

Ausfertigung

(Beschluss Nr. 2004/50/04)

Gestaltungssatzung Ebersbach/Sa.

Präambel

Ebersbach/Sa. liegt im Kerngebiet der "Umgebendehauslandschaft", einer einmaligen europäischen Kulturlandschaft mit einer ungewöhnlichen Dichte an Einzeldenkmalen. Die Städtebauliche Entwicklung Ebersbachs ist wesentlich von dieser regionalen Besonderheit geprägt.

In der Stadt stehen über 600 Einzeldenkmale unter Denkmalschutz. Bestimmte Bereiche des Mittel- und Oberdorfes lassen noch die historische Siedlungsstruktur der "Hufedörfer" erkennen. Die Bewahrung dieses Kulturerbes und die behutsame Einpassung neuer Bauwerke und Freiflächengestaltungen in das historische Bild von Ebersbach/Sa. ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit.

Der Stadtrat der Stadt Ebersbach/Sa. erlässt aufgrund des § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) am 01.11.2004 die folgende Gestaltungssatzung:

§ 1 ZIEL DER SATZUNG

Der Bestand der Bausubstanz unterteilt sich in dörflich geprägte Ortsteile und in städtisch wirkende Bereiche entlang den Hauptverkehrsadern und der Geschäftsstraße. Bauten der Volksbauweise befinden sich im gesamten Stadtgebiet (außer Oberland), denkmalgeschützte Villen und Geschäftshäuser konzentrieren sich weitgehend auf die städtischen Bereiche rund um die Bahnhofstraße.

Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, die Besonderheit des Orts- und Straßenbildes zu wahren und vor Verunstaltung zu schützen. Die getroffenen Regelungen sollen zu einer guten Baupflege beitragen und erreichen, dass sich Neu-, Um- und Anbauten in die schützenswerte Eigenart unseres Siedlungs- und Landschaftsbildes einfügen. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

Die sonstigen Vorschriften der Sächsischen Bauordnung, die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen sowie Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt. Insbesondere Kulturdenkmäler (die in der Denkmalliste der Stadt Ebersbach/Sa. aufgeführten Gebäude), die das historische Erscheinungsbild prägen, unterliegen darüber hinaus den Vorschriften des Denkmalschutzes. Anforderungen aus denkmalpflegerischen Gründen können auch an die Umgebung des Baudenkmal gestellt werden, sofern die Gefahr besteht, dass das Baudenkmal sonst in seiner Wirkung beeinträchtigt werden könnte.

§ 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für die Grundstücke, die innerhalb der im Lageplan dargestellten Umgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung für die Altstadt liegen; der Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage 1).

Zu dem Altstadtbereich gehören das Ober-, Mittel- und Niederdorf sowie die Haine und das Spreedorf. Für die Plattenbausiedlung im Wohngebiet Oberland und das Gewerbegebiet gilt diese Satzung nicht.

Mit dieser Satzung sind Anforderungen für Bereiche formuliert, die einer besonderen Rücksichtnahme aufgrund ihres hohen Anteils wertvoller Altbauten bedürfen sowie der Umgebung von Einzeldenkmälern und dem historischen Stadtbild.

§ 3 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen sowie Errichtung, Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen enthalten sind. Sonstige Vorschriften aufgrund der Sächsischen Bauordnung oder der Sächsischen Denkmalschutzgesetzgebung bleiben unberührt.

§ 4 ABSTANDSFLÄCHEN

Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart können in der Bahnhofstraße, dem Zentrum der Stadt, die Abstandsflächen gemäß § 83 Abs. 1 Nr.5 SächsBO geringer sein, als die in § 6 Abs. 5 und 6 SächsBO vorgeschriebenen Abstände.

Straßen- und platzseitige Raumbegrenzungen müssen bei Um- und Neubauten den historischen Vorgaben entsprechen oder aus ihnen sinnvoll entwickelt werden.

§ 5 DACHFORMEN

(1) Das Erscheinungsbild der durch Steildächer geprägten Dachlandschaft nach Farbe, Form und Größe ist zu wahren. Zulässig sind steilgeneigte Dachkonstruktionen als Sattel-, Krüppelwalm-, Mansarddach und Walmdach, sofern solche bereits im Straßenraum vorhanden sind, mit einer Dachneigung von 38°-60°.

