

# *Ortsgestaltungssatzung*

## *Neustadt / Osterode*

### **VORWORT**

Am Fuße der um 1120 erbauten Burg Hohnstein gelegen, wird „Novenstadt“ 1372 in einer Urkunde erstmals erwähnt. Im Fleglerkriege 1412 wird der Hohnstein angegriffen und erobert.

Viele Dörfer des Amtes Hohnstein wurden bei dieser kriegerischen Auseinandersetzung vernichtet. Die Bauern von drei Dörfern fanden im Schutz von „Novenstadt“ eine neue Heimat. Der Ort vergrößerte sich dadurch wesentlich. 1485 bauten die Bürger Neustadts ein Rathaus und erhielten in 74 Artikeln u.a. das Brau- und Marktrecht sowie die Gerichtsbarkeit.

Heute noch kündigt die um 1730 erbaute Rolandsfigur von der ehemaligen Bedeutung Neustadts in der Grafschaft Hohnstein. 1525 wird Neustadt Schauplatz einer Auseinandersetzung von Bauern unter Führung Thomas Müntzers mit dem Abt des Klosters Ilfeld. Als im Dreißigjährigen Krieg kaiserliche Truppen Amt und Grafschaft Hohnstein besetzen, wurde die Burg Hohnstein 1627 ein Opfer der Flammen. Neustadt wurde 1678 durch eine Feuerbrunst innerhalb weniger Stunden bis auf drei Häuser zerstört. Um 1700 erlangt der Ort die ehemaligen Rechte teilweise wieder. Neustadt wurde zum Sitz von fünf Handwerksinnungen des Amtes Hohnstein. Ab 1726 brachte ein Steinkohlebergwerk neue Arbeitsplätze. Nach dessen Schließung 1870 entwickelte sich in Neustadt Fremdenverkehr, der 1885 durch einen Sanatoriumbetrieb neuen Auftrieb erhielt. Neustadt entwickelte sich allmählich vom Marktflecken zum Luftkurort.

Es liegt in einer Höhenlage von 260 m ü. NN in einem weiten, nach Südwesten offenen Tal und hat dadurch ein hervorragendes Reizklima für das Kur- und Erholungswesen.

Alte Fachwerkhäuser sind noch heute Zeugen der Geschichte. Die Zerstörung dieses individuellen Ortsbildes wäre ein unwiederbringlicher Verlust für die Gemeinde. Dazu können leider auch schon gutgemeinte, aber unsachgemäße Veränderungen bei Umbauten und Erneuerungen beitragen. Die hier vorgelegte Ortsgestaltungssatzung ist deshalb so konzipiert, dass bei Renovierung, Modernisierung und Neubau der historische Gesamteindruck des Ortsbildes gewahrt wird und alles Wertvolle erhalten bleibt. Deshalb beziehen sich die Gestaltungsabsichten auf die gesamte Bausubstanz angefangen vom Baudenkmal bis zum einfachen Wohnhaus.

Wertvoll im Sinne der Erhaltung sind nicht nur die historischen Fassaden und Dachlandschaften, sondern auch solche Befunde wie Kopfsteinpflaster, Feldsteinmauern und Toreinfahrten. Bei allen Gestaltungsabsichten sollen bevorzugt wieder traditionelle Baustoffe zur Anwendung kommen. Werbung soll maßvoll betrieben und darf im Ortsbild nicht störend empfunden werden. Ordentlich instandgesetzte Hausfassaden sind oft eine bessere Werbung!

## **SATZUNG**

über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen im Bereich des historischen Ortskerns von Neustadt

Auf Grund des § 83 Abs.1 und 2 Nr. 1 der Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 sowie des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 erlässt die Gemeindevertretung von Neustadt mit Beschluss vom 10.09.1992 Nr. 69-35/92 und von der Höheren Bauaufsichtsbehörde Weimar mit Bescheid vom 20.10.1992 genehmigt folgende Satzung:

### **Inhalt:**

Teil 1	Allgemeine Vorschriften
Teil 2	Gestaltungsvorschriften
Teil 3	Verfahrensvorschriften
Anlage:	Lageplan mit Darstellung der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung

### **Teil 1 Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf den historischen Ortskern von Neustadt und ist in dem Lageplan dargestellt, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2**

##### **Sachlicher Geltungsbereich**

Gemäß § 83 der BauO vom 20.07.1990 sind alle vom Inhalt der Satzung betroffenen Vorhaben, die unter Bezugnahme auf § 63 BauO keiner Baugenehmigung bedürfen, genehmigungspflichtige Vorhaben entsprechend § 62 BauO zu behandeln.

Die Satzung ist auch anzuwenden für die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 13 BauO und Warenautomaten, auch soweit diese gemäß § 63 Abs. 1 Nr. 30 bis 33 BauO genehmigungsfrei sind. Abweichende Anforderungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen wie Brandschutz, Bauordnung usw. bleiben von dieser Satzung unberührt.

