

---

# **Gestaltungssatzung für das Gebiet „Innenstadt“ der Stadt Radeberg**

einschließlich 1.Änderungssatzung  
Stand vom 05.07.2005

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des unter historischen, baukulturellen, künstlerischen, architektonischen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Innenstadtkerns hat der Stadtrat der Stadt Radeberg auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (Sächs GVBl. S. 55, bereinigt S.159), geändert durch Gesetz vom 13.Dezember 2003 (SächsGVBl. S. 333) und des § 89 der Sächsischen Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) in seiner Sitzung am 13.07.2005 die nachfolgend eingearbeitete 1. Änderungssatzung zu der am 23.03.2005 beschlossenen Gestaltungssatzung beschlossen:

## § 1 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der als Anlage 1 beigefügten Karte abgegrenzten Bereich der Stadt Radeberg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieser Satzung ist identisch mit der Abgrenzung des am 08.10.1993 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ Radeberg.

### Begründung

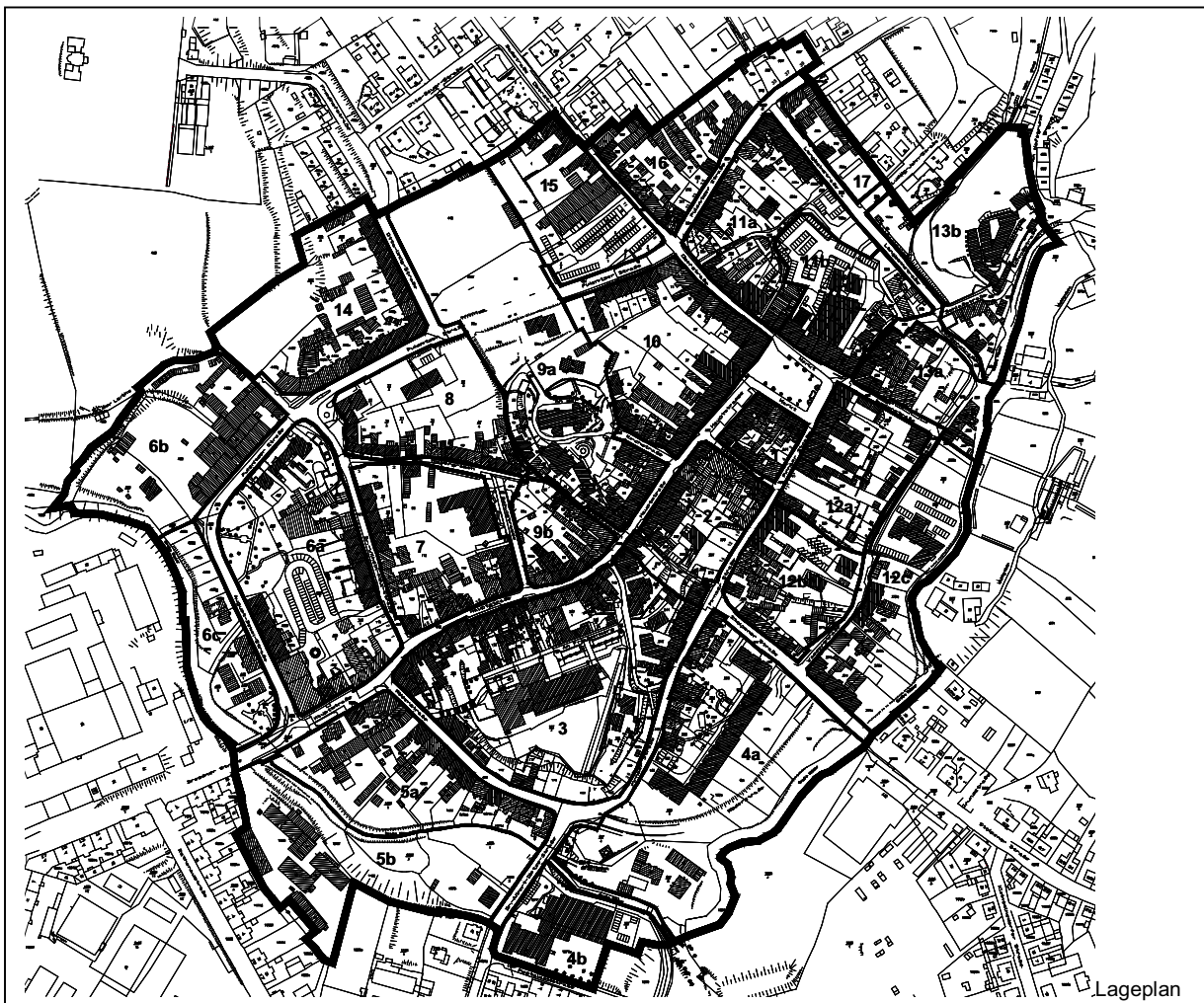
Der räumliche Geltungsbereich umfasst den für das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild besonders prägenden Bereich des historischen Stadtkerns der Stadt Radeberg. In diesem Bereich sind die gewachsenen Konturen der mittelalterlichen Stadt in der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume ablesbar.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung wird anhand der erkennbaren stadträumlichen Strukturen und der erkennbaren, für die Siedlungsentwicklung prägenden vorhandenen Gewässer und topografischen Landschaftsbestandteile vorgenommen.

Der Flusslauf der Großen Röder bildet die natürliche Grenze der historischen Stadtanlage und wird daher zum großen Teil als Grenze für den Geltungsbereich der Satzung angesehen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird durch die folgenden stadträumlichen Bereiche abgegrenzt, im Nordosten durch die äußere Umfassung der Anlage des Schloss Klippenstein, weiter in östlicher und südöstlicher Richtung durch den Flusslauf der Großen Röder, in südlicher Richtung durch die Grundstücke am gegenüberliegenden Röderufer bis zur Pestalozzistraße, durch die Böschung welche die Grundstücke in der Röderau begrenzt, in südwestlicher Richtung durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung in der Rathenaustraße, in westlicher Richtung wieder durch den Flusslauf der Großen Röder, in nordwestlicher Richtung durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung in der Pulsnitzer Straße bis zum Ende der geschlossenen Bebauung in der Otto-Uhlig-Straße und in nördlicher Richtung durch die Einfriedung des Stadtparks bis zum Ende der geschlossenen Bebauung an der Oberstraße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung in der Pulsnitzer Straße und der Langbeinstraße bis zur Umfassung des Schloss Klippenstein.

Da der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung den historischen Stadtkern umfasst, der als Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Radeberg förmlich festgelegt wurde, stimmen die Ziele der Gestaltungssatzung mit den angestrebten städtebaulichen Zielen der Sanierungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet überein.



