

Satzung der Stadt Treuen über die Gestaltung der Bauwerke

- Gestaltungssatzung -

Satzungsbeschluss über die Gestaltungssatzung nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 SächsBO

Auf Grundlage des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) und des § 89 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) beschließt der Stadtrat der Stadt Treuen in seiner Sitzung am 08.02.2017 nachfolgende Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutz der Altstadt und zur Pflege des historischen Stadtbildes:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für den Bereich der Stadt Treuen, der im beigefügten Übersichtsplan Maßstab 1: 2500 genau abgegrenzt und bezeichnet ist.
- (2) Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan „Gestaltungssatzung der Stadt Treuen“ ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung regelt zur Erhaltung und Gestaltung des im § 1 bezeichneten historischen Bereiches der Stadt Treuen die allgemeinen und besonderen Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Die Satzung gilt für baugenehmigungsbedürftige sowie für baugenehmigungsfreie Vorhaben.

§ 2.1. Allgemeine Anforderungen

- (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 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.

§ 2.2. Erhaltung historischer Bauteile

- (1) Bei baulichen Veränderungen sind Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie bestimmte besonders gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge und Schaufensteranlagen), Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmungen und zugehörige Stufen), Wappen- und Schlusssteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen u.ä. an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Bei Abbruchmaßnahmen oder Umbauten, wo eine Belassung der Bauteile nicht gegeben ist, ist eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung erforderlich.

§ 2.3. Dachform und Dachdeckung

- (1) Bei Umbauten und Renovierungen sind die Stellung der Dächer zur Straße, die ursprüngliche Form der Dächer und die Dachneigung beizubehalten, sofern nicht aus zwingend gestalterischen oder konstruktiven Gründen eine Veränderung erforderlich wird.
- (2) Dächer sind grundsätzlich als Satteldächer auszubilden und müssen in ihrer Dachneigung den in der näheren Umgebung vorhandenen Dachneigungen entsprechen. Speziell für den Bereich Kirchgasse, Töpfergasse und Gerberstraße sind zur Erhaltung der kleinteiligen Dachlandschaft Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 40 ° auszuführen. Bei Mansardgiebeldächern oder Walmdächern ist eine vorherige Abstimmung mit der Stadtverwaltung erforderlich. Bei Anbauten und Nebengebäuden können andere Dachformen zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Hauptgebäudes und des städtebaulichen Raumes nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Als Dachdeckung sind grundsätzlich Schieferdeckungen (schwarzgrau, natur) oder Kunstschieferdeckungen, die in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entsprechen, Ziegel- bzw. Betondachsteine in naturroter bis rotbrauner Farbe, zulässig. Bei Blecheindeckungen ist die Absprache mit der Stadtverwaltung erforderlich. Andere Dacheindeckungen (z. B. aus Asbestzement, Bitumenschindeln) sind nicht zulässig. Biberschwanz- und Naturschieferedeckungen sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen möglichst zu erhalten. Dachdeckungen sind für Vorder- und Rückseite des Gebäudes in einheitlichen Materialien und gleicher farblichen Gestaltung auszuführen.
- (4) Bei Altbauten sind die vorhandenen Kastengesimse und die minimal, konstruktiv notwendigen Überstände am Ortgang zu belassen. Bei Neubauten ist der Überstand an der Traufe so auszubilden, dass dieser dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand entspricht.

- (5) Dachrinnen und Fallrohre sind zurückhaltend in das Straßenbild einzufügen und farblich anzugleichen. Sie müssen aus Kupfer, Zink oder Titanblech sein.
- (6) Fallrohre müssen bei bestehenden Nischen „versenkt“ sein und dürfen das Fassadenbild nicht stören. Eine Durchbrechung umlaufender Gesimse mit Fallrohren ist nicht zulässig.
- (7) Auf jedem Einzelgebäude darf nur eine Außenantenne (Rundfunk-, Fernseh-, Funk-, Parabolantenne) errichtet werden.
Antennen sollen an der straßenabgewandten Seite angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies für den Rundfunk- und Fernsehempfang erforderlich ist. Solaranlagen dürfen nur angebracht werden, wenn diese sich dem Hauptgebäude in Größe und Form anpassen und gestalterisch unterordnen. Windenergieanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

§ 2.4. Dachaufbauten und Dachfenster

- (1) Dachaufbauten, die der Gliederung der Dachlandschaft dienen, sind zu erhalten und bei Neubauten zulässig.
Bei Neubauten müssen sich die Dachaufbauten der umgebenden Bebauung angleichen.
- (2) Dachflächenfenster sollen auf der Straßenseite nur im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden. Einfachverglaste Dachluken gelten nicht als Dachflächenfenster.

§ 2.5. Fassadengliederung und Fassadenproportionen

- (1) Vorhandene Fassaden, die dem typischen Ortsbild entsprechen, dürfen in ihrer Aussagekraft nicht verändert oder vereinfacht werden. Bei Instandsetzung sind die Materialart, die Oberflächenstruktur und Farbigkeit der massiven Teile der Fassaden ortstypisch zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Sockelzone ist in Höhe des Erdgeschosses oder als Spritzwassersockel zu erhalten.
- (2) Vorhandene Gliederungen der Fassaden wie Simse, Erker, Balkone, Fenster- und Türgehäuse, Fenstergrößen und -formate sind zu erhalten oder materialgerecht wiederherzustellen.
- (3) Fensteröffnungen sollen im Format als stehendes Rechteck ausgebildet werden.

