

Satzung

über die Erhaltung und äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gärten und Einfriedungen und über die Gestaltung, Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Automaten im Ortsteil Ulbersdorf der Stadt Hohnstein, Landkreis Sächsische Schweiz.

(Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Ulbersdorf)

Um den Charakter der heimischen und regionaltypischen Bauweise zu wahren, will die Stadt Hohnstein Einfluss auf die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Ortsteil Ulbersdorf nehmen. Zu diesem Zweck erlässt die Stadt aufgrund § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung und § 89 Abs. 1 und 2 der Sächsischen Bauordnung in ihrer Sitzung am 27.07.2005 folgende Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist als Anlage 1 Bestandteil der Satzung.
- (2) Für den Schutzbereich A (Erhaltungszone, historischer Dorfbereich) gelten die Festsetzungen dieser Satzung uneingeschränkt.
- (3) Für den Schutzbereich B (Erweiterter Dorfbereich) gelten die Festsetzungen der §§ 12 bis 15.
- (4) Der Schutzbereich B umschließt den Schutzbereich A.

§ 2 Genehmigungspflicht

- (1) Abweichend von § 61 der Sächsischen Bauordnung bedürfen verfahrensfreie Werbeanlagen der Genehmigung. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die nur für die Dauer von höchstens 6 Wochen angebracht und aufgestellt werden.
- (2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (3) Die Genehmigung nach Absatz 1 ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt zu beantragen. Im Falle des Absatzes 2 wird die Genehmigung durch die Stadt Hohnstein erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt im Einvernehmen mit der Stadt Hohnstein erteilt.

§ 3 Besondere Versagungsgründe bei Errichtung, Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen

- (1) Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten werden soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Dorfgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

- (2) Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen kann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Eine Entscheidung darüber erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Hohnstein.

§ 4 Fassaden

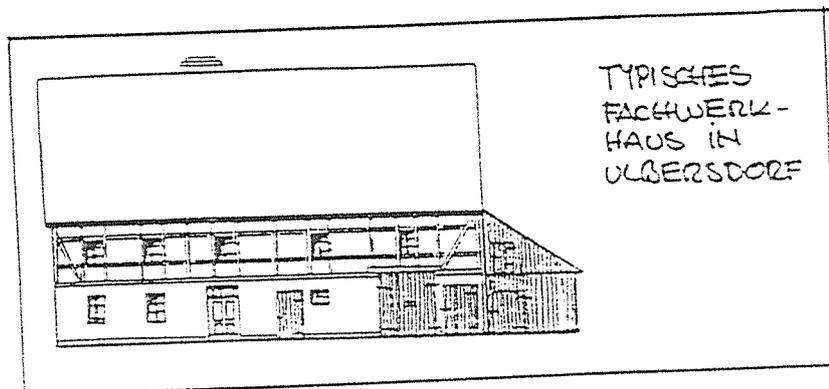


Abb. 1

(1) Fachwerkhäuser:

1. Die typische Einteilung der vorhandenen Fachwerkhäuserfassaden muss erhalten bleiben.
2. Holzpfeiler sind sichtbar zu erhalten.
3. Die Ausfachung soll sich an traditionellen Ausführungen orientieren. Der Putz wird bündig mit dem Fachwerk gehalten.
4. Überputzen der gesamten Außenwand ist nicht zulässig.
5. Die Anordnung der Fensterformate darf nur übereinander erfolgen und in einem einheitlichen Format, das sich in die Holzpfeiler einpasst (Abb. 2).
6. Die Giebelfronten sind als Fachwerk, verbrettertes Fachwerk oder als Schiefergiebel auszubilden.
7. Die Tür- und Toröffnungen sind in Größe, Format und Einordnung in die Fassade nur entsprechend der vorhandenen Architektur zulässig bzw. ordnen sich in die Gesamtfassade des Fachwerkes in Form und Größe harmonisch ein (Abb. 2).
8. Verkleidetes Sichtfachwerk sollte wieder freigelegt werden.

(2) Umgebinderhäuser:

