

## **Entwurf Gestaltungssatzung Moritzburg OT Friedewald, „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ und „Villengebiet Buchholz“**

Aufgrund von § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom ...[einsetzen: (Datum der Änderung und Ort der Verkündung)] hat der Gemeinderat der Gemeinde Moritzburg am ... [einsetzen: (Datum Beschluss)] folgende Satzung beschlossen:

### **Präambel:**

Der Ortsteil Friedewald der Gemeinde Moritzburg ist baulich einerseits durch den Alten Dorfkern mit seinen Winkel- und Dreiseithöfen auf dem Gebiet der Gemarkung Dippelsdorf und andererseits durch seine Villen auf dem Gebiet der Gemarkung Buchholz wesentlich geprägt. Auch wenn sich aufgrund der Nachkriegs-, DDR- und Nachwendebauung eine stärkere Durchmischung der Baustiele feststellen lässt ist die Bebauung mit Höfen und Ein- bis Dreifamilienvillen weiterhin prägend. Durch den aktuellen Siedlungsdruck nach Moritzburg aufgrund der verstärkten Zuwanderung in die Städte Dresden und Radebeul und der dort stark steigenden Grundstückspreise werden zunehmend auch Lücken im Umland, insbesondere in Friedewald mit Häusern bebaut, die das überkommene Orts- und Straßenbild zu überprägen drohen. Übergroße Bauwerke, Flachdachbebauung, teils grelle Farbwahl und Beseitigung von wesentlichen Gebäudestrukturen der Altbebauung nehmen erheblich zu. Sie beeinträchtigen nicht nur die Ensemblestruktur der Winkel- und Dreiseithöfe in Dippelsdorf und die Villen in Buchholz, sondern lassen auch vorbildliche Sanierungen und Unterhaltungsmaßnahmen im Altbestand von Bauherren als nicht nachhaltig erscheinen.

Ziel dieser Satzung ist es daher, die gestalterische Entwicklung der Gebäude, Werbeanlagen, Warenautomaten und der Freiflächen in Friedewald zu steuern. Veränderungen des Orts- und Straßenbildes durch Neubauten, die sich in ihrer Gestaltung nicht in das charakteristische Erscheinungsbild der vorherrschenden Bebauung mit Winkel- und Dreiseithöfen und Villen einfügen oder an diese Gebäudetypen anpassen, sind unzulässig.

Zugleich enthält die Gestaltungssatzung Vorschriften über Entwicklungsziele, die bei Änderung, Rekonstruktion und Sanierung des Altbestandes zu erreichen sind.

## **Inhaltsverzeichnis:**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

§ 3 Allgemeine Bestimmungen

§ 4 Anforderungen an die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

§ 5 Dachgestaltung

§ 6 Fassade

§ 7 Fenster und Türen

§ 8 Schaufenster und Markisen

§ 9 Werbeanlagen und Werbeautomaten

§ 10 Warnanlage und Antennenanlagen

§ 11 Abfallsammelplätze

§ 12 Einfriedungen, Eingangsbereiche und Vorgärten

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

§ 14 Ausnahmen und Befreiung

§ 15 Inkrafttreten

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Sofern nichts anderes bestimmt ist gelten die Vorschriften dieser Satzung für die folgenden Bereiche des Ortsteils Friedewald der Gemeinde Moritzburg:

- Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“
- Bereich 2 „Villengebiet Buchholz“

Die exakte Abgrenzung der Bereiche 1 und 2 ist aus den Lageplänen ersichtlich, die Bestandteil dieser Satzung sind.

## **§ 2**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle baulichen Anlagen gemäß § 2 Absatz 1 SächsBO sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach Inkrafttreten dieser Satzung errichtet, wesentlich geändert oder saniert werden.

(2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Plätze für Abfallbehälter, unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen und Vorgärten.

## **§ 3**

### **Allgemeine Bestimmungen**

(1) Bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich bei ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Form, Maßstab, Gliederung, Farbgebung und Werkstoff der Eigenart des Orts – und Straßenbildes insbesondere der vorhandenen Bebauung anpassen und sich harmonisch einfügen.

