

STADT GEYER

GESTALTUNGSSATZUNG



INHALTSVERZEICHNIS

- § 1 VORBEMERKUNGEN
- § 2 GELTUNGSBEREICH
- § 3 STÄDTEBAULICHE MERKMALE
- § 4 GEBÄUDEMERKMALE
- § 5 MERKMALE ZU DEN PRIVATEN FREIFLÄCHEN
- § 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
- § 7 INKRAFTTRETEN

STADT GEYER - GESTALTUNGSSATZUNG

Aufgrund des § 83 der Bauordnung i.d.F. vom 26.07.1994 (GVBl. S. 1401) i.V. m. § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 21.04.1993 (GVBl. S. 301; ber. GVBl. S. 445, geä. durch SächsLKrO vom 19.07.1993, GVBl. S. 577, durch KomWG vom 18.10.1993, GVBl. S. 937 und durch EigBG vom 19.04.1994, GVBl. S. 773).

§ 1 INHALT

- (1) Diese Satzung soll der Erhaltung, dem Schutz, der Verbesserung sowie der Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Gestalt der Stadt Geyer dienen.
- (2) Über die nachfolgenden Festsetzungen hinaus sind die Ziele der Stadtkernsanierung zu berücksichtigen.

Für die im Geltungsbereich nach § 2 dieser Satzung aufgeführten baulichen Maßnahmen gilt:

- Alter Bestand soll erhalten und gepflegt werden.
- Erforderliche Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren.
- Sonderlösungen dürfen das Gefüge des Stadtkern nicht beeinträchtigen.
- Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

Die Pflege und Erhaltung der vorhandenen Kulturdenkmale und ihrer Umgebung (Umgebungsschutz) erfolgt nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten auf der Grundlage des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Räumlich wird der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche festgelegt:
 - Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
 - übrige im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- (2) Der sachliche Geltungsbereich umfaßt die genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben.
 - Errichtung, Änderung, Instandsetzung und die Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen;
 - die Gestaltung von privaten Freiflächen einschließlich Stützmauern und Einfriedungen
- (3) Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 3 STÄDTEBAULICHE MERKMALE

- (1) Alle baulichen Anlagen und die Grundelemente sind so zu gestalten, daß ein bruchloser städtebaulicher Zusammenhang erhalten bleibt oder entsteht.

Dies gilt insbesondere für:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zu den öffentlichen Flächen,
- die Dichte und Höhe der Bebauung sowie die Größe der Gebäude,
- die Dachlandschaft,
- die Straßen, Gassen und Plätze, die städtebaulichen Ausstattungselemente und
- die privaten Freiflächen

- (2) Stellung der Gebäude

- Erhaltung der bestehenden Straßenfluchten mit den vorherrschenden traufständigen Gebäuden
- Im Sanierungsgebiet sind Abweichungen von Abstandsflächen- und Belichtungsregelungen entsprechend anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften möglich sein, wenn es die ortstypische Bauweise erfordert

(3) Parzellenstruktur

Es handelt sich um eine bauliche Neugestaltung zum Ausgang des 19. Jahrhunderts. (Gitternetzstruktur des Straßensystems/ Quartierbebauung, geschlossene Bauweise)

Das Bild der planmäßig angelegten Bebauung ist in der typischen Art der Baukörpergestaltung sowie der Stellung der Gebäude zur Straße und auf den Grundstücken zu bewahren.

(4) Dachlandschaft

Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in bezug auf Dachformen und maßstäbliche Gliederung nicht beeinträchtigt werden.

Die dunkle Schiefereindeckung ist beizubehalten.

(5) Straßen, Gassen und Plätze

Die Straßen, Gassen und Plätze sind in Anlehnung an die vorhandenen Querschnittsprofile mit Elementen der Verkehrsberuhigung und -dämpfung auszubauen und für die Funktionen "Gehen, Fahren, Stehen, Parken, Sitzen, Spielen" zu erhalten und zu gestalten.