1. Die Umgebinderhäuser sind in ihrer ursprünglichen Fassadengliederung zu

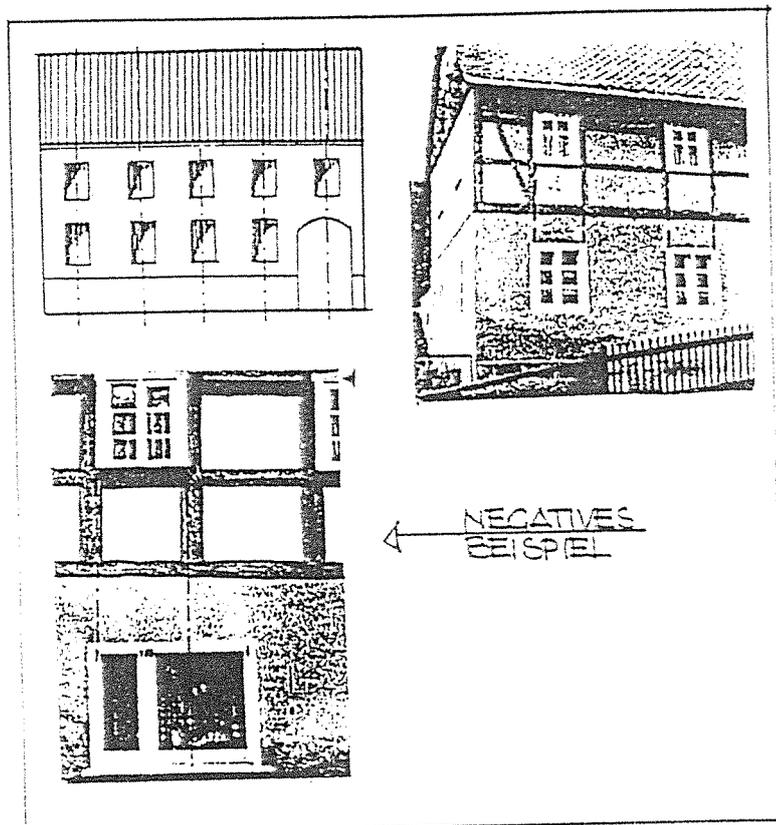


Abb. 2

erhalten (Abb. 3).

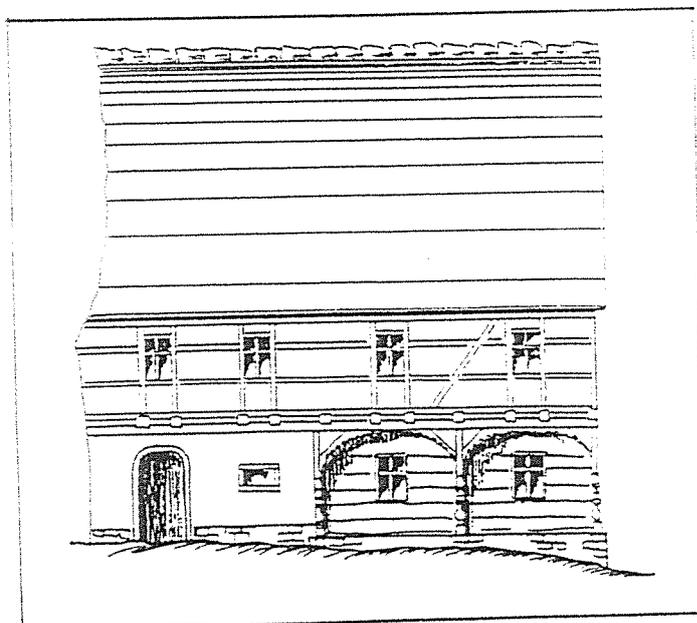


Abb. 3

(3) Materialien:

1. Für Fassaden sind als Materialien Naturstein, Ziegelmauerwerke, Putz, Holz, Glas (Fenster) zu verwenden (Abb. 4).
2. Auffällige Struktur- und Farbgebungen, Keramische Platten aller Art, Kunststoff-, Asbest- und Metallverkleidungen sind unzulässig.
3. Traditionelle Holz- und Schieferverkleidungen an Gebäudegiebeln sind zu erhalten. Bei der Wiederherstellung ist eine Gestaltung anzustreben, die vom ursprünglichen Bestand ausgeht (Abb. 4).
4. Strukturputze über 4 mm Körnung sind unzulässig.
5. Aufgemalte und aufgesetzte Fassadengliederungen sind nicht zulässig.

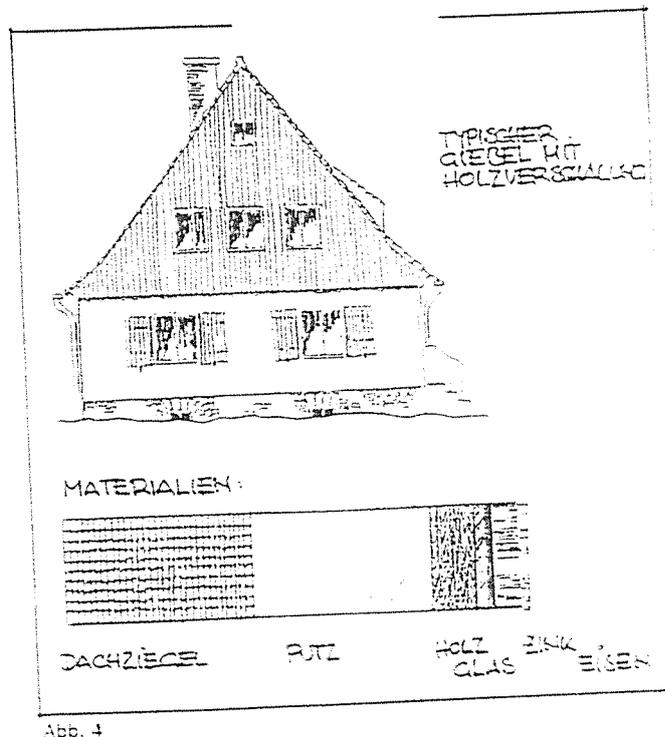


Abb. 4

§ 5 Vorbauten / Anbauten

- (1) Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter und müssen sich in Form und Material dem vorhandenen Baukörper anpassen (Abb. 5 und 6).
- (2) Anbauten dürfen den Hauptbaukörper als eigenständige Form nicht auflösen (Abb. 5 und 6).
- (3) Neue Balkone mit mehr als 75 cm Auskragung sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.
- (4) Vordächer sind nur über Hauseingängen zulässig. Unzulässig sind flach aus der Fassade ragende Kunststoff- oder Betonvordächer bzw. Kästen.
- (5) Vordächer, Treppe und Geländer müssen sich im Material, Maßstab und Farbe dem Haus anpassen.

