

Baugestaltungssatzung der Stadt Bad Salzungen

Auf Grund von § 88 Abs. 1 Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 und § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023, erlässt der Stadtrat der Stadt Bad Salzungen in der Sitzung am 13.09.2023 die folgende 1. Satzung zur Änderung der Baugestaltungssatzung vom 27.08.2018:

PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Salzungen ist gekennzeichnet durch stark differenzierte städtebauliche Strukturen. Diese Vielfalt ist in ihrer Qualität und ihrer jeweils spezifischen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Besondere Aufmerksamkeit gebührt hierbei dem Kernstadtbereich (Sanierungsgebiet) auf Grund seiner städtebaulichen und kulturellen Bedeutung.

Grundsätzliche Änderungen erfolgten in den Jahren 1998, 2007, 2017 und eine Neufassung der Satzung im Jahr 2018. Diese Neufassung der Baugestaltungssatzung vom 27.08.2018 wird durch die 1. Änderung ergänzt.

Der Abschnitt Werbeanlagen wurde komplett gestrichen und in die Werbeanlagensatzung aufgenommen.

Ziel der Satzung ist es, bauliche Anlagen so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe entsprechend dem historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild anpassen.

Hierbei sind sowohl bei Sanierungen, Umbauten, Erweiterungen als auch bei Neubauten die historisch gegebene Lage eines bestehenden oder ehemals vorhandenen Gebäudes, dessen Firstrichtung und Dachneigung zu erhalten bzw. aufzunehmen, soweit eine veränderte Gestaltung nicht aus Gründen der Ortsbildpflege geboten ist. Die benachbarte Bebauung ist in die Gestaltungsüberlegungen mit einzubeziehen.

Bei Umbauten, Erweiterungen und Neubauten im Sanierungsgebiet ist das Prinzip der wechselnden Traufhöhen zu erhalten.

Der städtebauliche und architektonische Bezug neuer Gebäude zum Gesamtbestand ist zu wahren.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass insbesondere im Sanierungsgebiet der Stadt der Denkmal- und Ensembleschutz besonders zu beachten ist und hierfür sowohl die Festsetzungen der Baugestaltungssatzung (BauGS) als auch die Auflagen des Denkmalamtes einzuhalten sind.

In begründeten Fällen sind Abweichungen nach § 66 Thüringer Bauordnung (ThürBO) von Festsetzungen dieser Satzung im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.

Voraussetzung hierfür ist eine gestalterische Beratung durch das städtische Bauamt.

Diese Ausnahmen müssen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und aus der vorhandenen Umgebungsbebauung begründbar sein (z.B. unsymmetrische Dachneigung bei Hangbebauung oder Klängenausbildung). Die Farbgestaltung von Gebäuden im Sanierungsgebiet und die Begrünung von Freiflächen sind im Stadtbauamt abzustimmen.

Die Erhaltung der wertvollen historischen Substanz ist Aufgabe aller Bürger und das besondere Anliegen der Verantwortlichen in Kommunalpolitik und Verwaltung.

Daher erlässt die Stadt Bad Salzungen auf Grund von § 88 Abs. 1 ThürBO vom 13.03.2014, zuletzt geändert am 22.03.2016 und § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018, die folgende **Satzung**.

Teil I: Allgemeine Vorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Die Vorschriften dieser Satzung gelten im Stadtgebiet in folgenden Bereichen:

Gebiet 1: Sanierungsgebiet entsprechend der am 12.12.1997 veröffentlichten Sanierungssatzung

Gebiet 2: das im Lageplan gekennzeichnete Stadtgebiet mit Ausnahme des Gebietes 1. Ausgenommen sind weiterhin die vorhandenen Kleingärten, die in Anlehnung an das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zu beurteilen sind.

1.2 Die **Eingrenzung der einzelnen Gebietszonen** ist der beiliegenden Karte zu entnehmen. Diese Karte im Maßstab 1:10.000 ist Bestandteil der Satzung.

