

G e s t a l t u n g s s a t z u n g
zur Erhaltung und Pflege des Stadt- und Straßenbildes
der Stadt Naumburg vom 25.01.1992
in der Fassung der Änderung durch die Werbesatzung vom 02.12.1994,
die 2. Euro-Anpassungssatzung vom 14.06.2002 und die Änderungssatzung – örtliche
Bauvorschriften der Stadt Naumburg vom 16.09.2010

Vom Abdruck der Präambel wird abgesehen.

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der örtliche Geltungsbereich erstreckt sich auf:
- die Bereiche, die durch die Denkmalliste der Stadt Naumburg und den dazugehörigen Plan dargestellt werden:
Altstadt, Domfreiheit (siehe Anlage 1)
 - alle baulichen Anlagen von besonderer städtebaulicher oder baugeschichtlicher Bedeutung gemäß Anlage 2 und die an diese unmittelbar angrenzenden Grundstücke, die in der Denkmalliste der Stadt Naumburg enthalten sind, und den Dom, Wenzelskirche, Rathaus, Marientor etc. (siehe Anlage 2 – Liste).
- (2) Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle baulichen Maßnahmen:
- wie Neu- und Umbauten, Instandsetzung, Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen (vgl. § 10 Denkmalschutzgesetz des LSA vom 21.10.1991). Dazu gehören auch Neubau und Einbau von Einzelgaragen, Anbringung von Werbeanlagen, Aufstellen von „fliegenden“ Bauten u.a.
 - wenn diese geeignet sind, das schutzwürdige Erscheinungsbild oder den künstlerischen, kulturhistorischen oder besonderen städtebaulichen Aussagewert der in den jeweiligen Anlagen aufgeführten Bereiche oder Einzelobjekte zu beeinträchtigen.
 - Eine Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn die in den §§ 3 und 4 genannten Anforderungen nicht erfüllt sind.
- (2) Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.
- (3) Alle Fragen zu Veränderungen an Bauten im Denkmalschutzgebiet (Geltungsbereich dieser Satzung) werden vom Baudezernat mit der unteren Denkmalschutzbehörde, diese wiederum einvernehmlich mit der Denkmalfachbehörde, abgestimmt.

§ 3
Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden

- (1) Neu- oder Umbauten sind unzulässig, wenn der dem jeweiligen Straßenzug oder Platz durch überlieferte Frontbreiten der Gebäude eigene Maßstab nicht durch entsprechende Fassadengliederung und Kubatur wiedergegeben wird.
Jedes Gebäude ist als eine in sich gestaltete Einheit zu betrachten und bei Baumaßnahmen entsprechend auszubilden.
- (2) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung bei der Durchführung baulicher Maßnahmen sind folgende Bestimmungen zu erfüllen bezüglich:
- a) Baubreite und Bauflucht
 - b) Geschosshöhe
 - c) Trauf- und Firsthöhe
 - d) Ausbildung, Form und Eindeckung des Daches
 - e) Gestalt des Baukörpers
 - f) Verteilung und Form der Fensteröffnungen
 - g) Gliederung und Flächenbehandlung der Fassade, einschließlich der Türen, Tore und Fenster
 - h) Art und Farbe der zu verwendenden Baustoffe.

Die unter § 3 (2) genannten Bedingungen im einzelnen:

zu a) **Baubreite und Bauflucht**

Wird beim Um- oder Neubau ein Gebäude über mehrere Parzellen errichtet, so muss der ursprüngliche Charakter des alten Bestandes in seiner Kubatur und Fassadengliederung erhalten und ablesbar sein. Die historischen Baufluchten (Baukanten) und Straßenraumprofile werden zwingend festgesetzt.

zu b) **Geschosshöhe**

Die Veränderung von Geschosshöhen bei einem Um- oder Neubau ist wegen der Auswirkung auf die Fensterverteilung innerhalb der Fassade, unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung, durch das Baudezernat festzulegen. In der Regel sollte das Maß von 2,75 m nicht unterschritten werden.

zu c) **Trauf- und Firsthöhe**

Sofern ein Bebauungsplan nicht besteht oder durch einen Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, muss bei Neu- und Umbauarbeiten die Traufhöhe in der Regel erhalten werden. In Ausnahmefällen kann die Rückführung auf die ursprüngliche Traufhöhe verlangt werden.