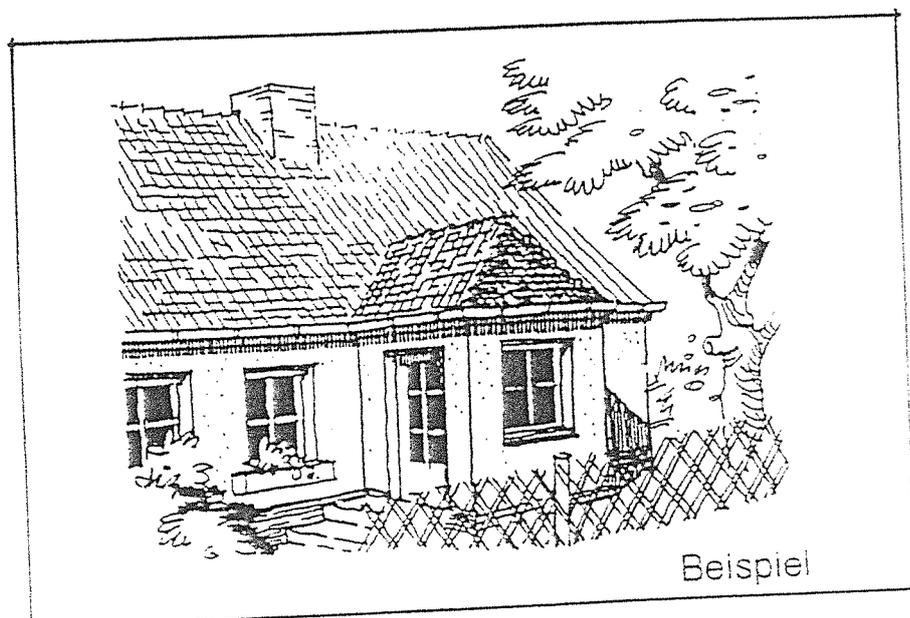


Abb. 5

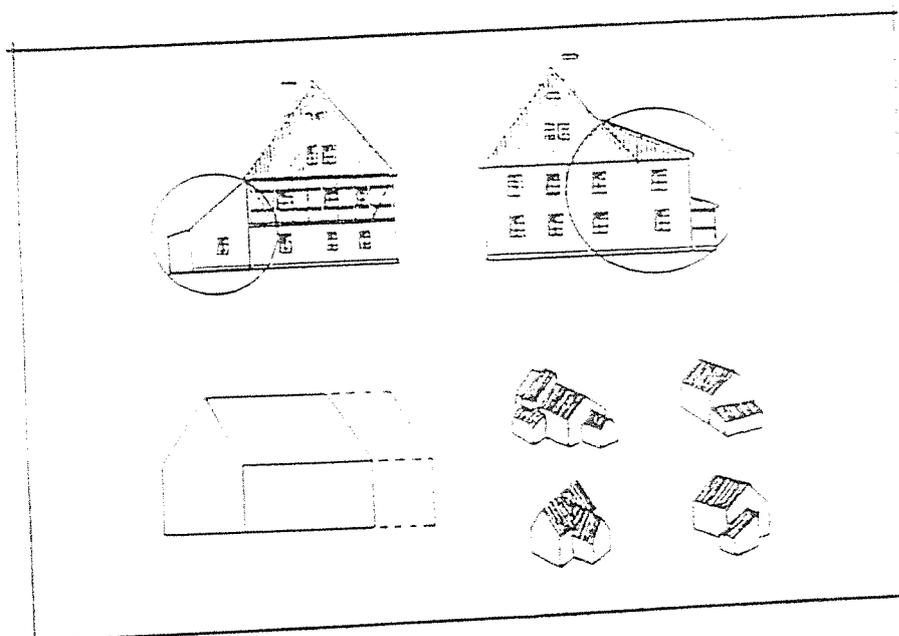


Abb. 6

§ 6 Fenster / Schaufenster

- (1) In Fachwerkhäusern sind nur stehende Fensterformate zulässig, die in Größe und Format den Ausfachungen entsprechen (Abb. 7).
- (2) Glasbausteine (einfarbig und bunt), aufdringlich und störend wirkende Fensterfaschen und Keramikverkleidungen sind unzulässig.
- (3) Schaufenster zum öffentlichen Verkehrsraum müssen an Wände oder Pfeiler anschließen. Sie dürfen nur im Erdgeschoss angeordnet werden.
- (4) Achsen und Teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und der Proportion der Fassade entsprechen (Abb. 8).

