

## Satzung

### **zur Gestaltung der historischen Altstadt sowie örtlicher Bauvorschriften für den historischen Stadtkern (Gestaltungs- und Werbesetzung der Stadt Marienberg)**

vom 17.03.2008

#### Inhalt:

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
- § 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung
- § 4 Fassade
- § 5 Dächer
- § 6 Dachaufbauten
- § 7 Fenster, Schaufenster, Fensterumrahmungen und Verglasungen
- § 8 Geschäftseingangstüren, Haustüren, Tore
- § 9 Balkone und Loggien
- § 10 Solar- und Satellitenanlagen
- § 11 Rollläden, Markisen, Jalousien, Vordächer
- § 12 Straßen- und Fußsteigbelege
- § 13 Einfriedungen
- § 14 Stadtmauer, Stützmauern
- § 15 Be- und Entlüftungsanlagen
- § 16 Begriffsbestimmung Werbeanlagen
- § 17 Zulässigkeit von Werbeanlagen
- § 18 Gestaltungsgrundsätze
- § 19 Werbeanlagen an der Gebäudefront
- § 20 Werbeanlagen, die über die Gebäudefront hinausragen (Ausleger)
- § 21 Ausschilderung von öffentlichen Institutionen, Einrichtungen und Freiberuflern
- § 22 Ausnahmen und Befreiungen
- § 23 Ordnungswidrigkeiten
- § 24 Inkrafttreten

Anlage

Plan Gebietsabgrenzung

Aufgrund § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung – SächsGemO) vom 18.03.2003 hat der Stadtrat der Stadt Marienberg in seiner öffentlichen Sitzung am 17. März 2008 folgende Satzung beschlossen:

**Satzung zur Gestaltung der historischen Altstadt sowie örtlicher Bauvorschriften für den historischen Stadtkern (Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Marienberg)**

**Ziele und Aufgaben der Satzung**

Das Ziel dieser Satzung ist, das charakteristische Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns von Marienberg zu erhalten sowie eine sinnvolle Gestaltung von Werbeanlagen zu erreichen. Neu- und Umbauten oder sich ergebende Lückenbebauungen sollen sich dabei harmonisch in die Umgebung einfügen. Die charakteristische Silhouette der Altstadt darf dadurch nicht gestört werden. Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes von Marienberg ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang. Der völlig regelmäßige Stadtgrundriss der Renaissance verlangt bei seiner zeitgemäßen Entwicklung besondere Rücksicht auf den historischen Baubestand und ortstypischer Gestaltungsmerkmale. Die aus der neuen wirtschaftlichen Situation zu erwartenden Anforderungen an Wohnraumgestaltung und -qualität, Gewerbeentwicklung, fließenden und ruhenden Verkehr sowie bezüglich der Gestaltung von baulichen Anlagen sollen in angemessener Weise, bei Beschränkung auf den notwendigen Umfang, Berücksichtigung finden. Diese Satzung hat richtungsweisenden Charakter für neue Anlagen.

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Plan im M 1 : 5000 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist (Anlage 1).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im oben genannten Plan.

**§ 2  
Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Der sachliche Geltungsbereich umfasst die äußere Gestaltung von Gebäuden, baulichen und anderen Anlagen, Verkehrs- und Freiflächen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen, Warenautomaten, Solar- und Satellitenanlagen und sonstigen technischen Anlagen.
- (2) Anforderungen und Verfahrensbestimmungen nach den Belangen des Denkmalschutzgesetzes gehen dieser Satzung vor.

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

Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrs- und Freiflächen, Werbeanlagen, Warenautomaten, Solar- und Satellitenanlagen und sonstige technische Anlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die Eigenart des Objektes und die städtebauliche Bedeutung ihrer Umgebung prägenden Bebauung und das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigen.  
Die genauen Festlegungen dazu sind in den folgenden Paragraphen beschrieben.

