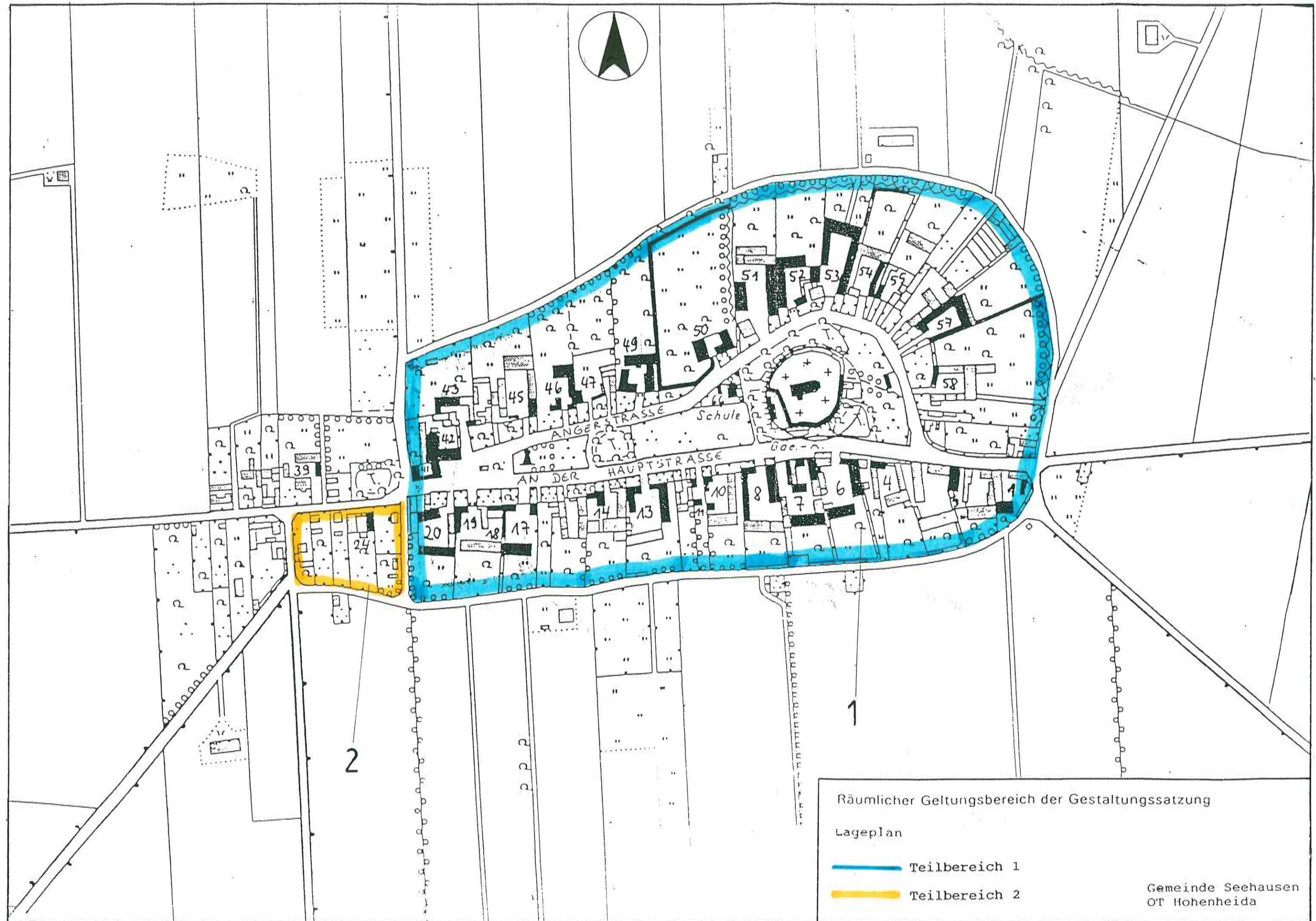




Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

Lageplan

Teilbereich 1

Teilbereich 2

Gemeinde Seehausen
OT Hohenheida

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 Krüppelwalmdach 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

