

SATZUNG

über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen und Freiräume in der Gemeinde Mörsdorf, Saale-Holzland-Kreis, Land Thüringen

P R Ä A M B E L

Zur Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde Mörsdorf hat der Gemeinderat am 18.02.2008 aufgrund des § 83 Abs. 1, Nr. 1,2,4 und 6 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 in Verbindung mit § 19 Thüringer Kommunalordnung (Thür KO) vom 28.01.2003 nachfolgende 1. Änderung der Ortsbildsatzung beschlossen.

Teil I

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art (einschließlich aller Maßnahmen im Freiraumbereich), bei Umbauten, Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neubauten, Wiederaufbauten und Instandsetzungen. Die Satzung regelt alle Veränderungen der äußeren Gestaltung, die einer Baugenehmigung oder einer Anzeige nach der Thüringer Bauordnung bedürfen. Hierzu gehören auch Dachumdeckungen, Austausch von Fenstern, Türen und Klappläden, Anstreicherarbeiten und ähnliches.
- (2) Diese Satzung gilt ebenfalls für alle verfahrensfreien Vorhaben nach § 63 ThürBO.
- (3) Abweichend vom § 63 ThürBO bedürfen folgende Maßnahmen einer Zustimmung der Gemeinde :
 - Alle vom § 63 ThürBO erfassten Veränderungen der äußeren Gestalt und des Erscheinungsbildes baulicher Anlagen (z. B. Gebäudefassaden, Dachflächen, Erker, Balkone, Fenster, Türen und sonstige Öffnungen).
 - Die Errichtung von Stütz- und Einfassungsmauern sowie Einfriedungen von mehr als 0,50 m Höhe.

- Die Errichtung von Werbeanlagen mit mehr als 0,20 m² Fläche sowie die Anbringung von Schaukästen und Automaten.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten:

- bezüglich der Hochbauten: innerhalb der im Lageplan, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellten Bereiche
- bezüglich der Freiräume: für die gesamte bebaute Ortslage Mörsdorf

Teil II

§ 3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Hauptgebäude

(1) Material, Farbe der Baukörper, Außenwände

- a) Die Behandlung der Außenwände in Material, Struktur und Farbgebung hat sich in das Ortsbild, insbesondere der näheren Umgebung, einzuügen.
- b) Zulässig sind:

Sandsteinmauerwerk in den Farben graugrün bis rotbraun,
Ziegelmauerwerk in den Farben gelb, rot bis braun,
Putz, Glattputz, eine leichte Aufrauung der gesamten Oberfläche ist möglich.
Es sind helle Farbtöne (jedoch keine grellen) bis hin zu erdfarbenen Tönen zu verwenden.
Dabei geht das Farbspektrum von hellen Farben, wie z. B. beige, elfenbein, hellgrau, maisgelb bis ockergelb, bis hin zu braun und ziegelrot.
Ölfarben oder sonstige glänzende Anstriche sind grundsätzlich unzulässig.
Fenster- und Türfaschen sind farblich oder strukturell von der Fassade abzusetzen (zurückgesetzte Faschen aus Glattputz). Faschenverkleidungen aus Riemchen sind grundsätzlich unzulässig.

Holzverschalungen sind senkrecht, z. B. in sägerauhen Brettern herzustellen.
Bretter/Bohlen kleiner als 10 cm Breite sind nicht zulässig.

Wandverkleidungen sind mit roten oder rotbraunen Biberschwänzen oder in Schieferschindeln auszuführen.

Nicht zugelassen sind Verkleidungen aus Asbest, Metall, bituminöser Pappe sowie anderen nicht ortstypischen Materialien.

- c) Fachwerk ist grundsätzlich mit Sichtmauerwerk oder mit verputztem Mauerwerk in den Gefachen auszubilden (siehe a) und b)). Die Gefache sind holzbündig glatt zu verputzen bzw. holzbündig glatt mit Sichtmauerwerk auszumauern. Das Fachwerk selbst kann mit einem atmungsfähigen Holzschutzanstrich versehen werden oder auch naturbelassen bleiben.
Weitergehende Anforderungen der Denkmalpflege sind darüber hinaus mit zu berücksichtigen. Ortsübliche Beistriche, Ritzer usw. sind zugelassen.
- d) Das Holzfachwerk ist deutlich dunkler als die Gefache zu streichen, in den Farben dunkelrotbraun bis schwarz, abweichende Farbtöne sind gemäß § 12 dem Gebäude einheitlich angepasst zu beantragen.

