



Gestaltungs- und Werbesatzung

**GESTALTUNGS – UND  
WERBESATZUNG  
DER STADT OLBERNHAU**





## **Gestaltungs- und Werbesatzung**

Die Stadt Olbernhau erlässt auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (GVBl. S. 55 ber. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Mai 2005 (GVBl. S. 155) i. V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200) und Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004, (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) die Gestaltungs- und Werbesatzung in der Fassung vom 12.12.2006 als örtliche Bauvorschrift.

### **Vorwort**

Das Ziel dieser Satzung ist das charakteristische Erscheinungsbild in dem historischen Bereich der Innenstadt zu erhalten sowie eine sinnvolle Gestaltung von Werbeanlagen in diesem Gebiet zu erlauben.

Die Bewahrung, Sanierung und Erneuerung des Stadtbildes von Olbernhau ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang.

Die aus der wirtschaftlichen Situation zu erwartenden Anforderungen an Wohnraumgestaltung, Gewerbeentwicklung, fließenden und ruhenden Verkehr sowie bezüglich der Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sollen in angemessener Weise, bei Beschränkung auf den notwendigen Umfang, Berücksichtigung finden. Die Belange der Eigentümer sind anzuhören und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Die Satzung hat auch richtungsweisenden Charakter für neue Anlagen.

Nach städtebaulich notwendigen Abbrüchen bzw. bei vorhandenen Baulücken können Gebäude bzw. bauliche Anlagen in moderner Architektur und unter Einsatz von neuen Baumaterialien an bestimmten Einzelstandorten, wo die Gestaltung zu dem historischen Stadtbild nicht störend wirkt, geplant und umgesetzt werden.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich der historischen Innenstadt der Stadt Olbernhau. Die Abgrenzung der historischen Innenstadt zu den übrigen Bereichen ist im Übersichtsplan (Anlage 1) aufgeführt. Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1)  
Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung von Gebäuden, baulichen Anlagen, Freiflächen und die Zulässigkeit von Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennenanlagen. Dies gilt sowohl bei der Planung als auch der Durchführung von baugestalterischen Maßnahmen (für verfahrensfreie sowie genehmigungsbedürftige Vorhaben) an historischen Gebäuden bzw. für Neubauten.



## Gestaltungs- und Werbesatzung

(2)

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in den Satzungen von Bebauungsplänen sowie der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes abweichende Festsetzungen getroffen wurden.

Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben unberührt und gehen dieser Satzung vor.

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

(1)

Gebäude, bauliche Anlagen, Freiflächen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie Antennenanlagen sind so zu errichten, zu ändern, zu gestalten, anzuordnen und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die Architektur des Objektes und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Platzbildes nicht beeinträchtigen.

(2)

Der Zustand der straßenseitigen Hausfassade darf hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gestaltung nicht verändert werden. Vorhandene, nachträgliche Veränderungen, die die Architektur des Gebäudes und das Ortsbild wesentlich stören, sind im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen auf die ursprüngliche Fassadengestaltung zurückzuführen.

(3)

Anbauten und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Sie müssen in gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden. Das gilt auch für Vordächer und Überdachungen.

### **§ 4 Baukörper, Traufe und Firstrichtung**

(1)

Bei Neu- und Umbauten sind die alten Baufluchten, Firstrichtungen und die vorhandene Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) beizubehalten bzw. wiederherzustellen, wenn dies aus historischen und städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Eine vorhandene Schiefwinkeligkeit ist beizubehalten.

(2)

Bei Neubauten ist eine abweichende, moderne Architektur möglich. Eine generelle Vereinheitlichung der Bebauung ist zu vermeiden.

### **§ 5 Fassadengestaltung**

(1)

Jede Fassadenänderung – bzw. Renovierung ist mit der Stadt abzustimmen. Dem Antrag sind die alte und die geplante neue Fassadenansicht beizulegen.

(2)

Die Außenwände baulicher Anlagen müssen im historischen Innenstadtbereich verputzt ausgeführt werden. Bestehende Fachwerke, Klinkerbauten, massives Natursteinmauerwerk bzw. Holzverkleidungen sind in ihrer Form zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

(3)

Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne bei historischen Gebäuden dem Baustil des Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farbtöne sowie Farbmaterialien, die eine glänzende bzw. reflektierende Oberfläche ergeben. Teilanstriche, die nicht auf die übrigen Fassadenteile abgestimmt sind, sind unzulässig.