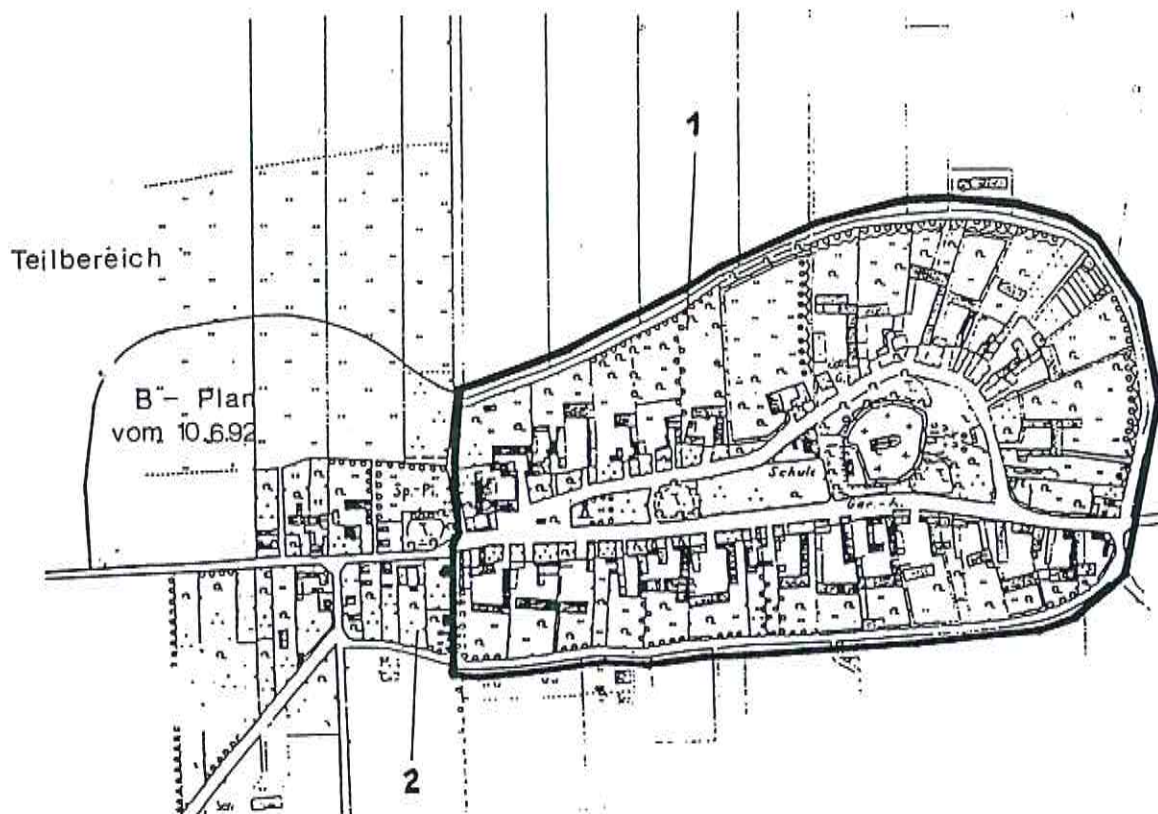
Der Bürgermeister


.....
-Haferkorn-



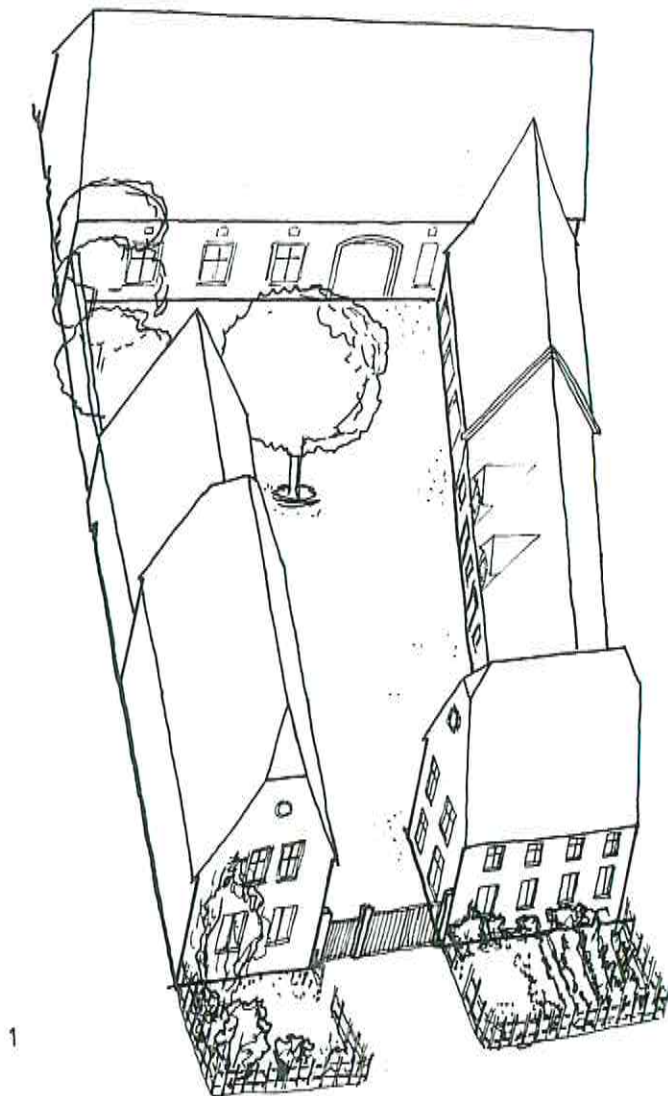
Anlage 1

ERLÄUTERUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT IN BILDERN UND SKIZZEN



Geltungsbereich

Teil 1 und 2



Für die Bebauung ist die durch die Landwirtschaft geprägte Gehöftform maßgebend.

Wenn die Nebengebäude einer anderen Nutzung überführt werden, können abgeschlossene Wohnhöfe gebildet werden.

ERLÄUTERUNG ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT HOHENHEIDA

HOFFORM



Die bestehende Straßenflucht und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden ist zu erhalten.

Von der Abstandsflächenregelung nach § 6 SächsBO kann abgewichen werden, wenn sie den Zielen dieser Satzung widersprechen und es die ortstypische Bauweise erfordert.



