

## **Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der inneren Altstadt von Sondershausen**

### **Präambel**

Die Altstadt von Sondershausen und das westlich und südlich angrenzende Erweiterungsgebiet stellen als städtebauliche Gesamtanlage, bestehend aus der Altstadt unterhalb des Schlosses mit ausgedehntem Park, der "Oberstadt" und den Stadterweiterungen des 19. Jhdts., eine schützenswerte historische Stadtanlage von denkmalpflegerischem Wert in wichtigen Bereichen dar.

Die Bewahrung und Erneuerung der Altstadt ist ein städtebauliches, kulturelles und soziales Anliegen. Das historische Stadtbild, das den eigenständigen Charakter von Sondershausen geprägt hat und auch künftig prägen soll, erfordert bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand und die örtlichen Gestaltungsmerkmale.

Deshalb sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu verändern und zu unterhalten, daß sie sich in Form, Maßstab, Verhältnis von Bauteilen und Baumassen, Material und Farbe in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild eingliedern. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

Da die Altstadt von Sondershausen vom Schlossberg und von den Schlossterrassen aus eine Ansicht von oben bietet, ist auch die Dachlandschaft ein schützenswertes Merkmal des Stadtbildes:

an der Länge der Firste und der einheitlichen Dachneigung und -form sollen auch in der Draufsicht Parzellenstruktur und Straßenverlauf ablesbar bleiben;

im Zuge der schrittweisen Sanierung der Altstadtbebauung soll die ursprünglich ortstypische Farbe der Dachdeckung (ziegelrot) wiederhergestellt werden.

Die Durchsetzung dieser Ziele soll andererseits nicht zu einer Stagnation der Entwicklung des Stadtbildes von Sondershausen führen. Im Interesse neuer Ansätze zeitgemäßer Architekturentwicklung soll deshalb auch die Möglichkeit von Abweichungen von den Festsetzungen dieser Bauvorschrift unter Mitwirkung der entsprechenden Gremien der Stadt prinzipiell eingeräumt werden. Deshalb erläßt der Bürgermeister der Stadt Sondershausen auf der Grundlage der §§ 21 und 29 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S.73 ff.) sowie des § 83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03.06.1994 (GVBl. S.553) folgende örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der inneren Altstadt von Sondershausen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Vorschrift umfaßt den gesamten inneren Altstadtbereich von Sondershausen. Er wird eingegrenzt durch das durch den Stadtrat am 6. Februar 1992 förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet, ausgenommen den Schlossbereich sowie die folgenden Flurstücke der Gemarkung Sondershausen:

(Flur 2)

Flurstücke 788/3; 788/5; 197, 198/1; 198/2; 199/1; 199/2; 200/1; 200/2; 201/1; 201/2; 203/1; 203/2; 204/1; 204/2; 205/1; 205/2; 206/1; 206/2;

(Flur 4)

Flurstücke 242; 247/1; 248/1; 249; 796/1; 796/6; 1263/243; 1264/246;

(Flur 5)

Flurstücke 208/1; 208/2; 210/1; 210/2; 211/1; 211/2; 788/4; 846/207 und 1613/209.

In der anliegenden Karte im Maßstab 1:2000 (Anlage), als wesentlichem Bestandteil der örtlichen Bauvorschrift, ist der Geltungsbereich eingegrenzt.

## § 2

### Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle Grundstücke, baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 ThürBO, für die in dieser Vorschrift Festsetzungen getroffen sind und die von öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingesehen werden können.

(2) Die Bestimmungen dieser Bauvorschrift gelten auch für genehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 ThürBO unter den in (1) genannten Voraussetzungen.

(3) Entsprechend § 63 (2) ThürBO sind Erneuerungen und Veränderungen der äußeren Gestaltung (auch von Anstrichen) einer genehmigungsbedürftigen baulichen Anlage oder Einrichtung ebenfalls genehmigungspflichtig, sofern die vorliegende Vorschrift hierzu Festlegungen enthält.

## § 3

### Gliederung der Baukörper

(1) Neubauten und bauliche Veränderungen, welche die Breiten der Gebäudefronten bzw. der zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bauvorschrift bestehenden Parzellenteilung überschreiten, sind über alle Geschosse baulich so in Fassadenabschnitte zu gliedern, daß die Grundstücksstruktur in der Straßen- und Platzansicht erhalten bleibt.

