

**Gestaltungssatzung**  
**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**  
**gem. § 83 Sächs.BO**

AUFGRUND DES § 4 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN (SächsGemO) VOM 21.04.1993 (SächsGVBl. S. 301, BER. S. 445) UND DES § 83 DER SÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (SächsBO) I. D. FASSUNG V. 26.07.1994 (SächsGVBl. S. 1401) HAT DER STADTRAT DER STADT WILSDRUFF IN SEINER SITZUNG AM 21.03.1996 ZUM SCHUTZ UND ZUR KÜNFTIGEN GESTALTUNG DER WILSDRUFFER ALTSTADT, DIE VON BESONDERER GESCHICHTLICHER, KULTURELLER, ARCHITEKTONISCHER UND STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG IST, DIE FOLGENDE GESTALTUNGSSATZUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG) BESCHLOSSEN:

**TEIL I      GELTUNGSBEREICH**

§ 1      RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese Satzung gilt für das gem. §§ 142 und 143 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet der Stadt Wilsdruff. Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Katasterplan (Anlage 1, Stand: 14.03.1996) mit einer schwarzen Strichellinie (gem. Nr. 15.13 PlanzV 1990) dargestellt. Der Plan im Maßstab 1:1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2      SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Örtliche Bauvorschrift gilt für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen an Gebäuden, Neben- und Außenanlagen sowie Werbeanlagen, auch wenn sie gem. § 63 SächsBO baugenehmigungsfrei sind.
- (2) Die Bauvorschrift enthält besondere Bestimmungen für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Öffentliche Flächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege, Plätze sowie öffentlich zugängliche Grünflächen.

- (3) Genehmigte Anlagen gem. Abs. 1, die bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhanden sind, genießen Bestandsschutz. Bei Änderungen oder Neuanlagen ist nach den Regelungen dieser Satzung zu verfahren. Notwendige Reparaturen sind in Anlehnung an die Regelungen dieser Satzung vorzunehmen.
- (4) Für Kulturdenkmale gem. § 2 Sächs DSchG und Objekte, die für eine Unterschutzstellung als Kulturdenkmale vorgesehen sind, können von dieser Satzung abweichende Gestaltungsanforderungen durch die Denkmalbehörden gestellt werden.

## **TEIL II ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **§ 3 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN**

- (1) Alle Neubauten, Änderungen baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung müssen nach Maßgabe der §§ 4 - 31 so ausgebildet werden, dass die geschichtliche, kulturelle, architektonische und städtebauliche Eigenart der Wilsdruffer Altstadt erhalten, gesichert und nicht beeinträchtigt wird.

### **§ 4 PARZELLENSTRUKTUR**

- (1) Die historische Parzellenstruktur soll möglichst erhalten bleiben und bei Neubauten berücksichtigt werden.
- (2) Um- und Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinausreichen, sind durch Fassaden- und Dachgliederung so zu gestalten, dass die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge von max. 10 cm Tiefe, Pfeiler oder Materialwechsel erfolgen.

### **§ 5 BAUFLUCHTEN**

- (1) Die vorhandenen Baufluchten und Raumkanten der Straßenzüge und Platzräume sind auch bei Um- und Neubauten beizubehalten. Veränderungen der bestehenden

Fluchten, Arkaden und andere räumlich wirksame Abweichungen sind unzulässig.

## § 6 BAUKÖRPER

- (1) Die überlieferten und vorhandenen Proportionen, Gebäudestellungen, Abmessungen und Gliederungen der Baukörper sind zu erhalten.
- (2) Bei Um- und Neubaumaßnahmen sind die Gebäude in Länge, Breite, Höhe, Dachform und Firstrichtung an die Baukörperproportionen der Umgebung anzupassen.
- (3) Durchlaufende Traufen über mehr als 2 Gebäude sind zu vermeiden. Zwischen den Traufhöhen benachbarter Gebäude soll eine Höhendifferenz von min. 10 cm - max. 1,0 m bestehen.

## TEIL III DÄCHER

### § 7 DACHLANDSCHAFT UND DACHFORMEN

- (1) Der einheitliche und geschlossene Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neu- und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die jeweils in den einzelnen Straßen und an den Plätzen vorherrschende Firstrichtung ist beizubehalten.
- (2) Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur zulässig als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und Walmdächer mit allseitig gleicher Neigung. Die Dachneigung muss mindestens 38° betragen. Für die Dächer von Nebengebäuden, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, können flachere Neigungen zugelassen werden.
- (3) Satteldächer können bis zu 1/3 des Giebeldreiecks abgewalmt werden, wenn das Gebäude sich bei traufständiger Bauweise am Ende einer Häuserzeile befindet.
- (4) Bei Neu- und Umbauten sind Mansardedächer ausnahmsweise zulässig, wenn der Vorgängerbau ein Mansardedach hatte oder die benachbarten Gebäude ein Mansardedach haben.

- (5) Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung und den ortsüblichen Bauformen knapp auszubilden. Der Dachüberstand am Ortgang darf 10 cm, an der Traufe 40 cm nicht überschreiten.

