

**Örtliche Bauvorschrift  
der Stadt Waltershausen  
über die Gestaltung baulicher Anlagen  
in der Altstadt von Waltershausen**

**-Altstadtgestaltungssatzung-**

## **Inhaltsverzeichnis**

Präambel  
Vorbemerkungen

### **Teil A:                    Allgemeine Vorschriften**

- § 1    Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich, Genehmigungspflicht
- § 2    Bauwiche, Abstände, Abstandsflächen
- § 3    Allgemeine Anforderung an die Gestaltung
- § 4    Besonderheiten der baulichen Umgebung

### **Teil B:                    Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen**

- § 5    Baukörper
- § 6    Dächer
- § 7    Fassaden
- § 8    Fenster
- § 9    Schaufenster, Schaukästen
- § 10  Türen und Tore
- § 11  Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen
- § 12  Vordächer, Erker, Balkone, Loggien
- § 13  Vortreppen
- § 14  Garagen und Stellplätze
- § 15  Einfriedungen, Mauern, Zäune
- § 16  Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
- § 17  Mülltonnen
- § 18  Antennen
- § 19  Anlagen für Außenwerbung und Warenautomaten

### **Teil C:                    Verfahrensvorschriften**

- § 20  Abweichungen
- § 21  Ordnungswidrigkeiten
- § 22  Inkrafttreten

### **Anlagen**

- Anlage 1    Planteil, räumlicher Geltungsbereich mit Darstellung der Ensemblebereiche
- Anlage 2    Planteil, Einschränkungen bei Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster
- Anlage 3    Straßenliste

**Örtliche Bauvorschrift  
der Stadt Waltershausen  
über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Waltershausen  
- Altstadtgestaltungssatzung -**

Aufgrund der §§ 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung und des § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S.49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321) hat der Stadtrat der Stadt Waltershausen am 03.07.2023 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

**Präambel**

Die Altstadt von Waltershausen ist mit ihrer sehr gut erhaltenen städtebaulichen Struktur ein Zeugnis der mittelalterlichen Stadtbaukunst und ist daher ein schützenswertes Beispiel für eine im Mittelalter entstandene Marktsiedlung mit ihren Vorstädten in Mittelthüringen.

Der Bereich der mittelalterlichen Kernstadt sowie der Vorstädte sind daher als Denkmalensemble, Bestandteil der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.01.1994 und vom 23.05.1995, eingestuft worden.

Die im Mittelalter gegründete Marktsiedlung mit ihren Stadterweiterungen im 14. und 15. Jahrhundert befindet sich am Fuße der Schlossanlage Tenneberg und läuft zwischen Burgberg und Ziegenberg nach Westen aus.

Von diesen Punkten aus werden Ein- und Ausblicke auf die Raum- und Baustruktur der Altstadt von Waltershausen möglich.

Durch ihre Stadtgeschichte, die Topographie, die Gliederung der Stadtstruktur, die zum Großteil erhaltene Bausubstanz und ihre Maßstäblichkeit wird die Altstadt von Waltershausen in ihrer Schutzwürdigkeit und Bedeutung begründet. Die Bewahrung und Erhaltung der Altstadt von Waltershausen als Zentrum der Stadt ist daher ein städtebauliches, kulturelles und soziales Anliegen.

Das historische Stadtbild erfordert bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung auf den historischen Baubestand den Einsatz vorhandener lokaler Gestaltungsmerkmale.

Damit soll die Typik der Altstadt von Waltershausen erhalten, behutsam fortentwickelt und somit auch für spätere Generationen erlebbar gemacht werden.

Weiterhin ist es das Ziel dieser Satzung, Neubauten und bauliche Veränderungen so in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, dass die vorhandene gestalterische Eigenart nicht verloren geht und das Denkmalensemble nicht gestört wird. Jedoch musste die Satzung durch neue Anforderungen an den Gebäudebestand und die öffentlichen Stadträume, durch die Belange des Klima- und Ressourcenschutzes, angepasst werden. So ist heute bei einem Gebäude ohne Versorgung mit erneuerbaren Energien die Einhaltung des Wärmeschutzes praktisch nicht mehr nachweisbar. Somit waren einige Einschränkungen nicht mehr vertretbar. Erneuerbare Energien müssen mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung eingehen.

Weiterhin wurden mit der 1. Änderung der Sanierungssatzung, veröffentlicht am 24.11.1999, die Grenzen des Sanierungsgebietes geändert. Außerdem machten aus heutiger Sicht unbestimmte Begriffe und Formulierungen sowie Fehler und Mängel, in der am 01.07.1997 genehmigten Satzung, eine weitreichende Überarbeitung notwendig.

**Vorbemerkung:**

Die Stadt ist gemäß § 88 ThürBO ermächtigt diese Satzung mit den entsprechenden Regelungen zu erlassen. Nicht ermächtigt ist die Stadt Regelungen über „höherrangiges Recht“ zu treffen. Somit gehen Anforderungen nach dem Denkmalschutzrecht bzw. den Vorschriften des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler des Landes Thüringen (ThürDSchG) und Regelungen nach ThürBO und nach Baugesetzbuch (BauGB) den Bestimmungen dieser Satzung vor. So ist, für nicht verfahrensfreie Vorhaben nach ThürBO, immer eine Baugenehmigung bei der unteren

Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Weiterhin unterliegen alle Objekte, die als Kulturdenkmale im Sinne des § 2 ThürDSchG im Thüringer Denkmalsbuch eingetragen bzw. Bestandteil der nachrichtlichen Arbeitsliste sind, den Bestimmungen des ThürDSchG und somit ist für alle Maßnahmen an und bei Einzeldenkmalen, auch in den Gebäuden, eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Vorfeld einzuholen. In Anlage 3 der Satzung sind die Denkmale im Sanierungsgebiet nachrichtlich und unverbindlich aufgeführt. Des Weiteren handelt es sich beim Geltungsbereich der Altstadtgestaltungssatzung um archäologisch relevantes Gebiet, so dass hier alle Erdarbeiten ebenfalls einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

