

Stadt G R I M M A

Kreis Grimma – Freistaat Sachsen

Gestaltungssatzung

für die

Ortsteile

Döben, Dorna, Grechwitz und Neunitz

Ortsplanungsstelle Leipzig

Regierungspräsidium Leipzig – Referat 54

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 1 Aufgaben und Ziele	2
§ 2 Örtlicher Geltungsbereich	2
§ 3 Sachlicher Geltungsbereich	3
§ 4 Allgemeine Anforderungen	3
§ 5 Besondere Anforderungen	4
Parzellenstruktur	4
Dachlandschaft	4
Baukörper	5
Fassaden	5
Türen, Fenster, Tore	6
Dach, Dachaufbauten	7
Putz, Verkleidungen	9
Farbe	10
Anlagen der Außenwerbung	10
Freiraum	11
§ 6 Maßnahmen	12
§ 7 Ausnahmen	13
§ 8 Betroffene	13
§ 9 Übergangsregelungen	13
§ 10 Inkrafttreten	14

Anhang: 2 Übersichtskarten zum Geltungsbereich M 1 : 2730

2 Übersichtskarten zum Geltungsbereich M 1 : 2000

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
im Bereich der Gemeinde Döben mit den Ortsteilen Grechwitz, Dorna  
und Neunitz  
(Örtliche Bauvorschriften)

Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 01.12.1993

§ 1

Aufgaben und Ziele

- (1) Mit dieser Satzung sollen neben der BauO Örtliche Bauvorschriften gemäß § 83 Sächsische BauO vollzogen werden, die folgende Aufgaben und Ziele zum Inhalt haben:
1. Schutz der gewachsenen Gestalt und der unverwechselbaren Eigenart der Gemeinde
  2. Festsetzung von Bindungen an das Vorhandene bzw. Historische bei gleichzeitiger Schaffung von gestalterisch vertretbarem Freiraum für Neues bzw. Änderungen
  3. Beseitigung von Gestaltungsmängeln im Zusammenhang mit Instandsetzungsarbeiten, Umbauten, Ergänzungsbauten und anderen Veränderungen der baulichen Gestalt

§ 2

Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich ausschließlich über die in den vier beiliegenden Karten (M 1 : 5000) markierten Bereiche der Gemeinde Döben einschließlich der Ortsteile. Die Karten sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung ist bei baulichen Maßnahmen aller Arten wie Neubauten, Wiederaufbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Ausbauten sowie Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen anzuwenden.  
Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Bauteile, Bauzubehör sowie Freiflächen und Anlagen der Außenwerbung.
- (2) Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung gilt sowohl für baugenehmigungspflichtige und anzeigepflichtige als auch solche bauliche Maßnahmen, die einer Baugenehmigung oder -anzeige nicht bedürfen, aber die äußere Gestalt des Gebäudes bzw. das Ortsbild beeinflussen.
- (3) Weitere Vorschriften bzw. von dieser Satzung abweichende Festsetzungen können in Bebauungsplänen aufgenommen werden oder in anderen Vorschriften geregelt werden.
- (4) Festlegungen dieser Satzung gelten nicht für vorhandene bzw. in Zukunft festgelegte Denkmale einschließlich deren Umgebungsschutz.  
Regelungen aus denkmalpflegerischen Zielsetzungen haben gegenüber Festsetzungen dieser Satzung Vorrang.

§ 4

Allgemeine Anforderungen

- (1) Bauliche Anlagen, Freiflächen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab (Proportion), Gliederung, Material und Farbe den örtlichen Charakter, die städtebauliche Eigenart sowie die räumlich-gestalterische Typik der vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigen.

