

Gestaltungssatzung der Stadt Altenberg für die Ortsteile Falkenhain und Waldidylle vom 20.08.2013

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) und des § 89 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 19.08.2013 folgende Satzung beschlossen:

Einleitung

Durch diese Satzung soll für Umbau- und Neubaumaßnahmen an Gebäuden bei Gestaltungsmaßnahmen, sowie bei der Anbringung der Werbeanlagen ein gestalterischer Rahmen vorgegeben werden.

Als Grundlage für alle einzelnen Vorschriften dieses Gestaltungsrahmens gilt, dass die bestehende Struktur der Gemeinde und die von ihr ausgehende Atmosphäre durch bauliche Aktivitäten nicht beeinträchtigt werden darf. Kubatur, Formgebung, Material und Farbgebung sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Dabei muss das Interesse der Allgemeinheit einer attraktiven Gestaltung des Gemeindezentrums Vorrang vor privaten und kommerziellen Interesse haben.

Bei der Erneuerung bestehender Gebäude soll versucht werden, Fehler, die bei früheren Umbaumaßnahmen gemacht worden sind, zu korrigieren.

Oberstes Gebot sollte die Bewahrung des bisherigen Ortsbildes mit seinen typischen Osterzgebirgshäusern, Dreiseithöfen und in Waldidylle auch Villen sein.

Dies ist zum einen kulturhistorisch wertvoll, da eben bisher relativ unverfälscht & homogen erhalten; zum anderen ist dieses unverwechselbare Ortsbild ein wesentlicher touristischer Pluspunkt.

I. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst die im Gemeindegebiet der Stadt Altenberg gelegenen Ortsteile Falkenhain und Waldidylle, entsprechend beigefügtem Lageplan der Gemarkung Falkenhain.

(2) Die Gestaltungssatzung gilt grundsätzlich nur für Flächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind.

II. Gestaltungsgrundsätze

§ 2 Baukörper

(1) Baukörper aller Art sind, sofern sie renoviert, umgebaut oder sonstiger Weise verändert bzw. neu errichtet werden, in ihrer äußeren Form so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in den gewachsenen Bestand und ihre Umgebung einfügen.

(2) Gebäude müssen im Hinblick auf die Fassade und Dachform als Einzelgebäude

ablesbar sein. Die vorhandenen Fassadenbreiten zur Straße sind beizubehalten.

(3) Werden mehrere Einzelgebäude zu einem Baukörper zusammengefasst, so ist die Fassade so zu gliedern, dass historische Hausbreiten ablesbar bleiben.

(4) Soweit Gebäude mit Sockel ausgebildet sind, muss dieser Charakter beibehalten bzw. wiederhergestellt werden. Bei Neubauten muss ein Sockel erkennbar sein.

§ 3 Fassade

(1) Fassaden sind als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil auszubilden. Der Wandanteil einer Erdgeschosszone sollte mindestens 50 %, der Gesamtfläche betragen. Die senkrechte Gliederung der einzelnen Geschosse ist gestalterisch aufeinander abzustimmen.

(2) Wertvolle Bauteile, wie Wappen und Schlusssteine, Gewände, Konsolen und ähnliches, welche für das Ortsbild eigentümlich bzw. handwerklich wertvoll sind, müssen erhalten und bei Ersatzneubauten wieder verwendet werden.

(3) Die typischen Gestaltungsmerkmale wie Fachwerk, verputzte Fassade, Holzverkleidung für Obergeschoss und Giebel, hervorstehende Fensterbänke, sind in Falkenhain der umgebenden Bebauung anzupassen.

In Waldidylle sind Holzverschalungen mit Schindeln oder Brettern erwünscht, im Giebelbereich vorgeschrieben. Das Zublenden ganzer Fassaden ist in Waldidylle zulässig, in Falkenhain nicht zulässig.

(4) Fassadenprofilierungen, wie Gesimse, Bänder, Fenster und Türeinfassungen sind zu erhalten bzw. im Falle eines Um- oder Neubaus wiederherzustellen.

(5) Soweit Neubauten im bestehenden Gefüge der Ortsteile errichtet werden, ist auf eine maßstabsgerechte Fassadengliederung und Gestaltung zu achten. Holzverschalungen sind, außer im Erdgeschoss, erwünscht. Sie sind naturbelassen, in Erdtönen zu streichen.

(6) Fassadenoberflächen sind als Kratz-, Glatt-, Zieh- oder Scheibenputz bis zu einer Korngröße von max. 8 mm auszuführen. Alle Seiten eines Gebäudes sind mit der gleichen Farbe bzw. Farbkombination zu streichen.

