

Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Grüna

Auf Grund des § 89 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juni 2006 (SächsGVBl. S. 151), hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 19.03.2008 mit Beschluss-Nr. B-23/2008 die nachfolgende Satzung, bestehend aus dem Textteil und dem Lageplan beschlossen:

Präambel

Zone 1

Die Gebäude dokumentieren die Entwicklung vom Dorf zur industriell geprägten Ortschaft. Entlang der Chemnitzer Straße ist eine 2-geschossige Bebauung fast durchgängig erkennbar. Dieses und weitere baukörperliche und architektonische Merkmale werden ebenfalls an den gründerzeitlich geprägten Gebäuden beidseitig der Baumgartenstraße deutlich.

Zone 2

Der in dieser Zone zusammengefasste Gebäudebestand umfasst den ursprünglichen und damit ältesten Ortsteil entlang der Dorfstraße. Kleinere Siedlerhäuser in offener Bauweise verdeutlichen noch sehr gut den Dorfcharakter. Eine umfassende Einbeziehung dieses Gebäudebestandes in die Baugestaltungssatzung ist vorgesehen, um erhaltenswerte dörfliche Strukturen im Zusammenhang und nicht nur durch Einzeldenkmale darzustellen.

Zone 3

In dieser Zone werden Gebäudeformen erfasst, die besonders seit den 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts als Siedlungswohnungsbau oder im Gartenstadtcharakter in Erscheinung treten und den OT Grüna baugestalterisch prägen. Diese gut abzugrenzenden Gebiete gilt es in ihrer Einheitlichkeit zu bewahren. Besonders schutzwürdig ist die Bebauung beidseitig der Damaschkestraße, die Bebauung zwischen der A.- Bebel- Straße und Pleißauer Straße sowie an der Limbacher- und Röhrsdorfer Straße.

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1.1. Diese Satzung gilt für den Ortsteil Grüna der Stadt Chemnitz.

Das Satzungsgebiet ist unterteilt in:

- Zone 1: beidseitige Bebauung entlang der Chemnitzer Straße
beidseitige Bebauung entlang der Baumgartenstraße
Bebauung an der Reichenbrander Straße
- Zone 2: beidseitige Bebauung entlang der Dorfstraße
- Zone 3: Siedlungen

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches wird bestimmt durch den beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

1.2. Diese Satzung gilt für bauliche Maßnahmen aller Art wie Neubau, Sanierung, Instandhaltung, Um- und Erweiterungsbau, sowie für Werbeanlagen, Warenautomaten und unbebaute Flächen. Sie gilt unabhängig davon, ob die Baumaßnahmen genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind.

- 1.3. Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind vom Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung ausgeschlossen.
- 1.4. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.
- 1.5. Die Regelungen dieser Satzung gelten nur für die vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Teile baulicher Anlagen, Vorgärten und Hecken.

§ 2 Baukörper

- 2.1. Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind First- und Traufhöhe beizubehalten.
- 2.2. Bei Neubauten einschließlich Lückenbebauung ist die Firstrichtung der Hauptgebäude in die Bebauung des Umfeldes einzuordnen.
Die Firsthöhe bei Neubauten beträgt in Zone 1 max. 18 m, in den Zonen 2 und 3 max. 12 m, bezogen auf die Geländeoberfläche im Mittel.
Die Regelungen der SächsBO über Abstandsflächen bleiben unberührt.
- 2.3. Die bestehenden Baufluchten sind einzuhalten.

§ 3 Fassade

3.1. Außenwände

- a) Massive Außenwände von Gebäuden einschließlich der Giebelflächen sind zu verputzen. Farbige Putzflächen sind durch eingefärbte Putze oder Farbanstriche zu erstellen. Putzfarben sind nur in Anlehnung an die RAL- Farbtöne 1000 Grünbeige, 1001 Beige 1002, Sandgelb, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1034 Pastellgelb, 7035 Lichtgrau sowie 9002 Grauweiß zulässig.
- b) Verkleidungen der Obergeschosse einschließlich Giebelflächen mit Naturschiefer oder schieferähnlichen Materialien bzw. Holzschalung sind zulässig und bei bestehenden Gebäuden zu erhalten.
- c) Fachwerk im Obergeschoss ist zulässig, in Zone 1 nur im letzten Obergeschoss. Vorhandenes Fachwerk ist sichtbar zu belassen oder lediglich mit Holzverschalung oder Verschieferung zu versehen.
- d) Gebäudesockel, dürfen bis max. 0,80 m über das angrenzende Gelände hinausragen. Bei hängigem Gelände ist der höchste Punkt des gebäudeumgebenden Geländes Bezugspunkt.
Gebäudesockel sind in Natur- oder Kunststein zu verkleiden oder zu verputzen.
- e) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Tür- und Fenstergewände, Gesimse sowie Architekturdetails zu erhalten.

3.2. Fenster, Fensterrahmen und Schaufenster

- a) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Fensteröffnungen in der Größe dem historischen Befund entsprechend beizubehalten.
- b) Bei Fenstern ab einer Breite von 1,00 m ist eine senkrechte Teilung vorzunehmen. Ab einer Höhe von 1,40 m sind Fenster mit einem Kämpfer oder mindestens einer Quersprosse zu versehen.
Diese Regelung gilt nicht für Rettungsfenster.
- c) Die äußere Begrenzung von Schaufenstern muss in Verlängerung der äußeren Begrenzung der Fenster in den Obergeschossen liegen.

3.3. Türen

- a) Bei baulichen Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden sind Türöffnungen in Größe und Lage dem ursprünglichen Befund entsprechend beizubehalten.
Der behindertengerechte Umbau von Türöffnungen und -lage ist zulässig.

§ 4 Dächer

4.1. Dachgestaltung

- a) Dächer von Neubauten sind mit einer Neigung von 38° bis 50° auszubilden. Bei Dachsanierung ist die vorhandene Dachform und Dachneigung beizubehalten.
- b) In der Zone 1 sind neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern auch Mansarddächer zulässig.

In der Zone 2 und 3 sind nur Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

In allen Zonen sind für Nebengebäude zusätzlich Pult- und Schleppdächer zulässig.
- c) Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur Natur- oder Kunstschiefer, Schindeln, Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Dafür dürfen nur Farben in Anlehnung an die RAL- Farbtöne 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 8019 Graubraun und 3007 Schwarzrot verwendet werden.
- d) Bei Neubauten darf der Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten.
Bei Dachsanierung oder- erneuerung von bestehenden Gebäuden ist eine Vergrößerung des Dachüberstandes auf maximal 35 cm zulässig.
- e) Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

4.2. Dachaufbauten

- a) Zulässige Dachaufbauten sind in den Zonen 1 und 3 Einzelgaube, Doppelgaube und durchgehendes Gaubenband.
In der Zone 2 sind nur Einzel- und Doppelgauben zulässig.
- b) Maximal 1/3 der Fläche jeder Dachseite kann für den Einbau liegender Dachfenster oder Dachgauben genutzt werden.
- c) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind in und an Dachflächen zulässig.