---

## § 2

### Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Die Satzung ist anzuwenden für alle genehmigungspflichtigen, genehmigungsfreigestellten und verfahrensfreien Vorhaben bei denen
  - die äußere Gestalt bestehender baulicher Anlagen und deren Freiflächen verändert wird,
  - Neubauten errichtet werden,
  - Werbeanlagen und Warenautomaten angebracht werden.
- (2) Von der Satzung umfasst ist die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen nach § 61, § 62, § 63 und § 64 der Sächsischen Bauordnung.
- (3) Die Satzung ist weiterhin anzuwenden für alle sonstigen Vorhaben, durch die die Ansicht oder Teilansicht des Stadtbildes in seiner Silhouette aus der umgebenden Landschaft wesentlich beeinflusst wird.

#### *Begründung*

*Der historische Stadtkern der Stadt Radeberg ist geprägt durch eine klar ablesbare Quartiersstruktur mit weitgehend geschlossen bebauten Straßenräumen.*

*Der überwiegende Teil der Gebäude wurde nach 1741, dem Jahr des letzten großen Stadtbrandes, errichtet. Erkennbar ist dies an der klassizistischen Prägung vieler Gebäude mit einer einheitlichen horizontalen Gliederung der Straßenfassaden und einem einheitlich proportionierten Fassadenbild. Später errichtete gründerzeitliche Gebäude haben diese einheitliche Gliederung zumeist aufgenommen und durch einen besonderen Detailreichtum in der Formsprache ergänzt. Städtebaulich bedeutende Situationen, wie die Eckbereiche von Quartieren, sind häufig durch eine besondere architektonische Gestaltung geprägt. Einzelne Gebäude und Bereiche sind im Stadtbild besonders herausgehoben, wie das Schloss Klippenstein und die Stadtkirche.*

*Mit den Festlegungen der Gestaltungssatzung soll die ortsbildprägende Situation, die im Zusammenspiel der einheitlichen städtebaulichen Grundordnung und der Ausprägung historischer Details an den einzelnen Gebäuden besteht, bewahrt und in Bereichen mit städtebaulichen Mängeln oder Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden.*

### § 3 Allgemeine Anforderungen

- (1) Bauliche Anlagen sind in Breiten- und Höhenmaß, Gestaltung und Detaildurchbildung, Material und Farbgebung den Gebäuden, die das Ortsbild im jeweiligen Straßenabschnitt prägen, anzupassen.
- (2) Die Gesamtfassade muss in den Oberflächenbestandteilen in Material und Farbe vom Straßenniveau bis zum Dachansatz mit den Nachbargebäuden aufeinander abgestimmt sein.
- (3) Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden müssen deren spezifische Eigenarten berücksichtigt sowie historische Gliederungen und Baudetails, die den Straßenraum prägen, erhalten werden
- (4) Die durch die historische Parzellenstruktur und die historischen Baukanten vorgegebenen Gebäudeproportionen der straßenbegleitenden Bebauung sind einzuhalten und bei der Gestaltung von Neubauten in der vertikalen Gliederung über die gesamte Gebäudehöhe zu berücksichtigen.
- (5) Die Straßenfassade bei mehr als zweigeschossigen Gebäuden ist entsprechend dem Gebäudetyp in Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachgeschosszone horizontal zu gliedern.
- (6) Bei Sanierung und Umbau von Fachwerkhäusern muss das zu erneuernde Fachwerk in Gliederung, Fügung und Abmessung der ursprünglichen Bauweise entsprechen.
- (7) Veränderungen von Mansarddächern durch Aufmauerungen auf die bestehende Außenwand sind zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes nicht zulässig. Vorhandene ehemalige Mansarddächer, die durch Aufmauerungen auf die bestehende Fassade verändert wurden, sind zurückzubauen oder gestalterisch an die vorhandene Fassade anzupassen.

#### Begründung

Die historischen Straßenzüge werden wesentlich durch die Anordnung und die Proportion der sie begrenzenden aneinander gereihten Gebäude und die Gliederung der Gebäudefassaden bestimmt. Die Anordnung und Proportion dieser Gebäude ist mit geringen Abweichungen der First- und Traufhöhen insgesamt einheitlich. Typisch ist die traufständige Anordnung der Gebäude mit einer klaren Gliederung in Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachgeschosszone und horizontalen Gliederungselementen innerhalb der einzelnen Geschosszonen.

Von diesem einheitlichen Erscheinungsbild weichen nur Gebäude ab, die besondere Funktionen haben, wie z.B. Rathaus, Schule, Kirche oder Gebäude in besonderen städtebaulichen Situationen, wie z.B. gründerzeitliche Eckgebäude oder Gebäude die durch Erker und Vorsprünge bestimmte Blickbeziehungen markieren.

Zum Schutze des Ortsbildes ist es daher notwendig, dass vorhandene Gestaltmerkmale von Gebäuden erhalten werden und Neu- oder Ersatzbauten sich in den historischen Zusammenhang einfügen.

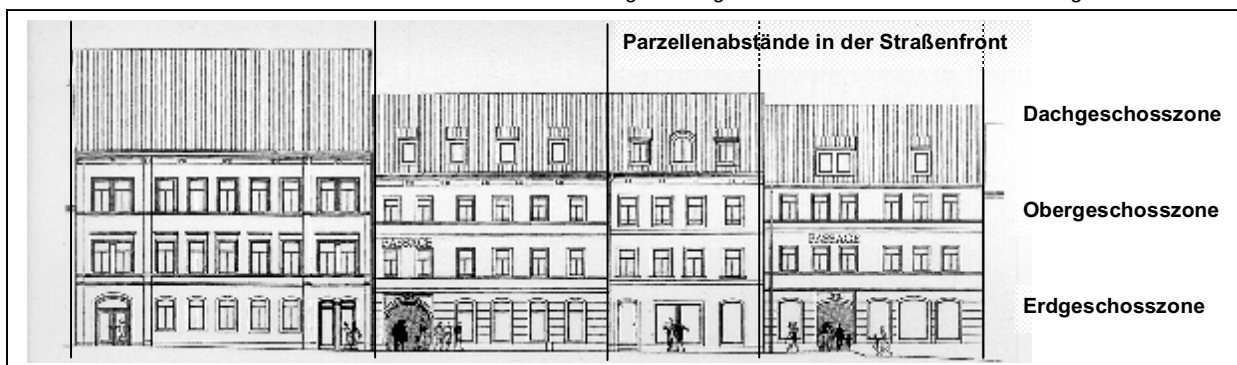


Straßenraum mit aufeinander abgestimmten Fassadenfarben, Gliederungselementen und Materialien



Fachwerk als Bestandteil der Fassadengliederung

die historische Parzellenstruktur und die horizontale Gebäudegliederung - sichtbar in der Fassadenabwicklung am Markt



