

**GESTALTUNGSSATZUNG**  
Örtliche Bauvorschriften  
zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung  
des Ortsbildes  
des  
**Ortsteils Wendischbaselitz**

Zum Schutz des historischen Ortsbildes und zur Abwehr von negativen Erscheinungen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz, aufgrund des § 89 Abs. 1, 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28 Mai 2004 sowie des § 4 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen, in der derzeit geltenden Fassung, folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Sensibilität der Bürger für geschichtliche Zusammenhänge einer gewachsenen Umgebung hat sich in den letzten Jahren verstärkt.

Die Gemeinde Nebelschütz möchte im Dialog mit den Bürgern zur Fortführung der offenen und vielfältigen Dorfarchitektur beitragen, die es schon seit eh und je in den Ortsteilen gegeben hat, ohne ihre Grundordnungen zu zerstören, die sie als unverwechselbar, als einmalig und als lebenswert ausmachen.

Das historisch gewachsene und geschlossene Ortsbild von Wendischbaselitz mit seinen vorherrschenden regelmäßigen Gehöftanlagen -Drei- und Vierseithöfe aus dem 19. Jahrhundert- soll erhalten, geschützt und weiterentwickelt werden.

Hierfür wurde eine Fibel erarbeitet, die, neben der Gestaltungssatzung, den am Bau Beteiligten praktische Hinweise gibt und zur Veranschaulichung gute und schlechte Beispiele vorstellt.

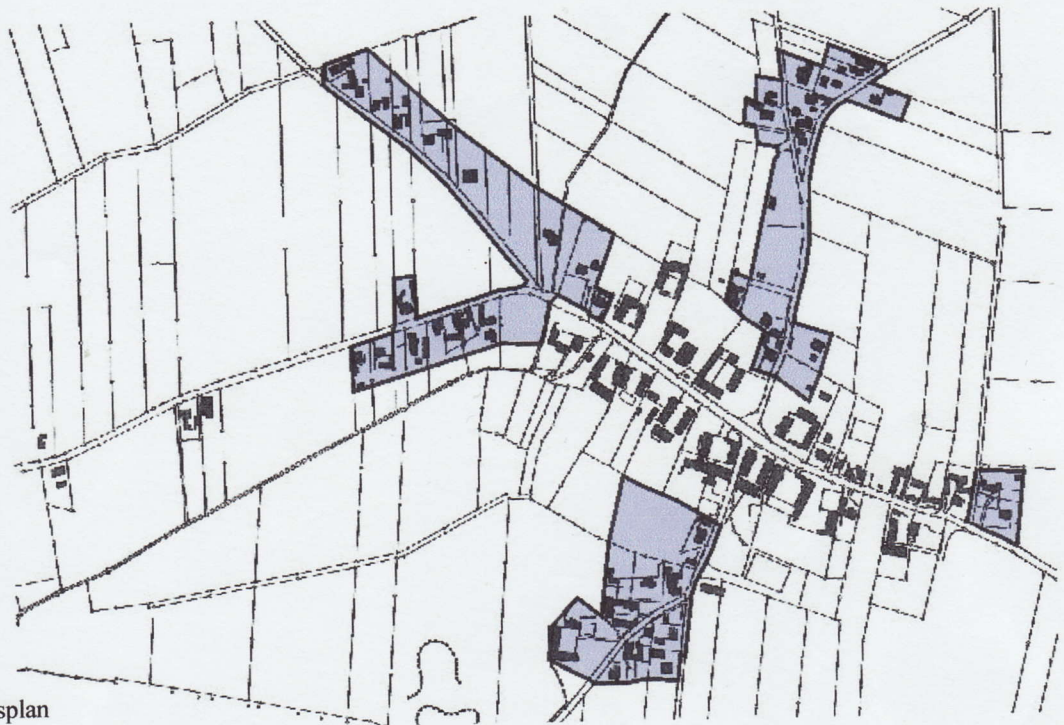
Die Gestaltungssatzung betrifft Bereiche, die direkt an den historisch gewachsenen Ort angrenzen und somit durch ihre Nähe, sowohl das Straßenbild, als auch das Ortsbild mit beeinflussen.

