

PRÄAMBEL

Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Ortsbildes von Neugersdorf, Teilbereich "Büttnerborn", welches von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wird nach Beschluß der Stadtratssitzung der Stadt Neugersdorf vom 21.09.1994, Beschluß-Nr. 91/94, und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 15.08.1995, Az Nr.: 52-2614-2-86 Neugersdorf 1/1, folgende Gestaltungssatzung aufgrund des § 83 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5 der Sächsischen Bauordnung vom 17.07.1992 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26.07.1994 (SächsGVBl Nr. 47/1994, S. 1401), in Verbindung mit § 4 Abs. 2 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 21.04.1993 (SächsGVBl Nr. 18/1993, S. 301) erlassen. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden erfolgte unter Beachtung der Einhaltung von einer Auflage sowie redaktionellen Änderungen. Diese wurden im Stadtrat der Stadt Neugersdorf am 17.06.1996 beraten, mit Beschluß-Nr. 72/96 bestätigt und in die Satzung eingearbeitet.

Gestaltungssatzung für das Teilgebiet Büttnerborn der Stadt Neugersdorf vom 19.03.1994

Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 15.08.1995, Az: 52-2614-2-86 Neugersdorf 1/1

§ 1

ZIEL DER SATZUNG

Der Bereich um den Büttnerborn gilt als Gründungsstätte von Neugersdorf. Die überlieferte Flurteilung und Siedlungsstruktur mit zahlreichen Umgebendehäusern und anderen Fachwerkbauten, aber auch die gründerzeitliche Besiedlung der ehemaligen Feldflur sind wichtige Zeugnisse unserer Geschichte und der Baukunst. Sie prägen das Erscheinungsbild und tragen maßgeblich zur Heimatverbundenheit der Bewohner bei. Die Wertigkeit der vorhandenen Bausubstanz wird durch eine Reihe von Einzelbaudenkmalen und sonstige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung unterstrichen. Besonders hervorzuheben ist der Bereich beidseitig der August-Bebel-Straße und um den Büttnerborn. Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, die Besonderheit des Orts- und Straßensbildes zu wahren und vor Verunstaltung zu schützen. Die getroffenen Regelungen sollen zu einer guten Baupflege beitragen und erreichen, daß sich Neu-, Um- und Anbauten in die schützenswerte Eigenart unseres Siedlungs- und Landschaftsbildes einfügen. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

Die Anforderungen sind in 2 Kategorien - A und B - unterschiedlich bewertet. Einige erstrecken sich über den gesamten Geltungsbereich der Satzung, andere nur auf Teile. Entsprechende Bestandsaufnahmen sind vorausgegangen.

Die sonstigen Vorschriften der Sächsischen Bauordnung, die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen sowie die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung (z. Zt. gilt das SächsDSchG vom 3. März 1993, veröffentlicht im Sächs.GVBl. Nr. 14/1993, S. 229) bleiben unberührt. Insbesondere Kulturdenkmäler (die in der Anlage Nr. 2 zur Gestaltungssatzung Neugersdorf, Teilgebiet Büttnerborn aufgeführten Gebäude), die das historische Erscheinungsbild prägen, unterliegen darüber hinaus den Vorschriften des Denkmalschutzes. Anforderungen aus denkmalpflegerischen Gründen können auch an die Umgebung des Baudenkmals gestellt werden, sofern die Gefahr besteht, daß das Baudenkmal sonst in seiner Wirkung beeinträchtigt werden könnte.

§ 2

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für die Grundstücke, die innerhalb der im Lageplan dargestellten Umgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung für das Teilgebiet Büttnerborn liegen; der Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).

(2) Entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Bedeutung sind die Anforderungen in 2 Kategorien - A und B - gestellt. Kategorie A gilt für Bereiche, die einer besonderen Rücksichtnahme aufgrund ihres hohen Anteils wertvoller Altbauten bedürfen. In Kategorie B soll besonders der Umgebung von Einzeldenkmalen sowie dem historischen Stadtbild Rechnung getragen werden.

§ 3

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen sowie die Errichtung, Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen enthalten sind. Sonstige Vorschriften aufgrund der Sächsischen Bauordnung oder der Sächsischen Denkmalschutzgesetzgebung bleiben unberührt.

§ 4

ABSTANDSFLÄCHEN

Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart können im Geltungsbereich der Kategorie A dieser Satzung die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 4 und 6 SächsBO unterschritten werden.

§ 5

DACHFORMEN

(1) Das Erscheinungsbild der durch Steildächer geprägten Dachlandschaft nach Farbe, Form und Größe ist zu wahren. Zulässig sind steilgeneigte symmetrische Dachkonstruktionen im Geltungsbereich

Kategorie A

Sattel-, Krüppelwalm-, Mansarddach
mit einer Dachneigung von

45°-60°

Kategorie B

Sattel-, Krüppelwalm-, Mansarddach,
Walmdach, sofern solche bereits im
Straßenraum vorhanden sind,
mit einer Dachneigung von

35°-60°

Bei Mansarddächern darf die Dachneigung einzelner Teilflächen zwischen 30°-75° betragen.

(2) Anbauten dürfen mit Schleppdächern an die Hauptbaukörper angeschlossen werden, sofern die Symmetrie des Hauptdaches dabei nicht gestört und eine Dachneigung von 30° nicht unterschritten wird.

(3) Nebengebäude sollen entsprechend dem Hauptgebäude die gleiche Dachform und Neigung erhalten. Für Anbauten und Nebengebäude können bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche auch Flachdächer zugelassen werden, wenn sie vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind.

(4) Drempe sind im Geltungsbereich

Kategorie A

Kategorie B

nicht zulässig

zulässig

§ 6

DACHDECKUNG

(1) Farbe und Oberflächenstruktur der Dächer müssen sich in den vorwiegend mit keramischen Biberschwänzen und Naturschiefer gedeckten Bestand einfügen. Bei Umdeckungen soll nach Möglichkeit das alte Deckmaterial (Dachziegel, Schiefer) erhalten oder wiederverwendet werden.

(2) Als Deckungsmaterial für Steildächer sind grundsätzlich zugelassen im Geltungsbereich

Kategorie A

Kategorie B

keramische Biberschwanzziegel, naturrot, Segmentschnitt
keramische Falzziegel für Nebengebäude, gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten, naturrot,
Naturschiefer, alle Farben

keramische Biberschwanzziegel, naturrot
keramischer Falzziegel, naturrot
Naturschiefer, alle Farben

(3) Nicht zugelassen sind im Geltungsbereich

Kategorie A

Kategorie B

engobierte Dachziegel, glatte und gewellte Platten, glänzende Materialien, Bitumendeckungen, Asbestzement und Folie

glatte und gewellte Platten, glänzende Materialien, bituminierte Bahnendeckung, Asbestzement und Folie

(4) Andere Arten von Dachdeckungen sind zulässig, wenn sie nachweislich dem historischen Bestand entsprechen oder technisch begründet sind.

(5) Die Dacheindeckung der einzelnen Bauteile eines Hauses ist einheitlich vorzunehmen. Dachaufbauten und Anbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Auch Nebengebäude sollen vorzugsweise mit gleichem Material und in gleicher Deckungsart wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.