#### § 8 MATERIAL UND FARBE DER DÄCHER

- (1) Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Eindeckungen mit Falz-, Hohl- oder Biberschwanzziegeln oder -dachsteinen aus gebranntem Ton oder Beton in naturroten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
- (2) In dem in der Anlage 1 mit einer durchgehenden schwarzen Linie gekennzeichneten Bereich um den Marktplatz sind nur Eindeckungen mit naturroten Biberschwanzziegeln aus gebranntem Ton in Kronen- oder Doppeldeckung zulässig.
- (3) Die vorhandenen Schiefereindeckungen sind zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sind Schiefereindeckungen aus Natur- oder Kunstschiefer in der ortsüblichen Verlegeart zulässig, wenn der Vorgängerbau ein Schieferdach hatte.
- (4) Dacheindeckungen aus Metall, Pappe, Wellplatten, Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig. Für vorhandene, flach geneigte Dächer oder Flachdächer von Nebengebäuden kann ausnahmsweise eine Eindeckung mit Pappe oder Metall (Falzblech) zugelassen werden.
- (5) Dachkehlen und -anschlüsse sollen möglichst ohne Verblechungen ausgeführt werden. Technisch bedingte Blechflächen sollen auf ein Mindestmaß beschränkt, soweit wie möglich unterhalb der Dachhaut eingebaut und farblich der Dachfläche angeglichen werden.

#### § 9 DACHAUFBAUTEN, -ÖFFNUNGEN UND -EINSCHNITTE, TECHNISCHE BAUTEILE

- (1) Als Dachaufbauten sind nur stehende einzelne Dachgauben mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach mit max. 1 Fenster oder Schleppgauben zulässig. Pro Gebäude soll nur eine Form verwendet werden. Zwerchhäuser oder Zwerchgiebel sind nur ausnahmsweise zur Betonung exponierter Stellen im Straßen- oder Platzraum zulässig.

- (2) Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf insgesamt bei Gebäuden bis zu 6 m Breite  $\frac{2}{3}$  der zugehörigen Dachlänge, bei Gebäuden über 6 m Breite  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Zum Ortgang ist ein Abstand von mind.  $\frac{1}{6}$  der Trauflänge einzuhalten. Der Abstand zur Traufe und zum First muss mind. 3 Ziegelreihen betragen.
- (3) Die Dächer der Dachaufbauten sind in Material und Farbe der Hauptdächer zu decken.
- (4) Die Seitenwände der Dachgauben sind senkrecht auszuführen und in Material und Farbe der Fassade des Gebäudes anzupassen. Eine Verkleidung mit dem Material der Dachdeckung ist zulässig. Die Anschlüsse der Gaubendach- und -seitenflächen an das Hauptdach sollen mit unterhalb der Dachhaut liegenden Anschlussblechen bzw. bei Biberschwanzdeckung durch konische Eindeckung ohne sichtbare Bleche ausgeführt werden.
- (5) Dachflächenfenster sind auf den von den öffentlichen Flächen einsehbaren Dachflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Dachausstiegsluken mit einer Größe von max.  $0,3 \text{ m}^2$ .
- (6) Dacheinschnitte und Dachbalkone sind nur zulässig, wenn sie von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.
- (7) Technische Bauteile wie Schornsteine, Lüftungshauben usw. müssen gestalterisch in die Dachflächen integriert werden. Die Schornsteinköpfe sind in der Regel zu verputzen oder in verfugtem Ziegelmauerwerk herzustellen. Eindeckrahmen sind so klein wie möglich zu halten.

## **TEIL IV FASSADEN**

### **§ 10 GLIEDERUNG DER FASSADEN**

- (1) Die Fassaden sind geschoss- und gebäudeweise zu gliedern. Die Stockwerkshöhen sollen sich bei Neubauten an den Stockwerkshöhen der Nachbarbebauung orientieren. Eine Reihung gleicher Fassaden und/ oder durchlaufender Stockwerkshöhen ist nicht zulässig.

- (2) Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil muss im Obergeschoss mind. 60%, im Erdgeschoss mind. 40% der zugehörigen Fassadenfläche betragen. Die zugehörige Fassadenfläche wird aus der Gebäudebreite und der Geschosshöhe des Erd- bzw. Obergeschosses ermittelt.
- (3) Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür- und Schaufensteröffnungen mind. an 3 Seiten von Wandflächen umgeben sein. Der Abstand der Öffnungen von der seitlichen Gebäudekante bzw. untereinander soll mind. 0,5 m betragen. Öffnungen über 2 Geschosse sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn dadurch eine besondere städtebauliche Situation betont wird (z.B. Eckgebäude).

#### § 11 FASSADENMATERIAL

- (1) Die Außenwände der Haupt und Nebengebäude sind in Glatt- und Rauputz zu verputzen, sofern das Gebäude nicht ganz oder teilweise in Sichtfachwerk oder Sichtmauerwerk errichtet wurde. Gemusterte und/oder dekorative Putzarten und Verkleidungen mit Holz, Schiefer, industriell gefertigten Natur- oder Kunststeinplatten, keramischen Platten (Fliesen) oder andere Werkstoffe imitierende Materialien sowie das Verklinkern von Putz- oder Fachwerkfassaden sind nicht zulässig.
- (2) Vorhandenes Sichtfachwerk ist zu erhalten. Verputztes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es aufgrund seines Materials und seiner Konstruktion als Sichtfachwerk geeignet ist. Die Gefache sind zu verputzen. Die Verwendung von vorgesetztem, nicht konstruktiv notwendigem Fachwerk ist unzulässig.
- (3) Sichtmauerwerk ist nur zulässig bei der Sanierung von Gebäuden, die in Sichtmauerwerk konstruiert sind. Das Mauerwerk ist bündig mit dem Stein zu verfugen.
- (4) Vorhandene Schmuckelemente an den Fassaden wie Sandsteingewände an Fenstern und Türen, Putzfaschen, Stuck, Zierverbände usw. sind zu erhalten.

