

Nachstehend wird die Satzung der Großen Kreisstadt Sebnitz über die Gestaltungssatzung in der seit 02.11.1995 geltenden Fassung wiedergegeben. Darin sind berücksichtigt:

1. Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Innenstadtbereich von Sebnitz und die Ortslagen Hertigswalde, Amtshainersdorf und Schönbach „Gestaltungssatzung“, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Sebnitz „Neues Grenzblatt“ Nr. 2/95 am 20.01.1995;
2. Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Innenstadtbereich von Sebnitz und die Ortslagen Hertigswalde, Amtshainersdorf und Schönbach „Gestaltungssatzung“, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Sebnitz „Neues Grenzblatt“ Nr. 17/96 am 26.04.1996.

Stadt Sebnitz

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Innenstadtbereich von Sebnitz und die Ortslagen Hertigswalde, Amtshainersdorf und Schönbach

### **„Gestaltungssatzung“**

Auf der Grundlage des § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994 und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993, geändert durch Gesetz vom 19. Juli 1993 haben die Stadträte von Sebnitz in ihrer Sitzung am 11.01.95, geändert und ergänzt am 12.7.95, die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Anlagen: 4 Lagepläne

Die Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

Ruckh  
Oberbürgermeister

Stadt Sebnitz, 12.07.1995

#### Genehmigung:

Die von der Stadtratssitzung Sebnitz am 11.01.1995 mit Ergänzungsbeschluss vom 12.07.1995 beschlossene Gestaltungsvorschrift wird hiermit gemäß § 83 (3) SächsBauO mit Erlass vom 02.11.1995, AZ: 52 – 2614 – 2 - 87, genehmigt.

19. März 1996

Dipl.-Ing. Sinne  
Regierungspräsidium Dresden

Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 02.11.1995 AZ: 52 – 2614 – 2 - 87 Sebnitz 4 durch Beschluss des Stadtrates der Großen Kreisstadt Sebnitz vom 13.12.1995 – Beschluss-Nr. 188/95.

Ruckh  
Oberbürgermeister

Sebnitz, 26.03.1996

# Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für Sebnitz

## - GESTALTUNGSSATZUNG -

### § 1

#### Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Neubauvorhaben, Modernisierungen und Rekonstruktionen. Bei Rekonstruktionen ist diese Satzung in zumutbarem Umfang anzuwenden.
- (2) Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß Anlagen 1 – 4 festgelegt. Die Lagepläne in den Anlagen sind Bestandteil der Satzung.

### § 2

#### Gebäudehöhe

Die maximale Traufhöhe der Wohngebäude darf bei

zweigeschossigen Gebäuden	7,00 m	und
eingeschossigen Gebäuden	4,00 m	

n i c h t überschreiten.

### § 3

#### Dächer

Für Wohngebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindesten 38° zulässig.

Für die Eindeckung der Dächer sind

- Schiefer (auch Kunstschiefer)
- Pfannen
- Ziegel oder
- Kupfer

in roter, schwarzer, anthrazit bzw. grauer Farbe zu verwenden.

Der Einsatz von Zinkblech und Priolit wird in begründeten Ausnahmefällen zugelassen (z. B. bei öffentlichen Gebäuden, dem Ersatz vorhandener Blechdeckung bzw. bei Industrie- und Gewerbegebäuden).

Es darf sich dabei nicht um dauerhaft glänzendes Material handeln. Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Dachliegefenster sind nur an der Gebäuderückseite zulässig und dürfen nicht mehr als 25 % der Dachfläche ausmachen. Die Dachüberstände sind gering zu halten.

(Solaranlagen sind zulässig)

#### **§ 4 Fassaden**

- (1) Bei Instandsetzungsarbeiten muss der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassaden einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Die Verwendung von Materialien, die die Gestaltungsart der Häuser und das Siedlungsbild stören, ist unzulässig.
- (2) Fassadengliederungen, sichtbares Holzwerk, Gesims, Sichtmauerwerk u. ä. dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.
- (3) An den Außenwänden der Gebäude einschließlich der Anbauten dürfen nur Putze aufgetragen werden, die die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen. Alle Außenputzflächen sind einheitlich zu streichen. Es sind alle Pastelltöne zulässig, die Verwendung von „reinweiß“ bzw. glänzender Farben ist nicht gestattet.
- (4) Die Fassaden von Doppelhäusern und Garagengemeinschaften sind einheitlich zu gestalten.

