

## II GESTALTUNGSSATZUNG

Die Stadt Neumark erläßt mit dem Beschluß Nr. 51/11/94 vom 24.11.1994, entsprechend § 19 Abs.1 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 und § 83 der Thüringer Bauordnung, folgende Gestaltungssatzung:

### § 1 PRÄAMBEL

Das Ziel dieser Satzung ist es, das städtebaulich Wertvolle des Ortsbildes zu bewahren, Verunstaltungen zu verhindern und Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Ortsbildes aufzuzeigen.

### GELTUNGSBEREICH

#### § 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

##### (1) Räumlicher Geltungsbereich I

Der räumliche Geltungsbereich I dieser Satzung erstreckt sich auf die bebaute Ortslage mit den dazugehörigen Gärten entlang der Hintergasse, der Hauptstraße, Backhausgasse, Schloßgasse, Schäfereigasse, Niederdorfgasse und im Bereich Markt, Schulgraben und Lindenplatz.

##### (2) Räumlicher Geltungsbereich II

Der räumliche Geltungsbereich II umfaßt alle nicht dem Geltungsbereich I angehörenden baulichen Anlagen und die dazugehörigen Gärten der Ortslage Neumarks.

##### (3) Die genauen Grenzen der Geltungsbereiche sind im Lageplan ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil der Gestaltungssatzung.

#### § 3 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

##### (1) Diese Satzung gilt für:

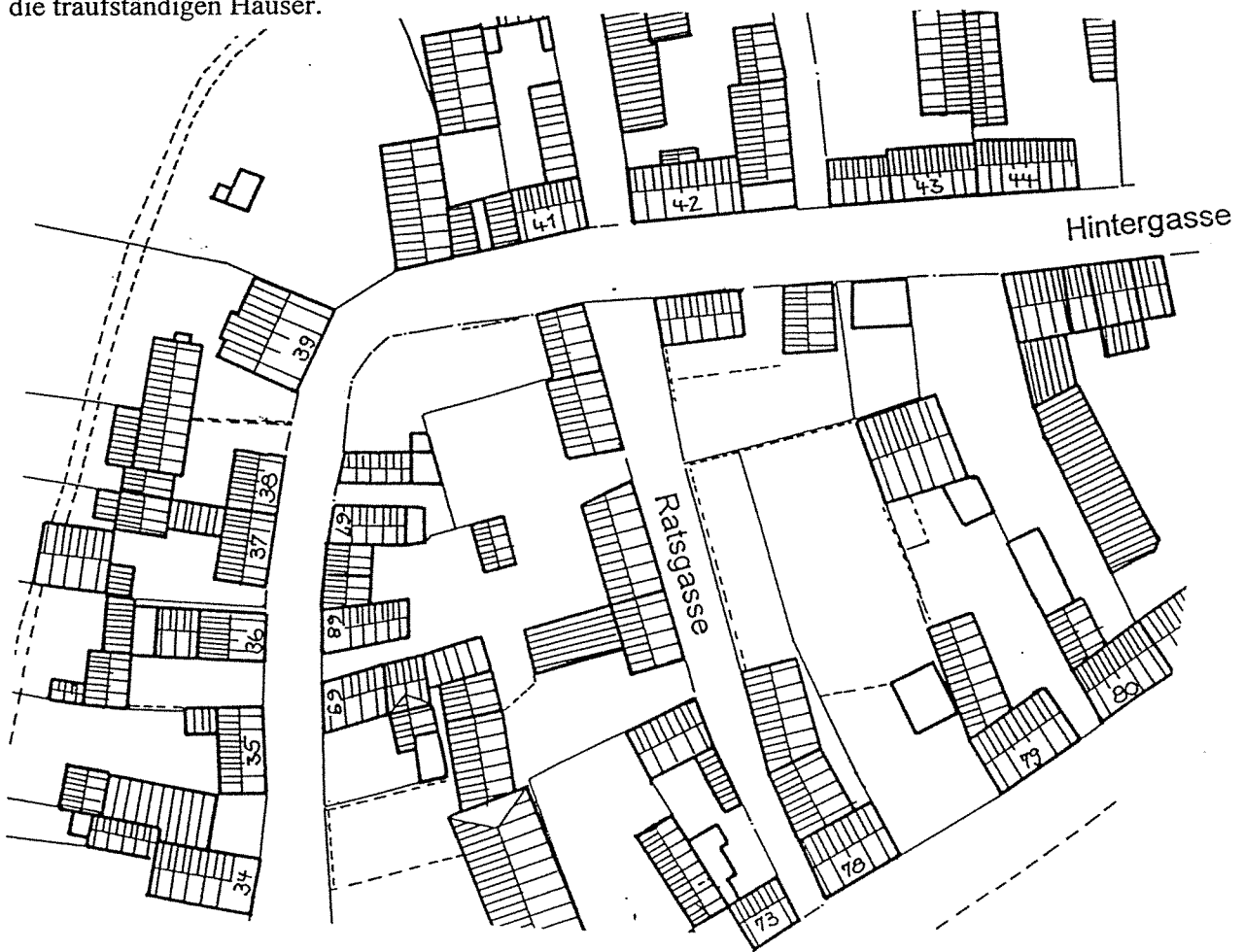
- die genehmigungspflichtige und nichtgenehmigungspflichtige
- Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen
- die Gestaltung der privaten Freiflächen und ihrer Einfriedungen
- Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen nach §13 BauO, Antennenanlagen und Automaten, soweit dies vom öffentlichen Verkehrsraum her einsehbar ist.