§ 7

DACHAUFBAUTEN

(1) Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind so anzuordnen, daß weder die geschlossene Fläche des Daches aufgelöst, noch der First, die Traufe oder der Ortgang unterbrochen werden. Die Dachfläche von Dachaufbauten ist gestaltungs-, material- und konstruktionsmäßig in die übrige Dachfläche einzubinden. Ein Nebeneinander verschiedenartiger Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig, sofern dies nicht nachweislich dem historischen Bestand entspricht.

(2) Als Dachaufbauten sind zulässig im Geltungsbereich

Kategorie A	Kategorie B
eingebundene Fledermausgauben (Ochsenauge, Hecht, Dreiecksgaube), stehende Giebelgauben (Dachhäuschen)	Fledermausgauben, Schleppgauben stehende Giebelgauben, abgewalmte Gauben

Die Lage der Gauben in der Dachfläche muß auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Dachneigung bei Schleppgauben soll nicht mehr als 15° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen. Die Dachneigung der Gauben muß mindestens 30° betragen. Abweichungen hiervon sind möglich, sofern dies historisch begründet ist.

(3) Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

(4) Wohndachfenster/Atelierfenster sind im Geltungsbereich

Kategorie A	Kategorie B
nicht zulässig, sofern sie von öffentlichen Verkehrsräumen eingesehen werden können	zulässig, wenn sie sich in die Dachlandschaft nach Material, Farbe und Größe einfügen bzw. nicht störend wirken.

(5) Schornsteinköpfe von Umgebendehäusern sind in traditioneller Bauart zu erstellen. Leichte Entlüftungs- und Abgasrohre sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

§ 8

ZWERCHHÄUSER UND ZWERCHGIEBEL

(1) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind im Geltungsbereich der

Kategorie A	Kategorie B
nicht zulässig	zulässig

(2) Die Fassade eines Zwerchhauses oder Zwerchgiebels muß als Teil der Gesamtfassade ausgebildet werden.

(3) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sollen 1/2 der Fassadenbreite nicht überschreiten, höchstens jedoch 8,0 m Breite einnehmen.

§ 9

HAUSGRÖSSEN

(1) Um die Gesamterscheinung eines Ensembles als Einheit zu erhalten, muß der Charakter des Straßenzuges gewahrt bleiben und die einzuordnenden Häuser oder Anbauten die vorhandene Maßstäblichkeit aufnehmen.

(2) Nebengebäude müssen sich hinsichtlich ihres Baukörpers und ihrer Lage im Grundstück dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

(3) Die Geschößhöhen müssen den straßentypischen Geschößhöhen entsprechen und dürfen diese nicht wesentlich überschreiten.

(4) Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoß darf max. 0,50 m über gewachsenem Erdreich liegen. Die Traufhöhe darf sich bei gleicher Geschößzahl bezogen auf die Geländehöhe max. 1,00 m von der Nachbarfassade in der Höhe versetzen.

(5) Vorbauten sind im Geltungsbereich

Kategorie A	Kategorie B
nicht zugelassen, sofern dies nicht historisch begründet ist	zugelassen, wenn der Vorbau sich in die Gestaltung des Hauses und des Straßenraumes einfügt. Vorbauten dürfen nicht mehr als 1,5 m vor die Fassade treten und müssen von den Nachbargrenzen mind. 2,0 m entfernt bleiben. Bauteile von künstlerischer Bedeutung, wie z.B. wertvolle Hauseingänge, Türstöcke, Sichtfachwerk, dürfen nicht verbaut werden.

In der Zeit vom 1. Dezember bis 31. März dürfen aus Gründen der Energieeinsparung Vorhäuschen aus Holz aufgestellt werden, sofern ein Windfang innerhalb des Hauses nicht eingebaut werden kann. Die Vorhäuschen sind spätestens bis zum 31. März jeden Jahres wieder zu entfernen.

§ 10

WANDBAUSTOFFE

(1) Zugelassen sind bodenständige und ortstypische Materialien, die sich nach Art und Farbe in die historische Umgebung einfügen.

(2) Für die Wandfläche ist Putz, Holzfachwerk, Holz- und Schieferbekleidung zulässig, im Sockelbereich, sowie für Türgewände und Stützmauern ist auch Naturstein zugelassen. Im Geltungsbereich der Kategorie B darf auch Klinker verwendet werden.

(3) Großflächig strukturierte Putze, Pappe, Blech-, Kunststoff-, Beton- und Keramikelemente, Faserzementplatten, Glasbausteine sowie reflektierende, verspiegelte oder glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Asbesthaltige Materialien für Dach und Fassade sind grundsätzlich verboten. Fassadenbekleidungen und Verzierungen aus Fliesen, Kunst- und Natursteinriemchen sind nicht ortstypisch und daher nicht zugelassen.

(4) Fachwerkbauten müssen handwerksgerecht als konstruktives Fachwerk ausgeführt werden. Ein Überputzen von Sichtfachwerk ist nicht zulässig (z.B. Wärmedämmputze an Fachwerkbauten).

§ 11

FASSADENGESTALTUNG

- (1) Um die Gesamterscheinung eines Ensembles oder eines Straßenzuges als Einheit zu erhalten, müssen die Fassaden dem Charakter des Straßenzuges entsprechen. Die Gestaltung der Fassaden hat die Maßstäblichkeit ortstypischer Fassaden aufzunehmen.
- (2) Die Fassaden eines Hauses sind, soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar, als gestalterische Einheit auszubilden.
- (3) Öffnungen sind als stehendes Rechteck auszubilden. Andere Öffnungsformen sind zulässig, wenn sie dem historischen Bestand oder Vorbild entsprechen.
- (4) Bestehendes Sichtfachwerk darf nicht zwecks Einbau größerer Öffnungen ausgebaut werden.
- (5) Bestehendes Sichtfachwerk und Holzbekleidungen sind im Bedarfsfall handwerks- und materialgerecht zu reparieren.
- (6) Die Farbgebung ist auf den Straßenraum und die Nachbarbebauung abzustimmen. Zulässig sind ortstypische Farben:
 - für Putzflächen: weiß, natur oder leicht getönt erdfarbig
 - für Fachwerk: rotbraun, schwarzbraun, erdfarben, grau, grüngrau, blaugrau (bei historischen Fachwerkbauten möglichst nach Befund)
 - für Holzbekleidung: wie vorige, zusätzlich Weißtöne
 - für Naturschiefer: alle Naturfarben
 - für Fenster und Bekleidung: in der Regel weiß, abweichende Farbgebung muß sich in die Gestaltung des Gebäudes und des Straßenraumes einfügen. (bei historischen Fachwerkbauten möglichst nach Befund)
 - für Türen: vorzugsweise Brauntöne (bei historischen Türen Farbfassung möglichst nach Befund)
 - für Zäune: einfarbig, braun, graugrün, graue und rote Erdfarben, für Metallzäune auch schwarz

§ 12

TÜREN UND FENSTER

- (1) Die Fenstergröße darf das ortsübliche Maß des jeweiligen Straßenraumes nicht wesentlich überschreiten. Fenster an Gebäudeseiten, die den öffentlichen Raum prägen, sind als stehendes Rechteck auszubilden. Andere Fensterformate sind zulässig, sofern dies historisch begründet ist.
- (2) Horizontale und vertikale Fensterbänder sowie liegende Fensterformate sind bei Wohnbauten unzulässig. Zwischen den einzelnen Fenstern sind mind. 25 cm breite Wandflächen auszubilden, bei Fachwerkbauten mind. der Querschnitt eines Ständers. Fenster dürfen in ihrer Gesamtordnung nicht zum Fassadenrand hin orientiert sein.
- (3) Fenster dürfen in den Obergeschossen nicht größer als im Erdgeschoß sein.

