

**Satzung
der Stadt Geringswalde
über die Erhaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes
und zur Durchführung baugestalterischer Absichten im Stadtkern
von Geringswalde sowie in besonders schutzwürdigen Gebieten
und an besonders schutzwürdigen Bauten**

(Erhaltungssatzung)

Vom 28.06.2001

(Geringswalder Wochenblatt und Anzeiger Nr. 127 vom 02.08.2001)

Der Stadtrat der Stadt Geringswalde erlässt aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999 (Sächs.GVBl. S.345), geändert durch Gesetz vom 24. November 2000 (Sächs.GVBl. S.482) in Verbindung mit § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 18. März 1999 (SächsGVBl.S.86, berichtigt S.186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2000 (Sächs.GVBl. S. 513) folgende Satzung:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die im Folgenden genannten besonders schutzwürdigen Gebiete und Bauten:

a) Stadtkern von Geringswalde, der wie folgt begrenzt ist:

Hermsdorfer Straße - Kellerberg - Altgeringswalder Straße aufwärts zur Dresdener Straße 75 bzw. 84
Erich-Zeigner-Straße - Unterer Zwinger - Bahnhofstraße ausgenommen Busbahnhof - Am Großteich - Grundstücke nördlich vom Großteich angrenzend in Richtung Großteichabfluss - Auenbach bis Einmündung Kellerbach.
- Anlage: Übersichtsplan "Räumlicher Geltungsbereich - Erhaltungssatzung" -

b) Kunst- und Kulturdenkmäler der Stadt Geringswalde insbesondere die historisch bedeutenden Stadtteile Halbige, Burgberg, Markt, Hirtenberg und alle einzel stehenden Bürgerhäuser insbesondere in der Bahnhofstraße.

c) Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Friedhöfe, öffentliche Parkanlagen, Erholungsstätten und die Ufer der stehenden und fließenden Gewässer.

**§ 2
Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 der Sächsischen Bauordnung unabhängig davon, ob sie der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht unterliegen.

**§ 3
Bauliche Gestaltung**

(1) Bei der Ausführung von Neu- und Umbauten, bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten der Fassade und des Daches darf der bauliche Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht verändert werden.

Alle baulichen Maßnahmen haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gliederung der Erhaltung des Stadtbildes zu dienen.

(2) Im Einzelnen gilt folgendes:

1. Fassadenbehandlung:

Für die Fassadenoberflächengestaltung sind zugelassen:

Putz geglättet bis leicht strukturiert.

Naturschiefer in Form und Größe dem Gebäude angepasst zulässig, vorhandene Schieferfassaden sind zu erhalten.

Kunstschiefer, asbestfrei zulässig, wenn er den Abmessungen und den Farbvariationen des Naturschiefers gleicht. Ausgenommen hiervon sind Kulturdenkmäler und bauliche Anlagen, die nach Auffassung der Denkmalschutzbehörde von herausragender Bedeutung sind.

Sichtfachwerk

Die Fachwerkhölzer bei Neu- und Umbauten müssen in der Ansicht deutlich erkennbar sein. Die Ausputzung der Gefache soll bündig sein.

Bei der Fassadenneugestaltung ist der gestalterische Zusammenhang des Erdgeschosses mit den Obergeschossen zu wahren bzw. im Sinne der ursprünglichen Bauweise wiederherzustellen.

Sanierungsfähige Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten.

Folgende Werkstoffe sind nicht zugelassen:

Großflächige und/oder glänzende Baustoffe, Materialien wie Kunststoffplatten, polierter oder geschliffener Natur- oder Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik- oder Glas- sowie Waschbetonplatten.

Gliederung der Fassade

In der Regel besitzen, die im Bereich der Satzung liegenden Gebäude, eine geometrisch regelmäßige Gliederung, die auch bei Rekonstruktion der Gebäude optisch einzuhalten ist.

Diese regelmäßige Gliederung ist auch bei nachträglich im Mauerwerk geschlossenen Öffnungen in Fassaden (Fenster, Türen) beizubehalten.

2. Sockelausbildung

Für die Sockelausbildung sind Putzmörtel, unglasierte keramische Platten in gedämpften Farbtönen, einheitliche Natur- oder Werksteine (z.B. Sandstein, Porphy, brauner Granit) zulässig, soweit sie in Farbe und Form sowie Größe den Charakter des Bauwerkes nicht stören. Die Sockelhöhe muss der vorhandenen Bebauung angepasst werden.

Ausgeschlossen sind großflächige und/oder glänzende Baustoffe, Materialien wie Kunststoffplatten, polierter oder geschliffener Natur- oder Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik- oder Glas- sowie Waschbetonplatten.

3. Fenster

Fenster und Außenfensterbänke sind in Form, Farbe, Oberflächenstruktur und Größe so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Gebäude und den jeweiligen Straßenzug einfügen.

Fensterflächen sind durch Rahmen, Kämpfer, Setzholz oder Sprossen zu gliedern. Zu bevorzugen sind Gliederungselemente, die auf den Scheiben aufgelegt sind. Zugelassen sind auch zwischen den Scheiben liegende Gliederungselemente.