## **§ 3**

### **Grundsätzliche Anforderungen**

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungen – und Unterhaltungsarbeiten sind bezüglich der Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, daß sie sich in das Orts-, Straßen – und Landschaftsbild gut einfügen. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besonders Rücksicht zu nehmen.

### **Teil 2 Gestaltungsvorschriften**

## **§ 4**

### **Grundsätze der Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **(1)Baukörper**

Bei Neu- und Umbauten sind die Gebäude in Bauflucht, Länge, Breite und Höhe, in der Dachform sowie in der Gliederung des Baukörpers entsprechend der ehemaligen Bebauung auszuführen. Bei bisher unbebauten Flächen sind Neubauten der ortsüblichen Bauweise sowie der Umgebung anzupassen. Dabei soll die Dachneigung mindestens 32 Grad und höchstens 50 Grad betragen. Neue Gebäude dürfen in der Höhe nicht über die vorhandene Bebauung hinausragen. Als vorhandene Bebauung gilt dabei die durchschnittliche Höhe der die Umgebung bestimmenden Bebauung, nicht einzelne Bauten.

Nebengebäude wie Garagen, Schuppen und Stallgebäude sollen in Konstruktion, Gestaltung und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden zulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichen Flächen nicht in Erscheinung treten.

#### **(2)Außenwände und Fassaden**

Fassaden sind bei Erneuerungen und Instandsetzungen entsprechend ihrer ursprünglichen Art wieder herzustellen. Außenwände sollen verputzt sein, sofern kein Naturstein, Fachwerk oder Verblendmauerwerk vorhanden ist.

Verkleidungen sollen traditionell mit Holz, Tonziegeln oder Schiefer ausgeführt werden. Unzulässig sind plattenartige Verkleidungen aller Art und glitzernde und glänzende Putzoberflächen. In der Sockelzone sind Verkleidungen zugelassen, wenn als Material Natursteinarten der Umgebung verwendet werden.

#### **(3)Fachwerk**

Das vorhandene sichtbare Holzfachwerk ist grundsätzlich zu erhalten, der Verputz von Fachwerk ist unzulässig.

Verputzte Fachwerkfassaden sind bei Erneuerungsarbeiten wieder freizulegen und zu konservieren. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden zulässig.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsarbeiten soll angestrebt werden, die vom Straßenraum sichtbaren Außenwände zur Erhaltung des historischen Straßenbildes in Holzfachwerk entsprechend den alten Handwerksregeln auszubilden. Dies gilt insbesondere dann, wenn anstelle eines abgebrochenen Fachwerks eine neue bauliche Anlage errichtet werden soll und im Hinblick auf historische und gestalterische Notwendigkeiten im Sinne dieser Satzung auf die Wiederherstellung einer Fachwerkfassade nicht verzichtet werden kann.

Die Fachwerkausmauerung ist ohne Struktur und Kanten zum Balken hin zu verputzen.

#### **(4) Dachformen und Dachdeckung**

Dächer sind in Ihrer Form, ihrer Stellung zur Straße und ihrer Neigung dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die historisch gewachsene Dachlandschaft ist in ihrer Vielfalt zu erhalten.

Als Dachform sind nur Satteldach, in Einzelfällen das Walmdach sowie Krüppelwalm zulässig.

Die Dächer von Anbauten sind als Satteldach, in Ausnahmefällen als Pult- oder Walmdach mit Anpassungen an die Hauptdächer anzulegen.

Zur Dacheindeckung dürfen nur naturrote Tonziegel und rote Zementdachsteine ( Biberschwanz-, Falzziegel) verwendet werden.

Ausnahmen im Bereich der Dachformen und der Eindeckung sind zulässig, wenn der historische Befund dies rechtfertigt und die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird.

#### **(5) Traufen und Ortgänge**

Traufen sind mit einem Dachüberstand von mind. 20 cm und höchstens 60 cm zu versehen.

Ortgänge sind mit einem Dachüberstand von mind. 20 cm und höchstens 40cm zu versehen.

#### **(6) Gaupen**

Gaupen sind zulässig bei einer Dachneigung von 40 Grad und steiler. Die Breite aller Dachgaupen einer Dachfläche darf nicht größer sein als  $\frac{2}{3}$  der dazugehörigen Gebäudebreite des darunterliegenden Geschosses. Die Einzellänge soll zwei Sparrenfelder nicht überschreiten. Untereinander sowie zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,25 m und zu traufenseitigen Wänden von 0,40 m einzuhalten. Gaupen müssen in Material und Farbe der Fassade und dem Hauptdach angepasst sein.