- (2) Gegen Absatz (1) wird verstoßen, wenn
- 2.1. auf die umliegende Bebauung mit ihrer Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe gestalterisch nicht eingegangen wird.
  - 2.2. von vorhandenen Baufluchten ohne gestalterisch begründbares Ziel unverhältnismäßig abgewichen wird.
  - 2.3. die Maßstäblichkeit bzw. Typik des Straßenraumes durch Zusammenfassen von Fassaden oder Verwendung von im jeweiligen Fall unpassenden horizontalen bzw. vertikalen Gliederungselementen der Fassade verletzt wird.
  - 2.4. wichtige Gliederungselemente der Fassade wie Fenster, Türen, Tore, An- bzw. Vorbauten, Vordächer, Dachüberstände, Markisen, Werbeelemente in Beziehung auf Form, Größe und Maßstab sowohl innerhalb der Einzelfassade stören als auch/oder der Ortstypik grob widersprechen.
  - 2.5. Baumaterialien verwendet werden, die nicht ortsüblich sind bzw. mit Vorhandenem nicht harmonisieren.
  - 2.6. ortsuntypische bzw. den gewachsenen Ort nicht entsprechende Elemente der Freiflächengestaltung verwendet werden.

## § 5

### Besondere Anforderungen

#### (1) Parzellenstruktur

Alle vier Orte weisen eine weitgehend unregelmäßige Parzellenstruktur auf, die eng an die wechselhafte Topographie geknüpft ist. Die überlieferte Gebäudestellung im Straßenbild und zum Ortsrand hin, ist bei einer Auffüllung der baulichen Substanz der Orte zu beachten. Neubauten sowie Anbauten, Nebengebäude und Einfriedungen müssen sich in die Art der überlieferten nachbarlichen Bebauung einfügen.

#### (2) Dachlandschaft

Infolge der topographisch sehr bewegten Landschaft im Umfeld der Gemeinde Döben sind die Orte bzw. Teile davon weithin

einsehbar. Ziel ist eine gestalterische Einheit der Dachlandschaft in ihrem Wechsel der Firstrichtung und der Verwendung roter, anthrazitfarbener und blaugrauer Dachziegel. Neu- und Anbauten sollen sich in den Gesamteindruck einfügen.

### (3) Baukörper

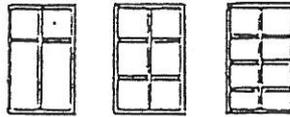
- 3.1. Die vorhandene Stellung der Gebäude, die Firstrichtung sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind auch bei Um- und Neubauten einzuhalten. Auf eine vorhandene unregelmäßige Gebäudestellung ist gestalterisch Bezug zu nehmen.
- 3.2. Bei Neubauten (z. B. Eigenheim-Reihenhäuser) sind die Fassaden entsprechend den straßentypischen Gebäudebreiten zu gliedern. Entscheidend sind hierbei die Proportionen und die Fassadengliederung der vorhandenen Bebauung.
- 3.3. Gebäude, die in ihrer Breite erheblich über das ortsübliche Maß hinausgehen, sind durch Auflösung in Einzelkörper, Gestaltung der Fassadenbereiche, Gliederungselemente u. a. m. entsprechend der umgebenden Bebauung zu gliedern.
- 3.4. Um die Vielfalt der Baugestaltung zu bewahren, ist darauf zu achten, daß durch Fassadenänderungen und Neubauten keine Vereinheitlichung des Straßenbildes entsteht. Das Prinzip der wechselnden Gebäudebreite und Traufhöhe ist bei einer Auffüllung der Dorfsubstanz (Lückenschließung) auch bei Neubauten einzuhalten. Sie müssen sich jedoch harmonisch in die Umgebung einfügen.
- 3.5. Das Orts- bzw. Straßenbild ist durch Bewahrung der ortstypischen Drei- und Vierseitgehöfte mit ihren Abmessungen und Proportionen zu erhalten. Neubauten müssen sich durch ihre Abstufung der Gebäudedimensionen (Gesamtproportion) nach der ehemaligen Hofanlage als Vorbild richten.

### (4) Fassaden

- 4.1. Fassaden sind bei Neubauten entsprechend den vorhandenen und für den Bereich (z. B. Straße, Straßenabschnitt) typischen Maßverhältnissen von Öffnungs- zu Wandfläche (Lochfassade) zu gestalten.
- 4.2. Nebengebäude, Um- und Anbauten sind in der Fassade in Bezug auf Verwendung des Materials, der Maßverhältnisse von Öffnungs- zu Wandfläche, der Ausrichtung der Gliederungselemente

- mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Sie müssen zusammen mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.
- 4.3. Die Reihung gleicher Fassaden innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortsteile ist unzulässig, im Ausnahmefall gestalterisch zu begründen. Baugebiete außerhalb der zusammenhängenden Bebauung mit entsprechendem Bebauungsplan sind hiervon ausgenommen.
  - 4.4. An bestehenden Gebäuden sind vorhandene Gliederungselemente, wie Gesimse, Fensterumrahmungen und sonstige Architekturdetails, die historischen Ursprungs sind und/oder das Gebäude gestalterisch aufwerten, zu erhalten.
  - 4.5. Gebäude verschiedener Baustile bzw. Epochen, z. B. Gehöfte, Fachwerkhäuser oder etwa Gründerzeitvillen, folgen auch unterschiedlichen Gesetzen der Gestaltung. Die ursprüngliche Fassadenaufteilung bzw. -gliederung ist in solchen Fällen bei einer Rekonstruktion wiederherzustellen.
  - 4.6. Dorfuntypische Verkleidungen und Zierelemente im Bereich des Erd- und/oder Obergeschosses sind zu vermeiden. Alle Verkleidungen außerhalb des Sockelbereiches sind unzulässig.
  - 4.7. Schaufensterachsen und -teilungen müssen der Konstruktion des Gebäudes und dem Maßstab der Straßenfront entsprechen. Bei der Verwendung von Stoffmarkisen sind diese zurückhaltend in die Fassade einzugliedern. Glänzende Oberflächen, grellbunte Farben sind unzulässig. Vielmehr sollten textile Materialien oder im Ausnahmefall entsprechend strukturierte Kunststoffe verwendet werden.
  - 4.8. Vorhandenes sichtbares Fachwerk soll freigehalten werden. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist und die Verkleidung nicht historische Gründe hat.
- (5) Türen, Fenster, Tore
- 5.1. Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengestaltung orientieren. Veränderungen der Wandöffnungen hinsichtlich der Proportionen und Fensterachsen sind unzulässig.

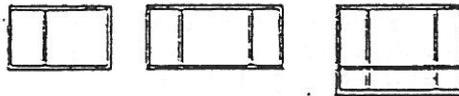
- 5.2. Fenster sind ortstypisch im vertikalen (stehenden) Format anzuwenden. Die Verwendung von Fensterbändern bzw. der Einbau horizontaler (liegender) Fensterformate ist nur in Ausnahmefällen zulässig.



mögliche Varianten:



in Ausnahmefällen bei Abstimmung innerhalb der Fassade:

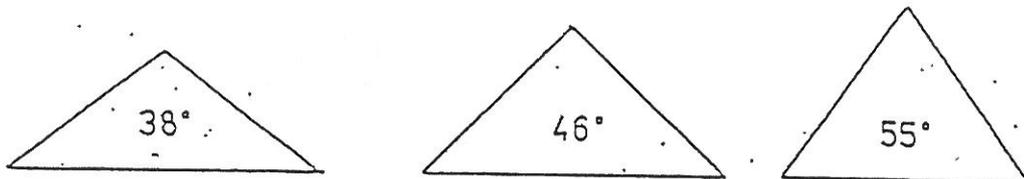


- 5.3. Glasbausteine und Wabensteine sind in straßen- und platzseitigen Fassaden nicht zu verwenden.
- 5.4. Tore und Türen sind in ihrer Form der Umgebung anzupassen.
- 5.5. Fensterumrahmungen an bestehenden Gebäuden sind zu erhalten. Das Gestaltungsprinzip, Fensteröffnungen durch Umrahmungen gegenüber der Wandfläche hervorzuheben, ist auch bei Neubauten anzuwenden.
- 5.6. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß und nicht als Eckschaufenster auszubilden. Die Größe muß zurückhaltend bzw. im harmonischen Verhältnis zur Gesamtfassade stehen.

#### (6) Dach, Dachaufbauten

- 6.1. Dachformen sind den überkommenen Vorbildern entsprechend zu wählen, soweit nicht übergeordnete städtebauliche Ziele entgegenstehen. Bei Neubauten hat sich die Dachform an der Nachbarbebauung bzw. an der vorherrschenden Bebauung zu orientieren.