1

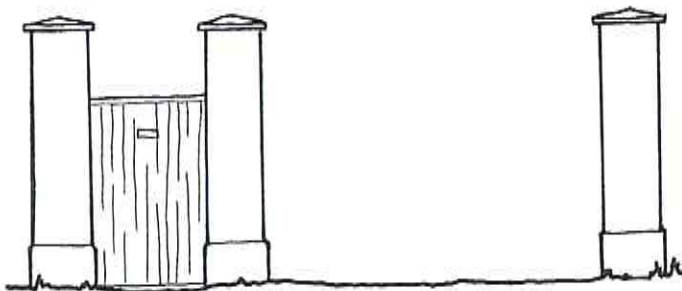
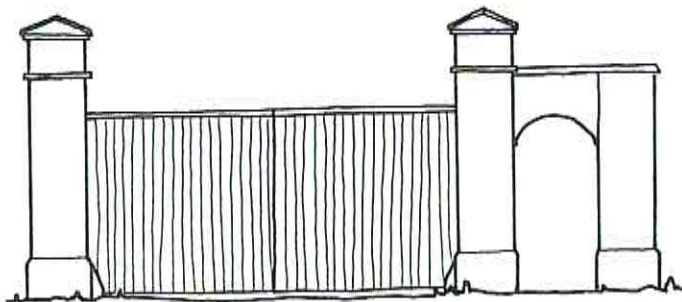
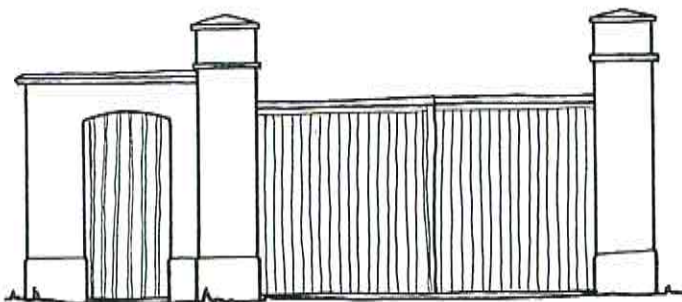
**ERLÄUTERUNG ZUR
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
HOHENHEIDA**

Gebäudestellung



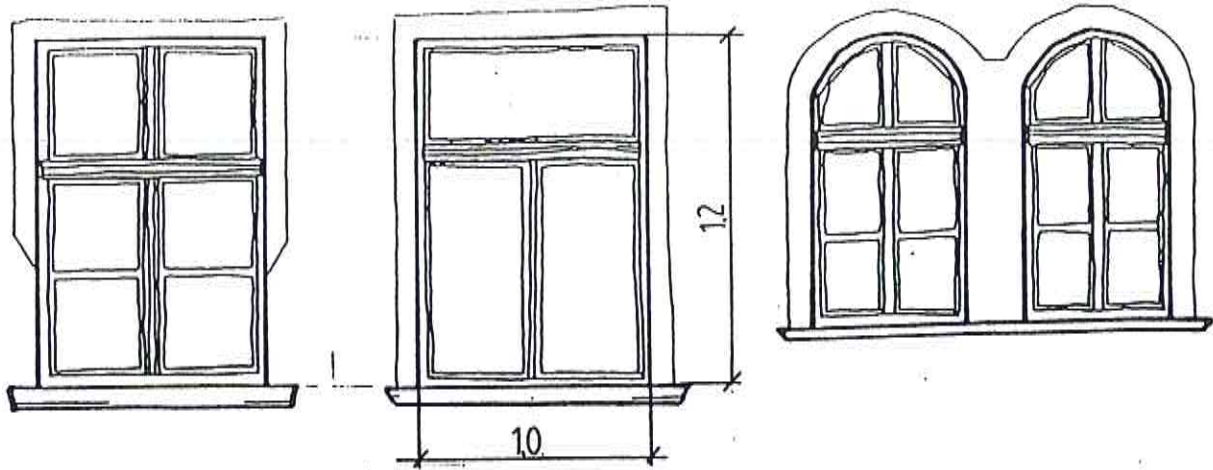
Es gibt viele Möglichkeiten eine Hofeinfahrt zu gestalten. Das Hoftor ist der Übergang zwischen öffentlichen und privatem Raum, es vermittelt den ersten Eindruck vom Hof und soll deshalb seiner besonderen Bedeutung auch in der Gestaltung gerecht werden. Hier sind zweiflügelige Drehtore mit einer Seitentür und gemauerten Pfeilern vorherrschend. Dem dörflichen Charakter entsprechen die Lattenzäune und das Kleinpflaster.

1



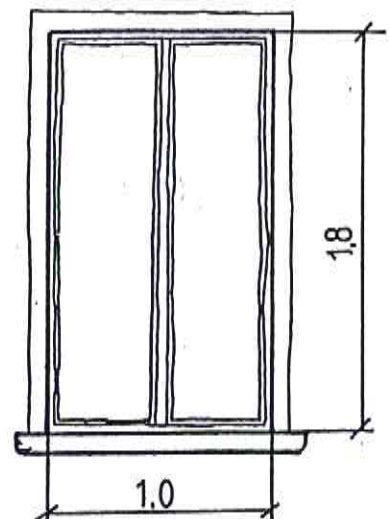
ERLÄUTERUNG ZUR
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
HOHENHEIDA

DIE HOFEINFABRT



Es werden stehend- rechteckige Fenster mit einem Verhältnis der Seite von 1 : 1,2 bis 1 : 2 der Breite zur Höhe gefordert.

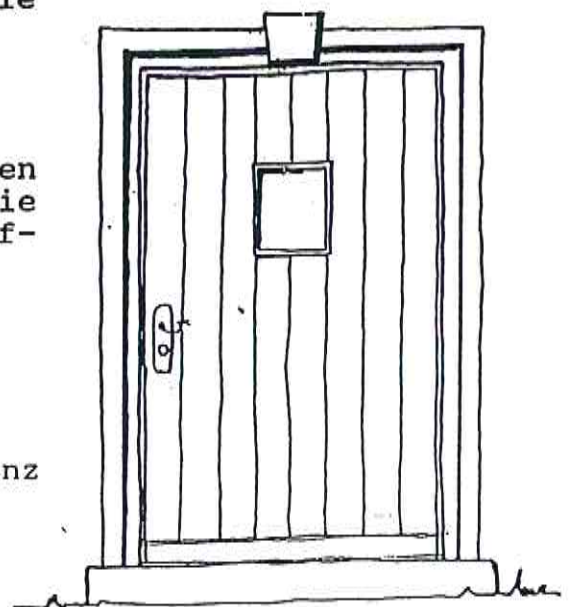
Zur Anwendung sollen Holzfenster kommen, da sie in ihrer Anwendung, Verarbeitung und Entsorgung umweltfreundlicher als Aluminium- oder Kunststofffenster sind. Dabei stehen ihre Gebrauchseigenschaften diesen industriell gefertigten Fenstern nicht nach, jedoch ihr Erscheinungsbild paßt besser in die dörfliche Umgebung.



