

Örtliche Bauvorschrift  
über besondere Anforderungen an die äußere  
Gestaltung von baulichen Anlagen in der Kernstadt der  
Berg- und Rosenstadt Sangerhausen  
(Gestaltungssatzung)

## **Inhalt**

**Präambel**

**Allgemeine Einführung**

**§ 1 Geltungsbereich**

**§ 2 Allgemeine Anforderungen**

**§ 3 – 17 Gestaltungsvorschriften  
mit Analyse des Gestaltungselementes  
und Begründung der Gestaltungsvorschriften**

§ 3 Parzellenstruktur

§ 4 Gebäudestellung und Gebäudeflucht

§ 5 Gestalt und Abmessungen des Baukörpers

§ 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen

§ 7 Fassadenoberflächen - Material und Verarbeitung

§ 8 Farbgebung

§ 9 Öffnungen

§ 10 Besondere Bauteile

§ 11 Dachgestalt

§ 12 Dacheindeckung

§ 13 Dachaufbauten und Dachöffnungen

§ 14 Sichtverbindungen

§ 15 Vorflächen und Einfriedungen

§ 16 Nebengebäude und sonstige Anlagen

§ 17 Fassadenbegrünung

**§ 18 Ausnahmen und Befreiungen**

**§ 19 Bauantrag/einzureichende Unterlagen**

**§ 20 Ordnungswidrigkeiten**

**§ 21 Inkrafttreten**

**Anlage 1**

Darstellung des Geltungsbereiches

## Präambel

Gemäß der §§ 8 Absatz 1 und 45 Absatz 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (nachfolgend Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert am 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209) und § 85 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) zuletzt geändert am 21.03.2023 (GVBl. LSA S.178) hat der Stadtrat der Stadt Sangerhausen in seiner Sitzung am 29.06.2023 die nachfolgende örtliche Bauvorschrift über die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen in der Berg- und Rosenstadt Sangerhausen (Gestaltungssatzung) beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

## Allgemeine Einführung

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes der Kernstadt von Sangerhausen ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Hauptziel der Bautätigkeit soll dabei die Erhaltung der Bausubstanz und der von ihnen umschlossenen städtischen Räumen sein.

Das in Jahrhunderten gewachsene Formbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf heimische Gestaltungsmerkmale und überkommene Gestaltungsregeln, die das Wesen und Gesicht dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden. Mit Hilfe einer Gestaltungssatzung soll die Unterschutzstellung der Kernstadt als Kulturdenkmal (Stadtgrundriss gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.10.1991) und die Durchführung der städtebaulichen Sanierung nach § 136 ff Baugesetzbuch ergänzt werden. Die geltende Werbeanlagensatzung soll hier ebenfalls unterstützend wirken.

Die Belange des Denkmalschutzes sind dabei bevorzugt zu berücksichtigen.

Die für den historischen Baubestand der Kernstadt charakteristischen heimischen Gestaltungsmerkmale und überkommenen Gestaltungsregeln sind in der Stadtbildanalyse vom Februar 1993 definiert und werden nachfolgend als "ortsüblich" bezeichnet.

Die Stadtbildanalyse liegt im Bauamt der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme aus.

## § 1 Geltungsbereich

### (1) Örtlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Kernstadt Sangerhausen" und im Erhaltungsgebiet „Sangerhausen – Altstadt kern“. Das Gebiet ist in der anliegenden Karte in seiner Begrenzungslinie dargestellt.

Die Karte (Anlage 1) ist Bestandteil der Satzung.

### (2) Sachlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Neubau, Wiederaufbau, Änderungen der Fassaden und Fenster, Instandsetzungen, Umbau sowie Erweiterungen von baulichen Anlagen anzuwenden.

Die Regelungen gelten auch für folgende bauliche Anlagen und Bauteile, die sonst nach § 60 BauO LSA verfahrensfrei wären, aber von öffentlichen Flächen sichtbar sind:

- Öffnungen für Fenster und Türen in Außenwänden fertiggestellter Wohngebäude und fertiggestellter Wohnungen
- Fenster und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen
- Fenster- und Rollläden
- Fassadengestaltung einschließlich Anstrich
- Wärmedämm-Verbundsysteme

- Dächer von fertiggestellten Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen Abmessungen und der Konstruktion
  - Ausbau von Dachgeschossen vorhandener überwiegend Wohnzwecken dienender Gebäude geringer Höhe zu Wohnungen oder einzelner Aufenthaltsräumen, die Wohnzwecken dienen.
  - Dacheindeckungen, auch wenn sie nur gegen vorhandene gleicher Art ausgewechselt werden
  - Abgasanlagen, die keine Schornsteine sind
  - Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenflächen
  - bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind.
  - Antennenanlagen
  - Verkaufsstände und Pavillons
- (3) Die Durchführung der baulichen Maßnahmen und die Errichtung der Anlagen gemäß Absatz 2 bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt Sangerhausen vor Beginn der Baumaßnahme.
- (4) Durch die örtliche Bauvorschrift werden die Sanierungssatzung, das Denkmalschutzgesetz sowie straßen- und verkehrsrechtliche Vorschriften nicht berührt.

## § 2 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges nicht beeinträchtigen.

Die Verwendung von Kunststoffen oder Imitationen natürlicher Baustoffe ist unzulässig in sämtlichen Bereichen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

Die dafür anzuwendenden Gestaltungssatzungsvorschriften sind, nach Gestaltungselementen geordnet, in den folgenden §§ 3 - 17 formuliert und begründet.

## § 3 Parzellenstruktur

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Die historische Parzellenstruktur muss an der Stellung und an den Proportionen der Gebäude sowie an den Einfriedungen ablesbar bleiben.
- (2) Gebäude, die in der Breite das übliche Maß der umgebenden Parzellen erheblich überschreiten, sind durch Auflösung in Einzelbaukörper oder Gestaltung der Fassadenbereiche entsprechend den Proportionen der umgebenden Bebauung zu gliedern.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Die Parzellenstruktur wird in der Kernstadt durch den bis zum Ende des. 19. Jh. geltenden Charakter einer Ackerbürgerstadt bestimmt.

Den unverwechselbaren Eindruck des Ackerbürgeranwesens vermittelt die breitere Parzelle mit der ausgesprochen breitgelagerten Fassade des Wohngebäudes und der Hofeinfahrt.

Typisch sind die dichte Bebauung, die in den geschlossenen Architekturräumen der Straßen und Plätze zum Ausdruck kommt, sowie die klare Abgrenzung der Siedlung gegenüber der Landschaft in Form einer Stadtmauer (heute nur noch in Resten erhalten).

Die größten Höfe (Parzellenbreiten 21 - 30 m) konzentrieren sich an den Hauptstraßen, die durch ihre Breite hervorgehoben sind (Kylische Straße, Markt, Riestedter Straße) und neben dem Wirtschaftsverkehr auch Marktfunktionen erfüllen.

Abgehende Seitenstraßen ordnen sich hierarchisch unter (Parzellenbreiten überwiegend 11 - 20 m) und zeigen eine differenzierte Mischung ehemaliger bäuerlicher Hofhaftung, Händler und Handwerker.

In Randbereichen nahe der Stadtmauer (Hospitalstraße, Katharinenstraße, An der Gonna u.a.) konzentrieren sich kleine Parzellen von 6 - 10 m Breite als Ansiedlungen von Tagelöhnern.

Grundstücksteilungen zeugen von einer stetigen Verdichtung des Kernstadtgebietes, führten jedoch nicht zu einer grundlegenden Veränderung der Parzellenstruktur. Homogene Bereiche finden sich noch am Markt (Südseite), Hospital- und Katharinenstraße, Tennstedt.

Im Gegensatz dazu fällt der Siedlungskern um die Ulrichkirche als besonders inhomogen auf, was aus dem feudalen Abhängigkeitsverhältnis Adelsitz (= große Parzelle) neben Fronbauer (= sehr kleine Parzelle) überkommen ist.

Die stadtvierteltypische Gleichmäßigkeit der Parzellenbreiten und ihre großemäßige Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenbereichen sind wichtige Strukturmerkmale der Kernstadt und dürfen bei Neubebauung nicht unberücksichtigt bleiben.

## § 4 Gebäudestellung und Gebäudeflucht

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Neubauten, Ersatz- oder Umbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich haben sich an die typische Bebauungsstruktur der näheren Umgebung anzupassen.
- (2) Zur Erhaltung der das Straßenbild prägenden Bauflucht ist die Stellung der Hauptgebäude, auch bei Neubauten, unverändert beizubehalten. Fassadenversprünge an Parzellengrenzen dürfen 15 cm Tiefe nicht überschreiten. Darüber hinausreichende Versätze, Rücksprünge aus der Flucht, Arkaden und jede andere Form räumlich wirksamer Abweichungen von der Bauflucht sind unzulässig.
- (3) Neubauten im Straßenbereich sind in geschlossener Bauweise auszuführen. In den Straßen Alte Promenade und Tennstedt ist auch offene Bauweise zulässig. Nicht überbaute Grundstückszufahrten sind nur ausnahmsweise in untergeordneten Nebenstraßen zulässig.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Ordnungsprinzip des die Baustruktur prägenden Sangerhäuser Ackerbürgerhofes ist das traufständige Wohnhaus zur Straße mit dahinter liegendem Wirtschaftshof und den dazugehörigen Gebäuden.

Die Hofbebauungen besitzen trotz unterschiedlicher Grundstücksgröße ein einheitliches Grundschema: entlang der in die Tiefe führenden Grenzen erstrecken sich schmale Gebäude. Es entsteht ein länglicher Hofraum, der an der Rückseite meist von einem Quergebäude geschlossen wird. In Nebenstraßen und infolge von Grundstücksteilungen variiert dieses Schema Flächen- und nutzungsbedingt, bleibt jedoch im Grundtyp nachweisbar.