(2) Bei Rekonstruktions- und Sanierungsmaßnahmen an bereits stark veränderten und mit der umgebenden Bebauung nicht zu vereinbarenden Gebäuden ist durch eine entsprechende architektonische Gestaltung eine Annäherung an einen dem Gebäude oder Gebäudeensemble entsprechenden ursprünglichen Zustand anzustreben.

(3) Veränderungen an dem äußeren Erscheinungsbild von baulichen Anlagen sind unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenarten dieser Gebäude durchzuführen. Dabei sind vorhandene Fassadengliederungen, sichtbares Fachwerk, Gesimse und andere gestaltbestimmende Architekturelemente nach Abschluss der Arbeiten so wiederherzustellen, dass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich verändert wird. Dies gilt auch für Bauteile, die für das Orts- und Straßenbild oder die Entstehungszeit charakteristisch oder handwerklich wertvoll sind wie z. B.: Treppen, Türen,

Tore, Schlusssteine, Beschläge, Fensterläden, Gitter, Inschriften, Ornamente, Skulpturen und Bodenbeläge. Satz 1 und 2 gelten für Elemente der Freiraumgestaltung, die historisch bedeutsam oder handwerklich wertvoll sind wie z. B.: Pavillons, Mauern, Zäune, Pforten, Skulpturen entsprechend.

(4) Straßen- und platzseitige Raumbegrenzungen, die durch Baufluchten bestimmt werden, sind bei Um- und Neubauten den historischen Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen.

## **§ 4**

### **Anforderungen an die Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

#### **1. Abschnitt: Anforderungen an die Gestaltung von Haupt- und landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“**

(1) Die Bebauung orientiert sich an den Winkel- und Dreiseithöfen des Waldhufendorfes. Die Giebelständigkeit der Hauptbaukörper ist in ihrem Bezug zur Straße prägend und ist bei Neubauten entsprechend anzuwenden.

(2) Landwirtschaftliche Nebengebäude, wie z.B. Wirtschafts- und Stallgebäude, sind in Anlehnung an die überlieferten Vorbilder des Ortsbereiches zu gestalten.

#### **2. Abschnitt: Anforderungen an die Gestaltung von Nebengebäuden**

(1) Anbauten und freistehende Nebengebäude, wie z.B. Garagen und Schuppen, sind in Form, Material und Gestaltung auf den Hauptbaukörper und die Nachbarhäuser abzustimmen. Sie sind nach Möglichkeit im rückwärtigen Teil des Grundstücks anzuordnen.

(2) In den öffentlichen Verkehrsraum wirkende bauliche Anlagen, insbesondere Carports, Garagen, überdachte Sitzplätze, Pavillons, Frei- und andere Außentreppen dürfen nicht verunstaltend wirken.

(3) Sie sind in Form, Material und Stellung dem Hauptbaukörper angepasst zu gestalten. Sie dürfen an ihrer sichtbaren Oberfläche nicht aus Kunststoffmaterialien bestehen oder mit solchen ummantelt sein. Sie sind z. B durch berankte Pergolen, schattenspendende Bäume, Holzverkleidung usw. in den durch Grün geprägten Freiraum des Ortes zu integrieren.

(4) Garagen sind mit einem Steildach in Ziegeldeckung zu versehen und unter Verwendung von Holz und Putzflächen in der Fassade zu errichten. § 5 2. Abschnitt Absatz 3 und § 5 2. Abschnitt Absatz 3 gelten entsprechend. Stahltore dürfen nicht eingesetzt werden, wenn sie die Fassade der Garage zum Straßenraum bestimmen. Zulässig ist deren Ausführung in Holzoptik.

(5) Carports sind ohne Einsatz grellfarbiger oder glänzender Materialien zu errichten. Sie sind zu begrünen, wenn die insgesamt überbaute Fläche (Versiegelung oder Überdachung) größer als 50 von 100 (50%) des Gesamtgrundstücks beträgt.

