

Baugestaltungssatzung „Südstadt“



Baugestaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der „Südstadt“ gemäß § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 23.03.2001

in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 20.02.2002 -
Anpassung im Zuge der Währungsumstellung auf Euro

Baugestaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der Südstadt vom 23.03.2001

Die Bewahrung und behutsame Ergänzung der Villenkolonien in der Eisenacher Südstadt ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Das um die Jahrhundertwende gewachsene Formbild verlangt heute bei seiner Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand und seine Gestaltungsmerkmale und -regeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieses Stadtteils geprägt haben und auch künftig prägen sollen.

Durch Umbauten, Instandsetzungsarbeiten und Neubauten dürfen der Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes und vorhandene prägende Sichtbeziehungen nicht nachteilig geändert werden. Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sollen so gestaltet werden, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt.

Aufgrund § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553) und der §§ 21 und 29 Abs. 2 Nr. 2 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73) erlässt der Oberbürgermeister der Stadt Eisenach die folgende, von der Aufsichtsbehörde mit Bescheid Nr. 211-4104-ESA-000 vom 19.02.2001 genehmigte Baugestaltungssatzung.

Erläuterungen zur Baugestaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der Südstadt

Die Gestaltungssatzung soll für das künftige Baugeschehen in den Villenkolonien der Südstadt eine verbindliche Richtschnur sein. Während durch die Erhaltungssatzung und die Ausweisung als Denkmalensemble vornehmlich die Belange der Einfügung in den städtebaulichen Kontext Berücksichtigung finden, zielt die Gestaltungssatzung zuerst auf die Umsetzung der gestalterischen Anforderungen bei Umbau-, Renovierungs- und Neubauvorhaben bezogen auf das Einzelgebäude. Die Vorschriften des Denkmal- und Erhaltungsrechts und die Festsetzungen von Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt.

Die auch landschaftlich bemerkenswerte Villenvorstadt stellt in städtebaulicher wie architektonischer Hinsicht ein erstrangiges Zeugnis der Baukultur im Übergang vom 19. zum 20. Jahrhundert dar. Im Zusammenwirken von Topographie, Landschaft, städtebaulicher Struktur und der Vielfalt bauzeitlicher Architekturformen ist in der Südstadt ein unverwechselbares, geschlossenes Ensemble erhalten geblieben, welches es ohne Verfälschungen unserer Tage als Ganzes zu bewahren gilt. Durch die Erarbeitung klar formulierter Leitbilder wird die Beurteilung von Einzelmaßnahmen als Teil eines städtebaulichen und gestalterischen Gesamtkonzepts erleichtert. Einige Leitgedanken werden bereits im Einfachen Bebauungsplan, durch die Erhaltungssatzung sowie die Unterschutzstellung von Teilbereichen der Südstadt als Denkmalensemble deutlich. Die Gestaltungssatzung greift diese Gedanken auf und ergänzt sie abrundend.

Die Gestaltung von baulichen Anlagen ist nicht allein eine auf das einzelne Baugrundstück bezogene Aufgabe des Bauherren. Die Baugestaltung beeinflusst auch stets das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und stellt damit eine wichtige öffentliche Angelegenheit dar. Sanierung, Neubau und Freiflächengestaltung stehen daher gleichermaßen unter der Prämisse der Erhaltung, Pflege und harmonischen Ergänzung des ganzheitlichen Ortsbildes und seiner schützenswerten Einzelbauten.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den Bereich der Eisenacher Südstadt. Der Geltungsbereich ist auf dem in der Anlage beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 5000) mit schwarzen Strich- Punkt- Linien abgegrenzt. Die vier Teilbereiche liegen innerhalb dieser Kennzeichnungen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist auch als besonders schutzwürdiges Gebiet der Stadt Eisenach festgelegt. Die Festsetzungen erfolgen zum Schutz der Villenkolonien der „Südstadt“ wegen ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sowie ihrer besonders erhaltenswerten bauhistorischen Strukturen. Im Geltungsbereich der Satzung sind alle Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Südstadt“ entwickelt und umfasst die Villenkolonien der Südstadt:

*- Predigerhöhe - Marienhöhe
- Karthäuser Höhe - Mariental
sowie Bereiche am Rhododendrongarten, an der Waldschänke und an der Phantasie.*

Die Gestaltungssatzung führt mit der Festlegung als schutzwürdiges Gebiet neben den Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und sonstiger Anlagen und Flächen auch eine generelle Genehmigungspflicht für alle Werbeanlagen ein.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Anlagen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.

