

Gemeinde Seehausen

Ortsteil Hohenheida

Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschrift nach § 83 der SächsBO

Fassung vom Nov. 1996

E-281/B

Präambel:

Auf der Grundlage der Sächsischen Gemeindeordnung vom 21.04.1993 und des § 83 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung vom 26. Juli 1994 beschließt die Gemeindevertretung die nachfolgende Gestaltungssatzung für die Ortslage Hohenheida.

§ 1 Geltungsbereich**(1) Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Ortslage Hohenheida, ohne den Bereich des B-Planes Nr. 1, Wohngebiet Hohenheida.

Dem beiliegenden Lageplan ist die räumliche Begrenzung der Geltungsbereiche: Teilbereich 1 und 2 zu entnehmen.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige

- Errichtung, Änderung, Instandsetzung und die Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen
- die Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen
- die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen nach § 62, § 62a, § 62b und § 63 SächsBO sowie
- Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, wenn in Bebauungsplänen Abweichendes bestimmt ist.

Die Karte für das Denkmalschutzgebiet gemäß § 21 SächsDSchG liegt der Anlage zur Information bei.

§ 2 Gestaltungsgrundsätze

Städtebauliche Merkmale
Grundstückstruktur, Parzellenstruktur

Die gewachsene Gestalt des Ortes Hohenheida in ihrer Eigenart und dem typischen Dorfcharakter ist zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln.

Das historische Bauegefüge, begründet durch die gewachsenen Grundstücksgrößen ist mit seinen Maßstabsregeln bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von Giebel- und traufständigen Gebäuden ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, daß sie das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Von der Abstandsflächenregelung nach § 6 SächsBO kann abgewichen werden, wenn sie den Zielen dieser Satzung entspricht und es die ortstypische Bauweise erfordert. Um die erhaltenswerte Eigenart des Ortsteils Hohenheida, Teilbereich 1 und 2 zu bewahren, ist § 83 (1) Nr. 5 SächsBO anzuwenden.

Vorhandene Gestaltungsmängel sind im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

Neubauten müssen sich in das bestehende Straßenbild einfügen. Die Höhe und Breite ihrer Baukörper, ihre maximalen Trauf- und Firsthöhen sind aus dem benachbarten Bestand abzuleiten. Abweichungen von 50 cm sind im allgemeinen zulässig. Darüber hinaus können Ausnahmen gestattet werden, wenn die Ortstypik erhalten bleibt.

§ 3 Baukörper

Baukörper prägen mit ihrer Breite, Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe, Fassadengestaltung und Dachform das Straßensbild. Ortstypische Gebäudeabstände und Baukörpergestaltungen sind zu erhalten.

(1) Die Bauform

Die Gebäude dürfen bis zur Traufe maximal zwei Geschosse aufweisen.

Neu- und Umbauten orientieren sich in Proportion und Größe an den Nachbargebäuden.

(2) Das Dach

Zur Erhaltung einer einheitlichen Dachlandschaft sollen bei Um- und Ausbauten die Vordergebäude ein Krüppelwalm- oder ein Satteldach mit einer Neigung von 40° - 60° aufweisen. Das gilt nicht für die denkmalgeschützten Grundstücke, die eine andere Dachneigung aufweisen.

Für Nebengebäude oder untergeordnete Seitengebäude sind Satteldächer oder nach Prüfung steile Pultdächer zulässig, für die Rückgebäude nur Satteldächer, in der Regel mit einer Neigung ab 30° zulässig.

Auf Dächern dürfen Gauben, Ausstöße und sonstige Dachaufbauten ein Viertel der Dachansicht nicht überschreiten.

Die Formate der Dachfenster sind kleiner als die Geschoßfenster zu wählen. Ausnahmen können aus Gründen des Brandschutzes (2. Fluchtweg) an optisch untergeordneten Stellen zugelassen werden.

Unter Beachtung dieser Vorgabe sind zulässig:

Zwerchhausgiebel, Dachfenster, stehende Gauben oder Schleppgauben, dabei soll je Gehöft bzw. Haus nur eine Gaubenform verwendet werden.

Eine Einheitlichkeit von Material- und Neigungswinkeln ist anzustreben. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude erfolgt grundsätzlich in Hartdeckung in Tonziegeln oder aus Betonziegeln in rotbraunen oder dunkleren Farbtönen; unzulässig sind dabei Asbestzementplatten und Metallbleche.

