

## Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Mittelbach

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-24/2008 die nachfolgende Satzung, bestehend aus dem Textteil und dem Lageplan beschlossen:

### Präambel

#### Bereich 1

Die Gebäude entlang der Hofer Straße dokumentieren die Entwicklung vom Dorf zur industriell gewachsenen Ortschaft. 1-2- und 3-geschossige Wohn- und Fabrikgebäude sowie Einkaufsmärkte prägen den bebauten Raum. Die Bebauung entlang dieser Hauptdurchfahrtsstraße widerspiegelt nur noch untergeordnet den dörflichen Charakter. Dazu gehören allerdings eine große Anzahl von Drei- und Vierseithöfen.

#### Bereich 2

Die Gebäude verdeutlichen mit all ihren baulichen Merkmalen und der relativ geringen Bau-dichte sehr gut dörfliche Siedlungsstrukturen. Ein einheitlicher Gebäudebestand ist entlang der Dorfstraße, meist in 2- geschossiger Bauweise vorzufinden. In diesem Bereich befinden sich auch Gebäudeformen, die besonders seit den 30-er Jahren des 20. Jahrhunderts als Siedlungswohnungsbau in Erscheinung treten.

### § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

- 1.1. Diese Satzung gilt für den Ortsteil Mittelbach der Stadt Chemnitz. Der Satzungsbereich umfasst den
  - Bereich 1: beidseitige Bebauung entlang der Hofer Straße, Feldstraße, Bahnhofstraße, Pflockenstraße
  - Bereich 2: beidseitige Bebauung entlang der Dorfstraße, Grünaer Straße, Aktienstraße, LandgrabenDie genaue Grenze des Geltungsbereiches wird bestimmt durch den beigegefügtten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.
- 1.2. Die 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 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 Firstrichtung der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ist aufzugreifen. 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 sind zu verputzen. Farbige Putzflächen sind durch eingefärbte Putze oder Mineralfarbanstriche zu erstellen.  
Putzfarben sind nur in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 1000 Grünbeige, 1001 Beige, 1002 Sandgelb, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1015 Hellelfenbein, 1034 Pastellgelb, 5024 Pastellblau sowie 7035 Lichtgrau zulässig.
- b) Verkleidungen der Obergeschosse einschließlich Giebelflächen mit Naturschiefer oder schieferähnlichen Materialien bzw. Holzschalung (senkrechte Schalung), zusätzlich Klinker im Bereich 1 sind zulässig und bei bestehenden Gebäuden zu erhalten.  
Bei (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie Schuppen sind Ganzverschalungen aus Holz zulässig.
- c) Wandverkleidungen aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.
- d) Vorhandenes Fachwerk ist sichtbar zu belassen oder lediglich mit Holzverschalung oder Verschieferung zu versehen.
- e) Gebäudesockel dürfen bis zu einer Höhe von 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.
- f) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Tür- und Fenstergewände, Gesimse sowie Architekturdetails zu erhalten.

### 3.2. Fenster 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 der Schaufenster muss in Verlängerung der äußeren Begrenzung der Fenster in den Obergeschossen liegen.

### 3.3. Türen

- a) Bei baulichen Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden sind sichtbare 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 mind. 36° auszubilden.
- b) Für Hauptgebäude im Bereich 2 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig im Bereich 1 zusätzlich Mansarddächer. In beiden Bereichen sind für Nebengebäude zusätzlich Pult- und Schleppdächer zulässig.
- c) Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind Schiefer, Schindeln, Dachziegel und Betondachsteine zulässig. Für alle Gebäudedächer dürfen nur Farben in Anlehnung an die RAL Farbtöne 7015 Schiefergrau, 7016 Anthrazitgrau, 8017 Schokoladenbraun und 8019 Graubraun verwendet werden.
- d) Der Dachüberstand an der Traufe soll 0,50 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.
- e) Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

### 4.2. Dachaufbauten

- a) Zulässige Dachaufbauten sind stehende Einzelgauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel.
- 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, 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 m<sup>2</sup> auch unabhängig von der Stätte der Leistung zulässig.