Bei Mansarddächern darf die Dachneigung einzelner Teilflächen zwischen 30°-75° betragen.

(2) Anbauten dürfen mit Schlepplächern an die Hauptbaukörper angeschlossen werden, sofern die Symmetrie des Hauptdaches dabei nicht gestört und eine Dachneigung von 30° nicht unterschritten wird.

(3) Nebengebäude sollen entsprechend dem Hauptgebäude die gleiche Dachform und Neigung erhalten. Für Anbauten und Nebengebäude können bis zu einem Anteil von 30% der gesamten Dachfläche auch Flachdächer zugelassen werden, wenn sie vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind, oder als Gründächer ausgeführt werden.

§ 6 DACHDECKUNG

(1) Farbe und Oberflächenstruktur der Dächer müssen sich in den vorwiegend mit keramischen Biberschwänzen und Naturschiefer gedeckten Bestand einfügen. Bei Umdeckungen soll nach Möglichkeit das alte Deckmaterial (Dachziegel, Schiefer) erhalten oder wiederverwendet werden.

(2) Als Deckungsmaterial für Steildächer sind grundsätzlich zugelassen

keramische Biberschwanzziegel in natürlichen Rottönen, Segmentschnitt
keramische Falzziegel in natürlichen Rottönen (außer auf Umgebinderhäusern)
Naturschiefer, alle Farben.

Bei Notsanierungen können Schindeln zugelassen werden.

(3) Nicht zugelassen sind im Geltungsbereich

glasierte Dachziegel,
glatte und gewellte Platten,
glänzende Materialien,
Bitumendeckungen, (sind als Notsanierungsmaßnahme geduldet)
Asbestzement und Folie

(4) Andere Arten von Dachdeckungen sind zulässig, wenn sie nachweislich dem historischen Bestand entsprechen oder technisch begründet sind.

(5) Die Dacheindeckung der einzelnen Bauteile eines Hauses ist einheitlich vorzunehmen. Dachaufbauten und Anbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Auch Nebengebäude sollen vorzugsweise mit gleichem Material und in gleicher Deckungsart wie das Hauptgebäude ausgeführt oder harmonisch angepasst werden.

§ 7 DACHAUFBAUTEN

(1) Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind so anzuordnen, dass weder die geschlossene Fläche des Daches aufgelöst, noch der First, die Traufe oder der Ortgang unterbrochen werden. Die Dachfläche von Dachaufbauten ist gestaltungs-, material- und konstruktionsmäßig in die übrige Dachfläche einzubringen. Ein Nebeneinander verschiedenartiger Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig, sofern dies nicht nachweislich dem historischen Bestand entspricht.

(2) Als Dachaufbauten sind zulässig

eingebundene Fledermausgauben (Ochsenaug, Hecht, Dreiecksauge),
stehende Giebelgauben (Dachhäuschen)
Schleppgauben
abgewalmte Gauben

Die Lage der Gauben in der Dachfläche muss auf die Fassadengliederung Bezug nehmen. Die Dachneigung bei Schleppgauben soll nicht mehr als 15° von der Dachneigung des

Hauptdach abweichen. Die Dachneigung der Gauben muss mindestens 30° betragen. Abweichungen hiervon sind möglich, sofern dies historisch begründet ist.

(3) Dacheinschnitte

sind zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

(4) Wohndachfenster/Atelierfenster und **Solaranlagen** sind

zulässig, wenn sie sich in die Dachlandschaft nach Material, Farbe und Größe einfügen bzw. nicht störend wirken.

(5) Schornsteinköpfe von Umgebinderhäusern

sind in traditioneller Bauart zu erstellen. Leichte Entlüftungs- und Abgasrohre sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

§ 8 ZWERCHHÄUSER UND ZWERCHGIEBEL

(1) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind

zulässig wenn sie historisch wertvolle Gebäudeteile nicht verbauen und im öffentlichen Straßenraum nicht störend wirken.

