

# **Gestaltungs- und Werbesatzung der Gemeinde Kurort Seiffen/Erzgeb.**

**vom 19.10.2021**

Auf der Grundlage des § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung des Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Kurort Seiffen/Erzgeb. in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2021 folgende Satzung beschlossen:

## **Präambel**

Das Ziel dieser Satzung ist das charakteristische Erscheinungsbild im Geltungsbereich dieser Satzung zu erhalten sowie eine sinnvolle Gestaltung von Werbeanlagen nach § 14 zu erlauben oder zu versagen.

Der unmittelbare Ortskern und die weiteren Ortslagen mit den neuen Wohngebieten und sonstigen Neubauten sind differenziert zu betrachten und unterliegen auch unterschiedlichen strengen Auflagen. Bauliche Anlagen in moderner Architektur und unter Einsatz von neuen Materialien an bestimmten Einzelstandorten, wo die Gestaltung zum Ortsbild nicht störend wirkt, sind möglich.

Die Bewahrung, Sanierung und Erneuerung des Ortsbildes von Seiffen ist ein bauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hoher Priorität.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Ortskern von Seiffen und die nachfolgend genannten Bereiche.

Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche:

Der gesamte Ortskern Hauptstraße 31 bis Hauptstraße 123 sowie  
Bahnhofstraße 12 bis Kreuzung,  
Kreuzung bis Deutschneudorfer Straße 25  
mit Kirche, Pingen,  
Rathaus,  
Am Schindelberg 1 - 10  
Jahnstraße 1 bis 5  
Gartenweg und Feldweg  
Glashüttenweg bis Grundstück Nr. 5  
Neuhausener Straße 1 – 9,  
Obere und Untere Bergsiedlung

Freilichtmuseum und Umkreis von 50 m  
Heidegraben

## **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Satzung gilt für die äußere Gestaltung von Gebäuden, baulichen Anlagen, Freiflächen und die Zulässigkeit von Werbeanlagen, Warenautomaten und Antennenanlagen. Dies gilt sowohl bei der Planung als auch der Durchführung von baugestalterischen Maßnahmen (für verfahrensfreie und genehmigungspflichtige Bauvorhaben) an historischen Gebäuden bzw. für Neubauten.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in der Satzung von Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen getroffen wurden. Die Vorschriften des Denkmalschutzes bleiben unberührt und gehen dieser Satzung vor.

## **§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Gebäude, bauliche Anlagen, Freiflächen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie Antennenanlagen sind so zu errichten, zu ändern, zu gestalten, einzuordnen und zu unterhalten, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material und Farbe dem Ortsbild anpassen und die städtebauliche Bedeutung der ihrer Umgebung prägenden Bebauung und das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigen.

- Besonders schutzwürdige Areale, Gebäude und Bauteile:
  - Der gesamte Ortskern mit Kirche, Pingen, Rathaus, Kreuzung und Schindelberg
  - Sonnenuhr, An der Binge 1
  - Heidengraben (Kunstgraben)
  - Erzgebirgisches Freilichtmuseum

## **§ 4 Fassade**

- (1) Außenwände baulicher Anlagen sind im Geltungsbereich verputzt auszuführen. Bestehende Fachwerke, bzw. Holzverkleidungen und massives Natursteinmauerwerk sind in ihrer Form zu erhalten bzw. zu rekonstruieren. Die Ausführung kann auch in Holzoptik ähnlichen Materialien erfolgen.
- (2) Im Ortskern sind Kalk- bzw. Kalkzementmörtel als Glattputz in traditioneller handwerklicher Verarbeitung mit einer Körnunggröße bis 3 mm vorzusehen.

- (3) Fassaden sind so zu gestalten, dass die Farbtöne dem Stil des Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Grelle, glitzernde sowie fluoreszierende Farben sind nicht zulässig. Teilanstriche, die nicht auf die übrigen Fassadenteile abgestimmt sind, sind unzulässig.

## **§ 5 Dächer**

- (1) Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und in Ausnahmefällen Pultdächer. Mansardendächer sind zulässig.
- (2) Neu zu errichtende Dächer im Geltungsbereich sind auf die Dachneigungen der angrenzenden Gebäude abzustimmen und müssen eine Dachneigung von mindestens 42° aufweisen. Ausnahmen sind für die abgewalmden Teile der Dächer und moderne Bauten gestattet, bedürfen aber der Genehmigung.
- (3) Der Dachvorsprung darf max. 50 cm betragen.
- (4) Flachdächer sind nur für Anbauten, Hofüberdachungen zulässig, bedürfen jedoch der Genehmigung.
- (5) Freistehende Nebengebäude und Garagen und Carports müssen eine Minstdachneigung von 20° haben. Die Dachneigung darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (6) Dacheindeckungen sind vorzugsweise in den Materialien Natur- und Kunstschiefer auszuführen. Andere Dachdeckungsmaterialien, wie schieferfarbene Bitumenschindeln sowie Prefa und Dekra in Schieferoptik und anthrazit sind ebenfalls zulässig. Ausgeschlossen sind rotgebrannte Ziegeleindeckungen.

## **§ 6 Dachaufbauten**

- (1) Dachgauben in Form von Giebel- oder Walmgauen sollten in einem Verhältnis zum Dach stehen. Dies gilt auch für Schleppegauen. Diese sind gegenüber der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. In der Höhe dürfen sie bis max. 50 cm unter den First führen.
- (2) Gaubeneindeckungen (Dach- und Vertikalflächen) sind in Material und Farbe wie das Hauptdach auszuführen.
- (3) Liegende Dachfenster, Atelierfenster und dergleichen sind bei Neubauten immer, bei historischen Gebäuden nur zulässig, wenn die Einordnung nur auf Dachseiten erfolgt, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden, bedürfen der Genehmigung.