## **Teil A:                    Allgemeine Vorschriften**

### **§ 1**

#### **Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich, Genehmigungspflicht**

- (1) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, baulichen Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und sonstigen Anlagen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind, die sich auf die äußere Gestaltung auswirken und die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbar sind.
- (2) Die getroffenen Festsetzungen gelten sowohl für die nach Thüringer Bauordnung (ThürBO) genehmigungspflichtigen als auch für die genehmigungs- bzw. verfahrensfreien Vorhaben. Im Geltungsbereich der Satzung ist für alle Änderungen an den Außenhüllen der Gebäude, sichtbare Veränderungen an den Außenanlagen einschließlich Zäune und Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten eine sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt Waltershausen einzuholen.
- (3) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte, in der 1. Änderung der Sanierungssatzung der Stadt Waltershausen förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, veröffentlicht am 24.11.1999. Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan eingetragen und durch eine durchgezogene blaue Linie eingegrenzt. Die Ensemblebereiche innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 2 Absatz 2 ThürDSchG sind farblich gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.  
Die Straßenliste sortiert nach Ensemblebereichen und die Einzeldenkmale im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift der Stadt Waltershausen über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Waltershausen „Altstadtgestaltungssatzung“ sind in Anlage 3 aufgeführt. Die Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung, die Denkmalliste ist dabei unverbindlich.
- (4) Diese Satzung gilt nicht:  
für die Gotteshilfskirche,  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ehemalige Lederfabrik“,  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Heinrich-Schwerdt-Straße“.

### **§ 2**

#### **Bauwiche, Abstände, Abstandsflächen**

- (1) Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart der Altstadt können geringere als die in § 6 ThürBO vorgeschriebenen Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen zugelassen werden.
- (2) Für die Altbebauung werden die erforderlichen Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen auf das Maß der bestehenden Zwischenräume, Abstände und Abstandsflächen verringert. Bei Neubauten, die als Ersatz für Altbauten errichtet werden, wird entsprechend verfahren.

- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Gebäude, die sich an öffentlichen Verkehrsflächen gegenüberliegen sowie zwischen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderung an die Gestaltung**

- (1) Alle von öffentlichen Flächen aus sichtbaren baulichen Anlagen, Bauteile und Bauzubehör sind mit traditionell natürlichen Materialien (unpoliertem Naturstein, Holz, unglasierten Ziegeln, mineralischem Putz) zu gestalten. Die Verwendung von Imitationen natürlicher Baustoffe ist nicht gestattet, es sei denn einzelne Imitationen werden in den Folgeparagrafen ausdrücklich erlaubt.

### **§ 4**

#### **Besonderheiten der baulichen Umgebung**

- (1) Erhaltenswerte Besonderheiten wie Mauern, Stützmauern, Treppen, Terrassen, Gewässer und Baumbestand sind zu erhalten oder wiederherzustellen (bei Gehölzen durch entsprechende Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung).
- (2) Das vorhandene Natursteinpflaster gehört zu den wichtigen Gestaltmerkmalen und ist sorgsam zu erhalten. Kann nach Bauarbeiten die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nach Art und Material nicht gewährleistet werden, ist ein Ersatz durch neues Natursteinpflaster oder ein dem Charakter entsprechendes Kunststeinpflaster möglich.

## **Teil B: Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen**

### **§ 5**

#### **Baukörper**

- (1) Neu- und Umbauten müssen sich der benachbarten historischen und schutzwürdigen Bebauung anpassen, insbesondere in: Lage zu öffentlichen Flächen, Größe, Geschößzahl, Traufhöhe, Umriss, Dachgestalt und Firstrichtung. In Grenzbereichen zwischen der älteren und der neueren Bebauung gilt die Ätere.
- (2) Die historische Parzellenstruktur soll erhalten bleiben. Soweit dies bei einer Neubebauung nicht möglich ist, ist sie durch Gliederungselemente und unterschiedliche Farbgebung in den Fassaden sichtbar zu machen.
- (3) Bei Neubauten als Ersatz für Altbauten ist ein Wechsel der Firstrichtung unzulässig. Die Anzahl der in der Straßenansicht oberirdischen Vollgeschosse, ohne Dachgeschosse, wird gleich der Anzahl eines der beiden direkten Nachbargebäude festgesetzt. Für diese Festsetzung ist es unerheblich ob die jeweiligen Dachgeschosse als Vollgeschosse gelten.

### **§ 6**

#### **Dächer**

- (1) Dachform, Dachneigung und Firstrichtung:
1. Die Stellung der Gebäude wird durch die Traufständigkeit zum öffentlichen Raum bestimmt und ist beizubehalten.

2. Vorhandene Dachaufbauten wie Gauben und Türme dürfen nicht beseitigt werden, soweit sie ursprünglich zum Gebäude gehören.
3. Dachform, Dachneigung und Firstrichtung vorhandener und dem Ortsbild entsprechender Gebäude sind beizubehalten.
4. Bei Hauptgebäuden sind symmetrische Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansardendächer mit einer Neigung von mindestens 35 Grad zu verwenden.
5. Bei Nebengebäuden sind symmetrische Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarden- und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden zulässig, wenn diese nicht aus dem benachbarten Straßenraum einsehbar sind.

#### (2) Dachdeckung:

1. Zu verwenden sind naturrote Tondachziegel oder Tondachziegel mit roter, nicht glänzender und nicht spiegelnder, engobierter Oberfläche sowie naturrote Betondachsteine. Auf den Schulgebäuden sind auch Naturschieferdeckungen und matte, schwarze Ziegel oder Betondachsteine zulässig.
2. Formziegel für Dachdurchdringungen haben in Material und Erscheinungsbild der sonstigen Eindeckung zu entsprechen.
3. Dachrinnen und Fallrohre, klempnermäßige Anschlüsse und Kehlen sind aus Zink/ Titan-Zink-, Aluminium- oder Kupfer-Blech herzustellen. Kunststoffe sind nicht zu verwenden. Fallrohre dürfen nur senkrecht, nicht aber quer über die Fassade geführt werden. An den Hauptdächern sind grundsätzlich runde Rinnen und Fallrohre zu verwenden.
4. Als Schneefangeinrichtungen sind leiterförmige Gitter aus Kupfer, Zink, verzinkt oder mit metallgepulverter Oberfläche mit einer Höhe von max. 25 cm zu verwenden. Rundhölzer sind nicht zulässig.
5. Die Eindeckung von Pult- und Flachdächern kann, neben den erlaubten Ziegeln, mit Blechscharn aus Zink/ Titan-Zink-Blech, Kupfer, roten Schweißbahnen und, nicht glänzenden Profilblechen erfolgen. Für bauordnungsrechtlich genehmigte Terrassen auf Flachdächern sind nicht glänzende Natur- oder Kunststeinbeläge sowie Holzbeläge zulässig.

