

Präambel

Die Mühlhäuser Altstadt ist ein in Jahrhunderten gewachsenes Gesamtdenkmal, keine mehr oder weniger zufällige Ansammlung von Häusern. Sie ist geprägt von städtebaulichen, architektonischen und handwerklichen Leistungen aller Epochen vom Mittelalter bis in die Gegenwart. Die Stadtgeschichte, Topografie, die Gliederung der Stadtanlage, ihre Maßstäblichkeit und die im großen Maße vorhandene wertvolle Altbausubstanz machen Mühlhausen zu einem Denkmal mit hohem kulturellen, historischen und ästhetischen Wert.

Die Bewahrung, Pflege und Sanierung der Mühlhäuser Altstadt ist deshalb eine bedeutende städtebauliche, kulturelle und soziale Aufgabe und eine Verpflichtung gegenüber den kommenden Generationen. Das historische Stadtbild, das den eigenständigen Charakter dieser Stadt geprägt hat und auch künftig prägen soll, erfordert bei seiner zeitgemäßen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand und die örtlichen Gestaltungsmerkmale.

Somit sind bauliche Maßnahmen aller Art bezüglich der Gestaltung, Konstruktion, Werkstoffwahl und Farbe so auszuführen, dass das vorhandene überlieferte Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten, dass ein bruchloser, städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand entsteht.

Zusätzlich können Gestaltungsanforderungen zu speziellen Details seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde im Erlaubnis- bzw. Baugenehmigungsverfahren aufgestellt werden.

Auf Grund der §§ 19 Abs. 1 Satz 1 und 21 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 01.2003 (GVBl. S.41) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95) in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 4 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153) hat der Stadtrat der Stadt Mühlhausen/Thüringen in der Sitzung am 01. März 2018 folgende Satzung beschlossen:

ALTSTADTSATZUNG vom 01. März 2018

Örtliche Bauvorschrift zum Schutz des historischen Stadtbildes sowie besondere Anforderungen an Gestaltung von baulichen Anlagen der Altstadt Mühlhausens.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den Bereich des unmittelbaren, denkmalgeschützten Altstadtkerns innerhalb des Stadtmauerrings.
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Übersichtsplan, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, durch eine durchbrochene Linie eingegrenzt.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle Grundstücke, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen, für die Festsetzungen in dieser Satzung getroffen sind.
- (2) Diese Satzung gilt für alle nach der ThürBO genehmigungsbedürftigen, genehmigungsfreigestellten und verfahrensfreien Vorhaben, soweit diese Grundstücke, Gebäude, bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen nach Abs.1 betreffen.

§ 3

Gliederung der Baukörper

- (1) Benachbarte Baukörper müssen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben.
- (2) Die ursprüngliche Fassadenlänge (Gebäudebreite) ist bei geschlossener Bebauung beizubehalten. Diese ergibt sich aus der zum Zeitpunkt des Satzungserlasses vorhandenen Parzellenstruktur.
- (3) Bei Bebauung von mehreren zusammengefassten Grundstücken dürfen gleiche Fassadenlängen nicht mehr als zweimal nebeneinander vorkommen. Dabei darf eine Fassadenlänge von 12,00 m nicht überschritten werden.
- (4) Ein Zusammenfassen von zwei oder mehreren Fassaden mittels durchgehenden Schaufensterfronten, gleichen Traufhöhen oder gleichen farblichen Anstrichen ist unzulässig.
- (5) Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass es als Sockel des gesamten Gebäudes erscheint. Somit sind die tragenden Elemente an den Fassaden als deutlich ablesbare Pfeiler oder Wandscheiben $\geq 0,40$ m auszubilden.
- (6) Firstrichtungen und Neigungen des Daches von vorhandenen Gebäuden sind beizubehalten bzw. bei Neuerrichtung des Dachstuhles wieder herzustellen.
- (7) Vorhandene und überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile sind im Falle eines Umbaus wieder herzustellen.