(2) Material und Farbe von Dacheindeckungen und Verkleidungen

Bei Kulturdenkmalen ist nur rotes und braunes Ziegelmateriel zu verwenden; bei anderen Bauten innerhalb des Satzungsgebietes kann auch ziegelfarbiges (rotes oder braunes) Betonmateriel eingebaut werden. Desweiteren ist Naturschiefer (schwarz bis blaugrau) zulässig.

(3) Dachneigungen und Dachaufbauten

- a) Die Dachneigung hat unabhängig von der Geschossigkeit der Gebäude 40 bis 50° zu betragen.
- b) Dies gilt nicht für Dächer von vorhandenen Kirchen und Türmen sowie für Gebäude, bei denen zur Angleichung an die überwiegend vorhandene direkte Nachbarbebauung eine andere Dachneigung gestalterisch erforderlich ist.

c) Für Häuser die vor 1945 gebaut sind, gilt:

Grundsätzlich sind keine liegenden Dachgauben statthaft, sondern nur stehende Schlepp- und Giebelgauben mit einer maximalen Breite von 1,50 m Außenmaß. Die Gauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachfläche einnehmen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 40 x 40 cm zulässig, wenn das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke verwendet bzw. ausgebaut wird.

Für Häuser die nach 1945 errichtet wurden, gilt:

Hier sind Schlepp- und Giebelgauben mit einer maximalen Breite von 2,80 m zulässig. Die Gauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der Länge der Dachflächen einnehmen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 80 x 160 cm zulässig.

- d) Die Drempehhöhe darf 70 cm nicht überschreiten.
- e) Dachüberstände sind vorgeschrieben, wobei der Überstand:
 - im Traufbereich 20 bis 40 cm und
 - im Ortbereich kleiner /gleich 50 cm betragen muss.
- f) Schornsteinköpfe sind entsprechend dem Gebäude mit Ziegelmauerwerk zu verblenden oder zu verschalen und ggf. mit dem Dachbelagsmateriel zu verkleiden.

(4) Sockelausbildung

- a) Die Sockelhöhe darf 1,0 m nicht übersteigen. Ausnahmen sind möglich, wenn aus zwingenden Gründen der Entwässerung bzw. aufgrund der vorhandenen Hangneigung eine höhere Lage des Gebäudes erforderlich ist.
- b) Die vorhandenen Natursteinsockel (Bundsandsteinsockel) sind zu erhalten. Verkleidungen und farbige Anstriche sind unzulässig. Aufgebrachter Putz bzw. Farbanstriche sind bei Sanierungsarbeiten zu entfernen.
- c) Andere Materialien, wie z. B. Sichtmauerwerk, glatter Putz, Beton usw. sind zulässig, soweit sie im Farbton und Oberflächenbeschaffenheit auf das Gebäude abgestimmt sind. Glasierte Klinker sind nicht zulässig.

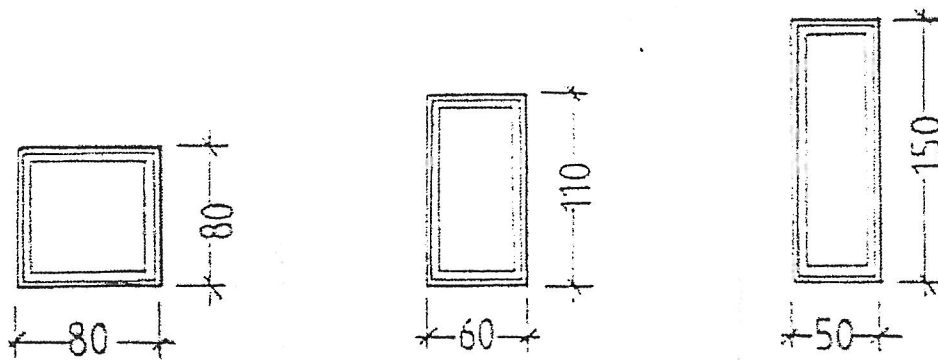
§ 4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Nebengebäude

- a) Für Nebengebäude, wie z. B. Garagen, Wirtschaftsgebäude, Abstellschuppen etc. gelten dieselben Vorschriften wie für die Hauptgebäude nach § 3 Abs. (1) und (2).
- b) Die Dächer der Nebengebäude sind als Satteldach, in Ausnahmefällen als Pultdach, auszubilden. Flachdächer sind unzulässig. Bei freistehenden Nebengebäuden sind gleichschenklige Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung hat bei Satteldächern mindestens 35° und bei Pultdächern mindestens 20° zu betragen.
Bei angebauten Nebengebäuden ist in der Regel ein Satteldach vorzusehen.

