

Der Stadtrat der Stadt Bad Döben hat am 24. Oktober 1996 folgende Satzung beschlossen:

Gestaltungssatzung Altstadt Bad Döben

Präambel

Mit dieser Satzung werden Hinweise gegeben und Forderungen erhoben, die sich auf alle Aspekte der äußeren Erscheinung von Gebäuden und baulichen Anlagen beziehen. Insgesamt geht es darum, die weitgehend baulich erhaltene Altstadt von Bad Döben in ihrer Vielgestaltigkeit und Eigenart zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln, indem das charakteristische Stadtbild und die einzelnen eventuell zur Sanierung anstehenden Gebäudefassaden entsprechend behandelt bzw. wiederhergestellt werden.

1. Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung erstreckt sich auf das umgrenzte Gebiet der Altstadt Bad Döben.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, wenn sie das äußere Stadtbild und die Erscheinung der Gebäude betreffen sowie für alle baugenehmigungsfreien Baumaßnahmen.
- (2) Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

2. Abschnitt: Grundsätze der Bebauung

§ 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- (1) Die baulich-räumliche Struktur des in seiner Geschlossenheit vorhandenen und das Stadtbild prägenden, historischen Altstadtbereichs sowie seine Gebäude, Bauteile und anderen baulichen Anlagen, sind zu schützen und zu erhalten.
- (2) Bauliche Anlagen müssen mit dem historischen Charakter des Stadtbildes von Bad Döben in Einklang gebracht werden.
- (3) Erhaltung, Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz hat gegenüber dem Neubau den Vorrang.

§ 4 Maßstäblichkeit, Abstände, Abstandsflächen

- (1) Zur Wahrung des Erscheinungsbildes und der Stadtstruktur der Altstadt können geringere als die in der Bauordnung vorgeschriebenen Maße für Abstände und Abstandsflächen zugelassen oder gefordert werden.
- (2) Für die Altbebauung werden die erforderlichen Abstände und Abstandsflächen auf das Maß der bestehenden Zwischenräume, Abstände und Abstandsflächen verringert. Bei Neubauten kann entsprechend verfahren werden.

- (3) Sind bauliche Anlagen oder deren Teile in ihrem historischen Bestand und Aussehen gestört, so soll bei größeren Umbauten der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

§ 5 Baukörper

- (1) Neu- und Umbauten müssen sich der benachbarten historischen Bebauung anpassen. Dies betrifft insbesondere Maßstäblichkeit, Geschosszahl, Traufhöhe, Dachgestaltung und Firstrichtung. Bei Trauf- und Firsthöhe sind Abweichungen von max. 50 cm gegenüber dem benachbarten historischen Bestand zulässig.
- (2) Ein Zusammenfassen von zwei oder mehreren Fassaden durch durchgehende Schaufenster, Werbeanlagen und andere bauliche Maßnahmen ist nicht zulässig. Jedes Gebäude muss für sich erkennbar in Erscheinung treten.
- (3) Die Gebäude- bzw. Fassadenbreite darf höchstens 12 m betragen. Größere Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

3. Abschnitt: Dachgestaltung

§ 6 Dachform und Dachneigung

- (1) Zulässig sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachform, ausnahmsweise können auch Mansard- oder Krüppelwalmdächer zugelassen werden.
- (2) Die Dachneigung bei Hauptgebäuden muss 40° – 55° betragen.
- (3) Andere Dachneigungen, Flach- oder Pultdächer sind bei Anbauten und Nebengebäuden möglich, wenn sie von öffentlichen Bereichen nicht einsehbar sind.

§ 7 Dachüberstand, Ortgang, Traufe

- (1) Die Ausbildung der Ortgänge darf max. 0,15 m Überstand betragen.
- (2) Dachüberstände und Dachsimse sind ortsüblich auszubilden. Die Auskragung darf max. 0,30 m betragen.

