

Original

Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Kleinolbersdorf – Altenhain

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999 und des § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) Abs. 1 Nr. 1 und 2 vom 18. März 1999, beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 14.11.2001 mit Beschluss Nr. B-278/2001 nachfolgende Satzung, bestehend aus dem Textteil und den Anlagen 1 bis 6:

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für den Ortsteil Kleinolbersdorf – Altenhain der Stadt Chemnitz.
2. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches wird bestimmt nach den beigefügten Lageplänen (Anlage 1 und 1a), die Bestandteil der Satzung sind.
3. Die Satzung gilt für bauliche Maßnahmen aller Art wie Neubau, Sanierung, Instandhaltung, Um- und Erweiterungsbau, sowie für Werbeanlagen, Warenautomaten und unbebaute Flächen (Anlage 2 – 5).
4. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.
5. Die Erhaltung unter Denkmalschutz stehender Gebäude und Anlagen regelt sich nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (Objekte gemäß Anlage 6).
6. Die Regelungen dieser Satzung gelten nur für die von öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünflächen einsehbaren Bestandteile baulicher Anlagen.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

1. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen darf der bisherige Geländeverlauf nicht geändert werden.
2. Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoss darf an der dem Hang zugewandten Seite höchstens 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

3. Alle baulichen Veränderungen sind insbesondere hinsichtlich

- Gebäudetyp
- Art und Größe der Baukörper
- Dachausbildung
- Gliederung der Straßenfassade
- Verhältnis Wandfläche zu Öffnung
- Material, Farbe und Oberfläche

nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die städtebauliche Eigenart des Ortsbildes gesichert und gefördert wird.

§ 3 Baufluchten

1. Die bestehenden Bau- und Straßenfluchten sollen eingehalten werden.

§ 4 Fassade

1. Außenwände (Anlage 4)

- a) Die Außenwände von Gebäuden einschließlich der Giebelflächen sind bis zum Sockel zu verputzen. Verkleidungen der Obergeschosse einschließlich Giebelflächen mit Naturschiefer oder schieferähnlichen Materialien bzw. Holzschalung (einfache, senkrechte Schalung) sind zulässig.
- b) Vorhandenes Fachwerk ist bei baulichen Maßnahmen und Änderungen von Verdeckungen jeglicher Art freizuhalten. Fachwerkhäuser, in Anlehnung an die traditionelle Bauweise (EG massiv, OG Fachwerk), sind zulässig. Erneuerungen von Holzkonstruktionen haben in der ursprünglichen Art zu erfolgen.
- c) Stark strukturierte Putzarten wie Nester-, Nockerln-, Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- oder Fächerputz sind unzulässig, ebenso haben Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff zu unterbleiben.
- d) Farbige Putzflächen sind durch eingefärbte mineralische Putze oder Mineralfarbanstriche zu erstellen.
Farbtöne müssen im erdfarbigen Bereich beige bis ocker (RAL 1014, 1015, 1001) liegen.
- e) Sichtbare Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 50 cm über Gelände oder Gehsteig zulässig. Sie sind in Naturstein oder Kunststein auszuführen, Sichtbeton und Fliesen sind unzulässig.
- f) An bestehenden Gebäuden sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen die vorhandenen Gliederungselemente, wie Tür- und Fenstergewände, Gesimse, Gurtgesimse sowie Architekturdetails, Inschriften und Jahreszahlen zu erhalten.

2. Fenster, Fensterrahmen und Schaufenster (Anlage 3)

- a) Die max. Fensterbreite darf straßenseitig 1,50 m nicht überschreiten. Ab einer Breite von 0,80 m müssen Fenster zweiflügelig sowie mit einer Quersprosse ausgebildet werden. Fenster sind als stehende Rechtecke auszuführen. Die äußere Fensterebene ist hinter die Außenflucht zurückzusetzen.
- b) Fenstersprossen aus Holz und Kunststoff sind zulässig; aus Metall unzulässig.
- c) Buntglas, Glasbausteine und metallbeschichtete Verglasungen sind unzulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen und Plätzen einzusehen sind.
- d) Die Schaufensteranordnung muss in Beziehung zu den Fensterachsen der Wohngeschosse stehen. Schaufenster sind mit einem geteilten Oberlicht zu versehen und müssen eine Brüstungshöhe (gemessen von Gehsteigoberkante) von mind. 0,50 m erhalten.
- e) Fensterrahmen sind als sogenannte Faschen mit ca. 8 – 15 cm Breite oder als Natursteingewände auszuführen und sollen sich durch Farbe und Oberfläche vom Außenputz absetzen.