### **§ 4 Fassade**

- (1) Außenwände baulicher Anlagen sind im historischen Stadtkern verputzt auszuführen. Bestehende Fachwerke, Klinkerbauten bzw. Holzverkleidungen sind in ihrer Form zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.
- (2) In der Regel ist Kalk- bzw. Kalkzementmörtel als Glattplatz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung mit einer Körnungsgröße bis 0,2 cm vorzusehen. Nicht zulässig sind grobkörnige Kratzputze, Plastputze, stark strukturierende Putzarten sowie Putze mit Zusatz von Glimmer.  
Bei sämtlichen Außenputzarbeiten sind Kantenprofile und Eckschutzschienen verdeckt auszuführen.
- (3) Sockel sind nur mit mineralischem Putz ausführbar und müssen in der Farbgebung mit dem Farbton der übrigen Fassade abgestimmt werden. Das Absetzen von Sockelzonen ist zulässig.
- (4) Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die Farbtöne dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farbtöne sowie Farbmaterien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z. B. Ölfarbe). Fassadengliederungen müssen in harmonisch abgestimmten Farbtönen in Erscheinung treten. Teilanstriche, die nicht auf die übrigen Fassadenteile abgestimmt sind, sind unzulässig. Die Farbgebung ist grundsätzlich mit der Stadtverwaltung Marienberg vor Maßnahmenbeginn abzustimmen.
- (5) An den straßenseitigen Fassaden sind aufgrund der geschlossenen städtebaulichen Struktur keine Wärmedämmenschichten, welche die Bauflucht angrenzender Gebäude überschreiten, zulässig. Für frei stehende Gebäude sind Ausnahmen möglich, wenn die Putzoberflächen den Bedingungen des Absatzes (2) entsprechen.

### **§ 5 Dächer**

- (1) Dacheindeckungen sind vorzugsweise in den Materialien Natur- und Kunstschiefer zulässig. Andere Dachdeckungsmaterialien, wie schieferfarbene Bitumenschindeln und Aluminium-Dachplatten in Schieferoptik sind zulässig.  
Ausgeschlossen sind Ziegeleindeckungen.

- (2) Traufgesimse sind dem historischen Befund gemäß oder in massiver Ausführung herzustellen. Dachkehlen sind fachgerecht auszubilden. Verblechungen sind in der Farbe dem Dachdeckungsmaterial anzupassen.
- (3) Flachdächer sind nur für Anbauten oder Hofüberdachungen zulässig, bedürfen jedoch der Genehmigung.
- (4) Sichtbare Dachrinnen und Fallrohre müssen sich in ihrer Farbgebung dem Dach bzw. der übrigen Fassade anpassen.
- (5) Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer.

## **§ 6 Dachaufbauten**

- (1) Dachgaupen in Form von Giebel- oder Walmgaupen sollten in einem harmonischen Verhältnis zum Dach stehen. Dies gilt auch für Schleppgaupen. Schleppgaupen sind gegenüber der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. In der Höhe dürfen sie bis max. 50 cm unter den First führen.
- (2) Die Gaupeneindeckungen (Dach- und Vertikalfächen) sind in Material und Farbe wie das Hauptdach herzustellen.
- (3) Liegende Dachfenster sind straßenseitig auf eine Maximalgröße von 55 cm x 78 cm zu begrenzen.  
Ausgenommen hiervon sind aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Rettungsfenster.

## **§ 7 Fenster, Schaufenster, Fensterumrahmungen und Verglasungen**

- (1) Fenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Fenster- und Eingangsoffnungen müssen bei Neu- und Umbauten ein stehendes Format aufweisen.
- (2) An Gebäuden aus der Entstehungszeit bis etwa 1940 müssen die Fenster so angeordnet sein, solche Formate haben und so durch Flügel, profilierte Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, wie das dem Baustil des Gebäudes entspricht. Der Einbau von Fenstern mit ungeteilten Glasflächen ist zulässig, wenn von außen Sprossen und Kämpfer aufgesetzt oder Vorsatzsprossenrahmen verwendet werden. Dabei muss die Sprossenbreite und –profilierung so ausgeführt werden, dass von außen der Eindruck einer Glasteilung entsteht. Unzulässig sind Sprossen nur im Scheibenzwischenraum oder im Rauminneren.
- (3) Fenster einschließlich Sprossen sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, wenn optisch der Eindruck einer Holzmaserung entsteht. Getönte, verspiegelte und gewölbte Scheiben sind unzulässig.