## Gestaltungs- und Werbesatzung

(4)  
Charakteristische Gliederungselemente, wie Gesimse, Gewände, Portale, Fenster, Erker, Verdachungen, Attika's usw. sind zu erhalten bzw. materialgerecht wieder herzustellen.

(5)  
An den straßenseitigen Fassaden sowie den dazugehörigen sichtbaren Giebeln sind bei vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen äußere Wärmedämmschichten zulässig, wenn vorhandene Gestaltungselemente auf der Wärmedämmfassade neu aufgebracht werden.

(6)  
Bei Sockel ist außer Putz auch der konstruktive Aufbau mit heimischen Naturmaterialien, wie Theumaer Schiefer, Granit sowie mit gebranntem Ziegelmaterial in matter Oberfläche möglich. Sind Sockel aus den vorgenannten Materialien bereits vorhanden, dürfen diese durch den Einsatz von Spaltklinkern, Riemchen, Kunststein- oder Betonbossen sowie das Verkleiden vorhandener konstruktiver Natursteinsockel nicht ersetzt werden.

### **§ 6 Dächer und Dachaufbauten**

(1)  
Neu zu errichtende Dächer in der historischen Innenstadt sind auf die Dachneigungen der angrenzenden Gebäude abzustimmen und sollten eine Neigung von 35 – 48° aufweisen. Ausnahmen sind für die abgewalmten Teile der Dächer bzw. für Mansarddächer bzw. moderne Bauten mit gewölbten Dachformen gestattet.

(2)  
Hochglänzende (z. B. glasierte Dachziegel) und farblich unterschiedliche („geflamte“) Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Kupfer- und Zinkeindeckungen oder Eindeckungen mit anderen Materialien sind nur auf untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Gauben, Erkern, Hauseingangs-Überdachungen) oder bei Neubauten zulässig.

(3)  
Der maximal zulässige Dachüberstand beträgt bei historischen Gebäuden an der Traufe 0,50 m am Ortgang 0,30 m – bei Neubauten sind an der Traufe max. 0,80 m und Ortgang 0,70 m zulässig. Dachrinnen und Fallrohre sollen sich in die Gebäude- u. Fassadengestaltung einfügen. Fallrohre dürfen nur senkrecht, nicht aber quer über die Fassade geführt werden, gleiches gilt für Blitzschutzanlagen.

(4)  
Freistehende Nebengebäude und Garagen müssen die gleiche Dachform wie das Hauptgebäude haben und die Dachneigung darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Carports aus Holz sind nur bei Neubauten bzw. in nicht einsehbaren Höfen zulässig.

(5)  
Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebel, Attika bzw. Gauben müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Dach stehen. Bei historischen Gebäuden sind Dachaufbauten in der Regel nur als Satteldach-, Walmdach- und Schleppegauben mit senkrechten Seitenwänden zulässig.

Mehrere Gauben müssen symmetrisch angeordnet sein und die gleiche Größe und Form aufweisen.

Als Abstände für alle Gauben sind einzuhalten:

- zwischen Gaube und Ortgang: mindestens 2,00 m
- zwischen 2 Gauben: mindestens 1,00 m



## Gestaltungs- und Werbesatzung

- zwischen First und oberstem Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut: mindestens 0,50 m
- zwischen Gebäudefront und Vorderfront der Gaube: mindestens 0,50 m

Dachaufbauten in Form von Tonnengauben sind nur bei Neubauten zulässig.

(6)

Liegende Dachfenster, Atelierfenster und dergleichen sind bei Neubauten immer, bei historischen Gebäuden nur zulässig, wenn die Einordnung nur auf Dachseiten erfolgt, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden.

### **§ 7 Türen, Fenster und sonstige Öffnungen**

(1)

Fenster müssen in einem maßstäblichen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Die Mauerfläche der Außenwand muss gegenüber der Öffnungsfläche (Türen, Fenster usw.) überwiegen.

