

## **Örtliche Bauvorschrift der Stadt Oederan für den Ortsteil Breitenau**

Der Stadtrat Oederan hat im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat Breitenau auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 u. 2 der Sächs. GemO vom 21.04.1993 in Verbindung mit § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994 in seiner Sitzung am 11.06.1998 folgende Satzung als Örtliche Bauvorschrift beschlossen:

### **Teil I - Begründung und Ziel der Satzung**

Der Ortsteil Breitenau ist ein Straßendorf, das sich auf eine Länge von 5,5 km am Hetzbach entlang hinzieht. Die Bebauung schließt im nördlichen oberen Talbereich unmittelbar an die dichte Bebauung der Stadt Oederan an. Der Schwerpunkt der Bebauung liegt in diesem von Nord nach Süd ausgerichteten Tal. Hier ist die Bebauung relativ dicht mit Einzelhäusern, welche regionaltypisch in die ehemals Drei- und Vierseitgehöftstruktur eingefügt wurden, vorhanden. Der untere Teilabschnitt von Ost nach West ist durch seine sehr lockere Bebauung, vor allem mit typischer Gehöftstruktur, gekennzeichnet.

Grundlagen für die Bebauungs- und Gestaltungsvorhaben sind das gewachsene Ortsbild sowie regionaltypische Bau- und Gestaltungsformen.

Ziel der Gestaltung soll die Erhaltung und Weiterführung des typischen Ortsbildes und der dafür notwendigen Gestaltungselemente sein.

Die Grundlage dafür bildet das beschlossene Örtliche Entwicklungskonzept im Rahmen der Dorferneuerung für Breitenau.

Die Stadtverwaltung Oederan wird mit Beratungstätigkeit im Vorfeld von Bau- und sonstiger Gestaltungsplanung nach Maßgabe dieser Satzung zur Verfügung stehen.

### **Teil II - Regelungen und Richtlinien zur Gestaltung**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

(1)

Der sachliche Geltungsbereich umfaßt die Errichtung, Änderung und Instandsetzung von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden und Werbeanlagen.

Dies gilt sowohl für nach SächsBO genehmigungs- und anzeigepflichtigen als auch genehmigungsfreien Vorhaben.

(2)

Den räumlichen Geltungsbereich bildet die Ortslage des OT Breitenau innerhalb der Gemarkungen Breitenau und Thiemendorf im Gemeindegebiet der Stadt Oederan, gem. Lageplan M 1: 10000 als Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2 Allgemeine Bestimmungen**

(1)

Festsetzungen in Bebauungsplänen dürfen dem Sinn dieser Satzung nicht entgegenstehen.

(2)

Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen in ihrem derzeitigen äußeren Erscheinungsbild haben Bestandsschutz.

#### **§ 3 Baukörper**

(1)

Neue Gebäude sowie Um- und Erweiterungsbauten müssen sich in die historische Umgebung maßstäblich einfügen.

Die Größe, die First- und Traufhöhe sowie die Dachausbildung sind auf die benachbarten Gebäude abzustimmen. Als Richtmaß gilt der im historischen Ortsbild anzutreffende langrechteckige Baukörper mit Satteldach.

(2)

Für Neubauten gelten folgende Festlegungen:

- geschlossen wirkende Außenhaut, ruhige, klare Umrißlinie, optisch klar erkennbare Außenkanten  
- im Rahmen der Neubauplanung sollen klare Formen und ruhige Umrisse ohne große Einschnitte für Balkone und Terrassen überwiegen

- behutsamer Umgang mit Gebäudevor- und Rückspringen (Abstimmung auf den Grundkörper ist wichtig)

- Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenwand gemessen, 80 cm nicht überschreiten.

(3)

Daraufhin zu weisen ist, daß auch Fertigteilhäuser nach dieser Vorschrift sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen müssen.

#### **§ 4 Erhaltung der Dachlandschaft**

(1)

Die ursprüngliche Dacheindeckung ist das überwiegend schiefergedeckte Dach in altdeutscher Deckung, bei einigen Gebäuden auch als Giebel- oder Wandverkleidung im 1. Obergeschoß benutzt. Bei Dacherneuerungen und Neubauten sind kleinformatige sowie dunkle Dachdeckungsmaterialien (anthrazit, grau, rotbraun, dunkelrot) zu verwenden.

Bei Rot gilt die RAL-Klassifizierung ab RAL 3004 und dunkler.

Hell- und mittelrote Dacheindeckungen sind untypisch und im Geltungsbereich unzulässig.

