



Ortsgestaltungssatzung

S t a d t W e h l e n

Einleitung

1. Vorwort

Fragen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung treten mehr und mehr in den Vordergrund. Dies hängt vor allem mit den gewachsenen ortsplanerischen Wertvorstellungen, dem Interesse an der Bewahrung oder Wiederherstellung von Traditionellem, dem Verlangen nach höherer Umwelt- und Wohnqualität, und den vielfältigen neuen Möglichkeiten des Bauens zusammen.

- Rolle und Bedeutung der Stadtsanierung
- Stellung von Stadt und Dorf Wehlen im Regionalgefüge (Sächsische Schweiz)
- Besondere bauliche Bedingungen und Verhältnisse, Denkmalliste
- Notwendigkeit der Satzung als Grundlage zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes
- keine unangemessene Beschneidung der Wünsche der Bewohner
- Sicherheit und Gleichbehandlung beim einheitlichen Verfahren mit den Antragstellern

2. Rechtsgrundlagen

- Sächsische Gemeindeordnung vom 21. April 1993 § 4 Abs. 1
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz

I. Geltungsbereich, Genehmigungspflicht, Grundsätze

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Ortsgestaltungssatzung gilt für den gesamten Gemarkungsbereich der Gemeinde Stadt Wehlen (Stadt und Dorf Wehlen)
- (2) Der Geltungsbereich wird in drei Zonen gegliedert.
- (3) Der Geltungsbereich der Zone 1 umfaßt das gesamte Gebiet des rechtselbigen Bereich des Sanierungsgebietes. Die genaue Gebietsbegrenzung ist der Karte 1 des Anhangs (Karte Geltungsbereiche) zu entnehmen. Sie umfaßt folgende Straßen und Wege bzw. deren gekennzeichneten Teilbereiche:
 - Pirnaer Straße Nr. 1 -
 - Karl-Marx-Platz Nr. 1 -
 - Markt 1 -
 - Kirchstraße 1 -
 - Rosenstraße 1 -
 - Mennickestraße 1 -
 - Lohmener Straße 1 -
 - Basteiweg Nr. 1 -
 - Hausberg Nr 1 -
- (4) Der Geltungsbereich der Zone 2 umfaßt das gesamte Gemarkungsgebiet Dorf Wehlen sowie Steinrücken und Kegels Gut.
- (5) Der Geltungsbereich der Zone 3 umfaßt den linkselbigen Bereich des Sanierungsgebietes sowie alle anderen Ortslagen der Stadt Wehlen, ausgenommen
 - Steinrücken
 - Kegels Gut
- (6) Der folgende Satzungstext gilt ...

§ 2 Genehmigungspflicht

- (1) Aufgrund des hohen Bestandes an denkmalgeschützten Gebäude wird insbesondere auf das "Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen " (SächsDSchG vom 03.03.1993, veröffentlicht im SächsGVBL Nr. 14/93) hingewiesen.
Aus diesem Grunde ist es erforderlich, auch für sonst baugenehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 63 SächsBO u.a. gesetzlicher Grundlagen die Zustimmung des Stadtrates einzuholen.
- (2) Ergänzend zu den Bestimmungen der §§ 62 und 63 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und deren Verordnung bedürfen der Genehmigung durch den Stadtrat:
 1. alle Änderungen am Äußeren baulicher Anlagen, mit Ausnahme von Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten
 2. der Abbruch von baulichen Anlagen
 3. das Anbringen von Werbeanlagen und Automaten. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Automaten an der Stätte der Leistung, die nur vorübergehend angebracht oder aufgestellt werden sowie Namensschilder bis 0,3 m² Größe.
Als vorübergehend gilt ein Zeitraum bis vier Wochen.
 4. Stützmauern und Einfriedungen

§ 3 Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen

- (1) Orts- und stadtbildprägende Gebäude und Gebäudegruppen sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten. Das gilt gleichermaßen für alle baulichen Anlagen mit historischer oder künstlerischer Aussage.
- (2) Die Änderung, der Umbau oder der Abbruch vorgenannter baulicher Anlagen kann versagt werden, wenn
 - a) durch den Eingriff das äußere Erscheinungsbild maßgeblich gestört wird und
 - b) historische oder künstlerische Belange entstellt werden.
- (3) Alle Maßnahmen an baulichen Anlagen sollen so erfolgen, daß das historische oder künstlerische Gesamtkonzept erhalten bleibt. Bei Sanierungen und Rekonstruktionen soll sich an das historische Erscheinungsbild angelehnt werden.
- (4) Bei Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild baulicher Anlagen dürfen insbesondere Fassadengliederungen, sichtbares Fachwerk, Gesimse, Gewände und gestaltbestimmende Architekturelemente nicht entfernt, verändert oder überdeckt werden.