- c) An Fassaden angebrachte Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen dürfen unbeschadet der Regelung in § 10 Abs. 4 und 5 SächsBO 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 entlang der Hofer Straße zulässig:

- a) Kommerzielle Werbeanlagen sind auf öffentlicher Fläche einschließlich Gehwegbereichen im Satzungsgebiet nur in der Größe 1,90m x 1,30m als City- Light Vitrine 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 nicht zulässig.
- d) Kommerzielle Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

## **§ 6 Einfriedungen**

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holz- und Metallzäune bis 1,40 m Höhe,
- Natursteinmauern, Kunststeinmauern oder Verblendmauerwerk mittels Natur- oder Kunststein oder in Kombination mit einem Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,40 m,
- Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen.

Betonfertigelemente sind als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

## **§ 7 Vorgärten**

Vorgärten sind zu erhalten und bis auf Zufahrten und Zugänge mindestens als Grünfläche anzulegen. 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



# Mittelbach

## Baugestaltungssatzung



-  Satzungsgrenze
-  Bereich I
-  Bereich II

Fassung vom Januar 2008

## **Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Mittelbach**

(Stand der Fassung: November 2007)

Am 14.07.1993 beschloss die Gemeinde Mittelbach mit Beschluss Nr. 23/93 eine Baugestaltungssatzung. Mit dieser sollte der gesamte Ort vor willkürlicher, unsachgemäßer Veränderung geschützt und die Eigenart des Ortsbildes gewahrt werden. In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Mittelbach wurde ein überarbeiteter Entwurf geschaffen. Rechtlich unbestimmte Aussagen und Festsetzungen erforderten diese grundlegende Überarbeitung. Weiterhin wurden Ortsbereiche klar umgrenzt, mit dem Ziel, das Ortsbild in seinen historischen Teilen zu erhalten und gleichzeitig Neu- und Umbaumaßnahmen in das vorhandene Ortsbild zu integrieren.

Die Baugestaltungssatzung bildet den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung des Ortsbildes in dem ausgewählten Bereich, nicht mit erfasst wurden die Bebauungsplangebiete. Um die Bestrebungen zu einem gut gestalteten Ortsbild zu unterstützen, befindet sich in der Anlage eine Broschüre „Sanieren und Bauen“ des Baudezernates, das den Bürgern Anregungen für die Gestaltung ihrer Häuser auf der Grundlage der Baugestaltungssatzung geben soll.

### 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.

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 beigefügt.

### Zu § 2 Baukörper

Bauliche Anlagen im Geltungsbereich der Satzung sind so zu gestalten, das 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 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. Gleichzeitig sollen Materialien, wie Kunststoffverkleidungen, Fliesen u.ä. ausgeschlossen werden, weil sie das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Da es sich bei der farbigen Behandlung von Gebäuden um eingefärbte Putze oder Mineralfarbanstriche handelt, die abhängig von einer jeweiligen Firma Farbnummern aufweisen, kann in der Satzung lediglich auf einen bestimmten Farbbereich (RAL- Farbtöne) verwiesen werden. In Anlehnung an RAL-NR.1001 bedeutet, dass in der angegebenen Farbrichtung aus ca. 10 unterschiedlichen Beige- Farbtönen (Mineralfarben) ausgewählt werden kann.

### 2. Fenster

Fenster 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. Eine Fenstervergrößerung ist mit Antrag möglich, unterliegt aber einer Prüfung.

### 3. Türen

Haustüren sollen den historischen Vorbildern in Proportion und Gestaltung entsprechen.

## Zu § 4 Dächer

Die Festsetzungen 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. 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, um den gestalterischen Gesamteindruck des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

### Fremdwerbung

Der Ausschluss bestimmter Werbeanlagen in bestimmten Gebieten muss seine Entsprechung in einem Mindestmaß an Einheitlichkeit des Baugebietscharakters finden. Fremdwerbung kann in dem als Mischgebiet geprägten Bereich entlang der Hofer Straße deswegen nicht komplett ausgeschlossen werden. Die Zulassungskriterien hinsichtlich des Standortes orientieren sich an den Grenzen des Verunstaltungsverbotes nach § 9 bzw. 10 Abs. 2 SächsBO und konkretisieren diese.



## § 6 Einfriedungen/ § 7 Vorgärten

Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägt das Hausumfeld das Erscheinungsbild eines Ortes. In den Straßenraum wirkende Einfriedungen wie Zäune, Mauern, Hecken sowie befestigte Flächen und Grünflächen 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 weitgehende Erhaltung der Vorgärten ist ebenfalls für den Ortscharakter mit entscheidend.