## § 4 Außenwände, Fassaden

- (1) Die Materialien sind aus dem umgebenden Bestand herzuleiten. Zulässig sind geputzte Fassaden, rote und gelbe Ziegelfassaden und natursteinsichtige Sandsteinfassaden.
- (2) Soweit natürliche Materialien wie Bruch- und Lesestein mit rauer Oberfläche, Holz und keramische Materialien sowie Schiefer bei der historischen Gestaltung verwendet wurden, sind sie bei Instandsetzung und Modernisierung zu erhalten.
- (3) Es sind Glattputze oder feinkörnige Reibeputze mit einer Korngröße bis maximal 3 mm zu verwenden. Die Putze sind ohne Struktur glatt zu verreiben. In Ausnahmefällen kann die Wiederherstellung einer durch Befund ermittelten historischen Putzstruktur gefordert werden.
- (4) Grelle Farben, Fassadenbekleidungen mit blanken Metall oder Kunststoffflächen, geschliffene und polierte Natursteine, großflächige Glasbausteine, Mauerwerksimitationen sowie sonstige glänzende Materialien sind für die Fassadengestaltung nicht zulässig.
- (5) Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind in geschlossenen Straßenfronten auf die Nachbargebäude und die Gesamtansicht des Straßenraumes abgestimmt zu werden. Die Farbgestaltung ist mit der Stadtverwaltung Radeberg abzustimmen. Zur Beurteilung der Farbwirkung kann die Stadt Radeberg besondere Nachweise, Planunterlagen und Farbproben vor Ort verlangen.



Glattputz mit Schattenwurf



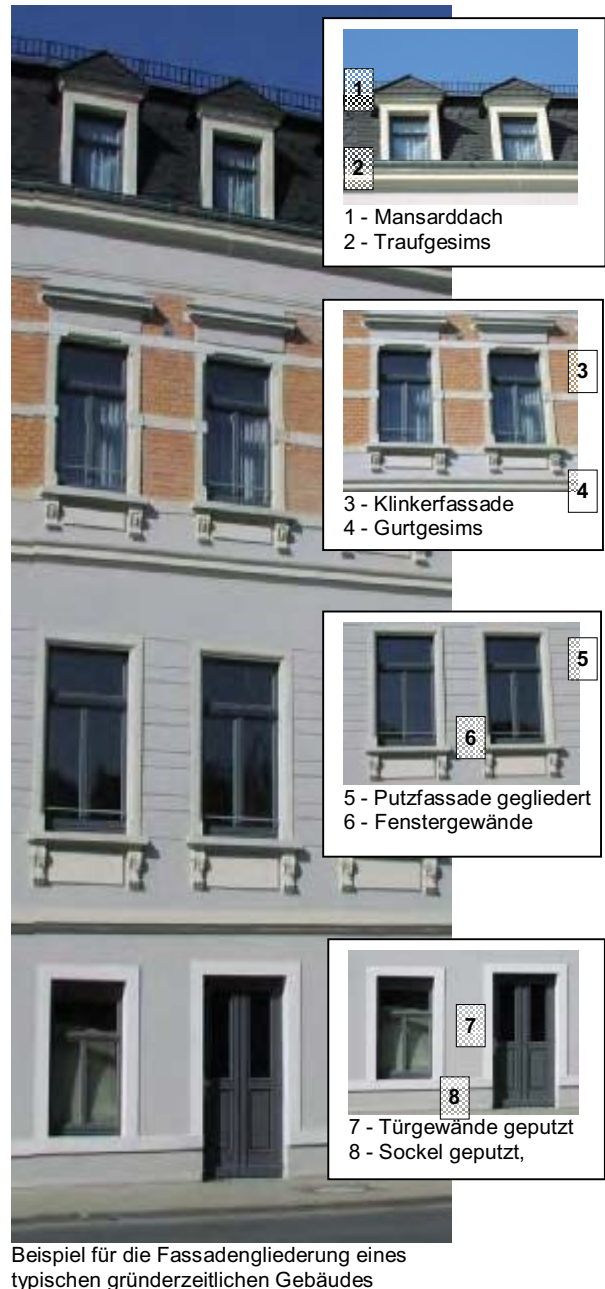
Reibeputz mit geringer Körnung - glatt verrieben

### Begründung

*Die Materialien und Farben bestimmen zusammen mit den Details an den Gebäuden wesentlich das Ortsbild. Sie sind auch für die Wirkung der architektonischen Gliederung der Gebäude von Bedeutung und müssen deshalb am Gebäude selbst und in Bezug zur Gesamtheit der Gebäude in einem Straßenraum aufeinander abgestimmt werden.*

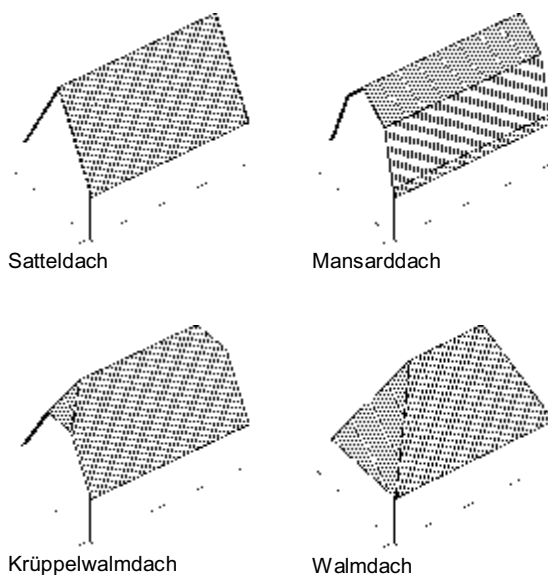
*Grelle Farben, glänzende Materialien und stark strukturierte Oberflächen überlagern der Gliederung der Gebäude und stören das Gesamtbild des Straßenraumes. Sie sind aus diesem Grund nicht zugelassen.*

*Die Beurteilung der Farbwirkung ist häufig nur mit großformatigen Flächen auf dem originalen Untergrund oder durch bildhafte Darstellung einer Fassadenabwicklung möglich. Aus diesem Grund wird auf die Notwendigkeit der Erarbeitung solcher Unterlagen im Rahmen dieser Satzung ausdrücklich verwiesen.*



## § 5 Dächer

- (1) Es sind nur Satteldächer und Mansarddächer, bei einzeln stehenden Gebäuden auch Walmdächer zulässig. Bei untergeordneten, vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Nebengebäuden und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.
- (2) Dachform und Dachneigung bei benachbarten Gebäuden im geschlossenen Straßenraum sind aufeinander abzustimmen. Grundsätzlich darf die Dachneigung bei Satteldächern und Walmdächern nur zwischen 40° und 60° liegen.
- (3) Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune, nicht glänzende Tondachziegel und Schiefer zulässig. Schiefereindeckung kann durch Ersatzmaterialien wie Faserzementplatten ersetzt werden, wenn diese in Form, Farbe und Verlegeart dem Naturschiefer entsprechen. Einfach engobierte Tondachziegel sind zulässig.
- (4) Vorhandene Dachdeckungen mit Biberschwanzziegeln sind zu erhalten oder in gleicher Form wieder einzudecken.
- (5) Der Dachüberstand darf am Ortgang maximal 0,10 m und an der Traufe maximal 0,30 m nicht überschreiten.
- (6) Sichtbare Sparrenenden an der Traufe sind nicht zulässig.

