



Gestaltungsfibel

Neustadt an der Orla

ERHALTEN | GESTALTEN | ENTWICKELN

Neustadt
an der Orla





Mittelalterliche Fleischbänke



Marktbrunnen Neustadt an der Orla (Foto: F. Schenke)

IMPRESSUM

HERAUSGEBER	» Stadt Neustadt an der Orla Bauamt
KONZEPTION GESTALTUNG FOTOGRAFIE	» Stadt Neustadt an der Orla, Bauamt KEWOG Städtebau GmbH, Pößneck Schmidt communication, Wernburg Stadtarchiv
ZEICHNUNGEN	» bauart atelier Luther, Rudolstadt
LAYOUT UND SATZ ORGANISATION DRUCK	» Schmidt communication, Wernburg

LITERATUR

Brände/Wittmann „Sanierung alter Häuser“
Gerner „Historische Häuser erhalten und instandsetzen“
Rau/Braune „Der Altbau“

INHALT

04

EINLEITUNG

05

GESTALTUNGSSATZUNG



Detail Fassade
Ernst-Thälmann-Straße

06

GELTUNGSBEREICHE

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich 07
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich 08

08

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUKÖRPER UND BAUTEILE

- § 3 Allgemeine Anforderungen 08
- § 4 Fassaden 09
- § 5 Schaufenster, Markisen und Ladeneingangstüren 12
- § 6 Fenster, Türen und Tore 13
- § 7 Dachflächen und Dachaufbauten 17
- § 8 Balkone, Loggien, Erker, Vordächer 19

20

FREIFLÄCHEN; AUSSEN- UND WERBEANLAGEN

- § 9 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke und öffentlicher Verkehrsraum 20
- § 10 Einfriedungen, Stützmauern und Eingangstreppen 22
- § 11 Werbeanlagen und Warenautomaten 23

25

VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

- § 12 Abweichungen 25
- § 13 Ordnungswidrigkeiten 25
- § 14 Zuständigkeiten, Verfahren 26
- § 15 Inkrafttreten 26

- Anlage 2 27

27

NACHSATZ DER REDAKTION

28

BEISPIEL EINZELMASSNAHME – SANIERUNG „MILCHHALLE“

30

GLOSSAR

02

IMPRESSUM

02

LITERATUR

EINLEITUNG



Spätgotisches Rathaus



Stehle am ehemaligen Neunhofner Tor

Die Entstehungsgeschichte der Stadt Neustadt an der Orla reicht in etwa bis in das 12./13. Jahrhundert zurück. Im Jahr 1287 wurde die Stadt unter dem Namen „nova civitata“ erstmals urkundlich erwähnt. Im historischen Zentrum der Stadt sind viele einzigartige Gebäude und historische Quartiersstrukturen entstanden und bis heute erhalten, stehen als Ensemble unter Denkmalschutz oder sind als Einzeldenkmal ausgewiesen. Diese Gebäudestrukturen sind wichtige, erhaltenswerte Kulturgüter. Sie prägen das Verständnis von Identität, Heimatverbundenheit, Tradition und Geschichte.

Die Sicherung und Erneuerung des historischen Stadtkerns sollte zum Anliegen jedes Bürgers unserer Stadt werden, denn nur so werden wir in der Lage sein, den historisch gewachsenen, eigenständigen Charakter der Stadt zu erhalten, weiterzuentwickeln und behutsam an die Erfordernisse der Entwicklung anzupassen.

Mit der Neuauflage unserer Gestaltungsfibel möchten wir unseren Bürgerinnen und Bürgern, Interessenten, Investoren und Beteiligten einen Leitfaden an die Seite geben, in welchem nicht nur die aktuell gültige Fassung der Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt an der Orla abgedruckt ist, sondern auch viele hilfreiche Hinweise zu den einzelnen Festsetzungen der Gestaltungssatzung gegeben werden. Diese Fibel illustriert darüber hinaus in zahlreichen Fotoaufnahmen gut gelungene Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, welche bisher in Neustadt an der Orla durchgeführt worden sind.

GESTALTUNGSSATZUNG

der Stadt Neustadt an der Orla zum Schutz der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes

Bedingt durch die in den letzten Jahrzehnten vernachlässigte Bausubstanz ergibt sich besonders im Altstadtbereich ein großer Nachholbedarf in der Instandsetzung, Rekonstruktion, Modernisierung und dem Neubau. Da gerade der Jahrhunderte alte Stadtkern, der unter Denkmalschutz steht, die Zeiten nahezu unverändert in seiner Struktur überstanden hat, bildet er heute einen wichtigen Zeitzeugen deutscher Baugeschichte. Insofern gilt es, behutsam diese Geschichte für unsere Nachfahren zu erhalten und neu zu gestalten. Für eine diese Aspekte berücksichtigende Stadterhaltung und Stadtentwicklung werden mit dieser Satzung Rahmenbedingungen sowohl für die Bauherren als auch die Architekten erhoben. Sie lassen Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten ohne das Stadtbild und die Stadtstruktur zu verfremden.

Ein Ziel der Satzung ist auch die Erhaltung des öffentlichen Raumes und der Altstadtsilhouette in der Weise, dass die Altstadtansichten nicht durch hochragende und maßstabslose Bauten gestört werden dürfen. Alle Maßnahmen haben bezüglich Baugestalt, Konstruktion, Werkstoff und Farbgebung der Erhaltung und Pflege des Ortsbildes zu dienen. Das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns soll zu einer ausgewogenen und zurückhaltenden farblichen Vielfalt gebracht werden und im Einzelfall dem historischen Charakter des jeweiligen Gebäudes entsprechen.

Aufgrund des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 in Verbindung mit §§ 19 und 21 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. Nr. 2, S. 41), zuletzt geändert durch Art. 7 des Thüringer Haushaltsstrukturgesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. Nr. 3/2005 S. 58) erlässt der Bürgermeister der Stadt Neustadt an der Orla die Gestaltungssatzung.

Mit dem Erlass der Sanierungs- und Erhaltungssatzung und der Ausweisung von Sanierungsgebieten sind die Grundlagen geschaffen worden, die Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Rahmen der Stadt-sanierung und Stadtentwicklung in Angriff nehmen zu können.

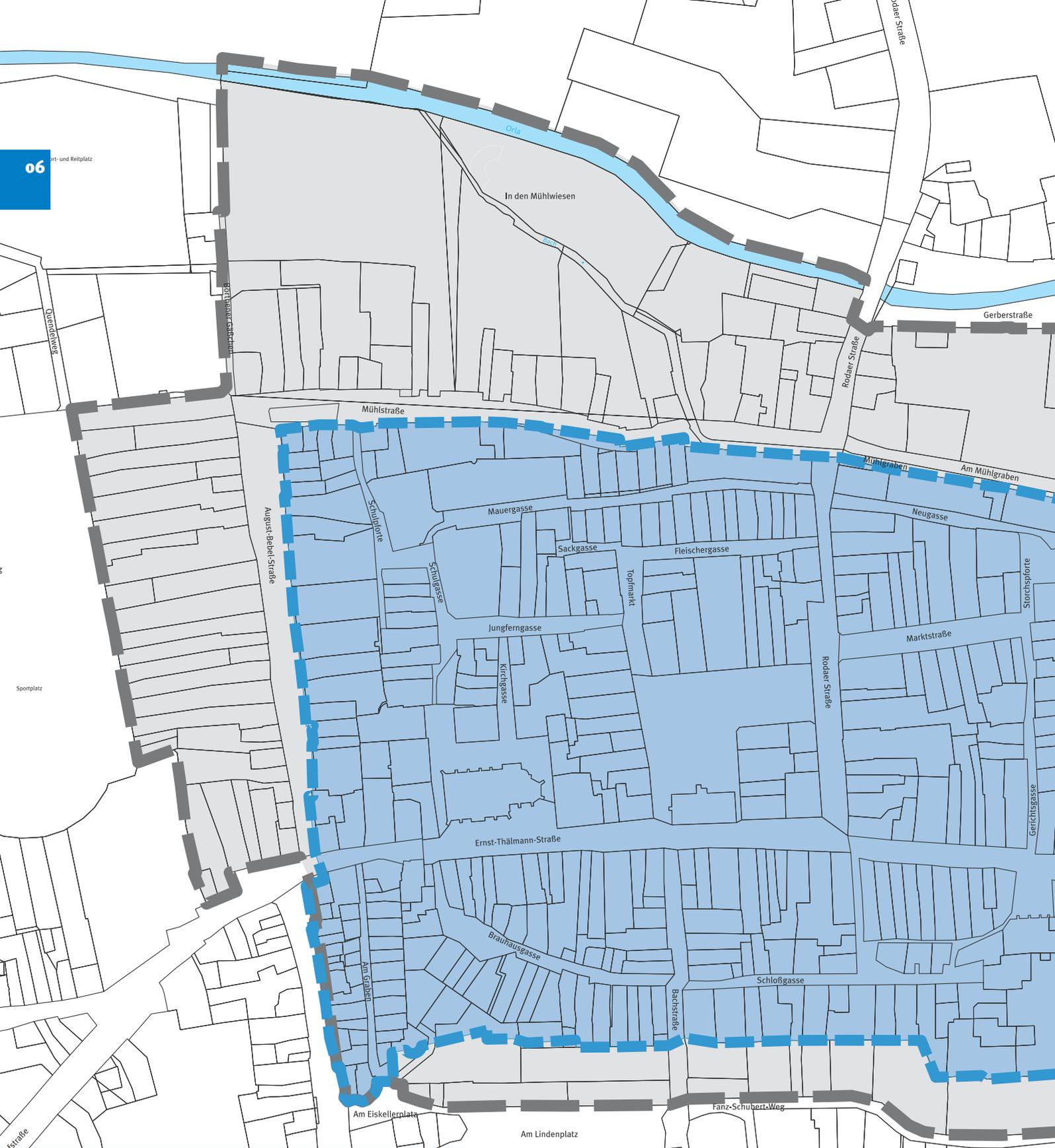
Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Orla, dem 21. Neustädter Kreisboten vom 18.10.2015, ist die „Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt an der Orla zum Schutz der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes“ ab dem 19.10.2015 rechtskräftig und setzt damit die „alte“ Baugestaltungssatzung der Stadt Neustadt an der Orla vom 03.04.2004 außer Kraft.



