

**Hinweise zur Beurteilung der  
Genehmigungsfähigkeit von baulichen  
Anlagen hinsichtlich der Erhaltungssatzung  
für die Stadt Markkleeberg**

**Ortskern Gautzsch**



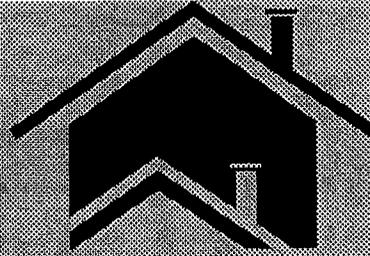
## Vorwort

Die vorangegangenen Bestandserhebungen, deren statistische Auswertung sowie die Ausarbeitung zur geschichtlichen Entwicklung bilden die Grundlage für diese Hinweise zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen hinsichtlich der Erhaltungssatzung „Ortskern Gautzsch“.

Unter Beachtung der historischen Entwicklung und der derzeitigen Gestaltung von Gautzsch werden Hinweise, aber auch konkrete Forderungen für zukünftige bauliche Maßnahmen aufgeführt, um das charakteristische Ortsbild weiterhin zu erhalten.

Leipzig, den 31.08.1998

# INHALTSVERZEICHNIS



	Seite
1. Präambel	1
2. Festlegung der Grenzen des Satzungsgebietes	2
2.1 Räumliche Abgrenzung	2
2.2 Sachliche Abgrenzung	2
3. Gestaltungsgrundsätze	3
4. Gebäude	4
4.1 Bauform	4
4.2 Gebäudeproportionen	4
5. Dächer	7
5.1 Dachlandschaft	7
5.2 Dachform	8
5.3 Dachaufbauten	8
5.4 Dachdeckung	11
6. Fassade	11
6.1 Gesamteindruck	11
6.2 Materialien und Farbgebung	11
6.3 Ausbildung des Sockelbereiches	13
6.4 Gestaltung der Fenster	14
6.5 Gestaltung der Eingangstüren	17
6.6 Sonstiges	19
7. Nebengebäude und -anlagen	21

8.	Außenanlagen	21
8.1	Hofgestaltung	21
8.2	Einfriedungen/Vorgärten	22
8.3	Werbeanlagen/Automaten	23
9.	Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistung und Gewerbe	24
10.	Historisch wertvolle Bauwerke	25
	Literaturverzeichnis	
	Anlage	

**STADT MARKKLEEBERG**  
**ORTSKERN GAUTZSCH**

**1. Präambel**

Die vorliegende Satzung bezieht sich auf das Gebiet Ortskern Gautzsch in Markkleeberg.

Dabei werden folgende Straßenzüge aufgenommen:

- August-Bebel-Straße einseitig im Bereich zwischen Mehringstraße und Robert-Blum-Straße
- Mehringstraße im Bereich zwischen August-Bebel-Straße und Lauersche Straße
- Auerbachs Hof
- Robert-Blum-Straße einseitig im Bereich zwischen August-Bebel-Straße und Lauersche Straße
- Lauersche Straße im Bereich zwischen Mehringstraße und Koburger Straße
- Pfarrgasse
- Borngasse
- Koburger Straße einseitig im Bereich zwischen Borngasse und Lauersche Straße

Dieser Teil Markkleeberts wird durch eine weitestgehende offene Bebauung charakterisiert.

Die Satzung dient dem Schutz und der zukünftigen Gestaltung des betrachteten Gebietes.

Das Anliegen hierbei bezieht sich auf die Bewahrung der Ursprünglichkeit und der Grundzüge dieses Bereiches.

Mit Hilfe einer umfangreichen und detaillierten Bestandsaufnahme sowie deren Auswertung wurde festgestellt, daß auf Grund unterschiedlicher Strukturen eine Abgrenzung in Teilgebiete notwendig wird.

Diese sind einerseits das integrierte Gebiet Ia, welches eine enge städtische Bebauung aufweist und das integrierte Gebiet Ib mit einer dörflichen Siedlungsstruktur und relativ kleinen Grundstücken, welche im Gegensatz zu den restlichen Flächen eine geschlossene Struktur aufweist.

Auf eine Erstellung von Teilsatzungen wurde verzichtet, um eine bessere Handhabung zu gewährleisten.

In der vorliegenden Satzung wird, wenn für die integrierten Gebiete Ia und Ib abweichende Bestimmungen zutreffen, sofort darauf verwiesen.

Eine Ausnahme dieser Satzung bildet der 4-Seitenhof in der Lauerschen Straße 15 (Fl.-St.-Nr.: 26).

Hierzu erfolgt eine gesonderte Behandlung unter Punkt 10. innerhalb dieser Hinweise.