(2) Diese Satzung gilt für alle nach der Thüringer Bauordnung genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben, soweit diese die Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen und sonstigen Einrichtungen nach Absatz 1 betreffen.

Die Satzung findet Anwendung bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen, die vom Regelungsinhalt der Satzung betroffen sind, unabhängig von ihrer baurechtlichen Genehmigungspflicht. Damit unterliegen neben den baulichen Vorhaben insbesondere auch Belange der Materialwahl und Farbgestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, die Gestaltung von Einfriedungen und Kfz- Einstellplätzen und die Vorgartengestaltung den Satzungsbestimmungen.

§ 3

Fassaden

(1) Fassaden müssen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen. Die **Gliederung der Fassaden** mit Sockel oder Sockelgeschoss, Hauptwandscheibe und Hauptgesims ist beizubehalten, zu erneuern und auch bei Neubauten vorzusehen. Das Sockelgeschoss muss sich plastisch von der Restwandscheibe absetzen und ist in unterschiedlichen Materialien und/ oder Farben auszuführen.

Jedes Bauwerk muss als einheitliche Konzeption geplant werden, in der sämtliche Gebäudeteile aufeinander bezogen sind. Fassadenänderungen am Baubestand bedeuten damit immer einen Eingriff in die maßstäblichen und formalen Bezüge der Bauwerksteile zueinander. Neubau und Sanierung verlangen demzufolge gleichermaßen Rücksichtnahme und Sorgfalt von allen am Bau Beteiligten.

(2) Neubaufassaden sind durch charakteristische Merkmale der umgebenden Villenarchitektur wie Erker, Zwerchhäuser, Veranden, Balkone, Treppentürme individuell zu gestalten.

(3) Fassaden sind plastisch zu gliedern, z.B. durch Gesimsbänder und Friese, Konsolen, Mauerversätze, Putzspiegel, Fensterfaschen, massive Sohlbänke.

(4) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind an ihrem Standort zu belassen. **Fassadendetails**, insbesondere Sichtfachwerk und Sichtmauerwerk, dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.

(5) Bei Um- und Ergänzungsbauten und beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind die im Absatz 4 Satz 1 genannten Bauteile an entsprechender Stelle wieder zu verwenden.

(6) Für die Gestaltung der Fassaden sind die für die Südstadt charakteristischen **Materialien** zu verwenden. Dazu gehören Holz, Glas, Putz, Natur- und Werksteine sowie glatte Klinker. Das Anbringen von ortsunüblichen Wetterschutzverkleidungen und Vorhangfassaden aus Faserzement, Blech oder Kunststoff, Solaranlagen an der Wandfläche sowie Riemchen- und Fliesenverkleidungen ist unzulässig. Durch die Wahl der Putzart oder Wärmedämmsysteme dürfen fassadengliedernde Gebäudemerkmale nicht überdeckt oder verfälscht werden.

(7) Bei der **Farbgebung** der Fassaden sind monochrome, intensive, glänzende, grelle und stark kontrastierende Wandfarben nicht zulässig. Farbwechsel sind nur bei einer plastischen Zäsur auf dem Untergrund (keine aufgemalten Farbwechsel) und nicht an den Kanten aufeinander treffender Wandscheiben (Hausecken) zugelassen. Die Farbabstufung muss entsprechend des Massenaufbaus des Gebäudes erfolgen. Benachbarte Hauptgebäude dürfen nicht mit der gleichen Fassadenfarbe versehen werden.