Folgende gestalterische Grundsätze sind zu beachten:

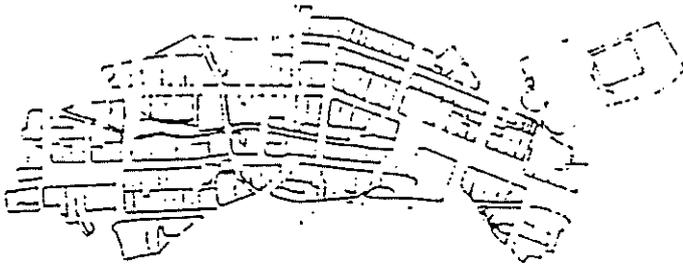
- Querschnittsgestaltung und Linienführung sind für den fließenden Verkehr auszulegen und den Entwicklungen der Folgejahre anzupassen.
- Oberflächen sind durch Rinnen, Schwellen, Fugen, Schattenkanten u. ä. zu gliedern.
- Materialien sind zu verwenden, die sich in Körnung, Dichte und Farbe voneinander unterscheiden, wie z. B. vorhandenes Pflaster, Granitplatten, Kiesel, wassergebundene Decke, Asphalt.
- Dabei sind helle Töne den dunklen Farben vorzuziehen.

Städtebauliche Ausstattungselemente sind in handwerklicher Verarbeitung herzustellen, entsprechend der Umgebung zu gestalten und anzubringen:

- Brunnen, Bänke, Mauern, Treppen usw. sind aus ortsüblichen Materialien wie z. B. Granit, Massivholz, geputztes Mauerwerk herzustellen.



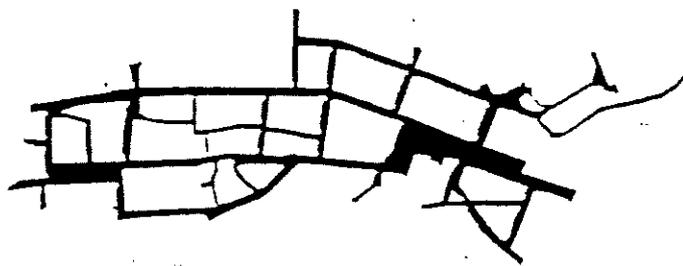
STELLUNG DER GEBÄUDE



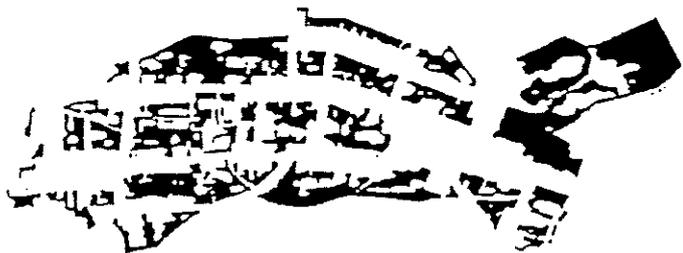
PARZELLEN



GEBÄUDE



STRASSEN



GÄRTEN UND HÖFE

(7) Gärten und Höfe

- Sowohl gärtnerisch gestaltete, als auch befestigte Höfe sind charakteristisch, jedoch ist auch bei den befestigten Höfen zumindest eine Begrünung mit Rankern, Spalieren oder einem Hofbaum vorzusehen.
- Die Gärten sind mit Zäunen und Mauern einzufrieden, örtlich sind Hecken zulässig.
- Die Charakteristik des Ortsbildes im Hinblick auf die klare Trennung von öffentlichen und privaten Freiflächen durch Einfriedungen ist einzuhalten.

§ 4 GEBÄUDEMERKMALE

(1) Bauweise

Die durch Überlieferung ortsübliche Verwendung von natürlichen Materialien ist beizubehalten.

Dazu zählen: - der mineralische Putz auf gemauerten Wänden
 - die altdeutsche Schieferdeckung auf dem Dach
 - das massive Holz für Tür- und Fensterkonstruktionen

Wird baulicher Bestand umgebaut oder erneuert, dann sind alte Bauelemente wie Tore, Fenster, Gewände, Treppen u. ä. möglichst wieder zu verwenden bzw. instandzusetzen. Erhaltenswerte und charakteristische Bauteile im Innern wie Stuck, Türen, Böden, Gewölbe, etc. sind zu sichern bzw. instandzusetzen.

(2) Baukörper

Die Baukörper sind nach Möglichkeit auf einem rechteckigen längsgerichteten Grundriß aufzubauen.