#### (3) Dachabschlüsse:

1. Vorhandene Dachüberstände sind beizubehalten. Bei Neubauten dürfen Dachüberstände das Maß der Überstände der direkten Nachbargebäude um maximal 25 cm über- oder unterschreiten.
2. Bei historischen Gebäuden (erbaut vor 1945) sind die Ortgänge mit Unterverschalung und Windbrett herzustellen. Windbretter können mit einer Zink-, Titan-Zink-, beschichteten Aluminium- oder Kupferblechabdeckung versehen werden. Formziegel für den Ortgangabschluss sind unzulässig.
3. Traufüberstände sind mit einem Dachkasten oder einem Traufgesims zu versehen. Bei Nebengebäuden sind sichtbare Sparrenfüße mit aufgesetzter Sichtschalung möglich.
4. Verkleidungen aus zementgebundenen Platten sind bei Dachüberständen unzulässig.

#### (4) Dachgauben und Zwerchgiebel:

1. Dachgauben sind als symmetrische Satteldachgauben oder Schleppegauben herzustellen. Die Eindeckung muss wie das Hauptdach erfolgen.
2. Bei Neubauten sind Flachdachgauben möglich.
3. Maximal 1/2 der Dachfläche darf für Aufbauten verwendet werden. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Gegenüber der aufgehenden Fassade sind Gauben mindestens 50 cm zurückzusetzen oder fassadenbündig als Zwerchhaus auszuführen.
4. Zugelassen sind einfenstrige Gauben mit einer Fensteransichtsfläche zwischen den Konstruktionshölzern von max. 1,10 x 1,40 m (B/H) und zweifenstrige Gauben mit einer Fensteransichtsfläche zwischen den Konstruktionshölzern von insgesamt max. 2,20 x 1,40 m (B/H). Zulässige Fensterformate in Dachgauben sind Quadrate oder stehende Rechtecke. Die Fenstergröße darf jeweils maximal 90 % der Fenstergröße der Hauptfassade betragen.

5. Die Verkleidung der Seitenflächen der Gauben kann als fein ausgeriebene Putzfläche, im gleichen Farbton wie die Hauptfassade, erfolgen. Zulässig ist außerdem die Verkleidung mit Holz, unglasierten Ziegeln oder Naturschiefer. Die Verkleidung mit großformatigen Platten oder Blechverkleidungen ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
6. Zwerchgiebel sind zulässig, wenn dadurch der Charakter des Straßenbildes nicht nachteilig beeinflusst wird. Die Breite des Zwerchgiebels darf 1/2 der Dachflächenbreite nicht überschreiten. Werden Zwerchgiebel und Gauben auf derselben Dachfläche errichtet, dann darf die Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen.

(5) Drempele:

1. Die mögliche Höhe neuer Drempelekonstruktionen auf bestehenden Gebäuden ist durch die vorhandene Trauflinie begrenzt und darf sich um max. 25 cm erhöhen.
2. Bei Neubauten sind Drempele genehmigungsfähig, wenn der Abstand zwischen Trauflinie und Sturzhöhe der Fassadenöffnungen des darunterliegenden Geschosses max. 100 cm beträgt oder wenn Fenster im Drempele eingesetzt werden.

(6) Balkone und Loggien:

1. Straßenseitige Einschnitte für Balkone und Loggien sind nicht zulässig.

(7) Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren:

1. Die Zulässigkeit von geneigten Dachfenstern und Oberlichtern sowie jeglicher Art von Sonnenkollektoren ist im Lageplan (Anlage 2) geregelt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung. Hier gilt für die regelmäßige Zulässigkeit auf den jeweiligen Dachseiten: Die Farbe

Rot	-	nicht zulässig, wenn die Dachflächen vom öffentlichen, benachbarten Straßenraum aus sichtbar sind.
Grün	-	zulässig
Gelb	-	nur Solar-Indachanlagen oder Solarziegel zulässig, wenn die Dachflächen vom öffentlichen, benachbarten Straßenraum aus sichtbar sind.

Dachflächenfenster sind zulässig

Auf allen Dachflächen ist eine Genehmigung, gemäß § 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 29.07.2022, nach Abwägung mit entsprechendem Gewicht für Solaranlagen im Ermessen der Stadt möglich, wenn keine anderen Ausweichdachflächen zur Verfügung stehen und keine Gründe des Denkmal- und Ensembleschutzes dem entgegenstehen.

**Begründung:**

Aufgrund neuer Anforderungen an Gebäude, speziell in Bezug auf Ihre Energiebilanz und der Notwendigkeit der Erzeugung von erneuerbaren Energien zur Eigenversorgung, werden Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien unverzichtbar. Wärmeschutz- und Energieeinsparanforderungen können ohne diese Anlagen nicht mehr erfüllt werden. Ein vollständiger Ausschluss dieser Anlagen wäre zwar im Sinne der Altstadtgestaltung angezeigt, jedoch ist aus den genannten Gründen die maßvolle Zulassung unumgänglich. Deshalb wurde die Zulässigkeit für praktisch jedes einzelne Gebäude betrachtet. So sind straßenseitig in der Regel keine Solaranlagen und Dachflächenfenster zulässig. In Randbereichen mit zum Teil neueren Bebauungen und in schlecht einsehbaren Bereichen, sind nur solche Anlagen zulässig, die sich in die Dachflächen integrieren lassen. Dies wird im Rahmen der Beantragung geprüft und bewertet. Auf straßenabgewandten Dachflächen sind Solaranlagen und Dachflächenfenster weitestgehend zugelassen. Dachflächen mit Nordausrichtung wurden wegen ihrer geringen Wirtschaftlichkeit eher als nicht zulässig ausgewiesen.

2. Zulässig sind liegende Dachfenster überall zum Zweck der Schornsteinreinigung und der Dachreparatur. Ihre Abmessungen dürfen max. 0,6 x 0,5 m betragen

(8) Schornsteine:

1. Schornsteinköpfe sind als Sichtmauerwerk aus naturrotem Ziegelstein herzustellen.
2. Zulässig sind auch fein ausgeriebene Putzflächen und die Verkleidung mit Naturschiefer.
3. In nicht einsehbaren Bereichen sind Edelstahlschornsteinrohre zulässig.
4. Nicht verwendet werden dürfen Zement gebundene Platten und Blechverkleidungen.