Mit der Gestaltungssatzung soll erreicht werden, dass auch bei einer noch so scheinbar unbedeutenden Baumaßnahme die Auswirkung auf die Umgebung, d.h. die unmittelbare Nachbarschaft, aber auch der jeweilige Straßenzug und das Ortsbild, bedacht wird.


## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Die Satzung gilt für den Bereich außerhalb des historisch gewachsenen Kernbereiches des Ortsteils Wendischbaselitz
- 1.2 Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungs-text beigefügten Lageplan dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



Übersichtsplan

 Geltungsbereich der Satzung

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

- 2.1 Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen struktur-fremde Veränderungen und zur Erhaltung bzw. Gestaltung des Ortsbildes. Der sachliche Geltungsbereich umfasst genehmigungspflichtige und nach den §§ 61, 62 und 77 SächsBo nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen. Sie ist anzuwenden bei baulichen Maßnahmen aller Art, wie Errichtung, Änderung, Instandsetzung sowie Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen und Einfriedungen.

Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen und Abrundungssatzungen gehen den Regelungen dieser Satzung vor.  
Bei Bau- und Kulturdenkmälern bleiben weitergehende Anforderungen des Denkmalschutzes unberührt.

### § 3 Städtebauliche Merkmale

#### 3.1 Stellung der Gebäude

##### 3.1.1 Charakteristik:

###### *Historisch gewachsener Kernbereich*

Die Straßen sind beidseitig von voluminösen Dreiseithöfen gesäumt, meist mit Flügelbauten in Giebelstellung, der Straße zugewandt. Die Höfe werden meist mit kleineren Nebengebäuden und Toren geschlossen.

###### *Satzungsbereich*

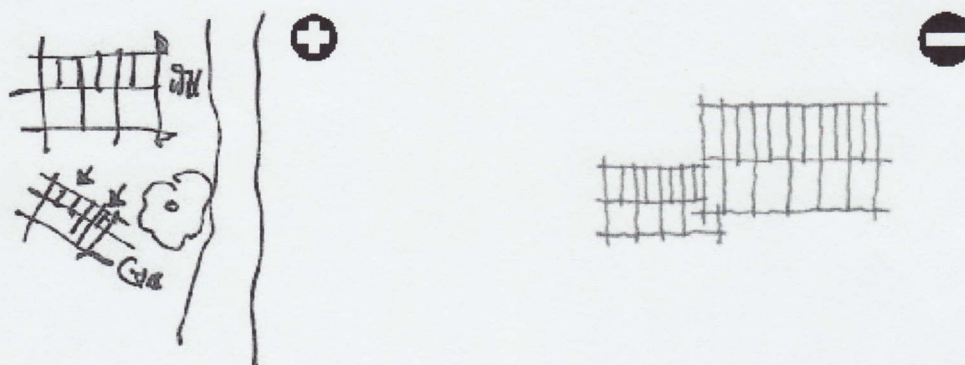
Die Straßen sind meist von Einzelbauten in Giebelstellung gesäumt.

##### 3.1.2 Städtebauliche Zielsetzung:

Die historische Stellung der Gebäude sollte erhalten bleiben und fortgeführt werden.

##### 3.1.3 Festsetzung:

Es wird empfohlen, Neubauten in Baulücken zur Straße hin giebelständig zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Garagen in "Hofform" zu gruppieren.



## § 4 Gestalterische Merkmale

### 4.1 Proportion /Bauvolumen

#### 4.1.1 Charakteristik:

##### *Historisch gewachsener Kernbereich*

Historische Gebäude besitzen stets einfache, klare Baukörper in ruhiger Formsprache. Der Grundriss ist rechteckig mit einem Verhältnis von Traufseite zur Giebelseite von 2:1 bis 3,5:1. Die Hauptgebäude stehen einzeln, um einen Hof angeordnet. Anbauten an das Haupthaus wurden nur selten (nachträglich) angefügt.

