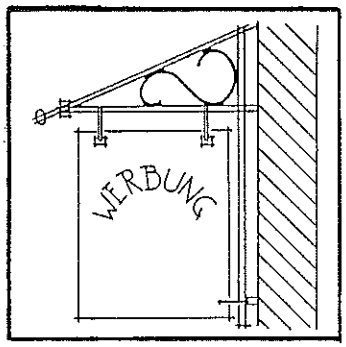
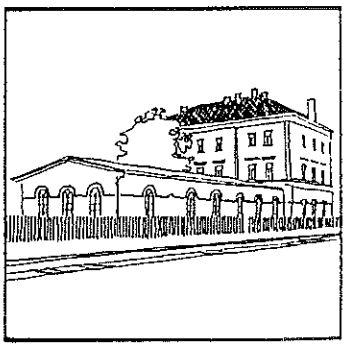
GESTALTUNGSSATZUNG NEUKIERITZSCH

gültig ab 21.10.94





ERSTELLT IM AUFTRAG DER GEMEINDE NEUKIERITZSCH
DURCH

DIPL.-ING. B. REINMOLD-NÖTHER
DIPL.-ING. S. GALLAND
NEUKIERITZSCH / WURZEN NOVEMBER 1993

BSB

INHALT

VORWORT DES BÜRGERMEISTERS

ZUR AUFGABE

A ZWECKBESTIMMUNG

§ *1 Zweckbestimmung*

B GELTUNGSBEREICHE

§ *2 Geltungsbereich*
(1) Räumlicher Geltungsbereich
(2) Sachlicher Geltungsbereich

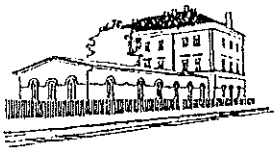
§ *3 Erhaltung*

C ABSTANDSFLÄCHEN/GRENZABSTÄNDE

§ *4 Abstandsflächen und ähnliche Grenzabstände, Belichtungsbereiche und Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens*

D VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

§ *5 Vorschriften zur Gestaltung*
(1) Allgemeine Anforderungen,
(2) Baukörper, Firstrichtung und Traufhöhen
(3) Dachsausbildung, Dachlandschaft
(4) Fassaden
(5) Fenster, Schaufenster
(6) Türen und Tore
(7) Fensterläden, Markisen, Rolläden



E STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ *6 Kfz-Stellplätze und Garagen*

§ *7 Mülltonnenstandplätze, Entlüftungsanlagen, Immissionen*

F EINFRIEDUNGEN, STRASSEN, PLÄTZE

§ *8 Mauern, Einfriedungen, Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze Private Freiflächen*

G ANLAGEN AN GEBÄUDEN

§ *9 Antennen*

§ *10 Werbeanlagen und Automaten*

H GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN; AUSNAHMEN; BESTANDTEILE DER SATZUNG

§ *11 Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bauvorhaben*

§ *12 Ausnahmen und Befreiungen*

§ *13 Bestandteile der Satzung, Anlagen*

§ *14 Ordnungswidrigkeiten*

§ *15 Inkrafttreten*

LITERATURLISTE

ANLAGEN

VORWORT DES BÜRGERMEISTERS

Viele Orte in Sachsen verfügen noch über Teile ihres historischen Stadt- bzw. Ortskerns mit mehr oder weniger erhaltenen oder auch verfallenen Häusern und Bauwerken.
Auch in unserer Gemeinde sind, neben den vielen Bauten aus jüngster Vergangenheit, ursprüngliche Bauweisen und -formen zu erkennen.

Um dies zu bewahren und zu entwickeln, um das Leben der Bürger in unserem Ortskern noch lebenswerter zu machen, hat sich die Gemeinde nach der politischen Wende sofort aktiv um die Unterstützung von Bund und Land bemüht und wurde in das Förderprogramm zur städtebaulichen Erneuerung aufgenommen.

Dank dieses und vieler anderer Förderprogramme und der privaten Initiative vieler Bürger ist in unserem Ort schon vieles neu entstanden. Dabei geht es aber nicht ohne eine zentrale Anleitung in Form einer Richtlinie.
Diese Gestaltungssatzung ist eine logische Konsequenz zu den Beschlüssen des Gemeinderates über die Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in der Gemeinde Neukieritzsch.

Die vorliegende Gestaltungssatzung versteht sich als Grundlage für eine ortsgerechte Sanierung der bestehenden Bauten und für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung.

Auf diese Art und Weise kann der Charakter unseres Ortes erhalten werden, ohne eine moderne Weiterentwicklung zu behindern oder einzuschränken.

Im Auftrag der Gemeinde Neukieritzsch hat das Planungsbüro Bachtler-Störtz-Böhme die Gestaltungssatzung in Zusammenhang mit einer erläuternden Gestaltungsfibel erarbeitet.

Ich wünsche unserer Gemeinde eine moderne und dennoch ortstypische bauliche Entwicklung.

Bürgermeister

ZUR AUFGABE

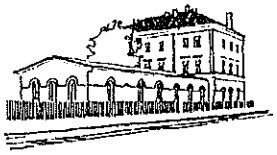
In der jetzigen Zeit der Neuorientierung und Umstrukturierung unterliegt auch das Ortsbild einer Gemeinde stetigen Veränderungen. Dabei kann durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, durch Umbau, Ausbau oder Neubau der unverwechselbare Charakter erhalten und verbessert, aber auch nachhaltig gestört bzw. zerstört werden.

Soll der gestalterische Charakter des Ortes erhalten und entwickelt werden, so ist es unabdingbar, die bestehenden Strukturen, die Gebäude und Gestaltmerkmale zu erfassen und zu analysieren.

Im Ortskern von Neukieritzsch sind heute noch die gewachsenen Strukturen einer Siedlunganlage zu erkennen. Darüber hinaus sind zurückliegende Bauetappen an den bestehenden Gebäuden und Straßenzügen gut ablesbar. Nun gilt es, bei Bewahrung der Ortsstruktur die gestalterische Qualität dieser Gemeinde weiter zu entwickeln.

Gerade für Bereiche mit heterogenen Strukturen ist es erforderlich, daß Zielvorstellungen formuliert werden, die eine Entwicklung zu einem harmonischen Gesamtbild des Ortes ermöglichen. Dies darf nicht dazu führen, daß die Eigenart einzelner Ortsbereiche verloren geht.

Für den Bauleitplaner stellt sich die Aufgabe, die Struktur zu beachten, sie jedoch auf die geänderten Bedürfnisse der Bewohner anzupassen. Zusätzlich zu der Entwicklung der baulichen Struktur ist es notwendig, die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der Einzelgebäude und Elemente zu beachten.



SATZUNG

der Gemeinde Neukieritzsch über die Art der Gestaltung und Instandhaltung der Bebauung im Ortskern von Neukieritzsch.

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Neukieritzsch hat aufgrund des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) sowie des § 83 Abs. 1 und Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 18. August 1992 (SächsGVBl, Nr. 26 S.363) in der öffentlichen Sitzung am 15. März 1994 die folgende Gestaltungssatzung beschlossen. Der Beschluß trägt die Beschlußnummer 3/16-94.

A

§ 1 Zweckbestimmung

Die Bestimmungen dieser Satzung dienen der Bewahrung der baugeschichtlichen Bedeutung der Ortsgestalt und Gestaltung des gewachsenen charakteristischen Orts- und Straßenbildes des Zentrums der Gemeinde Neukieritzsch.

B

Die historische Bausubstanz bildet das Gesicht eines Ortes. Auch als relativ junger Ort besitzt Neukieritzsch Züge einer ursprünglichen Siedlungsweise die der Bauform des Wohnungsbaus in der ehemaligen DDR gegenüberstehen.
Aus dieser ursprünglichen Siedlungs- und somit auch Bauweise heraus ergibt sich ein Gestaltungspotential, welches großen Wert für die Entwicklung des Ortes Neukieritzsch besitzt. Neben der Bewahrung der bestehenden Strukturen steht andererseits die Ortsentwicklung, welche dazu beitragen muß, Neukieritzsch für seine Einwohner attraktiv zu gestalten und dem Ort nach außen hin einen eigenständigen Charakter zu geben.

Es gilt, eine gestalterische Einheit bis zu den Rändern und in den vorhandenen Baulücken zu entwickeln. Problematisch sind Grenzbereiche, d.h. die Bereiche, welche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich liegen. Auch hier sollten die Gestaltungsrichtlinien als Richtschnur für Instandsetzungen bzw. Um- oder Neubauten dienen.

§ 2 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich des Ortskerns, der sich entlang folgender Straßenzüge orientiert:

- *Straße des Friedens von der Lobstädter Straße bis zur Bahnstrecke;*
- *Bahnhofstraße;*
- *Leipziger Straße bis zur Einmündung des Lutherweges, einschließlich des Bereiches zwischen Lutherweg und Leipziger Straße;*
- *der Bereich um den Markt bzw. entlang des Heidegrabens bis zur Bahnstrecke*

Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem Plan Anlage 1 (Seite 7) dargestellt.

Im Zweifel gelten die Angaben des Planes.

Nur durch einen umfassenden sachlichen Geltungsbereich kann ein Mindestmaß an gemeinsamen Gestaltungsvoraussetzungen geschaffen werden. Bestehende bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten unterliegen dem Bestandsschutz, sofern keine Änderungen im Sinne dieser Satzung durchgeführt werden.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Die Ortssatzung gilt für alle baulichen Anlagen und für alle Werbeanlagen und Automaten innerhalb des Geltungsbereiches.
Vorschriften des sächsischen Denkmalschutzes bleiben unberührt.

Dem geringen Alter der Siedlung Kieritzsch am Bahnhof bzw. Neukieritzsch ist es anzulasten, daß es so gut wie keine denkmalgeschützte Bausubstanz gibt. Lediglich die Fabrikantenvilla in der Bahnhofstraße sowie der Bahnhof können als denkmalwerte Gebäude eingestuft werden.

Daneben gibt es aber weitere, das Ortsbild prägende Bauten, bei denen im Zuge von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten das äußere Erscheinungsbild erhalten werden muß.

Besonderer Wert muß dabei auf die Fassadengestaltung und eventuell vorhandene Gliederungselemente gelegt werden.

§ 3 Erhaltung

Die Gebäude oder Gebäudeteile oder andere Anlagen, die in der Liste Anlage 2 bezeichnet sind, sind nach Maßgabe dieser Satzung besonders zu schützen und zu pflegen, weil sie die Ortsgestalt prägen und von städtebaulicher und ortsgeschichtlicher Bedeutung sind.

Sind sie in ihrem ursprünglichen Bestand und Aussehen gestört, sollte bei Umbauten oder Renovierungsarbeiten geprüft werden, ob eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes möglich und sinnvoll ist.

Ist ein Abbruch unumgänglich, kann für die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbare äußere Erscheinung eine Kopie des alten Baues verlangt werden.

Die in dieser Satzung vorgesehenen Ausnahmen sind auf diese Häuser nicht oder nur unter Anlegen eines sehr strengen Maßstabes anzuwenden.

C

§ 4 Abstandsflächen und ähnliche Grenzabstände, Belichtungsbereiche und Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens

Zur Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung des Ortskernes, der Gebäudegestalt und zur Wahrung eines geschlossenen Straßenbildes können für den Bereich dieser Satzung geringere Abstände als die in § 6 Abs. 4 und Abs. 6 SächsBO vorgeschriebenen und geringere Maße als die in § 6 SächsBO erforderlichen als Ausnahme zugelassen oder gefordert werden. Bei Neubauten ist dabei ein besonders strenger Maßstab anzulegen.