## § 12 FASSADENFARBEN

- (1) Putzfassaden sind mit Farbanstrichen mit einem Remissionswert von mind. 40 % und max. 80 % zu versehen. Dabei sollen die Farbtöne aus dem ortsüblichen Farbspektrum verwendet werden. Weiße Anstriche (Remissionswert 100 %) und grelle, leuchtende und/oder reflektierende Farben sind unzulässig.
- (2) Putzfaschen, Stuck und andere Zierelemente können farbig abgesetzt werden.
- (3) Fachwerkteile sind in dunkelbraunen Farbtönen zu behandeln.
- (4) Sichtmauerwerk ist mit naturgelben oder naturroten Ziegeln auszuführen. Glasierte Ziegel sind nur als Ziersteine zulässig.
- (5) Fassadenanstriche auf Teilen von Fassaden sind unzulässig.

## § 13 SOCKEL

- (1) Die Sockel der Gebäude sind nur zulässig aus Putz oder steinmetzmäßig bearbeitetem Naturstein oder Sichtbeton. Verkleidungen mit keramischen Platten oder glänzenden Materialien - auch glänzend polierten Natursteinplatten - sind nicht zulässig.
- (2) Bei in Sichtmauerwerk konstruierten Gebäuden können die Sockel auch mit Ziegeln ausgeführt werden. Glasierte Ziegel sind auch im Sockelbereich nur als Ziersteine zulässig.

## **TEIL V GEBÄUDEÖFFNUNGEN**

### § 14 FENSTER

- (1) Die Fensteröffnungen sind mit stehenden Formaten mit einem Seitenverhältnis von mind.  $b:h = 4:5$  auszubilden. In Gebäuden mit einer Traufhöhe unter 5,50 m können auf Antrag in den Obergeschossen ausnahmsweise auch quadratische Formate zugelassen werden.

- (2) Die vorhandenen Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und Fenstererneuerungen sind in Fensterflächen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Größe Unterteilungen vorzunehmen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.
- (3) Rahmen und Sprossen sind so zu gestalten, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert und profiliert sind. Die Hauptgliederung der Fenster ist mit glasteilenden senkrechten bzw. horizontalen Sprossen oder Pfosten und Kämpfer mit einem Profil von mind. 60 mm - max. 70 mm vorzunehmen.
- (4) Für die weiter gehende Gliederung der Fensterflächen sind nur konstruktive oder aufgesetzte Sprossen zulässig, die mind. 22 mm - max. 30 mm breit und über Glas mind. 15 mm hoch sind. Aufgesetzte Sprossen müssen mit Abstandshalter zwischen den Scheiben beidseits unmittelbar auf das Isolierglas gesetzt werden. Ausschließlich zwischen den Scheiben eines Isolierglasfensters liegende Sprossen sind unzulässig.
- (5) Verglasungen sind nur mit glattem Flachglas zulässig. Verglasungen mit farbigem oder gewölbtem Glas (sog. 'Butzenscheiben'), Strukturglas oder so genannter "Antikverglasung" sind nicht zulässig.
- (6) Fensterrahmen sind weiß oder farbig zu behandeln. Glänzende oder metallische Oberflächen sind nicht zulässig.
- (7) Das Zumauern von Fensteröffnungen mit Glasbausteinen oder anderen Materialien ist nicht zulässig.
- (8) In Baudenkmalen sowie in denkmalgeschützten Ensembles sind nur handwerksgerechte gefertigte Holzfenster mit konstruktiven Unterteilungen zulässig.
- (9) Sohlbänke sollen sich in ihrer Gestaltung an den historischen Vorbildern orientieren. Als Materialien kommen z.B. Sandstein bzw. Blechabdeckungen in Frage. Sohlbänke aus Flachklinkern sind nicht zulässig.

## § 15 HAUSTÜREN

- (1) Die vorhandenen, handwerklich gefertigten Haustüren aus Holz sollen erhalten werden.

- (2) Bei Neubauten und erforderlichen Erneuerungen sind die Haustüren an die ortsüblichen Proportionen anzupassen und mit den typischen, in der Regel symmetrischen Unterteilungen zu versehen. Für Haustüren mit größeren Glasflächen gilt § 14 Abs. 2 - 5 sinngemäß.
- (3) Haustüren sind farbig zu behandeln. Weiße, glänzende oder metallische Oberflächen sind nicht zulässig.

#### § 16 TORE

- (1) Die Tore von Hausein- und - durchfahrten und Garagen sollen 2-flügelig und symmetrisch geteilt ausgeführt werden.
- (2) Nachträgliche Einbauten von Durchfahrten oder Garagen oder die Vergrößerung oder Verkleinerung von Toren sind nur zulässig, wenn sich die Toröffnung in die Proportionen der Gebäudefassade einfügt.
- (3) Für die Oberflächen der Tore gilt § 15 Abs. 3.

#### § 17 SCHAUFENSTER UND LADENEINGÄNGE

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen sich mit ihren Achsen und Teilungen aus der Konstruktion und Gliederung der Gesamtfassade entwickeln.
- (2) Die Breite eines Schaufensters darf die Breite von zwei im Obergeschoss darüber liegenden Fenstern einschl. des dazwischen liegenden Wandpfeilers nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Schaufenster bis zu einer Breite von max. 2,50 m zulässig.  
Zwischen zwei Schaufenstern bzw. zwischen Schaufenster und Ladentür, sofern die Ladentür nicht in das Schaufensterelement integriert ist, muss ein Wandpfeiler mit einer Breite von mind. 50 cm ausgebildet werden.
- (3) Hinter die Fassade zurückgesetzte Schaufenster und/oder Ladeneingänge sind nicht zulässig.
- (4) Die vorhandenen, historischen Schaufenster sollen erhalten werden.
- (5) Schaufenster und Ladeneingangstüren sind farbig zu behandeln. Weiße Türen sowie glänzende oder metallische

Oberflächen sind unzulässig. Die Profile der Fenster und Türen sollen möglichst schlank gehalten werden.