§ 5 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen

5.1. Eigenwerbung

- a) Werbeanlagen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen, die dem Hinweis auf im Ort ansässigen Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe dienen, sind bis zu einer Größe von 0,5 m² auch unabhängig von der Stätte der Leistung zulässig.
- c) An Fassaden angebrachte Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen dürfen unbeschadet der Regelung in § 10 SächsBO Abs. 4 und 5 i.V. mit § 61 Abs. 1 Nr. 11 SächsBO architektonische Gliederungen weder verdecken noch überschneiden.
- d) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

5.2. Fremdwerbung

Die folgenden Werbeanlagen sind nur in Zone 1, entlang der Chemnitzer Straße, zulässig:

- a) Kommerzielle Werbeanlagen bis zu einer Größe der Werbefläche von 2,70m x 3,70m sind auf öffentlichen Flächen einschließlich Gehwegbereichen
 - 1. vor Einkaufszentren und Verbrauchermärkten
 - 2. im Kreuzungsbereich Chemnitzer Str./ Mittelbacher Str. zulässig,bei einer Größe der Werbefläche von 1,90m x 1,30m sind sie als City Light Vitrine im Gehwegbereich zulässig.
- b) Kommerzielle Werbeanlagen bis zu einer Größe der Werbefläche von 2,70m x 3,70m sind auf privatem Grundstück nur zulässig, wenn sie einen Gebäudeabstand von mind. 10 m einhalten.
- c) Kommerzielle Werbeanlagen an einem Gebäude sind unzulässig.
- d) Kommerzielle Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

§ 6 Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holzzäune bis 1,40 m Höhe
- Natursteinmauern, Kunststeinmauern oder Verblendmauerwerk mittels Natur- oder Kunststein oder in Kombination mit einem Holzzaun bis zu einer Gesamthöhe von 1,40 m
- Metallgitterzäune bis 1,40 m Höhe in Anlehnung an den RAL- Farbton 6028 Kieferngrün
- Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, wenn sie die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

§ 7 Vorgärten

Vorgärten sind zu erhalten und bis auf Zufahrten und Zugänge mindestens als Grünfläche anzulegen. In Verbindung mit dem Siedlungswohnungsbau entlang der K.-Liebknecht- Straße sind die bestehenden Heckenpflanzungen zu erhalten. In Verbindung mit Gewerbe im Gebäude sind Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

§ 8 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 67 SächsBO.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 87 SächsBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den §§ 2 – 7 dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden, deren Höchstmaß sich aus § 87 Abs. 3 SächsBO ergibt.

§ 10 In-Kraft-Treten

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

Chemnitz, den 14. APR. 2008


Barbara Ludwig
Oberbürgermeisterin

Amtliche Bekanntmachung: Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 18 am 07.05.2008


Butenop
Amtsleiter Stadtplanungsamt

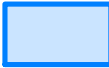
Chemnitz, den 08. Mai 2008



Ortsteil Gröna

Baugestaltungssatzung

 **Erweiterung:**
1 Dorfstraße
2 Feldstraße

 **Zone 1**
Chemnitzer Straße
Baumgartenstraße
Reichenbrander Str.

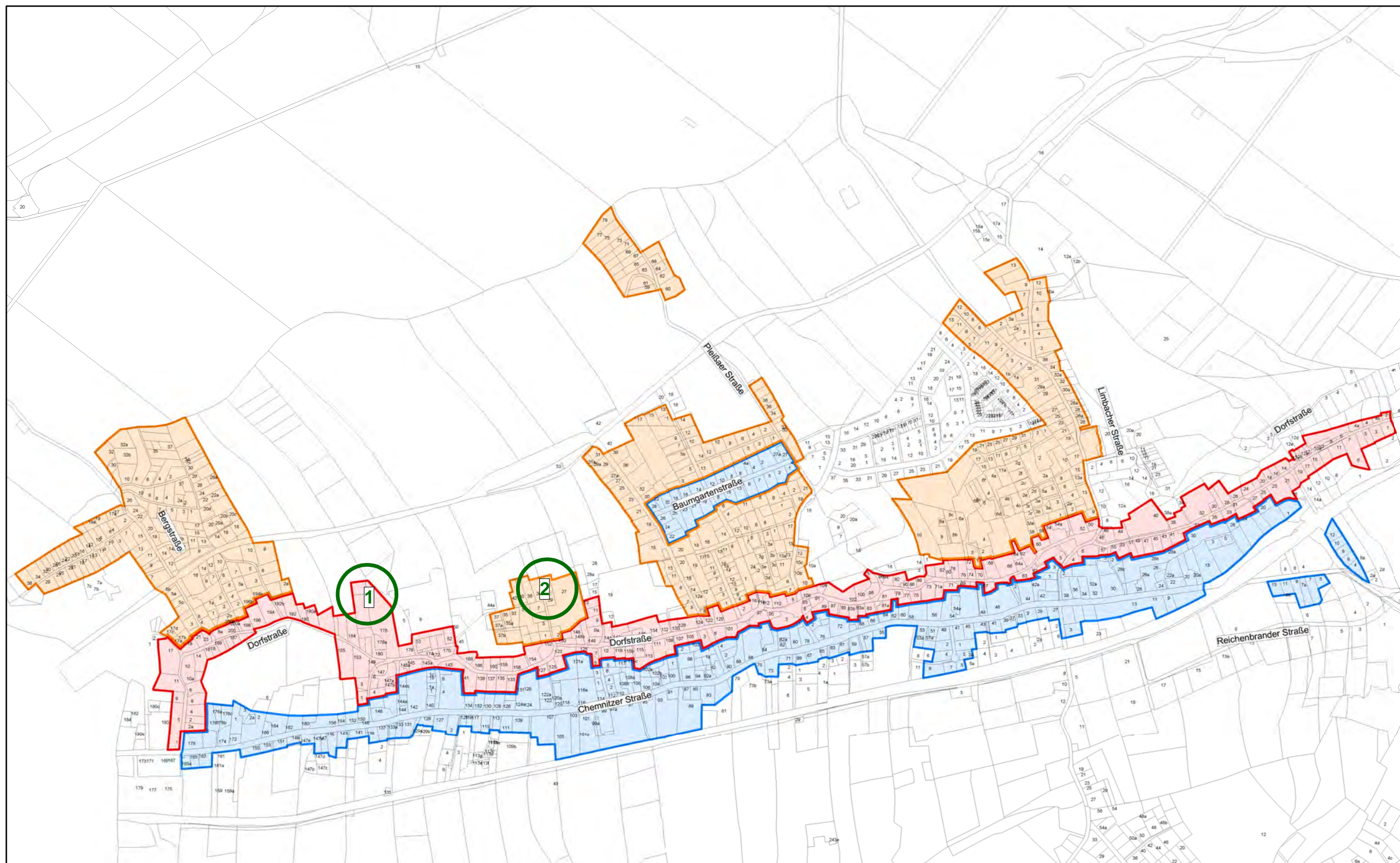
 **Zone 2**
Dorfstraße

 **Zone 3**
Siedlungen

Fassung vom November 2012



Stadtplanungsamt



Original

Begründung

Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Grüna

Stand der Fassung: März 2007

1993 beschloss die Gemeinde Grüna eine Baugestaltungssatzung. Mit dieser sollte das Gemeindegebiet vor willkürlicher, unsachgemäßer Veränderung geschützt und die Eigenart des Ortsbildes gewahrt werden.

In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Grüna wurde diese Satzung grundlegend überarbeitet.

Vom Stadtplanungsamt wurde 2003 eine Ortsbildanalyse erarbeitet, die mit dem Regierungspräsidium abgestimmt wurde. Dabei konnten drei Bereiche herausgearbeitet werden, die aus heutiger Sicht besonders schutzwürdig erscheinen.