Der überwiegende Teil der Parzellen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Neukieritzsch ist relativ locker bebaut. Die Bebauung orientiert sich dabei entlang dem bestehenden Erschließungssystem. Die Parzellen haben in der Regel zur Straße hin ihre schmale Seite. Auch bei einer optimalen baulichen Ausnutzung der Parzellen sollte diese durchbrochene Bebauung durch seitliche Abstände erhalten bleiben.

Ein (Mindest-) Maß für die im Bereich dieser Satzung als Ausnahme zugelassenen geringeren Abstände anzugeben ist nur schwer möglich. Jede Angabe würde den in dem unterschiedlich bebauten Ortskern herrschenden Verhältnissen nicht gerecht werden.

Geringere Maße sollen nur als Ausnahme zugelassen werden. Es kann aber auch der Fall sein, daß eine enge und geschlossene Bebauung aus Gründen der Ortsgestalt gefordert werden muß.

Bei Neubauten soll ein besonders strenger Maßstab angelegt werden, um dadurch das Interesse an der Erhaltung und Pflege der alten Bauten zu erhöhen.

D

Das Gefüge des Ortes, seine Gestalt, bestimmen die Einzelvorhaben. Neubauten und Umbauten müssen sich in dieses Ortsgefüge einordnen.

Bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich so auszuführen, daß sie das vorhandene Orts- und Straßenbild nicht negativ verändern oder stören, sondern zur Bewahrung der Eigenart des Bildes des Ortskernes von Neukieritzsch beitragen.

Nicht vordergründig nostalgische Nachahmungen sind erwünscht, sondern die Berücksichtigung wesentlicher traditioneller Merkmale, wie sie in der Nachbarschaft anzutreffen sind.

Die bauliche Maßnahme sollte sich "bruchlos" einfügen. "Bruchlos" heißt dabei, ohne gewollten Gegensatz, mit den Mitteln, Formen und Details die schon vorhanden und die typisch für den Ort sind. Entwicklungen und Ideen werden dadurch nicht behindert, sondern nur in eine bestimmte Richtung gelenkt.

Die aufgeführten Punkte sind als unvollständige Aufzählung anzusehen und sollen aufzeigen, worauf besonderer Wert zulegen ist.

§ 5 Vorschriften zur Gestaltung

(1) Allgemeine Anforderungen

Alle baulichen Anlagen und alle Werbeanlagen müssen sich in den Charakter des Ortskernes bruchlos einfügen.

Dies gilt besonders für:

- *die Stellung der Gebäude zueinander und zum öffentlichen Raum;*
- *den Umriß der Gebäude, deren Maßverhältnisse und gilt weiterhin für die Massen und Größenverhältnisse zwischen benachbarten Gebäuden;*
- *die Fassadengestaltung, deren Gliederung und Farbgebung, ebenso für die Verteilung der Fensteröffnungen und die Materialwahl;*
- *die Geschlossenheit des Straßenbildes und der Dachlandschaft;*
- *Größe, Verteilung, Farbgebung und Beleuchtung der Werbeanlagen.*

Der Charakter des Ortskernes wird im wesentlichen durch das Nebeneinander von Einzelhäusern geprägt.

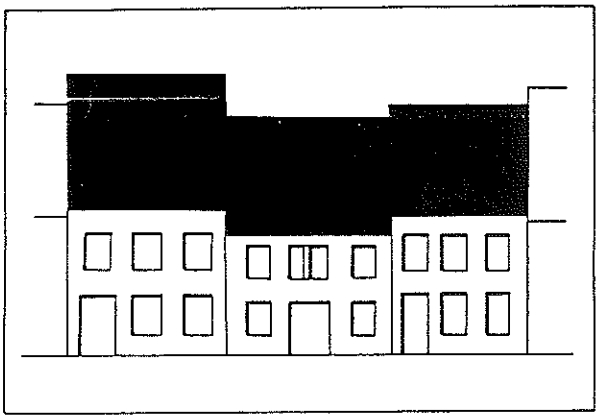
Durch entsprechende Vorschriften soll erreicht werden, daß dieser Charakter nicht durch vollkommen fremde und störende Bauten , bzw. Neubauten zerstört wird.

Die Geschlossenheit des Straßenbildes ist besonders wichtig. Die Hauptbaukörper mit teilweise vorgelagerten Freiräumen (Vorgärten) bilden die straßenbegrenzende Struktur. Sie fassen den Straßenraum und lassen ihn nicht in Freiräumen zerfließen. Durch eine teilweise Neuordnung der Nebengebäude und -anlagen können die rückwärtigen Hofbereiche als Freiräume qualitativ besser gestaltet werden. Dabei müssen sich neu errichtete Nebengebäude und -anlagen gemäß der ursprünglichen Struktur in den rückwärtigen Bereich der Grundstücke orientieren.

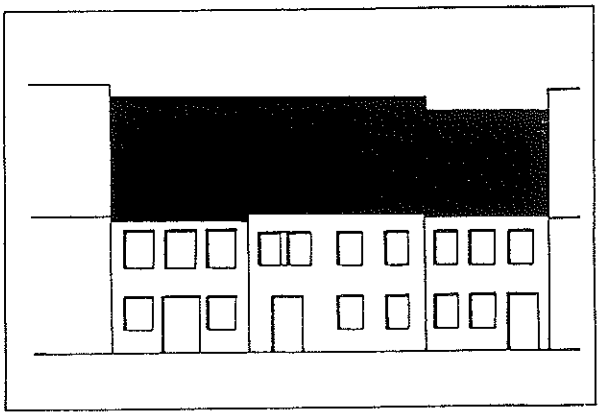
Bei der Aneinanderreihung von Gebäuden mit der gleichen Gebäudestellung werden Richtungen definiert. Bei der Gebäudestellung unterscheidet man zwischen der Trauf- und der Giebelständigkeit.

(2) Baukörper, Firstrichtungen und Traufhöhen

Baukörper müssen sich in den Bereichstypus einfügen. Bei Neu- und Umbauten sind die alten Grundstücksbreiten, Baufluchten, Firstrichtungen und die Traufhöhe beizubehalten, bzw. wieder herzustellen, wenn dies aus historischen und städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Bei Neubauten anstelle von Altbauten können größere oder geringere Traufhöhen gefordert werden, wenn die Stadtgestalt dies erfodert, oder die alte Traufhöhe im Gesamtgefüge als Störung anzusehen war.
Zwei nebeneinanderliegende Gebäude dürfen nicht die gleiche Traufhöhe haben, Mindestunterschied: 0,40 m.



Ungleiche Traufhöhen



Gleiche Traufhöhen

Im Ortskern von Neukieritzsch sind die Gebäude traufständig angeordnet. Giebelsituationen treten seltener auf.

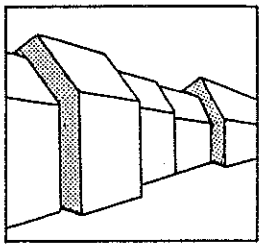
Grundsätzlich sollte diese Strukturverteilung beibehalten werden. Giebelständige Gebäude können nur an der Stelle vorgesehen werden, an der es aus dem städtebaulichen Zusammenhang gerechtfertigt ist.

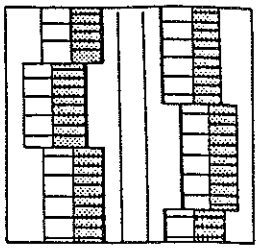
Da als Gebäudeform das freistehende Haus dominiert, sollten lange Fassadenreihen vermieden werden. Ausnahmsweise zugelassene längere Fassaden bzw. Fassadenreihen sind in einzelne Abschnitte gestalterisch zu gliedern.

Werden bei Neubauten oder Umbauten Grundstücke zusammengelegt, dann sind die Fassaden in der Breite der alten Grundstücke durch gestalterische Mittel so zu gliedern, daß nicht der Eindruck von einheitlichen und durchlaufenden Fassaden entsteht.

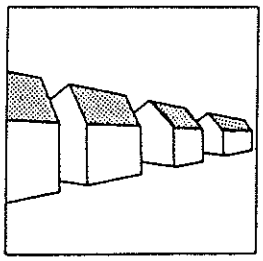
Traditionelle, erprobte Baustoffe und handwerksgerechte Konstruktionen tragen zur Erhaltung eines menschlichen Maßstabes bei. Die Haushöhe kann der Betrachter an der überschaubaren Zahl der Geschoße mit dem Sockel-, Brüstungs- und Fensterband, den Gesimsen und Traufen ablesen.

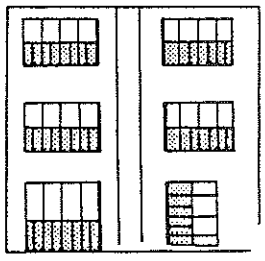
Einige Gebäude sind durch Zwerchhäuser bzw. -giebel gegliedert, viele Gebäude tragen Dachaufbauten unterschiedlichster Form.

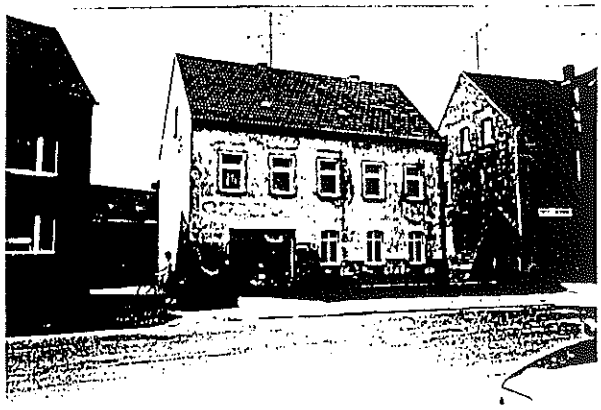




Geschlossene Bauweise







Offene Bauweise

Die Dachausbildung und die farbliche Erscheinung der Dächer haben einen entscheidenden Anteil am Charakter der Städte und Gemeinden.

Das Dach beeinflußt nachhaltig die Proportionen eines Hauses. Es macht die Dimensionen eines Gebäudes für den Betrachter einschätzbar und vermittelt durch seine Schutzfunktion Geborgenheitsgefühl.

Die Summe der Dächer, die Dachlandschaft, kennzeichnet das Straßenbild mit und charakterisiert den Ort aus größerer Entfernung im Landschaftsraum.

Leichte, kaum spürbare Abweichungen in der Dachneigung, Versätze bei Trauf- und Firsthöhen, die Farbnuancen der unterschiedlich gealterten Materialien bringen die kleinen Unregelmäßigkeiten, die den Reiz eines gewachsenen Ortskerns ausmachen.

Betrachtet man die Dächer von Neukieritzsch von oben, so ist im Ortskern heute eine sehr differenzierte Dachlandschaft erkennbar. Tritt auch das Satteldach oft in Erscheinung, so kann man aber dennoch bei der Vielzahl der weiteren Dachformen nicht von einer Dominanz dieser Dachform sprechen. Hier drückt sich auch in der Dachgestaltung die Eigenständigkeit der bestehenden Gebäude aus. Die überwiegende Orientierung der Dachfirste ist entlang der Straßenzüge, d.h. die Gebäude sind traufständig orientiert

(3) Dachausbildung, Dachlandschaft

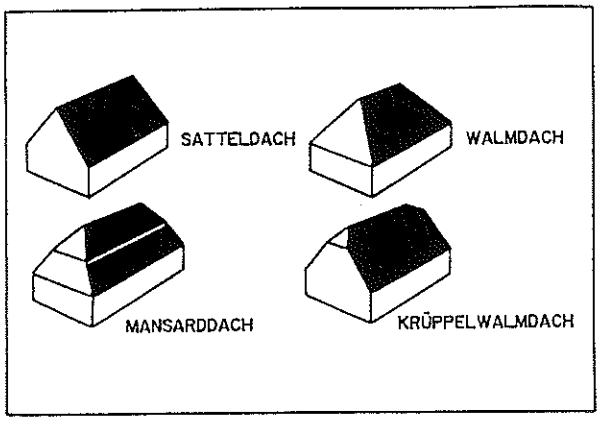
Alle Gebäude und Gebäudeteile erhalten ein Satteldach von mehr als 35° Neigung.
Ausgenommen davon sind durch Bebauungspläne anders festgesetzte Dachneigungen in speziell abgegrenzten Bereichen.
Die Dachflächen erhalten eine naturrote Farbgebung.