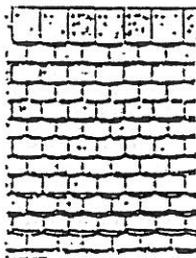
- 6.2. Für alle Bauwerke sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von  $38^\circ$  zu verwenden. Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Zwerchgiebeldächer sowie Abweichungen von den vorgenannten Dachformen und -neigungen können zugelassen werden, wenn sie dorfgestalterisch unbedenklich sind.



Beispiele verschiedener Dachneigungen.  
In der Gemeinde Döben ist eine Mindestdachneigung von  $38^\circ$  festgesetzt.

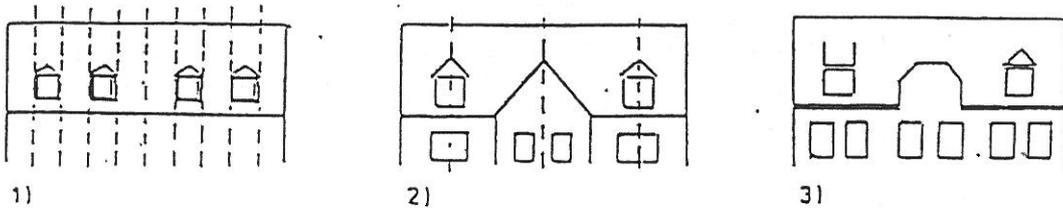
- 6.3. Für Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude sind Satteldächer typisch. Sie sind in Größe, Gestaltung und Wahl des Materials auf das Hauptgebäude bzw. die nachbarliche Bebauung abzustimmen.
- 6.4. Als Dacheindeckung sind in der Regel rote und blaue Biberschwanzziegel oder Rinnenziegel zu verwenden. Für die Erzeugung eines lebendigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft ist die Verwendung anderer Dachsteine möglich, wenn sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen.

typische Form der  
Biberschwanzeindeckung



- 6.5. Insbesondere in zusammenhängenden Siedlungen (Eigenheimsiedlungen) sind Dacheindeckungen aufeinander abzustimmen bzw. gesondert festzulegen.
- 6.6. Die Anwendung von Betondachsteinen ist zulässig, soweit nicht der historische Befund ein anderes Material vorgibt.

- 6.7. Dachaufbauten mit senkrechten Fensterflächen dürfen nur als Einzelgauben mit einem einzelnen oder zwei gekoppelten Fenstern in stehendem Format ausgeführt werden. Zulässig sind Gauben mit Satteldach aber auch Schlepp- bzw. Fledermausgauben, wenn diese sich gut in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das Gebäude aufwerten.
- 6.8. Die Gauben dürfen zusammen maximal  $4/10$  der Firstlänge einnehmen und sind in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken.



- 1) Dachgauben dürfen zusammen nicht mehr als  $4/10$  der zugehörigen Frontbreite des Gebäudes einnehmen.
  - 2) Bei rein traufständigen Gebäuden muß die Mittelachse einer Dachgaube mit einer Fensterachse im Obergeschoß oder mit der Mauerfläche zwischen zwei Obergeschoßfenstern zusammenfallen.
  - 3) Unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind unzulässig.
- 6.9. Entsprechend den historischen Vorbildern ausgebildete Zwerchhäuser sind zulässig, sofern sie in der Mitte der Längsfront des Gebäudes angeordnet sind und wie das Hauptdach eingedeckt werden.
- 6.10. Ortgang, Traufe und Ausbildung der Dachkehlen sind entsprechend dem historischen Bestand der Umgebung auszubilden.
- 6.11. Antennen, einschließlich Parabolspiegel, sind entweder innerhalb des Dachraumes unterzubringen oder, wenn dies nicht möglich, vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar zu befestigen. Die Zuleitungen sind nicht über die Fassade zu führen. Bei Verkabelung sind die bereits montierten Spiegel zu entfernen.
- 6.12. Dachflächenfenster sind zulässig. Die Summe der Dachflächenfensterbreiten darf  $2/10$  der Firstlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster müssen schmaler sein als die darunter befindlichen Fenster.