Bei durchgehend gleicher Traufhöhe darf die Traufhöhe eines Neu- oder Umbaus die der Nachbargebäude um nicht mehr als 5 % unter- bzw. überschreiten. Bei Straßenzügen mit unterschiedlicher Traufhöhe muss jeder Einzelfall vom Baudezernat genehmigt werden.

Diese Bestimmung gilt sinngemäß auch für die Firsthöhen.

zu d) **Ausbildung, Form und Eindeckung des Daches (einschließlich Dachgauben, Dremmel, Dachausschnitte)**

Die Gebäude sind mit parallel zur Straße stehenden Statteldächern mit einer Neigung von 45° - 50° zu erstellen.

Für Übergänge zwischen verschiedenen Firstrichtungen und Dachformen können Abweichungen als Ausnahme zugelassen werden. Ausnahmsweise – und sofern nicht einsehbar (auch von erhabenen Punkten der Stadt) – sind andere Dachformen

und Neigungen für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile nach Genehmigung durch das Baudezernat zulässig.

Bestehende Dachformen, für die diese Regelung nicht zutrifft, sind zu belassen. Neu zu errichtende Flachdächer in den Innenhöfen sind zu begrünen und konstruktiv so auszubilden, dass für die Begrünung ausreichend Erdreich aufgebracht werden kann. Dachaufbauten, wie stehende Gauben und Schleppgauben, müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art der umliegenden Bebauung bezogen sein. Sie müssen im gestalterischen Bezug zur Fassade des Gebäudes stehen. Dachgauben müssen von den Giebeln bei Gebäuden bis zu 8 m Trauflänge mindestens 1 m, bei Gebäuden unter 8 m Trauflänge mindestens 1,5 m Abstand haben. Einzelgauben sind durchgehenden Schleppgauben vorzuziehen. Gauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Trauflänge und in ihrer Fensterhöhe 1,0 m nicht überschreiten. Stehende Gauben und Schleppgauben sollten eine Dachneigung von mindestens 30° haben. Die Traufe einer Gaube darf, senkrecht gemessen, nicht höher als 1,7 m über der Dachfläche liegen. Sie sind mit demselben Material wie die Gesamtfläche zu decken.

Zwerchhäuser müssen von den Giebeln einen Abstand von mindestens 3 m einhalten und dürfen eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Die Dachfläche vor Gauben darf das Maß von drei Reihen Dachsteinen nicht unterschreiten, wobei Dachsteinreihen von Dachüberständen nicht mitzurechnen sind. Schleppgauben sind mindestens drei Dachsteinreihen unter dem First einzubinden. Die Wangen der Gauben sind vorzugsweise mit Glattputz zu versehen.

Dächer, die an baulichen Anlagen im Sinne des § 1 (1), Abs. 2 dieser Satzung angrenzen, müssen sich hinsichtlich ihrer Form und Dacheindeckung nach den hier benannten Bauten und baulichen Anlagen von besonderer städtebaulicher Bedeutung ausrichten.

zu e) **Gestalt des Baukörpers (Kubatur)**

Vorhandene Bautiefen sollen beibehalten werden. Unbedingt zu erhalten sind noch vorhandene Handelshöfe.

Baulücken müssen entsprechend dieser Satzung bebaut werden.

zu f) **Verteilung und Form der Fensteröffnungen**

Fensteröffnungen müssen ein hochstehend rechteckiges Format erhalten. Für Schau- fenster können Ausnahmen zugelassen werden. Die Fensterteilungen sind entsprechend denkmalpflegerischen Gestaltungsmerkmalen festzulegen. Die Fensterteilung soll dem Urzustand des jeweiligen Hauses entsprechen.

Schau- fenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

An Gebäuden vor 1914 sind nur Sprossenfenster mit regelmäßiger Teilung mit vorzugsweise quadratischen Scheiben und mindestens zwei Flügeln (außer bei sehr kleinen Fensterflächen) zu verwenden.

An Gebäuden nach 1914 sind Fenster durch eine Kämpfersprosse zu teilen und darunter zwei Drehflügel anzuordnen.