(2) Die Fassade eines Zwerchhauses oder Zwerchgiebels muss als Teil der Gesamtfassade ausgebildet werden.

(3) Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sollen 1/2 der Fassadenbreite nicht überschreiten, höchstens jedoch 8,0 m Breite einnehmen.

§ 9 HAUSGRÖßEN

(1) Um die Gesamterscheinung eines Ensembles als Einheit zu erhalten, muss der Charakter des Straßenzuges gewahrt bleiben und die einzuordnenden Häuser oder Anbauten die vorhandene Maßstäblichkeit aufnehmen.

(2) Nebengebäude müssen sich hinsichtlich ihres Baukörpers und ihrer Lage im Grundstück dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

(3) Die Geschosshöhen müssen den straßentypischen Geschosshöhen entsprechen und dürfen diese nicht wesentlich überschreiten.

(4) Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 0,50 m über gewachsenem Erdreich liegen. Die Traufhöhe darf sich bei gleicher Geschoszahl bezogen auf die Geländehöhe max. 1,00 m von der Nachbarfassade in der Höhe versetzen.

(5) Vorbauten sind im Geltungsbereich

zugelassen, wenn der Vorbau sich in die Gestaltung des Hauses und des Straßenraumes einfügt. Vorbauten dürfen nicht mehr als 1,5 m vor die Fassade treten und müssen von den Nachbargrenzen mind. 2,0 m entfernt bleiben.

Bauteile von künstlerischer Bedeutung, wie
z. B. wertvolle Hauseingänge, Türstöcke,
Sichtfachwerk,
dürfen nicht verbaut werden.

§ 10 WANDBAUSTOFFE

(1) Zugelassen sind bodenständige und ortstypische Materialien, die sich nach Art und Farbe in die historische Umgebung einfügen.

(2) Für die Wandfläche ist Putz, Holzfachwerk, Holz- und Schieferbekleidung und Natursteinmauerwerk zulässig, im Sockelbereich, sowie an Türgewänden und Stützmauern ist ebenfalls Naturstein zugelassen.

(3) Großflächig strukturierte Putze, Pappe, Blech-, Kunststoff-, Beton- und Keramikelemente, Faserzementplatten, Glasbausteine sowie reflektierende, verspiegelte oder glänzende Materialien sind nicht zugelassen. Fassadenbekleidungen und Verzierungen aus Fliesen, Kunst- und Natursteinriemchen sind nicht ortstypisch und daher nicht zugelassen. Pappschindeln für Dach und Fassade sind ausschließlich bei Notsanierung zulässig.

(4) Fachwerkbauten müssen handwerksgerecht als konstruktives Fachwerk ausgeführt werden. Ein Überputzen von Sichtfachwerk ist nicht zulässig (z. B. Wärmedämmputze an Fachwerkbauten).

§ 11 FASSADENGESTALTUNG

(1) Um die Gesamterscheinung eines Ensembles oder eines Straßenzuges als Einheit zu erhalten, müssen die Fassaden dem Charakter des Straßenzuges entsprechen. Die Gestaltung der Fassaden hat die Maßstäblichkeit ortstypischer Fassaden aufzunehmen.

(2) Die Fassaden eines Hauses sind, soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar, als gestalterische Einheit auszubilden.

(3) Öffnungen sind als stehendes Rechteck auszubilden. Andere Öffnungsformen sind zulässig, wenn sie dem historischen Bestand oder Vorbild entsprechen.

(4) Bestehendes Sichtfachwerk darf nicht zwecks Einbau größerer Öffnungen ausgebaut werden.

(5) Bestehendes Sichtfachwerk und Holzbekleidungen, sowie Ornamente sind im Bedarfsfall handwerks- und materialgerecht zu reparieren.