Zeitgemäße architektonische Interpretationen der Villenbebauung werden begrüßt, soweit sie eine neue Ausdeutung der rahmensetzenden strukturellen Gesetzmäßigkeiten des Ensembles darstellen. Im Hinblick auf vorhandene Blickbeziehungen ist die umlaufende Gestaltung der Fassaden bedeutsam.

Die Farbwahl eines Gebäudes muss auf vorgegebene Materialwirkungen abgestimmt werden und sich bei der Abstufung der Hellbezugswerte an der Gliederung des Gebäudes orientieren. So muss z. B. der (tragende) Sockel regelmäßig dunkler als die Wandscheibe sein. Eine Farbe muss am Gebäude deutlich dominieren. Eine störende Farbenvielfalt ist auszuschließen.

(8) Veränderungen der **Wandöffnungen**, der Fensterachsen und -proportionen sind nicht zulässig.

(9) **Fenster** ab 0,5 m² Scheibenfläche sind mit bauzeittypischer Teilung auszuführen. Bauzeittypisch sind profilierte Kämpfer, Pfosten und Sprossen. Ab einer lichten Öffnungsbreite von 1,00 m sind Fenster einfach, ab 1,60 m zweifach vertikal zu teilen. Fenster mit verspiegelten Gläsern und Glasbausteine sind unzulässig.

(10) **Fenstergitter** und **Fensterläden** sind zu erhalten und ggf. zu ergänzen.

(11) **Rolläden** sind mit innenliegenden oder innenbündigen Rollkästen auszuführen, welche im hochgezogenen Zustand von außen nicht sichtbar sind. **Außenjalousetten** sind nur an Neubauten zulässig. **Markisen** dürfen gliedernde Architekturteile wie Gesimse und Lisenen sowie Architekturdetails wie Fassadenmalereien, Bauplastiken, Friese u.a. nicht überdecken.

(12) **Haustüren** sind nach bauzeittypischem Vorbild grundsätzlich als profilierte Holztüren auszuführen. Baudetails an Haustüren mit kunsthistorischem Wert wie Beschläge, Verglasungen Türdrücker, Glockenzüge, Vergitterungen, Schilder, Zeichen, Inschriften oder Lampen sind an Ort und Stelle aufzuarbeiten.

(13) Neue **Balkone** oder Loggien an bestehenden Gebäuden sind so anzuordnen, dass sie vom das Grundstück unmittelbar erschließenden Straßenraum nicht einsehbar sind. Bei Neubauten sind übereinanderliegende Balkone gleicher Geometrie gestalterisch als einheitliches Bauwerksteil darzustellen.

(14) **Balkongeländer** dürfen nicht blickdicht gestaltet werden. Sie sind mit Gliederungen in stehendem Format auszuführen.

Vorhandene lichte Öffnungsmaße müssen erhalten bleiben. Fenster- und Türöffnungen sollen weder beseitigt noch neu geschaffen werden. Die Wiederherstellung eines zuvor veränderten oder entfallenen Fensterbestandes ist ausnahmsweise möglich.

Ursprüngliche Fensteraufteilungen sind beizubehalten, d.h. bei Erneuerungsarbeiten wieder herzustellen. Ausnahmen sollen insbesondere bei notwendigen Abweichungen wegen bauphysikalischer Anforderungen gewährt werden, wenn die Fenster von allen der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen nicht einsehbar sind oder wenn durch die Teilung keine gestalterische Verbesserung eintritt. Soweit es zur Ausbildung der Profile notwendig ist, sind Fenster in Holz auszuführen.

Markisen sind in Form, Material und Farbe auf das Gebäude abzustimmen.

Soweit der vorgefundene Bestand vom Zustand, Sicherheitsstandard oder baukünstlerischen Wert her die Forderung nach Erhalt rechtfertigt, sollen die Originalhaustüren ganzheitlich erhalten werden.

Balkone an Altbauten dürfen nicht als ergänztes Bauwerksteil wirken. Bei der Gestaltung der Balkone ist darauf Wert zu legen, dass die Wirkung der Fassade durch die Transparenz der Geländer vollständig erhalten bleibt. Massive Brüstungen sind daher in der Regel nicht zulässig.