Bei der Neugestaltung von Dächern sind Form und Neigung an die herkömmliche, umgebende Bebauung anzugleichen.

Walm- und Krüppelwalmdächer sind an Gebäuden in besonderer städtebaulicher Stellung zu sehen und sollten sich auch nur auf solche beschränken. Auch einige Mansarddächer sind anzutreffen.

In einem gewachsenen Ortskern wirkt das Flachdach als störender Fremdkörper und muß daher auf untergeordnete, kleinvolumige Nebenbauten beschränkt bleiben. Ein Flachdach sollte dort angeordnet werden, wo es in einer Gesamtkonzeption angemessen ist und seinen Wert hat.

Für Gebäude mit besonderer städtebaulicher Stellung oder aufgrund des historischen Befundes kann ein Walm- oder Mansarddach vorgesehen werden. Krüppelwalme sind ebenfalls auf Gebäude in besonderer Stellung zu beschränken.
Nebengebäude erhalten geneigte Dächer.



Flachdächer können ausnahmsweise für untergeordnete Nebengebäude und eingeschossige Hofüberbauungen, soweit sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind oder wenn das Dach als Terrasse ausgebildet und den Obergeschossen als Freifläche zur Verfügung steht zugelassen werden.

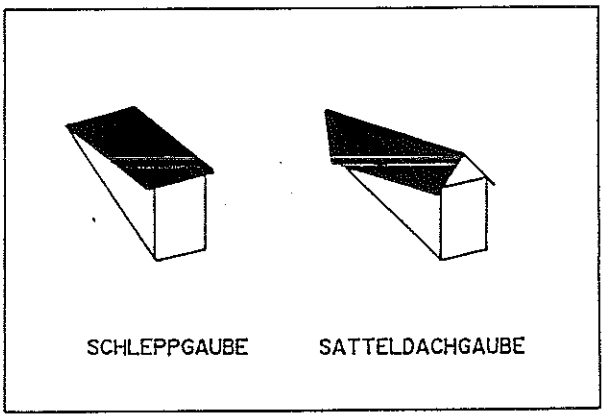
Dachaufbauten sind als stehende Einzelgauben auszuführen. Bei mehreren Gauben muß der Zwischenraum zwischen den Einzelgauben mindestens 1,0 m betragen, sofern nicht durch die Fensterachsen der Fassade eine andere Anordnung erforderlich ist. Die Gesamtbreite aller Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Firstlänge ausmachen.

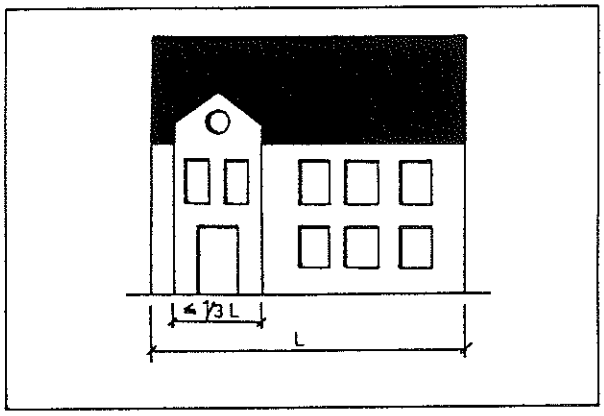
In Neukieritzsch wurden auf den alten Häusern zum Dachausbau Dachgauben verwendet. Auch in Zukunft soll diese Form des Dachausbaus bestimmend bleiben, wobei darauf zu achten ist, daß die Dachfläche nicht zergliedert wird. Anzahl und Dimension der Dachaufbauten müssen der Fassadengliederung Rechnung tragen und die Dachfläche im Zusammenhang erkennbar halten.
Die Lage der Gauben sollte Bezug nehmen zum Gesamtaufbau der Fassade. Vertikale Gebäude- bzw. Fassadenachsen sind aufzunehmen. Auf eine gute Einpassung in die Dachlandschaft ist ebenso zu achten.

First- und Trauflinie dürfen durch den Einbau von Gauben nicht aufgelöst werden. Grundsätzlich sollten keine zu großen, sondern besser mehrere kleinere, gleichgroße Gauben eingebaut werden. Die Gauben haben von der Traufe Abstand zu halten und sind auf gleiche Höhe zu setzen.

Die Lage der Gauben ist auf die Gliederung der Fassade abzustimmen, d.h. die Gauben liegen achsial über den Fenstern der Fassade oder sind symmetrisch über das Dach verteilt. Im letzteren Fall müssen sie vom Ortgang oder Walm einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gauben müssen immer auf einer Höhe liegen. Sie dürfen die First- und die Trauflinie nicht durchbrechen.

Zwerchhäuser sind zur besseren Gliederung traufständiger Häuser zugelassen. Die Breite der Zwerchhäuser darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.





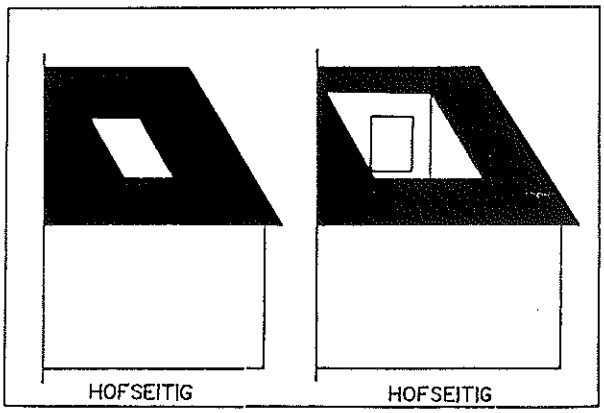
Neben den beschriebenen Dachaufbauten sind in Neukieritzsch auch Zwerchhäuser zu finden.
Da die Gebäude im Ortskern von Neukieritzsch traufständig orientiert sind, ist diese Form der Fassadengliederung zulässig. Dabei ist auch hier die Verhältnismäßigkeit zwischen Dachfläche und Dachausbau zu wahren. Die Breite des Zwechhauses sollte deshalb 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Große liegende Dachflächenfenster und Dacheinschnitte wirken wie Löcher im Dach. Dachfenster kennt die historische Bauweise eigentlich nur als kleine Zinkdachflächenfenster. Sie wurden lediglich zur Durchlüftung und mäßigen Belichtung des Dachbodens eingebaut. Ihre Zahl beschränkte sich auf das unbedingt Notwendigste, um Schwachstellen in der schützenden Dachhaut möglichst gering zu halten.

Zur Wohnraumschaffung wird heute immer mehr auch das Dach beansprucht. Dies erfordert den Einbau von Belichtungsmöglichkeiten und birgt dadurch vielfach gestalterische Probleme.

Der Einbau von Dacheinschnitten und liegenden Dachflächenfenstern sollte unterbleiben. Statt dessen sind Dachgauben zur Belichtung und Belüftung vorzusehen, da sie sich besser in das Ortsbild von Neukieritzsch integrieren lassen.

Dacheinschnitte und liegende Dachfenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden.

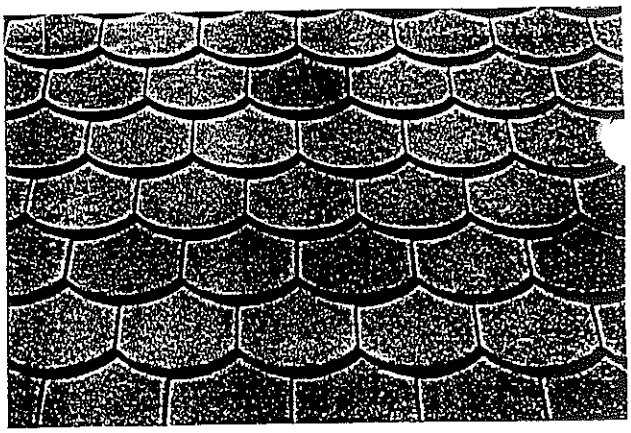


Kann der Einbau von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten nicht vermieden werden, sollte er sich auf die Dachflächen beschränken, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

Sie sollten sich in Zahl und Dimension auf ein Mindestmaß beschränken und auf die Fassadengliederung des Gebäudes abgestimmt sein.

Zur Dachlandschaft gehört auch das Dachdeckungsmaterial. In Neukieritzsch ist der keramische Dachziegel das ursprüngliche Eindeckungsmaterial. Erst in den letzten Jahrzehnten sind einige Dächer mit bituminösem Belag in Form von Pappschindeln versehen worden. Bei der Instandsetzung von Dachflächen bzw. bei der Neuerrichtung von Gebäuden ist wieder der ortstypische Dachziegel einzusetzen.

Alle Dachflächen, auch die Dachflächen der Gauben sind mit Dachziegeln einzudecken. Dies gilt nicht für ausnahmsweise zugelassene Flachdächer.
Bei der nur teilweisen Erneuerung bzw. Reparatur von vorhandenen Dächern können ausnahmsweise andere Materialien, und zwar solche die den vorhandenen entsprechen, verwendet werden.



Ebenso zum Dach gehören Ortgang, Traufe, Rinne und Fallrohr. Auch in diesen "Details am Dach" sollte ein einheitlicher Eindruck entstehen. Die typischen Dachüberstände und Traufgesimsgestaltungen sollten bei Dacherneuerungen erhalten bleiben, ebenso ist die typische Ortganggestaltung, nahezu bündiger Abschluß am Giebel, zu berücksichtigen. Der bei einigen Gebäuden ausgebildete Dachüberstand am Giebel ist zu erhalten.
Regenrinnen und Fallrohre sind sichtbar auszuführen und farblich der Gestaltung der Fassade anzupassen.

Die Traufe soll mit schräggestelltem Traufbrett bzw. Traufgesims, maximaler Überstand 0,40 m, ausgeführt werden, wenn nicht durch die Nachbarbebbauung eine andere Traufausbildung erforderlich ist.

Ausnahmsweise kann bei Neubauten und untergeordneten Bauten auf den Aufschiebling verzichtet werden, wenn dadurch der Charakter des Straßenbildes nicht gestört wird.

Regenrinnen und Fallrohre sind als freihängende Rinnen zugelassen. Ausgeschlossen sind hinter senkrechten Blenden verdeckte Rinnen.

Wie alle anderen Vorschriften dieser Satzung liegen auch den Regeln für die Fassadengestaltung bestimmte Ortsvorstellungen zugrunde. Grundsätzlich gilt der Gedanke, den prägenden Charakter des Neukieritzscher Ortskernes nicht nur zu bewahren, sondern auch zukünftig zu entwikkeln.

Die Fassade ist der Hauptblickpunkt eines Hauses für den Betrachter, der sich im öffentlichen Raum bewegt. Ihre harmonische Gestaltung sollte Anliegen eines jeden Eigentümers und Architekten sein.