##### (2) Für Anlagen und Anlagenteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind, gelten die Anforderungen dieser Satzung nicht.

Im Bereich des Geltungsbereiches I ist die Struktur der Grundstücke gut an der Stellung der Haupt- und Nebengebäude ablesbar. Es wechseln geschlossene Bauweise und halboffene Bauweise. Zur Straße zu sind die Gebäude an die Grenze gebaut.



Taufständige und giebelständige Häuser wechseln sich im Geltungsbereich I ab. Dabei überwiegen die traufständigen Häuser.



#### § 4 VERHÄLTNIS ZU BEBAUUNGPLÄNEN

- (1) Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so soll er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten.
- (2) Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben vor dieser Satzung Gültigkeit.

#### § 5 VERHÄLTNIS ZUM DENKMALSCHUTZ

Die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes bleiben von dieser Satzung unberührt. Bei allen baulichen Veränderungen an den betreffenden Objekten und in deren Umgebung ist die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### § 6 STÄDTEBAULICHE MERKMALE

Neubauten und bauliche Veränderungen müssen sich nach Maßgabe der §§ 6 bis 23 so in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen, daß die gestalterische Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

#### § 7 GRUNDSTÜCKSSTRUKTUR

Für den Geltungsbereich I gilt:

- (1) Die überlieferten Grundstücksgrenzen müssen durch die Stellung der Baukörper, die Einfriedung und durch die Garten- und Freiflächengestaltung ablesbar bleiben.
- (2) Bei Neubauten ist der Abstand der Gebäude zu den Nachbargrundstücken und zur Straße in der überlieferten Art einzuhalten.

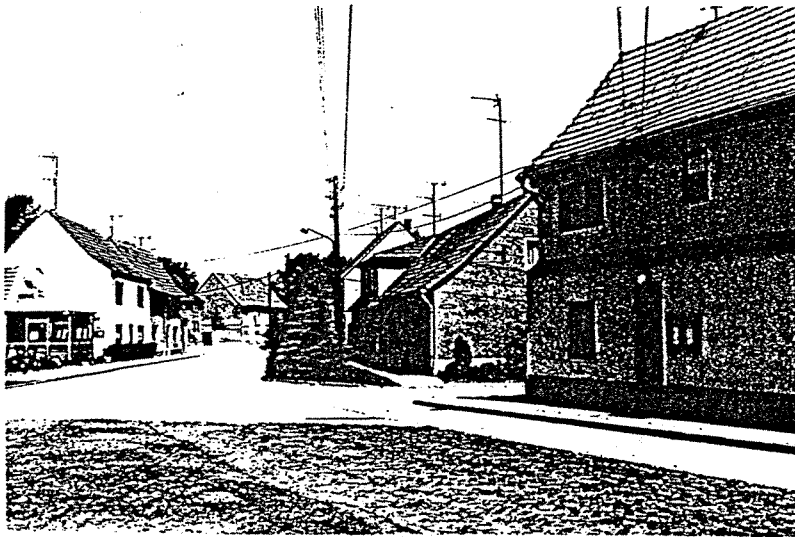
#### § 8 GEBÄUDESTELLUNG, -FLUCHT

- (1) Zur Wahrung der Charakteristik des Ortsbildes sind die vorhandenen Baufluchten zu erhalten bzw. bei Neu- und Ersatzbauten aufzunehmen.
- (2) Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße und die Stellung der Gebäude zueinander sind einzuhalten und bei Neubaumaßnahmen wieder aufzunehmen, soweit die geplante Nutzung des Gebäudes dies zuläßt.
- (3) Jeder Baukörper muß im Ensemble als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein.