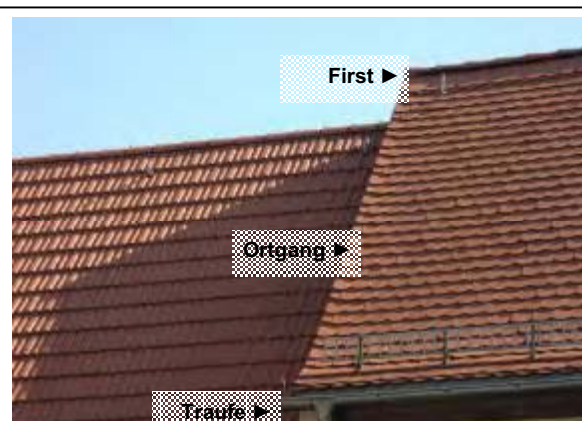


### Begründung

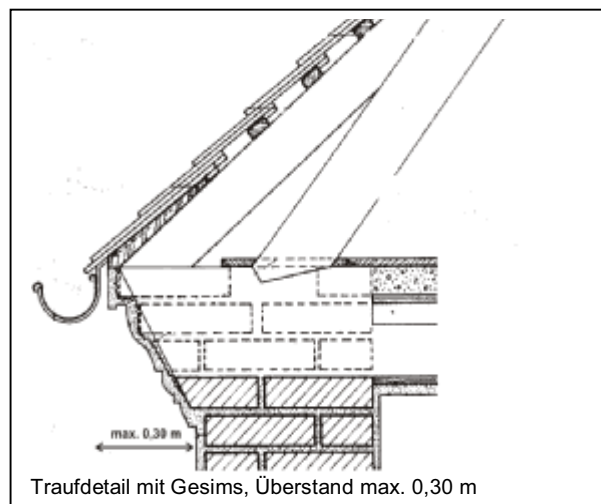
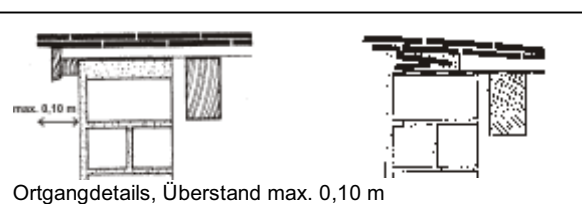
*Der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft ist insbesondere in den geschlossen bebauten Straßenzügen der Altstadt untrennbar mit dem einheitlichen Erscheinungsbild der Gebäudekubatur und der Fassaden verbunden.*

*Neben der historischen Dachform ist die materialgerechte Neueindeckung für die Bewahrung des erhaltenen Erscheinungsbildes von großer Bedeutung. Ersatzmaterialien, welche das historische Deckungsmaterial nur imitieren, führen nicht zu dem gleichen Erscheinungsbild und sind insbesondere im Alterungsprozess und dem Entstehen einer materialtypischen Patina nicht mit dem historischen Material zu vergleichen.*

*Auch die Ausbildung von Details, wie Dachüberständen, Randanschlüssen, Kehlen und Graten ist für die Gesamtwirkung des Daches von Bedeutung. Die historischen Details sind durch die Möglichkeiten der handwerklichen Fertigung geprägt und ergeben in ihrer Summe das bauzeitliche Bild der Gebäude und Straßenräume.*



Beispiel für eine harmonisch abgestimmte Dacheindeckung mit Muldenfalzziegel und Biberschwanzziegel



## § 6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- (1) Dachgauben sind nur als Einzel- oder Doppelgauben in Form von Schleppgauben, Satteldachgauben, Walmgauben und Fledermausgauben zulässig.
- (2) Die Gauben müssen folgende Abmessungen einhalten:
  - Summe der Gaubenbreiten maximal die Hälfte der Trauflänge
  - Einzelgauben maximal 1,50 m Außenbreite
  - Fenstergröße in der Gaube kleiner als bei den darunter liegenden Normalgeschossen
  - Abstand vom First mindestens 1/3 der Dachhöhe von Traufe zu First
- (3) Die Eindeckung der Dachgauben muss der Dachdeckung des Hauptdaches entsprechen.
- (4) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite eines Daches oder wenn die Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum nicht gegeben ist zulässig.

### Begründung

*Dachaufbauten können das Erscheinungsbild von bisher ungegliederten Dachflächen erheblich stören, wenn sie die Proportion der Dachflächen und des Gebäudes nicht berücksichtigen*

*Im positiven Sinne können Dachaufbauten aber auch die Gliederung der Fassade gestalterisch unterstützen und besondere Gebäudeteile in städtebaulich wichtigen räumlichen Situationen betonen.*

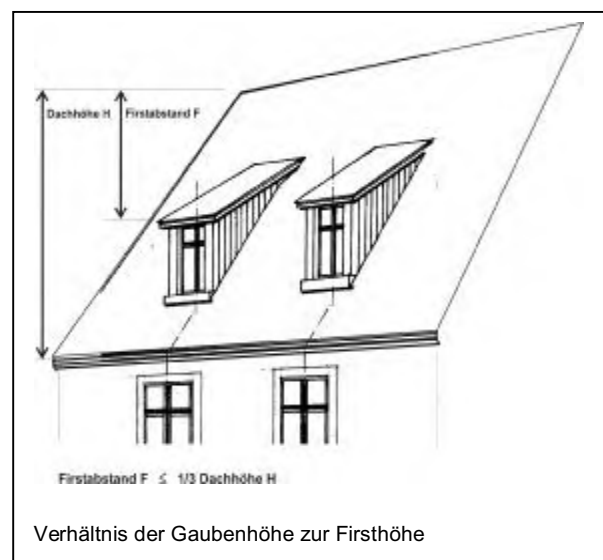
*Aus diesem Grund muss bei der Ausbildung von Dachaufbauten darauf geachtet werden, dass sie den zur Bauzeit des Gebäudes üblichen Formen entsprechen, die Gliederungsachsen der Fassade aufnehmen und die Bedeutung des Gebäudes im städtebauliche Gesamtbild berücksichtigen.*



