

# **GESTALTUNGSSATZUNG**

## **für den inneren Kurbereich der Stadt Bad Elster**

**gültige Fassung vom: 24.04.1997**

Auf der Grundlage der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO vom 21.4.1993) § 4, sowie des Gesetzes über die Sächsische Bauordnung (SächsBO vom 19.8.1992) § 83, erlässt die Stadtverordnetenversammlung von Bad Elster folgende Satzung:

### **§ 1 Allgemeine Grundsätze**

Bad Elster besitzt im inneren Kurbereich ein für den Kurort und die Stadt Bad Elster typisches Erscheinungsbild, das sich hauptsächlich in der Zeit von Mitte des 19. Jahrhunderts bis 1930 entwickelt hat.

Als Gebäudestellung sind Häuser in Einzelstellung, als Quartierbebauung und Häuserzeilen anzutreffen. Es dominiert die zweigeschossige Bauweise mit Sattel-, Walm- und Mansardendächern, die überwiegend mit Schiefer eingedeckt sind.

Die vorhandene Fensterform ist das hochstehende Rechteck mit Sprossenfenstern aus Holz. Die weißen Fenster fügen sich farblich in die vorwiegend gelb getönten Fassaden ein.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Ortszentrum weichen auf Grund ihrer repräsentativen Bedeutung von diesen Grundsätzen ab. Dazu gehören u. a. das Badehaus, das Kurhaus, der Wettiner Hof, das Kurhotel sowie die Bebauung am Badeplatz.

Für die denkmalgeschützten Gebäude sind über die Gestaltungssatzung hinaus die Forderungen der Denkmalpflege verbindlich. Als städtebauliche Besonderheit ist das Ensemble des ehemaligen Weberdorfes aus der Zeit nach 1500 einzustufen, es ist zwischen "Pfarrweg" und "Am Schafgarten" angesiedelt.

Das unverwechselbare Stadtbild, welches die in der jeweiligen Zeit bevorzugte Architektur hervorbrachte, gilt es zu erhalten. Auch neue, gute Architektur sollte ihren Platz haben, wenn sie sich in das Gesamterscheinungsbild einfügt.

Bauliche Anlagen sind so zu errichten, zu ändern, instand zusetzen und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung nicht beeinträchtigen.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung betrifft den inneren Kurbereich der Stadt Bad Elster. Dieser Bereich wird begrenzt von:

- der Forststraße,
- der nördlichen Bebauung der Prof.-Paul-Köhler-Straße,
- dem Forellenteich,
- der westlichen Bebauung der Roßbacher Straße,
- der Hagerstraße bis zur Kirchstraße,
- dem Pfarrweg,
- der nördlichen Bebauung der Johann-Christoph-Hilf-Straße,
- der östlichen Bebauung der Walther-Rathenau-Straße,
- der beidseitigen Bebauung der Max-Höra-Straße,
- dem Heißensteiner Weg,

- dem Gondelteich,
- der nördlichen Bebauung der Dr.-Richard-Schminke-Straße,
- der bebauten Seite der Martin-Andersen-Nexö-Straße,
- der östlichen Grenze der Kuranlagen bis einschließlich Tennisplätze und
- der Bahnhofstraße bis zum Fernheizwerk.

Diese Umgrenzung ist im Lageplan der Stadt Bad Elster dargestellt. Dieser ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

### **§ 3 Gebäudestellung**

- 1) In Bad Elster dominiert das Haus in Einzelstellung. Nur wenige Gebäude liegen in einer Quartierbebauung oder in einer geschlossenen Häuserzeile. Der jeweilige vorhandene Charakter ist zu erhalten. Geschlossene Zeilen sind bei Abbruch von Gebäuden wieder zu schließen. Abgebrochene Gebäude, die das Stadtbild maßgebend prägen, sind zu ersetzen. Eine Bebauung der Freiräume zwischen den Einzelgebäuden in der Straßenflucht ist nicht gestattet.
- 2) Vorhandene Baufluchten der Gebäudefronten und die Anzahl der Geschosse sind einzuhalten.

### **§ 4 Gebäudetiefe**

Bei Quartierbebauung und geschlossener Häuserzeile ist bei Um- und Neubauten die Gebäudeform und -größe an benachbarten Gebäuden auszurichten.

### **§ 5 Baukörpergliederung**

Die Gebäude der Innenstadt weisen eine stark voneinander abweichende individuelle Gestaltung auf.

Dieser Grundzug in der vorhandenen Bebauung ist bei Ersatzbau, Umbau oder Instandsetzung zu erhalten.

Die vertikale und horizontale Gliederung darf nicht beseitigt oder verändert werden.

### **§ 6 Fassaden**

- 1) Vorhandene Fassaden, die dem typischen Ortsbild entsprechen, dürfen in ihrer Aussagekraft nicht verändert oder vereinfacht werden. Bei Instandsetzung sind die Materialart, die Oberflächenstruktur und Farbigkeit der massiven Teile der Fassaden ortstypisch zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Sockelzone in Höhe des Erdgeschosses oder als Spritzwassersockel ist zu erhalten.
- 2) Vorhandene Gliederungen der Fassaden wie Simse, Erker, Balkone, Fenster- und Türgewände, Fenstergrößen und -formate, Fensterläden, Ornamente, Friese und Vergitterungen sind zu erhalten oder materialgerecht wiederherzustellen.
- 3) Natursteinmauerwerk, -verblendungen und -gewände sowie Vorblendmauerwerk aus gebranntem Material ist in der vorhandenen Originalität farblich zu erhalten. Es wird eine mit der umgebenden Bebauung abgestimmte Farbe des Putzes bzw. des Putzanstriches gefordert. Die Farben der Fenster, Fensterfaschen, Simse, Markisen und sonstige zur Fassade gehörenden Teile sind in Material, Größe und Farbe aufeinander und mit der Putzfarbe abzustimmen.