1. Außenwände

- Vorhandene überlieferte Auskragungen und Rücksprünge, die von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind oder das Ortsbild prägen sowie Fassadenprofilierungen (Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen) sind im Falle eines Um- oder Neubaus grundsätzlich wieder herzustellen, bei historischen Bauten zu restaurieren.
- Als Putz ist in der Regel ein mineralischer Putz zu verwenden (keine sichtbaren Putzschienen).
- Zur Gliederung der Außenwände sind an den Hausecken und Giebelkanten, teilweise auch in Höhe der Geschoßdecken glattgeputzte, mit dem Filzbrett verstrichene Putzbänder oder geputzte Lisenen möglich. (Lisenengliederung nur dort, wo baugeschichtlich Befunde darauf hinweisen).
- Sockel sind nur so hoch wie unbedingt notwendig zu gestalten.

Sie sind entweder zu verputzen bzw. in Natursteinmauerwerk auszubilden.

Ausgeschlossen sind Verkleidungen wie z. B. mit Kunststoff, Faserzement- und Klinkerplatten, Metallelementen oder Bekleidungen mit keramischen Material.

- Die geputzten Wandoberflächen sind einfarbig mit Mineralfarben/ Kalkfarben zu streichen.
- Vorzugsweise sind gelbliche, bräunliche, rötliche, grünliche Farbtöne zu verwenden (jedoch kein reinweiß)
Für ausgewählte Bereiche (Marktplätze) erscheint die Erarbeitung einer Farbkonzeption sinnvoll.
- Holzoberflächen aus einheimischen Hölzern und hölzerne Architekturteile haben im naturbelassenen Charakter zu verbleiben.

2. Balkone und Loggien

- Zugelassen sind Vorsprünge für Balkone sowie Rücksprünge für Hauseingänge, für Lauben und Loggien an nicht öffentlich einzusehenden Bereichen.

(3) Wandöffnungen

Die Öffnungen in den Außenwänden müssen deutlich den Charakter einer Lochfassade haben. Die Wandöffnungen sind von der Fläche der Außenwand abzusetzen.

Bei fehlenden Natursteingewänden sind Umrahmungen der Fenster und Türen mit umlaufenden Faschen (10-12 cm breit, aufgeputzt oder -gemalt) vorzusehen.

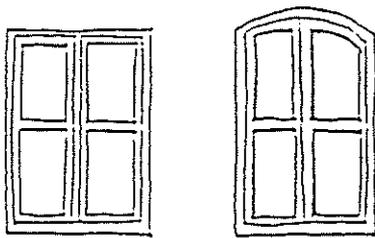
1. Reihung der Öffnungen

Wandöffnungen haben untereinander durch ein Mauerwerk von ca. einer Fensterbreite getrennt sein. Das gleiche gilt für die Abstände von Wandöffnungen übereinander, zur Traufe und zu einem Gebäudeeck.

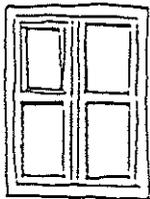
2. Fenster

- Im Sanierungsgebiet müssen die Wandöffnungen für Fenster in einer Fassade überwiegend gleichgroß sein, typisch ist das Verhältnis von 2:3 bis 4:5 von Breite zu Höhe.
- Die Breite von 1,25 m Lichte ist nicht zu überschreiten.
- Die Fenster sind in massiver Holzbauweise oder ausnahmsweise in Plastbauart - weiß auszuführen.
- Ausgeschlossen sind jegliche Metallkonstruktionen.

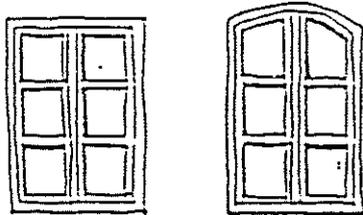
MÖGLICHKEITEN ZUR TEILUNG VON FENSTERFLÄCHEN



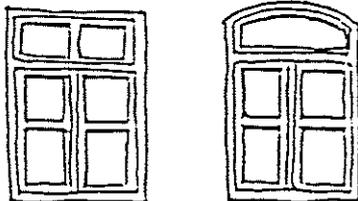
Zwei-Flügel-Fenster mit einer
Quersprosse



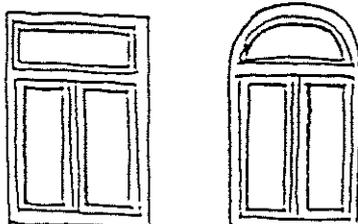
Zwei-Flügel-Fenster mit einer
Quersprosse und einem zusätzlich
zu öffnendem Feld



