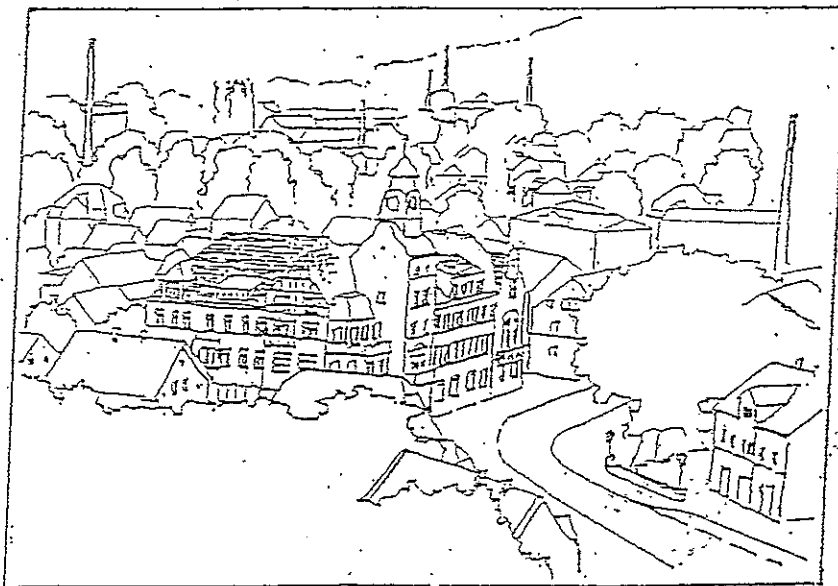


# *Gestaltungssatzung* *Stadt Thalheim/Erzgeb.*



Stand: 10/2001

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	S. 1
---------	------

### Satzung Teil 1

#### Präambel

§ 1	Geltungsbereich	S. 2
§ 2	Allgemeine Anforderungen und Ziele der Gestaltungssatzung	S. 2
§ 3	Gebäudetypen / Firstrichtungen	S. 3
§ 4	Dächer	S. 3
§ 5	Fassaden	S. 3
§ 6	Historische Bauteile	S. 4
§ 7	Zusätzliche Bauteile	S. 4
§ 8	Materialien und Farben	S. 4
§ 9	Einfriedungen	S. 5
§ 10	Gestaltung privater Freiräume	S. 5

### Satzung Teil 2

§ 11	Geltungsbereich	S. 5
§ 12	Anforderungen an Werbeanlagen	S. 5
§ 13	Bauanträge für Werbeanlagen	S. 6
§ 14	Ausnahmen und Befreiung	S. 6
§ 15	Ordnungswidrigkeiten	S. 6
§ 16	Inkrafttreten	S. 6

### Anlage

Karte Geltungsbereich

## Vorwort

Die Vernachlässigung unserer Innenstädte als Folge zentralistischer Politik stellt uns heute vor erhebliche Probleme, insbesondere in historischen Altstadtbereichen. Der Verfall wertvoller Bausubstanzen stellt eine erhebliche Erblast für Bürger und Kommunen dar und führt letztlich zum Verlust von Identifikation gegenüber kulturellen Werten.

Dies führt zu einem dringenden Handlungsbedarf auf zwei Ebenen. Zum Einen – große Investitionsanforderungen, zum anderen – Nachholbedarf in Geschichte und Kulturgeschichte.

Auf Thalheim bezogen können wir zwar nicht von einem historischen Altstadtbereich sprechen, doch auch hier hat eine 800jährige geschichtliche Entwicklung das Stadtbild geprägt.

Vom unbedeutenden Bauerndorf hat sich Thalheim über ein Handwerksdorf zu einer Industriestadt entwickelt.

Die Industrialisierung setzte mit dem Bau der Eisenbahn Chemnitz – Aue ein und führte zu einer raschen Entwicklung des Ortes. Entlang der Bahnlinie siedelten sich bis zu 60 Fabriken an.