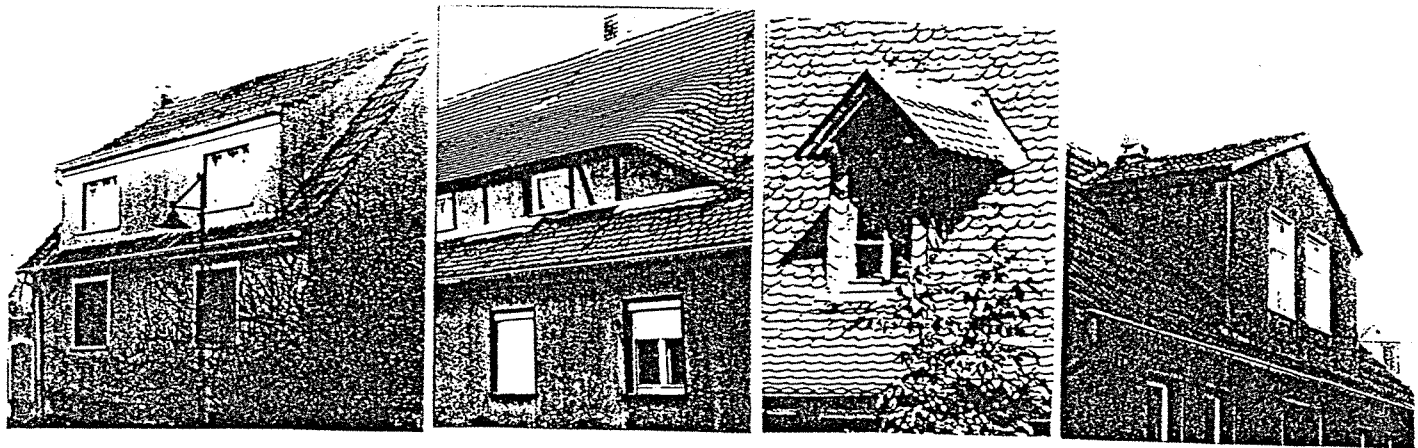
Im Geltungsbereich I sind ein- und zweigeschossige Gebäude typisch.

Das Dachgeschoß der eingeschossigen Gebäude wurde oftmals zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei den zweigeschossigen Gebäuden fällt die ruhige Dachlandschaft, nur selten von Dachaufbauten unterbrochen, auf.

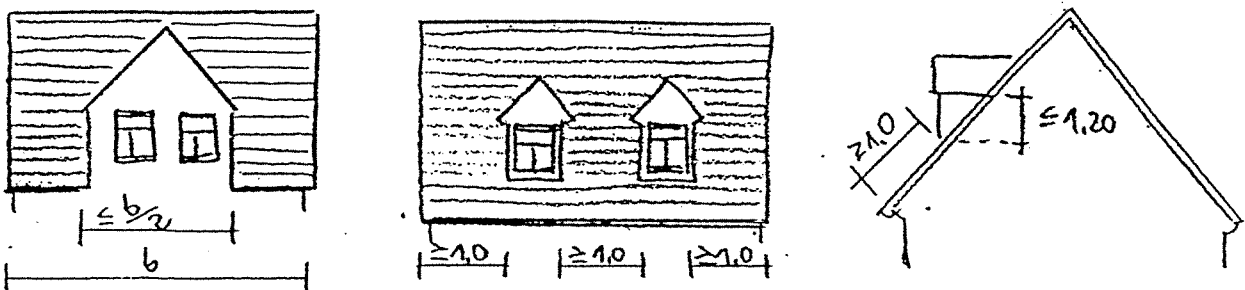
Bsp.



Typische Dachaufbauten in Neumark



Anordnung der Dachaufbauten



## § 9 GEBÄUDEHÖHE

- (1) Als Gebäudehöhe wird die eines ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäudes vorgegeben, wobei auf das historische Vorbild und die Nachbargebäude Bezug zu nehmen ist.
- (2) Traufhöhen von Nebengebäuden an Straßenräumen sollten unter denen der seitlich angrenzenden Hauptgebäude liegen.