Auch rechtlich unbestimmte Aussagen und Festsetzungen erforderten diese grundlegende Überarbeitung. Das Ziel der Baugestaltungssatzung, das Ortsbild in seinen historischen Teilen zu erhalten und gleichzeitig Neu- und Umbaumaßnahmen in das vorhandene Ortsbild zu integrieren, soll mit einer Neufassung verbindlich gelöst werden.

Unter Wahrung der in dieser Satzung festgeschriebenen Grundsätze bestehen ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Ansprüchen und Wünschen der Bauherren Rechnung tragen sollen.

Um die Bestrebung zu einem gut gestalteten Ortsbild zu unterstützen, wurde auf Grundlage der Baugestaltungssatzung eine Broschüre „Sanieren und Bauen“ im Baudezernat erstellt, die den Bürgern Anregungen für die Gestaltung ihrer Häuser geben soll.

Zur Vermeidung von im Einzelfall wirtschaftlich unzumutbaren Härten sind Abweichungen nach § 67 SächsBO insbesondere für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude möglich.

Die Baugestaltungssatzung bildet den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung des Ortsbildes in den drei ausgewählten Bereichen, nicht mit erfasst wurden u.a. die B-Plangebiete und die Gewerbeflächen südlich der Bahnstrecke.

Zu § 1 Rechtsgrundlage, räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die Sächsische Bauordnung vom 28.05.2004 regelt im § 9 grundlegende Anforderungen der Gestaltung baulicher Anlagen.

Der § 89 Abs. 1 SächsBO ermächtigt die Gemeinden, durch Satzung örtliche Bauvorschriften über

- besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
- das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
- die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu erlassen.

Damit bildet er die Grundlage für die Satzung.

Der Geltungsbereich der Satzung wird in drei Zonen unterteilt. Das ist erforderlich, da die Bebauung in der jeweiligen Zone weitestgehend homogen ist, jedoch von Zone zu Zone Unterschiede aufweist. Merkmale der Baukörper- Fassaden- und Dachgestaltung können deshalb nicht für das gesamte Satzungsgebiet gleich festgelegt werden.

Die Baugestaltungssatzung bildet den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung des Ortsbildes in den ausgewählten Bereichen.

Unabhängig von dieser Satzung und der SächsBO gilt für Einzeldenkmale das Sächsische Denkmalschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung. Die Auflistung der im Ortsteil befindlichen Denkmalobjekte ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zu § 2 Baukörper

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich der Satzung sind so zu gestalten, dass ein städtebaulicher und baulicher Zusammenhang mit dem historischen Gebäudebestand bestehen bleibt oder entsteht.

Das gilt hinsichtlich:

- der Stellung der Gebäude zueinander und zu den Straßen und Plätzen
- der Größe der Gebäude zu den benachbarten Gebäuden
- der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Dachlandschaft.

Zu § 3 Fassade

1. Außenwände

Festsetzungen zur Material- und Farbwahl sollen sicherstellen, dass gebietstypische, traditionelle Ortsbildqualität beibehalten und weiterentwickelt wird.

Da es sich bei der farbigen Behandlung von Gebäuden um eingefärbte Putze oder Farbanstriche handelt, kann in der Satzung lediglich auf einen bestimmten Farbbereich durch RAL- Farbtöne verwiesen werden. In Anlehnung an RAL-NR.1001 bedeutet z.B., dass in der angegebenen Farbrichtung aus ca. 10 unterschiedlichen Beige- Farbtönen eines jeweiligen Farbherstellers gewählt werden kann. Mit der Festsetzung eines entsprechenden Farbspektrums, soll einer zu intensiven Farbgebung innerhalb des Satzungsbereiches entgegengewirkt werden.

Gleichzeitig sollen Materialien, wie Fliesen u.ä. für die Außenwände der Gebäude ausgeschlossen werden, da sie das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Bei einer geplanten Wärmedämmung der Fassade muss im konkreten Einzelfall geprüft werden, inwieweit gliedernde Gebäudeteile, wie Gewände/Gesimse und Architekturdetails überdeckt werden können und ob zumindest teilweise diese Gliederungselemente erhalten bzw. die optische Wirkung wieder herzustellen ist.

2. Fenster, Schaufenster

Fenster und Schaufenster bestimmen durch Anordnung, Größe, Gliederung und Material wesentlich das Aussehen eines Hauses.

Bei Umbaumaßnahmen ist es wichtig, dass die Fassade, zumindest für den vom Straßenraum sichtbaren Bereich, nicht durch ungewöhnliche Fensterformate gestört wird.

3. Türen

Haustüren sollen den historischen Vorbildern in Proportion und Gestaltung entsprechen, da dies für das Erscheinungsbild des Hauses wichtig ist.

Zu § 4. Dächer

Die Festsetzungen in den einzelnen Zonen verfolgen das Ziel eines einheitlichen Gesamteindruckes der Dachlandschaft in Farbgebung, Material und Dachausbildung und orientieren sich an überlieferten Dachformen und Konstruktionen.

Dachaufbauten müssen sich in Lage und Größe in die Dachlandschaft einfügen. Ein großer Dachüberstand ist für unsere Region resultierend aus der Dachkonstruktion untypisch und

prägend für ein entsprechendes Erscheinungsbild. Eine Festsetzung in der Satzung ist wichtig, um dieses Gebäudemerkmal im Wesentlichen beizubehalten.

Zu § 5 Werbeanlagen

Eigenwerbung

Schrift- und Schildwerbung darf nicht zu Überschneidung oder Verdeckung von Elementen der Fassadengliederung führen.

Fremdwerbung

Der Ausschluss bestimmter Werbeanlagen in bestimmten Gebieten muss seine Entsprechung in einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters finden. Fremdwerbung kann in der als Mischgebiet geprägten Zone 1 entlang der Chemnitzer Straße deswegen nicht komplett ausgeschlossen werden.

Die Zulassungskriterien hinsichtlich des Anbringungsortes orientieren sich an den Grenzen des Verunstaltungsverbotes nach § 9 bzw. 10 Abs. 2 SächsBO und konkretisieren diese.

Zu § 6 Einfriedungen/ § 7 Vorgärten

Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägt das Hausumfeld das Erscheinungsbild des Ortes.

In den Straßenraum wirkende Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Hecken sowie befestigte Flächen, Grünflächen und Bäume sind von Bedeutung für den Gesamteindruck eines Grundstückes und bestimmen in ihrer Gesamtheit das Ortsbild. Einfriedungen müssen sich deshalb im besonderen Maße an regionalen Vorbildern orientieren, um den Ortscharakter nicht nachteilig zu beeinflussen und zu verändern. Die Erhaltung der Vorgärten ist ebenfalls für den Ortscharakter mit entscheidend.

Zu § 8 Abweichungen

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung sind schriftlich beim Baugenehmigungsamt zu beantragen. Die Entscheidung erfolgt unter Einbeziehung der Stellungnahme des Ortschaftsrates Grüna sowie des Stadtplanungsamtes.

Zu § 9 Ordnungswidrigkeiten

Die Baugestaltungssatzung ist eine nach § 89 Abs. 1 SächsBO erlassene Satzung und verweist hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten auf § 87 SächsBO, wie es dort in Abs. 1 gefordert wird. Die Höhe der Geldbuße unterliegt in jedem Fall einer Einzelfallprüfung. Grundlage sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft.