(6) Überdachte Sitzplätze sind in Anlehnung an die historisch für den Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ vorhandenen Gartenhäuschen hauptsächlich aus Holz und Naturstein zu errichten. Für die Eindeckung dürfen keine grellfarbigen oder glänzenden Materialien verwendet werden.

(7) Einfahrten in Tiefgaragen sollen möglichst ins Gebäude integriert werden.

## **§ 5**

### **Dachgestaltung**

#### **1. Abschnitt: Anforderungen an die Dachgestaltung im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“**

(1) Dächer sind als Steildächer (Satteldächer) mit einer Neigung von 40 - 50 Grad auszubilden. Bei Neubauten hat sich die Dachform in Neigung und maßstäblicher Struktur besonders an der Dachlandschaft der benachbarten Gebäude zu orientieren.

(2) First- und Traufhöhen sowie die Dachüberstände sind der Umgebung anzupassen. Die Traufhöhen aneinander gebauter Gebäude sollen versetzt werden. Dieser Versatz soll jedoch bei gleicher Geschosszahl 1,0 m nicht über- und 0,15 m nicht unterschreiten. Bei traufständigen Gebäuden ist ein Traufüberstand von mindestens 0,1 m und höchstens 0,35 m einzuhalten; bei giebelständigen Gebäuden ist am Ortgang ein Überstand von mindestens 0,03 m und höchstens 0,25 m vorzusehen. Sparren und Pfetten sollen an der Unterseite des Daches nicht sichtbar sein. Nebengebäude und Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Das Verhältnis von Fassadenfläche zu Dachfläche in der Ansicht soll etwa 2 : 1 oder größer betragen. Bei traufständigen Gebäuden ist ein Traufüberstand von mindestens 0,3 m und höchstens 1,0 m einzuhalten; bei giebelständigen Gebäuden ist am Ortgang ein Überstand von mindestens 0,0 m und höchstens 0,25 m vorzusehen. An der Unterseite des Dachüberstandes sollen die Sparren und Pfetten sichtbar sein. Nebengebäude und Garagen sind von dieser Festlegung nicht betroffen.

(3) Zur Eindeckung der Hauptdachflächen sind nur Ziegel in roten, antrazit oder rostbraunen Farbtönen zu verwenden. Bei konstruktiv bedingtem Einsatz anderer Materialien sind die Farben und die Optik anzupassen.

- (4) Dachaufbauten dürfen nur als kleine, untergeordnete Gauben wie „Ochsenaugen“, „Dachhechte“, „Fledermausgauben“ usw. errichtet werden.
- (5) Dacheinschnitte („Negativgauben“) dürfen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sein. Liegende Dachfenster sollen nach Möglichkeit nicht zum öffentlichen Raum hin angeordnet werden. Ist eine andere Lösung für die Dachbelichtung unzumutbar, müssen sich die Dachfenster in Ihrer Lage auf die Fenster der Fassade beziehen und sind auf maximal drei Fenster  $< 0,90 \text{ m} \times 1,30 \text{ m}$  zu beschränken.
- (6) Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Ausdehnungsgefäße, Kamine, Dachaustritte u. ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind und soweit als möglich nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