1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes 1 ist auch als besonders schutzwürdiges Teilgebiet der Stadt Bad Salzungen festgelegt. Die Festlegung erfolgt zum Schutz der Bausubstanz und des Stadtbildes, auf Grund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sowie der im Gebiet 1 gegenüber dem übrigen Stadtgebiet besonders hervortretenden und erhaltenswerten bauhistorischen Strukturen. In diesem Bereich wird insbesondere auf die zusätzliche Beachtung von Anforderungen des Denkmal- und Ensembleschutzes hingewiesen.

2. Sachlicher Geltungsbereich

2.1. Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.

2.2. Diese Satzung gilt für alle nach ThürBO genehmigungspflichtigen Vorhaben und im Sanierungsgebiet (Gebiet 1) auch für alle verfahrensfreien Vorhaben.

2.3 Die Vorschriften dieser Satzung sind nachrangig anzuwenden, wenn im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinne des BauGB abweichende Festsetzungen getroffen wurden.

Teil II: Anforderungen

3. Gebiet 1

3.1 Dachgestaltung

3.1.1. Dachform und Dachneigung

Es sind bei geneigten Dächern nur symmetrische Dachformen zulässig. Die Symmetrie bezieht sich auf die Neigungswinkel und Ortganglängen.

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit Neigungen zwischen 40° und 55°DN und Mansarddächer bis 70°DN zulässig. Eine das Mansarddach vortäuschende Verblendung vor den Außenwänden eines Vollgeschosses ist unzulässig. Die Mansarde darf nicht höher als das darunterliegende Vollgeschoss sein.

Für Nebengebäude und Garagen sind Dachneigungen größer 22° zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und Carports bis zu einer Fläche von 20,0 m² je Grundstück sind Flachdächer mit einer Bitumen- oder Bahnendeckung in einem Rotton zulässig. Bei der Errichtung von Wintergärten bis zu einer Größe von 20,0 m² sind flachgeneigte Dachflächen zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

Bei Neubauten, die vom das Grundstück erschließenden Straßenraum nicht einsehbar oder untergeordnet sind, sowie bei Anbauten, die zur Aufbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind auch Flachdächer zulässig.

3.1.2 Dachdeckung

Hauptdächer sind mit unglasierten Dachziegeln oder Dachsteinen in einem Rotton einzudecken.

Bitumen-, Schindel- oder Bahnendeckungen, Wellplatten, Blech- oder Kunststoffeindeckungen sind ab einer bebauten Fläche von mehr als 20,0 m² je Grundstück unzulässig.

Die Dacheindeckungen der Nebengebäude und Garagen / Carports ab 20,0 m² sind der Dachlandschaft des Hauptgebäudes anzupassen.

Bei Wintergärten bis zu einer Größe von 20,0 m² sind Dachflächen aus Glas zulässig.

3.1.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte

- Gestaltung Dachaufbauten:

Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Dachdeckung der Dachgaube ist im gleichen Material und Farbton wie die Deckung der Dachfläche auszuführen oder aus naturbelassenen Metallen herzustellen. Seitenbepankungen aus Schiefer bzw. Kunstschiefer, Holz, Putzflächen oder naturbelassenen Metallen sind zulässig. Dachaufbauten sind nur im 1.Dachgeschoss zulässig.

- maßliche Bezüge der Dachaufbauten:

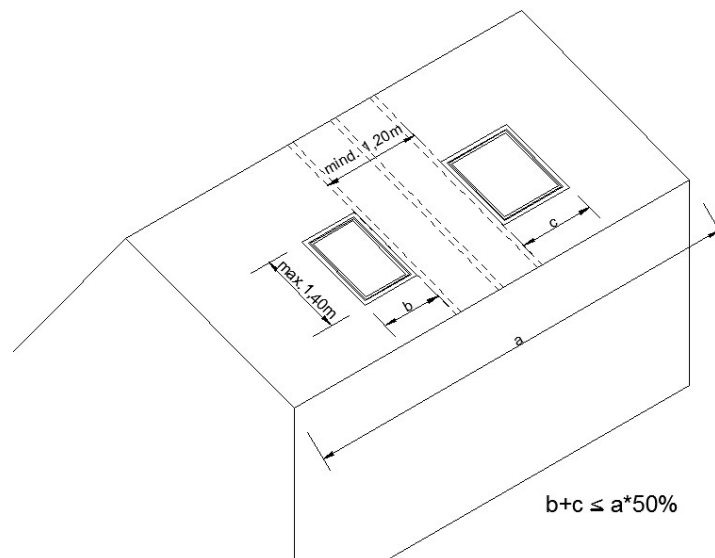
Die Dachneigung von Giebelgauben muss mindestens 22° betragen. Unzulässig sind Gaubenbänder. Mehrere Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,2 m voneinander haben. Der Abstand zwischen dem oberen Ansatz der Gaube und dem First muss mindestens 3 Ziegelreihen betragen. Zwischen der Trauflinie und dem unteren Ansatz der Dachgaube müssen mindestens 3 Ziegelreihen liegen.

Bei der Altbausanierung wird die Einzelgaubenbreite auf max. 2 Sparrenfelder beschränkt. Bei Neubauten im Sanierungsgebiet sind Einzelgauben mit einer Breite von max. 3 Sparrenfeldern zulässig. Die Gesamtbreite der Einzelgauben darf 50 % der gemittelten Länge von First und Traufe nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.

- Dachflächenfenster:

In Mansarden sind im steileren Dachteil Dachflächenfenster unzulässig. Dachflächenfenster in Bereichen, die von öffentlich begehbaren Flächen einsehbar sind, unterliegen nachfolgenden Beschränkungen:

Sie sind in der Breite auf ein Sparrenfeld zu beschränken. Die max. Höhe darf 1,4 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachflächenfenstern muss mindestens 2 Sparrenfelder, jedoch mindestens 1,2 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachflächenfenster / Dachgauben je Traufe darf 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.



Dachflächenfenster / Dachgauben sind in Bereichen, die von öffentlich begehbaren Flächen nicht einzusehen sind, auf max. 80 % der Dachfläche zu beschränken.

- Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen sind zulässig, wenn sie 30 % der Mittelung zwischen Trauf- und Firstlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte dürfen nicht eingehaust oder mit einer festen Überdachung versehen werden.

- Wintergärten:

Wintergärten sind zulässig in Bereichen, die von der angrenzenden öffentlich begehbaren Fläche (Straße) nicht einzusehen sind.

- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien:Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solar- und Photovoltaikanlagen auf vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Dächern und Nebengebäuden sind zulässig. Sie müssen matt sein und in möglichst einheitlichen rechteckigen Flächen angeordnet werden. Sie dürfen nicht über den First, Traufe und Ortgang ragen und müssen flach auf der Dachfläche aufliegen.
- Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bzw. Solarziegel auf von angrenzenden öffentlich begehbaren Flächen (Straße) einsehbaren Dächern sind zulässig, sofern sich die geplanten Solar- und Photovoltaikanlagen der eingedeckten Dachfläche unterordnen.

Das ist der Fall, wenn

- o sie zusammen mit Dachfenstern und Gauben in der jeweiligen Dachfläche nicht mehr als 50 % einnehmen.
- o die Anlagen mit gleicher Neigung wie das Dach ausgeführt werden;
- o die Anlagen nicht über First, Traufe und Ortgang ragen;
- o die Anlagen dachparallel und flächenhaft in zusammenhängenden rechteckigen Flächen angebracht werden und keine Einzelelemente über die Dachflächen verteilt sind;
- o die Anlagen matt sind;
- o die Anlagen entweder vertikal oder horizontal angebracht sind und
- o die Zuleitungen der Anlagen nicht sichtbar sind.