- (4) Fenster einer Öffnungsreihe müssen einheitlich verglast werden.
- (5) Wandöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, dürfen nicht mit Glasbauelementen geschlossen werden.
- (6) Fenster müssen durch Sprossen symmetrisch gegliedert werden, wenn sie im Geltungsbereich eine Größe von

Kategorie A

1,0 m²

Kategorie B

1,5 m²

überschreiten. Die Sprossen sind konstruktiv auszubilden. Fenster in Umgebendehäusern sind dem historischen Charakter entsprechend zu unterteilen.

(7) Bei Fachwerkhäusern müssen Türen und Fenster in Holz ausgeführt werden. Andere Werkstoffe dürfen verwendet werden, wenn hierdurch die gleiche Wirkung erzielt wird. Historische Fenster, Fensterbekleidungen, Türen, Türstöcke und Tore sind vorzugsweise zu erhalten und aufzuarbeiten. Bei Neuanfertigungen ist auf historische Vorbilder zurückzugreifen.

(8) Die dem Haustyp entsprechende Eingangslösung ist an historisch richtiger Stelle beizubehalten. Umgebendehäuser werden prinzipiell von der der Straße zugewandten Traufseite her erschlossen.

(9) Bei Fachwerkfassaden und Außenwandbekleidungen sowie bei Holzstuben müssen Fenster bündig mit der Außenwand abschließen.

(10) Fensteröffnungen an Baudenkmalen und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden dürfen nicht zugesetzt werden, sofern dadurch die städtebauliche Wirkung des Straßenraumes beeinträchtigt wird.

§ 13

SCHAUFENSTER

- (1) Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen.
- (2) Die Öffnungen sind als stehendes Rechteck auszubilden.
- (3) Die Mindestbreite gemauerter Stützen und Pfeiler beträgt 0,24 m. An den Gebäudeecken beträgt die Mindestbreite der Mauerflächen, Stützen und Pfeiler 0,50 m.
- (4) Bei Fachwerkhäusern muß die tragende Konstruktion (Ständer) erhalten bleiben.

§ 14

BALKONE, LOGGIEN, KRAGDÄCHER ROLLÄDEN, MARKISEN, FENSTERLÄDEN, ANTENNEN

- (1) Balkone, französische Balkone, Loggien, Erker, sowie Kragplatten und -arme sind im Geltungsbereich dieser Satzung nur zulässig, sofern sie sich in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen und im öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten. Bei Umgebendehäusern sind Balkone, französische Balkone, Loggien, Erker und Kragplatten nicht zulässig, sofern dies nicht historisch begründet ist oder sich auf historische Bauformen zurückführen läßt.
- (2) Rollädenkästen dürfen nicht vor die Fassade vorgebaut werden und in der Fassade störend in Erscheinung treten. Klappläden sind allgemein zulässig, bei Umgebendehäusern jedoch nur, wenn dies historisch begründet ist.
- (3) Markisen sind als bewegliche Markisen über Schaufenstern und Ladeneingängen zulässig, wenn dadurch andere gestalterische Elemente der Fassade nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Parabolantennen sind so anzuordnen, daß sie im öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten.

§ 15

NEBENANLAGEN

- (1) Nebenanlagen und Anbauten müssen sich in Form, Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen.
- (2) Wintergärten sind an den rückwärtigen Gebäudeteilen zulässig, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- (3) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie dürfen im Geltungsbereich der Kategorie A im öffentlichen Verkehrsraum nicht in Erscheinung treten.
- (4) Tank- und Flüssiggasbehälter dürfen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sein. Sie sind ggf. mit einem Sichtschutz zu versehen.
- (5) Gewächshäuser dürfen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden.
- (6) Schwimmbecken dürfen von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sein. Sie sind ggf. entsprechend einzugrünen.

§ 16

GARAGEN

- (1) Garagen sollen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet werden und sich in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude anpassen.
- (2) Die Dachneigung soll der des Hauptdaches entsprechen, mind. jedoch 30° betragen. Ausgenommen von der Mindestdachneigung sind Garagen, deren Dachflächen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

§ 17

MAUERN, ZÄUNE, VORGÄRTEN

- (1) Einfriedungen, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Zaunarten im Geltungsbereich zugelassen:

Kategorie A

mit senkrechter Holzlattung und Holz-, Stahlpfosten oder Natursteinsäulen nach historischem Vorbild, lebende Hecken

Kategorie B

mit senkrechter Holzlattung und Holz-, Stahl-, Betonpfosten oder Natursteinsäulen nach historischem Vorbild, lebende Hecken, Drahtgeflechte

Zaunsäulen sollen nicht höher als der Zaun selbst sein (siehe Erläuterung). Schmiedeeiserne Zäune und Tore sind zulässig, wenn sie in Form und Farbe dem historischen Bestand entsprechen. Einfriedungen aus Beton- und anderen Formsteinen sind nicht zugelassen.

- (2) Mauern sind in Naturstein, Klinkermauerwerk (für Kategorie A nicht zugelassen), oder mit geputzter oder schalungsrauer Oberfläche zu erstellen und mit einer massiven Abdeckung zu versehen. Mauern aus Beton- und anderen Formsteinen sind nicht zugelassen.
- (3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.
- (4) Grundstückseinfahrten sind hinsichtlich Material und Farbe so zu gestalten, daß private und öffentliche Flächen zu einem einheitlichen Straßensbild beitragen. Eine Versiegelung privater Grundstücksflächen mit Beton, Bitumen etc. ist aus Gründen des Umweltschutzes zu vermeiden.
- (5) Stellplätze für Abfall- und Tankbehälter sind so zu gestalten, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

§ 18

WERBEANLAGEN

(1) Hinweisschilder unter 0,5 m² Größe, die auf Name, Beruf, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes oder einer Einrichtung hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Werbungen an den dafür genehmigten Informationseinrichtungen, wie Säulen, Tafeln, Schaukästen oder Vitrinen, sowie für Hinweisschilder, die aus Gründen der besseren Orientierung auf entfernter liegende Einrichtungen hinweisen.

(3) Werbeanlagen sind unzulässig:

1. bei regelloser Anordnung
2. bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung/Ausleuchtung
3. bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung als Lichtwerbung
4. oberhalb der Fensterbanklinie des 1. Obergeschosses, an Dächern, Giebeln und anderen hochragenden Bauteilen
5. an Türen, Toren und Fenstern, die nicht als Ladeneingänge/Schaufenster dienen
6. an Bäumen, Zäunen und Masten

(4) Werbeanlagen dürfen Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatlicher Bedeutung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Fachwerkgefüge darf nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden.

§ 19

ZUSTÄNDIGKEIT, VERFAHREN

Das Baugesuch ist über die Stadtverwaltung/Bauamt der Stadt Neugersdorf bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. Die im Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben aufgeführten baulichen Anlagen werden bauaufsichtlich nicht geprüft (§ 63 SächsBO). Die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über weitere Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und die Einführung eines Anzeigeverfahrens bei Wohngebäuden und Nebenanlagen regelt weitere Erleichterungen. Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, müssen der Bauordnung und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, sie müssen insbesondere auch den Anforderungen an die Baugestaltung nach dieser Satzung genügen. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 20

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach den Vorschriften des § 68 SächsBO.