## **2. Abschnitt: Anforderungen an die Gestaltung im Bereich 2 „Villengebiet Buchholz“**

- (1) Dächer sind als Steildächer (Sattel- oder Zeltdächer) mit einer Neigung von 40 - 50 Grad oder als Mansarddach auszubilden. Bei Neubau hat sich die Dachform in Neigung und maßstäblicher Gestaltung in die Dachlandschaft der benachbarten Gebäude einzufügen.
- (2) First- und Traufhöhen sowie die Dachüberstände sind der Umgebung anzupassen. Die Traufhöhen zweier benachbarter Gebäude sollen versetzt werden. Dieser Versatz soll jedoch bei gleicher Geschosszahl 1,5 m nicht über- und 0,15 m nicht unterschreiten. Doppelhäuser sind als Gebäudeeinheit ohne Traufversatz auszubilden. Das Verhältnis von Fassadenfläche zu Dachfläche in der Ansicht soll etwa 2 : 1 oder größer betragen. Bei traufständigen Gebäuden ist ein Traufüberstand von mindestens 0,3 m und höchstens 1,0 m einzuhalten; bei giebelständigen Gebäuden ist am Ortgang ein Überstand von mindestens 0,25 m und höchstens 1,0 m vorzusehen. An der Unterseite des Dachüberstandes sollen die Sparren und Pfetten sichtbar sein. Nebengebäude und Garagen sind von dieser Festlegung nicht betroffen.
- (3) Zur Eindeckung sind in der Regel Ziegel in roten oder rostbraunen Farben zu verwenden; auch graue Dachschiefer kommen in Betracht. Bei konstruktiv bedingtem Einsatz anderer Materialien sind die Farben und die Optik anzupassen.
- (4) Dacheinschnitte („Negativgauben“) dürfen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sein. Liegende Dachfenster sollen nach Möglichkeit nicht zum öffentlichen Raum hin angeordnet werden. Ist eine andere Lösung für die

Dachbelichtung unzumutbar, müssen sich die Dachfenster in Ihrer Lage auf die Fenster der Fassade beziehen und sind auf maximal drei Fenster  $< 0,90 \text{ m} \times 1,30 \text{ m}$  zu beschränken.

(5) Gauben und Dachaufbauten sind als Spitzgauben, stehende Dachhäuschen, Fledermausgauben, Dachlaternen usw. unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Bei der Errichtung von Dachgauben muss der Abstand der einzelnen Gauben mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 2,0 m nicht überschreiten darf.
- Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden; zwischen Gaube und Dachgrat bzw. Dachkehle mindestens 1,5 m. Zwischen First, Traufe und Gaubenansatz soll ein Abstand von mindestens drei Dachsteinreihen gewahrt werden.
- Die Stirnfläche sollte maximal  $2,8 \text{ m}^2$  betragen; die Stirnhöhe wird auf 1,4 m begrenzt. Für die Fenster der Gauben gilt entsprechend § 7.
- Die nicht verglasten Gaubenflächen sind in der Farbe an die Dacheindeckung oder an die Farbe der Putzfaschen der Fassadenfenster anzugleichen. Dachfensterrahmen sind ebenfalls an die Fassadenfenster anzupassen.
- Wandflächen sind in der Stirnseite der Gauben nicht zulässig. Gauben auf derselben Dachfläche müssen gleich sein, Ausnahmen bilden zusätzliche Zwerchgiebel.

(6) Technisch notwendige Aufbauten (Aufzüge, Ausdehnungsgefäße, Kamine, Dachaustritte u. ä.) sind so zu gestalten, dass sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes eingebunden sind und soweit als möglich nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

## § 6

### Fassade

(1) Glänzende Oberflächen, bildliche Darstellungen (Aufputzzeichnungen, vorgesetzte Bilder) über  $0,5 \text{ m}^2$ , Verkleidungen aus Platten, Kunststoff, Verblendsteinen, Vorsatzklinker, Klinkerersatzstoffen. Riemchen, Schieferersatzstoffe und Keramik **sind unzulässig**. Zulässig sind vertikale Brettverschalungen oder Schieferverkleidungen, z.B. an Giebeldreiecken oder Teilflächen der Fassaden. Neubauten sind mit einem Sockel auszubilden, der sich eindeutig am Baukörper absetzt. Glasbausteine dürfen nicht, Vormauerziegel nur im Ausnahmefall eingesetzt werden, wenn sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Verputz oder Verblendungen von Gebäudesockeln dürfen die

tatsächliche Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) nicht überschreiten.

(2) Die Fassaden sind grundsätzlich zu verputzen. Es kommen fein- bis mittelkörnige Glatt-, Reibe- und unstrukturierte Kratzputze ohne Muster mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur in Betracht. Ferner ist Natursteinmauerwerk, Holz- und Schieferverkleidung in Anlehnung an traditionelle Fassadenausbildungen zulässig. Fenster und Türöffnungen sollen mit Faschen versehen werden.

