

Satzung

der Gemeinde Untermaßfeld über die Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des alten Dorfkernes - Gestaltungssatzung - vom 27.10.2003

Präambel

Der Ort Untermaßfeld wurde 837 als „Mahesfeld“ erstmals erwähnt, wobei aber auch die nahe gelegene Ortschaft Obermaßfeld gemeint sein kann. 907 ist Untermaßfeld Sitz eines Amtes. Seit dem 13. Jahrhundert bis zu ihrem Aussterben war das Geschlecht der Henneberger hier ansässig. Untermaßfeld ist Pfarrkirchendorf. 1860 fällt das Amt Maßfeld nach mehreren Erbteilungen an Sachsen-Meiningen. Bis heute hat sich vor allem die Bebauung an der Ernst-Thälmann-Straße und am Platz der Einheit ihr originales historisches Gepräge bewahrt. Die Entstehungszeit der Bebauung entstammt dem 17. bis frühen 20. Jahrhundert. Die später entstandene Bebauung der Goethestraße und in Teilen der Puschkinstraße und Käthe-Kollwitz-Straße nimmt die historischen Baustrukturen auf, die durch giebelständige Hauptgebäude mit hofbildenden Nebengebäuden (3-Seit-Höfe) gekennzeichnet ist. Typisch ist für alle Quartiere ein grüner Kern. Diese Strukturen sollen auf Grund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit und Charakteristik erhalten und gepflegt werden.

Aufgrund des § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553) in Verbindung mit Artikel 18 des Thüringer Euroumstellungsgesetzes vom 24. Oktober 2001 (GVBl. S. 265) und in Verbindung mit § 21 und § 51 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 01. März 2002 (GVBl. S. 161) erlässt der Bürgermeister der Stadt Meiningen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Teilgebiet der Gemeinde Untermaßfeld, welches in dem als Anlage beigefügten Lageplan Maßstab 1:1.000 innerhalb der mit einer durchbrochenen schwarzen Linie abgegrenzten Fläche liegt.

Die Entwicklung der Ortsgestalt ist eng mit der Geschichte des Schlosses Maßfeld verbunden. Der bauliche Ursprung dürfte südlich des Schlosses, heute Platz der Einheit, liegen. Landwirtschaftliche Höfe (3-Seit-Höfe) bestimmen die Grundstruktur, welche auch durch die spätere planmäßige Erweiterung der Siedlung fast ausnahmslos beibehalten wurde. Der überwiegende Gebäudetyp ist das 2-geschossige (z. T. auch eingeschossige) Hauptgebäude mit steilem Satteldach mit Ziegeldeckung und Giebelstellung zur Straße. Krüppelwalm- und Walmdächer gehören ebenso zur Dachlandschaft wie Mansarddächer. Die vorherrschende typische Ziegelfarbe ist rot. Die Mehrzahl der Gebäude sind Fachwerkhäuser, sichtbares Fachwerk ist die Ausnahme. Die Fassaden sind überwiegend verputzt, wenige verschiefert. Holzverschalungen kommen an Nebengebäuden vor, aber auch an Giebeln. Die für den Ort typische städtebauliche Situation, aber auch eine Vielzahl einzelner erhaltenswerter Bauten begründen ihre besondere Bedeutung und Schutzwürdigkeit als Gesamtanlage. Der räumliche Geltungsbereich wird somit als besonders schutzwürdiges Gebiet der Gemeinde Untermaßfeld festgelegt.

Der Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom Dezember 2002 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.
- (2) Diese Satzung gilt für alle nach ThürBO genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben. Dies gilt aber nur insoweit, als diese die Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Einrichtungen nach Nr. 1 betreffen.

§ 3 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

- (1) Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in der Größe unterzuordnen und in der Gestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- (2) Stockwerksauskragungen dürfen bei Sanierungsmaßnahmen nicht beseitigt werden.

§ 4 Sockel

- (1) Gebäude sind nur mit Sockel auszubilden. Die Höhe des Sockels muss mindestens 30 cm betragen.
- (2) Am Sockel sind Putz oder Verkleidungen zulässig. Als Materialien für Verkleidungen müssen die Natursteinarten Sandstein oder Kalkstein verwendet werden. Der Naturstein darf nicht geschliffen oder poliert sein.
- (3) Verputzte oder verkleidete Natursteinsockel sind freizulegen.

§ 5 Fassaden, Baumaterialien

- (1) Bei Fassaden sind folgende Gestaltungselemente unzulässig:
 - Verkleidungen aus Kunststoff oder Blech
 - glitzernde oder glänzende Putzoberflächen
 - gemusterte Putzarten
- (2) Giebelverkleidungen sind nur aus Schiefer oder Holz zulässig.

