

**Sinweise zur Beurteilung der
Genehmigungsfähigkeit von baulichen
Anlagen hinsichtlich der Erhaltungssatzung
für die Stadt Markkleeberg**

**Villen- und Siedlungsraum
Raschwitz**





Stadt Markkleeberg
Der Stadtrat

Beschluss Nr. 523 - 54/98
vom 11.11.1998

Der Stadtrat beschließt gemäß § 4 Ziffer 1 der SächsGemO in Verbindung mit § 172 BauGB und dem § 4 Absatz 2 Buchstabe A Ziffer 3 der Hauptsatzung der Stadt Markkleeberg vom 24. August 1994 in der Fassung vom 14. September 1994 die Erhaltungssatzung „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“.

Beratungsergebnis: 22 Stimmen dafür, 0 Stimmen dagegen, 1 Enthaltungen

Herr SR Dr. Riedel nahm an der Diskussion und Abstimmung wegen Befangenheit nicht teil.

Dr. Klose

Vorsitzender des Stadtrates

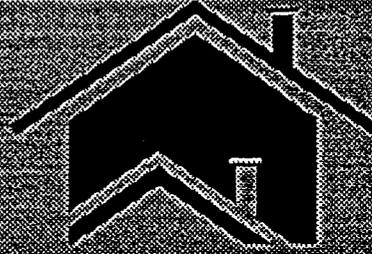
Vorwort

Die vorangegangenen Bestandserhebungen, deren statistische Auswertung sowie die Ausarbeitung zur geschichtlichen Entwicklung bilden die Grundlage für diese Hinweise zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen hinsichtlich der Erhaltungssatzung „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“.

Unter Beachtung der historischen Entwicklung und der derzeitigen Gestaltung vom „Villen- und Siedlungsraum Raschwitz“ werden Hinweise, aber auch konkrete Forderungen für zukünftige bauliche Maßnahmen aufgeführt, um das charakteristische Ortsbild weiterhin zu erhalten.

Leipzig, den 31.08.1998

INHALTSVERZEICHNIS



Seite

1.	Präambel	1
2.	Festlegung der Grenzen des Satzungsgebietes	2
2.1	Räumliche Abgrenzung	2
2.2	Sachliche Abgrenzung	3
3.	Gestaltungsgrundsätze	3
4.	Gebäude	4
4.1	Bauform	4
4.2	Gebäudeproportionen	4
5.	Dächer	7
5.1	Dachlandschaft	7
5.2	Dachform	7
5.3	Dachaufbauten	8
5.4	Dachdeckung	11
6.	Fassade	12
6.1	Gesamteindruck	12
6.2	Materialien und Farbgebung	12
6.3	Ausbildung des Sockelbereiches	14
6.4	Gestaltung der Fenster	15
6.5	Gestaltung der Eingangstüren	18
6.6	Sonstiges	19
7.	Außenanlagen	21
7.1	Hofgestaltung	21
7.2	Einfriedungen/Vorgärten	21
7.3	Werbeanlagen/Automaten	22
8.	Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistung und Gewerbe	23
9.	Historisch wertvolle Bauwerke	24

Literaturverzeichnis

Anlage

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ

1. Präambel

Die vorliegende Satzung bezieht sich auf den Villen- und Siedlungsraum Raschwitz in Markkleeberg.

Dabei werden folgende Straßenzüge aufgenommen:

- Koburger Straße einseitig im Bereich zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Energiestraße
- Wolfgang-Heinze-Straße
- Gustav-Freytag-Straße
- Peter-Rosegger-Weg
- Gottfried-Keller-Weg
- Wilhelm-Raabe-Straße
- Leipziger Straße
- Friedrich-Ebert-Straße
- Pater-Kolbe-Straße
- Im Lumsch
- Albrecht-Dürer-Straße im Bereich zwischen Leipziger Straße und Koburger Straße
- Forststraße im Bereich zwischen Leipziger Straße und Koburger Straße
- Breitscheidstraße im Bereich zwischen Leipziger Straße und Koburger Straße
- Fritz-Reuter-Straße
- Am Obstgarten im Bereich zwischen Gustav-Freytag-Straße und Koburger Straße
- Wilhelm-Busch-Straße
- Energiestraße im Bereich zwischen Wilhelm-Raabe-Straße und Koburger Straße
- Lössniger Straße
- Pleissenstraße
- Hauptstraße bis Werner-Rummelt-Straße
- Dölitzer Straße
- Turmblick
- Buchenweg
- Kastanienweg
- Raschwitzer Straße im Bereich zwischen Hauptstraße und Parkstraße
- Parkstraße
- Dammstraße im Bereich zwischen Parkstraße und Werner-Rummelt-Straße
- Mittelstraße im Bereich zwischen Parkstraße und Werner-Rummelt-Straße