## Zu § 8 Abweichungen

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung sind schriftlich beim Baugenehmigungssamt zu beantragen. Die Entscheidung erfolgt unter Einbeziehung der Stellungnahme des Ortschaftsrates Mittelbach 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

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Mittelbach vom 14.07.1993, genehmigt durch das Regierungspräsidium Chemnitz am 20.09.1993, bekannt gemacht durch Aushang in der Gemeinde am 29.09.1993 und Veröffentlichung im Mittelbacher Anzeiger Nr. 3 vom 23.12.1993, außer Kraft.

Anlage: Denkmalliste des Ortsteiles Mittelbach vom Januar 2007

## Denkmalliste Stadt Chemnitz

Straße	HS-Nr.	HS-Nr. Zus.	Ortsteil	Sachbegriff
-	0	-	Mittelbach	Schachtanlage und Halde
An den Gütern (Mittelbach)	5		Mittelbach	Bauernhof
Dorfstraße (Mittelbach)	4		Mittelbach	Wohnhaus
Dorfstraße (Mittelbach)	20		Mittelbach	Bauernhof
Dorfstraße (Mittelbach)	102		Mittelbach	Wohnhaus + Schule
Dorfstraße (Mittelbach)	110		Mittelbach	Mietshaus
Dorfstraße (Mittelbach)	114		Mittelbach	Bauernhaus + Scheune
Dorfstraße (Mittelbach)	122		Mittelbach	Wohnhaus + 2 Nebengebäude
Dorfstraße (Mittelbach)	128		Mittelbach	Häuslerei
Feldstraße (Mittelbach)	8		Mittelbach	Wohnhaus + Nebengebäude
Feldstraße (Mittelbach)	10		Mittelbach	Bauernhaus
Feldstraße (Mittelbach)	11		Mittelbach	Villa + Garten
Grünaer Straße (Mittelbach)	1		Mittelbach	Schrotmühle
Grünaer Straße (Mittelbach)	10		Mittelbach	Bauernhof
Grünaer Straße (Mittelbach)	11		Mittelbach	Mietshaus
Hofer Straße (Mittelbach)	0	-	Mittelbach	Kirche + Friedhof + Kriegerdenkmal
Hofer Straße (Mittelbach)	15		Mittelbach	Fabrikgebäude
Hofer Straße (Mittelbach)	17		Mittelbach	Kindergarten
Hofer Straße (Mittelbach)	20		Mittelbach	Bauernhof
Hofer Straße (Mittelbach)	35		Mittelbach	Schule
Hofer Straße (Mittelbach)	38		Mittelbach	Wohnhaus + Bürogebäude
Hofer Straße (Mittelbach)	40		Mittelbach	Mietshaus + Einfriedung
Hofer Straße (Mittelbach)	54		Mittelbach	Bauernhof + Pumpe
Hofer Straße (Mittelbach)	62		Mittelbach	Pfarrhaus
Hofer Straße (Mittelbach)	72		Mittelbach	Bauernhof
Hofer Straße (Mittelbach)	78		Mittelbach	Bauernhof
Hofer Straße (Mittelbach)	86		Mittelbach	Bauernhof
Hofer Straße (Mittelbach)	96		Mittelbach	Häuslerei
Hofer Straße (Mittelbach)	100		Mittelbach	Wohnhaus
Hofer Straße (Mittelbach)	108		Mittelbach	Fabrikgebäude + Kontorhaus
Pflockenstraße	15		Mittelbach	Gasthof + Bäckerei

# ORTSBILDANALYSE MITTELBACH

---

## Topographie und historische Entwicklung

Durchschnittlich 9,5 km westlich von der Innenstadt entfernt erstreckt sich der Stadtteil auf einer, geografisch dem zentralen Teil des Erzgebirgischen Beckens zugehörigen, nach Nordosten fallenden Fläche auf Höhenlagen zwischen 330 und 400 m über NN, in die die Dorflage beiderseits des Mittelbacher Baches und parallel zur Haupteerschließung über die B 173 eingebettet ist.

