

Gestaltungssatzung der Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Teilgebieten der Gemeindeverwaltung Bertsdorf-Hörnitz nach der Sächsischen Bauordnung (Sächs.BO)

Aufgrund der Sächsischen Gemeindeordnung vom 14.06.1999 § 83 Sächs.BO hat der Gemeinderat der Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz in seiner Sitzung am 26.05.04 mit Beschluss Nr. 16/2004 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift beschlossen:

§ 1 - Ziel der Satzung

Die Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz zählt zu den Gemeinden der Oberlausitz, deren historische Besiedlungsformen noch weitgehend erhalten geblieben sind. Der Ortsteil Bertsdorf ist ein langgestrecktes Waldhufendorf. In nahezu gleichmäßigen Abständen markieren große Bauerngehöfte den Siedlungsrand, während sich dazwischen in der Dorfaue zahlreiche Umgebendehäuser und Fachwerkbauten dicht aneinander drängen. Diese Häuser sind wichtige Zeugnisse unserer Geschichte und der Baukunst und tragen maßgeblich zur Heimatverbundenheit der Bewohner bei. Die gepflegten Fachwerkhäuser werden auch von zahlreichen Gästen immer wieder bewundert.

Der Ortsteil Hörnitz ist eine slawische Ortsgründung, von der man keine genaue Jahreszahl kennt. Die ersten Siedler legten einen Dorfrundling in einer fruchtbaren Flussaue an.

Ziel dieser Gestaltungssatzung ist es, die historische Eigenart des Orts- und Straßenbildes zu wahren und vor Verunstaltung zu schützen. Die getroffenen Regelungen sollen zur guten Baupflege beitragen und erreichen, dass sich Neu-, Um- und Anbauten in die schützenswerte Eigenart unseres Dorf- und Landschaftsbildes einfügen.

Die Anforderungen sind in zwei Kategorien unterschiedlich bewertet. Einige erstrecken sich über den gesamten Geltungsbereich der Satzung, andere nur auf Teile. Entsprechende Bestandsaufnahmen sind vorausgegangen.

Die sonstigen Vorschriften der Bauordnung und die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen sowie die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung bleiben unberührt. Insbesondere die in der Anlage zu dieser Satzung als Baudenkmäler aufgeführten Gebäude, die das historische Erscheinungsbild prägen, unterliegen darüber hinaus den Vorschriften des Denkmalschutzes.

§ 2 - Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die durch den beiliegenden Plan 1 „Geltungsbereich“ abgegrenzten Teilbereiche der Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz bestehend aus 2 Kategorien A und B mit unterschiedlicher städtebaulicher Bedeutung. Kategorie A gilt für Bereiche, die einer besonderen Rücksichtnahme aufgrund ihres hohen Anteiles wertvoller Altbauten bedürfen. Kategorie B gilt darüber hinaus für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 3 - Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen sowie die Errichtung, Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

§ 4 - Abstandsflächen

Zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart können im Geltungsbereich dieser Satzung die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 4 und 6 Sächs.BO unterschritten werden.

§ 5 - Dachformen

- (1) Das Erscheinungsbild der durch Steildächer geprägten Dachlandschaft ist zu wahren. Zulässig sind steilgeneigte, symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45 – 60° (Kategorie A) bzw. 30 – 60° (Kat. B), deren Firste in der Regel parallel zur Straßenachse und zur Geländeneigung anzuordnen sind (traufständig).
- (2) Anbauten (Abseite) dürfen mit Pultdächern an die Hauptbaukörper angeschlossen werden, sofern die Dachneigung 30° nicht unterschreitet.
- (3) Drenpel sind zulässig, wenn sie nachweislich dem historischen Bestand entsprechen.
- (4) Der Dachüberstand ist an der Traufe mit 10 – 50 cm, am Ortgang mit 10 – 30 cm vorzusehen.
- (5) Ein Verspringen der Traufhöhe innerhalb der öffentlich einsehbaren Fassaden ist nicht zulässig.

§ 6 - Dachdeckung

- (1) Steildächer sind mit naturroten keramischen Biberschwanzdachziegel oder Naturschiefer einzudecken. Bei untergeordneten Gebäuden und Landwirtschaftsbauten sowie im Geltungsbereich der Kategorie B sind auch Falzziegel zulässig.