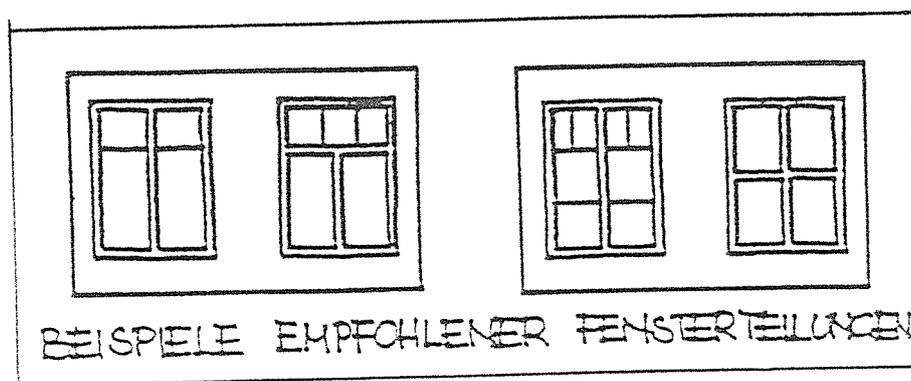


Abb. 7

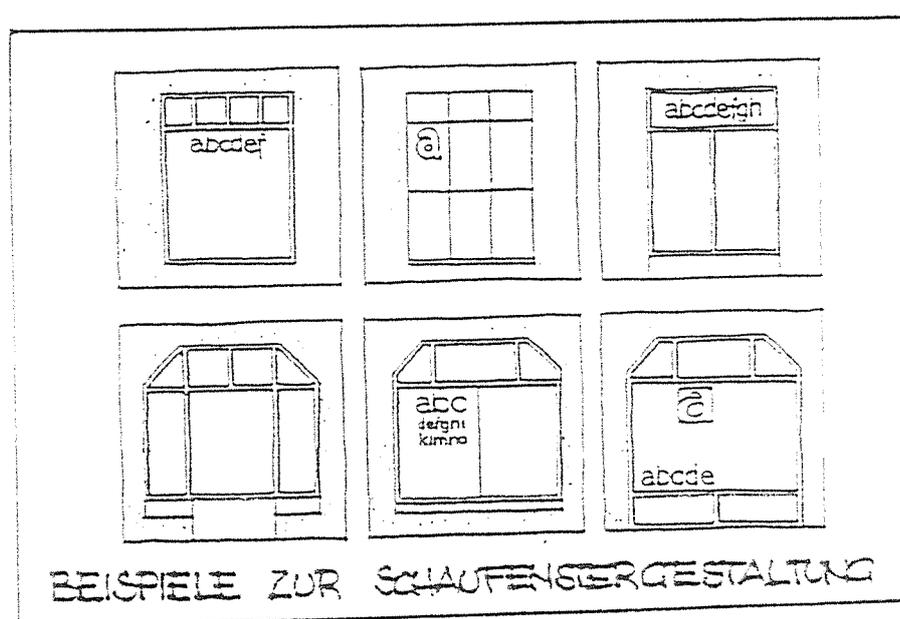


Abb. 8

§ 7 Türen / Tore

- (1) Tore und Türen sind in der Regel in Holz auszuführen. Dabei sollen die Formensprache und die Gliederung der vorhandenen historischen Tore und Türen in der Umgebung als Leitfaden für eine neue handwerkliche Ausführung dienen (Abb. 9).
- (2) Glasflächen sind nur kleinformig zulässig (Abb. 9 und 10).
- (3) Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes sind Garagentore in Holz auszuführen (Abb. 10). Doppelgaragen sind mit zwei Einzeltoren zu versehen, die durch einen Mauerpfeiler von mindestens 24 cm Breite zu trennen sind. Additionen von mehr als zwei Toren nebeneinander sind nicht zulässig. Garagentoranlagen an der Dorfstrasse müssen mindestens 10 m auseinanderliegen.

