

Beschlussvorlage Nr. B-072/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Grüna

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ortschaftsrat Grüna	09.04.2018	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	24.04.2018	nicht öffentlich			
Stadtrat	23.05.2018	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Grüna

Auf Grund des § 89 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626), hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 11.04.2018 mit Beschluss-Nr. B-072/2018 die nachfolgende Satzung, bestehend aus dem Textteil und dem Lageplan beschlossen:

Präambel

Das Bild einer Region, Landschaft und Ortschaft ist das Ergebnis eines langen Entwicklungsprozesses, der durch die Vielfalt von historischen, kulturellen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Faktoren beeinflusst und geprägt wird.

Dieses Bild der regionalen und örtlichen Bautradition gibt einer Kulturlandschaft bis hin zu ihrer kleinsten Siedlungseinheit Eigenart und Unverwechselbarkeit, die als wesentliche Voraussetzung für die Identifikation der Menschen mit ihrer Heimat gelten. Die Art der Bebauung, die Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie die Gestaltung von Grundstücken prägen das Straßen- und Ortsbild maßgeblich. Deshalb ist es wichtig, diese gewachsenen Traditionen zu pflegen und für die Zukunft zu bewahren.

Um die überlieferte Struktur auch bei Umbauten und Sanierungen zu erhalten sowie hinzukommende Neu- oder Anbauten harmonisch in das überlieferte Ortsbild einzubinden, ist diese Satzung erlassen worden. Ziel ist es, für einige geschichtlich wichtige und öffentlich frequentierte Bereiche und Straßenzüge Grünas das historische Erbe zu bewahren und Neues unter Berücksichtigung der landschaftstypischen Bauweise in den Ort zu integrieren.

Die kooperative Mitwirkungsbereitschaft von Architekten, Bauherren und Handwerkern ist dabei unerlässlich. Die Satzung will keinesfalls standardisierte Bauweisen vorgeben, sondern die Richtung für ein harmonisches Miteinander von Alt und Neu weisen.

Zone 1

Die Gebäude dokumentieren die Entwicklung vom Dorf zur industriell geprägten Ortschaft. Entlang der Chemnitzer Straße ist eine 2-geschossige Bebauung fast durchgängig erkennbar. Dieses und weitere baukörperliche und architektonische Merkmale werden ebenfalls an den gründerzeitlich geprägten Gebäuden beidseitig der Baumgartenstraße deutlich.

Zone 2

In Zone 2 sind Teilgebiete der Dorflage und Gartenstadt enthalten. Der zusammengefasste Gebäudebestand bestehend aus kleineren Siedlungshäusern in offener Bauweise und umfasst den ursprünglichen und damit ältesten Ortsteil entlang der Dorfstraße. Eine umfassende Einbeziehung dieses Gebäudebestandes in die Baugestaltungssatzung ist vorgesehen, um erhaltenswerte dörfliche Strukturen im Zusammenhang und nicht nur durch Einzeldenkmale darzustellen. Die Gebäude mit Gartenstadtcharakter im Bereich der August-Bebel-Straße, Pleißaer-, Limbacher- und Röhrsdorfer Straße sind zum Teil wegen der überwiegenden Einheitlichkeit der Baukörper in ihrer Schutzwürdigkeit zu bewahren. Hinsichtlich der Festsetzungen gibt es keine wesentlichen Unterschiede zur Gestaltung von Gebäudeteilen (Dachform, Fenster usw.)

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- 1.1. Diese Satzung gilt für den Ortsteil Grüna der Stadt Chemnitz.
Das Satzungsgebiet ist unterteilt in:

Zone 1: beidseitige Bebauung entlang der Chemnitzer Straße
beidseitige Bebauung entlang der Baumgartenstraße
Bebauung an der Reichenbrander Straße

Zone 2: beidseitige Bebauung entlang der Dorfstraße
beidseitige Bebauung entlang der August-Bebel-Straße
beidseitige Bebauung Limbacher Straße
beidseitige Bebauung Rabensteiner Straße
Bebauung Röhrsdorfer Straße
Bebauung an der Pleißauer Straße

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches wird bestimmt durch den beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

- 1.2. Diese Satzung gilt für bauliche Maßnahmen aller Art wie Neubau, Sanierung, Instandhaltung, Um- und Erweiterungsbau, sowie für Werbeanlagen, Warenautomaten und unbebaute Flächen. Sie gilt unabhängig davon, ob die Baumaßnahmen genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind.
- 1.3. Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind vom Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung ausgeschlossen.
- 1.4. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.
- 1.5. Die Regelungen dieser Satzung gelten nur für die vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Teile baulicher Anlagen, Vorgärten und Hecken.