## § 10 DACHLANDSCHAFT, DACHFORM, DACHAUFBAUTEN

- (1) Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 36° zulässig.  
Krüppelwalmdächer sind möglich.  
Einhüftige Dächer sind nicht zulässig.
- (2) Untergeordnete Nebengebäude mit Grundflächen kleiner als 20m<sup>2</sup> können ausnahmsweise mit einem Flachdach ausgebildet werden, wenn sich das Gebäude ins Straßenbild einfügt.
- (3) Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Vorbild auszubilden.  
Verdeckte Dachrinnen oder Kastenrinnen sind nicht zulässig.
- (4) Beim Ausbau des Dachraumes ist auf die historischen Gegebenheiten zu achten.

Liegende Dachfenster sind auf vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Dachflächen zu vermeiden. Auf anderen Dachflächen sind bis zu einer Größe von 0,7m<sup>2</sup> je Dachflächenfenster in geringer Anzahl möglich. Das gilt nicht für notwendige Ausstiegsluken.

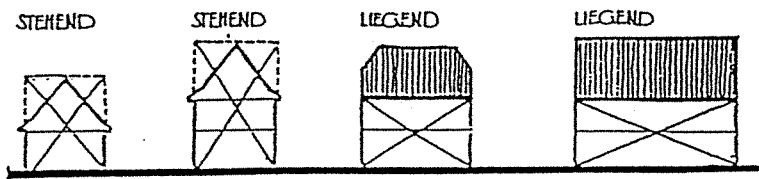
Ausführung von Dachaufbauten: Giebelgauben und Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von 45° bis 55° Neigung und mit Traufe und Ortgang in traditioneller Art auszuführen.

Fledermausgauben und Schleppgauben sind möglich.

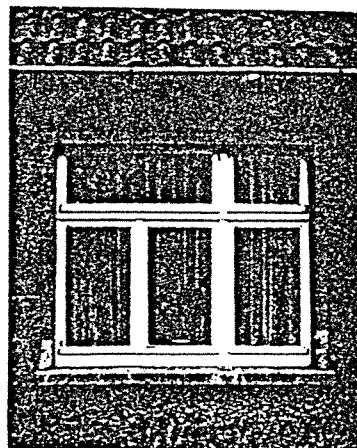
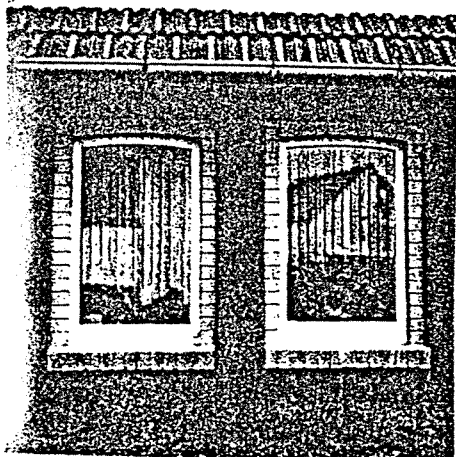
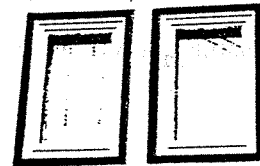
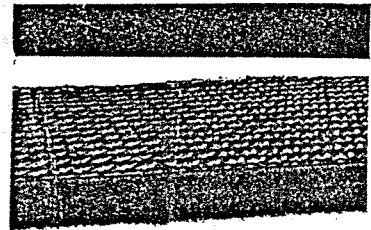
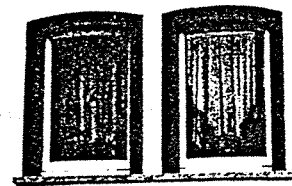
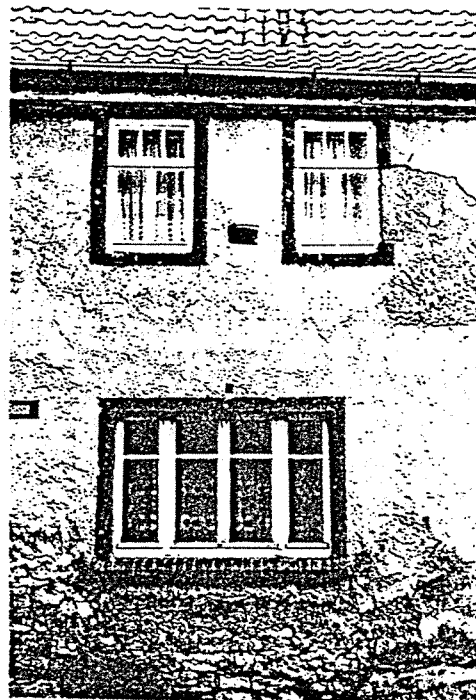
Für den Geltungsbereich I gilt zusätzlich:

- (5) Die Dächer sind mit einer Dachdeckung in roten Farbtönen einzudecken.  
Dacheinschnitte (Loggien o.ä.) und modernistische Dachaufbauten sind nicht zulässig.