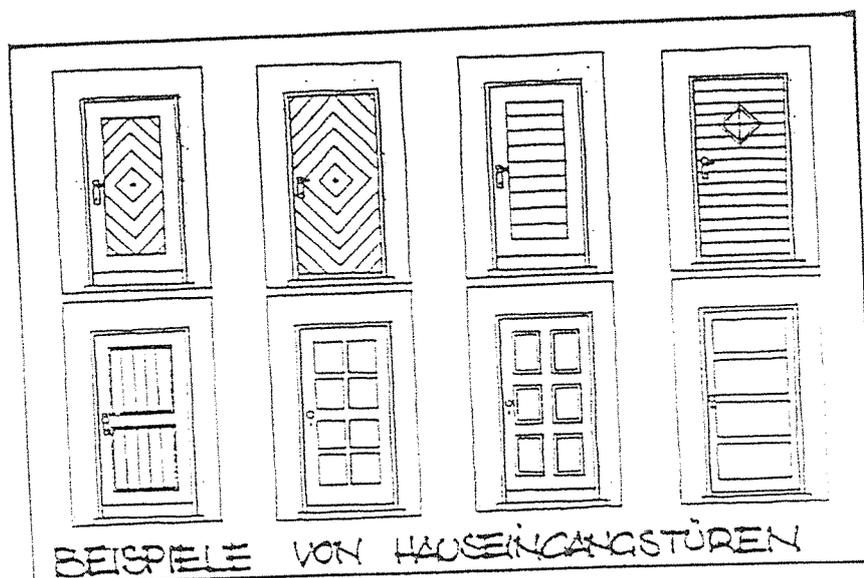


Abb. 9

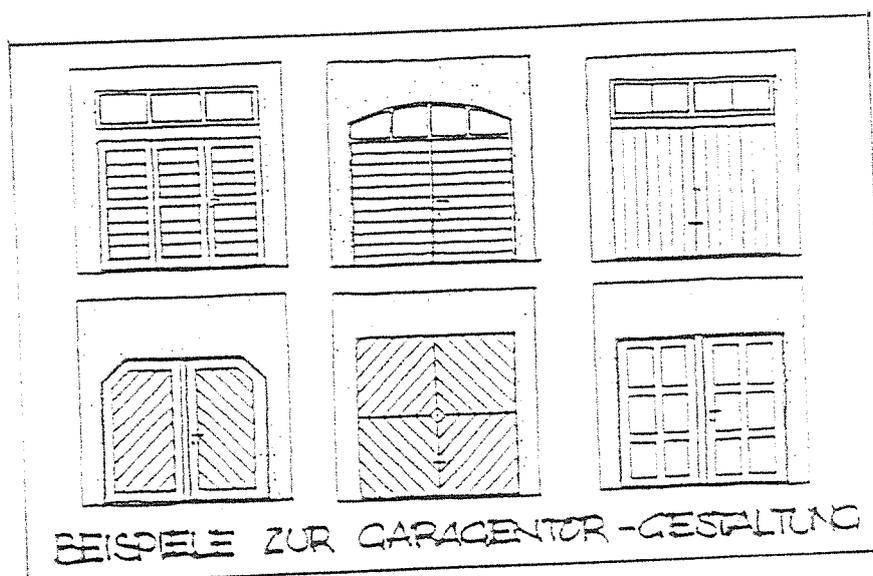


Abb. 10

§ 8 Dächer

- (1) Vorgeschrieben sind Satteldächer, in Ausnahmen Walm- und Krüppelwalmdächer für alle Gebäude. Für Hauptgebäude ist eine Neigung von 45 bis 60° vorgeschrieben. Nebengebäude können davon bis zu 10° abweichen (Abb. 11).
- (2) Flachdächer und flache Pultdächer sind bei rückwärtigen Anbauten, Hofüberdachung oder starker Hangneigung als Ausnahme zugelassen. Carports und Garagen mit Flachdächern an der Dorfstrasse sind unzulässig.
- (3) Liegende Dachfenster sind nur dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Ausnahmsweise sind zum Straßenraum bis zu 3 Fenster pro Dachfläche zulässig, wenn ihre Einzelgröße 1 m^2 (Glasfläche) nicht überschreitet. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der vorhandene Bestand eine Abweichung erfordert.
- (4) Dachaufbauten sind in Form von Zwerchgiebeln und Gauben in unterschiedlicher Form zulässig (Abb. 12). Sie sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2 m zulässig. Mit der Gaube muss vom Ortgang ein Abstand von mindestens $1,25 \text{ m}$ eingehalten werden. Der Abstand zwischen den Gauben hat mindestens 1 m zu

betragen. Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen.

- (5) Die Gauben müssen entsprechend dem Material des Daches eingedeckt werden.
- (6) Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune und blaugraue Dachziegel sowie Schiefer zu verwenden (Abb. 13).
- (7) Blechverwahrungen sind in dunklen, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Kupfer zählt nicht darunter.
- (8) Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Ihre Länge wird auf 3 m begrenzt. Der Abstand zur seitlichen Dachbegrenzung muss mindestens 2 m, zu Graten und Kehlen mindestens 1,50 m und zur Traufe mindestens 1 m betragen.