**STADT MARKKLEEBERG  
ORTSKERN GAUTZSCH**

Die gesetzlichen Grundlagen bilden :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BG Bl. S.2141)
- Sächsische Bauordnung (Sächs BO vom 26.07.1994)
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Überwachung von Bauprodukten vom 11.03.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Stadt Markkleeberg, Beschluß Nr. 188 - 16/95 vom 08.11.1995

## 2. Festlegung der Grenzen des Satzungsgebietes

### *2.1 Räumliche Abgrenzung*

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan (Anlage), welcher Bestandteil der Satzung ist, durch eine — · — · — · — Linie gekennzeichnet.

Für die integrierten Gebiete wurden folgende Abgrenzungen gewählt:

integriertes Gebiet Ia: — — — — —

integriertes Gebiet Ib: —————

### *2.2 Sachliche Abgrenzung*

- a) Die Erhaltungssatzung gilt sowohl für genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen.  
Darin eingeschlossen sind gleichermaßen Sanierungsprojekte wie Neubauvorhaben.
- b) Für bauliche Anlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, ist die Erfüllung der Anforderungen dieser Satzung nicht zwingend erforderlich.
- c) Für Gebäude, die denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unterliegen, gelten zusätzlich die entsprechenden Regeln des Denkmalschutzes sowie die Hinweise unter Punkt 10.

### 3. Gestaltungsgrundsätze

- a) Bauliche Anlagen im Geltungsbereich der 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
- b) Jegliche bauliche Veränderungen haben historische Gesichtspunkte bzw. die Ursprünglichkeit des Baubestandes zu berücksichtigen.
- c) Bei Neubauten und Bauvorhaben wie Instandsetzungs-, Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind, bezugnehmend auf die unter a) angeführten Unterpunkte, Merkmale des Baubestandes zu übernehmen.
- d) 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.
- e) Bauliche Maßnahmen aller Art sind mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Ausgenommen sind hierbei Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten, die das äußere Erscheinungsbild der Fassade nicht beeinträchtigen.

#### 4. Gebäude

##### *4.1 Bauform*

Das Straßenbild wird bestimmt durch Wohnhäuser, welche individuell gestaltet sind. Als Bauform herrscht ein rechteckiger Grundriß vor. Die Gebäude sind einfache, aus wenigen Grundformen zusammengesetzte Baukörper, die i.d.R. weder Auskragungen noch Aushöhlungen aufweisen. Sie kommen in ihrer abgeschlossenen Bauform zum Ausdruck.

Der Dachraum wird für Wohnzwecke oder als Boden genutzt.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Die Baukörper sind i.d.R. aneinandergereihte Wohnhäuser, welche durch einen städtischen Charakter geprägt sind.  
Sie unterliegen bis auf ein Gebäude dem Denkmalschutz (Fl.-St.-Nr.: 70 c, Koburger Straße 76).

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ib:

- In diesem Gebiet herrscht eine generell engere Bebauung vor, welche einen dörflichen Charakter aufweist.  
Dieser Eindruck wird auch durch die hindurchführende Straße „Auerbachs Hof“ erweckt, welche relativ schmal ist und demzufolge auch als Einbahnstraße deklariert wurde.

##### *4.2 Gebäudeproportionen*

Die Form der Grundfläche, die Richtung des Firstes und die Höhe des Gebäudes bestimmen die Proportionen der Baukörper.

- a) Die Gebäude sind ein- bis dreigeschossig, mit einer Tendenz zur Ein- bis Zweigeschossigkeit.  
Wird ein Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen, so ist es durchaus möglich, dieses als Vollgeschoß auszubilden.  
Dabei muß beachtet werden, daß die Gebäudehöhe auf das Niveau der bestehenden Baukörper abzustimmen ist.
- b) Die Gebäudehöhe ist prinzipiell durch die Geschossigkeit begrenzt.  
Vorwiegend sind Firsthöhen von 6 m bis 11 m zulässig.
- c) Die Firstlinie verläuft parallel zur Straße, d.h. die Gebäude stehen traufseitig zur Straße.

**STADT MARKKLEEBERG  
ORTSKERN GAUTZSCH**

- d) Die Gebäudestruktur ist gekennzeichnet durch gegliederte, rechteckige Grundrisse.
- e) Die Struktur und Baugestalt der historischen Bebauung ist zu bewahren.
- f) Jeder Baukörper muß sich in seinen Maßen und Proportionen in die vorhandene Bausubstanz einfügen.
- g) Neu- oder Umbauten sollten sich an der vorhandenen Bauflucht orientieren.
- h) Gebäude, die architektonisch eine Einheit bilden, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportion aufeinander abzustimmen.



**Nicht gestattete Dachform**

- i) Asymmetrische oder versetzte Satteldächer sind nicht gestattet.