Beispiel für Satteldachgauben



Beispiel für Fledermausgauben



## § 7 Fenster und Türen

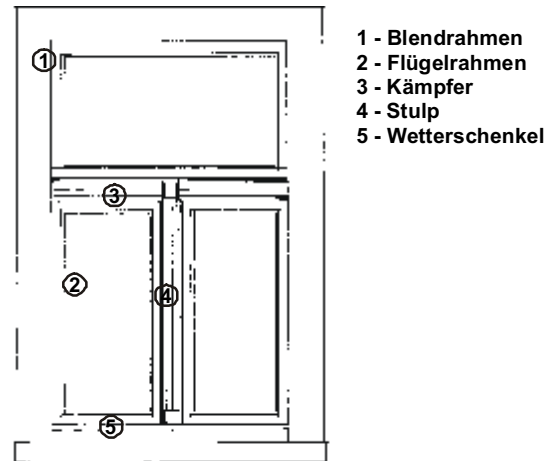
- (1) Wandöffnungen für Fenster und Unterteilungen der Fensterflächen sind so auszubilden, dass stehende rechteckige Formate entstehen. Davon abweichende Formate sind nur bei Schaufenstern zulässig.
- (2) Vorhandene historische Fenstergitter und Fensterläden sind zu erhalten. Rollladentkästen dürfen nur so angebracht werden, dass sie von der Straßenseite nicht sichtbar sind und die ursprüngliche Größe der Fensteröffnung nicht verändert wird.
- (3) Vorhandene Fenstergewände aus Naturstein oder aufgeputzte Fenstergewände sind zu erhalten oder als 12 cm bis 15 cm breite, im Putz abgesetzte Fasche wieder herzustellen.
- (4) Fenster sind ab einer Breite von 60 cm durch außenliegende oder glasteilende Mittelstöcke und Kämpfer zu unterteilen. Bei Schaufenstern sind auch Metallrahmenkonstruktionen und ungeteilte Fensterflächen zulässig.
- (5) Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Vorhandene ornamental oder bildhaft gestaltete historische Bleiverglasungen und historische Sonderverglasungen sind zu erhalten.
- (6) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Größere zusammenhängende Schaufensterflächen sind entsprechend der Gestaltung in den Obergeschossen mit mindestens 30 cm breiten Pfeilern zu unterteilen.
- (7) Schaufensterelemente dürfen nicht über die Bauflucht der Fassade hinausragen.
- (8) Kleinformatige Glasfenster in Türen und Toren sind zulässig. Ganzglastüren sind nur im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen zulässig.
- (9) Außentüren und Einfahrtstore von Hofeinfahrten und Garagen sind aus Holz herzustellen und entsprechend den noch vorhandenen historischen Vorbildern mit Schalungen, Füllungen oder Kassetten aus Holz zu gliedern.

### Begründung

Die Lage und Proportion der Fensteröffnungen sind Bestandteil der Gliederung einer Fassade. Entsprechend der Bauzeit der Gebäude wurden mit den Fensterformaten und der Reihung der Fenster innerhalb einer Fassade horizontale oder vertikale Achsen betont. Das Grundprinzip einer Lochfassade mit überwiegender Wandanteil und stehend rechteckigen Fensterformaten ist jedoch bei allen Gebäuden der historischen Bebauung gleich.

Auch das Absetzen der Fensteröffnung in der Fassade durch Gewände ist ein historisches Konstruktions- und Gestaltungsprinzip. Detailreichtum und Schmuck der Gewände sind je nach Bauzeit der Gebäude verschieden und prägen in ihrer Gesamtheit den Straßenraum.

Durch die Teilung der Fenster wird die Öffnungsfläche gegliedert und die Wandöffnung in die Fassadengliederung integriert. Darum ist die historische Fensterteilung verbunden mit dem historischen Werkstoff Holz ein untrennbarer und erhaltenswerter Bestandteil der Fassadengestaltung und des Straßenbildes insgesamt.



typische T-Teilung und Sonderform Schaufenster

## § 8 Vordächer und Markisen

- (1) Vordächer und Markisen auf der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeseite müssen folgende Anforderungen erfüllen:
- Sie dürfen nicht über die gesamte Breite des Erdgeschosses verlaufen.
  - Vordächer dürfen nur mit leichten, transparenten Materialien ausgeführt werden und nicht mehr als 1,50 m aus der Fassade auskragen.
  - Der Abstand zur Bordkante muss mindestens 60 cm betragen. Die lichte Höhe über Straßenniveau muss mindestens 2,25 m betragen.
  - Markisen dürfen nur im Schaufensterbereich angebracht werden und müssen sich in die Fassadengliederung einfügen.
  - Korbmarkisen sind nur bei Rundbogenfenstern zulässig.
- (2) Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen.



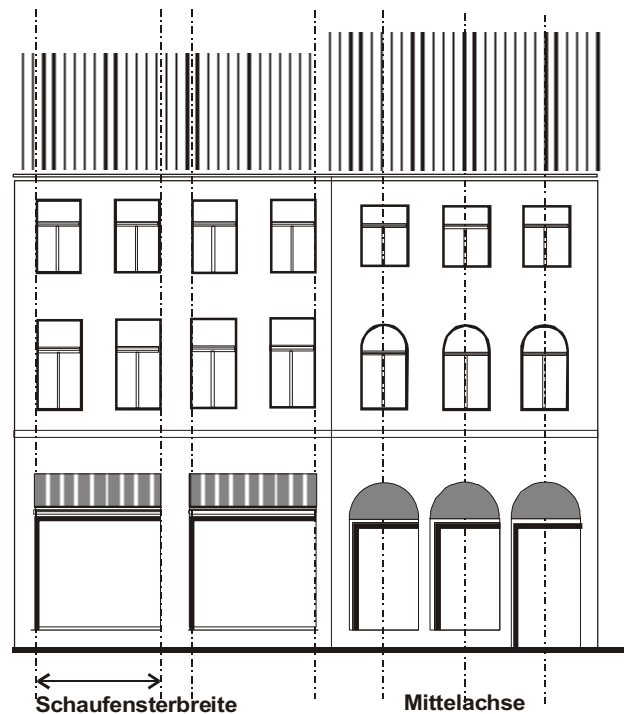
kunstvoll gestaltetes historisches Vordach

### Begründung

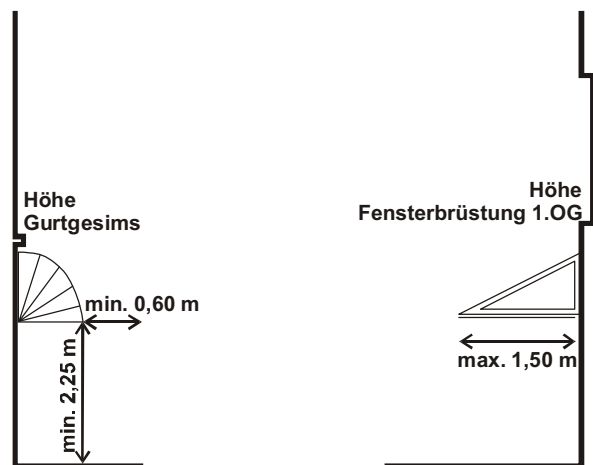
Die historische Form des Sonnen- und Wetterschutzes sind aus Holz gefertigte Fensterläden sowie bei gründerzeitlichen Gebäuden bereits Rollläden aus Holz, die in einen Ladeneinbau integriert sind.

Markisen und Vordächer sind meist nachträglich angebrachte Anlagen, die den heutigen Bedürfnissen insbesondere bei der Warenpräsentation genügen sollen. Diese Anlagen sollen so in die Fassade integriert werden, dass die historische Fassadengliederung erkennbar bleibt und das nachträgliche Anfügen nicht als störend empfunden wird.

