



Gemeinde NEBELSCHÜTZ

Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015"

**Satzung
für den Ortsteil Miltitz
über die Ergänzung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

Stand September 2016

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), wird durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 15. September 2016 folgende Satzung für den Ortsteil Miltitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung), bestehend aus dem Text (Teil A) und den Planzeichnungen (Teil B), erlassen:

Teil A - Text

Satzung mit planerischen Festsetzungen

Teil B - Planzeichnungen

Anlage 1 - Ergänzung Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Darstellung ohne Normcharakter

Die Begründung (Fassung September 2016) wird gebilligt.

INHALTSÜBERSICHT

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 2 Ziele und Zwecke

§ 3 Planerische Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

Sonstige Hinweise

Verfahrenshinweise

Anlagen

Anlage 1 Einbeziehung Maßstab 1:500

Anlage 2 Pflanzliste

Anlage 3 Gestaltungssatzung Miltitz



S a t z u n g der Gemeinde Nebelschütz
für den Ortsteil Miltitz
über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Einbeziehungssatzung
"Miltitz – Februar 2015"

Stand September 2016

Der Gemeinderat der Gemeinde Nebelschütz hat aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung des Freistaates Sachsen und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung die Satzung für den Ortsteil Miltitz über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, das Flurstück 31/1 und die Flurstücke Nrn. 28/1, 30, 143/2 und 186 teilweise. Er ist in den beigefügten Lageplan (Anlage 1) eingezeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Ziel und Zweck

Durch die Einbeziehungssatzung werden, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, das Flurstück Nr. 31/1 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 28/1, 30, 143/2 und 186 der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz, in den im Zusammenhang bebauten Ortsinnenbereich des Ortsteils Miltitz einbezogen.

Die überplante Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches und durch die ausgebaute Erschließungsstraße "Bleichweg" geprägt und als Wohnbaufläche anzusehen. Durch die Anordnung der zwei neuen Baugrundstücke an den bereits bebauten Grundstücken lässt sich leicht erkennen, dass es sich um eine Abrundung handelt und dass sich die nun einbezogene Fläche tatsächlich in die Umgebung einfügt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der bestehenden Nachfrage an Baugrundstücken im Ortsteil Miltitz soll, wie hier mit der Einbeziehungssatzung, durch die Bereitstellung von Bauland nachgekommen werden.

Zur Sicherung landespflegerischer, städtebaulicher und gestalterischer Absichten werden planerische Festsetzungen getroffen. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.



§ 3 - Planerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Festsetzungen, gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 1a sowie Abs. 4 und 6 BauGB, getroffen:

(1) Bauweise, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bebauung erfolgt in der offenen Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

(2) Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen

Für die Gestaltung der Zuwegungen und Außenanlagen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

(3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flächen für Maßnahmen mit den Bezeichnungen "A" und "B" sind mit einer 2-reihigen Hecke mit einem Reihenabstand von 1 bis 1,5 m zu gestalten. Der Anteil an der Gesamtstückzahl hat 20% Bäume I. oder II. Ordnung und 80% Sträucher zu betragen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu realisieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Es sind standortgerechte Gehölze oder heimische Obstgehölze zu verwenden (siehe beiliegende Liste - Anlage 2). Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten:

- Einzelbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm,
- Bäume II. Ordnung, Heister, 2xv, 100-125 cm,
- Sträucher, verpflanzte Sträucher, 70-90 cm,
- Obstbäume 2xv ab 7 cm.

Alternativ zu den o. g. Pflanzungen, kann jeweils innerhalb der Fläche für Maßnahmen eine Obstbaumreihe mit einem Baumabstand von 8 m gepflanzt werden.

(4) Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Anpflanzen von Bäumen

Zusätzlich zu den unter Punkt (3) aufgeführten Maßnahmen sind die durch Planzeichen festgesetzten Laubbäume anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

Die Pflanzungen sind bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu realisieren und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind standortgerechte Gehölze oder heimische Obstgehölze zu verwenden (siehe beiliegende Liste - Anlage 2).

Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölzarten:

- Einzelbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm,
- Bäume II. Ordnung, Heister, 2xv, 100-125 cm,
- Sträucher, verpflanzte Sträucher, 70-90 cm,
- Obstbäume 2xv ab 7 cm.

