

## **Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde**

### **G a h l e n z**

Der Gemeinderat Gahlenz hat 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 08.10.1996 folgende Satzung als Örtliche Bauvorschrift beschlossen:

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

Die Gemeinde Gahlenz weist die für das Erzgebirgsvorland typischen Bebauungs- und Gestaltungsmerkmale eines Waldhufendorfes auf.

Die Details und Bauformen sind, sowohl an Wohnhäusern als auch an Wirtschaftsgebäuden, regionaltypisch ausgebildet.

Das typische Ortsbild findet seinen besonderen Ausdruck in der über 3 km langen locker bebauten Struktur beidseitig des Dorfbaches und der Dorfstraße, wobei die Drei- und Vierseithöfe die Ortslage zur Feldflur begrenzen und im Oberdorf ausschließlich vorhanden sind.

Die Wohnhäuser fügen sich als straßenbegleitende Bebauung zwischen den Gemeindewegen landschaftstypisch ein.

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 Gahlenz.

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

#### **Teil II - Allgemeine Regelungen**

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

(1) Der inhaltliche Geltungsbereich umfaßt alle Gebäude und baulichen Anlagen Gemeinde Gahlenz.

(2) Den räumlichen Geltungsbereich bildet die Ortslage in der Gemarkung Gahlenz,  
(gem. Lageplan M 1:10000 als Bestandteil der Satzung).

## **§ 2 Allgemeine Bestimmungen**

- (1) Festsetzungen in Bebauungsplänen dürfen dem Inhalt dieser Satzung nicht entgegenstehen.
- (2) Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

## **III - Richtlinien zur Gestaltung**

### **§ 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 Umrissformen ohne große Einschnitte für Balkone, Erker und Terrassen überwiegen
  - behutsamer Umgang mit Gebäudevor- und Rücksprüngen (Abstimmung auf den Grundkörper ist wichtig)
  - Kniestöcke dürfen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, senkrecht an der Außenwand gemessen, 50 cm nicht überschreiten.
- (3) Fertigteilgebäude dürfen ohne individuelle Standortanpassung an diese Gestaltungssatzung nicht errichtet werden.

### **§ 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. Hell- und mittelrote Dachdeckungen sind untypisch und im Geltungsbereich unzulässig.
- (2) Die Dachlandschaft ist in der gegebenen Einheitlichkeit und Geschlossenheit von Material, Dachüberständen und von den Neigungswinkeln her zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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

## § 5 Fassadengestaltung

- (1) Ortstypische Fassaden mit überwiegend symmetrischer Gliederung der Giebel- und Längsseiten sind auszubilden. Die Fenster sind nicht zu Fensterbändern zusammenzufassen. Bei Neu- und Umbauten ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Öffnungen und Wandflächen zu achten, indem die Wandflächen überwiegen.
- (2) Historische und landschaftstypische Fassadenverkleidungen sowie Putze sind zu erhalten bzw. nach dem alten Vorbild zu erneuern.  
Betroffen sind insbesondere:
- Naturschieferverkleidungen an Obergeschossen, einschließlich ihrer Musterung
  - Holzschalungen an Obergeschossen
  - Kalkputz mit hellem Anstrich
- (3) Putze mit Glimmereffekt und gemusterte, modische Putzarten sind unzulässig.
- (4) Die farbliche Gestaltung der Fassaden muß dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Es sind helle Farben (sand- und erdfarbene Töne) zu verwenden. 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 das hochrechteckige Fenster (Glasflächen zu wählen).

- (3) Jalousien und Rolläden sind in Farbe und Form dem Haus anzupassen. Sie sollen bündig mit der Fassade abschließen.
- (4) Glasbausteinflächen sind für von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Außenwände unzulässig.

#### **§ 7 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen, auch genehmigungsfreie Vorhaben, bedürfen im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich der Genehmigung.
- (2) 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.  
(Weitere Festlegungen s. SächsBO § 13 i.d.F. v. 26.07.1994).
- (3) Großflächige Werbeträger und selbstleuchtende Außenwerbung über 0,5 m sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Gaststätten und zentrale von der Gemeinde errichtete Gewerbesammelhinweistafeln.

#### **§ 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.
- (2) Garagen sollen in Material und Farbe und die Dächer gem. § 4 dem Hauptgebäude angepaßt werden. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung ab 25 Grad zulässig.
- (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 (Schauer) zu errichten.

## **§ 9 Zufahrten und Plätze**

- (1) Neue Freiflächenbefestigungen und befahrbare Flächen dürfen nicht mit Asphalt oder Beton vollständig versiegelt werden, außer, wenn dies technologisch oder verkehrstechnisch erforderlich ist.
- (2) Zulässig sind wasserdurchlässige Beläge, wie offenfugige Pflasterungen, Rasengitterelemente und sandgeschlämmte Schotterdecken.

## **Teil IV - Sonstige Regelungen**

### **§ 10 Ausnahmen und Befreiung**

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

### **§ 11 Ordnungswidrigkeiten**

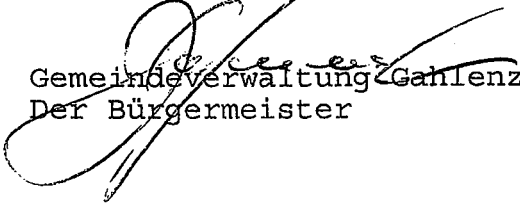
Wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Abbruch, Änderung oder Unterhaltung von baulichen und sonstigen Anlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne die erforderlichen Genehmigungen mit der Errichtung, Abbruch und Änderung baulicher und sonstiger Anlagen beginnt, wird gemäß § 81 SächsBO mit Änderungsaufgaben sowie Bußgeld belegt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden (Bußgeldkatalog).

### **§ 12 Genehmigung**

Die vorliegende Satzung wurde mit Bescheid vom 28.02.1997 (AZ 51-2614.30-97/77-01) durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt.

### **§ 13 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie gilt bis zu ihrer Aufhebung oder Änderung durch den Gemeinderat.

  
Gemeindeverwaltung Garlenz  
Der Bürgermeister

11.03.1997



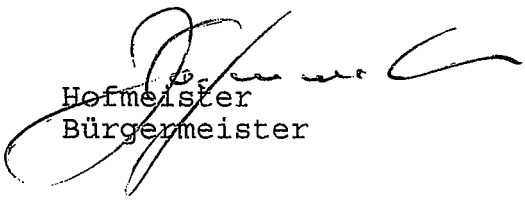
Hinweis nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21.04.1993 (Sächs. GVBI. Seite 301) in der Fassung vom 19.07.1993 (Sächs GVBI. Seite 577):

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.

  
Hofmeister  
Bürgermeister

Gahlenz, 11.03.1997

