

Satzung der Stadt Saalfeld über die Erhaltung für das Gebiet "Historische Altstadt" in Saalfeld

Aufgrund von §§ 19 Abs. 1 und 26 Abs. 2 Ziff. 2. der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) sowie des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359) hat der Stadtrat der Stadt Saalfeld in der Sitzung vom 27. Oktober 2004 die folgende Satzung für den Erhalt baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) beschlossen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Gebiet der historischen Altstadt der Stadt Saalfeld, das im Norden durch den Promenadenweg und den Siechenbach, im Osten durch das Saaleufer, im Süden durch die Breitscheid- und Dürerstraße, im Westen durch die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, den Schießteich, die Jahnstraße sowie entlang der westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 828/18, 992/7, 1006/16 vorgetragen im Grundbuch von Saalfeld, Gemarkung Saalfeld, und innerhalb der roten Linien liegt.
- (2) Die als Anlage 1 beigelegte Karte im Maßstab 1 : 5.000 „Historische Altstadt“ mit der roten Umgrenzung des in Abs. 1 bezeichneten Gebiets ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Genehmigung

- (1) Zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Geltungsbereiches dieser Satzung bedürfen der teilweise Rückbau, der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Stadt. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Maßnahmen nach Thüringer Bauordnung.
- (2) Ist eine Genehmigung nach Thüringer Bauordnung erforderlich, richtet sich die Beantragung nach den Rechtsvorschriften der Thüringer Bauordnung. In allen anderen Fällen ist der Genehmigungsantrag in der Stadtverwaltung Saalfeld zu stellen.

§ 3 Andere Vorschriften

Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen – insbesondere der Thüringer Bauordnung und dem Thüringer Denkmalschutzgesetz bleiben unberührt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung der Stadt Saalfeld über die Erhaltung für das Gebiet "Historische Altstadt" ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert handelt ordnungswidrig (§ 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 Euro, in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro, geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig wird die Satzung der Stadt Saalfeld über die Erhaltung für das Gebiet „Historische Altstadt“ vom 12. August 1993 außer Kraft gesetzt.

Stadt Saalfeld

Saalfeld, den 6. Jan. 2005

gez.
Richard Beetz
Bürgermeister

Festsetzungen der Erhaltungssatzung „Historische Altstadt“

Das historische Stadtzentrum der Stadt Saalfeld einschließlich des Erweiterungsgebiets bis zum Siechenbach, das Gegenstand der Erhaltungssatzung ist, weist bis auf Ausnahmen einen geschlossenen Altbaubestand auf.

Es wird einerseits durch seine topografische Lage auf einem Plateau oberhalb des Steilufers zur Saale und andererseits durch eine typische mittelalterliche Stadtstruktur, die noch weitgehend unverändert erhalten ist, geprägt.

Die Vielzahl der Gebäude besitzen ein mehrhundertjähriges Baualter und weisen in Gebäudeteilen noch Elemente ihrer Entstehungszeit auf. Zahlreiche Bauwerke und städtebauliche Ensembles von regionaler und nationaler Bedeutung verschiedener Jahrhunderte prägen das Stadtbild von Saalfeld

1. Betrachtungsebene Gesamtstadtstruktur

Der historische Stadtkern von Saalfeld gliedert sich im Wesentlichen in die alte Bürgerstadt mit ihren Wehranlagen, die auf die staufische Stadtgründung zurückgeht, und die nördliche Vorstadt mit ihrer dörflichen Prägung mit dem ältesten Siedlungsbereich Saalfelds, dem Gebiet um den Alten Markt.

1.1. Silhouette

Das Satzungsgebiet stellt sich noch weitgehend als ein harmonisches Ganzes dar, geprägt durch die geschlossene Siedlungsfläche mit einer heterogenen Dachlandschaft, die sich in die Gesamtstadt einfügt. Übragt wird diese durch die Höhendominanten Johanniskirche, Stadtmuseum, Hoher Schwarm, Schloss Kitzerstein und das Residenzschloss am Steilufer der Saale sowie die vier noch erhaltenen Stadttore. Diese Eigenart gilt es weiterhin zu erhalten und alle Anlagen, die errichtet oder geändert werden, müssen sich in der Höhe der bestehenden Bebauung einordnen ohne mit den Dominanten zu konkurrieren. (Anlage 1: Karte mit Silhouettenbildung, Dominanten und Wertigkeit der Gebäude, Anlage 2: Sichtbeziehungen)

1.2. Stadtgrundriss

Gestalterisch wird die Altstadt durch eine klare Quartiersstruktur, das Straßen- und Platzsystem, die Topografie und damit verbunden dem Freiraum bestimmt.