## STADT MARKKLEEBERG ORTSKERN GAUTZSCH



**Typische Bauform im Satzungsgebiet**

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig, mit einer Tendenz zur Dreigeschossigkeit.
- Die Firsthöhe liegt bei 10 m bis 14 m.
- Bei Neubauten oder Veränderungen baulicher Anlagen ist nur die Firstrichtung parallel zur Straße zulässig, da eine giebelseitige Orientierung zur Straße zu stark aus dem Rahmen der umgebenden Bebauung fallen würde.



**Typische Bauform im integrierten Gebiet Ia**

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ib:

- Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig.
- Die Firsthöhe liegt bei 5 m bis 9 m.



Typische Bauform im integrierten Gebiet Ib

## 5. Dächer

### *5.1 Dachlandschaft*

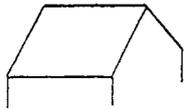
Das Spezifische der Dachlandschaft ist grundsätzlich zu erhalten.

Form, Neigung und Material der Dächer müssen sich in das bestehende Ortsbild einpassen.

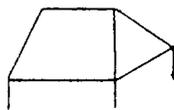
Die Dachlandschaft im Satzungsgebiet wird hauptsächlich von ruhigen Dachflächen geprägt.

## 5.2 Dachformen

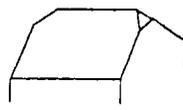
- a) Werden Gebäude erneuert oder geändert, ist die allgemeine Dachform, Firstrichtung und Dachneigung beizubehalten.
- b) Zur Erhaltung der Dachlandschaft müssen bei den Hauptgebäuden Steildächer, bevorzugt in Form des Satteldaches, ausgeführt werden.  
Aber auch andere Formen, wie Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach sind vorzufinden.  
Ausgeschlossen sind Flach- und Pultdach.  
Eingeschossige Gebäude sind im allgemeinen mit einem Satteldach auszubilden.



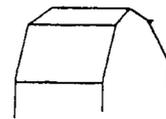
Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Mansarddach

### Steildachformen

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

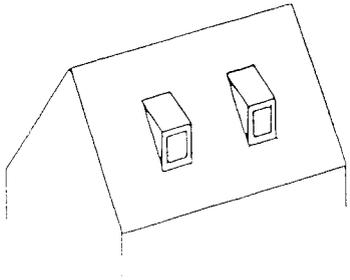
- Vorzugsweise sind Krüppelwalm- und Mansarddächer auszubilden.
- c) Die Dachneigung ist i.d.R. größer als  $45^\circ$ , eine Neigung zwischen  $38^\circ$  und  $45^\circ$  ist auch möglich.
- d) Pro Gebäude sind einheitliche Dachneigungen vorzusehen.
- e) I.d.R. liegt das Dach auf einem Vollgeschoß auf.  
Bei Neu- oder Um- und Ausbauten ist das Vorsehen eines Drempels bis zu einer Höhe von ca. 1,00 m möglich.
- f) Bei der Wahl der Größe des Dachüberstandes muß sich an dem Bestand orientiert werden.  
Zu wählen ist ein Dachüberstand von ca. 30 cm.

## 5.3 Dachaufbauten

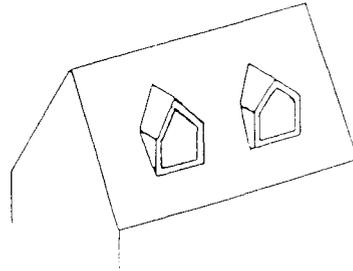
- a) Zur Belichtung des Dachraumes sollten überwiegend Gaupen zur Anwendung kommen.

STADT MARKKLEEBERG  
ORTSKERN GAUTZSCH

- b) Die Anzahl und Größe der Dachaufbauten ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind stehende Gaupen zu bevorzugen; sie sind i.d.R. als Einzelgaupen in Form von Schlepp- und Satteldachgaupen auszuführen. Auf Dachaufbauten in Form von Fledermausgaupen sollte verzichtet werden.



Schleppgaube



Satteldachgaube



schlechtes Beispiel

STADT MARKKLEEBERG  
ORTSKERN GAUTZSCH

- c) Dachaufbauten sind in der gleichen Art wie das Hauptdach einzudecken.



ein weiteres Beispiel

- d) Je Gebäudeseite ist nur eine Giebelwand zulässig.
- e) Dachflächenfenster auf der zum öffentlichen Verkehrsraum hin liegenden Seite sind auszusparen.
- f) Solaranlagen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin zulässig, wenn sie bei ihrer Montage dem Dachdeckungscharakter angepasst sind.
- g) Dacheinschnitte, wie z.B. Dachterrassen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Abweichend davon gilt in den integrierten Gebieten Ia und Ib:

- Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
- h) Schornsteinverkleidungen sind unzulässig.