#### **§ 5 Holzbauteile**

Für sichtbare Holzbauteile sind holzfarbene Anstriche, nach Möglichkeit Holzschutzlasuren, zu verwenden.

#### **§ 6 Fensteröffnungen und Türen**

- (1) Die vorhandenen lichten Öffnungsmaße der Fenster und Türen an den Vorder- und Seitenfronten dürfen in ihren Abmessungen nicht verändert werden (außer Rückführung auf Originalzustand). Ebenso ist es nicht zulässig, vorhandene Tür- und Fensteröffnungen zu beseitigen.
- (2) Einflügelige Fenster sind bis zu einer Breite von 0,60 m und einer Höhe von 0,80 m ohne Unterteilung zulässig. Ab diesen Abmessungen sind sie zweiflügelig bzw. dreiflügelig mit zwei- bzw. dreiflügeligen Oberlichtern (Fensterkreuz mit Kämpfer) auszuführen. Ferner gilt sowohl für die ein- als auch für die zwei- und dreiflügeligen Fenster, dass sie an der jeweiligen Vorderfront und den Seitenfronten des Hause einheitlich gestaltet werden müssen. Bei Modernisierungen und Instandsetzungen ist die stufenweise Realisierung möglich.
- (3) Außenliegende Rollkästen sind nur zulässig, wenn das Erscheinungsbild des Gebäudes dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird und das Verhältnis Breite und Höhe des Fensters oder der Tür nicht gestört wird. Der Farbton der Rollläden muss mit der Fassade harmonieren.

- (4) Die Fenster sind in der ursprünglichen Profilierung in Holz auszuführen.  
(Rekonstruktions- und Modernisierungsvorhaben)  
Farbanstriche sind zulässig in Weiß-, Grün- und Brauntönen.  
Ebenfalls zulässig sind Kunststoff-Fenster, soweit die Konstruktion und die Breite der Blend- und Flügelrahmen den heutigen Holzfenstern entspricht.
- (5) Für Schaufenster ist außer Holz auch der Einsatz von Kunststoff oder Metall möglich.  
In ihren Abmessungen sind sie maßstäblich der Architektur des Gebäudes anzupassen.

## **§ 7 Dachrinnen und Fallrohre**

Dachrinnen und Fallrohre sind einheitlich und passend zur Fassade zu gestalten und müssen mit der Fassade harmonieren.

## **§ 8 entfällt**

## **§ 9 Stellplätze**

Werden PKW-Stellplätze oder Carports in den Vorgärten oder Innenhöfen angelegt, so dürfen diese Flächen nicht versiegelt werden. Nach Möglichkeit sind Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren. Als eigenständiger Baukörper sind Garagen in Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagenkomplexe sind einheitlich zu gestalten (Farbe der Tore, Material).

## **§ 10 Einfriedungen**

Einfriedungen sind hinsichtlich Material und Farbe der bestehenden Baustruktur anzupassen. Vorhandene Einfriedungsmauern aus Naturstein an den vorderen Grenzen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten, ebenso wie vorhandene Hecken im straßenseitigen Grundstücksteil.  
Die Höhe neuerrichteter Einfriedungen darf straßenseitig 1,00 m und zu den Nachbargrundstücken 1,80 m nicht überschreiten.  
Historische Einfriedungen (z. B. Eisenzäune) sind möglichst zu erhalten und instandzusetzen.

## **§ 11 Müllbehälter**

Die Standplätze für Mülltonnen sind gestalterisch in das Gebäude oder in die Einfriedung einzubeziehen. Freistehende Mülltonnenschränke sind unzulässig.

## **§ 12 Antennen**

Antennen und Satellitenschüsseln dürfen Baukörper und Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder sonst wie beeinträchtigen.

Fernseh- und Rundfunkantennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach anzubringen. Im übrigen sind diese weitmöglichst unauffällig von der Straßenseite entfernt anzubringen.

Ebenso dürfen Leitungen nicht auf der Straßenfassade der Gebäude angebracht werden. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung dürfen nur Gemeinschaftsantennen angebracht werden. Bestehende Einzelantennen sind bei Erneuerung durch Gemeinschaftsantennen zu ersetzen. Begründete Ausnahmen sind zulässig.