2. Erhaltung von Bäumen

Sollten zu erhaltenden Bäumen gefällt werden müssen, sind diese 1 zu 1 mit einer Ersatzpflanzung zu ersetzen.

(5) Festsetzung und Zuordnung des Ausgleichs, gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 und 2 BauGB

- Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen im Bereich des Teils des Flurstücks Nr. 28/1, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, festgesetzt.
- Die Flächen "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden als Ausgleich für die baulichen Maßnahmen im Bereich des Flurstücks Nr. 31/1 festgesetzt.

- Die Fläche "A" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Teil des Flurstücks Nr. 28/1, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet, zugeordnet.
- Die Flächen "B" sowie die zugehörigen Maßnahmen werden dem Flurstück Nr. 31/1 zugeordnet.

(6) Bauordnerische Festsetzung, in Verbindung mit § 89 Abs. 1, 4 SächsBO

Die Gestaltungssatzung "Ortsteil Miltitz" der Gemeinde Nebelschütz ist zu beachten. Sie ist der Satzung als Anlage 3 beigelegt.

(7) Archäologische Belange

Vor Beginn von Bodeneingriffen, im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten -dies betrifft auch Einzelbaugesuche-, muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde ist **vor Baubeginn erforderlich**.

§ 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sonstige Hinweise

Abstand zur Waldflächen

Bei weiterer sich sukzessiv natürlich ausdehnender Waldentwicklung kann der 30-Meter-Waldabstand in das Satzungsgebiet „hineinwachsen“, mit der Folge, dass eine spätere Bebauung mit Gebäuden bzw. bauliche Anlagen mit Feuerstätten möglicherweise nicht zulässig sein könnten, da innerhalb eines Abstandes von 30 m zur Waldfläche bauliche Anlagen mit Feuerstätten unzulässig sind. Bauliche Anlagen ohne Feuerstätten bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Forstamtes, die gegebenenfalls ausnahmsweise erteilt werden kann.

Archäologische Funde

- Archäologische Funde sind - am besten telefonisch - dem Landesamt für Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Archäologische Belange -

- Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDSchG).
- Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.



- Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Entwässerung

- Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen vorrangig zurückzuhalten und möglichst breitflächig auf den Grundstücken über der belebten Bodenzone zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen (8 bis 10m³) zur Brauchwassernutzung wird ebenso empfohlen. Der Nachweis über die gesicherte Entsorgung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Pflanzungen

- Die Pflanzungen sind mittels Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.

Zu den landwirtschaftlichen Grundstücken sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzen - Dritter Abschnitt der Regelung des Sächsischen Nachbarrechtgesetzes - einzuhalten.

Hinweis auf Fristen für die Geltendmachung der Verletzungen von Vorschriften:

§ 215 Abs. 1 BauGB

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

§ 44 Abs. 3 BauGB

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Nebelschütz, am 2017

Zschornak
Bürgermeister





Gemeinde Nebelschütz
(Njebjelčicy)

Gemarkung Miltitz
(Miłočicy)

PLANZEICHEN

NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme mit Bezeichnung

Anpflanzen von Bäumen, hier Laubbäume / Obstbäume

Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze der Klarstellungssatzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung

Bauliche Anlagen (nachrichtlich)

262 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

Flurstücksgrenze (nachrichtlich)

Alle Maßangaben in Metern.

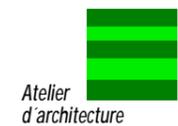
NJEBJELČICY
GEMEINDE NEBELSCHÜTZ

Anlage 1
LAGEPLAN M. 1 : 500
zur Einbeziehungssatzung
"Miltitz - Februar 2015"

September 2016

DIPL. -ING. ARCHITEKT **G. P. L. BULTEL**

gpl.bultel@t-online.de
An der Schloßmauer 9a 55234 Albig
www.bultel-architekt.de Tel.: 06731 4 66 77



Anlage 2 zur Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015"

Pflanzliste

Bäume

Birke	Betula pendula	Stieleiche	Quercus robur
Flatterulme	Ulmus laevis	Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Hirschholunder	Sambucus racemosa
Haselnuss	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		

Einheimische Wildformen von

Himbeere	Rubus idaeus	Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Johannisbeere	Ribes rubrum	Stachelbeere	Ribes uva crispa
Schwarzer Johannisbeere	Ribes nigrum		

