GESTALTUNGSSATZUNG

ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGS- UND NEUORDNUNGSKONZEPT

des Ortsteiles Dreiskau-Muckern
Gemeinde Großpösna

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Schutze des historischen Ortsbildes sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, unbebauter Flächen, Werbeanlagen und Warenautomaten in der Gemeinde Großpösna, Ortsteil Dreiskau-Muckern

Präambel

In den späten achtziger Jahren schien als Folge der damaligen Energie- und Rohstoffpolitik das Ende von Dreiskau-Muckern bereits besiegelt. Das reizvolle Dorf an der Gösel sollte dem Tagebau Espenhain geopfert und seine Bewohner umgesiedelt werden.
Letztlich blieb dieses Schicksal dem Ort erspart. Ein glücklicher Umstand und der entschlossene Kampf der Bürgerinitiative führten im Mai 1993 zur Entscheidung für die Revitalisierung von Dreiskau-Muckern und damit, die historischen 3-Seit-Höfe und Fachwerkhäuser zu sanieren und zu erhalten. Nach der Rückgabe des Ortes durch das Braunkohleunternehmen haben Rückkehrer und Zugezogene mit viel Engagement und Sorgfalt die in teils sehr schlechtem Zustand befindlichen Gebäude saniert. Alle Sanierungskonzepte waren an der Ortsgestaltungssatzung auszurichten, um dem einst grauen Dorf sein reizvolles Gepräge zurückzugeben.
Das historische Ortsbild soll mit Hilfe der überarbeiteten Ortsgestaltungssatzung erhalten bleiben. Die Neufassung soll Grundlage für modernes Bauen im Ort sein und alte und moderne Konzepte vereinen, um den neuen ökologischen Erfordernissen Rechnung zu tragen.

Diese Satzung soll den alten und neuen Eigentümern, ohne deren Initiative und tatkräftige Mitwirkung die Dorferneuerung nicht gelingen kann, Anregung und Rahmen für ihre Bemühungen sein, ihren Anteil an der Gestaltung und Entwicklung ihres Dorfes zu leisten.

§ 1 Aufgaben und Ziele

Mit der Satzung sollen ergänzend zur sächsischen Bauordnung örtliche Bauvorschriften für Dreiskau-Muckern eingeführt werden, die folgende Aufgaben und Ziele haben:

(1) Schutz der gewachsenen historischen Gestalt und der unverwechselbaren Eigenart der dörflichen Siedlung.
(2) Festsetzung von Bindungen an das vorhandene historische Erscheinungsbild als Rahmen für die Sanierung der vorhandenen und die Gestaltung von neuer Bausubstanz, auch in ausgewiesenen Baugebieten mit eigenen Bebauungsplänen.

§ 2 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Ortsgebiet von Dreiskau-Muckern. Die genaue Abgrenzung des örtlichen Geltungsbereiches ist der beiliegenden Karte (Anlage 1) zu entnehmen. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Regelungen dieser Satzung gelten für die Errichtung, die Änderung, die Sanierung, die Instandhaltung, die Instandsetzung und die Beseitigung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung, für Einfriedungen, Freiflächen sowie Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten.

(2) Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt. Werden in einem Bebauungsplan von dieser Satzung abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind alleine diese maßgebend.

(3) Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 4 Baukörper

Jeder Baukörper muss im Ensemble als einzelne, individuelle Einheit erkennbar sein und muss sich in seinen Maßen und Proportionen in die vorhandene oder beabsichtigte Erscheinung der Umgebung einfügen.

§ 5 Dächer

(1) Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 42 bis 50 °.
Krüppelwalmdächer sind als ortstypische Bauweise ebenfalls zulässig und soweit bereits vorhanden, im Bestand zu erhalten.

