

Gestaltungssatzung der Stadt Schöneck/Vogtl. zur Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

<b>Vermerk</b>	<b>Beschluss</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>Bekanntmachung</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Satzung	30.3.2010	31.3.2010	Amtsblatt 21.4.2010	22.4.2010

# **Gestaltungssatzung der Stadt Schöneck/Vogtl.**

## **zur Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen**

Auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (GVBl. S. 55, ber. S. 159), rechtsbereinigt mit Stand vom 11. Juli 2009 und der §§ 12, 13 und 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200), rechtsbereinigt mit Stand vom 28. Dezember 2009 erlässt der Stadtrat der Stadt Schöneck/Vogtl. in seiner Sitzung am 30.03.2010 folgende Gestaltungssatzung:

### **Vorwort**

Das angenehme Erscheinungsbild, das alte Städte und Gebäude oft haben, beruht zu einem großen Teil auf ihrer Einfachheit und Geschlossenheit. Die früher begrenzte Auswahl an Baumaterialien (Holz, Stein, Ziegel) führte zu urbanen Bauweisen und einem gestalterischen Zusammenhang, den wir heute vermissen.

Sinn und Ziel dieser Gestaltungsgrundsätze ist es, gutes Bauen im regionalen Zusammenhang zu fördern. Der eigenständige Charakter der Stadt Schöneck ist zu entwickeln und zu stärken. Mit dieser Gestaltungssatzung sollen dem Bürger bei der Sanierung und Modernisierung seines Wohngebäudes einschließlich des Wohnumfeldes bei Neu- und Umbaumaßnahmen Entscheidungshilfen gegeben werden.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten, soweit in den folgenden Paragraphen nichts anderes bestimmt, für bauliche Anlagen, sowie für andere Anlagen und Einrichtungen bezogen auf alle Grundstücke, einschließlich Straßen- und Platzbebauungen in folgenden Gebieten:

Schöneck, ohne Ortsteile, siehe Anlage 1 (Lageplan Maßstab 1:4.500)

Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Anbauten, Abbrüche, Umbauten, Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör sowie für die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennen, desgleichen für die Gestaltung von Einfriedungen, die Oberflächenbefestigung öffentlicher Straßen, Plätze und Gehwege und weitere Maßnahmen im Freiraum anzuwenden.
- (2) Die Satzung gilt für baugenehmigungsbedürftige sowie für baugenehmigungsfreie Vorhaben.

### **§ 3 Allgemeine Anforderung an die Gestaltung**

- (1) Alle Gebäude sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung, in der Dachgestaltung und der Behandlung der Außenwandflächen dem vorhandenen Straßen- und Platzbild, wie überhaupt ihrer Umgebung sowie dem Ortsbild gut einfügen. Dies gilt für alle baulichen Maßnahmen im Sinne für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden.
- (2) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass die ursprüngliche Gestaltung erhalten bleibt.

- (3) Die Straßenfluchten und Firstrichtungen der ursprünglich vorhandenen Gebäude sind der Neubebauung zugrunde zu legen.
- (4) Der Zustand der straßenseitigen Hausfassade darf hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gestaltung nicht verändert werden. Vorhandene nachträgliche Veränderungen, die das Ortsbild wesentlich stören, sind im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen nach Möglichkeit auf die ursprüngliche Fassadengestaltung zurückzuführen.
- (5) Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie sollen in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden. Das gilt auch für Vordächer und Überdachungen.

#### **§ 4**

##### **Besonderheiten der baulichen Umgebung**

- (1) Baudenkmale und andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung sind unwiederbringliche städtebauliche Werte. Zu den zu erhaltenden Besonderheiten zählen vor allem Mauern, Stützmauern, Treppen und das Stadtensemble in der Unterstadt.
- (2) Das noch teilweise vorhandene Natursteinpflaster auf Straßen, Plätzen, Gehwegen und Hofräumen gehört zu den wichtigsten Gestaltungsmerkmalen, besonders in der historischen Altstadt der Stadt Schöneck und ist daher sorgsam zu erhalten.

