

S A T Z U N G

über die

örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung

der Gemeinde Neuhausen/Erzgebirge

Neuhausen, den 8. 12. 1993

Die Gemeinde Neuhausen will durch planerische und gestalterische Maßnahmen ihr Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verbessern. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

- Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild durchgehend landschaftstypischer Prägung ergeben.
- Landschaftsgebundene Bauelemente des Erzgebirges sind wesensmäßig zu erfassen und in zeitgemäße Formen zu übersetzen.
- Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sie umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.
- Die topographische Situation soll durch die Errichtung von Gebäuden nicht verändert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, erläßt die Gemeinde Neuhausen aufgrund des § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 19. August 1992 folgende Bauvorschrift:

1. Geltungsbereich

Der Satzungsbereich umfaßt folgendes Gebiet:

Bahnhofstr. 1 - 20/30; Poststr. 1 - 3/6b; Brüxer Str. 1 - 15/24, Hauptstr. 1 - 9; Freiberger Str. 1 - 15; Olbernhauer Str. 1 - 13; Am Schloßberg 1 - 5; Ernst-Thälmann-Str. 1- 24; Purschenstein 1- 5; Schwartenbergweg 1- 2. / Anlage 1

Die örtliche Bauvorschrift gilt für baugenehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen.

Sind in einem bestehenden Bebauungsplan Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, so bleiben diese von der örtlichen Bauvorschrift unberührt.

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

1.1. Die Gemeinde stellt sich mit dieser Ortssatzung folgende Ziele:

1.1.1. Untergeordnete Bauanlagen

Gerade diese scheinbaren Nebensächlichkeiten bestimmen die Atmosphäre einer Gemeinde und des dazugehörigen Umlandes.

Untergeordnete Baumaßnahmen und Veränderungen, wie Neuanstriche, Sanierungen von Gebäuden, Nebengebäuden, Außenanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und dergleichen müssen stilgerecht in das Ortsbild eingefügt werden mit dem Ziel, ein harmonisches Miteinander zwischen Natur und Bauwerken zu erreichen.

1.1.2. Sonderbauten

Die örtliche Bauvorschrift ist vorrangig für die in Neuhausen üblichen Wohn-, Geschäfts- und Kleingewerbebauten angelegt.

Sonderbauten wie Schulen, Kirchen, Kindergärten usw. sind dem Sinn dieser Satzung folgend durchzugestalten, können sich jedoch aufgrund ihrer öffentlichen Bedeutung von der Umgebung durch besondere Ausformung abheben.

1.1.3. Gewerbe- und Industrieanlagen

Außerhalb eines Gewerbe- und/oder Industriegebietes gelten für Gewerbe, Industrie und landwirtschaftliche Anlagen die Forderungen und Ziele dieser örtlichen Bauvorschrift.

Solche Anlagen haben sich in Größe und Art der umgebenden Bebauung anzupassen, um das Ortsbild herkömmlicher Prägung nicht zu stören.

2. Baugestaltung

2.1. Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen und an der überkommenen Art der Bebauung ausrichten.

2.2. Bei Um- und Neubauten sind Traufe und Firsthöhe der in der Umgebung vorherrschenden Bebauung anzugleichen. Haupt- und Nebengebäude sind mit steil geneigten Satteldächern mit einer beidseitig gleichen Neigung von 40° - 50° zu versehen.

2.3. Andere Dachformen und Dachneigungen als in 2.3. vorgesehen, können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter städtebaulicher oder besonderer landschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung (z. B. rechtmäßig ausgebautes Dachgeschoß) erforderlich ist.

Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

2.5. Fassaden sind in ihrer Form zu erhalten. Änderungen bedürfen der Genehmigung.

3. Gebäudestellung und Höhe, Erdgeschoßfußboden über Gelände

- 3.1. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf in der Regel die natürliche Geländeoberfläche nicht geändert werden.
- 3.2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß darf höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgesetzten Gelände liegen.
- 3.3. Bei Hanglagen, bei hydrogeologisch schwierigen Verhältnissen oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen können Ausnahmen von Ziff. 3.2. zugelassen werden.

4. Baustoffe

4.1. Straßenfassaden sind in herkömmlichen Baustoffen auszuführen.

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

- Wellplatten aus Kunststoff und Metall (betrifft auch Garagenbauten)
- Kunststoffplatten zur Fassadenverkleidung
- Riemchenverkleidung
- rohes Ziegelmauerwerk bzw. Verkleidungen
- Asbestzementverkleidungen
- Mosaik- und Keramikverkleidungen
- rohes oder eloxiertes Aluminium bei Fassadenverkleidungen
- Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen
- ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer)
- alle der Bauweise des Erzgebirges nicht verwandten Baustoffe.