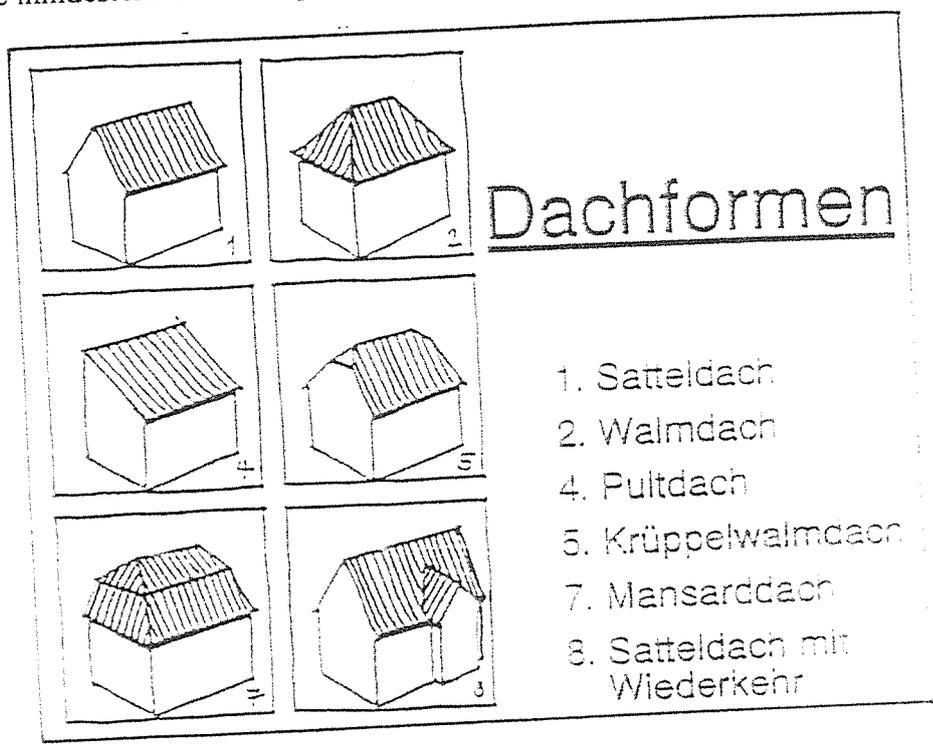


Abb. 11

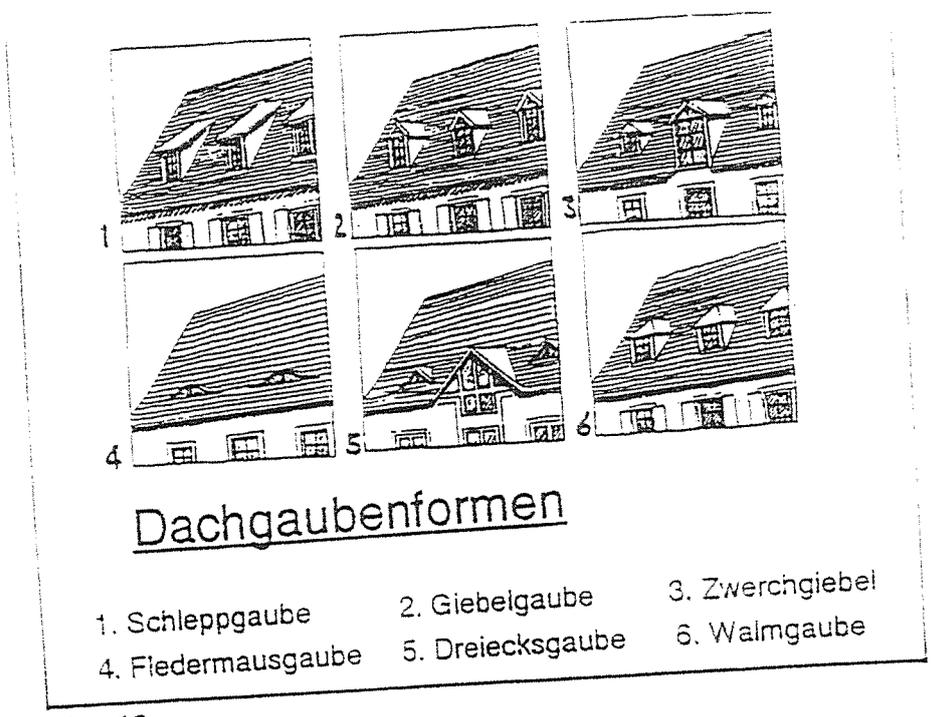


Abb. 12

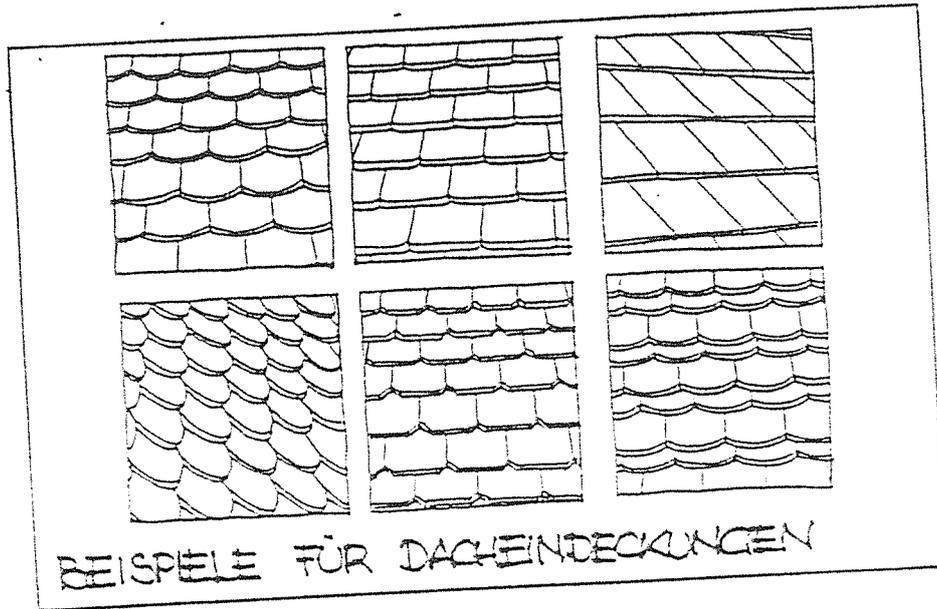


Abb. 13

§ 9 Antennenanlagen

- (1) Antennen sind nur als Sammelantennen mit einer Antenne je Gebäude zulässig. Begründete Ausnahmen hierzu sind zulässig. Es kann vorgeschrieben werden, dass Antennen so angeordnet werden, dass sie sich gestalterisch einordnen.
- (2) Parabolantennen sind bis maximal 90 cm Durchmesser zulässig und müssen am Gebäude oder auf dem Grundstück so angeordnet werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

§ 10 Außenanlagen

- (1) Hoffflächen und Grundstückszufahrten sind in der Regel in wasserdurchlässiger Ausführung als Natursteinpflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o. ä. zulässig.
- (2) Vorgärten dürfen nicht überbaut, durch Ablagerungen verunstaltet oder als Abstellfläche für Gastanks genutzt werden.
- (3) Unbebaute Flächen und Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und vorzugsweise mit Obst und Laubbäumen sowie sonstigen einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