Sind solche Anlagen nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar, werden i.d.R. keine besonderen Anforderungen an ihre Gestaltung zu erheben sein.

§ 4 Dachlandschaft

(1) Im Satzungsgebiet sind die charakteristischen individuell gestalteten **Steildächer** mit einer Mindestneigung von 15 ° auszuführen. Die Änderung der Firstrichtung oder Dachneigung vorhandener Gebäude ist nicht gestattet.

(2) Die **Eindeckung** des Hauptdaches muss mit roten, braunen oder schwarzen Ziegeln oder Dachsteinen oder mit Naturschiefer erfolgen. Wellplatten, Kunststoff- und Bahneneindeckungen sowie Glasziegel sind unzulässig. An Neubauten sind auch matte Blecheindeckungen zulässig.

(3) Dachöffnungen sind als **Gauben** auszuführen bzw. wieder herzustellen. Gauben müssen einen Abstand von mindestens einem Sparrenfeld untereinander und vom Rand der betreffenden Dachfläche einhalten. Die Seitenflächen der Gauben müssen farblich von der Eindeckung des Hauptdaches abweichend verkleidet werden.

(4) **Dachflächenfenster** und **Dacheinschnitte** sind nur in Dachflächen gestattet, die vom das Grundstück unmittelbar erschließenden Straßenraum nicht einsehbar sind. Liegende Dachfenster sind durch Verwendung entsprechender Eindeckrahmen annähernd flächenbündig und farbharmonisch mit der Dachhaut auszuführen.

(5) **Solaranlagen** und **sonstige Anlagen über Dach**, wie z.B. Antennen, dürfen den Dachfirst nicht überragen. Sie sind - soweit technisch möglich - nicht auf Dachflächen anzubringen, die vom das Grundstück unmittelbar erschließenden Straßenraum einsehbar sind.

Die Dachlandschaft ist durch Formenreichtum mit individuellen Sonderdachformen geprägt.

In der Südstadt überwiegen als Eindeckung rote und braune Tonziegeln sowie schwarzer Schiefer. Metallisch glänzendes Material ist untypisch.

In Ausnahmefällen müssen sich liegende Dachfenster und Dacheinschnitte in Art, Proportion, Anzahl und Anordnung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen.

Bei der Integration von Sonnenkollektoren in vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare Dachflächen kann bei harmonischer Abstimmung auf die Geometrie der Dachhaut im Regelfall nicht von einer störenden Wirkung im Straßenraum ausgegangen werden. Zu beurteilen ist insbesondere auch die gestalterische Wirkung von Antennen, Parabolspiegeln, Masten, Aufzugsschächten, Kaminen und deren Abdeckungen, Blitzableitern und sämtlichen Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung.

§ 5
Werbeanlagen, Warenautomaten
und Schaukästen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- (2) Für jeden Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. An Eckgebäuden darf ausnahmsweise an jeder Straßenfassade je eine Werbeanlage angebracht werden.
- (3) An Gebäuden darf Werbung nur in der Erdgeschosszone angebracht werden.
- (4) Auf der Wandfläche befestigte **Fassadenwerbung** ist mit Einzelbuchstaben auszuführen oder aufzumalen. Unzulässig sind Lichtwerbung und bewegliche Werbeanlagen. Indirekt beleuchtete (Schattenschrift) und angestrahlte Schriftzüge sind zulässig.
- (5) **Leuchtkästen** sind nur in Form von Auslegern als Hinweis für Gaststätten, Pensionen, Not- und Hilfsdienste zulässig.
- (6) Werden **Ausleger** errichtet, so müssen diese mindestens 0,70 m von der Fahrbahn entfernt sein. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über dem Bürgersteig liegen. Die Ausleger dürfen Tafeln bis 0,5 m² Größe tragen. Ausleger dürfen nicht selbstleuchtend sein.
- (7) Werbeanlagen dürfen gliedernde Architekturteile und baukünstlerische Details nicht in störender Weise bedecken oder überschneiden.

