

Beschluß einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für den Villen- und Siedlungsraum Raschwitz der Stadt Markkleeberg

Begründung zur Erhaltungssatzung für die Stadt Markkleeberg - Villen- und Siedlungsraum Raschwitz -

Städtebaulich hatte Raschwitz bis in die zwanziger Jahre des 20. Jahrhunderts kaum Bedeutung. Das änderte sich erst, als im Jahre 1934 die „Herrenhaus-Siedlung“ inmitten von Akazien, Kastanien und Linden entstand. Dieses großzügig angelegte Villengebiet bildet eine wichtige Grundlage für den guten Ruf als „Gartenstadt Markkleeberg“.

Durch die in den dreißiger Jahren erfolgte Erweiterung durch die „Obstgarten-Siedlung“ (zwischen Breitscheid- und Energiestraße), die hinsichtlich der Größe der Häuser und Grundstücke bescheidener geplant war, wird das Satzungsgebiet begrenzt.

Auf ein gesondertes oder integriertes Satzungsgebiet für die „Obstgarten-Siedlung“ wurde verzichtet, da eine weitere bauliche Verdichtung hier nicht angestrebt wird und in dem gesamten Satzungsraum durch einzelne spätere Bauten der typische ursprüngliche Charakter der „Herrenhaussiedlung“ schon vor Jahren eingeschränkt wurde.

Empfehlenswert erscheint daher für die zukünftige Entwicklung des gesamten Gebietes einerseits durch die Aufrechterhaltung der historischen Grundstücksgrößen das für eine Gartenstadt typische Grün zu erhalten und andererseits durch bauliche Festlegungen den Erhalt des Villencharakters zu unterstützen.

Deshalb wird der gesamte Bereich des Villen- und Siedlungsraumes Raschwitz als Satzungsgebiet I ausgewiesen.

Die sich im Villen- und Siedlungsraum Raschwitz befindlichen villenartigen Gebäude weisen Vor- und Rücksprünge unterschiedlichster Form und Größe auf. Die Eingangsbereiche werden durch meist überdachte Stufenanlagen hervorgehoben.

Ausgenommen davon ist die ehemalige „Obstgarten-Siedlung“, in welcher sich einfachere Gebäude ohne verzierende Schmuckelemente an den Fassaden- und Giebelflächen befinden.

Folgende Kriterien sind im Villen- und Siedlungsraum bestimmend:

- durch einzelne Dachformen zusammengesetzte Dachlandschaften
- bogenförmige Sturzausbildungen
- Fensteröffnungen übereck
- straßenseitige Dachterrassen sowie Balkone

Besondere Kriterien für die ehemalige „Obstgarten-Siedlung“:

- ruhige Dachlandschaften
- rechteckige Fensterform
- hofseitige Anordnung von Dachterrassen und Balkonen

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

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

§ 1 Geltungsbereich

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

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

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

§ 3 Grundlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

Für dieses Gebiet wurden folgende Arbeitsmittel als Satzungsgrundlagen erarbeitet:

- (1) Bestandsaufnahme Villen- und Siedlungsraum Raschwitz (Band 1 - 4) vom 30.09.1997
- (2) Grundlagen für die Erhaltungssatzungen für die Stadt Markkleeberg vom 15.09.1998
speziell:
 - Geschichtlicher Abriß Villen- und Siedlungsraum Raschwitz
 - Statistische Auswertung Villen- und Siedlungsraum Raschwitz
- (3) Hinweise zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen hinsichtlich der Erhaltungssatzung für die Stadt Markkleeberg (Villen- und Siedlungsraum Raschwitz) vom 31.08.1998.

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

§ 4 Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze

- (1) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sind bezüglich ihrer Baukörper, einzelner Bauglieder und ihrer äußeren Gestaltungsmerkmale mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, daß sie sich in baulicher Hinsicht in den Baubestand einfügen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Dabei ist besonders auf folgende Gesichtspunkte zu achten:

- Verlauf der Firstlinie im Bezug zur Straßenlängsachse
- Dachneigung
- Art der Dachaufbauten
- Geometrie der Fenster und deren Versprossung
- Wahl von Elementen zur Fassadengestaltung (z. B. Art des Außenputzes; Teilverklinkerung etc.)
- Farbkonzept
- Grundrißform
- Art der straßenseitigen Grundstücksabgrenzung

- (2) Jegliche bauliche Veränderungen haben historische Gesichtspunkte bzw. die Ursprünglichkeit des Baubestandes zu berücksichtigen.
- (3) Bei Neubauten und Bauvorhaben wie Instandsetzungs-, Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind, beziehend auf die unter (1) angeführten Unterpunkte, Merkmale des Baubestandes zu übernehmen.
- (4) Bei Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind die charakteristischen Merkmale von Dach und Fassade bezüglich Konstruktion und Material dem ursprünglichen Originalzustand anzugleichen.
 - Art und Höhe des Sockelbereiches
 - Putz
 - Dachform und Dachneigung
 - Material und Farbe der Dachdeckung etc.
- (5) Bauliche Maßnahmen aller Art sind mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Ausgenommen sind hierbei Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten, die das äußere Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigen.

§ 5

Genehmigungsversagungsgründe

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

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

§ 6

Zuständigkeit, Verfahren

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

§ 7

Ausnahmen

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

§ 8
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden.

§ 9
Inkrafttreten

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

Markkleeberg, 12. November 1998

(Siegelabdruck)

Dr. Klose
Oberbürgermeister