§ 5 Fenster

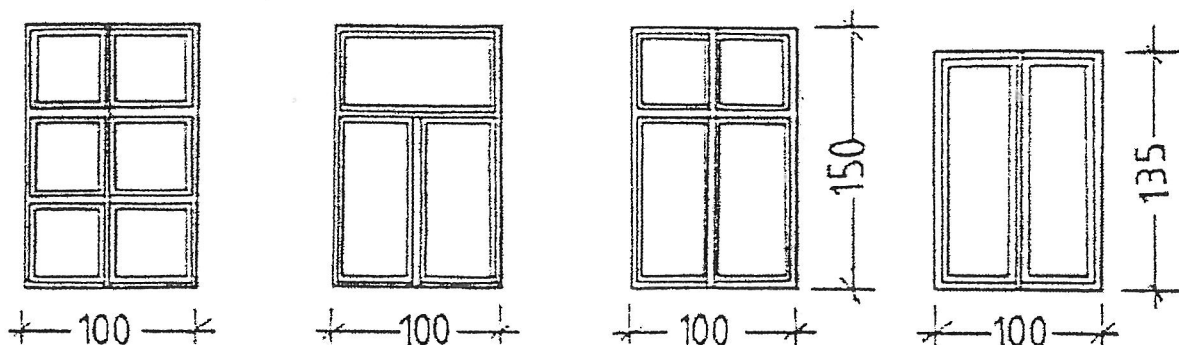
- (1) Fenster von Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden, sind bis zu einer Größe von $0,75 \text{ m}^2$ als ungeteilte Flächen zulässig. Es sind quadratische bis rechteckige, stehende, Formate zu verwenden.
Zum öffentlichen Verkehrsraum orientierte Fenster sind in Holz auszuführen.

Gestaltungsbeispiele:



- (2) Fenster mit darüberliegender Flächengröße sind mit mindestens einer Teilung zu versehen, d. h. beispielsweise als Doppelflügel Fenster, Fenster mit Oberlicht (Kämpfer) oder Fenster mit Kreuzteilung auszubilden. Eine zu kleinteilige Sprossenteilung ist nicht zulässig. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muss mindestens 2:3 betragen.

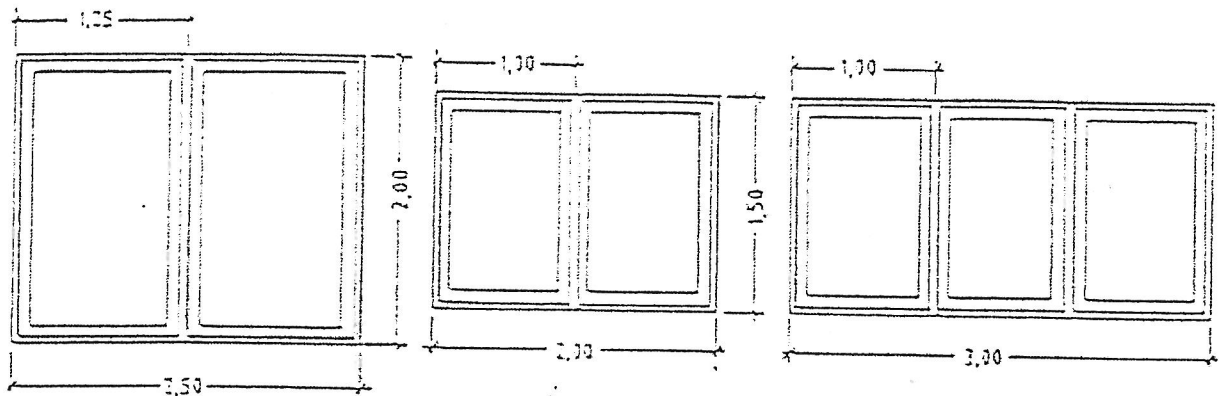
Gestaltungsbeispiele:



- (2a) Bei Gebäuden, die nach 1945 gebaut sind, sind abweichend von Abs. (2) auch liegende Formate, in Abhängigkeit von den verschiedenen Materialien, zulässig.

In diesen Fällen sind dann bei Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der gesamten Fensterfläche Teilungen vorzunehmen, die stehende, rechteckige Teilflächen, mindestens im Verhältnis 2:3 entstehen lassen.