## **TEIL VI ZUSÄTZLICHE BAUTEILE**

### **§ 18 EINGANGSTREPPEN**

- (1) Die vom öffentlichen Raum sichtbaren Eingangstrepfen oder -stufen sind zulässig in steinmetzmäßig bearbeitetem Naturstein oder Beton. Treppenstufen aus Ziegelsteinen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Fassade des zugehörigen Gebäudes aus Ziegeln besteht. Eine Verkleidung von Naturstein- oder Betonstufen mit keramischen Platten ist nicht zulässig.
- (2) Eingangsstufen, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, dürfen nur hinter die Fassade verlegt werden, wenn die Verkehrssicherheit gefährdet ist.

### **§ 19 BALKONE, ERKER, WINTERGÄRTEN, VORBAUTEN**

- (1) Erker; Balkone, Wintergärten oder sonstige Vorbauten sowie Fassadeneinschnitte sind an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. An Eckgebäuden und städtebaulich besonders exponierten Gebäuden können Erker oder Vorbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die städtebauliche Situation dies ermöglicht oder erfordert.
- (2) Von öffentlichen Flächen einsehbare Balkone, Wintergärten, Loggien oder sonstige Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und die Fassade, an der sie angebracht sind, abzustimmen. Balkongeländer und -brüstungen sind entsprechend den regional typischen Bauformen in verputztem Mauerwerk oder als Metallkonstruktion auszuführen.

### **§ 20 SONNEN- UND WETTERSCHUTZANLAGEN**

- (1) Feste und bewegliche Sonnen- und Wetterschutzdächer über Eingängen und Schaufenstern sind nur über der jeweiligen Fassadenöffnung zulässig. Seitliche Auskragungen über das

Fenster oder die Tür hinaus dürfen 10 cm auf jeder Seite nicht überschreiten. Vertikale Windschutzelemente seitlich der Eingangstüren sind nicht zulässig.

- (2) Für feststehende Sonnen- und Wetterschutzdächer sind nur einfache, materialgerechte Konstruktionen aus Metall oder Holz mit einer Deckung aus Dachziegeln, Blech, transparenten Kunststoffen oder Glas oder eine Bespannung mit Markisenstoff zulässig. Die Gestaltung ist auf die Fassade abzustimmen.
- (3) Bewegliche Sonnen- oder Wetterschutzdächer sind mit Markisenstoff zu bespannen, der farblich auf die Fassade abgestimmt ist. Die Markise darf in geschlossenem Zustand nicht mehr als 10 cm aus der Fassade herausragen. Korbmarkisen sind als beweglicher Sonnen- oder Wetterschutz nicht zulässig.
- (4) Roll-Läden und Sonnenschutzanlagen sind nur zulässig, wenn sie farblich auf die Fassade abgestimmt sind. Rollladenkästen und sonstige konstruktive Teile dürfen von der Außenfassade nicht sichtbar sein oder aus der Fassade herausragen und das lichte Öffnungsmaß der Fenster nicht verringern.
- (5) Fensterläden und nach historischem Vorbild gestaltete Außenjalousien sind zulässig.

## § 21 ANTENNENANLAGEN

- (1) Antennenanlagen für Rundfunk- und Fernsehempfang sind unter Dach zu montieren. Falls dies aus technischen Gründen nicht möglich sein sollte, ist pro Gebäude nur eine Antennenanlage (Gemeinschaftsantenne) zulässig, die nach Möglichkeit so zu montieren ist, dass sie vom öffentlichen Raum nicht sichtbar ist.
- (2) Satellitenantennen und Parabolspiegel sind an den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig.

## § 22 SOLARANLAGEN

- (1) Solaranlagen auf Dachflächen, die vom öffentliche Raum einsehbar sind, sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

## **TEIL VII NEBENANLAGEN UND ANBAUTEN**

### **§ 23 ANBAUTEN**

- (1) Vom öffentlichen Raum sichtbare Anbauten sind nur zulässig, wenn sie in Material, Farbe, Konstruktion und Gestaltung auf das Hauptgebäude abgestimmt sind.

### **§ 24 NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN**

- (1) Nebengebäude und Garagen müssen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden. Fassaden und Dach sollen sich hinsichtlich Konstruktion, Material und Farbe an den zugehörigen Hauptgebäuden orientieren.
- (2) Es dürfen max. 2 Garagen zu einer Anlage zusammengefasst werden. Hiervon ausgenommen sind Gemeinschaftsgaragen für Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- (3) Jede Garage muss ein eigenständiges Tor erhalten. Die Gestaltung der Tore regelt § 16.