Empfohlen werden deshalb auch Haustüren und Tore aus einheimischen Hölzern, die in ihrer Form und Gestaltung dem dörflichen Charakter entsprechen.

Als Grundsatz gilt aber immer:

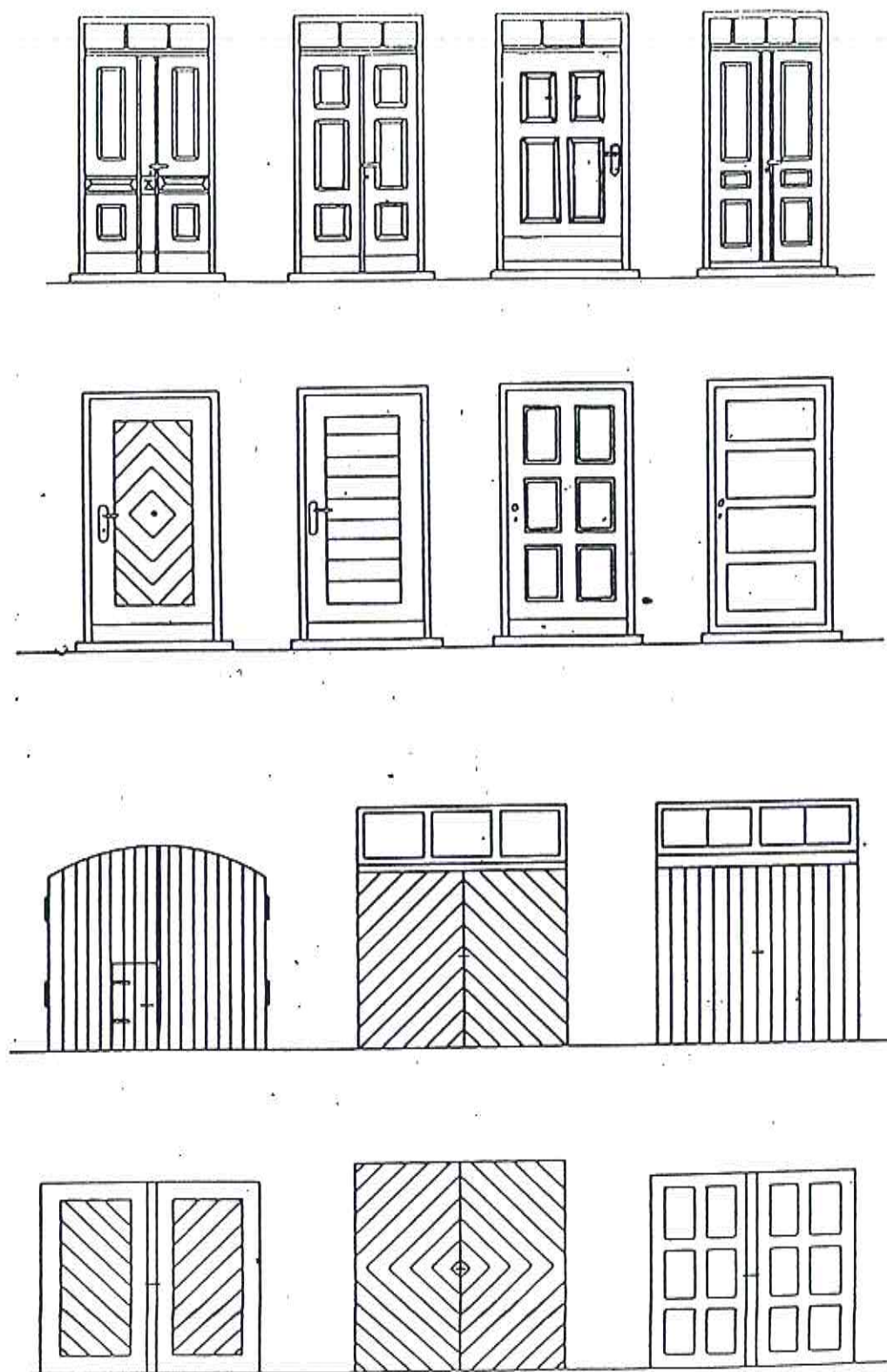
Der Erhalt der historischen Substanz ist besser als der Ersatz.



nicht maßstäblich

FASSADENÖFFNUNGEN

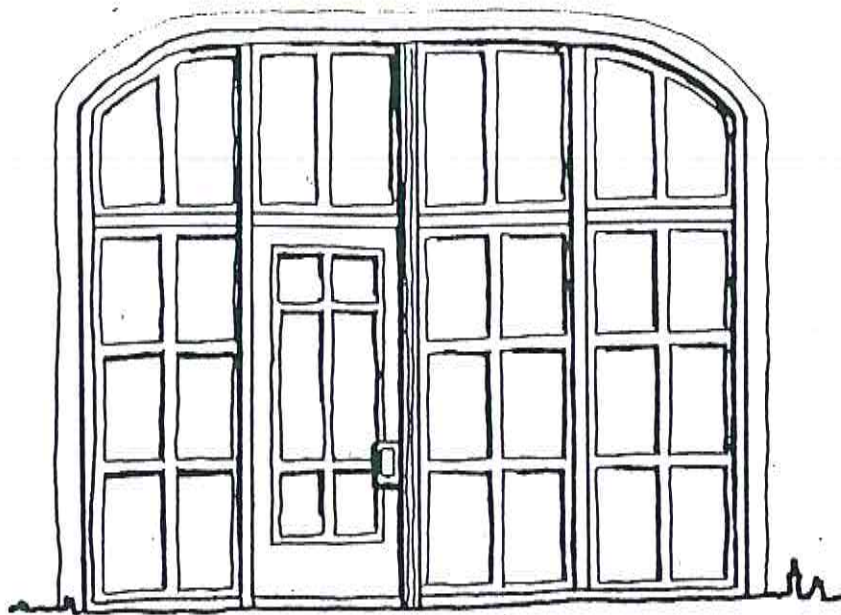
ERLÄUTERUNG ZUR
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
HOHENHEIDA