### **§ 13**

#### **Terrassentrennwände**

Terrassentrennwände sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m zulässig.

Als Material ist für den Sichtschutz Holz zu verwenden. Eine Begrünung ist nach Möglichkeit vorzusehen.

### **§ 14**

#### **Besonders schutzwürdige Gebiete und Objekte**

- (1) Als besonders schutzwürdige Gebiete im Stadtgebiet und in den Dorflagen gelten die in den Anlagen 1 bis 4 rot gekennzeichneten Flächen.

### **§ 15**

#### **Erweiterte Genehmigungspflicht**

- (1) In den als besonders schutzwürdig erklärten Gebieten und für alle denkmalgeschützten Objekte gilt über die Bestimmungen des § 62 SächsBauO hinaus, dass die Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die wesentliche Änderung von Werbeanlagen (einschließlich Werbefahren, Spruchbänder, Automaten und Markisen) auch unter 0,50 m<sup>2</sup> genehmigungspflichtig ist. Die Antragstellung auf Genehmigung erfolgt schriftlich beim Bauamt der Stadtverwaltung. Die Entscheidung über den Antrag obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde.
- (2) Eine Genehmigung ist nicht erforderlich für:
  - a) unbeleuchtete Namensschilder zu Wohn- und Geschäftsstätten, die flach an der Wand anliegen und eine Größe von höchstens 0,30 m<sup>2</sup> aufweisen;
  - b) am Ort der Leistung vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen, soweit sie nicht fest mit dem Bauwerk oder mit dem Boden verbunden sind und die Bau- oder Straßenflucht nicht überschreiten;
  - c) Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen an der Stätte der Leistung, insbesondere für Aus- und Schlussverkäufe, jedoch nur für die Dauer der jeweiligen Veranstaltung
  - d) Anschlagwerbung an genehmigten öffentlichen Anschlagflächen oder an Flächen, die aus besonderen Anlässen genehmigt sind;
  - e) Werbeanlagen, die vorübergehend zu öffentlichen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

- (3) Bestimmungen des § 13 der Sächsischen Bauordnung bleiben unberührt.

## **§ 16 Anbringung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zulässig:

- a) an Gebäudefassaden bis max. unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses;
- b) als Hinweisschilder zu Gebäuden im Eingangsbereich mit einer max. Größe von 0,30 m<sup>2</sup>.

## **§ 17 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung an Werbeanlagen und Markisen**

- (1) Werbeanlagen und Markisen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialauswahl, der Anordnung und den Proportionen den umgebenden Gebäuden anzupassen. Sie sind insbesondere klar zu gestalten und werkgerecht durchzubilden, sind dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anzupassen und dürfen deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden müssen sich außerdem in die Architektur des Bauwerkes harmonisch einfügen.
- (3) Technische Hilfsmittel von Werbeanlagen (z. B. Kabelzuführung) sind grundsätzlich unter Putz bzw. sonst nicht sichtbar zu verlegen.
- (4) Werbeanlagen und Markisen dürfen insbesondere nicht stören durch:
  - a) zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung;
  - b) Beeinträchtigung oder Verdecken charakteristischer Elemente der Fassadengestaltung (wie Bauornamente, Portale, Fenster usw.);
  - c) Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster;
  - d) Häufung gleicher Anlagen oder durch das Zusammenstellen miteinander unvereinbarer Anlagen;
  - e) Beeinträchtigung, Behinderung oder Verwechslung von Schildern und Zeichen, die der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen.
- (5) Die allgemeinen Anforderungen sind grundsätzlich nicht erfüllt:
  - a) bei regelloser Anbringung,
  - b) bei störender Häufung,
  - c) bei aufdringlicher Wirkung,

- d) wenn wesentliche Bauglieder oder/und architektonische, das Gebäude bestimmende Gliederungen in störender Weise verdeckt oder überschritten werden,
- e) an Dachflächen,
- f) Werbeanlagen in Grün- und Freiflächen, an Ruhebänken und Papierkörben,
- g) bei Werbeanlagen an Einfriedungen, Balkonen, Türmen, Masten, Bäumen, Überbefestigungen, Böschungen und Schornsteinen sowie bei Überführungen von Straßen und Bahnlinien einschließlich Bauwerke,
- h) bei senkrecht untereinander angeordneten Buchstaben.