(Anlage 3: Karte der Baustruktur,

Anlage 4: Karte der Straßen- und Platzräume)

Die Hierarchie der Straßenräume ist ablesbar. Prägende sind die:

- Blankenburger Straße, Obere Straße und Saalstraße als Hauptachsen der Bürgerstadt
- Köditzgasse, Brudergasse, Töpfergasse Judengasse und weitere nachgeordnete Straßen und Gassen

mit überwiegend geschlossenen Straßenwänden.

Bedeutende zu erhaltende Platzräume sind der Markt, der Kirchplatz, der Münzplatz, der Alte Markt, der Lindenplatz und der Schlossplatz mit geschlossenen Raumwänden.

Frei- und Grünräume markieren das Steilufer zur Saale und die ehemaligen Grabenbereiche der alten Wehranlage der Bürgerstadt. Private Freiräume sind den großen Quartieren- und teilweise deren Randbereichen vorbehalten.

(Anlage 4: Karte der Straßen und Plätze)

2. Betrachtungsebene Quartier

Als „Quartier“ wird die Gruppe von Häusern und Parzellen bezeichnet, die in der Regel von vier Straßen umgeben ist. Die Häuser einer solchen Gruppe bilden einen Innenbereich. Ausnahmen bilden die repräsentativen Gebäude und die Villenbebauungen am Steilufer der Saale und entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße sowie die ehemalige Stadtbefestigung - Wehranlagen. Die Quartiersstrukturen sind zu erhalten. Sie ermöglichen eine flexible Nutzung für Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen sowie die Unterbringung sozialer, kultureller und administrativer Einrichtungen.

Aus dem Stadtgrundriss ergibt sich die Zonierung in 4 Typenbereiche der Quartiere. (Anlage 4: Straßen und Plätze, Freiraum):

- das typische geschlossene Altstadtquartier (Typ 1)
- das einseitig offene Quartier (Typ 2)
- das Einzelhausquartier (Typ 3)
- die Zeile (Typ 4).

2.1. Typ 1 das geschlossene Quartier

Das geschlossene Quartier wird durch eine Reihe von Einzelhäusern in unterschiedlicher Breite und Tiefe in geschlossener Bebauung gebildet, die den Quartierrand umschließen und markieren. Die Grundstücke untergliedern sich in die Hauptgebäude am Blockrand mit deutlicher Dominanz gegenüber den rückwärtigen Seiten-, Hintergebäuden und Nebengebäuden in unterschiedlichen Hofformen. Diese Nebengebäude umschließen in der Regel einen Innenhof und bilden die Baugrenzen zu innenliegenden Gärten, den privaten Freiflächen. Diese Grundstücksgliederungen sind typisch und stadtbildprägend. Ausnahmsweise sind Nebengebäude in Grenzbebauung hinter den Gärten in der Quartiermitte angeordnet – Quartier 036. Große Quartiere in Randlage besitzen einen ausgeprägten grünen Innenbereich, kleine Quartiere in Marktnähe entlang der städtischen Hauptachsen sind stärker überbaut, mit geringeren Hof- und Gartenanteilen sowie ohne klare Zonierung.

2.2. Typ 2 das einseitig offene Quartier

Das einseitig offene Quartier ist eine Sonderform des geschlossenen Quartiers und grenzt mit der Freifläche an eine Straße oder einen Platz geringerer Bedeutung. Der Freiraum ist überwiegend halböffentlich und mit einer Einfriedung vom Straßenraum abgegrenzt. Die bauliche Struktur auf dem Grundstück ist abhängig von der Größe des Quartiers, oft klar lesbar und entspricht im Wesentlichen dem Typ 1.