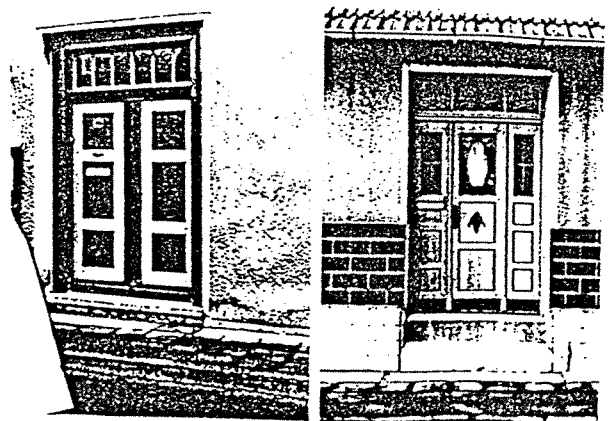
## Zulässige Fassadenformate



## In Neumark typische Fensteranordnung, -formate und -teilung



Beispiele für erhaltenswerte Elemente:  
die Haustüren der Nr. 106 und 31 in  
Richtung Hauptstraße.



## § 11 FASSADENFORMATE- UND GLIEDERUNG

- (1) Giebelständige Häuser sind mit einer stehenden Fassade, traufständige mit einer liegenden Fassade auszuführen.
- (2) In den zur Straße gewandten Fassaden sind Öffnungen vorzusehen.  
Die Öffnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß sollen in ihrer Anordnung (Axialbezug), Form und Ausbildung Bezug aufeinander nehmen.

## § 12 WANDÖFFNUNGEN

Für den Geltungsbereich I gilt:

- (1) Fenster- und Türöffnungen sollen als stehende Rechteckformate oder als Kopplung von mehreren stehenden Formaten ausgebildet werden.
- (2) Bereits vorhandene liegende Fensterformate sollen bei Umbauarbeiten in Anlehnung an die Fensterteilung stehender Formate unterteilt werden. Eine weitere Möglichkeit ist die Anordnung von zwei stehenden Fenstern mit deutlicher Trennung untereinander.
- (3) Vorhandene gebäudeintegrierte Toranlagen sind zu erhalten bzw. in traditioneller Art zu ersetzen.
- (4) Vorhandene Haustüren mit besonderen, das Ortsbild prägenden Details sind zu erhalten.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Größe und Proportionen, Material und Farbe auf das Gebäude abzustimmen.

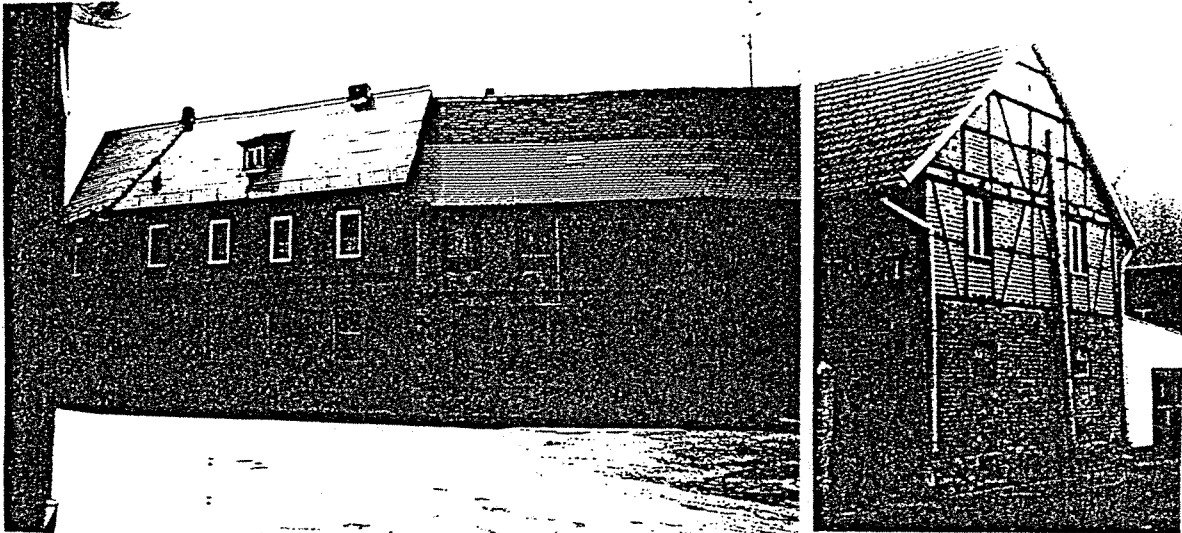
Für den Geltungsbereich II gilt:

- (6) Die Fenster sind so anzuordnen, daß sie dem Charakter des Hauses entsprechen.