##### *Satzungsbereich*

Die Gebäude besitzen meist einfache, klare Baukörper mit rechteckigen bis quadratischen Grundrissen.

#### 4.1.2 Zielsetzung:

Die ruhige Formsprache mit einfachen, klaren Baukörpern soll fortgeführt werden.

#### 4.1.3 Festsetzung:

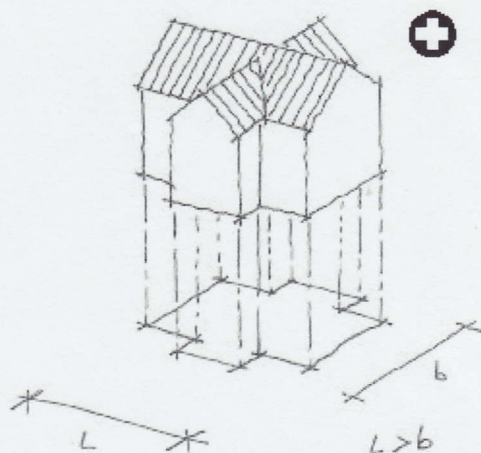
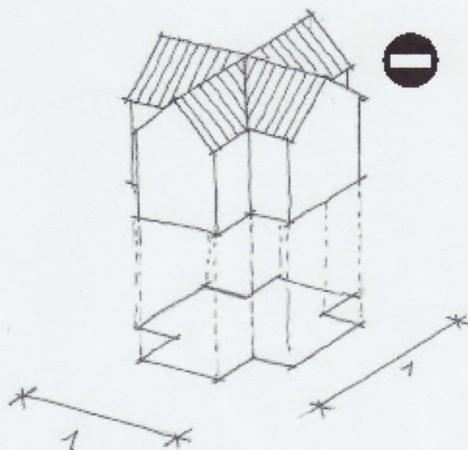
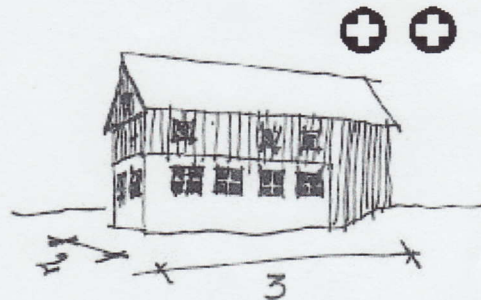
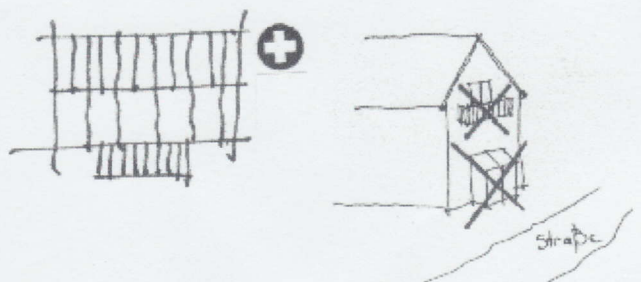
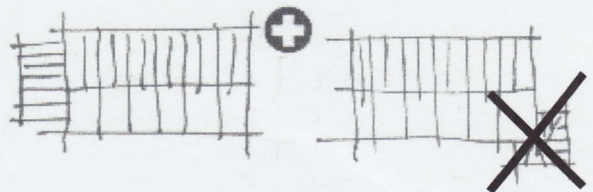
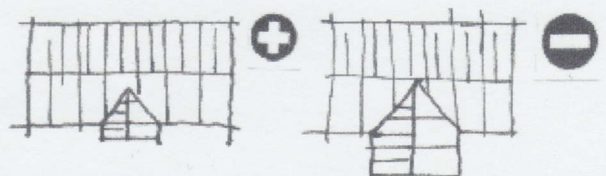
##### Hauptgebäude:

Der kompakte Baukörper in länglicher Grundform hat erkennbar zu bleiben und darf nicht durch Vor- und Rücksprünge zergliedert werden. Anbauten sind in Form und Größe dem Hauptbau unterzuordnen, mit ausreichendem Abstand zu Traufkanten und First.