Einscheibenfenster sind nicht zulässig.

zu g) **Gliederung und Flächenbehandlung der Fassade, einschließlich der Türen, Tore und Fenster**

Die überlieferten Maßverhältnisse und Fassadengliederungen müssen beibehalten werden, da sie zur Wahrung des Charakters von Gebäuden und Ensemble erforderlich sind; dazu zählen:

- das Verhältnis der Öffnungsfläche zur geschlossenen Wandfläche

- Vertikalgliederungen (wie z.B. Fensterachsen)
- Horizontalgliederungen (wie z.B. Gesimsbänder)
- Gliederung durch Materialwechsel in der Oberfläche
- Bei Umbau und Veränderungen sind Schaufenster im Erdgeschoss durch Pfeiler und Säulen so zu gliedern, dass der historische Maßstab der Altstadt gewahrt bleibt.

zu h) **Art und Farbe der zu verwendenden Baustoffe**

Alle von öffentlichen Flächen aus sichtbaren baulichen Anlagen sind mit ortsüblichen Materialien zu gestalten. Ortsübliche Materialien sind:

- Natursteine mit regelmäßig bearbeiteten rauhen Oberflächen (keine Bossensteine und Riemchen)
- Glattputz mit Farbgebung
- rote, naturfarbene Tonziegel als Dachdeckung
- Holz bei Fenster und Türen.

Zur Oberflächengestaltung geschlossener Gebäudeflächen dürfen folgende Baustoffe nicht verwendet werden:

- glänzende Wandbausteine
- Fliesen und Platten
- Mauer- und Bruchsteinimitationen sowie Terrazzoplatten
- Metall, Kunststoff, bituminöse Anstriche, Asbestzement
- glänzende Anstrichstoffe von Putz- und Mauerwerksflächen sowie Glasbausteine
- Betondachsteine, Preolithschindeln.

Die Erd- und Obergeschosszonen sind in Material und Farbe als Einheit zu gestalten. Die Farbgebung des Gebäudes ist entsprechend nachgewiesener Funde bzw. Stilmerkmale zu wählen.

Die Farbgestaltung baulicher Anlagen muss entsprechend den Anforderungen des § 3 (2) architekturbezogen sein, Rücksicht auf die örtliche Umgebung nehmen und eine Verselbständigung des Farbbildes und seiner Aussage vermeiden.

Bestehendes Sichtfachwerk ist zu erhalten.

Bei Einzeldenkmälern sind die Fenster werk- und maßstabsgerecht in Holz auszuführen. Die Sprossen dürfen nicht auf Scheiben geklebt oder in Scheibenzwischenräume eingearbeitet sein. Wenn der gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt, kann im Einzelfall eine abweichende Festerteilung zugelassen werden.

§ 4

Nutzungsänderung

- (1) Nutzungsänderungen im örtlichen Geltungsbereich sind unzulässig, wenn die Infrastruktur dort entscheidend verändert wird, z.B. durch störendes Gewerbe und Einrichtungen, die mit extrem erhöhtem Verkehrsaufkommen und entsprechender Parkplatznachfrage verbunden sind.

Die geltenden Vorschriften zum Arbeits-, Brand-, Gesundheits-, Katastrophen- und Havarieschutz einschließlich Umweltschutz sind einzuhalten. Ebenfalls sind die Belange der Stadtgestaltung zu berücksichtigen.

- (2) Gewerbliche Nutzung wird grundsätzlich bei mehrgeschossiger Bebauung nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und bei ein- und zweigeschossiger Bebauung nur im Erdgeschoss gestattet.

§ 5

Bauliche Anlagen von besonderer städtebaulicher oder baugeschichtlicher Bedeutung der Zentralen Denkmalliste der Stadt Naumburg