Die Fassadenabwicklung ist dabei immer in Verbindung mit der Konzeption des Innenraumes und der Nutzung eines Gebäudes zu sehen. Auch ist sie mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen.

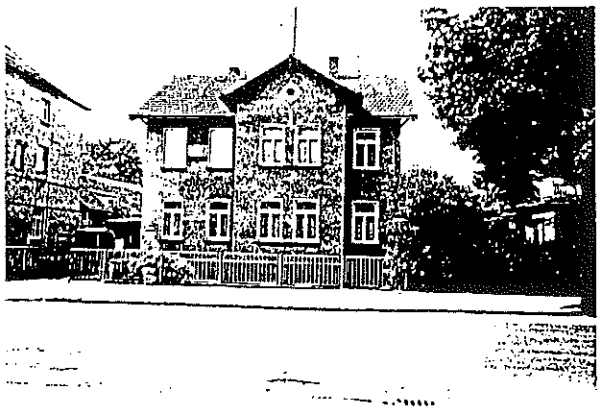
Die Kontinuität eines Ortsbildes hängt jedoch nicht nur vom Rhythmus der Bauten, der städtbaulichen Ordnung ab, sondern auch von solchen "Kleinigkeiten" wie Mauerabdeckungen und Türschwellen, von Farben, von der vertrauten Wiederkehr einer bestimmten Art der Fassadengestalt, des Putzes etc.

Traditionelle, ortsübliche Materialien sind Holz, Naturstein, Ziegel und Putz. Fremd sind Industrieprodukte wie Kunststoffe, Sichtbeton, Stahl, Aluminium, polierter Naturstein, glänzende oder emaillierte Platten, Mosaik, Glas als Fassadenmaterial etc..
Grelle Kontraste sind insbesondere zu vermeiden.

(4) Fassaden

Alle sichtbaren Bauteile sind in traditionellem, ortsüblichen Material herzustellen.

Die Fassaden werden als Putzfassaden ausgebildet.



Zum Teil steht das Haus unmittelbar an der Straße, zum Teil sind zwischen Straßenraum und Hauptgebäude Vorgärten angeordnet.

Der Sockel ist meist zwischen 0,30 und 0,50 m hoch.

Die Fassaden im Ortskern von Neukieritzsch gliedern sich in der Regel in drei Zonen:

- das Erdgeschoß mit dem Sockel, dem Fenster- und Öffnungsband;
- die Obergeschosse mit ihren jeweiligen Fensterbändern;
- das ausgebaute Dachgeschoß mit seinen Gauben bzw. Mansardfenstern;

Bei vorhandenen Störungen in der Gliederung der Fassade ist zu prüfen, ob spätere Umbauten rückgängig zu machen sind.

Die farbliche Fassung der Fassaden ist mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen. Sie ist genehmigungspflichtig nach der SächsBO. Im Falle der Ablehnung des Farbwunsches des Bauherren, ist dies zu begründen und ein alternativer Farbvorschlag zu machen.

Sichtbeton ist nicht zulässig.

Schieferverkleidungen oder -behänge sind nicht typisch für den Ortskern von Neukieritzsch und sind daher unzulässig. Ausnahmsweise können Schieferverkleidungen an Seitenflächen von Dachgauben zugelassen werden.

Für Natursteinarbeiten, wie Sockelflächen, Eingangsstufen, Radabweiser, Fenster- und Türgewände o.ä. sind einheimische Materialien zu verwenden, ebenso für Mauerabdeckungen.

Die Fassaden sind eher schlicht und zurückhaltend gestaltet. Fenstergewände, Gesimse und Putzbänder als Gliederungselemente treten nicht bzw. sehr selten auf. Die Fensteröffnungen sind durch Putzfaschen gefaßt. Die Wände sind mit Glatt- und Kratzputz versehen.

Die vertikale Gliederung des Hauses entsteht durch die senkrecht übereinanderstehenden Fassadenöffnungen, wie stehende Fenster und Türen. Die Trennung der Einzelfenster erfolgt durch konstruktive Pfosten oder Pfeiler.

Bei Renovierung und Umbau von Gebäuden sollte die Gliederung der historischen Fassade erhalten bleiben.

Massive Wandteile, Mauern etc. aus Bruchstein sind steinsichtig zu verputzen. Ausgenommen sind Bruchsteinmauern, welche als Sichtmauerwerk ausgeführt sind.

Zur Gliederung der Fassade sind ab dem 1. OG Erker und Auskragungen zugelassen, die zusammen maximal 1,0 m die Erdgeschoßfluchtlinie überragen dürfen, wenn dadurch der öffentliche Verkehrsraum nicht unzulässig eingeschränkt wird.
Auskragungen über die gesamte Geschoßbreite sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise können größere Überkragungen zugelassen werden, wenn diese bei Ersatz von Altbauten auch schon vorher vorhanden waren.

Vordächer sind nur in Ausnahmefällen zugelassen, wenn sie mit der Fassade eine Einheit bilden. Andere, den Zusammenhang zwischen dem Erdgeschoß und den Obergeschossen stark unterbrechende, herausragende Bauglieder sind nicht zugelassen.

Der Einbau von Arkaden ist nur dann möglich, wenn dadurch der gestalterische Zusammenhang der Fassade nicht gestört wird. Bei Neubauten können entsprechende Arkaden zugelassen werden, wenn die Arkadenöffnungen stehendes Format haben und wenn die Arkadenpfeiler mindestens 0,30/0,30m Querschnitt haben

Wie kein anderes Fassadenelement verleiht das Fenster dem Haus Gesicht und Ansehen. Die Fensterform und deren Gliederung ist ein wichtiges Merkmal für den architektonischen Gesamteindruck. Es gilt eine Harmonie zwischen Funktionalität und ansprechender Optik zu finden, um dieser Bedeutung des Fensters in der Fassade gerecht zu werden.

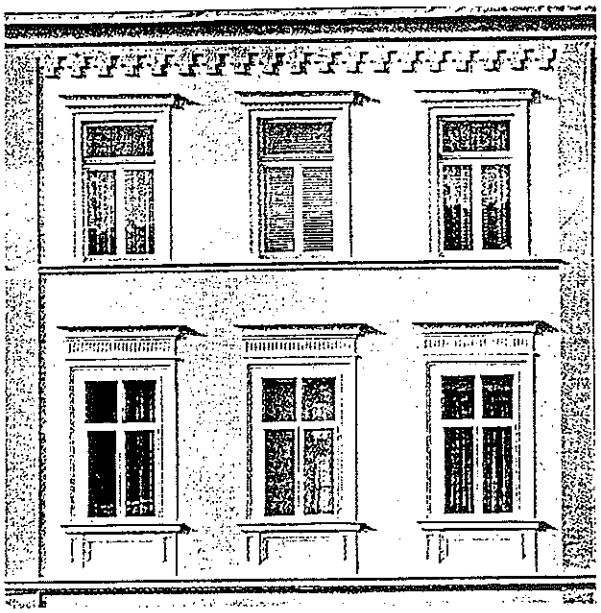
Fenster stellen neben Türen die Verbindung zwischen öffentlichem und privatem Bereich dar. Schöne alte Fenster und Türen sind nicht nur Löcher in der Fassadenwand, sondern reizvolle Detailkompositionen.

Das überlieferte Fenster hat grundsätzlich stehendes Format, d.h. die Höhe ist größer als ihre Breite (Hochformat). Ein entsprechendes Maß kommt durch die menschliche Reichweite zustande. Die Höhe eines Fensters bringt aus physikalischen Gründen relativ mehr Licht für den Raum als die Breite.

(5) Fenster, Schaufenster

1. Fenster

Es sind Einzelfenster aus Holz mit stehendem bis quadratischem Format zugelassen. Sie sind weiß oder, in Abstimmung mit der Farbgestaltung der Fassade, in leichten Erdtönen zu streichen. Holzfenster können auch naturbelassen lasiert werden. Empfohlen wird das Formatverhältnis 1:1,4 , Fensterbreiten über 1,0 m lichtes Maß sind zu vermeiden.

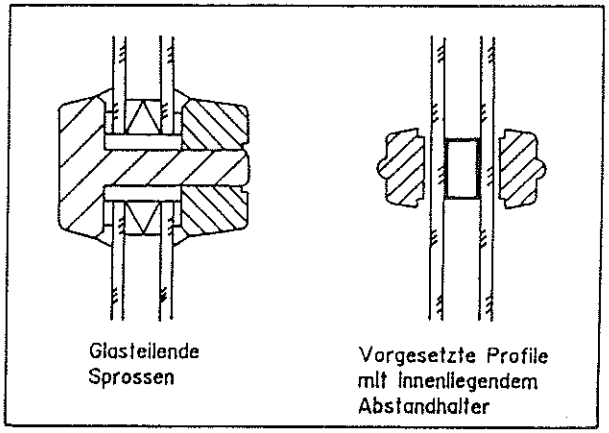


Bei größerem Lichtbedarf können die Fenster ausnahmsweise zu Fensterreihen zusammengestellt werden. Dabei sind die Einzelfenster durch konstruktive Pfosten bzw. Pfeiler voneinander zu trennen.

Fenster, bei denen die Abmessungen der einzelnen Scheibe in der Höhe 0,9 m und in der Breite 0,7 m überschreiten, sind durch Sprossen zu gliedern. Liegende Scheibenformate sind zu vermeiden. Bei Verbund- und Kastenfenstern können innen durchgehende Scheiben angeordnet werden.

Die historischen Fenster haben meist zwei Drehflügel und oft ein Oberlicht. Die Drehflügelfenster sind durch Sprossen gegliedert.

Leider sind Fenster heute oft zum Lichtloch degradiert. Teilungslose Fenster stehen als Loch in der Fassade, die Öffnungen haben in sich keinen Halt.



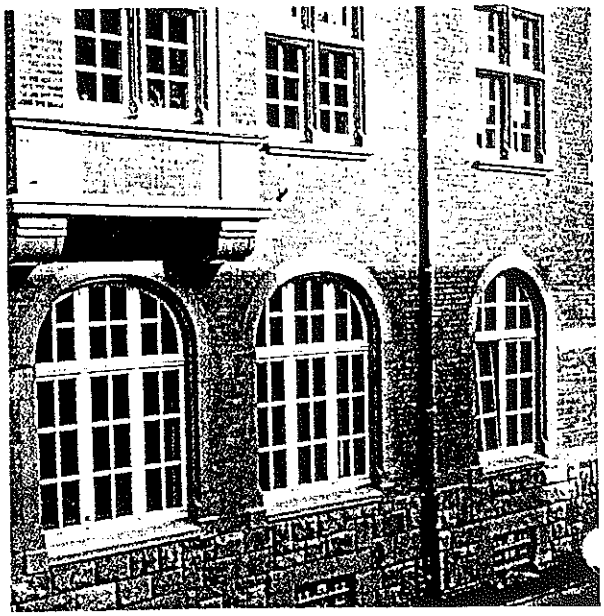
Je nach Fenstergröße und Format wird das Fenster in rechteckig stehende bis quadratische Scheibenformate aufgeteilt. Die Sprosseneinteilung erfolgt immer symmetrisch zur Mittelachse des Fensters.

Aufgrund der begrenzt herstellbaren Scheibengröße wurden die Sprossen des historischen Fensters von ihrer Konstruktion her grundsätzlich massiv und glasteilend ausgeführt.

Bei glasteilender Konstruktion erfordert die heute übliche und dem Stand der Technik entsprechende Isolierverglasung oft stärkere Rahmenhölzer und höhere Sprossenquerschnitte.