§ 4

Dachgestaltung

- (1) Die Dächer sind als Satteldächer (Steildächer) auszubilden. Für Nebengebäude sind zusätzlich auch Pultdächer zulässig.
- (2) Satteldächer mit einer Dachneigung $> 45^\circ$ sind mit Aufschieblingen auszubilden.
- (3) Als Dachdeckung sind rote, unglasierte Dachziegel aus Ton zu verwenden.
- (4) Fassadengliedernde Elemente wie Zwerchgiebel und Frontispize sind zu bewahren und gegebenenfalls zu sanieren.
- (5) Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die darunter liegenden Fassaden Bezug nehmen.
- (6) Die Ausführungsform der Gauben wird bestimmt von dem historischen Ambiente. Es sind Schlepp- und Giebelgauben zulässig. Als Teil des Dachkörpers sind die Gauben in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.
- (7) Zwischen Traufe und Gaubenfront sind in der Regel drei durchlaufende Reihen der Ziegeldeckung vorzusehen; der horizontale Abstand zwischen Traufe und Gaube darf jedoch 1,00 m nicht überschreiten. Zwischen Oberkante Gaube und Dachfirst ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- (8) In ihrer Gesamtheit dürfen die Gauben $\frac{2}{5}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf jedoch eine Breite von 2,50 m und eine Höhe von 1,40 m bei Einhaltung eines seitlichen Mindestabstandes zum Giebel von 1,25 m nicht überschreiten.

- (9) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.
- (10) Soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen sind die Ortgänge aus Holz auszubilden und dürfen nicht mehr als 0,25 m über die Giebelflucht vorkragen. Das Ortgangbrett soll 0,15 m Höhe nicht überschreiten.
- (11) Aufbauten für technische Einrichtungen, wie z.B. Fahrstuhl, Belüftungsanlagen etc., sind nur in der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachfläche zulässig. Diese Aufbauten dürfen den First nicht überragen. Dies gilt nicht für Schornsteine.
- (12) Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite anzubringen.
- (13) Anlagen zur Energiegewinnung, wie z.B. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen, sind nur auf Dachflächen zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

§ 5

Wandflächen und Fachwerk

- (1) Außenwandflächen sind verputzt oder mit Sichtfachwerk herzustellen. Naturstein- und Klinkerfassaden sind zu bewahren.
- (2) Fassadenprofilierungen wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind im Falle eines Umbaus wieder herzustellen.
- (3) Die Farbgebung benachbarter Gebäude muss sich unterscheiden.
- (4) An Fassaden sind unzulässig:
 - glänzende Oberflächen und grelle Farbtöne,
 - Natur- und Kunststeine mit polierten Oberflächen,
 - Verkleidungen aus Faserzement oder sonstigen Kunststoffen,
 - großformatige Blechtafeln.
- (5) Sockel sind aus Travertin oder Muschelkalk zulässig, bzw. sind aus Beton herzustellen und mit Platten aus Travertin oder Muschelkalk zu verkleiden. Natursteinsockel sind zu bewahren und gegebenenfalls zu sanieren. Bei Neubauten können die Sockel verputzt werden.
- (6) Mobilfunk-, Sende- und Empfangsanlagen sind an Straßenfassaden unzulässig. Anlagen zur Energiegewinnung, wie z.B. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen, sind nur an Fassaden zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

§ 6

Fassadenöffnungen

- (1) Die Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke auszubilden, ausgenommen Schaufenster.
- (2) Bei einer lichten Breite (Rohbaumaß) über 1,00 m sind Fenster mehrflügelig auszuführen, ausgenommen Schaufenster.
- (3) Die Fenster sind mit einer gebäudetypischen Gliederung zu versehen.
- (4) Fenstersprossen sind glasteilend auszuführen. Ausnahmsweise sind sogenannte "Wiener Sprossen" zulässig.

- (5) Typische Fensterformen wie Segment- und Rundbogen sind zu bewahren.
- (6) Die Fensterrahmenkonstruktionen sind in Holz auszuführen.
- (7) Öffnungen in Fassaden von Bestandsgebäuden sind allseitig mit Umrahmungen in gebäudetypischen Materialien (Holz, Putz, Naturstein oder Stuck) zu versehen bzw. dem Bestand anzupassen. Handwerklich gestaltete Fensterumrahmungen sind zu bewahren und gegebenenfalls zu sanieren.
- (8) Schaufenster dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten und sind nur im Erdgeschoss zulässig. Ein Zurücktreten von Schaufenstern hinter Vorderkante straßenseitiger Außenwand ist nur max. 0,20 m zulässig. Ein Vortreten von Schaufenstern vor Außenkante Außenwand ist unzulässig.
- (9) Handwerklich gestaltete Türen und Tore sind im Original zu bewahren und gegebenenfalls zu sanieren. Neue Türen und Tore sind in Holz auszuführen und gebäudetypisch zu gestalten.
- (10) Ausnahmsweise zulässig sind großflächig verglaste Außentüren, wenn diese direkt zu gewerblich genutzten Räumen führen.
- (11) Je Gebäude ist nur ein Tor oder eine Hofzufahrt zulässig.