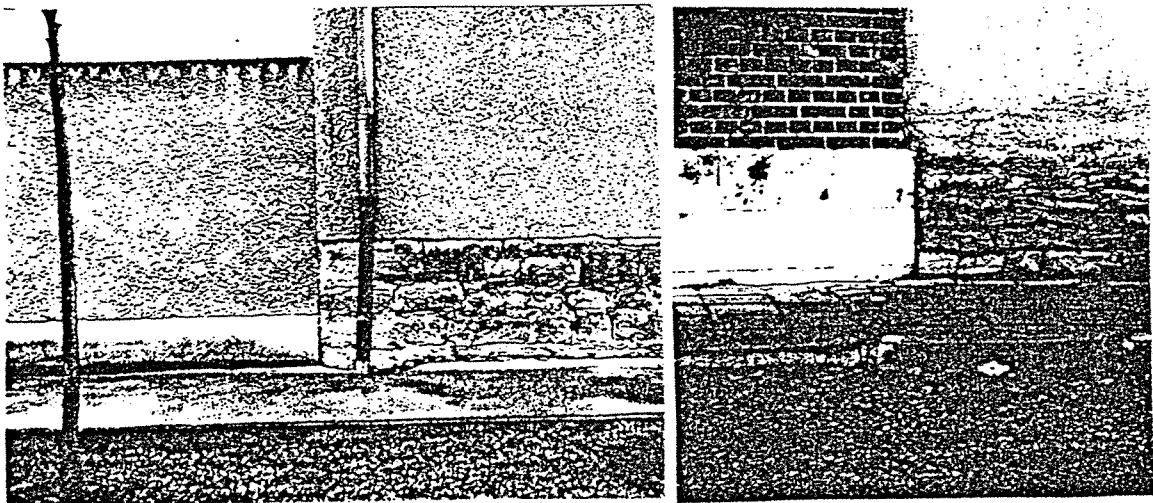
In Neumark sind hauptsächlich verputzte Fassaden anzutreffen. Putzfaschen untergliedern diese Fassaden oft geschoßweise oder betonen die Ausbildung der Ecken. Die Faschen sollten erhalten bleiben und gegenüber der Fassade farblich abgesetzt werden.

Weiterhin ist eine Trennung der Fassaden in Obergeschoß - Sichtfachwerk und Erdgeschoß - Putz bzw. Ausmauerung der Gefache mit gebrannten Ziegeln anzutreffen.

Bsp. Hausnummer 32 und 33



Übliche Materialien für den Sockelbereich: Kalkstein und verputzte Sockel



Das Verblenden der Sockel mit Fliesen, Spaltklinkern o.ä. nicht atmenden Materialien ist bauphysikalisch ungünstig für die Wände. Die oftmals aufsteigende Feuchtigkeit hat durch die "Versiegelung" keine Möglichkeit, die Wand zu verlassen. Der Feuchtigkeitsspiegel in der Wand wird meist gehoben und es kommt zu unschönen Ausblühungen über dem Sockel.



## MATERIALIEN

### § 13 DACHZONEN

Für den Geltungsbereich I gilt:

- (1) Die Steildächer von Haupt- und Nebengebäuden sollten mit Dachziegeln in roten Farbtönen gedeckt werden.
- (2) Flachdächer sind mit ortsüblichen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.

### § 14 AUßENWÄNDE

- (1) Außenwände sind glatt, in der Regel mit Kalkmörtel zu verputzen. Für den Anstrich der verputzten Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind unzulässig.
- (2) Schieferverkleidungen oder Sichtfachwerk sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- (3) Gemusterte Putzarten, Fachwerkattrappen und Verkleidungen aus Kunststoffen, Asbestzementplatten, Glas, Keramikbauteilen und Metall sind, auch teilweise, nicht gestattet.

### § 15 SOCKELZONEN

Für den Geltungsbereich I gilt:

- (1) Die Sockel der Hauptgebäude sollen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Sie sind zu verputzen oder aus Naturstein herzustellen.

