

# Ortsbildsatzung der Gemeinde Rothenstein

**Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart und zum Schutz des Erscheinungsbildes der historischen Ortskerne von Rothenstein und Oelknitz entsprechend § 172 BauGB**

## - Präambel -

Die Gemeinde Rothenstein liegt im Verdichtungsraum der Stadt Jena in einem landschaftlich bemerkenswerten Bereich des Mittleren Saaletales und hat auf Grund ihrer ländlichen Strukturierung wichtige Ausgleichsfunktionen zu erfüllen.

Im letzten Jahrzehnt hat sich eine beträchtliche Erweiterung des Siedlungsbereiches der Gemeinde innerhalb der Gemarkung sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Nutzung vollzogen.

Die Einwohnerzahl der politischen Gemeinde wuchs von 1991 bis 2001 von 951 auf 1452 Personen an. Diese Entwicklung rückt die Relation der historischen Ortskerne der Siedlung Rothenstein/Oelknitz zum gesamten Siedlungsgebiet und deren Identifikationscharakter für die Bewohner in ein neues Licht. Beide Orte haben auf Grund ihrer unmittelbaren Nachbarschaft an der historischen Grenze der ehemaligen Herzogtümer Sachsen – Weimar und Sachsen – Altenburg und die verbindenden Furten bzw. die Brücke eine individuelle Prägung erhalten, die noch heute im Ortsbild ablesbar ist.

Die an den Berghang des roten Sandsteinfelsens (Trompeterfelsen) angelehnte Ortslage von **Rothenstein** hat mit ihrer auf mittelalterliche Strukturen zurückgehenden Bebauung die natürlichen Gegebenheiten durch architektonische Staffelung der Dachzonen und Hierarchisierung der Gebäudefunktionen wirkungsvoll interpretiert.

Das aus der Hanglage organisch entwickelte Bauensemble findet sein Zentrum und im Wortsinn seinen Höhepunkt in der auf einem Bergsporn errichteten romanisch - gotischen Dorfkirche von eindrucksvoller Gestalt.

Das Ortsbild mit der architektonisch herausgehobenen Kirche, deren Turm Beziehungen aufnimmt zur benachbarten Oelknitzer Kirche sowie zu den umliegenden Berghöhen mit Leuchtenburg und Lobdeburg, ist charakteristisch für die Landschaft im Saaletal.

Das noch heute stimmige Ensemble von Kirche, Pfarrhaus und Alter Schule mit der vom Ort heraufführenden mehrteiligen Treppenanlage gehört zu den bedeutendsten städtebaulichen Anlagen im ländlichen Raum des Saaletales und ist typisch thüringisch.

Die an der Dorfstrasse anschließenden Gebäude und Hofanlagen lassen mit Torbögen , Mauern und Laubengängen z.T. noch die einstige Bedeutung des Ortes als Marktflecken und Grenzstation erkennen. Eine Besonderheit ist das eigenständige Unterdorf mit seiner kammartigen Erschließung der Gehöfte.

**Oelknitz** hat als Ort an der Saale seine charakteristische Angerstruktur mit den umgebenden Höfen in großen Teilen erhalten. Die für die ortstypische Flösserei früher erforderlichen Freiflächen zur Holzlagerung sichern dem Ort bis heute einen grünen Rahmen.

In der historischen Dorfkirche wird mit der Ausmalung des verheerenden Saale-Hochwassers von 1890 gedacht.

Die Gemeinde Rothenstein hat mit der Dorfentwicklungsplanung seit dem Jahre 1998 eine verbindliche Analyse der Ortsstruktur und des Ortsbildes vorliegen. Im Jahre 2000 wurde die Gemeinde in das Förderprogramm zur Dorfentwicklung aufgenommen.

Die vorliegende Satzung soll dazu dienen, auf der Grundlage der erarbeiteten Planungsunterlagen die Erhaltung und Entwicklung der historischen Ortskerne sinnvoll zu befördern

### **Erhaltungssatzung vom 20.01.2003**

Aufgrund des §§ 19 Abs. 1 und 22 Abs. 3 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14. April 1998 (GVBl. Nr. 5 S. 73) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. März 2002 (GVBl. S. 161) in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Rothenstein in seiner Sitzung am 23. Oktober 2002 nachfolgende Erhaltungssatzung über die Erhaltung baulicher Anlagen, zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart und zum Schutz des Erscheinungsbildes der historischen Ortskerne von Rothenstein und Oelknitz nach § 172 BauGB

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Ortskerne von Rothenstein und Oelknitz, das in den in der Anlage beigefügten Plänen umrandet ist. Die Pläne sind als Anlage 1 und Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedarf der Rückbau, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (3) Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens auf der Grundlage des Planes der Ortsbild-Werte der Dorfentwicklungsplanung für die Gemeinde Rothenstein/Oelknitz geprüft und abgewogen.

#### **§ 3 Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauordnungsbehörde des Landratsamtes im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern bleiben unberührt.

#### **§ 4**

##### **Ausnahmen**

- (1) Die den in § 26 Nr. 2 Baugesetzbuch bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 Baugesetzbuch bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.
- (2) Befindet sich ein Grundstück der im Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

#### **§ 5**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Satzung (§ 1) ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 Baugesetzbuch mit einer Geldbuße bis zu 25000 Euro belegt werden.

#### **§ 6**

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.