#### **§ 5**

##### **Baukörper, Firstrichtungen**

- (1) Neu- und Umbauten müssen sich der benachbarten, historisch entstandenen Bebauung anpassen. Eine generelle Vereinheitlichung der Bebauung ist zu vermeiden.
- (2) Bei Neubauten als Ersatz von Altbauten ist besonders im Zentrum der Stadt das ursprüngliche kleinteilige Gefüge durch Gliederung, Aufnahme der alten Baufluchten, der Firstrichtung und der topografisch bedingten Abstufung der Gebäude (besonders von Ober- zu Unterstadt) zu erhalten.

#### **§ 6**

##### **Dächer**

- (1) Dachform, Firstrichtung und Neigung der Dächer vorhandener Gebäude sind beizubehalten, sofern nicht aus zwingend gestalterischen oder konstruktiven Gründen eine Veränderung erforderlich wird. Dies gilt auch bei Ersatzbauten. Bei Gebäuden, die auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen errichtet werden, muss die Firstrichtung der im Straßenbild vorherrschender Firstrichtung folgen.
- (2) Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 38 ° - 48 ° betragen.
- (3) Bei Neu- und Umbauten sind, mit Ausnahme von Garagen und kleinen Nebengebäuden, Satteldächer bzw. alternative Dachformen wie Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer zu errichten.
- (4) Die Dacheindeckung ist in ortstypischem Schiefer, Schieferimitat oder anderen Materialien mit den Farbtönen von dunklem Braun über Anthrazit bis Schwarz auszuführen. Gaupen müssen in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach eingedeckt werden.
- (5) Dachrinnen und Fallrohre sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen. Fallrohre dürfen nur senkrecht, nicht aber quer über die Fassade geführt werden.
- (6) Dachüberstände bei bestehender Reihenbebauung sind ortsüblich kleiner als 0,4 m auszuführen.
- (7) Dachgauben sollten erhalten werden.

## **§ 7 Schornsteine**

- (1) Schornsteine dürfen in ihren Dimensionen nicht über das Notwendige hinaus im äußeren Bereich in Erscheinung treten. Sie sind deshalb u.a. nahe dem First über das Dach zu führen.
- (2) Die Schornsteinköpfe sollten entweder aus kleinformatigem Sichtmauerwerk, auch als Verblendung oder im Material der Dacheindeckung verkleidet werden.
- (3) An der straßenseitigen Fassade hochgeführte Schornsteine oder Abgasrohre jeglicher Art sind bei Wohn- und Geschäftshäusern nicht zugelassen.

## **§ 8 Antennen**

Die Größe der Antennen darf nicht über die für deren Gebrauch notwendiger Größe hinausgehen. Satellitenempfangsanlagen dürfen nicht an straßenseitigen Außenwänden angebracht werden.

## **§ 9 Außenwände, Fassaden**

- (1) Jede Fassadenänderung und -renovierung (Gestaltung, Gliederung, Material, Wärmedämmung) ist mit der Stadt Schöneck abzustimmen. Dem Antrag sind die alte und neue geplante Fassadenansicht beizulegen.
- (2) Massivbauten sind unter Beachtung des Einfügungsgebotes auszuführen. Außenwände sind zu verputzen. Vorzugsweise ist der ortsübliche Glattputz, Spritzputz, Münchner Rauputz oder Kratzputz anzuwenden. Auffallende, nicht ortstypische Putzarten sind nicht gestattet.
- (3) Flächenhafter Einbau von Glasbausteinen in Fassaden, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, ist unzulässig.
- (4) Die Sockelhöhe ist der Umgebung anzupassen.
- (5) Verputztes oder verkleidetes, künstlerisch oder bauhistorisch wertvolles Fachwerk ist bei der Fassadenerneuerung freizulegen, sofern es dem zugehörigen Bauensemble zur Aufwertung dient.
- (6) Verputzte Gefache sind holzbündig glatt zu verputzen, und Gefachanstriche sind in der Regel in gebrochenen hellen Farben auszuführen. Farbliche Begleiter sind möglich. Lackfarbenanstriche bzw. absperrende Anstriche des Fachwerkes sind zu vermeiden. Das farbliche Überstreichen von Ziegeln und Natursteinen ist unzulässig.
- (7) Das Sichtmauerwerk und die Formteile vorhandener alter Rohbaufassaden sollten erhalten werden. Verkleidungen oder vorgeblendete Fassaden werden nicht zugelassen.
- (8) Die vorhandenen sichtbaren oder freigelegten Zeichen und Ornamente, Inschriften und Schnitzwerke in Balken oder Türschlussteinen sind nach den Regeln der Denkmalpflege zu erhalten, ebenfalls charakteristische Gliederungselemente wie Gesimse, Gewände, Erker oder Verdachungen.

