

## **Gestaltungssatzung**

**für die**

### **Altstadt Kamenz**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17.05.1990 (GBl. I S. 225) und des § 83 Abs. 1 Pkt. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 Pkt. 1 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) in Verbindung mit Artikel 1 und 9 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 885) und des § 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. 1990 II S. 885) beschließt die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.12.91 folgende Satzung:

#### **Inhaltsverzeichnis**

1. Ziel der Satzung
2. Geltungsbereich
3. Genehmigungspflicht
4. Baukörper
5. Dächer
6. Fassaden
7. Fenster und Türen
8. Sonnenschutz- und Wetterschutzanlagen
9. Farbigkeit
10. Werbeanlagen
11. Einfriedung
12. Ordnungswidrigkeiten

## § 1

### **Ziel dieser Satzung**

Die Kamener Altstadt ist ein in sich geschlossener Stadtteil, von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung.

Die Altstadtsatzung soll die rechtliche Grundlage schaffen, das Stadtbild und die alten Straßenzüge zu schützen und zu erhalten. Gleichzeitig soll erreicht werden, dass der Gesamteindruck der Stadtanlage nicht gestört wird.

Für den Fall, dass im Rahmen städtebaulicher Neuordnungen für Teilbereiche im Satzungsgebiet Bauleitpläne entwickelt werden, werden innerhalb der Satzung die einzelnen Gestaltungsanforderungen für Neubauten, Lückenschließungen und Ersatzneubauten geregelt. Im Geltungsbereich von Bauleitplänen können demzufolge die Regelungen der Gestaltungssatzung für Neubauten, Lückenschließungen und Ersatzneubauten ersetzt oder ergänzt werden.

Die Satzung soll ferner in dem gesetzten Rahmen den Bauherrn und Architekten Raum für eigene Vorstellungen lassen.

Es ist das Ziel, dass die Altstadt weiterhin den Charakter einer Mischung von individuell gestalteten und in verschiedenen Zeitepochen entstandenen Einzelbauten behält. Für den Fall der Errichtung von Neubauten, Lückenschließungen und Ersatzneubauten, die den Straßenraum bzw. seine Umgebung prägen, soll eine positive Spannungswirkung zwischen dem alterhergebrachten Baubestand und neuer gegenwärtiger Architektur erzeugt werden.

Die grundsätzliche Übereinstimmung in der Maßstäblichkeit, Einordnung und Rücksicht auf die Umgebung hat in der Vergangenheit den Eindruck einer harmonischen Einheit bewirkt. Dies soll auch für Neu- und Ersatzbauten Verpflichtung sein.

Die örtliche Bauvorschrift soll sich nicht nur auf die Verhütung von Hässlichem oder Verunstaltendem beschränken, sondern soll eine positive Baupflege bewirken. Unsere alte Stadt spricht zu dem, der sie betrachtet. Dem Bemühen, ihre Sprache zu verstehen, ist diese Satzung verpflichtet.

## § 2

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flächendenkmal Kamenz Altstadt, nachfolgend als Zone I bezeichnet und den vorgelagerten innerstädtischen Bereich, nachfolgend mit Zone II benannt.

Der Satzungsgebiet (Zone I und Zone II) wird begrenzt

von Westen durch: Schillerpromenade, Am Damm, Königsbrücker Straße (ab Justkirche, einschließlich Friedhof in Richtung Bönischplatz)

von Norden durch: Weststraße (beidseitig, Lessingplatz – südlich)  
Hoyerswerdaer Straße, Jahnstraße (südlich)

von Osten durch: Talstraße, Uferstraße, Mühlweg

von Süden durch: Herrental, Fabrikstraße

Die Zone I wird begrenzt

von Westen durch: Schillerpromenade, Am Damm, Königsbrücker Straße  
(Justkirche einschließlich Friedhof) in Richtung Bönischplatz

von Norden durch: Weststraße (beidseitig), Wallstraße, Grüne Straße (beidseitig),  
Hoyerswerdaer Straße bis Ecke Töpferstraße (beidseitig)

von Osten durch: Töpferstraße, Bautzner Straße bis Ecke Mühlweg

von Süden durch: Herrental, Stiftstraße

Der räumliche Geltungsbereich (Zone I und II) ist im Lageplan rot umgrenzt und die Zone I (Denkmalschutzgebiet) blau umrandet dargestellt.