(6) Die Farbgebung ist auf den Straßenraum und die Nachbarbebauung abzustimmen. Zulässig sind ortstypische Farben:

| | |
|------------------|---|
| für Putzflächen: | gebrochenes weiß oder leicht getönt |
| für Fachwerk: | rotbraun, schwarzbraun, erdfarben, grau, grüngrau, blaugrau (bei historischen Fachwerkbauten möglichst nach Befund) |
| für Türen: | (bei historischen Türen Farbfassung möglichst nach Befund) |
| für Zäune | einfarbig, braun, graugrün, graue und rote Erdfarben, für Metallzäune auch schwarz |

§ 12 TÜREN UND FENSTER

(1) Die Fenstergröße darf das ortsübliche Maß des jeweiligen Straßenraumes nicht wesentlich überschreiten. Fenster an Gebäudeseiten, die den öffentlichen Raum prägen, sind als stehendes Rechteck auszubilden. Andere Fensterformate sind zulässig, sofern dies historisch begründet ist.

(2) Horizontale und vertikale Fensterbänder sowie liegende Fensterformate sind bei Wohnraumbauten unzulässig. Zwischen den einzelnen Fenstern sind mind. 25 cm breite Wandflächen auszubilden, bei Fachwerkbauten mind. der Querschnitt eines Ständers. Fenster dürfen in ihrer Gesamtordnung nicht zum Fassadenrand hin orientiert sein.

(3) Fenster dürfen in den Obergeschossen nicht größer als im Erdgeschoss sein. Die obersten Giebel- und Gaubenfenster dürfen nur 4/5 der Fensterhöhe des vorigen Geschosses besitzen.

(4) Fenster einer Öffnungsreihe müssen einheitlich verglast werden.

(5) Wandöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, dürfen nicht mit Glasbauelementen geschlossen werden.

(6) Fenster müssen durch Sprossen und Kämpfer symmetrisch gegliedert werden,

Die Sprossen sind konstruktiv auszubilden oder sie sind in gleichem Material und Dimension aufzusetzen.

Fenster in Umgebendhäusern sind dem historischen Charakter entsprechend zu unterteilen.

Fenster in Neubauten sind gestalterisch der historischen Umgebung anzupassen.

(7) Bei Fachwerkhäusern müssen Türen und Fenster in Holz ausgeführt werden. Historische Fenster, Fensterbekleidungen, Fensterbänke, Türen, Türstöcke und Tore sind vorzugsweise zu erhalten und aufzuarbeiten. Bei Neuanfertigungen ist auf historische Vorbilder zurückzugreifen.

(8) Die dem Haustyp entsprechende Eingangslösung ist an historisch richtiger Stelle beizubehalten. Umgebendehäuser werden prinzipiell von der der Straße zugewandten Traufseite her erschlossen.

(9) Bei Fachwerkfassaden und Außenwandbekleidungen sowie bei Holzstuben müssen Fenster annähernd bündig mit der Außenwand abschließen.

(10) Fensteröffnungen an Baudenkmalen und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden dürfen nicht zugesetzt werden, sofern dadurch die städtebauliche Wirkung des Straßenraumes beeinträchtigt wird.

§ 13 SCHAUFENSTER

(1) Die Schaufensterzone muss aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen.

(2) Die Mindestbreite gemauerter Stützen und Pfeiler beträgt 0,24 m. An den Gebäudeecken beträgt die Mindestbreite der Mauerflächen, Stützen und Pfeiler 0,50 m.

(3) Bei Fachwerkhäusern muss die tragende Konstruktion (Ständer) erhalten bleiben.

§ 14 BALKONE, LOGGIEN, KRAGDÄCHER, ROLLLÄDEN, MARKISEN, FENSTERLÄDEN, ANTENNEN

(1) Balkone, französische Balkone, Loggien, Erker sowie Kragplatten und -arme sind im Geltungsbereich dieser Satzung nur zulässig, sofern sie sich in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen und im öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten. Bei Umgebendehäusern sind Balkone, französische Balkone, Loggien, Erker und Kragplatten nicht zulässig, sofern dies nicht historisch begründet ist oder sich auf historische Bauformen zurückführen lässt.

(2) Rolllädenkästen dürfen nicht vor die Fassade vorgebaut werden und in der Fassade störend in Erscheinung treten. Klappläden sind allgemein zulässig, bei Umgebendehäusern jedoch nur, wenn dies historisch begründet ist.