3. Türen, Tore, Hauseingänge (Anlage 2)

- a) ECKEINGÄNGE an den der öffentlichen Straße zugewandten Gebäudeseiten sind unzulässig.
- b) Vordächer über straßenseitigen Hauseingängen sind nur als geneigte Dächer (Pult-, Walm-, Satteldach) zulässig.
- c) Stufen, Freitreppen oder Stützmauern sind aus Naturstein oder Kunststein herzustellen bzw. mit diesen Materialien zu verblenden.
- d) Straßenseitige Türen und Tore sind in Holz- oder Kunststoffoberfläche auszuführen. Bei einer Kunststoffoberfläche sind die Farbtöne weiß und hellgrau unzulässig. Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten können auch in anderen Materialien mit farbiger Beschichtung außer weiß und hellgrau ausgeführt werden.

4. Markisen, Jalousien, Rollläden

- a) Markisen sind in beweglicher Konstruktion auszuführen. Werbeaufschriften sowie Kunststoff- und Metallbeschichtungen sind unzulässig.
- b) Markisen, Rollläden und Jalousien sind farblich auf die Fassade abzustimmen.

5. Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen (Anlage 2)

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) An Fassaden angebrachte Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen unbeschadet der Festlegungen nach § 13 Abs. 4 und 5 SächsBO i. V. m. § 63 Abs. 1 Nr. 12 a – c SächsBO architektonische Gliederungen weder verdecken noch überschneiden.

6. Balkone, Brüstungen und Terrassen

- a) Die Errichtung von Balkonen regelt sich im Rahmen der Baugenehmigung nach § 62 SächsBO.
- b) Dachterrassen und –einschnitte sind straßenseitig unzulässig.

§ 5 Dächer (Anlage 3)

1. Dachgestaltung

- a) Dächer sind als Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von über 42° auszubilden. Bei Nebengebäuden, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, ist eine geringere Dachneigung zulässig. Pultdächer sind für ein Nebengebäude ebenfalls zulässig.
- b) Für die Dacheindeckung sind Schiefer oder andere strukturierte Eindeckungsarten in den Farbtönen RAL 7011, 7012, 388 anthrazit (grau, schwarz oder schwarzgrün) zulässig. Ausnahmen hinsichtlich Eindeckungsart können zugelassen werden bei landwirtschaftlichen oder gewerblich genutzten Gebäuden.
- c) Den überlieferten Dachformen entsprechend soll der Dachüberstand an der Traufe 30 cm und am Ortgang 20 cm nicht überschreiten. Sichtbare Sparrenköpfe sind unzulässig.
- d) Kniestöcke sind bis 0,60 m Höhe zulässig.

2. Dachaufbauten, Dachausbildung

- a) Dachaufbauten sind nur als
 - stehende Einzelgaube mit Satteldach und als Schleppgaube, Fledermausgaube und Ochsenauge zulässig.

Vorhandene Dachaufbauten sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen zu erhalten.

- b) Bei Anbauten ist die Ausbildung von Schleppdächern zulässig.
- c) Liegende Dachfenster sind bis zu einer Fläche von 0,90 x 1,40 m zulässig.

§ 6 Einfriedungen (Anlage 5)

1. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind durch
 - Holzzäune mit senkrechter Lattung
 - Heckenpflanzungen
 - Natursteinmauern
 - Kunststeinmauern
 - Verblendmauerwerk mittels Natur- oder Kunststein zu erstellen.

Für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind Metallgitterzäune sowie Betonfertigelemente unzulässig.

2. Grundstücksflächen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind gärtnerisch zu pflegen.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung regelt § 68 SächsBO.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 81 Abs. 1 Nr. 11 SächsBauO kann mit Geldbuße bis zu 50.000,00 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 2 – 6 dieser Satzung verstößt.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die seit 19.10.1993 rechtskräftige Baugestaltungssatzung der Gemeinde Kleinolbersdorf-Altenhain außer Kraft.