Bürgerliche Wohnhäuser bis hin zu einfachen Arbeiterunterkünften gruppierten sich um die Fabriken. So entstand eine punktuelle Verdichtung im südwestlichen Stadtgebiet. Man findet dort typisch bürgerliche Wohngebäude mit Schmuckfassaden und Jugendstilelementen, als auch typische einfache Arbeiterwohnhäuser mit Nebengebäuden und Stallungen.

Westlich der Hauptstraße und Schulstraße entstanden einige Fabrikgebäude, die teilweise sehr dicht an der Wohnbebauung stehen und den strukturellen Wandel der Zeit um die Jahrhundertwende dokumentieren. Z. B. das Eckgrundstück entlang Garten-/Heinrichstraße. Bei der Stadtentwicklung und gestalterischen Entwicklung waren Plätze zur Repräsentation nicht typisch.

Das Erscheinungsbild der Stadt Thalheim ist unverkennbar im Zeitalter der Industrialisierung geprägt worden und steht im Kontrast zu der landschaftlich reizvollen Umgebung.

Hier liegt der Ansatz künftiger Stadtgestaltung und Stadtbildpflege.

Zielstellung ist, das – wenn auch bescheidene – unverwechselbare Stadtbild von Thalheim zu Bewahren und eine behutsame Erneuerung in den nächsten Jahren zu fördern.

Hierbei soll insbesondere die Stadtsilhouette entlang der Bahn als Dokument der industriellen Entwicklung erhalten und erneuert werden. Dazu die im Zusammenhang mit den Industriebauten entstandenen Wohngebäude und einzelnen Villen.

Weiterhin wichtig ist der Erhalt der typischen Hausform mit Zwerchgiebel, einzelner stadtbildprägender Gebäude und denkmalgeschützter Objekte.

Es sollen aber nicht nur vorhandene Gebäude und Straßenzüge erhalten und geschützt werden. Bei der Schließung von Baulücken, Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen und neuer großflächiger Bebauung, innerhalb des Stadtgebietes, sind der Maßstab vorhandener Bebauung und historischer Bezüge aufzunehmen und in das Gesamtgefüge einzupassen. Hierbei soll die heutige Architektursprache angewendet und mit derzeitigen, gestalterischen Mitteln umgesetzt werden.

Die hier vorliegende Gestaltungssatzung soll dazu dienen und beitragen, die für die Stadt typischen und unverwechselbaren Merkmale der Stadtgestaltung und des Stadtbildes mit seinen, aus der Industrialisierung stammenden Gebäuden, zu erhalten bzw. in zeitgemäße Formen umzusetzen.

## **Satzung Teil 1**

### **Präambel**

Zum Schutze und zur zukünftigen Gestaltung des typischen Stadtbildes der Stadt Thalheim/Erzgeb. hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.11.01 auf Grund folgender gesetzlicher Grundlagen diese Gestaltungssatzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.08.1997
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 18.03.1999
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler
- (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 04.07.1994

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Satzung gilt in dem Geltungsbereich des Rahmenplanes/Neuordnungskonzeptes für die Stadt Thalheim. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem Lageplan vom August 1992 im Maßstab 1 : 5000 durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet. Der Lageplan ist als Anlage Bestandteil der Satzung.
- (2) Die Satzung gilt für alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben (vgl. SächsBO).
- (3) Bei genehmigungsfreien baulichen Vorhaben gem. SächsBO können Ausnahmen von den Anforderungen dieser Satzung im Einvernehmen mit der Stadt gewährt werden, sofern die Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile betreffen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind und die Eigenart der umgebenden Bebauung gewahrt wird.