## **TEIL VIII AUSSENANLAGEN**

### **§ 25 BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN, ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE**

- (1) Die unmittelbar an die öffentlichen Straßen und Plätze angrenzenden Freiflächen der privaten Grundstücke sollen mit Naturstein gepflastert werden. Begrünte Vorgärten sind nur zulässig, wenn mehr als 2 Gebäude nebeneinander aus der Straßenflucht zurückgesetzt sind oder wenn Vorgärten bereits aus historischer Zeit überliefert sind.
- (2) Zufahrten auf den privaten Grundstücken sollen hinsichtlich Material und Gestaltung möglichst an die im öffentlichen Straßenraum angelegten Grundstückszufahrten

angepasst werden. Für die Befestigung von Zufahrten sowie sonstigen Flächen sind nur gepflasterte Beläge aus Natursteinen, Pflasterklinkern oder rechteckigen bzw. quadratischen Betonsteinen mit einer max. Seitenlänge von 40 cm zu verwenden. Ortbeton oder Asphalt sind nicht zulässig.

- (3) Für Stellplätze sind zusätzlich zu den in Abs. 2 genannten Materialien auch Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

## § 26 UNBEFESTIGTE FREIFLÄCHEN

- (1) Die von den öffentlichen Flächen einsehbaren unbefestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- (2) Es sollen möglichst einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dabei sollen Laubgehölze vorrangig Verwendung finden.

## § 27 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

- (1) Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechten Latten oder handwerklich gefertigte Metallzäune zulässig. Für Holz- und Metallzäune sind Sockel bis zu einer Höhe von max. 60 cm und Pfeiler aus Naturstein, Beton oder Putz zulässig. § 13 gilt sinngemäß.
- (2) Für straßenseitige Einfriedungen sollen Hecken nur in Verbindung mit einem Holz- oder Metallzaun verwendet werden.
- (3) Vorhandene Mauern aus Natursteinen, Ziegelmauerwerk oder Putz sind zu erhalten.
- (4) Erforderliche Stützmauern sind aus Naturstein, Beton oder Putz zulässig.

## **TEIL XI WERBEANLAGEN**

### § 28 ORTSFESTE WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Form, Material, Farbe und Gliederung der Architektur des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, unterordnen. Sie dürfen architektonische Gliederungselemente nicht überdecken oder überlagern und den Gesamtzusammenhang der Fassade nicht beeinträchtigen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An Gaststätten sind ausnahmsweise auch Werbeanlagen für Getränkeliieferanten bzw. Brauereien bis zu einer Größe von max. 0,25 m<sup>2</sup> zulässig.
- (3) Für jeden Gewerbebetrieb ist max. eine Werbeanlage zulässig. Mehrteilige Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet sind. Die Gesamtfläche einer Werbeanlage darf, auch wenn sie aus mehreren Teilen besteht, 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zusammengehörige Werbeanlagen über mehr als ein Gebäude sind nicht zulässig.
- (4) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig zwischen der Oberkante der Schaufenster bzw. Ladeneingänge und der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und dürfen seitlich nicht über die darunter liegenden Gebäudeöffnungen (Schaufenster bzw. Geschäftseingänge) hinausreichen.
- (5) Zusätzlich zu den Werbeanlagen gem. Abs. 3 darf für jeden Gewerbebetrieb ein Ausleger senkrecht zur Gebäudefront mit einer Größe von max. 0,35 m<sup>2</sup> und einer Seitenlänge von max. 60 cm angebracht werden. Der Ausleger darf nicht weiter als 90 cm aus der Fassade hervorragen. Hiervon ausgenommen sind handwerklich hergestellte Berufs- und Innungsschilder. Die Unterkante des Auslegers muss mind. 2,50 m über dem Gehsteig liegen.
- (6) Lichtkästen (beleuchtete Transparentkästen) und vertikale und schräg angeordnete Schriftzüge sowie sich bewegende oder sich in kurzen Abständen ein- und ausschaltende Leuchtkörper und Laufschriften oder Wechsellicht sind nicht zulässig.
- (7) Grelle, reflektierende oder selbstleuchtende Farben wie RAL 1026 (leuchtgelb), RAL 2005 (leuchtorange), RAL 2007 (leuchthellorange), RAL 3024 (leuchtrot), RAL 3026

(leuchthellrot), RAL 4003 (erikaviolett), RAL 9007 (graualuminium) o.ä. sind unzulässig.

- (8) An Baudenkmalen und in dem in der Anlage 1 mit einer durchgehenden schwarzen Linie gekennzeichneten Bereich um den Markt sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben auf der Hauswand oder als hinterleuchtete Einzelbuchstaben aus Metall zulässig. Ausleger dürfen nur als handwerklich hergestellte Berufs- und Innungsschilder ausgeführt werden. Selbstleuchtende Buchstaben sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Apotheken und Gaststätten während der Öffnungszeiten und Apotheken während der Dienstbereitschaft.
- (9) An Mauern, Zäunen, auf öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen sowie an Gebäuden außerhalb der in Abs. 4 beschriebenen Flächen sind Werbeanlagen aller Art unzulässig.

#### § 29 SCHAUKÄSTEN UND WARENAUTOMATEN

- (1) Schaukästen und Warenautomaten sind nur im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit einem Verkaufs- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. § 28 Abs. 1 und 8 gilt sinngemäß.
- (2) An Baudenkmalern und in dem in der Anlage 1 mit einer durchgehenden schwarzen Linie gekennzeichneten Bereich um den Markt sind Schaukästen und Warenautomaten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Gaststätten, die neben der Eingangstür einen Schaukasten für die Speisekarte in einer Größe von max. 45 cm x 30 cm anbringen dürfen und Apotheken mit einer Hinweistafel für die Dienstbereitschaft.
- (3) Schaukästen und Warenautomaten sollen so tief als möglich in die Fassade eingelassen werden. Sie dürfen max. 20 cm aus der Fassade hervorragen.
- (4) Die Beleuchtung von Schaukästen und Warenautomaten ist blendfrei zu gestalten.