In Fachwerkhäusern ergeben sich die Fensteröffnungen aus dem Rastermaß des Fachwerkes.

Die Fenster sollen in der Regel 120 bis 140 mm von der Außenwandfläche zurückliegen.

Fensterläden sind aus gestalterischer und energiesparender Sicht an vielen Gebäuden zu empfehlen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Nach Größe und Lage der Schaufenster ist ein harmonisches Verhältnis zu den Fenstern im Obergeschoss herzustellen. Für Schaufenster gilt die Gliederung wie im Satz 2 dieses Abschnittes als Empfehlung.

4. Haustüren und Außentreppen

Im Geltungsbereich der Satzung sind Haustüren und Tore in Farbe und Oberflächenstruktur dem Werkstoff Holz anzugleichen. Ersatztüren sind entsprechend dem historischen Vorbild zu gestalten.

Treppenstufen von Außentreppen sind in Naturstein, Werkstein oder Beton auszuführen.

Terrazzostufen sind in Körnung und Farbe sorgfältig auf die Fassade abzustimmen. Geschliffene und polierte Materialien sind nicht zulässig. Außengeländer und Handläufe sind aus Holz oder Metall herzustellen. Der Anstrich ist auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen.

5. Giebel und Brandwände

Frei sichtbare Giebel und Brandwände sind dem Charakter des Straßenzuges entsprechend zu gestalten.

6. Dächer

In der geschlossenen Bebauung ist die vorgeschriebene Dachform das geneigte Dach in Form eines Satteldaches oder Mansarddaches.

Bei einzelnen Gebäuden des Geltungsbereiches sind Walm-, Krüppelwalm-, Spitz- und Satteldächer zulässig. In der Reihenbebauung liegen die Traufen parallel zur Straße. Die Dachneigung ist der umgebenden Bebauung anzupassen. Dachgaupen und Zwerchhäuser sind zulässig. Die Seiten- und Stirnflächen der Dachausbauten sind zu verkleiden. Material und Farbe sind in das Konzept der Dachgestaltung einzufügen.

In der Dachfläche liegende Loggien sind zulässig, soweit der Charakter der umgebenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Die Länge der Gaupen und Loggien darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Stirnflächen sind mindestens zu 80% zu verglasen.

In der Dachfläche liegende Wohnraumdachflächenfenster und sonstige Glasflächen (z.B. Glasziegel) sind an den Straßenseiten nicht zulässig.

7. Dachdeckung

Die Dächer der Hauptgebäude der Grundstücke an den öffentlichen Flächen Dresdener Straße, Leipziger Straße, Bahnhofstraße, E.-Zeigner Straße, Altgeringswalder Straße, An der Halbig, Burgberg sind mit Naturschiefer, asbestfreiem Kunstschiefer, wenn er dem Naturschiefer in Größe und Farbe gleicht, zu decken.

In begründeten Fällen sind Ausnahmen auf Antrag zugelassen:

- a) Plattenziegel (Biberschwänze)
- b) Falzziegel.
- c) Schindeln,
die im Zuschnitt und der Farbe dem Naturschiefer nahe kommen.

Für Teilflächen des Daches sind im Einzelfall Metalldeckungen erlaubt. Zink soll künstlich gealtert oder farbbehandelt sein.

Großformatige Dachdeckungen (z.B. Blech, Faserzement, Kunststoffplatten, Bahnendeckungen) sind nur für Flachdächer zulässig.

Für Nebengebäude sind Schindeln erlaubt, wenn diese in Farbe und Zuschnitt dem Schiefer nahe kommen.

8. Pergolen, Vordächer, Markisen

Alle diese Gestaltungselemente sind zulässig und müssen sich der Farbe und der Gliederung der Fassade anpassen bzw. unterordnen. Als Dachdeckung sind Glas, Biberschwanzziegel, Schiefer oder Kupfer und Zink in kleinen Formaten zulässig. Markisen sind nur über Schaufensteranlagen zulässig. Baldachine dürfen sich in Richtung der Fassade über jeweils nur eine Maueröffnung (Tür, Fenster, Schaufenster) erstrecken.

9. Garagen

In die Straßenfront von Häusern eingebaute Garagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht stören. Fassaden von Reihengaragen sind in Form und Farbe unter Beachtung der Satzung einheitlich zu gestalten.

10. Einfriedungen

Einfriedungen müssen sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Die Höhen zwischen den Grundstücken sollen nicht höher als 1,5 m sein und können an der Straßenfront bis 2,2 m betragen.

Zulässig sind:

- a) Mauern in Bruchstein (Naturstein),
- b) verputzte Mauern,
- c) Zäune aus Holz oder Metall mit vorwiegend senkrechter Gliederung,
- d) Hecken,

e) Jägerzäune (Kreuzzäune) nur außerhalb des Sichtbereiches der B 175.

Unzulässig sind:

- f) Streckmetall,
- g) Kunstprofile,
- h) Stanzreste.

11. Hofflächen, Grundstückszufahrten

Hofflächen sollten Pflaster aus Natur- oder Kunststein, Durchmesser oder Kantenlänge gleich oder kleiner 30 cm auszuführen.

