

Öffentliche Bekanntmachung – Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Mittelbach

Auf Grund des § 89 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juni 2006 (SächsGVBl. S. 151), hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 19.03.2008 mit Beschluss-Nr. B-24/2008 die nachfolgende Satzung, bestehend aus dem Textteil und dem Lageplan beschlossen:

Präambel

Bereich 1

Die Gebäude entlang der Hofer Straße dokumentieren die Entwicklung vom Dorf zur industriell gewachsenen Ortschaft. 1-2- und 3-geschossige Wohn- und Fabrikgebäude sowie Einkaufsmärkte prägen den bebauten Raum. Die Bebauung entlang dieser Hauptdurchfahrtsstraße widerspiegelt nur noch untergeordnet den dörflichen Charakter. Dazu gehören allerdings eine große Anzahl von Drei- und Vierseithöfen.

Bereich 2

Die Gebäude verdeutlichen mit all ihren baulichen Merkmalen und der relativ geringen Baudichte sehr gut dörfliche Siedlungsstrukturen. Ein einheitlicher Gebäudebestand ist entlang der Dorfstraße, meist in 2-geschossiger Bauweise vorzufinden. In diesem Bereich befinden sich auch Gebäudeformen, die besonders seit den 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts als Siedlungswohnungsbau in Erscheinung treten.

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1.1.b Diese Satzung gilt für den Ortsteil Mittelbach der Stadt Chemnitz. Der Satzungsbereich umfasst den Bereich 1: beidseitige Bebauung entlang der Hofer Straße, Feldstraße, Bahnhofstraße, Pflockenstraße
Bereich 2: beidseitige Bebauung entlang der Dorfstraße, Grüner Straße, Aktienstraße, Landgraben
Die genaue Grenze des Geltungsbereiches wird bestimmt durch den beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

1.2. Die Satzung gilt für bauliche Maßnahmen aller Art wie Neubau, Sanierung, Instandhaltung, Um- und Erweiterungsbau, sowie für Werbeanlagen, Warenautomaten und unbebaute Flächen. Sie gilt unabhängig davon, ob Baumaßnahmen genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind.

1.3. Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind vom Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung ausgeschlossen.

1.4. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.

1.5. Die Regelungen dieser Satzung gelten nur für die vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Teile baulicher Anlagen, Vorgärten und Hecken.

§ 2 Baukörper

2.1. Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind First-

und Traufhöhe beizubehalten.

2.2. Bei Neubauten einschließlich Lückenbebauung ist die Firstrichtung der Hauptgebäude in die Bebauung des Umfeldes einzuordnen. Die Firstrichtung der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ist aufzugreifen. Die Regelungen der SächsBO über Abstandsflächen bleiben unberührt.

2.3. Die bestehenden Baufluchten sind einzuhalten.

§ 3 Fassade

3.1. Außenwände

a) Massive Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen. Farbige Putzflächen sind durch eingefärbte Putze oder Mineralfarbanstriche zu erstellen. Putzfarben sind nur in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 1000 Grünbeige, 1001 Beige, 1002 Sandgelb, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1015 Hellelfenbein, 1034 Pastellgelb, 5024 Pastellblau sowie 7035 Lichtgrau zulässig.

b) Verkleidungen der Obergeschosse einschließlich Giebelflächen mit Naturschiefer oder schieferähnlichen Materialien bzw. Holzschalung (senkrechte Schalung), zusätzlich Klinker im Bereich 1 sind zulässig und bei bestehenden Gebäuden zu erhalten. Bei (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie Schuppen sind Ganzverschalungen aus Holz zulässig.

c) Wandverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

d) Vorhandenes Fachwerk ist sichtbar zu belassen oder lediglich mit Holzverschalung oder Verschieferung zu versehen.

e) Gebäudesockel dürfen bis zu einer Höhe von 0,80 m über das angrenzende Gelände hinausragen. Bei hängigem Gelände ist der höchste Punkt des gebäudeumgebenden Geländes Bezugspunkt. Gebäudesockel sind in Natur- oder Kunststein zu verkleiden oder zu verputzen.

f) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Tür- und Fenstergewände, Gesimse sowie Architekturdetails zu erhalten.

3.2. Fenster und Schaufenster

a) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Fensteröffnungen in der Größe dem historischen Befund entsprechend beizubehalten.

b) Bei Fenstern ab einer Breite von 1,00 m ist eine senkrechte Teilung vorzunehmen. Ab einer Höhe von 1,40 m sind Fenster mit einem Kämpfer oder mindestens einer Quersprosse zu versehen. Diese Regelung gilt nicht für Rettungsfenster.

c) Die äußere Begrenzung der Schaufenster muss in Verlängerung der äußeren Begrenzung der Fenster in den Obergeschossen liegen.