- 4) Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neu- und Umbauten sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen.  
Die in der jeweiligen Bebauung vorhandenen Fensterformen mit Rund- oder Stichbogen sowie waagerechter Sturzausbildung sind beizubehalten.  
Rahmen und Sprossen sind so zu gestalten, dass sie den überlieferten Vorbildern entsprechend dimensioniert sind. Bevorzugt sind Holzfenster zu verwenden.
- 5) Sonnen- und Kälteschutzanlagen in den Fenstern, vor den Fenstern und über Schaufenstern sind gestattet, sofern sie farblich mit der Fassade harmonisieren und das Gesamtbild nicht negativ beeinflussen.
- 6) Der Hausname am Gebäude ist typisch für die Stadt. Er ist so zu gestalten und anzubringen, dass er sich in das Gesamtbild der Fassade einfügt.
- 7) Balkone sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes und die Fassade abzustimmen. Balkongeländer sind als Metall- oder Holzkonstruktion auszuführen. Geländerstäbe sind generell senkrecht anzuordnen. Die Farbgebung ist auf die Fassade abzustimmen.

### **§ 7 Dächer**

- 1) Es sind nur Sattel-, Walm- oder Mansardendächer zulässig. Die Dachform und Dachneigung ist der umgebenden Bebauung anzugleichen. Dachaufbauten, die der Gliederung der Dachlandschaft dienen, sind zu erhalten und bei Neubauten zulässig.
- 2) Dacheindeckungen sind in dunklem Schiefer oder roten Ziegeln auszuführen. Vorhandene rote Ziegeldächer sind zu erhalten. Dachaufbauten sind in gleicher Weise wie das Hauptdach einzudecken. Sind Blechdeckungen unvermeidbar, sind sie aus gleichem Material wie Kehlen, Dachrinnen und Fallrohre herzustellen.
- 3) Dacheinschnitte sind auf der Gebäuderückseite bis zu einem Drittel der dazugehörigen Firstlänge zulässig.
- 4) Liegende Dachfenster können nur zugelassen werden, wo das Dach im historischen Straßenbild nicht wesentlich in Erscheinung tritt und die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Größe eines liegenden Dachfensters darf 0,80 qm nicht überschreiten.
- 5) Auf jedem Haus ist grundsätzlich nur eine Antennenanlage zulässig. Parabolantennen sind auf dem Dach unterhalb des Firstes oder an der Gebäuderückseite anzubringen. Nach erfolgtem Kabelanschluss der Gebäude sind sichtbare Antennenanlagen zu entfernen.

### **§ 8 Vorgartenbereich**

- 1) Der für die Stadt Bad Elster typische Vorgartenbereich ist zu erhalten.  
Als Bebauung ist nur der Pavillion als freistehendes Einzelobjekt in Holzbauweise und bis 6,0 qm überbaute Fläche erlaubt.  
Das Abstellen von Wohnwagen ist nicht gestattet.
- 2) Die Begrenzung zum Fußweg durch Stützmauer, Zaun, Mauer oder Sockel mit Zaun, Hecke oder bepflanzter Böschung sollte erhalten bleiben. Bei Veränderungen in diesem Bereich sollte jeweils dem historischen Vorbild der Vorzug gegeben werden.  
Zäune sind senkrecht gegliedert als Stahl- oder Holzzaun herzustellen. Mauern, die nicht als Stützmauern fungieren, sind bis zu einer Höhe von 0,40 m gestattet.

- 3) Eine attraktive Grüngestaltung ist erwünscht. Befestigte Flächen sind auf das funktionell nötige Maß zu beschränken. Es sind sickerfähige Beläge zu verwenden. Stellplätze sind nicht gestattet.

### **§ 9 Verfahrensvorschrift**

- 1) Über Ausnahmen und Befreiungen von den vorgenannten Vorschriften dieser Satzung entscheidet, nach vorheriger Zustimmung durch die Stadtverwaltung Bad Elster die untere Bauaufsichtsbehörde, § 68 SächsBo.
- 2) Gebäude und bauliche Anlagen, die dieser Satzung nicht entsprechen, sind bei der Instandsetzung oder Umbau in der festgelegten Form zu gestalten.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Bei Zuwiderhandlung gegen diese Satzung gelten die Vorschriften § 81 des Gesetzes über die Bauordnung vom 20. 7. 1990.

### **§ 11 Bestandteil der Satzung**

Bestandteile der Satzung sind:

- a) die textliche Festlegung (Satzung)
- b) der Lageplan.

### **§ 12 Werbeanlagen und Automaten**

Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten gilt die Satzung über Werbeanlagen und Automaten in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 13 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der Veröffentlichung ihrer Genehmigung in Kraft.

Christoph Flämig  
Bürgermeister

Bad Elster, 01.07.1993