Rasengitterplatten mit mindestens 60 % Grünflächenanteil sind ebenfalls einsetzbar.

Beläge aus Schwarzdecke, Ortbeton, Betonplatten oder anderen versiegelnden Materialien, die o.g. Bedingungen nicht erfüllen sind nicht zulässig.

12. Einzelteile

Vorhandene Gedenktafeln, Inschriften, Schnitzwerke, Schlusssteine, handwerklich wertvolle Türen und Rahmen, Fensterbekleidungen, Treppen, Treppengeländer, Zaunteile, Traufuntersichten, Werksteine und Beschläge sind zu erhalten.

Bei Abbruch eines Gebäudes oder dem Auswechseln von Bauteilen sind die zu erhaltenden o.g. Teile sorgfältig aufzubewahren und soweit sie nicht wieder verwendet werden, der Stadtverwaltung in Verwahrung zu geben. Bei Neubauten sind solche Bauteile in Abstimmung mit der Stadtverwaltung wieder zu verwenden.

13. Fernseh- und Hörfunkantennen

Fernseh- und Hörfunkantennen sind an der Straßenfassade nicht anzubringen. Mehrfamilienhäuser dürfen nur mit Gemeinschaftsantennen ausgerüstet werden.

14. Standort für Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter sollen möglichst unauffällig in den Gebäudegrundstücken integriert werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

1. § 3 Abs.1 Satz 1 den baulichen Charakter des vorhandenen Straßenbildes verändert,
2. § 3 Abs.2 Punkt 1. bei Fassadengestaltung nicht zugelassene Baustoffe in unzulässiger Weise verwendet.
3. § 3 Abs. 2 Punkt 2. bei der Sockelausbildung Materialien verwendet, die in Farbe und Größe den Charakter des Bauwerkes stören,
4. § 3 Abs. 2 Punkt 3. beim Einbau von Fenstern, Schaufenstern und Fensterläden die vorgeschriebenen Forderungen nicht einhält,
5. § 3 Abs. 2 Punkt 4. historisch und handwerklich wertvolle Haustüren und Tore entfernt und Ersatztüren nicht in Farbe und Oberflächenstruktur dem Werkstoff Holz angleicht,
6. § 3 Abs. 2 Punkt 4. Treppenstufen von Außentreppen, sowie Außengeländer und Handläufe in nicht zulässigen Materialien ausführt,
7. § 3 Abs. 2 Punkt 6. die vorgeschriebene Dachform oder Dachneigung nicht einhält,
8. § 3 Abs. 2 Punkt 6. Dachgauben und Zwerchhäuser, sowie Einschnitte in die Dachfläche in unzulässiger Weise ausführt,

9. § 3 Abs. 2 Punkt 6. Wohnraumdachflächenfenster und Glasflächen (z.B. Glasziegel) in unzulässiger Weise einbaut,
 10. § 3 Abs. 2 Punkt 7. bei der Dachdeckung unzulässige Materialien und Baustoffe verwendet,
 11. § 3 Abs. 2 Punkt 7. Plattenziegel (Biber), Falzziegel und Schindeln ohne Ausnahmegenehmigung einsetzt,
 12. § 3 Abs. 2 Punkt 8. Pergolen, Vordächer, Markisen, Baldachine unzulässig anbringt oder nicht zugelassene Materialien verwendet,
 13. § 3 Abs. 2 Punkt 9. Garagen in die Straßenfront des Gebäudes einbaut und damit die Gliederung der Fassade in unzumutbarer Weise stört,
 14. § 3 Abs. 2 Punkt 9. Fassaden von Reihengaragen nicht in Form und Farbe einheitlich gestaltet,
 15. § 3 Abs. 2 Punkt 10. Einfriedungen in unzulässigen Materialien errichtet und die vorgeschriebenen Höhen nicht einhält,
 16. § 3 Abs. 2 Punkt 11. Hofflächen und Grundstückszufahrten in unzulässigen Materialien ausführt,
 17. vorhandene Einzelteile im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 12. nicht erhält,
 18. § 3 Abs. 2 Punkt 12. ausgebaute Bauteile nicht ordnungsgemäß verwahren lässt oder nicht wieder verwendet,
 19. § 3 Abs. 2 Punkt 13. Fernseh- und Hörfunkantennen unzulässig anbringt,
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 81 der Sächsischen Bauordnung mit Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

§ 5 Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen werden durch diese Satzung nicht berührt.

§ 6 Bestehende Anlagen

Bestehende Anlagen und Bauwerksteile, die nicht den Bestimmungen dieser Satzung entsprechen, sind bei Rekonstruktion oder Erneuerung den Erfordernissen der Satzung anzugleichen.

§ 7 In-Kraft-Treten

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

(2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhaltung der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung baugestalterischer Absichten im Stadtkern von Geringswalde sowie in besonders schutzwürdigen Gebieten und an besonders schutzwürdigen Bauten vom 28.3.1997 und die Änderung zu dieser Satzung vom 25.4.1997 außer Kraft.

Anlage zu § 1 Buchst. a) - Übersichtsplan "Räumlicher Geltungsbereich-Erhaltungssatzung"