(7) Putz, Verkleidungen

- 7.1. Außenwände sind zu verputzen, wenn der historische Befund nicht entgegensteht. Gemusterte, dekorative, modische Putzarten sind - auch teilweise - nicht gestattet.
- 7.2. Als Putzart ist Glattputz mit lebendiger Oberfläche zu verwenden.
- 7.3. Die Verwendung von Holzverkleidungen ist für Neben- und Wirtschaftsgebäude ortstypisch. Holzschalungen sind als senkrechte Schalung auszuführen. Die Holzflächen sollen so behandelt werden, daß die Farbänderung durch den natürlichen Alterungsprozeß möglichst nicht verhindert wird. Für Holzflächen sind auch deckende, offenporige Anstriche zulässig.

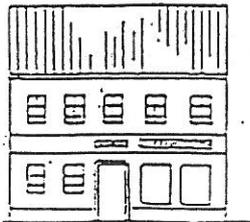
(8) Farbe

- 8.1. In allen vier Ortsteilen werden vorwiegend die Farben gebrochenes weiß, grün, rot, ocker und grau in matter zurückhaltender Ausführung verwendet. Bei der Anwendung von Farbe im Fassadenbereich ist eine farbliche Abstimmung mit den Nachbargebäuden vorzunehmen. Signalfarben, fluoreszierende grellbunte Farben, reines weiß und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

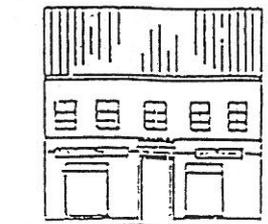
(9) Anlagen der Außenwerbung

- 9.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen sind gegeben, wenn erhebliche öffentliche Interessen für befristete Veranstaltungen vorliegen sowie an vorübergehend (d. h. für den Zeitraum der Bauzeit) aufgestellten Bauzäunen.
- 9.2. Die Anlagen der Außenwerbung sind nach Proportion, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung des Bauwerkes und deren Umgebung unterzuordnen. Sie müssen maßstäblich sein und dürfen bedeutsame bzw. für den Baukörper gestalterisch wichtige Architekturdetails nicht verdecken oder überschneiden.

1) mögliche Variante



2) falsch: EG-Schaufenster nicht mit OG abgestimmt



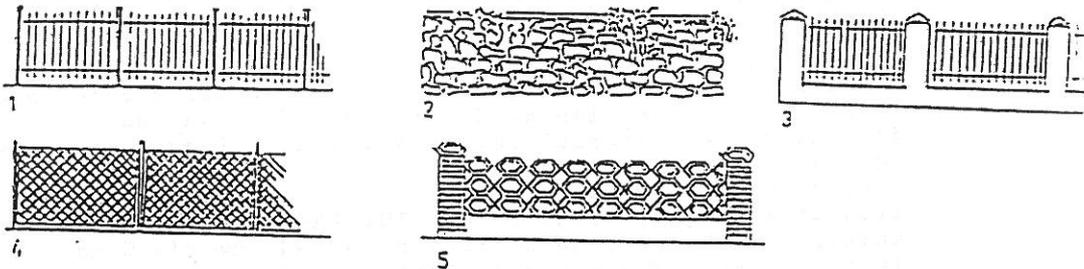
- 9.3. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoßbereich zuzuordnen. Sie kann ausnahmsweise auch im Umwehrungsbereich des ersten Obergeschosses liegen, wenn die Besonderheit der bestehenden Fassade dies erfordert.
  - 9.4. Eine Häufung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.
  - 9.5. Lichtwerbung ist äußerst dezent zu verwenden und lediglich mit weißer oder schwach gelber Leuchtschrift zulässig. Der Farbhintergrund darf nicht beleuchtet sein und ist auf die Farbgestaltung der Fassade und deren Umgebung abzustimmen. Bewegliche Leuchtreklame ist unzulässig.
  - 9.6. An der Hauswand aufgebrachte Schrift- bzw. Werbebänder dürfen eine Höhe von 40 cm und eine Länge von einem Drittel der Gebäudefront nicht überschreiten.
  - 9.7. Auslegerschilder sollen nach Möglichkeit entsprechend überlieferten Beispielen oder aus gewerketypischen Elementen bestehen.
  - 9.8. Das Anbringen von Plakaten ist nur an den dafür vorgesehenen Plakattafeln, - säulen o. ä. erlaubt. In Schaufensterbereichen ist maximal ein Viertel der Glasfläche zu bedecken. Plakate oder andere Informationsträger, die auf Veranstaltungen, Vereine usw. hinweisen, sind an entsprechenden Anschlagbrettern anzubringen. Fenster- und Türflächen dürfen nicht anderweitig beklebt oder angestrichen werden, um die Einsicht zu verhindern. Plakatwerbetafeln sind nicht gestattet.
  - 9.9. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen alle Anlagen und Warenautomaten über 0,2 m<sup>2</sup>, auch jene die nach BauO genehmigungs- und anzeigefrei sind, einer Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde.
  - 9.10. Vorhandene Werbeanlagen und Warenautomaten, die bisher weder genehmigt noch angezeigt wurden und die den vorgenannten Bedingungen widersprechen, sind nach Ablauf eines halben Jahres seit Inkrafttreten dieser Satzung auf Verlangen der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beseitigen oder den Festsetzungen dieser Satzung anzupassen.
- (10) Freiraum
- 10.1. Einfriedungen von Grundstücken sind ortstypisch und in Anlehnung an die Nachbargrundstücke bzw. der Gestaltungslinie der Straße oder des Straßenabschnittes auszuführen.