§ 4 Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Wie bei der Erhaltung ist zuerst der historische Bezug zu ermitteln und ggf. aufzunehmen.
- (2) Bauliche Änderungen und Einfügungen dürfen nur in einem solchen Rahmen vorgenommen werden, daß die stadt- bzw. dorfräumliche Struktur nicht gestört oder zerstört wird.
Maßstab hierbei sind Gliedrigkeit, Dachlandschaft, Proportion und Erscheinungsbild.
- (3) Materialien, Gestaltungselemente, Konstruktion und Farbe sollen sich an den gewachsenen historischen Bestand anlehnen.
- (4) Neubauten müssen sich unter in Abs. 3 genannten Kriterien harmonisch in das Gesamtbild einordnen, wobei die bauliche Entwicklung in Konstruktion, Gestalt, Material und Farbe deutlich zum Ausdruck kommen soll.

--> (Dorf Wehlen)

II. Gestaltung von Baukörpern

§ 5 Baukörper

- (1) Baukörper sollen die für stadt- und dorftypische Geschossigkeit (mit ausgebautem Dachgeschoß) nicht überschreiten:
Zone 1 (Stadt): drei
Zone 2 und 3: zwei
- (2) Benachbarte Baukörper sollen sich in ihrer Ausstrahlung angleichen, sollen sich aber durch verschiedene Trauf-, Sturz-, Sockel- und Fensterhöhen deutlich voneinander abheben.
- (3) Die Erdgeschoßzone ist mit einer deutlich höheren Geschoßhöhe auszubilden und soll sich auch durch die äußere Gestaltung von den Obergeschossen abheben (Bänder, Simse, Sockel o.dgl.)
- (4) Öffnungen in den Gebäuden sollen nur so groß angelegt werden, daß eine ruhige und solide Ausstrahlung der Gebäude erzielt wird bzw. erhalten bleibt.
- (5) Gebäudeöffnungen sollen überwiegend rechteckig ausgeführt werden. Bögen, Arkaden, runde oder dreieckige Fenster sollen als Gestaltungselement die Ausnahme am Baukörper sein.
- (6) Nebengebäude und Anbauten sollen sich in ihrer Form und Größe deutlich dem Hauptbauwerk unterordnen. Bei jeder Sanierung oder Neubau ist ein Nachweis über vorhandene Nebengebäude, deren Zustand und deren Nutzung zu führen.
- (7) Für Nebengebäude in gestalterisch und/oder baulich schlechtem Zustand kann im Zusammenhang mit Absatz 6 ein (ersatzloser) Abbruch angeordnet werden.

--> Dorf Wehlen

§ 6 Dächer, Dachformen

- (1) Die Gestaltung der Dächer und Dachformen hat grundsätzlich nach ihrem historischen und landschaftstypischen Bestand zu erfolgen.
- (2) Neubauten haben sich harmonisch in eine bestehende Dachlandschaft einzuordnen.
- (3) Die Dachneigung soll zwischen 35° und 55° (in der Regel 45°) liegen. Ausnahmen sollen sich nur bei Neubauten aus dem Gesamterscheinungsbild heraus ableiten lassen.
- (4) Verboten sind Flachdächer mit einer Neigung unter 10°. Diese Regelung gilt auch für Nebengebäude.
- (5) Bei einzelstehenden Gebäuden soll auf eine vielfältige Gliederung des Daches Wert gelegt werden. Hierzu gelten die historischen und landschaftstypischen Bezüge der örtlichen Dachlandschaft als Maßstab.
- (6) Als maximaler Traufüberstand soll 45 cm nicht überschritten werden. Der Überstand am Ortgang soll 25 cm nicht überschreiten.