§ 2 Allgemeine Bestimmung

Bauliche Anlagen und Einrichtungen (sowie Werbeanlagen und Warenautomaten) müssen sich in Bezug auf Form, Farbgebung und Werkstoff der Eigenart des Ortsbildes, insbesondere der vorhandenen Bebauung, anpassen und sich harmonisch einfügen.

§ 3 Baukörper

- 3.1. Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind First- und Traufhöhe beizubehalten.
- 3.2. Bei Neubauten einschließlich Lückenbebauung ist die Firstrichtung der Hauptgebäude in die Bebauung des Umfeldes einzuordnen.

Die Firsthöhe bei Neubauten beträgt in Zone 1 max. 18 m, in den Zonen 2 und 3 max. 12 m, bezogen auf die Geländeoberfläche im Mittel.
Die Regelungen der SächsBO über Abstandsflächen bleiben unberührt.

- 3.3. Die bestehenden Baufluchten sind einzuhalten.

§ 4 Fassade

4.1. Außenwände

- a) Massive Außenwände von Gebäuden einschließlich der Giebelflächen sind zu verputzen. Farbige Putzflächen sind durch eingefärbte Putze oder Farbanstriche zu erstellen.
- b) Fassadenflächen dürfen in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert *) von mindestens 44 und höchstens 90 geputzt bzw. gestrichen werden. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig. Plastisch hervortretende Gliederungselemente und Sockelflächen dürfen in von Satz 1 abweichenden Farbtönen geputzt bzw. gestrichen werden.
- c) Verkleidungen der Obergeschosse einschließlich Giebelflächen mit Naturschiefer oder schieferähnlichen Materialien bzw. Holzschalung sind zulässig und bei bestehenden Gebäuden zu erhalten.
- d) Fachwerk im Obergeschoss ist zulässig, in Zone 1 nur im letzten Obergeschoss. Vorhandenes Fachwerk ist sichtbar zu belassen oder lediglich mit Holzverschalung oder Verschieferung zu versehen.
- e) Gebäudesockel dürfen bis max. 0,80 m über das angrenzende Gelände hinausragen. Bei hängigem Gelände ist der höchste Punkt des gebäudeumgebenden Geländes Bezugspunkt. Gebäudesockel sind in Natur- oder Kunststein zu verkleiden oder zu verputzen.
- f) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Tür- und Fenstergewände, Gesimse sowie Architekturdetails zu erhalten. Ist dies z. B. wegen Wärmeschutzmaßnahmen nicht möglich, so ist ihre optische Wirkung wieder herzustellen.

*) Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Fläche reflektiert wird, und ist damit ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht einer absolut weißen Oberfläche; dementsprechend steht die Null für Tiefschwarz. Kleinere Werte stehen also für dunklere Farbtöne.

4.2. Fenster, Fensterrahmen und Schaufenster

- a) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Fensteröffnungen in der Größe dem historischen Befund entsprechend beizubehalten.
- b) Bei Fenstern ab einer Breite von 1,00 m ist eine senkrechte Teilung vorzunehmen. Ab einer Höhe von 1,40 m sind Fenster mit einem Kämpfer oder mindestens einer Quersprosse zu versehen. Diese Regelung gilt nicht für Rettungsfenster.
- c) Die äußere Begrenzung von Schaufenstern muss in Verlängerung der äußeren Begrenzung der Fenster in den Obergeschossen liegen.

4.3. Türen

Bei baulichen Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden sind Türöffnungen in Größe und Lage dem ursprünglichen Befund entsprechend beizubehalten.
Der behindertengerechte Umbau von Türöffnungen und -lage ist zulässig.

§ 5 Dächer

5.1. Dachgestaltung

- a) Dächer von Neubauten sind mit einer Neigung von 38° bis 50° auszubilden. Bei Dachsanierung ist die vorhandene Dachform und Dachneigung beizubehalten.
- b) Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, in der Zone 1 auch Mansarddächer.

In allen Zonen sind für Nebengebäude zusätzlich Pult- und Schleppdächer zulässig.

- c) Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur Natur- oder Kunstschiefer (oder schieferähnliche Deckwerkstoffe) sowie Schindeln, Dachziegel und Betondachsteine (und ziegelähnliche Deckwerkstoffe) zulässig. Dafür dürfen nur Farben in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 8019 Graubraun und 3007 Schwarzrot verwendet werden.
- d) Bei Neubauten darf der Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten.

Bei Dachsanierung oder -erneuerung von bestehenden Gebäuden ist eine Vergrößerung des Dachüberstandes auf maximal 35 cm zulässig.