2.3. Typ 3 das Einzelhausquartier/ Villenbebauung

Das Quartier ist durch stark begrünte Grundstücke charakterisiert. Das Baufeld liegt im Grundstück. Die Gebäude besitzen eine deutlich größere Kubatur als die durchschnittliche Bebauung der Altstadt. Diese Gebäude sind entweder repräsentative Bauten des Mittelalters, der Renaissance, des Barock oder der Gründerzeit. Vorgärten sind durch unterschiedliche Einfriedungen unterschiedlicher Gestaltung zum Straßenraum abgegrenzt. Nebengebäude sind meist im rückwärtigen Grundstücksbereich oder hinter gemauerten Einfriedungen in deutlich untergeordneter Größe angeordnet. Es dominiert der Villengarten mit entsprechendem Baum- und Strauchanteil als Freifläche um das Hauptgebäude.

2.4. Typ 4 die Zeile

Die Zeile ist eine wenig vorhandene Baustruktur und wird durch Einzelhäuser mit gleicher Baulinie zum öffentlichen Raum und oft durch vollständig überbaute Grundstücksflächen gebildet. Nur Trauf- und Feuergassen unterbrechen die Zeile - Quartier 1: Umgrenzung Kirchplatz und Teile der Stadtmauerbebauung.

3. Betrachtungsebene öffentlicher Raum

Straßen, Plätze und Freianlagen besitzen eine deutliche bauliche Abgrenzung zu den Quartieren.

- 3.1. Typisch sind deutliche Straßen- und Platzbegrenzungen. Die Geometrie der Raumbegrenzungen (konvex, konkav, gerade usw.) und die Höhen der angrenzenden Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich des Begleitgrüns lassen den Eindruck von aufgeweiteten, verengten oder fließenden Räumen entstehen. Diese städtebauliche Eigenart ist zu erhalten.
- 3.2. Versetzte Einmündungen, Stadttore und Krümmungen lassen alle Straßenräume im ganzen als geschlossene Räume erscheinen.
- 3.3. Die die Räume begrenzenden Gebäude sind ein- bis viergeschossig. In den Hauptgeschäftszonen überwiegt die Drei- bis Viergeschossigkeit und in den nachgeordneten Gebieten die Zweigeschossigkeit. Nahezu homogen ist die Bebauung der ehemaligen Vorstadt. Es überwiegt die Zweigeschossigkeit, die Viergeschossigkeit ist dort untypisch, im Einzelfall sogar störend. Private Freiflächen sind durch hohe Natursteinmauern, niedrige Mauern oder Zäune unterschiedlicher Bauweise vom öffentlichen Raum abgegrenzt.
- 3.4. Die Straßen der Altstadt besaßen kein Großgrün, Plätze waren nachgewiesen mit Bäumen akzentuiert. Das Großgrün begrenzt sich auf das Steilufer, Parkanlagen, Grabenbereiche und private Gärten. Eine Ausnahme bildete die Friedensstraße als Ausfahrtsstraße, die eine Alleepflanzung besaß. Die typische Altstadtbegrünung war die Fassaden- und die Quartierbegrünung.

- 3.5. Historisch bedingt besaß der Straßenraum überwiegend infrastrukturelle Ausstattungselemente wie Brunnen, Beleuchtungen, Abwasserrinnen, Hydranten und Absperrungen zur Markierung der Fahrspuren. Alle weiteren Ausstattungselemente waren nicht ortsfest.

4. Betrachtungsebene Haus

Das Einzelhaus ist auch immer ein Teil der den Quartierrand bestimmenden Hausreihe. Im Innenbereich ist das Einzelhaus in der Regel Teil einer Hausgruppe der jeweiligen Parzelle. Gestalt, Form und Funktion werden durch die Nutzung der Parzelle bestimmt. Veränderungen innerhalb der Gruppe dürfen diese Ein- und Zuordnung nicht verletzen. Die Dominanz des Haupthauses an der Straße muss erhalten bleiben.

Das Verhältnis des Einzelhauses zum Ganzen der Reihe wird bestimmt durch

- seine Selbständigkeit innerhalb der Vielfalt
- das Nebeneinander der jeweils selbständigen Einzelhäuser, deren Einordnung durch wiederkehrende Ordnungsprinzipien des Haus- und Fassadenaufbaus.

Priorität in der Reihe besitzt das Eckhaus als maßstabsbildendes Element des öffentlichen Raumes.