Dorftypische Formen von Eingangstüren und Toren

ERLÄUTERUNG ZUR
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
HOHENHEIDA

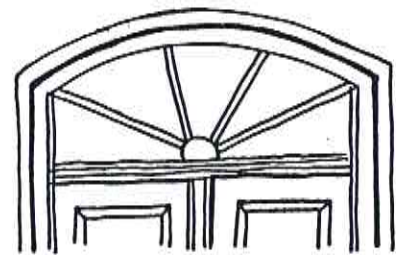
TÖRE UND TÜREN



Möglichkeit bei Umbauten von Nebengebäuden zu Wohnungen

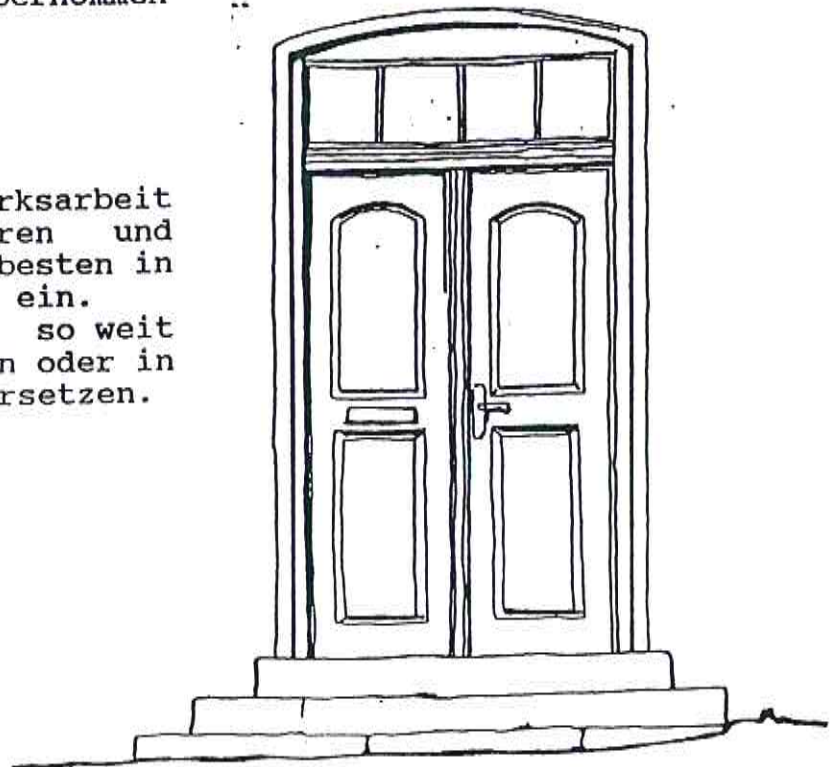
Bei diesem Gestaltungsvorschlag wird das alte Tor durch einen Holzrahmen mit Glasfüllung ersetzt.

Eine freundliche, transparente und zeitgemäße Eingangslösung ist das Ergebnis.



Bei dem Umbau der Scheunen und Stallgebäude können die historischen Tore und Einfahrten als ländliches Gestaltungselement übernommen werden.

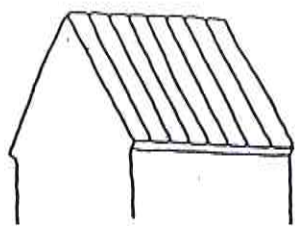
Die gute Handwerksarbeit der alten Holztüren und Tore fügt sich am besten in die übrige Fassade ein. Deshalb sind sie, so weit es geht zu erhalten oder in ähnlicher Art zu ersetzen.



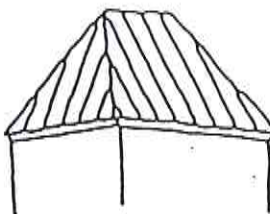
nicht maßstäblich

TORE UND TÜREN

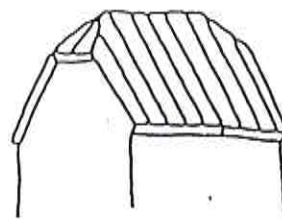
ERLÄUTERUNG: ZUR
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
HOHENHEIDA