(3) In Anlehnung an die historische Bebauung im jeweiligen Gebiet sollten zur Fassaden- und Gebäudegliederung verwendet werden:

- Fachwerkeinteilungen für Bauwerksteile
- Trauf- und Stockwerksgesimse
- Tür- und Fenstergewände
- Sockel- und Putzgliederungen

(4) An allen Außenwänden sind nur helle und gebrochene Farbtöne zulässig. Unzulässig sind klare, grelle Farben wie rot, grün, blau und gelb sowie leuchtende Farben und grelles Weiß. Für Bereich 1 ist ein Farbkonzept vorzulegen. Für Fenster- und Türrahmen, Fensterläden, Holzbauteile oder andere architekturgliedernde Elemente sind kräftigere, jedoch keine grellen Farben gestattet. Die Summe dieser Bauelemente soll 20 % der Gesamtfassadenfläche nicht übersteigen.

(5) Hauseingänge, Vordächer, Balkone und Loggien sind im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ straßenseitig nicht zulässig.

## **§ 7**

### **Fenster und Türen**

#### **1. Abschnitt: Anforderungen an die Gestaltung im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“**

Die Flächensumme der Fassadenöffnungen im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ darf straßenseitig ein Viertel der Fassadenfläche nicht überschreiten. Zur Verglasung ist nur farbloses, kein getöntes oder reflektierendes sowie nicht gewölbtes oder profiliertes Fensterglas zu verwenden. Fenster sind durch Sprossen, entsprechend der Ortstypik, zu gliedern.

#### **2. Abschnitt: Anforderungen an die Gestaltung im Bereich 2 „Villengebiet Buchholz“**



Die Flächensumme der Fassadenöffnungen im Bereich 2 „Villengebiet Buchholz“ darf straßenseitig ein Drittel der Fassadenflächen nicht überschreiten. Zur Verglasung ist farbloses, kein reflektierendes sowie nicht gewölbtes Fensterglas zu bevorzugen, für Einzelfenster sind farbige, geätzte, gravierte Glasflächen in Anlehnung an die Gründerzeit- und Jugendstilfenster des Villengebietes möglich.

### **3. Abschnitt: Vorschriften für beide Bereiche**

- (1) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Fensteröffnungen sind als stehendes Rechteck mit einem bevorzugten Seitenverhältnis zwischen 2 : 3 bis 3: 4 auszubilden.
- (2) Bei großen Fassadenöffnungen sind Einzelfenster auszubilden und durch Pfeiler oder Stützen zu trennen.
- (3) Vor den Fassaden vorstehende Rollladenkästen sind nicht zulässig, innenliegende Rollläden sind zulässig. Fensterläden sind zu bevorzugen.
- (4) Das Vermauern von Fassadenöffnungen an vorhandenen Gebäuden ist unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind.
- (5) Hochglänzende metallische oder natureloxierte Fenster-, Schaufenster- und Türrahmen sowie Türblätter und Rollladenschienen sind nicht zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind.
- (6) Die Anzahl und die Größe von Fenster- und Türöffnungen sowie ihre Anordnung und Gestaltung sollen sich an dem Vorbild der überlieferten Fassaden anpassen. Fensterachsen von übereinanderliegenden Geschossen müssen sich aufeinander beziehen.

## **§ 8**

### **Schaufenster und Markisen**

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sollen einen Sockel von mindestens 30 cm aufweisen und sind als stehendes Format bis maximal zu einer Quadratform auszubilden. Sie sind nach maximal 1,5 m durch deutliche konstruktive Elemente zu gliedern. Die Summe der Pfeilerbreiten soll mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen. Schaufensterachsen müssen auf die Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse bezogen sein. Die Wandflächen zwischen Schaufenstern und Gebäudekanten müssen eine Breite von mindestens 0,5 m aufweisen.
- (2) Markisen sind im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ nur im Erdgeschoss als Einzelmarkisen oder transparente Vordächer entsprechend der Fassadenöffnung

zulässig, wenn die Fassade vom öffentlichen Raum einsehbar ist. Ihre Auskragung darf maximal 1,5 m betragen. In ihren Farben sind sie auf die Fassade abgestimmt auszuführen. Sie dürfen Fenster der Obergeschosse nicht beeinträchtigen. Grelle, reflektierende Materialien sind unzulässig. Korbmarkisen sind nur erlaubt, wenn entsprechende Gestaltmerkmale des Gebäudes - z.B. Rundbogenfenster - als Voraussetzung vorhanden sind.