§ 21

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Ordnungswidrigkeiten regeln sich nach den Vorschriften des § 81 SächsBO. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 5 - 18 dieser Satzung nach § 83 SächsBO entspricht. Tatbestände, deren Verletzung eine Ordnungswidrigkeit darstellen, liegen insbesondere vor, wenn:

1. entgegen § 5 Abs. 1 dieser Satzung andere als die im Geltungsbereich der Kategorien A und B aufgeführten, steil geneigten, symmetrischen Dachkonstruktionen Verwendung finden;
2. entgegen § 5 Abs. 2 dieser Satzung Anbauten mit Schlepptächern an den Hauptbaukörper angeschlossen werden und dabei die Symmetrie des Hauptdaches gestört und/oder die Dachneigung von 30° unterschritten wird;
3. entgegen § 5 Abs. 3 dieser Satzung Nebengebäude, die vom öffentlich zugängigem Raum einsehbar sind, nicht die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten;
4. entgegen § 5 Abs. 4 dieser Satzung im Geltungsbereich der Kategorie A Drempel eingebaut werden;
5. entgegen § 6 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung andere als die im Geltungsbereich der Kategorien A und B zugelassenen Dachdeckungsmaterialien Verwendung finden;
6. entgegen § 6 Abs. 5 dieser Satzung die einzelnen Bauteile eines Hauses sowie Dachaufbauten und Anbauten mit unterschiedlichem Material eingedeckt werden;
7. entgegen § 7 Abs. 1, 2, 3 und 4 dieser Satzung andere als die für die im Geltungsbereich der Kategorien A und B zugelassenen Dachaufbauten Verwendung finden und/oder daß diese anders als die im selben Paragraphen angegebenen zugelassenen Lage eingebaut werden;
8. entgegen § 7 Abs. 5 dieser Satzung Schornsteinköpfe von Umgebinderhäusern in traditioneller Bauart errichtet und/oder leichte Entlüftungs- und Abgasrohre nicht im Farbton der Dachdeckung eingebaut werden;
9. entgegen § 8 Abs. 1 dieser Satzung Zwerchhäuser und Zwerchgiebel im Geltungsbereich der Kategorie A errichtet werden;
10. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel im Geltungsbereich der Kategorie B anders als im § 8 Abs. 2 und 3 dieser Satzung ausgebildet werden;
11. entgegen § 9 Abs. 1, 2, 3 und 4 dieser Satzung Haupt- und/oder Nebengebäude sowie Anbauten errichtet werden, welche nicht den Anforderungen des genannten Paragraphen entsprechen;
12. entgegen § 9 Abs. 5 dieser Satzung im Geltungsbereich der Kategorie A Vorbauten errichtet werden;

13. entgegen § 9 Abs. 5 dieser Satzung im Geltungsbereich der Kategorie B Vorbauten errichtet werden, die den Anforderungen des genannten Paragraphen nicht genügen;
14. entgegen § 10 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung andere als die in diesem Paragraphen zugelassenen Wandbaustoffe sowie Fassadenbekleidungen verwendet werden;
15. entgegen § 10 Abs. 4 dieser Satzung Fachwerkkonstruktionen - auch bei Baureparaturen - nicht als konstruktives Fachwerk ausgebildet werden oder Sichtfachwerk überputzt wird;
16. entgegen § 11 Abs. 3 dieser Satzung Mauerwerksöffnungen bei Neubauten sowie nachträglichem Einbau nicht als stehendes Rechteck ausgebildet werden.
17. entgegen § 11 Abs. 4 und 5 dieser Satzung bestehendes Sichtfachwerk und Holzbekleidungen ohne Genehmigung ausgebaut werden;
18. entgegen § 11 Abs. 6 dieser Satzung Putzflächen, Fachwerk, Holzbekleidung, Verschieferungen, Fenster und deren Verkleidungen, Türen und Zäune anders als in dem Paragraphen genannten Farbgebung beschichtet werden;
19. entgegen § 12 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung die Anforderungen an Fensterformate, Fenstergrößen, Abstand und Platzierung (auch untereinander) nicht beachtet werden;
20. entgegen § 12 Abs. 4 dieser Satzung Fenster einer Öffnungsreihe nicht einheitlich verglast werden;
21. entgegen § 12 Abs. 5 dieser Satzung Wandöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, mit Glasbauelementen geschlossen werden;
22. entgegen § 12 Abs. 6 dieser Satzung im Geltungsbereich A und B sowie bei Umgebendehäusern Fenster keine entsprechende konstruktive Sprossenteilung erhalten;
23. entsprechend § 12 Abs. 7 dieser Satzung historische Fensterbekleidungen, Türen, Türstöcke und Tore entfernt werden oder bei einer möglichen Neuanfertigung nicht auf den historischen Bestand zurückgegriffen wird oder diese nicht in Holz ausgeführt werden;
24. entgegen § 12 Abs. 8 und 10 dieser Satzung die entsprechenden Eingangslösungen an historisch richtiger Stelle verändert oder Fensteröffnungen, welche vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, zugesetzt werden.
25. entgegen § 12 Abs. 9 dieser Satzung Fenster bei Fachwerkfassaden, Außenwandbekleidungen sowie Holzstuben nicht bündig mit der Außenwand abschließend eingesetzt werden;
26. entgegen § 13 Abs. 1, 2, 3 und 4 dieser Satzung Schaufenster eingebaut werden, welche den Anforderungen dieses Paragraphen nicht entsprechen;
27. entgegen § 14 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung Balkone, Loggien, Erker, Kragplatten und -arme, Rolläden, Markisen und Fensterläden angebaut bzw. angebracht werden, ohne daß die Anforderungen dieses Paragraphen hierbei beachtet werden;
28. entgegen § 14 Abs. 4 dieser Satzung Parabolantennen angebracht werden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus störend in Erscheinung treten, insbesondere, wenn diese durch ihre Anbringung Fenster, Verzierungen sowie andere Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung in ihrer Wirkung beeinträchtigen oder verdecken;

29. entgegen § 15 Abs. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 dieser Satzung Nebenanlagen wie Wintergärten, Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, Tank- und Flüssiggasbehälter, Gewächshäuser und Schwimmbecken errichtet werden, die den Anforderungen des genannten Paragraphen nicht entsprechen;
30. entgegen § 16 Abs. 1 dieser Satzung Garagen ohne oder entgegen genehmigter Bauvorlagen errichtet werden und diese vom Standort und der Mindestdachneigung den Anforderungen dieses Paragraphen nicht genügen;
31. entgegen § 16 Abs. 1 dieser Satzung sich Garagen in ihrer Form, Material und Farbe nicht dem Hauptgebäude anpassen oder unterordnen, z. B. durch Einbau gebietsuntypischer Rolltore oder das Zusammenfassen von 2 Toren bei Doppelgaragen zu einem großen Tor;
32. entgegen § 17 Abs. 1 und 2 dieser Satzung Einfriedungen und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, welche die Höhe von 1,00 m überschreiten und/oder im Geltungsbereich der Kategorie A oder der Kategorie B nicht zugelassen sind;
33. entgegen § 17 Abs. 3 dieser Satzung Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden;
34. entgegen § 17 Abs. 4 dieser Satzung Grundstückseinfahrten so gestaltet werden, daß sie hinsichtlich Material und Farbe nicht zu einem einheitlichen Straßenbild beitragen;
35. entgegen § 17 Abs. 5 dieser Satzung Stellplätze für Abfall- und Tankbehälter so errichtet werden, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind;
36. entgegen § 18 Abs. 2 dieser Satzung Werbeanlagen an einem anderen Ort als der Stätte der Leistung errichtet werden;
37. entgegen § 18 Abs. 3 dieser Satzung Werbeanlagen an der Stätte der Leistung errichtet werden, die nicht den Erfordernissen dieses Absatzes Punkt 1 bis Punkt 6 genügen;
38. entgegen § 18 Abs. 4 dieser Satzung Werbeanlagen errichtet werden, welche Bauwerke oder Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatlicher Bedeutung verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Das gleiche gilt sinngemäß bei der Anbringung an Fachwerkgefügen.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 81 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Löbau - Zittau.