Blick in die Schlossgasse (vorher)



Blick in die Schlossgasse (nachher)



Legende

Stadt Neustadt an der Orla

 Geltungsbereich
der Gestaltungssatzung

 Erhaltungssatzungsgebiet
„Historische Altstadt“

(hier benötigen Sie zusätzlich eine
denkmalschutzrechtliche Erlaubnis)

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die genaue Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Lageplan im Maßstab 1:1000 vom Juni 2002 (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist.

Dieses besonders schutzwürdige Gebiet umfasst den gesamten Bereich der alten umfriedeten mittelalterlichen Stadt sowie die unmittelbar angrenzenden Erweiterungsgebiete späterer Zeiten. Trotz der zum Teil unterschiedlichen Entstehungszeiten der Gebäude ist hier die historische Altstadt und deren Entwicklung als eine gestalterische Einheit erlebbar.

Rund um Stadtkirche und Markt findet man noch eine kleinteilige, homogene, mittelalterlich geprägte Bebauungsstruktur. Die Straßen sind eng und tragen überwiegend Gassencharakter, wodurch die unverwechselbare Ausstrahlung des Gebietes entscheidend mitbestimmt wird. Die historischen Gebäude sind noch überwiegend in ihrer Fassadenstruktur und Dachlandschaft erhalten. Auch eine Vielzahl wertvoller denkmalgeschützter Objekte begründen die besondere Bedeutung und Schutzwürdigkeit des Gebietes als Gesamtanlage.

Der Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt an der Orla zum Schutz der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes“ ist in der Karte dargestellt. Innerhalb dieser Grenze bedarf es bei baulichen Veränderungen sowie bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen stets einer **sanierungsrechtlichen Genehmigung**.

Des Weiteren ist in der Karte eine zweite räumliche Abgrenzung (blau) abgebildet. Diese umreißt den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Neustadt an der Orla.

Sollte Ihr Gebäude innerhalb der blauen Markierung liegen, benötigen Sie zusätzlich eine **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis** für Ihr Vorhaben. Diese erhalten Sie auf Nachfrage im Bauamt oder im Internetangebot unter www.neustadtanderorla.de.

Bei Fragen zur Antragstellung, Vorgehensweise, Einordnung, etc., geben Ihnen die Mitarbeiter des Bauamts gern Auskunft.

TIPP

Diese Anträge finden Sie auf der Internetseite der Stadt Neustadt an der Orla unter www.neustadtanderorla.de unter der Rubrik „Anträge und Formulare“ oder erhalten Sie auf Anfrage im Bauamt der Stadt.



§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

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

(2) Diese Satzung gilt für alle nach der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen ThürBO genehmigungsbedürftigen sowie genehmigungsfreien und verfahrensfreien Vorhaben. Dies gilt aber nur insoweit, als diese die Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Anlagen bzw. Einrichtungen nach (1) betreffen.

§ 3 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

(1) Sind mehrere Gebäudeteile zu einem Gebäude zusammengefasst oder werden mehrere Parzellen mit einem Baukörper überbaut, so ist die Fassade durch Vor- und Rücksprünge, unterschiedliches Material und/oder unterschiedliche Farbgebung so zu untergliedern, dass die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandene Parzellengliederung ablesbar ist. Nebeneinander liegende gleiche Teilungen sind zu vermeiden.

(2) Die bei einem Gebäude vorhandene Giebel- oder Traufständigkeit ist bei Umbau oder Sanierung beizubehalten bzw. wieder herzustellen.

(3) **Trauf- und Firsthöhen** benachbarter Gebäude sind so auszubilden, dass sie sich um mindestens 0,30 m unterscheiden, jedoch keine größere Höhendifferenz als 1,20 m aufweisen. **Kniestöcke** (Drempel) sind nicht zulässig.

(4) Zweck- und Schmuckelemente von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind bei Sanierungsmaßnahmen an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten. Bei Umbauten und Abbrüchen sind sie zu sichern und funktionsgerecht wieder einzubauen.

GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN FÜR BAUKÖRPER UND BAUTEILE



Schmuckelement Fassade in der Rodaer Straße

§ 4 FASSADEN

(1) Zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandene Detailelemente an Fassaden (**Auskragungen**, **Gesimse**, **Friese**, Reliefs, Ornamente, **Konsolen**, Fenstergewände, Fensterrahmen und -bekleidungen, **Lisenen**, Pfeiler, **Pilaster**) sind bei Durchführung baulicher Maßnahmen sichtbar zu erhalten und farblich hervorzuheben. Zulässig ist hierfür auch die Fassadenfarbe mit einem anderen Helligkeitswert.

(2) Die Gebäude müssen einen Sockel mit einer Höhe ab 0,30 m bis 1,00 m aufweisen.

(3) Zugelassen sind nur verputzte Sockel oder Natursteinsockel bzw. Sockel mit Natursteinverkleidungen. Es sind nur die Natursteinarten Sandstein und Grauwacke zulässig. Der Naturstein darf nicht poliert oder geschliffen sein. Verputzte Sockel müssen farblich abgesetzt werden.

(4) Verputzte Außenwandflächen sind in Glattputz oder feinkörnigen Putz (Korngröße maximal 2 mm) auszuführen.

(5) Vorhandenes Sichtfachwerk ist sichtbar beizubehalten. Sichtfachwerk ist mit Putzausfachungen mit Glattputz bündig zu den Holzteilen auszuführen. Die Verglasung von Fachwerkfeldern ist unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum her einsehbar sind. Aufgeblendetes Fachwerk ist unzulässig.

(6) Fassaden benachbarter Gebäude müssen sich in der Farbgestaltung unterscheiden. Glänzende, grelle, leuchtende oder reflektierende Farben, auch weißer oder schwarzer Anstrich sind nicht zulässig.

(7) Das Fachwerk muss zu den **Ausfachungen** und zu gliedernden Details farblich kontrastierend abgesetzt werden.

(8) Wärmedämmsysteme und -putze bei bestehenden Gebäuden dürfen in den öffentlichen Raum hineinragen und sind gesondert zu beantragen. Bei Neubauten ist die Grundstücksgrenze einzuhalten.

(9) Zu- und Abluftgitter bei Neubauten und Modernisierungen sind an der dem öffentlichen Raum abgewandte Fassadenseite anzubringen.

(10) Briefkasten- und Klingelanlagen sind in gestalterischer Einheit mit der Türanlage an der sichtbaren Fassadenseite oder in der Türleibung unterzubringen. Die Anordnung des Briefkastens auf der Innenseite des Türblatt ist zulässig.

(11) Haustechnische Anlagen sind vorzugsweise auf der dem öffentlichen Raum abgewandte Fassadenseite aufzustellen bzw. anzubringen, oder aber so, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Ensembles nicht beeinträchtigen.

(12) Unzulässig sind an der Straßenseite und an Gebäudeteilen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind:

- a) glatte, glänzende oder reflektierende Oberflächen,
- b) Beton-, Ornamentsteine und Metallimitationen,
- c) Verschalungen und Verkleidungen.



Historische Fassadeansicht, Blick Ernst-Thälmann-Straße
(Fotosammlung Dr. Ehrlicher)

Das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes ist von jeher gleichsam Visitenkarte und Aushängeschild seiner Eigentümer und wurde bzw. wird ihrer sozialen Stellung entsprechend mit unterschiedlich hohem Aufwand gestaltet. **Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes.** Maß, Proportionen und Gliederung, die Gestaltung der Architekturelemente, Materialart und Farbgebung bestimmen die Eigenart des einzelnen Hauses und prägen das Erscheinungsbild eines ganzen Straßenzuges.

Viele Fassadenänderungen werden heute nach den Gesichtspunkten der Zweckmäßigkeit entschieden, Gestalt und Ausstrahlung eines Gebäudes bleibt dabei meist völlig vernachlässigt. Es sind Bauteile wie Türen und Fenster, Erker und Balkone, **Brüstungen**, Sohlbänke und **Gesimse**, welche Fassaden gliedern. Sie machen sie besonders und individuell.

In der geschlossenen Bebauung einer Häuserzeile haben Fassaden großen Anteil an der räumlichen Wirkung. Glatte, gekantete oder profilierte **Gesimse** z. B. gliedern die Fassade, indem sie Höhenabschnitte wie Geschossdecken oder Fensterbrüstungen betonen. Ein ähnlicher Effekt kann mit farblich abgesetzten **Putzbändern** erreicht werden. Balkone und Loggien (eingezogene Balkone) sind in der geschlossenen Bebauung des historischen Stadtkerns untypisch.

Bei Lückenschließungen und Sanierungen von Altbauten sollten sie ausschließlich an straßenabgewandter Seite eingesetzt werden. Filigrane Holz- oder Stahlkonstruktionen sind hier, wie auch bei außenliegenden Treppen, massiven Betonelementen vorzuziehen.

FASSADEN



Fassadenansicht Rodaer Straße



Fassadengestaltung mit Schmuckelementen und Anbauten in der Ernst-Thälmann-Straße

HÄUFIGE FEHLER BEI DER SANIERUNG VON FASSADEN

- » Beseitigung bauplastischen Schmucks („Glättung der Fassade“), auch durch Aufbringen eines Vollwärmeschutzes
- » Zerstörung der axialen Gliederung; z. B. durch Einbau größerer Fenster und Schaufensteranlagen
- » Überdeckung architektonischer Bauteile durch Werbeanlagen
- » Verwendung zu vieler verschiedener und artfremder Materialien.

Um die Vielfalt und Individualität der Baugestaltung zu bewahren, ist darauf zu achten, dass durch Fassadenänderungen und Neubauten keine Vereinheitlichung des Straßenbildes entsteht. Die Beschränkung auf wenige, einfache Materialien und Formate trägt dazu bei, einer Fassade eine ruhige und klare Gliederung zu geben.