(3) Markisen sind im Bereich 2 „Villengebiete Buchholz“ im Erdgeschoss und im Obergeschoss als Einzelmarkisen oder transparente Vordächer entsprechend der Fassadenöffnung zulässig. In ihren Farben sind sie auf die Fassade abgestimmt auszuführen. Sie dürfen Fenster der Obergeschosse nicht beeinträchtigen. Grelle, reflektierende Materialien sind unzulässig.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen und Warenautomaten sind ab einer Größe von 0,2 m<sup>2</sup> im gesamten Geltungsbereich der Satzung genehmigungspflichtig.

(2) Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten müssen sich in Platzierung, Ausmaß und Aussehen dem Charakter der umgebenden Bebauung anpassen. Sie dürfen maximal bis 20 cm unter die Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen.

(3) Unzulässig sind grundsätzlich:

- bewegte Werbung
- Werbungen mit wechselnden oder grellfarbenem Licht
- Mehrfachwerbungen für den gleichen Sichtbereich, mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen
- Werbung über große Bereiche der Giebelflächen.

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Schaufenstern, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen mit Plakaten und Anschlägen.

(4) Werbeanlagen dürfen Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder geschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(5) Als Lichtwerbung sind nur farblich neutrale, von vorn beleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig. Innenbeleuchtete Ausleger sind an Gaststätten erlaubt. Neue Ausleger in traditionsgebundener, handwerklicher Fertigung sind zulässig. Sie dürfen nur max. 1,2 m in den Straßenraum ragen, und

ihre geschlossenen Werbeflächenteile sollen  $0,6 \text{ m}^2$  nicht überschreiten.

(6) Warenautomaten sind so anzubringen, dass durch sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigt wird.

(7) Für die Anlagen zeitlich begrenzter Werbung für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche, kommerzielle Veranstaltungen können Ausnahmen gestattet werden.

## **§ 10**

### **Warnanlagen und Antennenanlagen**

(1) Warnanlagen dürfen tragende und gliedernde Architekturelemente nicht verdecken sowie das Gesamtbild des Gebäudes nur unwesentlich beeinträchtigen.

(2) Satellitenanlagen und Antennen dürfen nicht an den dem Straßenraum zugewandten Gebäudeteilen angebracht werden. Müssen sie aus technischen Gründen an der der Straße zuwandten Gebäudeseite angebracht werden, dürfen sie tragende und gliedernde Architekturelemente nicht verdecken sowie das Gesamtbild des Gebäudes nur unwesentlich beeinträchtigen.

(3) Anlagen zur alternativen Energiegewinnung wie Sonnenkollektoren, Windräder o. ä. dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen sowie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sein. Müssen sie aus technischen Gründen an der der Straße zuwandten Gebäudeseite angebracht werden, dürfen sie tragende und gliedernde Architekturelemente nicht verdecken sowie das Gesamtbild des Gebäudes nur unwesentlich beeinträchtigen.

## **§ 11**

### **Abfallsammelplätze**

Stellflächen für hauseigene, bewegliche Abfallbehälter dürfen gestalterisch nicht störend in den öffentlichen Straßenbereich wirken. Sie sind einzugrünen oder durch dem Gesamtgrundstück angepasste Mauern bzw. Zäune in die Vorgartenlösung zu integrieren.