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ

Dieser Teil Markkleebergs wird durch eine weitestgehende offene Bebauung charakterisiert.

Die Satzung dient dem Schutz und der zukünftigen Gestaltung des betrachteten Gebietes.

Das Anliegen hierbei bezieht sich auf die Bewahrung der Ursprünglichkeit und der Grundzüge dieses Bereiches.

Mit Hilfe einer umfangreichen und detaillierten Bestandsaufnahme sowie deren Auswertung wurde festgestellt, daß sich aufgrund einer abweichenden Struktur die ehemalige Obstgartensiedlung vom restlichen Betrachtungsgebiet inhaltlich etwas abgrenzt. Auf eine getrennte Auswertung wurde auf Grund der Geringfügigkeit verzichtet. An den entsprechenden Stellen wird im Text, bei vorhandenen Abweichungen, sofort darauf verwiesen. Die Besonderheit dieser Siedlung besteht in ihrer engeren Bebauung und den relativ kleinen Grundstücken.

Im weiteren Gebiet dieser Satzung herrschen, bis auf wenig neu entstandene Ein- und Zweifamilienhäuser aus DDR-Zeiten, die zum Großteil in den 70iger und 80iger Jahren entstanden und die auf Grundstücksteilungen der bis dahin größtenteils ungenutzten Grundstücke der Gründerzeit errichtet wurden, Gebäude des Jugendstiles vor.

In den Jahren nach 1990 setzte sich der Trend der fortschreitenden Bebauungsverdichtung fort. Es entstanden einige mehrgeschossige Wohngebäude, die im Gegensatz zur historischen Bebauung eher zweckorientiert errichtet wurden.

Die gesetzlichen Grundlagen bilden :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141)
- Sächsische Bauordnung (Sächs BO vom 26.07.1994)
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Überwachung von Bauprodukten vom 11.03.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Stadt Markkleeberg, Beschluß Nr. 87 - 10/95 vom 12.04.1995

2. Festlegung der Grenzen des Satzungsgebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan (Anlage), welcher Bestandteil der Satzung ist, durch eine — · — · — Linie gekennzeichnet.

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ

Für das Gebiet der ehemaligen Obstgartensiedlung wurde folgende Abgrenzung gewählt: — — — —

2.2 Sachliche Abgrenzung

- a) Die Erhaltungssatzung gilt sowohl für genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen.
Darin eingeschlossen sind gleichermaßen Sanierungsprojekte wie Neubauvorhaben.
- b) Für bauliche Anlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, ist die Erfüllung der Anforderungen dieser Satzung nicht zwingend erforderlich.
- c) Für Gebäude, die denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unterliegen, gelten zusätzlich die entsprechenden Regeln des Denkmalschutzes sowie die Hinweise unter Punkt 9.

3. Gestaltungsgrundsätze

- a) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich der Satzung sind bezüglich ihrer Baukörper, einzelner Bauglieder und ihrer äußeren Gestaltungsmerkmale mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie sich in baulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Dabei ist besonders auf folgende Gesichtspunkte zu achten:

- Verlauf der Firstlinie im Bezug zur Straßenlängsachse
 - Dachneigung
 - Art der Dachaufbauten
 - Geometrie der Fenster und deren Versprossung
 - Wahl von Elementen zur Fassadengestaltung (z. B. Art des Außenputzes; Teilverklinkerung etc.)
 - Farbkonzept
 - Grundrißform
 - Art der straßenseitigen Grundstücksabgrenzung
- b) Jegliche bauliche Veränderungen haben historische Gesichtspunkte bzw. die Ursprünglichkeit des Baubestandes zu berücksichtigen.
 - c) Bei Neubauten und Bauvorhaben wie Instandsetzungs-, Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind, bezugnehmend auf die unter a) angeführten Unterpunkte, Merkmale des Baubestandes zu übernehmen.