Anbauten an Gebäude, wie vortretende Balkone, Wintergärten etc., sind an der Straßenseite in jedem Fall unzulässig.

Neubauten sind mit einem lang gestreckten Grundriss zu gestalten, wobei die Traufseite länger als die Giebelseite ist.

Es wird empfohlen, Traufe und Giebel mit einem Längenverhältnis von rd. 3:2 zu gestalten.



## 4.2 Dach

### 4.2.1 Charakteristik:

#### *Historisch gewachsener Kernbereich*

Historische Dächer in dem Ortsteil Wendischbaselitz sind als Satteldächer mit ruhigen Dachflächen, vereinzelt auch als Krüppelwalmdächer, ausgeführt. Die Dachneigung beträgt mind. 45°, meistens über 50°.

Dachaufbauten wurden früher nur selten vorgenommen; einzelne kleine Dachgauben in Form von flachen Fledermausgauben dienten zur Belichtung. Ein schmaler Dachüberstand prägt die Traufe. Der Giebel wird meist ohne und selten mit einem sehr geringen Dachüberstand gestaltet. Die Dachdeckung ist kleinteilig in schwarzen oder in rotbraunen bis braunen Tönen. In den letzten Jahren ist bei Neueindeckungen die Verwendung von hellrotem Material zu beobachten.

#### *Satzungsbereich*

Die Dächer sind meistens als Satteldächer mit Dachneigung von 45° und mehr sowie mit geringem Dachüberstand realisiert worden. Jüngere Baukörper sind teilweise mit flacheren Dachneigungen und größeren Dachüberständen gestaltet worden.

### 4.2.2 Zielsetzung:

Die Dachlandschaft mit ruhigen steilen Dächern der Haupt- und Nebengebäude soll erhalten und fortgeführt werden.

### 4.2.3 Festsetzung:

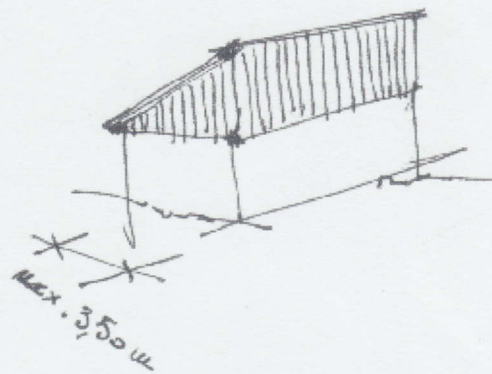
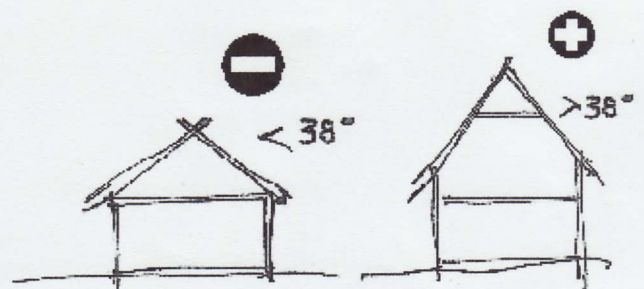
#### Dachform:

Zur Erhaltung der Dachlandschaft sind Dächer der Hauptgebäude grundsätzlich nur als steile Satteldächer (38° bis 50°) auszuführen. Nur bei zweigeschossigen Gebäuden sind ebenfalls Krüppelwalmdächer zulässig.

Dächer der Nebengebäude und der Garage sind nur als steile Satteldächer (30° bis 50°) zulässig. Pultdächer sind bei untergeordneten Nebengebäuden mit einer maximalen Gebäudetiefe von 3,50 m erlaubt.