SATTELDACH



WALMDACH



KRÜPPELWALMDACH

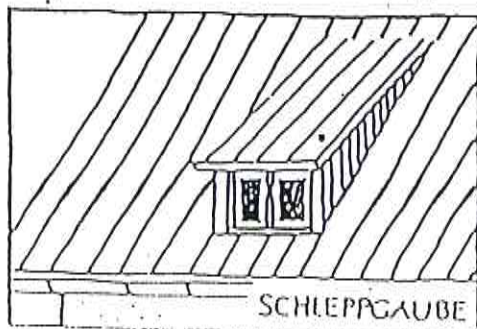
ORTSTYPISCHE DACHFORMEN



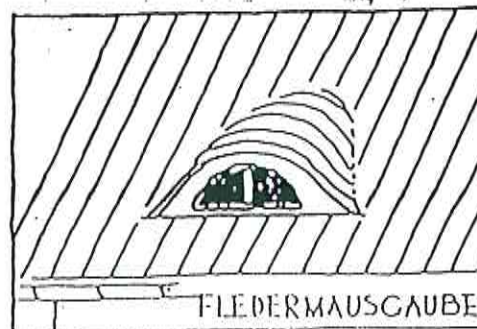
GIEBELGAUBE



WALMDGAUBE



SCHLEPPGAUBE

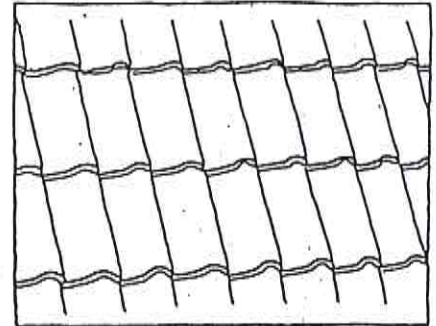
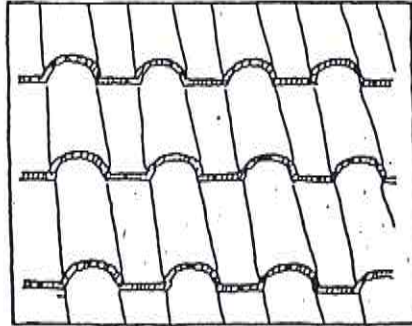
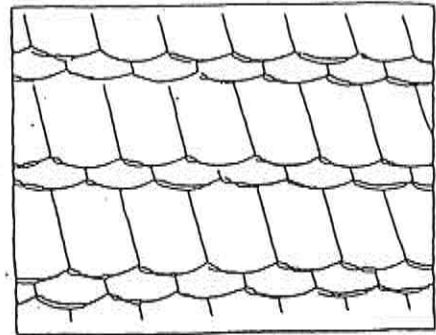
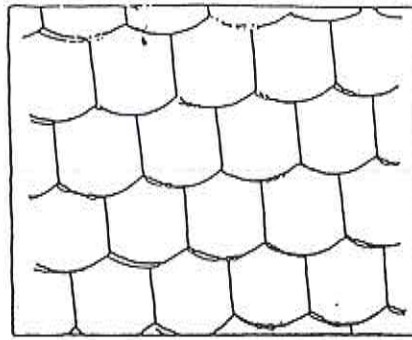


FLEDERMAUSGAUBE

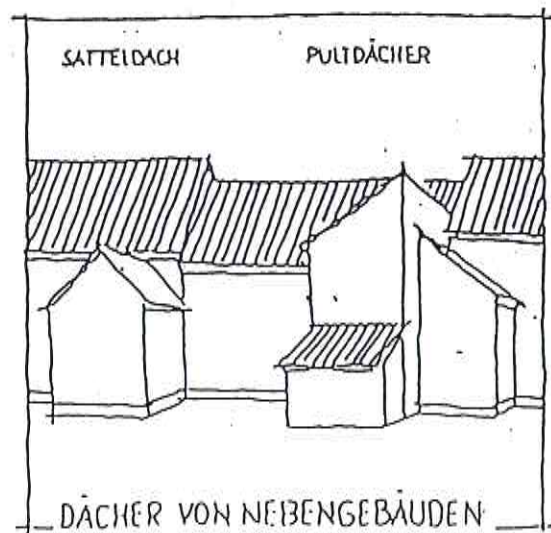
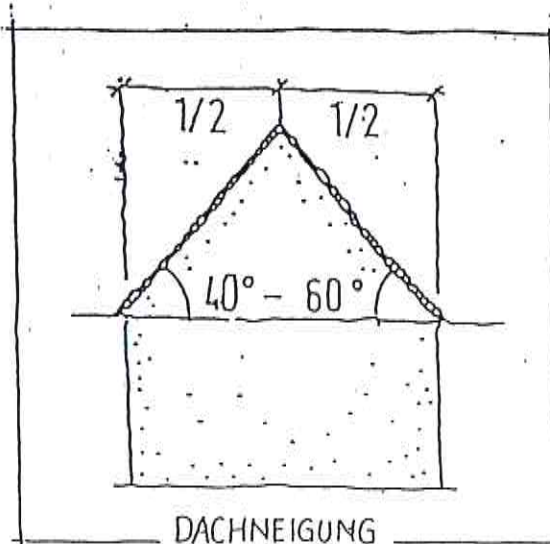
Gaubenarten

ERLÄUTERUNG ZUR
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
HOHENHEIDA

DACHFORMEN
GAUBEN



dorfgerechte Dachziegelformen



ERLÄUTERUNG ZUR
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
HOHENHEIDA

DAS DACH



1

Kirche mit Wehrcharakter
Das Freihalten des Angers
ist die Voraussetzung für
einen attraktiven Dorf-
raum.



2



3

Die Weiher als
Zeitzeugen, Sie
dienten früher
der Lehmgewin-
nung und waren
Teile der Ver-
teidigungs-
anlagen.

Das ursprüngliche Bild der Scheunenrückgebäude ist zu berücksichtigen Sie verdeutlichen in stark räumlich wirksamer Weise die Abgrenzung der Dorfarchitektur zur Landschaft.



1



Die gegliederte Dachlandschaft, ein spannungsvoller Wechsel der Firstrichtung und einheitliche Neigungswinkel auch bei Dächern der Nebengebäude

2

Steile Krüppelwalm- und Satteldächer prägen das Bild der lebendigen Dachlandschaft. Dachaufbauten findet man nur an Seitengebäuden.