#### § 30 BETRIEBSSCHILDER UND ANPREIS- BZW. ANGEBOTSWERBUNG

- (1) Namens- und Betriebsschilder für Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe ohne Ladengeschäft dürfen im Eingangsbereich des Erdgeschosses in einer Größe von max. 0,1 m<sup>2</sup> angebracht werden. Mehrere Schilder an einem Gebäude sind in Form, Farbe und Material einheitlich zu gestalten und in einem Rahmen zusammenzufassen. § 28 Abs. 1 gilt sinngemäß.
- (2) Bewegliche Anpreistafeln (Aufsteller) und Verkaufsständer dürfen nur während der gesetzlichen Ladenöffnungszeiten und nur vor der jeweiligen Betriebsstätte aufgestellt werden, wenn dadurch das Gebäude, das Straßenbild und die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird. Für jeden Betrieb sind max. 2 Aufstelltafeln mit einer Größe von jeweils max. 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Regelungen über die Benutzung der öffentlichen Straßen gem. § 14 ff des Sächsischen Straßengesetzes bleiben hiervon unberührt.
- (3) Angebot- oder Plakatwerbung für Einzelprodukte ist nur auf oder in den Schaufenstern im Erdgeschoss auf einer Fläche von max. 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Ein flächiges Überkleben oder Streichen der Schaufenster ist nicht zulässig.
- (4) Für die Farbgestaltung aller Namensschilder, Aufsteller und Werbeplakate gem. Abs. 1 - 3 gilt § 28 Abs. 8.

#### § 31 GENEHMIGUNGSPFLICHT

- (1) Das Anbringen, sowie die Anordnung, Gestaltung und Veränderung von ortsfesten Werbeanlagen aller Art, Schaukästen, Warenautomaten, Betriebschildern und Anpreis- und Angebotswerbung gem. §§ 28 - 30 dieser Satzung ist über die Vorschriften des § 63 (1) SächsBO hinaus genehmigungspflichtig.
- (2) Von der Genehmigungspflicht gem. Abs. 1 sind ausgenommen:
  1. Namens- und Betriebsschilder gem. § 30 Abs. 1 u. 4,
  2. Aufstelltafeln gem. § 30 Abs. 2 u. 4,
  3. Angebots- und Plakatwerbung in oder auf Schaufenstern gem. § 30 Abs. 3 u. 4.

## TEIL X      SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 32    ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1)    Es handelt ordnungswidrig gem. § 81 (1) Nr. 11 SächsBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- entgegen § 4 (2) bei Um- und Neubauten, die über die Breite einer historischen Parzelle hinausreidassn, die Gebäude nicht so gliedert, daß die historische Parzellenstruktur ablesbar bleibt,
  - entgegen § 5 (1) von den historischen Baufluchten abweicht oder Arkaden oder andere räumlich wirksame Abweichungen davon errichtet,
  - entgegen § 7 (1) von der in den einzelnen Straßen und an den Plätzen vorherrschenden Firstrichtung abweicht,
  - entgegen § 7 (2) die Dächer der Hauptgebäude nicht als Sattel- oder Walmdächer mit beid- bzw. allseits gleicher Dachneigung von mind 38° errichtet, § 7 (4) bleibt hiervon unbenommen,
  - entgegen § 7 (5) Ortgang und Traufe nicht in den ortsüblichen Formen ausbildet oder den Dachüberstand am Ortgang mit mehr als 10 cm, an der Traufe mit mehr als 40 cm aufbildet.
  - entgegen § 8 (1) und (2) andere Dachdeckungen als die zulässigen Falz-, Hohl- oder Biberschwanziegel oder -dachsteine in naturroten Farbtönen verwendet, § 8 (3) bleibt hiervon unbenommen,
  - entgegen § 9 (1) und (2) Dachaufbauten errichtet, die durch ihre Größe, Zahl oder Form die Dachlandschaft beeinträchtigen,
  - entgegen § 9 (3) Dachaufbauten in anderem Material als das Hauptdach eindeckt ,
  - entgegen § 9 (4) die Seitenflächen der Dachgauben nicht senkrecht ausführt,
  - entgegen § 9 (5) und (6) Dachflächenfenster, Dacheinschnitte oder Dachbalkone in Dachflächen einbaut, die vom öffentlichen Raum her einsehbar sind,
  - entgegen § 10 (1) Fassaden nicht stockwerks- und gebäudeweise gliedert,