Relativ fruchtbare Böden waren die Voraussetzung intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, welche seit der Besiedlung des Waldhufendorfes im 12. Jahrhundert bis in die Gegenwart betrieben wird. Nachdem bereits im 18. Jahrhundert die Strumpfwirkerei Bedeutung erlangte, setzte ein bemerkenswerter industrieller Aufschwung Mitte des 19. Jahrhunderts im Gefolge des Lugau-Oelsnitzer Steinkohlenbergbaues und des Baues der Eisenbahnlinie Chemnitz-Zwickau ein. Der Ort entwickelte sich zum Wohnstandort für das industrielle Umfeld und erfuhr eine gewerbliche Überprägung. Diese wurde in jüngster Zeit mit der Entwicklung der Gewerbegebiete an der Hofer und Grünaer Straße fortgeführt.

Die Eingemeindung nach Chemnitz erfolgte am 01.01.1999.

Die Flächennutzung besteht zu rund 18 % aus Baugebietsflächen in Form von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen und zu etwa 80 % aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.



## Allgemeine Ziele der Ortsgestaltung/ Gebietstypik

---

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.

Heterogene Bestandsflächen und Denkmalobjekte sowie per Satzung festgestellte B- Pläne werden ausgliedert.

### **Bereich 1**

Die geschichtliche Entwicklung brachte im Laufe der Jahrhunderte Baukörper von unterschiedlicher Prägung hervor. Die Gebäude entlang der Hofer Straße dokumentieren die Entwicklung vom Dorf zur industriell geprägten Ortschaft. 1-2- und 3-geschossige Wohngebäude sowie Textilfabriken und Einkaufsmärkte prägen den bebauten Raum. Die Bebauung entlang dieser Hauptdurchfahrtsstraße widerspiegelt nur noch sehr untergeordnet den dörflichen Charakter. Dazu gehören allerdings eine große Anzahl von Drei- und Vierseithöfen.

### **Bereich 2**

Ein einheitlicher Gebäudebestand ist entlang der Dorfstraße meist in 2-geschossiger Bauweise vorzufinden. Diese Gebäude dokumentieren mit all ihren baulichen Merkmalen und der relativ geringen Baudichte sehr gut dörfliche Siedlungsstrukturen.

Eine umfassende Einbeziehung dieses Gebäudebestandes in die Baugestaltungssatzung ist wichtig, um erhaltenswerte bauliche Strukturen im Zusammenhang und nicht nur durch Einzeldenkmale darzustellen.

In diesem Bereich befinden sich auch Gebäudeformen, die besonders seit den 30- er Jahren des 20. Jahrhunderts als Siedlungswohnungsbau in Erscheinung treten.

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

Entlang der Hofer Straße findet man unterschiedliche Gebäudetypen.

Bei den ältesten Gebäuden handelt es sich um Siedlerhäuser des Erzgebirgsvorlandes. Markantes Merkmal dieser 2-geschossigen, relativ kleinen Gebäude, ist eine Verschieferung, Holzverschalung oder Fachwerk im Obergeschoss einschließlich des Giebels. Durch gewerbliche Nutzungen sind bei einigen Gebäuden im Erdgeschoss Umbauten erfolgt.

Eine Vielzahl von teilweise recht gut erhaltenen Drei- und Vierseithöfen sind zu beiden Seiten der Hofer Straße vorhanden. Das 2-geschossige Wohnhaus wurde meist mit der Traufseite parallel zur Straße errichtet und wird gesäumt von Stallbau und Scheune, welche giebelseitig zur Straße eingefügt sind.

Materialien für den Bau sind die in der Umgebung vorkommenden Steine. Hinzu kommen Hölzer für Fachwerk oder Verschalung, sowie das Naturmaterial Lehm später Ziegel sowie Schiefer und Porphyr.

Wohngebäude wurden aus Steinen errichtet, Holzverschalung oder Fachwerk bzw. Verschieferung befinden sich im 1. Geschoss und am Giebel.

Heute sind etliche Wohngebäude reine Putzfassaden. Einige wurden bei Sanierungsmaßnahmen auch mit Kunststoffelementen bzw. Faserzementplatten teilweise verkleidet, ebenso Stall- und Scheunengebäude.

Traufseitig lassen Fenster eine einfache Reihung erkennen. Fenster sind entsprechend der Raumfunktion unter Beachtung der Fassadenproportionen in der Fassade angeordnet.

Fensterachsen zwischen Ober- und Untergeschoss werden meist aufgenommen.