**§7**  
**Fassaden**

- (1) Fenster und Türen müssen sich in Form, Größe und Gestaltung den historisch überlieferten Maßverhältnissen anpassen.
- (2) Für Fassaden sind ortsübliche Materialien, wie mineralische Putze, Holz, unglasierte Ziegel oder unpolierter Naturstein zu verwenden. Für untergeordnete Bauten sind auch senkrechte Holzbohlenschalungen zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoffen. In begründeten Ausnahmefällen können Metallverkleidungen bei Neubauten zugelassen werden. Vorhandene Fassaden in Sichtziegelmauerwerk bzw. Klinker sind zu erhalten bzw. instand zu setzen. Neubauten in Sichtziegelmauerwerk sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung möglich. Verputztes oder verkleidetes, künstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Fachwerk kann, soweit es möglich ist, bei Fassadenerneuerung freigelegt werden. Vorhandenes Holzfachwerk ist zu erhalten, sofern es ursprünglich auf eine optische Wahrnehmung als Sichtfachwerk konzipiert wurde. Dabei sind Gefache holzbündig oder kissenförmig holzbündig mit Glattputz zu versehen.
- (3) Sämtliche Putzflächen, auch verputzte Sockelflächen, sind mit einem feinkörnigen, glatt und richtungslos ausgeriebenen Putz, bis 3 mm Korngröße, ohne Rillenstrukturen zu verputzen. Gemusterte, dekorative modische Putzarten sind unzulässig. Putzlehren und Eckschutzschienen sind so zu verarbeiten, dass sie nicht sichtbar sind.
- (4) Gebäudesockel sind verputzt oder aus Naturstein herzustellen. Keramische Fliesen sind unzulässig. In begründeten Ausnahmefällen ist ein dem Charakter des Natursteins entsprechendes Kunststeinmaterial zulässig. Vorhandene, historische Sockelüberstände sind baukonstruktiv zu schützen. Als Wetterleisten sind Holz, Zink- oder Kupferblech zu verwenden. Sockel sind in Farbe, Putzstruktur oder Material vom Erdgeschoss abzusetzen.
- (5) An den bestehenden Gebäuden sind vorhandene Gliederungselemente wie Putzgliederung, Architrave oder absetzende Gesimse, sonstige Architekturdetails, vor allem zur horizontalen Gliederung des Gebäudes, zu erhalten bzw. instand zu setzen. Bei Neubauten sind in Anlehnung an diese historischen Gestaltelemente Fassadengliederungen vorzunehmen.
- (6) Die vorhandenen sichtbaren oder freigelegten Zeichen und Ornamente, Inschriften und Schnitzwerke sind nach denkmalpflegerischen Regeln zu erhalten.
- (7) Die Farbgebung der Fassaden bedarf jeweils einer besonderen Abstimmung mit dem Bauamt der Stadtverwaltung.
- (8) In Putzstruktur abgesetzte Faschen und Gesimse sollen auch farbig abgesetzt werden. Ungebrochene grelle und leuchtkräftige Farbtöne und glänzende Oberflächen sind nicht zu verwenden. Farbunterschiede zu Nachbargebäuden sind erforderlich. Reines Weiß und reines Schwarz sind als Fassadenfarbe, außer für Details wie Schmuckverzierungen und Ornamente, unzulässig.

- (9) Das nachträgliche Anbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung an die Fassadenfronten, die zum öffentlichen Raum wirken, ist nur zulässig, wenn dabei die vorhandenen Gestaltelemente (Geschossversätze, Faschen, Bekleidungen, Gesimse, Hauszeichen und sonstige Gliederungselemente) erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Unzulässig sind Fassaden-Außendämmungen bei geschlossenen Fassadenfronten, wenn die Dämmung mehr als 5 cm gegenüber den direkten Nachbarbebauungen hervortritt.

## **§ 8 Fenster**

- (1) Anzahl und Fenstergrößen und ihre Anordnung sind aus der Maßstäblichkeit des Gebäudes zu entwickeln und an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltungen zu orientieren. Für die Erbauungszeit des Gebäudes typische Fensterteilungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei Fachwerkgebäuden ist mindestens eine T-Teilung vorzusehen. Zulässig sind nur rechteckige Einzelfenster in einem stehenden Format, deren Verhältnis der Breite zur Höhe mindestens 1: 1,5 beträgt. Bei Neubauten und im Gaubenbereich sind Ausnahmen zulässig, wenn die Gesamtproportion gewahrt und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Fenster sind aus Holz herzustellen. Kunststofffenster sind nur zugelassen, wenn sich die Profilierung an die Ansicht von Holzfenstern anlehnt und die Proportion gewahrt wird. Kunststofffenster sind nicht über Mittel der Stadt förderfähig.
- (3) Fenster sind mit farblosem Flachglas zu verglasen. Andere Glasarten können zugelassen werden, wenn der Charakter des Hauses dadurch nicht gestört wird. Ausgeschlossen sind spiegelnde, farbige und gewölbte Gläser und die Verwendung von Glasbausteinen.
- (4) Fenster sind bei Fachwerkhäusern (verputzt oder unverputzt) und in historischen Fassaden fassadenbündig einzubauen. Sie sind mit einer 4-seitigen Außenbekleidung von mindestens 10 cm und hölzerner Außenfensterbank zu versehen. Die Abdeckung der Fensterbank kann in Zinkblech erfolgen. Der Übergang zum Fassadenputz ist mit einer profilierten Putzleiste zu versehen. Bei Um- und Neubauten können ausnahmsweise Gewände in Form von 4-seitigen Putzfaschen in einer Regelbreite von 0,12 m jedoch von mindestens 0,05 m hergestellt werden. Vorhandene Gewände aus einheimischem Stein bzw. Steinverkleidungen sind zu erhalten bzw. instand zu setzen. Umlaufende Fensterbekleidungen aus Riemchen, Keramik oder Kunststoff sind nicht zulässig. Fensterumkleidungen aus Klinker sind nur bei Sichtklinkerfassaden genehmigungsfähig.
- (5) Bei neuen Fenstern mit Regenschienen aus Metall sind diese Schienen mit einer Holzleiste abzudecken.
- (6) Bei massiven Gebäuden mit gemauertem Fensteranschlag können die Fenster um Anschlagtiefe zurückgesetzt werden.
- (7) Fenstersprossen sind so zu gestalten, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert und profiliert werden und sich in die Gesamtproportion des Fensters einpassen. Die Sprossen im Stulp- und Kämpferbereich sind mindestens als Wiener Sprosse (außen und innen auf die Scheibe aufgesiegelt) oder glasteilende Sprossen auszubilden. Wo es möglich ist, sind konstruktive Sprossen zu verwenden. Ziersprossen können als glasteilende Sprossen ausgebildet werden. Sie sind mindestens jedoch als aufgesiegelte Sprossen auszuführen und entsprechend den historischen Vorbildern zu dimensionieren und zu gestalten, wenn damit der Eindruck einer glasteilenden Sprosse gewahrt wird. Bei Isolierverglasungen können breitere Sprossen zugelassen werden, wenn sie kräftig profiliert werden. Bei Isolierglasfenstern sind Scheinsprossen im Glaszwischenraum oder aufgesetzte Sprossenrahmen nicht zu verwenden.