Die Straßen- und Platzräume sind ausschließlich geschlossen bebaut. In Nebenstraßen und Quergassen treten auch Nebengebäude und Grundstücksmauern als Quartierränder in Erscheinung (Hospitalstraße, Speckswinkel, Hinterm Harz u.a.). Im Verlauf des südlichen (verfüllten) Stadtgrabens (Alte Promenade, Tennstedt) wechseln Bereiche geschlossener und offener Bauweise.

Die Hängigkeit der Kernstadtlage und die genannten Besonderheiten in der Quartierrandbebauung lassen Ein- und Überblicke in die rückwärtigen Quartierbereiche zu (vgl. auch Begründung zu § 11 Dachgestalt und § 14 Sichtverbindungen).

Aus dem Stadtgrundriss ablesbar sind drei Straßenraumtypen:

- im Umfeld der Ulrichkirche (Siedlungskern) geschwungene unregelmäßige Verläufe mit zahlreichen Baufluchtverengungen und –aufweitungen

- im Umfeld der Jacobikirche (Stadterweiterung) ein relativ geradliniges, regelmäßiges Straßennetz in hierarchischer Ordnung und charakteristischen Aufweitungen in Trichterformdem ehemaligen Stadtmauerverlauf folgende gassenartige Nebenstraßen in untergeordneter Dimensionierung.

Allen Gruppen gemeinsam ist das Fehlen starker Abknickungen und Versätze in der Bauflucht einer Straßenzeile sowie die bogenförmige Ausbildung von Richtungsänderungen. Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäude aus der Flucht treten nur vereinzelt als Folge neuerer Bautätigkeit ab Ende 19. Jh. auf.

Zeitgemäße Stadterneuerung wird dieses Verhältnis der Baukörper zueinander als Teil des Straßen- und Platzbildes ebenso berücksichtigen wie die Bebauungsformen auf den Grundstücken, denn sie sind bauliche Zeugnisse städtischer Entwicklung.

## § 5 Gestalt und Abmessungen des Baukörpers

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Gebäude in ihrer Kubatur, Dachausbildung und Gliederung entsprechend der in ihrer Umgebung vorhandenen Maße und Gestaltungsmerkmale auszuführen. Um die Vielfalt der Baugestaltung zu bewahren, ist darauf zu achten, dass durch Fassadenänderungen und Neubauten keine Uniformität des Straßenbildes entsteht.
- (2) Vorhandene Bautiefen der Vorderhäuser sollen beibehalten werden.
- (3) Die Höhe von Nebengebäuden soll sich dem Vorderhaus hierarchisch unterordnen. Dabei darf die Traufhöhe von Nebengebäuden nicht die des Vorderhauses übersteigen.
- (4) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen muss in der Regel die ursprüngliche Traufhöhe erhalten werden. Im Ausnahmefall darf die Traufhöhe neuer Gebäude am Straßenraum die der benachbarten Bebauung um höchstens ein halbes Geschöß über- oder ein ganzes Geschoss unterschreiten. Maximal sind drei Geschosse zulässig.
- (5) In Bereichen mit durchgehend gleicher Traufhöhe darf die Traufhöhe eines Neu- oder Umbaus die der Nachbargebäude um nicht mehr als 5 % über- bzw. unterschreiten.
- (6) Die Bestimmungen (4) und (5) gelten sinngemäß auch für die Firsthöhen.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Der Gebäudebestand in der Kernstadt ist in seiner unterschiedlichen Baualtersmischung Zeugnis einer kontinuierlichen urbanen Bautätigkeit. Lediglich die mit der Stadtentfestung im frühen 19. Jh. einhergehende schubartige Stadterweiterung zeigt in der Hospital- und Katharinenstraße, An der Gonna und im Verlauf der südlichen Wallanlage (Tennstedt, Alte Promenade) Gebäudesubstanz gleicher Bauzeit.

Dabei treten außer Kirchen und Rathaus selbst gewichtige Profanbauten wie das Neue Schloss (Markt 3), Marstall (Kylische Straße 29) u.a. nicht als individuelle Einzelbaukörper in Erscheinung, sondern ordnen sich in Form und Größe in die geschlossenen Bauzeilen ein. Dies gilt auch für Gebäude an Straßenecken und anderen exponierten Lagen.

Die Gebäudesubstanz der Stadterweiterung im Bereich der geschliffenen Stadtbefestigung weist starke Gestaltähnlichkeiten auf.

Eine Sonderstellung nehmen die Bahnhofstraße und der Bereich südlich der Göpenbrücke ein, wo infolge von rigorosen baulichen Eingriffen in die historische Bausubstanz ein inhomogenes Erscheinungsbild vermittelt wird.

Die quartierumschließende Bebauung in der Kernstadt ist überwiegend zwei- und drei-geschossig. Auffällig ist die hierarchische Ordnung in der Gebäudehöhe zwischen Haupt- und Nebenstraßen, die (bis auf die "Marktinsel") durchgängig dreigeschossige Marktumbauung sowie die zum Kernstadtrand hin

abnehmenden Gebäudehöhen und Geschoszzahlen.

Eingeschossige Bebauung findet sich vorwiegend in den stadtmauerbegleitenden Randstraßen in Form von kleinen Wohnhäusern oder Wirtschaftsgebäuden.

Viergeschossigkeit ist die untypische Ausnahme (drei Gebäude im Geltungsbereich). Seitenflügel und rückwärtige Gebäude in den Quartierhöfen sind deutlich niedriger als die Vorderhäuser.

Die Haustiefen der Vorderhäuser betragen in den Nebenstraßen etwa 8 - 10 m, in den Hauptstraßen erreichen sie selten mehr als 13 m. Das erzeugt vorwiegend quergelagerte Hausfronten mit mittelhohen traufständigen Satteldächern. In Bezug auf den Gebäudeaufriß ergeben sich daraus überwiegend lagerhafte Hausproportionen, mit Variationen zur Hochrechteckigkeit als Folge von Grundstücksteilungen und Aufstockungen.

Trotz der allgemein bewegten Geländetopografie, der vorgefundenen Streuung der Geschoszzahlen und unterschiedlicher Geschosshöhen im "Bedeutungsgefälle" zwischen Stadtmittelpunkt und Stadtrand zeigt sich eine bemerkenswerte einheitliche Höhenentwicklung benachbarter Baukörper (außer Bahnhofstraße und Göpenbrückenumfeld). Oftmals sprengen nur einzelne besonders hohe oder niedrige Häuser das geschlossene Bild gering bis mäßig versetzter oder dem Gefälle folgender Trauflinien (Hospitalstraße, Riestedter Straße, Rittergasse).

Die Wirkung des Einzelbaukörpers auf seine Umgebung, auch als Bestandteil geschlossener Baustrukturen, ist von großer Bedeutung für die räumliche Qualität des Straßenbildes. In diesem Sinne müssen sich Umbauten und auch Neubauten in das ortstypische Erscheinungsbild einfügen.

## § 6 Fassadengliederung und Fassadenzonen

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Die Gebäude sollen ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen vertikalen und horizontalen Gliederungselementen aufweisen.
- (2) Bei Fassadenerneuerungen sind die vorhandenen Gliederungselemente zu erhalten bzw. verlorengegangene oder früher beseitigte Elemente nach Möglichkeit wieder herzustellen.
- (3) Die Fassadengliederung von Neubauten soll sich an der plastischen Gliederung der historischen Fassaden orientieren.
- (4) Die Reihung gleicher Fassaden ist zu vermeiden. Aneinander grenzende Baukörper müssen Versprünge von Firstlinie, Traufe, Dach und Sockel aufweisen.
- (5) An den Fassaden muss der vertikale Lastenabtrag über alle Geschosse bis zum Sockelbereich nachvollziehbar ablesbar sein.
- (6) Das Erdgeschoss soll höher als die übrigen Geschosse sein.
- (7) Bei Neu- und Umbauten sind Gebäudesockel vorzusehen. Diese dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschoss- Fußbodens reichen. Ausnahmen sind bei starkem Straßengefälle möglich. Gebäudesockel müssen plastisch vor die Fassade treten. Ausnahmsweise können sie auch bündig mit der Fassadenoberfläche abschließen.
- (8) Bei Neubauten an städtebaulich dominanten Stellen sind Erker und Fassadenvorsprünge oberhalb des Erdgeschosses möglich, wenn sie sich dem Stadtbild und dem Straßenraum einfügen. Erker dürfen dabei nicht mehr als 1,5 m vor der Gebäudefront vorspringen. Bei Ausbildung von sonstigen vorspringenden Gebäudeteilen darf das Maß von 0,5 m nicht überschritten werden.
- (9) Das konstruktiv bedingte Überkragen von Fachwerkgeschossen kann als wichtiges architektonisches Prinzip auch bei Neu- und Umbauten angewendet werden. Dabei darf das Maß von maximal 15 cm nicht überschritten werden.
- (10) Balkone, Loggien, Austritte und Arkaden sind zur Straßenseite hin nicht zulässig.

## **Analyse des Gestaltungselementes**

### **Begründung der Gestaltungsvorschriften**

Die Gliederung der Baukörper und ihrer Fassaden wird durch die konstruktiven Erfordernisse des Mauerwerk - oder Fachwerkbaues vorbestimmt. Bei diesen Bauweisen erfordert die Art der verwendeten Baustoffe ein möglichst direktes Absetzen der Lasten nach unten. Dadurch war über alle Stilepochen eine vertikale Ausrichtung der offenen (Fenster und Türen) sowie der geschlossenen Elemente (Wandflächen, Pfeiler) der Gebäudefassade vorgegeben.

Dieser konstruktiv bedingten Vertikalstruktur wirken horizontal ausgerichtete Gliederungselemente, wie Gesimse, Sockel- oder Trauflinien und die Fensterreihungen entgegen.

Dieses Spannungsverhältnis ist Grundschemata sämtlicher Fassadengliederungen in der Kernstadt und damit Gestaltungsgrundsatz.

Die Gebäudefassaden in der Kernstadt bauen sowohl symmetrisch als auch unregelmäßig auf der zugehörigen Parzellenbreite auf, wobei auch bei Grundstücksteilungen eine gestalterische Selbständigkeit gewahrt bleibt.