Blaue Kunstschiefer, welche dem Naturschiefer im Aussehen gleichwertig sind, werden gestattet. Engobierte (glasierte) Dachziegel, glatte oder gewellte Platten, glänzende Materialien, Dachpappe oder Folie sind unzulässig.

- (2) Andere Arten von Dachdeckung sind nur zulässig, wenn sie nachweislich dem historischen Bestand entsprechen.
- (3) Die Dacheindeckung der einzelnen Baukörper ist einheitlich vorzunehmen. Dachaufbauten und Anbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

§ 7 - Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten, liegende Dachfenster und Dacheinschnitte sind so anzuordnen, dass weder die geschlossene Fläche des Daches aufgelöst, noch der First, die Traufe oder der Ortgang unterbrochen werden. Die Dachfläche von Dachaufbauten ist gestaltungs-, material- und konstruktionsmäßig in die übrige Dachfläche einzubinden. Ein Nebeneinander verschiedener Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche ist nicht zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind als Fledermausgauben (Hecht, Ochsenauge) zulässig. Die Dachneigung der Schleppgauben darf nicht mehr als 15° von der Dachneigung der Hauptdachfläche abweichen.
- (3) Stehende Giebelaugen können zugelassen werden, wenn im Straßenraum solche bereits vorhanden sind. Die Lage der Gauben muss auf die Fassadengliederung Bezug nehmen.
- (4) Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 2.00 m zu seitlichen Ortgängen und von 1.00 m jeweils zu First und Traufe haben.
- (5) Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten ist mit max. 1/3 der Höhe des entsprechenden Dachgeschosses zulässig.
- (6) Dacheinschnitte sind im Geltungsbereich Kategorie A nicht zulässig, im Geltungsbereich Kategorie B straßenseitig nicht zulässig.
- (7) Dachliegefenster über 0,5 qm Größe, die von öffentlichen Verkehrsräumen (und Wanderwegen) aus eingesehen werden können, sind im Geltungsbereich der Kategorie A nicht zulässig.
- (8) Schornsteine dürfen vom First nicht weiter als 1,50 m entfernt liegen. Zum Ortgang ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Der Abstand von Entlüftungsrohren darf 1,50 m zur Traufe und 2,0 m zum Ortgang nicht unterschreiten. Leichte Entlüftungsrohre sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

§ 8 - Hausgrößen

- (1) Um die Gesamterscheinung eines Ensembles als Einheit zu erhalten, müssen die einzuordnenden Häuser oder Anbauten die vorhandene Maßstäblichkeit im ganzen und im Detail und den Charakter des Straßenzuges einhalten.
- (2) Die straßentypischen Fassadenbreiten, Traufhöhen und Geschoszzahlen sind zu erhalten.
- (3) Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelseite freistehender Häuser soll ein Verhältnis von 1,5 : 1 *cm* nicht unterschreiten. Richtwert für die Giebelbreite 6,0 – 12,0 m.
- (4) Die Geschosshöhen müssen den straßentypischen Geschosshöhen entsprechen. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.
- (5) Die Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 0,60 m über gewachsenem Erdreich liegen. Die Fußbodenhöhe im 1. Obergeschoss darf sich max. 0,60 m von der Nachbarfassade in der Höhe versetzen.
- (6) Anbauten sind nur zulässig
 - a. an der Abseite
 - b. als Hausverlängerung, wenn die Dachform dabei nicht verändert wird
- (7) Zeitlich begrenzt auf das Winterhalbjahr dürfen Vorhäuschen aus Holz als Windfang aufgestellt werden, sofern ein Windfang innerhalb des Hauses nicht eingebaut werden kann. Sie sind spätestens bis zum 31. März jedes Jahres wieder zu entfernen. Massive Vorbauten sind unzulässig.

§ 9 - Material

- (1) Zugelassen sind bodenständige, ortstypische Materialien, die sich nach Art und Farbe in die historische Umgebung einfügen.
- (2) Für die Wandfläche ist Putz, Holzfachwerk, Holz- und Naturschieferbekleidung zulässig. Großflächig strukturierte Putze, Sichtmauerwerk, Blech-, Kunststoff-, Beton, Glasbau- und Keramikelemente sind nicht ortstypisch und daher unzulässig.
- (3) Naturstein (Sandstein, Granit) darf im Sockelbereich bis höchstens 0,5 m, über gewachsenem Erdreich sowie als Fenster- und Türgewände verwendet werden.
- (4) Fachwerkbauten müssen handwerksgerecht als konstruktives Fachwerk ausgeführt werden. Fachwerkimitationen sind nicht gestattet.