Die überwiegende Zahl der Häuser im Stadtkern hat Putzfassaden, die zu erhalten sind. Verputztes und verkleidetes Fachwerk sollte nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat. Putz sollte an einem alten Gebäude frei Hand und ohne **Lehren** aufgetragen werden, um eine lebendige Oberfläche zu erzielen. Scharfe Putzkanten und absolut plan verputzte Flächen sind hier zu vermeiden.



In heutiger Zeit werden viele moderne Materialien mit herausragenden Eigenschaften und zahlreichen Attributen, wie pflegeleicht oder langlebig, angepriesen. Diese halten vielfach bei weitem nicht, was versprochen wurde. Durch die Vermischung moderner und althergebrachter Baustoffe sind häufig Bauschäden vorprogrammiert. Traditionelle Baustoffe, wie Ziegel, Holz, Putz, Schiefer sind dagegen über Jahrhunderte hinweg weiterentwickelt, erprobt und vervollkommenet.

Bei vielen Gebäuden ist der Sockelbereich oder gar das gesamte Erdgeschoss mit glasierten Spaltplatten verkleidet. Diese nachträglich angebrachten Platten, die die Pflege der Fassade erleichtern sollen, sind untypisch für das historische Bild der Altstadt und im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zu entfernen.

Auch in jüngerer Zeit hinzugekommene Verkleidungen des Erdgeschosses mit poliertem Granit oder anderen glänzenden Oberflächen sind in der Altstadt fehl am Platze.

TIPP

Eine echte Alternative für Häuser, die nahe an der Straße stehen, bilden Sockel aus (unpolierten) Natursteinplatten, welche vor Spritzwasser schützen und sich harmonischer in das Straßenbild fügen.

Das Anbringen von Vollwärmeschutz an die Fassade stellt ein weiteres Problem dar. Um den Eindruck von sogenannten „Schießscharten“ zu vermeiden, müssen die Fenster mit „nach außen wandern“.

Für den finanziellen Mehraufwand einer satzungskonformen Fassadengestaltung kann jeder Bauherr, bei rechtzeitiger Beantragung durch eine zuvor getroffene Vereinbarung mit der Stadt Neustadt an der Orla, im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms einen Zuschuss erhalten.

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Förderung nur gewährt werden kann, wenn die Vereinbarung mit der Stadt vor Beauftragung mit dem jeweiligen Unternehmen getroffen wurde. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Bauamt der Stadt.

§ 5 SCHAUFENSTER, MARKISEN UND LADENEINGANGSTÜREN

(1) Geschlossene Flächen über 3,00 m Länge sind an der Straßenseite im Erdgeschoss nicht zulässig. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss als Einzelöffnungen in der Fassade mit maximal 3,00 m Breite zulässig. Mehrere Schaufenster sind mit Säulen oder Pfeilern von mindestens 0,40 m Breite voneinander zu trennen. Pfeiler an Gebäudeecken müssen mindestens 0,40 m breit sein. Die Brüstungshöhe muss mindestens 0,30 m betragen.

(2) Die Breite und Anordnung der Schaufenster muss mit den vertikalen Gliederungsachsen der Obergeschosse harmonieren (siehe Anlage 2). Ihre Einzelflächen sind durch deutliche konstruktive Rahmung als stehende Rechtecke auszubilden. In Fachwerkhäusern sind nur Schaufenster zulässig, bei denen die Einzelflächen höchstens eine Breite von zwei **Gefachen** haben.

(3) Tragende Stützen müssen in den Fassaden sichtbar sein und sollen mit ihrer Vorderkante mindestens 0,10 m vor der Flucht der Schaufensterverglasung liegen.

(4) Schaufenster sind in Holz, Holzoptik oder Metall herzustellen und dürfen nur mit Klarglas verglast sein.

(5) Schaufenster müssen sich in die Fassade in Form, Maßstab, Gliederung und Farbe einordnen.

(6) Sprossen sind glasteilend auszuführen.

(7) Markisen sind nur für Schaufenster und für Eingangstüren von Ladengeschäften zulässig. Markisen sind nur als Einzelmarkisen zulässig, d. h. sie sind in ihrer Länge auf ein Schaufenster oder eine Tür zu begrenzen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m gewährleisten. Glänzende Kunststoffmarkisen und grelle Farben sind nicht zulässig. Markisenstoffe sind einfarbig bzw. dezent 2-farbig gestreift herzustellen. Die Farbgebung ist aus der Fassadenfarbigkeit abzuleiten. Grelle, gemusterte Stoffe sind unzulässig.

(8) Ladeneingangstüren müssen sich der Fassade und der Schaufensteranlage anpassen.

Die Gebäude in den Gassen der Altstadt haben neben der Wohnfunktion (meist im Obergeschoss) traditionell eine Versorgungsfunktion mit jeglicher Art an Waren und Dienstleistungen (meist Erdgeschoss). Diese Mischfunktion wird besonders in den engen Gassen der Altstadt von den Passanten, vor allem im Erdgeschossbereich eines Gebäudes, intensiv wahrgenommen. Umso wichtiger ist hier eine ausgewogene Gestaltung. Der Wohnhauscharakter der Gebäude muss erkennbar bleiben.

Die Anordnung von Schaufenstern im Erdgeschoss soll sich deshalb auf die Fensterachsen der Obergeschosse beziehen. Liegende Formate sind zu vermeiden, auch Schaufensterfronten über die gesamte Fassadenbreite sprengen den kleinteiligen Maßstab der Gebäude.

Angebrachte Sonnenschutzanlagen und Markisen haben erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Fassade. An Stelle von feststehenden Baldachinen und Korbmarkisen sollten bewegliche Stoffmarkisen in dezenten Farben Verwendung finden, welche stets den einzelnen Schaufenstern zuzuordnen sind.

Über die ganze Fassadenbreite gezogene Markisen, häufig in grellen Farben und hochglänzenden Kunststoffen, führen

zu einer optischen Abtrennung des Erdgeschosses vom restlichen Gebäude.

Denselben Effekt haben farbliche Abhebungen, Verkleidung mit Klinker oder **Verblendungen** des gesamten Erdgeschosses. Die Ladennutzung dominiert hier das Bild, der eigentliche Wohnhauscharakter des Gebäudes wird nicht mehr wahrgenommen.



Gelungenes Beispiel am Markt

§ 6 FENSTER, TÜREN UND TORE

(1) In den Geschossen sind Fensterreihen und Fenstergruppen als wesentliche Gliederungselemente zu verwenden. Fensteröffnungen eines Gebäudes müssen innerhalb eines Geschosses und Fassadenabschnittes gleiche Höhen aufweisen (Ausnahmen sind bei Fenstern in Giebelflächen möglich), sie sind als stehende Rechtecke etwa im Verhältnis 2:3 auszubilden.

(2) Die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandenen Achsbezüge, die Fensteranordnung, -größe und -gliederung sind beizubehalten bzw. bei Ersatzneubauten wieder herzustellen, wenn sie den Festsetzungen unter (1) und (4) entsprechen. Glasbausteine und Fensterbänder sind an Fassaden, die vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbar sind, nicht zulässig.

(3) Klappfensterläden sind bei Sanierungsarbeiten aufzuarbeiten und funktionsgerecht wieder anzubringen. Wenn ihr baulicher Zustand dies nicht zulässt, sind sie originalgetreu neu herzustellen und funktionsgerecht einzubauen. Rollläden sind nur zulässig, wenn die Rollladenkästen von außen nicht sichtbar sind.

(4) Ab einer lichten Rohbauöffnungsweite von 0,88 m sind Fenster symmetrisch zweiflügelig und ab einer lichten Rohbauöffnungshöhe von 1,25 m mit Kämpfer und kippbarem Oberlicht auszuführen (3er-(T-Teilung). Fenster können auch in 4er-(Kreuzteilung), 6er-(Kreuzteilung mit geteiltem Oberlicht) oder 8er-Gliederung ausgeführt werden.

(5) Fenster, Türen und Tore sind aus Holz herzustellen. Sprossen sind glasteilend auszuführen, Sprossen im Scheibenzwischenraum sind nicht zulässig. Regenschutzschiene sind mit einem Wetterschenkel aus dem gleichen Material zu verdecken.

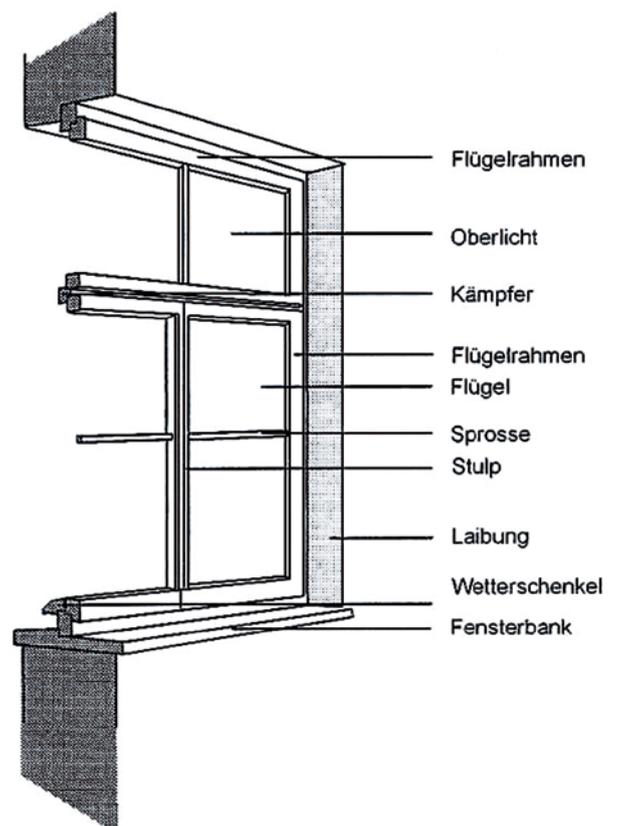
(6) Es ist bei Fenstern nur Klarglas zu verwenden. Farbige Gläser und gewölbte Scheiben sind nicht zulässig. Haustüren dürfen maximal zur Hälfte ihrer Fläche verglast sein.