Das Verhältnis Breite zur Höhe der Fassade tendiert zum lagerhaften Breitformat in unterschiedlichen Proportionsmaßen, wobei Gesimse, Geschoßauskragungen, stets vorhandene Sockelzonen und die allgemeine Traufständigkeit die horizontale Ausrichtung oft noch betonen.

Die unregelmäßige Durchmischung mit quadratischen und vertikal aufgerichteten Fassadenflächen ist ein stadttypisches Merkmal und bewirkt eine spannungsvolle Ausgeglichenheit der Fassadenfolgen ohne ausgeprägte Vertikaltendenzen.

Infolge der wirtschaftlichen Bescheidenheit einer Ackerbürgerstadt ist die plastische Ausformung der Gebäudefassaden sehr zurückhaltend oder fehlt gänzlich.

Die Wandflächen sind im Wesentlichen nur durch meist vorspringende Sockel, Gesimse und Fensterumrahmungen flachplastisch gegliedert, an der Nahtstelle zwischen massiv- und Fachwerkgeschossen finden sich oft geringe Vor- oder Rücksprünge.

Patrizierhäuser in Stadtmitte und die noch vereinzelt erhaltenen Sicht- oder Schmuckfachwerkbauten zeigen typische Gliederungselemente ihrer Baustilepoche.

Erker sind nur an wenigen markanten Punkten des Straßenbildes ausgeführt.

Die Höhe der Erdgeschosse ist nutzungsbedingt in den Hauptstraßen größer als am Rande der Kernstadt. Das Gleiche gilt für die Obergeschosse, wobei hier zusätzlich noch eine Höhenreduzierung im seltener vorhandenen 2. Obergeschoss festgestellt werden kann.

Typisch aber auch nutzungsproblematisch sind die oftmals ebenerdig angelegten Erdgeschosse in den Randlagen der Kernstadt.

Mit differenziert eingesetzten horizontalen Gliederungselementen zur Unterstützung der Fassadenzonierung, mit dem Wechsel zwischen symmetrisch und asymmetrisch aufgebauten Fassaden in unterschiedlichen Proportionen und durch flachplastische Differenzierung sind die ortstypischen Gestaltungsmittel gegeben, neue Baukörper oder Gebäudeteile so zu gliedern, dass die Lebendigkeit im Straßenbild erhalten bleibt.

## **§ 7 Fassadenoberflächen - Material und Verarbeitung**

### **Gestaltungsvorschriften**

- (1) Die Außenwände baulicher Anlagen sind in der Regel verputzt auszuführen. Ausgenommen davon sind Giebelverkleidungen und Sichtfachwerke. Die Ausführung in Naturstein oder Klinkermauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Wandverkleidungen sind nur in Giebelbereichen (aus-



schließlich der Schaugiebel) zulässig. Sie sind in der Regel aus Schiefer herzustellen. Ausnahmsweise kann auch Holz in Form einer senkrechten Schalung oder Dachziegelbehang zugelassen werden.

- (3) Vorhandene ortstypische Giebelverkleidungen aus Schiefer sind bei Renovierungen und Umbauten beizubehalten.
- (4) Großflächige Giebelverglasungen sind nicht zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen sichtbar sind.
- (5) Bestehendes Sichtfachwerk ist zu erhalten und bei Notwendigkeit konstruktionsgerecht zu ergänzen. Eine Aufdoppelung mit Holzbohlen ab 7 cm Stärke kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies gestalterisch und bauschadenskundlich unbedenklich ist.
- (6) Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.
- (7) Der Neubau von Sichtfachwerk ist nur ausnahmsweise und als konstruktions- und vorbildgerechter Wiederaufbau zulässig.
- (8) Vorhandene Putzgliederungen oder Strukturierungen, wie z.B. Quaderputz, sind zu erhalten oder wiederherzustellen.
- (9) Alle von öffentlichen Flächen aus sichtbaren baulichen Anlagen sind mit ortsüblichen Materialien zu gestalten. Ortsübliche Materialien sind:
  - Natursteine mit regelmäßig bearbeiteten, rauen Oberflächen (keine Riemchen),
  - glatter oder richtungslos feinstrukturierter Putz mit Farbgebung,
  - sandfarbene bis bräunliche Klinker,
  - Schiefer-, Holz- oder Dachziegelverkleidungen an Giebeln und Dachaufbauten
  - Blech in Form von handwerklich gearbeiteten Abdeckung für Sohlbänke, Mauerkronen und Gesimse

Gemusterte, dekorative, modische Putzarten, glänzende Wandbausteine, Verkleidungen mit ortsunüblichen Natursteinplatten oder keramischen Platten sowie Wetterschutzverkleidungen aus Werkstoffimitationen sind - auch teilweise - nicht gestattet

- (10) Glasbausteine und ähnliche Fassadenbauelemente sind nur zulässig, soweit sie von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist.

### **Analyse des Gestaltungselementes**

#### **Begründung der Gestaltungsvorschriften**

In der Kernstadt dominiert der Wandflächenverputz, ursprünglich Kellenglattputz oder Rappputz auf Kalkmörtelbasis, zunehmend abgelöst durch Kalk-Zementputze in feinkörnigen Variationen. Vereinzelt sind noch klassizistische und Jugendstilmerkmale in Form von Putzgliederungen (Quaderputz, Putzrillen, Ornamentik) zu finden.

Kirchen und einzelne Profanbauten, auch Giebelwände und Gebäudesockel zeigen größtenteils unverputztes Bruchsteinmauerwerk in grober Oberflächenbearbeitung.

Eine ortstypische Besonderheit ist die Sockelgestaltung mit aufrecht stehenden, angeklammerten Sandsteinplatten.

Gegen Ende 19. Jh. wurden auch einige Ziegelverblend- und Klinkerrohbauten ins Stadtbild hineingetragen.

Seit dem Jahrhundertwechsel bis in jüngste Zeit wurden Kachelverkleidungen an manchen Erdgeschossen und vor allem an Sockeln angebracht, die sich bauphysikalisch schädlich, aber auch störend für die Fassadengestaltung darstellen.

Etwa ein Fünftel aller Hauptgebäude in der Kernstadt folgt besonders der mitteldeutschen Baugesamtheit, Massiv- und Holzbau miteinander zu kombinieren. Dabei wurde in der Regel das oberste Geschoß aus Fachwerk über einem in Bruchstein gemauerten Erdgeschoß errichtet. Bei den größeren

Ackerbürgerhäuser im Kernstadttinneren wurden diese Fachwerkgeschosse durchaus sichtbar belassen, im Gegensatz zum Verputz rein konstruktiver Fachwerke kleinerer Handwerker- oder Tagelöhnerhäuser.

Ausgeprägtes Sichtfachwerk mit Schmuckformen ist nur an wenigen Gebäuden im Bereich des Marktes vorhanden.

Wandflächenverkleidungen sind außer bei Dachaufbauten grundsätzlich nur an Giebelflächen zu finden, und dort vorwiegend über anschließenden Nachbardächern. Sie dienen ausschließlich dem Wetzerschutz und sind dementsprechend aus Dachbaustoffen oder als regionaltypische Holzverschalung (überlukt oder mit Deckleisten) gefertigt.

Traditionelle Fassadenbaustoffe und ihre Verarbeitung bestimmen wesentlich das unverwechselbare regionaltypische Erscheinungsbild der Stadt und sollen mit zeitgemäßen technischen Lösungen zur Anwendung gebracht werden. Öffentliche Flächen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind öffentlich gewidmete Straßen, Wege, Plätze und Freiflächen in der näheren Umgebung der baulichen Anlage.

## § 8 Farbgebung

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei Pflege vorhandener Gebäude ist besondere Rücksicht zu nehmen auf die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes und dessen Lichtverhältnisse, dominierende Gebäude und Nachbarhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile. Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig.

Unzulässig sind grelle oder Leuchtfarben sowie Anstrichstoffe, die eine glänzende Oberfläche ergeben. Natursteinelemente dürfen nur ausnahmsweise, im Steinfarbtönen lasierend, eingefärbt werden.

- (2) Erd- und Obergeschosszonen sowie Gebäudevorder- und Seitenflächen sind farblich als Einheit zu gestalten. Die Überbetonung einzelner Gliederungselemente ist zu vermeiden. Nebeneinanderstehende Gebäudefassaden dürfen nicht im gleichen Farbton geputzt oder angestrichen werden.
- (3) Hölzerne Fassadenteile sind mit offenporigen, vorzugsweise lasierenden Anstrichstoffen zu behandeln.
- (4) Die Fensterfarbe ist auf die Farbigkeit der Fassade abzustimmen. Grelle oder zu dunkle Farbtöne sind zu vermeiden.
- (5) Nach vorheriger Beratung kann in besonderen Fällen verlangt werden, dass Proben des Außenputzes, des Farbanstriches und anderer wichtiger Einzelheiten der Fassaden in ausreichender Größe an geeigneten Stellen der Außenwand angebracht werden, bevor die Genehmigung oder Zustimmung erteilt wird.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Die Putzfassaden in der Kernstadt sind bis auf Ausnahmen (Bauten des frühen 20. Jh. und grobe Kratzputze) mit Mineralfarben überstrichen. Die Farbigkeit des Stadtbildes unterliegt dabei keinen dominierenden Leitfarben, wirkt aber nicht ausgesprochen bunt.

Das ortstypische gelbgraue Bruchsteinmauerwerk verwittert schwärzlich, im Gegensatz zum ergänzenden Kyffhäusersandstein, der in rötlichen Tönen leichter absandet.

Fachwerkfassaden sind im Hell-Dunkel-Kontrast gestaltet, wobei reinweiße Ausfachungen und glänzende Holzanstriche nicht vorkommen. An diesen Gebäuden sind auch die Fassadenzonen farblich stärker differenziert als bei den kleinformatigen, schlichten Putzfassaden außerhalb der Hauptachsen.

