



Gestaltungssatzung Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes „Stadtkern“

Präambel

Auf der Grundlage des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBL.s.55), berichtigt am 25.04.2003 (SächsGVBL.S.159) und des § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBL.S.220) hat der Stadtrat der Stadt Hartha am 3. Februar 2005 in öffentlicher Sitzung folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Ziel und Zweck

Die Gestaltungsrichtlinie soll für die Stadt Hartha gewährleisten, dass auch für das Erweiterungsgebiet des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ Rücksicht auf den historischen Bestand und die ortstypischen Gestaltungsmerkmale genommen wird. Im ursprünglichen Sanierungsgebiet „Stadtkern“ findet die Gestaltungssatzung für den Teilbereich Markt Anwendung.

Es geht dabei nicht um das Einfrieren oder Konservieren dieses Zustandes, sondern um eine angemessene Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und um eine sich aus dieser Substanz heraus entwickelte Stadt, die den historischen Hintergrund mit den Anforderungen und Wünschen, die an eine moderne Lebensqualität geknüpft werden, verbinden.

Die Stadt Hartha hat die Erweiterung des Sanierungsgebietes beschlossen, um eine gezielte städtebauliche Entwicklung auch in diesem Bereich zu sichern.

Um dieses Ziel umzusetzen, bedarf es der Beachtung bestimmter, auf die Stadt Hartha zugeschnittener Regelungen, die zwar den Gestaltungsdrang des Einzelnen unter Umständen einschränken, die aber notwendig sind, wenn es um die Stadt als Gesamtheit geht.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im als Anlage 1 beigefügten Lageplan ausgewiesen. Er grenzt mit seinen Grundstücken östlich und westlich an das bestehende Sanierungsgebiet „Stadtkern“ an.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Alle bauliche Anlagen im Geltungsbereich der Satzung sind so zu behandeln, dass der städtebauliche und gestalterische Zusammenhang mit dem historischen Bestand gewährleistet wird.

Der sachliche Geltungsbereich umfasst alle baugenehmigungspflichtigen und baugenehmigungsfreien Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung.

§ 3 Baukörper

- (1) Die bisher bestehende Straßenflucht der Gebäude ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.
- (2) Werden benachbarte Gebäude baulich verändert oder durch Neubauten ersetzt, dürfen diese in der Fassade und im Dach nicht zusammengezogen werden. Im Regelfall sollen sie als Einzelgebäude erkennbar sein.
- (3) Die bisherigen Firstrichtungen und Dachneigungen sollen beibehalten bleiben.
- (4) Benachbarte Baukörper sollen sich durch differenzierte Trauf-, Gesims-, Brüstungs- oder Sturzhöhen voneinander abheben, die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente darf dadurch nicht verloren gehen.
- (5) Der Straße abgewandte Gebäudefronten können im Rahmen von Umbau-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten gestalterisch in Einklang mit der benachbarten Bebauung verändert werden, wenn das Gebäude kein Denkmal ist.
- (6) Als Terrasse genutzte Dachflächen von Anbauten sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

§ 4 Dachdeckung, Dachform, Dachaufbauten

- (1) Dachform und Dachneigung haben sich am historischen Bestand zu orientieren. Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung muss $> 45^\circ$ betragen. Ausnahmen sind möglich, wenn keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.
- (2) Straßenseitig sind Dacheinschnitte unzulässig.
- (3) Liegende Dachfenster an der Vorderseite sind nur bis 0,4 m² Glasfläche erlaubt.
- (4) Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht beeinflussen und diese nicht als Vollgeschoss erscheinen lassen.
- (5) Die Breite der Gauben soll die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand soll 1 m nicht unterschreiten.
- (6) Zulässige Dachdeckungen sind:
 - a) Naturrote unglasierte Bieberschwanzdoppeldeckung
 - b) Naturschiefer(blauschwarz)
 - c) Hochwertiger Kunstschiefer(dunkelgrau)
- (7) Einzelantennen und Spiegel sind auf der Straßenseite unzulässig. Gemeinschaftsanlagen sind anzustreben.
- (8) Solaranlagen auf der Straßenseite sind möglich, wenn das Stadtbild nicht gestört wird.