## BAUKÖRPER-UND FASSADENGESTALTUNG



Am Giebel entsteht eine symmetrische Anordnung der Fenster, die sich durch die Giebelform ergeben hat. In den meisten Fällen ist dieses Prinzip noch gut erkennbar. Teilweise wurden im Erdgeschoss Veränderungen vorgenommen.

Alle Drei- und Vierseithöfe, die sich im Bereich 2 befinden, haben die gleichen baulichen Merkmale.

Wohngebäude, die vor oder während der Industrialisierung errichtet wurden, sind bis auf einzelne Villen durch Schlichtheit der Fassade gekennzeichnet. Die breiten Fenstergewände oder zum Teil noch vorhandenen Fensterläden sind oft einziges Gliederungselement an der Putzfassade.

Eine Anzahl Baukörper haben die Gebäudemerkmale der Gründerzeit, wobei an diesen Fassaden das 1. und 2. Obergeschoss verklindert wurde. Weitere Gebäude tragen historistische oder klassizistische Elemente. Diese Gebäude unterscheiden sich in ihrer Höhe grundlegend von den Siedlerhäusern.

Vereinzelt wurden auch Textilfabriken als Klinkerbauten errichtet.

## DÄCHER

---

Die Dachlandschaft entlang der Hofer Straße wird infolge der Unterschiedlichkeit der Baukörper durch vielfältige Steildachformen gekennzeichnet. 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 auch Pult- und Schleppdächer in Erscheinung.

Vorherrschendes Material für die Dacheindeckung ist der graue Schiefer. Eine Reihe anderer Dachmaterialien, wie Preolithschindel und Betondachziegel sind hinzugekommen. Weitestgehend wurde der traditionelle graue Farbcharakter bewahrt.

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

Weiteres Merkmal der Dächer von Hauptgebäuden sind 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 auch liegende Dachfenster vorhanden sind.







Die Fensterformate sind in Abhängigkeit zur Gebäudegröße zu betrachten. Bei den Siedlerhäusern, erfolgte ab einer Fensterbreite von ca. 0,80 m ursprünglich eine senkrechte und waagerechte Sprossenteilung.

Fensteröffnungen weisen überwiegend stehendes Rechteckformat auf. Teilweise sind, besonders durch Fenstervergrößerungen, quadratische bzw. liegende Formate entstanden.

Ausnahmen bilden die Fensteröffnungen der Stallgebäude bei Drei- und Vierseithöfen, diese haben immer liegendes Format.

Bei allen Fenstern ist ursprünglich eine Teilung durch Flügel, Kämpfer sowie Sprossen erkennbar. Diese kleinteilige Gliederung ist nur noch teilweise vorhanden. An ihre Stelle tritt eine großflächigere Verglasung.

Bei den mehrgeschossigen Gebäuden sind Fenster ab 1,00 m Breite mit einer senkrechten Sprosse und ab einer Höhe von 1,30 m in der Regel mit einem Kämpfer oder mindestens 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- und Terrassenfenster. Für diese kann keine einheitliche Regelung getroffen werden.

Erdgeschossbereiche einzelner Gebäude werden gewerblich genutzt und wurden zu diesem Zweck mit Schau Fenstern ausgestattet. Größtenteils ist der Einbau unter Beachtung der Fensterachsen des Obergeschosses erfolgt. Wo dies unzureichend berücksichtigt wurde, ist die Fassadengliederung nachhaltig beeinträchtigt.

## TÜREN

---

Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts dominieren schwere, handgefertigte Türen die eine klare Gliederung aufweisen. 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 Porphy) glatt oder scharriert.

Haustüren, die diese Gestaltungsmerkmale aufweisen, sind nur noch vereinzelt vorhanden.

Später wurden Türen mit weit mehr Glaseinsatz gefertigt.

Vorrangig sieht man Türen, die sich nicht an historischen Vorbildern orientieren. Türgewände werden nach dem Neueinbau meist gänzlich vernachlässigt oder nur durch eine schmale ca. 5 cm breite Putzfasche angedeutet.

Sehr markant sind die Holztore der Scheunen, die entsprechend der Funktion des Gebäudes sehr groß sind.

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 Farbwahl das gesamte nähere Umfeld negativ.





In Verbindung mit dem örtlichen Einzelhandel sowie den Dienstleistungen ist die Werbung Gestaltungsmerkmal innerhalb einer Fassade geworden.