- d) Bei Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind die charakteristischen Merkmale von Dach und Fassade bezüglich Konstruktion und Material dem ursprünglichen Originalzustand anzugleichen.
- Art und Höhe des Sockelbereiches
 - Putz
 - Dachform und Dachneigung
 - Material und Farbe der Dachdeckung etc.
- e) Bauliche Maßnahmen aller Art sind mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Ausgenommen sind hierbei Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten, die das äußere Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigen.

4. Gebäude

4.1 Bauform

Das Straßenbild wird bestimmt durch Wohnhäuser meist im Villenstil, welche individuell gestaltet sind. Als Bauform herrscht ein rechteckiger Grundriß mit seitlichen Vor- und Rücksprüngen vor. Diese Fassadensprünge können durchaus einen kreisförmigen Grundriß haben.

Weitestgehend werden die Eingangsbereiche durch Stufenanlagen mit teilweisen Überdachungen hervorgehoben.

Der Dachraum wird für Wohnzwecke oder als Boden genutzt.

Die Bebauung der Grundstücke erfolgt weitestgehend in einer Flucht zur Straßenseite. Das Hinterland der relativ großen Grundstücke bleibt unbebaut erhalten, d.h. ein bauen in zweiter Reihe wird untersagt.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Die Baukörper sind i.d.R. Ein-, Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser, welche durch einen meist einfacheren, rechteckigen Grundriß ohne Vor- und Rücksprünge charakterisiert werden. Hier herrscht eine engere Bebauung auf kleineren Grundstücken vor.

**STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ**



Typische Bauform im Villen- und Siedlungsraum



Typische Bauform in der ehemaligen Obstgartensiedlung

4.2. Gebäudeproportionen

Die Form der Grundfläche, die Richtung des Firstes und die Höhe des Gebäudes bestimmen die Proportionen der Baukörper.

- a) Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, mit einer Tendenz zur Zweigeschossigkeit.
Wird ein Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen, so ist es durchaus möglich, dieses als Vollgeschoß auszubilden.
Dabei ist zu beachten, daß die Gebäudehöhe auf das Niveau der bestehenden Nachbargebäude abzustimmen ist.

- b) Die Gebäudehöhe ist prinzipiell durch die Geschossigkeit begrenzt.
Vorwiegend sind Firsthöhen von 8,0 m bis 10,0 m zulässig.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Die Firsthöhe liegt bei ca. 8,0 m.

- c) Die Firstlinie verläuft weitestgehend parallel zur Straße, d.h. die Gebäude stehen traufseitig zur Straße.

- d) Die Gebäudestruktur ist gekennzeichnet durch stark gegliederte, rechteckige bis quadratische Grundrisse.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Vorherrschend ist eine einfachere, kaum gegliederte Gebäudestruktur.

- e) Die Struktur und Baugestalt der historischen Bebauung ist zu bewahren.
- f) Jeder Baukörper muß sich in seinen Maßen und Proportionen in die vorhandene Bausubstanz einfügen.
- g) Neu- oder Umbauten sollten sich an der vorhandenen Bauflucht orientieren.
- h) Gebäude, die architektonisch eine Einheit bilden, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportion aufeinander abzustimmen.
- i) Bei Neubauten ist die Firstrichtung vorwiegend parallel, notfalls auch quer zur Straße zulässig.

5. Dächer

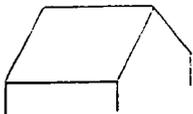
5.1 Dachlandschaft

Das Spezifische der Dachlandschaft ist grundsätzlich zu erhalten.
Form, Neigung und Material der Dächer müssen sich in das bestehende Ortsbild einpassen.