(2) Geringere Dachneigungen, Pultdächer bzw. Flachdächer können für Garagen, Neben- und kleine Wirtschaftsgebäude sowie für Dachgauben oder Anbauten im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern dies nicht den Gesamteindruck beeinträchtigt oder historischen Vorbildern widerspricht. Der Gesamteindruck wird i.d.R. beeinträchtigt, wenn es sich um Bauteile an den Hauptfassaden (von der Straße sichtbar) handelt.

(3) Zur Dacheindeckung sind rote nicht glänzende Dachziegel (Biberschwanz oder kleinformatige Dachsteine) als auch Produkte zulässig, die dasselbe Erscheinungsbild haben. Nebendächer (Gauben, Erker, Anbauten und dergleichen) sind dem Hauptdach entsprechend zu decken.

(4) Ortgänge sind mit oder ohne Unterbrett vermörtelt oder mit einer Zahnleiste aus Holz herzustellen. Ortgangsteine sind unzulässig.

(5) Dachkehlen sind als gedeckte Kehlen auszuführen.

(6) Ortgang und Traufe sind entsprechend dem historischen, dörflichen Bestand der Umgebung auszubilden. Der giebelseitige Dachüberstand darf maximal 20 cm betragen.

(7) Dachgesimse sind als Kastengesims mit einem maximalen Überstand von 30 cm vor der Fassade auszuführen. Traufgesimse von Häusern mit Putzfassaden (nicht z.B. Fachwerkbauten) sind in einer Farbe auszuführen, die sich auch in der Fassade findet.

(8) Liegende Dachfenster sind gleichmäßig anzuordnen. In den von der Straße einsehbaren Bereichen ist je 20 m² angefangene Dachfläche nur ein liegendes Dachfenster mit einem sichtbaren Außenmaß von 1 m² zulässig. Liegende

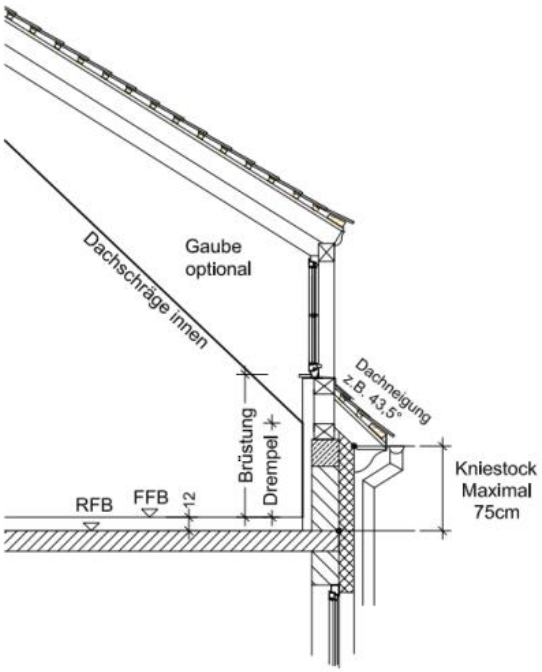
Dachfenster dürfen nicht anstelle von vorhandenen Gauben eingesetzt werden. Ihr Einsatz ist auf solche Bereiche zu beschränken, wo insbesondere zur Schaffung von Wohnraum in vorhandenen Gebäuden andere Belichtungsmöglichkeiten nicht existieren.

(9) Antennen- oder Satellitenempfangsanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich in das Erscheinungsbild im Bereich der Hauptstraßenräume nach Größe, Gestaltung, Platzierung und Ausrichtung harmonisch einfügen.

(10) Technische Einrichtungen, wie Antennen, Klimageräte, Windkraftanlagen, usw. und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie müssen sich in das Gesamterscheinungsbild des Daches harmonisch einfügen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als einheitliche Fläche parallel zur Dachfläche anzubringen, wobei ein paralleler maximaler Abstand von 10 cm zur Dachfläche einzuhalten ist und die Gesamthöhe von 25 cm nicht überschritten werden darf. Der Abstand der technischen Anlage zum Ortgang und zum First muss mindestens 50 cm betragen.