### **§ 3**

#### **Genehmigungspflicht**

Alle verändernden Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind und die nach der Sächsischen Bauordnung allgemein verfahrens- und anzeigefrei oder anzeigebedürftig sind sowie alle Abbruchmaßnahmen bedürfen in den durch diese Satzung bestimmten Bereich der Genehmigung.

### **§ 4**

#### **Baukörper**

Innerhalb des geschlossen Ortsbereiches müssen sich neue Gebäude und Umbauten (die äußere Hülle betreffend) an den Proportionen und Abmessungen der überlieferten Bauweise orientieren. Fassadenbreite, Traufhöhe und Dachneigung sind entsprechend anzugleichen.

Eine Änderung der bestehenden Gebäudefluchten ist nicht zulässig. Die Firstrichtung ist einzuhalten. Die Baukörper sind entsprechend dem überlieferten Straßenbild zu gestalten. Sie müssen sich im Typ, in den Proportionen und in der Gliederung in das Straßenbild einfügen.

Am Marktplatz sind maximal drei Geschosse zulässig. Im übrigen Geltungsbereich kann die Geschossigkeit nicht schematisch bestimmt werden, sondern ergibt sich aus der Höhe der Nachbarbauten.

Bei Ersatzneubauten ist die Abtreppung entsprechend des natürlichen Geländeverlaufes zu beachten.

Wird aus mehreren Grundstücken ein Baugrundstück zusammengelegt, so ist die Neubebauung entsprechend der vorherigen oder der überlieferten Gebäudebreite der Vorgängerbauten zu gliedern und mit folgenden Gestaltungsmitteln unterschiedlich auszuführen:

1. Traufhöhen
2. Geschosshöhe
3. Fassadenstruktur
4. Farbigkeit

## **§ 5**

### **Dächer**

Die ortsüblichen und historischen Dachformen und Eindeckungen sind beizubehalten. Bei Neubauten hat sich die Dachform an der Nachbarbebauung, d. h. an der vorherrschenden Bebauung zu orientieren.

Die typische Dachform in unserer Stadt ist das Sattel- bzw. Walmdach. Die Dachneigung ist der vorhandenen Bebauung anzupassen, sie liegt in der Regel zwischen 37° und 60°.

Als Deckungsmaterial sind Dachziegel oder Natursteine im Naturton (rot/ rotbraun) zu verwenden. Die Gebäude im Denkmalschutzgebiet sind mit roten Biberschwanzziegeln einzudecken. Im Zuge der Dachhauerneuerungen sind im Denkmalschutzgebiet vorhandene untypische Dachdeckungen mit Biberschwanzdeckung zu ersetzen, und es sollen nur Teile der Dachfläche mit neuen Ziegeln ersetzt werden. Im übrigen Geltungsbereich soll nach Möglichkeit altes/ historisches Deckungsmaterial erhalten und wieder verwendet werden.

Der Einsatz von Schiefer (im Naturton) ist möglich, wenn es gemäß der umliegenden Bebauung im Straßenraum als nicht störend empfunden wird.

Im Geltungsbereich sind in Dachflächen, die von Plätzen und Straßen eingesehen werden können, Dacheinschnitte (Negativgaupen) sowie Dachflächenfenster mit Ausnahme notwendiger Ausstiege unzulässig. Bei stehenden Gaupen darf die Höhe gemessen von Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaupeneindeckung 1,10 m nicht überschreiten.

Im Denkmalschutzgebiet müssen Dachausbauten mit dem gleichen Material wie das Hauptdach gedeckt sein. Im übrigen Geltungsbereich ist die Eindeckung der Dachaufbauten mit Schiefer und Zink- und Kupferblech zulässig. Innerhalb des Denkmalschutzgebietes sind Gaupen in traditioneller Zimmermannsarbeit auszuführen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Einblicke bzw. die Sicht aus öffentlichen Bereichen nicht möglich ist.

Die Anbringung von technischen Dachaufbauten wie Antennen, Parabolantennen und anderer technischer Ausbauten ist grundsätzlich verboten. Im Einzelfall kann eine Genehmigung erteilt werden.