ausgefertigt: Chemnitz, den 23.01.2001




Dr. Peter Seifert
Oberbürgermeister



veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 5 am 30.01.2002

Chemnitz, den 30. JAN. 2002



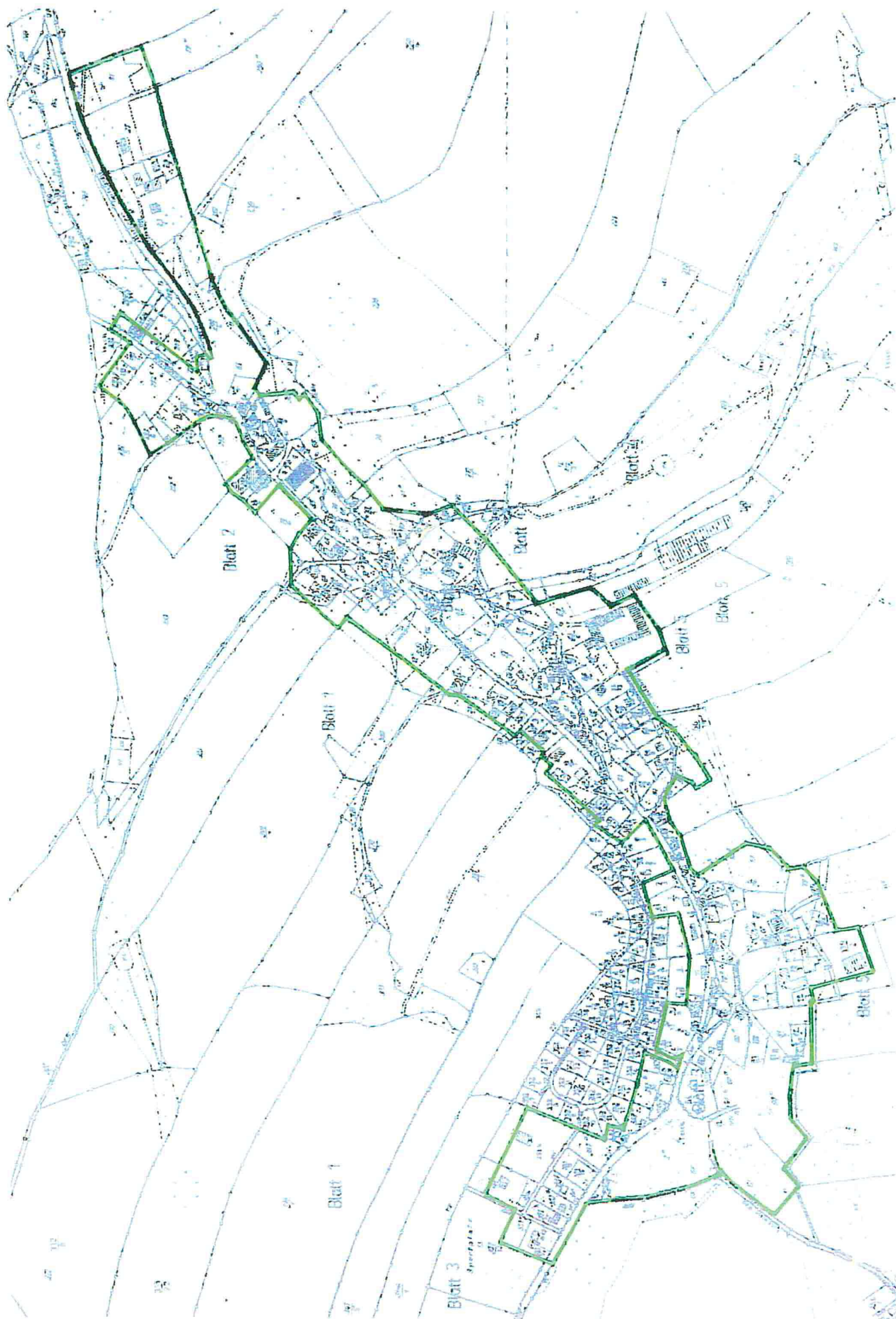
Dr. Seidel
Stadtplanungsamt





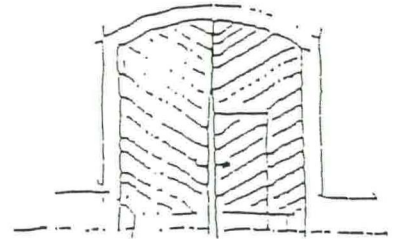
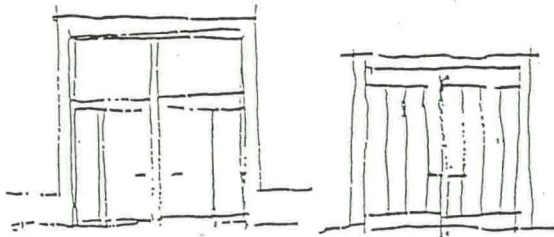
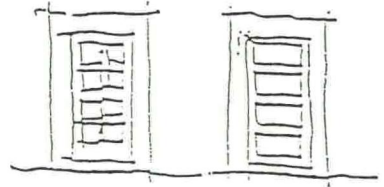