§ 7

Balkone, Loggien, Erker und Vordächer

- (1) Vorhandene Balkone, Loggien, Erker und Vordächer sind unter Wahrung der Gebäudeproportion beizubehalten.
- (2) Neu zu errichtende Vordächer und Balkone sind nur an straßenabgewandten Seiten zulässig.
- (3) Ihre Breite darf bei Neubauten maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch 3,00 m.

§ 8

Markisen, Jalousien, Rollläden

- (1) Markisen sind nur in Erdgeschossen, nur an Sonnenseiten und nur bei solchen Bauwerken zulässig, deren Erdgeschosse gewerblich genutzt sind. Sie dürfen Gesimse, Balkenköpfe und -inschriften nicht verdecken.
- (2) Nicht zulässig sind feststehende Markisen, feststehender Sonnenschutz und Kragplatten.
- (3) Markisen sind entsprechend den Fassadenöffnungen in Einzelmarkisen zu teilen, so dass sich über jedem Fenster oder Schaufenster eine einzelne Markise befindet.
- (4) Im geöffneten Zustand sind eine Durchgangshöhe von 2,50 m und ein Abstand der Vorderkante zum Fahrbahnrand von 0,70 m einzuhalten. Die Ausladung darf 2,00 m nicht überschreiten.
- (5) Rollläden und Jalousien sind so einzubauen, dass von außen keine sichtbaren Kästen oder Blenden zu sehen sind.
- (6) Rollgitter u. ä. Sicherheitseinrichtungen sind nur im Erdgeschoss und da nur an gewerblich genutzten Gebäuden zulässig. Sie sind direkt hinter der Schaufensterscheibe innenliegend anzubringen.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Als straßenbegrenzende Einfriedungen sind Naturstein- sowie geputztes Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen sind die Höhe betreffend gebäudeersetzende Einfriedungen, welche mindestens geschosshoch auszuführen sind.
- (2) Andere Einfriedungen können zusätzlich wie folgt ausgeführt werden:
 - Es sind typische Einfriedungen wie Pfeiler mit schmiedeeisernen Gittern oder senkrechtstehenden Latten aus Holz mit Zwischenräumen zulässig.
 - Maschendraht ist nur in Verbindung mit geschnittener Hecke aus einheimischen Gehölzen (Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Sauerdorn) bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

§ 10

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen.
- (2) Wege und Hofbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

§ 11

Abweichungen

- (1) Gemäß § 66 ThürBO können Abweichungen von Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden.
- (2) Abweichungen sind schriftlich zu beantragen und zu begründen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 86 Abs. 1 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:
 1. die allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden entsprechend § 3 nicht einhält,
 2. bei der Dachgestaltung und –eindeckung, bei Dachaufbauten und Dachausstattung dem § 4 zuwiderhandelt,
 3. bei der Materialwahl und der Gestaltung sowie Farbgebung der Fassaden dem § 5 zuwiderhandelt,
 4. Anforderungen des § 6 und § 8 hinsichtlich der Anordnung, Materialwahl, Größe und Gestaltung der Fenster, Schaufenster, Türen und Tore, einschließlich Ladeneingangstüren, hinsichtlich der Erhaltung und Gestaltung von Fensterumrahmungen sowie hinsichtlich der Zulässigkeit und Ausführung von Markisen, Jalousien, Rollläden und –gittern nicht beachtet,
 5. die Bestimmungen des § 7 hinsichtlich der Ausführung von Balkonen, Loggien, Erkern und Vordächern missachtet,
 6. dem § 9 bezüglich der zulässigen Ausführung von Einfriedungen zuwiderhandelt,
 7. die Bestimmungen des § 10 hinsichtlich der zulässigen Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke missachtet.
- (2) Gemäß § 86 Abs. 3 ThürBO kann jede einzelne Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro belegt werden.

§ 13

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Altstadtsatzung vom 26.03.1999 außer Kraft.

Mühlhausen, den 09.04.2018



Dr. Bruns
Oberbürgermeister



Anlage
Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereiches



Anlage 1 Übersichtsplan des Geltungsbereiches