(4) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss möglich. Sie sind in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einzubeziehen. Die obere Schaufensterbegrenzung kann gegebenenfalls bogenförmig ausgebildet werden. Die Unterkante der Fensterfaschen und -gewände darf nicht auf dem Sockel aufsitzen und muss gleichzeitig am tiefsten Punkt mindestens 50 cm über der Fußwegoberkante liegen. Bei Aus- und Umbauten sind durchgehende Schaufensterbänder unzulässig. Schaufenster sind dann gereiht zulässig, wenn sie Mauerpfeiler oder andere vertikale Gliederungs- oder Konstruktionselemente aufweisen, so dass sie ein stehendes Format als Einzelemente aufweisen.

(5) An den Gebäudefassaden sollen, soweit durch Gewände und Faschen nicht anders festgelegt, Fenstereinfassungen umlaufend von ca. 15 cm Breite in der Ansicht ausgeführt werden.

(6) Die Fensterbänke müssen sich in ihrer Farbgebung der übrigen Fassade anpassen.

## **§ 8** **Geschäftseingangstüren, Haustüren, Tore**

(1) Von öffentlichen Bereichen aus sichtbare Geschäftseingangstüren, Haustüren und Tore sind vorzugsweise in Holz auszuführen. Diese sind neben dem Material Holz auch in anderen Materialien zulässig, die den Eindruck einer Holzmaserung vermitteln.

(2) Geschäftseingangstüren sind Türen, die direkt von außen das Geschäft erschließen. Sie können als automatische Türanlagen gestaltet werden.

(3) Haustüren sind wie im Absatz 1 beschrieben auszuführen. Verglasungen bei Haustüren müssen in angemessener Form erfolgen. Dabei darf der Glasanteil maximal 2/3 der Gesamtürfläche betragen. Vollglasausführungen und gewölbte Verglasungen sind unzulässig.

(4) Tore sind wie im Absatz 1 beschrieben auszuführen. Bei Toren ist in der Regel nur eine Oberlichtverglasung zulässig. Kleinere Glasflächen in den übrigen Torbereichen können ausnahmsweise nach Vorlage einer Konstruktions- bzw. Gestaltungszeichnung zugelassen werden. Tore können als Doppelflügeltore, Kipp-, Schwing- oder Rolltore gestaltet werden. Der Einbau von Rolltoren ist dann zulässig, wenn der Rollkasten von außen nicht sichtbar ist. Auch der nachträgliche Einbau von Rollläden an Garagentoren ist möglich, wenn der Rollkasten nicht außen aufgesetzt wird, sondern bündig mit der Fassade abschließt.

(5) Einfassungen von Türen und Toren sind, soweit durch Gewände und Faschen nicht anders festgelegt, bis Fußwegoberkante auszuführen.

## **§ 9 Balkone und Loggien**

Straßenseitig ist das Anbringen von Balkonen und Loggien unzulässig.

## **§ 10 Solar- und Satellitenanlagen**

- (1) Satellitenanlagen dürfen von öffentlichen Bereichen aus nicht sichtbar sein.
- (2) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nicht frei stehend sein, sondern müssen in die Dachfläche integriert oder direkt auf die Dachfläche montiert werden. Solaranlagen müssen der Dachfarbe angepasst sein und einen hohen Entspiegelungsgrad besitzen, damit die Blendwirkung minimiert wird.

## **§ 11 Rollläden, Markisen, Jalousien, Vordächer**

- (1) Markisen sind als Einzelmarkisen auszuführen. Markisen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören. Alle Markisen eines Gebäudes müssen dieselbe Form und Farbe haben. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Außenjalousien, aufgesetzte Rollläden und Vordächer sind unzulässig.