- Eine **vollständige Dacheindeckung** mit Solar- und Photovoltaikmodulen bzw. Solarziegeln auf Dächern, die von der angrenzenden öffentlich begehbaren Fläche (Straße) **einsehbar** sind, ist zulässig, wenn

- o sich der Farbton der Solarziegel bzw. -module farblich an die restliche Dacheindeckung anpasst, die Solarziegel bzw. -module eine nicht blendende Oberfläche haben und das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Sie dürfen nicht über die Dachfläche überstehen und müssen – wenn keine Attika vorhanden ist – flach auf der Dachfläche aufliegen. Bei Vorhandensein einer Attika dürfen sie so weit aufgeständert werden, dass sie diese nicht überragen.

Unzulässig ist das Anbringen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen an Fassaden und Balkonen.

-Kleinwindkraftanlagen:

Kleinwindkraftanlagen auf Hausdächern sind nicht zulässig.

3.1.4 Ortgang, Traufe, Dachüberstand

Der Dachüberstand am Ortgang / Traufgang ist mit max. 0,5 m festgelegt. Das Prinzip der wechselnden Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude ist einzuhalten, wobei sich die Firsthöhen und auch die Traufhöhen benachbarter Gebäude um max. 1,0 m voneinander unterscheiden dürfen.

Der Höhengsprung hat dem topografischen Gelände Verlauf zu folgen!

3.2 Fassadengestaltung

3.2.1 Wand-Öffnungs-Verhältnis

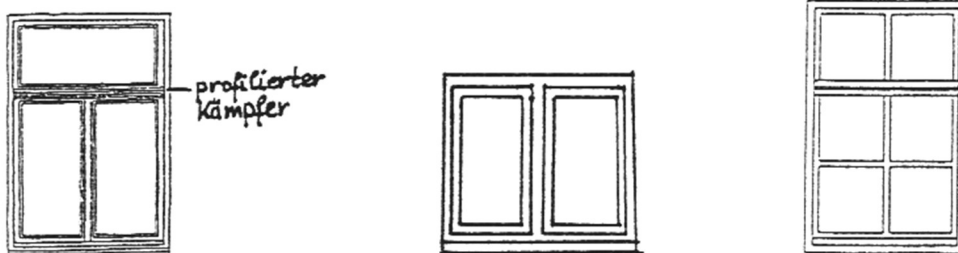
- Öffnungen:

Fenster, Schaufenster und Außentüren sind in einem stehenden Rechteckformat auszuführen (Höhe > Breite). Ein oberer Abschluss der Fenster und Türen in einer vom Bogen abgeleiteten Form ist zulässig. Durchgängige Öffnungen einzelner Geschosse (z.B. für Garagen im Erdgeschoß) sind unzulässig. Schaufenster sind untereinander durch Wandstreifen bzw. Pfeiler zu unterteilen. Fensterbänder sind unzulässig. Die Ausbildung einer Umwandung als Futter, Gewände oder Putzfasche für Öffnungen wird vorgeschrieben.

- Teilungen und Materialien von Fenstern, Türen, Toren und Schaufenstern:

Die Fenster einer Gebäudefassade müssen die gleiche Teilung, das gleiche Format und die gleiche Farbgebung aufweisen. Abweichungen für das Erdgeschoss sind bei gewerblicher Nutzung möglich. Die senkrechte Fensterteilung muss symmetrisch erfolgen. Türen, Tore und Fenster sind bei Sichtfachwerk aus Holz herzustellen. Glasbausteine, strukturierte, gewölbte, farbige und verspiegelte Gläser sind in vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassadenbereichen für Fenster unzulässig. Mit einer Teilung versehene Fenster sind als stehendes Rechteckformat auszuführen. Zulässig bei der Teilung von Fenstern sind z.B. einflügelige Fenster mit profiliertem Kämpfer und aufgesetzter profilierter Teilungssprosse, Fenster mit konstruktiver profilierter Sprosse (glasteilend) oder zweiflügelige Fenster mit Oberlicht. Zulässig sind nur aufgesetzte oder glasteilende Sprossen oder Kämpfer, unzulässig sind zwischen den Scheiben liegende Sprossen.