Obstorten für Grasland, Bauerngärten und Obstwiesen

abgestimmt auf die Region Kamenz nach Böhme, Freimuth (Elstra)

Äpfel:

Berlepsch	Rheinischer Bohnapfel	Boskoop
Gascoynes Scharlachroter	Goldparmäne	Schöner von Herrnhut
Jacob Lebel	Kaiser Wilhelm	Landsberger Renette
Ontario	Prinz Albrecht	Gelbe Sächsische Renette
Zimtrenette	Martens Gravensteiner Sämling	Oberlausitzer Nelkenapfel
Oberlausitzer Muscurette		

Birnen:

Gellert's Butterbirne	Gute Graue	Köstliche von Charneu
Konferenzbirne	Maklone	Poiteau

Süßkirschen:

Altenburger Melonenkirsche	Große Germersdorfer	Hedelfinger
Kassin's Frühe	Schneider's späte Knorpel	

Pflaumen:

Althaus Reneklode	(Bautzner) Ganszwetschge	Wangenheim
-------------------	--------------------------	------------



Anlage 3 zur Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015"

Gestaltungssatzung Miltitz 1/5

GESTALTUNGSSATZUNG Ortliche Bauvorschriften zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Ortsbildes des **Ortsteils Miltitz**

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 Dorfstruktur beitragen, die es schon seit eh und je in den Ortsteilen gegeben hat, ohne ihre Grundordnungen zu zerstören, die sie als unverwundbar, als einmalig und als lebenswert auszeichnen.

Das historisch gewachsene und geschlossene Ortsbild von Miltitz mit seinen vorherrschenden regelmäßigen Gebäudelanlagen -Drei- und Vierseitshäuser 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 sichtbar unbedeutenden Baumaßnahme die Auswirkung auf die Umgebung, d.h. die unmittelbare Nachbarschaft, aber auch der jeweilige Straßenzug und das Ortsbild, beachtet wird.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
Die Satzung gilt für den Bereich außerhalb des historisch gewachsenen Kernbereiches des Ortsteils Miltitz.
Die genaue Begrenzung des Gebietes ist in dem als Anlage zum Satzungstext beigefügten Lageplan dargestellt.
Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



- § 2 Sachlicher Geltungsbereich**
Die Satzung dient dem Schutz der historischen Bausubstanz gegen strukturelle 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 Einfriedigungen.
Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen und Abrundungssatzungen geben 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 Dreiseit- und Viereckschöpfen gesäumt, meist mit Flügelbauten in Gebelstellung, der Straße zugewandt. Die Höfe werden meist mit kleineren Nebengebäuden und Toren geschlossen.

3.1.2 Städtebauliche Zielsetzung:

Die Straßen sind meist von Einzelbauten in Gebelstellung gesäumt.
 Die historische Stellung der Gebäude sollte erhalten bleiben und fortgeführt werden.

3.1.3 Festsatzung:

Es wird empfohlen, Neubauten in Basilicken zur Straße hin gebelständig zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Gängen 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 Traufbreite zur Gebelbreite von 2:1 bis 3:1. Die Hauptgebäude stehen einzeln, um einen Hof angeordnet. Anbauten in den Hauptaus wurden nur selten (nachträglich) angesetzt.

4.1.2 Zielsetzung:

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

4.1.3 Festsatzung:

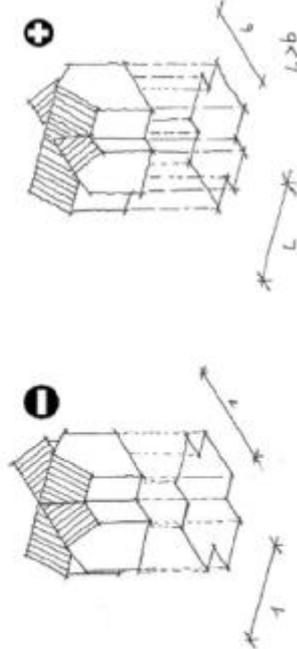
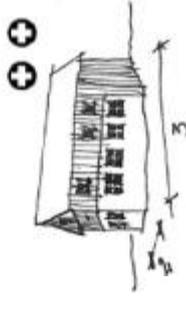
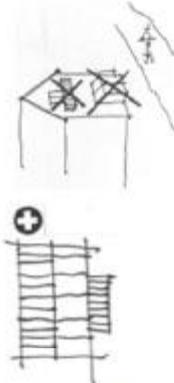
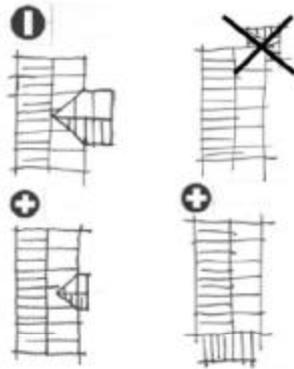
Die ruhige Formsprache mit einfachen, klaren Baukörpern soll fortgeführt werden.