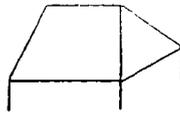
5.2 Dachform

- a) Werden Gebäude erneuert oder geändert, ist die allgemeine Dachform, Firstrichtung und Dachneigung beizubehalten.
- b) Zur Erhaltung der Dachlandschaft müssen Steildächer, bevorzugt in Form des Walmdaches, ausgeführt werden.
Aber auch andere Formen, wie Satteldach, Mansarddach oder Krüppelwalmdach sind vorzufinden.
Ausgeschlossen sind: Flach- oder Pultdach
Eingeschossige Gebäude sind im allgemeinen mit einem Satteldach auszubilden.

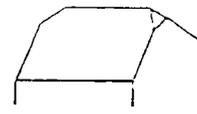
Satteldach



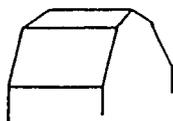
Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansarddach



Steildachformen

- c) Die Dachneigung liegt i.d.R. zwischen 38° - 45° , eine Neigung kleiner als 38° sowie größer als 45° ist nur bei begründeter Ausnahme möglich.
- d) Pro Gebäude sind einheitliche Dachneigungen vorzusehen.

- e) I.d.R. liegt das Dach auf einem Vollgeschoß auf.
- f) Bei der Wahl der Größe des Dachüberstandes muß sich an dem Bestand orientiert werden.
Zu wählen ist ein Dachüberstand von 30 - 60 cm.

5.3 Dachaufbauten

- a) Die Dachlandschaft im Satzungsgebiet wird hauptsächlich von zusammengesetzten Dachflächen, resultierend aus den Grundrissen, geprägt.

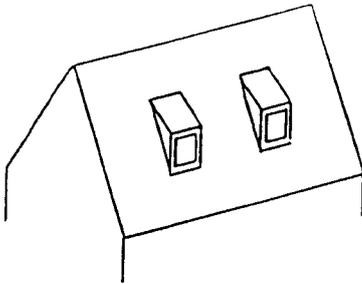
Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Die Dachlandschaft wird von ruhigen Dachflächen bestimmt.

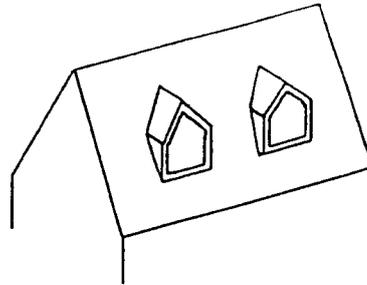
- b) Die Anzahl und Größe der Dachaufbauten ist so zu wählen, daß diese gegenüber dem Gesamteindruck des Gebäudes nicht dominieren. Es sind dabei stehende Gaupen zu bevorzugen; sie sind i.d.R. als Einzelgaupen in Form von Schleppgaupen auszuführen.

Abweichend davon gilt in der Obstgartensiedlung:

- Die Anzahl und Größe der Dachaufbauten ist auf ein Minimum zu reduzieren.



Schleppgaube



Satteldachgaube

- c) Dachaufbauten sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ



Störender Einfluß durch die unterschiedlichen Dachdeckungsmaterialien

- d) Jede Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart zulässig.
- e) Fledermausgaupen sowie Zwerchgiebel sind zulässig.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Diese sind generell unzulässig.
- f) Dachflächenfenster auf der zum öffentlichen Verkehrsraum gerichteten Dachseite sind auszuschließen.
- g) Solarkollektoren auf der zum öffentlichen Verkehrsraum gerichteten Dachseite sind in ihrer Gestaltung dem Dachdeckungsmaterial anzupassen.

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ



Erdrückende Größe der Solarkollektoren in Bezug auf die Dachfläche

- h) Dacheinschnitte, wie z. B. Dachterrassen, sind zulässig, wenn sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Dacheinschnitte, wie z. B. Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

- i) Schornsteinverkleidungen sind unzulässig.



