

# **Örtliche Bauvorschriften für den historischen Stadtkern von Torgau (Gestaltungssatzung)**

Aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung, der §§ 16 und 172 Baugesetzbuch und § 83 der Bauordnung in den jeweils geltenden Fassungen hat die Stadtverordnetenversammlung die folgende Satzung beschlossen:

## **I. Abschnitt**

### **Geltungsbereich dieser Satzung**

#### **§ 1**

#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches**

(1) Gestaltungsbereich I - denkmalgeschützter Stadtkern

Der räumliche Gestaltungsbereich I dieser Satzung erstreckt sich auf den unter Denkmalschutz stehenden historischen Stadtkern, begrenzt durch die Straßenzüge Fischerdörfchen - Elbstraße - entlang der Elbe - Gartenstraße - Unter den Linden - Rosa-Luxemburg-Platz - Fritz-Reuter-Straße - Große Webergasse - Rudolf-Breitscheid-Straße - Ernst-Thälmann-Platz sowie der zahlreichen Einzeldenkmale.

(2) Gestaltungsbereich II

Der räumliche Gestaltungsbereich II umfasst aus Gründen des Umgebungsschutzes den gesamten an den Gestaltungsbereich I angrenzenden Bereich innerhalb des äußeren Randes des Stadtparkgürtels (Glacis) der Altstadt Torgau.

(3) Wird in dieser Satzung nicht ausdrücklich auf den jeweiligen Gestaltungsbereich hingewiesen, so gilt die Satzung für Gestaltungsbereich I und II.

(4) Der Geltungsbereich (Gestaltungsbereich I und II) dieser Satzung ist im Lageplan vom Oktober 1990 umrandet.

(5) Dieser Lageplan ist als Anlage Bestandteil dieser Satzung.

## **II. Abschnitt**

### **Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 2**

#### **Allgemeine Anforderungen**

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind alle baulichen Anlagen so zu behandeln, dass neben der Erhaltung wertvoller historischer Einzelgebäude nach denkmalpflegerischen Grundsätzen die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die historische Kernstadt prägenden Merkmale gesichert werden. Ein solcher städtebaulicher Zusammenhang ist unbedingt zu gewährleisten durch:

1. die Erhaltung oder Wiederherstellung der aus den historischen Grundstücksgrößen übernommenen Formate durch entsprechende Aufgliederung in Baukörper, die diesen Grundstücksmaßstab erkennen lassen,
2. die Erhaltung der durch Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten jeweils nach den gegebenen verschiedenen Grundstücksbreiten bewirkten Lebendigkeit und Untergliederung der einzelnen Straßen- und Platzräume,
3. die Beibehaltung der vorherrschenden Traufstellung zu den einzelnen Straßen und Plätzen,
4. die Zulassung von Giebelstellungen nur in besonders zu begründenden Einzelfällen,
5. die Erhaltung des Bau-Charakters der Gebäude, bei denen die geschlossenen Wandflächen gegenüber den Fensterflächen überwiegen,
6. die Erhaltung der Geschlossenheit, Maßstäblichkeit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

### **§ 3**

#### **Erhaltung der Dachlandschaft**

- (1) Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit vom Material und von den Neigungswinkeln her zu erhalten.
- (2) Im Gestaltungsbereich I sind Gebäude grundsätzlich mit Satteldächern mit beidseits gleicher Neigung von mehr als 50 Grad zu errichten. Pultdächer sind nur als untergeordnete Dächer an senkrechten Wandflächen abgeschleppt zulässig.
- (3) Dacheinschnitte sind nur zulässig, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind. Der Abstand zur seitlichen Dachbegrenzung muss mindestens 2,00 m, zu Graten und Kehlen mindestens 1,50 m und zur Traufe mindestens 1,00 m betragen.
- (4) Auf Dächern dürfen Gaupen, Ausstöße und sonstige Dachaufbauten durch ihre Größe, Anzahl oder Form die Dachlandschaft nicht verunstalten. Sie müssen vom Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand mindestens 1,00 m, von Graten und Kehlen mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Ausnahmen sind zulässig, wenn es der vorhandene Zustand erfordert.
- (5) Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,2 qm (Glasfläche) zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Zur Hofseite sind auch größere, liegende Dachfenster möglich.
- (6) Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne und zwar nur dann zulässig, wenn nicht an eine Gemeinschaftsantenne angeschlossen werden kann. Die Außenantennen sollen auf dem First oder auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite angebracht werden. Flächige Antennen sind nicht zulässig, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind. Antennenanschlüsse bzw. sonstige Kabel dürfen nicht sichtbar auf der Fassade verlegt werden.
- (7) Sonnenkollektoren sind nicht zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