Die Festlegungen der Gestaltungssatzung sollen dafür einen Rahmen bilden.



Vordächer und Markisen in der Fassade



Vordächer und Markisen im Straßenraum

## § 9 Balkone, Loggien, Eingangstreppen, Terrassen

- (1) Balkone und Loggien sind auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig. Ausnahmen bilden vorhandene historische Balkone und Loggien sowie Balkone und Loggien an Neubauten in deren unmittelbaren Nachbarschaft, die der Anpassung an die Gestaltung des historischen Bestandes dienen.
- (2) Wohnterrassen sind nur zum Innenbereich des Wohnquartiers hin zulässig.
- (3) An den öffentlichen Verkehrsraum angrenzende Außentreppe und Eingangsstufen sind aus Sandstein oder Granit ohne polierte Oberflächen herzustellen.



Beispiel für die Einbindung einer Eingangstreppe in den Straßenraum



durch Erker gegliederter Straßenraum

### Begründung

*Die Wirkung der Gebäude im öffentlichen Straßenraum wird auch häufig durch Bauteile bestimmt, die in den öffentlichen Raum hineinragen oder wie Eingangsbereiche an den öffentlichen Raum anschließen.*

*Bei den historischen Gebäuden wurden solche Bauteile wie Erker, Balkone und Loggien häufig als Gestaltungselemente genutzt, um besondere städtebauliche Situationen, wie Gebäudeecken oder auf einen Blickbezug ausgerichtete Straßenräume zu betonen. In dieser Form gehören sie zu dem historischen Straßenbild.*

*Um die Einzigartigkeit dieser Gestaltungselemente in besonderen städtebaulichen Situationen zu erhalten, ist es wichtig, das Straßenräume die bisher einheitlich ohne Erker, Balkone oder Loggien gestaltet sind, auch ihrer historischen Schlichtheit erhalten werden. Der nachträgliche Anbau von Balkonen ist daher nur an der rückwärtigen Gebäudeseite zum Innenbereich der Quartiere zulässig.*

*Auch Treppenanlagen im Eingangsbereich der Gebäude ragen häufig in den öffentlichen Straßenraum hinein oder sind so einsehbar, dass sie den öffentlichen Raum mit prägen. Aus diesem Grund soll auch bei diesen Bauteilen die Erhaltung oder die Wiederherstellung mit historischen und ortstypischen Materialien gesichert werden.*



Straßenraum ohne vorspringende Fassadenelemente

## § 10 Einfriedungen, Einfahrten, Hauseingänge

- (1) Die Materialien für die Gestaltung von Einfriedungen, Einfahrten und Hauseingängen müssen so gewählt werden, dass sie das Gesamtbild des angrenzenden öffentlichen Straßenraums nicht stören.
- (2) Nicht zulässig sind
  - Einfriedungen aus handelsüblichen Metallprofilen, Rohren, Kunststoffelementen, Betonplatten und Betonformsteinen
  - die Verkleidung von Mauern oder gemauerten Säulen mit Metall und Kunststoffmaterialien sowie Mauerwerksimitationen
- (3) Einfahrten und Grundstückszugänge müssen mit Pflasterbelägen ausgeführt werden. Die vollflächige Versiegelung mit Beton- oder Asphaltflächen ist nicht zulässig.
- (4) Vorhandene Natursteinmauern sind zu erhalten, zu ergänzen oder wiederherzustellen.



historische Bruchsteinmauer



Einfriedung mit Holzzaun

### Begründung

*In den Straßenräumen, in denen die Gebäude nicht bis an die Grundstücksgrenze gebaut sondern mit privaten Freiflächen umgeben wurden, prägen die Abgrenzungen der privaten Freiflächen den öffentlichen Raum.*

*Typische historische Einfriedungen sind Natursteinmauern oder Lattenzäune aus Holz.*

*Insbesondere die Natursteinmauern bilden mit den Befestigungen der Straßen und Wege oder den mit Naturstein gestalteten Gebäudesockeln eine gestalterische Einheit und sind deshalb schützenswert. Einfache hölzerne Einfriedungen mit Lattenzäunen haben den Vorteil, dass die Sicht auf die dahinter befindlichen Gebäude nicht verdeckt wird und die Verbindung zwischen Grünraum und öffentlichen Straßenraum erhalten bleibt.*

*Für die Herstellung von Einfriedungen, Einfahrten und Grundstückszugängen soll daher in Abhängigkeit von der Materialwahl der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechendes Naturmaterial in material- und werkgerechter Ausführung Verwendung finden.*

*Um den historischen Straßenraum nicht mit einer Vielzahl von modernen Materialien und Gestaltungselementen zu überformen, soll die Menge der zulässigen Einfriedungs- und Befestigungsmaterialien begrenzt werden.*



Granit als Gestaltungsmittel im Straßenraum



Granitpflaster und Granitplatten

## § 11 Antennen, Mobilfunk- und Satellitenanlagen, Versorgungsleitungen und Solaranlagen

- (1) Pro Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.
- (2) Antennen und Parabolspiegel dürfen nur an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite eines Gebäudes angebracht werden.
- (3) Leitungen aller Art sind so zu verlegen, dass sie an der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeseite nicht sichtbar in Erscheinung treten.
- (4) Solaranlagen und Mobilfunkanlagen dürfen nur angebracht werden, wenn die Ansicht des Gebäudes vom öffentlichen Straßenraum und die Ansicht des Stadtbildes aus der umgebenden Landschaft dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für Solaranlagen gelten die Regelungen für Dachflächenfenster entsprechend.



Dachlandschaft mit Kirchturm

### Begründung

*Antennen, Mobilfunk- und Satellitenanlagen, Versorgungsleitungen und Solaranlagen sind aufgrund der technischen Entwicklung nicht Bestandteil der historischen Bebauung gewesen. Da sie für heutige Lebensverhältnisse meist notwendig sind, müssen sie nachträglich an die Gebäude angefügt werden.*

*Dabei sollen diese Anlagen so angefügt werden, dass ihre Anzahl und Größe sich nicht negativ im Erscheinungsbild der Gebäude auswirkt. Insbesondere dürfen wesentliche Gliederungs- und Gestaltungselemente nicht verdeckt werden und Blickbeziehungen zu Gebäudeteilen und Einzelgebäuden sowie die Gesamtheit der Dachansichten nicht gestört werden.*

*Um die Auswirkungen des Anbringens der genannten Anlagen auf das Erscheinungsbild der schützenswerten Gebäude und die Vielzahl der möglichen Blickbeziehungen zu prüfen, müssen die Anlagen bildlich dargestellt werden.*