§ 5 Fassadengestaltung

- (1) Im Erdgeschoss soll der Wandanteil 20 % nicht unterschreiten.
- (2) Fassaden von Neubauten sind in Anlehnung an die bauliche historische Umgebung entsprechend zu gliedern.
- (3) Wandauflösungen an der Gebäudestraßenseite durch vorstehende oder eingeschnittene Bauteile, wie Erker, Balkone sind zu vermeiden.
- (4) Fassadenverkleidungen aus glattem, poliertem, glänzendem fremden Material sind unzulässig

- (5) Vorhandene Fensterprofilierungen, wie Gesimse, Bänder, und Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen sind zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zumindest sind Fensteröffnungen mit umlaufenden Faschen zu versehen (mindestens 10 cm, höchstens 15 cm dick)
- (6) Außenwandflächen sind mit kleinstrukturiertem Putz zu versehen.
- (7) Maßnahmen des Wärmeschutzes an der Außenfassade sind möglich, wenn der historische Charakter des Gebäudes bestehen bleibt.
- (8) Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen sind nur auf der Straße abgewandten Seite zulässig. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.
- (9) Sockelflächen der Gebäude sind zu putzen oder in ortsüblichen Naturstein (Porphyr, Sandstein und Granit) zu versehen. Das Anbringen von Fliesen ist unzulässig. Das gilt auch für die Gestaltung der Stufenanlagen in den von der Straße einsehbaren Hauseingängen.

§ 6

Fenster und Außentüren

- (1) Fenster sind als stehende (rechteckige) Formate auszubilden, die historisch vorhandene Fensterteilung ist beizubehalten bzw. wieder herzustellen.
- (2) Der Anteil der Wandöffnungen im Verhältnis zur Gesamtwandfläche haben sich am Vorbild der vorhandenen Fassadengestaltung zu orientieren.
- (3) Die Fenster sind vorzugsweise in Holzbauweise herzustellen. Kunststofffenster sind auch möglich. Die Farbe der Fenster ist mit der Fassadenfarbe abzustimmen.
- (4) Fenster mit über 0,80m Höhe sind zu gliedern. Sprossung ist mindestens außen aufgesetzt auszuführen.
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in Größe und Proportion auf das Gebäude abzustimmen und. Vorzugsweise sind stehende Formate zu verwenden.
- (6) Türen und Tore sind in Form, Material und Gliederung an historische Vorbilder der Umgebung anzugleichen. Typisch sind für unsere Innenstadt profilierte Holztüren und -tore.

§ 7

Sonnen- und Wetterschutzanlagen

- (1) Vorhandene Fensterläden sind zu belassen bzw. zu erneuern.
- (2) Rollläden, Jalousien und Markisen sind auf der Straßenseite der Wohngebäude unzulässig. Rollläden sind im Ausnahmefall auf der Straßenseite zulässig, wenn der Rollladenkasten hinter dem Sturz eingebaut wird.
- (3) Baldachine werden ausnahmsweise genehmigt, wenn das Straßenbild nicht gestört wird.
- (4) Bei der Farbauswahl soll auf die Fassadenfarbe Bezug genommen werden. Grelle Farbtöne sind auszuschließen.

§ 8

Farbe und Materialien

- (1) Die zu verwendenden Materialien sind vom historischen Bestand abzuleiten.
- (2) Die Farbgebung ist innerhalb des Straßenbildes abzustimmen.
- (3) Intensive und grelle Putzfarben sind zu vermeiden.
- (4) Der Farbleitplan für die Karl- Marx- Straße und die Steinaer Straße ist Bestandteil der Gestaltungssatzung. Er ist einzuhalten.

§ 9 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2) In der Art der Gestaltung, dem Maßstab, dem Material und der Farbe sind Werbeanlagen der Fassade anzupassen.
- (3) Zulässige Werbeanlagen sind:
 1. auf Putz gemalte und in Putz gekratzte Sgraffito-Schrift,
 2. schmiedeeiserne oder sonstige nicht transparente Buchstaben, einzeln mit und ohne Hinterleuchtung,
 3. schmiedeeiserne Ausleger,
 4. auf Tafeln gemalte Schriften im Ausnahmefall.Die Werbeanlagen dürfen mit Punktleuchten angeleuchtet werden.
- (4) Leuchtreklame und bewegliche Leuchtschriften sind nicht zulässig.
- (5) Zulässige Maße:
 1. Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen höchstens 40 cm,
 2. Werbeanlagen sollen mindestens 10 cm Abstand zu waagerechten Gliederungselementen der Fassade und mindestens 50cm zu vertikalen Gebäudekanten aufweisen.