(7) Fenster, Türen und Tore sind farblich von der Farbe der Fassadenfläche abzusetzen.

(8) Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind in Holz zu fertigen bzw. mit Holz zu verkleiden.



Gelungene Restauration der Eingangstür



Prinzipskizze eines Fensters



Dem historischen Vorbild nachempfundene Eingangstür in der Rodaer Straße

FENSTER, TÜREN, TORE

Die Praxis zeigt, dass dies meist erst zu spät erkannt wird. Dann stellt man fest, dass das neue Fenster durch den in geöffnetem Zustand weit in den Raum ragenden Flügel viel unpraktischer ist als ein zwei-flügeliges Fenster.

Fenster sind die Augen des Hauses. Sind sie unvorteilhaft ausgewählt wird der Charakter des gesamten Gebäudes zerstört. Neben der ursprünglichen Funktion zur Belichtung und Belüftung haben Fenster eine gestalterische Funktion in der Fassade. Sie dienen der Gliederung und sind zugleich Schmuckelement.

Fensterachsen und -teilungen sind wichtig für eine harmonische Gliederung der Fassade und beeinflussen neben dem Bild des einzelnen Gebäudes maßgebend die Ansicht der gesamten Straßenfront. Fenster haben eine wichtige ästhetische Funktion im Gesamterscheinungsbild nicht nur historischer Bauten und spielen eine besondere Rolle als architektonisches Gestaltungsmittel.

Bei der Erneuerung von Fenstern wird von vielen Eigentümern, vor allem aus Kostengründen und zur Verringerung des Aufwandes beim Putzen der Fenster, die historisch vorhandene Fensterteilung stark vereinfacht oder gar ganz ignoriert. Statt der um die Jahrhundertwende üblichen Galgenfenster, bestehend aus zwei Drehflügeln und einem kippbaren Oberlicht, statt **Holzkreuzfenstern** aus der Renaissance und dem Barock mit vier Drehflügeln werden häufig die zweckmäßigeren Einscheiben-Drehkipfenster eingebaut. Zur Vollkommenheit des Maßstabes und des ursprünglichen Bildes der Fassade gehören jedoch kleinteilige Bauglieder. Gerade bei einfacheren Bauten prägen diese erheblich den Stil des Gebäudes.

Indiskutabel ist der Einbau neuer Fenster mit geradem Rahmen in einen gebogenen Sturz. Hier wird an der falschen Stelle gespart. Nach Ersatz der alten Fenster durch „moderne“ Einscheiben-Fenster mit meist breiten, glatten Kunststoffprofilen wirkt das Erscheinungsbild vieler Bauten und ganzer Straßenzüge grober, monotoner, häufig einfacher und „billiger“ als in der ursprünglichen Gestalt.

Die großflächigen, ungeteilten Scheiben lassen die Öffnungen in der Fassade plötzlich als dunkle Löcher erscheinen. Aus diesem Grund untersagt die Gestaltungssatzung der Stadt den Einbau innen liegender Sprossen und legt fest, dass Fenster mit **Kämpfer**, **Stulp** oder Sprossen auszubilden sind, wobei nur glasteilende Sprossen wirklich dem historischen Vorbild entsprechen. Ein echter Kompromiss sind Sprossen zwischen den Isolierscheiben und außen aufgesetzte Sprossenrahmen, die sogenannte „**Wiener Sprosse**“.

Allerdings ist die glasteilende Flügeligkeit der Fenster gemäß § 6, Nr. 4 zwingend einzuhalten. Die Profilierungen alter Fenster sollen beim Einbau neuer Fenster nachempfunden werden.



Gelungene Fensterrestauration am Markt

Für den finanziellen Mehraufwand einer satzungskonformen Fenstergestaltung kann jeder Bauherr, bei rechtzeitiger Beantragung durch eine zuvor getroffene Vereinbarung mit der Stadt im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms einen Zuschuss erhalten.

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Förderung nur gewährt werden kann, wenn die Vereinbarung mit der Stadt vor Beauftragung mit dem jeweiligen Unternehmen getroffen wurde. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Bauamt der Stadt Neustadt an der Orla.



Gelungene Fenstersanierung in der Rodaer Straße

Ältere Fenster sind häufig, vor allem wegen unterlassener Instandhaltung, reparaturbedürftig und entsprechen in vielen Fällen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wärme- und Schallschutzstandards. Im Falle der Altbausanierung sollte trotzdem immer zuerst geprüft werden, ob sich die historischen Fenster reparieren lassen. In vielen Fällen ist es möglich, diese Holzfenster zu erhalten. Es ist sogar finanziell meist günstiger, ein altes Fenster wieder herrichten zu lassen. Eine sorgfältige Bestandsaufnahme sollte mit einem sachkundigen Tischler durchgeführt werden, der die Variante, dass die alten Holzfenster wieder aufzuarbeiten sind, ernsthaft in Betracht zieht.

TIPP

Um Wärmedämmwerte und Fugendichtheit bei Erhaltung der historischen Einfachfenster mit ihren schlanken Holzquerschnitten und der häufig feinen Profilierung der Rahmen zu verbessern, gibt es einige Möglichkeiten:

- » Ergänzung zu Kastenfenstern durch Einbau eines zusätzlichen Fensters innen in der alten Leibung. Alle Anforderungen an Wärmedämmung und Fugendichte können leicht erfüllt werden, die Innenflügel sind mit Isolierverglasung möglich.
- » Neuverglasung mit Isolierglas. Voraussetzung: Fensterrahmen und -beschläge sind ausreichend stark, um das erhebliche Gewicht dieser Scheiben aufnehmen zu können.
- » Ergänzung zu Verbundfenstern durch neue Zusatzflügel außen oder innen. Voraussetzung: Ausreichend starke Fensterrahmen sind vorhanden.

Der Aspekt Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz:
Häufige Argumente gegen die Erhaltung historischer Fenster sind die, dass das Reparieren bzw. das handwerkliche Erneuern zu teuer ist, oder Fenster mit echten Sprossen seien zu arbeitsintensiv. Es sollte die Aufgabe aller Eigentümer von historischen Gebäuden sein, die Interesse am Erhalt des charakteristischen und individuellen Erscheinungsbildes ihres Hauses haben, alte handwerkliche Traditionen zu stärken, wieder einen Markt zu schaffen, der Reparieren und Erneuern ermöglicht.

Ein weiteres Argument für den Faktor Nachhaltigkeit ist: Die heute oft verwendeten Kunststoffenster sind praktisch nicht reparabel und müssen meist schon nach wenigen Jahrzehnten erneuert werden. Eichenholzfenster dagegen, die vor einhundert Jahren eingebaut wurden, können nach einer gründlichen und fachmännisch ausgeführten Reparatur und bei regelmäßiger Pflege sicher noch weitere hundert Jahre überleben. Dies trägt nicht nur zum Ressourcenschutz bei, sondern spart dem Eigentümer Kosten.

Türen und Tore als Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich sollen das Haus nach außen verschließen, sollen aber zugleich einladend auf Gäste wirken. Eine einerseits massive, andererseits freundliche Gestaltung, z. B. durch Farbe, ist hier maßgebend und Ziel einer harmonischen Gestaltung. Im Gegensatz zu Metall (z. B. Aluminium) oder Kunststoff, ist Holz ein angenehm wirkendes und althergebrachtes Material für Türen und Tore. Wie auch bei den Fenstern sollten wenn möglich und sinnvoll, die alten Türen einschließlich der Beschläge erhalten und wieder aufgearbeitet werden. Die Anfertigung neuer Türen ist zudem meist kostenintensiver.

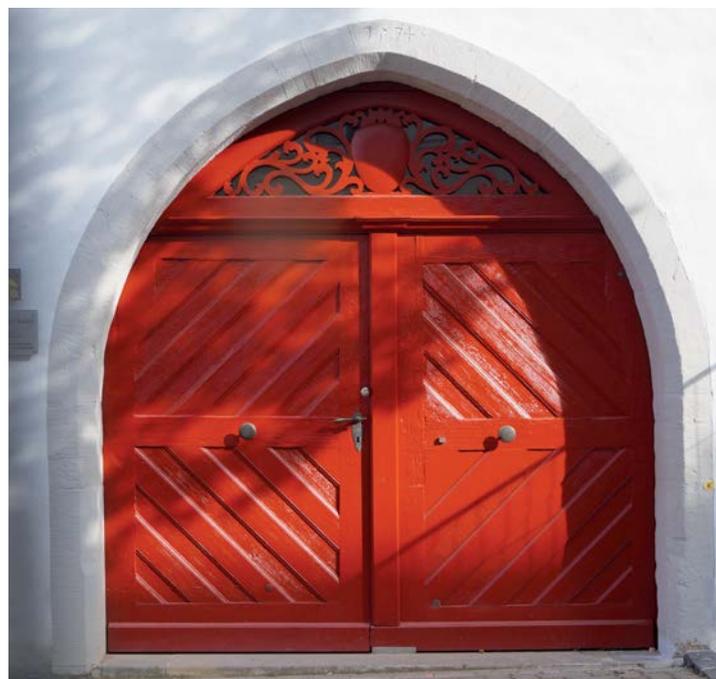
Großflächige Verglasungen sind zu vermeiden, sinnvoll dagegen sind Oberlicht oder Guckfenster. Diese sollten jedoch in der Altstadt nicht in Struktur-, Spiegelglas oder mit gewölbten Scheiben ausgeführt werden. Auch Garagen und andere Tore müssen aus Holz hergestellt sein, möglich sind auch Metallkonstruktionen, die mit Holz verkleidet werden.



Gelungene Fenstersanierung
in der Ernst-Thälmann-Straße



Aufgearbeitete Holztür in der Schlossgasse



Gelungene Restauration der Eingangstür, Lutherhaus

§ 7 DACHFLÄCHEN UND DACHAUFBAUTEN

(1) Dächer sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, als **Satteldächer** auszuführen. Bei **traufständigen** Gebäuden sind die Dächer so auszuführen, dass eine Neigung von 45 Grad nicht unterschritten wird, bei giebelständigen Gebäuden und **Zwerchhäusern** sind die Dächer so auszuführen, dass eine Neigung von 50 Grad nicht unterschritten wird. Flachdächer sind nicht zulässig.