Mobilfunkanlagen können das Ortsbild beeinträchtigen



Dachlandschaft in der Hauptstraße

## § 12 Freiflächen und Vorgärten

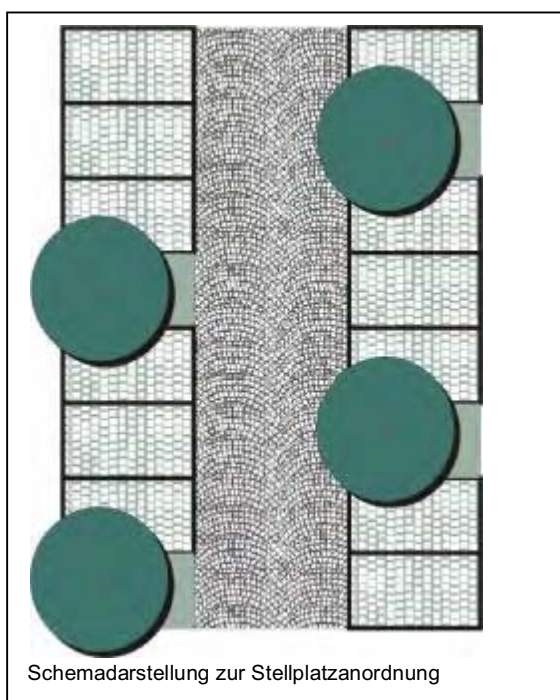
- (1) Bei der Neugestaltung von Freiflächen und Vorgärten sind heimische Gehölze zu verwenden.
- (2) Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Sie dürfen nicht versiegelt, als Lagerfläche oder Flächen für gewerbliche Tätigkeiten benutzt werden.
- (3) Vorhandener Baumbestand, der das Straßenbild prägt, ist zu erhalten.
- (4) Für die Befestigung von Stellplätzen gelten die Festsetzungen für Einfahrten gemäß § 10 Abs. (1) und (3) dieser Satzung entsprechend.
- (5) Stellplätze auf privaten Grundstücken sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Einfriedungen oder gärtnerisch gestaltete Pflanzflächen abgrenzen.
- (6) Garagen oder Carports dürfen in dem unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Bereich der privaten Freiflächen nicht errichtet werden.

### Begründung

Vorgärten bilden den Übergang vom öffentlichen Straßenraum zur dahinter befindlichen Bebauung. Die Wirkung der Gebäude auf den öffentlichen Straßenraum kann durch eine auf die Fassade abgestimmte Bepflanzung unterstützt werden. Einzelbäume wurden bei der Anlage historischer Vorgärten so gepflanzt, dass sie bestimmte Gebäudeteile, wie beispielsweise den Eingang, betonen und somit sehr stark Ortsbildprägend wirken.

Gewerblich genutzte Flächen, ungeordnete Lagerflächen, hohe, zu dichte Bepflanzungen oder Stellplätze und Garagen in diesen Vorgärten können das Ortsbild negativ beeinträchtigen und die Wirkung der dahinter befindlichen Gebäude auf den öffentlichen Straßenraum stören.

Innenhöfe gehören zum gestalteten Wohnumfeld und sind historisch entweder gärtnerisch genutzt oder mit sickerfähigen Pflastermaterial befestigt gewesen. Bei der Umgestaltung der Innenhöfe, die häufig auch von erhöhten Bereichen oder an Durchfahrten vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, soll ein ausgewogenes Verhältnis der ursprünglichen Grünbereiche zu den neu befestigten Bereichen bewahrt werden.



Schemadarstellung zur Stellplatzanordnung



Beispiele für Gartengestaltung mit heimischen Gehölzen

## § 13 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Das Anbringen bzw. Aufstellen von Warenautomaten ist nur in räumlicher und sachlicher Beziehung zur Stätte der Leistung wie z. B. an Gaststätten und Einzelhandelsfachgeschäften zulässig.
- (3) Form, Größe, Ort der Anbringung, Material und Farbe von Werbeanlagen und Warenautomaten sind mit der jeweiligen Fassadengestaltung abzustimmen.
- (4) Wesentliche Gliederungselemente einer Fassade dürfen nicht überdeckt werden. Insgesamt darf nur maximal 1/10 der Fassadenfläche durch Werbeanlagen genutzt werden.
- (5) Je Firma sind an einem Gebäude maximal 3 Werbeelemente zulässig, davon in der Regel nur ein Schild.
- (6) Werbeaufschriften über den Schaufenstern und Türen sind als transparente Tafeln bis maximal 0,02 m Dicke, aufgemalte Schriften oder Einzelbuchstaben mit indirekter Beleuchtung auf der Fassade auszuführen. Als Höhe der Werbeschrift sind maximal 40 cm zulässig. Beschriftete oder bemalte Schilder sind neben den Schaufenstern und Türen bis zu einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> zulässig
- (7) Nicht zulässig sind Werbeanlagen:
  - auf Dächern, Türen und Toren
  - in Vorgärten
  - als Leuchtkästen
  - Leuchtwerbung mit blinkenden Lichtern oder laufenden Schriftbändern
  - mit grell leuchtenden Farben
- (8) Für Werbeanlagen mit herausgehobener künstlerischer Gestaltung oder Eigenart, die sich in das Ortsbild einfügen, sind Abweichungen zulässig.
- (9) Für zeitlich befristete Werbungen für politische, kulturelle, sportliche, kirchliche oder andere Veranstaltungen sind Abweichungen zulässig.

### Begründung

*Die Nutzung der Erdgeschossbereiche der Gebäude für Handel und Gewerbe ist aus der historischen Entwicklung der Altstadt entstanden und prägt das Bild des öffentlichen Straßenraumes. Die historischen Werbeanlagen waren handwerklich gefertigt und in ihrer Ausführung auf das Gebäude und die individuellen Angebote des jeweiligen Handwerks abgestimmt. Das lässt sie zu einem wertvollen Bestandteil des Ortsbildes werden.*

*In Bezug auf die Lage innerhalb der Fassade ordnen sich die historischen Werbeanlagen den Gliederungselementen der Fassade, wie beispielsweise dem Gurtgesims oder den Breiten der Schaufensteröffnungen unter.*

*Heutige Werbeanlagen, die häufig durch industrielle Fertigung oder bei Filialbetrieben durch Gleichartigkeit geprägt sind, müssen wie die historischen Anlagen so an dem Gebäude angeordnet werden, dass sie sich der Gebäudegliederung unterordnen, nicht als nachträgliche Zutat in Erscheinung treten und das erhaltenswerte Ortsbild nicht stören.*

*Da bei Werbeanlagen die individuelle Gestaltung eine besonders große Rolle spielt und sowohl durch hohe künstlerische Qualität geprägte Anlagen als auch temporäre Anlagen, die für ein spezielles Ereignis erstellt werden, schwer mit den Mitteln der Satzung zu beschreiben sind, wurden für diese Anlagen ausdrücklich Abweichungen vorgesehen.*



Lage von Werbeanlagen innerhalb der Fassade



kunstvolle Fassadenwerbung



individueller Werbeausleger



Werbeschrift aus Einzelbuchstaben

---

## **§ 14**

### **Abweichungen**

- (1) Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung regeln sich nach § 67 der Sächsischen Bauordnung. Abweichungen werden von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Radeberg und bei verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 61 der Sächsischen Bauordnung nur von der Stadt Radeberg zugelassen.
- (2) Abweichungen dürfen nur zugelassen werden, wenn die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet wird.
- (3) Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung sind gesondert schriftlich zu beantragen.

