

Ortsrecht Gemeinde Dennheritz

Gestaltungssatzung und örtliche Bauvorschrift für Gemeinde Dennheritz (Gestaltungssatzung) vom 27.01.1997

(durch das Regierungspräsidium Chemnitz als Aufsichtsbehörde
genehmigt am 20.12.1996,
veröffentlicht im Anzeiger der Gemeinde Dennheritz Nr. 1/97
und am Aushang vom 27.01. - 14.02.1997)

Der Gemeinderat der Gemeinde Dennheritz hat am 05.10.1995, geändert durch Beschluss Nr. 89/96 vom 07.11.1996, aufgrund des § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. Nr. 47/1994 S. 1401) sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21. April 1993 (GVBl. S. 301, ber. S. 445) folgende Gestaltungssatzung zur Erhaltung und zukünftigen Gestaltung des Ortsbildes vom Dennheritz beschlossen.

Präambel

Aufgabe und Sinn dieser Satzung ist es, die typischen Merkmale der Gemeinde Dennheritz bewusst zu machen und die notwendigen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen so zu beeinflussen, dass über die beabsichtigte Verbesserung des einzelnen Gebäudes hinaus, eine Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes erreicht wird. Dies kann geschehen durch Sanierung bzw. Restaurierung, An- und Umbauten, Errichtung von Nebenanlagen, aber auch mit guten Bauten im Stile unserer Zeit.

Die Satzung muss aufgrund der durch die Erprobung in der Praxis gewonnenen Erkenntnisse in angemessenen Zeitabständen modifiziert bzw. fortgeschrieben werden.

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung erstreckt sich über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dennheritz, Ober- und Niederschindmaas der Gemeinde Dennheritz.

Maßnahmen im Nachbarbereich zum Geltungsbereich der Satzung sind auf die Ziele der Satzung abzustimmen.

§ 2

Genehmigungspflicht und Ausnahmen

1. Diese Satzung gilt für alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen entsprechend § 62 SächsBO.
2. Betreffen die Maßnahmen Anlagen oder Anlagenteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind, können Ausnahmen von den Anforderungen dieser Satzung gewährt werden.
3. Werden in einem Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3

Straßengestaltung

1. Hauptstraßen

Glauchauer Straße - Hauptstraße

Diese Straße ist als Staatsstraße eingestuft und stellt den Hauptverkehrsweg der Gemeinde Dennheritz dar. Sie verbindet die B 93 Neu mit der B 175. Ein einseitiger Gehweg ist fast durchgängig vorhanden.

Meeraner Straße

Dieser als Kreisstraße eingestufte Verkehrsweg verbindet den Ortsteil Dennheritz mit der Stadt Meerane. Der Straßenbelag (Kleinpflaster) sollte erhalten bleiben. Ein einseitiger Gehweg ist ebenfalls mit Pflastersteinen auszubauen.

Lauenhainer Straße

Die Lauenhainer Straße befindet sich in Trägerschaft der Gemeinde und bildet die Verbindung zwischen Dennheritz und Lauenhain. Ihr grundhafter Ausbau ist geplant.

Äußere und Innere Dorfstraße

Diese beiden kommunalen Straßen erschließen den Ortsteil Niederschindmaas und verbinden ihn mit der B 175 und Oberschindmaas.

2. Nebenstraßen

Die wichtigsten Nebenstraßen stellen im Bereich Dennheritz der Mühlweg, Wäschereiweg, Mittelweg, Bahnweg und Schulgasse dar. Im Ortsteil Oberschindmaas sind das der Gemeindegeweg, Schlunziger Weg, Böhmerweg, Höhenweg, Siedlerstraße und Bergstraße. Die Nebenstraßen sind je nach ihrer Funktion als Erschließungs- oder Sammelstraße zu gestalten (Mischverkehrsfläche - Fußweg und Fahrbahn niveaugleich).

3. Parkplätze

Öffentliche Stellplätze in den einzelnen Gemeindeteilen sind entweder mit Asphaltdecke bzw. mit Verbundpflaster auszubilden. Dabei ist eine Durchgrünung mit Bäumen und/oder Sträuchern zu realisieren. Private Parkplätze sind nicht oberflächenversiegelt auszubilden (mit Pflaster **bzw. Lochplatten**). Auch diese sollten mit einer differenzierten Grüngestaltung versehen werden.

4. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung soll dem ländlichen Charakter der Gemeinde entsprechen (Höhe, Material, Farbgebung und Proportion zum Straßenraum).

§ 4

Grundstück und Einfriedungen

1. Vorgärten und halböffentliche Bereiche vor Gebäuden sind nicht als Lagerstätten und zum Aufstellen von Heizgasbehältern zu nutzen.
2. Koniferenmonokulturen als Grundstücksgestaltung sind ortsuntypisch und deshalb nicht erwünscht.
3. Grundstückseinfriedungen, wenn erforderlich, sind zum Straßenraum hin mit einer Holzlattenzaun zulässig. Senkrecht stehende Lattung mit einer Höhe von max. 1,25 m ist zu bevorzugen. Hecke als Einfriedung ist zulässig, wenn sie regelmäßig geschnitten wird und keine Sichtbehinderung für den öffentlichen Straßenraum darstellt.
4. Bestehende Einfriedungen dürfen nicht in Richtung Straße verschoben werden. Die Mindestabstände der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum an nicht mit Fußwegen versehenen Straßen sind im Abstand von 0,3 m zulässig, vorzugsweise sind 0,5 m einzuhalten.
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Grundstück, sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 5

Anforderungen an die Baukörper

Bauliche Maßnahmen, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an Gebäuden sind so auszuführen, dass sie in Form, Material und Farbe der typischen Eigenart des Ortsbildes und der Landschaft entsprechen und sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen. Es sollen Gebäude entstehen, die diesen Anforderungen gerecht werden. Das Gleiche gilt für neue, fest angebrachte Vordächer, Balkone, Loggien usw., die an den Straßenfronten der Gebäude angebracht sind. Bei der Gestaltung der Baukörper ist als Leitidee die Herausarbeitung des Charakters des jeweiligen Gebäudetypen (z.B. Wohngebäude, Stallgebäude, Scheune, Bauernhaus usw.) zu verfolgen. Neubauten im Bereich der Bauernhöfe sind so zu entwickeln, dass sie sich möglichst den charakteristischen Gebäudetypen zuordnen lassen. Grundsätzliche ist die Gebäudestellung an der Hauptrichtung der vorhandenen Bebauung zu orientieren. Um den dörflichen Charakter zu erhalten und weiter zu prägen, sind Bauanordnungen analog der für Dennheritz typischen Vierseitenhöfe möglich. Die Höhenentwicklung der Geschosse, Traufen und Firshöhen ist an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Extreme sind zu vermeiden.

§ 6

Fassadengestaltung

Die vorhandenen Fassaden an historischen Gebäuden sowie Fachwerk gilt es zu erhalten bzw. langfristig wieder herzustellen. Vorhandene Schieferverkleidungen an Giebeln und Obergeschossen sind zu erhalten bzw. bei Erneuerung mit ähnlichen, gleichwertigen Materialien zu versehen. Giebel können im Dachbereich verbrettert werden. Kunststoff- und Metallverkleidungen sind unzulässig. Das Gleiche gilt für Klinker, außer im Sockelbereich. Die Fassaden sollen in hellen Farbtönen gestaltet werden. Der Farbton von Rollläden ist mit der Farbgestaltung des Gesamtgebäudes abzustimmen. Markisen sind in kleinteiliger Form (entsprechend der jeweiligen Fenstergröße) vorzusehen. Markisen über die gesamte Gebäudebreite sowie in grellen Farbtönen sind unzulässig.

Ortsrecht Gemeinde Dennheritz

§ 7

Dachform und -deckung

Die anzustrebende Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 38 Grad bis 45 Grad. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nur in begründeten Ausnahmefällen zu genehmigen. Garagen und Nebengebäude, die vom öffentlichen Straßenraum aus eingesehen werden können, sind mit Satteldächern zu versehen. Bei Neubauten ist hinsichtlich Dachform und Dachneigung die Anwendung des § 34 BauGB vorgesehen. Vorhandene Schieferdächer sind bei Erneuerung wieder mit gleichwertigen Materialien zu versehen. Für vorhandene Ziegel- oder Betonsteindächer sind bei Erneuerung ebenfalls wieder Tonziegel oder Betonziegel naturrot oder rotbraun vorzusehen. Biberschwänze sind zu bevorzugen. Andere Materialien sollten nicht eingebaut werden.