§ 22

RECHTSKRAFT

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

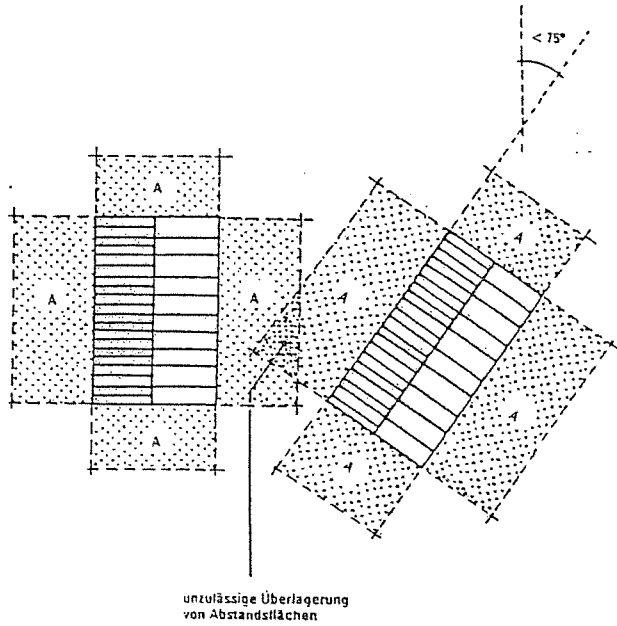
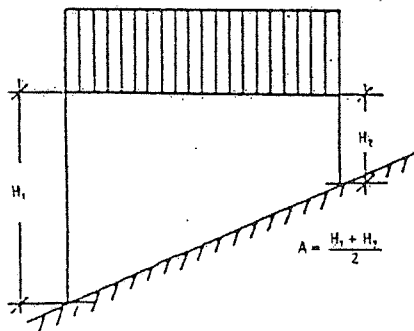
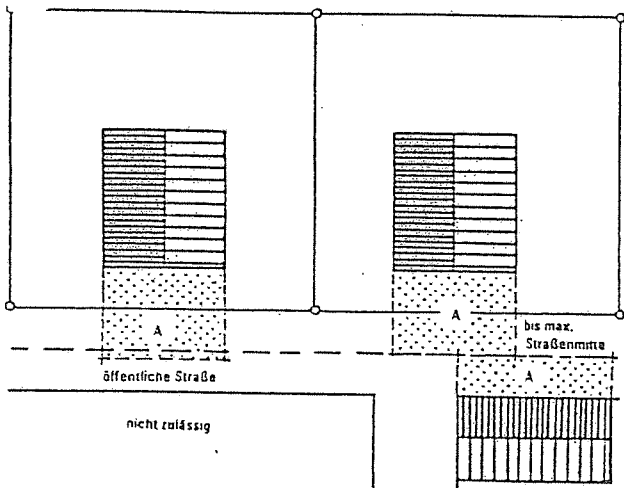
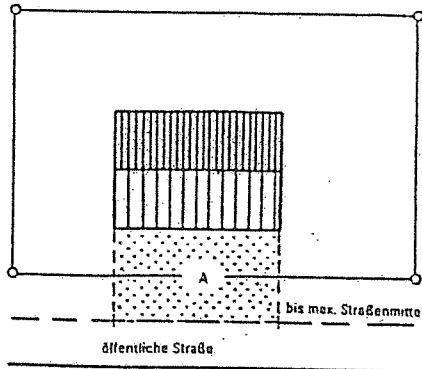
Neugersdorf, den 18.06.1996


Michael Krannich
Bürgermeister

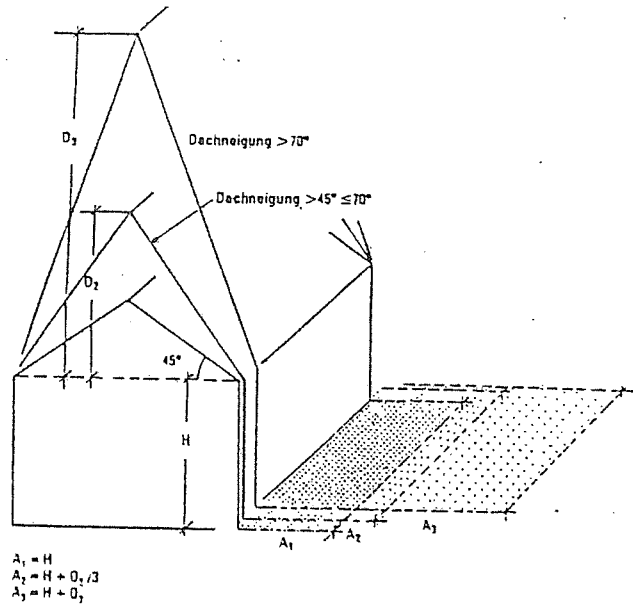


Zu § 4 - Abstandsflächen

Abstandsflächen



Anrechnung der Dachflächen:



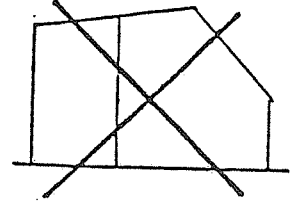
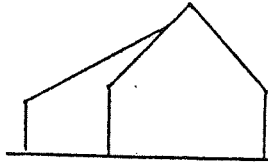
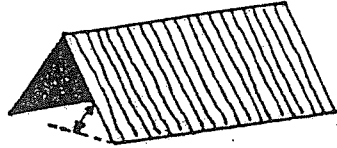
Anrechnung der Dachhöhe bei der Bestimmung der Abstandsflächen in Abhängigkeit von der Dachneigung

E R L Ä U T E R U N G

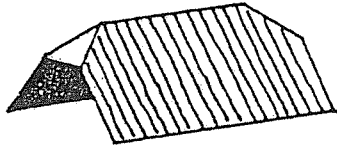
zu § 5 - Dachformen

Dachneigung Kategorie A: 45° - 60°
Kategorie B: 35° - 60°

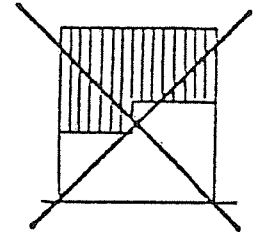
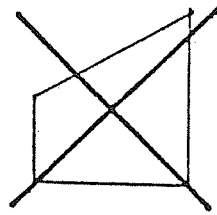
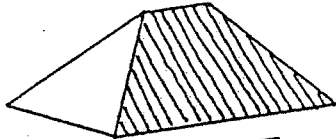
Satteldach