- (1) Durch bauliche Maßnahmen dürfen Ausmaß, Gestaltung und Material der baulichen Anlagen von besonderer städtebaulicher oder baugeschichtlicher Bedeutung nicht so verändert werden, dass der zu schützende Charakter, insbesondere ihr Aussagewert beeinträchtigt werden.
- (2) Dächer und Dachaufbauten an diesen baulichen Anlagen sind in Form und Größe nach den Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes auszurichten.
- (3) Schaufensteranlagen sind unzulässig, wenn durch ihre Form, Proportion, Gliederung und Materialauswahl der Charakter der baulichen Anlagen von besonderer städtebaulicher und baugeschichtlicher Bedeutung verfälscht wird.
- (4) Nutzungsänderung kann auf Antrag gestartet werden, wenn nur dadurch die Erhaltung des Denkmals ausreichend gewährleistet werden kann.
- (5) Genehmigungspflichtig sind auch bauliche Maßnahmen (Neu- und Umbaumaßnahmen, Abbruch und Nutzungsänderungen) in der näheren Umgebung von Denkmälern. Mit der Genehmigung können Auflagen und Bedingungen erteilt werden, soweit dies zum Umgebungsschutz des Denkmals erforderlich ist.
Eine Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb eines Jahres mit entscheidenden Maßnahmen begonnen worden ist oder die Maßnahmen mehr als ein Jahr unterbrochen werden.

§ 6

Abstandflächen

Im Bereich der in den Anlagen enthaltenen Straßen und Plätze kann die Bauaufsichtsbehörde geringere als die vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen zulassen, soweit dies zur Wahrung der historischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart der genannten Bereiche erforderlich oder geboten ist und eine vertretbare Belichtung gewährleistet ist.

§ 7

Einfriedungen, Stellplätze für PKW, Stellplätze für Abfallbehälter, Begrünung

Zur Wahrung des denkmalgeschützten, historisch gewachsenen Stadtbildes werden folgende Anforderungen in der Altstadt an Einfriedungen, Stellplätze, Vorgärten und Lagerplätze gestellt:

- (1) Einfriedungen als bauliche Anlagen sind nur dort zulässig, wo sie bereits vorhanden sind oder waren (im Bereich des Domes und in den Randbereichen des Ringes) und zwar als schmiedeeiserne Zäune oder in Ausnahmefällen – zur Schließung einer Hausflucht – als

geschosshohe Mauer mit glattgeputzter Oberfläche und Dachziegelabdeckung oder als Mauer aus Natursteinquadern.

Neuanlagen von Einfriedungen zur Gewährleistung der Sicherheit sind nur dann zu genehmigen, wenn das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird (s. § 2 (1)).

Zu den Einfriedungen gehörende Tore müssen bei Mauerwerksanlagen aus Holz gefertigt sein, Stahlrahmen sind zulässig.

In schmiedeeisernen Zäunen müssen die Türen und Tore den Zaunfeldern angepasst sein. Traditionelle Zäune sind zu erhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

- (2) Eine Befestigung von mehr als drei Stellplätzen für PKW ohne Gliederung durch Pflanzenstreifen oder Baumscheiben ist unzulässig. Zur Befestigung ist wiedergewonnenes Natursteinspflaster zu verwenden.
Ausnahmen werden vom Baudezernat festgelegt.
- (3) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- (4) Stadtmöbel sowie Altstofferrfassungsbehälter sind mit dem Baudezernat vor der Aufstellung abzustimmen.
- (5) Straßenbeläge und Fußwege:
Für den Straßenbereich ist Natursteinspflaster zu verwenden, für den Fußwegbereich Kleinspflaster und Granitplatten (wie im Marktbereich). Bestehendes Mosaikspflaster sollte erhalten bleiben. Betonverbundspflaster darf im Straßenbereich keine Verwendung finden.
- (6) Das Aufstellen von weiteren Verkaufsständen und Pavillons darf nur in Ausnahmefällen und nur befristet genehmigt werden.
- (7) Blumenkästen sind den Festerbreiten anzupassen, Halterungen zurückhaltend zu gestalten. Wenn die Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigt wird, ist eine Vertikalbepflanzung der Fassade möglich (Weinreben, Rosen u.ä.).
- (8) Das Aufstellen von Kunstwerken und Designobjekten im öffentlichen Raum ist vorher im Beirat für Stadtgestaltung zu beraten und zu beschließen.

§ 8

außer Kraft

§ 9

Erker und Fassadenvorsprünge, Markisen, Rollläden, Vordächer, Antennenanlagen, technische Aufbauten

- (1) Bei Neubauten an städtebaulich dominanten Stellen sind Erker und Fassadenvorsprünge möglich, wenn sie sich dem Stadtbild und dem Straßenraum einfügen.