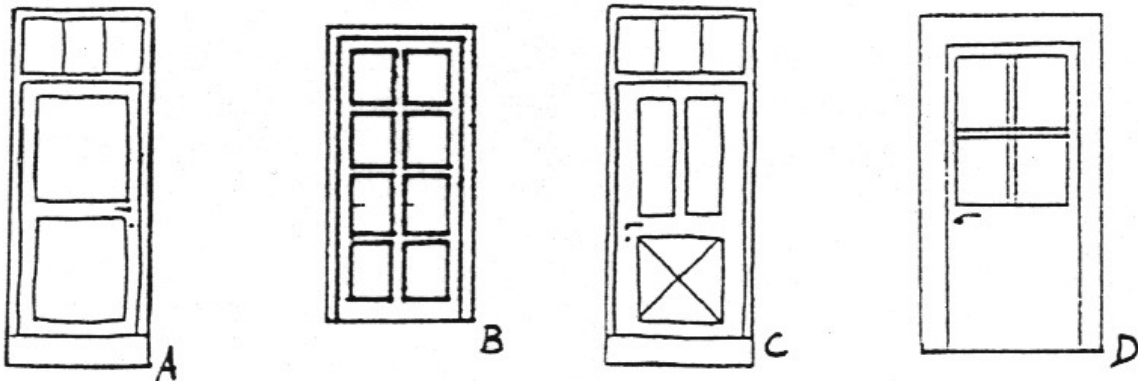
Beispiele für Fensterteilungen:



Schaufenster sind im stehenden Rechteckformat zu gliedern. Eine Unterteilung (oder Gliederung) durch einen profilierten Kämpfer ist auszuführen.

Haustüren sind durch Kassettierungen und Füllungen entsprechend der Darstellungen A-D und daraus abgeleiteter Formen zu gliedern.

Ungegliederte, glatte Sichtflächen der Türen und gewölbte Scheiben in Türen sind unzulässig.



Hölzerne Türgewände und Gesimse, als wesentliches Gliederungsmittel, sind zu bewahren und gegebenenfalls zu sanieren oder zu erneuern.

Tore sind ab 1,5 m Breite zwei- oder dreiflügelig mit senkrechten Profilierungen oder mit Kassettierungen auszuführen.

Fassaden mit historisch vorhandenen Fassadenverkleidungen in Schiefer oder Holz und auch Fachwerkkonstruktionen sind bei der Sanierung zu erhalten.

- Wetterschutzdächer:

Vordächer

Vordächer sind nur im Erdgeschoss über dem Eingangsbereich zulässig und als leichte Metall-Glas-Konstruktion auszuführen. Das Vordach darf die Türbreite auf jeder Seite um maximal 0,5 m überschreiten.

Markisen

Gelenkarmmarkisen, als Einzelmarkisen, sind nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoß zulässig. Die Anordnung von Markisen hat Bezug zur Gliederung der Fassade zu nehmen. Korbmarkisen sind unzulässig, da sie zu einer gestalterischen Trennung der Fassade führen.

- Schutzeinrichtungen für Fenster:

Klappläden als Schutzeinrichtungen sind zulässig. Andere Schutzeinrichtungen wie auf der Fassade oder am Fenster angebrachte sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

3.2.2 Material und Farben

- Oberflächen von Außenwänden:

Außenwände sind zu verputzen oder in Teilbereichen mit einer ortstypischen Schiefer- oder Holzverschalung zu versehen. Verkleidungen der Außenwände mit Metall, Kunststoff, polierten oder geschliffenen Werksteinen, glasierten oder unglasierten Keramikplatten und Faserzementplatten sind – auch teilweise – nicht gestattet. Im Sockelbereich sind unpolierte oder unglasierte Werk- und Natursteine zulässig.