Weiß mit seiner auffrischenden Wirkung auf gedeckte Töne der flächigen Fassadenteile ist an der überwiegenden Zahl von Fensterkonstruktionen zu finden, praktisch begründet in der Verstärkung des Lichteinfalls durch Reflexion an den Seitenflächen der Sprossen und Flügelhölzer.

Regelungen zur Farbgestaltung sind notwendig, um die zahlreichen Möglichkeiten der modernen Industriefarben auf Farben einzuschränken, die dem Erscheinungsbild des Straßen- oder Platzraumes, einer überlieferten Bautradition und den Lichtverhältnissen des konkreten Einsatzortes angemessen sind.

## § 9 Öffnungen

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Bei Neu- und Umbauten muss das ortstypische Verhältnis von offenen zu geschlossenen Fassadenflächen gewahrt bleiben, d.h., der Anteil an geschlossener Fassadenfläche hat zu überwiegen. Dieses Verhältnis muss auch bei Bauweisen gewahrt werden, die nicht zu den traditionellen Wandbauweisen gehören.
- (2) Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren.
- (3) Fenster- und Türumrahmungen an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten.
- (4) Das Gestaltungsprinzip, Fenster- und Türöffnungen durch Umrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, ist in der Regel auch bei Neubauten anzuwenden. Die Verwendung von Riemchen ist unzulässig.
- (5) Fensteröffnungen sind in der Regel hochrechteckig auszubilden. Vorhandene Segmentbögen als obere Abschlüsse der Fensteröffnungen sind zu erhalten. Die Fenster müssen sich in ihrer Konstruktion und Abmessung dem Bogen anpassen.
- (6) Historische Fenster und ihre Teilung sind nach Möglichkeit zu erhalten. Wenn bei Umbauten die vorhandenen Öffnungsmaße einen originalgetreuen Nachbau historischer Fenster nicht zulassen, sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen. Ausnahmsweise kann bei lichten Fensteröffnungen unter 0,8 x 1,1 m der Verzicht auf konstruktive Unterteilungen zugelassen werden. Bei Neu- und Umbauten sind sämtliche Unterteilungen funktions-, material- und konstruktionsgerecht auszuführen. Der Ersatz von Kämpfern und Setzhölzern durch Attrappen ist nicht zulässig. Sichtbare Regenschienen sind nicht zulässig.
- (7) Rahmen und Sprossen sind annähernd wie die überlieferten Vorbilder zu dimensionieren und profilieren. Sprossen dürfen nicht in Scheibenzwischenräume eingearbeitet werden.
- (8) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig. Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen. Die verbleibende Wandbreite soll ein Viertel der Gebäudebreite nicht unterschreiten, die Pfeilerbreiten müssen mindestens 60 cm in Randlage bzw. 36 cm in Mittellage betragen. Schaufenster sind mit mindestens 30 cm hohen Sockeln auszubilden. Sie sind mit Leibungen zu versehen, die auf die Leibungstiefe der übrigen Fenster abgestimmt sind.
- (9) Schaufenster sind unter Berücksichtigung der Fassadenproportionen schwach querformatig (ab 1 : 1,5) bis hochrechteckig auszubilden. In Einzelfällen können Rundbögen zugelassen werden.
- (10) Bei Kombinationen mit Schaufenstern müssen Ladentüren mindestens 10 cm zurückgesetzt und durch bekleidete Pfosten flankiert werden.
- (11) Garageneinfahrten in Vorderhäusern sind nur zulässig, wenn sie sich in die Proportion der Gesamtfassade einfügen und die Funktion des Straßen- oder Platzraumes nicht beeinträchtigen.
- (12) Fenster und Schaufenster sind grundsätzlich in Holz auszuführen, soweit sie von öffentlichen

Flächen aus sichtbar sind. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden. Dies gilt auch für Türen und Tore, wobei die Formensprache und die Gliederung der noch vorhandenen historischen Tore und Türen in der Umgebung als Leitfaden für eine neue handwerkliche Ausführung dienen soll.

- (13) Farblich getönte Fensterscheiben und gewölbte Fenster- und Türverglasungen sind unzulässig.

### **Analyse des Gestaltungselementes**

#### **Begründung der Gestaltungsvorschriften**

Typisches Merkmal der Sangerhäuser Massiv- und Fachwerkmischbauten ist das Überwiegen geschlossener Fassadenflächen im Verhältnis zu den Öffnungen. Diese Grundregel gilt für den gesamten Baubestand aller Baustilepochen und ist nur dort gestört, wo Erdgeschoßzonen nachträglich zu Gunsten großflächiger Schaufenster verändert wurden.

Die Anordnung der Fenster folgt den Gebäudegrundrissen und den baustilistischen Gestaltungsauffassungen als Reihung oder in Gruppen. Unregelmäßige Anordnungen stehen meist in direktem Zusammenhang mit funktionellen Besonderheiten (z.B. Hochkellerhäuser).

Die konstruktiv bedingt grundsätzlich hoch-rechteckige Fensteröffnung wird überwiegend durch umrahmende Einfassungen betont. Diese bestehen an alten Gebäuden oft aus bündigem oder gering vortretendem Naturstein und fassen meist Fenstergruppen (Kopplungen).

Fenstereinfassungen des 19. Jh. sind Faschen, Brüstungsbänder und Bekrönungen aus Stuck, Werkstein oder Formziegel. Letztere sind auch typisch für Bauten des frühen 20. Jh.

Stadtbildprägend sind jedoch massenhaft verbreitete, aus der Putzstruktur abgesetzte Putzfaschen (Glattputz), aber auch Fensteröffnungen ohne gestalterische Umrahmung.

Die Mehrheit der Fassaden besitzt Fensteröffnungen mit geradem Sturz, einige Gründerzeitgebäude haben Segmentbögen als oberen Abschluss.

Üblich ist die mehrflügelige Fensterausführung mit Stulpschluss und kräftig ausgebildetem Kämpfer sowie geteiltem oder ungeteiltem Oberlicht (Fensterkreuz oder T-Form). Die Fensterflächen werden bei größeren Formaten vereinzelt und bei Kreuzstockfenstern stets durch Sprossen unterteilt.

Es überwiegen Blendrahmenfenster mit innerem Anschlag, in Fachwerkgeschossen sind Zargenfenster außen bündig verleistet. Die Fensterhölzer sind profiliert, was ihren plastischen Reiz sowie die Zierlichkeit bei kräftigen Querschnitten erhöht.

Fenstererneuerungen der jüngeren Vergangenheit gehen oft einher mit einschneidenden Veränderungen im Format, Nichtbeachten der Sturzform und Entfernen der Sprossenteilung. Neuerdings ergeben sich zusätzlich Probleme infolge unproportionaler Materialstärken, fehlender Profilierungen, vorgetäuschter Gliederungen und unangemessener Farb- oder Wölbverglasungen.

Die sich im 19. Jh. herausbildenden Formen des modernen Einzelhandels führten zu massiven Eingriffen in die Erdgeschoße älterer Gebäude. Schaufenster und zusätzliche Ladeneingänge entstanden, in ihrer Dimensionierung gesteigert durch die größeren Spannweiten des Stahlbaus.

Gestört wurde die gestalterische Einheit zwischen Erd- und Obergeschossen der Gebäude überall dort, wo der Anteil an geschlossener Wandfläche verschwand und die statischen Regeln des Mauerwerksbaus nicht mehr ablesbar waren.

Die Skala der Hauseingänge in der Kernstadt reicht vom repräsentativ geschmückten Renaissanceportal (Jakobstraße 2) über barocke Toreinfassungen (Kornmarkt 3) bis zur bescheidenen Haustürnische mit oder ohne Oberlicht. Allen gemeinsam ist die ihnen gewidmete besondere gestalterische Aufmerksamkeit. Bei Ackerbürgerhäusern übernimmt die meist rundbogige Toreinfahrt gleichzeitig den fußläufigen Zugang (Schlupftür).

Türen und Tore sind üblicherweise als Holzrahmentüren mit Holzfüllungen gebaut. Auch Aufdoppelun-

gen und Kassettenkonstruktionen sind gebräuchlich. Zweiteilige Flügel sind meist symmetrisch gestaltet, die Schlagleiste ist oftmals verziert.

Verbreitet sind verglaste Oberlichter mit filigraner Sprossengliederung. Auffällig ist der (noch) umfangreiche Bestand qualitätvoller historischer Türen und Tore.

Wandöffnungen, wie Fenster, Tür- und Toröffnungen, Passagen und Durchfahrten bilden das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Sie spiegeln den Charakter eines Hauses und seine Bauweise wider.

Da Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude in der Regel die Öffnungen der Außenwand einbeziehen, muss sichergestellt werden, dass dabei der Charakter der Fassade erhalten bleibt oder wieder hergestellt wird.

## § 10 Besondere Bauteile

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Bauteile von kulturhistorischem Wert, wie für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Türdrücker, Beschläge, Gitter, Geländer, Freitreppen, Radabweiser, Bruchsteinmauern, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger u. dgl. sollen an Ort und Stelle erhalten werden.
- (2) Äußere Freitreppen sind in ortstypischem, ungeschliffenem Naturstein oder in steinmetzmäßig bearbeitetem Ortbeton in Anlehnung an die überlieferte Formensprache historischer Freitreppen zulässig.
- (3) Vorhandene Fensterläden aus Holz (Klappläden) sind zu erhalten. Ursprünglich vorhandene Läden sollten wiederhergestellt werden.
- (4) Das Anbringen von Jalousien, Jalousetten oder Rollläden ist zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassadenfläche vorstehen oder die Höhe und Form der Fensteröffnung beeinträchtigen.
- (5) Vergitterungen an Gebäudeöffnungen sind zulässig, wenn sie sich in Material, Konstruktion und Anbringung an den historischen Vorbildern orientieren.
- (6) Als Sonnenschutz sind nur bewegliche Markisen zulässig, die auf die Fenstergröße bezogen und mit nicht glänzendem, textilem Material bespannt sind. Korbformen sind unzulässig. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.
- (7) Eingangsüberdachungen als Wetterschutz sind ortsuntypisch, können aber ausnahmsweise, nach vorheriger Abstimmung, in handwerklicher Ausführung genehmigt werden.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Hinweisende, funktionsbezogene oder auch nur schmückende Bau- oder Ausstattungsteile an Fassaden waren jeher durch wechselnden Zeitgeschmack oder durch bloßen "Erneuerungsdrang" der Nutzer in ihrem Bestand gefährdet.