Das Einzelhaus am Quartierrand zeichnet sich in Gestalt und Form aus:

- 4.1. Es ist in der Regel traufständig, besitzt eine horizontale Sockelzone, Geschossebenen und eine Dachzone. In den Hauptgeschäftsbereichen untergliedern sich die Fassaden in eine Erdgeschosszone bzw. Geschäftszone und in die Obergeschosse. Eine horizontale Gliederung überwiegt durch Gesimsbänder. Ausnahmsweise besitzen Gebäude auch Rustikas im Erdgeschoss.
- 4.2. Fensterachsen, in den Ladengebieten überwiegend die der Obergeschosse, bilden in der Regel senkrechte Achsen.
- 4.3. Ladengeschosse haben ausreichend aufgehendes Mauerwerk (Pfeiler). Schaufenster kleinerer Formate überwiegen. Fensterbänder sind eher untypisch.
- 4.4. Die Häuser am Blockrand besitzen überwiegend steilgeneigte Satteldächer, gelegentlich Mansardendächer. Flachdächer sind untypische Elemente der Blockrandbebauung.
- 4.5. Die Seiten-, Hinter- und Nebengebäude haben überwiegend steilgeneigte Sattel- und Pultdächer, die gemeinsam mit den Hauptgebäuden die Dachlandschaft bestimmen. Flach- und Gründächer bilden Ausnahmen. Es überwiegt die Ziegeldeckung, die nachweislich historisch entstanden ist. Die Schieferdeckung ist repräsentativen Gebäuden und gründerzeitlichen Bauten vorbehalten.
- 4.6. Glatt verputzte Fassaden dominieren das Straßenbild. Typisch sind gedeckte, nicht grelle Farben. Die Farbigkeit benachbarter Gebäude innerhalb eines Straßenzuges ist aufeinander abgestimmt. Verkleidungen der Fassaden und Giebel mit Schiefer und anderen Materialien sind weniger typisch.
- 4.7. Schützenswert sind die Kubatur und das Erscheinungsbild der prägenden Gebäude ebenso wie die Fassadengliederungselemente. Die Gewölbekeller

gehören zu den besonders schützenswerten Bestandteilen der Altstadt. Die Anordnung lässt die stadthistorische Entwicklung nachweisen.

Begründung zur Satzung der Stadt Saalfeld über die Erhaltung für das Gebiet "Historische Altstadt"

Städtebaulich besitzen Stadtgrundriss und Silhouette sowie die baulich- räumliche Struktur einen einmaligen Charakter. Die Struktur genügt den modernen Nutzungsanforderungen genauso, wie in den vergangenen Jahrhunderten.

Es gilt dieses städtebauliche Zeugnis kommenden Generationen zu bewahren und zu schützen.

Instrument der rechtlichen Sicherung ist die Befugnis, die die Städten und Gemeinden mit der Kommunalordnung und dem Baugesetzbuch erhalten, für solche Zwecke eine Erhaltungssatzung aufzustellen.