#### *Begründung*

*Aufgrund der Vielfältigkeit des Baugeschehens sind nicht alle möglichen Fälle und örtlichen Gegebenheiten bei den Festlegungen der Gestaltungssatzung vorzusehen.*

*Damit die Festlegungen den Gestaltungsspielraum bei einigen Gebäudeteilen nicht zu sehr einengen, sind Abweichungen, beispielsweise bei Werbeanlagen ausdrücklich vorgesehen. Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind auch eine Ermessensentscheidung, die getroffen werden kann, wenn Gründe des Allgemeinwohls die gewünschte Abweichung von der Gestaltungssatzung erfordern oder die Gestaltungssatzung im konkreten Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.*

*Mit der grundsätzlichen Zielsetzung der Gestaltungssatzung, dem Schutz der künftigen Gestaltung des unter historischen, baukulturellen, künstlerischen, architektonischen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Ortsbildes zu dienen, müssen alle Abweichungen vereinbar sein.*

---

## § 15 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs. 1, Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 3 Abs. 4 Gebäude ohne Berücksichtigung der historischen Parzellenstruktur errichtet;
2. entgegen § 3 Abs. 5 mehr als zweigeschossige Gebäude nicht horizontal gliedert;
3. entgegen § 3 Abs. 6 vorhandenes Fachwerk ersatzlos entfernt;
4. entgegen § 4 Abs. 1 oder 2 unzulässige Fassadenmaterialien verwendet;
5. entgegen § 4 Abs. 3 unzulässige Putzkörnungen und Putzstrukturen verwendet;
6. entgegen § 4 Abs. 4 grelle Farben, unzulässige Fassadenbekleidungen oder Mauerwerksimitationen verwendet;
7. entgegen § 4 Abs. 5 die Farbgestaltung nicht auf benachbarte Gebäude abstimmt;
8. entgegen § 5 Abs. 1 oder 2 unzulässige Dachformen oder Dachneigungen herstellt;
9. entgegen § 5 Abs. 3 unzulässige Dachdeckungsmaterialien verwendet oder entgegen § 5 Abs. 4 vorhandene Biberschwanzdeckungen nicht wieder herstellt;
10. entgegen § 5 Abs. 5 und 6 Ortgänge oder Traufen in nicht zulässiger Weise ausführt;
11. entgegen § 6 Abs. 1, Abs. 2 oder Abs. 3 Dachgauben in unzulässiger Form errichtet, gegen die für Dachgauben festgelegten Abmessungen verstößt oder Dachgauben mit anderen Materialien als das Hauptdach eindeckt;
12. entgegen § 6 Abs. 4 Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite herstellt;
13. entgegen § 7 Abs. 1 Wandöffnungen mit unzulässigen Formen herstellt;
14. entgegen § 7 Abs. 2 vorhandene Fenstergitter und Fensterläden entfernt oder Rollladenkästen so einbaut, dass die Fensteröffnung verändert wird;
15. entgegen § 7 Abs. 3 vorhandene Fenstergewände entfernt und keine Fasschen in der vorgeschriebenen Breite im Putz herstellt;
16. entgegen § 7 Abs. 4 Fenster und Türen ohne die vorgeschriebene Teilung ausführt;
17. entgegen § 7 Abs. 6 oder 7 unzulässige Schaufenster errichtet;

18. entgegen § 7 Abs. 5 unzulässige Fensterverglasungen verwendet, historische Verglasungen nicht erhält oder entgegen § 7 Abs. 8 Ganzglastüren außerhalb von Schaufensteranlagen einbaut;
19. entgegen § 7 Abs. 9 Außentüren und Einfahrtstore nicht entsprechend den historischen Vorbildern gliedert;
20. entgegen § 8 Abs. 1 unzulässige Vordächer oder Markisen errichtet oder entgegen § 8 Abs. 2 Markisen nicht farblich auf die Fassade abstimmt;
21. entgegen § 9 Abs. 1 oder 2 Balkone und Loggien oder Wohnterrassen zur dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite errichtet;
22. entgegen § 9 Abs. 3 an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Außentreppen und Eingangsstufen aus unzulässigen Materialien herstellt;
23. entgegen § 10 Abs. 1, Abs. 2 oder Abs. 3 unzulässige Materialien für Einfriedungen, Einfahrten und Hauseingänge verwendet;
24. entgegen § 10 Abs. 4 vorhandene Natursteinmauern nicht erhält;
25. entgegen § 11 Abs. 1 mehr als eine Außenantennenanlage an einem Gebäude errichtet;
26. entgegen § 11 Abs. 2 oder 3 Antennen, Parabolspiegel oder Leitungen an der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Gebäudeseite anbringt;
27. entgegen § 11 Abs. 4 mit der Errichtung von Solaranlagen oder Mobilfunkanlagen die Ansicht der Gebäude oder des Stadtbildes beeinträchtigt;
28. entgegen § 12 Abs. 1 unzulässige Gehölze in Freiflächen oder Vorgärten pflanzt;
29. entgegen § 12 Abs. 2 oder 3 Vorgärten in unzulässiger Weise nutzt oder vorhandene prägende Bäume nicht erhält;
30. entgegen § 12 Abs. 4, Abs. 5, oder Abs. 6 Stellplätze in unzulässiger Ausführung oder ohne Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum errichtet;
31. entgegen § 12 Abs. 7 Garagen oder Carports in unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Bereichen errichtet;
32. entgegen § 13 Abs. 1 oder 2 Werbeanlagen und Warenautomaten an unzulässiger Stelle errichtet;

---

33. entgegen § 13 Abs. 3 oder 4 Werbeanlagen und Warenautomaten nicht auf die Fassadengestaltung abstimmt, wesentliche Gliederungselemente überdeckt oder mehr als 1/10 der Fassadenfläche für Werbeanlagen nutzt;

34. entgegen § 13 Abs. 5 mehr als 3 Werbeanlagen je Firma an einem Gebäude errichtet;

35. entgegen § 13 Abs. 6 oder 7 Werbeanlagen in unzulässiger Größe, Form, Anbringung, Beleuchtung oder Farbe errichtet.

- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 87 Abs. 3 der Sächsischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.
- (3) Die Einschreitensbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden gemäß § 79 und § 80 der Sächsischen Bauordnung zur Einstellung von Arbeiten und zur Beseitigung von im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften hergestellten baulichen Anlagen bleiben von der Erhebung einer Geldbuße unberührt.

---

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung (22.07.2005) in Kraft.

Radeberg, den

Gerhard Lemm  
Bürgermeister