Bei der Werbung handelt es sich um Putzschriften, Werbeschilder oder Einzelbuchstaben (Leuchtwerbung) sowie Ausleger. Meist sind diese Werbeanlagen am Gebäude zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss vereinzelt auch am Giebel angebracht. 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 zu Überschneidung bzw. Verdeckung von Tür- und Fenstergewänden.

In einzelnen Fällen wurde auch eine größere Leuchtwerbung unabhängig vom Gebäude auf dem Grundstück platziert.

Auf verschiedenen Grundstücken sind Werbeaufsteller zu finden, die auf eine Dienstleistung am jeweiligen Ort oder innerhalb der Ortschaft aufmerksam machen.

Kommerzielle Großwerbung findet man entlang der Hofer Straße nicht .

## EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN

---

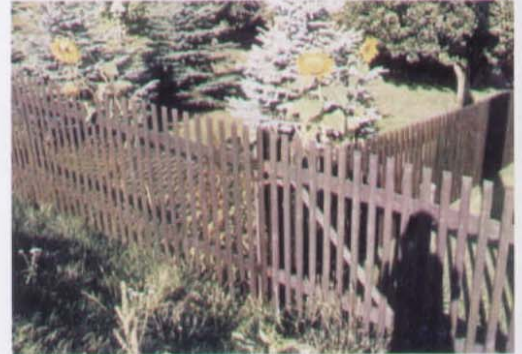
Man findet eine Vielfalt von Einfriedungen vor. Traditionell und auch heute noch dominierend sind Holzlattenzäune. Weiterhin gibt es verschiedene Metallzäune, Natursteinmauern, Kombinationen von Mauern und Zäunen sowie Hecken.

Nutzgärten vor Gebäuden der Drei- und Vierseithöfe werden meist von Holzzäunen umgrenzt.

Vorgärten sind in unterschiedlicher gärtnerischer Ausgestaltung vorhanden.

Es handelt sich um Rasenflächen die oft durch niedrige Sträucher ergänzt werden oder um Vorgärten mit Bepflanzungen und Beeten.

Die als Vorgarten bezeichneten Flächen sind größtenteils als solche erhalten geblieben. Einige wurden, zu meist bedingt durch Einzelhandel und den damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen, versiegelt.





Entlang der Dorfstraße sowie der angrenzenden Bereiche sind eine Vielzahl der ursprünglichen 2-geschossigen Siedlerhäuser erhalten. Diese Einzelhäuser sind meist straßenbegleitend und im Wechsel von Trauf- und Giebelstellung eingeordnet. Die Straßenkrümmungen ergeben interessante Blicke auf die Gebäude. An den Fassaden sind die typischen Materialien wie Holz und Schiefer weitestgehend vorzufinden, wenige Häuser wurden bisher mit Kunststoffelementen verkleidet. Die Fassaden der Siedlerhäuser weisen einen hohen Anteil an geschlossener Wandfläche im Verhältnis zu Fenster- und Türöffnungen auf. Fensterachsen (traufseitig) zwischen Ober- und Untergeschoss werden meist aufgenommen.

Am Giebel sind Fensteröffnungen vorrangig symmetrisch und in Rhythmen zwischen Ober- und Erdgeschoss angeordnet.

An Gebäuden, die eine Putzfassade aufweisen, ist meist 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 infolge einer Fassadenverkleidung verschwunden. Auffälliger Mangel einiger Fassaden ist der Wegfall der Fenster- und Türgewände durch Sanierung, welcher zur Veränderung der Fassadenoptik geführt hat.

Siedlerhäuser wurden meist ohne Sockelbereiche errichtet, das Gebäude wächst aus dem Terrain. Später wurden vielfach durch Farbanstriche Sockelbereiche optisch markiert.

## BAUKÖRPER UND FASSADE

---

In der Dorflage gibt es außerdem viele Gebäude, die die Siedlungsarchitektur des 20. Jahrhunderts dokumentieren. Bei diesen Bauten handelt es sich um einfache Baukörper mit einer Putzfassade. Vereinzelt wurde in Anlehnung an die traditionelle regionale Bauweise, eine Verschieferung oder Verschalung des oberen Geschosses sowie des Giebels vorgenommen.

Auffallend sind bei einigen Gebäuden Natursteinsockel, die aber in der Regel nicht höher als 0,50 m über dem Gelände liegen. Diese sind für die Fassadengestaltung mitbestimmend.