§ 8 Dachaufbauten, Dachöffnungen, Dacheinschnitte

- (1) Es sind nur stehende Satteldach-, Walmdach- und Schleppegauben als Einzelgauben zulässig. Die Anordnung der Dachgauben hat sich in Ausbildung, Proportion und Gliederung der darunter liegenden Fassade anzupassen. Die Dachgauben-Eindeckungen sind als Teil der Dachfläche in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach zu behandeln.
- (2) Der Abstand der Dachgauben zur Traufe hat mindestens 1,0 m und am First mindestens 2,0 m zu betragen. Der Abstand zum Ortgang und von Dachkehlen muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens einer Gaubenbreite entsprechen. Die Breite der Gauben darf 2,5 m nicht überschreiten. Alle Gauben zusammen dürfen nicht mehr als 50% der Dachlänge einnehmen. Die Höhe der Gauben ist auf ein Maß von 1,6 m begrenzt. Ausnahmsweise können auch zwei Reihen Gauben übereinander zugelassen werden.

- (3) Zwerchgiebel dürfen nur über ein Geschoss gehen. Sie dürfen die halbe Gebäudebreite und maximal 4,0 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind mit eingebundener Kehle auszubilden.
- (4) Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Solaranlagen sind nur in den vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen zulässig.

§ 9 Dachdeckung

Als Dachdeckung der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäude sind Tondachziegel zu verwenden. Historische Dachdeckungen sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Neueindeckung wiederzuverwenden.

§ 10 Antennen

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Sie ist so zu installieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist.
- (2) An der Straßenseite der Gebäude sind Antennenkabel nicht sichtbar anzubringen.
- (3) Technische Funkantennen sowie Antennen für Amateurfunk sind in angemessener Zahl pro Gebäude zugelassen.

4. Abschnitt: Fassadengestaltung

§ 11 Öffnungen

- (1) Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung haben sich an dem Vorbild der historischen Fassadengestaltung zu orientieren. Die einzelnen Elemente sind dabei horizontal zu reihen und auf vertikale Achsen übereinander zu ordnen.
- (2) Öffnungen sind durch Pfeiler von mindestens 24 cm Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche der Pfeiler darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen. Die Kopplung von Fenstern durch Pfeiler in der Mindestbreite ist erlaubt.
- (3) Als Fensterformat ist das stehende rechtwinklige Einzelfenster zulässig. Es ist ein Verhältnis der Breite zur Höhe von mindestens 1 : 1,25 einzuhalten.

§ 12 Wandflächen und Fachwerk, Farbgebung

- (1) Zulässig bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind ortstypische Materialien.

Nicht zulässig sind:

- glänzende, reflektierende Materialien
- flächige oder verschuppte Verkleidungen aus Asbest, Kunststoff, Metall, Mosaik, Werkstein, Fliesen, Glasbausteinen.

Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit der Stadt gesondert abzustimmen.

- (2) Im Sockelbereich ist ebenfalls nur die Verwendung von ortstypischen Materialien zulässig.

- (3) Alle vorhandenen Sichtfachwerke sind zu erhalten. Rein konstruktive Fachwerke sind mit mineralischen Putzen zu verblenden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich harmonisch in das Stadtbild einfügen.
- (4) Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türfassungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

§ 13 Fenster, Schaufenster

- (1) Alle Fenster müssen aus Holz gefertigt sein.
- (2) Alle Fenster müssen durch Sprossen gegliedert werden.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (4) Größere Schaufensterflächen sind entsprechend der Gestaltung in den Obergeschossen mit deutlich ablesbaren Pfeilern zu untergliedern.

§ 14 Markisen, Fensterläden und Rolläden

- (1) Fensterläden sind zu erhalten bzw. nach historischen Vorbildern aus Holz wieder herzustellen.
- (2) Rolläden oder Jalousien sind zulässig, wenn ihre Kästen nicht über die Fassade vorstehen.
- (3) Als Sonnen- und Wetterschutz sind im Erdgeschoss bewegliche Markisen zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters bzw. Eingangs nicht überschreiten. Ihre Auskragung darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht örtliche Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern. Als Markisenmaterial sind nur textile Stoffe mit matter Oberfläche zulässig. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Grelle Farbtöne und Signalfarben sind unzulässig.

§ 15 Türen und Tore

Eingangstüren und Einfahrtstore sind in Holz auszuführen. Alte Türen und Tore müssen erhalten und wieder aufgearbeitet werden. Kunststofftüren oder Holzimitationen sind unzulässig. Neue Türen sind in Proportion, Form und Gestaltung den ortstypischen historischen Türformen anzugleichen.