(3) Markisen sind als bewegliche Markisen über Schaufenster und Ladeneingängen zulässig, wenn dadurch andere gestalterische Elemente der Fassade nicht beeinträchtigt werden.

(4) Parabolantennen sind so anzuordnen, dass sie im öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten.

§ 15 NEBENANLAGEN

- (1) Nebenanlagen und Anbauten müssen sich in Form, Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen.
- (2) Wintergärten sind zulässig, sofern sie keine wesentlichen historischen Bauteile verdecken.
- (3) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie dürfen im öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten.
- (4) Tank- und Flüssiggasbehälter dürfen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sein. Sie sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
- (5) Schwimmbecken dürfen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sein. Sie sind ggf. entsprechend einzugrünen.

§ 16 GARAGEN

- (1) Garagen sollen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet werden und sich in Form, Material und Farbe dem Hauptgebäude anpassen.
- (2) Die Dachneigung soll der des Hauptdaches entsprechen, mind. jedoch 30° betragen. Ausgenommen von der Mindestdachneigung sind Garagen, deren Dachflächen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind oder deren Dachflächen als Gründächer ausgebildet sind.

§ 17 MAUERN, ZÄUNE, VORGÄRTEN

- (1) Einfriedungen, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Zaunarten zugelassen:

mit senkrechter Holzlattung und Holz-, Stahl-, Betonpfosten oder Natursteinsäulen nach historischem Vorbild,
lebende Hecken,
Metallzäune nach historischem Vorbild

Zaunsäulen sollen nicht wesentlich höher als der Zaun selbst sein. Schmiedeeiserne Zäune und Tore sind zulässig, wenn sie in Form und Farbe dem historischen Bestand entsprechen. Einfriedungen aus Beton- und anderen Formsteinen sind nicht zugelassen.

- (2) Mauern sind in Naturstein, Klinkermauerwerk oder mit geputzter oder schalungsrauer Oberfläche zu erstellen.
- (3) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

(4) Grundstückseinfahrten sind hinsichtlich Material und Farbe so zu gestalten, dass private und öffentliche Flächen zu einem einheitlichen Straßenbild beitragen. Eine Versiegelung privater Grundstücksflächen mit Beton, Bitumen etc. ist aus Gründen des Umweltschutzes zu vermeiden.

(5) Stellplätze für Abfall- und Tankbehälter sind so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

§ 18 WERBEANLAGEN

(1) Hinweisschilder unter 0,5 m² Größe, die auf Name, Beruf, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes oder einer Einrichtung hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Werbungen an den dafür genehmigten Informationseinrichtungen, wie Säulen, Tafeln, Schaukästen oder Vitrinen, sowie für Hinweisschilder, die aus Gründen der besseren Orientierung auf entfernter liegende Einrichtungen hinweisen.

(3) Werbeanlagen sind unzulässig:

1. bei regelloser Anordnung
2. bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung/Ausleuchtung
3. an Türen, Toren und Fenstern, die nicht als Ladeneingänge/Schaufenster dienen
4. an Bäumen, Zäunen und Masten
5. oberhalb der Fensterbanklinie des 1. Obergeschosses, an Dächern Giebeln und anderen hervorragenden Bauteilen außerhalb der Hauptgeschäftsstraße.
6. Lichtwerbung in beweglicher oder veränderlicher Ausführung ist nur in der Hauptgeschäftsstraße (Bereich Bahnhofstraße) zulässig.

(4) Werbeanlagen dürfen Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatlicher Bedeutung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Fachwerkgefüge darf nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden.

§ 19 ZUSTÄNDIGKEIT, VERFAHREN

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. Baumaßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, müssen der Bauordnung und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, sie müssen insbesondere auch den Anforderungen an die Baugestaltung nach dieser Satzung genügen. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 20 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach den Vorschriften des § 68 SächsBO Abs. 1- 4. Von den örtlichen Bauvorschriften nach § 83 Abs. 1 und 2 SächsBO gewährt die zuständige Bauaufsichtsbehörde Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde Dazu ist ein Antrag mit Begründung schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde oder der Stadtverwaltung Ebersbach/Sa. einzureichen.