Trotzdem ist auf eine schlanke Ausführung (ca. 0,03 m) der Sprossen zu achten, damit die Fenster nicht plump wirken und der Lichteinfall nicht unverhältnismäßig vermindert wird. Der plumpen Wirkung kann auch eine Profilierung der Sprosse entgegengesetzt werden.

Innenliegende Sprossen sind unzulässig.



Beim Wiederherstellen oder beim Auswechseln der Fenster in bestehenden Bauten muß die alte plastische Fenstergliederung, wieder hergestellt werden.

Bei sehr kleinen Fenstern und bei besonderen Gestaltungen oder aufgrund des historischen Befundes, können auch bleiverglaste Fenster verwendet werden. Bei Doppelverglasungen müssen die Bleisprossen außen angebracht werden.

Zwischen den Scheiben eingelegte Sprossen sind unzulässig.

Es können Metallfenster und Kunststoffenster zugelassen werden, wenn sie in ihrem äußeren Erscheinungsbild, besonders aber in ihrer plastischen Profilierung und Sprossenteilung den hier geforderten Fensterkriterien entsprechen.

Glasbausteine sind ausgeschlossen, ausnahmsweise können sie für Öffnungen, welche nicht von öffentlichen Freiflächen oder Straßenräumen einsehbar sind, zugelassen werden.

Bei der Gestaltung von Schaufenstern ist die Einheit der Fassade oberstes Gebot. Größe und Form des Schaufensters sollten nicht ganz ohne Bezug zur ausgestellten Ware sein. Das Schaufenster muß den passenden Rahmen für die Ware bieten und es muß zum Charakter des Gebäudes passen. Das Schaufenster nur ins Erdgeschoß gehören, versteht sich von selbst.

Der Einbau großflächiger Schaufenster in die Fassade ist ein sehr tiefgreifender Eingriff. Hierbei wird die geschlossene Wandfläche aufgerissen und meist ohne Rücksicht auf die Fassade des Obergeschosses umgestaltet und teilweise mit aufdringlicher Reklame verunstaltet.

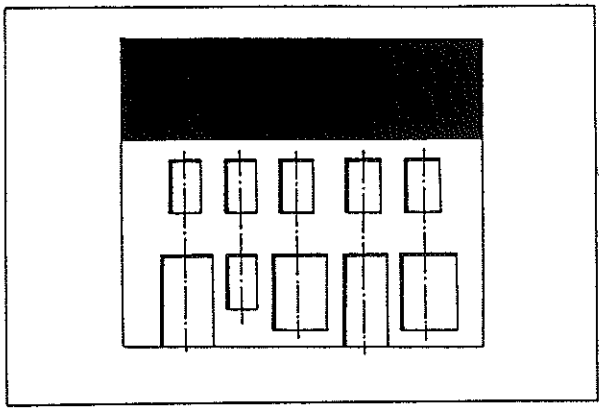
Schaufenster sollten durch trennende Konstruktionselemente gestaltet werden. Dabei sind , wie bei den Fenstern, auch bei Schaufenstern rechteckig stehende bis quadratische Formate für die Fensteröffnungen vorzusehen, die nicht tiefer als die Sockelhöhe des Gebäudes liegen.

Die Gestaltung, Gliederung und Dimensionierung von Schaufensterflächen hat sich an den vorgegebenen Proportionen und Gliederungen des Obergeschosses und der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Der Einbau metallisch eloxierter Schaufensterrahmen, die dann noch bündig mit der Fassadenfläche abschließen, verursacht einen enormen Gestaltverlust.

2. Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zugelassen. Sie müssen stehendes bis quadratisches Format aufweisen und sind durch konstruktive Elemente (Pfosten, Pfeiler) zu unterteilen. Ein verbleibender Wandanteil von 25% im Erdgeschoß soll nicht unterschritten werden.

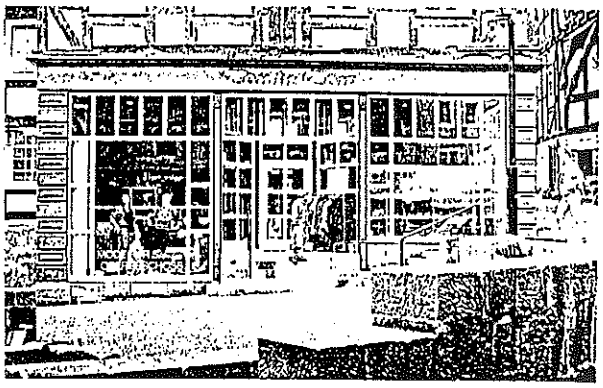


Die Lage der Pfeiler bzw. der Schaufenster ist auf die Gliederung der Gesamtfassade und deren Proportionen auszurichten.

Oft ist auch noch die gesamte Erdgeschoßfassade verkleidet oder verfließt, was nicht nur bauphysikalisch äußerst bedenklich, sondern auch aus gestalterischer Sicht völlig inakzeptabel ist.

Daher sind ortsuntypische Materialien, wie eloxierte Metalle oder glänzende keramische Materialien, zu vermeiden.

Die Pfosten, Pfeiler und Arkadenpfeiler sollten Naturstein- oder Holzbaukonstruktionen entsprechende Querschnitte aufweisen und Ladeneingang und Schaufenster voneinander trennen.



Bei Scheiben mit einer Größe über 4 qm kann verlangt werden, daß diese durch Sprossen oder Oberlichter zu unterteilen sind.

Fensterrahmen sind aus Holz zu fertigen, ausnahmsweise kann Metall oder Kunststoff zugelassen werden, wenn dadurch der Charakter des Gebäudes nicht gestört wird.

Schaufenster können, soweit die öffentliche Sicherheit dadurch nicht beeinträchtigt wird, vitrinenartig bis zu 0,25 m vor die Fassade vorgezogen werden, Sie müssen, einschließlich Rahmen, stehendes Format aufweisen.

Schaufenster dürfen nicht unmittelbar mit der Eingangstür gekoppelt werden.

Zwischen Schaufenster und Tür ist immer ein Pfosten, Pfeiler oder eine Wandscheibe einzubauen.

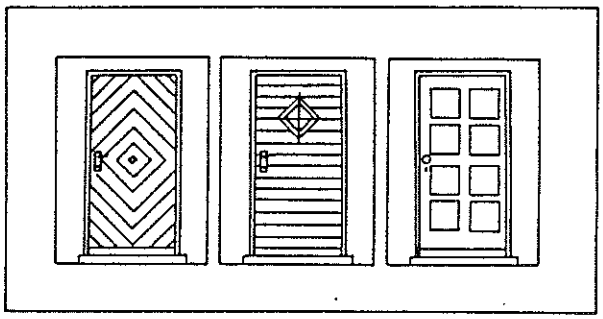
Neben den Fenstern bilden die alten Türen und Tore ein weiteres Schmuckelement am Haus. Sie prägen das Gesicht des Hauses und damit den Charakter der Fassade in einzelnen und des Ortes im ganzen.

Dort, wo diese alten Türen und Tore noch vorhanden sind, sollten vor allem die handwerklich und künstlerisch interessanten renoviert werden, aber auch weniger aufwendig gestaltete Türen und Tore lohnt es zu erhalten. Werden neue Türen eingesetzt, sollte sich ihre Gestaltung an den Vorbildern orientieren.

Gerade die Bauelementeindustrie überschwemmt mit ihrem Angebot und mit ihrer offensiven Werbung so manchen Bauherren. Alte, traditionelle Türen wurden durch "moderne" Metalltüren o.ä. ersetzt.
So ist auch hier das öffentliche Interesse an der Gestaltung dieser Fassadenelemente gegeben. Entspricht die neue Tür schon nicht dem Charakter der Einzelfassade, so hat sie darüber hinaus auch noch Einfluß auf das Erscheinungsbild des Stadtkerns, welches sich erst in der Summe aller Gebäude und Gestaltungsdetails einstellt.

(6) Türen und Tore

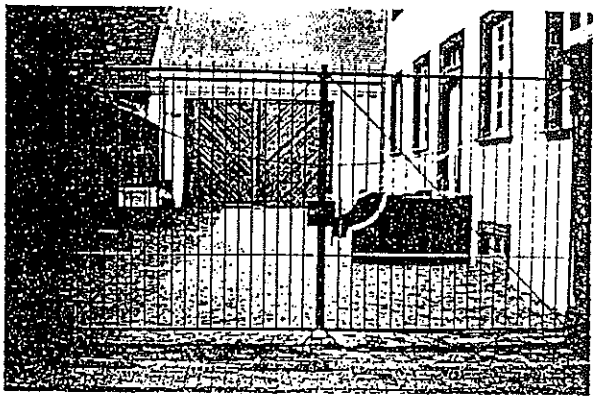
Haustüren müssen, soweit sie handwerklich oder historisch wertvoll sind, an Ort und Stelle verbleiben.



Bei historisch wertvollen Türen kann bei Erneuerungsmaßnahmen, falls erforderlich, eine Kopie in Form, Dimension und Material verlangt werden. Neue Türen sind handwerklich in Holz herzusstellen. Für Ladeneingänge können Glas-Metall-Türen oder Nurglastüren verwendet werden. Nurglastüren dürfen nicht verwendet werden, wenn sie nur unwesentlich zurückgesetzt oder fassadenbündig eingesetzt werden. Garagentore, Werkstattore usw. sind in ihren Sichtflächen aus Holz mit senkrechter oder schräger Verbretterung auszuführen.

Als problematisch erweist sich auch oft der Einbau genormter Bauelemente wie z.B. Garagentore u.ä. in historisch gewachsene Fassaden. Meist passen derartige Elemente nicht in die Fassadengestaltung und erzeugen somit einen nachhaltig störenden Eindruck im Stadtbild. Hier sollte dem Wert einer individuelle Fassade durch eine individuelle Detaillösung Rechnung getragen werden.

Garagen bzw. Garagentore sollen nur in abgeschlossenen Höfen gestattet werden oder nur dort, wo sie die Einheit der Fassaden nicht stören (siehe §6).



Hoftore sind aus Holz oder als einfache Gittertore, vorzugsweise in Schmiedeeisen, herzustellen.

Hölzerne Klappläden sind im Ortskern von Neukieritzsch nicht vorzufinden. Es ist auch nicht anzustreben, ein ortsfremdes Gestaltungselement im Zuge der Sanierung und Modernisierung den Fassaden aufzuzwingen. Klappläden können vorgesehen werden, wenn die Gestaltung der Fassade (Breite der Wandflächen) dies zuläßt und sie dadurch nicht nachhaltig gestört wird. Dies gilt auch für Neu- oder Ersatzbauten.

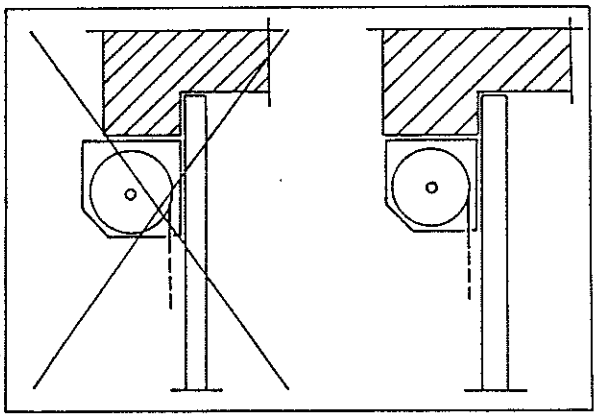
Zum Sonnenschutz und zur Sicherung der Gebäude, besonders im Erdgeschoß, können Rolläden vorgesehen werden. Vorzugsweise sind die Rolläden bzw. deren Kästen in die Gebäude bzw. Fenster zu integrieren. Vor die Fassade kragende Rolladenkästen beeinflussen diese nachhaltig und wirken störend.