(11) Schornsteine sind zu verkleiden.

(12) Ein Kniestock ist nur im ersten Obergeschoss zulässig. Ein Kniestock ist die Verlängerung der Außenwand des Erdgeschosses, gemessen vom Rohfußboden bis Unterkante Sparren außenseitig bis zu einer max. Höhe von 0,75 m.



§ 6 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten mit senkrechten Fenstern sind als Einzelgauben mit einem oder max. zwei durch Mittelpfosten (in Ausführung wie die Eckpfosten) getrennten Fenster stehenden Formates auszuführen. Die maximale Außenbreite von Einzelgauben darf maximal 1,30 m und bei zwei durch Mittelpfosten getrennten Fenstern maximal 2,00 m, jeweils gemessen ab Außenkante betragen. Die Gaubenwangen dürfen maximal 25 cm Ansichtsbreite besitzen.

(2) Zulässig sind Gauben mit Satteldach, Schlepp- und Fledermausgauben. Mehrere Gauben zusammen dürfen nicht mehr 4/10 der Firstlänge einnehmen. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 2,00 m, gemessen von Außenkante Gaube bis Ortgang anzuordnen.

(3) Die Lage von Dachgauben im Dach bzw. in der Haustiefe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der äußeren Dachschräge mit einer üblichen inneren Brüstungshöhe von 80- 100 cm. Dachgauben sind symmetrisch zur Fassade anzuordnen.

(4) Die Gauben sind in einer Achse (Mittelachse) zu darunter liegenden Fenstern anzuordnen Die Fenster einer Gaube dürfen maximal so breit und hoch sein wie das darunter in der Fassade angeordnete Fenster.

(5) Dachgauben sind ohne Dachrinnen und Fallrohre auszuführen.

§ 7 Fassaden

(1) Außenwände sind mit Glattputz oder mineralischem Strukturputz mit einer Körnung bis maximal 2,5 mm zu versehen.

(2) An bestehenden Gebäuden sind Gestaltungselemente wie Gesimse, Fensterumrahmungen (Gewände oder Putzfaschen) und sonstige Architekturdetails zu erhalten oder nach historischem Befund wiederherzustellen. Neu zu errichtende Gebäude sind mit Putzfaschen, Lisenen und/oder Gesimsen zu versehen.

(3) Fassaden sind mit einem Sockel von 30-50 cm Höhe auszustatten. Die Sockel sind aus Naturstein oder nicht glänzendem Klinkermaterial herzustellen oder entsprechend zu verblenden. Alternativ möglich ist ein entsprechend farblich abgesetzter Sockel aus mineralischem Sockelputz.
Ein eventueller Versprung zwischen Fassade und Sockel darf maximal 2 cm betragen.

(4) Fassadenverkleidungen aus glänzendem Material (Metall, Kunststoff), als auch Zierelemente (Riemchen oder Kacheln), sowie glänzende Anstriche und auch das Anbringen von technischen Anlagen zur Energiegewinnung sind unzulässig. Bei Wärmedämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden ist die architektonische Gliederung der Fassade (Fenster- und Türgewände, Gesimse usw.) zu erhalten bzw. in gleicher Gestaltung wiederherzustellen.