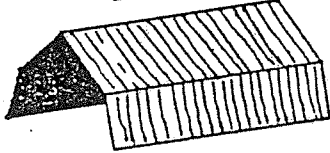
Krüppelwalmdach



Walmdach



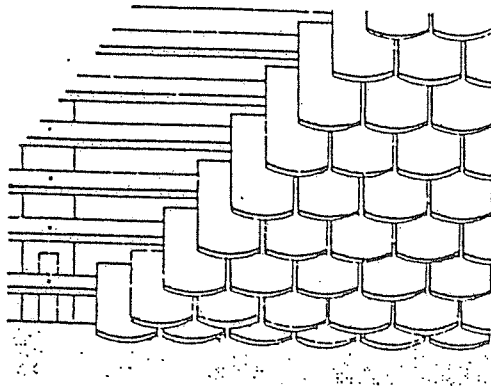
Mansarddach



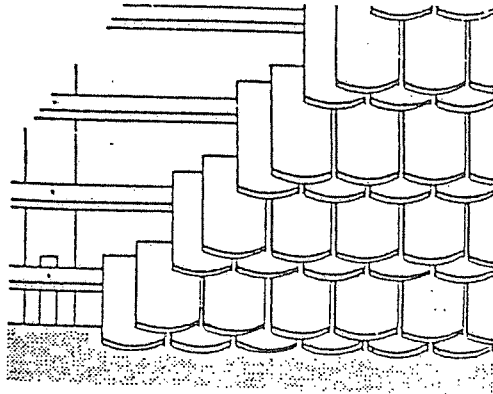
E R E Ä U F E R U N G

zu § 6 - Dachdeckung

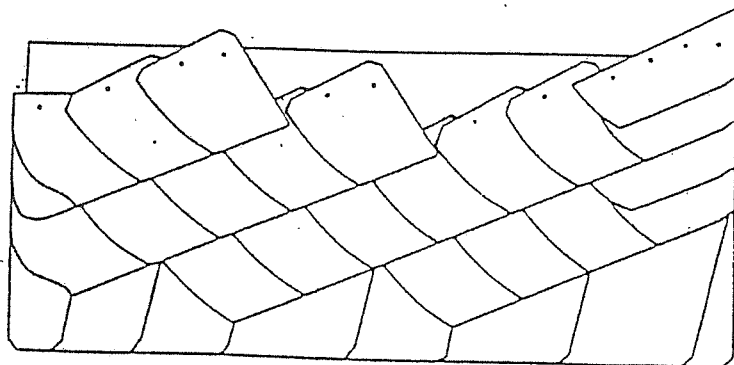
Biberschwanz-DoppeIdeckung



Biberschwanz-Kronendeckung



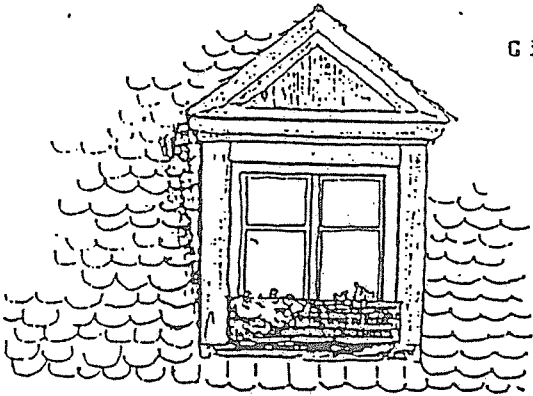
Altdeutsche Schieferdeckung



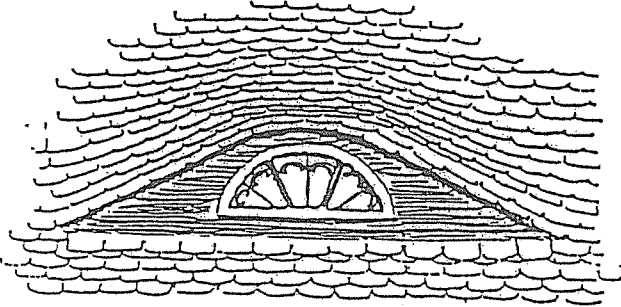
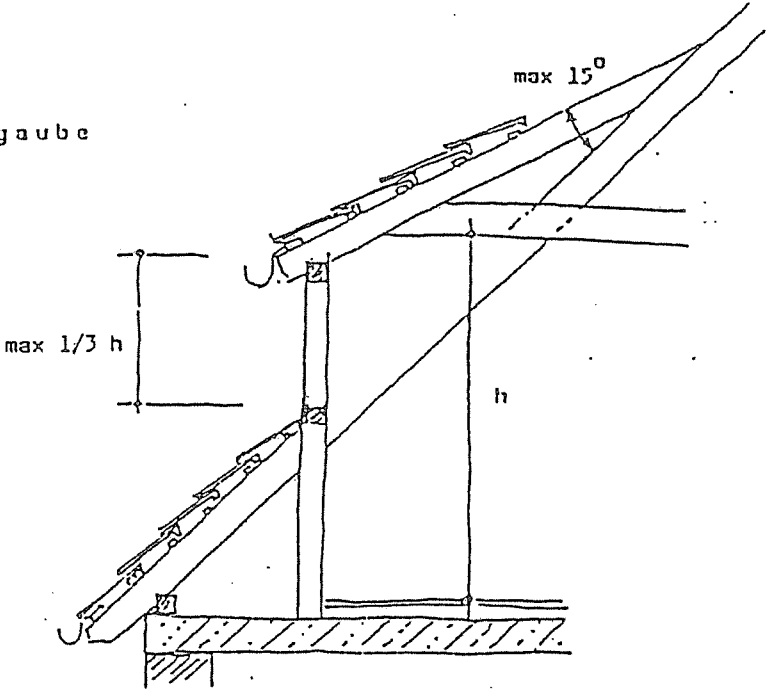
FUSSGEBINDE