§ 10 - Fassadengestaltung

- (1) Um die Gesamterscheinung eines Ensembles oder eines Straßenzuges als Einheit zu erhalten, müssen die Fassaden dem Charakter des Straßenzuges entsprechen. Die Gestaltung der Fassaden hat die kleinmaßstäbliche Gestaltung ortstypischer Fassaden aufzunehmen.

- (2) Die straßentypischen Fassadenbreiten, Traufhöhen und Geschosszahlen sind zu erhalten.
- (3) Die Fassaden eines Hauses sind, soweit vom öffentlichen Raum aus sichtbar, als gestalterische Einheit auszubilden.
- (4) Öffnungen sind als Rechteck auszubilden. Andere Öffnungsformen sind zulässig, soweit sie nachweislich dem historischen Bestand oder Vorbild entsprechen.
- (5) Die Verwendung von reflektierenden, verspiegelten oder glänzenden Materialien sowie eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig.
- (6) Bestehendes Sichtfachwerk darf nicht zwecks Einbau größerer Öffnungen ausgebaut werden.

§ 11 - Türen und Fenster

- (1) Fenster an Gebäudeseiten, die den öffentlichen Raum prägen, sind als stehendes Rechteck auszubilden. Im Geltungsbereich der Kategorie B sind bei Neubauten auch liegende Formate bis zu einem Seitenverhältnis von 1 : 1,33 zugelassen.
- (2) Horizontale und vertikale Fensterbänder sind unzulässig. Zwischen den einzelnen Fenstern sind mind. 25 cm breite Wandflächen auszubilden, bei Fachwerkhäusern mind. der Querschnitt eines Ständers. Die Wandfläche zum seitlichen Fassadenrand ist mind. 1,0 m breit auszubilden. Fenster „über Eck“ sind nicht zugelassen. Die Öffnungen dürfen in ihrer Gesamtordnung nicht zum Fassadenrand hin orientiert sein. Öffnungen dürfen in den Obergeschossen nicht größer als im Erdgeschoss sein.
- (3) Fenster müssen einheitlich verglast werden, spiegelndes und farbiges Glas darf nicht verwendet werden. Wandöffnungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, dürfen nicht mit Glasbauelementen geschlossen werden.
- (4) Wandöffnungen müssen entsprechend der Proportion des Hauses gegliedert werden.
- (5) Verschiedenartige Öffnungsformen und Öffnungsproportionen innerhalb einer Öffnungsreihe sind nicht zulässig.
- (6) Metallisch glänzende Tür- und Fensterrahmen sind nicht zugelassen.
- (7) Bei Fachwerkhäusern müssen Türen und Fenster in Holz ausgeführt werden. Andere Werkstoffe dürfen verwendet werden, wenn hierdurch die gleiche Wirkung erzielt wird.
- (8) Historische Türen und Tore sind vorzugsweise zu erhalten und aufzuarbeiten. Bei Neuaneufertigungen ist auf historische Vorbilder zurückzugreifen.

§ 12 - Rolläden, Markisen, Kragdächer, Antennen

- (1) Der Einbau von Rolläden ist zulässig; Rollädenkästen dürfen in der Fassade jedoch nicht sichtbar sein.
- (2) Bei der Anordnung von Markisen dürfen andere gestalterische Elemente der Fassade nicht beeinträchtigt werden. Markisen sind nur als bewegliche Markisen zulässig.
- (3) Im Geltungsbereich der Kategorie A sind Kragdächer nicht zugelassen.
- (4) Satellitenempfangsanlagen sind so anzuordnen, dass sie im öffentlichen Verkehrsraum nicht in Erscheinung treten und die Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Antennenanlagen sind dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen.
- (5) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Windenergie sind dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung unterzuordnen und dürfen im öffentlichen Verkehrsraum nicht in Erscheinung treten und die Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 13 - Werbeanlagen