Die Überdachung eines von öffentlichen Straßen sichtbaren offenen Sitzplatzes kann ebenfalls als Spitzdach mit einer Mindestdachneigung von 18° erfolgen.

Die Gestaltung der Überdachung offener Sitzplätze, die von öffentlichen Straßen nicht sichtbar sind, wird durch diese Satzung nicht geregelt.



Farbe:

Alle Dächer sind in schwarzen oder in roten, rotbraunen bis braunen Tonziegeln oder mit ähnlich kleinteiligem Material zu decken. Es wird empfohlen **hochglänzende** Dacheindeckung nicht zu verwenden.

Dachränder:

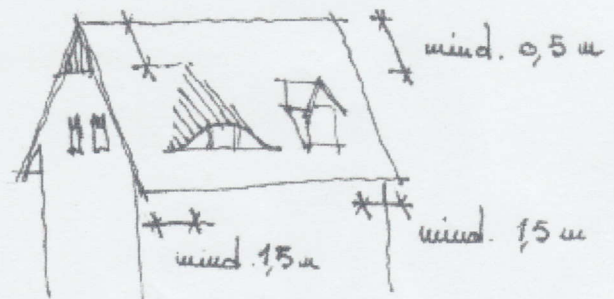
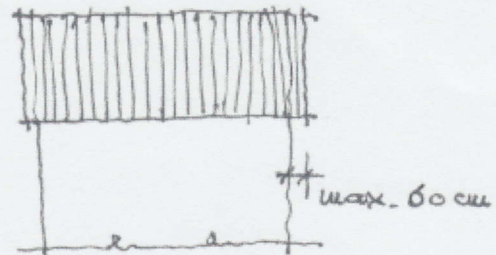
Der Dachüberstand an der Traufe (Außenwand / Dachsparrenende) darf 60 cm nicht überschreiten. Der Dachüberstand der zum öffentlichen Raum (Straße) hinggerichteten Ortgänge darf 60 cm nicht überschreiten. Dort sind sichtbare Pfetten, Sparren und Unterdachkonstruktion in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

Dachgauben und Dachfenster:

Dachgauben müssen vom First einen Mindestabstand von 0,50 m sowie vom Ortgang 1,50 m haben. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 0,50 m betragen.

Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachgauben mit Flachdächern sind unzulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.



### 4.3 Fassade

#### 4.3.1 Charakteristik:

*Historisch gewachsener Kernbereich*

Die Herrschaft der massiven Bauweise prägt das Ortsbild. Jedoch der große Formenreichtum der verwendeten Materialien (Stein / Holz / Lehm) wird entlang der Straßen in Form von Fachwerk, Giebelumgebände sowie von Mischkonstruktionen, zum Teil mit senkrechten Holzschalungen sichtbar und prägt ebenfalls das Straßenbild.

*Satzungsbereich*

Die massive Bauweise bestimmt das Straßenbild.

#### 4.3.2 Zielsetzung:

Integriert in eine moderne Architektur soll neben dem Massivbau ebenfalls die Mischbauweise - Mauerwerk / Holzschalung / Holz / Stahl / Glas - gefördert werden.

#### 4.3.3 Festsetzung:

Gebäudefassaden sind in ihrer strukturellen Wirkung so zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dass eine architektonische Einheit über die gesamte Fassade gegeben ist.

Der Außenputz ist in traditioneller Verarbeitung aufzubringen (Kratz- und Spritzputze sowie glatte Putze).

Holzverkleidungen sind nur als senkrechte Holzschalung zu realisieren.

Farbe:

Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Eine farbliche Bildgestaltung der Fassade ist unzulässig.