### **§ 4**

#### **Anforderungen an Einzelgebäude bei Neubauten, Umbauten und Renovierungen**

- (1) Erdgeschoß  
Die tragenden Elemente müssen im Erdgeschoßbereich als deutlich ablesbare Pfeiler oder Wandscheiben ausgebildet werden.
- (2) Schaufenster
  1. Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Schaufenster und Schaufensteranlagen sind der Maßstäblichkeit der gesamten Fassade anzupassen. Sie müssen Brüstungen oder Sockel von mindestens 0,50 m Höhe erhalten und sind entsprechend der Gestaltung der Obergeschosse mit deutlich ablesbaren Pfeilern, auf die Obergeschoßachsen bezogen, zu untergliedern. Ausnahmen sind zulässig, wenn es der vorhandene Bestand erfordert.
  2. Schaufenster dürfen nicht in die Brüstungszone des 1. Obergeschosses hineinragen.
  3. An Schaufenstern sind glänzende Farben und metallene Oberflächenstrukturen nicht zulässig. Die Rahmen der Schaufensteranlagen sind aus Holz oder anderen nicht glänzenden Materialien herzustellen.
  4. Das dauerhafte Zukleben, Zustrichen oder Zudecken von Schaufenstern ist unzulässig.
- (3) Fassadengestaltung
  1. Im Regelfall ist als Fassadengrundform die ortsübliche Fassade mit stehenden, rechteckigen Einzelfenstern beizubehalten.
  2. Fensterbänder sind nicht zulässig.
  3. Bei Renovierung oder Umbauten sollen bauliche Veränderungen, die in der Vergangenheit vorgenommen wurden, dahingehend korrigiert werden, dass der konstruktive Aufbau und die Gliederung der Fassade wiederhergestellt werden.

4. Vordächer sind nicht zulässig.
5. Balkone und Loggien, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind im Gestaltungsbereich II zulässig, wenn es der vorhandene Bestand erfordert.
6. Bei der Fassadengestaltung müssen benachbarte Baukörper bei der Trauf-, Brüstungs- und Sturzhöhe gegeneinander versetzt angeordnet werden, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.
7. Zuluft- und Abluftöffnungen sowie Klimageräte und sonstige technische Anlagen sind nur in besonderen Ausnahmefällen und nur dann, wenn sie versteckt, zum Beispiel in Nischen, angebracht sind, ihre Fläche 400 qcm nicht überschreiten und sie in dem entsprechenden Farbton der umgebenen Fläche gehalten werden. Größere Anlagen sind zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.

#### (4) Gestaltung der Öffnungen

1. Tore sind in Holzbauweise herzustellen oder mit Holz zu verkleiden.
2. Türen und Fensterrahmen sind im Erdgeschoss aus Holz oder aus anderen nicht glänzenden Materialien herzustellen.
3. Die Fensteröffnungen mit stukkierten, geputzten, gemalten oder hölzernen Rahmungen sind zu erhalten. Fenster in Obergeschossen sind in der Regel in Holz auszuführen. Ungeteilte Glasflächen über 0,6 qm sind durch Fensterhölzer und Sprossen zu gliedern.
4. (1) Fensterläden sind zu belassen und zu erhalten.  
(2) Rollläden und Außenjalousien sind in den Obergeschossen der Gebäude nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zugelassen.
5. Fenster und Verglasungen sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Das Öffnungsmaß darf 1,00 m (lichtes Maß in der Breite) nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der vorhandene Bestand eine Ausnahme erfordert.
6. Fenstergliederungen und -formate an bestehenden Gebäuden sind beizubehalten, sofern sie nicht früher nachteilig für die Fassadengestaltung verändert wurden.
7. Übereckfenster sind nicht zulässig. Ausnahmen bei Neubauten sind möglich.
8. In alle Geschossen ist nur nach beiden Seiten durchsichtiges Fensterglas zulässig, wenn der vorhandene Bestand nichts anderes erfordert. Das Zukleben, Zustreichen und Zudecken von Fensterflächen ist nicht gestattet.

### § 5

#### Anforderungen an das Baumaterial

##### (1) Außenwände

Für die Außenhaut von vorhandenen Gebäuden ist Putz oder Stuckputz zu verwenden, außer grobgemusterte und modische Putztechniken. Unzulässig sind Verkleidungen aus Glas, Keramik, Spaltklinker, geschliffenen Werksteinen oder Kunststeinen, Schiefer- oder Asbestzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Ausnahmen sind im Geltungsbereich II zulässig, wenn es der vorhandene Bestand erfordert.