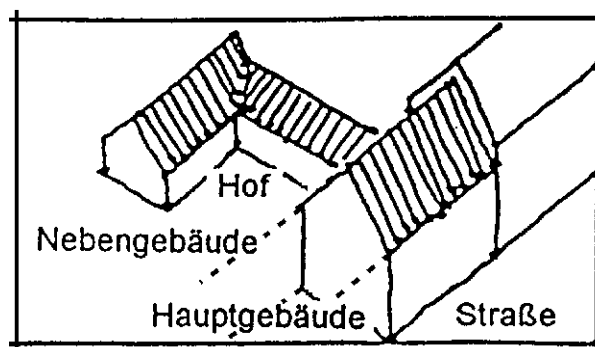
(2) Bei Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten müssen die vorgegebene Firstrichtung, die Giebelstellung, die Dachform und -neigung sowie die Traufhöhe als typische Elemente des Straßenbildes aufgenommen werden.

(3) In Anbetracht der Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtgefüges von Sondershausen kann es gemäß § 6 (15) ThürBO im Einzelfall notwendig sein, die in §6 (4) und (6) ThürBO vorgegebenen Mindestabstände von Gebäuden zu unterschreiten.

## § 4

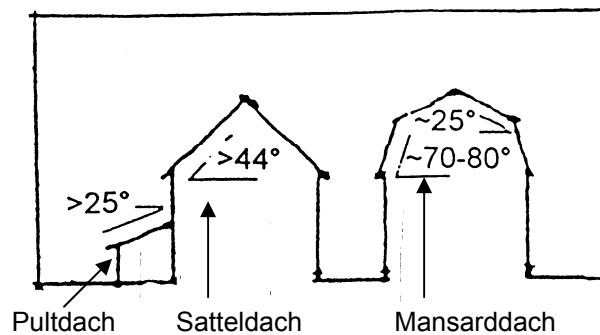
### Dachgestaltung

(1) Angesichts der Bedeutung der Dachlandschaft für das Stadtbild der Innenstadt von Sondershausen erstreckt sich der sachliche Geltungsbereich der Festsetzungen zur Dachgestaltung über die Bestimmung des §2 (1) hinaus auch auf die von den öffentlich zugänglichen Plätzen, Wegen und Stufenanlagen des Schlossberges einsehbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.



(2) Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Mindestneigung von 44 Grad zulässig, wobei Firstrichtung, Dachneigung und Dachüberstände sich bei Um- und Neubauten nach der bestehenden Dachlandschaft richten müssen.

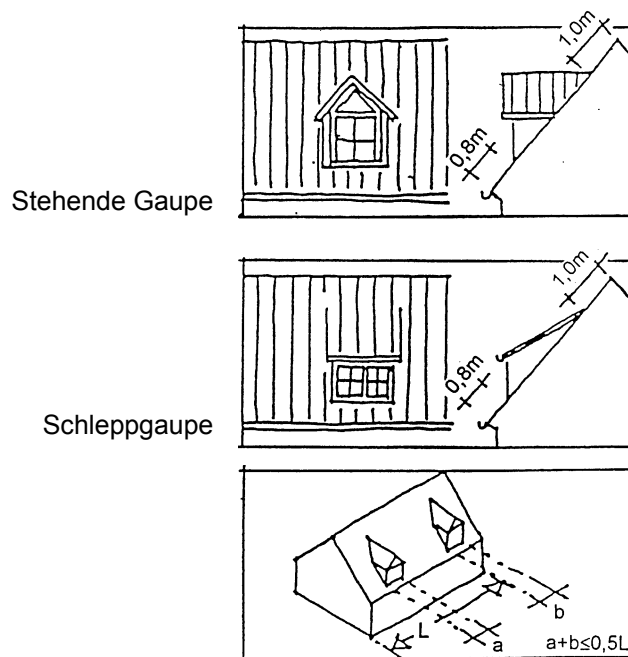
Flachere Dachkonstruktionen, jedoch mit mindestens 35 Grad Neigung, sind wegen des Charakters der Straßenzüge in der Gartenstraße und Güntherstraße zulässig. Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer da zulässig, wo die direkten Nachbargebäude ebenfalls Mansarddächer aufweisen und somit ein gestalterischer Zusammenhang hergestellt werden soll. Für Nebengebäude und Anbauten an das Hauptgebäude sind auch Pultdächer mit einer Neigung nicht unter 25 Grad zulässig.



(3) Für die Dachdeckung sind einfarbig naturrote bis naturbraune Dachsteine vorzusehen. Es sind kleinformatige Dachsteine zu wählen. Glasierte und engobierte Ziegel sind unzulässig.

(4) Zur Belichtung und / oder Belüftung der Dachräume sind stehende Gaupen oder Schleppgaupen anzuordnen. Gaupen haben einen Abstand von 0,80m, mindestens jedoch drei Ziegelreihen von der Traufe und mindestens 1,0 m vom First einzuhalten (gemessen auf der Dachfläche).