#### 4.4 Wandöffnung

##### 4.4.1 Charakteristik:

*Historisch gewachsener Kernbereich*

Wandöffnungen historischer Gebäude fügen sich infolge ihrer Lage, Größe und Form harmonisch in die Fassaden ein. Die Öffnungen beschränken sich auf wenige Formate und gliedern die Außenflächen auf ruhige Weise. Neben den stehenden rechteckigen Fensteröffnungen sind im Giebel ebenfalls Bogenfenster integriert. Fenster- und Türöffnungen im Massivbau sind an allen Seiten mit Natursteingewänden umfasst.

*Satzungsbereich*

Sowohl stehende als auch liegende Formate prägen diesen Bereich.

##### 4.4.2 Zielsetzung:

Weiterhin sollen stehende Fensterformate das Straßenbild prägen.

##### 4.4.3 Festsetzung:

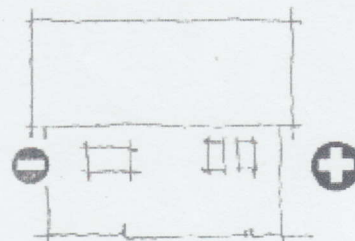
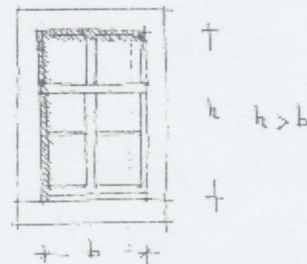
Bei Neubauten ist der überwiegende Anteil der Fensteröffnungen mit einem "stehenden Format" (Höhe größer als die Breite) zu gestalten. Öffnungen im Giebel haben einfache geometrische Formen zu erhalten.

Schaufenster:

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Gewände /Laibungen:

An historischen Gebäuden sind Gewände zu erhalten, auszubessern, zu ersetzen; notfalls ist die Umrahmung im Putz oder mit Farbe in den entsprechenden Breiten zu markieren.



## 4.5 Einfriedungen

### 4.5.1 Charakteristik:

*Historisch gewachsener Kern- und Satzungsbe-  
reich*

Die Vorgärten sind durch Eisengitter-, Holzzäune,  
durch Zaunsäulen aus Granitstein und Zaunfeldern  
aus Holzlatten oder durch Trockenmauern be-  
grenzt.

### 4.5.2 Zielsetzung:

Der offene Übergang vom öffentlichen Straßen-  
raum zu den Vorgärten soll weiterhin das Straßen-  
bild kennzeichnen.

### 4.5.3 Festsetzung:

Die maximale Höhe der Vorgarteneinfriedungen  
wird auf 1,30 m begrenzt. Es wird empfohlen He-  
cken im Vorgarten ebenfalls max. 1,30 m hoch  
wachsen zu lassen. Grelle Farben und glänzende  
Materialien, wie Edelstahl, sind unzulässig.  
Zu Landwirtschaftsflächen bzw. zur freien Land-  
schaft sind Einfriedungsmauern mit einer maxima-  
le Höhe von 1,50 m zu gestalten.

## § 5 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können  
unter Voraussetzung des § 67 SächsBo Abweichungen gewährt werden,  
wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, weiterhin  
befolgt wird.

Abweichungen sind gesondert schriftlich zu beantragen.

## § 6 Ordnungswidrigkeiten

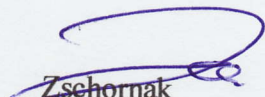
Wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt, begeht eine  
Ordnungswidrigkeit.

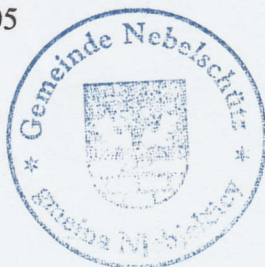
Werden Anlagen im Widerspruch zu dieser Satzung errichtet oder geändert,  
kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 80 SächsBO die teilweise oder voll-  
ständige Beseitigung der Anlagen anordnen. Auf Anordnung ist der frühere  
Zustand wiederherzustellen.