##### (2) Dacheindeckungen

1. Zur Erhaltung der Einheitlichkeit der Dachlandschaft sind für Dacheindeckungen in der Regel Biberschwänze in rotbraunen Farbtönen zu verwenden.
2. Schieferplatten, Asbestzementplatten, Schindeln aller Art, Kunststoff-Folien, Dachpappen, Metallbleche oder ähnliches Material dürfen als Dachdeckung nicht verwendet werden. Erker und kleine Dachaufbauten dürfen jedoch eine Abdeckung aus Blech erhalten.
3. Ausnahmen für besondere Dächer und Dachaufbauten können zugelassen werden.

### § 6

#### Erhaltung historischer Bauteile, Ausstattungsgegenstände und Denkmale der Garten- und Landschaftsgestaltung

Bauteile, Ausmalungen und Ausstattungsgegenstände von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder geschichtlicher Bedeutung, wie Stuckdecken, Konsolsteine, Innentüren, Balustraden sowie für Torgau typische bauliche Erscheinungsformen und Merkmale (Erker, Portale,

Fensterfaschen, Laubengänge u. a.) sind so zu erhalten und zu pflegen. Dasselbe gilt für Wappen, Erinnerungssteine, Erinnerungstafeln, Zierfiguren, Gesimse, Tür- und Fensterumrandungen u. a. sowie für die Denkmale der Garten- und Landschaftsgestaltung (Glacis, Rosengarten).

## **§ 7 Farbgestaltung der Gebäude**

(1) Bei Farbgebungen an Neubauten, nach Renovierungen und bei Pflege vorhandener Gebäude ist besonders Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile zu nehmen. Bei Kulturdenkmälern ist vom Befund auszugehen.

(2) Die Baukörper müssen farblich voneinander abgesetzt werden.

## **§ 8 Anforderungen an Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten**

(1) Im Gestaltungsbereich I und II sind Werbeanlagen nicht zulässig, wenn sie

1. zu einer Häufung am einzelnen Grundstück führen, der Maßstäblichkeit der einzelnen Baukörper nicht entsprechen, ungeordnet angebracht werden oder
2. wesentliche Bauglieder oder einzelne Bauteile (z. B. Gesimse, Erker, Pfeiler) beeinträchtigen, überschneiden oder verdecken,
3. die Wirkung von Kunst- oder Kulturdenkmälern und dergleichen beeinträchtigen,
4. als Leuchtschriften und -zeichen in aufdringlicher Form, Farbe und Leuchtkraft vor und an den Hauswänden angebracht werden sollen. Werbeanlagen in senkrechter Buchstabenfolge und solche mit Wechselschaltung sind ebenfalls nicht zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur zulässig

1. im Erdgeschoß,
2. in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses, wenn im Erdgeschoß eine sonst nach dieser Satzung zulässige Werbung nicht möglich ist. Darüber hinaus ist es, vorbehaltlich der Genehmigung anderer Stellen, zulässig, in den Obergeschossen Festdekorationen anzubringen (wie z. B. Eröffnungen, Schlussverkäufe, Volksfeste) für die Dauer der Veranstaltung.

(3) Werbeanlagen an benachbarten Gebäuden sind aufeinander abzustimmen. Eine Werbeanlage darf sich nicht auf mehr als ein Gebäude erstrecken.

(4) Das Erdgeschoß und die Brüstungszone im ersten Obergeschoß dürfen, abgesehen von der Anbringung von Werbeanlagen im Sinne von Absatz (2) Punkt 2., nicht im Zusammenhang mit der Werbung verändert, z. B. abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse, angestrichen oder verkleidet werden.

(5) Werbeanlagen im Sinne von Absatz (2), Punkt 2 und oberhalb von Schaufenstern sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder Schriftzügen zulässig. Flache bemalte Tafeln sind nur in begründeten Ausnahmefällen in untergeordneten Straßenbereichen möglich und dem Gesamterscheinungsbild der Fassade unterzuordnen.

