angepasst werden. Als Materialien sind die des Hauptgebäudes, oder aber leichte Konstruktionen aus Holz, Metall, Glas zu verwenden.

§ 8

Nebengebäude und Garagen

1. Nebengebäude und Garagen müssen sich in Form und Charakter dem Hauptgebäude unterordnen und in der äußeren Gestaltung darauf bezogen sein.
2. Es gelten die gleichen gestalterischen Vorschriften wie für Dächer, Fassaden, Fenster, Türen und Tore der Hauptgebäude.
3. Garagen und Nebengebäude sollten hinter der Bauflucht des Wohngebäudes angeordnet werden.
4. Garagen mit Flachdach sind in der Zone I unzulässig, in der Zone II sind sie nur zulässig wenn mindestens 1/3 des Gebäudes in den Hang gebaut wird.
5. Die Zufahrtsbreite von Garagen darf pro Grundstück einmalig max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen. Auf große versiegelte Flächen ist zu verzichten.

§ 9

Antennen

1. Antennenanlagen sind im Dachraum unterhalb der Eindeckung zu montieren. Andere notwendige Antennen, z.B. Satellitenempfangsanlagen, sind möglichst außerhalb der vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Bereiche zugelassen.
2. Antennen an Fassaden sind unauffällig anzubringen und dürfen die Fassadengestaltung nicht beeinträchtigen.

§ 10

Werbeanlagen, Automaten

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Erdgeschosszone zulässig. Pro Betrieb darf nur eine Werbeanlage angebracht werden.
2. Bewegliche Schrift- und Bildwerbung sowie Werbefahnen sind unzulässig.
3. Automaten sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Bewegungsraum nicht beeinträchtigen bzw. an der Fassade angebracht werden.
4. In Zone I sind alle Werbeanlagen der Baugenehmigungspflicht zu unterwerfen.

§ 11

Private Freiflächen

1. Private Hof- und Verkehrsflächen sollen nicht durchgehend mit einer Schwarzdecke versehen werden.

Zulässig sind:

1. Forstmischung bzw. verdichteter Kies
2. Plattenbelag aus Natursteinplatten
3. Pflasterbelag aus Naturpflaster
4. Plattenbelag aus Betonplatten mit Natursteincharakter
5. Pflasterbelag aus Betonsteinen mit Natursteinpflaster-Charakter

6. Schwarzdecke mit großflächigen Gliederungen durch Belagsarten 1 – 5

Der Anteil sollte nicht größer als unbedingt erforderlich für die Erschließungs- und Wegefunktion sein.

2. Gliederungen der Verkehrsflächen durch Kombination unterschiedlicher Belagsarten sind erwünscht. Sie müssen nach ihrer Struktur an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden. Die befestigten Flächen sollen nicht unmittelbar an die Hausfassaden angrenzen, um eine Bepflanzung der Randzonen zu ermöglichen.
3. Die unbebauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch gestaltet sein. Für Anpflanzungen zulässig sind nur einheimische Gehölze.
4. Bachufer sollen mit ihrer natürlichen Böschung erhalten bleiben. Stützmauern bewirken eine Einschränkung des Gewässerquerschnitts und sind deshalb zu vermeiden. Eine Uferbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen ist zu erhalten bzw. zu ergänzen.
5. Bewegliche Abfallbehälter dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein.

§ 12

Einfriedungen, Stützmauern

1. Als Einfriedungen dürfen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen höchstens 0,80 m hoch sein.
2. Als Einfriedungen zulässig sind Holzzäune, standortgerechte Hecken, Mauern oder Maschendrahtzäune mit einer Hinterpflanzung aus standortgerechten Hecken.
3. Einfriedungsmauern sind in Anpassung an die Gebäude zu verputzen, soweit es sich nicht um historische Bruchsteinmauern handelt. Als Abdeckung sind Natursteinplatten oder profilierte Betonabdeckungen mit Überstand zulässig.
4. Abstellflächen und Lagerplätze sind mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen.
5. Stützmauern sind aus einheimischen Steinen zu errichten.
6. Aus statischen Gründen unvermeidbare Betonmauern sind zu verblenden bzw. zu strukturieren.
7. Kettenanlagen in Einfahrten zum öffentlichen Verkehrsraum sind nicht zulässig.

§ 13

Öffentliche Verkehrsflächen

Stellplätze, oder sonstige befestigte Flächen, mit mehr als 100 m² Grundfläche sind durch Pflasterzeilen, Pflanzstreifen und ähnlichen Maßnahmen zu gliedern.

§ 14

Beleuchtung

1. Zulässig sind Mastleuchten mit Masthöhen von max. 4,50 m sowie Wandleuchten. Die Gestaltung soll sich an historischen Vorbildern orientieren oder diese mit einer zeitgemäßen Formsprache maßstäblich neu interpretieren.
2. Die Leuchten müssen eine vorwiegend nach unten gerichtete Lichtführung aufweisen und dürfen keine Blendung bewirken.

§ 15

Flüssiggasbehälter

Flüssiggasbehälter sind unterirdisch einzubauen oder so anzulegen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind bzw. mit standortgerechten Gehölzen dicht umpflanzt werden.

§ 16

Ausnahmen und Befreiungen

1. Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Befreiungen nur gewähren, wenn die Ziele dieser Satzung nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgesetzten Voraussetzungen vorliegen.
2. Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Befreiungen gewähren, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichungen den Zielen dieser Satzung nicht entgegen stehen.
3. Weitere Ausnahmen sind dann zulässig, wenn seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Kulturdenkmalen entsprechend Empfehlungen gegeben werden.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM kann gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. die Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 3 nicht beachten,
2. bei der Dachgestaltung und –ausstattung den §§ 4, 9 zuwiderhandelt,
3. bei der Material- und Farbauswahl der Fassaden § 5 zuwiderhandelt,
4. Anforderungen des § 6 hinsichtlich Größe, Maßverhältnisse und Gestaltung der Fenster, Türen und Balkone nicht beachtet,
5. Anforderungen der §§ 7, 8 hinsichtlich der Größe, der Anordnung, der Gestaltung der Zufahrtsbreiten nicht beachtet,
6. bei der Errichtung, Aufstellung, Anbringung oder Änderung von Werbeanlagen oder Warenautomaten dem § 10 zuwiderhandelt,
7. bei der Ausbildung privater Freiflächen, bei der Ausbildung und Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern den §§ 11, 12 zuwiderhandelt,
8. die Anforderungen der §§ 13, 14, 15 nicht beachtet.

§ 18

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

gez. Greiner

Greiner
Bürgermeisterin