Balkonverkleidungen sind mit senkrechter Holzverschalung oder auch in Form von kleinteiligen Stahl-Glas-Konstruktionen zulässig. Die farbliche Gestaltung ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Als Sichtschutz sind Klarglas, Schilf-, Kunststoff oder markisenähnliche Stoffverkleidungen nicht zulässig, wenn sie vom öffentlich angrenzenden Straßenraum einsehbar sind.

- Fachwerk:

Sichtfachwerk ist zu erhalten. Verkleidetes bzw. abgedecktes Sichtfachwerk ist bei Renovierungen / Sanierungen freizulegen. Das Vortäuschen von Fachwerk durch Bohlen, Bretter oder Anstrich ist nicht zulässig.

- Farbe:

Die Farbgebung benachbarter Gebäude muss sich unterscheiden. Unzulässig sind glänzende Oberflächen und grelle Farbtöne. Graffitienschutz im Sockel- und Erdgeschossbereich ist zulässig.

Wandmalereien und dekorative Wandbehandlungen sind nicht erlaubt (Ausnahme: Werbung entsprechend den Anforderungen der Werbeanlagensatzung).

3.2.3 Antennenanlagen

Satellitenanlagen und andere Antennenanlagen sind so anzubringen, dass sie von Bereichen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, nicht sichtbar sind. Die Anbringung von Satellitenanlagen auf dem Dach ist einer Anbringung an den Wänden vorzuziehen.

3.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

3.3.1 Freitreppen

Äußere Freitreppen sind in unpolierten Natursteinen oder Betonelementen mit Natursteinvorsatz auszuführen.

3.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 1,5 m Höhe, im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen bis 1,0 m Höhe zulässig. Einfriedungen müssen aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung, aus geschmiedeten Metallzäunen oder aus Natursteinmauern bestehen. Andere Einfriedungen, insbesondere Jägerzäune, Sichtbetonmauern, Maschendrahtzäune oder vollflächig geschlossene Zaunfelder sind nicht zulässig.

3.4 Sanierungsrechtlicher Bescheid

Im Gebiet 1 (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet) bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt sämtliche Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig oder verfahrensfrei sind.

Der Sanierungsrechtliche Bescheid wird von der Stadt für verfahrensfreie Vorhaben erteilt. Für baugenehmigungsbedürftige Vorhaben wird der Bescheid, unter Zugrundelegung der sanierungsrechtlichen Stellungnahme der Stadt, von der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Wartburgkreis erteilt.

4. Gebiet 2

4.1 Dachgestaltung

4.1.1. Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig. Geneigte Dächer ab 20° Dachneigung sind in symmetrischer Dachform auszuführen. Die Symmetrie bezieht sich auf die Neigungswinkel und Ortsganglängen.

4.1.2 Dachdeckung

Dächer ab 20° Dachneigung sind mit unglasierten Dachziegeln oder Dachsteinen in einem Rotton, Braunton oder Anthrazitton einzudecken.

Bitumen- oder Bahnendeckungen, Wellplatten, Bleche aus großformatigen Tafeln oder Kunststoffeindeckungen sind ab einer bebauten Fläche von 40,0 m², außer bei Garagen, Carports und Nebengebäuden, unzulässig. Weitere kleinformatige Platteneindeckungen oder großformatige Platten mit kleinteiliger dachsteinähnlicher Struktur sind zulässig. Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.

4.1.3 Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur im 1.Dachgeschoss zulässig.