Nicht gestattete Verkleidung des Schornsteins

5.4 Dachdeckung

- a) Als Deckungsmaterial sind i.d.R. aus Ton gebrannte Dachziegel, vorzugsweise Biberschwanzdeckung sowie Pfannen zu verwenden.
- b) Wellplatten, Blech- und Kunststoffeindeckungen sind unzulässig.
- c) Bei Dächern mit Ziegeldeckung sind rote bzw. grau bis schwarze Dachziegel zu verwenden.
- d) Pro Gebäude sind einheitliche Dachdeckungen vorzusehen.

6. Fassade

6.1 Gesamteindruck

- a) Das Ortsbild wird durch das Gesicht des Hauses -die Fassade- maßgeblich geprägt.
Sie muß sich in ihrer architektonischen Gestaltung, dem Anteil der Öffnungen sowie der Farbgebung an die vorhandene Bebauung anpassen.
- b) Der Charakter der Außenwandflächen wird vorwiegend durch den Einsatz verschiedener Baumaterialien bestimmt.
- c) Die bestehenden Proportionen und die Gliederung der Fassadenfläche sind zu übernehmen.
Die Fassade wird als Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil gegliedert.
- d) Vor- und Rücksprünge im Fassadenbereich sind zulässig.
- e) Es ist auf eine begrenzte Anzahl unterschiedlicher Materialien zu achten.
- f) Bei Neubauten ist eine symmetrische Anordnung der Wandöffnungen anzustreben.

6.2 Materialien und Farbgebung

- a) Die Außenwände werden in der Regel mit Putzmörtel im Glatt-, Kratz- oder Rauhputzverfahren verputzt.
Sie können mit einem Anstrich versehen werden.
Die Fassadenoberfläche muß der typisch vorkommenden Oberflächenstruktur der Villenbebauung (ausgenommen die ehemalige Obstgartensiedlung) entsprechen.
- b) Verkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Materialien wie Bleche, Kunststoffe, Glas oder Keramik sind unzulässig.
- c) Wandflächen aus Klinkersichtmauerwerk sind als solche zu belassen, wenn das Gebäude in seinem Erscheinungsbild dafür konzipiert wurde.
- d) Anstriche sind mit Kalk- und Mineralfarben auszuführen. Dabei sind ortsübliche hell gedeckte Farben (wie z. B. weiß, grau und gelblich) zu verwenden. Die Verwendung von eingefärbten Putzen ist zulässig.
- e) Fenster- und Türgewände können farblich oder in der Struktur von der übrigen Fassadenfläche abgesetzt werden, sollten sich aber an die umgebende Gestaltung anpassen.

**STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ**

Andere farbliche Abweichungen innerhalb der Fassadenfläche sind zu vermeiden.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Fenster- und Türgewände sollten farblich sich nicht von der übrigen Fassadenstruktur absetzen.



Unterschiedliche Farbgestaltung der Fenstergewände und Fensterläden in unmittelbarer Nähe

- f) Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassade ist unzulässig.



Störender Einfluß der Glasbausteine

6.3 *Ausbildung des Sockelbereiches*

- a) Grundsätzlich ist eine Sockelzone, welche sich in der Gesamtwirkung von der übrigen Fassadenfläche abhebt bzw. einen Kontrast zu dieser bildet, vorzusehen. Der Farbton des Sockels darf nicht heller als der der restlichen Fassade sein.



• Beispiel für Sockelausbildung

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ

- b) Vorhandene Sockel aus Putz-, Naturstein- oder Klinkersichtmauerwerk bzw. der Kombination beider Baustoffe sind zu erhalten.
Bei Sanierungsmaßnahmen ist das originale bzw. gestalterisch gleichwertige Material einzusetzen.
- c) Die Wahl der Sockelhöhe wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen.
Die Mindesthöhe liegt bei ca. 30 cm, wobei eine obere Grenze über ca. 60 cm zu vermeiden ist.

6.4 Gestaltung der Fenster

- a) Bei allen Baumaßnahmen, wie Um - und Neubauten, müssen die Fenster und deren Gewände in Größe, Gestalt und Material dem Gebäude und seiner Umgebung angepaßt werden.
Die Gestaltung der Fenster darf den ortstypischen Gesamteindruck nicht einschränken, bzw. von diesem nicht wesentlich abweichen.