5. Traufenbildung und Dachüberstand

- 5.1. Traufen und Gesimse sind ohne sichtbare Sparren oder in verputzter Ausführung herzustellen und sind der Nachbarbebauung anzugleichen.
- 5.2. Ausnahmen von Ziff. 5.1. können bei Industrie- und Sonderbauten zugelassen werden.

6. Dacheindeckung

- 6.1. Generell sind Naturschiefer bzw. Kunstschiefer im Farbton des Naturschiefers zu verwenden. Kupfer- und Titanblech sind ausnahmsweise bei besonderen Bauten zugelassen. Andere Bleche sind farblich zu behandeln und der Umgebung anzupassen.
- 6.2. Bei Gewerbe, Landwirtschaft und denkmalgeschützten Gebäuden sind Ausnahmen möglich.

7. Dachgaupen und Dachfenster

- 7.1. Negative Dachgaupen sind unzulässig. Dachaufbauten sind in Form und Material der Umgebung anzupassen und so klein wie möglich zu halten.
- 7.2. In der Dachfläche liegende Fenster können zugelassen werden.

8. Außenwände (Verputz, Sockel, Wandverkleidungen)

- 8.1. Die Außenwände sind mit Glattputz oder Graupenputz zu versehen.
- 8.2. Stark gemusterte Putzarten, wie Nester-, Kringel-, Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächerputz etc. sind unzulässig, genauso auffallend unruhige Putzstrukturen.
- 8.3. Im Gestaltungsbereich sind Wandverkleidungen einschl. der Sockel der Hauseingänge (Nischen) und Ladenpassagen, der Treppen und Bodenbeläge in Naturstein auszuführen.
Erfolgt eine Ausführung des Sockels in der gleichen Putzstruktur wie an den Außenwänden, so ist dies zulässig.
- 8.4. Glasbausteinflächen für von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Außenwände sind unzulässig, desgl. Ölfarbanstriche.
Wenn ein Sockel errichtet wird, dann muß die Höhe des Sockelabsatzes über Niveau (Gelände) ca. 30 cm betragen. Der Absatz ist dem Gelände- verlauf durch Abtreppung anzupassen (Anlage 2).

9. Farbgebung

- 9.1. Im Bereich ist vor Beginn der Ausführungen bei der Gemeinde entweder eine Farbkarte vorzulegen oder an der Fassade ein großflächiges Farb(anstrich)muster zur Entscheidung anzubringen.
- 9.2. Holzflächen sind so zu gestalten, daß sie dem Alterungsprozeß entsprechend mittel- bis dunkelbraun wirken. Schwarze Flächen sind unzulässig.

10. Fenster

- 10.1. Die Fenster sind in Hochformat auszuführen, wobei aber die Umgebung berücksichtigt werden muß.
- 10.2. Anstelle eines überdimensioniert großen Fensters sollen mehrere kleinere Fenster angeordnet werden.
- 10.3. Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind den Proportionen der Gesamtfassade entsprechende Unterteilungen vorzunehmen.
- 10.4. Fensterumrahmungen in Farbe oder Putzprofilierungen können vorgenommen werden. Holzbretter auf Putz als Lisenen und Wandmalereien sind verboten.

11. Haustüren

- 11.1. Tore und Türen sind in der Regel in Holz auszuführen. Dabei soll die Formensprache und Gliederung der noch vorhandenen alten Tore und Türen als Leitfaden für eine neue handwerkliche Ausführung dienen. (Bildkatalog)
Vorhäuser sind aus traditionellen Baustoffen herzustellen und der Umgebung anzupassen.

12. Schaufenster

- 12.1. Schaufenster müssen in harmonischem Verhältnis zur Größe und Gestaltung der Gebäude stehen. Sie sind nur im Erdgeschoß erlaubt. Kragdächer über den Ladenfenstern und Eingängen sind unzulässig.
- 12.2. Zwischen den Schaufenstern, zwischen Schaufenstern und Türen sowie an den Gebäudeecken sind genügend breite Pfeiler zu errichten.

13. Markisen, Jalousien, Rolläden

- 13.1. Markisen, Jalousien, Rolläden müssen unauffällig sein und so wenig wie möglich in Erscheinung treten. Gestaltung und Farbe müssen mit der Farbe korrespondieren. Es besteht Genehmigungspflicht.
- 13.2. Markisen aus glattem Kunststoff- oder Plastikmaterial sind nicht gestattet. Kunststoffmarkisen mit Leinenstruktur sind möglich (einfarbig).
- 13.3. Bei Markisen, die in den öffentlichen Verkehrsraum (Fußweg) ragen, müssen als lichte Durchgangshöhe mindestens 2,50 m eingehalten werden. Sie dürfen nicht breiter als 1,00 m sein. An Gebäuden, wo kein Fußweg anschließt, bzw. der schmaler als 100 cm ist, sind Markisen nicht erlaubt.
- 13.4. Markisen dürfen mit Eigenwerbung versehen sein.