Zu § 10 In- Kraft- Treten

Die Satzung tritt gemäß § 4 Abs.3 SächsGemO am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage: Denkmalliste des Ortsteiles Grüna vom Januar 2007

Denkmalliste der Stadt Chemnitz

Straße	HS-Nr.	HS-Nr. Zus.	Ortsteil	Sachbegriff
August-Bebel-Straße (Grüna)	1		Grüna	Mietshaus
Blumenweg	4		Grüna	Häuslerei
Chemnitzer Straße (Grüna)	0	-(Flst. 484)	Grüna	Kriegerdenkmal
Chemnitzer Straße (Grüna)	0	auf dem Friedhof	Grüna	Grabmale
Chemnitzer Straße (Grüna)	0	bei Kriegerdenkmal	Grüna	Gedenkstein
Chemnitzer Straße (Grüna)	18		Grüna	Villa + Fabrikantenvilla + Plastik
Chemnitzer Straße (Grüna)	32		Grüna	Mietshaus + Veranda
Chemnitzer Straße (Grüna)	42		Grüna	Wohnhaus + Garage
Chemnitzer Straße (Grüna)	73	/73a, Karlstraße (Flst. 477 a)	Grüna	Villa + Nebengebäude
Chemnitzer Straße (Grüna)	76		Grüna	Wohnhaus + Laden
Chemnitzer Straße (Grüna)	77	(Flst. 483)	Grüna	Kirche
Chemnitzer Straße (Grüna)	86		Grüna	Bauernhaus
Chemnitzer Straße (Grüna)	92		Grüna	Bauernhaus + Scheunen
Chemnitzer Straße (Grüna)	105		Grüna	Fabrikgebäude
Chemnitzer Straße (Grüna)	108		Grüna	Wohnhaus
Chemnitzer Straße (Grüna)	109	vor	Grüna	Postmeilensäule
Chemnitzer Straße (Grüna)	118	, 120	Grüna	Gaststätte + Ballsaal
Chemnitzer Straße (Grüna)	122		Grüna	Wohnhaus + Scheune
Chemnitzer Straße (Grüna)	127		Grüna	Wohn- und Geschäftshaus
Chemnitzer Straße (Grüna)	140		Grüna	Mietshaus + Eckladen + Vorgarten
Chemnitzer Straße (Grüna)	180		Grüna	Villa + Altenheim
Dorfstraße (Grüna)	6		Grüna	Häuslerei
Dorfstraße (Grüna)	44		Grüna	Wohnhaus
Dorfstraße (Grüna)	86		Grüna	Wohnhaus
Dorfstraße (Grüna)	98		Grüna	Mietshaus + Laden
Forststraße (Grüna)	0	-(nördlich der Straße)	Grüna	Wasserversorgungsbauten
Forststraße (Grüna)	8		Grüna	Försterei + Park
Karlstraße (Grüna)	3		Grüna	Villa + Mietshaus
Karlstraße (Grüna)	6		Grüna	Fabrikgebäude
Limbacher Straße (Grüna)	10		Grüna	Wohnhaus
Limbacher Straße (Grüna)	36		Grüna	Villa
Mühlenstraße (Grüna)	1		Grüna	Mietshaus
Pleißauer Straße	18		Grüna	Bauernhaus + Scheune
Rabensteiner Straße (Grüna)	0	-(westlich)	Grüna	Halde

Rabensteiner Straße (Grüna)	1		Grüna	Villa + Nebengebäude
Rabensteiner Straße (Grüna)	3		Grüna	Villa + Nebengebäude
Rabensteiner Straße (Grüna)	9		Grüna	Mietvilla
Rabensteiner Straße (Grüna)	14		Grüna	Altenheim
Rabensteiner Straße (Grüna)	15		Grüna	Mietvilla + Einfriedung
Ringstraße (Grüna)	10		Grüna	Bauernhaus
Ringstraße (Grüna)	30		Grüna	Bauernhof
Röhrsdorfer Straße (Grüna)	11		Grüna	Mietshaus

ORTSBILDANALYSE GRÜNA

Der Stadtteil befindet sich im äußersten Westen der Stadt, etwa 10,5 km vom Zentrum entfernt.

Im Norden vom ost-westlich verlaufenden Rabensteiner Höhenzug geprägt, welcher hier die Begrenzung des Erzgebirgischen Beckens bildet, erreicht er am Totenstein mit 483 m über NN seine höchste Erhebung und fällt nach Südosten zu den ebenfalls ost-westlich verlaufenden Taleinschnitten des Unritz- und Wiesenbaches ab, zwischen denen sich entlang der Bahnlinie Dresden-Werdau und der Chemnitzer Straße die bebaute Ortslage erstreckt.

Die Flächennutzung besteht zu etwa 79 % aus land- und forstwirtschaftlich genutzten sowie Grünflächen und zu rund 15 % aus Baugebietsflächen in Gestalt von Wohnbauflächen mit Ergänzungen durch gewerbliche und Sondergebietsflächen.

Im 12. Jahrhundert als zweireihiges Waldhufendorf entstanden, gehörte Grüna zu den Klosterdörfern der Chemnitzer Benediktinerabtei. Wirtschaftlicher Aufschwung setzte im 18. Jahrhundert mit der Strumpf- und Handschuhwirkerei ein. Bereits im frühen 19. Jahrhundert begann der Wandel von der dörflichen zur Industrie- und Wohngemeinde. Von großer Bedeutung ist der Aufschwung, den die Ortschaft während der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts mit der Errichtung des Gewerbeparkes "Am der Wiesenmühle" und des neuen Wohngebietes "Am Hexenberg" nahm.



Es besteht ein breites öffentliches Interesse, dass sich jede bauliche Maßnahme in den Gestaltungsrahmen der Umgebung einfügt.

Bei den heutigen vielfältigen Interessenlagen und Nutzungsanforderungen ist es ohne ein Rahmen setzendes Regelwerk nicht auszuschließen, dass es starke Eingriffe in den Baubestand gibt.

Bei Neubau ist es wichtig, anhand von grundlegenden baugestalterischen Merkmalen gebietstypische Gebäudeformen zu entwickeln, die mit dem Baubestand harmonisieren und schöpferisch weiterentwickelt werden.

Die geschichtliche Entwicklung brachte im Laufe der Jahrhunderte Baukörper von unterschiedlicher Prägung hervor. Diese Differenzierung in der Baukörpergestaltung macht für die Erarbeitung einer Baugestaltungssatzung eine Untergliederung in verschiedene Zonen auf der Basis von Gebäudetypen mit annähernd identischen baugestalterischen Merkmalen erforderlich. Danach können 3 Zonen deutlich voneinander unterschieden und in einer Baugestaltungssatzung erfasst werden.

(Heterogene Bestandsflächen und Denkmalobjekte sowie per Satzung festgestellte B-Pläne werden ausgegliedert.)

Zone 1

Die Gebäude dokumentieren die Entwicklung vom Dorf zur industriell geprägten Ortschaft. *Entlang der Chemnitzer Straße* ist eine 2- geschossige Bebauung fast durchgängig erkennbar (Ausnahmen sind im Plan dargestellt).

Dieses und weitere baukörperliche und architektonische Merkmale werden ebenfalls an den gründerzeitlich geprägten Gebäuden *beidseitig der Baumgartenstraße* deutlich.