§ 11 Einfriedungen / Kleinarchitektur

- (1) Für die Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nur Holzlattenzäune in senkrechter Lattierung zulässig (Abb. 14). Die traditionelle Ausführung in Verbindung mit Steinsäulen bzw. Natursteinsockel ist anzustreben.
- (2) Metallzäune sind nur in Verbindung mit einer lebenden Hecke zulässig.
- (3) Metall- und Betonelementeinfriedungen mit Sichtfläche zum öffentlichen Raum sind unzulässig.
- (4) Mauern zum öffentlichen Straßenraum sind in gebiets- und ortstypischen Naturstein herzustellen. Vorhandene trockengesetzte Mauern oder Stützwände sind zu erhalten (Abb. 14). In Sichtbeton ausgeführte Mauern sind zu begrünen.

- (5) Die vorhandenen Schwengelpumpen entlang der Dorfstrasse sind zu erhalten.

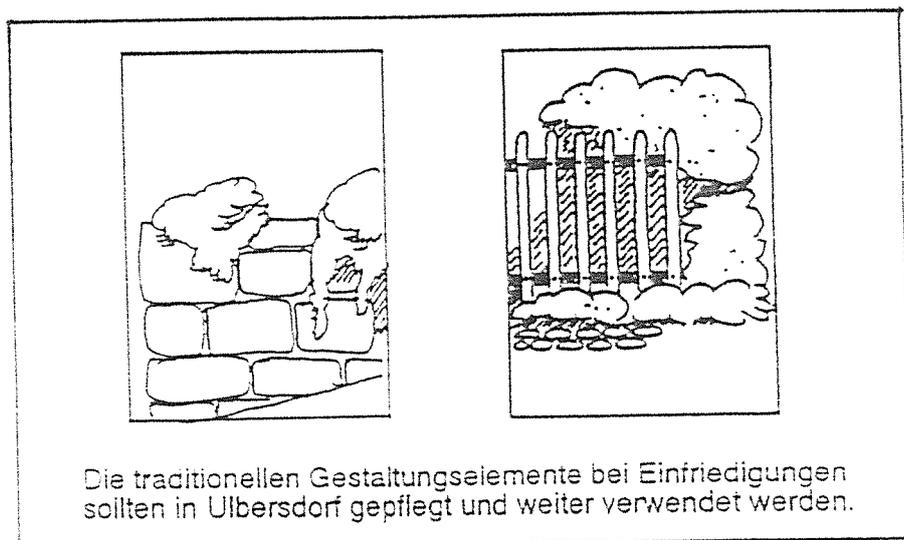


Abb. 14

§ 12 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- (2) Werbung an Nebengebäuden, Ställen, Scheunen, Garagen usw. ist unzulässig.
- (3) Größe der Werbung :
 1. Die Werbung darf nicht weiter als 0,20 m über die Fassade hinausragen.
 2. Flache Ausleger bis zu einer Stärke von 0,10 m sind zulässig, sofern sie nicht weiter als 1 m über die Fassadenebene hinausragen. Ausnahmen gelten für schmiedeeiserne Ausleger.
 3. Flächenwerbung über 0,8 m² Fläche ist nicht zulässig.
 4. Die Gesamtlänge von Werbeanlagen darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
- (4) Die Fassade darf zum Zwecke der Werbung nicht verändert werden. Ausnahmen sind aufgemalte Werbungen an Putzfassaden.
- (5) An Fachwerkfassaden ist aufgemalte Werbung nicht zulässig, außer wenn sich die Werbung auf die Putzfläche beschränkt.
- (6) An den Giebeldreiecken entlang der Dorfstrasse darf grundsätzlich keine Werbung angebracht werden.
- (7) Historische Schmuckelemente (z.B. Jahreszahlen) dürfen nicht von Werbeanlagen abgedeckt werden.
- (8) Fensterflächen dürfen nicht dauerhaft als Werbeträger beklebt oder angestrichen werden. Ausnahmen bilden Schaufenster.
- (9) Zulässig sind auf Schilder gemalte Werbeschriften, Hausbeschriftungen ohne Lichtwerbung als aufgesetzte plastische Buchstaben und als aufgemalte Buchstaben. Die Schrifthöhen sind entsprechend der vorwiegend kleinteiligen Fassadenstruktur möglichst klein zu halten. Der oberste Richtwert liegt bei 30 cm. Die Tiefe der Buchstaben darf 10 cm nicht überschreiten.
- (10) Unzulässig sind Werbung mit Kastenkörpern, andere als horizontal angeordnete Schriftzüge, Werbeanlagen wie Spannbänder und Fahnen über 0,5 m², regellose Häufungen von Werbeanlagen sowie störende Wiederholungen.
- (11) Werbeanlagen mit Lichtwechsel und grellem Licht sind unzulässig. Das gleiche gilt für fluoreszierende Farben.

- (12) Warenautomaten sind nur in und an zurücktretenden Bauteilen, in Nischen, Eingängen, Durchgängen zulässig. Die Farben der Automaten müssen der Farbgebung des Gebäudes angepasst sein.
- (13) Als Werbe- und Anschlagflächen sind nur Tafeln bis zu einer Größe von 4 x DIN A1 oder Anschlagssäulen zulässig. Informationstafeln, welche zum Verständnis und zur Funktion der jeweiligen Gebäude und Einrichtungen beitragen, sind integrativ und mit besonderer Rücksicht auf Ortsbild und Landschaft zu gestalten.