E R L Ä U T E R U N G

zu § 7 - Dachaufbauten



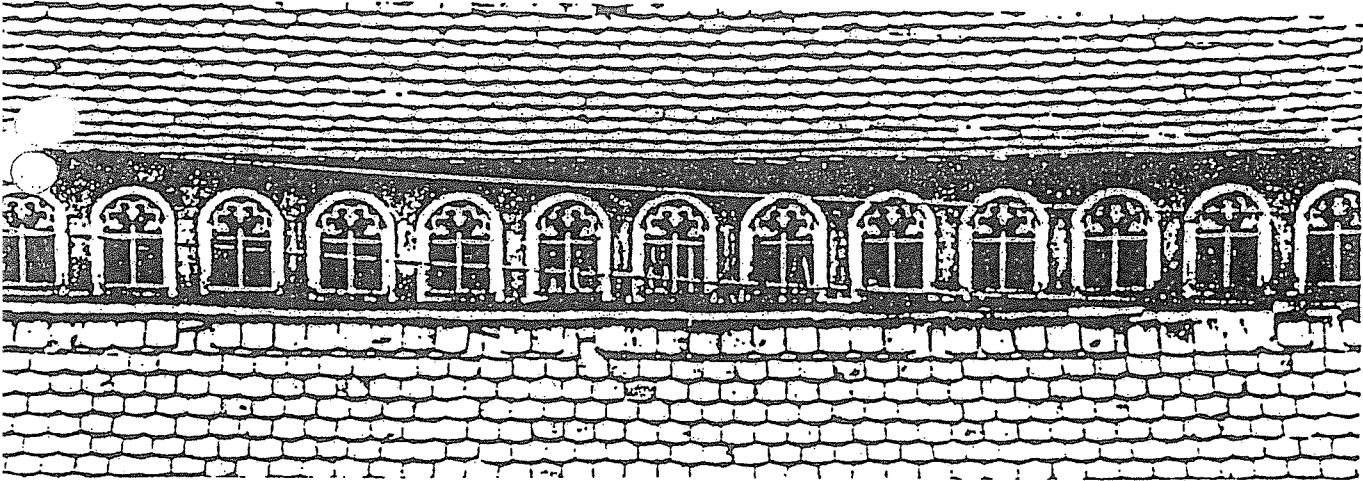
Giebelgaube



Ochsenauge

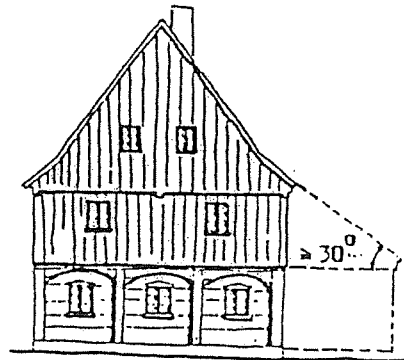
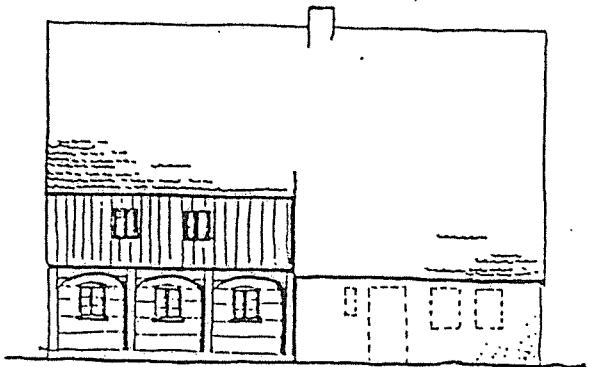
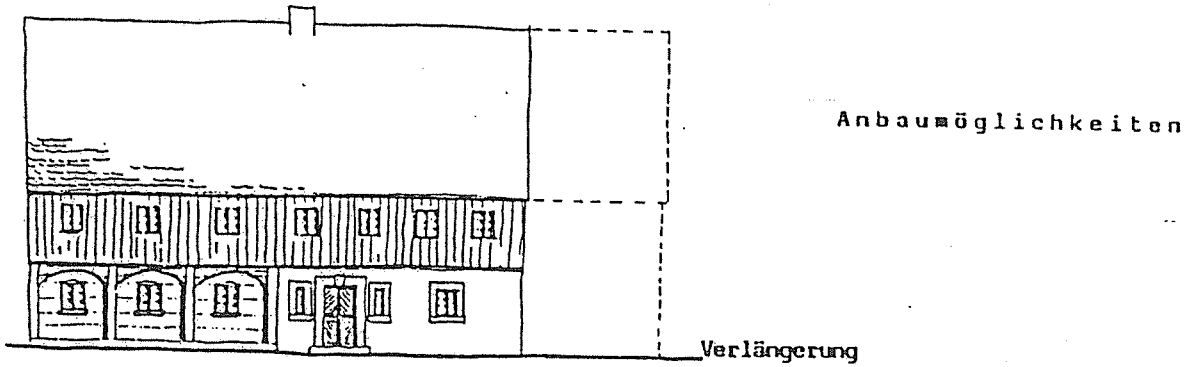
Fledermausgauben

Rechtgaube

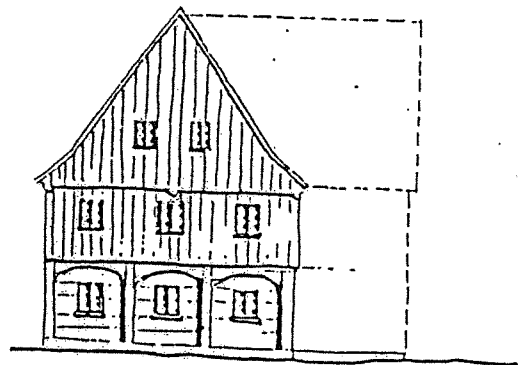
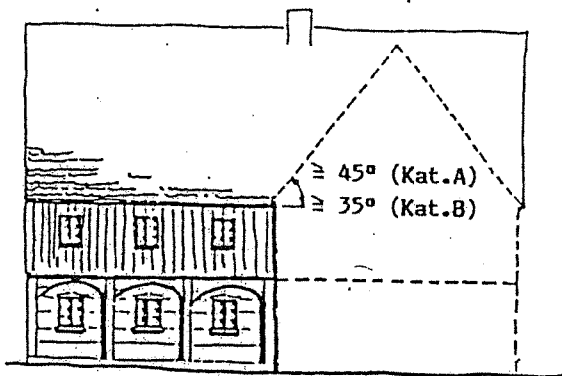