3

Der Straßenraum
ist großzügig
gegliedert



1



Die Straße er-
fährt folgende
Gliederung:
Vorgarten/Zaun/
Fußweg/Grün-
streifen/Graben/
Straße/Anger

2

Im Norden und
Süden umschließt
ein unbefestigter
Feldweg das
Dorf - Bäume und
dichte Hecken
schirmen die
Grundstücke vom
Weg ab und bil-
den den Rahmen
des Dorfes



3



Der Lehm-
bau hat
eine besondere
historische Be-
deutung. Er ist
typisch für die
Bauweise dieser
Gegend.

Viele Gebäude,
Nebengebäude und
Wohngebäude sind
aus Lehm gebaut
und sollen er-
halten werden



Grundstücksab-
grenzungen durch
Lehmmauern sind
zu erhalten und
zu schützen



Dieses Wohnhaus
bestimmt den
westlichen Orts-
eingangsbereich

1

Diese Gebäude
geben einen Maß-
stab für die
weitere Bebauung
der alten Orts-
lage vor.



Die Neubebauung
hat sich in
Proportion und
Größe der be-
stehenden Be-
bauung anzupas-
sen.

3



1

Nach § 6 (14) Sächs BO können in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange rechtfertigen und Gründe des Brand-schutzes nicht entgegenstehen.



2

Bei Anwendung des § 83 (1) Nr. 5 Sächs BO können geringere als die in § 6 Abs. 4 u. 6 vorgeschriebenen Maße zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Ortsteils als örtliche Bauvorschrift erlassen werden. Im Ortsteil Hohenheida gilt dies für den Geltungsbereich Teil 1.

Anlage 2

Denkmalschutzgebiet Hohenheida

Eingrenzung des Denkmalschutzgebietes:

- Norden: Flurstücksgrenzen Angerstraße 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 und 62
Süden: Flurstücksgrenzen Hauptstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 und 20

Das Denkmalschutzgebiet umfaßt den alten Ortskern des Straßenangerdorfes Hohenheida, das neben Gottscheina und Merkwitz zu den drei Leipziger Universitätsdörfern zählte. Das Dorf, das im Kern ein Rundling ist, erweiterte sich im 14. Jahrhundert durch die Auflösung des Dorfes Eisnitz (auch Ustenitz oder Ucztemicz genannt) zu einem Straßenangerdorf. Das Wegesystem wird heute durch die Hauptstraße und die Angerstraße bestimmt. Zwischen den jeweiligen Straßenzügen und den Hofanlagen wurden in der Zeit um 1908-14 Vorgärten angelegt ~~wurden~~, die ursprünglich zur Anzucht von Setzlingen dienten.

Das Dorfbild im früheren Rundling wird gekennzeichnet durch die erhöht liegende Kirche mit dem sie umgebenden Friedhof, dem früheren Gemeindeamt, (heute Angerstraße 65) der Schule und dem Feuerwehrhäuschen. Entlang des Straßensystems reihen sich die Höfe aneinander und geben dem Ort sein charakteristisches dörfliches Gepräge.

Die ursprünglich Hofräume im ehemaligen Rundling orientieren sich an den trapezförmigen Flurstücken. Ihre Bebauung ist in der Regel giebelständig. Demgegenüber sind die mehrheitlich traufständigen Gehöfte entlang dem westlichen Teil der Haupt- und der Angerstraße enger und kleiner gehalten, die auf einer früheren Wüstung entstanden sind. Dem Straßenverlauf ordnet sich auch das Pfarrhaus (Angerstraße 50) unter, das durch sein großes Grundstück die Schnittstelle zwischen dem Straßendorf und dem Rundling markiert. Mehrere der überwiegend als Drei- und Vorseithöfe ausgebildeten Hofanlagen sind in Lehm aufgeführt, wie z.B. Hauptstraße 17, Angerstraße 46, Angerstraße 50. Während die ältesten Lehmgebäude, z. B. das Pfarrhaus und das Wohnhaus der Hofanlage Angerstraße 46, aus der Mitte des 17. Jahrhunderts stammen, datieren die meisten anderen um 1800.

Am östlichen Ortsausgang befindet sich die sogenannte "frühere Schmiede" (Hauptstraße 1), die erstmals 1635 genannt wurde. Bei dem vorherrschenden Westwind sollte durch diese Lage die Gefahr des Funkenfluges abgewendet werden. Eine weitere ehemalige Schmiede (Angerstraße 41 und 43) markiert den westlichen Ortsausgang.

Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen
Regierungsbezirk: Leipzig
Landkreis: Leipzig
Gemeinde: Seehausen

Stand: 15.09.1994

Erläuterungen:

Die vorliegende Aufstellung der Kulturdenkmale der Gemeinde Seehausen wurde auf der Grundlage der §§ 1, 2 und 10 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 17.03.1993 durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen erarbeitet.

Sämtliche unter Schutz gestellte Gebäude wurden besichtigt, in Ausnahmefällen auch im Inneren.

Die Aufstellung ist alphabetisch nach Ortsteil, Straße und Hausnummer sortiert.

Entsprechend der vom Sächsischen Innenministerium geforderten Schnellerfassung ist die Datierung in der Regel lediglich geschätzt. Bei inschriftlich datierten Gebäuden ist dies mit der Angabe "bez." vermerkt. Einige Datierungen sind der Literatur entnommen. Bauakten wurden nicht eingesehen.

In der Kurzbeschreibung werden die betroffenen Gebäude knapp bezeichnet. Im Textfeld der Computerdokumentation (im vorliegenden Ausdruck nicht vorhanden) sind ausführlichere Angaben zur Fassade sowie sonstige Informationen aufgeführt.

Der Aufstellung sind vier Pläne beigelegt, auf denen die Einzeldenkmale ^x rot eingezeichnet sind. Die vorgeschlagenen Denkmalschutzgebiete, für die innerhalb eines Jahres Satzungen zu erarbeiten sind, wurden orange gekennzeichnet.