Für die Geltungsbereiche I und II gilt:

- (3) Fliesen, glasierte Spaltklinker oder ähnliche die Wand versiegelnde Materialien zur Sockelverkleidung sind unzulässig.

### § 16 NEBENGEBÄUDE

Nebengebäude sollen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

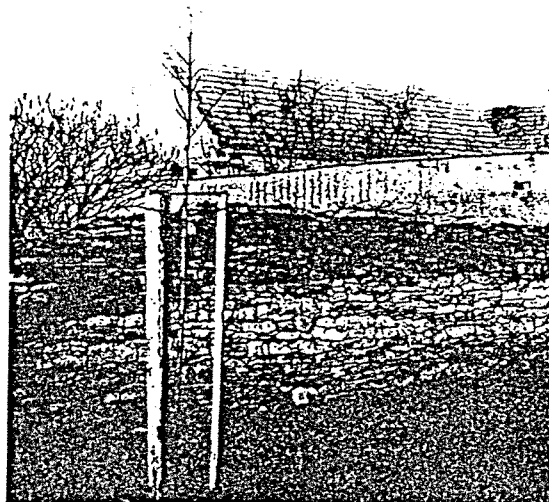
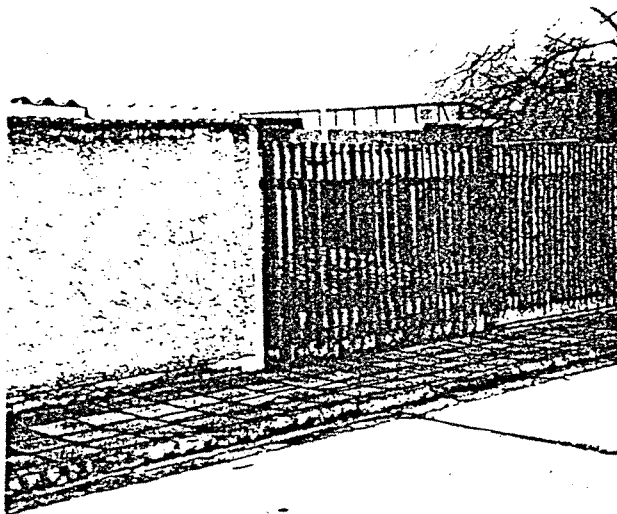
### § 17 TORE

Für den Geltungsbereich I gilt:

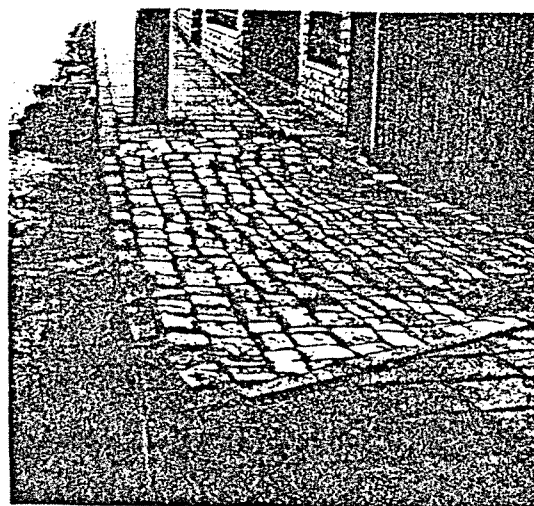
Vorhandene Tore sind zu erhalten oder in gleicher Bauweise, vorzugsweise als Holztor, zu ersetzen.

Verputzte Mauern, Natursteinmauern und Staketenzäune bilden hauptsächlich die Begrenzung der Grundstücke zur Straße. Sie sollten in Neumark erhalten bzw. in gleicher Art aufgebaut werden.

Beispiele für typische Einfriedungen:



Gepflasterte Flächen realisieren eine gewisse Wasserdurchlässigkeit im Bereich der befestigten Flächen und gestalten das Straßenbild abwechslungsreicher. Besonders interessant wirkt Natursteinpflaster.



Die großen Laubbäume auf dem Marktplatz wirken raumbildend in diesem Bereich. Sie erfüllen gleichzeitig ökologische Aufgaben im Zusammenhang mit den Gärten der Grundstücke und beeinflussen das Stadtklima in positiver Hinsicht.



## AUßEN- UND WERBEANLAGEN

### § 18 EINFRIEDUNGEN

Für den Geltungsbereich I gilt:

- (1) Einfriedungen sind als verputzte Mauern, Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,90m oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50m herzustellen.