(2) Für die Dacheindeckung sind naturrote, unglasierte **Biberschwänze**, Ziegelpfannen und **Doppelmuldenfalzziegel** mit matter, nicht glänzender Oberfläche zu verwenden. Bei folgenden Gebäuden ist Schieferdeckung aus Naturschiefer zulässig:

- » Stadtkirche
- » Schloss
- » Rathaus
- » Klosterkirche

(3) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten muss kleiner sein als maximal ein Drittel der Trauflänge. Zulässig sind nur Einzelgauben und **Zwerchhäuser**. Dabei ist ein Abstand zur Traufe von mindestens 0,75 m, bei giebelständigen Gebäuden ein Abstand zum Ortgang von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Bei **traufständigen Gebäuden** sind nur Einzelgauben bis 1,20 m Breite und mit Zwischenräumen von mindestens 1,00 m zulässig. Pro Gebäude bzw. Fassadenabschnitt ist nur ein **Zwerchhaus** erlaubt.

(4) Die Eindeckung von **Gauben** und **Zwerchhäusern** muss in Farbe und Material wie die Eindeckung des Hauptdaches ausgeführt werden.

(5) **Dachgesimse** sind profiliert auszubilden. Der Dachüberstand darf am **Ortgang** maximal 0,15 m und an der Traufe maximal 0,30 m senkrecht zur Außenkante Fassade gemessen betragen. **Dachgesimse** von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind originalgetreu zu erhalten. Bei Umbauten und Abbrüchen sind sie zu sichern und funktionsgerecht wieder einzubauen.

(6) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen nur angeordnet werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

(7) Schneefangbalken und Ortgangziegel sind nicht zulässig.

(8) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind an Dach- oder Fassadenflächen anzubringen, die vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht einsehbar sind.

(9) Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur an straßenabgewandten und nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Dach- oder Wandbereichen anzubringen. Gleiches gilt für andere technische Anlagen, wie größere Lüftungshauben und Abluftkanäle.

(10) Schornsteinköpfe sind nur verputzt oder aus Klinkermauerwerk zulässig.



Dachlandschaft – Blick zur Klosterkirche (Foto: F. Schenke)



Historische Dachlandschaft, hier Blick vom Kirchturm südwärts nach Arnshaugk, 07.06.1929 (Stadtarchiv Neustadt an der Orla, Fotosammlung Dr. Ehrlicher)

Dächer haben maßgebende Bedeutung für die Architektur des einzelnen Gebäudes. Ihre Form und Neigung, sowie ihre Proportion zum Gesamtbaukörper, prägen die städtische Dachlandschaft. Es ist darauf zu achten, dass Dachform, Dachneigung, Material der Dachhaut und die Dachaufbauten eine Einheit bilden. Aber auch bauliche Details, wie Trauf-, **Ortgang**- und Firstabschlüsse, sind nicht beliebig zu ersetzen. So sollten z. B. gezahnte Ortgangbretter oder gemörtelte Ortgangabschlüsse bei Neudeckungen nicht durch die heute gern verwendeten Ortgangziegel ersetzt werden.

Charakteristisch für Neustadt an der Orla sind **Satteldächer**, andere Formen wie **Walmdächer** sind meist repräsentativen Gebäuden oder einzeln stehenden Villen vorbehalten. Pultdächer kommen nur bei Nebengebäuden vor. Bei Neubauten in der Altstadt sollten **Satteldächer** bevorzugt werden.

Die bei Neubauten beliebte Anhebung einer Dachseite zur Schaffung von mehr Raum im Dachgeschoss ist für die Region nicht nur untypisch, sondern widerspricht unter Umständen den baurechtlichen Bestimmungen.

Wie in diesem Fall wären massive Flächenvergrößerungen baurechtlich genehmigungspflichtig.

Beide Dachseiten sollen wie von alters her die gleiche Neigung aufweisen. Gerade Dachform und Dachneigung sind landschafts- und auch witterungsabhängige charakteristische Merkmale eines Gebäudes. Unterschiedlichste historische Dachziegelformen und Formate haben sich im Laufe der Jahrhunderte meist regional verschieden weiterentwickelt. Vereinzelt werden Ziegeldächer noch mit Teilen der Originaldeckung von vor 100 oder vereinzelt von vor 200 Jahren angetroffen.

Charakteristisch für Neustadt an der Orla ist ein historischer Rinnenziegel, der in der alten Form heute wieder hergestellt wird.

Aus Gründen der Material- und damit Kostenersparnis sollte gründlich geprüft werden, ob zumindest ein Teil der alten, handgestrichenen Ziegel bei einer Neu- oder Umdeckung zusammen mit neuen Ziegeln passenden Formats wieder verwendet werden kann. Dies und die Mischung von verschiedenen Brandfarben zum Beispiel bei **Biberschwänzen** lassen die Dachlandschaft weder steril noch präzise erscheinen.

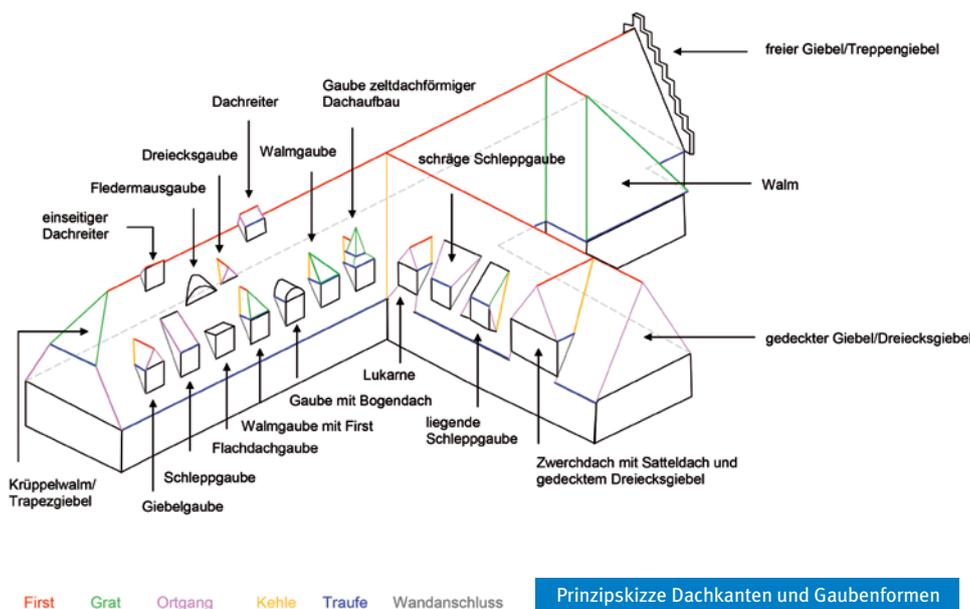
Dacheindeckungen mit neuen, maschinell hergestellten Ziegeln oder gar Betondachsteinen wirken monoton. Daher sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt zur Dacheindeckung ausschließlich naturrote, unglasierte **Biberschwänze**, Ziegelpfannen und **Doppelmuldenfalzziegel** mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig.

Schiefer, in der in unserer Region typischen altdeutschen Schieferdeckung, ist nur bei den repräsentativen Gebäuden Stadtkirche, Schloss, Rathaus und Klosterkirche vorgesehen.

DÄCHER



Dachlandschaft am Markt



Das Dach einer neuen Gaube sollte im Deckungsmaterial der Hauptdachfläche angeglichen werden.

Gauben mit Blechverkleidung oder nur mit Blechdach sind unpassend. Auf einer Dachseite sollte nur eine Gaubenform verwendet werden.

Auf historischen Dachstühlen wurden, wenn die Fenster in der Giebelwand nicht ausreichten, zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes ausschließlich **Gauben** eingesetzt. Heute sollten Dachflächenfenster lediglich Notbehelf sein und das nur an Flächen, die vom Straßenraum nicht eingesehen werden können. Grundsätzlich sind alle Dachdurchbrüche anfälliger für Schäden. Aus diesem Grund sollten sie auf ein Minimum reduziert bleiben.

Neue **Gauben** sollen möglichst die gleiche Größe und Form wie bereits vorhandene erhalten, wobei diese Formen so vielfältig und traditionsreich wie die Dachformen selbst sind. Zu große oder unpassende **Gauben** können ebenso wie größere Dacheinschnitte für Dachterrassen oder -balkone, die dazu äußerst schadensanfällig sind, das ausgewogene Bild eines alten Hauses wie die gesamte historische Dachlandschaft zerstören.

Für den finanziellen Mehraufwand einer satzungskonformen Dachgestaltung kann jeder Bauherr, bei rechtzeitiger Beantragung durch eine zuvor getroffene Vereinbarung mit der Stadt Neustadt an der Orla, im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms einen Zuschuss erhalten.

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Förderung nur gewährt werden kann, wenn die Vereinbarung mit der Stadt vor Beauftragung mit dem jeweiligen Unternehmen getroffen wurde. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Bauamt der Stadt.

§ 8 BALKONE, LOGGIEN, ERKER, VORDÄCHER

(1) Balkone, Loggien, Erker und Vordächer sind bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen originalgetreu zu erhalten.

(2) Neu zu errichtende Balkone, Loggien, Erker und Vordächer sind nur an straßenabgewandten Seiten zulässig.



Gelungene Restauration Balkon am Markt



FREIFLÄCHEN AUSSEN- UND WERBEANLAGEN

§ 9 UNBEBAUTE FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSRAUM

(1) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen gärtnerisch gestaltet werden. Die gärtnerische Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke hat Vorrang vor einer anderen Nutzung. Vor einer geplanten Umnutzung ist die Einholung einer **sanierungsrechtlichen Genehmigung** erforderlich.