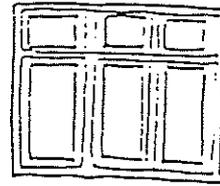
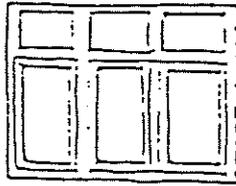
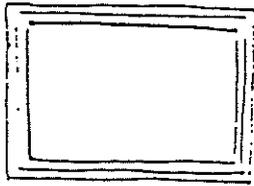
Zwei-Flügel-Fenster mit zwei
Quersprossen



Zwei-Flügel-Fenster mit einer
Quersprosse, stehendem Kämpfer
und kippbarem Oberlicht



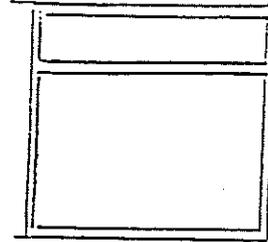
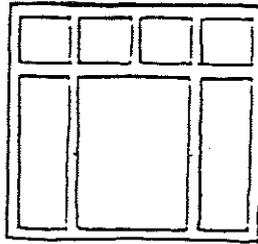
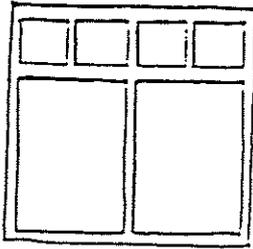
Einfaches Zwei-Flügel-Fenster
mit stehendem oder kippbarem
Oberlicht



bestehendes Fenster

Neue Gestaltung

Gliederungsmöglichkeit eines bestehenden quer-rechteckigen Fensters durch ein
Drei-Flügel-Fenster mit Setzholz und stehendem oder zu öffnendem Oberlicht



Gliederungsmöglichkeiten eines Schaufensters

(2 m Breite ist nicht zu überschreiten)

- Typisch sind zweiflüglige Fenster mit festen Kämpfer und Oberlicht (T-Form). Andere Fensterformen wie Kreuzstockfenster können ebenfalls ausgeführt werden. Alle Profile sind schmal zu halten und zu gliedern.
- Die Fensterfarbe ist im konkreten Fall nach baugeschichtlichen Befunden oder kompositorischen Gesichtspunkten festzulegen.
- Verglasung in Klarglas (Bleiverglasung in Ausnahmefällen zulässig)
- Ausgeschlossen sind Ornamentgläser (z. B. stark getönte und strukturierte Gläser) und Glasbausteine.
- die in den Beiblättern 1 und 2 aufgeführten "Möglichkeiten zur Teilung von Fensterflächen" sind als Bestandteil dieser Satzung verbindlich.

3. Türen/Fenstertüren

- Die Breite von 1,5 m Lichte ist nicht zu überschreiten.
- Fenstertüren dürfen nur im Erdgeschoß oder nur in nicht öffentlich einsehbaren Bereichen angeordnet werden und nicht mit Fenstern gekoppelt sein.
- Türen sind als Rahmenkonstruktion mit Massivholzfüllungen oder Aufdoppelungen auszubilden.
- Türen sind naturbelassen zu halten, hell zu lasieren oder mit einer auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farbe zu streichen.

4. Tore

- Tore sind als zweiflügelige Drehtore auszubilden.
- An Nebengebäuden sind Schiebetore möglich.
- Tore sind in massiver Holzbauweise mit breiten Brettern auszuführen, in Ausnahmefällen sind Tore in Stahlkonstruktionen mit Holzverschalung zulässig (vertikale Gliederung).
- Tore sind naturbelassen zu halten, mit einer auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farbe zu streichen oder hell zu lasieren.

5. Schaufenster

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- Die Schaufensterformate müssen denen der Normalfenster entsprechen und die Vertikalachse aufnehmen, wobei die Breite von 2,0m Lichte nicht zu überschreiten ist.
- Ansonsten gelten die unter § 4(3) Nr. 2 Fenster getroffenen Aussagen sinngemäß.

6. Schutzmaßnahmen

- Sichtschutz-/Sonnenschutz sind als Klappläden in massiver Holzbauweise auszuführen.
- Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen sich in geschlossenem Zustand innerhalb der Fensterleibung unterbringen lassen.
(Ausgeschlossen sind Markisen aus Korb sowie glänzendem Stoff bzw. Kunststoff.)
- Rolläden sind zulässig, sofern die ursprüngliche Fensterproportion beibehalten und das Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
Bei Neubauten dürfen Rolladenkästen nicht sichtbar sein.
- Das nachträgliche Einbauen von Außenjalousien ist nicht zulässig.

