

Satzung
über die Erhaltung und Gestaltung der Holzhäuser
im Stadtgebiet Niesky
- Stadtgestalterhaltungssatzung -

Die Straßenzüge mit ihren in den Jahren 1918 bis 1938 von der Nieskyer Firma Christoph und Unmack vorgefertigten und errichteten Holzhäuser sollen durch eine Satzung geschützt werden. Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Holzhäuser sowie ihre Gestaltung ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Für die Stadt ist die Pflege und Erhaltung dieser architektonischen Bauwerke eine Verpflichtung auf Grund der städtebaulichen Gestalt dieser Gebiete und zugleich eine Notwendigkeit, um diese Stadtbe-
reiche lebendig und lebensfähig zu erhalten.

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (GVBl. S. 301) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Niesky vom 8. November 1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom (Az.:) folgende Satzung beschlossen:

I. Allgemeines

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die fünf Gebiete der Stadt Niesky, die in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet sind. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt.
- (2) Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht für vereinzelt im Stadtgebiet Niesky stehende Holzhäuser.
- (3) Für unter Denkmalschutz stehende Holzhäuser sind die Vorschriften über den Denkmalschutz anzuwenden.

§ 2
Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

- (1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.
- (2) Durch Umbauten oder Instandsetzungsarbeiten darf das Straßen- und Stadtbild nicht geändert bzw. gestört werden.

§ 3 **Einfügung der Bauwerke, Bauteile und des Bauzubehörs in ihre Umgebung**

- (1) Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör sind so auszuführen, dass sie sich in der Eigenart oder die auf Grund rechtsverbindlicher Planung beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes einfügen. Bau- und Kulturdenkmäler sind zu erhalten.
- (2) Die Forderung nach Einfügung in die Eigenart des Straßenbildes ist im Geltungsbereich dieser Satzung insbesondere in folgenden Fällen nicht erfüllt:
 - a) wenn Umbauten oder ähnliches vorgenommen werden, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verändern (wie Änderungen in der Fensterordnung und –größe, Sprossenteilung, Anbauten und Dachaufbauten, die in ihrer Form, Größe und Material nicht in die Umgebung passen);
 - b) wenn die Farbgebung einzelner Bauteile den Anforderungen dieser Satzung nicht entspricht;
 - c) wenn durch Verwendung anderer als in dieser Satzung genannter Baustoffe die Eigenart des Gebäudes oder seiner Umgebung beeinträchtigt wird;
 - d) wenn Nebengebäude errichtet werden, die das Erscheinungsbild des Holzhauses negativ beeinflussen.
- (3) Die Gebäude haben zum Teil eine starke architektonische Gliederung, bedingt durch die zusätzlichen Giebel, die Dachaufbauten sowie die offenen unter dem Hauptdach liegenden Vorplätze der Haupteingänge.

II. Bestimmungen über Einzelheiten der Baugestaltung

§ 4 **Äußere Gestaltung**

- (1) Sämtliche Gebäudeteile, die von öffentlichen Verkehrswegen, öffentlichen Plätzen sowie von Privatstraßen, die öffentlichen Bedürfnissen dienen, aus gesehen werden, sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. Sie müssen sich nach Stellung, Größe und Umriss, nach Bauart und Baustoff, nach Maßstab, Form und Farbgebung in der Dachgestaltung und Gestaltung der Außenwandflächen in das vorhandene Straßen- und Platzbild sowie in das gesamte Stadtbild gut einfügen.
- (2) Die für das jeweilige Haus typische Holzbekleidung ist grundsätzlich zu erhalten, das gilt auch für Komplettkonstruktionen und Reparaturen.
- (3) Die Farbgestaltung der Außenwandbekleidung soll in Brauntönen erfolgen.

§ 5 **Fenster**

- (1) Alle Fenster sind in den vorhandenen Abmessungen und mit Sprossenordnungen zu erhalten.

- (2) Soweit Fenster dem Äußeren eines Holzfensters mit Sprossung entsprechen, können sie auch in anderem Material ausgeführt werden.
- (3) Die weiße Farbgebung der Fenster ist beizubehalten.
- (4) Die vorhandenen Klappläden sind möglichst zu erhalten. Sie haben grundsätzlich jalousieartige Brettführung.
- (5) Der nachträgliche Einbau von Rolläden ist zulässig. Er hat im Notfall in die Fensterleibung zu erfolgen.
Die Kästen und Führungsschienen sollten möglichst in Brauntönen gehalten werden.

§ 6 Dach, Dachaufbauten

- (1) Bei einer Dachneigung des Hauptdaches von 50 % ergeben sich die Dachhöhen von 3,25 m und 3,95 m.
- (2) Die Dacheindeckung erfolgt als Biberschwanz-Doppeldach bzw. Kronendach, soweit dies der Originaleindeckung entspricht, in braunen bis roten Farbtönen. Für den Schornstein sind Klinker zu verwenden.
- (3) Liegende Dachfenster bis 0,80 m Breite sind möglich.
- (4) Dachaufbauten dürfen nur in gleicher Weise und Neigung erfolgen wie die vorhandenen. Sie dürfen den First des vorhandenen Gebäudes nicht überragen.

§ 7 Keller

- (1) Erweiterungen des Kellers dürfen nur bis Sockelhöhe und mit ebener Dachdeckenfläche ausgeführt werden.