(2) Höfe, Einfahrten und Stellplätze sind, wenn eine Befestigung vorgesehen ist, mit kleinteiligem Natursteinpflaster oder Natursteinplatten zu befestigen. Bei Höfen und Einfahrten, die an öffentliche Flächen angrenzen, muss, wenn eine Befestigung vorgesehen ist, die Gestaltung in der Materialwahl den öffentlichen geplanten bzw. durchgeführten Gestaltungsmaßnahmen anzugleichen.

(3) Windräder sind nicht zulässig.

Erhaltung, Neugestaltung und Begrünung von Vorgärten, die Anlage begrünter Innenhöfe schaffen Atmosphäre und Lebensqualität. Die Raumwirkung der Wege, Straßen und Plätze wird durch das private Grün maßgeblich mitbestimmt. In dicht bebauten Gebieten sind begrünte Freiflächen ein wichtiger Bestandteil des Wohnumfelds und erhöhen die Wohn- und Freizeitqualität. Sie dienen als Rückzugs- und Erholungsraum. Begrünte Freiflächen lockern auf, harmonisieren das Mikroklima, verringern die Bodenversiegelung, belüften, spenden Schatten, sind Habitat für die städtische Tierwelt.

Die Anlage von Stellplätzen im Bereich der historischen Vorgärten und in den Innenhöfen sollte deshalb vermieden werden. Soweit der Eigentümer diese für unvermeidbar hält und die Stellflächen dann auch genehmigt sind, wird eine Befestigung durch Pflasterbeläge mit breiter, begrünter Fuge empfohlen, um den Boden nicht vollständig zu versiegeln und die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Für Hofeinfahrten oder Innenhöfe ist in der Altstadt Natursteinpflaster zu verwenden, wenn sie in direktem Sichtbezug zu Straßen und Plätzen stehen, die ebenfalls mit Natursteinpflaster belegt sind. Betonpflaster ist zwar meist ebener und pflegeleicht, wirkt jedoch auch sehr viel steriler. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es ist darauf zu achten, vorrangig nur einheimische Arten anzupflanzen. Sie begünstigen die heimische Tierwelt und tragen zum Erhalt eines regionstypischen Artenschutzes bei. Ein Beispiel ist hier die Bevorzugung einheimischer Laubbaumarten und Gehölze.

PLÄTZE



Innenhof mittelalterliche Fleischbänke



Luftbild Quartier 13



Vorgarten in der Schlossgasse



Platzgestaltung vor der Stadtkirche



Platzgestaltung Mühlstraße/Mauergasse

§ 10 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN UND EINGANGSTREPPEN

(1) Bei Vorgärten sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab Oberkante Fußweg, gestattet. Nicht zulässig sind:

- a) Maschendrahtzäune,
- b) **Einfriedungen** und Geländer in horizontaler Gliederung,
- c) Zäune aus Kunststoff-, Betonwaben- und industriell vorgefertigten Metalldrahtelementen.

(2) Mauern sind nur aus ortstypischem Naturstein, mit Natursteinverkleidungen oder verputzt (Glattputz, feinkörniger Putz) auszuführen.

(3) Eingangstreppe und Treppenstufen vor Hauseingängen sind in nichtpoliertem Naturstein auszubilden.

(4) Neu zu errichtende Eingangstreppe und Treppenstufen dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen.

Im Fall eines vorgelagerten Gartens bestimmen Material, Aussehen und Zustand der **Einfriedung**, sowie des Tores den wichtigen ersten Eindruck.

Das schmiedeeiserne Gitter war deshalb von jeher meist der Vorderfront vor allem der Villengrundstücke außerhalb der historischen Altstadt vorbehalten.

Eine Alternative zur Abgrenzung zum Nachbargrundstück ist ein Holzzaun oder auch eine Heckenbepflanzung.

Das Tor muss selbstverständlich in Material und Gestaltung dem Zaun entsprechen. Zwischen zierlichen Jugendstilgittern passt kein modernes automatisches Rolltor mit arm-dicken Stahlprofilen.

Ebenso wie bei anderen Bauteilen ist bei Eingangstreppe oder Eingangsstufen zunächst zu prüfen, ob eine Reparatur, z. B. durch Steinerfüllung ausgetretener Stufen, möglich ist. Als Material für neue Treppen sind wieder einheimische Natursteine zu verwenden. Bei Eingangsstufen, die in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, ist möglichst der Naturstein des Straßenbelags aufzunehmen. Terrazzo- oder andere Betonplatten widersprechen den historisch verwendeten Materialien.



Gelungene Umsetzung in der Schulpforte



Eingangsbereich Hotel
in der Ernst-Thälmann-Straße

Schon aus Gründen der Trittsicherheit, vor allem im Winter, sollten die Stufen keine glatte Oberfläche aufweisen.

Geländer sollen möglichst einfach und filigran in Metall ausgeführt werden. Eine Angleichung von Farbe und Form an die Einfriedung des Vorgartens oder an Balkongeländer ist sinnvoll. Historische Einfriedungen sollen erhalten oder zumindest artgleich erneuert werden.

Rost, verbogenen Stäbe und Verzierungen sind kein Hinderungsgrund, die meist handwerklich kunstvoll ausgeführten schmiedeeisernen Gitter wieder aufarbeiten zu lassen.

Befestigung und **Einfriedung** der Grundstücke sollen in Material und Farbe dem jeweiligen historischen Bild der Stadt entsprechen. In die Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Charakter gehören, wenn nicht eine Mauer das Grundstück umschließt, einfach gehaltene Lattenzäune mit senkrecht angeordneten Latten. Übermäßig hohe, geschlossene Zäune und Mauern zum Schutz vor jeglicher Einsicht in den privaten Hof oder Garten engen die Straßen und Wege einerseits und das eigene Grundstück andererseits nur unnötig ein.

TREPPEN, MAUERN



§ 11 WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN

(1) Werbeanlagen in Bandform sind horizontal am Gebäude anzubringen. Ihre Höhe darf 0,50 m nicht überschreiten, die Länge darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge betragen. Für die Berücksichtigung des Firmen-CI kann zusätzlich ein Firmen-Logo in der maximalen Dimension 0,80 m x 0,80 m angebracht werden.

(2) An einer Fassade darf je Gewerbe nicht mehr als eine Werbeanlage angeordnet werden. Mehrere Werbeanlagen in einem Gebäude sind in gleicher Größe und/oder gleicher Farbgebung auszuführen. Bei Eckgrundstücken kann an jeder der Straße zugewandten Außenwand eine Werbeanlage zugelassen werden.

(3) Werbeausleger sind nur zulässig bis zu einer maximalen Ausladung einschließlich Befestigungs-konstruktion von 1,0 m ab Fassadenaußenkante sowie bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m.

(4) Unzulässig sind:

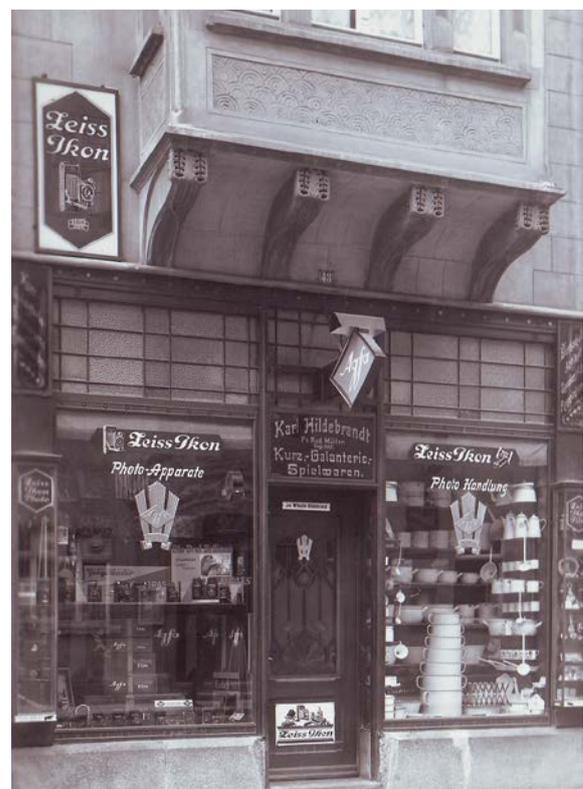
- a) Großflächenwerbung über 3,0 m
- b) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- c) Lichtwerbung in grellen Farben oder Lichtkästen
- d) Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- e) Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung und außerhalb der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seiten der Gebäude
- f) Werbeanlagen an Ruhebänken und Papierkörben
- g) Werbeanlagen an Einfriedungen und in Vorgärten, an Bäumen, Böschungen, Masten, Außentreppen, Balkonen und Fensterläden
- h) Werbeanlagen auf Dächern
- i) Werbeanlagen an Giebelwänden oberhalb der Traufen, an Türen und an Schornsteinen
- j) Werbeanlagen an Bauzäunen und Gerüsten mit Ausnahme von Hinweisen auf den Bauherrn und die an der Bauausführung Beteiligten.

(5) 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.

(6) Ausdrücklich gewünscht sind folgende Arten von Werbeanlagen:

- a) schmiedeeiserne oder geschnitzte Ausleger
- b) einzelne schmiedeeiserne Buchstaben ohne Beleuchtung
- c) auf Putz gemalte Schriftzüge
- d) Putzbuchstaben

(7) Warenautomaten sind nur in Eingangsbereichen, Arkaden oder Wandnischen zulässig.



Ladenwerbung in der Ernst-Thälmann-Straße
Fotosammlung Hildebrandt



Gelungenes Beispiel in der Ernst-Thälmann-Straße



Gelungener Ausleger

Der grundsätzliche Anspruch der Werbeanlagen, durch Größe und grelle Farben die Aufmerksamkeit potentieller Kunden zu erregen, kollidiert häufig mit der berechtigten Absicht der Stadt, dies nicht ausufern zu lassen, um das gewachsene Stadtbild zu erhalten.