Ist eine andere Einordnung nicht möglich und der Schutz durch Rolläden unverzichtbar, so können in die Fensterleibung Rolläden eingesetzt werden. Die Dimension des Rolladenkastens ist auf ein Minimum zu beschränken, der Kasten ist in die Leibung einrücken bzw. darf maximal mit der Fassadenfläche bündig abschließen.

(7) Fensterläden, Rolläden, Markisen

Holzklappläden sind zulässig, wenn die Fassadengestaltung (Breite der Wandscheiben) dies zuläßt.

Rolläden sind als integrierte Bauteile zugelassen. Nicht zulässig sind vor die Fassade kragende, nachträglich eingebaute Rolläden. Ausnahmsweise können nachträglich einzubauende Rolläden zugelassen werden, wenn die in die Fensterleibung eingesetzten Rolladenkästen bündig mit der Fassade abschließen und die Fassadengestaltung nicht gestört wird.



Markisen werden leider nicht nur zum Sonnenschutz verwendet, sondern auch stark für Werbezwecke beansprucht. Sie sollten aber in erster Linie eine funktionelle Bestimmung haben und nicht plakativen Zwecken dienen. Die Gestaltung und Anordnung sollte eher zurückhaltend denn aufdringlich sein und sich dem Gebäude in seiner Erscheinung und Farbe anpassen. Nicht vordergründig das einzelne Gebäude soll durch die Markise betont werden, sondern die Summe der entsprechend gestalteten Markisen z.B. eines Straßenzuges prägen ein Erscheinungsbild.

Markisen dürfen nur als Einzelmarkisen über Schaufenstern angebracht werden. Das zusammenfassen von mehreren, einzelnen Öffnungen unter einer Markise ist nicht zulässig. Markisen dürfen keine Gefährdung des öffentlichen Verkehrsraumes und der öffentlichen Sicherheit hervorrufen und müssen eine lichte Durchgangshöhe von 2,25 m aufweisen. Hochglanzmaterialien und grelle Farben sind nicht zulässig.

E

Nichts ist so sehr geeignet die Gestalt eines Ortes zu stören, als der ungeordnete Einbau von Garagen. Andererseits ist aber gerade die eigene Garage ein wichtiges Anliegen der Eigentümer. Dieses verständliche Streben nach größerer Wohnqualität vereinbart sich jedoch nicht mit dem Blick auf wild gebaute, meist ohne große Ansprüche gestaltete Garagen.

§6 KFZ-Stellplätze und Garagen

Garagen dürfen in die Straßenfronten bestehender Gebäude nicht eingebaut werden. Bereits bestehende Garagen, die den gestalterischen Zusammenhang stören, sind bei Erneuerungsmaßnahmen zu entfernen bzw. entsprechend umzugestalten.

Garagen oder überdachte Stellplätze können nach den Vorschriften dieser Satzung errichtet oder eingebaut werden:

- *innerhalb von abgeschlossenen Höfen;*
- *als abgeschlossene Garagenanlage (Gemeinschaftsanlage), z.B. in Blockinnenbereichen;*
- *im baulichen Zusammenhang bei Neubauten;*
- *ausnahmsweise in Sockelgeschossen bestehender Gebäude, z.B. bei Villen, aber nur, wenn dadurch der gestalterische Zusammenhang nicht gestört wird, bzw. in alten Toreinfahrten, wenn deren ursprüngliche Gestalt und die alten Dimensionen und Materialien beibehalten werden; Ausnahmen können für unterirdische Garagen oder Stellplätze gestattet werden;*

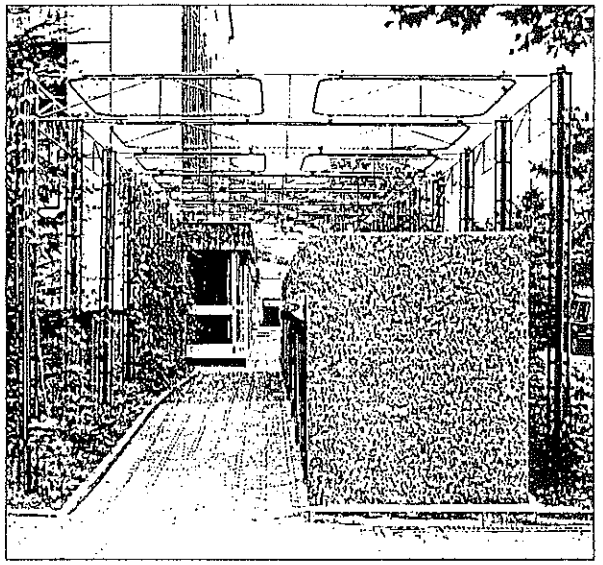
Nicht zu vergessen bei der Sanierung von Gebäuden und der Neuordnung von Grundstücken ist die Frage nach der Unterbringung von Müllbehältern. Da diese Behältnisse in der Regel keinen freundlichen Anblick bieten, sollten sie sowohl in Gebäuden als auch auf den Höfen an gesonderten Plätzen aufgestellt werden, die eine gute Belüftung erlauben. Mülltonnen im öffentlichen Raum sind unzulässig.

Zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens und um störende Einflüsse auf die Umgebung zu vermeiden, sind Geruchsbelästigungen aus Gewerbebetrieben (Gaststätten-WC-Anlagen, Imbißstände etc.) zu vermeiden. Die Forderung, daß Entlüftungen über Dach zu führen sind, ist daher berechtigt. Da dies z.B. bei eingeschossigen Bauten wirkungslos ist, ist der Zusatz, daß solche Entlüftungsanlagen weder durch Geruch noch Geräusch stören dürfen, nötig.

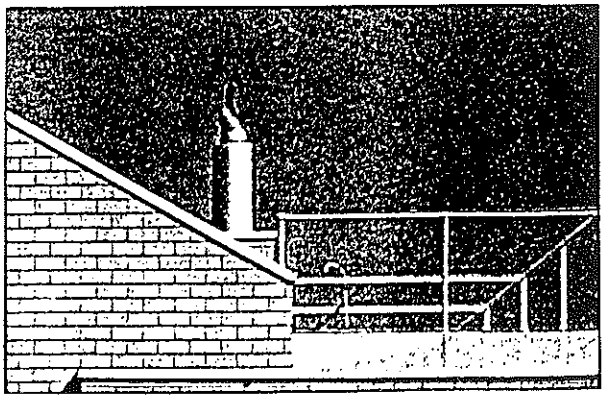
§ 7 Mülltonnen-Standplätze, Entlüftunsanlagen, Immisionen

Für Mülltonnen müssen gut zugängliche, abgeschlossene Räume, die unmittelbar ins Freie entlüften oder Standflächen im Hofbereich geschaffen werden.

Ausnahmsweise kann eine Schachtentlüftung über Dach zugelassen werden.



Entlüftungsanlagen von Gewerbebetrieben oder Gaststätten müssen über Dach geführt werden. Sie dürfen die Nachbarbebauung weder durch Geräusch noch durch Geruch belästigen.



F

§ 8 Mauern, Einfriedungen, Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, private Freiflächen

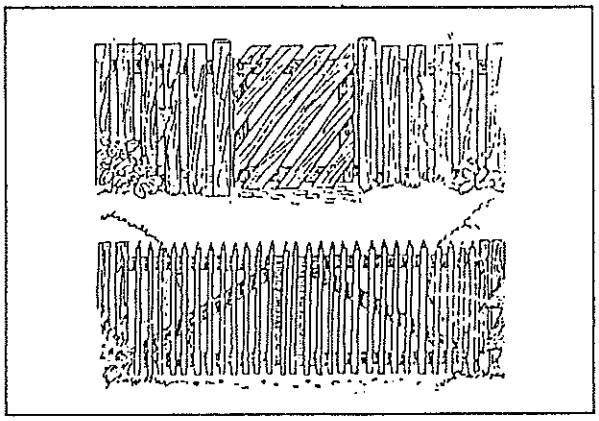
Mauern und Einfriedungen sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Ortsbild nicht zu unterschätzen. Sie umgrenzen Bereiche und können sowohl durch ihre Bauweise als auch durch ihr Material diese Bereich prägen.

Eine Vielzahl von verschiedenen Einfriedungen ruft allerdings nicht eine ebensolche Vielzahl positiver Empfindungen hervor. Es entsteht eher ein chaotischer Eindruck und das ortstypische Erscheinungsbild geht in der Vielzahl der verschiedenen Formen verloren.

Durch eine Beschränkung auf einige, wenige Formen soll der gestalterische Zusammenhang erlebbarer gemacht werden. Die Wiederkehr von ähnlichen Gestaltmerkmalen soll eine Ortsbezogenheit vermitteln.
Bedingt durch die relativ offene Bauweise im Ortstkern von Neukieritzsch ist dieser Punkt des Ortsbildes nicht unerheblich. Vielmehr kann über eine gestalterische Grundlinie hier ein Zusammenhang im Ortskern sichtbar gemacht werden.
Untypisch für einen Ortskern sind dagegen Maschendrahtzäune und solche aus Betonelementen.

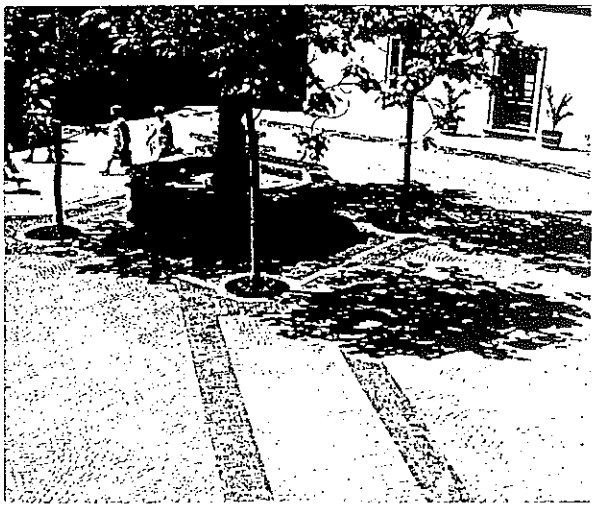
Mauern (z.B. Garten- oder Hof- mauern) sind als Bruchsteinmauern mit Abdeckung zu errichten. Sie können steinsichtig verputzt werden. Es können auch Mauern aus anderen Materialien errichtet werden, diese sind dann aber zu verputzen und abzudecken. Zulässig sind auch Mauern in Sichtmauerwerk, wie z.B. Ziegel bzw. Klinker in gemauertem Verband.

Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit senkrechten Latten zugelassen. Ausnahmsweise können schlichte, vertikal gegliederte Metallzäune zugelassen werden.
Zugehörige, massive Zaunsockel sind wie Mauern auszuführen.



Bei Ausbau und Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze ist der Bodenbelag in landschaftstypischem Naturstein auszuführen, wenn technische, verkehrstechnische oder schalltechnische Gründe nicht dagegen sprechen. Es kann auch natursteinähnliches Betonpflaster eingesetzt werden.

Der gestalterischen Aufwertung (beim Ausbau und der Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze, aber auch der einsehbaren privaten Hofflächen) durch die Verwendung von landschafts- und ortstypischen Natursteinen kommt eine besondere Bedeutung zu. So zieht sich eine "Materialsprache" über die Straßen durch den Ortskern und schafft etwas verbindendes zwischen den einzelnen Bereichen.