§ 21 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

(1) Ordnungswidrigkeiten regeln sich nach den Vorschriften des § 81 SächsBO. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 5-18 dieser Satzung nach § 83 SächsBO entspricht. Tatbestände, deren Verletzung eine Ordnungswidrigkeit darstellen, liegen insbesondere vor, wenn:

1. entgegen § 5 Abs. 1 dieser Satzung andere als die aufgeführten, steil geneigten, Dachkonstruktionen Verwendung finden;
2. entgegen § 5 Abs. 2 dieser Satzung Anbauten mit Schleppeächern an den Hauptbaukörper angeschlossen werden und dabei die Symmetrie des Hauptdaches gestört und/oder die Dachneigung von 30° unterschritten wird;
3. entgegen § 5 Abs. 3 dieser Satzung Nebengebäude, die vom öffentlich zugängigen Raum einsehbar sind, nicht die gleiche Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude erhalten oder nicht als Gründächer ausgebildet wurden;
4. entgegen § 6 Abs. 1, 2, 3 und 4 dieser Satzung andere als die zugelassenen Dachdeckungsmaterialien Verwendung finden;
5. entgegen § 6 Abs. 5 dieser Satzung die Dacheindeckung einzelner Bauteile eines Hauses nicht einheitlich vorgenommen wird, sowie Dachaufbauten, Anbauten und Nebengebäude nicht harmonisch angepasst werden;
6. entgegen § 7 Abs. 1, 2, 3 und 4 dieser Satzung anders als die zugelassenen Dachaufbauten Verwendung finden und/oder dass diese anders als die im selben Paragraphen angegebenen zugelassenen Lage eingebaut werden;

7. entgegen § 7 Abs. 5 dieser Satzung Schornsteinköpfe von Umgebendhäusern nicht in traditioneller Bauart errichtet und/oder leichte Entlüftungs- und Abgasrohre nicht im Farbton der Dachdeckung eingebaut werden;
8. entgegen § 8 Abs.1 dieser Satzung Zwerchhäuser und Zwerchgiebel errichtet werden, welche den Festlegungen dieses Satzung nicht entsprechen;
9. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel anders als im § 8 Abs. 2 und 3 dieser Satzung ausgebildet werden;
10. entgegen § 9 Abs. 1, 2, 3 und 4 dieser Satzung Haupt- und/oder Nebengebäude sowie Anbauten errichtet werden, welche nicht den Anforderungen des genannten Paragraphen entsprechen;
11. entgegen § 9 Abs. 5 dieser Satzung Vorbauten errichtet werden, die den Anforderungen des genannten Paragraphen nicht genügen;
12. entgegen § 10 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung andere als die in diesem Paragraphen zugelassenen Wandbaustoffe sowie Fassadenbekleidungen verwendet werden;
13. entgegen § 10 Abs. 4 dieser Satzung Fachwerkkonstruktionen - auch bei Baureparaturen - nicht als konstruktives Fachwerk ausgebildet werden oder Sichtfachwerk überputzt wird;
14. entgegen § 11 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung die Gestaltung der Fassaden nicht den Festlegungen dieses Paragraphen entspricht und Mauerwerksöffnungen bei Neubauten sowie nachträglichem Einbau nicht als stehendes Rechteck ausgebildet werden.
15. entgegen § 11 Abs. 4 und 5 dieser Satzung bestehendes Sichtfachwerk und Holzbekleidungen ohne Genehmigung ausgebaut werden;
16. entgegen § 11 Abs. 6 dieser Satzung Putzflächen, Fachwerk, Holzbekleidung, Verschieferungen, Fenster und deren Verkleidungen, Türen und Zäune anders als in dem Paragraphen genannten Farbgebung beschichtet werden;
17. entgegen § 12 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung die Anforderungen an Fensterformate, Fenstergrößen, Abstand der Platzierung (auch untereinander) nicht beachtet werden;
18. entgegen § 12 Abs. 4 dieser Satzung Fenster einer Öffnungsreihe nicht einheitlich verglast werden;
19. entgegen § 12 Abs. 5 dieser Satzung Wandöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, mit Glasbauelementen geschlossen werden;
20. entgegen § 12 Abs. 6 dieser Satzung Fenster keine konstruktive oder entsprechende aufgesetzte Sprossenteilung erhalten;
21. entsprechend § 12 Abs. 7 dieser Satzung historische Fenster, Fensterbekleidungen, Türen, Türstöcke und Tore entfernt werden oder bei einer möglichen Neuanfertigung nicht auf den historischen Bestand zurückgegriffen wird oder diese nicht in Holz ausgeführt werden.