Nebengebäude können mit Dachpappe oder Eternit dunkel gedeckt werden. Anstriche sind in gedeckten Farben grau oder schwarz zu halten.

(3) Die Fassaden

Die Außenwände sind ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden, sofern diese nicht handwerklich bedingt sind (z.B. Simse). Balkone, Loggien und Erker sind an den von der Dorfstraße einzusehenden Bereichen nicht zulässig.

Die Ausbildung eines Sockels bis maximal 0,80 m ist zulässig.

Sind bei vorhandenen Gebäuden Abweichungen vorhanden, ist vom Bestand auszugehen.

Als Materialien können verputztes Mauerwerk, Klinker, Backstein, Fachwerk und Bruchstein verwendet werden. Eventuell unter Putz vorhandenes Fachwerk kann hervorgehoben werden, die Hölzer werden in dunkelbrauner Farbe gestrichen oder in ihrem natürlichen Farbton belassen, das Gefache wird geputzt.

Fassadenverkleidungen aus glänzendem Material, Kunststoff oder Schindeln sind nicht zulässig. Empfohlen wird Putz in gebrochenem Weiß oder anderen hellen sandig gelblich-braun bis steingrauen Farbtönen oder Klinker.

Folgende Baustoffe dürfen an Fassaden keine Anwendung finden:

- glänzende Wand- und Glasbausteine bzw. Riemchen
- glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten
- Metall- und Kunststoffverkleidungen
- Asbestzement und bituminöse Anstriche

Antennenanlagen sind von der Haupt- und Angerstraße nicht einsehbar anzuordnen.

(4) Fassadenöffnungen

Der Anteil der Wandfläche muß gegenüber der Fläche der Öffnungen deutlich überwiegen. Ausnahmen sind an Nebengebäuden möglich.

Fenster und Verglasung sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Das Öffnungsmaß darf 1,10m lichtetes Maß in der Breite nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der vorhandene Bestand Ausnahmen erfordert. Fenstergliederungen und -formate an bestehenden Gebäuden sind beizubehalten, sofern sie nicht früher nachteilig für die Fassadengestaltung verändert wurden.

Übereckfenster sind nicht zulässig. Im Bereich I sind die Fenster einzelstehend durch Pfeiler getrennt auszuführen. Andere Fensterformate und geometrische Fensterformen sind als Ausnahme möglich, wenn sie nicht vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind. In allen Geschossen ist nur nach beiden Seiten durchsichtiges Fensterglas zulässig. Das Zukleben, Zustreichen, Zudecken und Zumauern von Fensterflächen ist nicht gestattet.

Die Fensterläden sind zu belassen und zu erhalten oder durch in Form, Farbe und Material angepaßte Fensterläden zu ersetzen. Rolläden und Außenjalousien sind in Ausnahmefällen zulässig.

Die Wandöffnungen sind umlaufend mit Faschen oder einem schmalen Gewände auszubilden, welches mit einer auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmten Farbe vom Putz hervorgehoben werden kann.

§ 4 Türen und Tore

Haustüren und Tore sind als "Visitenkarten" eines Hauses besonders sorgfältig zu gestalten. Verzierte Hauszeichen und Schlußsteine verweisen auf den Besitzer oder den Namen des Gebäudes. Historische Hauseingänge und Hoftore sind in ihrer Originalform zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Türen und Tore sind in Formensprache und Material entsprechend der historischen Vorbilder und der Umgebung zu gestalten.

Türen sind vorzugsweise als Rahmenkonstruktionen mit Massivholzfüllungen oder Aufdoppelungen auszubilden, die eine zurückhaltende Gestaltung besitzen.

Befinden sich mehrere Türen bzw. Tore an einer Fassade bzw. einem Gebäudeensemble, so sind diese in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Tore sind in massiver Holzbauweise auszuführen. Sie sind mit einer auf die gesamte Fassadengestaltung abgestimmte Farbe zu streichen oder hell zu lasieren. Tore in Stahlkonstruktion mit massiver Holzverschalung sind als Alternative möglich.

§ 5 Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Werbeanlagen sind zulässig an der Stätte der Leistung und als Anlagen für amtliche Mitteilung und zur Unterrichtung der Bürger über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen.

Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- wenn sie zu einer Häufung am einzelnen Grundstück führen und der Maßstäblichkeit der einzelnen Baukörper nicht entsprechen

- als feste Werbeanlage oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses, über der Traufe von Gebäuden, auf Dachflächen oder über dem First
- wenn sie wesentliche Bauglieder beeinträchtigen, überschneiden oder verdecken
- als Leuchtschriften und -zeichen in aufdringlicher Form, Farbe und Leuchtkraft vor und an den Hauswänden
- am Rande von und auf Vegetationsflächen, wenn sie großflächig langfristig aufgestellt werden.
- Großflächige Werbung über 2 m² Ansichtsfläche ist ausgeschlossen.

Warenautomaten und Schaukästen dürfen den öffentlichen Straßenraum weder optisch noch körperlich beeinträchtigen.

Werbeanlagen, die Lauf-, Blink- und Wechsellicht aufweisen, sind unzulässig.

Firmen-, Büro- und Hausschilder sind nur am Ort der Leistung und nur an der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis 0,5 m² zulässig.

Beim Zurücksetzen der Werbetafel von der Grundstücksgrenze gilt für die Ermittlung der zulässigen Größe der Werbefläche $0,5 \text{ m}^2 \times \text{Abstand in m durch } 3$.

Diese Vorschriften gelten auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung.

Werbeanlagen und Warenautomaten, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile zu entfernen, der ursprüngliche Zustand ist wiederherzustellen.

§ 6 Das Grundstück

Die ländliche Gehöftform ist maßgebend.
Typische Dreiseithofanlagen sind zu erhalten.
Bei Neubauten sind vierseitig bebaute Hofstrukturen möglich.

Im Teilbereich 2 sind weniger strenge Maßstäbe anzusetzen. Abweichungen von diesen Strukturen sind möglich.

(1) Der Vorgarten

Weist das Grundstück zur Straße einen Vorgarten auf, soll dieser als Bauerngarten oder Blumengarten genutzt werden.

Jägerzäune sind zum Straßenraum hin nicht erlaubt.

Eine Bepflanzung mit Koniferen oder anderen standortfremden Nadelgehölzen ist zu unterlassen. Diese Vorgärten werden durch ebenerdige oder auf kleinen Brüstungsmäuerchen stehende gerade Lattenzäune mit der Gesamthöhe 1,00 m - 1,50 m begrenzt. Deren Farbgestaltung erfolgt in nicht grellen oder naturbelassenen Tönen.

Parkplätze sind im Vorgartenbereich nicht gestattet.

(2) Gebäudestellung

Die Lage der Gebäude zur Straße ist wahlweise in Trauf- oder Giebelstellung möglich. In der östlichen Angerstraße ist die vorherrschende Giebelstellung der Gebäude zu erhalten und bei Neubauten zu übernehmen.

(3) Die Hofeinfahrt

Je Gehöft ist eine Einfahrt von der Erschließungsstraße zulässig.

Besondere Beachtung gilt der Gestaltung der Hofeinfahrt. Sie besteht in der Regel aus einem zweiflügeligen Drehtor und einer Seitentür aus Holz. Sie wird von gemauerten Pfeilern begrenzt.

Die Gestaltung der Einfahrt und der Hoffläche ist möglich durch eine Befestigung mit Kleinpflaster aus Kopfsteinpflaster, bei Bedarf aus geschnittenen Natursteinbelägen oder die Fläche bleibt sandgeschlämmt oder begrünt. Vorhandene Kleinpflasterbeläge sind zu erhalten wenn sie nicht aus technischen oder technologischen Gründen durch Natur- oder Werkstein ersetzt werden müssen.

Bei Sitzflächen innerhalb des Hofes besteht die Möglichkeit der Verwendung von Kunst- oder Werkstein.

(4) Der Gehöftabschluß

Im Teilbereich 1 ist bei der baulichen Gestaltung der rückwärtigen Parzellenbereiche die ursprüngliche Gebäudekubatur aufzunehmen. Toleranzen bis ein Drittel sind zulässig.

Jedes Maß ist einzeln zu bewerten. Die maximale Höhe beträgt 12 m.

Der Bereich zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ist als zusammenhängender Garten- und Grünbezirk zu erhalten. Hecken und Baumreihen als Abgrenzung sind empfohlen.

(5) Sonstiges

Die Aufstellung von Gas- oder Ölbehältern ist nur an nicht öffentlich einzusehenden Bereichen zulässig.

Die Daueraufstellung von Mülltonnen und Abfallcontainern im öffentlichen Bereich ist unzulässig.