Da diese Kleinformen die Atmosphäre eines Stadtbildes mitprägen, gilt es, sie als Zeugen der Baukultur zu erhalten. Zugleich muss sichergestellt werden dass sich zeitgemäße Elemente und deren Anbringung in die gebaute Umwelt harmonisch einfügen.

Äußere Freitreppen sind in der Kernstadt eher die repräsentative Ausnahme (Rathaus, Markt 5, Riesedter Straße 24). Überwiegend sind die Stufen in die Haustürnischen eingebaut, nur die Antrittsstufe liegt vor der Fassade.

Ortsübliches Material ist Sandstein in Blockstufenverarbeitung, daneben auch Granit. In jüngerer Zeit

werden zunehmend Terrazzo sowie importiertes Steinmaterial verarbeitet, das auf Material- und Farbeinheit zwischen Treppe, Sockel und Türumrahmung kaum Bezug nimmt.

Die an schlichten Hausfassaden der Nebenstraßen ehemals verbreiteten Fensterklappläden sind nahezu aus dem Stadtbild verschwunden. Sie besitzen aber besonders an sehr einfachen Häusern eine große gestalterische Wirkung und sollten trotz ihrer etwas umständlichen Handhabung erhalten oder wiederhergestellt werden.

Rollläden sind seit der Gründerzeit gebräuchlich und wurden auch nach und nach bei älteren Gebäuden der Kernstadt eingebaut. Probleme traten dort auf, wo Fensterformat und Sturzform nicht respektiert sowie Material, Farbe und Plastizität nicht in Übereinstimmung mit dem Fassadencharakter gebracht wurden.

Sonnenschutzrichtungen in Form von Rollmarkisen mit Stoffbespannung kamen zusammen mit den Schaufenstern ins Stadtbild. Sie waren stets nutzungsabhängig (lichtempfindliche Auslagen) und deshalb oft nachträglich angebracht.

Genauso wie Wetterschutzrichtungen, die aus der Fassadenfläche herausragen, beeinflussen sie erheblich die optische Erlebbarkeit des Straßenraumes und der Fassadenflächen. Sie müssen deshalb in Größe, Material und Farbigkeit unterordnend in ihre Umgebung eingefügt werden.

## § 11 Dachgestalt

### **Gestaltungsvorschriften**

- (1) Bestehende Dachformen sind grundsätzlich beizubehalten.
- (2) Bei Umbauten müssen die bisherigen Firstrichtungen und Dachneigungen beibehalten werden. Soweit Dächer im Einzelfall aufgrund funktionaler oder konstruktiver Zwänge in ihrer gegebenen Dimension verändert werden müssen, ist zu gewährleisten, dass sie mit der Nachbarbebauung keine durchgängigen Dachflächen bilden. Kniestöcke können ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Neubauten an öffentlichen Flächen sind vorzugsweise mit gleichgeneigten Satteldächern in Traufstellung und mindestens 45° Dachneigung auszuführen. Abweichungen hiervon können im Einzelfall an städtebaulich exponierten Standorten zugelassen werden.
- (4) Bei Neubauten in rückwärtigen Quartierbereichen und Seitenstraßen hat sich die Dachform an der vorherrschenden Bebauung zu orientieren. Neu gebaute Flachdächer sollten begrünt werden und sind konstruktiv so auszubilden, dass für die Begrünung ausreichend Erdreich aufgebracht werden kann.
- (5) Dem Sparrendach entsprechend soll der Dachüberstand an der Traufe 50 cm nicht überschreiten. Die Sparrenköpfe sind mit einem gegebenenfalls profilierten Traufgesims abzuschließen. Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Sparrenköpfe (außer an Gaubentraufen) sind unzulässig.
- (6) Ortgänge sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden. Der Dachüberstand soll 15 cm nicht überschreiten. Von öffentlichen Flächen aus sichtbare Pfettenköpfe und Ortgangziegel sind unzulässig.

### **Analyse des Gestaltungselementes**

#### **Begründung der Gestaltungsvorschriften**

Die Geschlossenheit der Dachlandschaft in der Kernstadt ergibt sich vor allem aus der durchgängigen Traufstellung der Gebäude in einheitlicher Bauflucht und Dachform, ähnlichen Neigungswinkeln sowie der annähernd gleichen Höhenentwicklung innerhalb der quartierbegrenzenden Bebauung im Straßenverlauf.

Eine Rhythmisierung der Dachzone erfolgt durch zumeist geringfügige Geschoßhöhenversätze bzw. die großflächige Topographie, die die Trauf- und Firstlinien durch entsprechende Staffelung gegeneinander versetzen.

Die höhenmäßig variierenden aber durchgehenden Trauflinien brechen an den Enden der Straßenzeilen meist ab, wo Eckgebäude durch ihre veränderte Stellung oder Dachform die Besonderheit der städtebaulichen Situation betonen.

Entsprechend der größeren Gebäudetiefe und unter Ausnutzung des Dachneigungsspielraumes zwischen 45 und 60° folgen auch die Dachflächenhöhen im Stadtmittelpunkt der hierarchischen Bedeutungssteigerung zwischen "außen und innen".

Vorherrschende Dachform ist mit einem Anteil von 80 % das Satteldach. An Straßenecken finden sich auch Walm- oder Krüppelwalmdächer (4 bzw. 6%). Mansard-, Flach- und Sonderformen sind untypische Ausnahmen als Folge baulicher Eingriffe ihrer jeweiligen Baustilepoche (Bahnhofstraße, Göpenstraße, westliche Kyllische Straße) oder späterer Aufstockungen. Die rückwärtige Grundstücksbebauung weist neben Flachdächern in großem Umfang das Pultdach auf, oftmals in Grenzbebauung gegeneinander versetzt.

Charakteristisch und damit ortsbildprägend ist das für Vorderhäuser typische relativ steil geneigte Sparrendach mit seinem kurzen Dachüberstand und Aufschiebling am Traufpunkt, woraus sich zwangsläufig ein Holzverschaltes, selten massiv ausgeführtes Traufgesims ergab. Nur bei untergeordneten Nebengebäuden mit Pfetten(pult)dächern blieben Sparrenuntersichten frei sichtbar.

Entsprechend kompakt sind auch die ortsüblichen Ortsgangausführungen: geringe oder fehlende Dachüberstände, Mörtelverstrich bündig oder auf Ortbohlen, später Windfedern oder Zahnleisten aus Holz, selten Zinkblech. Die verstärkt aufkommenden Ortgangziegel oder Plattenverkleidungen sowie über großen Dachüberstände berücksichtigen nicht die örtlichen Bautraditionen und Proportionen der Dachkanten.

Gestalterisch fehlerhafte, nicht aus dem historischen Vorbild abgeleitete Details können das Ortsbild empfindlich stören.

## § 12 Dacheindeckung

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Die Dachflächen ausreichend geneigter Dächer sind in der Regel mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturrot bis bräunlichen Farbtönen einzudecken. Ausnahmsweise können Dacheindeckungen mit Kupfer- oder Zinkblechen mit Stehpfalz sowie mit anderen kleinformatischen Materialien zugelassen werden. Wellplatten und Kunststoffeindeckungen sind unzulässig.
- (2) Nach Möglichkeit soll altes Deckungsmaterial erhalten oder wiederverwendet werden.
- (3) Alle Dachflächen eines Gebäudes müssen dasselbe Dachdeckungsmaterial aufweisen. Ausnahmen können für Erker, Dachgauben sowie für Dachnebenflächen, die nicht von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, zugelassen werden.
- (4) Dachkehlen sind mit dem Dacheindeckungsmaterial auszudecken oder mit diesem so dicht zu schließen, dass Blechverwahrungen nicht mehr als unvermeidbar sichtbar sind.
- (5) Die Verwendung von Kunststoffen zur Dachentwässerung an Häusern ist nicht zulässig, sofern diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

### Analyse des Gestaltungselementes

### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Typische Dacheindeckung in der Kernstadt ist das Ziegeldach in roten bis bräunlichen Farbtönen. Der ursprünglich dominierende handgestrichene Biberschwanz wurde zunehmend verdrängt durch Rinnenziegel mit gekrümmten Oberflächen und größerem Erscheinungsbild. Dieser Prozess gipfelte in der

notgedrungenen Neueindeckung vieler Dächer mit ortsuntypischen grau-rosa Betondachsteinen.

Im Gegensatz dazu besteht der besondere Wert von traditionellen Tondachziegeln (ohne Farbzusätze oder Engoben) in ihrer lebendigen Nuancierung infolge von Material- oder Brandunterschieden und des natürlichen Alterungsprozesses (neuerdings künstlich mit teuren "Antik" Ziegeln nachgeahmt).

Einzelne dominante Gebäude (Rathaus, Stadtkirchen, Neues Schloss) sind durch Schieferdeckung in ihrer Wirkung noch mehr hervorgehoben. Vereinzelt sind auch traditionelle Sonderformen wie z.B. Metalldeckungen an Erker- und Gaubenbedachungen, aber auch am Turmhelm der Jakobikirche zu finden.

Seit dem 19. Jh. wurden auf flachgeneigten Nebengebäuden bitumierte Pappen eingesetzt. Diese Bahndeckung tritt jedoch im Straßenbild nicht in Erscheinung.

Ortsbildprägende Merkmale der Sangerhäuser Dachlandschaft sind:

- Beschränkung auf wenige Ziegelformen,
- Vorherrschen einer gedeckten Farbtonskala,
- einheitlicher Materialeinsatz auf den Hauptdachflächen der einzelnen Grundstücke.

Diese Gemeinsamkeiten unterstützen wesentlich die Geschlossenheit des Stadtkerns und müssen bewahrt werden.