## **§ 18**

### **Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen von Gebäuden**

- (1) Über § 17 hinaus sind nur folgende Werbeanlagen zulässig:
  - a) einzeilige, waagerechte Schriften mit einer Höhe von höchstens 0,30 m, die sich in Höhe, Länge und Farbgestaltung in die Hausfassade einfügen, insbesondere
    - durch Putz und Malerei hergestellte Schriften unter Berücksichtigung der Fassadenfarbe,
    - unbeleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit max. 12 cm Ausladung vor der Fassade,
    - unbeleuchtete und hinterleuchtete Schriftbänder aus Metall mit ausgeschnittenen oder aufgemalten Buchstaben mit max. 12 cm Ausladung vor der Fassade.
  - b) unbeleuchtete und beleuchtete Ausleger in handwerklicher Ausführung mit max. 0,40 m<sup>2</sup> Größe und einer max. Stärke von 0,19 m (z. B. frühere Zunftzeichen);
  - c) Fahnen an Masten oder an Fassaden als befristete Werbeträger für Eröffnungen, Schlussverkäufe u. ä.;
  - d) dauerhafte Schaufensteraufkleber bis zu 15 % der Einzelschaufensterfläche (Eröffnung, Sonderangebote u. ä.), jedoch nur im Erdgeschoss;
  - e) mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe, Form und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- (2) Werbeanlagen im Sinne von § 18 Absatz 1 Buchstabe d) und e) dieser Satzung sind sorgsam zu gestalten. Ein wahlloses Bekleben von Schaufenstern ist nicht gestattet.

## **§ 19**

### **Unzulässige Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen, die nicht den §§ 16, 17 oder 18 entsprechen, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Namensschilder.
- (2) Darüber hinaus sind Werbeanlagen, die den §§ 16, 17 oder 18 entsprechen, unzulässig, wenn die Markenwerbung auf der Werbefläche überwiegt.

## **§ 20**

### **Automaten**

Warenautomaten sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle und nur in ausreichend bemessenen Haus- und Ladeneingängen sowie Hofeinfahrten zulässig.

## **§ 21**

### **Markisen**

- (1) Markisen sind nur über Einzelschaufenstern im Erdgeschoss zulässig. Erstreckt sich das Schaufenster über die gesamte nutzbare Gebäudebreite, sind Markisen unzulässig. (an Wohngebäuden rückseitig zulässig)
- (2) Im geöffneten Zustand ist eine Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m und ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,60 m einzuhalten. Maximale Ausladung 2,00 m.
- (4) Über die Gestaltungsforderungen nach § 17 hinaus sind Markisen aus nicht-glänzenden textilen Materialien zu verwenden. Werbung auf Markisen ist nur an senkrechten Flächen und parallel zur Straße zulässig.

## **§ 22**

### **Unterhaltung der Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind stets in einem gepflegten Zustand zu halten. Befindet sich eine Werbeanlage in einem ungepflegten bzw. sicherheitsgefährdeten Zustand und erfolgt trotz Aufforderung keine ordnungsgemäße Instandsetzung, kann die Beseitigung nach § 77 BauG gefordert werden.

## **§ 23**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können auf schriftlichen und begründeten Antrag und bis Vorliegen der Voraussetzungen des § 68 der sächsischen Bauordnung und bei ansonsten genehmigungsfreien Vorhaben Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden. Erteilt werden diese von der unteren Bauaufsichtsbehörde.

**§ 24**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 81 der SächsBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Gestaltungsvorschrift entspricht.

Tatbestände für eine Ordnungswidrigkeit sind:

Verstöße gegen: § 2; § 3; § 4 (1), (2), (3), (4); § 5; § 6 (1), (2), (3), (4), (5);  
§ 7; § 8; § 9; § 10; § 11; § 12; § 13; § 16; § 17 (1), (2), (3), (4),  
(5); § 18 (1), (2); § 19; § 20; § 21 (1), (2), (3); § 22

**§ 25**  
**Andere Vorschriften**

Von dieser Satzung bleiben straßen- und straßenverkehrsrechtliche Vorschriften unberührt.

**§ 26**  
**Schlussvorschriften**

Bisher genehmigte Baumaßnahmen, Werbeanlagen und Markisen werden von dieser Satzung nicht berührt.

**§ 27**

Die Gestaltungssatzung ist mit dem Tag der Bekanntmachung der Genehmigung durch das Regierungspräsidium rechtsverbindlich.