3.3. Türen

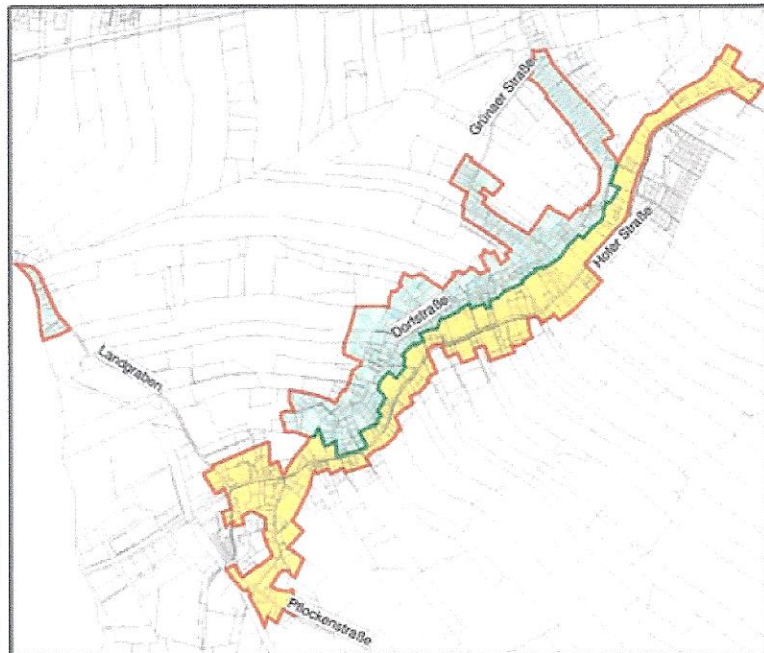
a) Bei baulichen Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden sind sichtbare Türöffnungen in Größe und Lage dem ursprünglichen Befund entsprechend beizubehalten. Der behindertengerechte Umbau von Türöffnungen und –lage ist zulässig.

§ 4 Dächer

4.1. Dachgestaltung

a) Dächern von Neubauten sind mit einer Neigung von mind. 36° auszubilden.

b) Für Hauptgebäude im Bereich 2 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig im Bereich 1 zu-



Mittelbach
Baugestaltungssatzung

— Satzungsgrenze

■ Bereich 1

■ Bereich 2

Fassung vom Januar 2008



sätzlich Mansarddächer. In beiden Bereichen sind für Nebengebäude zusätzlich Pult- und Schleppdächer zulässig.

c) Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind Schiefer, Schindeln, Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Für alle Gebäudedächer dürfen nur Farben in Anlehnung an die RAL Farbtöne 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 8017 Schokoladenbraun und 8019 Graubraun verwendet werden.

d) Der Dachüberstand an der Traufe soll 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

e) Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

4.2. Dachaufbauten

a) Zulässige Dachaufbauten sind stehende Einzelgauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel.

b) Maximal 1/3 der Fläche jeder Dachseite kann für den Einbau liegender Dachfenster oder Dachgauben genutzt werden.

c) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in und an Dachflächen zulässig.

§ 5 Werbeanlagen, Warenautomaten, Schaukästen

5.1. Eigenwerbung

a) Werbeanlagen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

b) Werbeanlagen, die dem Hinweis auf im Ort ansässigen Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe dienen, sind bis zu einer Größe von 0,5 m² auch unabhängig von der Stätte der Leistung zulässig.

c) An Fassaden angebrachte Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen dürfen unbeschadet der Regelung in § 10 Abs. 4 und 5 SächsBO i.V. mit § 61 Abs. 1 Nr. 11 SächsBO architektonische Gliederungen weder verdecken noch überschneiden.

d) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

5.2. Fremdwerbung

Die folgenden Werbeanlagen sind nur entlang der Hofer Straße zulässig:

a) Kommerzielle Werbeanlagen sind auf öffentlicher Fläche einschließlich Gehwegbereichen im Satzungsbereich

zulässig. Die Größe der Werbefläche von 2,70 m x 3,70 m sind auf privatem Grundstück nur zulässig, wenn sie einen Gebäudeabstand von mind. 10 m einhalten.

c) Kommerzielle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nicht zulässig.

d) Kommerzielle Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holz- und Metallzäune bis 1,40 m Höhe,

- Natursteinmauern, Kunststeinmauern oder Verblendmauerwerk mittels Natur- oder Kunststein oder in Kombination mit einem Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,40 m,

- Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen.

Betonfertigelemente sind als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

§ 7 Vorgärten

Vorgärten sind zu erhalten und bis auf Zufahrten und Zugänge mindestens als Grünfläche anzulegen. In Verbindung mit Gewerbe im Gebäude sind Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 67 SächsBO

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 87 SächsBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 2 – 7 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden, deren Höchstmaß sich aus § 87 Abs. 3 SächsBO ergibt.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Die durch den Stadtrat der Stadt Chemnitz am 19.03.2008 beschlossene Baugestaltungssatzung für das o. g. Gebiet wird hiermit gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO öffentlich bekannt gemacht. Jedermann kann diese Satzung einschließlich der zeichnerischen Darstellung und der Begründung im Stadtplanungsamt, Sachgebiet Beratung, im Technischen Rathaus, Annaberger Straße 89, während der Sprechzeiten Montag und Dienstag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Donnerstag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. die Oberbürgermeisterin dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist

- a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
- b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 oder 4 SächsGemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Chemnitz, den 22.04.2008

gez. Barbara Ludwig
Oberbürgermeisterin