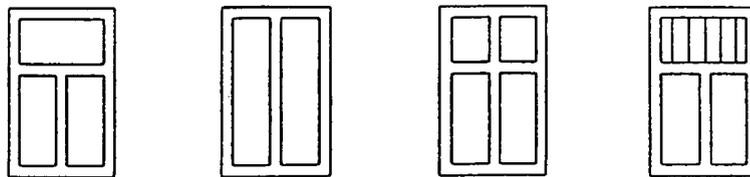


Beispiel für Fenstergestaltung

- b) Bei der Wahl der Fenster muß sich an dem Bestand orientiert werden.
- c) Es ist ein aufrecht stehendes Rechteckformat zu wählen.
Eine quadratische Form ist aber auch zulässig (z.B. Gaupenfenster).

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ

- d) Bei Gebäudesanierungen oder Umbauten muß die Originalform der Fenster erhalten bleiben.
- e) Die Fensterflächen sind nach Möglichkeit horizontal und / oder vertikal zu unterteilen.
Aufgeklebte Scheinsprossen zur optischen Unterteilung sind zulässig.
Eine symmetrische Gliederung der Glasflächen durch mindestens ein vertikales Element ist anzustreben.
- f) Bei der Wahl der Fensterflächenunterteilung sind folgende Varianten zu nutzen:



- g) Bogenförmige Sturzausbildungen sind zulässig.
Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:
• Bogenförmige Sturzausbildungen sollten vermieden werden.
- h) Die Öffnungen der Erd- und Obergeschoßzone sind auf vertikalen und horizontalen Achsen anzuordnen, um eine symmetrische Gliederung der Fassade zu erreichen.
Dabei müssen die äußeren Fenster einen deutlichen, der ortstypischen Bebauung angepaßten Abstand zum Fassadenrand aufweisen.
- i) Die Anordnung der Fensterflächen muß zu einer gut proportionierten Fassade führen.
- j) Lichtbänder sind generell unzulässig.
- k) Fensteröffnungen übereck sind zulässig.
Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:
• Fensteröffnungen übereck sind unzulässig.

**STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ**



Untypische Fenstergestaltung

- l) Vorzugsweise sind mit einem Anstrich versehene Holzfenster einzubauen. Kunststofffenster sind prinzipiell zulässig, sollten aber in Holzoptik ausgeführt werden.
Der Einbau von Fensterkonstruktionen aus Metall oder metallisierender Oberfläche ist unzulässig.
- m) Je Gebäudeseite sind Fenster möglichst gleichen Formats und gleicher Ausführung anzuordnen. Dabei dürfen die oben liegenden Fenster niemals größer sein als die darunterliegenden.
Dabei ist besonderer Wert auf die identische Gliederung der Fensterflächen zu legen.
- n) Das Schließen von Fensteröffnungen auf der der Straßenseite zugewandten Gebäudefläche durch Mauerwerk o.ä. ist zu vermeiden.
Die ursprüngliche Proportionierung der Fassade muß in jedem Fall gewahrt werden.
- o) Jede Straßenfassade muß mit Fensteröffnungen versehen werden.
- p) Der Einbau von Schaufenstern ist unzulässig.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Der Einbau von Schaufenstern ist nur bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß erlaubt. Material und Konstruktion sollten dabei in die Fassadengestaltung integriert werden.

6.5 Gestaltung der Eingangstüren

- a) Die Erschließung der Gebäude sollte straßenseitig erfolgen, eine hofseitige Erschließung ist aber auch möglich.
Bei der straßenseitigen Erschließung ist der Eingangsbereich entweder an der Gebäudelängsseite oder giebelseitig anzuordnen.
- b) Der Eingangsbereich muß in Größe, Gestaltung und Material dem Gebäude selbst und der Umgebung angepaßt werden.
Bei der straßenseitigen Erschließung müssen sich Türformat und Türanordnung in die übrige Fassade harmonisch einfügen.
- c) Nach Möglichkeit haben Hauseingangstüren aus Holz Verwendung zu finden. Türen aus Metall sind unzulässig.
Vorzugsweise sind die Originaltüren beizubehalten.