## § 13 Dachaufbauten und Dachöffnungen

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Dachaufbauten sind nach Anzahl, Art, Maß und Anordnung an dem Bestand des umliegenden Bereiches auszurichten. Ihre Lage muss auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
- (2) Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mehr als 40° beträgt.
- (3) Stehende Gauben dürfen nur einfenstrig ausgeführt werden. Sie sollen nicht breiter als ein Sparrenabstand sein.
- (4) Dachgauben dürfen zusammen höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Die Ansichtsfläche der einzelnen Dachgaube muss in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfläche stehen. Sie soll 1,5m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachgauben sowie von der Giebelkante zur Gaube soll mindestens 2m betragen. Der Abstand zum First bzw. zur Traufe darf, auf der Oberfläche der Dachhaut gemessen, 1m nicht unterschreiten.
- (5) Stehende Gauben, SchlepPGAuben und Zwerchhäuser sollen eine Dachneigung von mindestens 30° haben.
- (6) Die Gauben sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Die senkrechten Außenflächen sollen vorzugsweise verputzt werden. Eine Verschieferung oder Bretterverkleidung ist zulässig. Im Einzelfall können auch Verglasungen oder Dachziegelbehang zugelassen werden.
- (7) Zwerchhäuser sollen sich als untergeordnete Teile in das Gesamtgebäude einfügen. Sie sind wie das Hauptdach einzudecken. Die senkrechten Außenflächen sind in der Regel wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Zwerchhäuser müssen von den Giebeln einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten.
- (8) Liegende Dachfenster sind nur in Dachflächen zulässig, die von öffentlichen Flächen nicht sichtbar sind.

Ausnahmen: Dachausstiegsfenster für Schornsteinreinigung sowie Öffnungen zur Entrauchung von innenliegenden Treppenhäusern

- (9) Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie von öffentlichen Flächen nicht sichtbar sind.
- (10) Kamine sollen nach Möglichkeit nahe am First über Dach geführt werden. Sie sind in der Regel in Klinkermauerwerk auszuführen oder bei Verwendung von Fertigteilen mit einem Anstrich



im Klinkerfarbton zu versehen oder zu verputzen. Verkleidungen mit Blech oder Plattenmaterial sind unzulässig. Eindeckrahmen sind so klein wie möglich zu halten und nach Möglichkeit verdeckt auszuführen.

- (11) Technisch notwendige Aufbauten (Dachausstiege, Aufzugsschächte, Lüfteranlagen o.ä.) sind in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen und in den Bauvorlagen darzustellen. Antennen sind in Firsthöhe, Kombinationen mit Satellitenempfangsanlagen möglichst auf der Dachrückseite anzubringen. Sie sollen in ihrer Größe die üblichen Durchschnittsabmessungen nicht überschreiten. Je Gebäude ist nur eine Antenne (Sammelantenne) zulässig. Schneefangeinrichtungen sind als Metallgitter auszuführen. Metallteile (außer naturbelassenem Kupfer oder Zink) sind dem Farbton der Dachfläche anzugleichen.

### **Analyse des Gestaltungselementes**

#### **Begründung der Gestaltungsvorschriften**

Um die Dachfläche als wichtigen Wetterschutz des Hauses möglichst unangreifbar zu halten, beschränkten sich Aufbauten und Öffnungen jeher auf funktionelles Mindestmaß. Dabei spielte meist die Belüftung der Dachräume eine größere Rolle als deren Belichtung.

Dementsprechend klein und untergeordnet waren die Dachöffnungen (Giebel-, Schlepp- oder Fledermausgauben) in den stattlichen Bürgerhäusern in Kernstadtmittle, deren Dachböden vor allem Lagerzwecken dienten.

Im Gegensatz dazu steigt die Zahl und Größe von Dachaufbauten zum Kernstadtrand hin, wo geringe Parzellengröße und andere Sozialstruktur zur Ausnutzung des Dachraumes für Wohnzwecke zwang. Die Folge waren dort von vornherein geplante oder nachträglich aufgebaute einfenstrige Gauben und Zwerchgiebel, die aufgrund ihrer sparsamen Konstruktion und Anordnung im angemessenen Verhältnis zur Größe des Hauses stehen.

In heutiger Zeit sind es vor allem Überlegungen zur "wirtschaftlichen Grundstücksnutzung", die zum verstärkten Ausbau von abgeschlossenen Wohnungen in Dachräumen führen.

Die Dimensionierung der Dachstühle lässt allgemein nur eine Wohnebene zu, deren Belichtung über beide Dachhälften unproblematisch ist. Schwierigkeiten ergeben sich bei rückwärtigen Dachanbauten, vierteiligen Wohnungsgrundrissen und beim Ausbau einer zweiten Wohnebene. Hier führt die Vielzahl von neben- oder übereinander angeordneten Gauben zu einer Überfrachtung des Daches. Besonders bei den großen geschlossenen Dachflächen der Kernstadtmittle können solche Häufungen das Straßen- und Platzbild beeinträchtigen.

Die überwiegend auftretenden stehenden (Giebel-)gauben und Schleppgauben nehmen Proportionen und Baudetails des ortstypischen Hausdaches auf:

- kurze Dachüberstände,
- Trauf- und Ortbretter,
- sparsame Holzbauweise.

Verbreitet sind verputzte Ausfachungen oder Wetterschutzverkleidungen mit Holzschalung oder Schiefer, selten Plattenziegelbehang. Bei stehenden Gauben ist stets ein Giebeldreieck plastisch ausgeformt.

Die Gauben sind in der Regel im Material der Dachfläche eingedeckt.

Zwerchhäuser sind in der Sangerhäuser Kernstadt stets aus den Fassaden entwickelt und entsprechen diesen in Material und Gliederung. Nur selten haben sie Oberflächenverkleidungen (Schiefer) und wirken dann wie übergroße Dachgauben.

Bei Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum gut einsehbar sind, wirkt sich der Spiegeleffekt von Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren oder sonstigen großflächigen Verglasungen besonders störend im Ortsbild aus. Ebenfalls beeinträchtigen flächige Steildachausschnitte (etwa für Terrassen) das Straßenbild, weil sie die "schützende" Funktion des Daches optisch und praktisch in Frage stellen.

Neben den Dachöffnungen wird die Gestaltung der Dachlandschaft von technischen Aufbauten beeinflusst. Dabei sollen technisch notwendige Aufbauten nicht in schwer einsehbaren Dachabschnitten versteckt werden, sondern sie sind in die Gebäudegestaltung mit einzubeziehen. Ausrüstungsgegenstände sollen nicht zu stark auffallen, entsprechend müssen Anzahl, Lage, Material und Farbe bedacht werden.

## § 13 a Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, nachfolgend auch „Solaranlagen“ genannt, sind zulässig, soweit sie von öffentlichen Flächen nicht sichtbar sind.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Solaranlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Solaranlagen sind vorzugsweise in die Dächer zu integrieren (Indachsysteme mit größeren Modulen oder einzelnen Solarziegeln) oder flach aufliegend anzuordnen.
  - Die Rahmen dürfen keine glänzenden Oberflächen besitzen.
  - Bei einer rötlichen bis bräunlichen Dachfarbe gemäß § 12 (1) der Gestaltungssatzung sind die Module und Rahmen ebenfalls in naturroter bis brauner Farbe auszuführen. Bei einer vorhandenen anthrazitfarbenen Dacheindeckung sind ausschließlich Module und Rahmen in dunkelblauer bis schwarzer Farbe mit gleichmäßiger Oberfläche zulässig. \*
  - Solaranlagen sind als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen auszubilden. Abtreppungen und gezackte Ränder, insbesondere um Gauben, sind nicht zulässig.
  - Der Abstand zu allen Dachkanten darf, gemessen an der Oberfläche der Dachhaut, 0,5 m nicht unterschreiten.
  - Drehbare Elemente sind nicht zulässig.
- \* Zur Beantragung sind aussagekräftige, bemaßte Darstellungen von der geplanten Anlage im Kontext des Gebäudes einzureichen (z.B. Foto mit eingezeichneten und bemaßten Modulen). Der erforderliche Abstand nach § 31 Abs. 5 Satz 2 BauO LSA zu Brandwänden ist zu beachten.
- (3) Die Errichtung von Solaranlagen auf Baudenkmalern bedürfen der Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung und ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei Bauwerken von herausgehobener städtebaulicher oder landschaftsprägender Bedeutung ist von hohen Belangen des Denkmalschutzes auszugehen.
- (4) Aufgeständerte Solaranlagen sind nur auf untergeordneten Nebengebäuden zulässig.
- (5) An Fassaden und auf Freiflächen sind Solaranlagen nicht zulässig.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschrift

(...) Bei Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum gut einsehbar sind, wirkt sich der Spiegeleffekt von Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren oder sonstigen großflächigen Verglasungen besonders störend im Ortsbild aus.

Ebenfalls beeinträchtigen flächige Steildachausschnitte (etwa für Terrassen) das Straßenbild, weil sie die "schützende" Funktion des Daches optisch und praktisch in Frage stellen. (...)

#### Zu (1)

Bei Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum gut einsehbar sind, wirkt sich der Spiegeleffekt von Dachflächenfenstern, Sonnenkollektoren oder sonstigen großflächigen Verglasungen besonders störend im Ortsbild aus. Ebenfalls beeinträchtigen flächige Steildachausschnitte (etwa für Terrassen) das Straßenbild, weil sie die "schützende" Funktion des Daches optisch und praktisch in Frage stellen.

Zu (2)

Hiermit wird die Zulässigkeit von Solaranlagen in einem gestalterisch definierten Rahmen innerhalb des Geltungsbereichs geregelt.

Zu (3)

Regelungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben von der Gestaltungssatzung bzw. deren Änderung ausgenommen. Diese Gebäude unterliegen der Einzelbeurteilung durch die Denkmalschutzbehörde.