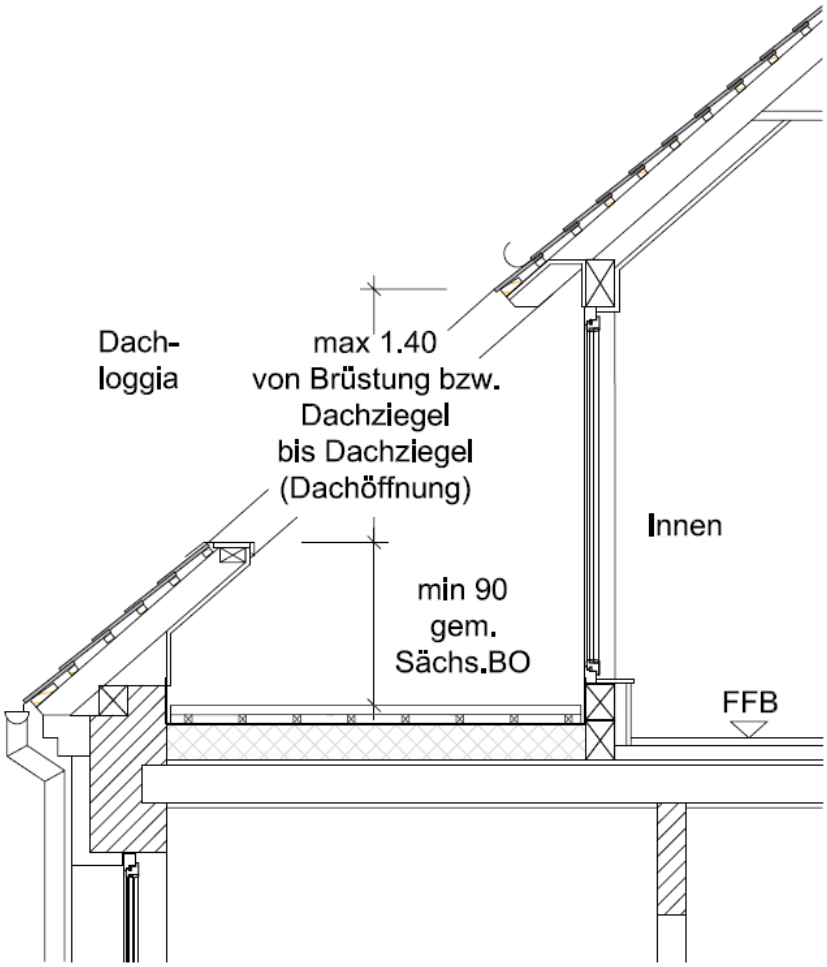
(5) Die farbliche Gestaltung der Fassade ist dezent zu halten. Fassaden sind in hellen, gedeckten, erdigen Farbtönen zu streichen. Reines Weiß, grelle sowie sehr dunkle Farben sind nicht zulässig.

(6) Balkone, Loggien sowie Dachloggien und Dachterrassen sind
- straßenseitig nicht zulässig
- an anderen, von der Straße aus einsehbaren Fassaden zulässig, sofern sie die betreffende Fassade nicht dominieren

Dies ist der Fall, wenn

a) Balkone an bzw. Loggien innerhalb der Außenwände
- weniger als 1/3 der betreffenden Fassaden- bzw. Hausbreite einnehmen und eine Tiefe von maximal 1,5 m haben
- sich einschließlich der Umwehrung deutlich unterhalb der Dachtraufe des Hauptdaches befinden, auch wenn sie auf Giebelseiten angeordnet sind

b) Dachloggien, die in die Schräge des Daches integriert sind
- weniger als 1/4 der betreffenden Dachflächenbreite einnehmen
- einen Brüstungsbereich besitzen, der in vollständiger Höhe als
- einen Dacheinschnitt mit maximal 1,30m Höhe, lotrecht gemessen, aufweisen



c) Dachterrassen außerhalb von Steildächern

- in den Baukörper so integriert sind, dass Brüstungsgeländer/Umwehrungen nicht sichtbar bzw. als solche nicht erkennbar sind, zulässig ist maximal ein einzelner Handlauf mit einem Durchmesser von maximal 5 cm.

§ 8 Fenster

(1) Zulässig sind Fensteröffnungen mit einer maximalen Breite von 100 cm und einer maximalen Höhe von 150 cm, bezogen auf die äußere Lichte, mit einer inneren Brüstungshöhe von 80 – 100 cm. In Neubauten sind bodentiefe Fensteröffnungen mit fest verglastem Brüstungsbereich ohne französische Fenstergitter zulässig.

