

# **Gestaltungssatzung der Stadt Rudolstadt „Altstadt Rudolstadt“ – Neufassung – vom 28. August 1998**

## **Präambel**

Historische Ortsbilder als wertvolle Zeugnisse und als Teil einer liebenswerten Umwelt zu pflegen, wird zunehmend als wichtiger öffentlicher Belang erkannt.

Das Bestreben, sie auch künftigen Generationen zu erhalten, wird Erfolg haben, wenn es gelingt, den Wert einer gewachsenen Ortsgestalt im Bewußtsein der Menschen zu verankern.

Die vorliegende Gestaltungssatzung wurde mit dem Ziel erarbeitet, das unverwechselbare historische Gefüge der Altstadt von Rudolstadt mit den übernommenen Gestaltungsmerkmalen und den ihnen zugrunde liegenden Gestaltungsregeln zu bewahren und eine behutsame Revitalisierung der Altstadt in den nächsten Jahren zu steuern.

Für die Farbgestaltung der Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt im Stadtplanungsamt und in der Abteilung Stadtсанierung ein Farbkonzept vor. Dieses bildet die Grundlage für die erforderlichen Farbabstimmungen.

Neben diesen örtlichen Bauvorschriften ist der Denkmalschutz als weiteres Mittel der Gestaltungspflege zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, daß für die Stadt Rudolstadt eine umfangreiche Denkmalliste besteht und Eigentümer/Bauherren/Nutzer dieser baulichen Anlagen verpflichtet sind, sich bezüglich denkmalschutzrechtlicher Belange bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Auflagen und Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde sind zusätzlich zur Gestaltungssatzung zu beachten.

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkernes von Rudolstadt hat der Bürgermeister der Stadt Rudolstadt aufgrund der §§ 3, 21, 29 Abs. 2 Ziffer 2 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i. d. F. vom 14. April 1998 (Thür. GVBl. S. 73), in Verbindung mit den §§ 83, 81 der Thür. Bauordnung (ThürBO) i. d. F. vom 3. Juni 1994 (GVBl. S. 553) folgende Satzung im übertragenen Wirkungsbereich als örtliche Bauvorschrift erlassen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

**(1)** Diese Satzung gilt für die Altstadt von Rudolstadt, begrenzt durch die Schloßstraße und den Schloßberg der Heidecksburg im Norden, den Wüstebach

bzw. die Ludwigstraße im Osten, den Flußlauf der Saale bzw. den Saaldamm im Süden und die August-Bebel-Straße bzw. die Kleine Allee im Westen.

(2) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan vom 26. Juli 1998 im Maßstab 1:2000 mit einer durchgehend schwarzen parzellenscharfen Linie gekennzeichnet. Der Lageplan ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht**

Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien baulichen Maßnahmen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.

## **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

Alle baulichen Maßnahmen sollen insbesondere hinsichtlich

- Gebäudetyp
- Art und Größe der Baukörper
- Dachausbildung
- Gliederung der Straßenfassaden
- Verhältnis von Wandflächen zu Öffnungen
- Ausbildung der Öffnungen
- Material der Oberflächen
- Farbe der Oberflächen
- Markisen
- Einfriedungen

und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise ausgeführt werden, daß die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

## **§ 4 Gebäudetyp**

(1) Neu zu errichtende Gebäude im Geltungsbereich dieser Satzung sind als traufständige Gebäudetypen auszubilden.

(2) Sonderformen können dort, wo dies aus der historischen Stadtentwicklung begründet ist, beim Zusammentreffen zweier städtebaulicher Richtungen (Straßeneinmündungen) oder aus anderen städtebaulich-räumlichen Erfordernissen als Ausnahme zugelassen werden.

## **§ 5 Baukörper**

(1) Die zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandene Parzelleneinteilung muß durch Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebung, Differenzierung der Fassaden- und Dachgestaltung ablesbar sein.

(2) Die Geschossigkeit der Baukörper richtet sich nach § 6 (3) dieser Satzung.

## § 6 Dächer

### (1) Dachform

Neu zu errichtende Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Sonderformen, wie Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer, können in Verbindung mit § 4 (2) als Ausnahmen zugelassen werden. Dachüberstände im Traufbereich dürfen maximal 30 cm betragen und sind im Giebelbereich nicht zulässig.

### (2) Dachkästen

Im Bereich der Traufe sind Dachkästen auszubilden.

### (3) Trauf- und Firsthöhe

Die Trauf- und Firsthöhe von Gebäuden richtet sich nach den angrenzenden Gebäuden.

Bei Neubauten ist die jeweils niedrigere Traufhöhe der Nachbargebäude aufzunehmen. Eine maximale Überhöhung von 40 cm ist dabei möglich.