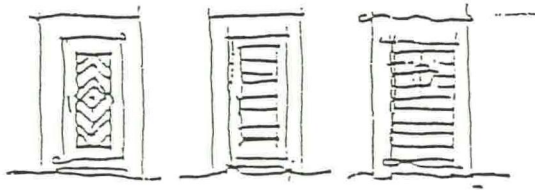
— SATZUNGSGRENZE

KLEINOLBERSDORF

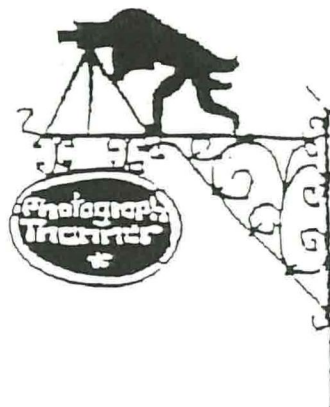
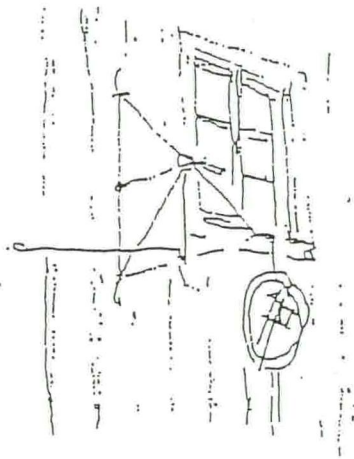


SATZUNGSGRENZE

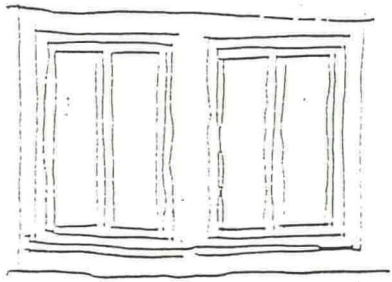
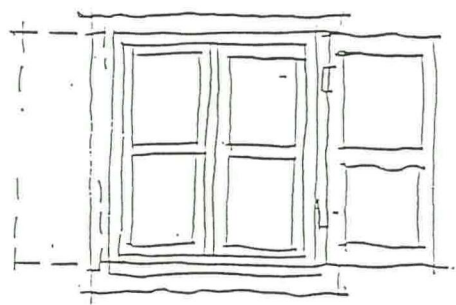
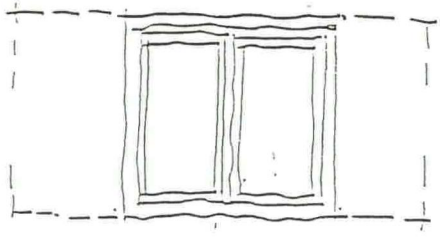
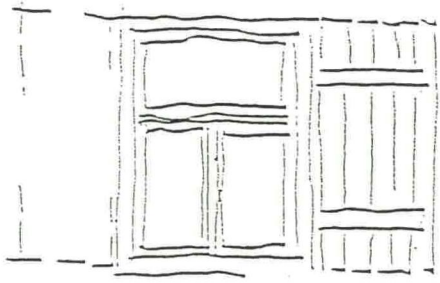
TÜREN, TORE, HAUSEINGÄNGE