Eine Genehmigung ist im Regelfall zu erteilen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Anbringung der technischen Dachaufbauten nur auf der vom Straßenraum abgewandten Seite des Daches und nicht einsehbar von öffentlichen Wegen und Plätzen
- Parabolantennen müssen der Farbe des Daches angeglichen und unterhalb der Firstlinie angebracht werden

## **§ 6**

### **Fassaden**

Im Geltungsbereich ist darauf zu achten, dass sich die historisch gewachsene Parzellenstruktur weiterhin am Maßstab der Fassade ablesen lässt. (Fassadenbreite)

Bei einer gebäudeübergreifenden Nutzung ist durch eine Unterteilung der Fassade die o. g. Ablesbarkeit herzustellen. Gebäude, die in der Breiten erheblich über das übliche in der Umgebung vorherrschende Maß hinausgehen, müssen in der Fassade vertikal unterteilt werden.

Im Falle der Neuerrichtung sind Gebäude, die in der Breite erheblich über das übliche Maß hinausgehen, durch Auflösung in Einzelkörper/ Einfügung entsprechend der Gliederungselemente, entsprechend der Proportionen der umgebenden Bebauung zu gliedern.

An den bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung und Zone I (Denkmalschutzgebiet) sind die vorhandenen historischen Gliederungselemente wie z. B. Gesimse, Fensterrahmungen, Konsole, Fugenschnitte u. a. Architekturteile zu erhalten und zu erneuern. Fenster- und Türgewände sind mindestens 12 cm breit aufzuputzen oder als umlaufende Rahmung aufzumalen. Im Falle einer malermäßigen Ausführung sind die Fenster- und Türleibungen im gleichen Farbton wie die Gewändeaußenfläche zu streichen.

Neue Loggien, Balkone, erkerartige Vorbauten sind zur Straßenseite nicht zulässig. Ausnahmen können im Falle des Neubaus von Gebäuden gestattet werden, wenn sich diese Bauteile maßstäblich und harmonisch in die Fassade einfügen und die umgebende Bebauung und ihre städtebaulich architektonische Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Bei Neuverputzung von Fassaden sind Glattputze zu verwenden. Verkleidung mit Natursteinen und keramischen Materialien sowie Wetterschutzverkleidungen (vorgehängte Fassade) mit künstlichen Materialien sind – auch teilweise – nicht gestattet.

Innerhalb der Zone I ist die Ausführung einer Außendämmung (Vollwärmeschutz) im Bereich öffentlicher Flächen unzulässig. Im übrigen Geltungsbereich kann eine Außendämmung unter folgender Bedingung vorgenommen werden: dass vorhandene Architektur- und Gliederungselemente wieder aufgebracht werden.

Die Anzahl und die Größe von Wandöffnungen an Gebäuden (Fenster, Tore, Türen) sowie ihre Anordnung haben sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadenstruktur zu orientieren. Fenster und Türen sind als stehende Rechteckformate maßstäblich einzuordnen (d. h. sie müssen höher sein als breit).

Das Verhältnis der Höhe zur Breite muss mindestens 1,3 betragen.

Im Bereich der Zone I sind die Formate der Fensteröffnungen in Anlehnung an die historische Bauweise im Verhältnis von Höhe und Breite einzuhalten.

Veränderungen der Wandöffnung, Fensterachsen und Proportionen sind in der Regel nicht zulässig. Ebenso ist das Anbringen von Rundfunk- und Fernsehantennenanlagen (z. B. Spiegel) an Fassaden, die öffentlichen Flächen zugewandt sind, nicht gestattet.

## **§ 7**

### **Fenster und Türen**

#### Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und nicht als Eckschaufenster zulässig. Neue Schaufenster sind hochrechteckig, d. h. als stehendes Rechteckformat auszubilden. In Einzelfällen können Segment oder Rundbögen als obere Abschlüsse zugelassen werden. Das Verhältnis von Höhe und Breite muss mindestens 1,2 betragen. Im Ausnahmefall kann die Schaufensterbreite max. 2 Fensterbreiten der Obergeschossfenster betragen. Für vorhandene Schaufenster im liegenden Rechteckformat ist diese Aufnahme anzuwenden. Derartige Fensterformate sollen durch eine vertikale Teilung gegliedert werden.