§ 8

Fenster

1. Fensteröffnungen sind als stehendes Rechteckformat auszubilden. Wo historisch vorhanden oder begründet, sind auch davon abweichende Fensterformate möglich.
2. Ausmauerungen von Fensteröffnungen bei Gründerzeitgebäuden sind einige Zentimeter zurückzusetzen und die Fenstergewände sind zu erhalten.
3. Sprossenfenster sollten gegenüber einscheibiger Verglasung bevorzugt werden.

§ 9

Türen und Eingänge

1. Türen und Ladeneingänge von historischen Gebäuden sind nach Möglichkeit zu erhalten. Holz und Glas sind als Sichtmaterialien zu verwenden. Sichtbare Metalltüren zum Straßenraum hin sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
2. Freitragende Außentreppe sind nur in selbstständigen, gestalteten Hausgruppen außerhalb der geschlossenen Ortsteile zulässig.
3. Vordächer sollten sich in Gestaltung und Material dem Hauptdach anpassen. Leichte Glasdächer können bei geeigneter Gestaltung und dementsprechender Rücksichtnahme auf die nähere Umgebung an Neubauten und neueren Gebäuden zulässig sein.

§ 10

Werbeanlagen und Automaten

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in geeigneter Größe anzubringen. Ausgenommen sind versteckt liegende Handwerksbetriebe oder Dienstleistungsunternehmen, für diese werden einheitliche Hinweisschilder aufgestellt. Die Größe und Gestaltung der Werbung müssen sich dem Gebäudecharakter unterordnen. Gebäudetypische Gestaltungselemente dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt werden. Werbeanlagen sind nur an den Gebäudewänden im Erdgeschoss zulässig. An jeder der Straße zugewandten Gebäudeseite ist für jedes im Gebäude ansässige Ladengeschäft oder sonstiges Unternehmen nur eine Werbeanlage erlaubt. Ein zusätzliches Zunftszeichen bei Handwerksbetrieben ist möglich.
2. Eine aus mehreren Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden. Dies gilt auch für die Mitverwendung von serienmäßig hergestellter Firmenwerbung.
3. Unzulässig sind Werbeanlagen, wenn sie dem Charakter des Straßenbildes, einer Hausgruppe oder des Anbringungsortes selbst nicht entsprechen und sich nicht harmonisch einfügen, außerdem wenn sie:
 - a) ungeordnet und regellos angebracht werden,
 - b) störende und aufdringliche Wirkung haben, weil sie nicht mit der Umgebung in Einklang stehen,
 - c) die Wirkung von Kunst- und Kulturdenkmäler stören.
4. Automaten sollen im Geltungsbereich der Satzung nur im Zusammenhang mit Kiosken, Geschäften und Gaststätten angebracht werden. An Hausfassaden und Gartenzäunen sind sie unzulässig.

§ 11

Müllgroßbehälterstandorte, -gestaltung und -pflege

1. Die Standorte der Großsammelbehälter für Glas, Altpapier und Altkleider sind mit einer Oberfläche zu versehen, die eine Reinigung der Fläche ermöglicht.
2. Die Großsammelbehälter sind in untergeordneten städtebaulichen Bereichen aufzustellen und müssen anfahrbar sein.

§ 12**Kulturdenkmale**

1. Die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03. März 1993 - verkündet am 16.03.1993 - bleiben unberührt.
2. Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich folgende Kulturdenkmale: - lt. Denkmalliste (Anlage)

§ 13**Antragstellung auf Genehmigung**

Anträge auf Genehmigung sind bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Dennheritz einzureichen.

§ 14**Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen nach § 68 SächsBO von der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

§ 15**Ordnungswidrigkeiten**

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung sind Vorschriften des § 81 der SächsBO anwendbar, d.h. die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 DM geahndet werden.

§ 16**In Kraft treten**

Diese Satzung tritt nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Chemnitz und nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.