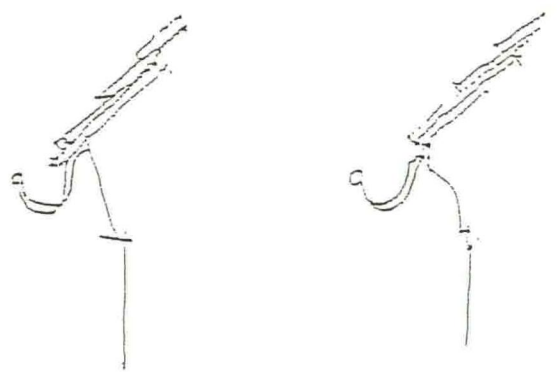
WERBEANLAGEN



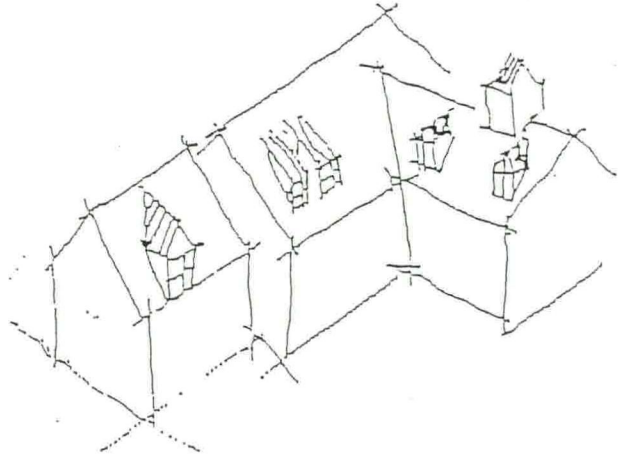
FENSTER



TRAUFE



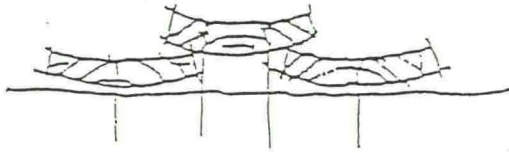
AUFBAUTEN



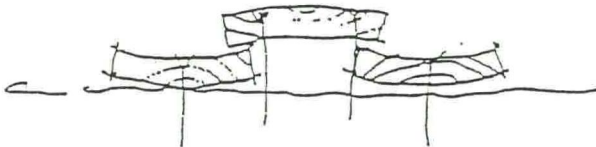
DÄCHER



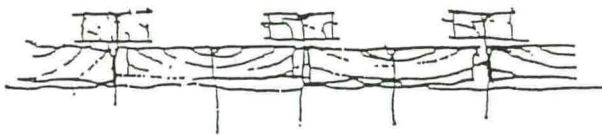
EINFACHE HOLZSCHALUNG



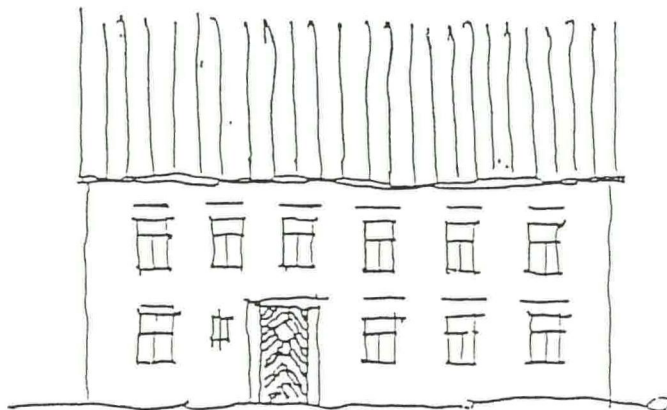
ÜBERDECKTE SCHALUNG