- (8) Rundbogen- oder Stichstürze sind zu erhalten und die Sturzwölbung ist als Fensterflügel bzw. in Glas herzustellen.

## **§ 9 Schaufenster, Schaukästen**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- (2) Schaufenster sind in Holz auszuführen. Andere Schaufenstermaterialien sind nur zulässig, wenn sich die Gestalt an Holzprofile anlehnt und die Proportion gewahrt wird. Nicht hölzerne Schaufenster sind nicht über Mittel der Stadt förderfähig.
- (3) Schaufensterflächen, die größer als 5,0 m<sup>2</sup> (Glasfläche) sind, sind durch eine profilierte Kämpfersprosse zu unterteilen. Im Oberlichtbereich sind vertikale Teilungen durch profilierte Sprossen vorzunehmen.
- (4) Das Anbringen von Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Außenwänden ist bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Ferner sind Schaukästen innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten zulässig.

## **§ 10 Türen und Tore**

- (1) Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge und Tore sind zu erhalten und ggf. instand zu setzen.
- (2) Haustüren sind als gegliederte und profilierte Holztüren herzustellen. Türbekleidungen sind entsprechend dem Hauscharakter zu profilieren.
- (3) Andere Türmaterialien sind nur zulässig, wenn sich die Gestalt an Holztüren anlehnt und die Türen eine symmetrische Teilung mit senkrechter Spiegelachse aufweisen. Diese Türen sind nicht über Mittel der Stadt förderfähig.
- (4) Weiße Haustüren sind unzulässig.
- (5) Hof-, Haus- und Garagentore sind regelmäßig aus Holz oder Schmiedeeisen anzufertigen. Andere Tore sind möglich, wenn sich die Tore in das Gestaltungskonzept integrieren. Andere Tore sind zu begründen und die Zulässigkeit ist im Ermessen der Stadt zu entscheiden.
- (6) Weiße und sehr helle Tore sind unzulässig. Tore sind in das Farbkonzept der Fassaden einzubeziehen.

## **§ 11 Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen**

- (1) Fensterläden sind als Holz-Klappläden auszuführen. Sie sind farblich zur Fassade abzusetzen.
- (2) Rollläden und Jalousien sind im Bereich der Fassade nur zulässig, wenn diese im geöffneten Zustand nicht zu erkennen sind. Hierzu sind die Führungsschienen hinter den Holzbekleidungen einzubauen und der Rollladenkasten muss in ein Bekrönungsgesims integriert oder innen eingebaut werden. Fensterverkleinernde Aufsatzrollläden sind unzulässig.

- (3) Rollgitter sind nur bei Schaufenstern und Ladeneingängen bzw. bei Gewerberäumen im Erdgeschoß zulässig. Rollgitterkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
- (4) Markisen sind als Einzelmarkisen über einzelnen Schaufenstern zulässig, wenn sie als Sonnenschutz erforderlich sind und als bewegliche Sonnenschutzmarkisen ausgebildet werden. Das Anbringen des Firmennamens als Schriftzug ist zulässig. Darüber hinaus dürfen Markisen nicht als Werbeträger genutzt werden. Markisen sind aus Materialien mit matter Oberfläche herzustellen und farblich der Fassade anzupassen. Zulässig sind mittlere Hellbezugswerte.

## **§ 12**

### **Vordächer, Laubengänge, Balkone, Loggien**

- (1) Einfach gestaltete Vordächer über Eingangstreppe sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch in die Fassade einfügen. Konstruktionen aus Kunststoffen oder Leichtmetallen sind unzulässig.
- (2) Vordächer und Kragplatten über Schaufenstern und Ladeneingängen sind nicht zulässig.
- (3) Balkone sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Sie sind in der Art eines hölzernen Balkonvorbaus in zimmermannsmäßiger Konstruktion oder als Metallkonstruktion mit senkrechten Stützen an Rück-, Garten- oder Hoffassaden im Ermessen der Stadt genehmigungsfähig.
- (4) Loggien sind an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Sie sind an Rück-, Garten- oder Hoffassaden zulässig. Bei Massivbauten sind sie durch senkrechte Holz- oder Metallpfosten zu unterteilen. Bei Sichtfachwerkbauten dürfen sie das Fachwerkgerüst nicht unterbrechen.
- (5) Besonders zu beachten sind die vielfach vorhandenen Laubengänge an den Seiten- bzw. Hintergebäuden. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Substanzverlust zu ersetzen.

## **§ 13**

### **Vortreppen**

- (1) Vorhandene Vortreppen aus massiven Natursteinstufen vor Hauseingängen bzw. Ladeneingängen sind zu erhalten. Bei Erneuerung der Treppenanlage ist diese als geschlossene Treppenanlage herzustellen. Als Treppenbelag können heimische Natursteine (gelber/roter Sandstein, Quarzit, Kalkstein, Granit, Porphyrt) oder unbehandelte Pflasterklinker verwendet werden. Die Oberfläche ist rau zu bearbeiten (gestockt, geflammt). In begründeten Ausnahmefällen wird ein diesem Charakter entsprechendes Kunststeinmaterial zugelassen.
- (2) Vortreppen können auf öffentlichen Flächen zugelassen werden, wenn die Vortreppe historisch auf der öffentlichen Fläche lag und bei Ersatz oder Umbau nicht weiter als ursprünglich in den öffentlichen Raum ragt.
- (3) Notwendige Geländer sind aus Schmiedeeisen in einfachen Formen, mit senkrechten Stäben, zu fertigen.