#### **(7) Fenster, Türen, Tore**

Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden ( Höhe größer als Breite). Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch eine andersartige feststehende senkrechte Unterteilung gesichert ist, dass Öffnungen nur in Form von stehenden Rechtecken wahrnehmbar sind.

Bei der Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen, insbesondere bei der Erneuerung von Fenstern, wird die Einhaltung stilgerechter Fensterformate vorgeschrieben. Dabei sind Fensterteilungen wie Sprossenfenster, Mittelstück, Kämpfer oder Kreuzsprossenfenster usw. zu verwenden. Ausnahmen sind im Einzelfall bei nicht an der Straßenfront liegenden Fenstern oder bei Fenstern mit ungewöhnlich kleinen Maßen möglich.

Die Fenster sind in der Regel aus Holz herzustellen. Andere Baustoffe sind nur zulässig, wenn sie nicht stilgerecht in die Fassade einfügen.

Bei Instandsetzungsarbeiten oder Änderungsmaßnahmen an Fassaden ist die ursprüngliche historische Fensterteilung zu erhalten. Im Hinblick auf Gesamteindruck, Straßenbild und historische Gegebenheiten ist sie wieder herzustellen.

Schaufenster für Handel und Gewerbe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in Größe und Material den Hausfassaden anzupassen. In der Dachfläche liegende Fenster ( außer Dachausstieg für Zugang zum Schornstein) sind nicht gestattet. Bei Ausbau des Dachraumes sind für Belichtung und Belüftung nur Gaupen zulässig.

Von öffentlichem Verkehrsraum einsehbare Türen und Tore sind grundsätzlich in Holz zu fertigen. Dabei sind einheimische Holzarten zu verwenden.

Garagentore in straßenseitigen Gebäudefronten sind in Holz zu fertigen. Soweit möglich sind Flügeltore einzubauen.

Tore zu Scheunen, Höfen usw. sind als doppelflügeliges Drehtor oder Schiebetor in Holz zu fertigen.

Alte Türen und Tore von kunsthistorischem Wert sind unbedingt zu erhalten.

Stufen, Freitreppen und Untermauerungen im Bereich öffentlich zugänglicher und einsehbarer Flächen sind aus Natursteinen und als Bruchsteinmauer zu fertigen.

Geländer an Freitreppen müssen aus dunkel gehaltenem Schmiedeeisen oder aus Holz hergestellt werden. Kunststoffe sind unzulässig.

#### **(8) Rollläden, Markisen, Vordächer**

Außenliegende Rollläden an Fachwerkhäusern sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Gebäudeflächen nicht zulässig. Hier ist das Anbringen von Fensterläden aus Holz vorzunehmen. Vorhandene Klappläden aus Holz dürfen nicht beseitigt werden.

Markisen sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern zulässig. Sie dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden und die Gebäudeansicht nicht beeinträchtigen. Markisen müssen mindestens 0,70 m von der Gehwegkante entfernt sein und dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden. Sie dürfen eine Länge von 3,50 m nicht überschreiten und müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,30 m einhalten.

Vordächer sind nur im Eingangsbereich (Wetterschutz) zulässig. Sie müssen in Konstruktion und Eindeckung der Fassade angepasst sein. Sie dürfen nur maximal 0,80 m von der Gebäudefront abstehen und müssen mind. 2,20 m über Gehwegoberkannte enden.

### **(9) Farbgebung**

Jegliche Farbgestaltung an Fassaden und Einfriedungen ist auf die Nachbargebäude und auf das Straßen- und Ortsbild abzustimmen.

### **(10) Einfriedungen**

Einfriedungen und Stützmauern aus Naturstein sind bei Instandsetzungsmaßnahmen zu erhalten. Ansonsten sind Einfriedungen bevorzugt aus Naturstein oder Holz zu gestalten. Auch lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (Hainbuche, Weißdorn etc.) sind zulässig. Drahtgeflechte sind als Einfriedung nur gestattet, wenn sie in einer Hecke nicht in Erscheinung treten.

### **(11) Ausstattungen im Bereich öffentlicher Flächen und Fassaden**

Öffentliche Anlagen wie Containerstellplätze, Sitzgruppen und Kinderspielplätze etc. sollen in räumlicher Anordnung, Gestalt, Material und Farbgebung mit ihrer Umgebung harmonisieren.

Private Anschlussbereiche an öffentliche Flächen (Einfahrten usw.) sind in der Materialwahl anzupassen. Leitungen aller Art sind unter der Erde zu verlegen. Beleuchtungskörper an Hauseingängen, Blitzableiter usw. sind so anzubringen, dass sie das historische Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

### **(12) Heizgas- und Heizölbehälter**

Derartige Behälter sollen auf Grundstücken so angeordnet sein, dass sie von öffentlich zugänglichen Flächen nicht in Erscheinung treten.

