

Beschluß einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für Alt - Markkleeberg der Stadt Markkleeberg

Begründung zur Erhaltungssatzung für die Stadt Markkleeberg - Alt - Markkleeberg -

Der Raum um Alt-Markkleeberg hat eine bemerkenswerte Historie. Einerseits befindet sich hier nachweislich das früheste Siedlungsgebiet, welches über 2.500 Jahre alt ist, und andererseits ist dieses Gebiet durch die Völkerschlacht 1813 ein geschichtsträchtiger Boden.

Städtebaulich wertvoll ist die Beziehung zwischen dem Torhaus des Rittergutes, der Auenkirche, dem Pfarrhaus mit dem alten Baumbestand und der Brücke über die kleine Pleiße, welche die Verbindung zum ehemaligen sorbischen Dorf mit den sich danach entwickelten deutschen Bauernhöfen ermöglicht.

Die um die Jahrhundertwende entstandenen Gärtnereien erscheinen wenig erhaltenswert, was sicher auch wirtschaftlich kaum möglich wäre.

Vorteilhaft für die Entwicklung des Ortes war auch die Anbindung an die damalige Reichsstraße von Hamburg über Leipzig nach Süddeutschland. Hier entstand später eine gewisse städtische Bebauung.

Deshalb wurde für den größten Bereich Alt-Markkleebergs das Satzungsgebiet I mit dem integrierten Satzungsgebiet Ia (städtischer Bereich) und das Satzungsgebiet II (ehem. Rittergut und weitgehend erhaltene Gehöfte) ausgewiesen.

Im Satzungsgebiet herrscht eine geringe Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an Nebengebäuden vor, wodurch der Charakter einer ländlichen Bebauung unterstrichen wird. Die Baukörper sind einfache Gebäude ohne Auskragungen bzw. Aushöhlungen.

Folgende Kriterien sind im Teilgebiet I bestimmend :

- trauf- als auch giebelseitige Bebauung
- ein- bis zweigeschossig
- Dachneigung von kleiner 38° bis größer 45°
- Grundstücke mit Vorgärten

Kriterien für das Teilgebiet II (Gehöfte) :

- traufseitige Bebauung
- ein- bis dreigeschossig (Tendenz : zweigeschossig)
- Dachneigung ab 38° bis einschl. größer 45°
- Grundstücke ohne Vorgärten

Kriterien für das integrierte Gebiet Ia :

- traufseitige Bebauung
- dreigeschossig
- Dachneigung ab 38° bis einschl. größer 45°
- Grundstücke hauptsächlich ohne Vorgärten

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom

27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen beschließt der Stadtrat in seiner Sitzung am 11. November 1998 folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet Alt - Markkleeberg, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt.

§ 2

Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3

Grundlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

Für dieses Gebiet wurden folgende Arbeitsmittel als Satzungsgrundlagen erarbeitet:

- (1) Bestandsaufnahme Alt - Markkleeberg vom 15.09.1998
- (2) Grundlagen für die Erhaltungssatzungen für die Stadt Markkleeberg vom 15.09.1998
speziell: - Geschichtlicher Abriß Alt - Markkleeberg
 - Statistische Auswertung Alt - Markkleeberg
- (3) Hinweise zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen hinsichtlich der Erhaltungssatzung für die Stadt Markkleeberg (Alt - Markkleeberg) vom 15.09.1998.

Diese drei Arbeitsmittel bilden die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen und sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze

- (1) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser 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
- (2) Jegliche bauliche Veränderungen haben historische Gesichtspunkte bzw. die Ursprünglichkeit des Baubestandes zu berücksichtigen.
- (3) Bei Neubauten und Bauvorhaben wie Instandsetzungs-, Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind, bezugnehmend auf die unter (1) angeführten Unterpunkte, Merkmale des Baubestandes zu übernehmen.
- (4) 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.
- (5) Bauliche Maßnahmen aller Art sind mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Ausgenommen sind hierbei Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten, die das äußere Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigen.

Genehmigungsversagungsgründe

Die Genehmigung nach § 2 der Satzung für den Rückbau, die Änderung der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage kann nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung nach § 2 der Satzung zur Errichtung einer baulichen Anlage kann nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 6

Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung nach § 2 wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Liegen Genehmigungsversagungsgründe nach § 5 der Satzung vor, kann die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigern.

§ 7

Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in den § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut 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 DM belegt werden.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im amtlichen Teil der Markkleeberger Stadtnachrichten in Kraft.

Markkleeberg, 12. November 1998
Ort, Datum (Siegelabdruck)

.....
Stadt Markkleeberg
Der Bürgermeister
(Unterschrift)