

Gestaltungssatzung der Stadt Altenberg für den Ortsteil Kurort Oberbärenburg, bestehend aus Oberbärenburg und Waldbärenburg

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 18.04.2011 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 Gebäuden soll versucht werden, Fehler, die bei früheren Umbaumaßnahmen gemacht worden sind, zu korrigieren.

Oberstes Gebot sollte die Bewahrung des bisherigen Ortsbildes mit seinen typischen Villen und Osterzgebirgshäusern sein.

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

Des Weiteren sollte Wert auf eine möglichst ein- bis max. zweigeschossiger Bauweise (Erd- & Obergeschoß) gelegt werden, die dem Orts- u. Gebirgscharakter Rechnung trägt. „Burgen“, „Hochhäuser“ und „Wohnkomplexe“ würden zerstörerisch wirken.

I. Geltungsbereich

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung umfasst die Ortsteile Kurort Oberbärenburg und Kurort Waldbärenburg.

II. Gestaltungsgrundsätze

§ 2 Baukörper

- (1) Baukörper aller Art sind, sofern sie renoviert, umgebaut oder in sonstiger Weise verändert bzw. neu errichtet sind in ihrer äußeren Form so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in den gewachsenen Bestand und ihre Umgebung einfügen.
- (2) Die Gebäude müssen im Hinblick auf die Fassade und Dachform eines Einzelgebäudes ablesbar sein. Die vorhandenen Fassadenbreiten 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 bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

§ 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 Neubauten wieder verwendet werden.
- (3) Soweit Neubauten im bestehenden Gefüge der Gemeinde errichtet werden, ist auf eine maßstabsgerechte Fassadengliederung und Gestaltung zu achten. Die typischen Gestaltungsmerkmale (Fachwerk, verputzte Fassade, Holzverkleidung für Obergeschoss oder Giebel, hervorstehende Fensterbänke) der umgebenden Bebauung sind aufzugreifen.
- (4) Fassadenprofilierungen, wie Gesimse, Bänder, Fenster und Türeinfassungen sind zu erhalten bzw. im Falle eines Um- oder Neubaues wiederherzustellen.
- (5) Die Verwendung von Faserzementplatten ist nicht zulässig. Kunststoffplatten oder vergleichbare Materialien sind zulässig, wenn diesen eine Holzoptik gegeben ist. Außenwandverkleidungen sind als Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind naturbelassen, in brauner Farbe oder in dunklen Erdtönen zu streichen.
- (6) Fassadenoberflächen sind als Kratz-, Glatt-, Zieh- oder Scheibenputz bis zu einer Korngröße von max. 8 mm auszuführen. Alle Gebäudeseiten eines Gebäudes sind mit der gleichen Farbe bzw. Farbkombination zu streichen. Fensterrahmen, Gesimse, Sockel sollten farblich von dem Wandflächenanstrich abgesetzt werden. Grelle Farben sind zu vermeiden.
- (7) Bei der Farbgestaltung ist darauf zu achten, dass sich das Gebäude harmonisch in die bestehende Farbgebung der Nachbarbebauung einpasst.

§ 4 Dächer

- (1) Grundsätzlich sind Dächer als Satteldächer auszubilden. Krüppelwalmdächer können in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn eine entsprechende gestalterische Begründung (z.B. Ecksituation) vorliegt.
- (2) Die Dachneigung sollte an die Nachbarbebauung angeglichen werden. Sie muss mindestens 45 Grad betragen.
- (3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (4) Die Dacheindeckung hat in der Farbe Anthrazit bis schwarz (Material: Naturschiefer, Kunstschiefer, Blechpfalzschablonen, Betondachsteine) zu erfolgen.
- (5) In Problembereichen des Daches (winterliche Beanspruchung) ist im begrenzten, der eigentlichen Dacheindeckung untergeordneten Maße die Anwendung von Blech zulässig. Die Farbe des Bleches muss hierbei der Farbe des Hauptdaches entsprechen oder dieser weitestmöglich angepasst sein.

§ 5 Türen, Fenster, Sonnenschutzanlagen

- (1) In allen Geschossen ist nach beiden Seiten durchsichtiges Fensterglas vorgeschrieben. Das Verdecken, Zustreichen und Bekleben von Fensterflächen ist nicht zulässig es sei denn, dass andere rechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

- (2) Zwischen Fensteröffnungen sind Mauerpfeiler mit einer Mindestbreite von der Hälfte des lichten Öffnungsmaßes auszubilden. Zwillingsfenster mit einer geringeren Fensterbreite, mindestens jedoch 14 cm, können zugelassen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Bestand oder unzureichende Belichtungsmöglichkeiten eine Abweichung zwingend erfordern.
- (3) Bestehende Fenster- und Türleibungen und –brüstungen aus Sand- oder Werksteinen sind zu erhalten.
- (4) Rollläden sind als aufgesetzte oder vorgehängte Kästen zulässig. Generell zulässig sind Klappläden.