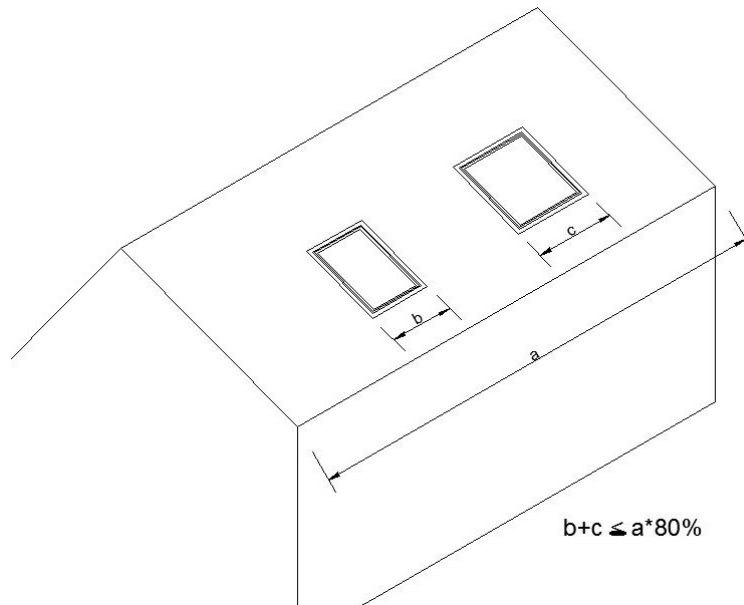
- maßliche Bezüge der Dachaufbauten:

Die Dachneigung von Giebelgauben muss mindestens 22° betragen. Unzulässig sind Gaubenbänder. Mehrere Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m voneinander haben. Der Abstand zwischen dem oberen Ansatz der Gaube und dem First muss mindestens 3 Ziegelreihen betragen. Zwischen der Trauflinie und dem unteren Ansatz der Dachgaube müssen mindestens drei Ziegelreihen liegen.

Bei der Altbausanierung wird die Einzelgaubenbreite auf max. 3 Sparrenfelder beschränkt. Die Gesamtbreite der Einzelgauben darf 70 % der gemittelten Länge von First und Traufe nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.

- Dachflächenfenster:

Die Gesamtbreite der Dachfenster je Traufe darf 80 % der Trauflänge nicht überschreiten.

- Anlagen zur Nutzung regenerativer EnergienSolar- und Photovoltaikanlagen:

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Sie müssen matt sein und in möglichst einheitlichen rechteckigen Flächen angeordnet werden. Sie dürfen nicht über den First, Traufe und Ortgang ragen und müssen flach auf der Dachfläche aufliegen. Die Anlagen sind entweder horizontal oder vertikal auszuführen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind an Fassaden und Balkonen zulässig. Sie dürfen nur parallel angebracht werden und dürfen maximal 20 cm vor die Bauflucht hinausragen.

Je Fassadenseite dürfen auf maximal 50% der Fassadenfläche Solarkollektoren oder Photovoltaikpaneele als einheitliche und zusammenhängende Fläche angebracht werden.

Pro Balkon sind maximal zwei Solarkollektoren oder Photovoltaikpaneele zulässig.

Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Sie dürfen nicht über die Dachfläche überstehen und müssen – wenn keine Attika vorhanden ist – flach auf der Dachfläche aufliegen. Bei Vorhandensein einer Attika dürfen sie so weit aufgeständert werden, dass sie diese nicht überragen.

Kleinwindkraftanlagen:

Kleinwindkraftanlagen auf Hausdächern sind zulässig.

4.1.4 Ortgang, Traufe, Dachüberstand

Der Dachüberstand am Ortgang/Traufgang ist mit max. 0,75 m festgelegt.

4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Wand-Öffnungs-Verhältnis

Fassaden sind durch Wandstreifen oder Pfeiler und Wandöffnungen zu gliedern.

4.2.2 Material und Farben

-Oberflächen von Außenwänden

Außenwände sind zu verputzen.

Nur für Teilbereiche des Gebäudes sind Verkleidungen der Außenwände mit Metall, Schiefer, Holz, Werksteinen, Natursteinen, Keramikplatten oder Fassadenplatten zulässig. Die Oberfläche muss matt und darf nicht spiegelnd sein.

Fassaden mit historisch vorhandenen Fassadenverkleidungen in Schiefer oder Holz und auch Fachwerkkonstruktionen sind bei Sanierung zu erhalten.