Zone 2

Der in dieser Zone zusammengefasste Gebäudebestand umfasst den ursprünglichen und damit ältesten Ortsteil *entlang der Dorfstraße*. Kleinere Siedlerhäuser in offener Bauweise verdeutlichen noch sehr gut den Dorfcharakter. Eine umfassende Einbeziehung dieses Gebäudebestandes in die Baugestaltungssatzung ist wichtig, um erhaltenswerte dörfliche Strukturen im Zusammenhang und nicht nur durch Einzeldenkmale darzustellen.

Zone 3

In dieser Zone werden Gebäudeformen erfasst, die besonders seit den 30- er Jahren des 20. Jahrhunderts als Siedlungswohnungsbau oder im Gartenstadtcharakter in Erscheinung treten und den OT Grüna baugestalterisch prägen. Diese gut abzugrenzenden Gebiete gilt es in ihrer Einheitlichkeit zu bewahren. Besonders schutzwürdig sind die *Siedlung „An der Bergstraße“*, die *Bebauung zwischen der A.- Bebel-Straße und Pleißaer Straße* sowie *an der Limbacher Straße*.

Für das Erscheinungsbild eines Gebäudes sind eine Anzahl baulicher und gestalterischer Merkmale entscheidend. Diese wurden analysiert, um entsprechende Festsetzungen in der Baugestaltungssatzung nachvollziehbar werden zu lassen.

Die Fassaden weisen einen hohen Anteil an geschlossener Wandfläche im Verhältnis zu Fenster- und Türöffnungen auf. Es entstehen so relativ gleichmäßige Lochfassaden.

Fensterachsen zwischen Ober- und Untergeschoss werden meist aufgenommen.

Am Giebel werden Fensteröffnungen vorrangig symmetrisch und in Rhythmen teilweise mit Achsenbildung der Fenster zwischen Ober- und Erdgeschoss angeordnet. Zusätzlich wird der Rhythmus durch die Steigerung der Öffnungsgröße unterstrichen. Besonderes Gestaltungsmerkmal einiger dieser Gebäude ist die Verschieferung oder Holzverschalung des Obergeschosses einschl. des Giebels.

Ein Großteil der Gebäude ist komplett verputzt. An den Giebeln dieser Gebäude ist vorherrschend Achsenbildung der Fenster festzustellen.

In allen Geschossen waren ursprünglich giebelseitig Fensteröffnungen vorhanden, diese sind aber sehr häufig im Laufe der Zeit willkürlich, entsprechend einer Raumfunktion unregelmäßig verändert worden oder sind gänzlich verschwunden. Häufig gibt es im Erdgeschoss giebelseitig überhaupt keine Fensteröffnungen mehr.

Auffallender Mangel einiger Fassaden ist der Wegfall der Fenster- und Türgewände nach einer Sanierung oder bei Neubauten, welcher zur negativen Veränderung der Fassadenproportion geführt hat.

Sockel, soweit vorhanden, sind entweder verputzt oder durch Natursteine verkleidet und in der Regel nicht höher als 0,50 cm.

„Moderne“ Varianten mittels Spaltklinker oder Fliesen treten vereinzelt auf.

Typisch für die Fassadenoberfläche sind relativ glatte Putze.

Besonders seit der „Wende“ sind viele Gebäude mit Farbe versehen worden. Vereinzelt ist festzustellen, dass ein Baukörper durch zu intensive Farbgebung eine negative Gesamtwirkung erzeugt und dadurch aus dem übrigen Ortsbild herausgelöst wird.





Von nur wenigen Ausnahmen abgesehen, sind sämtliche Hauptgebäude an einer durchgängigen Bauflucht ausgerichtet. Um den für Gröna typischen Raumeindruck zu erhalten, können Erweiterungs- und Neubauten in dieser Bauflucht errichtet werden. Dominant sind eine beachtliche Anzahl zweigeschossiger Gebäude mit hohen Dächern, die eine vollflächige Verschieferung des Obergeschosses einschl. des Giebelbereiches aufweisen.

Durch die Bahnanbindung ab Mitte des 19. Jahrhunderts war es möglich, dass dieses Material in größeren Mengen herangeschafft werden konnte. Die ansonsten schmucklosen Baukörper erfahren durch die Verschieferung eine wirkungsvolle Gliederung und optisch reizvolle Wirkung.

Baukörper die den dörflichen Charakter widerspiegeln, treten nur sehr vereinzelt an der Chemnitzer Straße durch Gehöfte oder 2-geschossige Einzelgebäude in Erscheinung. Ihre charakteristischen Merkmale sind Fachwerk, Holzverschalung oder Verschieferung im Obergeschoss.

Im Zuge der weiteren Industrialisierung entstehen in Folge des materiellen Aufschwunges wiederum eine Anzahl von Gebäuden. Deren Merkmal ist die klare Gliederung der Putzfassade unter Einbeziehung von Elementen des Klassizismus, Historismus oder des Jugendstiles. Besonderheit einiger gründerzeitlicher Gebäude in der Baumgartenstraße ist die Einbeziehung von Fachwerk im Dachgeschoss.

Der Dachlandschaft kommt ein besonderer Stellenwert zu, da die Ortschaft Grüna von umliegenden erhöhten Standorten aus betrachtet, den Blick auf die Dachlandschaft freigibt. Vorherrschendes Material für die Dacheindeckung ist der graue Schiefer, der sich in den vergangenen Jahrhunderten bewährt hat. Eine Reihe anderer Dachmaterialien, wie Preolithschindeln und Betondachziegel sind hinzugekommen. Weitestgehend wurde der traditionelle graue Farbcharakter bewahrt. Einzelne Gebäude treten jedoch durch rote Dachfarbigkeit hervor, was sich besonders negativ auf das Gesamterscheinungsbild auswirkt.

Innerhalb der Zone gibt es unterschiedliche Steildachformen. Davon können aber einige aufgrund der Häufung als typisch angesehen werden.

Bei den charakteristischen Dachformen handelt es sich neben Satteldächern um Walm- und Krüppelwalmdächer sowie um Mansarddächer mit und ohne Zwerchgiebel.

Für Nebengebäude, wie Schuppen und Garagen, treten häufig auch Pult- und Schleppdächer in Erscheinung.

Die Dachneigung der Hauptdächer liegt überwiegend zwischen 38 und 50 Grad.

Weiteres Merkmal der Dächer von Hauptgebäuden ist der geringe Dachüberstand an Ort und Traufe sowie verhältnismäßig kleine Dachaufbauten im Verhältnis zur Gesamtfläche. Bei den ursprünglichen Dachaufbauten handelt es sich vorrangig um stehende Einzelgauben, Doppelgauben und vereinzelt auch um Gaubenbänder, die aber immer einen untergeordneten Anteil an der Dachfläche haben.

Die zunehmende Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken und die verbesserte Belichtung der Räume führte dazu, dass im Bereich der Dachlandschaft heute viele liegende Dachfenster vorhanden sind, die sich besonders bei steileren Dächern auf die Gesamterscheinung des Gebäudes auswirken. Entscheidend hierfür ist die Einzelgröße des Fensters, die Anordnung untereinander sowie die Anzahl der Fenster auf einer Dachfläche.





Fensteröffnungen weisen überwiegend stehendes Rechteckformat auf, nur teilweise ist auch quadratisches bzw. liegendes Format anzutreffen. Bei den älteren Fenstern ist je nach Größe eine Teilung durch Flügel, Kämpfer sowie Sprossen erkennbar. Diese kleinteilige Gliederung ist oftmals verloren gegangen. An ihre Stelle tritt eine großflächigere Verglasung, die sich auf das Fassadenbild negativ auswirkt, da sie „Löcher“ erzeugt.