#### Material

In der Zone I sind Fenster, Tore und Türen in Holz auszuführen. Historische Elemente sind zu erhalten und dienen im Falle der Nichtreparaturfähigkeit als gestalterische Vorlage für die Neuanfertigung. Im übrigen Geltungsbereich können Ausnahmen zugelassen werden, wenn 50 % der vorhandenen Öffnungen schon durch andere Materialien ersetzt sind.

Fenster sind innerhalb der Zone I ab einer Breite von 0,40 m durch Mittelstöcke und Kämpfer zu unterteilen und mit konstruktiver Sprosse zu versehen. Die Stärke der Sprossen ist so zu wählen, dass die Sprossen deutlich sichtbar sind. Von dieser Festsetzung sind Schaufenster ausgenommen.

Andere Fensterteilungen können zugelassen werden, wenn sie historisch am Gebäude vorhanden waren oder dem Baustil des Gebäudes entsprechen. In den Obergeschossen sind alle Fenster mit durchsichtigem Fensterglas zu versehen. Andere Glasflächen sind unzulässig.

#### Vergitterung

Historische Fenstergitter sind zu erhalten. Neue Gitter sind zulässig, wenn sie sich an Konstruktion und Anbringungsarten der historischen Vorbilder orientieren. Die harmonische Einfügung der Fenstergitter in das Fassadenbild ist Bedingung für eine Genehmigung.

## **§ 8**

### **Sonnenschutz- und Wetterschutzanlagen**

Sonnenschutz- und Wetterschutzanlagen sind nur im Erdgeschoss gestattet. Innerhalb des mit Zone I bezeichneten Bereiches sind nur bewegliche Markisen zulässig (sogenannte Dachformen), die seitlich offen, auf die Fenstergröße bezogen sind und im geöffneten Zustand nicht mehr als 1,40 m über die Fassade hinausragen.

Im allgemeinen gilt:

Schlicht gestaltete Wetterschutzdächer über Eingängen sind zulässig, wenn sie nur einen begrenzten Teil der Fassadenzone erfassen und so zu keiner gestalterischen Trennung der Fassade zwischen den Geschossen führen.

Markisen sind farbig auf die Fassade abzustimmen. In Korb- und Tonnenform sind sie nicht zulässig. Vorrangig sollten Stoffmarkisen verwendet werden. Im übrigen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung können bewegliche Markisen bzw. Wetter- und Sonnenschutzanlagen unter der Voraussetzung angebracht werden, dass die Fassadenelemente wie Fenster und Türen im Erdgeschoss nicht durchgängig überdeckt werden. Im weiteren gelten die Regeln wie in Zone I.

Kragplatten aus Beton und ähnliche massive Konstruktionen sowie Anlagen, die als Werbeträger dienen, sind nicht zulässig.

## **§ 9**

### **Farbigkeit**

Fassaden in Nähe zu einem denkmalgeschützten Gebäude sind harmonisch auf das unter Schutz gestellte Einzelgebäude abzustimmen. Für die Entscheidung, welcher Farbwahl dem o. g. Grundsatz entspricht, ist im Zuge der farbigen Behandlung der Fassade ein großflächiges Farbmuster auf der dem öffentlichen Bereich zugewandten Außenwand anzubringen.

Für die Erneuerung von Anstrichen sind im übrigen Bereich für das Ortsbild charakteristische Farbtöne (helle pastellfarbene Anstriche) anzuwenden. Eine farbige Trennung zwischen Unter- und Obergeschoss ist unzulässig, es sei denn, es wird innerhalb eines Farbtones entsprechend der Tektonik des Gebäudes abgestuft.

Für den Marktbereich, obere Bautzner Straße/ Ecke Pfortenstraße/ Schulplatz/ Klosterstraße/ Zwingerstraße/ Kirchstraße liegt ein Farbleitplan vor, der als Leitlinie zu verwenden ist.

## **§ 10**

### **Werbeanlagen**

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 die erfordert. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigen ist nicht zulässig. Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung der Werbeanlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.

Aus gleichgroßen Buchstaben zusammengesetzte Schriftzüge dürfen 10 von Hundert der Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten, jedoch nicht höher als 40 cm sein.