-Farbe

Die Farbgebung benachbarter Gebäude muss sich unterscheiden. Unzulässig sind glänzende Oberflächen und grelle Farbtöne.

Bei Neubauten ist hinsichtlich der Fassadengestaltung eine zeitgemäße Gestaltung zulässig. Diese ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

4.2.3 Antennenanlagen

Eine Anbringung auf dem Dach ist einer Anbringung an den Wänden vorzuziehen.

Teil III: Weiterführende Vorschriften

Abweichungen nach § 66 ThürBO

Gemäß § 66 (3) ThürBO entscheidet über Abweichungen (auf schriftlichen und begründeten Antrag) von dieser örtlichen Bauvorschrift sowie Ausnahmen und Befreiungen die Stadt Bad Salzungen, wenn es entsprechend Thüringer Bauordnung verfahrensfreie Vorhaben sind bzw. bei allen anderen Vorhaben, die Untere Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Stadt.

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen zugelassen werden,

-wenn die Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile betreffen, die vom öffentlich angrenzenden Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind

-bei der Verwendung von zeitgemäßen Materialien (hierbei sind hochwertige Materialien zu verwenden)

-wenn im Einzelfall besondere öffentliche Belange höher zu bewerten sind, als die Bedeutung der einzelnen baulichen Anlagen und diese nicht im Verzeichnis der schutzwürdigen städtebaulichen Räume, Gebäude und Bauteile oder in der Denkmalliste des Landes Thüringen aufgeführt sind

-wenn diese Neubauten betreffen.

Diese Ausnahmen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Ordnungswidrigkeiten

1. Gemäß § 86 Abs. 1 Zi. 1 ThürBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Anordnungen der Satzung zuwiderhandelt, indem er

im Gebiet 1:

- die Dachform und Dachneigung anders ausführt, als in Punkt 3.1.1 vorgegeben
- die Dächer mit anderen Materialien eindeckt, als in Punkt 3.1.2 vorgegeben
- die Dachaufbauten, die Dachöffnungen und Dacheinschnitte anders ausführt, als im Punkt 3.1.3 vorgegeben
- den Ortgang, die Traufe und den Dachüberstand anders ausbildet, als im Punkt 3.1.4 vorgegeben
- die Fassadengestaltung, hinsichtlich der Wand – Öffnungs- Verhältnisse anders ausführt, als im Punkt 3.2.1 vorgegeben
- die Materialien und Farben der Fassaden anders ausführt, als im Punkt 3.2.2. vorgegeben
- die Antennenanlagen anders errichtet, als im Punkt 3.2.3 vorgegeben
- die unbebauten Freiflächen bebauter Grundstücke (Freitreppen, Einfriedungen) anders gestaltet, als im Punkt 3.3. vorgegeben
- den sanierungsrechtlichen Bescheid nicht beantragt, wie im Punkt 3.4 vorgegeben

im Gebiet 2:

- die Dachformen und Dachneigung anders ausführt, als im Punkt 4.1.1.vorgegeben
- die Dacheindeckung anders ausführt, als im Punkt 4.1.2 vorgegeben
- die Dachaufbauten, Dachöffnungen und Dacheinschnitte anders gestaltet, als im Punkt 4.1.3.vorgegeben
- den Ortgang, die Traufe und den Dachüberstand anders ausführt, als im Punkt 4.1.4. vorgegeben
- die Fassadengestaltung hinsichtlich Wand – Öffnungs- Verhältnis sowie Material und Farben anders ausführt, als im Punkt 4.2. vorgegeben.

2. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs.3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro durch die Untere Bauaufsichtsbehörde geahndet werden.

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anmerkung

Die **Gesamtübersicht** von Bad Salzungen mit dem räumlichen Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung ist im Maßstab 1:10.000 im Anhang ersichtlich.

Bad Salzungen, den 26.10.2023

gezeichnet

Bohl
Bürgermeister