--> Dorf Wehlen

§ 7 Dachdeckung

- (1) Die Dachdeckung soll überwiegend als Schuppendeckung ausgeführt werden. Bahnendeckung (sowohl bituminös als auch Metall) soll nur an (sehr) kleinen Dachflächen ausgeführt werden, welche bautechnisch sonst nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu realisieren wären.
- (2) Zur Dacheindeckung sind vorzugsweise Ziegel in roten oder rostbraunen Farbtönen zu verwenden.

den, möglich sind auch Naturschieferdeckungen.

(3) Ausdrücklich untersagt sind folgende Baustoffe:

- Schindeln aus asbesthaltigem Faserbeton
- Schindeln aus Bitumenschablonen (Ausnahme: Deckung auf Nebengebäuden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild nicht maßgeblich gestört wird.

§ 8 Dachaufbauten, Dachfenster

(1) Dachaufbauten sollen sich in ihrer Ausstrahlung auf das Hauptdach beziehen.

Liegt kein historischer Befund vor, können folgende Dachaufbauten zugelassen werden:

- SchlepPGAUPEN
- Fledermausgaupen
- Stehgaupen
- Dachhäuser (Zwerchdächer)
- Dachtürmchen

(2) Die Mindestabstände von Gaupen und ihren Dächern müssen betragen:

- zum First: 1,5 m
- zum Ort : mindestens die Breite der Gaupe
- untereinander: mindestens die halbe Breite der größeren Gaupe

(3) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind farblich der umgebenden Fläche anzupassen.

(4) Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nur zulässig, falls sie

- der Belichtung von Nebenräumen oder des Dachbodens oder
- als Dachausstieg für Reparatur- und Erhaltungszwecke dienen und
- eine Einzelgröße von 0,5 m² nicht überschreiten.

Diese Dachelemente dürfen nur in der elbabgewandten Dachseite eingesetzt werden. Ihre Gesamtfläche darf 1/10 der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Mehre neben-, über- oder untereinander angeordnete Dachflächenfenster sind nicht zugelassen.

§ 9 Wandflächen und Fachwerk

(1) Bei der Gestaltung der Wandflächen ist der historische Befund zu untersuchen und ggf. zugrunde zu legen. Abweichungen sind zu begründen.

(2) Außenwandflächen sind grundsätzlich zu verputzen. Als Putze kommen überwiegend glatte Reibeputze oder feinkörnige Traufelputze zum Einsatz

(3) Sandstein ist ein wesentliches Gestaltungs- und Gliederungselement unserer regionalen Architektur. Er sollte an allen Bauwerken als solches auftreten und eingesetzt werden.

Besonders anzuwenden ist Sanstein bei:

- Sockeln
- Pfeilern
- Gewänden
- Simsen u.ä.

(4) Sichtmauerwerk (außer im Sockelbereich) ist jedoch nicht zulässig.

(5) Fachwerk ist in seiner historischen Form zu erhalten, und ggf. wieder freizulegen oder nachzubilden. Soll Fachwerk im Neubau eingesetzt werden, ist auf modernen Konstruktions- und Gestaltungsbezug zu orientieren. Historische Nachahmungen sind nicht zulässig.

(6) Holzverkleidungen von Außenwänden sollten als vertikale Holzverschalung als Leisten - Deckel - Schalung ausgeführt werden, ggf. farbig abgesetzt.

(7) Nicht zugelassen sind schuppenförmige Bekleidungen der Außenwand (außer bei Dachaufbauten)

sowie Bekleidungen aus Kunststoff oder faserzementhaltigen Platten.

- (8) Bei einer Ausbildung des Putzes als Vollwärmeschutz ist darauf zu achten, daß Fassadenelemente wie Simse, Brüstungen, Gewände usw. erhalten bleiben bzw. angelegt werden (ggf. auch nur als Farbstruktur).

--> Dorf Wehlen

§ 10 Türen und Tore

- (1) Hauseingangstüren sind als Holztüren mit Rahmen und Füllung oder als aufgedoppelte Türen einzusetzen.
- (2) Türen aus Kunststoff können ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn sich die Tür harmonisch in das Gesamtbauwerk und Ensemble einfügt. Diese Ausnahme kann nur mit einer detaillierten Darstellung der Fassadenansicht gewährt werden.
- (3) Einfahrtstore sollen sich in ihrer Farbe und Struktur dem übrigen Bauwerk (Maßstab ist dabei das Hauptgebäude) ein- bzw. unterordnen.