## **§ 14 Garagen und Stellplätze**

- (1) Garagen und Stellplatzüberdachungen sind im baulichen und gestalterischen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden zu errichten. Unzulässig sind daher insbesondere Fertiggaragen mit Flachdach, Blechgaragen, Stellplatzüberdachungen mit Kunststoffabdeckung. Zulässig sind Garagen und Carports, wenn die allgemeinen Festsetzungen dieser Satzung an Nebengebäude erfüllt sind.

## **§ 15 Einfriedungen, Mauern, Zäune**

- (1) Bestehende Einfriedungen (Natur- und Bruchsteinmauern, traditionelle schlichte Holzzäune aus einfachen Holzstaketen oder als geschlossene Bretterzäune (Bliche), schmiedeeiserne Metallzäune) sind als wesentliche Raumelemente entlang des öffentlichen Straßenraumes zu erhalten und zu sanieren.
- (2) Neue Mauern sind aus lagerhaften Naturstein zu errichten. Zulässig sind ferner verputzte Mauern, Metallzäune mit senkrechten Stäben und Holzzäune mit senkrechten Latten.
- (3) Alle Mauern sind mit Natursteinplatten oder Dachziegeln abzudecken.
- (4) Einfahrten und Eingänge sind mit Toren und Türen aus Holz oder Schmiedeeisen zu schließen.
- (5) Nicht genehmigungsfähig sind insbesondere: Jägerzäune, unverkleidete Betonmauern, Maschendraht, Metallgitterzäune und alle Arten von Kunststoffen.
- (6) Hecken aus landschaftstypischem Pflanzmaterial (Laubgehölze) können als Einfriedungen an geeigneten Stellen eingesetzt werden.
- (7) Bei Kombinationen aus Sockelmauern mit Zäunen darf die Mauerhöhe 1/3 der Gesamthöhe nicht überschreiten.

## **§ 16 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke**

- (1) Bestehende Natursteinbeläge aus Kalkstein, Sandstein und Granit sind zu erhalten bzw. wieder zu verwenden und zu ergänzen.
- (2) Gehen nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke ohne Mauern oder Zäune in öffentliche Straßenflächen über, ist auf dem privaten Grundstück die gleiche Pflasterung fortzusetzen. Grenzen sie an ungepflasterte Straßen, so sind sie, in dem von der Stadt für die Straße vorgesehenen Pflastermaterial mit der vorgesehenen Verlegeart, zu befestigen. Der Grenzverlauf kann durch eine Läuferreihe in einem anderen Natursteinmaterial kenntlich gemacht werden.
- (3) Flächenbefestigungen mit Beton sind in den Bereichen unzulässig, die zu den öffentlichen Straßenräumen wirken. Asphaltierte Oberflächen sind in diesen Bereichen nur zugelassen, wenn der Straßenbelag ebenfalls asphaltiert ist. Für die Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen können Pflasterbeläge aus Naturstein verwendet werden. Zulässig sind auch Pflasterungen aus gestrahltem, gestocktem, geflammtem oder gerumpeltem Betonstein mit quadratischen oder rechteckigen Formaten. Eine Farbabstimmung ist vor Verlegung notwendig. Auch können die Zufahrten und Stellplätze in wassergebundener Decke, Schotterrassen und Bekiesungen ausgeführt werden.

- (4) Glänzende und polierte Oberflächenbefestigungen sind unzulässig.
- (5) Bei gärtnerisch gestalteten privaten Freiflächen, die vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar sind, sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

### **§ 17 Mülltonnen**

- (1) Mülltonnenstandorte sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.
- (2) Die Standorte sind so zu wählen, dass die Mülltonnen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

### **§ 18 Antennen**

- (1) Antennen, technische Anlagen, Satellitenanlagen für den Fernseh- und Hörfunkempfang beeinträchtigen das Ortsbild besonders in der historischen Altstadt sehr. Wenn eine zumutbare Empfangsqualität gewährleistet ist, dürfen Antennen nur innerhalb des Dachraumes installiert werden. Andernfalls sind sie im Ausnahmefall an rückwärtigen Fassaden, der straßenabgewandten Dachseite, an Nebengebäuden oder im rückwärtigen Hofraum zulässig. Wenn nachgewiesen wird, dass keine andere Möglichkeit besteht, ist die Anbringung der Antenne ausnahmsweise auch an der straßenzugewandten Dachseite zu gestatten.

### **§ 19 Anlagen für Außenwerbung und Warenautomaten**

- (1) Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden.
- (2) Je Straßenfassade darf für jedes im Gebäude ansässige Gewerbe nicht mehr als eine Flachwerbung und/oder ein Ausleger angeordnet werden.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bei Fassaden mit nur vereinzelt Fenstern bis 4 Stück oder ohne Fenster ist die Werbeanlage bis zum oberen Abschluss der Fassade möglich.
- (4) Unzulässig ist das Anbringen von Werbeanlagen an Dächern, anderen hochragenden Bauteilen und an Türen und Toren, die nicht als Ladeneingänge dienen.
- (5) Beschriftungen sind in Form, Größe und Farbe dem Bauwerk unterzuordnen. Beschriftungen sind wie folgt möglich:
  - gezeichnet als Schriftband oder in Einzelbuchstaben direkt auf der Hauswand,
  - auf Schriftträger (Schilder aus Holz, Metall, Glas, Plexiglas, Polycarbonat), die in geringem Abstand zur Hauswand angebracht werden,
  - vertikal oder horizontal an der Fassade,
  - als Einzelbuchstaben aus Metall direkt auf der Hauswand und
  - als hinterleuchtete Einzelbuchstaben aus Metall mit geringem Abstand zu Hauswand.Die Höhe der Schrift darf max. 40 cm betragen.