(2)

Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Bei Neu- und Umbauten sind durchgehende Fensterbänder, Schaufensterbänder und sonstige durchgängige Fassadenöffnungen unzulässig.

(3)

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Achsen und Teilung müssen der Architektur des Gebäudes und damit der Fassadenproportion entsprechen. Durchgehende Schaufenster sind unzulässig. Die senkrechte Schaufensterstellung muss die senkrechte Gliederung der Obergeschosse aufnehmen (breite Rahmenstücke, Holzpfosten oder Mauerpfeiler).

(4)

Türen, Tore müssen den Fassadenelementen und dem Charakter des Hauses entsprechen. Die Funktion als Haupt- oder Nebeneingang soll eindeutig hervorgehen.

### **§ 8 Balkone und Loggien**

(1)

An historischen Gebäuden ist straßenseitig das nachträgliche Anbringen von Balkonen unzulässig.

(2)

Ausnahmen bilden Eckgebäude von Straßenzügen sowie nachzuweisende Bestandssprünge. Ursprünglich vorhandene und die Fassade prägende Balkone sind zu erhalten bzw. wieder anzubringen.

(3)

In der historischen Innenstadt sind bei Lücken- und sonstigen Neubauten Balkone oder Loggien zulässig, wenn sie nicht über öffentlichen Verkehrsraum angeordnet werden.

### **§ 9 Rollläden, Markisen und Vordächer**

(1)

Rollläden an Schaufenstern historischer Gebäude sind nur dann zulässig, wenn Sie zum ursprünglichen Bestand der Gebäude gehören bzw. gehörten.



## Gestaltungs- und Werbesatzung

(2)

Markisen sind als Einzelmarkisen mit matter Oberfläche herzustellen. Über mehrere Fenster- bzw. Türöffnungen hinwegreichende Markisen sind nicht statthaft. Markisen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören. Alle Markisen eines Gebäudes müssen dieselbe Form und Farbe haben.

(3)

Sie sind unmittelbar über der Schaufensteröffnung anzubringen. Die lichte Höhe von 2,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten. Die mögliche Auskragungstiefe ist abhängig von den Gegebenheiten des vorhandenen Straßenraumes und im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen, sie muss mindestens 0,50 m hinter dem Bordsteinrand liegen. Gliederungselemente der Fassade dürfen durch Markisen nicht überschritten oder beeinträchtigt werden.

### **§ 10 Historische Bauteile**

Bau- und Ausstattungsteile von handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind am historischen Ort im eingebauten Zustand zu belassen bzw. durch Aufarbeitung in den alten Zustand zu versetzen oder dem Original nachzubilden.

Dazu zählen:

1. historische Hauseingänge (Türen, Tore, Gewände und Konsolsteine) und Fenster
2. Gewölbe in Hausfluren oder Erdgeschossräumen
3. Erker und Türmchen
4. profilierte Balkenköpfe und Ausschweifungen bei Fachwerken
5. Zierfiguren, Wappen, Erinnerungssteine, Bildtafeln usw.
6. Zäune bzw. Einfriedungen.

### **§ 11 Freiflächengestaltung, Zufahrten, Beläge, Einfriedungen**

(1)

Die vorhandenen gepflasterten Straßen, Gehwege und Plätze sind zu erhalten.

(2)

Hauszufahrten und Eingangsbereiche sind einheitlich zu gestalten. Als Material ist nur Kleinstein- und/oder Großstein-, Granitpflaster, Granit- und Gneisplatten oder behandelte Betonsteine zu verwenden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

(3)

Einfriedungen müssen den historischen Gebäuden entsprechend gewählt werden. Bei Neubauten sind auch moderne angepasste Einfriedungen möglich. Einfriedungen können aus Zäunen oder Mauern ausgeführt werden.

(4)

Mauern und Stützmauern (auch als Hangsicherung) sind aus Natursteinen zu errichten. Bei anderen Materialien sind sie zu verputzen, mit Naturstein zu verblenden bzw. zu begrünen.

(5)

Hecken aus landschaftstypischem Pflanzenmaterial können bei offener Bebauung als Einfriedung an geeigneten Stellen eingesetzt werden.