(2)

Die Dachlandschaft ist bei baulichen Maßnahmen und Änderungen in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit von Material, Dachüberständen (max. 60 cm) und von den Neigungswinkeln her zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

(3)

Im Geltungsbereich der Satzung sind Gebäude grundsätzlich mit Sattel- und Krüppelwalmdächern mit beiderseits gleicher Neigung ab 45°, in Ausnahmen ab 38°, zu errichten. Stellplatzüberdachungen (Schauer) und Garagen sind davon ausgenommen. Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Bestand erforderlich ist.

#### **§ 5 Fassadengestaltung**

(1)

Ortstypische Fassaden mit überwiegend symmetrischer Gliederung der Giebel- und Längsseiten sind auszubilden. Bei Neu- und Umbauten ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Öffnungen und Wandflächen zu achten, indem die Wandfläche überwiegt.

(2)

Historische und landschaftstypische Fassadenverkleidungen sind bei baulichen Maßnahmen und Änderungen zu erhalten bzw. nach dem alten Vorbild zu erneuern. Betroffen sind insbesondere:

- Naturschieferverkleidungen an Obergeschossen, einschl. ihrer Musterung
- Holzschalungen an Obergeschossen
- Kalkputz mit hellem Anstrich

(3)

Neuverputzte Außenwände sind in ortsüblicher, steinfühlig oder glatter Putzart herzustellen. Gemusterte Putzarten sind unzulässig.

(4)

Die farbliche Gestaltung der Fassaden muß dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Reines Weiß ist zu vermeiden.

#### **§ 6 Fassadendetails - Fenster -**

(1)

Bei der Gliederung der Fensterflächen ist auf eine ortstypische, dem Gebäude angepaßte Teilung, zu achten.

(2)

Als Grundtyp ist die hochrechteckige Fensteröffnung zu wählen. Stehende Rechteckformen können auch durch symmetrische Teilung der Glasflächen erreicht werden.

#### **§ 7 Werbeanlagen**

(1)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in geeigneter Größe anzubringen. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Die Größe und Gestaltung der Werbung muß sich dem Gebäudecharakter unterordnen. Fluoreszierende Farben und stark blendende oder flackernde Beleuchtung sind unzulässig. Bauteile und Gestaltungselemente, die dem Gebäude das typische Gepräge geben, dürfen im Zusammenhang mit der Werbung nicht verdeckt oder verkleidet werden.

Die Vorschriften der SächsBO in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt.

(2)

Freistehende großflächige Werbeträger außerhalb der Stätte der Leistung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind zentrale, von der Gemeinde ausdrücklich genehmigte Gewerbesammelhinweistafeln.

(3)

Selbstleuchtende Außenwerbung über 0,5 m<sup>2</sup> ist unzulässig. Für Gaststätten sind Ausnahmen unter Beachtung des § 7 (1) möglich.

#### **§ 8 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

(1)

Auch wenn Garagen und Nebengebäude nach Wertigkeit und Zweckbestimmung entsprechend häufiger einfach und nüchterner gestaltet sind, so ist gerade dieses Zusammenwirken mit der übrigen Bebauung von entscheidender Bedeutung für das Ortsbild. Deshalb ist das Einfügen gemäß § 3 Abs. 1 gestalterisch besonders zu beachten.

(2)

Garagen sollen in Material und Farbe dem Hauptgebäude angepaßt werden.

(3)

Alle Nebengebäude sollen parallel oder rechtwinklig zum Hauptgebäude angeordnet werden. Die Ausbildung einer Hofsituation bietet eine geeignete Möglichkeit zur Gewährleistung der vorgenannten Kriterien.

(4)

Stellplatzüberdachungen sind in Holzständerbauweise zu errichten.  
Ortstypisches Material für Schuppen und Schauer hierbei ist Holz.

#### § 9 Ausnahmen und Befreiung

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

#### § 10 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Abbruch, Änderung oder Unterhaltung von baulichen und sonstigen Anlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 81 Abs. 1 Nr. 11 SächsBO. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden

#### § 11 Genehmigung

Die vorliegende Satzung wurde mit Bescheid vom 21.09.1998, Az.: 51-2614.30-98/77-02. durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt.

#### § 12 Inkrafttreten

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

ab 3.10.1998

Stadtverwaltung Oederan  
Der Bürgermeister

08.10.1998



Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993 (Sächs GVBl. Seite 301) in der Fassung vom 19.07.1993 (Sächs GVBl. Seite 577):

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahren und Formvorschriften der SächsGemO zustandegekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustandegekommen.