- (6) Unzulässig sind:
- senkrechte Schriftzüge über mehrere Geschosse
  - Werbeanlagen mit grellem, wechselndem und bewegtem Licht
  - Montage abweichend von der vertikalen bzw. horizontalen Richtung
- (7) Ausleger sind regelmäßig aus Schmiedeeisen herzustellen. Andere Materialien können im Ermessen der Stadt genehmigt werden. Für den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr blendfreie Beleuchtungen sind zugelassen. Die an Auslegerkonstruktionen befestigten Werbeschilder dürfen höchstens 1,0 m<sup>2</sup> groß sein. Die gesamte Auslegerkonstruktion darf bis zu 100 cm vor die betreffende Fassade vortreten. Zur Sicherstellung des Lichtraumprofils der Straße, muss der horizontale Abstand zur Hinterkante Bordstein/ Fahrbahnbegrenzung mindestens 60 cm betragen und die Unterkante des Werbeträgers muss mind. 2,50 m über dem Fußweg oder dem Gelände liegen.
- (8) Das vollflächige Verkleben der Schaufenster mit Werbeplakaten ist nicht gestattet. Zulässig sind Bemalen oder Sichtschutzfolien, auch mit Hinweisen auf den Gewerbebetrieb und temporäre (für max. 12 Wochen pro Jahr) Werbung für den eigenen Betrieb, bis zu 2/3 der Schaufensterfläche. Dabei sind ungebrochene grelle und leuchtkräftige Farbtöne und glänzende Oberflächen unzulässig.
- (9) Werbeanlagen, die dem Werbezweck nicht mehr entsprechen, sind zu entfernen.
- (10) Warenautomaten dürfen an oder vor Fassaden an öffentlichen Verkehrsflächen nicht angebracht werden. Sie sind nur innerhalb der Grundrissfläche eines Gebäudes zulässig.

## **Teil C:                    Verfahrensvorschriften**

### **§ 20 Abweichungen**

- (1) Von den Vorschriften dieser Satzung kann bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben die zuständige Bauaufsichtsbehörde gemäß § 66 Abs.1 ThürBO Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt zulassen. Bei verfahrensfreien Vorhaben sind Abweichungen gemäß § 66 Abs. 2 ThürBO schriftlich bei der Stadt Waltershausen zu beantragen und zu begründen und von der Stadtverwaltung bzw. durch Beschluss des Stadtrates zu entscheiden. Abweichungen von diesen Vorschriften sind nur möglich, soweit die Einhaltung der Vorschriften mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist bzw. eine besondere Härte bedeutet, die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt und wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.
- (2) Im Falle eines Bau- oder Kulturdenkmals ist dabei zusätzlich die Stellungnahme der Denkmalfach- und Verwaltungsbehörde maßgebend.

### **§ 21 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- entgegen der §§ 4-19 dieser Satzung nicht zulässige bauliche Anlagen oder Werbeanlagen errichtet oder zum Unzulässigen ändert
  - entgegen der §§ 4 -19 dieser Satzung nicht zulässige Materialien verwendet
  - entgegen § 6, § 7, § 10, § 12, § 13, § 15 und § 16 erhaltenswerte bauliche Elemente beseitigt oder abbricht

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 der ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

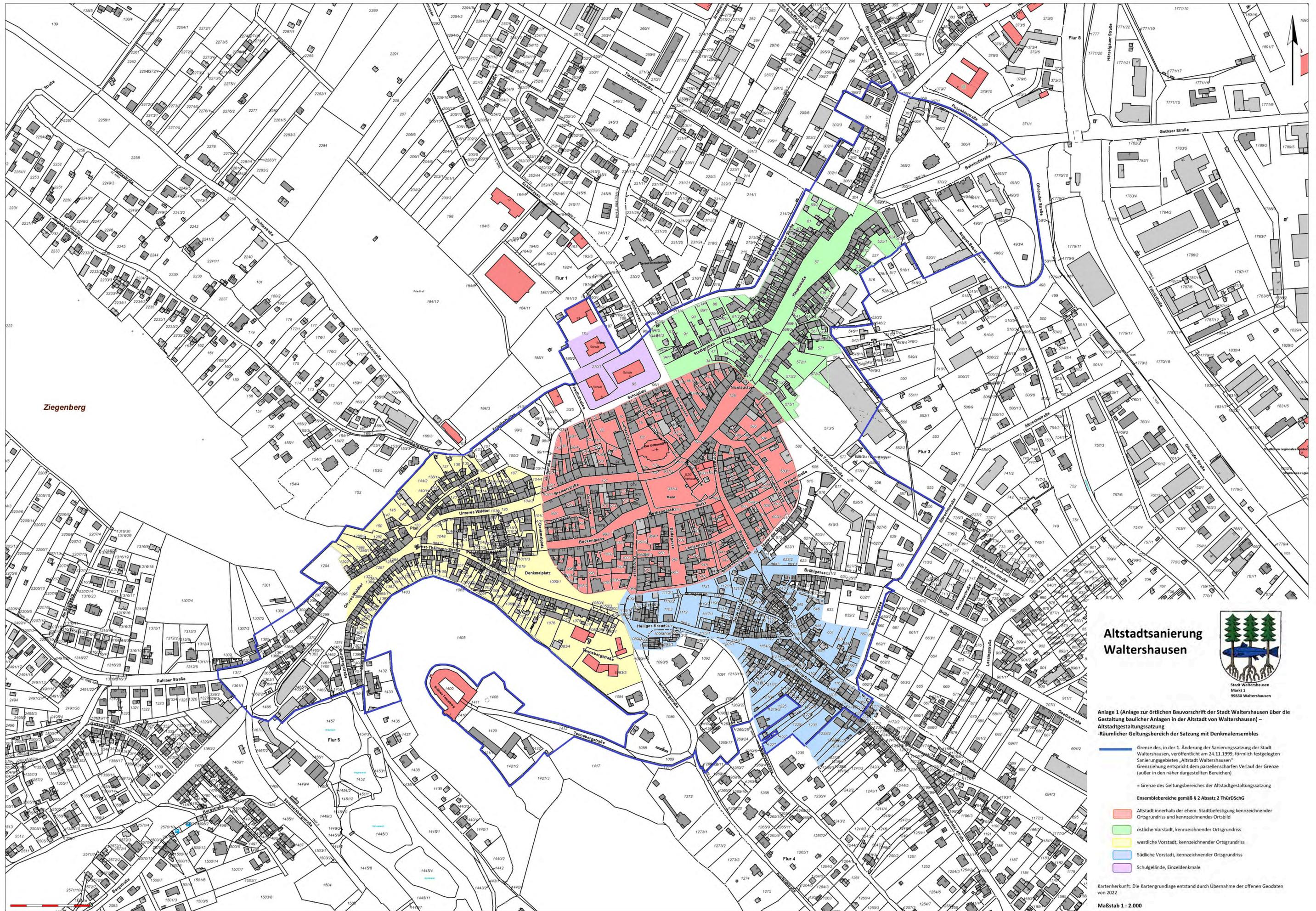
## § 22 Inkrafttreten

Die Altstadtgestaltungssatzung tritt gemäß § 21 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Am selben Tag tritt die bisherige Gestaltungssatzung „Altstadtgestaltungssatzung“ vom 18. Juli 1997 außer Kraft.