- (3) An Eingängen, Einfahrten und über Terrassen, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, sind nur Überdachungen zulässig, wenn deren Eindeckung in Farbe und Material wie die Eindeckung des Hauptdaches ausgeführt ist.

§ 6 Fachwerk

- (1) Nachweisliche Sichtfachwerkfassaden sind nicht zu verputzen noch anderweitig zu verkleiden. Zeigt sich bei Fassadenarbeiten ein Sichtfachwerk, ist dessen Freilegung zu prüfen.
- (2) Gefache von Sichtfachwerkfassaden sind mit einem glatt ausgeriebenen gefilzten Putz zu versehen. Kissenputz ist nicht zulässig.

§ 7 Fenster

- (1) Bei Wänden zum öffentlichen Verkehrsraum muss die Außenwandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegen.
- (2) Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden.
- (3) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Fenster sind aus Holz zu fertigen. Regenschutzschienen sind farblich den Fenstern anzupassen. Andernfalls ist ein zusätzlicher Wetterschenkel aufzuschrauben.
- (4) Fenster sind mit profiliertem Kämpfer, Stulp oder Sprossen auszubilden.
- (5) Innen liegende Sprossen sind unzulässig.
- (6) Fenster sind ab einer lichten Rohbauöffnungsbreite von 1 m symmetrisch zweiflügelig und ab einer lichten Rohbauöffnungshöhe von 1,5 m mit kippbarem Oberlicht auszuführen.
- (7) In Fachwerkfassaden sind Fenster fassadenbündig einzusetzen.
- (8) Bei Anbringen einer Außendämmung sind neue Fenster um das Maß der Dämmung nach außen zu versetzen.
- (9) Glasbausteine und farbige Gläser sind unzulässig.

§ 8 Rollläden, Markisen, Jalousetten

- (1) Rollladenkästen und Jalousettenkästen sind so einzubauen, dass sie von außen nicht sichtbar sind. Sie dürfen die Fensterkonstruktion nicht verdecken. Kästen und Rollläden dürfen nicht über die äußere Putzflucht hinausragen.

- (2) Feststehende Markisen sind nicht zugelassen.
- (3) Markisen sind so einzubauen, dass sie im geschlossenen Zustand maximal 0,20 m über die Putzflucht hinausragen.

§ 9

Türen, Tore, Freitreppen, Stufen

- (1) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Türen und Tore sind aus Holz zu fertigen. Ornamentglas und gewölbte Gläser sind nicht zugelassen.
- (2) Freitreppen und Eingangsstufen sind aus den Natursteinarten Sandstein oder Kalkstein zu fertigen. Der Naturstein darf nicht poliert oder geschliffen sein.

§ 10

Dachformen, Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachdeckung, liegende Dachfenster

- (1) Als Dachform sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und für Nebengebäude Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung aller Dächer muss zwischen 38 und 45 Grad betragen. Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben und Zwerchhäuser zu verwenden.
- (2) Die Anordnung von Gauben ist auf Dächern ab 38 Grad Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer maximalen äußeren Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand der Gaube zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben muss kleiner sein als maximal 50 % der Trauflänge. Es sind nur Schlepp-, Spitz- und Walmgauben zulässig. Schleppgauben sind mindestens 2 Ziegelreihen unter dem First anzubinden.
- (3) Pro Gebäude oder Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite des Zwerchhauses muss kleiner sein als maximal 6,00 m, darf jedoch nicht größer sein als 60 % der Trauflänge des Gebäudes oder des Fassadenabschnittes. Als Abstand des Zwerchhauses vom Ortgang bzw. der Fassadenabschnittsgrenze sind mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Firsthöhe des Zwerchhauses muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.
- (4) Liegende Dachflächenfenster sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächenfenster, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.
- (5) Zur Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und naturrote Tonziegel als Strangfalz-, Pfannen- oder Flachziegel zulässig. Ortgangziegel sind unzulässig. Bei getönten Ziegeln sind Hochglanzengoben und Edelengoben unzulässig.
- (6) Für Gauben und Zwerchhäuser muss die gleiche Dachdeckung in Farbe und Material wie für das Hauptdach verwendet werden.

- (7) Die Außenwände der Dachaufbauten sind in Farbe und Material wie die Fassade auszuführen. Schiefer- oder Holzverkleidungen sind für die Außenwände der Dachaufbauten zulässig.

§ 11 Ortgang und Traufe

Der Dachüberstand an der Traufe muss mindestens 0,20 m und darf höchstens 0,60 m betragen. Sichtbare Sparren (Freisparren) sind unzulässig.

§ 12 Ausstattung der Dächer

- (1) Schornsteine sind am First oder im oberen Viertel des Daches aus dem Dach zu führen. Schornsteinköpfe sind nur verputzt oder aus Klinkermauerwerk zulässig.
- (2) Schneefangbalken sind unzulässig.
- (3) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind an der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite der Fassade anzubringen.
- (4) Antennenanlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Dies gilt auch für Satellitenempfangsanlagen.