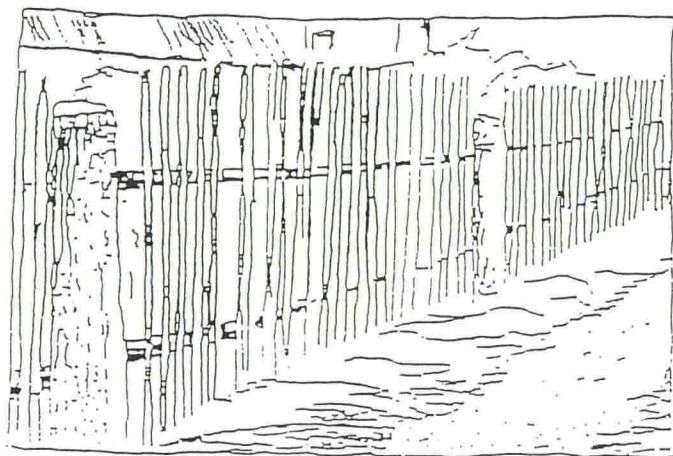
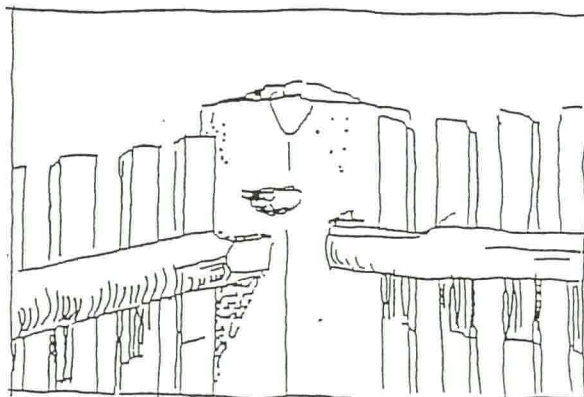
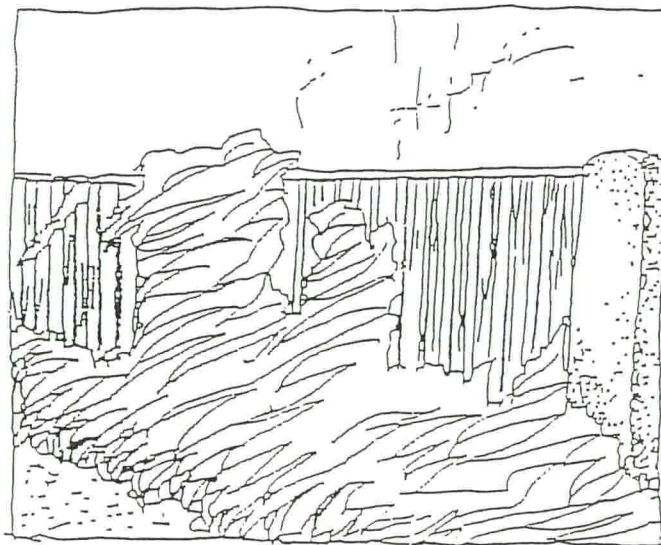
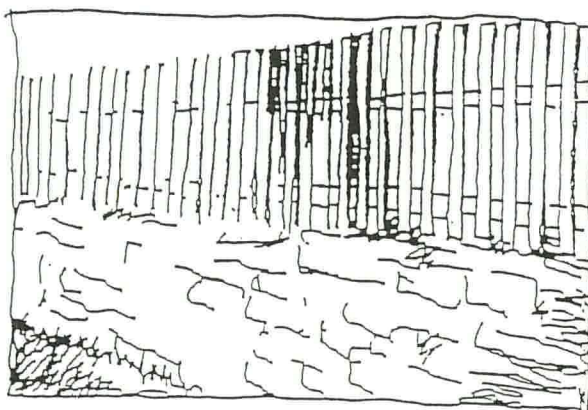
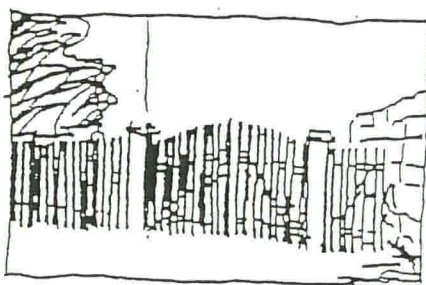
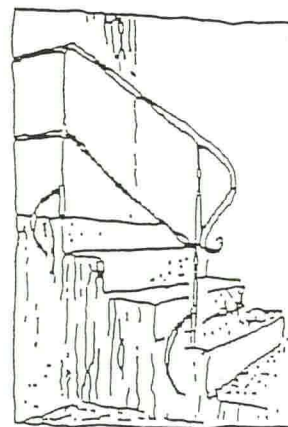
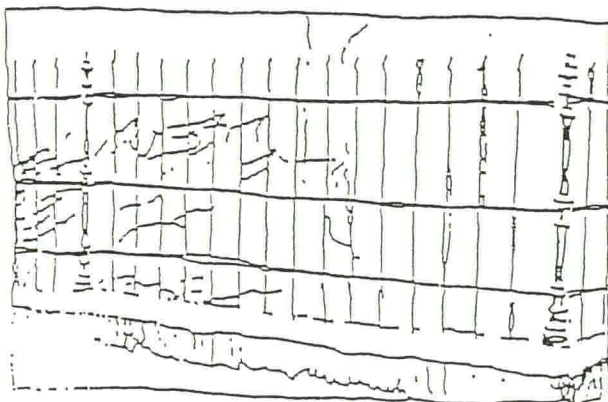
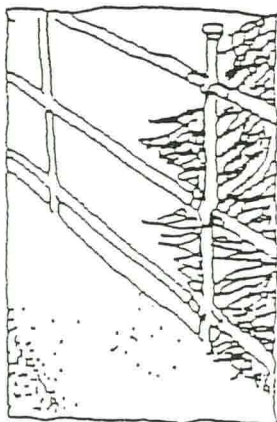
LEISTENSCHALUNG