(6)

Standplätze für transportable Abfallbehälter sind so zu wählen, dass diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.



## **§ 12 Antennenanlagen / Parabolantennen, Funkantennen**

Antennenanlagen, Parabolantennen und Funkantennen sind im Geltungsbereich in der Regel nicht zulässig. In diesen Gebieten ist das Angebot bzw. die Möglichkeit der Erdverkabelten Antennenanschlüsse zu nutzen. Dort, wo keine Erdverkabelung vorhanden ist oder die Erschließung nicht möglich ist, können Ausnahmen zugelassen werden, ebenso bei Antrag von ausländischen Bürgern. Die Anlagen dürfen dann aber nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar, mehrfach am Gebäude, auf Dächern und an Giebeln befestigt werden sowie architektonische Details verdecken.

## **§ 13 Anlagen Außenwerbung / Warenautomaten**

(1)

„Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerke oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.“ (SächsBO § 10, Abs. 1).

„Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschlüge bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.“ Weiterhin zählen dazu Fahnen, Auslagen, Pylone, Beschriftungen auf Markisen und Transparente an und über öffentlichem Verkehrsraum.

(2)

Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup> sind nach § 61 Abs. 1 Ziff. 11 SächsBO verfahrensfreie Bauvorhaben, bedürfen im Geltungsbereich jedoch der Zustimmung der Stadtverwaltung, bei Ausnahmeregelungen der des Technischen Ausschusses des Stadtrates der Stadt Olbernhau.

(3)

In dem Sanierungsgebiet der historischen Innenstadt ist eine Stellungnahme des Sanierungsträgers, bei Denkmalobjekten der Denkmalschutzbehörde, einzuholen.

(4)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(5)

Je Gebäudeseite und Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeflächen dürfen architektonische Details nicht überdecken oder in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Form, Farbe, Material und Größe der Werbeanlage sind dem Bauwerk anzupassen bzw. unterzuordnen.

(6)

Unzulässig sind sowohl genehmigungsbedürftige als auch verfahrensfreie Werbeanlagen nach der Sächsischen Bauordnung:

- mit wechselndem und sich bewegendem Licht sowie Werbeanlagen in Form von Lichtkästen in einfachem geometrischen Grundkörper
- mit greller Farbe/Leuchtfarbe als Lichtwerbung
- an Dachflächen, auch auf Flachdächern, an Brandwänden, an Brandgiebeln und Schornsteinen, Parkanlagen, an Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Bäumen, Vorgärten, Masten, an Türen und Toranlagen, (gleiches gilt auch für Warenautomaten)



## Gestaltungs- und Werbesatzung

- als Großwerbetafeln mit Ausnahme an Stellen, welche die Stadtverwaltung hierfür bereitstellt.

(7)

Im Geltungsbereich dürfen Ausleger/Traversen in der Gesamtdarstellung nicht vollflächig erscheinen, sie sind aus Metall herzustellen und dürfen nicht leuchten (ausgenommen Apotheken bei Dienstbereitschaft). Eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlage bzw. Ausleger ist zulässig.

(8)

Als Bekanntmachungsstellen für Zettel, Bogenanschläge und sonstige Informationen dürfen nur Litfaßsäulen und öffentliche Anschlagtafeln in Absprache und mit Genehmigung der Stadtverwaltung genutzt werden.

### **§ 14 Unterhaltungspflicht**

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

### **§ 15 Ausnahmen und Befreiungen**

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von dieser städtebaulichen Satzung entscheidet die Gemeinde (nach § 67 Abs. 3 SächsBO) ansonsten bei genehmigungsbedürftigen Maßnahmen die Bauaufsichtsbehörde (im LRA MEK).

### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

(1)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1 u. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachvollziehbaren Anordnungen zuwiderhandelt, die nach den §§ 3 bis 15 dieser Satzung erlassen wurden.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.





Gestaltungs- und Werbesatzung

### **§ 17 Inkrafttreten**

Die Gestaltungs- und Werbesatzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig tritt die Satzung in der Fassung vom 20.02.1997 außer Kraft.

Olbernhau, den 19.01.2007

gez. Dr. Laub  
Bürgermeister

- Siegel -