22. entgegen § 12 Abs. 8 und 10 dieser Satzung die dem Haustyp entsprechende Eingangslösung an historisch richtiger Stelle verändert oder Fensteröffnungen, welche vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, zugesetzt werden.
23. entgegen § 12 Abs. 9 dieser Satzung Fenster bei Fachwerkfassaden, Außenwandbekleidungen sowie Holzstuben nicht annähernd bündig mit der Außenwand abschließend eingesetzt werden;
24. entgegen § 13 Abs. 1, 2, 3 und dieser Satzung Schaufenster eingebaut werden, welche den Anforderungen dieses Paragraphen nicht entsprechen;
25. entgegen § 14 Abs. 1, 2 und 3 dieser Satzung Balkone, Loggien, Erker, Kragplatten und -arme, Rolläden, Markisen und Fensterläden angebaut bzw. angebracht werden, ohne dass die Anforderungen dieses Paragraphen hierbei beachtet werden;
26. entgegen § 14 Abs. 4 dieser Satzung Parabolantennen angebracht werden, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus störend in Erscheinung treten, insbesondere, wenn diese durch ihre Anbringung Fenster, Verzierungen sowie andere Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung in ihrer Wirkung beeinträchtigen oder verdecken;
27. entgegen § 15 Abs. 1, 2, 3, 4, 5 dieser Satzung Nebenanlagen wie Wintergärten, Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie, Tank- und Flüssigkeitsbehälter, und Schwimmbecken errichtet werden, die den Anforderungen des genannten Paragraphen nicht entsprechen;
28. entgegen § 16 Abs. 1 und 2 dieser Satzung Garagen errichtet werden und diese vom Standort und der Mindestdachneigung den Anforderungen dieses Paragraphen nicht genügen;
29. entgegen § 16 Abs. 1 dieser Satzung sich Garagen in ihrer Form, Material und Farbe nicht dem Hauptgebäude anpassen oder unterordnen,
30. entgegen § 17 Abs. 1 und 2 dieser Satzung Einfriedungen und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, welche die Höhe von 1,00 m überschreiten und/oder nicht zugelassen sind;
31. entgegen § 17 Abs. 3 dieser Satzung Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden;
32. entgegen § 17 Abs. 4 dieser Satzung Grundstückseinfahrten so gestaltet werden, dass sie hinsichtlich Material und Farbe nicht zu einem einheitlichen Straßenbild beitragen;
33. entgegen § 17 Abs. 5 dieser Satzung Stellplätze für Abfall- und Tankbehälter so errichtet werden, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind;
34. entgegen § 18 Abs. 2 dieser Satzung Werbeanlagen an einem anderen Ort als der Stätte der Leistung errichtet werden;

35. entgegen § 18 Abs. 3 dieser Satzung Werbeanlagen an der Stätte der Leistung errichtet werden, die nicht den Erfordernissen dieses Absatzes Punkt 1 bis Punkt 6 genügen;

36. entgegen § 18 Abs. 4 dieser Satzung Werbeanlagen errichtet werden, welche Bauwerke oder Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatlicher Bedeutung verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Das gleiche gilt sinngemäß bei der Anbringung an Fachwerkgefügen.

(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 81 Abs. 3 der SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 € geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Löbau-Zittau.

§ 22 RECHTSKRAFT

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Ebersbach/Sa., 02.11.2004

Heinicke
Bürgermeister

Der Lageplan als Bestandteil der Satzung ist zu Dienstzeiten bei der Stadtverwaltung Ebersbach im Bauamt einzusehen.