14. Freileitungen und Antennen

- 14.1. Freileitungen, Antennen und Masten sind so anzubringen, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. An der straßenseitigen Fassade sind Antennenanlagen nicht erlaubt.
- 14.2. Neubauten sollten unbedingt Kabelsystemen angeschlossen werden.

15. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 15.1. Für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bedeutsamer Baumbestand auf unbebauten Flächen ist zu erhalten. Je 300 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- 15.2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke dürfen nicht verrümpelt werden.
- 15.3. Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 100 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen und ähnliche Gestaltungselemente zu gliedern. Schwarzdecke ist nur in Ausnahmefällen erlaubt.

16. Werbeanlagen

- 16.1. Die Werbung als wichtiger Bestandteil der Fassadengestaltung muß sich der Architektur und dem Gemeinde- und Landschaftsbild unterordnen. Dabei darf ein Übermaß an Werbung oder einzelne zu große Werbeanlagen das Gemeindebild nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen dürfen nicht durch Größe, Gestaltung, Farbwirkung und Häufung im Widerspruch zu den städtebaulichen und landschaftlichen Besonderheiten stehen. Sie müssen in Form, Material, Größe und Farbe harmonisch auf die Abmessung und den Stil des Gebäudes, an das sie angebracht werden, abgestimmt und dem Charakter der Umgebung entsprechend gestaltet sein.

- 16.2. Im Satzungsgebiet sind daher Werbeanlagen unzulässig,

1. die regellos angebracht sind, eine Häufung darstellen oder miteinander unvereinbar sind, eine aufdringliche Wirkung haben, insbesondere durch übermäßige Größe, bezogen auf den Standort, grelle Farben oder Lauf- und Blinkeffekte;
2. die Giebelflächen, tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen in störender Weise decken oder überschneiden;
3. in der Form von Senkrechtschriften oder ähnlich ausgeführte Werbeanlagen;
4. in der Form von frei aufgestellten Schauwerbekästen und Werbetafeln in Vorgärten offen bebauter Gebiete;
5. an Erkern, Balkonen, Gesimsen oder Gliederungselementen von Fassaden;
6. an Einfriedungen;
7. auf, an oder in Dachflächen;
8. an Bäumen oder innerhalb von Baumgruppen;
9. durch überwiegendes Verkleben und Bemalen von Schaufenstern und sonstigen Fenstern;
10. die die gesamte Fassade oder das gesamte Gebäude umfassen;
11. in der Form von Fahnen.

Ausnahmen können in einer städtebaulich unbedenklichen Umgebung zugelassen werden.

17. Sonstige Anlagen

- 17.1. Transformatorenstationen, Telefonzellen, Verteilerkästen der Bundespost oder der Energieversorgung sind so zu gestalten und so aufzustellen, daß sie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.
- 17.2. Brunnen und Denkmäler sind zu erhalten, zu pflegen und (von Ausnahmen abgesehen) am angestammten Ort zu belassen.
- 17.3. Böschungsmauern, Stützmauern und Treppenanlagen sind in heimischem Naturstein zu errichten oder, wo notwendig, in Beton, z. B. mit rauher Bretterschalung geschalt oder steinmetzmäßig bearbeitet in gestockter oder gespritzter Oberfläche.
- 17.4. Balkone oder Austritte mit Fenstertüren sind zur Hauptstraßenseite nicht erlaubt.

18. Ausnahmen und Befreiungen

- 18.1. Von den Vorschriften können Ausnahmen und Befreiungen nach § 68 Bauordnung erteilt werden.
- 18.2. Bestehende bauliche Anlagen oder deren Gestaltung bleiben von dieser Bauvorschrift unberührt.

19. Einfriedungen

Einfriedungen fügen sich in Form und Farbe in die Umgebung ein.
Es sind natürliche Materialien (heimisches Holz, Eisen) zu verwenden.

20. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese Bauvorschrift stellen Ordnungswidrigkeiten nach § 81 der Sächsischen Bauordnung dar. Sie werden entsprechend geahndet.

21. Inkraftsetzung

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

Neuhausen, den 8. 12. 1993

Morgenstern
Bürgermeister

ANLAGE 2