## **§ 10 Fenster und sonstige Öffnungen zur Straßenseite**

- (1) Die Mauerfläche jeder Außenwand bei Reihenbebauung muss gegenüber der Öffnungsfläche überwiegen.

- (2) Fenster und Türen müssen sich in Form, Größe und Gestaltung den im Gebäude selbst oder in benachbarten Gebäuden vorhandenen anpassen. Liegende Fensterformate sind nicht zulässig. Historisch und handwerklich wertvolle Hauseingänge (Haustüren, Toreinfahrten, Türgewände, Treppen usw.) sind im Original zu erhalten oder nachzubilden.
- (3) Treppenstufen vor den Haustüren aus ortsüblichem Naturstein sind zu erhalten.
- (4) Vorhandene Fensterfaschen aus Naturstein sind zu erhalten. Mittelpfosten und Kämpferholz sind ausreichend stark zu bemessen. Die Teilung der Fenster hat so zu erfolgen, dass ein harmonisches Verhältnis entsteht und ist möglichst nach vorhandenen alten Vorbildern zu profilieren.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Achsen und Teilung müssen der Architektur des Gebäudes und damit der Fassadenproportion entsprechen.
- (6) Türen und Tore müssen den Fassadenelementen und dem Charakter des Hauses entsprechen. Die Funktion als Haupt- oder Nebeneingang soll eindeutig hervorgehen. Sie müssen zur Fassade passen und mit ihren Einzelheiten, wie Klinke, Beschläge, Beleuchtung, Vordach, und Eingangstreppe harmonisieren.

## **§ 11**

### **Vordächer, Eingangstreppen**

- (1) Sonnendächer (Markisen) müssen beweglich sein. Sie dürfen Bauteile, die für den Gesamteindruck des Gebäudes wesentlich sind, nicht verdecken und dürfen in eingezogenem Zustand nur bis zu 10 cm vor die Vorderkante der Stützen zwischen den Schaufenstern vorspringen. Die lichte Durchgangshöhe muss mindestens 2,5 m betragen und die Vorderkante muss mindestens 0,70 m hinter dem Bordsteinrand liegen. Markisen sind der Farbgestaltung der Fassade anzupassen. Glänzendes Material ist nicht zu verwenden.
- (2) Überdachungen und sonstige Vordächer aus Welltafeln und ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.
- (3) Kragplatten über Schaufenster und Eingängen sind nicht zulässig
- (4) Jalousien und Rollläden sind dann zulässig, wenn die dazugehörigen Kästen nicht über die Fassade hinausstehen.
- (5) Fensterläden sind in der Reihenbebauung nicht zulässig.
- (6) Eingangstreppen sind in Material und Dimension der Fassade anzupassen. In ihren Abmessungen müssen diese dem jeweiligen Hauseingang entsprechen.
- (7) Historische Eingänge und Treppenstufen, die im öffentlichen Verkehrsraum liegen und kein wesentliches Verkehrshindernis darstellen, sollen bestehen bleiben.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen können aus Zäunen oder Mauern ausgeführt werden. Ihre Gestaltung muss sich in das Orts- oder Straßenbild einfügen.
- (2) Einfriedungen sollten maximal 1,5 m hoch sein.
- (3) Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig.
- (4) Hecken aus landschaftstypischem Pflanzenmaterial können bei offener Bebauung als Einfriedungen an geeigneten Stellen eingesetzt werden.