Fensterrahmen, Gesimse, Sockel sollten farblich von dem Wandflächenanstrich abgesetzt werden.

(7) Bei der Farbgestaltung der Gebäude ist darauf zu achten, dass sich das Gebäude harmonisch in die bestehende Farbgebung der Nachbarbebauung einpasst.

Die Farbgebung der Fassade ist in Pastellfarben auszuführen.

§ 4 Dächer

(1) Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Krüppelwalmdächer können in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine entsprechende gestalterische Begründung (z.B. Ecksituation) vorliegt. Ausgenommen davon sind Carports. Bei Garagen kann eine

Einzelfallprüfung erfolgen.

(2) Die Dachneigung sollte an die Nachbarbebauung angeglichen werden. Sie muss in Falkenhain mindestens 45° bis 60° gewählt werden, in Waldidylle muss die Dachneigung mindestens 50° bis max. 65° betragen. Bei untergeordneten Gebäuden ist eine geringfügigere Dachneigung ab 30° möglich und kann nach Prüfung des Einzelfalls zugelassen werden.

(3) Dachaufbauten sind als Schlepp-, Giebel- oder Trapezgauben zugelassen. Der Unterschied der Neigung - Hauptdach - Gaube - soll 12° Grad nicht übersteigen. Die Wangen der Gauben sind im gleichen Material wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmen können nach Prüfung des Einzelfalls zugelassen werden.

(4) Der Dachüberstand soll ortgangsseitig max. 0,3 Meter an der Traufe max. 0,6 Meter betragen. Die Dachrinne ist hierbei nicht mit eingerechnet. Bei Neubauten im Zusammenhang der Höfe sollte die Konstruktionsart der benachbarten Gebäude aufgegriffen werden.

(5) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(6) Die Dacheindeckung hat in der Farbe anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

(7) Gemauerte Schornsteine sollten der Dacheindeckung angepasst werden.

§ 5 Türen, Fenster, Sonnenschutzanlagen

(1) Fenster sind als Rechtecksformate auszubilden. Übereckfenster und Fensterbänder sind nicht zugelassen.

(2) Fenster können ein- oder mehrflügelig ausgebildet werden. Bei einflügeligen Einfachfenstern mit ISO-Verglasung ist auf ein harmonisches Verhältnis von Glasflächen und Profilen zu achten. Zu bevorzugen sind Fenster mit Sprossenteilung, wobei stehende Fenster durchaus einflügelig sein können.

(3) Nahezu vollständige oder vollständige Verglasungen sind nur in Ausnahmefällen im Giebelbereich, als Atelierfenster zugelassen. Wintergärten und ortstypische Verandagestaltungen sind zugelassen.

(4) Das Verdecken und Zustreichen von Fensterflächen ist nicht zulässig es sei denn, dass andere rechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

(5) Zwischen Fensteröffnungen sind Mauerpfeiler mit einer Mindestbreite von der Hälfte des Öffnungsmaßes auszubilden. Zwillingsfenster mit einer geringeren Pfeilerbreite, mindestens jedoch 14 cm, können zugelassen werden. Ausnahmen können dann zugelassen werden, wenn der Bestand oder unzureichende Belichtungsmöglichkeiten eine Abweichung zwingend erfordern.

(6) Bestehende Fenster- und Türleibungen und -brüstungen aus Sand- oder Werkstein sind zu erhalten.

(7) Der Einbau von Schaufenstern und Schaukästen ist nur in der Erdgeschosszone zulässig. Sie sind in der Proportion sowie im Maßstab dem jeweiligen Gebäude anzupassen. Durchgehende großflächige Schaufensterfronten sind nicht zugelassen.

§ 6 Sonstige Elemente im Bereich Fassade, Dach, Technische Anlagen

(1) Antennen oder Spiegel sollten unauffällig angebracht und farblich der Fassade angepasst werden.

(2) Sonstige Öffnungen (z.B. Klima- oder Lüftungsanlagen, Lüftungsgitter) sind unauffällig in die Fassadengestaltung zu integrieren.

(3) Leitungen und Kabel sind möglichst unter Putz anzubringen.

(4) Anlagen zur Gewinnung von Solar- und Umweltenergie auf Dachflächen sind zugelassen. Die entsprechenden Anlagen sind als nicht störend in die Dachlandschaft zu integrieren. Sie dürfen dem Charakter des Gebäudes nicht entgegenstehen.

(5) Dachrinnen und Fallrohre sind so zu führen, dass sie das Bild der Fassade nicht stören. Werden die Dachrinnen gestrichen, so ist deren Farbe auf die der Fassade abzustimmen.