Vereinzelt stehen mehrgeschossige Gebäude entlang der Dorfstraße oder an Straßen, die zur Dorfstraße führen und Gebäudemerkmale vom Bereich 1 aufweisen.

In Gebieten, die von der Dorfstraße entfernt liegen, findet man ebenfalls einige Drei- und Vierseithöfe.





Das steile Satteldach ist in diesem Bereich am meisten vertreten. Sowohl die Dächer der Siedlerhäuser und der Vierseithöfe als auch einige Dächer der Siedlungshäuser haben diese Dachform. Die steilste Dachneigung ist bei den relativ kleinen Siedlerhäusern vorhanden. Hier kommt dem Dach, resultierend aus der Dachneigung und der geringen Höhe des Gebäudes, eine besondere optische Wirkung zu. Das Dach ist im Verhältnis zur Fassade relativ groß.

Die Dachneigung der Satteldächer umfasst einen Bereich von  $40^\circ$  bis  $56^\circ$ .

Neben Satteldächern gibt es auch flachere Walm- und Krüppelwalmdächer. Nebengebäude werden, wie in Bereich 1, durch Pult- und Schleppdächer ergänzt.

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

Dachfarbigkeit und –materialien sind weitestgehend mit dem Bereich 1 identisch. Einige Dächer treten jedoch durch eine rote Dachfarbigkeit hervor.

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

## FENSTER

---

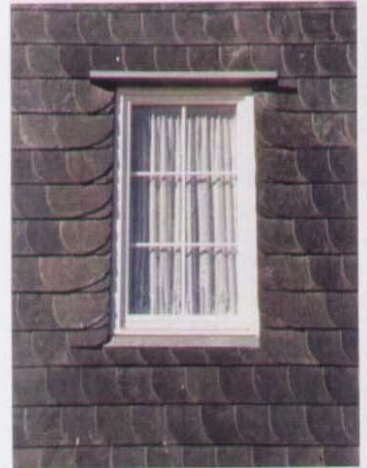
Für diesen Bereich ist die Fenstergröße der Siedlerhäuser bestimmend. Fenster ab einer Breite von 0,80 m erhielten ursprünglich eine Sprossenteilung.

Viele wurden jedoch bereits durch einteilige Fenster ersetzt. Auch durch Fenstervergrößerungen ist es zu anderen Formaten und einer veränderten Fensterteilung gekommen. Fenster erhalten dabei meist erst ab 1,00 m Breite eine senkrechte Sprosse.

An einigen wenigen Gebäuden kann man bei neu eingebauten Fenstern eine senkrechte und waagerechte Sprossenteilung, die der ursprünglichen Gliederung entspricht, wiederfinden.

Bei den Siedlungshäusern sind Fensterteilungen ab 1,00 m Breite festzustellen.

Fenster der anderen mehrgeschossigen Gebäude weisen die Merkmale vom Bereich 1 auf.







Ursprünglich waren zweiflügelige Holztüren für Wohngebäude üblich. Spätestens in den 50-iger und 60-iger Jahren des 20. Jhd. wurden viele Türen gewechselt und durch sehr einfache Holztüren, meist mit Glaseinsatz ersetzt. Heute findet man viele dieser Türen und weitere im Handel angebotene Holz- und Kunststofftüren.

An Nebengebäuden sind nach wie vor Holztüren und Tore zu finden.

Markant sind die Holztore der Scheunen, die entsprechend der Funktion des Gebäudes sehr groß sind.

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 entstanden Freitreppen, die keinen geschlossenen, massiven Unterbau mehr aufweisen.

## WERBEANLAGEN

---

Innerhalb des Bereiches sind kaum nennenswerte Werbungen vorhanden. Auf einzelnen Grundstücken sind lediglich Werbeaufsteller zu finden, die auf eine Dienstleistung auf dem entsprechenden Grundstück hinweisen.

## EINFRIEDUNGEN/ VORGÄRTEN

---

Als Einfriedung werden hauptsächlich Holzzäune eingesetzt. Auch alle anderen Einfriedunselemente des Bereiches 1 sind hier vorzufinden. Teilweise gibt es Grundstücke ohne Einfriedungen.

Die Vorgärten sind als Grünfläche mit unterschiedlicher Bepflanzung angelegt.