Entscheidend für das Aussehen der Fenster ist das Material und der Farbton.

Fenstersprossen aus Messing wirken sich nachteilig auf das Erscheinungsbild einer Fassade aus.

Fenster sind ab 1,00 m Breite mit einer senkrechten Sprosse versehen. Ab einer Höhe von 1,30 m sind Fenster in der Regel mit einem Kämpfer oder mind. einer Quersprosse ausgestattet.

Es gibt eine Anzahl abweichender Fensterformate, die aber nicht prägend sind und deshalb hier nicht mit aufgeführt werden, dazu gehören auch Treppenhaus- sowie Terrassenfenster. Für diese kann keine einheitliche Regelung getroffen werden, da sie teilweise sehr individuell gestaltet sind.

Erdgeschossbereiche einzelner Gebäude werden gewerblich genutzt. Altbauten aber auch Neubauten wurden zu diesem Zweck mit Schaufenstern ausgestattet. Größtenteils ist der Einbau unter Beachtung der Fensterachsen des Obergeschosses erfolgt. Wo dies unzureichend berücksichtigt wurde, ist die Fassadengliederung nachhaltig beeinträchtigt. Die Größe eines Schaufensters kann durch ein Oberlicht optisch reduziert werden, die „Löcher“ in der Fassade werden so etwas gemildert. Schaufensterrahmen und Ladentüren die hinsichtlich Material und Farbton auf die übrigen Öffnungen der Fassade abgestimmt wurden, tragen zur guten Einbeziehung in eine Fassade bei.

Bis zur Mitte des 20. Jhd. dominieren schwere, handgefertigte Türen, die eine klare Gliederung aufweisen. Vereinzelt sind diese Haustüren noch anzutreffen. Die historischen Konstruktions- und Formmerkmale sind zweiflügelige Rahmenkonstruktionen mit Glasfüllung im oberen Drittel oder in der oberen Hälfte bzw. mit Oberlicht zur Belichtung des Flures, Mittelbetonung durch 2 Stulphölzer sowie ein ca. 15 cm breites Gewände (meist Porphyr) glatt oder scharriert.

Haustüren, die diese Gestaltungsmerkmale aufweisen, sind noch zahlreich vorhanden.

Einzelne, dem historischen Vorbild entsprechende Türen wurden seit der „Wende“ neu gefertigt. Ansonsten sieht man eine breite Palette von Türen, die sich nicht an historischen Vorbildern orientieren. Oftmals geht der Einbau einer neuen Haustür mit der Veränderung der lichten Öffnung oder mit der Lageänderung im Gebäude einher. Türgewände werden nach dem Neueinbau meist gänzlich vernachlässigt oder nur durch eine schmale ca. 5 cm breite Putzfasche angedeutet.

Die Wirkung einer Haustür wird nicht unwesentlich durch den Farbton bestimmt. Hierbei kann festgestellt werden, dass besonders Türen mit dem Farbton Weiß weder zur Art der Gebäude noch zur ländlichen Umgebung passen. Dies wird noch deutlicher, wenn es sich um Garagentore handelt. Diese verhältnismäßig großen Flächen beeinflussen bei ungünstiger (zu heller) Farbwahl das gesamte nähere Umfeld negativ.





In Verbindung mit dem örtlichen Einzelhandel sowie den Dienstleistungen ist die Werbung unübersehbares Gestaltungsmerkmal innerhalb einer Fassade geworden. Dieses tritt entlang der Chemnitzer Straße in Erscheinung.

Bei der Werbung handelt es sich um Putzschriften, Werbeschilder oder Einzelbuchstaben (Leuchtwerbung) sowie Ausleger, die größtenteils zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss vereinzelt auch am Giebel platziert sind. Eine gute Einordnung wird erkennbar, wenn die Schrift bzw. die Werbeschilder entsprechende Abstände zu den Gebäudekanten und den Fensterbändern einhalten. Beeinträchtigend wirken Werbeelemente, die dies nicht ausreichend berücksichtigen.

In Einzelfällen kommt es dadurch sogar zu Überschneidung bzw. Verdeckung von Tür- und Fenstergewänden. Vereinzelt sind in den Grundstücken Werbeauftragsteller zu finden, um auf eine Dienstleistung am jeweiligen Ort aufmerksam zu machen.

In jüngster Vergangenheit ist die kommerzielle Werbung, durch Mega-Lichtes (auf öffentlicher Fläche) sowie Großwerbeposter (auf privater Fläche) ins Ortsbild gerückt.

Der Einklang von Werbung und Gebäudesubstanz ist erheblich gestört, wenn sich die großformatige Werbeanlage (Euroformat) an einem Gebäude oder in unmittelbarer Nähe zu einem Gebäude befindet.

EINFRIEDUNGEN

Es tritt fast ausschließlich der Holzlatenzaun als Einfriedung eines Grundstückes in Erscheinung, aber auch Heckenpflanzungen sowie Natursteinmauern sind anzutreffen.

Bei etlichen Grundstücken wurde die traditionelle Art der Grundstücksbegrenzung verlassen. Sehr ungünstig wirken Metallgitterzäune, die vereinzelt Verwendung finden.



VORGÄRTEN

Entlang der Chemnitzer Straße sowie der Baumgartenstraße sind Vorgärten in unterschiedlicher gärtnerischer Ausgestaltung vorhanden.

Im einfachsten Fall handelt es sich um eine Rasenfläche, die oft durch niedrige Sträucher ergänzt wird. Die als Vorgärten bezeichneten Flächen sind größtenteils als solche erhalten geblieben. Einige wurden, zumeist bedingt durch Einzelhandel und den damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen entlang der Chemnitzer Straße, versiegelt.





Von nur wenigen Ausnahmen abgesehen, sind sämtliche Hauptgebäude an einer durchgängigen Bauflucht ausgerichtet.

Prägend für diesen Bereich ist das 2- geschossige Wohnhaus mit deutlich geringerer Gebäudehöhe als in der Zone 1. Markantes Merkmal vieler Gebäude ist eine Verschieferung oder vereinzelt auch Holzverschalung im Obergeschoss einschl. des Giebels/ der Giebel (Zwerchgiebel).

Vielfach wurden diese Materialien entfernt, so dass Fassaden ohne Fenster- und Türgehänge entstanden sind.

Anbauten stellten sich ursprünglich immer als klare Baukörper dar und waren eindeutig kleiner als der Hauptbaukörper, es war also eine eindeutige Differenzierung von Hauptgebäude und Anbau vorhanden. Jetzt kann man sehr häufig Anbauten erkennen, die von diesem Gestaltungsprinzip abweichen. Der Baukörper wird dadurch teilweise stark verändert.

Die Fassaden weisen einen hohen Anteil an geschlossener Wandfläche im Verhältnis zu Fenster- und Türöffnungen auf. Es entstehen so relativ gleichmäßige Lochfassaden.

Fensterachsen zwischen Ober- und Untergeschoss werden meist aufgenommen.

Am Giebel werden Fensteröffnungen vorrangig symmetrisch und in Rhythmen teilweise mit Achsenbildung der Fenster zwischen Ober- und Erdgeschoss angeordnet. Zusätzlich wird der Rhythmus durch die Steigerung der Öffnungsgröße unterstrichen. Besonderes Gestaltungsmerkmal einiger dieser Gebäude ist die Verschieferung oder Holzverschalung des Obergeschosses einschl. des Giebels.

