Örtliche Bauvorschrift der Stadt Oederan für den Ortsteil

S c h ö n e r s t a d t

Der Stadtrat Oederan hat im Einvernehmen mit dem Ortschaftsrat Schönerstadt auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 u. 2 der Sächs. GemO v. 21.04.1993 in Verbindung mit § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994 in seiner Sitzung am 15.08.1996 folgende Satzung als Örtliche Bauvorschrift beschlossen:

Teil I - Begründung und Ziel der Satzung

Der Ortsteil Schönerstadt ist gekennzeichnet durch seine über 2 km lange, sehr locker bebaute, zweireihige Ortslage entlang der Bachaue (S-N) mit einer ortstypischen Dreigliederung in ein Niederdorf (älterer Ausbau) mit fast ausschließlicher Bebauung durch Drei- und Vierseitgehöfte in Mittellage, in ein Mitteldorf mit einer regionaltypischen Mischung mit Häusler- und Gärtnerbebauung entlang der Straße und einer flächenhaften Siedlungsstruktur am Ortsausgang (jüngerer Ausbau).
Grundlagen für die Bebauungs- und Gestaltungsvorgaben 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 Schönerstadt.
Die Stadtverwaltung Oederan wird mit Beratungstätigkeit im Vorfeld von Bau- und sonstiger Gestaltungsplanung nach Maßgabe dieser Satzung zur Verfügung stehen.

II - Allgemeine Regelungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der inhaltliche Geltungsbereich umfaßt alle Gebäude und baulichen Anlagen des Ortsteiles Schönerstadt.

(2) Den räumlichen Geltungsbereich bildet die Ortslage Schönerstadt 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 haben Bestandsschutz.

Teil II - 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 Umrisse ohne große Einschnitte für Balkone 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

(2) Die ursprüngliche Dacheindeckung ist das überwiegend schiefergedeckte Dach in altdeutsche 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, in Ausnahmen ab 38 Grad, 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 symetrischer 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.

(2) Historische und landschaftstypische Fassadenverkleidungen sind 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) 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.

§ 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.
(Weitere Festlegungen s. SächsBO § 13 i.d.F. vom 26.07.1994).

(2) 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 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 (Schauer) zu errichten.

Teil IV - Sonstige Regelungen

§ 9 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.

§ 10 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 gem. § 81 SächsBO mit Änderungsauflagen sowie Bußgeld belegt.
Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden (Bußgeldkatalog).

§ 11 Genehmigung

Die vorliegende Satzung wurde mit Bescheid vom 21.01.1997 durch das Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt.

§ 12 Inkrafttreten

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

Stadtverwaltung Oederan
Der Bürgermeister

07.02.1997

STADT OEDERAN
SACHSEN

Oederan, 07.02.1997
Krasselt
Bürgermeister

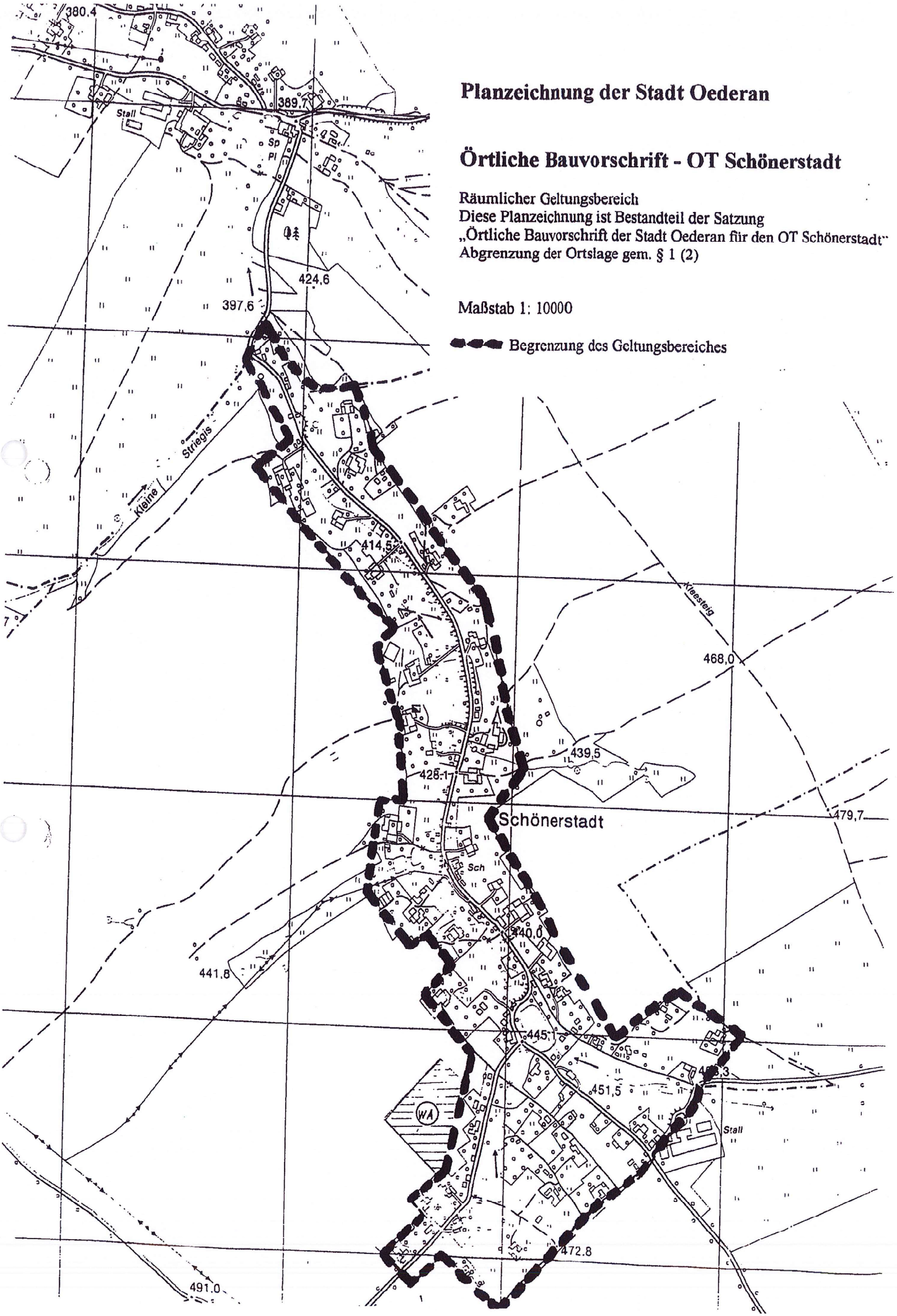
Planzeichnung der Stadt Oederan

Örtliche Bauvorschrift - OT Schönerstadt

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

Maßstab 1: 10000

Begrenzung des Geltungsbereiches



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 Gesetzwidrigkeit 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
Bürgermeister

Oederan, 07.02.1997

(Siegel)