„Zu erhaltende Hauseingangstür

6.6 Sonstiges

- a) Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen und Leitungsführungen an der zum öffentlichen Verkehrsraum gerichteten Fassaden - bzw. Dachfläche ist unzulässig.



störender Eindruck einer Satellitenempfangsanlage und deren Kabelführung an der Gebäudefassade

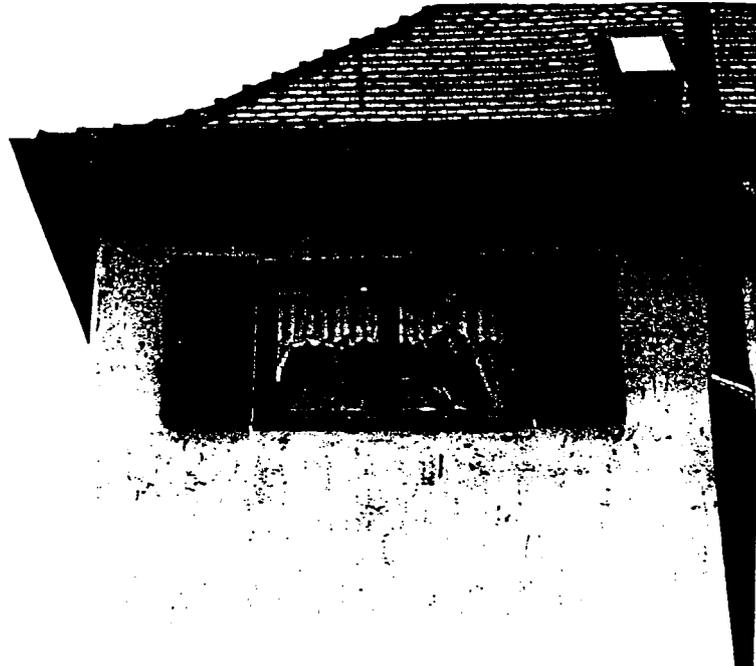
- b) Die Anordnung von Windfängen, Balkonen o.ä. an der zur Straße gewandten Gebäudeseite ist zulässig, wenn diese sich dem Gesamteindruck des Gebäudes unter- bzw. einordnen.
Das Material der Balkonumwehrungen sollte aus Holz sein.
Eine großflächige Verkleidung aus Glas, Metall bzw. Kunststoff ist unzulässig.

Abweichend davon gilt in der ehemaligen Obstgartensiedlung:

- Die Anordnung von Balkonen o.ä. an der zur Straße gewandten Gebäudeseite ist zu vermeiden.

- c) Sonnenschutzanlagen, welche unmittelbar auf der Oberfläche der Fassade befestigt werden (wie z.B. Markisen), sind auszuschließen.
Rolläden sollten nicht auf der Fassade angebracht werden, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum einzusehen sind.
Vorgeschlagen werden integrierte Rolladenkästen in oder unter den Fensterstürzen.
Fensterläden sind zulässig.

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ



Beispiel für Fensterläden

- d) Vordächer über dem Eingangsbereich sind zulässig, dürfen aber den Gesamteindruck bzw. das Ortsbild nicht stören.



Nicht passendes Vordach

STADT MARKKLEEBERG
VILLEN- UND SIEDLUNGSRAUM RASCHWITZ

7. Außenanlagen

7.1 Hofgestaltung

- a) Die Versiegelung der nicht bebauten Grundstücksflächen durch Beton, Asphaltbeton o.ä. ist so gering wie möglich zu halten.
- b) Um ein Versickern des anfallenden Oberflächenwassers nicht zu behindern, sollte der größte Teil der Hoffläche -sofern sie nicht begrünt oder bepflanzt ist- durch Kies, Rasengitter oder Ökosteine ausgebildet sein. Originalbeläge sind nach Möglichkeit zu bewahren bzw. wieder herzurichten.
- c) Bestehende Bäume und Grünflächen sind zu erhalten.
- d) Der typische Charakter der weitflächigen grünen Hinterlandschaft im Villen- und Siedlungsraum ist zu bewahren.