§ 11 Fenster

- (1) Fenster sollen grundsätzlich als stehende Rechtecke ausgebildet werden, ein angestrebtes Seitenverhältnis von mindestens 3 : 4 sollte eingehalten werden. Andere Formate sind nur zulässig, wenn durch andere Gestaltungselemente die generelle senkrechte Unterteilung des Bauwerkes gesichert ist.
- (2) Fenster mit einer Fläche über 0,5 m² Scheibengröße sollen durch Teilungen deutlich untergliedert werden. Die Sprossen sollen mindestens an der Außenseite der Fenster angebracht werden.
- (3) Nicht zulässig sind Metallfenster.

--> Dorf Wehlen

§ 12 Schaufenster

- (1) Schaufenster sollen sich in ihrer Proportion und Größe harmonisch in das Bauwerk einfügen.
- (2) Schaufensterteilungen sollen vor allem auf die vertikale Wirkung des Gesamtbauwerkes ausgerichtet werden.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- (4) Die Glasebene muß deutlich hinter der Außenfront und gliedernden Pfeilern und Stützen zurückstehen.
- (5) Bei Schaufenster mit Metallrahmen muß derselbe einen dunklen, zumindest deckenden Anstrich erhalten.
- (6) Schaufenster müssen nach einer Öffnungsbreite von 2,5 m durch einen mind. 50 cm breiten Pfeiler getrennt werden. Dieser Pfeiler ist vollflächig mit dem Sockel und dem Sturz zu verbinden.

§ 13 Sonnenschutzanlagen

- (1) Hölzerne Klappfensterläden als Sonnenschutz für Fenster sollten erhalten bzw. vorgesehen werden.
- (2) Rolläden sind nur dann zulässig, wenn damit die vorhandene Fensterproportion nicht verändert

wird. Nicht erlaubt sind außenliegende und/oder metallig glänzende Rolläden.

- (3) Markisen sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie müssen sich im geschlossenen Zustand innerhalb der Öffnungleibung unterbringen lassen.
Aufgesetzte Markisen und Markisen aus glattem oder glänzendem Kunststoff oder Kunststoffbeschichtungen sind nicht zugelassen.

§ 14 Fassadenausstattungen

- (1) Ausstattungsgegenstände wie Namensschilder, Briefkästen, Rufanlagen u. dgl. sind in Form, Farbe und Gestalt dem Bauwerk anzupassen und unterzuordnen. Sie sind in der Regel im bzw. am Hauseingang anzubringen.
- (2) Leuchten, Ausleger u. dgl. sind dem Altstadtcharakter anzupassen.

§ 15 Farben

- (1) Farben sind nach dem historischen Befund zu erneuern. Kann kein Befund erstellt werden, muß sich die Farbgestaltung der umliegenden Bebauung anpassen.
- (2) Grelle, selbstleuchtende und schillernde Farbtöne sind nicht zugelassen, desgleichen reinweiße Fassadenanstriche.
- (3) Nebeneinanderstehende Gebäude sollen unterschiedliche passende Farben oder Farbtöne aufweisen.
- (4) Verputzanstriche sind mit atmungsaktiven Farben auszuführen.

§ 16 Werbeanlagen und Automaten

- (1) Werbeanlagen haben sich in Form, Größe und Struktur dem Ortscharakter anzupassen (Stadt: Altstadtcharakter). Sie sind nur an Gebäuden und dort nur horizontal zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
a) Schilder u. dgl. max. 50 cm Höhe, max. 2/3 der Gebäudebreite
b) Schriftzüge: Höhe max. 40 cm
- (3) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoßbereich bis maximal Unterkante des Fensters des ersten Obergeschosses zulässig.
- (4) Unzulässig sind selbstleuchtende Reklamekästen, die über die Hauswand ragen.
- (5) Schriftzüge sollten vorzugsweise als gemalte Schrift auf der Hauswand oder als Einzelbuchstaben auf der Hauswand ausgeführt werden. Vorgesetzte und selbst leuchtende Schriftzüge sind zu vermeiden.
- (6) Die Belichtung von Werbeanlagen soll vorzugsweise durch Anstrahlen erfolgen.
- (7) Automaten sind nur zulässig:
- in Hauseingängen
- in Passagen
- mit einer Größe bis max. 0,8 m² ausnahmsweise an Hauswänden, wenn sie oberflächenbündig in die Hauswand eingelassen werden.