Die historische Altstadt von Neustadt an der Orla stellt Ansprüche an Einordnung und Gestaltung von Werbeanlagen und setzt den stadtgesterischen Rahmen. Sowohl am Tage als auch in der Nacht dürfen nicht die Werbeanlagen in den Vordergrund treten und durch Größe, Häufung oder Auffälligkeit das Stadtbild dominieren. Vielmehr sollen die Fassaden der historischen Gebäude das Bild der Stadt prägen.

Als Tabu gelten deshalb z. B. Werbeanlagen mit grellen Farben oder Leuchtfarben und laufende oder blinkende Leuchtreklamen an Außenfassaden. Diese mögen zwar großstädtisches Flair „ausstrahlen“, kollidieren aber gerade in der historisch gewachsenen Altstadt mit der Absicht, in erster Linie die Fassaden, vor allem nach einer gelungenen Sanierung, ins Blickfeld zu rücken.

Durch farbliche Abstimmung zur Fassadenfarbe und Bezugnahme auf architektonische Elemente der Fassade in Anordnung und Größe kann selbst die Werbung zur Bereicherung eines Gebäudes beitragen, ohne dass ihr eigentlicher Sinn und Zweck vernachlässigt werden muss. Dies erfordert jedoch Fingerspitzengefühl und eine frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Eigentümer, Gewerbetreibendem, Werbeagentur, Architekt und Stadtverwaltung.

Um das meist ausgewogene architektonische Konzept der Gebäude nicht aus dem Gleichgewicht zu bringen, sollte auf Lichtkästen oder auf das Streichen der Reklamefläche mit einer auffälligen, „knalligen“ Farbe verzichtet werden. Auch eine eher schlichte, dafür aber harmonisch in die Fassade integrierte Werbeanlage kann werbewirksam sein und sogar zu einer gestalterischen Verbesserung führen.

Prachtvolle Ausleger finden sich oft vor Handwerksbetrieben und Ladengeschäften, die bereits seit Generationen betrieben werden. Neue Ausleger sollten gemeinsam mit der flach an der Fassade angebrachten Werbeschrift entworfen werden, um beide Werbeeinrichtungen untereinander zu harmonisieren.

Begründet sind die Vorgaben zu Größe und Ausladung von Werbeauslegern durch die Alltagstauglichkeit.

So mancher Ladenbesitzer hat sich schon geärgert, wenn der neue Ausleger durch große Lieferfahrzeuge, für die die engen mittelalterlichen Gassen nun einmal nicht gedacht waren, zur Seite gedrückt und beschädigt wurde.

Gestalterisch vorteilhaft sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben bzw. einzelnen Symbolen in einer auf die Fassade abgestimmten Farbe, ggf. nur von hinten oder außen beleuchtet.

Auf wenig oder nur fein gegliederten Fassaden kommen betont flache Beschriftungen gut zur Wirkung.

Auf stark strukturierten Fassaden dagegen dürfen die Buchstaben schon plastischer sein.

Der Einsatz standardisierter Werbeelemente, wie Kunststoffschilder und Lichtkästen, mag zwar in aller Regel preiswert und schnell zu bewerkstelligen sein, ist jedoch weder im Interesse der Erhaltung des Stadtbildes noch besteht ein Bezug zur Architektur des Gebäudes.



Blick zum Bauamt und Rathaus

VERFAHRENS- VORSCHRIFTEN

§ 12 ABWEICHUNGEN

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Neustadt (Orla) gemäß § 66 Abs. (2) Thüringer Bauordnung Abweichungen zulassen.

(2) Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet nach § 66 Abs. (3) Thüringer Bauordnung bei Abweichungen sowie über Ausnahmen und Befreiungen die Stadt Neustadt (Orla).

(3) Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist zwingend vor Beginn der Bauausführung zu stellen.

§ 13 ORDNUNGS- WIDRIGKEITEN

(1) Ordnungswidrig nach § 86 Abs. (1) Nr. 1 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. die allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, insbesondere der Breite, der Giebel- bzw. Traufständigkeit sowie der Trauf- und Firsthöhen gemäß § 3 Abs. 2, 3 nicht einhält,
2. wertvolle Bauteile nach § 3 Abs. 4 nicht erhält, sichert bzw. funktionsgerecht wiedereinbaut,
3. bei der Materialwahl und der Gestaltung sowie Farbgebung der Fassaden dem § 4 zuwiderhandelt,
4. Anforderungen des § 5 und 6 hinsichtlich der Anordnung, Materialwahl, Größe, Maßverhältnisse und Gestaltung der Fenster, Schaufenster, Türen und Tore, einschließlich Ladeneingangstüren und Garagentore, hinsichtlich der Erhaltung von Fensterläden sowie hinsichtlich der Zulässigkeit und Ausführung von Markisen und Rollläden nicht beachtet,
5. bei der Dachgestaltung und -eindeckung, bei Dachaufbauten und Dachausstattung dem § 7 zuwiderhandelt,
6. die Bestimmungen des § 8 hinsichtlich Ausführung von Balkonen, Loggien, Erkern und Vordächern missachtet,
7. die Bestimmungen des § 9 hinsichtlich der zulässigen Gestaltung privater unbebauter Freiflächen, Höfen, Einfahrten und Stellplätze missachtet,
8. dem § 10 bezüglich der zulässigen Ausführung von Einfriedungen, Mauern, Eingangstrepfen und Treppenstufen zuwiderhandelt,
9. hinsichtlich der Zulässigkeit, Größe, Maßverhältnisse und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten dem § 11 zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

§ 14 ZUSTÄNDIGKEITEN

(1) Bei baulichen Veränderungen im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf es grundsätzlich einer **sanierungsrechtlichen Genehmigung**. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist der Antrag an die Stadt Neustadt an der Orla zu richten. Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben wird die **sanierungsrechtliche Genehmigung** mit Bauantrag durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Neustadt an der Orla erstellt.

(2) Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Gebäudes, der baulichen Anlage bzw. das beauftragte Planungsbüro. Antragsberechtigt ist weiterhin das mit der Erstellung der Leistung beauftragte Unternehmen mit einer durch den Eigentümer ausgestellten Vollmacht.

§ 15 INKRAFTTRETEN

(1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Baugestaltungssatzung der Stadt Neustadt (Orla) vom 3. April 2004 außer Kraft.

Neustadt an der Orla, den 1. Okt. 2015

Weiße

1. Beigeordneter

Aktenvermerk:

Bekanntmachung:

21. Neustädter Kreisbote vom 18.10.2015

In Kraft getreten: 19.10.2015

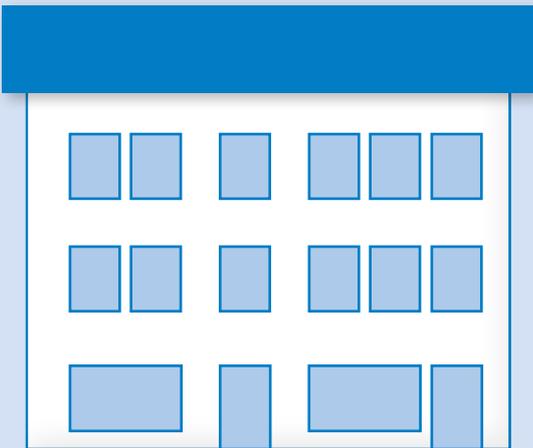


Fassadenausschnitt Lutherhaus in der Rodaer Straße

ANLAGE 2

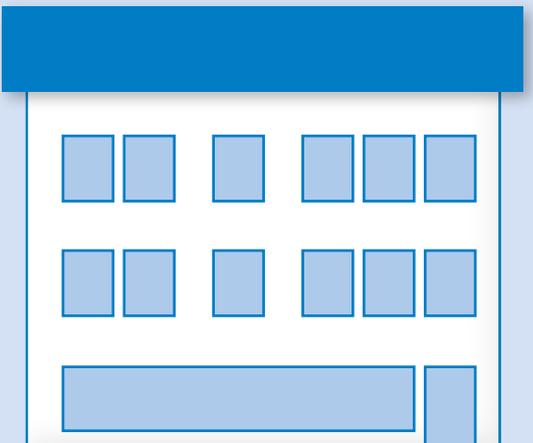
Richtig

Aufnahme von Gliederungsachsen aus den Obergeschossen



Falsch

Keine/falsche Gliederungsachsen, Erd- und Obergeschosse haben keine/wenig Beziehung zu den Gliederungsachsen



NACHSATZ der Redaktion

Im Jahr 2003 hat die Stadt Neustadt an der Orla ein kommunales Förderprogramm beschlossen, mit dessen Hilfe die Bereitschaft der Eigentümer zur Einhaltung der Gestaltungssatzung und damit zur Ortsbildpflege gestärkt und unterstützt werden sollen.

Der finanzielle Mehraufwand der Gebäudeeigentümer im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für eine ortsbildgerechte Gestaltung, für meist aufwendigere Handwerksarbeiten und teurere Materialien soll gemindert werden. Kleinere Baumaßnahmen im Bereich Dach, Fassade, Fenster, Türen und Einfriedung können durch das Kommunale Förderprogramm bezuschusst werden.

Jeder Eigentümer eines Hauses in der Altstadt sollte sich vor Instandsetzung seiner Fassade an das Stadtbauamt wenden und sich nach Fördermitteln für den Mehraufwand erkundigen. Entsprechend der Richtlinie zum Kommunalen Förderprogramm müssen die zu fördernden Maßnahmen in jedem Fall den Festsetzungen der aktuellen Gestaltungssatzung entsprechen.

BEISPIEL - EINZELMASSNAHME

SANIERUNG „MILCHHALLE“

Das Gebäude der ehemaligen „Milchhalle“ befindet sich in der Bachstraße, direkt im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich des Sanierungs- und Erhaltungsgebiets, inmitten des Altstadtkerns von Neustadt an der Orla. Der traufseitig stehende 2-geschossige Bau zeichnete sich durch eine veraltete Bausubstanz aus. Vor den Sanierungsmaßnahmen war das Gebäude sowohl im unteren Gewerbebereich als auch im oberen Wohnbereich leerstehend. Im Rahmen einer Gesamtanierung wurde das Gebäude den modernen Ansprüchen an eine gemischt genutzte Immobilie angepasst. Diese Maßnahmen steigerten die Attraktivität und die damit verbundenen Vermietbarkeit. Heute wird das Objekt als Büro- und Wohngebäude genutzt. Vor Maßnahmebeginn wurden die erforderlichen **sanierungs-** und die **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis** vom Bauherr eingeholt.