Hierbei kommen vorrangig in Betracht:

- Holzzäune in verschiedener Struktur, in Ausnahmen auch farbig behandelt (1)
- unverputzte Natursteinmauern mit entsprechender Abdeckung oder bewachsen (2)
- Kombinationen aus Holzzaun und Natursteinsockel (3)
- gemauerte Einfriedungen, verputzt wie das Hauptgebäude
- schmiedeeiserne Metallzäune in Anlehnung an historischen Zustand (z. B. Gründerzeitvilla)
- Hecken

Unzulässig sind:

- Drahtgitterzäune (Maschendraht o. ä.) (4)
- Einfriedungen aus Betonelementen in nicht ortstypischer Ausführung und im gestalterischen Kontrast zur Nachbar-einfriedung (5)
- Einfriedungen aus Metall- oder Kunststoffelementen sowie sonstige ortsuntypische Materialien



- 10.2. Öffentliche gestaltete Flächen außer Fahrbahn, also Fußwege, Haltepunkte, Plätze, Grünbereiche etc., sind dorftypisch kleinteilig zu gestalten. Unzulässig ist die großflächige Betonierung oder die Verwendung von städtisch oft angewandten Betonelementen größeren Formats. Betonelemente, die in Größe, Zuschnitt, Farbe usw. in kleinteiliger Ausführung einen gleichwertigen Ersatz für Pflasterung bzw. Naturstein darstellen, sind zulässig.

## § 6

### Maßnahmen

Gemäß § 81 SächsBauO kann mit Geldbuße bis zu 100.000,00 DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

§ 7

Ausnahmen

- (1) Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der ab 01.01.1994 zuständigen Stadt Grimma nach § 68 der SächsBauO Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen, wenn
  - a) die abweichende Gestaltung die grundsätzliche Ziele dieser Satzung besser verwirklicht oder
  - b) die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde, die Abweichung die gestalterischen Ziele dieser Satzung nicht wesentlich beeinträchtigt und denkmalpflegerisch unbedenklich ist.
- (2) Ausnahmen können befristet oder mit Auflagen sowie unter Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.

§ 8

Betroffene

Betroffene von den Vorschriften dieser Satzung sind alle Eigentümer sowie mit eigentumsähnlicher Verfügungsgewalt ausgestattete Mieter, Pächter und Nutznießer von Grundstücken innerhalb des Geltungsberichts dieser Satzung.