§ 13 Einfriedungen

- (1) An den öffentlichen Verkehrsraum angrenzende Einfriedungen sind als Mauern, Verbretterungen, Zäune oder als Kombination aus diesen Arten zulässig.
- (2) Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Für Einfriedungen, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, ist die Verwendung von Stahlrohr, von Formziegeln oder von Betonelementen nicht zulässig.

§ 14 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung als Lager- oder Arbeitsfläche ist nicht zulässig.
- (2) Als Bäume sind nur einheimische Laubbäume und Obstbäume zulässig.

- (3) Bei Höfen und Einfahrten, die an öffentliche Flächen angrenzen, muss, wenn eine Befestigung vorgesehen ist, die Gestaltung und die Materialwahl wie bei den öffentlich geplanten bzw. durchgeführten Gestaltungsmaßnahmen ausgeführt werden.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung sind alle Werbeanlagen gemäß § 83 Abs. 2 Nr. 1 der ThürBO genehmigungspflichtig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen, Stützmauern und Geländern aller Art, in und an Fenstern, an Türen, Toren und Fensterläden.
- (4) Werbeanlagen sind so anzubringen, dass sie Gesimse, Erker, Tore, Pfeiler, Inschriften und Gedenktafeln nicht überdecken. Werbeschriften sind horizontal am Gebäude anzubringen. Werbeanlagen dürfen nur in der Zone zwischen dem Sockel und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- (5) Unzulässig sind:
- Werbeanlagen über 2,00 m² Fläche,
 - Blink- und Kletterschriften,
 - Werbeanlagen in grellen Farben,
 - eigenständig leuchtende Werbeanlagen, mit Ausnahme der Anlagen für Apotheken.
- (6) Schriftbänder und Tafeln sind so auszuführen, dass sie höchstens 2/3 der Fassadenbreite einnehmen. Ihre Höhe muss weniger als 0,50 m betragen.
- (7) Ausleger sind nur zulässig, wenn sie höchstens 1,00 m breit und höchstens 1,00 m hoch sind.
- (8) Unzulässig ist das großflächige Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Werden Werbeanlagen an Schaufenstern angebracht, ist das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster unzulässig.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. die grundsätzlichen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden entsprechend § 3 nicht einhält,
2. bei der Materialwahl und der Gestaltung der Fassaden den §§ 4 und 5 zuwiderhandelt,
3. Anforderungen des § 6 bezüglich Fachwerk nicht beachtet,
4. Anforderungen der §§ 7 und 8 hinsichtlich der Größe, Maßverhältnisse und Gestaltung der Fenster sowie hinsichtlich der Zulässigkeit und Ausführung von Markisen und Rollläden nicht beachtet,
5. bei der Gestaltung von Toren, Türen, Freitreppen und Stufen die Festlegungen des § 9 nicht einhält,
6. bei Dachformen, Dachgauben, Zwerchhäusern, Dachdeckung, liegenden Dachfenstern, der Ausbildung von Ortgang und Traufe sowie der Ausstattung von Dächern den §§ 10, 11 und 12 zuwiderhandelt,
7. die Festlegungen des § 13 zur Ausführung von Einfriedungen nicht einhält,
8. die Bestimmungen des § 14 hinsichtlich Freiflächen und Außenanlagen missachtet,
9. hinsichtlich der Zulässigkeit, Größe, Maßverhältnisse und Gestaltung von Werbeanlagen dem § 16 zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 Abs. 3 der ThürBO in Verbindung mit Artikel 18 des Thüringer Euroumstellungsgesetzes vom 24. Oktober 2001 (GVBl. S. 265) mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 17 Abweichungen

- (1) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 68 Abs. 2 der ThürBO von der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
- (2) Ist für eine bauliche Anlage, andere Anlagen oder Einrichtungen, die keiner Genehmigung bedürfen, eine Abweichung erforderlich, so ist diese gemäß § 68 Abs. 3 ThürBO schriftlich zu beantragen.

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Version, in die alle eventuellen Änderungen aufgenommen wurden. Eine Rechtsverbindlichkeit wird hiermit ausgeschlossen.

§ 18 In-Kraft-Treten

Diese Satzung bedarf nach § 83 ThürBO der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung wird zusammen mit der Satzung ortsüblich bekannt gemacht. Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Meiningen, den 27.10.2003

gez.
K u p i e t z
Bürgermeister

Versionskontrolle:

Version	Fassung vom	Beschluss-Nummer	veröffentlicht im Amtsblatt	Art der Änderung	In-Kraft-Treten
Original	27.10.2003	-	10 / 2003 vom 05.11.2003	-	06.11.2003