4.1.3 Festsatzung:

Hauptgebäude:
 Der kompakte Baukörper in länglicher Grundform hat erkennbar zu bleiben und darf nicht durch Vorkant- 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 Traufbreite länger als die Gebelbreite ist.
 Es wird empfohlen, Traufe und Gebel mit einem Längenverhältnis von rd. 3:2 zu gestalten.



§ 3 Städtebauliche Merkmale

3.1 Stellung der Gebäude

3.1.1 Charakteristik:

Historisch gewachsener Kernbereich
 Die Straßen sind beidseitig von voluminösen Dreiseit- und Viereckschöpfen gesäumt, meist mit Flügelbauten in Gebelstellung, der Straße zugewandt. Die Höfe werden meist mit kleineren Nebengebäuden und Toren geschlossen.

3.1.2 Städtebauliche Zielsetzung:

Die Straßen sind meist von Einzelbauten in Gebelstellung gesäumt.
 Die historische Stellung der Gebäude sollte erhalten bleiben und fortgeführt werden.

3.1.3 Festsatzung:

Es wird empfohlen, Neubauten in Basilicken zur Straße hin gebelständig zu errichten und diese gemeinsam mit den Nebengebäuden und Gängen 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 Traufbreite zur Gebelbreite von 2:1 bis 3:1. Die Hauptgebäude stehen einzeln, um einen Hof angeordnet. Anbauten in den Hauptaus wurden nur selten (nachträglich) angesetzt.

4.1.2 Zielsetzung:

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

4.1.3 Festsatzung:

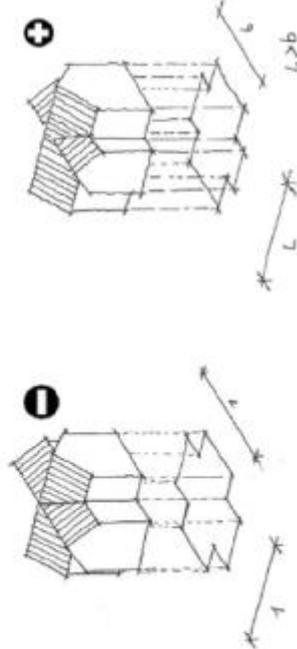
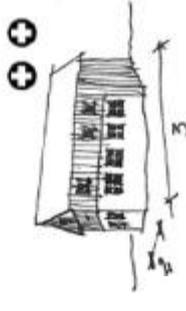
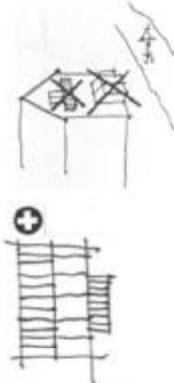
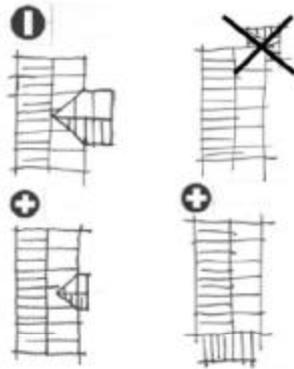
Die ruhige Formsprache mit einfachen, klaren Baukörpern soll fortgeführt werden.

4.1.3 Festsatzung:

Hauptgebäude:
 Der kompakte Baukörper in länglicher Grundform hat erkennbar zu bleiben und darf nicht durch Vorkant- 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 Traufbreite länger als die Gebelbreite ist.
 Es wird empfohlen, Traufe und Gebel mit einem Längenverhältnis von rd. 3:2 zu gestalten.