Bei gleichzeitiger Verwendung von Klein- und Großbuchstaben sind Abweichungen möglich, wenn die Kleinbuchstaben deutlich unter der vorher genannten Höhenbeschränkung bleiben. Derartig zusammengesetzte Schriftzüge dürfen jedoch 12 von Hundert der Höhe des Erdgeschosses nicht überschreiten und nicht höher als 48 cm sein.

Lichtwerbung ist unzulässig, mit der Ausnahme von Einzelbuchstaben aus dunklem Material, die hinterleuchtet werden. (Schattenschriften)

In begründeten Einzelfällen kann die Stadt Ausnahmen für nacharbeitende Betriebe wie Gaststätten, Hotels, Apotheken, Lichtspieltheater usw. zulassen, wenn es sich um handwerklich und künstlerisch besonders gut gestaltete Werbeanlagen handelt, die sich dem historischen Charakter des Gebietes anpassen.

Grundsätzlich unzulässig sind folgende Gestaltungsweisen:

- Werbeanlagen in Kasten- und Transparentform,
- grelle Farben, Signalfarben,
  - Bei einer Signalfarbe handelt es sich um eine besonders kräftige Farbe, die eine Signalwirkung besitzt und häufig speziell als Warnsignal dient. Grelle Farben wie z.B. Neonfarben sind eine Bezeichnung für Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft.
- senkrechte Farb- und Kletterschriften sowie Werbeanlagen über mehrere Geschosse,
- blinkende und bewegliche Werbung,
- großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern,
- an Einfriedungen, Balkonen.

Folgende Lösungen sollten bevorzugt werden:

- auf die Wand gemalte Schriftzüge
- auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben aus Werkstoffen, wie z. B. Metall, Stuck, Keramik oder Holz
- individuell handwerklich gestaltete Ausleger.

Historische Werbeanlagen sollen erhalten werden. Neue Ausleger sind zulässig, wenn sie an die Tradition der historischen Wirtshaus- oder Zunftzeichen anknüpfen und als handwerkliche Leistung mit dem Gebäude im Einklang stehen.

Ausleger dürfen nicht größer sein als 0,64 m<sup>2</sup> (0,80 m x 0,80 m). Seine Ausladung darf 1 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen architektonische Details, wie Simse, Lisenen, Konsolen usw. nicht überdecken. Das Anbringen von Warenautomaten ist im Bereich der öffentlichen Flächen unzulässig.

## **§ 11**

### **Umgriff**

Einfriedungen:



Einfriedungen, die dem öffentlichen Bereich zugewandt sind, dürfen nicht höher als 1,40 m sein. In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen wie Außentreppen, Einfriedungen, Stützmauern usw. sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu gestalten. Zur Abdeckung von Mauern und Pfeilern sind neben Granitplatten, Dachziegel bzw. eingefärbte Blecheinfassungen zulässig. Historische Einfriedungen sind mit ihren Sockeln und Gliederungselementen zu erhalten. Anstriche von Einfriedungen sind nur einfarbig in Erdtönen (hellgrau, grau, braun usw.) zulässig.

## **§ 12**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer entgegen den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig ohne die in § 3 vorgeschriebene Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis 50.000 EUR geahndet werden kann.

Wer ohne die in den §§ 9 und 10 vorgeschriebenen Genehmigungen eine andere Anlage oder Einrichtung entgegen den Vorschriften dieser Satzung errichtet, aufstellt, anbringt, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Abs. 1 und 2 SächsBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden kann.

## **§ 13**

### **Heilbarkeit**

Verfahrens- und Formfehler beim Erlass der Satzung gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung der Satzung als geheilt, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Die Satzung gilt dann als von Anfang an gültig zustandegekommen.

## **§ 14**

### **Ausnahmen für Neubauten, Lückenschließungen und Ersatzneubauten**

Ausnahmen von den §§ 5, 6, 7 und 10 der Gestaltungssatzung sind nur für Neubauten, Lückenschließungen und Ersatzneubauten zulässig, wenn es sich um ein Bauvorhaben prägender Gestaltung handelt.

Dies schließt regelmäßig eine Anwendung der Ausnahme für eine kleinteilige abweichende Bebauung aus. Eine Ausnahme ist insbesondere dann zuzulassen, wenn die abweichende Gestaltung des Bauvorhabens aus denkmalschutzrechtlichen Gründen geboten ist.