Baulücken zwischen Gebäuden mit Höhenunterschieden größer ein Geschöß sollen mit Gebäuden, die in der Traufhöhe vermittelnd wirken, geschlossen werden.

Im Bereich der Schillerstraße zwischen Borngasse und Weinbergstraße und am Neumarkt sind die vorhandenen Traufhöhen aufzunehmen.

Bei Neubauten in Straßen/Gassen am Hang ist die Traufhöhe so zu wählen, daß sich in Verbindung mit den benachbarten Traufhöhen eine höhenmäßige Staffelung ergibt.

### (4) Dachneigung

Für ein- und zweigeschossige Gebäude wird eine Dachneigung von 45–50 Grad, für dreigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 35–40 Grad festgesetzt. Bei Nebengebäuden, die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, können Ausnahmen gestattet werden.

### (5) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als stehende Gaupen oder als Zwerchgiebel zulässig. Bei stehenden Einzelgaupen ist eine Breite von maximal 1,35 m zulässig, die Gesamtbreite aller Gaupen darf maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Als Abstand zwischen Ortgang/Grat und Gaupe ist mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Firsthöhe der Gaupen muß mindestens 1,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen.

Einzelne SchlepPGAUPEN sind als Ausnahme zulässig, soweit eine Gesamtbreite von 1,0 m nicht überschritten wird und das SchlepPDACH mindestens 1/5 der Gesamtlänge unterhalb des Hauptfirstes einbindet.

Pro Gebäude bzw. Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchhaus zulässig. Die Breite des Zwerchhauses darf maximal 6 m betragen, jedoch nicht mehr als 60 % der Trauflänge des Gebäudes bzw. des Fassadenabschnittes.

Als Abstand des Zwerchhauses vom Ortgang bzw. der Fassadenabschnittsgrenze ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die Firsthöhe des Zwerchhauses muß mindestens 50 cm unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen. Im Bereich der Schillerstraße zwischen Borngasse und Weinbergstraße sind mit Ausnahme der beiden Eckgebäude zur Weinbergstraße keine Zwerchhäuser zulässig.

Bestehende Giebeldreiecke sind zu sanieren und zu bewahren und bei Neubauten als Gestaltungselement aufzunehmen.

**(6) Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nicht zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

**(7) Liegende Dachfenster**

Pro Gebäude bzw. Fassadenabschnitt sind maximal zwei liegende Dachfenster als stehendes rechteckiges Format bis zu je 0,5 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Die Dachfenster sind auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche anzuordnen.

**(8) Dachmaterial**

Als Material für die Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine in Rot-/Brauntönen oder Schiefer und Kunstschiefer zulässig. Engobierte Dachziegel und Bahnendeckung sowie Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Bei Einzelgaupen auf Neubauten kann ausnahmsweise eine Blecheindeckung zugelassen werden.

Die seitlichen Gaupenflächen sind zu putzen oder mit kleinformatigem Schiefer oder Kunstschiefer zu verkleiden.

**(9)** Parabolantennen sind auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite anzubringen. Erfolgt die Anbringung auf dem Dach, ist die Farbe der Dachfarbe anzugleichen.

## **§ 7 Fassadengestaltung**

**(1)** Die für Rudolstadt typische Fassadengrundform der Lochfassade mit rechteckigen, stehenden Einzelfenstern ist bei Umbauten zu erhalten oder wieder herzustellen und bei Neubauten der Fassadengestaltung zugrunde zu legen. Nicht zulässig sind horizontale Fensterbänder.

**(2)** Benachbarte Fassaden müssen sich in der Gestaltung in mindestens zwei der folgenden Merkmale unterscheiden: Breite der Fassadenabschnitte, Höhe der Fassadenabschnitte, Gliederung Straßenfassaden, Verhältnis der geschlossenen Wandflächen zu Öffnungen, Ausbildung Fenster und Türen, Gestaltung der Oberflächen und Farbgestaltung.

**(3)** Die sichtbaren Wandbauteile sind in glattem oder wenig strukturiertem Putz auszuführen.

Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium, glänzende Keramik, Glas oder glänzende Materialien sind ebenso wie Glasbausteine und Holzverkleidungen nicht zulässig.

(4) Zugelassen sind verputzte Sockel und Natursteinsockel. Die Sockel benachbarter Gebäude mit gleicher Höhe müssen sich in Farbe und/oder Material unterscheiden.

(5) Die Gliederung der vertikalen Fensterachsen der Obergeschosse müssen auch im Erdgeschoß ablesbar sein.

(6) Es kann gefordert werden, daß im Rahmen von Umbaumaßnahmen festgestelltes Sichtfachwerk freigelegt wird.

(7) Laubengänge sind zu sanieren und zu bewahren.