(2) Als Fenster sind stehende Formate anzuwenden. Andere Fensterformate (Fensterbänder, quadratische oder liegende Formate) sind bei Neubauten oder Wirtschafts- und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Fassade und in die Umgebung harmonisch einfügen.

(3) Fenster im Dachdreieck des Giebels sind bis zu einer Größe von maximal 80 %, in Bezug auf das Regelfenster der darunter liegenden Etage zulässig. Es muss in Form und im Format dem Regelfenster entsprechen.

(4) Zulässig sind, vorbehaltlich eines abweichenden dokumentierten historischen Befundes (z.B. Fotos, Bauunterlagen der Ersterrichtung) einflügelige Fenster mit

einer Breite von maximal 90 cm und zweiflügelige Fenster mit der in Absatz (1) benannten Breite, in der äußeren Lichte.

(5) Die in Absatz 1 genannte Höhe schließt Oberlichter mit ein.

(6) Die Fensterfläche ist durch Stulp und oder Kämpfer (bei Fenstern mit Oberlicht) und oder durch scheibenteilende oder außen aufgesetzte waagerechte und senkrechte Sprossen in annähernd gleichgroße Teile zu gliedern.
Die Sprossen müssen grundsätzlich den gleichen Farbton wie der Flügelrahmen aufweisen.

(7) Es sind Fenster mit Fenster- und Flügelrahmen aus Holz zu verwenden. Kunststofffenster, welche nicht weiß sein dürfen, sind ebenfalls zulässig soweit diese auf allen sichtbaren Außenseiten eine sichtbare holzartige Maserung aufweisen.

(8) Fensterläden sind zu erhalten.

(9) Jalousien sind als in der Fassade integrierte Sturzkästen ebenfalls zulässig. Rollladenkästen dürfen nicht außen auf die Fassade oder die Fensterrahmen aufgesetzt sein.

§ 9 Außentüren und Tore

(1) Außentüren und Tore an Gebäuden sind in Holz auszuführen. Hauseingangstüren sind hierbei geradlinig und schlicht zu gliedern.
Im Übrigen sind sonstige Außentüren und Tore mit geschlossener senkrechter Brettverschalung zu versehen.

(2) Vorhandene Außentüren und Tore in oben beschriebener Ausführung sind zu erhalten, sofern dies ggf. auch mittels einer Sanierung technisch und wirtschaftlich möglich ist. Soweit dies nicht möglich ist, sind diese durch optisch gleichwertige neue Elemente gem. (1) zu ersetzen.

(3) Türen und Tore von Garagen sind aus Holz oder aus Stahlrahmenkonstruktionen mit außenseitig angebrachter Holzoberfläche bzw. Materialien mit Holzoptik und Holzhaptik herzustellen.

(4) Überdachungen von Hauseingangstüren sowie kleine Vor- und Anbauten (Windfang) sind zulässig, wenn sie sich aus der Struktur der Fassade und ihrer Gestaltungselemente entwickeln und in Material und Farbgebung auf das Hauptgebäude abgestimmt sind.

(5) Die Farbwahl aller unter (1) bis (4) benannten Bauteile ist mit den anderen Gestaltungselementen des Hauses (Fassade, Fenster, Fensterladen, Gartenzaun) abzustimmen.

§ 10 Schaufenster, Markisen und anderes Fassadenzubehör

(1) Schaufenster sind an Verkaufsstellen im Erdgeschoß zulässig. Ihre Anordnung muss sich auf die Fensterteilung des Obergeschosses beziehen und dem Gesamtmaßstab des Gebäudes entsprechen. Sie sind mindestens 8 cm hinter der äußeren Wandfläche anzuschlagen und im oberen Teil kleinteilig auszubilden.