### **(13) Antennenanlagen**

Antennenanlagen sind unter dem Dach zu installieren. Ist dies nachweislich nicht möglich, darf eine Antenne so auf dem Dach errichtet werden, dass sie die vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbare Dachlandschaft nicht beeinträchtigt.

Parabolantennen für Fernsehsatellitenanlagen sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

### **(14) Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind unzulässig an:

Einfriedungen, Türen und Toren, Fensterläden, Bäumen, Funk- und Fernsehantennen, an oder auf Leitungs- und Lichtmasten, Dächern, Dachrinnen oder Schornsteinen bzw. an sonstigen hochragenden, das Ortsbild beeinflussenden Bauteilen, an und in öffentlichen Park- und

Grünanlagen, an und in Friedhöfen, an Fußgängerschutz- und Brückengeländern, sowie an Elementen der Stadtmöblierung.

Werbeanlagen, die nicht am Ort der Leistung angebracht sind, sollen inhaltlich nur auf Dienstleistungen von Unternehmen in der Gemeinde hinweisen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Nicht gestattet sind Produktwerbung ohne Bezug zur Stätte der Leistung, sowie sich bewegende Anlagen (Lauf- und Kletterschriften o.ä.)

### **(15) Genehmigungspflicht für Werbeanlagen und Warenautomaten**

Über die Regelungen der §§ 62, 63 BauO hinaus sind genehmigungspflichtig die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von:

Werbeanlagen jeder Größe

Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden, auch wenn sie nicht fest mit dem Boden oder einer baulichen Anlage verbunden sind und über die Gebäudeflucht nicht hinausragen.

Werbeautomaten, die in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und über die Gebäudeflucht nicht hinausragen.

Ausgenommen von der Genehmigungspflicht nach Satz 1 sind Haus- oder Büroschilder, die in der Flucht der Außenwand liegen, nicht größer als 0,1 m<sup>2</sup> sind und in Farbe, Form und Material der Architektur des Gebäudes angepasst sind.

### **(16) Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nicht durch starke Kontraste oder durch grelle oder abstoßende Farben stören; sie müssen sich in das Straßenbild und die Gebäudefront einfügen. Ihre Gestaltung darf nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Hinweisen, Verkehrszeichen oder Verkehrsleiteinrichtungen führen.

Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Die Lichtquelle darf im öffentlichen Verkehrsraum nicht störend wirken.

Schriftbänder, Tafeln oder Leuchtkästen dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Bei Verwendung von Einzelbuchstaben darf die Schrifthöhe 0,3 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Warenautomaten sind ständig in optisch einwandfreiem Zustand zu halten.

Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Form, Farbe und Material dem Charakter der Straßen, Plätze oder Gassen anpassen, in denen sie angebracht werden.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe, Form, Farbe und Material aufeinander und auf die Hausfassade abzustimmen. Für jeden Laden, Betrieb, Büro oder sonstige Einrichtung in einem Gebäude ist an der Fassade nur eine Werbeanlage zulässig;

ausnahmsweise kann zusätzlich zu einer Flachwerbung noch ein Ausleger gestattet werden, wenn dieser künstlerisch oder kunsthandwerklich gestaltet ist.

Ausleger dürfen nicht breiter als 0,5 m und nicht höher als 0,7 m sein. Die weitere Auslage darf, gemessen senkrecht zur Außenwand 0,9 m nicht überschreiten. Die lichte Höhe darf, gemessen von Oberkante Gelände bis Unterkante Ausleger, 2,5 m nicht unterschreiten.

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Ausnahmsweise dürfen sie sich bis zur Unterkante Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss erstrecken, wenn hierdurch die architektonische Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigt wird.

Die Gestaltung prägende Bauteile wie Pfeiler, Säulen, Stützen, Gesimse, Erker oder Ornamente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt oder beeinträchtigt werden.

Warenautomaten sind nur in räumlicher Verbindung mit Hauseingängen, Hofeinfahrten und Passagen zulässig. Sie dürfen nicht in den Verkehrsraum ragen.

### **Teil 3- Verfahrensvorschriften**

#### **§ 5**

##### **Baugenehmigung**

Der Baugenehmigungsantrag ist schriftlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Neben den gemäß der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften notwendigen Unterlagen zum Antrag einer Baugenehmigung sind diesem bei allen baulichen Maßnahmen eine genaue Darstellung der Fassaden einschließlich der geplanten Farbgebung sowie Werbeanlagen beizulegen.

#### **§ 6**

##### **Ausnahmen und Befreiungen**

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde gewähren.

#### **§ 7**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig. Dies kann gemäß § 81 der BauO mit einem Bußgeld bis zu 100.000 DM geahndet werden.

#### **§ 8**

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neustadt, den 10.09.1992

**Anlage:**

**Lageplan mit Darstellung der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung**