Zwischen zwei Gaupen muß ein Abstand von mindestens 0,80 m eingehalten werden. Die Längen der Gaupenvorderkanten dürfen zusammengenommen die halbe Trauflänge nicht überschreiten.

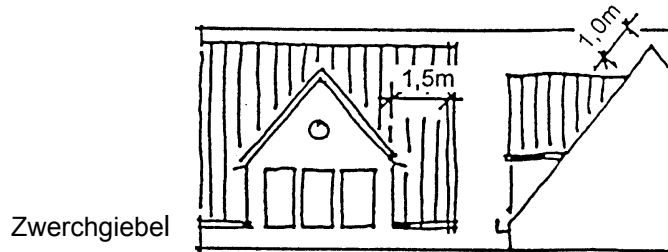


(5) Die für Sondershausen typische Drempelausbildung wird häufig einen Zwerchgiebel notwendig machen.

Ein Zwerchgiebel darf maximal 3 Fensterachsen aufweisen. Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 1m unter dem Hauptfirst liegen.

Die Breiten der Zwerchgiebel dürfen zusammengenommen die halbe Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen Giebelrand und Ortgang muß mindestens 1,5 m betragen. Zwischen zwei Zwerchgiebeln muß ein Abstand von mindestens der Hälfte der Breite des Zwerchgiebels eingehalten werden.



(6) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind an den Seiten eines Gebäudes, die öffentlichen Flächen und Räumen lt. §2 (1) zugewandt sind, nicht zulässig.

Auf der Hofseite der lt. §4 (1) einsehbaren Dächer sind Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal 0,70 m x 1,20 m auf einer Dachgeschoßebene zulässig.

(7) Fernseh- und Rundfunkantennen sind unter dem Dach oder bei traufständigen Gebäuden 2,00m hinter dem First und bei giebelständigen Gebäuden 5,00m hinter der Straßenfassade anzubringen.

(8) Sonnenkollektoren sind im Geltungsbereich dieser Vorschrift nur auf Dachflächen zulässig, die nicht von öffentlichen Räumen lt. § 2 (1) und § 4 (1) aus einsehbar sind.

## § 5

### Fassadenaufbau und -gliederung

(1) Um die tragenden Fassadenelemente über die gesamte Fassade oberhalb des Geländes klar ablesbar zu machen, müssen Wandpfeiler beim Massivbau mindestens eine Breite von 40 cm, an den Gebäudeecken von 60 cm aufweisen.

(2) Um den flächenhaften Wandcharakter insbesondere bei den Obergeschossen zu erhalten, muß der Anteil der geschlossenen Fassadenfläche gegenüber den Öffnungsflächen (Fenstern) überwiegen.

(3) Im Interesse des Vermeidens einer störenden Trennung von Erdgeschoss und Obergeschossen durch stark unterschiedliche Bau- und Gestaltungselemente ist insbesondere das "Aufreißen" der Erdgeschosszone durch Wegnahme der sichtbaren tragenden Elemente nicht zulässig. Deshalb sind im Erdgeschoss Stützen unter den Wandpfeilern der darüberliegenden Fassadenbereiche der Obergeschosse so anzuordnen, daß die dazwischenliegenden Öffnungen die Proportion von stehenden Rechtecken erhalten.

Stützen hinter Glasfronten gelten nicht als Gliederungselemente der Fassade in diesem Sinne.

(4) Die typische horizontale Gliederung der Fassaden ist durch Sockel, Gesimse, Versprünge oder Materialwechsel auszubilden.

(5) Die Einheitlichkeit der Gestaltung bei Doppelhäusern, die unterschiedlichen Eigentümern zuzuordnen sind, darf nicht zerstört werden.

## § 6

### Fassadenmaterial und -farben

(1) Die Fassaden sind in den folgenden ortstypischen Materialien auszuführen:

- Putz,
- Naturstein,
- Stuck,
- Holz (für Gesimse, Bekleidungen von Öffnungen, Dachkästen),
- Schiefer- bzw. Schieferimitat für Verkleidungen im Dach- bzw. Giebelbereich.

Fassadenverkleidungen aus Holz sind nicht bzw. nur ausnahmsweise im Einzelfall bei Hintergebäuden bzw. an rückwärtigen Fassaden zulässig.

(2) Sockel dürfen nur in ortstypischem Naturstein, d. h. in Kalkstein oder Sandstein, oder geputzt ausgeführt werden.

(3) Für den Fassadenputz ist ein ausgeriebener Glattputz zu wählen.

(4) Da Sichtfachwerk nicht generell zum ortstypischen Fassadenbild gehört, ist neues Fachwerk und Blendfachwerk unzulässig.

(5) Für die farbige Beschichtung einer Fassade ist eine matte Oberflächenqualität zu wählen. Glänzende, selbstleuchtende und metallische Farben sind unzulässig.