(6) Beleuchtung ist nur als Hinterleuchtung gestattet. Hinterleuchtete Werbeanlagen sind mit der Gebäudegrundfarbe abzustimmen. Ausnahmen zur Beleuchtung können im Gestaltungsbereich I für handwerklich gearbeitete und künstlerisch wertvolle Berufszeichen und solche Stechschilder und Ausleger zugelassen werden, die das Gebäude- und Straßenbild nicht verunstalten. Im Gestaltungsbereich II sind auch andere Stechschilder und Ausleger zugelassen, die das Gebäude- und Straßenbild nicht verunstalten.

(7) Bei Werbeanlagen sind folgende Maße einzuhalten:

1. Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen höchstens 40 cm; einzelne Buchstaben oder Zeichen können hierbei bis 50 cm hoch sein.

2. Flache Ausleger sind bis zu einer Stärke von 0,10 m zulässig, sofern sie nicht weiter als 1,20 m über die Fassadenebene hinausragen.
3. Andere als im Absatz (7), Punkt 2, genannte Werbung darf nicht weiter als 0,20 m über die Fassade hinausragen.
4. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:
  - 0,10 m von Gesimsen bzw. von der Oberkante Fußboden des 1. Obergeschosses, sofern Absatz (2), Punkt 2, nicht zutrifft.
  - 0,50 m von Gebäudekanten, jeweils gemessen in der Fassadenebene.
5. Hinweis- und Werbeschilde sind nur am Ort der Leistung und nur bis 0,2 qm Einzelfläche zulässig. Bei Erinnerungstafeln können Ausnahmen zugelassen sein.

(8) Beweglich angebrachte, nicht störende Werbeanlagen, z. B. Spannbänder und Fahnen, sind nur am Ort der Leistung in einer Größe von max. 0,5 qm zeitlich begrenzt zulässig.

(9) Die Länge von Werbeanlagen parallel zur Fassade ist, bezogen auf die eigentliche Ladenfront, abzustimmen.

(10) Großflächige Werbetafeln sind im Randbereich des Gestaltungsbereiches I und im Bereich II an nicht störenden Standorten in Abstimmung mit dem Baudezernat möglich.

(11) Diese Vorschriften gelten uneingeschränkt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung.

(12) Automaten und Schaukästen sind in der Regel nur in Gebäudenischen, Passagen und als Bestandteile von Schaufensteranlagen zulässig. Sie dürfen in den öffentlichen Verkehrsraum nicht hineinragen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

## **§ 9**

### **Sonnenschutz (Markisen)**

(1) Markisen dürfen nur im Erdgeschoss und nicht im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie sollen ca. 10 cm unterhalb von Gesimsen angebracht werden.

(2) Markisen aus glänzenden, grellen oder sonst störend wirkenden Farben oder Materialien sind nicht zulässig. Das gleiche gilt für Markisen, welche durch aufwendige Formen auffallen.

## **§ 10**

### **Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen**

(1) Unbebaute Flächen/Vorgärten

1. Für Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen der Grundstücke sind, sofern sie befestigt werden und vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, Natursteinbeläge oder vorhandene historische bzw. ortsübliche Materialien zu verwenden. Ausnahmen können im Gestaltungsbereich II, an der Gebäuderückseite und nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum anschließenden Flächen zugelassen werden. In diesen Fällen sind wassergebundene Beläge oder Betonpflaster zulässig.

2. Von den unbebauten Flächen sollen mindestens 1/3 begrünt sein.

3. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden und sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, sofern sie nicht als Zufahrten oder Zugänge benötigt werden.

4. Treppen und Eingangsstufen sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind, in natur- eventuell Kunststein, die Oberfläche steinmetzmäßig bearbeitet, oder in Holz herzustellen.

(2) Mauern/Einfriedungen

1. Für Mauern und Einfriedungen ist die Verwendung von ungeputzten Betonformteilen unzulässig.

2. die Mauern sollen mit Naturstein oder naturroten Dachziegeln abgedeckt werden, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind.

3. Zäune sind in Holz oder Schmiedeeisen schlicht auszubilden. Ihre Gestaltung muss auf den Stil des Gebäudes Rücksicht nehmen.

(3) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass Behälter oder Geschränke vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.