§ 13 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den Bestimmungen dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Hohnstein erteilt werden.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 87 Absatz 1 Nr. 11 Sächs. BO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Absatz 1 gilt nicht, so weit Ausnahmen und Befreiungen nach § 13 erteilt wurden.
- (3) Ordnungswidrigkeiten nach Absatz 1 können gemäß § 87 Abs. 3 Sächs. BO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

§ 15 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Ulbersdorf vom 08.10.1993 außer Kraft.

Hohnstein, 27.07.2005


Lasch
Bürgermeister



Hinweis nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

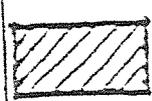
1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 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 ist.

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

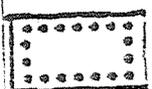
STADTENTWICKLUNG + UMWELTPLANUNG

Gesellschaft für
Stadtentwicklung
+ Umweltpolitik mbH

Kommunal PLAN



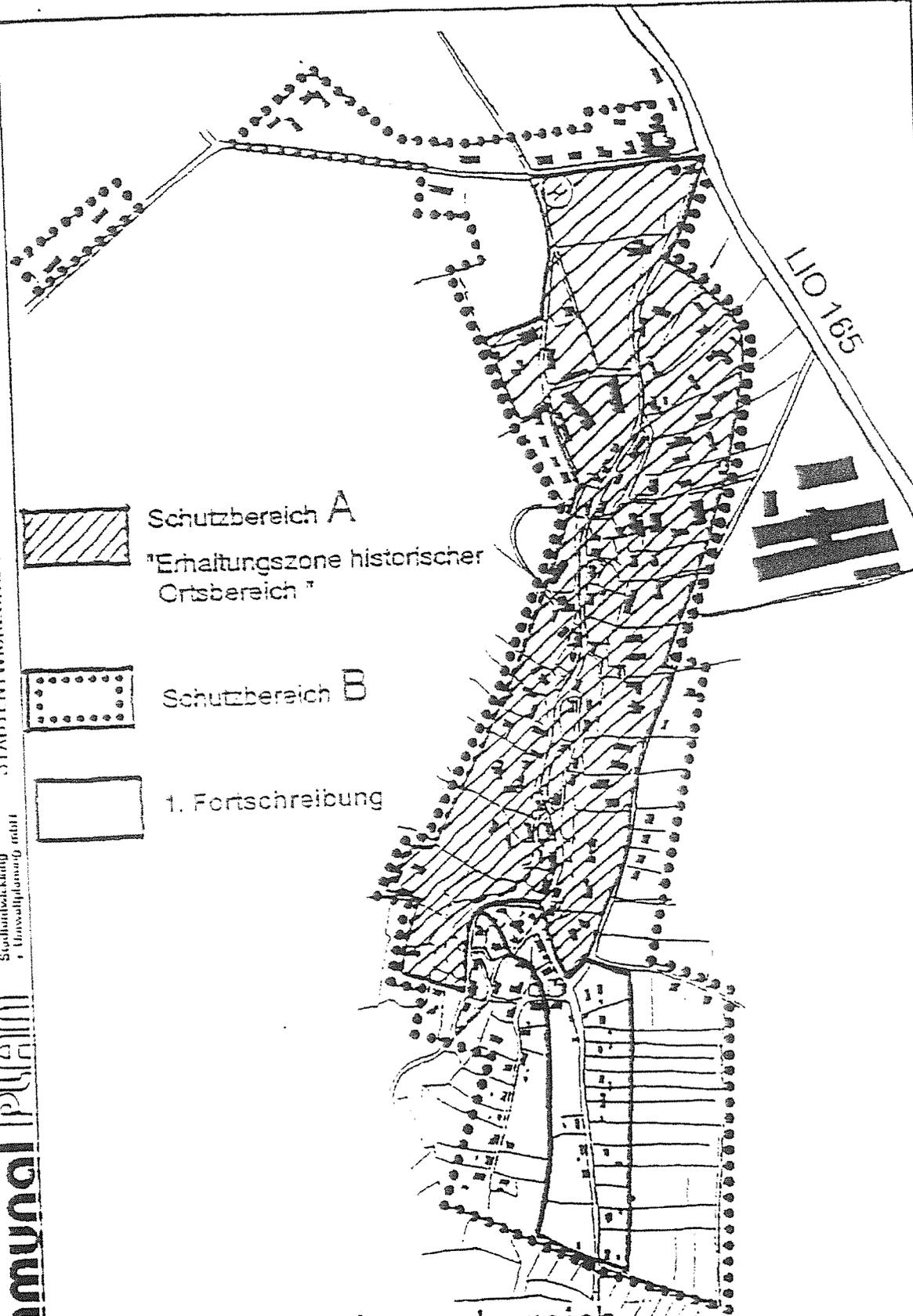
Schutzbereich A
"Erhaltungszone historischer
Ortsbereich"



Schutzbereich B



1. Fortschreibung



Räumlicher Geltungsbereich

Anlage zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Ulbersdorf