Ein Großteil der Gebäude ist komplett verputzt.

In allen Geschossen waren ursprünglich giebelseitig Fensteröffnungen vorhanden, diese sind aber sehr häufig im Laufe der Zeit willkürlich, entsprechend einer Raumfunktion unregelmäßig verändert worden oder sind gänzlich verschwunden. Teilweise gibt es im Erdgeschoss, giebelseitig, überhaupt keine Fensteröffnungen mehr.

Auffälliger Mangel einiger Fassaden ist der Wegfall der Fenster- und Türgewände nach einer Sanierung oder bei Neubauten, welcher zur negativen Veränderung der Fassadenproportion geführt hat.

Sockel, soweit vorhanden, sind entweder verputzt oder durch Natursteine verkleidet. „Moderne“ Varianten mittels Spaltklinker oder Fliesen treten vereinzelt auf und wirken besonders an Gebäuden mit traditionellem Fachwerk oder Verschieferung unpassend.

Typisch für die Fassadenoberfläche sind relativ glatte Putze. Besonders seit der „Wende“ sind viele Gebäude mit Farbe versehen worden. Vereinzelt ist festzustellen, dass ein Baukörper durch zu intensive Farbgebung eine negative Gesamtwirkung erzeugt und dadurch aus dem übrigen Ortsbild herausgelöst wird.





Vorherrschendes Material für die Dacheindeckung ist der graue Schiefer, der sich in den vergangenen Jahrhunderten bewährt hat. Eine Reihe anderer Dachmaterialien, wie Preolithschindeln und Betondachziegel sind hinzugekommen. Weitestgehend wurde der traditionelle graue Farbcharakter bewahrt. Einzelne Gebäude treten jedoch durch rote Dachfarbigkeit hervor, was sich besonders negativ auf das Gesamterscheinungsbild auswirkt.

Es gibt vorrangig Sattel- Walm- und Krüppelwalmdächer. Nebengebäude werden, wie in Zone 1, durch Pult- und Schleppdächer ergänzt.

Entlang der Dorfstraße kommt dem Dach, resultierend aus der steilen Dachneigung und der geringen Höhe des Gebäudes, eine besondere optische Wirkung zu. Das Dach ist im Verhältnis zur Fassade relativ groß.

Weitestgehend wurden typische Dachmerkmale auch bei Neubauten aufgegriffen, allerdings ist hier kaum noch eine Dachneigung über 45 Grad anzutreffen.

Bei den vorhandenen Dachaufbauten handelt es sich vorzugsweise um Einzelgauben und wenige Doppelgauben.

Fensteröffnungen weisen überwiegend stehendes Rechteckformat auf, teilweise ist auch quadratisches bzw. liegendes Format anzutreffen. Bei den älteren Fenstern ist je nach Größe eine Teilung durch Flügel, Kämpfer sowie Sprossen erkennbar. Die max. Fensterhöhe beträgt ca. 1,5 m. Ab einer Fensterbreite von ca. 0,80 m ist ursprünglich eine senkrechte und waagerechte Sprossenteilung erfolgt. Diese kleinteilige Gliederung ist jedoch oftmals verloren gegangen. An ihre Stelle tritt eine großflächigere Verglasung, die sich auf das Fassadenbild negativ auswirkt.

Sehr ungünstig ist auch eine unterschiedliche Fenstergliederung innerhalb einer Fassade. Entscheidend für das Aussehen der Fenster ist das Material und der Farbton, besonders bei den ältesten Gebäuden des Ortes an der Dorfstraße sollten deshalb weiterhin Holzfenster eingesetzt werden, da dieses Material in Verbindung mit Fachwerk und Schiefer eine gute optische Wirkung erzielt.

Außerdem werden die ohnehin kleinen Fensteröffnungen der Siedlerhäuser durch die Verwendung von Kunststofffenstern und der damit verbundenen breiten Rahmung in ihrer lichten Öffnung weiter verkleinert.

Fenstersprossen aus Messing wirken sich nachteilig auf das Erscheinungsbild einer Fassade aus.

Es gibt eine Anzahl abweichender Fensterformate, die aber nicht prägend sind und deshalb hier nicht mit aufgeführt werden, dazu gehören auch Treppenhaus- sowie Terrassenfenster. Für diese kann keine einheitliche Regelung getroffen werden.

Erdgeschossbereiche werden sehr vereinzelt gewerblich genutzt. Altbauten aber auch Neubauten wurden zu diesem Zweck mit Schaufenstern ausgestattet. Größtenteils ist der Einbau unter Beachtung der Fensterachsen des Obergeschosses erfolgt. Schaufensterrahmen und Ladentüren, die hinsichtlich Material und Farbton auf die übrigen Öffnungen der Fassade abgestimmt wurden, tragen zur guten Einbeziehung in eine Fassade bei.





Bis zur Mitte des 20. Jhd. dominieren schwere, handgefertigte Türen, die eine klare Gliederung aufweisen. Vereinzelt sind diese Haustüren noch anzutreffen. Die historischen Konstruktions- und Formmerkmale sind zweiflüglige Rahmenkonstruktionen mit Glasfüllung im oberen Drittel oder in der oberen Hälfte bzw. mit Oberlicht zur Belichtung des Flures, Mittelbetonung durch 2 Stulphölzer, breites Gewände (meist Porphyrt) glatt oder scharriert. Türen, die diese Gestaltungsmerkmale aufweisen, sind noch zahlreich vorhanden.

Einzelne, diesem Vorbild entsprechende Türen, wurden seit der „Wende“ neu gefertigt. Ansonsten sieht man eine breite Palette von Türen, die sich nicht an historischen Vorbildern orientieren. Oftmals geht der Einbau einer neuen Haustür mit der Veränderung der lichten Öffnung oder mit der Lageänderung im Gebäude einher. Türgewände werden nach dem Neueinbau meist gänzlich vernachlässigt oder nur durch eine schmale ca. 5 cm breite Putzfasche angedeutet.

Die Wirkung einer Haustür wird nicht unwesentlich durch den Farbton bestimmt. Hierbei kann festgestellt werden, dass besonders Türen mit dem Farbton Weiß, weder zur Art der Gebäude noch zur historischen, ländlichen Umgebung passen. Dies wird noch deutlicher, wenn es sich um Garagentore handelt. Diese verhältnismäßig großen Flächen beeinflussen bei ungünstiger (zu heller) Farbwahl das gesamte nähere Umfeld negativ.

Entsprechend bearbeitete Natursteine wurden in der Vergangenheit als Stufen und Treppen verwendet. Diese vermitteln zwischen natürlichem Gelände und Hauseingang. Die relativ aufwendig zu bearbeitenden Natursteine wurden bald durch einfacher herzustellende Kunststeinelemente ergänzt. Über Jahrhunderte hinweg hatte jedoch, sowohl bei Natur- als auch bei Kunststein, die traditionelle Verlegung und damit ein geschlossener Unterbau Bestand. Erst in jüngster Zeit wurde mit dieser Tradition gebrochen und es entstanden vielfach Freitreppen, die keinen geschlossenen, massiven Unterbau mehr aufweisen. Das Erscheinungsbild hat sich damit grundlegend verändert, was besonders in den Gebieten mit älterer Bausubstanz keinesfalls wünschenswert ist.