## **§ 7 Fenster, Schaufenster, Türen**

- (1) Fenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zum Gesamtbauwerk stehen. Fenster- und Eingangsöffnungen müssen bei Neu- und Umbauten ein stehendes Format aufweisen. Die Mauerfläche der Außenwand muss gegenüber der Öffnungsfläche (Fenster, Türen) überwiegen.

- (2) Fensterbänke müssen sich in ihrer Farbgebung der übrigen Fassade anpassen.
- (3) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss gestattet. Achsen und Teilungen müssen der Architektur des Gebäudes entsprechen. Durchgehende Schaufenster sind unzulässig.
- (4) Der Einbau von Fenstern mit unterteilten Glasflächen ist zulässig.
- (5) Türen, Tore müssen den Fassadenelementen des Hauses entsprechen. Die Funktion als Haupt- oder Nebeneingang soll eindeutig hervorgehen.

### **§ 8 Balkone und Loggien**

Das Anbringen von Balkonen und Loggien ist auf Antrag möglich.

### **§ 9 Markisen, Jalousien, Rollläden, Fensterläden**

- (1) Markisen sind als Einzelmarkisen auszuführen. Markisen dürfen die gestalterische Einheit der Fassade nicht stören. Alle Markisen eines Gebäudes müssen dieselbe Form und Farbe haben. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Bei Neubauten sind nur innenliegende Jalousiekästen zulässig.
- (3) Fensterläden sind als Schutz- und Schmuckelement gestattet.

### **§ 10 Satelliten- und Solaranlagen**

- (1) Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen bedürfen einer Genehmigung.
- (2) Satellitenanlagen dürfen von öffentlichen Bereichen aus nicht sichtbar sein.
- (3) Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

### **§ 11 Historische Bauteile**

Bau- und Ausstattungsteile von handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind am historischen Ort im Einbau bzw. eingebautem Zustand zu belassen bzw. durch Aufarbeitung in den alten Zustand zu versetzen oder dem Original nachzubilden.

### **§ 12 Einfriedungen**

Für Einfriedungen (Grundstücksgrenzen bzw. Abgrenzungen zum öffentlichen Verkehrsraum) sind ortstypische Materialien zu verwenden.

Zulässig sind: Holzzäune, vertikale Lattung und Jägerzaun,  
 Natursteinmauern,  
 verputzte Mauern,  
 Kunstschmiedezäune, guss- und schmiedeeiserne Gitter,  
 Hecken aus landschaftstypischem Pflanzenmaterial können bei

offener Bebauung als Einfriedung an geeigneten Stellen eingesetzt werden.  
Einfriedungen ab 1,20 m Höhe bedürfen einer Genehmigung.

### **§ 13 Be- und Entlüftungsanlagen**

Jegliche sichtbare und wahrnehmbare Be- und Entlüftungsanlagen an bzw. auf der straßenseitigen Gebäudefront sind unzulässig.

### **§ 14 Anlagen Außenwerbung/Warenautomaten**

- (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerke oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (SächsBO § 10 Abs. 1). Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschlüsse bestimmt Säulen, Tafeln und Flächen. Weiterhin zählen dazu Fahnen, Aufsteller, Auslagen, Pylone, Beschriftungen auf Markisen und Transparente an und über öffentlichem Verkehrsraum.
- (2) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup> sind nach § 61 Abs 1 Ziff.1 SächsBO verfahrensfreie Bauvorhaben, bedürfen im Geltungsbereich der Satzung der Zustimmung der Gemeindeverwaltung, bei Ausnahmeregelungen der des Technischen Ausschusses der Gemeinde Kurort Seiffen/Erzgeb.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Je Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig. Farbe, Form und Größe der Werbeanlage sind dem Bauwerk anzupassen bzw. unterzuordnen.
- (5) Unzulässig sind sowohl genehmigungsbedürftige als auch verfahrensfreie Werbeanlagen nach der Sächsischen Bauordnung
  - mit wechselndem und sich bewegendem Licht
  - Lichtwerbung in greller Farbe und Leuchtfarbe
  - Werbeanlagen an und in Dachflächen, auch auf Flachdächern, Brandwänden und Brandgiebeln
  - Werbeanlagen an Schornsteinen.
  - Anhäufungen oder ungeordnete Anbringung von Werbeanlagen auf einzelnen Grundstücken oder an Gebäuden.
  - Großwerbetafeln mit Ausnahme an Stellen, welche die Gemeindeverwaltung hierfür bereitstellt.
- (6) Nicht mehr dem Werbezweck entsprechende Werbeanlagen, z.B. bei Geschäftsaufgabe oder -wechsel, sind sofort zu entfernen.
- (7) Als Bekanntmachungsstellen für Zettel und sonstige Informationen dürfen nur die öffentlichen Anschlagtafeln in Absprache und mit Genehmigung der Gemeindeverwaltung genutzt werden.

- (8) Ausnahmen zu den Absätzen (3) und (4) sind bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen.

### **§ 15 Ausnahmen und Befreiungen**

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von dieser Satzung für Genehmigungsfreie Bauvorhaben entscheidet die Gemeinde (§ 67 Abs. 3 SächsBO), für genehmigungspflichtige Bauvorhaben die zuständige Genehmigungsbehörde.

### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 87 Abs. 1 und 2 der SächsBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen entspricht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

### **§ 17 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01.01.2022 nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig treten Ortsgestaltungssatzung vom 01.06.1994 und die Werbesatzung vom 08.04.1997 außer Kraft.

Kurort Seiffen/Erzgeb., den 19.10.2021

Martin Wittig  
Bürgermeister

- S i e g e l -

### Hinweis nach § 4 Abs. 4 SächsGemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.