Die Fotodokumentation zur vorliegenden Aufstellung der Kulturdenkmale der Gemeinde Seehausen ist im Landesamt für Denkmalpflege Sachsen in Dresden einzusehen.

^x schwarz

Kreis: Leipzig Land

Ort: Seehausen

15.09.1994

Ortsteil	Straße	Nr.	Bauw.-Name	Kurzbeschreibung	Datierung
Hohenheida	Angerstraße	-		Feuerwehrhaus	19. Jh.
Hohenheida	Angerstraße	-		Gefallenendenkmal 1914/18	1922
Hohenheida	Angerstraße	-	Kirche	Kirche und Friedhof und Friedhofsmauer	1715/16; 1891
Hohenheida	An der Hauptstraße	1		Scheune und Nebengebäude einer Hofanlage	19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	3		Scheune und Hofpflasterung eines Vierseithofes	um 1870/75
Hohenheida	An der Hauptstraße	4		Wohnhaus und Hofpflasterung einer Hofanlage	1. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	6		Zwei Scheunen und Stall und Nebengebäude und Hofpflasterung eines Vierseithofes	um 1800; 1. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	7		Zwei Wohnhäuser und zwei Ställe und Scheune und Nebengebäude und Hofpflasterung einer Hofanlage	19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	8		Wohnhaus und zwei Ställe eines Vierseithofes	2. Hälfte 19. Jh.; 1. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	10		Wohnhaus und Nebengebäude und Torpfosten und Hofpflasterung einer Hofanlage	um 1900; 2. Hälfte 19. Jh.

Kreis: Leipzig-Land
Ort: Seehausen

15.09.1994

Ortsteil	Straße	Nr.	Bauw.-Name	Kurzbeschreibung	Datierung
Hohenheida	An der Hauptstraße	11		Wohnhaus und Nebengebäude und Tor	1. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	13		Wohnhaus und Nebengebäude und Stall und Tor und Hofpflasterung eines Vierseithofes	bez. 1884; 1884; bez. 1885
Hohenheida	An der Hauptstraße	14		Wohnhaus eines Vierseithofes	Mitte 19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	17		Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude und Scheune und Lehmmauer eines Dreiseithofes	2. Hälfte 18. Jh.; um 1800
Hohenheida	An der Hauptstraße	18		Wohnhaus und Lehmmauer einer Hofanlage	1. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	19		Wohnhaus und Stall und Torpfosten und Lehmmauer einer Hofanlage	2. Hälfte 18. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	20		Wohnhaus und Scheune einer Hofanlage	um 1880
Hohenheida	An der Hauptstraße	24		Stall eines Dreiseithofes	1. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	An der Hauptstraße	39		Werkstattgebäude	um 1890
Hohenheida	An der Hauptstraße	41		Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude und Einfriedung eines Zweitseithofes	1. Hälfte 19. Jh.; um 1870
Hohenheida	Angerstraße	42	Gasthof Hohenheida	Gasthof und Hofpflasterung	um 1900
Hohenheida	Angerstraße	43		Wohnhaus und Scheune und Schmiede	um 1880
Hohenheida	Angerstraße	45		Wirtschaftsgebäude und Einfriedung einer Hofanlage	um 1870
Hohenheida	Angerstraße	46		Wohnhaus und Auszugshaus und zwei Ställe und Scheune und Hofpflasterung einer Hofanlage	Mitte 17. Jh.; um 1830; 1894
Hohenheida	Angerstraße	47		Wohnhaus und Nebengebäude und Torpfosten und Hofpflasterung einer Hofanlage	um 1800

Kreis: Leipzig-Land
Ort: Seehausen

15.09.1994

Ortsteil	Straße	Nr.	Bauw.-Name	Kurzbeschreibung	Datierung
Hohenheida	Angerstraße	49		Wohnhaus und Auszugshaus und Scheune und Stall und Torpfosten und Hofpflasterung eines Vierseithofes	18. Jh., 19. Jh.
Hohenheida	Angerstraße	50	Pfarrhaus	Pfarrhaus und Nebengebäude und Waschhaus und Einfriedung und Hofpflasterung	17. Jh.; um 1800; Mitte 19. Jh.
Hohenheida	Angerstraße	51		Zwei Wirtschaftsgebäude einer Hofanlage	um 1870
Hohenheida	Angerstraße	52		Wohnhaus und Scheune und zwei Nebengebäude und Torpfosten und Hofpflasterung einer Hofanlage Hofpflasterung einer Hofanlage	1. Hälfte 19. Jh.; 2. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	Angerstraße	53		Zwei Wohnhäuser und Ställe und Remise und Torpfosten und Hofpflasterung einer Hofanlage	um 1900; um 1890; bez. 1875; um 1890
Hohenheida	Angerstraße	54		Auszugshaus und Stall und Torpfosten und Lehmmauer einer Hofanlage	um 1870/1875
Hohenheida	Angerstraße	55		Wohnhaus eines Dreiseithofes	2. Hälfte 18. Jh.
Hohenheida	Angerstraße	57		Wohnhaus und zwei Ställe und Scheune und Lehmmauer eines Vierseithofes	2. Hälfte 18. Jh.; 1. Hälfte 19. Jh.; 2. Hälfte 19. Jh.
Hohenheida	Angerstraße	58		Zwei Nebengebäude eines Vierseithofes	um 1880
Hohenheida	Angerstraße	65	Ehemaliges Gemeindeamt	Wohnhaus und Nebengebäude	um 1800
Hohenheida	Angerstraße	66	Schule	Schule und Nebengebäude	bez. 1876