Lage Beispiel Einzelmaßnahme



Aufgearbeiteter Schriftzug

Anforderungen und Fassadengestaltung

[§§ 3 & 4 ; Seiten 8 und 9]

Die Gebäudefassade ist durch dezente Formelemente verziert. Diese wurden im Rahmen der Sanierung aufgearbeitet und farblich zur Gesamtfarbgestaltung abgestimmt. Der hellgraue Farbton hebt sich harmonisch von der Farbgebung der Nachbargebäude ab. Die einzelnen Zierelemente sind in einem Anthrazitton stimmig farblich ausgearbeitet. Der Schriftzug „Milchhalle“ ist im Kontext der geschichtlichen Bedeutung für das Stadtbild bewahrt und nach historischem Vorbild aufgearbeitet worden. Die bis zum ersten Obergeschoss vorhandene Rustika des

Gebäudes, welches das Erd- vom Obergeschoss abgliedert, wurde bewahrt und wieder fachgerecht hergestellt. Auch die **Lisenen**, welche sich im Obergeschoss jeweils an beiden Seiten vorhanden waren, sind beibehalten und fachmännisch rekonstruiert worden.

Der verputzte Gebäudesockel ist mit einer Höhe von etwa 50 cm ausgeführt und wurde farblich auf das Farbkonzept harmonisch abgestimmt. Die Außenwandflächen sind in Glattputz oder feinkörnigen Putz gehalten. Um die Fassadengestaltung nicht zu stören, wurde die Briefkastenanlage nach innen verlegt. Das Farbkonzept wurde vor der Realisierung mit der Stadt abgestimmt.



Ausgangssituation vor den Maßnahmen



Die heutige „Milchhalle“

Schaufenster und Ladeneingangstüren

[§ 5 ; Seite 12]

Die im Erdgeschoss vorhandenen 3 Schaufenster, sind in Ihrer ursprünglichen Bemaßung, Anordnung, Brüstungshöhe und Rahmung erhalten geblieben. Die Schaufensterfaschen und Laibungen, Rahmen und Fensterbänke sind durch ihre anthrazitfarbene Ausführung auf die Gesamtfarbgestaltung des Gebäudes angeglichen. Auch die Ladeneingangstür fügt sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes.

Ausführung der Fenster und Türen

[§ 6 ; Seite 13]

Die neuen Fenster im Obergeschoss, als wesentliches Gliederungs- und Gestaltungselement, sind in ihrer ursprünglichen Position, Bemaßung, Typ, Rahmung und Material beibehalten. Die Faschen und Laibungen, sowie die Fensterrahmen orientieren sich durch ihre Farbgestaltung am Gesamtfarbkonzept. Als Material wurden Holzfenster mit Klarglas verbaut. Die zwei-flügelige Eingangstür wurde aufgearbeitet und dem Farbkonzept des Gebäudes entsprechend farblich ausgeführt.

Dachgestaltung

[§ 7 ; Seite 17]

Die zusätzlichen Dachgauben, sowie die Verwendung der nach historischem Vorbild nachempfundenen Dacheindeckung in Form eines naturroten, unglasierten Dachziegels, bildete eines der Hauptsanierungsmaßnahmen des Objektes. Ausgebildet wurden 3 Dachgauben, welche sich in Eindeckung und in Farbgebung an die Hauptdachfläche einfügen. Das **Dachgesims** ist profiliert und mit einem Abstand von etwa 30 cm, den Vorgaben der Satzung entsprechend, baulich angepasst worden.



Eingangstür Fallbeispiel



Nach innen verlegte Briefkastenanlage

A

Ausfachung: bezeichnet das Gefach im ausgefüllten Zustand bzw. auch dessen Inhalt.

Auskragung: bezeichnet das Vorspringen oder das Hinausragen eines Bauteils über die Baufluchtlinie bzw. aus der Kubatur über die Gebäudegrundfläche hinaus. Ausführungen können Erker, Balkone, ein Stockwerk bis hin zu einem Gebäudeteil sein.

B

Biberschwanz: ist ein flacher, an der Unterkante oft halbrund geformter Dachziegel.

Brüstung (auch Parapet): bezeichnet zum einen eine Absturzsicherung an Brücken, Emporen, Terrassen oder Balkonen. Zum anderen wird ein Teil einer Außenwand als Brüstung bezeichnet, der sich zwischen dem Fußboden und der unteren Fensterkante befindet (Fensterbrüstung).

D

Dachgesims: bezeichnet das oberste, das Bauwerk abschließende Gesims. Es ist oft weit auskragend und mit schmückenden Elementen ausgeführt.

denkmalschutzrechtliche Erlaubnis: bezeichnet die behördliche Erlaubnis nach § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz für bauliche Veränderungen am oder in der Umgebung eines Kulturdenkmals. Historische Stadtkerne können auch Kulturdenkmal sein.

Doppelmuldenfalzziegel: ist eine Weiterentwicklung des Falzziegels. Er besitzt eine doppelte Nut auf der einen und zwei Rippen auf der anderen Seite.

E

Einfriedung: bezeichnet eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt ist, dieses ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzusichern.

F

Falzziegel: bezeichnet eine Ziegelform mit einer Verfalzung (Rippen und Nuten), mit der die Ziegel nur an ihren Rändern ineinandergreifen.

First (auch Dachfirst): bezeichnet die meist waagerechte obere Kante eines Daches.

Fries: bezeichnet ein lineares, meist waagerechtes, der Fassadengliederung dienendes architektonisches Stilelement. Es ist meist als ein schmaler Streifen ausgeführt, der als Umgrenzung, Abgrenzung, Gliederung und Dekoration ausgeführt ist. Die Abgrenzung zu einem Gesims erfolgt durch die Wiederholung eines Musters, dem sogenannten Rapport.

G

Galgenfenster: besteht aus zwei Flügeln und einem kippbaren Oberlicht.

Gaube: bezeichnet einen Dachaufbau im geneigten Dach eines Gebäudes. Sie dient zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes.

Gefach: ist ein Teil einer Wand eines Fachwerkhauses und bezeichnet den Raum zwischen den Holzbalken.

Gesims (auch der oder das Sims): ist ein meist horizontal ausgeführtes Bauelement (Bauglied), welches aus einer Wand hervorragt. Es dient gemeinsam mit senkrechten Architekturelementen, wie Lisenen, Pilastern und Säulen, einer strukturbezogenen Gestaltung von Wandflächen und Fassaden.

H

Holzkreuzfenster: Fenster bestehend aus vier Drehflügeln.

K

Kämpfer: bezeichnet den waagerechten Riegel, welcher als Querriegel den oberen Abschluss des darunter liegenden Bauteiles von Türen oder Fenstern bildet. Er trennt das Oberfenster von den unteren Fensterflügeln.

Kniestock (auch Dremmel bzw. Trempel): bezeichnet die an der Traufseite des Hauses über die Rohdecke des Dachgeschosses hinaus gemauerte Außenwand, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.

Konsole (auch Kragstein, Krage oder Notstein): bezeichnet einen aus der Wand herausragenden, tragenden Vorsprung. Auf ihm können andere Bauteile, wie Gesims, Figuren, Pilaster, u. ä. aufgesetzt sein. Konsolen können als ein reines Gestaltungselement oder ein reines Tragelement bzw. eine Mischung aus beidem ausgeführt sein.

L

Lehren: bezeichnen Hilfsmittel zum Auftragen von Putzen.

Lisene (auch Mauerblende): bezeichnet eine schmale und leicht hervortretende vertikale Verstärkung der Wand.

O

Ortgang: bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel.

P

Pilaster: bezeichnet ein pfeilerartiges Formelement.

Putzband: entsteht, wenn das horizontale Bauglied schlicht und unprofiliert mit rechteckigem Querschnitt aufgeputzt wird. Ausführungen sind an Fassaden und an Gesimsen möglich.

R

Rapport: bezeichnet eine sich in gleichem Rhythmus wiederholende Schmuckform.

S

sanierungsrechtliche Genehmigung: bezeichnet die behördliche Erlaubnis zur Errichtung, den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die in einem Gebiet liegen und für die eine Erhaltungssatzung gemäß § 173 BauGB besteht.

Satteldach: klassische Dachform aus zwei geneigten Dachflächen, die im First aufeinandertreffen.

Stulp: bezeichnet eine senkrechte Profilleiste im Stulpflügel eines zweiflügeligen Fensters.

T

Traufhöhe: bezeichnet die Höhe zwischen Traufpunkt und dem Terrain.

Traufpunkt: ist der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut (Dachdeckung).

Traufständigkeit: bezieht sich auf die Orientierung eines Gebäudes in Bezug zu einer erschließenden Straße oder einem Platz. Bei traufständiger Bauweise steht die Traufe eines Gebäudes an der oder parallel zur Straße.

W

Walmdach: bezeichnet ein Dach mit vier Dachflächen, anstelle eines Giebels sind die Schmalseiten ebenfalls abgeschrägt.

Wiener Sprosse (auch „Scheinsprosse“ oder „Denkmal-sprosse“): bezeichnet ein Fenster-Sprossensystem, das aus einer zweiteiligen Attrappe besteht.

V

Verblendung (auch Vorsatzschale): ist die Verkleidung einer Rohbaukonstruktion. Es bezeichnet ein nicht tragfähiges Bauelement, welches aus bauphysikalischen und/oder optischen Gründen mit der umgebenden Bauwerksstruktur verbunden ist.

Z

Zwerchhaus (auch Lukarne): bezeichnet einen ein- oder mehrgeschossigen Aufbau eines geneigten Daches. Es hat einen eigenen Giebel und ein eigenes Dach.



Blick Markt zum Lutherhaus (Foto: F. Schenke)

Neustadt an der Orla