E R L Ä U T E R U N G

zu § 9 - Hausgrößen



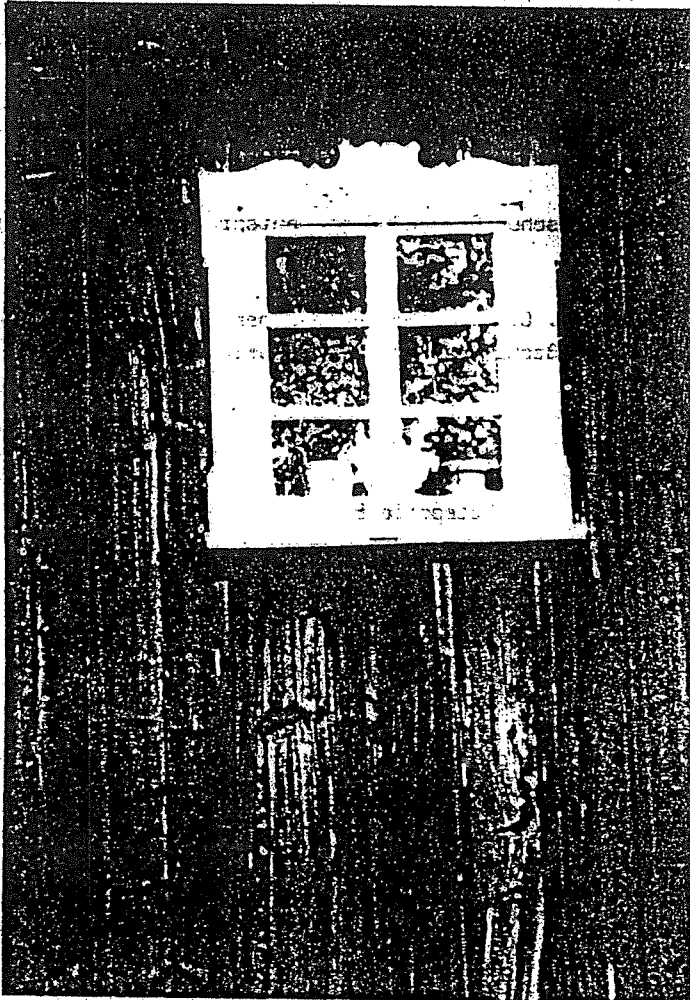
Abseite



2-gesch. Anbau

E R L Ä U T E R U N G

zu § 10 - Wandbaustoffe

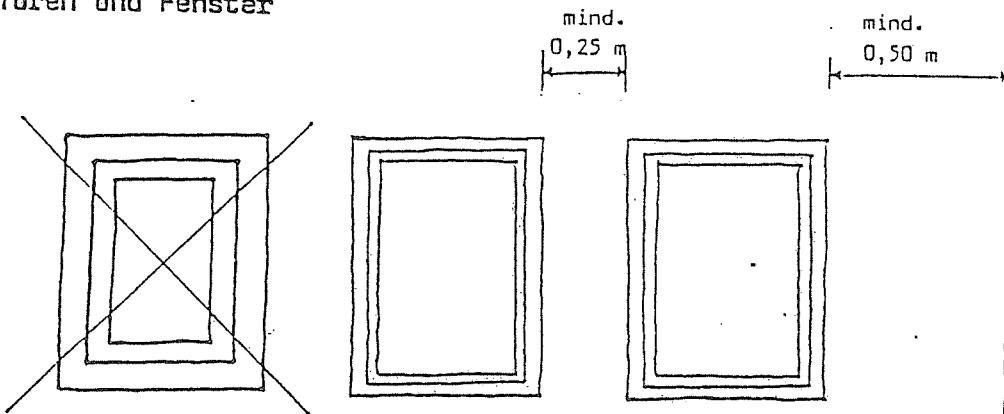


Schalung mit Deckleisten

Vor allem Wirtschaftsgebäude wirken durch ihre unbehandelten Holzverschalungen ortsbildprägend. Das unbehandelte Holz bekommt im Laufe der Zeit eine von Holzart und Witterungsbeanspruchung abhängige typische Farbe, meist silbrig grau.

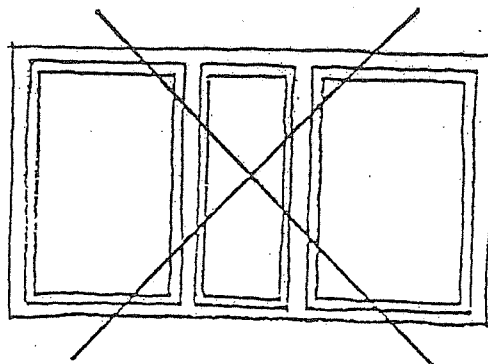
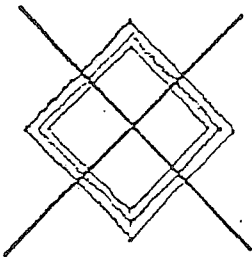
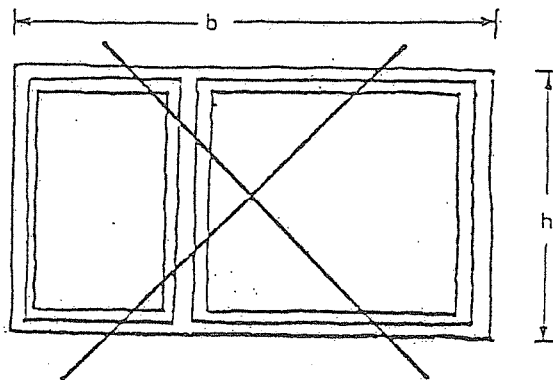
E R L Ä U T E R U N G

zu § 12 - Türen und Fenster



Serienfenster mit Drehkipp-
beschlägen, für große Wohn-
und Gewerbebauten entwickelt,
mit breitem Rahmen und Fen-
sterhölzern sind für Fachwerk-
häuser nicht geeignet.

Horizontale und vertikale
Fensterbänder sind unzulässig

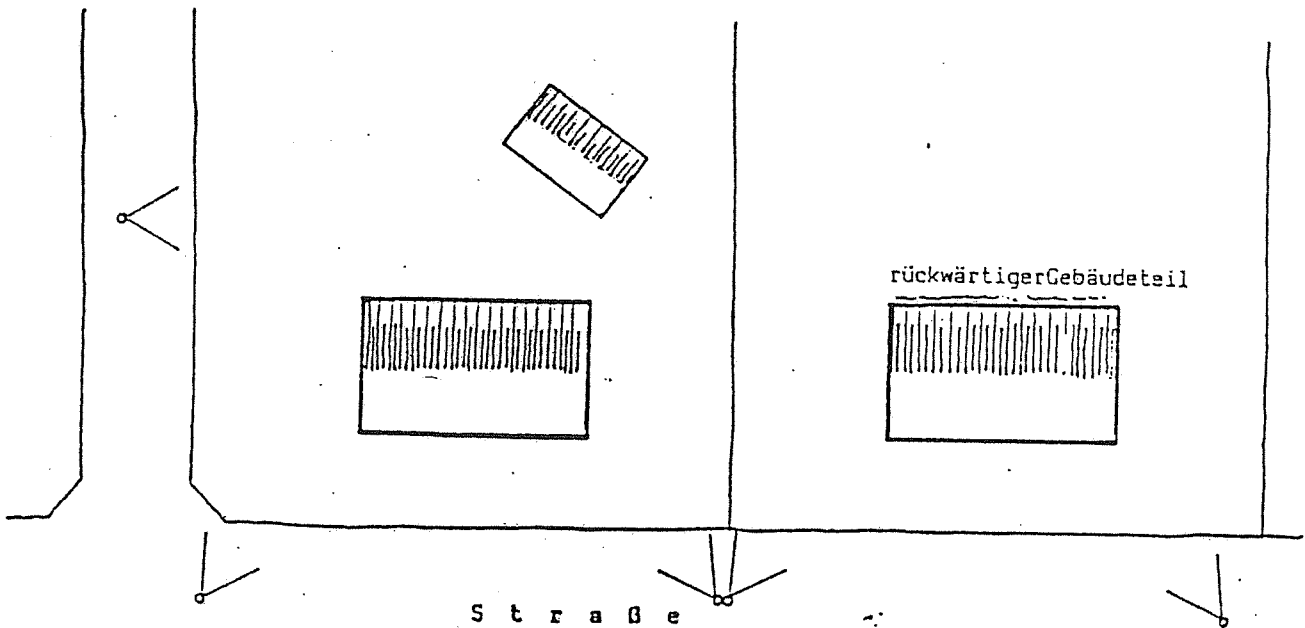


E R L Ä U T E R U N G

zu § 15 - Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Hauptanlage oder der öffentlichen Versorgung des Baugebietes dienen. Dazu zählen Lagerschuppen, Gerätehäuschen, Gewächshäuser, Kleintierställe, überdachte Schwimmbecken, überdachte Terrassen oder Freisitze, ferner Einfriedungen, nicht überdachte Terrassen, Pergolen, Werbeanlagen, die mit dem Erdboden verbunden sind, Antennenanlagen und Parabolspiegel, Teppichklopfstangen, Wäschetrockenplätze, Volieren, freiliegende Schornsteine und Stützmauern.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im Regelfall dann untergeordnet, wenn sie eine Grundfläche von höchstens 10-12% der Hauptanlage (Hauptbaukörper) aufweisen.



E R L Ä U T E R U N G

zu § 17 - Mauern, Zäune, Vorgärten

bitte nicht !