(4) Dächer

1. Konstruktion und Form

- Die Dächer sind als steile Satteldächer (Sparren- oder Kehlbalkenkonstruktion) auszuführen.
- Andere ortstypische Dachformen wie z. B. das Walmdach sind zu erhalten.
- Zulässig sind Pultdächer über schmalen Nebengebäuden und Nebenanlagen.
- Im Sanierungsgebiet ist die Dachneigung mit 45 Grad bis max. 55 Grad für beide Dachflächen gleich anzusetzen. Der First hat mittig zu liegen.
- Traufe und Ortgang sind massiv und mit möglichst geringen Überständen auszubilden.
- Die Regenrinne ist sichtbar vorgehängt auszubilden.
- Dachklempnerarbeiten sind mit Kupfer- oder Zink- bzw. Aluminiumblech in handwerklicher Verarbeitung auszuführen.
- Ausgeschlossen sind Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff.

2. Dacheindeckung

- Im Sanierungsgebiet sind die Dächer mit schwarzen Naturschiefern in ortsüblicher Verlegeart einzudecken.
In den übrigen Bereichen ist auch der Dachziegel anthrazit/dunkelbraun und die Verwendung von Ersatzmaterialien zulässig, wenn sie in Form und Farbe und Verlegeart dem Naturschiefer entsprechen.

3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Dachfenster

Als Dachaufbauten sind nur Satteldach-, Walm- und Mansardengauben, ein- und mehrachsige Schleppgauben sowie Zwerchhäuser zulässig, die sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Vorhandene Dachaufbauten, die das Stadtbild prägen, sind bei Um- oder Neubauten wiederherzustellen.
Die Abmessungen der Gauben müssen knapp gehalten werden:

- Sie müssen untereinander einen Mindestabstand von einem Sparrenfeld haben.
- Die freie Dachfläche an der Seite und zum First hat etwa 2,0 m zu betragen.
- Der Abstand zur traufseitigen Gebäudewand hat, waagrecht gemessen, mindestens 0,5m zu betragen.
- Die Höhe der senkrechten Flächen von Schleppegauben darf maximal 1,2m, die Höhe sonstiger Gauben darf das Maß von 1,5m, vom Schnittpunkt mit der Dachfläche aus gemessen, nicht überschreiten.

Die Anzahl der Gauben ist möglichst gering zu halten. Je Dachseite darf nur eine der aufgeführten Gaubenformen verwendet werden.

Der Zwerchhausgiebel darf je Traufseite nur einmal verwendet werden. Der First hat grundsätzlich deutlich unter dem First des Hauptdaches zu liegen.

Die Dachaufbauten sind farblich der umgebenden Dachfläche anzupassen. Kehlen sind einzudecken.

- Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
- Zugelassen sind kleine Dachluken zur Belüftung und Beleuchtung des Dachraumes und von Nebenräumen in geringer Anzahl.

4. Schornsteinköpfe

- müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen
- sind grundsätzlich in der typischen Gestaltung der Verschieferung auszuführen. Ausnahmsweise sind auch gemauerte Schornsteinköpfe zulässig.

5. Leitungen/Antennen

- Freileitungen, Leitungen auf Putz und Außenantennen sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Das Anbringen von Parabolspiegeln ist zulässig, sofern sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

(5) Werbeanlagen

- Zulässig sind auf die Wand gemalte Beschriftungen und Zeichen.
- Es können auch Schilder verwendet werden. Diese können im Sinne eines handwerklich gefertigten Auslegers senkrecht zur Wand in den Straßenraum stehen.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und nur am Gebäude anzubringen (Schrift oder Ausleger bzw. Schrift und Ausleger).
- Geschäftsbezeichnungen sind auf die Wandfläche direkt, in Wort und Bild, horizontal und nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen. Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten.

Die horizontale Abwicklung der Werbeanlage darf nicht länger als $\frac{2}{3}$ der Gebäudefront sein.

Schriften und Zeichen dürfen nicht höher als 40cm sein. Einzelne Zeichen oder Buchstaben können bis 60cm im Quadrat haben.