(2) Markisen oder Baldachine sind an Schaufenstern als Sonnenschutz zulässig, müssen sich aber jeweils auf eine Öffnung (Schaufenster, Tür) beziehen. Materialart und Farbe müssen mit der Hausfassade harmonieren. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

(3) Private Beleuchtungskörper, Namensschilder, Briefkästen, Rufanlagen u. ä. Einrichtungen sind, sofern sie an der Fassade sichtbar in Erscheinung treten, einheitlich und in gestalterischem Zusammenhang mit anderen Fassadenelementen zu gestalten.

§ 11 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder am Firmensitz zulässig.

(2) Zulässig sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur Brüstungsoberkante des ersten Obergeschosses sowie in Schaufenstern. Sie dürfen nicht von einer Gebäudefassade auf die Fassade benachbarter Gebäude übergreifen. Reklameschrift, Werbe- oder Firmenzeichen auf Dächern sind unzulässig.

(3) Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) sind bis zu einer Größe von 0,75 m^2 (gemessen an den äußeren Rändern) zulässig. Sie sind nach historischen Vorbildern gewerketypisch und nicht selbst leuchtend zu gestalten.

(4) Nicht zulässig sind Werbeanlagen und Warenautomaten mit Signalfarben, Wechsellichtanlagen, laufende Lichtbänder und akustische Anlagen.

(5) Schriften auf der Fassade dürfen in einer Höhe von max. 40 cm auf einer Länge von max. 2/3 der Gebäudelänge aufgetragen werden.

(6) Werbeanlagen und Gebäudeaufschriften dürfen zusammengenommen maximal 1/10 der Gesamtfassadenfläche des Gebäudes einnehmen.

§ 12 Einfriedungen

(1) Die Gehöfte sind durch Mauern mit Tür- und Toröffnung zum öffentlichen Raum hin zu begrenzen. Verputzte Anteile an Mauern sind dem Putz der zugehörigen Gebäude anzupassen.

(2) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenbereich hin sind als Zäune aus Holz bzw. aus Werkstoffen in Holzoptik und Holzhaptik, mit senkrechten Latten auszuführen. Historische Zäune aus Eisen sind zu erhalten, eine Neuerrichtung gemäß einem nachweislichen vormaligen Zustand bzw. eines dokumentierten historischen Befundes (z.B. Fotos, Bauunterlagen der Ersterrichtung) ist möglich.
Ergänzend dazu sind flache Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm aus verputztem Mauerwerk, Sichtmauerwerk oder Naturstein zulässig.
In dem der Straße abgewandten Teil sind auch Hecken bzw. Maschendraht oder Gitterzäune zulässig, die mit Hecken oder Sträuchern bepflanzt werden.

§ 13 Unbebaute Flächen, Grünflächen

(1) Grundstückseigene Zufahrten sowie Innenhöfe sind mit kleinteiligen Materialien wie Naturstein oder Ziegel oder Betonsteinpflaster zu befestigen oder mit wassergebundenen Deckschichten zu versehen.
Eine vollständig geschlossene Versiegelung der grundstückseigenen Zufahrten (z.B. Betondecke, Asphaltdecke) ist unzulässig.

(2) Vor- und Hausgärten sind als Schmuck- oder Nutzgarten mit heimischen Pflanzen zu gestalten. Sie dürfen nicht als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge oder als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden.

§ 14 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen können im Einzelfall nach § 67 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 der Sächsischen Bauordnung gewährt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks dieser Satzung mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Zuständig hierfür ist bei verfahrensfreien Vorhaben die Gemeinde.

§ 15 Zuwiderhandlung

(1) Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen §§ 4 bis 14 dieser Satzung verstößt.
(3) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Sächsischen Bauordnung mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- EUR geahndet werden.
(4) Die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes kann zudem schadenersatzlos gefordert werden.

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in der "Rundschau" dem Amtsblatt der Gemeinde Großpösna in Kraft.

Großpösna, den ……
Dr. Gabriela Lantzsch
Bürgermeisterin

Anlage zur Gestaltungssatzung Dreiskau-Muckern