Erker dürfen dabei nicht mehr als 1,50 m vor der Gebäudefront vorspringen. Bei der Ausbildung von Zwerchhäusern und sonstigen und sonstigen vorspringenden Gebäudeteilen darf das Maß von 0,50 m nicht überschritten werden.

- (2) Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig, sie sind genehmigungspflichtig. Markisen dürfen nicht mehr als 1,50 m vor die Gebäudefront ausladen. Die lichte Höhe zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Unterkante Markise darf 2,50 m nicht unterschreiten. Die Ausmaße müssen sich an der Fenstergliederung ausrichten. Gliederungselemente der Fassade dürfen nicht durch Markisen überschritten oder beeinträchtigt werden.
Markisenbespannungen müssen einen textilen Charakter besitzen. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen. Markisen sind generell einklappbar zu installieren und der Fassade farblich anzupassen.
Rollläden sind nicht zulässig. Jede andersgeartete Sicherung der Schaufenster ist genehmigungspflichtig.
- (3) Die Anbringung von Sonnenkollektoren, Antennen und ähnlichen Konstruktionen ist auf Dächern und an den von öffentlichen Flächen aus sichtbaren Anlagen unzulässig.
- (4) Massive Vordächer sind nicht zulässig. Die Fassaden müssen im wesentlichen glatt sein mit Ausnahme horizontaler Gesimse im Bereich der Deckenzone und Erker. Nach Abstimmung mit dem Baudezernat und dem Institut für Denkmalpflege können Hauseingangsbereiche (Neubauten) durch Zurücksetzen um max. 50 cm als ein wichtiges Gestaltungselement für die Fassade eingesetzt werden.

§ 10 Ausnahmen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen zugelassen werden,

- wenn der zu schützende Aussagewert im wesentlichen erhalten bleibt
- bei Sicherungsmaßnahmen, wenn sie der Erhaltung von baulichen Anlagen im Sinne des § 1 (1), 2. Abs. dieser Satzung dienen
- wenn besondere öffentliche Belange im Einzelfall höher zu bewerten sind als die Bedeutung der einzelnen baulichen Anlagen im Sinne des § 1 (1), 2. Abs. dieser Satzung für die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

Die Ausnahme kann mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

§ 11 Genehmigungspflicht

Dem Geltungsbereich dieser Satzung unterliegen alle Maßnahmen nach § 2 (1) und § 3 (2) der Genehmigungspflicht.

Wenn die gem. §§ 3 und 4 gestellten Anforderungen nicht erfüllt sind, muss die Baugenehmigung versagt werden.

Anzeigen einer Veränderung:

- Jede geplante Veränderung am oder im Bauwerk ist entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften/Gesetze genehmigungspflichtig. Die Beauflagung zur Konsultation bei den örtlichen Fachorganen wird durch das Baudezernat erteilt.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Lageplan im Maßstab 1:500
- Grundrisse im Maßstab 1:50
- Gebäudeschnitt im Maßstab 1:50 oder 1:100
- in jedem Fall eine Gesamtansicht der Straßenfassade im Maßstab 1:50 oder 1:100
- Detailzeichnungen
- Erläuterungsbericht
- statische Berechnungen.

Hierzu sind die geltenden Rechtsvorschriften zu beachten.

Nach Art und Umfang des Vorhabens kann das Baudezernat den Umfang der einzureichenden Unterlagen einschränken. In jedem Fall muss die Veränderung deutlich ablesbar sein.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 6 Abs. 7 Gemeindeordnung LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 2.500,00 € geahndet werden, ausgenommen § 5 (6).

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt bzw. durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Gestaltungssatzung entspricht.

Im Falle eines Verstoßes im o.g. Sinne ist die Maßnahme auf Kosten des Verursachers rückgängig zu machen und die Wiederherstellung des Zustandes bzw. den Festlegungen dieser Satzung entsprechend zu realisieren.

§ 13

Diese Satzung tritt am 31.12.2015 außer Kraft.

gez. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Anlage 1 Plan des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

Anlage 2 Denkmalliste

Die Gestaltungssatzung wurde am 25.01.1992, die Werbesatzung am 02.12.1994, die 2. Euro-Anpassungssatzung am 18.06.2002 und die Änderungssatzung – örtliche Bauvorschriften am 02.10.2010 im Naumburger Tageblatt öffentlich bekannt gemacht.