§ 9

Übergangsregelungen

- (1) Bauwerke und genehmigte durchgeführte Maßnahmen, die bei Inkrafttreten der Satzung bereits Bestand haben, bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (2) Genehmigte, jedoch noch nicht ausgeführte Bauwerke und Anlagen unterliegen dieser Satzung.
- (3) Eine Rekonstruktion von Bauwerken und Anlagen hat nach dieser Satzung zu erfolgen.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Gestaltungssatzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

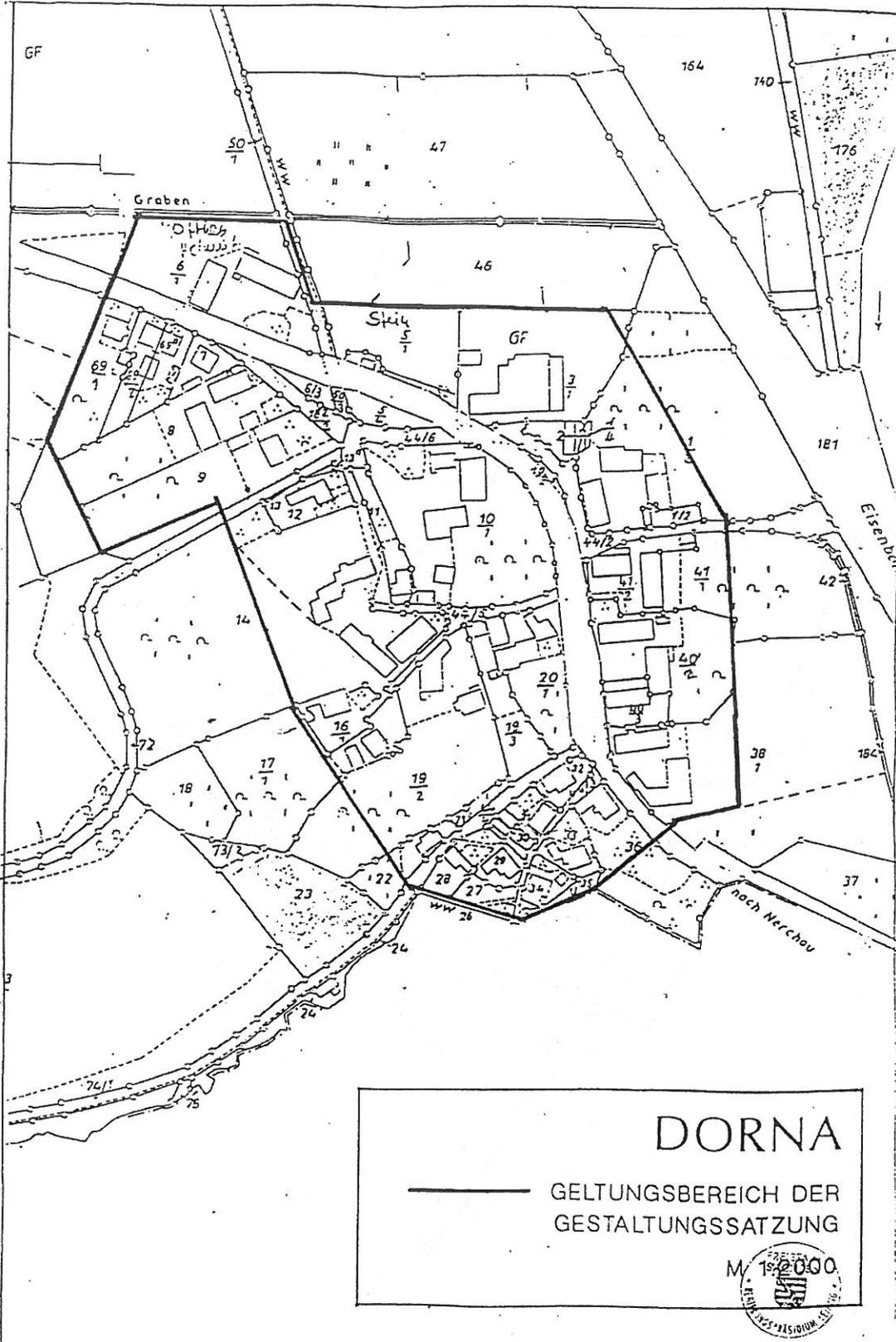
Grimma, den

03. 11. 94



*Brock*  
Brock  
Bürgermeister

Die Gestaltungssatzung wurde am 25.01.1995..... veröffentlicht.



# NEUNITZ

— GELTUNGSBEREICH DER  
GESTALTUNGSSATZUNG

M 1:2730