Für den Geltungsbereich II gilt:

- (2) Einfriedungen sollten bevorzugt als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50m hergestellt werden.

### § 19 BEFESTIGTE FLÄCHEN

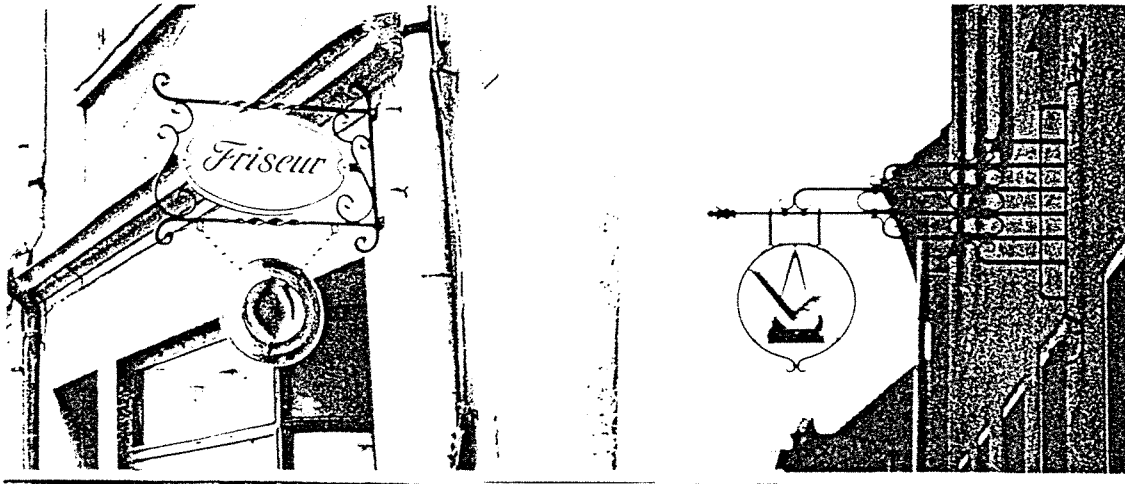
- (1) Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (2) Die Flächen sind entsprechend ihrer Funktion zu befestigen. Zur zumindest teilweisen Erhaltung der Wasserdurchlässigkeit sollte Pflaster in rechteckigen Formen zur Befestigung verwendet werden.
- (3) Vorhandenes Natursteinpflaster ist zu erhalten bzw. nach Möglichkeit wiederzuverwenden.

### § 20 UNBEFESTIGTE FLÄCHEN

- (1) Die unbefestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu unterhalten. Es sollen hauptsächlich einheimische Arten verwendet werden.
- (2) Es werden alle Bäume unabhängig von der Eigentumsform unter Schutz gestellt. Bäume entsprechend dieser Satzung sind:
  - stammbildende Gehölze mit einem Stammumfang von 30cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100cm vom Erdboden,
  - hochstämmige Obstbäume in Privatgärten, an Verkehrsstraßen und an Feldsäumen wegen ihres ökologischen Wertes.
- (3) Es ist unzulässig, die in Satz 2 genannten Bäume ohne Genehmigung der Stadt Neumark zu beseitigen, zu zerstören oder zu beschädigen.

Beispiele für zulässige Werbeanlagen:

- auf die Wand gemalte Schriftzüge
- auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben
- Auslieger
- beschriftete Schilder



---

## § 21 WERBEANLAGEN UND AUTOMATEN

- (1) Werbeanlagen und Automaten sollen sich dem Charakter der Straßen und Plätze und der Architekturgestaltung und Fassadengliederung des Gebäudes unterordnen.
- (2) Werbeanlagen und Automaten sind in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe auf die Fassade abzustimmen.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort in der Erdgeschoßzone zulässig
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (5) Nicht zulässig sind Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht.

## § 22 SATELLITENANTENNEN

- (1) Satellitenantennen sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

## § 23 TANKS VON HEIZANLAGEN

Die Aufstellung von Tanks hat so zu erfolgen, daß sie vom öffentlichen Raum möglichst wenig erlebbar sind.

Die Gestaltungssatzung ist ein eigenständiges ortsinternes Instrument zur Entscheidungsfindung bei Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Rekonstruktions-, Ersatz-, Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen. Von der Stadt beschlossen, kommt ihr in Bezug auf Verbindlichkeit gleiche Bedeutung wie der Bauordnung zu. Sie ergänzt die Bauordnung auf gestalterischem Gebiet, ohne die Vorschriften der Bauordnung zu verändern oder aufzuheben.