## **§ 12**

### **Einfriedungen, Eingangsbereiche und Vorgärten**

(1) In den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen wie Stützmauern, Außentreppen, Einfriedungen, Tore, Eingangsbereiche, Obstspaliere und Rankhilfen sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu gestalten

(2) Alle zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wirkenden Einfriedungen von Vorgärten, sonstigen Gärten und zwischen den Gebäuden befindlichen Grundstücken müssen in ortstypischen Materialien z.B. in Metall, Holz, Sandstein, als verputztes Mauerwerk und in Bauformen hergestellt werden und sich harmonisch einpassen. Unverputzte Betonelemente sind unzulässig. Die Einfriedungen sind in Naturfarbton zu belassen sofern sie nicht wesentliche Gestaltungselemente des Hauptkörpers aufgreifen.

(3) Vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbare Maschendrahtzäune und Drahtgitterzäune sind im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Mauern sind als Sichtmauerwerk in Naturstein auszuführen. Sie sind als Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

(4) Befestigungen auf den Gebäuden vorgelagerten Flächen auf dem Baugrundstück und Grundstückszufahrten sind als Pflasterungen, begrünte Rasengitterflächen oder Kiesflächen, insbesondere als sächsische Wegedecke herzustellen. Das Aufbringen von Schwarzdecken und Ortbeton ist unzulässig. Pflasterungen in Naturstein sowie begrünte Rasengitterwaben sind zu bevorzugen.

(5) Vorgärten sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Sie dürfen nicht als Lagerplätze und Arbeitsflächen genutzt werden. Ihre Nutzung als Fahrzeugabstellfläche ist unzulässig.

(6) Die Bepflanzung der Vorgärten ist der Typik des Ortsteiles Friedewald (Bauerngarten im Geltungsbereich 1; Parkcharakter im Geltungsbereich 2) anzupassen. Die Pflanzung soll darauf abzielen, die Wirkung der Architektur zu unterstützen und diese so zu ergänzen. Bei der Wahl der Bäume sind einheimische Laubbäume vorrangig zu pflanzen, ergänzt mit blühenden kleinen und großen Sträuchern, die im Bereich 2 „Villengebiet Buchholz“ einen exotischen Charakter haben dürfen. Nadel- und immergrüne Nadelgehölze, z.B. Koniferen sollen einen untergeordneten, im Geltungsbereich 1 nur einen sehr untergeordneten Anteil einnehmen (< 20 %). Großflächige Versiegelungen im Vorgarten sind zu vermeiden.

(7) Hof- und Torbäume prägen die Typik des Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ und sollen dort nach Möglichkeit bei der Neubebauung oder Umnutzung von Grundstücken an den Grundstückszufahrten gepflanzt werden.

(8) Vertikalbegrünung ist zulässig. Spaliere und Rankhilfen müssen in Form, Material und Farbe auf das Gebäude abgestimmt sein und dürfen wertvolle gliedernde Architekturelemente nicht verdecken.

(9) Behälter für verflüssigte Gase dürfen nicht in den Vorgartenbereichen

aufgestellt werden, wenn die Zufahrt in den nichteinsehbaren Grundstücksbereich möglich ist.

## **§ 13**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 Abs.1 Nr. 1 SächsBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