§ 2.6. Fassadenvorsprünge und Auskragungen

- (1) Markisen und Baldachine sind straßenseitig im Erdgeschoss zulässig. Sie sind der Fassadengliederung unterzuordnen.
- (2) Vordächer, Balkone, Loggien, Erker und sonstige Auskragungen sind auf der Straßenseite nicht zulässig, außer sie gehören zum bestehenden Straßenbild dazu.

§ 2.7. Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung

- (1) Außenwandflächen und Fassaden sind zu verputzen.
- (2) Bei der Farbgestaltung von Fassadenflächen sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Die Farbgestaltung ist mit der Stadtverwaltung abzustimmen.
- (3) Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.
- (4) Bei baulichen Maßnahmen und Renovierungen sind Fassadenelemente, wie Trauf- und Stockwerksgesimse, Tür- und Fenstergewände sowie Sockel- und Putzgliederungen beizubehalten.
- (5) Glatte und glänzende Oberflächen (z. B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall oder polierten Natursteinen) sowie Verschalungen (Paneelverkleidungen) sind an Hauptgebäuden nicht zugelassen.
Dies gilt auch für Außentreppen, Nischen, Eingänge und Passagen.
- (6) Gewände sind in Form von Putzfaschen bei Fassadenputz oder Kunststein, Stuck, Sandstein, Klinker usw. auszuführen.
Bei Sichtmauerwerk sind Formsteine gleichen Materials und Farbe erlaubt.

§ 2.8. Fenster, Türen und Rollläden

- (1) Fenster sind als Einzelfenster im stehenden Format herzustellen. Die Glasflächen sind durch Sprossen oder Flügel zu gliedern.
- (2) Die maximale Breite der Fensteröffnungen beträgt 1,50 m. Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 2.9.
- (3) Es ist erforderlich, die Farbgestaltung passend zum Gesamtbauwerk mit der Stadt Treuen abzustimmen. Bei der Materialauswahl wird Holz bevorzugt. Andere Materialarten sind möglich, bedürfen aber eines Antrages nach § 5 der Satzung. Maximale Profiltbreiten (Fensterteilung, Rahmen, Sprossen) sind im Rahmen der Genehmigung bzw. Bauanzeige abzustimmen.
Das Material für den Abschluss von Fenster- bzw. Lichtöffnungen ist ausschließlich farbloses Fensterglas.
- (4) Fenster kleiner als 1,00 m Breite sind auch als „einflügelige“ Fenster zulässig. Hier ist zur Unterteilung eine geeignete Sprossung (Kreuzsprossung, Kämpfer, senkrechte Sprossung) aufzubringen.
- (5) Bei bestehenden Bauten sind die Gestaltungselemente (Gewände unterschiedl. Material, Putzfaschen) bei Tür-, Tor- und Fensteröffnungen beizubehalten. Zur optischen Gestaltung von neu zu errichtenden Gebäuden sind gleichwertige Gestaltungsmittel vorzusehen.

- (6) Türeingänge müssen auf der Straßenseite in der Fassade um mindestens 0,50 m, Treppeneingänge um mindestens 1,50 m zurückspringen.
- (7) Vor den Fassaden vorstehende Rollladenkästen sind nicht erlaubt.

§ 2.9. Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss oberhalb des Sockels zulässig und zusammen mit den anderen Türen und Toren in Anordnung und Proportion auf Gliederung und Maßstab des Gebäudes sowie auf das Gesamtbild der Umgebung abzustimmen.
- (2) Für Material und Farbe gilt § 2.8. (3) sinngemäß.
- (3) Bei der Gründerzeitbebauung begrenzt zwischen Bismarckplatz und Langer Gasse sowie westliche Seite Innere Herlasgrüner Straße und nördliche Seite W.-Rathenau-Straße sind Schaufenster nicht zulässig.

§ 2.10. Außenanlagen, Einfriedungen

- (1) Einzäunungen sind als senkrechte Lattung, Eisenstäbe usw. erlaubt. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig.
- (2) Für die Gründerzeithäuser sind diese aus Metall auszuführen, die jeweils auf Zaunsockeln zwischen gemauerten Pfosten oder Steinfeilern entsprechend dem historischen Vorbild stehen.
- (3) Im Bereich unterhalb Kirche zwischen unterer Kirchgasse/Töpfergasse und Gerberstraße sind Geländeregulierungen zulässig, jedoch müssen die Stützmauern dem Charakter Bestehender angeglichen werden. Unverkleidete Stahlbetonmauern sind unzulässig.
- (4) Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplatz ist unzulässig.

§ 3 Werbeeinrichtungen und Automaten

Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten gilt die „Satzung der Stadt Treuen über Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt“ in der jeweils geltenden Fassung.

§ 4 Denkmalschutz

Bestimmungen zum Denkmalschutz werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von Vorschriften dieser Satzung, die als Regel- oder Sollvorschriften aufgestellt sind oder in denen keine Ausnahmen vorgesehen sind, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung gemäß § 67 SächsBO Ausnahmen und Befreiungen gewähren, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Der historische Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Straßen- oder Platzbildes dürfen durch Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann die Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 68 SächsBO Befreiungen gewähren, wenn
 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, oder
 2. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist; eine nicht beabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn auf andere Weise dem Zweck einer technischen Anforderung in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nachweislich entsprochen wird.
- (3) Regelungen zu Ausnahmen und Befreiungen in Bebauungsplänen, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen, sind höherrangig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 2.1 bis 2.10 dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen aufgrund dieser Satzung können gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wann und wo die genehmigte Satzung von jedermann eingesehen werden kann.

Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Treuen über die Gestaltung der Bauwerke - Gestaltungssatzung vom 22.07.1998 außer Kraft.

Treuen, den 23.02.2017

A. Jedzig
Bürgermeisterin

Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 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.

Das 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 Gesetzwidrigkeit 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 Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

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