Waltershausen, den 14.08.2023

gez. Brychcy  
Bürgermeister





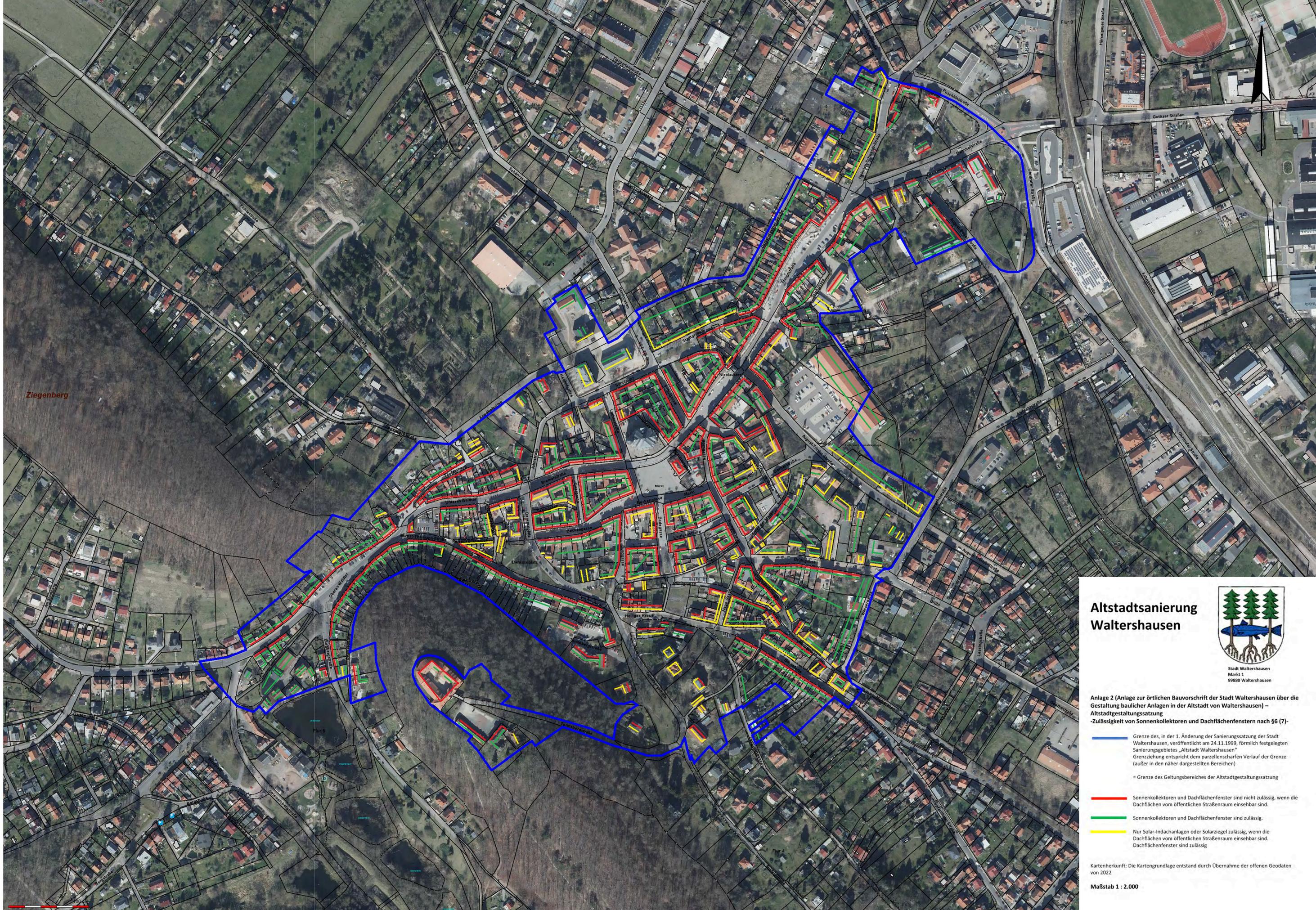
## Altstadtsanierung Waltershausen



Anlage 1 (Anlage zur örtlichen Bauvorschrift der Stadt Waltershausen über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Waltershausen) – Altstadtgestaltungssatzung  
 -Räumlicher Geltungsbereich der Satzung mit Denkmalsembles

- Grenze des, in der 1. Änderung der Sanierungssatzung der Stadt Waltershausen, veröffentlicht am 24.11.1999, förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Waltershausen“
  - Grenzziehung entspricht dem parzellenscharfen Verlauf der Grenze (außer in den näher dargestellten Bereichen)
  - = Grenze des Geltungsbereiches der Altstadtgestaltungssatzung
- Ensemblebereiche gemäß § 2 Absatz 2 ThürDSchG**
- Altstadt innerhalb der ehem. Stadtbefestigung kennzeichnender Ortsgrundriss und kennzeichnendes Ortsbild
  - östliche Vorstadt, kennzeichnender Ortsgrundriss
  - westliche Vorstadt, kennzeichnender Ortsgrundriss
  - Südliche Vorstadt, kennzeichnender Ortsgrundriss
  - Schulgelände, Einzeldenkmale

Kartenherkunft: Die Kartengrundlage entstand durch Übernahme der offenen Geodaten von 2022  
 Maßstab 1 : 2.000



Ziegenberg

## Altstadtsanierung Waltershausen



Stadt Waltershausen  
Markt 1  
99880 Waltershausen

Anlage 2 (Anlage zur örtlichen Bauvorschrift der Stadt Waltershausen über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt von Waltershausen) –  
Altstadtsanierungsatzung  
-Zulässigkeit von Sonnenkollektoren und Dachflächenfenstern nach §6 (7)-

- Grenze des, in der 1. Änderung der Sanierungsatzung der Stadt Waltershausen, veröffentlicht am 24.11.1999, förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Waltershausen“  
Grenzziehung entspricht dem parzellenscharfen Verlauf der Grenze (außer in den näher dargestellten Bereichen)
- = Grenze des Geltungsbereiches der Altstadtsanierungsatzung
- Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind nicht zulässig, wenn die Dachflächen vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.
- Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zulässig.
- Nur Solar-Indachanlagen oder Solarziegel zulässig, wenn die Dachflächen vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.  
Dachflächenfenster sind zulässig

Kartenherkunft: Die Kartengrundlage entstand durch Übernahme der offenen Geodaten von 2022

Maßstab 1 : 2.000