§ 10 Abweichungen

Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung können erteilt werden, wenn

1. eine Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes nicht entsteht
2. öffentliche belange diese Abweichung erfordern
3. die Einhaltung zu einer unbeabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung zu den mit den Grundsätzen dieser Satzung vereinbar ist.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Vorschriften dieser Satzung stellen gemäß § 87 Abs.1 Nr.1 der Sächsischen Bauordnung eine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 87 Abs.3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Die Gestaltungssatzung tritt am Tage nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hartha, den 18. Mai 2005



Herbst
Bürgermeister



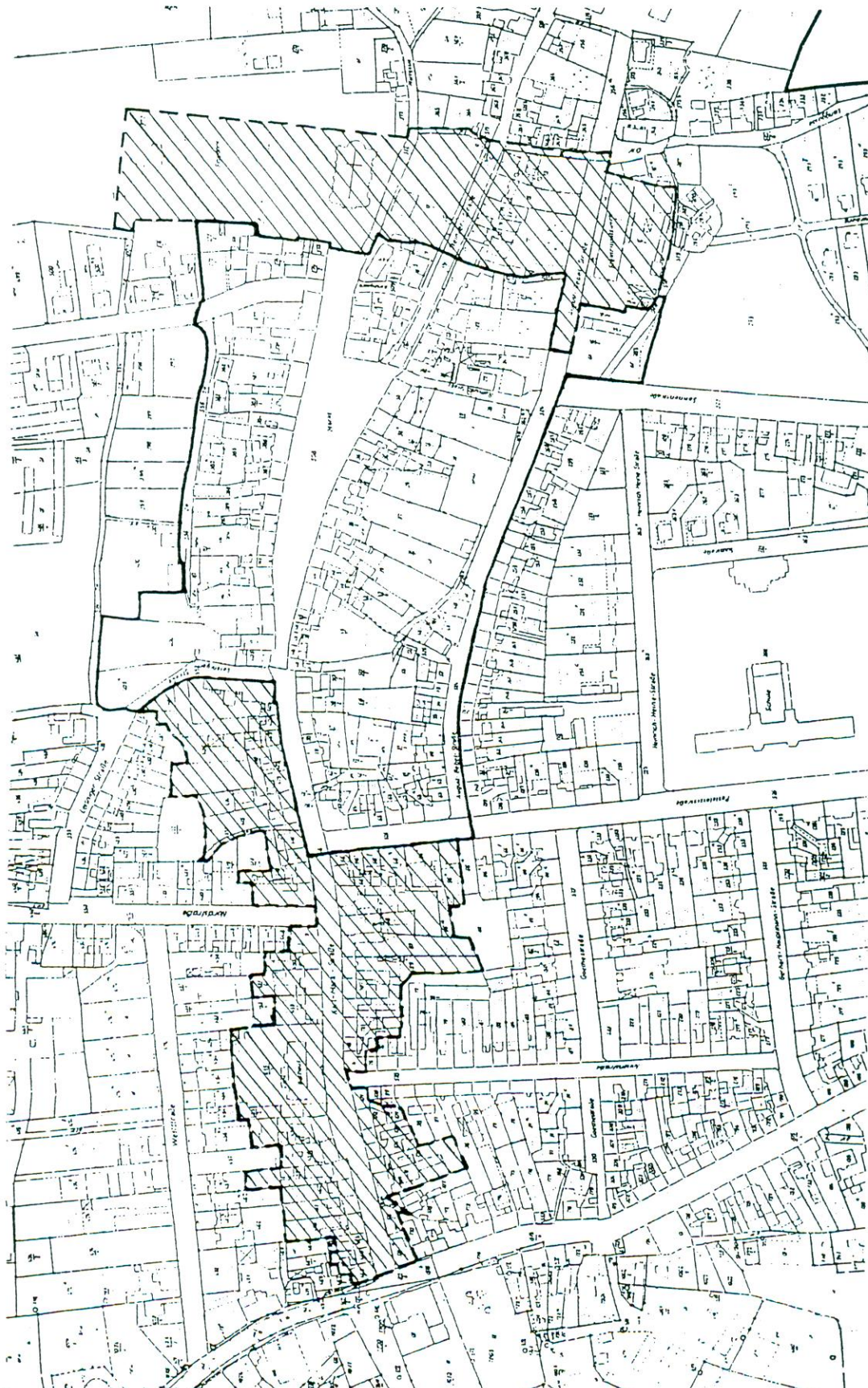
Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustandegekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
 - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat
oder
 - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

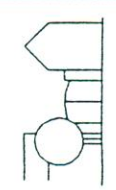


LEGENDE

- Bestehendes Sanierungsgebiet
- ▨ Erweiterungsbereich

ANLAGE 1
zur Gestaltungssatzung
Erweiterungsgebiet
des Sanierungsgebietes
„Stadtkern“, Hartha

architekt.thiel@-online.de



MICHAEL THIEL
Freier Architekt

Hauptstraße 1
01623 Ziegenhain/Sa
Tel 035246 / 50850
Fax 035246 / 50851

Bauverkleinerung

Archiv

Baujahr

Erweiterung Sanierungsgebiet "Stadtkern"
in Hartha

Lageplan zur Erweiterung des
Sanierungsgebietes

Gezeichnet: Wagner

Masstab: 1 : 2.500

Datum: 02.12.2002

Stadtverwaltung Hartha
Karl-Marx-Straße 32
04746 Hartha