## **§ 12 Straßen- und Fußsteigbeläge**

Im historischen Stadtkern werden folgende Materialien eingesetzt:

- a) Straßenbelag: Asphalt  
Fußwegbelag: Betonpflaster  
Borde: Granitborde
- b) Straßenbelag: Natursteinpflaster  
Fußwegbelag: Granitplatten kombiniert mit Granitpflaster  
Borde: Granitborde
- c) Straßenbelag: Asphalt  
Fußwegbelag: Granitplatten kombiniert mit Granitpflaster  
Borde: Granitborde
- d) Straßenbelag: Betonsteinpflaster  
Fußwegbelag: Betonsteinpflaster

Der Einsatz der entsprechenden Materialien ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

Im Bereich der Granitplatten werden Randstreifen zu Gebäuden, Einfassungen von Einbauteilen und Bordabsenkungen in Granitpflaster ausgeführt.

### **§ 13 Einfriedungen**

Für Einfriedungen (Grundstücksgrenzen bzw. Abgrenzungen zum öffentlichen Verkehrsraum) sind stadttypische Materialien zu verwenden.

Zulässig sind:

- verputzte Mauern,
- Natursteinmauern,
- Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- guss- oder schmiedeeiserne Gitter.

### **§ 14 Stadtmauer, Stützmauern**

- (1) Die alte Stadtmauer Marienbergs ist an verschiedenen Stellen gut erhalten. Die Errichtung von baugenehmigungsfreien Nebenanlagen ist direkt vor der Stadtmauer unzulässig. Für abgerissene bauliche Anlagen erlischt der Bestandsschutz und somit der Anspruch auf einen Neubau. Die Stadtmauer soll zukünftig frei sichtbar sein.
- (2) Vorhandene Natursteinstützmauern sind bei erforderlichen Baumaßnahmen möglichst weiterhin als Natursteinmauern zu erhalten.

### **§ 15 Be- und Entlüftungsanlagen**

Jegliche Be- und Entlüftungsanlagen an bzw. auf der straßenseitigen Gebäudefront sind unzulässig.

### **§ 16 Begriffsbestimmung Werbeanlage**

Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind gemäß SächsBO in der derzeit geltenden Fassung alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Bemalungen, Beschriftungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge, Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

## **§ 17** **Zulässigkeit von Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind im Geltungsbereich dieser Satzung unter Beachtung nachfolgender Festlegungen zulässig.
- (2) Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung oder an Anlagen, welche von der Stadtverwaltung Marienberg bereitgestellt bzw. besonders genehmigt werden (z. B. Glasvitrinen, Werbeanlagenträger usw.) zulässig. Pro Ladeneinheit sind je Straßenseite ein Schriftzug (Einzelbuchstaben) und ein Ausleger zulässig. Die Werbeanlage darf nur auf den jeweiligen Gewerbebetrieb hinweisen. Ausgenommen hiervon sind Gaststätten, mit deren Werbeanlage auch für Getränkelieferanten und Brauereien geworben werden darf. Die Werbeanlagen müssen sich harmonisch in das Gesamtbild der Fassade einfügen.
- (3) Werbeanlagen an der Gebäudefront sind nur zulässig im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses.
- (4) Werbeanlagen sind außerdem zulässig in Schaufenstern sowie in den Fensterflächen des 1. Obergeschosses, soweit es sich hier um ein Gewerbe an der Stätte der Leistung handelt. Unzulässig ist die Zweckentfremdung von Fenstern und Schaufenstern als Werbeträger.  
Werbeanlagen mit senkrechter Buchstabenfolge sind unzulässig.
- (5) Generell unzulässig sind:
  - Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht
  - Lichtwerbung in greller Farbe – Leuchtfarbe
  - Werbeanlagen an und in Dachflächen, auch auf Flachdächern, Brandwänden und Brandgiebeln
  - Werbeanlagen in Parkanlagen, an Bäumen und Ruhebänken, an Einfriedungen, in Vorgärten, Böschungen, Stützmauern, Mauern, Schornsteinen, Brüstungen, Erkern, Giebeln, Dächern, Jalousien, Rollläden und im öffentlichen Verkehrsraum
  - Anhäufungen oder ungeordnete Anbringung von Werbeanlagen auf einzelnen Grundstücken oder an Gebäuden
  - Werbeanlagen, die in Format und Größe nicht im Einklang mit der übrigen Fassade stehen.
- (6) Nicht mehr dem Werbezweck entsprechende Werbeanlagen, z. B. bei Geschäftsaufgabe oder –wechsel, sind sofort zu entfernen.