Zu (4)

Um einen höheren Wirkungsgrad der Anlage zu erreichen, kann eine Aufstellung der einzelnen Module vorteilhaft sein. Aufgeständerte Solaranlagen sind nach Möglichkeit vorrangig auf untergeordneten Nebengebäuden zu montieren. Solar- und Photovoltaikanlagen können durch den Stand der Technik optisch an Gebäude angepasst und angebracht werden, so dass sie nicht dominierend wirken und das historische Stadtbild wahren. Die Beurteilung der optischen Dominanz wird im jeweiligen Einzelfall geprüft.

Zu (5)

Ziel der Änderung der Gestaltungssatzung ist es, den Anforderungen an den Klimaschutz gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen und in die Gestaltung der historischen Kernstadt zu integrieren. Zur Wahrung des typischen Altstadtcharakters sind Solaranlagen an Fassaden und auf Freiflächen nicht zulässig.

## § 14 Sichtverbindungen

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Höhenmäßige Veränderungen an bestehenden baulichen Anlagen sind nicht zulässig, wenn sie folgende Sichtbeziehungen beeinträchtigen:
  - auf die Jakobikirche  
aus Richtung Kylische Straße, Jacobstraße, Friedrich-Schmidt-Straße,
  - auf das Rathaus  
aus Richtung Marktplatz, Göpenstraße / Rathausgasse, Kornmarkt, Schlossgasse,
  - auf die Ulrichkirche  
aus Richtung Sperlingsberg, An der Trillerei, Wassertorstraße, Klosterplatz, Riestedter Straße, Ulrichstraße
  - auf die Stadtmauer  
aus Richtung Alte Promenade, Tennstedt, Hinter dem Harz, Kylische Straße Nr. 54/56
- (2) Die Raumproportionen folgender Stadtplätze sind unverändert zu erhalten:  
Marktplatz, Kornmarkt, Vorwerk, Ulrichkirchplatz, Alter Markt, Klosterplatz.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Von der ehemaligen Stadtbefestigung (Mauer, Tore, Türme, Graben) sind heute nur noch Reste erhalten. Da diese Anlagen jedoch den Stadtgrundriss nachhaltig geprägt haben, wird zeitgemäße Stadterneuerung den historischen Bestand schützen und nach Möglichkeit wieder optisch erlebbar machen. Dazu gehört neben Instandsetzung und Pflege vor allem auch die Beschränkung von Baumaßnahmen in ihrer unmittelbaren Umgebung.

Aus der homogenen Höhenstruktur der Kernstadt setzen sich, als städtebauliche Dominanten, besonders prägnant die beiden Stadtkirchen St. Jacobi und St. Ulrici ab. Ihre Türme besitzen sowohl Fernwirkung, sind aber auch im Straßenbild ähnlich wie die Erker am Neuen Schloss, der Trillerei, Göpenstraße und am Kornmarkt, bewusst ins Blickfeld gesetzt oder tauchen überraschend über der Dachsilhouette

auf.

Neben den vielfältigen Sichtbeziehungen auf die dominanten Türme und markante Gebäude sind auch Einblicke ins Quartierinnere von erhöhten Standorten oder aus Randlagen keine Seltenheit.

Bei den Hauptplätzen der Kernstadt fällt die Geschlossenheit der Raumproportionen auf, verursacht durch Gestaltähnlichkeiten der raumbegrenzenden Gebäude in Form und Kubatur. Diese hochwertigen Ortsbereiche bedürfen des besonderen Schutzes bei der Stadtentwicklung.

## § 15 Vorflächen und Einfriedungen

### Gestaltungsvorschriften

- (1) Vorhandene Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Ausnahmsweise kann nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt eine befristete Inanspruchnahme bei Baumaßnahmen zugelassen werden, wenn der Gehölzbestand geschützt wird und nach Fristablauf die ursprüngliche Nutzung wieder gewährleistet wird.
- (2) Einfriedungen als bauliche Anlagen sind nur dort zulässig, wo sie bereits vorhanden sind oder waren. In atypischen Grundstücken können Ausnahmen zugelassen werden. Erneuerungen von Einfriedungen, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind, haben sich am Charakter der jeweiligen straßen- bzw. altstadttypischen Einfriedungen zu orientieren.

Typische Einfriedungen sind:

- Eisenzäune zwischen massiven Pfeilern oder Eisensäulen,
- Lattenzäune zwischen massiven Pfeilern oder Holzpfosten,
- Mauerwerk in Klinker oder Naturstein.

- (3) Einfriedungen zur Schließung der Hausflucht sind in der Regel wie die Wandflächen der Gebäude massiv auszuführen, zu verputzen und zu gestalten. Ein oberer Abschluss ist hierbei herzustellen. Zur Abdeckung sind Natursteinplatten, Dachziegel oder eine handwerklich gearbeitete Blechabdeckung zulässig. Bestehende Bruchsteinmauern, auch Stützmauern, sind mit dem gleichen Material und in gleicher Form zu ergänzen. Zu den Einfriedungen gehörende Türen und Tore müssen bei Mauerwerksanlagen aus Holz gefertigt sein. In schmiedeeisernen Zäunen müssen die Türen und Tore den Zaunfeldern angepasst sein.

### Analyse des Gestaltungselementes

#### Begründung der Gestaltungsvorschriften

Grundstückszugehörige Vorflächen sind in der Kernstadt bis auf wenige Ausnahmen (Jacobstraße 11, Alter Markt) nur auf Stadterweiterungsflächen im Bereich des verfüllten Stadtgrabens - Alte Promenade - zu finden. Ansonsten sind alle Parzellen direkt bis zur Straßenbegrenzungslinie bebaut.

Die Vorflächen sind als Vorgärten gestaltet und werden bis heute dementsprechend genutzt. Ihre Bedeutung für den Grünflächenbestand ist erheblich, stellen sie doch in Verbindung mit der teilweise offenen Bauweise den Bezug zur "freiraumorientierten Lage vor der Stadtmauer" her und sind prägender Teil des Straßenraums.

Die Einfriedungen dieser Vorgärten aus der Gründerzeit waren ursprünglich schmiedeeiserne Zaunfelder auf Sockeln und zwischen massiven Pfeilern. Leider sind diese repräsentativen Lösungen nur noch teilweise erhalten, vieles wurde durch unbedachte Verwendung industrieller Fertigprodukte verändert.

Innerhalb des Stadtmauerringes sind unbebaute Grundstücksflanken an den Quartierändern in der Regel mit mannshohen Natursteinmauern eingefriedet. Das nur grob bearbeitete Bruchsteinmauerwerk ist meist geschlämmt, auch steinsichtig, und miteinfachen Abdeckungen in Form von Steinplatten, Ziegeln oder Mörtelverstrich versehen.

Schmuckelemente fehlen allgemein. Türen und Tore entsprechen im Material und Verarbeitung den Einfriedungen, in Mauern sind sie stets massiv (keine Gitter) ausgeführt.

## § 16 Nebengebäude und sonstige Anlagen

### **Gestaltungsvorschriften**

- (1) Nebengebäude, Garagen, Geräteschuppen o.ä. sollen in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.
- (2) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.
- (3) Stadtmöbel, Trafostationen, Telefonzellen, Wartehallen, Verteilerkästen, Altstofferfassungsbehälter u. ä. sind mit der Stadtverwaltung vor der Aufstellung abzustimmen. Sie haben sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild in ihre Umgebung unterordnend einzufügen.
- (4) Das Aufstellen von Verkaufsständen und Pavillons ist nur in Ausnahmefällen und nur befristet zulässig. Das Aufstellen der Verkaufsstände und Pavillons ist mit der Stadtverwaltung Sangerhausen und dem zuständigen Ausschuss des Stadtrates in schriftlicher Form und vor Aufstellung abzustimmen. § 19 Absatz 2 Buchstabe h der Gestaltungssatzung gilt entsprechend.

### **Analyse des Gestaltungselementes**

#### **Begründung der Gestaltungsvorschriften**

Erhöhte Standorte, offene Toreinfahrten und unbebaute Grundstücksflanken lassen oft Einblicke in die Quartierinnenbereiche zu. Dort und besonders an Eckparzellen wird die vielfältige Überbauung der Kernstadt öffentlich sichtbar.

Vorteilhaft für das Stadtbild ist es dann, wenn sich grundstückszugehörige Gebäudegruppierungen auch als gestalterische Einheit in städtebaulicher Ordnung darstellen.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch sonstige Anlagen, die in der voranstehenden Analyse nicht erfasst worden sind, können vermieden werden, wenn an ihren Habitus und Standort der gleiche Beurteilungsmaßstab angelegt wird wie an die Grundstücksbebauung.

Öffentliche Verkehrsanlagen oder deren Nebenanlagen können jedoch nicht über diese Satzung beeinflusst werden (vgl. § 1 Abs. 2 BauO LSA).

## § 17 Fassadenbegrünung

### **Gestaltungsvorschriften**

- (1) Bei Neu- und Umbauten sollen Fassadenbegrünungen auf Höfen und an freistehenden Giebelflächen zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas durchgeführt werden.
- (2) Im Straßenraum sind Fassadenbegrünungen zulässig, soweit die Architektur des Gebäudes dies erlaubt und Verkehrsflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden.
- (3) Notwendige Kletter- und Rankhilfen sind in ihrer Gestaltung dem Gebäude anzupassen. Dabei dürfen gliedernde oder schmückende Fassadenteile nicht überdeckt werden.
- (4) Blumenkästen sind den Fensterbreiten anzupassen, Halterungen zurückhaltend zu gestalten.

### **Analyse des Gestaltungselementes**

#### **Begründung der Gestaltungsvorschriften**

Im mittelalterlichen Sangerhausen gab es innerhalb der Befestigungsanlagen in den Gassen und Straßenräumen keinen Platz für Grün, auch wurden die Häuser grundsätzlich am Straßenrand gebaut.

Auch der großzügige Straßenzug der Ost-West- Handelsstraße (Kylische Straße bis Riestedter Straße) war aufgrund der Nutzungsstruktur der anliegenden Ackerbürgergehöfte und des über ihn erfolgenden Viehtriebes zu den regelmäßig stattfindenden Märkten ohne Bepflanzung.