7.2 Einfriedungen und Vorgärten

- a) Im Satzungsgebiet erfolgt i.d.R. eine Abgrenzung der Grundstücke vom öffentlichen Raum. Sie sollte vorwiegend aus Holz- bzw. Metallzäunen, eingeraht mit einem Mauerwerks- bzw. Betonsockel, bestehen.



Typisches Beispiel einer Einfriedung im Villen- und Siedlungsraum



Typisches Beispiel einer Einfriedung in der ehemaligen Obstgartensiedlung

- b) Einfriedungen aus Betonformsteinen sind untersagt.
Eintypisch sind auch Hecken als Begrenzung
- c) Zum Teil besitzen die Einfriedungen noch Hof Tore und -türen, die in Metall oder Holz ausgeführt sind.
Abzulehnen sind Tore aus Trapez- und Wellprofilen.
- d) Die farbliche Gestaltung der Einfriedungen, sowie deren Tore und Türen muß sich in die umliegende Bebauung anpassen.
Grelle Farben sind nicht zulässig.
Pro Grundstück ist nur eine akzentgebende Farbe zu verwenden.
- e) Vorhandene Vorgärten mit oder ohne Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu belassen.
- f) Bei Neubebauung sollte darauf geachtet werden, Vorgärten zur Straßenseite anzulegen.

7.3 Werbeanlagen / Automaten

- a) Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie nicht den Gesamteindruck der Fassade oder das Stadtbild beeinträchtigen.

- b) Ist das Anbringen von Werbeanlagen erforderlich, so sind diese schlicht zu halten.



Beispiel für eine unauffällige Werbung

- c) Großflächige Werbung vor, an und mit Gebäuden. Werbung in grellen reflektierenden Farben und mit wechselndem und beweglichem Licht ist auszuschließen.
- d) Sind mehrere Werbeanlagen an einem Grundstück notwendig, müssen sie zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefaßt werden.

8. Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistung und Gewerbe

- a) Das Gebiet ist lt. am 11. Februar 1998 genehmigten Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche.
Hierbei gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung § 4 für "Allgemeine Wohngebiete".
- b) Nichtstörendes Gewerbe ist entsprechend BauNVO zulässig.
Möglichkeiten bestehen in der Eingliederung von Praxen, Kanzleien, Büros o.ä.
- c) Der typische Charakter einer Wohnanlage muß in jedem Falle gewahrt werden.

9. Historisch wertvolle Bauwerke

- a) Bauwerke sowie Baudetails und Schmuckelemente mit künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen.



Bauelement von historischer Bedeutung

- b) Veränderungen an Bauwerken, welche unter Denkmalschutz stehen, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- c) Genehmigungsfreie Abbruchmaßnahmen bedürfen generell einer denkmalrechtlicher Genehmigung.

Anlage

Literaturverzeichnis

- Keppel, H. :
Dorfentwicklung in der Praxis (Beiträge zur Stadtteilplanung Rottenburg
am Neckar),
Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt, 1986

- Trieb, M. und Mitarbeiter :
Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes - Denkmalpflege, Ortsbildpla-
nung und Baurecht,
Stuttgart, Kohlhammer - Verlag, 1988

- Baugesetzbuch (BauGB),
München, Verlag C.H.Beck, 28. Auflage 1998

- Taubenheim, P.:
Geschichte der Stadt Markkleeberg,
unveröffentlicht, Markkleeberg, Frühjahr 1996

- Landratsamt Leipziger Land:
Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen,
Kreis: Leipziger Land,
Ort: Markkleeberg
Stand: 05.12.1994

- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen:
Anwendungshinweise zur Aufstellung einer Denkmalschutzgebietssatzung
nach § 21 Sächsisches Denkmalschutzgesetz

- Architektur- und Bauplanungsbüro Prof. Dr.-Ing. habil. Lipinski:
Arbeitsmittel,
unveröffentlicht, Leipzig, 1995

- Stadt Markkleeberg:
Beschluß Nr. 87 - 10/95 vom 12.04.1995,
Aufstellung einer Erhaltungssatzung „Villen- und Siedlungsraum
Raschwitz“