- entgegen § 10 (2) die Fassaden nicht als Lochfassadeerdgeschoss oder die Wandanteile im Erdgeschoß mit weniger als 40 %, im Obergeschoss mit weniger als 60 % der zugehörigen Wandfläche ausbildet,
- entgegen § 10 (3) Fensteröffnungen nicht allseitig, Tür und Schaufensteröffnungen nicht mindestens an 3 Seiten mit Wandflächen umgibt,
- entgegen § 11 (1) und (2) Strukturputz oder Verkleidungen mit Holz, Schiefer, industriell gefertigten Natur- oder Kunststeinplatten, keramischen Fliesen oder andere Werkstoffe imitierenden Materialien an den Fassaden anbringt oder diese verklinkert oder mit vorgesetztem, nicht konstruktiv notwendigem Fachwerk verkleidet oder vorhandenes Sichtfachwerk nicht erhält,
- entgegen § 12 (1) die Fassaden mit Farben, die über einen Remissionswert von mehr als 80 % oder weniger als 40 % verfügen, anstreicht oder entgegen § 12 (5) nur Teile der Fassade anstreicht,
- entgegen § 13 (1) Sockel mit keramischen Platten oder glänzenden Materialien verkleidet,
- entgegen § 14 (1) Fenster mit liegenden Formaten ausbildet,
- entgegen § 14 (2) ungegliederte Fenster über 1 m<sup>2</sup> Fläche einbaut,
- entgegen § 14 (3) Rahmen und Gliederungselemente der Fenster nicht den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert und profiliert,
- entgegen § 14 (4) Fenster mit zwischen den Scheiben eines Isolierglases liegenden Sprossen einbaut,
- entgegen § 14 (5) kein klares Flachglas verwendet,
- entgegen § 14 (6) die Fensterrahmen mit glänzenden oder metallischen Oberflächen ausbildet,
- entgegen § 14 (7) vorhandene Fensteröffnungen zumauert,
- entgegen § 14 (9) Sohlbänke mit Flachklinkern ausbildet,
- entgegen § 15 (2) Haustüren nicht an die ortsüblich Anpassproportionen und Unterteilungen anpasst,

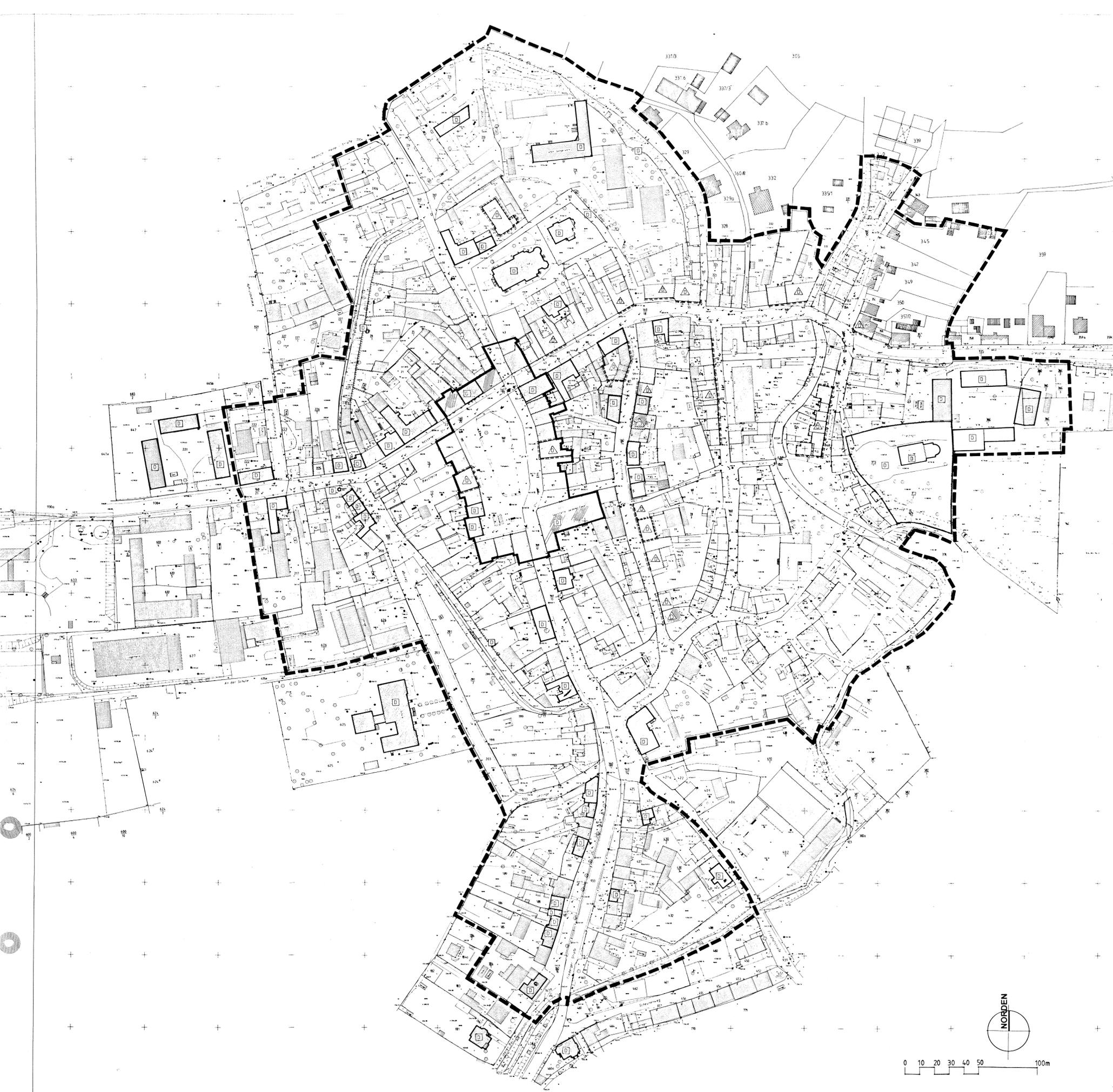
- entgegen § 15 (3) und § 16 (3) weiße, glänzende oder metallische Haustüren oder Tore einbaut,
- entgegen § 17 (1) Schaufenster einbaut, die sich nicht in die Gliederung der Gesamtfassade einpassen oder sich nicht im Erdgeschoss der Gebäude befinden,
- entgegen § 17 (3) Schaufenster und/oder Ladeneingänge hinter die Fassade zurücksetzt,
- entgegen § 17 (5) Schaufenster und Ladeneingänge mit weißen, glänzenden oder metallischen Materialien ausbildet,
- entgegen § 20 (1) feste oder bewegliche Sonnen- und Wetterschutzdächer über mehr als eine Fassadenöffnung reichen und seitlich mehr als 10 cm über die zugehörige Fassadenöffnung auskragen läßt oder seitlich der Eingangstüren vertikale Windschutzelemente anbringt,
- entgegen § 20 (3) bewegliche Korbmarkisen anbringt,
- entgegen § 20 (4) Rolllädenkästen so anbringt, daß sie von der Aussenfassade sichtbar sind oder das lichte Öffnungsmaß der Fenster verkleinern,
- entgegen § 21 (2) Satellitenantennen oder Parabolspiegel an den straßenseitigen Fassaden montiert,
- entgegen § 23 (1) vom öffentlichen Raum sichtbare Anbauten nicht mit Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abstimmt,
- entgegen § 24 (1) Nebengebäude und Garagen gestalterisch nicht an das zugehörige Hauptgebäude anpasst,
- entgegen § 24 (3) mehrere Garagen mit einem gemeinsamen Tor versieht,
- entgegen § 27 (1) Einfriedungen an öffentlichen Flächen nicht als Laubgehölzhecke, Holzzaun mit senkrechten Latten oder handwerklich gestalteten Metallzaun ausbildet,
- entgegen § 28 (1) Werbeanlagen anbringt, die sich nicht in Form, Material, Farbe und Gliederung der Architektur des Gebäudes, an dem sie angebracht werden, unterordnen, Gliederungselemente überdecken oder den Gesamtzusammenhang der Fassade beeinträchtigen,