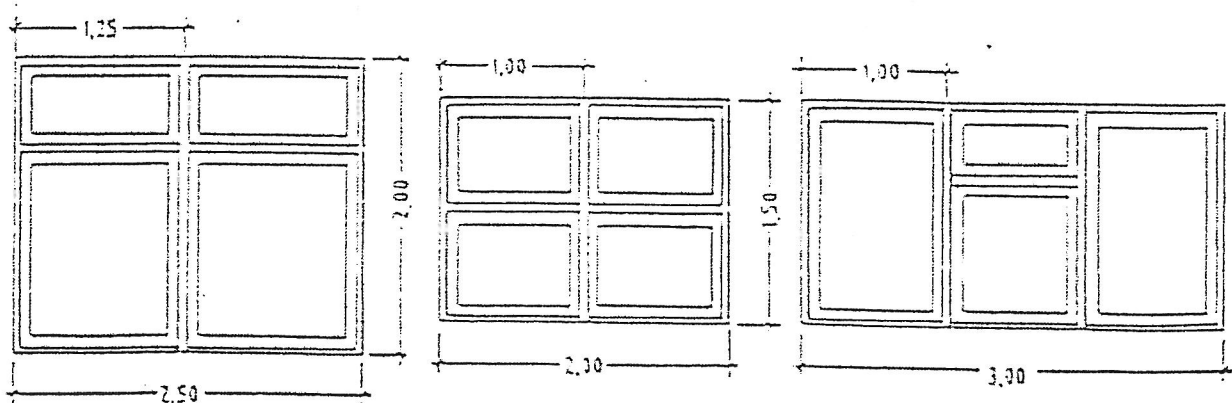
Gestaltungsbeispiele:



Weitere Unterteilungen, wie z. B. für Oberlichter oder Sprossenteilungen sind nicht an das o. g. Teilungsverhältnis gebunden.

- (2b) Für die Fensterformate/Aufteilungen von Ladenfenstern gilt § 5 Abs. (2a) entsprechend. Die Regelung gilt abweichend davon auch für Gebäude, die vor 1945 gebaut wurden.

Gestaltungsbeispiele:



- (3) Im Bereich von Grenzbebauungen zum Nachbargebäude hin dürfen Glasbausteine oder ähnliche kleinteilige feste Verglasungen verwendet werden, wenn sie die einzige baurechtlich vertretbare Art der Belichtung von Räumen sind.
- (4) Bei Fachwerkgebäuden haben sich die Fensterformate nach den Öffnungsmaßen der Fachwerkkonstruktion zu richten, auch, wenn sich daraus Abweichungen zu Abs. (2) ergeben.
- (5) Bei Fachwerkhäusern sind grundsätzlich nur Holzfenster mit entsprechender Teilung (siehe Abs. 1 und 2) zulässig.
- (6) Bei Fachwerkbauten sind nur Holzklappläden zu verwenden.
Bei Massivbauten sind auch Rollladenkästen gestattet, wenn sie sich ebenflächig und nicht sichtbar (verputzt oder verblendet) in die Fassade einfügen.
In baulich begründeten Fällen sind Ausnahmen gemäß § 12 zulässig.
- (7) Es sind nur Stoffmarkisen gestattet, die sich bezüglich der Farbe der Fassade unterordnet.

§ 6 Türen

- (1) Türen müssen sich in Größe, Konstruktion, Teilung, Anordnung, Material und Farbgebung den im Gebäude selbst oder den ortsüblich vorhandenen Türen anpassen. Dabei sind bei Gebäuden im alten Ortskern Holztüren zu verwenden, die sich an den alten, ortstypischen Fächeraufteilungen gestalterisch orientieren. Verglasungen der einzelnen Fächer sind nur in Ausnahmefällen in Verbindung mit § 12 zulässig.
- (2) Die vorhandenen Überdachungen (Sattel- und Pultdächer) über Eingangstüren und Scheunentoren sind wieder aufzunehmen. Der Mindestwinkel der Überdachungen beträgt 25°. Als Abdeckung sind Biberschwänze oder Doppelfalzziegel in den Farbtönen braun bis ziegelrot bzw. Schiefer (schwarz bis blaugrau) zu verwenden.

§ 7 Gestaltung der befestigten Grundstücksflächen und Zufahrten

- (1) Für die befestigten Flächen im Vorgartenbereich, für Stellplätze sowie Zufahrten und andere Hofflächen sind zulässig:
- (2) Pflasterungen aus Naturstein (Sandstein, Granit) oder gleichwertigen Betonsteinen im quadratischen oder rechteckigen Format.
Vorgesehen sind die Farben graugrün, grau, erdbraun, sandsteinrot sowie ockerfarbene Töne, Ausnahmen sind gemäß § 12 zu beantragen.
- (3) Plattenbeläge aus Naturstein oder Beton außerhalb der Grundstücke dürfen keine glänzenden bzw. polierten Oberflächen haben. Farben siehe Abs.2.
- (4) Wassergebundene Decken,
Schotterrasen,
Bekiesungen,
Wabenplatten (mit Rasen angesät) – sind als Ausnahme in Verbindung mit § 12 zulässig.