### **§ 2 Allgemeine Anforderungen und Ziele der Gestaltungssatzung**

Alle Vorhaben gem. § 1 dieser Satzung sollen insbesondere hinsichtlich:

- Art und Größe der Baukörper
- Dachausbildung
- Gliederung der Fassaden
- Material und Farben der Oberflächen
- Werbeanlagen
- Freiflächengestaltung

nach Maßgabe folgender Bestimmungen ausgeführt werden. Die geschichtliche, künstlerische, architektonische und städtebauliche Eigenart der Stadt Thalheim, die durch das Nebeneinander von ländlichen Elementen und Industrieansiedlungen aus der Zeit der Jahrhundertwende, in einer landschaftlich - durch Höhenzüge und die „Zwönitz“ – reizvollen Umgebung geprägt ist, soll gesichert und gefördert werden.

Insbesondere soll der Bereich der gewerblichen Anlagen entlang der Bahnlinie als stadtbildprägendes Element und Zeitzeugnis der Industrialisierung erhalten und gefördert werden.

Die Bereiche, die im Zusammenhang mit der Industrialisierung Thalheims als Wohnstandorte eingerichtet wurden, sollen ebenfalls in ihrer prägnanten Form (Werkwohnungen und Villen) als Zeugnis dieser Zeit erhalten bleiben.

### **§ 3 Gebäudetypen – Firstrichtungen/ Baukörper und Baumasse**

- (1.) Die Stellung der Gebäude muss sich an der vorwiegenden Firstrichtung der bestehenden Gebäude des Straßenraumes orientieren.  
Hiervon abweichende Firstrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die städtebaulich – räumliche oder funktionelle Bedeutung des Standortes dies rechtfertigen.
- (2) Jeder Baukörper muss im Ensemble als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein und sich in seinen Maßen und Proportionen in die vorhandene bzw. angestrebte Erscheinung der Umgebung einfügen.  
Die Höhen der Gebäude sind auf die vorhandenen oder beabsichtigten Höhen abzustimmen.

### **§ 4 Dächer**

- (1) Als Dachformen sind Sattel-, Mansard-, und Krüppelwalmdächer zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind ausnahmsweise Flachdächer oder Pultdächer zulässig.  
Gewerbliche Bauten können mit Flachdächern (auch begrünt), Sheddächern und anderen errichtet werden.
- (2) Geneigte Dächer sind mit symmetrischen und beidseitig gleichen Dachneigungen auszubilden
- (3) Als Dachdeckung sind Schiefer, schieferfarbene Materialien, Metall oder betongraue Dachsteine zulässig. asbesthaltige Materialien sind unzulässig.
- (4) Dachüberstände sind bis max. 0,50 m zulässig.
- (5) Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die darunter liegende Fassade Bezug nehmen. Die Länge aller Dachgauben darf max. 2/3 der darunterliegenden Trauflänge betragen.

### **§ 5 Fassaden**

- (1) Die Fassadenöffnungen sind in den verschiedenen Geschossen innerhalb der gleichen Achsen und in gleichen Breiten anzubringen. Ausgenommen hiervon sind Schaufenster in den Erdgeschoss Fensterpfeiler oder andere vertikale Konstruktionselemente sind als geschlossenes Wandelement fortzusetzen.
- (2) Die Fensteröffnungen sind stehend auszubilden. Vorhandene Bogenformen sind zu erhalten; dafür sind passende Fensterformate zu verwenden.  
Fensteröffnungen, die breiter als 1,0 m und/oder höher als 1,2 m sind, sind mit mehrflügligen Fensterformaten und/oder Kämpfer auszustatten. Vorhandene Sprosseneinteilungen sind zu erhalten oder durch gleiche Fensterteilungen zu ersetzen.  
Dort, wo die alte Fensterteilung aufgegeben wurde, sind bei Neueinbau die alten Fensterformate und Teilungen in begründeten Fällen wieder aufzunehmen.
- (3) Schaufenster sind nur in dem Geschoss zulässig, das direkt an öffentlichen oder für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen angrenzt. Dabei ist eine Gliederung der Fläche einzuhalten, die dem historisch statischen Konstruktionssystem des Gebäudes und der umgebenden Bebauung entspricht. Es sind Brüstungen oder Sockel vorzusehen und entsprechend der Gliederung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern und/oder geschlossene Wandflächen zu unterteilen.
- (4) Haustüren und –tore, die für das durch diese Satzung geschützte Ortsbild besonders gestaltet oder handwerklich wertvoll sind, müssen erhalten oder in Form, Material und Gestaltung gleichwertig in Absprache mit der Stadt – ersetzt werden.