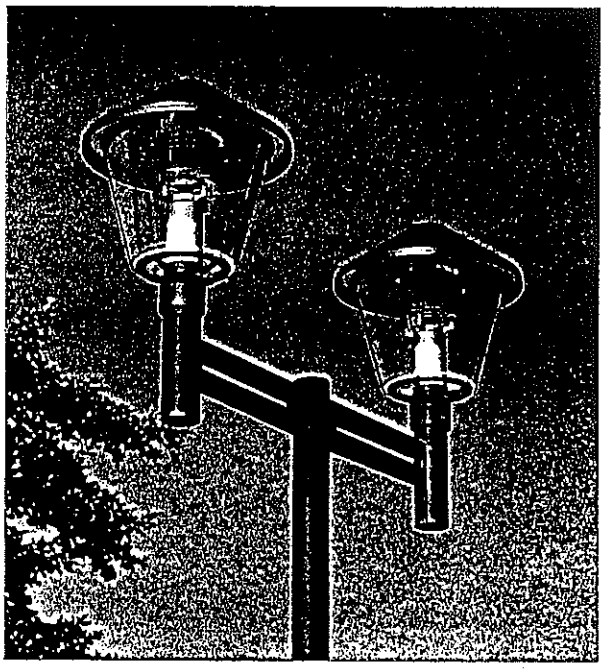


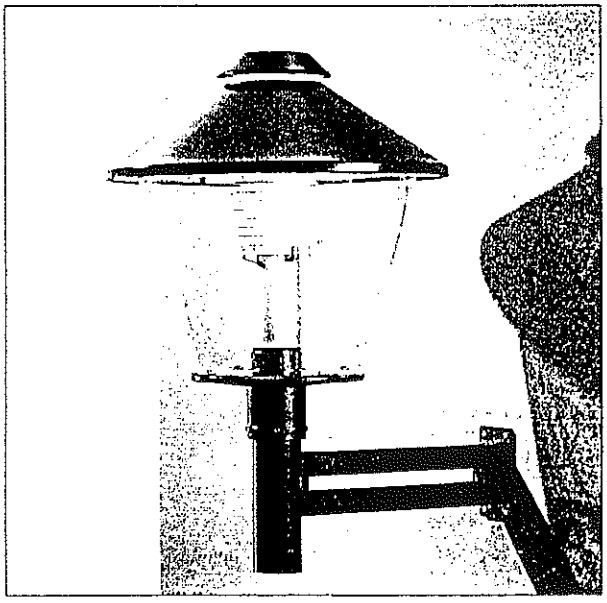
Bei der Befestigung von privaten Hofflächen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, sind landschaftstypische Natursteine zu verwenden. In Ausnahmefällen kann natursteinähnliches Betonpflaster eingesetzt werden.

Zu der Aufwertung des Stadtbildes trägt neben der Oberflächengestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze auch die Beleuchtung dieser in hohem Maße bei.

Ohne historisieren zu wollen, sollten Formen eingesetzt werden, die dem Alter und der Bauweise des Ortskernes Rechnung tragen wie z.B. Laternenformen auf Wandauslegern oder auf Masten. Untypisch sind Leuchten auf Betonmasten, Peitschenmasten oder hängend an Seilen

Bei der Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind Laternenformen auf Wandarmen oder Masten zu verwenden, deren Gestaltung dem Charakter des Ortskernes angemessen ist.





G

Der willkürliche und ungeordnete "Antennenwald" stört die Ortsansicht, insbesondere die Dachlandschaft empfindlich.

Hier ist der technischen Entwicklung zu folgen, die durch große Kabelnetze oder Gemeinschaftsanlagen einen qualitativ hochwertigen Programmempfang ermöglicht und so den Wildwuchs auf dem Dach überflüssig macht.

Bis in die Fassade hinein reichen die gestalterischen Einflüsse und Störungen von Parabolspiegel-Antennen.
Derartige Anlagen stellen Fremdkörper an der Fassade im einzelnen und im Stadtbild im besonderen dar und sind nicht zuzulassen.

§ 9 Antennen

Antennen sind nur unter Dach zulässig.
Ausnahmsweise können Antennen sichtbar über Dach angeordnet werden, wenn auf andere Art und Weise kein ausreichender Empfang gewährleistet werden kann. Der Nachweis darüber ist vom Antragsteller zu erbringen, zB. durch eine Bescheinigung des Bundesamtes für Post und Telekommunikation, daß im betreffenden Bereich ein einwandfreier Empfang nur durch über Dach angeordnete Antennen zu erreichen ist.

Je Anwesen ist nur eine Anlage zulässig.
Parabolspiegel-Antennen sind an der Fassade zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

Werbeanlagen haben die Aufgabe, die Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Sie sind um so werbewirksamer, je größer, bunter und leuchtender sie in den Straßenraum ragen. Dabei versuchen zum Teil einige Werbeanlagen die benachbarten zu "übertreffen". Das Ergebnis ist oft eine Aufreihung plakativer Flächen, die die Charakteristik der Einzelfassade und das positive Empfinden des Straßenbildes, daß Erkennen des Unverwechselbaren stört bzw. unmöglich macht. Sich gegenseitig überschreiende Werbeanlagen sind ihrem Zweck entfremdet, sie sind wirkungslos.

Eine bewußte Ortsgestaltung ist ohne Aussagen zu Art und Umfang von Werbeanlagen, ohne grundlegende Regelungen vergeblich. Dabei soll dem einzelnen Geschäftsmann immer noch genügend Spielraum verbleiben um eine dem individuellen Geschmack und dem Charakter des Hauses entsprechende Werbeanlage anzubringen.

§ 10 Werbeanlagen und Automaten

Wegen der städtebaulichen Bedeutung des Ortskernes werden die genehmigungsfreien Werbeanlagen und Automaten aufgrund § 83 SächsBO zu genehmigungspflichtigen Anlagen erklärt, die einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde bedürfen.

(1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung (Betriebsgebäude) angebracht werden.

Fremdwerbung ist nicht zugelassen.

Je Betrieb ist an jeder Gebäudefront je 10m nur eine Werbeanlage zugelassen.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

Sie sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen und Toren, freistehende Werbeanlagen (Plakat- tafel) sind ebenso nicht zulässig.

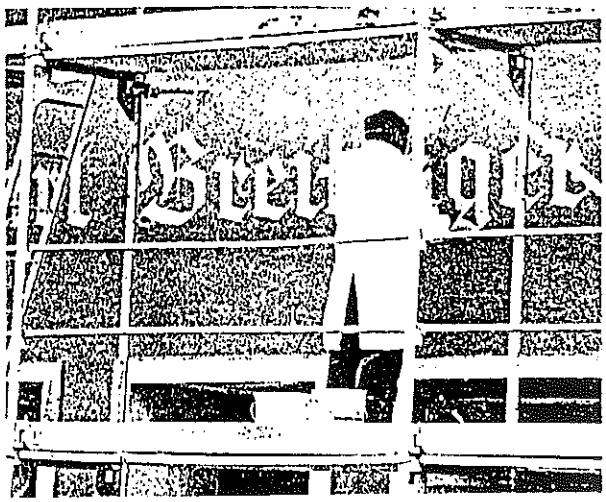
Um die Gebäude im Straßenzusammenhang wieder selbst mehr wirken zu lassen, ist es nötig, die Werbeanlagen in Form, Farbe und Größe der Fassadengestaltung unterzuordnen.

Da die Entwicklung in der Werbebranche nur schwer oder gar nicht abzuschätzen ist, ist es nutzlos festzusetzten, was nicht zulässig ist. Vielmehr ist es sinnvoller, die zulässigen Anlagen zu beschreiben und die Ausnahmen festzusetzen.

Die Werbeanlagen haben sich dem Charakter der Einzelgebäude im Ortskern anzupassen. Werbeanlagen, die einer Großstadt angemessen sind, fügen sich nicht in dieses Erscheinungsbild und werden ausgeschlossen.

Einige Geschäftsinhaber haben bereits bemerkt, daß nicht vordergründig mehr Masse und Geschwindigkeit zählen, sondern daß man in erster Linie mit Qualität werben kann. Dies sollte sich auch nach außen über die Werbeanlage mitteilen, zumal liebevoll gestaltete Details mit Bezug auf den Verkaufsgegenstand des Geschäftes für einen nachhaltigeren "Erinnerungs- effekt" sorgen als vorgefertigte, be- zugslose Werbekästen.

(2) Werbeanlagen dürfen nur in Form von Beschriftungen an der Hauswand oder als Ausleger angebracht werden.



(3) Beschriftungen müssen sich in Form und Farbe dem Bauwerk unterordnen.

Senkrechte Schriften sind nur als auf die Hauswand aufgemalte Schriften zulässig, wenn sie den Charakter der Fassade nicht stören.

Beschriftungen sind in folgenden Ausführungen möglich:

- *als gemaltes Schriftband oder als Einzelbuchstabenschrift unmittelbar auf die Hauswand;*
- *als unmittelbar auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Metalleinzelbuchstaben;*
- *als hinterleuchtete Schrift aus Metalleinzelbuchstaben.*

Die Gestaltung von Reklame und Werbeschriften hat sich einer zurückhaltenden, natürlichen Farbpalette unterzuordnen.

Große Reklameträger, Leuchtbänder und sonstige selbstleuchtende Lichtreklamen dürfen nicht eingebaut werden. Auch bei Neuanlagen sind künftig nur noch folgende Werbeformen anzuwenden:

- als gemaltes Schriftband oder als Einzelbuchstabenschrift unmittelbar auf die Hauswand;

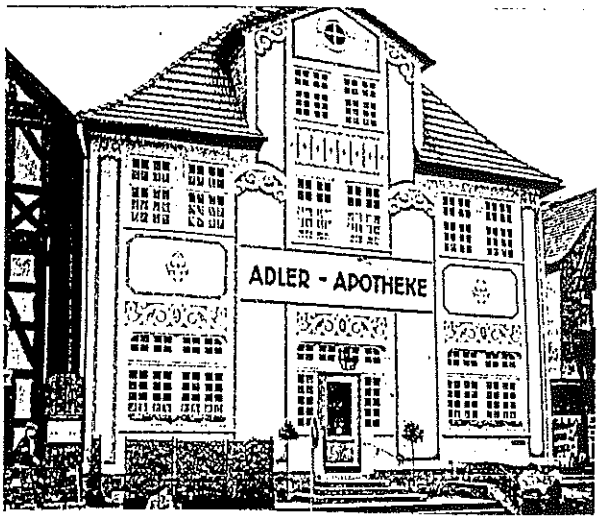
- als unmittelbar auf die Hauswand aufgesetzte Schrift aus Metalleinzelbuchstaben;

- als hinterleuchtete Schrift aus Einzelbuchstaben.