## § 7

### Fenster, Schaufenster, Türen

(1) Die Größen von Fenstern, Schaufenstern, Türen, Toren und anderen Wandöffnungen sind unter Berücksichtigung des § 5 (2) dieser Bauvorschrift zu entwickeln.

Die Öffnungen müssen stehende Rechteckformate haben.

Die Lage der Fenster in der Leibung ist an der Bauweise zu orientieren, d.h. sie müssen bei Fachwerkbauten fassadenbündig angeordnet werden.

(2) Die Rahmenkonstruktion der Fenster ist grundsätzlich in Holz auszuführen und weiß oder farbig zu beschichten. Bei Neubauten sind auch Metallfenster zulässig. In Abhängigkeit vom Gebäudetypus sind Sprossenteilungen vorzusehen. Die Anordnung der Sprossen zwischen den Verglasungen ist unzulässig.

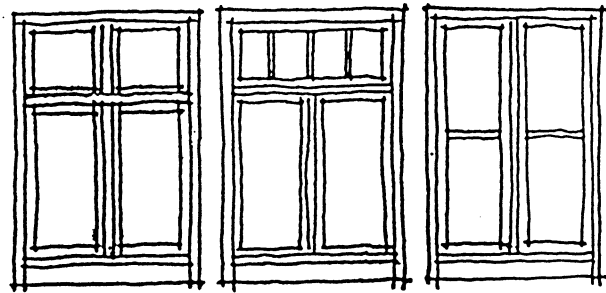
Beispiele für typische Sprossenteilungen  
18. / 19. Jahrhundert



8-er Teilung m.  
Mittelkämpfer

6-er Teilung  
mit Kämpfer

„Galgenteilung“  
mit Kippflügel



klassiz. Form

um 1900

um 1930

(3) Für Verglasungen sind Klargläser - in Ausnahmefällen auch Mattgläser - zu verwenden. Nicht zugelassen sind : großflächige Buntverglasungen, Strukturglas, gewölbte Scheiben, Pseudo-Antik-Verglasungen und Glasbausteine.

(4) Rolläden/Jalousien sind verdeckt in den Sturz integriert zulässig.

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die Gestaltung der Schaufenster ist mit dem Fassadenrhythmus der Obergeschosse abzustimmen. Neben Holzkonstruktionen sind für Schaufenster auch Metallkonstruktionen zulässig.

(6) Türen und Tore sind in Holz oder Metall herzustellen. Unzulässig sind Holzimitationen aus Kunststoff.

(7) Eingangsstufen sind in Naturstein auszuführen. Polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

## § 8

### Markisen, Vordächer, Balkone

(1) Markisen und Vordächer sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Markisen sind entsprechend der Schaufenster- und Fassadengliederung als Einzelmarkisen auszubilden und dürfen im geschlossenen Zustand Gesimse, Zeichen und Inschriften nicht verdecken. Sie sind nur in einer Ausführung aus textilen Materialien zulässig.

Feststehende Markisen sind unzulässig.

Die verbleibende Durchgangshöhe unter einer ausgespannten Markise muß mindestens 2.50 m betragen.

(2) Vordächer sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

(3) Balkone und Erker sind im öffentlichen Straßenraum unzulässig.

## § 9

### Anbauten, Nebengebäude, befestigte Flächen, Vorgärten

(1) Die First- und Traufhöhen von Nebengebäuden und Anbauten müssen deutlich, mindestens jedoch 0,50 m unter denen des Hauptgebäudes angeordnet werden.

(2) Zur Befestigung von Zufahrten, Eingangsbereichen und Stellplätzen auf bebauten Grundstücken, die von öffentlich zugänglichen Straßen, Wegen und Plätzen lt. §2 (1) ein-

sehbar sind, ist ortsübliches Natursteinpflaster, d.h. Basalt, Granit oder Kalkstein, oder in der optischen Wirkung vergleichbares Ersatzmaterial zu verwenden.

**(3)** Für die Bepflanzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sind Nadelgehölze unzulässig.

**(4)** Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

## **§ 10 Abweichungen**

Abweichungen von den Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 68 (2) und (3) der Thüringer Bauordnung (ThürBO) durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

**(1)** Ordnungswidrig nach § 81 (1) Nr.1 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der §§ 3 bis 9 verstößt bzw. ohne die erforderliche Genehmigung die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Vorschrift erneuert oder verändert.

**(2)** Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 81 (3) ThürBO mit einer Geldbuße bis zu Einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

aufgefertigt:  
Sondershausen, den 15.11.1999

Stadt Sondershausen  
Der Bürgermeister

**veröffentlicht im Sondershäuser „Heimatecho“ Nr.: 24/1999 vom 01.12.1999**