## **§ 6 Historische Bauteile**

(1) Bauteile von handwerklicher, künstlicher, wissenschaftlicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind an ihrem historischen Ort sichtbar zu erhalten. Der Abbruch oder Verfall der historischen Bauteile ist nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere:

- Gesimse (Sockel -, Gurt-/Stockwerk-, Dachgesimse)
- Besonders gestaltete Schmuckelemente, wie z.B. Risalite, Zierfiguren, Wappen, Bildtafeln
- Konsolsteine, Balkenköpfe, Brückenköpfe
- Besonders gestaltete Ladenfronten, Hauseingänge (Türblätter, Gewände, Stürze)
- Besonders ausgeformte Erker und Türmchen

(2) Ist die Erhaltung nicht möglich, sind diese Bauteile sicher zu stellen und eventuell beim Wiederaufbau des betreffenden Gebäudes an entsprechender Stelle wieder einzubauen.

## **§ 7 Zusätzliche Bauteile**

(1) Vordächer, Balkone, Windfänge, Erker und andere an die Fassade angebaut oder vorgehängte Bauteile sind entsprechend den Maßgaben der §§ 5 und 6 auszuführen, zu gliedern und der vorhandenen Fassadenzonierung anzugleichen.

(2.) Der nachträgliche Einbau von Rollläden und Jalousetten mit von außen sichtbaren Blenden oder Kästen ist nur von außen zulässig.

## **§ 8 Materialien und Farben**

(1) Zulässige Fassadenmaterialien sind:

- Sichtmauerwerk aus Vollziegel oder Vollklinker,
- geglättete Putzfassaden, vorausgesetzt dass der Außenputzaufbau mindestens 2 cm dick und auf den Wandaufbau baustofftechnisch abgestimmt ist,
- freigelegtes Fachwerk darf nicht verputzt werden, wenn es der Zustand des Fachwerkes erlaubt,
- besonders gestaltetes Sichtfachwerk ist zu erhalten bzw. freizulegen, wenn es der Zustand des Fachwerkes erlaubt,
- ungeschliffene ortstypische Natursteinsockel, -laibungen oder sonstige behauene
- Natursteinfassadenelemente,
- grober Spritzsockelputz, Fassadenverkleidungen aus Schiefer oder kleinteiligen Schindeln.

(2) Das charakteristische Farbbild (gedeckte Farbtöne) ist zu erhalten. Ausgeschlossen sind intensive Kontraste durch grelle Farbtöne, oder durch eine Vielfalt intensiver Farben.

(3) Die Fensterrahmen sind im Farbton der ursprünglichen Farbe zu gestalten. Dabei sind vorrangig weiße oder helle Farbtöne zu verwenden. Die Fenster sind in Holz, Kunststoff oder mit beschichtetem Kunststoff zulässig.

(4) Außentüren oder Tore, die von öffentlichen Flächen oder für die Öffentlichkeit zugänglich oder einsehbar sind, sind nur aus Holz oder als Holzrahmentüren mit hellen Glasfüllungen oder mit Holz verkleidete Metallkonstruktionen oder aus senkrecht gegliederten oder entsprechend Absatz 2 farblich behandelten Metallprofilen zusammengefügt auszuführen.