Soweit Werbung in der Südstadt aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung der Gebäude überhaupt eine Berechtigung hat, sollte sie zu ihrer ursprünglichen Funktion als wegweisende Dekoration durch Schilder und Zeichen zurückfinden und sich auf eine im allgemeinen Interesse liegende Signalwirkung beschränken. Übergeordnete Bezüge der Orientierung und Stadtbildcharakteristik dürfen nicht beeinträchtigt werden. Werbung muss in der formalen Erscheinung eines Gebäudes oder Grundstückes aufgehen.

Werbeanlagen, die der Bewerbung einer gewerblichen Tätigkeit an einem anderen Ort oder überwiegend der Markenwerbung (Fremdreklame) dienen, sind nicht zulässig.

Eine Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeanlagen in einem Sichtbereich ist nicht gestattet. Werbeanlagen können aus mehreren Teilen bestehen, müssen aber einheitlich gestaltet sein.

Werbeanlagen sind in Anordnung, Größe, Form, Farbe und Lichtwirkung dem Umgebungscharakter anzupassen und müssen im Gesamtbild des Straßenraumes untergeordnet bleiben. Werden benachbarte Werbeanlagen in einem räumlichen Kontext wirksam, dürfen sie keine gestalterischen Konflikte durch deren gemeinsame Wirkung im öffentlichen Raum begründen.

Werbeanlagen dürfen ein Gebäude nicht dominieren und sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Sie dürfen Gebäude nicht in ihrer städtebaulichen oder architektonischen Wirkung beeinträchtigen bzw. in ihrer baukünstlerischen oder stadthistorischen Bedeutung verfälschen. Vertikale Schriftzüge sind nur dann ausnahmsweise zuzulassen, wenn sie in die Gesamtkonzeption des Gebäudes integrierbar sind.

(8) Unbeleuchtete **Schilder** bis zu einer Größe von 0,1 m², die flach auf der Wand aufliegen oder an Einfriedungen angebracht werden, bedürfen keiner Genehmigung. Sie dürfen keine Architekturdetails verdecken.

(9) **Schaukästen und Warenautomaten** an Gebäuden sind fassadenbündig anzubringen.

§ 6

Nebenanlagen, Garagen, Einstellplätze, Einfriedungen

(1) **Nebengebäude** und Garagen sind in Materialwahl, Dachform und Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen.

(2) **Garagen** in Hanglage sind bei ausreichender Geländeneigung mit erdgedecktem Flachdach auszubilden. Die Garagenfront ist mit einer Attika zu versehen oder in eine vorhandene Stützmauer zu integrieren. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind einheitlich zu gestalten. Garagentore sind als Flügeltore mit senkrechten Profilierungen oder Kassettierungen auszuführen und farblich zu behandeln.

(3) **Kfz- Einstellplätze** sind mit wassergebundenen Decken oder teilversiegelnden Belägen auszuführen. Stellplätze sind durch Hecken und Sträucher so einzugrün, dass sie vom das Grundstück unmittelbar erschließenden Straßenraum nicht direkt eingesehen werden können.

(4) **Mülltonnenabstellplätze**, zu befestigende **Vorplätze** und **Gartenterrassen** dürfen nicht betoniert oder asphaltiert werden.

(5) **Außentreppen** sind mit Natur- oder Werkstein auszuführen oder zu verkleiden. **Stütz- und Böschungsmauern** dürfen auch mit Putzflächen und oberflächenveredeltem Ortbeton ausgeführt werden.

(6) Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum hin vollständig einzufrieden. **Einfriedungen** aus Flechtgittern und Maschendraht sowie Jägerzäune sind straßenseitig unzulässig. Für Sockelmauern von Einfriedungen gelten die Anforderungen nach Absatz 5. **Sockelmauern** sind durch Pfeiler und Mauerabdeckungen zu gliedern.

Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind insbesondere Praxisschilder und Hinweise auf Bürozeiten freiberuflich Tätiger.