(8) Die Fassade ist zu gliedern durch Gesimse, Gewände, Erker etc. Bei bestehenden Gebäuden sind diese Elemente zu sanieren und zu bewahren.

(9) Je Gebäude ist eine Ein-/Durchfahrt zulässig. Die Ein-/Durchfahrt ist mit einer lichten Höhe von mind. 2,60 m auszubilden. Die Öffnungen sind mit zweiflügeligen nach innen schlagenden Toren zu verschließen. Metallene Schwing- und Rolltore sind unzulässig. Tore sind in Holz auszuführen.

## **§ 8 Fenster, Türen**

(1) Fenster ohne Sprossenteilung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Sprossenimitationen zwischen den Scheiben.

(2) Fenster sind nur in stehenden rechteckigen Formaten zulässig.

(3) Bei Neueinbau von Fenstern müssen Fensterrahmen und Fensterflügel im Schmalprofil ausgeführt werden. Kämpfer und Mittelsprossen sind profiliert auszuführen. Wetterschutzschienen sind zu verkleiden.

(4) Eckig abgekantete Sohlbänke aus Blech oder beschichtetem Kunststoff sind nicht zulässig.  
Blechabdeckungen sind als gerollte Bleche auszuführen.

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen ebenfalls stehende Rechteckformate aufweisen. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, sind sie bei Massivbauten durch senkrechte Konstruktionselemente von mind. 0,35 m, bei Holzfachwerk durch Holzständer entsprechend der Ausbildung in den Obergeschossen zu gliedern.

(6) Historische Schaufenster und Schaufensteranlagen einschließlich vorhandene Fenstereinfassungen aus Naturstein aus dem 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts sind zu sanieren und zu bewahren.

- (7) Vorhandene Fensterläden sind zu sanieren oder artgerecht nachzubauen.
- (8) Bei Haus- und Hoftüren ist der Einbau von Aluminium verboten. Haustüren und Haustore, die handwerklich wertvoll sind, sind zu sanieren oder artgerecht nachzubauen. Die verglaste Fläche darf nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche der Tür betragen.

## **§ 9 Farbe**

- (1) Bei der Farbgestaltung sind starke Farbkontraste, grelle Farben oder eine Vielfalt intensiv wirkender Farben ausgeschlossen.
- (2) Innerhalb einer Fassade muß ein Farbton als Grundfarbe deutlich dominieren. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, können farblich abgesetzt werden.
- (3) Die Absätze (1) und (2) gelten auch für seitliche Brandwände oder andere Wände zu Nachbargebäuden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Ein Material- oder Farbwechsel zwischen der Straßenfassade und sichtbaren Seitenwänden ist nicht zulässig.
- (4) Die Farbgebung benachbarter Gebäude muß sich unterscheiden.

## **§ 10 Zusätzliche Bauteile**

- (1) Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte, neu zu errichtende Vordächer, Balkone, Windfänge und andere an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile sind nicht zugelassen. Erker können als Ausnahme zugelassen werden.
- (2) Außenliegende Jalousie- und Rolladenkästen sind nicht zulässig.
- (3) Markisen sind nur über Schaufenstern anzubringen. Sie dürfen Gesimse nicht überschneiden.  
Grelle und glänzende Farben und Materialien sind bei Markisen untersagt. Die Farbe ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen.

## **§ 11 Außenanlagen**

- (1) Für befestigte Hofeinfahrten oder Innenhöfe bebauter Grundstücke in direktem Sichtbezug zu Straßenräumen und Platzräumen, die mit Naturstein gepflastert sind, ist ebenfalls Natursteinpflaster zu verwenden.
- (2) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **§ 12 Einfriedungen**

(1) Bei Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind ausschließlich verputztes Mauerwerk oder Sichtmauerwerk jeweils entsprechend der Hauptgebäude zulässig. Bei angrenzenden Garten-/Grünflächen zum öffentlichen Raum sind Naturstein und naturlasiertes Holz zulässig. Schmiedeeiserne Einfriedungen können als Ausnahme zugelassen werden.  
Jägerzäune sind nicht zulässig.

(2) Vorhandene Bruchsteinmauern sind zu sanieren und zu bewahren.

## **§ 13 Ordnungswidrigkeiten**

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung in den §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 81 ThürBO dar. Ordnungswidrig handelt gem. § 81 Abs. 2 ThürBO auch, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach der ThürBO vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern. Gem. § 81 Abs. 3 kann jede Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden. Zuständig für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten ist gem. § 81 Abs. 5 ThürBO die Untere Bauaufsichtsbehörde.

## **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die bisherige Satzung tritt im gleichen Zeitpunkt außer Kraft.

Rudolstadt, 28. August 1998

gez. Dr. Franz  
Bürgermeister

Veröffentlicht im Amtsblatt 16/98 vom 9. September 1998