## **§ 9 Einfriedungen**

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind senkrecht gegliederte transparente Holzlattenzäune, Metallstabkonstruktionen mit/oder ohne Sockel, die aus Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Naturstein herzustellen sind, oder Heckenpflanzungen in einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

## **§ 10 Gestaltung privater Freiräume**

- (1) Vorhandene Bäume müssen erhalten und bei eventuellem Verlust durch mindestens gleichwertige ersetzt werden.
- (2) Unbebaute Flächen von ansonsten bebauten Grundstücken, sind mindestens zu 40 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für befestigte Flächen sind nur Pflaster oder wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- (3) Je 4 Pkw-abstell- oder Garagenplätze ist ein ortstypischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

## **Satzung Teil II**

Vorschriften zur Anbringung und Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten und von Briefkästen in dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt

## **§ 11 Geltungsbereich**

- (1) Über die Werbesatzung und die SächsBO hinaus sind im Geltungsbereich dieser Satzung die Errichtung, Aufstellung und Anbringung sowie die Änderung von neuen und bestehenden Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Ausgenommen sind nur unbeleuchtete Namens-, Firmen- und Hinweisschilder von max. 0,5 m<sup>2</sup>.
- (2) Der Satzungsteil gilt analog für den im Übersichtsplan zum Satzungsteil I gekennzeichneten Bereich der Stadt.
- (3) Bezugnehmend auf die SächsBO ist der Begriff der Werbeanlage und des Warenautomaten zu verwenden.

## **§ 12 Anforderungen an Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in dem Geschoss, dass direkt an die öffentliche oder für die Öffentlichkeit zugängliche Fläche angrenzt oder in der Brüstungszone des darüberliegenden Geschosses zulässig. Ausnahmsweise können Hinweise in die Sammelhinweistafeln der Stadt aufgenommen werden.
- (2) Je Gewerbe ist nur eine Werbeanlage an der Fassade zulässig.
- (3) Für Werbeanlagen gilt bezüglich Größe, Farbe, Form, Werkstoff und Anbringungsart die, in den §§ 6 Abs. 1 und 3, 8 Abs. 2, unter Berücksichtigung der §§ 2 und 3, gemachten Aussagen dieser Satzung zur Gliederung und Gestaltung analog.
- (4) Warenautomaten und gewerbliche Schaukästen sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle im Zugangsbereich, in Hofeinfahrten, in Passagen oder innerhalb von Arkaden zulässig.

Briefkästen sind in Form, Material und Farbe den jeweiligen Gebäuden bzw. Türen (Eingangsbereichen) anzupassen. Grelle Farben sind unzulässig.

### § 13 Bauanträge für Werbeanlagen

Bezugnehmend auf § 13 Sächsische Bauordnung ist entsprechend der Größe der Werbeanlage/des Warenautomaten eine Gesamtdarstellung oder ein Teilausschnitt der Fassade mit maßstäblicher Eintragung der geplanten Anlage, der vorgesehenen Farbgebung und Materialauswahl vorzulegen.

Für die Teile I und II der Satzung gelten:

### § 14 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen zur Satzung können gemäß § 68 der SächsBO in Verbindung mit § 36 des BauGB im Einvernehmen mit der Stadt erteilt werden.

### § 15 Ordnungswidrigkeiten

(1) Gemäß § 81 der SächsBO können Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Satzung mit Geldbußen bis zu 50.000,00 Euro (100.000,00 DM) belegt werden.

(2) Ordnungswidrig handelt wer:

- entgegen § 3 Abs. 1 – 2 Gebäudetypen – Gebäudetypen/Firstrichtungen/Baukörper und Baumasse
- entgegen § 4 Abs. 1 – 3 Dächer
- entgegen § 5 Abs. 1 – 2 Fassaden
- entgegen § 6 Abs. 1 Historische Bauteile

ordnungswidrig gestaltet.

### § 16 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 25. Januar 1993 außer Kraft.

Thalheim, den 23.11.2001



R. Kühn  
Bürgermeister