## **§ 18** **Gestaltungsgrundsätze**

- (1) Beleuchtete Werbeanlagen einschließlich Ausleger dürfen nur indirekt beleuchtet oder angestrahlt werden.

- (2) Mobile Werbeanlagen sind nur für zeitlich begrenzte Aktionen an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Ankündigung und die Dauer der Aktionen, längstens 4 Wochen, zulässig.
- (3) Warenautomaten sind an der Gebäudefront unzulässig.

### **§ 19 Werbeanlagen an der Gebäudefront**

- (1) Werbeanlagen dürfen nur waagerecht und parallel zur Gebäudefront angebracht werden, ausgenommen § 20 (Ausleger). Sie müssen mit der Fassade eine gestalterische Einheit bilden.
- (2) An Einzeldenkmalen und in den folgenden Straßenzügen sind nur Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben zulässig:
  - Zschopauer Straße
  - Herzog-Heinrich-Straße
  - Markt
  - Annaberger Straße
  - Freiberger Straße.

Für Eckgebäude in diesem Bereich gelten nachfolgende Festlegungen für beide Gebäudefronten:

Werbeanlagen mit einzeiligen Einzelbuchstaben (offene Schrift) sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.

Bei gleichzeitiger Verwendung eines Firmenlogos ist das Logo bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bei zweizeiligem Firmenlogo wird die Gesamthöhe der Werbeanlage (Abstand von Unterkante bis Oberkante Schrift) auf max. 0,60 m beschränkt, sofern dies nicht zu einer Beeinträchtigung der Fassadengliederung führt.

- (3) In den nicht in Absatz 2 genannten Straßenzügen sind Schilder und Tafeln zulässig. Diese müssen als Flachtransparente mit farblosem Untergrund ausgeführt werden und dürfen nicht innen beleuchtet sein.

Für die Schriftgröße gelten die Festlegungen entsprechend Absatz 2.

### **§ 20 Werbeanlagen, die über die Gebäudefront hinausragen (Ausleger)**

- (1) Rechtwinklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen sind zulässig.
- (2) Die Unterkante der Werbeanlage darf eine lichte Höhe von 2,50 m nicht unterschreiten. Die Vorderkante der Werbeanlage muss mindestens 0,50 m hinter der Bordsteinkante oder hinter der vorgesehenen Fahrspur liegen.

**§ 21****Ausschilderung von öffentlichen Institutionen, Einrichtungen und Freiberuflern**

Hinweisschilder für o. g. Institutionen/Einrichtungen sind vorzugsweise als Metallschilder oder transparente Kunststoffschilder auszuführen. Sie sollten eine Größe von max. 0,50 m Breite und 0,40 m Höhe je Einzelschild nicht überschreiten. Sind in einem Gebäude mehrere Institutionen/Einrichtungen untergebracht, so sind die einzelnen Hinweisschilder aufeinander abzustimmen.

**§ 22****Ausnahmen und Befreiungen**

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung für genehmigungsfreie Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde (§ 67 Abs. 3 SächsBO), für genehmigungspflichtige Bauvorhaben die zuständige Genehmigungsbehörde.

**§ 23****Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 87 Abs. 1 und 2 der SächsBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen entspricht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.
- (4) Handelt es sich bei dem betreffenden Gebäude oder Bereich um Denkmalschutzobjekte bzw. -bereiche, gilt die Bußgeldvorschrift des SächsDSchG.

**§ 24****Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung vom 31.01.94, zuletzt geändert am 28.08.95, außer Kraft.

Marienberg, den 31. März 2008

gez.Wittig  
Bürgermeister