Die vorhandenen Lehmmauern sind zu schützen und zu erhalten.

§ 7 Der öffentliche Freiraum

(1) Der Straßenraum im Teilbereich 1

Das Bild der Angerstraße ist wie folgt zu erhalten und weiterzuentwickeln:

* Vorgarten - Zaun - Unbefestigter Fußweg - Grünstreifen - Graben - Straße - Zaun - Anger (siehe Anlage S. 12 Bild 1)

In der Hauptstraße soll eine ähnliche Abfolge zu erkennen sein:

* Anger - Straße - Graben - Grünstreifen - Unbefestigter Fußweg - Zaun - Vorgarten (siehe Anlage S. 12 Bild 2)

Im Dorf befinden sich zwei Platzbereiche: vor der Kirche und vor dem Gasthof, deren ursprüngliche Gestaltung wieder hergestellt werden soll, um das öffentliche Straßenbild zu verbessern.

(2) Der Anger im Teilbereich 1

Der Anger ist der gemeinschaftliche Bereich inmitten des Dorfes. Um den ursprünglichen Charakter dieser öffentlichen Grünfläche zu erhalten, ist weitere Bebauung nicht zulässig. Die Entfernung des neuen Feuerwehrhauses, der Garagen und anderer Nebengebäude soll deshalb in Erwägung gezogen werden.

Die Teiche sind Zeugen einer ehemaligen Verteidigungsanlage. Sie müssen als Zeitzeugen im jetzigen bzw. naturbelassenen Zustand bleiben. Ihre Existenz prägt das Dorfbild maßgeblich.

Der wertvolle Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Gepflegte Blumen- und Gemüsebeete geben dem Anger ein ordentliches, freundliches Aussehen. Sollten diese aufgegeben werden, ist eine einfache Freiflächengestaltung durchzuführen. Die Einzäunung ist zu erhalten und wieder herzustellen.

Die weitere Begrünung des Angerbereiches hat mit standortheimischen Gewächsen zu erfolgen.

(3) Teilbereich 2

Ortsbegrünung:

Die Teilbereiche sind voneinander und nach außen hin durch Großgrün zu begrenzen.
Vorhandene Teichanlagen und Baumbestände sind zu erhalten.

Zur Landschaft hin hat die Begrünung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

(4) Freiraumgestaltung für die gesamte Ortslage

Am äußeren Ortsrand mit fehlender Eingrünung und unvermitteltem Übergang von bebauter Fläche zur Flur sind ortstypische Pflanzungen vorzunehmen.

Vorhandene Bäume im öffentlichen Frei- bzw. Straßenraum bilden markante Punkte im Ortsbild und sind unbedingt zu erhalten.

Geeignete Baumarten für die Pflanzung im öffentlichen Freiraum bzw. Straßenraum sind Linde, Eiche, Berg- und Spitzahorn, Weide, Rot- und Weißdorn, Birke sowie Kastanie.

Zu den geeigneten Pflanzenarten für Bauerngärten zählen:

- * Obstbäume, Walnuß, Eberesche, Rotdorn, Weißdorn
- * Obststräucher, Strauchrosen, Heckenkirschen, Flieder, Holunder
- * Gemüsebeete
- * Stauden wie Herbstaster, Glockenblume, Lupine, Margerite, Pfingstrose, Phlox, Rittersporn, Schafgarbe, Fette Henne, Hauswurz usw.
- * Sommerblumen wie Löwenmaul, Ringelblume, Sonnenblume, Strohblumen, Schleierkraut, Sommeraster, Levkoje, Zinnie, Bechermalve usw.

§ 8 Befreiung, Ausnahmen

Von den Vorschriften dieser Satzung können bei Vorliegen der Voraussetzung des § 68 der Sächsischen Bauordnung Ausnahmen gewährt und Befreiung erteilt werden.

Auf Antrag kann eine Befreiung erteilt werden,

- wenn es Gründe des Allgemeinwohls verlangen
- wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen auf Grund dieser Satzung können gemäß § 81, Abs. 3 der Sächsischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntgabe ihrer Genehmigung in Kraft. Die vorstehende Satzung wird hiermit bekannt gemacht. Die Satzung einschl. der dazugehörigen Anlagen kann während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Seehausen, Bauamt, eingesehen werden.

Seehausen, den 26.11.1996

Der Bürgermeister


.....
-Haferkorn-