Anlage 3 zur Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015"

Gestaltungssatzung Miltitz 3/5

4.2 Dach

4.2.1 Charakteristik

Historisch gewachsener Kernbereich
Historische Dächer in dem Ortsteil Miltitz sind als Satteldächer mit ruhigen Dachflächen, vereinzelt auch als Krüppelwalmdächer, ausgeführt. Die Dachneigung beträgt mind. 45°, meistens über 50°. Dachaufbauten werden früher nur selten vorgenommen, einzelne kleine Dachgauben in Form von flachen Fledermausgauben dienen zur Belüftung. 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 Neubebauten die Verwendung von hellrotem Material zu beobachten.

Satzungsbericht

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:

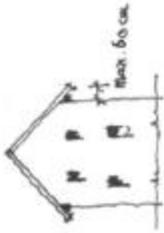
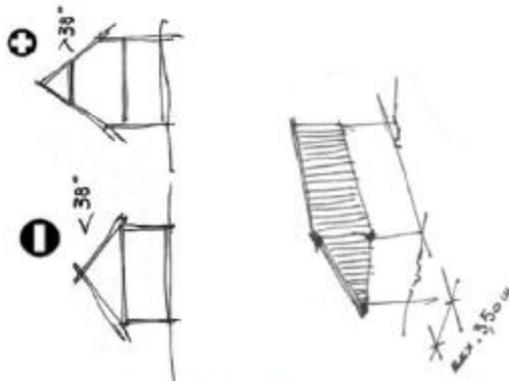
Die Dachlandschaft mit ruhigen steilen Dächern der Haupt- und Nebengebäude soll erhalten und fortgeführt werden.

4.2.3 Fortsetzung:

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. Putz- oder Holzdächer sind bei untergeordneten Nebengebäuden mit einer maximalen Gebäudetiefe von 3,50 m erlaubt.

Die Überdachung eines von öffentlichen Straßen erschlossenen öffentlichen Sitzplatzes kann ebenfalls als Spitzdach mit einer Mindestdachneigung von 18° erfolgen.
Die Gestaltung der Überdachung öffentlicher Sitzplätze, die von öffentlichen Straßen nicht erschlossen sind, wird durch diese Satzung nicht geregelt.



Farbe:

Alle Dächer sind in schwarzen oder in roten, roten bis braunen Tonen oder mit ähnlich kleinteiligem Material zu decken. Es wird empfohlen hochglänzende Dachbedeckung nicht zu verwenden.

Dachränder:

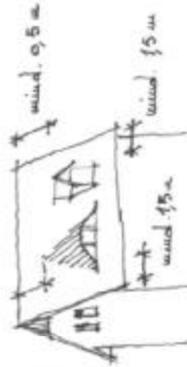
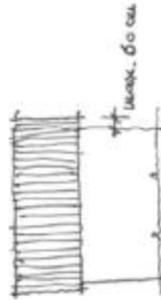
Der Dachüberstand an der Traufe (Außenwand / Dachsparrende) darf 60 cm nicht überschreiten. Der Dachüberstand der zum öffentlichen Raum (Straße) hingereichten Orgänge darf 60 cm nicht überschreiten. Dort sind sichtbare Pfetten, Sparren und Untersichtkonstruktion in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

Dachgauben und Dachfenster:

Dachgauben müssen von First einen Mindestüberstand von 0,50 m sowie vom Organg 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 Traufbreite der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachgauben mit Flachdächern sind unzulässig. Dachabschnitte 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, Giebelgebäude sowie von Mischkonstruktionen, zum Teil mit senkrechten Holzschalungen sichtbar und prägt ebenfalls das Straßenbild.

Satzungsbericht

Die massive Bauweise bestimmt das Straßenbild.

4.3.2 Zielsetzung:

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

4.3.3 Fortsetzung:

G.P.L. BULTEI, Architekt

NE - Gestaltungsmass Miltitz

Juli 05

Seite 6 von 9



Anlage 3 zur Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015"

Gestaltungssatzung Miltitz 4/5

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

Fassaden gegeben ist:
 Der Außenputz ist in traditioneller Verarbeitung aufzubringen (Kratz- und Spitzputze 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 Naturstein-geränden umfasst.

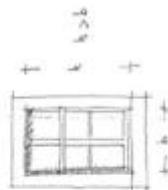
Satzungsübersicht
 Sowohl stehende als auch liegende Formate prägen diesen Bereich.

4.4.2 Zielsetzung:
 Weiterhin sollen stehende Fensterformate das Straßebild 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 am Erdgeschoss zulässig.