Dies gilt nicht, wenn

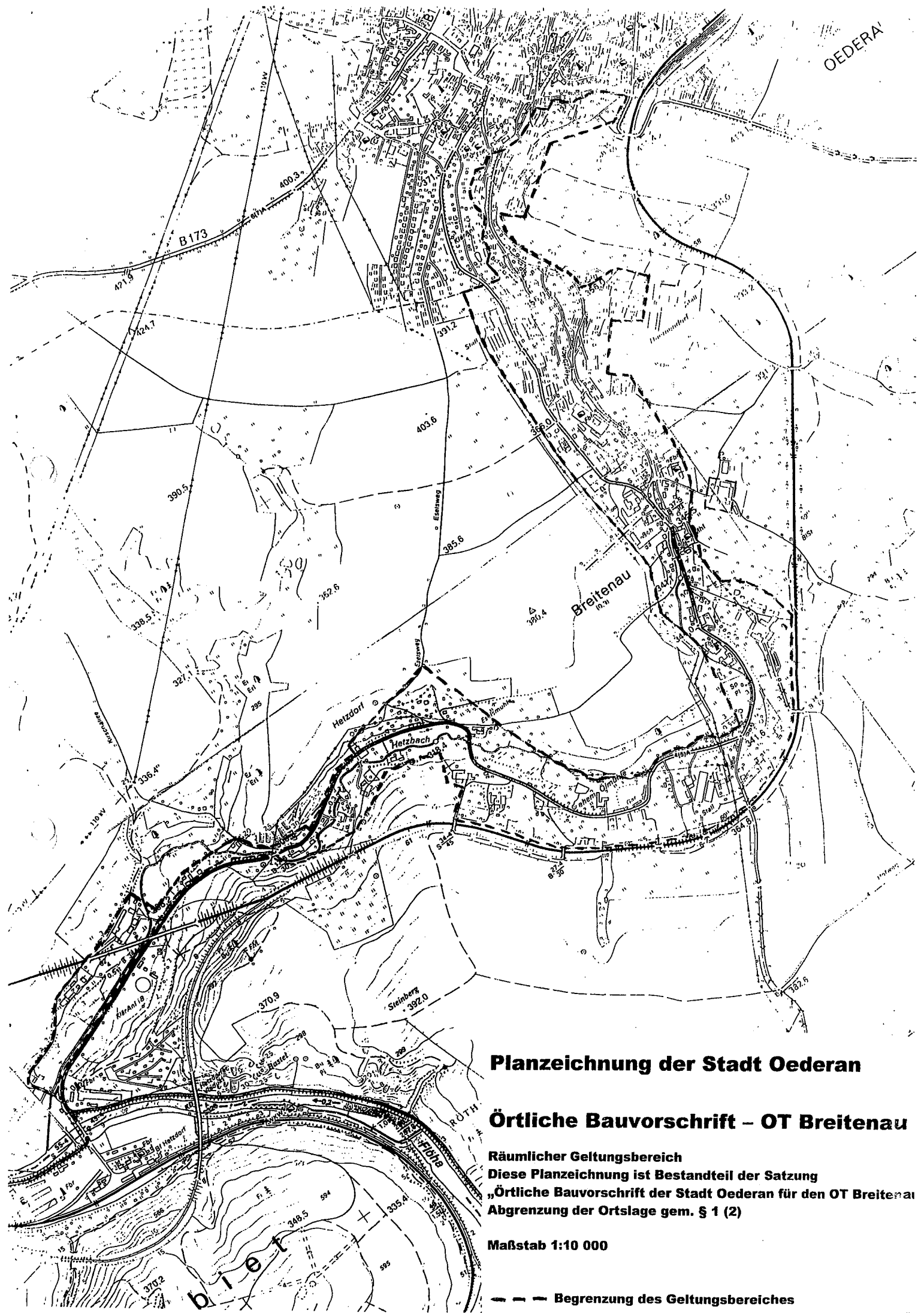
1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
4. vor 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 Formvorschrift gegenüber der Stadt Oederan, Markt 5 in 09569 Oederan unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

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

  
Krasselt  
Der Bürgermeister

08.10.1998





OEDERA

**Planzeichnung der Stadt Oederan**

**Örtliche Bauvorschrift – OT Breitenau**

**Räumlicher Geltungsbereich**  
 Diese Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung  
 „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Oederan für den OT Breitenau“  
 Abgrenzung der Ortslage gem. § 1 (2)

Maßstab 1:10 000

--- Begrenzung des Geltungsbereiches