- (1) Gemäß § 83 Abs. 2 Ziffer 1 BauO sind abweichend von § 63 Abs. 1 Ziffer 30, 31, 32 BauO Werbeanlagen, die größer als 0,25 m² sind, genehmigungspflichtig.
- (2) Hinweisschilder unter 0,25 m² Größe, die auf Name, Beruf, Öffnungs- oder Sprechzeiten eines Betriebes hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten nicht als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.
- (3) Werbungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Werbungen an den dafür genehmigten Informationseinrichtungen wie Säulen, Tafeln, Schaukästen oder Vitrinen.
- (4) Ausnahmen von den Regelungen des Abs. 1 und Abs. 2 können erteilt werden, wenn erhebliche öffentliche Interessen für befristete Veranstaltungen vorliegen und an vorübergehend aufgestellten Bauzäunen.
- (5) Werbeanlagen sind unzulässig:
 - a. bei regelloser Anordnung
 - b. bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung / Ausleuchtung
 - c. bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung

- d. oberhalb der Fensterbanklinie des ersten Obergeschosses, an Dächern, Giebeln und anderen hochragenden Bauteilen
 - e. an Türen, Toren und Fenstern, die nicht als Ladeneingänge / Schaufenster dienen
 - f. in Vor- und Hausgärten sowie an Bäumen, Lampen und Masten
 - g. an Einfriedungen – An Einfriedungen können im Einzelfall Hinweisschilder zugelassen werden.
- (6) Werbeanlagen dürfen Bauteile von künstlerischer, handwerklicher oder heimatlicher Bedeutung nicht in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Die Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind in ihrem Ausmaß dem durch Maßstab, Form und Farbe bestimmten Charakter der historischen Bebauung anzupassen.
- (7) Lichtwerbungen sind nicht zulässig. Flachwerbeanlagen und Ausleger dürfen jedoch mit weißem bis hellgelbem Licht angestrahlt oder hinterstrahlt werden. Werbeanlagen mit Kaltlicht (blau etc.) und mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- (8) Damit die Einfügung der Werbeanlagen beurteilt werden kann, sind bei Bauanträgen für Werbeanlagen die am Objekt und den benachbarten Gebäuden vorhandenen Werbeanlagen maßstäblich darzustellen.

§ 14 - Mauern, Zäune

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zur Höhe von 1,0 m zulässig. Zäune sind mit senkrechter Holzlattung oder Holzschalung zu versehen. Beton- und andere Formsteine, Metallzäune und Drahtgeflechte sind nicht zugelassen.
- (2) Mauern sind in Naturstein oder mit geputzter Oberfläche zu erstellen und mit einer massiven Abdeckung zu versehen. Beton- und andere Formsteine sind nicht zugelassen.

§ 15 - Vorgärten, Bepflanzung

- (1) Vorgärten dürfen im Geltungsbereich der Kategorie A nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
- (2) Grundstückseinfahrten sind hinsichtlich Material und Farbe so zu gestalten, dass private und öffentliche Flächen zu einem einheitlichen Straßenbild beitragen.
- (3) Eine Versiegelung privater Grundstücksflächen (Beton, Bitumen etc.) ist nicht zulässig.
- (4) Stellplätze für Abfall- und Tankbehälter sind so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
- (5) In Vorgärten und an öffentlichen Verkehrsräumen liegenden Grenzstreifen von Hausgärten dürfen im Geltungsbereich der Kategorie A nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
- (6) Zu errichtende Wirtschaftsbauten, die sich nicht ins Ortsbild einordnen, jedoch für die Entwicklung der Gemeinde notwendig sind, müssen durch Anlegen von Baumpflanzungen der Umgebung angepasst werden.

§ 16 - Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 17 - Befreiungen

Auf schriftlichen, zu begründenden Antrag kann Befreiung von den Regelungen dieser Satzung gewährt werden, wenn die Einhaltung dieser Regelungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Befreiung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

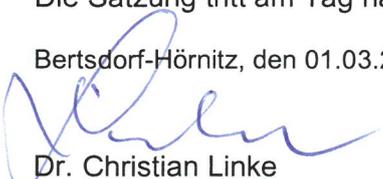
§ 18 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 81 BauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 5 bis 15 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 81 Abs. 3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 € geahndet werden.