III. Gestaltung von Freiflächen

§ 17 unbebaute Flächen

- (1) Die Befestigung und Einfriedung von unbebauten Grundstücksflächen muß sich, soweit sie an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen oder von ihnen einsehbar sind, an den historischen Bezug bzw. Ortscharakter anlehnen.
- (2) Hausvorgärten und Vorplätze sind nicht als Lager- oder Arbeitsfläche zu benutzen. Befristete Genehmigungen bei Baumaßnahmen sind jedoch möglich.

§ 18 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als deutlich vertikal gegliederte Elemente zu gestalten. Ausdrücklich verboten sind:
 - Maschendraht
 - Kunststeinmauerwerk
 - Beton und Betonelemente (außer Zaunssäulen)
 - Rippenstahl

§ 19 befestigte Flächen

- (1) Zur Befestigung von Flächen und Wegen sind vorzugsweise Pflaster und Sandstein einzusetzen. Für den dörflichen Teil (ab Zone 2) sind auch Hartbrandziegel, Klinker oder Betonsteinpflaster möglich. Ausdrücklich verboten sind Betonflächen über 1,0 m² sowie leuchtende Mosaikfliesen.

§ 20 Bepflanzungen

- (1) In den Hausgärten und Grundstücksflächen sind einheimische Laub- und Nadelgehölze, Obstbäume als Hochstämme, Büsche und Spaliere zu verwenden. Auf Koniferen und andere nicht landschaftstypische Gehölze sollte verzichtet werden.

§ 21 Landwirtschaftliche Flächen

- (1) Nichtbewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen (Brachen), die an die Ortslage heranreichen, sind zweimal jährlich zu bearbeiten.
- (2) Bei Dauergrünland ist ein jährlich ein zweimaliger Schnitt notwendig. Es ist eine Nutzung als Weideland anzustreben.

§ 22 Wanderwege

- (1) Wanderwege sind als solche zu kennzeichnen, auch vorhandene Feldwege sind bei Bedarf zu nutzen.
- (2) Ehemalige (Haupt-)Wanderwege, die durch Flächenzusammenlegung zerstört wurden, sind wieder einzurichten und durch Heckenbepflanzungen sowie Solitärgehölze auszubauen.
- (3) Die aus natürlichen topographischen Bedingungen entstandenen Aussichtspunkte in das obere Elbtal sind, soweit sie das Territorium von Wehlen betreffen, für einen uneingeschränkten Ausblick freizuhalten.

IV. Schlußbestimmungen

§ 23 Anforderungen an Planungsunterlagen

- (1) Die Anforderungen an Planungs- und Bauantragsunterlagen ergeben sich aus der "Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Bauvorhaben und bautechnische Prüfungen" (Bau Vorl-/Bau Prüf VO) vom 11.03.1993, veröffentlicht im Sächs.GVBL Nr. 16/93 i.V.M. der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 17.07.1992 (SächsGVBL S.363)
- (2) Damit im Genehmigungsverfahren der Bauantrag auf Übereinstimmung mit der Ortsgestaltungssatzung und anderer gesetzlicher Bestimmungen geprüft werden kann, muß dieser enthalten:
 - Darstellung der Hauptansichten einschließlich bebauter Nachbargrundstücke
 - schriftliche Erläuterungen über ausgewählte Materialien
 - Farbe und Abmessung von Einzelelementen

§ 24 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Bei Fällen, in denen die bestehenden Vorschriften zu einer erheblichen und unbilligen Härte führen würde, die dem Betroffenen nicht zugemutet werden kann, ist die Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit dem Stadtrat berechtigt, auf Antrag durch Bescheid eine Befreiung auszusprechen.
- (2) Aus einer ausgesprochenen Befreiung kann das Recht auf Allgemeingültigkeit jedoch nicht abgeleitet werden.

§ 25 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer
 - ...

§ 26 Inkrafttreten

- (1) Die Ortsgestaltungssatzung tritt (nach ihrer Genehmigung durch die übergeordnete Baubehörde) nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft.

Stadt Wehlen, den

Tittel, Bürgermeister