- entgegen § 28 (3) mehr als eine Werbeanlage/Gewerbebetrieb oder ein oder mehrteilige Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> oder zusammengehörige Werbeanlagen übergreifend an mehreren Gebäuden anbringt,
  - entgegen § 28 (4) Werbeanlagen nicht zwischen Oberkante der Schaufenster und Brüstung der Fenster im 1. Obergeschoss, sondern an anderen Flächen anbringt,
  - entgegen § 28 (6) Lichtkästen oder vertikale oder schräge Schriftzüge, sich bewegende oder in kurzen Abständen ein- und ausschaltende Leuchtkörper oder Laufschriften oder Wechsellicht anbringt,
  - entgegen § 28 (7) grelle, reflektierende oder selbstleuchtende Farben verwendet,
  - entgegen § 28 (9) Werbeanlagen an Zäunen, Mauern, auf öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen oder Nebenanlagen anbringt,
  - entgegen § 29 (1) und (2) Warenautomaten oder Schaukästen ohne räumlichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Gewerbebetrieb oder an Baudenkmalen oder in dem gekennzeichneten Marktbereich aufstellt,
  - entgegen § 31 (1) Werbeanlagen aller Art sowie Schaukästen oder Warenautomaten ohne Genehmigung anbringt oder aufstellt. Dies gilt auch für Anlagen, die gem. § 63 SächsBO genehmigungsfrei sind.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,-- geahndet werden.
- (3) Die für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist gem. § 81 (5) SächsBO die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Meißen-Radebeul).

### § 33 INKRAFTTRETEN

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



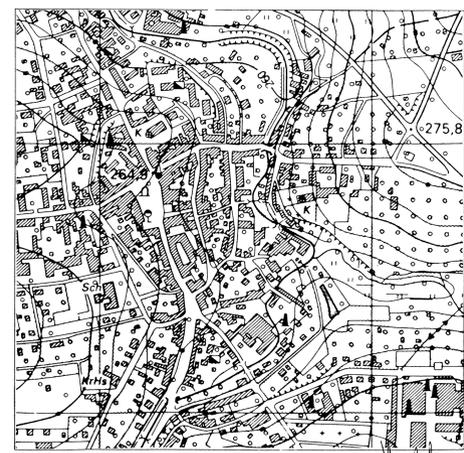


LEGENDE

-  RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG 'SANIERUNGSGEBIET STADTKERN WILSDRUFF'
-  MARKTPLATZBEREICH
-  NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
-  EINZELGEBÄUDE UND ANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (QUELLE: DENKMALLISTE VOM MAI 1996)
-  EINZELGEBÄUDE BZW. GEBÄUDEGRUPPEN, DIE FÜR DEN DENKMALSCHUTZ VORGESCHLAGEN SIND

Gemäß § 80 Abs. 3 Satz 2 SächsBO genehmigt  
 mit Bescheid des Regierungspräsidiums  
 Dresden vom 23.09.1996 (Az. 51-247/96)  
 Im Auftrag   
 Referent Dresden, den 19.09.1996 

STADT WILSDRUFF  
STADTKERNSANIERUNG



1. März 1996

**GESTALTUNGSSATZUNG** - Stadtverordnetenversammlung Wilsdruff  
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - 1723 Wilsdruff, Nossemer Straße 20  
 ANLAGE 1 - GELTUNGSBEREICH - 01720 Postfachadresse / PF 10  
 STAND: 15.03.1996 - 09144896 - Fax: 4407534



Sächsische Entwicklungsgesellschaft mbH  
 Loschwitzer Straße 15 01309 Dresden  
 Telefon 0351/440750 Fax 0351/4407534

ufo schneider architekten - stadtplanerin sfl bergmannstr. 21 01309 dresden 0171/232 89 20