Garagen mit Flachdach sind nicht zugelassen. Garagentore sind gegliedert und vorzugsweise zweiflügelig auszuführen. Dabei soll die Formensprache der vorhandenen Gebäude und Anlagen als Vorbild und als Leitfaden für die handwerkliche Ausführung dienen. Unbehandelte Holz- oder Metalloberflächen sind unerwünscht. Mehr als 3 Garagen sollten keinesfalls in Reihe errichtet werden.

Geeignete Beläge sind Rasenwabengitter oder in Sand verlegtes Pflaster, ggf. auch Ökopflaster. Eine vollversiegelnde Ausführung, z.B. in Beton oder Asphalt, ist also nicht zulässig.

Ortsüblicher Naturstein wie Granit, Sandstein oder Travertin oder die Verwendung von Klinkern ist der Verwendung industrieller Fertigbauelemente vorzuziehen.

Bei der Instandhaltung von Einfriedungen ist besonderer Wert auf die Erhaltung von Mauern, Sockeln, Pfeilern, Gliederungen, Abdeckungen, Zieraufsätzen und -stäben zu legen. Die Einfriedung soll ein ablesbares Parzellenbild gewährleisten. Die vollständige Einfriedung schließt die Bereiche von Zufahrten und Zuwegungen mit ein.

§ 7 Vorgärten

Grünflächen im von öffentlichen Verkehrsräumen einsehbaren Umgriff der Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Soweit Feuerwehraufstellflächen erforderlich sind, sollen diese mit Erddeckung ausgeführt und vor regelmäßiger Befahrung gesichert werden.

§ 8 Abweichungen

(1) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 68 Absatz 2 der Thüringer Bauordnung zugelassen werden.

(2) Ist für eine bauliche Anlage, andere Anlagen oder Einrichtungen, die keiner Genehmigung bedürfen, eine Abweichung erforderlich, so ist diese gemäß § 68 Absatz 3 der Thüringer Bauordnung schriftlich zu beantragen.

Von Vorschriften dieser Satzung können durch die Untere Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen gewährt werden, wenn sie mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar sind. Die durch diese Satzung beabsichtigte Gestaltung von Gebäuden sowie des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, der authentische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden und Straßenräumen dürfen durch Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert, kann von der Einhaltung der Vorschriften ganz oder teilweise befreit werden.

Ausnahmen können auch dann gewährt werden, wenn die abweichende Gestaltung den Zielen der Satzung eher entsprechen würde oder diese unerheblich ist oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten eine satzungsgerechte Gestaltung möglich ist.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 81 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Inhalte dieser Satzung handelt. Ordnungswidrig handelt insbesondere, wer

Für die Erhaltung und Pflege der Bauwerke und baulichen Anlagen aller Art sind die Rechtsträger und Eigentümer verantwortlich. Sie sind verpflichtet, für alle baulichen und gestalterischen Maßnahmen an Gebäuden und unbebauten Flächen, einschließlich aller Maßnahmen zu Reklamezwecken und Sichtwerbung die Baugenehmigung der Stadt Eisenach einzuholen.

- entgegen der Bestimmungen des § 3 dieser Satzung Gebäudefassaden gliedert oder gestaltet, gestaltrelevante Bauteile hinzufügt oder entfernt, Fassadendetails verändert, überdeckt oder Fassaden verkleidet, Materialien oder Farben verwendet,
- entgegen der Bestimmungen des § 4 dieser Satzung Dächer ausführt oder verändert, eindeckt, Dachaufbauten oder Dachöffnungen vornimmt oder unzulässige Anlagen über Dach führt,
- entgegen der Bestimmungen des § 5 dieser Satzung Werbeanlagen, Warenautomaten oder Schaukästen anbringt,
- entgegen der Bestimmungen des § 6 dieser Satzung Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausführt, unzulässige Oberflächenmaterialien verwendet, satzungswidrige Einfriedungen vornimmt oder Grundstücke straßenseitig nicht einfriedet oder
- entgegen der Bestimmungen des § 7 dieser Satzung Grünflächen nicht gärtnerisch gestaltet.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 Abs. 3 der Thüringer Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 10 In- Kraft- Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft

ausgefertigt: Eisenach, den 23.03.2001

Stadt Eisenach

gez. Schneider
Der Oberbürgermeister

- Siegel -

Genehmigungspflichtig sind insbesondere alle Veränderungen an Bauten und baulichen Anlagen in Lage, Höhe und Umriss, Bauart und Baustoff, Maßstab, Form- und Farbgebung, Dachgestaltung sowie die Behandlung von Wandflächen und Fassaden aller Art. Die Satzung gilt auch für alle baulichen Anlagen und Maßnahmen, welche keiner Baugenehmigung bedürfen. Durch die Gestaltungssatzung wird eine denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nicht ersetzt.

Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (O-WiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) findet in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Ordnungswidrig handelt, wer einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt oder wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen einreicht, um einen nach dieser Satzung vorgesehenen Verwaltungsakt zu verhindern oder zu erwirken.

In wichtigen Fällen kann - insbesondere im Zusammenhang mit einer Beseitigungsanordnung - die Wiederherstellung eines ohne Genehmigung beseitigten früheren Zustandes gefordert werden.

Mit Beschluss der nebenstehenden Satzung wurden diese Erläuterungen, welche die Inhalte der Satzung erklärend und ergänzend untersetzen und ausschließlich empfehlenden Charakter tragen, durch den Oberbürgermeister der Stadt Eisenach gebilligt. Sie sind wie die nachfolgenden Hinweise für den Bauherren nicht Bestandteil der rechtsverbindlichen Satzung. Sie dienen als Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Einzelvorhaben. Mit der Bindung der Verwaltung, auf dieser Grundlage das Ortsbild der Südstadt positiv zu gestalten, ist gleichzeitig eine Aufforderung an die Bürger der Stadt Eisenach verbunden, an dieser Aufgabe unmittelbar mitzuwirken.

Baugestaltungssatzung Südstadt -**Ergänzende Hinweise an den Bauherrn****Einzureichende Beurteilungsgrundlagen**

Um eine umfassende Beurteilung der städtebaulichen Gesichtspunkte, insbesondere der harmonischen Übereinstimmung eines Neubauvorhabens mit seiner Umgebung zu ermöglichen, soll mit dem Bauantrag zusätzlich zu den üblichen Bauvorlagen eine zeichnerische und schriftliche Darstellung der Merkmale des Neubauvorhabens und seiner umgebenden Bebauung erbracht werden.

Jedes Gebäude kann seine architektonische Qualität aus der Harmonie seiner Proportionen, der verwendeten Materialien und der Übereinstimmung von innerer und äußerer Form beziehen. Gleichberechtigt, eigentlich übergeordnet, ist aber die städtebauliche Qualität zu sehen, die Harmonie in der Erscheinung des Ensembles, die davon abhängig ist, ob sich das Gebäude in die Geschlossenheit seiner Umgebung einfügt oder nicht. Es ist daher vorgesehen, im Einzelfall vom Bauantragssteller den Nachweis darüber zu verlangen, wie weit sich sein geplantes Vorhaben in den gegebenen Zusammenhang fügt. Die Darstellung folgender gestaltgebender Bauungsmerkmale kann im Sinne einer Baustrukturanalyse der umgebenden Bebauung notwendig sein:

- Verlauf der Gebäudefluchten
- Breitenmaß der Baukörper
- Gebäudekonturen
- Fassadenproportionen
- Struktur der Baukonstruktion
- plastische Gliederung und Ornamentik der Fassaden
- Verhältnis der Öffnungen zu den geschlossenen Wandflächen
- Gliederung der Öffnungen
- Materialien und Farben
- farbgetreue Wiedergabe von Werbeanlagen
- Dachentwässerung und technische Gebäudeausrüstung

Der **Maßstab der Darstellung** soll sich nach den konkreten Erfordernissen richten. Eine Darstellung im **Modell** kann verlangt werden.

Für die Entscheidung über die farbliche Behandlung der Fassade kann ein **Farbmuster** auf der straßenseitigen Hauptfassade gefordert werden.