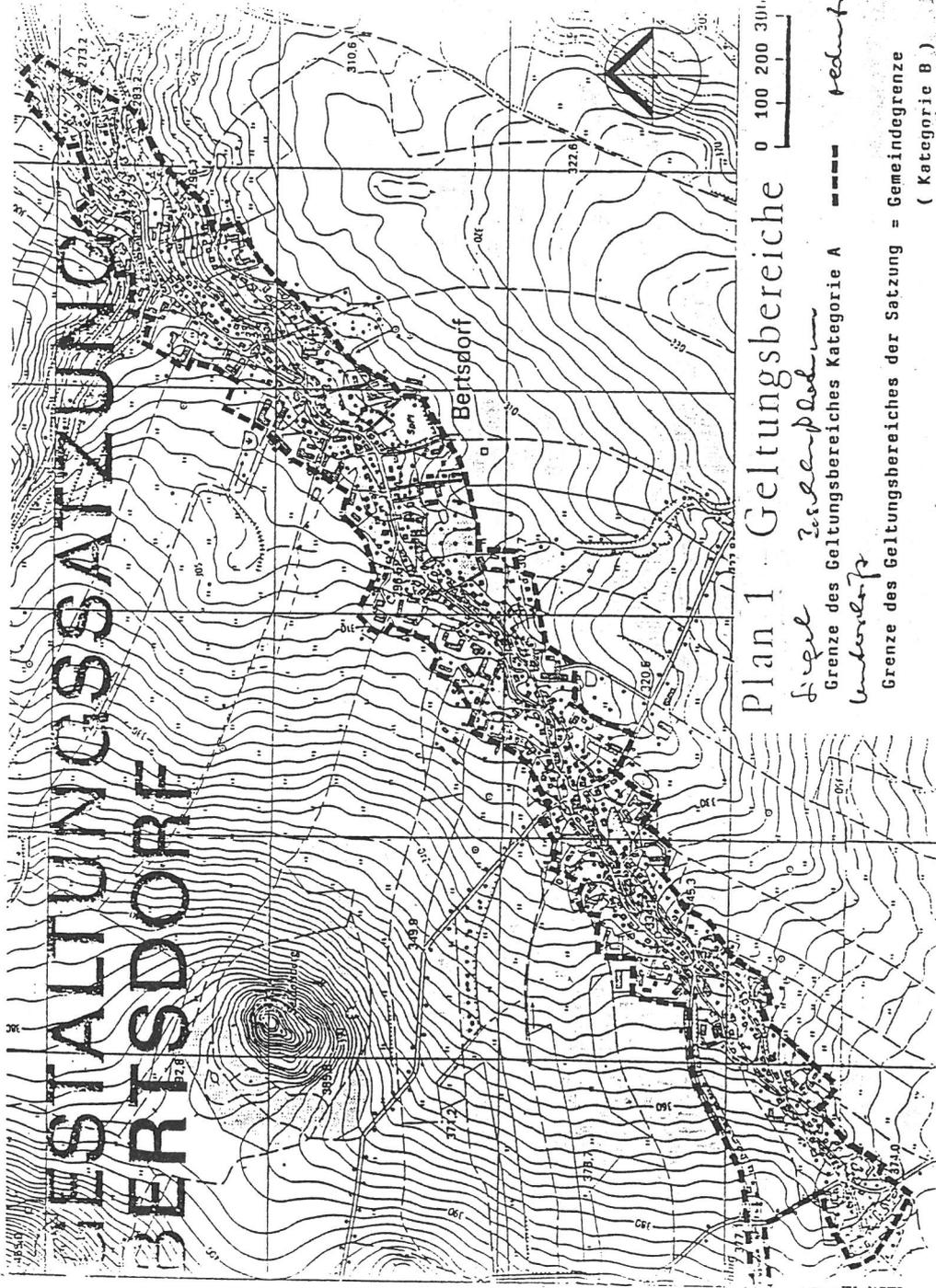
§ 19 - Rechtskraft

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bertsdorf-Hörnitz, den 01.03.2005


Dr. Christian Linke
Bürgermeister





Plan 1 Geltungsbereiche 0 100 200 300

für die Zerschließung
 Grenze des Geltungsbereiches Kategorie A **----** *bedeutet*
Unterschied
 Grenze des Geltungsbereiches der Satzung = Gemeindegrenze
 (Kategorie B)