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

- (1) Anlagen zur Gewinnung von Solar- und Umweltenergie auf Dachflächen sind erwünscht. Sie müssen in jedem Einzelfall auf ihre städtebaulichen Auswirkungen hin überprüft werden. Die entsprechenden Anlagen sind als nicht störend in die Dachlandschaft zu integrieren. Sie dürfen dem Charakter des Gebäudes nicht entgegenstehen.
- (2) Dachrinnen und Fallrohre sind so zu führen, dass sie das Bild der Fassade nicht stören.

§ 7 Werbeanlagen, Automaten

- (1) Werbeanlagen, Schaukästen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Platzierung, Größe, Farbgebung und Werkstoffwahl und der Gestaltung des Gebäudes und seiner Umgebung harmonisch einfügen und nicht störend oder aufdringlich wirken.
- (2) Für Werbeanlagen kann im Einzelfall zusätzlich ein schmiedeeiserner Ausleger zugelassen werden. Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet sein. Werbeanlagen verschiedener Geschäftsbetriebe an einem Haus müssen im Material und Größe aufeinander abgestimmt sein.
- (3) Als Werbeträger zulässig sind:
 - Gemalte Schriftzüge auf Putz
 - Gemalte Schriftzüge auf Tafeln und Bildträgern aus Holz oder nichtglänzendem Material
 - Schriftzüge oder Zeichen auf Abstandshaltern vor der Wand
 - Stechschilder, Zunftzeichen usw., sofern sie Einzelanfertigungen für das betreffende Geschäft sind und auf den Ort der Leistung hinweisen.
 Für Schriftzüge dürfen lediglich beleuchtete bzw. hinterleuchtete Einzelbuchstaben verwendet werden. Die Größe der Schriftzüge und Zeichen ist auf die Proportionen der jeweiligen Fassaden abzustimmen.
- (4) Nichtzulässig sind:
 - Großflächenwerbung mit wechselndem bzw. bewegtem Licht
 - Lichtwerbung in grellen Farben
 - Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen
 - Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung, falls diese nicht der Umgebung eingepasst wird.
- (5) Automaten und Schaukästen dürfen nur in Gebäudenischen oder als Bestandteil von Schaufensteranlagen angebracht werden.

§ 8 Freiflächen, Mauern, Einfriedung, Treppen, Bepflanzung

- (1) Mauern sind aus ortsüblichem Gestein (z. B. nicht Sandstein) herzustellen. Ausnahmsweise sind zulässig Mauern aus Beton, wenn diese begrünt werden.

- (2) Zäune sind in der Regel in der Form eines Latten- oder Staketenzaunes mit bis zu 5 cm breiten Latten auszuführen. Einfriedungen können auch als Hecke aus einheimischen Gehölzern/Sträuchern hergestellt werden.
- (3) Vordächer an Gebäuden sind als Holzkonstruktion mit der auf dem Hauptdach verwendeten Dachdeckung auszuführen.
- (4) Die Bepflanzung von Dachgärten, Balkonen und Gärten ist erwünscht.

III. Verfahrensvorschrift

§ 9 Befreiungen, Ausnahmen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 67 SächsBO.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in dieser 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 Wandteil einer Erdgeschosszone mit weniger als 50% der Gesamtfläche ausbildet,
 2. entgegen § 3 Abs. 5 Faserzementplatten, Kunststoffplatten oder vergleichbare Materialien verwendet und ganze Fassaden zublendet,
 3. entgegen § 3 Abs. 6 Fassadenoberflächen nicht in Kratz-, Glatt-, Zieh- oder Scheibenputz ausgeführt und andere Farbtöne wählt, als zugelassen sind,
 4. entgegen § 4 Abs. 1 Dächer nicht als Satteldächer ausbildet,
 5. entgegen § 4 Abs. 2 die Dachneigung der Hauptgebäude unter 45 Grad wählt,
 6. entgegen § 4 Abs. 4 die Dacheindeckung nicht in der Farbe Anthrazit bis schwarz ausführt,
 7. entgegen § 8 Abs. 1 Mauern nicht aus örtlich gewonnenem Gestein herstellt und die ausnahmsweise zugelassenen Mauern aus Beton nicht begrünt,
- (3) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 87 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§11 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Altenberg, den 19.04.2011


Kirsten
Bürgermeister



Hinweis nach § 4 Abs. (4) Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (sächsGemO) vom 21.04.1993

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Das gilt nicht, wenn

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

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.


Kirsten
Bürgermeister