1. entgegen § 5 1. Abschnitt Absatz 1 Satz 1 und 2. Abschnitt Absatz 1 Satz 1 Dächer unter 40 Grad Neigung errichtet oder entgegen § 5 1. Abschnitt Absatz 2 und 2. Abschnitt Absatz 2 Dachüberstände errichtet oder entgegen § 5 1. Abschnitt Absatz 3 und 2. Abschnitt Absatz 3 für die Dacheindeckung andere als die angegebenen Materialien verwendet oder entgegen § 5 1. Abschnitt Absatz 4 und 5 sowie § 5 2. Abschnitt Absatz 4 und 5 Gauben und liegenden Dachfenstern errichtet oder entgegen § 5 1. Abschnitt Absatz 6 und § 5 2. Abschnitt Absatz 6 Dachbauten errichtet, die nicht den dortigen Vorgaben entsprechen;
2. entgegen § 6 dieser Satzung Fassaden mit glänzenden Oberflächen oder bildlichen Darstellungen über 0,5 m<sup>2</sup> versieht oder Fassaden mit Platten, Kunststoffplatten, Riemchen u. ä. in Abs. 1 ausgeschlossenen Materialien verkleidet oder verblendete Sockel über die tatsächliche Sockelhöhe bis in den Erdgeschossbereich hineinzieht (Abs. 1); stark strukturierte, untypische Außenwandputze einsetzt (Abs. 2); Außenwände mit grellen, leuchtenden Farben versieht (Abs. 4); im Bereich 1 „Alter Dorfkern Dippelsdorf“ Balkone und Loggien zur Straßenseite anbaut (Abs.5);
3. entgegen § 7 3. Abschnitt Absatz 1 dieser Satzung Fensteröffnungen als liegende Formate ausbildet; entgegen § 7 1. und 2. Abschnitt Fassadenöffnungen vorsieht, deren Anteil die dort festgesetzten Obergrenzen überschreitet oder gewölbtes oder reflektierendes Fensterglas einsetzt oder große Fensteröffnungen nicht gliedert; entgegen § 7 3. Abschnitt Absatz 5 hochglänzende Fenster- oder Türrahmen sowie Türblätter in einsehbaren Bereichen einsetzt.
4. entgegen § 8 dieser Satzung Schaufenster ohne Sockel ausbildet; sie nicht durch deutliche konstruktive Elemente nach maximal 1,5 m in Einzelfenster unterteilt (Abs. 1); Markisen oder Vordächer so anbringt, dass sie Fenster in den Obergeschossen beeinträchtigen oder dass sie über mehrere, getrennte Fenster hinwegreichen (Abs. 2, 3); Markisen oder Vordächer in grellen, reflektierenden Materialien ausbildet (Abs.3);
5. entgegen § 9 dieser Satzung Werbeanlagen mit wechselndem, grellem Licht,

über große Bereiche der Giebelflächen oder als Mehrfachwerbungen für den gleichen Sichtbereich sowie als bewegte Werbung vorsieht (Abs. 3); Mit der Anbringung von Werbeanlagen oder Warenautomaten Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder geschichtlicher Bedeutung verdeckt oder beeinträchtigt (Abs.4); Werbeausleger anbringt, die größer sind als in Abs. 5 zugelassen; Warenautomaten anlegt (Abs.6);

6. entgegen § 10 dieser Satzung Warnanlagen, Satellitenanlagen, Antennen oder Anlagen zur alternativen Energiegewinnung so anbringt, dass tragende oder gliedernde Architekturelemente verdeckt werden (Abs. 1, 2, 3);

7. entgegen § 12 dieser Satzung in den Straßenraum wirkende bauliche Anlagen im Sinne des § 12 Absatz 1 aus ortsuntypischen Materialien bzw. so errichtet, dass sie sich nicht in das Ortsbild einpassen (Abs. 1, 2); Grundstücke mit Maschendraht ohne Hecke oder mit Betonmauern einfriedet (Abs. 3); Zufahrten oder Vorgartenflächen mittels Schwarzdecke oder Ortbeton befestigt oder Vorgartenbereiche als Lager- oder Arbeitsfläche bzw. als Autoabstellplatz mit Ausnahme der Garagen- oder Carportzufahrt nutzt (Abs. 4,.5); Flüssiggasbehälter im Vorgarten aufstellt, obwohl Ihre Einordnung im nicht einsehbaren Grundstücksbereich zumutbar ist (Abs. 8).

8. entgegen § 4 2. Abschnitt Absatz 1 Anbauten und Nebengebäude in konstruktivem oder gestalterischem Gegensatz zum Hauptgebäude errichtet; entgegen

9. entgegen § 4 2. Abschnitt Absatz 3 Sitzplätze, Carports oder Pavillons, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, mit grellen, farbigen Kunststoffmaterialien ummantelt oder an der sichtbaren Oberfläche Kunststoffmaterialien verwendet.

## **§ 14**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung, insbesondere von § 9 Absatz 7 gilt § 68 SächsBO entsprechend. Die Entscheidung trifft der Bürgermeister nach Anhörung des Ortschaftsrates.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

Moritzburg, den....

Jörg Hänisch  
Bürgermeister