§ 8 Anbauten

- (1) Anbauten sind unter der Maßgabe der in dieser Satzung getroffenen Festlegungen möglich, auch unter Auflagen und Bedingungen.
- (2) Anbauten im Fassadenbereich des Gebäudes zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die vorhandene Bauflucht nicht überschreiten. Anbauten sind nur zulässig, wenn sie Wohnzwecken dienen, unter Beachtung des Einfügens in die nähere Umgebung.
- (3) Die Größe der Anbauten darf in Längsrichtung maximal 4,50 m betragen. Die Höhe soll die First- und Traufhöhe des vorhandenen Gebäudes nicht überschreiten. Die in der SächsBO geforderten Abstandsflächen sind einzuhalten.
- (4) Sollen an beiden Giebeln Anbauten erfolgen, sind sie, soweit erkennbar, zeitgleich zu planen.
Bei giebelseitigen Anbauten ist die Firstlinie einzuhalten. Die symmetrische Form des Gebäudes ist weitgehend zu erhalten.

- (5) Anbauten sind mit Satteldach in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- (6) Ausnahmen bilden Anbauten an der hinteren Längsfront.

§ 9 Gestaltung des Hauseinganges

Veränderungen des Hauseinganges sind generell genehmigungspflichtig. An Doppelhäusern sind die Hauseingänge spiegelbildlich auszuführen.

§ 10 Nebengebäude

- (1) Die Außenwandflächen sind mit Holz in der gleichen Ausführung und Farbgestaltung wie das Hauptgebäude selbst zu verkleiden.
- (2) Nebengebäude dürfen die Trauf- bzw. Firsthöhe des Haupthauses nicht übersteigen und sind nur mit Satteldach zu errichten.
- (3) Die Dacheindeckung erfolgt mit Ziegeln (siehe § 6 Abs. 2).
- (4) Für Fertigteilgaragen sind Ausnahmen zulässig.

§ 11 Anlagen der Außenwerbung

- (1) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht verdecken oder überschneiden. Sie dürfen das Straßen- bzw. Stadtbild nicht verunstalten oder die Sicherheit des Verkehrs gefährden. Die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung finden entsprechende Anwendung.
- (2) Die regellose Häufung von Anlagen der Außenwerbung, die Verwendung greller Farben und überdimensionaler bildlicher Darstellung sind unzulässig.
- (3) Anlagen der Außenwerbung dürfen in der Regel nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie sind nicht gestattet an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern und über dem Dach, die das Grundstück zum öffentlichen Verkehrsraum abgrenzen.
- (4) Leuchtschilder (Transparente) an den Außenwandflächen sind unzulässig. In Form von Glas- und Emailleschildern, Blinklicht, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht ausgeführt werden.
- (5) Firmenaufschriften müssen sich in ihrer Größe dem Maßstab der Fassade harmonisch einfügen.
- (6) Vorhandene, nicht genehmigte Anlagen der Außenwerbung, die den vorgenannten Bestimmungen widersprechen und das Straßenbild erheblich beeinträchtigen, sind nach Ablauf eines Jahres nach In-Kraft-Treten dieser Satzung auf jederzeitiges Ver-

langen der Stadt im Einvernehmen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beseitigen.

- (7) Die Anlagen der Außenwerbung sind ständig in sauberem und gutem Zustand zu halten.

§ 12 Plakatwerbung

Plakatwerbung ist nur an genehmigten Anschlagtafeln oder an Flächen, die für besondere zeitlich begrenzte Veranstaltungen aufgestellt werden, zulässig.

§ 13 Unterhaltungspflicht

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, das Äußere der auf ihren Grundstücken stehenden Bauwerke, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, in sauberem und einwandfreiem Zustand zu erhalten. Bei gröblicher Vernachlässigung dieser Pflicht können durch die Stadt Auflagen zur Beseitigung von Missständen erteilt werden.

§ 14 Außenanlagen

- (1) Flächenversiegelungen sind nur im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl (GFZ) gemäß BauNVO zulässig. PKW-Stellplätze sind, soweit erforderlich, entsprechend § 49 Sächsische Bauordnung anzuordnen.
- (2) Flüssiggasbehälter dürfen nicht im Grundstücksteil, der zur Straße hin liegt, aufgestellt werden.
- (3) Zäune und Hecken dürfen auf der Straßenseite nicht höher als 1,00 m sein. 20 cm hohe Zaunsockel sind zulässig.

III. Schlussbestimmungen

§ 15 Zuständigkeit, Verfahren

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

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderlichen Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Deutsche Mark belegt werden.

§ 17
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

1. Lageplan mit gekennzeichneten Geltungsbereichen
2. Auflistung der Straßen in den Geltungsbereichen

Niesky, den 08. November 1993

Rückert
Bürgermeister

Letzel
Stadtverordnetenvorsteher

Anlage

Auflistung der Straßen in den Geltungsbereichen

- I Raschkestraße
 Plittstraße

- II Hausmannstraße
 Gerhart-Hauptmann-Straße
 Bahnhofstraße

- III Thomas-Müntzer-Straße
 Schenkendorfstraße
 Uthmannstraße
 Steinplatz
 von Stein Straße

- IV Lessingstraße
 Goethestraße
 Herderstraße
 Schillerstraße

- V Christophstraße
 Fritz-Schubert-Straße
 Konrad-Wachsmann-Straße
 Rosenstraße
 Sonnenweg
 Birkenweg
 Blockhausstraße
 Auf dem Sande
 Johannes-R.-Becher-Straße
 Doeckerplatz
 Doeckerweg
 Schlesienplatz
 Werkmannstraße