AUSSENWÄNDE



EINFRIEDUNGEN



Denkmalobjekte im Ortsteil Kleinolbersdorf-Altenhain

(Stand: 15.02.2001)

Straße	Haus-Nr.	Sachbegriff
Altenhainer Dorfstraße	10	Wohnhaus
Altenhainer Dorfstraße	25	Wohnhaus
Altenhainer Dorfstraße	45 (bei)	Kriegerdenkmal
Altenhainer Dorfstraße	47	Bauernhaus & Seitengebäude
Altenhainer Dorfstraße	51 (vor)	Denkmal
Altenhainer Dorfstraße	51 & 53	Bauernhaus & Scheune
Am Winkel	2	Wohnhaus
Amselgrund	2	Villa
Amselgrund	14	Mühle & Fabrik
Einsiedler Weg	1	Bauernhof
Einsiedler Weg	2	Bauernhof
Ferdinandstraße	42	Bauernhof
Ferdinandstraße	95	Pfarrhof
Ferdinandstraße	95	Kirche & Kirchhof
Ferdinandstraße	95 (vor)	Kriegerdenkmal
Ferdinandstraße	141	Wohnhaus
Ferdinandstraße	148	Bauernhaus
Ferdinandstraße	152 & 154	Gasthof
Ferdinandstraße	157	Försterei
Zschopauer Straße	565	Gasthof
Zum Spitzberg	5	Schule & Rathaus

Gemäß § 10 SächsDSchG sollen Kulturdenkmale nachrichtlich in öffentliche Verzeichnisse (Kulturdenkmalisten) aufgenommen werden. Der Denkmalschutz nach diesem Gesetz ist nicht von der Aufnahme eines Kulturdenkmals in ein Verzeichnis abhängig.

Begründung zur Satzung

Bereits seit 1993 gibt es für den Ortsteil Kleinolbersdorf-Altenhain eine rechtsgültige Baugestaltungssatzung (genehmigt mit Schreiben RP vom 08.09.1993, bekannt gemacht am 19.10.1993). Mit dieser sollen klar umgrenzte Bereiche des Ortes vor willkürlicher, unsachgemäßer Veränderung geschützt und die Eigenart des Ortsbildes gewahrt werden.

In der Praxis wurden Schwachstellen der Satzung deutlich. Auch auf Grund von rechtlich unbestimmten Aussagen macht sich eine grundlegende Überarbeitung erforderlich. Das Ziel der Baugestaltungssatzung, das Ortsbild in seinen historischen Teilen zu erhalten und gleichzeitig Neu- und Umbaumaßnahmen in das vorhandene Ortsbild zu integrieren, soll mit einer Neufassung besser gelöst werden. Festsetzungen werden auf das Wesentliche reduziert, die Überschaubarkeit der Satzung damit verbessert.

Durch die Festsetzungen sollen auch künftig bauliche Veränderungen aus dem Bestand entwickelt werden.

Unter Wahrung der in dieser Satzung festgeschriebenen Grundsätze bestehen ausreichend Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Ansprüchen und Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von im Einzelfall wirtschaftlich unzumutbaren Härten sind Ausnahmen für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude vorgesehen.

Die Baugestaltungssatzung bildet den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung des Ortsbildes.

Zu § 1 Rechtsgrundlage, räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die Sächsische Bauordnung vom 18.03.1999 regelt im § 12 grundlegende Anforderungen der Gestaltung baulicher Anlagen.

Der § 83 Abs. 1 der SächsBO ermächtigt die Gemeinden, weitergehende Festsetzungen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten Teilen des Gemeindegebietes zu treffen und bildet damit die Grundlage für diese Satzung.

Unabhängig von dieser Satzung und der SächsBO gilt für Einzeldenkmale das Sächsische Denkmalschutzgesetz.

Der Geltungsbereich der Satzung ist weitestgehend identisch mit dem Gebiet der seit dem 20.06.1997 bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Altenhain I / II und Altenhain III“. Darüber hinaus wurden noch einige angrenzende, schützenswerte bauliche Anlagen in das Satzungsgebiet einbezogen.