- e) Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

5.2. Dachaufbauten

- a) Zulässige Dachaufbauten sind Einzelgaube, Doppelgaube und durchgehendes Gaubenband.
- b) Maximal 1/3 der Fläche jeder Dachseite kann für den Einbau liegender Dachfenster oder Dachgauben genutzt werden.
- c) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in und an Dachflächen zulässig.

§ 6 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

6.1. Eigenwerbung

- a) Werbeanlagen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen, die dem Hinweis auf im Ort ansässigen Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe dienen, sind bis zu einer Größe von 1,0 m² auch unabhängig von der Stätte der Leistung zulässig.
- c) An Fassaden angebrachte Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen dürfen unbeschadet der Regelung in § 10 SächsBO Abs. 4 und 5 i.V. mit § 61 Abs. 1 Nr. 11 SächsBO architektonische Gliederungen weder verdecken noch überschneiden.
- d) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

6.2. Fremdwerbung

Die folgenden Werbeanlagen sind nur in Zone 1, entlang der Chemnitzer Straße, zulässig:

- a) Kommerzielle Werbeanlagen bis zu einer Größe der Werbefläche von 2,70 m x 3,70 m sind auf öffentlichen Flächen einschließlich Gehwegbereichen
 1. vor Einkaufszentren und Verbrauchermärkten
 2. im Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße/Mittelbacher Straße zulässig, bei einer Größe der Werbefläche von 1,90 m x 1,30 m sind sie als Citylight-Vitrine im Gehwegbereich zulässig.
- b) Kommerzielle Werbeanlagen bis zu einer Größe der Werbefläche von 2,70 m x 3,70 m sind auf privatem Grundstück nur zulässig, wenn sie einen Gebäudeabstand von mind. 10 m einhalten.
- c) Kommerzielle Werbeanlagen an einem Gebäude sind unzulässig.
- d) Kommerzielle Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

§ 7 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holzzäune bis 1,40 m Höhe
- Natursteinmauern, Kunststeinmauern oder Verblendmauerwerk mittels Natur- oder Kunststein oder in Kombination mit einem Holzzaun bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m
- Metallzäune bis 1,40 m Höhe
- Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, wenn sie die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

§ 8 Vorgärten

Vorgärten sind zu erhalten und bis auf Zufahrten und Zugänge mindestens als Grünfläche anzulegen. In Verbindung mit dem Siedlungswohnungsbau entlang der Karl-Liebnecht-Straße sind die bestehenden Heckenpflanzungen zu erhalten.

In Verbindung mit Gewerbe im Gebäude sind Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

§ 9 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 67 SächsBO.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 87 SächsBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 2 - 8 dieser Satzung zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 87 Abs. 3 SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

§ 11 In-Kraft-Treten

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

Begründung:

Mit dem Beschluss B-023/2008 wurde am 11.03.2008 durch den Stadtrat die Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Grüna beschlossen. Die Satzung wurde in der 18. Ausgabe des Amtsblattes der Stadt Chemnitz am 07.05.2008 bekannt gemacht.

Das Ziel dieser Baugestaltungssatzung war, die Erhaltung des Ortsbildes in seinen historischen Teilen. Gleichzeitig sind Neu- und Umbaumaßnahmen in das vorhandene Ortsbild zu integrieren.

In der Stadtratssitzung wurde am 17.04.2013 die 1. Änderung der Baugestaltungssatzung B-062/2013 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte in der 39. Ausgabe des Amtsblattes der Stadt Chemnitz am 25.09.2013. Mit der 1. Änderung ging es um die Erweiterung der Zone 2 - Dorf-lage (teilweise Gebiet Dorfstraße) und Zone 3 - Siedlungen (Feldstraße).

Die 2. Änderung der Baugestaltungssatzung beinhaltet die Reduzierung der Zone 3 – Siedlungen. Davon werden Teile der Siedlungen in die Zone 2 integriert. Eine weitere Änderung betrifft die Farbgestaltung für Fassaden. Bei der Fassadengestaltung werden künftig für Farben Hellbezugswerte verwendet. Die Hersteller von Fassadenfarben richten sich heute überwiegend nach Hellbezugswerten. Auf Wunsch und Anregung des Ortschaftsrates und einiger Bauwilligen wird hiermit auch ein erweitertes Farbspektrum ermöglicht. Vorher waren nur Gelb-, Beige und Grau- und Weißtöne erlaubt.

Die RAL-Farben für Dacheindeckungen bleiben weiter bestehen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Geltungsbereich

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Ortsbildanalyse

Anlage 6: Denkmalliste