Ein Ausleger darf max. 1,50 m vor die Fassade auskragen, soweit dadurch keine Verkehrsgefährdung eintritt.

- Zugelassen ist die Beleuchtung der Schriftzüge oder Schilder durch eine punktförmige Glühlampenlichtquelle oder durch nicht sichtbare indirekte Beleuchtung.
- Ausgeschlossen sind Werbeanlagen in Leuchtkästen.

(6) Warenautomaten

Warenautomaten sind im Sanierungsgebiet an den Straßen nicht zulässig.

§ 5 MERKMALE ZU DEN PRIVATEN FREIFLÄCHEN

Neben den städtebaulichen Merkmalen der privaten Freiflächen, die in § 3 Abs. 7 der Satzung ("Gärten und Höfe") formuliert sind, ist zur Erhaltung des typischen Stadtbildes auch eine besondere Auswahl unter den Pflanzenarten und den bei der Freilächengestaltung verwendeten Materialien zu treffen. Ökologische Belange sind von besonderer Bedeutung.

- (1) Die Bepflanzung der Gärten soll sich an den charakteristischen einheimischen Arten orientieren.

Typisch sind:

- Laubgehölze wie Obstbaum, Holunder, Hasel, Flieder, Eberesche
- Stauden und Einjährige wie Rittersporn, Pfingstrose, Aster, Löwenmaul, Ringelblume
- Ranker und Efeu

- (2) Befestigte Flächen

- Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Vorhandene Natursteinbeläge müssen erhalten bleiben bzw. bei Umgestaltung wieder verwendet werden.
- Als Oberfläche für befestigte Flächen sind Natursteinbeläge (Granit) zu verwenden sowie wassergebundene Decken, Kies, Schotterrasen
- Ausnahmsweise werden zugelassen Kunststein (rechteckige und quadratische Formate).

- (3) Einfriedungen

- Die Einfriedungen der Gärten sind bis max. 1.20 m Höhe auszuführen.
- Die Sockelhöhe ist, soweit es das Gelände zulässt, auf 20 cm zu begrenzen (Naturstein- oder Betonsockel)

- (4) Nebenanlagen

- Gartenhäuschen, überdachte Freisitze sind in Holzständerkonstruktion zu errichten.
- Bei Form und Material sind die unter § 4 der Satzung Gebäudemerkmale getroffenen Aussagen sinngemäß zu beachten.

§ 6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Gemäß § 81, Abs. 1 Nr. 11, Abs. 3 der Sächs. BO kann, unbeschadet der Verpflichtung zur Wiederherstellung des alten Zustandes, mit Geldbuße bis zu 100.000 TM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

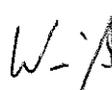
1. gegen die Vorschriften des § 4 (1) Bauweise
2. gegen die Vorschriften des § 4 (2) Baukörper und der Unterpunkte Nr. 1 Außenwände und Nr. 2 Balkone und Loggien
3. gegen die Vorschriften des § 4 (3) Wandöffnungen und der Unterpunkte 1. Reihung der Öffnungen, 2. Fenster, 3. Türen/Fenstertüren, 4. Tore, 5. Schaufenster, 6. Schutzmaßnahmen
4. gegen die Vorschriften des § 4 (4) Dächer und der Unterpunkte 1. Konstruktion und Form, 2. Dacheindeckung, 3. Dachaufbauten/Dacheinschnitte/Dachfenster, 4. Schornsteinköpfe, 5. Leitungen/Antennen
5. gegen die Vorschriften des § 4 (5) Werbeanlagen und des § 4 (6) Warenautomaten
6. gegen § 5 Merkmale zu den privaten Freiflächen, insbesondere
 - gegen § 5 (1) Bepflanzung
 - gegen § 5 (2) Befestigte Flächen
 - gegen § 5 (3) Einfriedungen
 - gegen § 5 (4) Nebenanlagen

verstößt.

§ 7 INKRAFTTRETEN

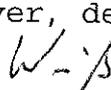
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Geyer, den 13.12.1995



 Dr. J. Weiß
 Bürgermeister

Diese Satzung wurde im amtlichen
 Teil des "Wochenblatt & Anzeigers"
 Nr.: 02/96 vom 25.01.1996 u. Nr. 3/96 vom
 öffentlich bekanntgemacht. 08.02.96

Geyer, den 26.01.1996


 Dr. J. Weiß
 Bürgermeister