### **§ 13 Straßenbeläge und Zufahrten**

- (1) Die im Zentrum vorhandenen gepflasterten Straßen und Gehwege sind zu erhalten.
- (2) Hauszufahrten und Eingangsbereiche sind einheitlich zu gestalten.

### **§ 14 Werbeanlagen**

- (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung sowie als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
- (2) Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe und Art (ausgenommen Abs. 3) genehmigungspflichtig und können zeitlich begrenzt, mit Auflagen, mit Vorbehalten des Widerrufs oder anderen Bedingungen verbunden werden.
- (3) Namens- und Firmenschilder bis 0,5 m<sup>2</sup>, die flach an der Wand anliegen, nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden, bedürfen nicht der Genehmigung. Auf eine einheitliche Gestaltung bei mehreren Schildern ist zu achten.
- (4) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden, jedoch nicht an Türen und Toren, Balkonen, Erkern, Außentreppen, Dachgesimse, Dachtraufen, Schornsteinen und sonstigen, die Gebäudeflucht überschreitende Bauteile, an Brücken, Stegen und Geländern sowie auf oder an Bäumen.
- (5) Die Sicherheit und Ansehnlichkeit von Werbeanlagen ist ständig zu gewährleisten.
- (6) Bandförmige Werbeanlagen oder Schriften dürfen bei Gebäuden mit kleinmaßstäblicher Fassadengliederung die Höhe von 35 cm, bei großmaßstäblicher Fassadengliederung die Höhe von 40 cm nicht überschreiten und sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- (7) Werbeanlagen mit grellem und bewegtem Licht und das Verteilen von Buchstaben sowie Symbolen eines Wortes oder Begriffes über mehrere Fenster sind unzulässig.
- (8) Die Werbeschrift (Firmenlogo) sollte weitgehend in ihrer farblichen Darstellung auf die bauliche Umgebung abgestimmt sein. Der Werbeträger soll flach oder im rechten Winkel an der Wandfläche des Gebäudes angebracht und in seiner Materialart ortsbildprägend sein. Vertikale oder schräge Anordnung des Werbeträgers ist unzulässig.
- (9) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für Warenautomaten entsprechend.
- (10) Das Anbringen und Aufstellen von Schaukästen an den vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Außenwänden ist verboten, wenn die Schaukästen vor die Fassadenebene vorspringen. Für Haus- und Ladeneingänge sowie für Toreinfahrten und Winkel sind Ausnahmen zugelassen, wenn die geplanten Vorrichtungen die architektonische Harmonie des Gebäudes nicht verletzen und sich in die bauliche Umgebung einfügen.

### **§ 15 Wiederherstellung**

Sind Bauwerke unter Verletzung der Vorschriften dieser Satzung errichtet, verändert oder beseitigt worden, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung gefordert werden.

## § 16 Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das äußere Erscheinungsbild der auf ihren Grundstücken stehenden baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der das Stadtbild nicht beeinträchtigt.

## § 17 Ausnahmen und Befreiungen

Die Genehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Ausnahmen von diesen Vorschriften zulassen, soweit die Einhaltung mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist bzw. eine solche Härte bedeutet und die Abweichung die Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben kann die Stadt Schöneck Ausnahmen entsprechend Satz 1 zulassen.

## § 18 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende vollziehbare Anordnungen:

1. Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung gem. § 3,
2. Besonderheiten der baulichen Umgebung gem. § 4,
3. Baukörper, Firstrichtung gem. § 5
4. Dächer gem. § 6,
5. Schornsteine gem. § 7,
6. Antennen gem. § 8
7. Außenwände, Fassaden gem. § 9
8. Fenster und sonstige Öffnungen zur Straßenseite gem. § 10,
9. Vordächer, Eingangstreppen gem. § 11,
10. Einfriedungen gem. § 12,
11. Straßenbeläge und Zufahrten gem. § 13 ,
12. Werbeanlagen gem. § 14

verstößt.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 87 Abs. 3 SächsBO i.V.m. § 17 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## § 19 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schöneck, den 31.03.2010



Suplie  
Bürgermeisterin

### Hinweis nach § 4 Abs. 4 SächsGemO:

(4) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten 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. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschrift 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 Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

Anlage 1  
M 1:4500