In Verbindung mit dem örtlichen Einzelhandel sowie den Dienstleistungen tritt Werbung vereinzelt in Erscheinung. Bei der Werbung handelt es sich um Putzschriften, Werbeschilder sowie Ausleger.



EINFRIEDUNGEN

Charakteristisch ist der Holzlattenzaun als Einfriedung eines Grundstückes. In der Dorflage werden oft niedrige Mauern mit diesen Zäunen kombiniert oder durch Hecken verstärkt. Auch Heckenpflanzungen ohne zusätzliche Zäune sowie Metallzäune sind anzutreffen.

Bei etlichen Grundstücken wurde die traditionelle Art der Grundstücksbegrenzung verlassen. Sehr ungünstig wirken Metallgitterzäune, die vereinzelt Verwendung finden.

Betonfertigelemente sind mittlerweile häufig dort anzutreffen, wo früher Natursteinmauern einen Geländeunterschied abgefangen haben. Besonders in Verbindung mit der typisch dörflichen Bebauung sind diese Elemente weniger geeignet.



Vorgärten

Eine Vorgartengestaltung im herkömmlichen Sinne, also unter Einbeziehung von Beet und Bepflanzung findet man entlang der Dorfstraße. Es wird festgestellt, dass die als Vorgarten bezeichneten Flächen größtenteils als solche erhalten geblieben sind. Einige wenige wurden, zumeist bedingt durch Einzelhandel und den damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen, versiegelt.





Limbacher Straße



Pöbensteiner Straße



Damaschkestraße



Lessingstraße



K.-Liebknecht- Straße

Charakteristisches Merkmal der gartenstadtähnlichen Siedlungsplanung ist die weitestgehend einheitliche, zurückhaltende Architekturform innerhalb eines Gebietes.

Aufwendigere Baukörperausformung und Fassadengliederung mit typischen Merkmalen von Stadtvillen sind bei einigen Gebäuden entlang der Limbacher Straße anzutreffen. Alle Gebäude sind durchgängig 2-geschossig mit Steildach und häufig als Zwei- oder Mehrfamilienhäuser errichtet.

Die Gebäude in den Siedlungsgebieten fallen durch ihre relativ einheitliche, klare Gliederung der Fassade auf. Eine symmetrische Anordnung der Fenster ist festzustellen. Die Gebäude sind ab dem Sockelbereich verputzt. Bei einigen Gebäuden in der Röhrsdorfer Straße ist das Giebeldreieck zusätzlich senkrecht mit Holz verschalt.

Die ausgewählten Bereiche sind schützenswert, da grundlegende baugestalterische Merkmale der Siedlungsbauweise bisher deutlich erhalten geblieben sind.

Sockel, soweit vorhanden, sind aus Natursteinen hergestellt und in ihrer Materialwirkung prägend für diese Gebäude, was bei Maßnahmen der Wärmedämmung berücksichtigt werden muss.

Bei den Siedlungshäusern an der Damaschkestraße ist der Trend zu einer individuellen Eingangsbereichsgestaltung festzustellen. Diese uneinheitlichen seitlichen Anbauten wirken störend, besonders durch unterschiedliche Kubatur und Dachformen. Negativ auf das Gesamterscheinungsbild eines jeweiligen, in sich abgeschlossenen Gebietes, wirkt sich auch die willkürliche Farbgebung der Einzelgebäude aus.





In den Siedlungsbereichen treten vorrangig Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer deutlich in Erscheinung. Nebengebäude werden durch Pult- und Schleppdächer ergänzt.

Bei den Dachaufbauten handelt es sich um stehende Einzelgauben, Doppelgauben oder Gaubenbänder.

Dacheindeckungen sind Schiefer, Preolithschindeln sowie Dachziegel.

FENSTER



Fensteröffnungen weisen überwiegend stehendes Rechteckformat auf, teilweise ist auch quadratisches Format anzutreffen.

Bei den älteren Fenstern ist je nach Größe eine Teilung durch Flügel, Kämpfer sowie Sprossen erkennbar. Fenster sind ab einer Breite von 0,80 m mit einer senkrechten Sprosse versehen. Auch eine Fenstergliederung mittels Kreuzsprosse ist gebräuchlich. Diese kleinteilige Gliederung ist oftmals verloren gegangen. An ihre Stelle tritt eine großflächigere Verglasung, die sich auf das Fassadenbild negativ auswirkt. Die Fensterhöhe von 1,5 m wird in der Regel nicht überschritten. Abweichend von den genannten Formaten sind Treppenhaus- sowie Terrassenfenster. Für diese kann keine einheitliche Regelung getroffen werden.



TÜREN

Bei den Siedlungshäusern wurden Haustüren entsprechend der Einfachheit und klaren Gliederung der Gebäude gewählt. Ein- oder zweiflüglige Holztüren mit Glaseinsatz sind heute noch vorherrschend. Allerdings kann man auch hier den Prozess einer fortschreitenden, uneinheitlichen Gestaltung feststellen.



WERBEANLAGEN

In Verbindung mit örtlichen Dienstleistungen treten Werbeschilder, die innerhalb eines Grundstückes aufgestellt worden sind, nur sehr vereinzelt in Erscheinung.



In den Siedlungsgebieten herrscht der einfache Holzzaun vor, auch in Kombination mit niedrigen Mauern sowie Heckenpflanzungen. In Bereichen des kommunalen Siedlungswohnungsbaues, wie z.B. entlang der K.-Liebknecht- und der Feldstraße werden ausschließlich Heckenpflanzungen als Einfriedungen verwendet. Diese Einheitlichkeit ist von hoher gestalterischer Qualität.

VORGÄRTEN



Besonders beachtens- und erhaltenswert sind die Vorgärten. Dabei geht es insbesondere darum, die einheitliche Hecken-einfassung zu erhalten. Dieses gestalterische Element trägt wesentlich zum Gesamteindruck und der klaren Gliederung einer Siedlung bei.

Die nachfolgend aufgeführten Gebäude befinden sich innerhalb der Grenzen der Baugestaltungssatzung in ZONE 1 entlang der Chemnitzer und Mittelbacher Straße.

Die Wohngebäude unterscheiden sich hauptsächlich durch ihre 1- und 3-geschossige Gebäudehöhe von allen anderen Baukörpern in dieser Zone. Für 3 weitere Gebäude, die als Büro oder Gewerbeeinrichtung genutzt werden, sind die baulichen Festsetzungen der Baugestaltungssatzung ebenfalls nicht vollständig zutreffend.



Chemnitzer Str. 58



Chemnitzer Str. 64



Chemnitzer Str. 107



Chemnitzer Str. 133 a



Chemnitzer Str. 147 a



Chemnitzer Str. 166



Chemnitzer Str. 167, 169,
171, 173



Mittelbacher Str. 3



Chemnitzer Str. 105



Chemnitzer Str. 83

Die nachfolgend aufgeführten Gebäude befinden sich innerhalb der Grenzen der Baugestaltungssatzung in ZONE 2 entlang der Dorfstraße.

Die Wohngebäude unterscheiden sich durch ihre Geschossigkeit und Gebäudehöhe von allen weiteren Baukörpern in dieser Zone.

Die baulichen und gestalterischen Merkmale entsprechen denen in Zone 1.



Dorfstr. 45/ 47



Dorfstr. 70



Dorfstr. 87



Dorfstr. 92



Dorfstr. 101



Dorfstr. 116



Dorfstr. 134



Dorfstr. 196