§ 8 Einfriedungen / Stützmauern

- (1) Einfriedungen von Hof- und Grundstücksflächen sind gegenüber öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Plätze) zulässig in Form von:
 - Sandsteinmauern
 - Holzzäunen mit senkrechter Lattung, Sockel dürfen nur max. 0,30 m hoch sein. Die max. Gesamthöhe des Zaunes darf 1,20 m nicht überschreiten, sofern nicht die Haltung von Tieren eine größere Höhe erfordert. Die Sockelhöhe kann dann abweichend sein, wenn aufgrund von Gebäudevorsprüngen eine größere Höhe erforderlich ist.
 - Geschnittenen Hecken in einer Mindesthöhe von 0,80 m und
 - dicht gepflanzten Büschen in Verbindung mit Holzzäunen.
- (2) Gegenüber öffentlichen Flächen sind Einfriedungen aus Ziegel, Beton, geputztem Mauerwerk oder ähnlichem nicht gestattet, es sei denn, es handelt sich bei der Maßnahme um eine geringfügige Ergänzung schon bestehender Mauern in oben bezeichneter Ausführungsart. Ebenfalls unzulässig sind Maschendrahtzaun, Metallzäune usw.
- (3) Stützmauern sind aus Sandstein oder gleichwertigen Betonsteinen herzustellen und bei einer Höhe über 1,20 m zu begrünen.

§ 9 Freiräume

- (1) Besonderen Schutz genießen die Feuchtgebiete, fließende und stehende Gewässer und Streuobstwiesen. Die Feuchtgebiete sind in vollem Umfang zu erhalten. Jegliche Melioration in ihren Bereichen und in ihren Randzonen ist zu unterlassen.
- (2) Die Freiraumgestaltung hat so zu erfolgen, dass die Typik des Landschaftsraumes nicht beeinträchtigt wird.
 - Auf öffentlichen und öffentlich wirksamen Flächen (Vorgärten, Höfe) sind nur regionaltypische Laubbaumarten anzupflanzen.
 - Baumbestände ab einer Größe von 80 cm Stammumfang, gemessen in ein Meter Höhe über dem Erdboden, sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Gemeinde zur Fällung freigegeben und durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Als Ersatz für den entfernten Baum ist ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 10 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
 - Der Oberflächenbelag muss den unter § 7 aufgeführten Bedingungen entsprechen.
 - In Gärten und an Wiesenhängen im Ortskern und an den Ortsrändern ist die Erhaltung und bei notwendiger Entfernung eine Neuanpflanzung von Obstgehölzen (vorrangig Halb- und Hochstämme) vorzusehen.
 - Streuobstwiesen sind ausschließlich mit Halb- und/oder Hochstämmen zu bepflanzen.
- (3) Die Aufstellung von drucklosen Behältern oder Behälter für Flüssigkeiten und Gase hat so zu erfolgen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise kann diese Bedingung auch durch zusätzliche Eingrünung erfüllt werden.

§ 10 Straßen / Parkplätze

- (1) Bitumen ist als Straßenbelag nur für die Durchgangs- und Haupteerschließungsstraßen zulässig.
- (2) Untergeordnete Nebenstraßen und Fußwege sind aus Natur- oder Betonpflaster bzw. wassergebundener Decke herzustellen. (unter Beachtung der Festsetzung des § 7)

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses anzuordnen.
- (2) Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
- (3) Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenischen zulässig. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hinausragen.

Teil III Schlussvorschriften

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden,

- wenn die Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile betreffen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind,
- bei Sicherungsmaßnahmen, wenn sie der Erhaltung von baulichen Anlagen im Sinne dieser Satzung dienen,
- wenn die Anforderungen in einem nicht angemessenen Verhältnis zur Baumaßnahme selbst stehen und der zu schützende Aussagewert im wesentlichen erhalten bleibt.

Diese Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

§ 13 Denkmalschutz

Die oftmals weiterführenden Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Vorschriften dieser Satzung unberührt.

§ 14 Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

- (1) Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können als Ordnungswidrigkeit nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO geahndet werden.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 81 Abs. 3 ThürBO in Abhängigkeit zur Schwere des Vergehens mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.

§ 15 Inkraftsetzen

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mörsdorf, den 03.04.2008


Lehmann
Bürgermeister



ausgegangen: 03.04.2008
abgenommen: 17.04.2008