Gewände / Laibungen:
 An historischen Gebäuden sind Gewände zu erhalten, auszubessern, zu ersetzen, falls die Umrahmung im Putz oder mit Farbe in den entsprechenden Breiten zu markieren.



4.5 Einfriedungen

4.5.1 Charakteristik:
Historisch gewachsener Kern- und Satzungsbereich
 Die Vorgärten sind durch Eisengitter-, Holzzaune, durch Zaunsäulen aus Granitstein und Zausfeldern aus Holzlaten oder durch Trockenmauern begrenzt.

4.5.2 Zielsetzung:
 Der offene Übergang vom öffentlichen Straßenumfeld zu den Vorgärten soll weiterhin das Straßenumfeld kennzeichnen.

4.5.3 Festsetzung:
 Die maximale Höhe der Vorgarteneinfriedungen wird auf 1,30 m begrenzt. Es wird empfohlen Höhen im Vorgarten ebenfalls max. 1,30 m hoch wachsen zu lassen. Grelle Farben und glänzende Materialien, wie Edelstein, sind unzulässig.
 Zu Landwirtschafsfeldern bzw. zur freien Landschaft sind Einfriedungsmauern mit einer maximalen 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 vollständige Behebung der Anlagen anordnen. Auf Anordnung ist der frühere Zustand wiederherzustellen.

§ 7 Inkrafttreten

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

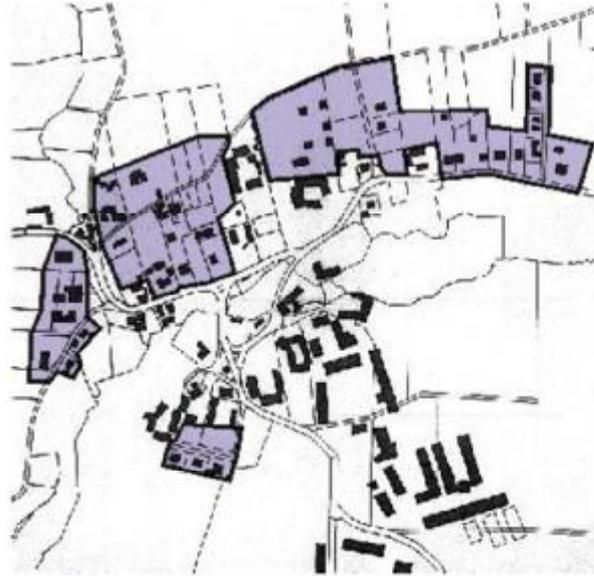
Nebelschütz, am 30.06.2005

Zschornak
 Bürgermeister

Anlage 3 zur Einbeziehungssatzung "Miltitz – Februar 2015"
 Gestaltungssatzung Miltitz 5/5

GESTALTUNGSSATZUNG

des
Ortsteils Miltitz



Anlage 1
Geltungsbereich

■ Geltungsbereich der Satzung

Änderung der Gestaltungssatzungen der Ortsteile Nebelschütz, Miltitz, Piskowitz und Wendischbaselitz

Der Satzungstext sollte unter Punkt 4.2.3 Festsetzung, Dachform wie folgt ergänzt werden:

Die Gestaltung der Überdachung von gestapeltem Scheitholz (Brennholz) wird durch diese Satzung nicht geregelt, wenn die Überdachung folgende Maße nicht überschreitet:
 maximale Traufhöhe: 2,00 m
 maximale Firsthöhe: 2,40 m
 maximale Breite: 2,50 m.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemeinde Nebelschütz, Gemarkung Miltitz die Flurstückenummer

183	25/2	201	35	36	40/8	88/5	125/2	126/3
128/1	128/2	140	142	festweise				

und die Flurstücke Nr.

20/2	21	23/3	23/4	23/5	24/2	24/3	24/5	24/6
24/8	24/10	24/11	24/12	27/3	27/5	27/7	27/8	27/9
27/10	27/12	27/13	28/1	28/5	31/1	31/2	32	33
34	38/1	38/2	39/2	40/2	40/3	40/4	40/6	40/7
41	72/2	86/2	86/3	86/4	88/11	88/13	88/14	88/17
88/18	89/2	89/3	89/6	97/2	96	122/2	123/2	124/1
126/2	126/6	126/7	141/1	141/2				