## § 7 Inkrafttreten

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

Nebelschütz, am 30.06.2005

  
Zschornak  
Bürgermeister



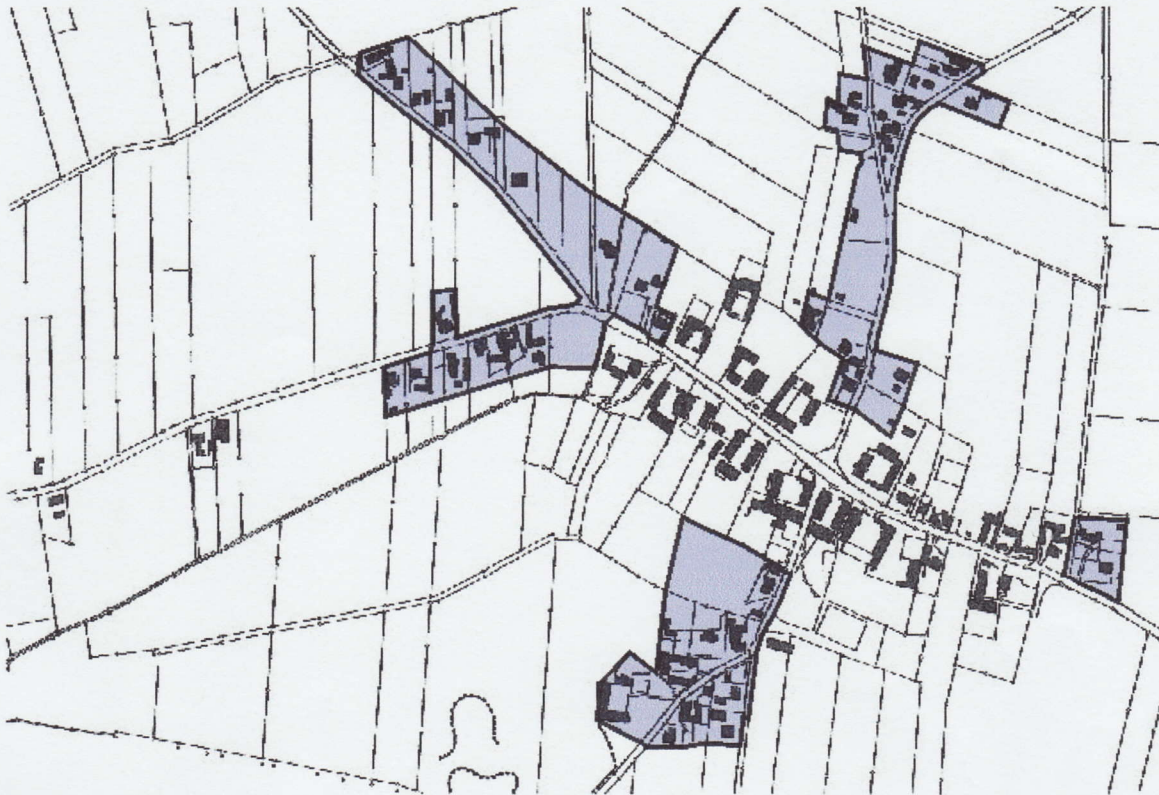
ausgefertigt am: 01.07.2005



# GESTALTUNGSSATZUNG

des  
Ortsteils Wendischbaselitz

## Anlage 1 Geltungsbereich



Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Wendischbaselitz die Flurstücke Nrn.

12/1	27	39	42	44	52/2
52/3	75	77/1	114	136/4	136/7
137 b	137/1	137/2	140	236/1	238
239	248/4	248/9	248/11	248/14	248/15
248/16	249	251/4	251/5	258	260/1
275	279	280/1	441	449/1	teilweise

und die Flurstücke Nrn.

12/2	11	10	32	33/2	38/1
38/2	40/1	40/3	40/4	77/2	76/2
76/3	76/4	115/1	115/2	115/5	115/4
136/11	137a	235	236/2	250/1	251/4
251/6	257	260/2	261	276a	276b
277	278/1	278/2	406a	424/2	424/3
424/4	424/5	424/6			