§ 7 Werbeanlagen, Automaten

(1) Werbeanlagen, Schaukästen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Platzierung, Größe, Farbgebung der Gestaltung des Gebäudes und seiner Umgebung harmonisch einfügen und nicht störend oder aufdringlich wirken.

(2) Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet sein. Werbeanlagen verschiedener Geschäftsbetriebe an einem Haus müssen in Material und Größe aufeinander abgestimmt sein.

(3) Als Werbeträger sind nicht zulässig:

- a) Großflächenwerbung mit wechselndem bzw. bewegtem Licht,
- b) Lichtwerbung in grellen Farben,
- c) Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen,
- d) Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung, falls diese nicht der Umgebung angepasst wird,

§ 8 Freiflächen, Mauern, Einfriedungen, Treppen, Bepflanzungen

(1) Mauern sind in Granit oder örtlich gewonnenem Gestein herzustellen. Beton ist nur zulässig, wenn dieser begrünt oder verkleidet wird.

(2) Zäune sind als Holzzäune auszubilden, Zaunssäulen aus Metall sind erlaubt. Einfriedungen können auch als Hecke aus einheimischen Gehölzen/Sträuchern hergestellt

werden.

(3) Vordächer an Gebäuden sind als Holzkonstruktion auszuführen und dem Hauptdach farblich anzupassen.

III. Verfahrensvorschriften

§ 9 Befreiungen , Ausnahmen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 67 SächsBO.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieser in der Satzung festgelegten Bauvorschriften verstößt, handelt gemäß § 87 SächsBO ordnungswidrig.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. entgegen § 3 Abs. 1 Fassaden nicht als Lochfassaden und den Wandanteil einer Erdgeschosszone mit weniger als 50 % der Gesamtfläche ausbildet,
2. entgegen § 3 Abs. 3 in Falkenhain ganze Fassaden zublendet,
3. entgegen § 3 Abs. 5 Holzverschalungen im Erdgeschoss anbringt und nicht naturbelassen in Erdtönen streicht.
4. entgegen § 3 Abs. 6 Kratz- Glatt-, Zieh- oder Scheibenputz mit einer Korngröße über 8 mm sowie andere Farbtöne wählt, als zugelassen sind,
5. entgegen § 4 Abs.1 Dächer nicht als Satteldächer ausbildet,
6. entgegen § 4 Abs. 2 die Dachneigung der Hauptgebäude in Falkenhain unter 45° oder in Waldidylle unter 50° wählt,
7. entgegen § 4 Abs. 3 Dachaufbauten nicht als Schlepp- oder Giebel- oder Trapezgauben ausführt und diese nicht dem Hauptdach in der Farbe anpasst,
8. entgegen § 4 Abs. 6 Dacheindeckung nicht in der Farbe anthrazit bis schwarz ausführt,
9. entgegen § 5 Abs. 4 zu beiden Seiten kein durchsichtiges Flachglas verwendet,
10. entgegen § 5 Abs. 7 großflächige Schaufensterfronten ausführt,
11. entgegen § 7 Abs. 3 Werbeträger als Großflächenwerbung mit wechselndem, grellem Licht, senkrecht untereinander gesetzte Schriftzeichen ausgebildete, Werbeanlagen anbringt.
12. entgegen § 8 Abs. 1 Außen- und Freitreppen nicht als Blockstufen in Natur-, Kunst-, Sand-, oder Betonwerkstein, Granit oder Holz ausführt,
13. entgegen § 8 Abs. 2 Mauern nicht aus Granit oder örtlich gewonnenem Gestein herstellt oder Betonmauern nicht begrünt oder verkleidet.

(3) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.

§ 11 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 4 Abs. 3 SächsGemO am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

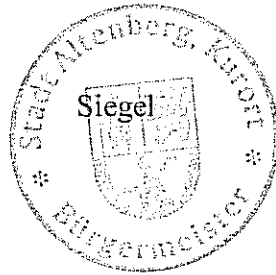
Die Satzung wird zur kostenlosen Einsicht durch jedermann während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Altenberg im Bauamt niedergelegt.

Ausgefertigt:

Altenberg, den 20.08.2013



Kirsten
Bürgermeister



Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO

Sollte diese Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sein, gilt sie ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Die gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
 - b) die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr.3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Altenberg, den 20.08.2013


Kirsten
Bürgermeister



Lageplan zur Gestaltungssatzung der Stadt Altenberg
für die Ortsteile Falkenhain und Waldidylle
Gemarkung Falkenhain

OT Falkenhain

Bärenburg

OT Waldidylle

Fall