Innerstädtisches Grün gab es vor allem innerhalb der Grundstücke und Quartiere als Nutzgartenflächen sowie als Friedhöfe um Jacobikirche und Ulrichkirche. Vom damals verbreiteten Weinanbau - Weinstöcke an gut besonnten Hausfassaden - zeugen heute noch vereinzelt Spalier in manchen Höfen.

Mit der Entfestung der Stadt und Umgestaltung des Stadtgrabens (Alte Promenade und Georgenpromenade) begann ein Prozess planmäßiger Stadtbegrünung, der das mittelalterliche Straßen- und Platzbild der Kernstadt jedoch nur an wenigen Stellen veränderte (Marktwestseite, Kirchengumfelder).

Allerdings beeinflusst das seit Anfang des 20. Jh. bestehende Rosarium zunehmend die benachbarte Kernstadt, indem erfreulicherweise die Kletterrose (als Wappenpflanze) häufiger an Spalieren der Hausfassaden erscheint.

Im Verbund mit anderen Klettergehölzen, auch der Kulturrebe, sollte dieser Form der Stadtbegrünung, sowie der Dachbegrünung mit ihren stadtklimatischen und ökologischen Vorzügen und harmonischer Einordnung in das Stadtbildkonzept verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet werden.

## § 18 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von Vorschriften dieser Satzung, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, können Ausnahmen gewährt werden,
  - wenn der zu schützende Aussagewert im Wesentlichen erhalten bleibt,
  - bei Sicherungsmaßnahmen, wenn sie der Erhaltung von baulichen Anlagen dienen,
  - wenn besondere öffentliche Belange im Einzelfall höher zu bewerten sind als die Bedeutung der einzelnen baulichen Anlagen für die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

Die Ausnahme kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann Befreiung gewährt werden. Anträge auf Befreiungen sind schriftlich an die Gemeinde zu stellen und zu begründen.
- (3) Die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen von der örtlichen Bauvorschrift kann mit Auflagen und mit Bedingungen verbunden und befristet erteilt werden.

## § 19 Antrag / einzureichende Unterlagen

- (1) Die Durchführung von baulichen Maßnahmen und die Errichtung von Anlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 dieser örtlichen Bauvorschrift sind bei der Stadtverwaltung Sangerhausen zu beantragen. Auf die Vorschriften der §§ 67 (Bauantrag) und 64 (Bauvorlageberechtigung) BauO LSA sowie der Bauvorlagenverordnung (in der jeweiligen gültigen Fassung) wird hingewiesen.
- (2) Den Anträgen auf Genehmigung ist beizufügen bei der
  - a) Fassadenoberflächengestaltung einschl. Anstrich: eine Fassadenzeichnung in einem Maßstab nicht kleiner als 1:100 oder als Foto mit Kennzeichnung der geplanten Farbigkeit der einzelnen Fassadenteile sowie die Angabe der einzelnen Farbtöne durch Farbmuster mit einer Fläche von mindestens 10 x 10 cm
  - b) Fassadenumgestaltung: eine Gebäudeansichtszeichnung in einem Maßstab nicht kleiner als 1:100 mit Anschluss der Nachbargebäude sowie Geschossgrundrisse und Gebäudequerschnitt in gleichem Maßstab
  - c) Fenster -, Tür- und Torgestaltung: Ansichtszeichnung der einzelnen Objekte in einem Maßstab nicht kleiner als 1:25 mit Angabe der Funktionalität und Farbgebung (oder als Fotos) in Zusammenhang mit der Gebäudeansicht

- d) Dachumgestaltung (außer nur Neueindeckung): eine Gebäudeansichtszeichnung in einem Maßstab nicht kleiner als 1 : 100 mit Anschluss der Nachbargebäude, Dachgeschossgrundriss und Dachquerschnitt in gleichem Maßstab, ggf. Ansichtszeichnungen und Querschnitt der Dachaufbauten in einem Maßstab nicht kleiner als 1:25
- e) Errichtung von Abgasanlagen, die keine Schornsteine sind: eine zeichnerische Darstellung in einem Maßstab nicht kleiner als 1:100 mit der geplanten Abgasanlage im Zusammenhang mit der Gebäudesilhouette und der Kennzeichnung der Abgasanlage im Lageplan
- f) Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen: eine zeichnerische Darstellung in einem Maßstab nicht kleiner als 1:100 mit Darstellung der geplanten Solarenergieanlagen oder Sonnenkollektoren im Zusammenhang mit der Gebäudeansicht
- g) Anbringung beweglicher Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind: eine Fassadenzeichnung in einem Maßstab nicht kleiner als 1:100 mit Darstellung des beweglichen Sonnendaches (Markise).
- h) Aufstellung von Verkaufsständen und Pavillons: zeichnerische Darstellung oder Foto des Pavillons mit Angabe der Funktionalität und Farbgebung sowie Bemaßung, Kennzeichnung des Aufstellungsortes auf einem maßstäblichen Lageplan, Angabe der vorgesehenen Dauer der Aufstellung

Die angeführten Unterlagen sind jeweils durch einen Erläuterungstext zu ergänzen, aus dem Funktionalität, Material und Verarbeitung eindeutig hervorgehen.

- (3) Für Maßnahmen und Anlagen gemäß § 19 Absatz 2 Punkt a, c, e - h können die Unterlagen ohne den Nachweis der Bauvorlageberechtigung eingereicht werden.

## § 20 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt:

- wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen der §§ 2 - 17 dieser Satzung durchführt oder wider besseres Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern;
- wer einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwider handelt.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Absatz 6 Kommunalverfassungsgesetz des Lande Sachsen- Anhalt mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

## § 21 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sangerhausen, den 03.07.2023

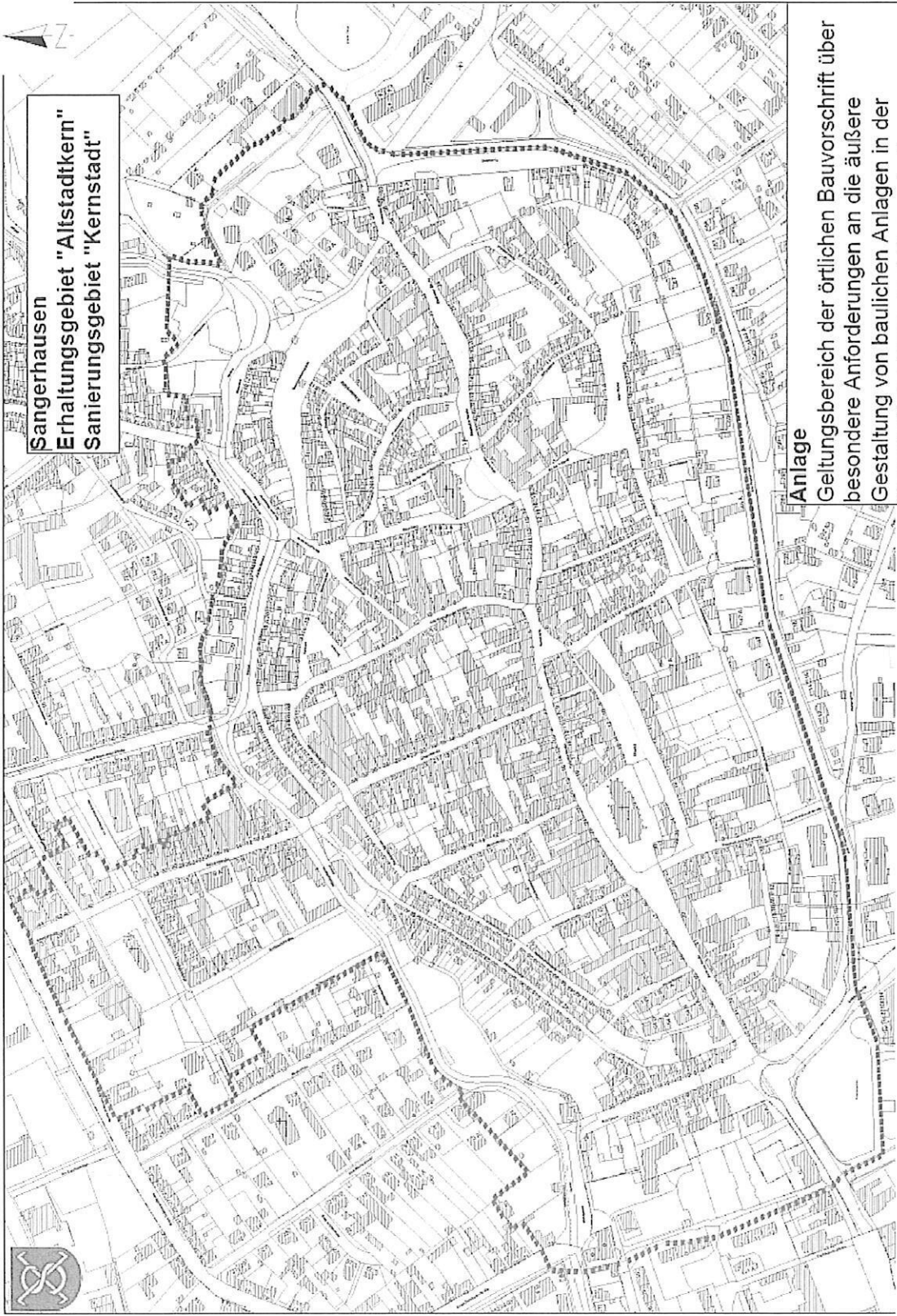
Sven Strauß  
Oberbürgermeister



Anlage 1

Karte des Geltungsbereiches





Sangerhausen  
 Erhaltungsgebiet "Altstadtkern"  
 Sanierungsgebiet "Kernstadt"

Anlage

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über  
 besondere Anforderungen an die äußere  
 Gestaltung von baulichen Anlagen in der  
 Kernstadt der Berg- und Rosenstadt  
 Sangerhausen (Gestaltungssatzung)



Projekt:  
 Maßstab ohne Maßstab