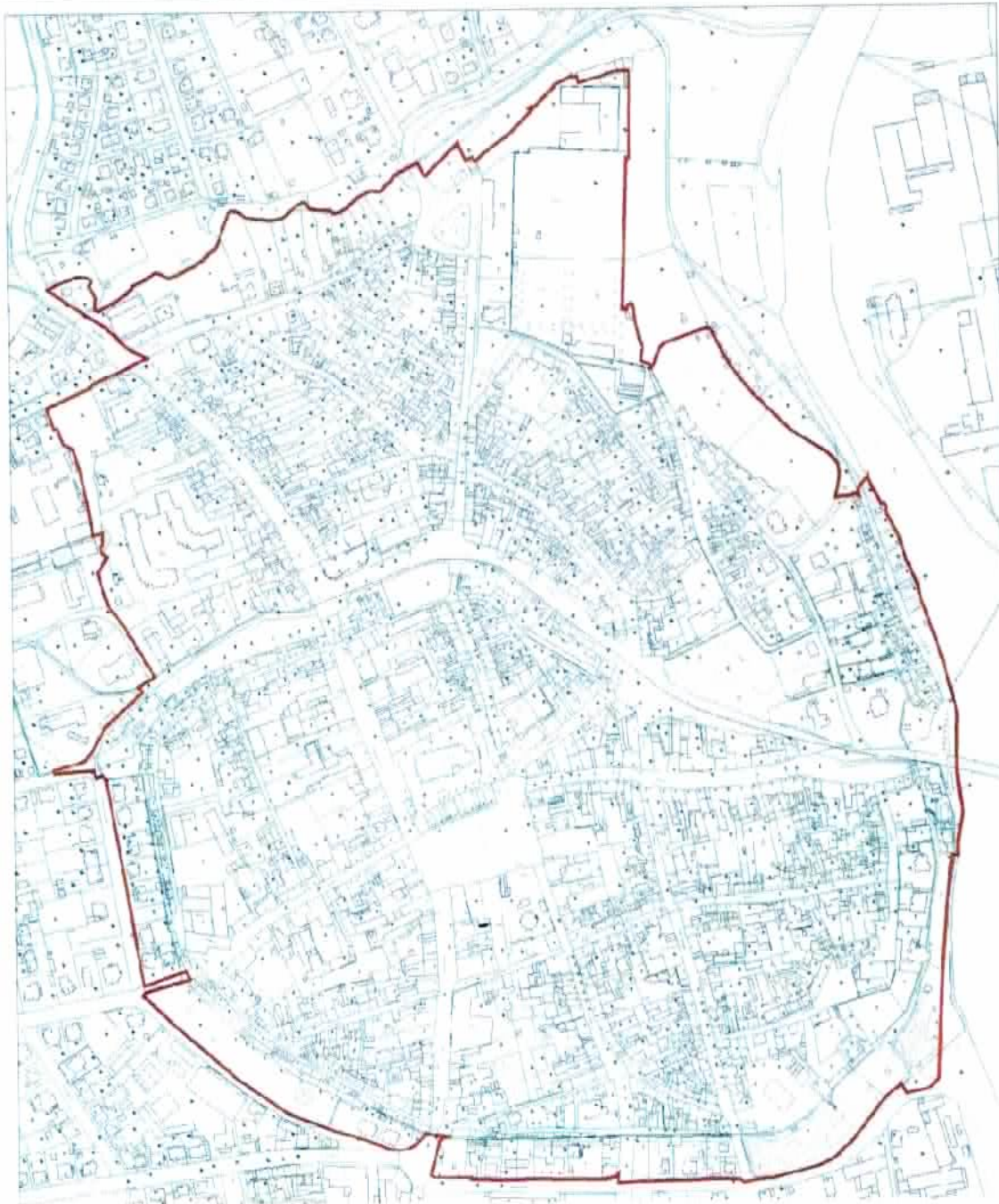
Diese Erhaltungssatzung besitzt konservierenden also erhaltenden Charakter hinsichtlich des Stadtgrundrisses, der räumliche Gestalt und der Silhouette als Wahrzeichen der Stadt Saalfeld. Zielstellung ist somit die Erhaltung der Altstadt

Festgesetzt werden städtebauliche Belange im Sinne des Baugesetzbuches.

Die Erhaltungssatzung regelt nicht die Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne der Thüringer Bauordnung oder Belange des Denkmalschutzes im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Städtebaulich bedeutsame Elemente denkmalschutzrechtlicher Ensembles sind nachrichtlich aufgeführt, da der Denkmalschutz weiterreichendere Kriterien bewertet, als der Städtebau. Finanziell können Eigentümer und Bauherren mit Städtebaufördermitteln oder steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten unterstützt werden.

Die Anlagen zur o. g. Satzung und deren Festsetzungen sind in der Stadtverwaltung Saalfeld, Stadtplanungsamt, Am Blankenburger Tor 16 a, zu den allgemeinen Sprechzeiten einsehbar.

Anlage 1



Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung der "Historischen Altstadt" in Saalfeld
Beschluss des Stadtrates der Stadt Saalfeld vom 23.10.2004, Beschlussnummer 769/2004

 Umrand des Satzungsgebiets

ausgefertigt: Saalfeld, den

Maßstab 1:5.000



Richard Beetz
Bürgermeister



Siegel



Anlage 3

Karte: bauliche Struktur M 1: 5000 Stand 16.08.2004












-  Gebäudebestand
-  Lückenschließungen/ Raumkanten





Anlage 4

Karte: Straßen und Plätze, Freiflächen M 1: 5000 Stand 24.08.2004

- | | | | | | | |
|---|--------------|---|---|---------------------------------|---|-------------------------|
|  | Hauptachsen |  | Typ 1 | Quartierbezeichnung gemäß Punkt |  | Saaleaue |
|  | Nebenstraßen |  |  | bauliche Begrenzung |  | öffentliche Freiflächen |
|  | Plätze |  |  | Freianlagen |  | private Freiflächen |