### **III. Abschnitt Verfahrensvorschriften**

#### **§ 11 Einführung einer Baugenehmigungspflicht**

*gestrichen*

#### **§ 12 Besondere Anforderungen an Bauvorlagen**

Die Bauaufsichtsbehörde kann bei Neubauten, Wiederaufbauten, Renovierung, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten besondere nachweise und Planunterlagen verlangen:

1. Darstellung der Nachbargebäude
2. Farbskizzen
3. Darstellung von Details

#### **§ 13 Besondere Versagensgründe bei Abbruch, Umbau oder Änderung von baulichen Anlagen**

Die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

#### **§ 14**

(1) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann auf Antrag Befreiung erteilt werden, wenn

1. Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern oder
2. die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

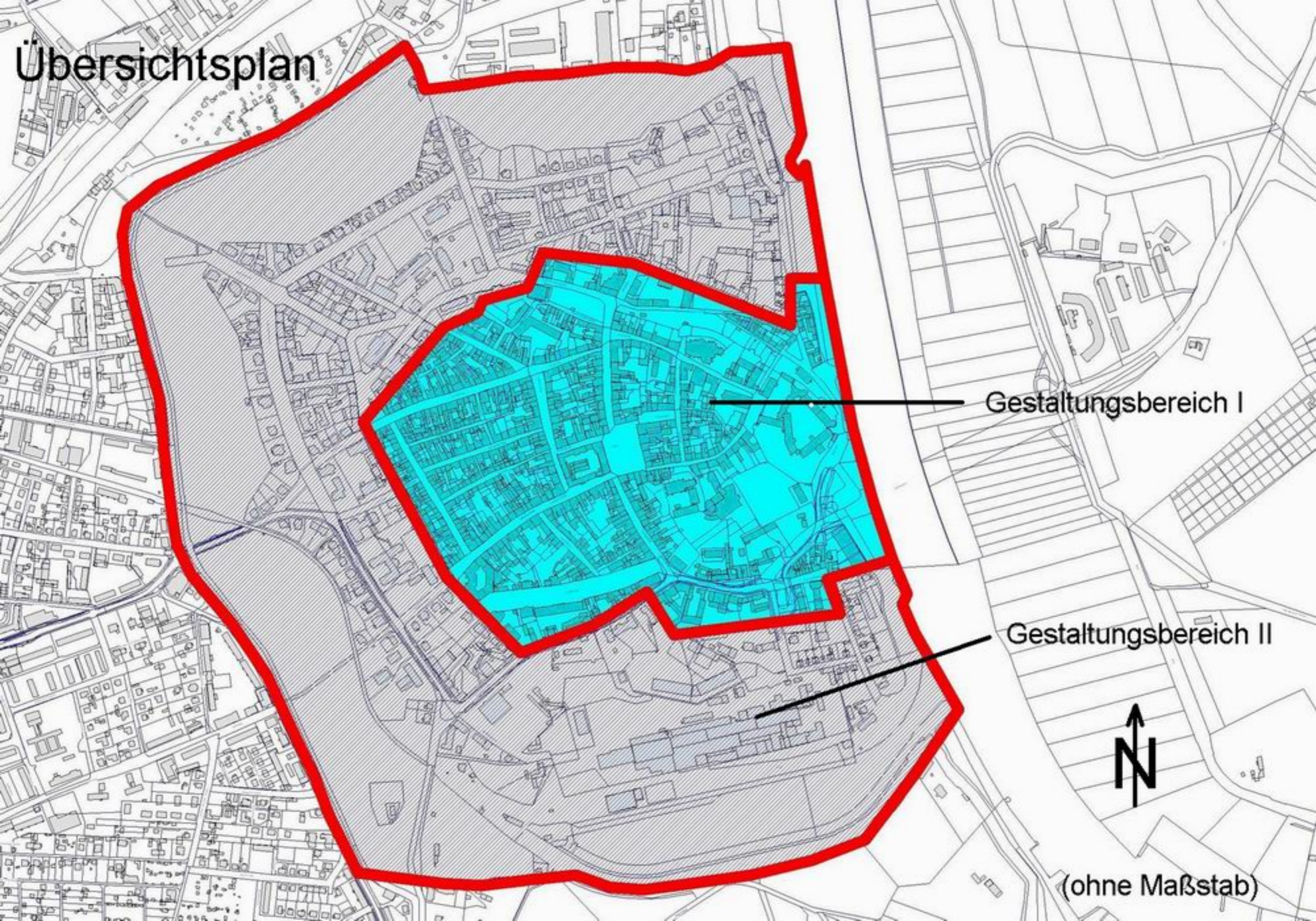
(2) Zuständig zur Erteilung von Befreiungen gemäß Absatz 1 Ziffer 1 und 2 ist die Aufsichtsbehörde.

#### **§ 15 Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können entsprechend § 81 der SächsBO mit einer Geldbuße in der angezeigten Höhe geahndet werde



# Übersichtsplan



Gestaltungsbereich I

Gestaltungsbereich II



(ohne Maßstab)