Zu § 2 allgemeine Anforderungen

Die bauliche Struktur der Dorflage ist auch heute noch von landwirtschaftlichen Hofstellen, ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, dörflichen Wohnhäusern und in zunehmenden Maße von Neubauten (Ein- und Mehrfamilienhäusern) gekennzeichnet.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind Gebäude so zu gestalten, dass sie sich nach Art und Maß in vorhandene Baustrukturen einfügen. Neubauten müssen darüber hinaus noch auf die landschaftstypische Eigenart abgestimmt werden.

Zu § 4 Fassade

1. Außenwände

Festsetzungen zur Material- und Farbwahl sollen sicherstellen, dass gebietstypische, traditionelle Ortsbildqualität beibehalten und weiterentwickelt wird. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass ortsuntypische Materialien wie Kunststoffverkleidung, Fliesen u.ä. zum Einsatz kommen und damit das Gesamterscheinungsbild negativ beeinträchtigt wird.

2. Fenster, Schaufenster

Die Anordnung und Ausbildung der Fenster ist wesentlich für das Erscheinungsbild einer Fassade.

Die Gestaltungsvorschrift der Satzung legt einen Rahmen fest, der ausreichend Variationsmöglichkeiten zulässt, andererseits jedoch sicherstellt, dass durch ungeeignete Formate und Materialien das Ortsbild nicht gestört wird.

3. Türen, Tore, Hauseingänge

Die Gestaltung der Eingangsbereiche und Vordächer muss in einer, dem Gebäude angepassten, schlichten Form ausgeführt werden.

Bestehende Gliederungsverhältnisse und Proportionen bei Türen sollen nicht durch eine unüberschaubare Formen- und Materialvielfalt gestört werden.

4. Markisen, Jalousien

Markisen und Jalousien müssen in Größe und Material dem Erscheinungsbild des Gebäudes angepasst werden.

5. Werbeanlagen

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung soll von Fremdwerbung freigehalten werden.

Handwerksbetriebe sollten sich möglichst durch Innungszeichen in Form von handwerklich gefertigten Auslegern präsentieren. Schriftgröße und -typ müssen im guten Verhältnis zur Fassade stehen .

6. Balkone, Brüstungen, Terrassen

Diese Bauteile beeinflussen den Ausdruck einer Fassade maßgeblich.

Bei den überlieferten, im Ort vorhandenen Bauformen sind Balkone, Terrassen und Wintergärten untypisch. Im Hinblick auf den Wunsch nach mehr Wohnkomfort sollten diese Bauteile jedoch in die Gebäudearchitektur integriert werden. Besonderes Feingefühl ist bei der Ausbildung und Materialwahl erforderlich.

Zu § 5 Dächer, Dachaufbauten

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel eines einheitlichen Gesamteindruckes der Dachlandschaft in Farbgebung, Material und Dachausbildung.

Bei Um- und Neubaumaßnahmen ist diese Forderung wichtig, um diese Gebäude in das bestehende Ortsbild zu integrieren.

Zu § 6 Einfriedungen

Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägt das Hausumfeld das Erscheinungsbild eines Ortes.

In den Straßenraum wirkende Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Hecken sowie befestigte Flächen, Grünflächen und Bäume sind von Bedeutung für den Gesamteindruck eines Grundstückes und bestimmen in ihrer Gesamtheit das Ortsbild. Einfriedungen müssen sich deshalb im besonderen Maße an traditionellen Vorbildern orientieren, um den Ortscharakter nicht grob nachteilig zu beeinflussen und zu verändern.

Die Baugestaltungssatzung wurde mit dem Ortschaftsrat Kleinolbersdorf - Altenhain am 23.04.2001 abgestimmt. Vorgebrachte Änderungswünsche des Ortschaftsrates sind in der Beschlussvorlage zur Baugestaltungssatzung eingearbeitet worden.

Die Zustimmung des Ortschaftsrates des Ortsteiles Kleinolbersdorf - Altenhain liegt schriftlich vor.

Die Baugestaltungssatzung wurde ebenfalls mit dem Rechtsamt (Stellungnahmen vom 18.05.2001 und 06.08.2001) sowie mit dem Baugenehmigungsamt (Stellungnahmen vom 06.06.2001 und 15.08.2001) abgestimmt.

Die Beschlussvorlage zur Baugestaltungssatzung wurde unter Berücksichtigung der von beiden Ämtern vorliegenden Stellungnahmen überarbeitet.