§ 16 Vordächer Erker Balkone Loggien Laubengänge

- (1) Balkone und Loggien sind nur im straßenabgewandten Bereich zulässig.
- (2) Vordächer und Erker sind unzulässig, sofern sie nicht historisch begründbar sind.
- (3) Vorhandene Laubengänge an den straßenabgewandeten Seiten der Hauptgebäude sind zu erhalten oder nach historischen Vorbildern wieder anzubringen.

5. Abschnitt: Garagen, Einfriedungen, Freiflächen

§ 17 Garagen und Stellplätze

- (1) Einzel- bzw. Reihengaragen sind nur in Hofbereichen zulässig.
- (2) An der Straßenfront sind Garagenausfahrten zulässig, wenn es sich um städtebaulich unbedeutende Bereiche handelt und der konstruktive und gestalterische Zusammenhang der Fassade nicht zerstört wird oder wenn bestehende Toreinfahrten unter Beibehaltung der alten Tore benutzt werden.
Pro Gebäude ist nur ein Tor oder eine Hofzufahrt zulässig.

§ 18 Einfriedungen, Mauern und Zäune

- (1) Bestehende Bruchsteinmauern, auch Stützmauern, sind mit dem gleichen Material und in gleicher Form zu erneuern und zu erhalten.
- (2) Gegenüber öffentlichen Bereichen sind alle Grundstücke mit verputzten Mauern oder Holzzäunen mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen, in einer Mindesthöhen von 1,6 m einzufrieden.
- (3) Eingänge bzw. Einfahrten als Teile von Einfriedungen sind mit Türen bzw. Toren aus Holz oder Metall zu schließen.

§ 19 Freiflächen und Außenanlagen

- (1) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Flächen müssen gepflastert oder mit wassergebundener Decke versehen sein.
- (2) Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, unbefestigte Flächen müssen als Grünflächen angelegt bzw. gärtnerisch genutzt werden.

6. Abschnitt: Werbeanlagen

§ 20 Ort der Anbringung

- (1) Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Wenn eine Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, können Werbeanlagen bis höchstens unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- (2) An Einfriedungen, Dächern, über Dächern und Vordächern sind Werbeanlagen unzulässig.

§ 21 Art und Größe der Werbeanlage

- (1) Die Werbeträger bzw. -anlagen müssen sich der Gesamtgestaltung der Fassade unterordnen. Es sind nur Schriftzüge und Ausleger zulässig.
- (2) Bei Schriftzügen sind Einzelbuchstaben zu verwenden. Die Farbgestaltung ist auf die Fassade und die Umgebung abzustimmen.

Die Höhe der Schrift darf 0,5 m nicht überschreiten. Sie darf höchstens zwei Drittel der Fassadenbreite einnehmen.

- (3) Ausleger sind in handwerklicher Ausführung aus Metall transparent zu gestalten.

Sie dürfen maximal 1,2 m auskragen und müssen mindestens 0,7 m von der Fahrbahn entfernt sein. Die am Ausleger befestigten Werbeschilder dürfen höchstens 0,25 m groß sein. Die Unterkant des Werbschildes muss mindestens 2,5 m über den Bürgersteig liegen.

§ 22 Schaufensterwerbung

Die Durchsichtigkeit von Schaufenstern darf nicht durch Verspiegelung, Einfärbung, Farbauftrag, Folienbeklebung und großflächige Plakatierung beeinträchtigt werden.

§ 23 Warenautomaten

Warenautomaten und Schaukästen sind bis zu eine Größe von 0,3 cbm zulässig. Sie dürfen nicht beleuchtet werden. In Farbgebung und Gestaltung sind die Warenautomaten und Schaukästen den Außenwänden an denen sie angebracht werden anzupassen. Freistehende Warenautomaten sind unzulässig.

§24 Ausnahmen und Befreiungen

Neben den in den Einzelvorschriften enthaltenen Vorgaben können von den Vorschriften abweichende Ausführungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zur Verbesserung des Stadtbildes unter Wahrung des historischen Bestandes und seiner traditionellen Merkmale beitragen oder nicht zu deren Beeinträchtigung führen und wenn der historische Befund und die Lage des Gebäudes dies rechtfertigen.

§ 25 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung verstößt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 81 der SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

§ 26 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Anmerkung:

Eine Broschüre mit der Gestaltungssatzung sowie Hinweisen und Erläuterungen ist im Bauamt der Stadtverwaltung Bad Dübén kostenlos erhältlich.