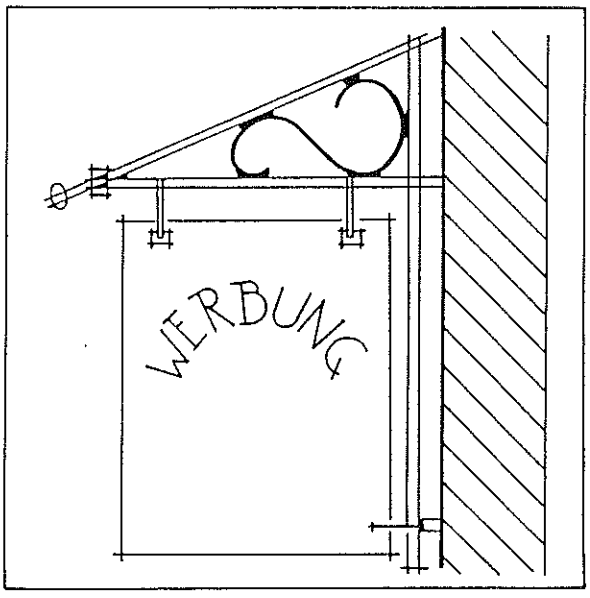
Wesentlicher Bestandteil der Werbeanlage sollte der Hinweis auf den jeweiligen Geschäftszweig bzw. den Ladeninhaber sein. Ein solcher Hinweis kann dezent in die Fassade eingegliedert oder als gestaltetes Detail in Form eines Auslegers angebracht werden.

Handwerkliche Ausleger in traditionellen Materialien sind hier am eindruckvollsten und somit auch am werbewirksamsten. Sie stellen nicht nur den kurzfristigen "Wegweiser" dar, sondern bleiben als langfristiger Orientierungspunkt in Erinnerung.

Nicht zulässig sind selbstleuchtende Schriftkästen, leuchtende Kastenbuchstaben, in Intervallen leuchtende Schriften und Transparente.
Die Schrifthöhe beträgt maximal 0,5 m. Die Gesamtschriftlänge soll in der Regel 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten und ist auf die Proportionen der Fassade abzustimmen.

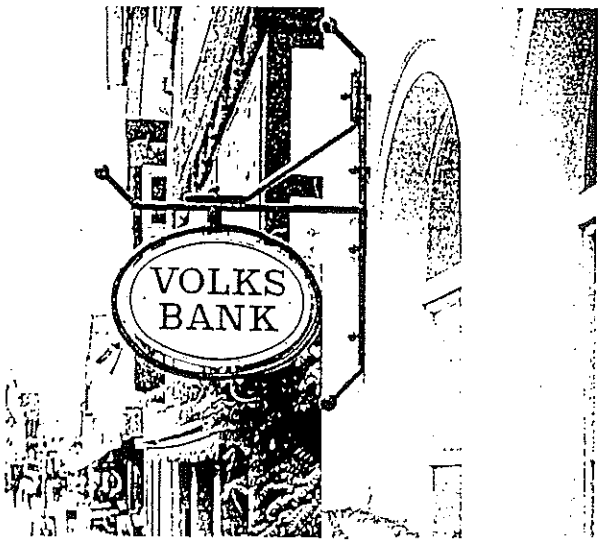


(4) Ausleger sind als nicht selbstleuchtende Ausleger auszubilden. Werden Fußgänger dadurch nicht geblendet, können Ausleger durch kleine Strahler o.ä. angeleuchtet werden.



Ausleger dürfen nicht weiter als 1,50 m in den öffentlichen Straßenraum ragen und sind so anzubringen, daß die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Es ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,25 m einzuhalten. Sie können auch oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Die Auslegerschilder dürfen das Maß von 0,6 qm nicht überschreiten.



Zugeklebte Schaufenster stellen einen Widerspruch in sich dar. Einerseits wird dem Geschäft eine große Einblicksmöglichkeit in der Fassade eingeräumt und andererseits wird diese dann mit Schriften und Plakaten zugeklebt. Schriften und andere Werbeformen sollten nicht mehr als 20% der Schaufensterfläche bedecken.

Automaten werden an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Sie können aber in Geschäftseingängen usw. zugelassen werden.

(5) Alle Anlagen, die ihren Werbezweck nicht mehr erfüllen, sind nach Aufforderung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu entfernen.
Zuständig für die Durchsetzung solcher Maßnahmen ist die Gemeindeverwaltung.

(6) Das regelmäßige, sowie das großflächige Verkleben von Schaufenstern ist nicht gestattet. Werden Schaufenster als solche nicht mehr genutzt, so sind sie durch gestaltete Verkleidungen (z.B. Holzläden) zu verschließen.

(7) Firmenschilder sind am Sitz der Firma zugelassen. Sie haben sich in die Gestaltung der Fassade einzufügen und dürfen eine Größe von 0,30 qm nicht überschreiten.

(8) Werbefahnen sind in der Art von Auslegern bis zu einer Größe von 0,40 qm zulässig. Ausnahmsweise sind größere Fahnen bzw. Schriftbänder im Rahmen von zeitlich befristeten Veranstaltungen zulässig.

(9) Automaten dürfen an Fassaden zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht angebracht werden.

(10) Automaten sind zulässig in Hauseingängen, in Zugängen zu Gaststätten, in Tordurchfahrten und Passagen.

H

§ 11 Genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Vorhaben

Nach den Zielen dieser Satzung ist das Einfügen von baulichen Maßnahmen in den Gesamtkörper des Ortes entscheidend. Daher müssen mit den Bauanträgen und den Bauanzeigen entsprechende Unterlagen vorgelegt werden.

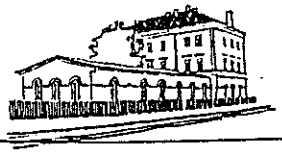
Die Beurteilung der Frage, ob sich das geplante Vorhaben einfügt, läßt sich anhand der vorgelegten Bauantragsunterlagen nicht immer eindeutig beantworten. Insofern ist es erforderlich, daß geplante Vorhaben durch ergänzende Detailpläne näher erläutert und begründet wird.

In jedem Fall sollte jedoch bereits vor Anfertigung der Bauantragsunterlagen ein Abstimmungsgespräch zwischen Bauherren bzw. Architekt und Bauverwaltung stattfinden.

Bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 62 SächsBO und allen anderen Anlagen, die in den Geltungsbereich dieser Satzung fallen, sind zur Genehmigung Unterlagen erforderlich, aus denen hervorgeht, ob das Vorhaben den Vorschriften dieser Satzung entspricht. Dies gilt vor allem für das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung.

In den Unterlagen sind insbesondere die Nachbarbauten maßstabsgerecht darzustellen. Bei Umbauten vorhandener baulicher Anlagen muß der Bestand durch eine maßstäbliche Ansicht bzw. Ansichten belegt werden. Jeder Bauantrag muß durch Fotografien des Bestandes und der Umgebung im Postkartenformat, bzw. im Format 9 x 13 cm, ergänzt werden.

In der Baubeschreibung müssen eindeutige Hinweise auf Materialverwendung und Farbangaben enthalten sein. Auf Verlangen sind Proben des Außenputzes, des Anstriches und sonstiger Gestaltungsdetails vor Ausführung am Objekt anzubringen. Die betreffenden Arbeiten dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn über deren Ausführung entschieden wurde.



Für alle Werbeanlagen sind die erforderlichen Unterlagen durch eine Fassadenzeichnung im Maßstab 1:50 mit allen eingetragenen Werbeanlagen, also auch den vorhandenen und durch Fotos der Fassade sowie der Umgebung zu ergänzen. Ebenso sind das vorgesehene Material, die Art der Ausführung und die vorgesehenen Farben darzustellen und zu beschreiben. Falls eine Werbeanlage beleuchtet werden soll, ist dies besonders zu begründen.

§ 12 Ausnahmen und Befreiungen

Eine Bestimmung über Ausnahmen und Befreiungen ist unerläßlich. Hier gilt auf jeden Fall der § 68 SächsBO.

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 68 SächsBO.

§ 13 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind neben dem Satzungstext folgende Anlagen:

1.) Anlage 1: Plan des räumlichen Geltungsbereiches

2.) Anlage 2: Liste der schutzwürdigen baulichen Anlagen

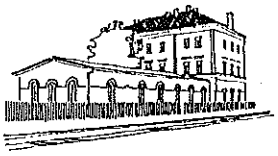
Die Anlage 2 ist informeller Bestandteil der Satzung, da die Festsetzung als Denkmal nicht im Rahmen dieser Satzung erfolgt.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

Ohne eine Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist eine geordnete stadtgestalterische Entwicklung in Frage gestellt und diese Satzung wertlos.

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen Anordnung zuwider handelt, kann gemäß § 81 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM belegt werden. Grundlage für die Höhe der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrig- keit und der Vorwurf, der denje- nigen trifft, der die Satzung nicht beachtet hat.

(2) Nach § 81 Abs 5 SächsBO ist die zuständige Verwaltungsbehörde die untere Bauaufsichtsbehörde



§ 15 Inkrafttreten

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

Nach Veröffentlichung liegt die Satzung im Bauamt zur Einsichtnahme aus.

Hinweise nach § 4 Absatz 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächs GemO):

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 Sächs GemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Sächs GemO zustande gekommen 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,*

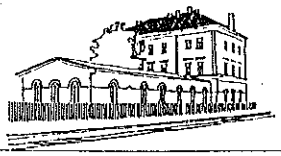
2. *Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,*

3. *der Bürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 Sächs GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,*

4. *vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 Sächs GemO genannten Frist*

a) *die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder*

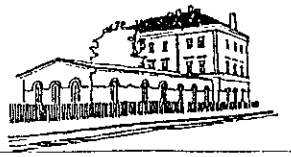
b) *die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.*



Neukieritzsch, den .....

i.V.

Brigl
Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Neukieritzsch für das Gebiet des Ortskernes vom 15.03.1994.

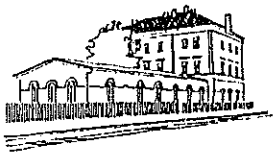
Anlage 2

LISTE DER SCHUTZWÜRDIGEN BAULICHEN ANLAGEN

(Vergl. Anlage 3: Plan der schutzwürdigen baulichen Anlagen)

Vorbemerkung: Die Liste basiert auf der Kreisdenkmalliste des Kreises Borna (Beschluß-Nr.: 125 / 12 / 91).
Zusätzlich wurden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung als erhaltenswert eingestuften Gebäude aufgeführt.

Straße	Haus-Nr.	Bemerkungen
Bahnhofstraße	18	Fabrikantenvilla, Denkmalverdacht
Am Markt		Lutherdenkmal, Denkmalverdacht
Bahnhofstraße	1	Bahnhofsgebäude Neukieritzsch erhaltenswertes Gebäudeensemble
Bahnhofstraße	13	Erhaltenswertes Gebäude
Bahnhofstraße	34	Post, erhaltenswertes Gebäude
Straße des Friedens	1	Ehem. Rat der Gemeinde, erhaltenswertes Gebäude



LITERATURLISTE

Bahnhof Kieritzsch - Chronistische Skizzen,
Jubiläumsbroschüre der Gemeindeverwaltung Neukieritzsch,
Herausgeber Gemeindeverwaltung Neukieritzsch, 1992;

Reinhard Roseneck, Eberhard Semmler
Stadtgestalt und Außenwerbung, Schutz historischer Altstädte und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
GEMINI DS, Düsseldorf, 1990;

Bachtler-Störtz + Partner, Dipl.-Ing. F. Böhme, Dipl.-Ing M. Braun
Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung Stadt Groitzsch
Kaiserslautern 1991;

Bachtler-Störtz-Böhme, Dipl.-Ing. R. Bachtler, Dipl.-Ing. A. Single
Gestaltungssatzung Stadt Hachenburg
Hachenburg/Kaiserslautern 1993

GESTALTUNGSSATZUNG NEUKIERITZSCH

ANLAGE 1

PLAN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- FIRSTRICHTUNG
- PULTDACH
- FLACHDACH
- MANSARDDACH
- WALMDACH
- KRÜPPELWALMDACH
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- HAUSEINGANG EINFAHRT

BACHTLER · STÖRTZ · BÖHME