#### ***5.4 Dachdeckung***

- a) Als Deckungsmaterial sind i.d.R. aus Ton gebrannte Dachziegel, vorzugsweise Biberschwanzdeckung, zu verwenden.
- b) Wellplatten, Blech- und Kunststoffeindeckungen sind unzulässig.
- c) Bei Dächern mit Ziegeldeckung sind rote Dachziegel zu verwenden.
- d) Pro Gebäude sind einheitliche Dachdeckungen vorzusehen.

### **6. Fassade**

#### ***6.1 Gesamteindruck***

- a) Das Ortsbild wird durch das Gesicht des Hauses -die Fassade- maßgeblich geprägt.  
Sie muß sich in ihrer architektonischen Gestaltung, dem Anteil der Öffnungen sowie der Farbgebung an die vorhandene Bebauung anpassen.
- b) Der Charakter der Außenwandflächen wird vorwiegend durch den Einsatz der Baumaterialien wie Klinker oder Putz bestimmt.
- c) Die bestehenden Proportionen und die Gliederung der Fassadenfläche sind zu übernehmen.  
Die Fassade wird als Lochfassade mit überwiegender Wandanteil gegliedert.
- d) Vor- und Rücksprünge im Fassadenbereich sind zulässig.
- e) Es ist auf eine begrenzte Anzahl unterschiedlicher Materialien zu achten.
- f) Bei Neubauten ist eine symmetrische Anordnung der Wandöffnungen anzustreben.

#### ***6.2 Materialien und Farbgebung***

- a) Die Außenwände werden in der Regel mit Putzmörtel im Glatt-, Kratz- oder Rauhputzverfahren verputzt.  
Sie können mit einem Anstrich versehen werden.

## STADT MARKKLEEBERG ORTSKERN GAUTZSCH

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Die Fassadenoberfläche muß der typisch vorkommenden Oberflächenstruktur der hiesigen städtischen Bebauung entsprechen.
- b) Verkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Materialien wie Bleche, Kunststoffe, Glas oder Keramik sind unzulässig.
- c) Wandflächen aus Klinkersichtmauerwerk sind als solche zu belassen, wenn das Gebäude in seinem Erscheinungsbild dafür konzipiert wurde; darauf ist besonders im integrierten Gebiet Ia zu achten.



**Klinkerfassade beibehalten**

Verputzte Klinkerfassaden sollten, sofern dies nach den anerkannten Regeln der Bautechnik möglich ist, wieder freigelegt werden.

- d) Anstriche sind mit Kalk- und Mineralfarben auszuführen. Dabei sind ortsübliche hell gedeckte Farben zu verwenden. Die Verwendung von eingefärbten Putzen ist zulässig.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Es ist eine Tendenz zu gelblichen und rötlichen Anstrichen anzustreben.
- e) Fenster- und Türgewände können farblich oder in der Struktur von der übrigen Fassadenfläche abgesetzt werden. Andere farbliche Abweichungen innerhalb der Fassadenfläche sind zu vermeiden.



Farbgebung zu auffällig

### 6.3 *Ausbildung des Sockelbereiches*

- a) Grundsätzlich ist eine Sockelzone, welche sich in der Gesamtwirkung von der übrigen Fassadenfläche abhebt bzw. einen Kontrast zu dieser bildet, vorzusehen. Der Farbton des Sockels darf nicht heller als der der restlichen Fassade sein.

- b) Vorhandene Sockel aus Naturstein- oder Klinkersichtmauerwerk bzw. der Kombination beider Baustoffe sind zu erhalten.  
Bei Sanierungsmaßnahmen ist das originale bzw. gestalterisch gleichwertige Material einzusetzen.
- c) Die Wahl der Sockelhöhe wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung getroffen.  
Die Mindesthöhe liegt bei ca. 30 cm, wobei eine obere Grenze über ca. 60 cm zu vermeiden ist.

#### *6.4 Gestaltung der Fenster*

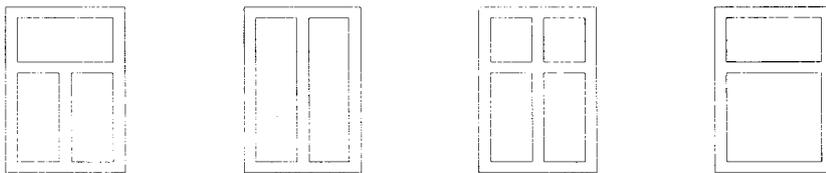
- a) Bei allen Baumaßnahmen, wie Um - und Neubauten, müssen die Fenster und deren Gewände in Größe, Gestalt und Material dem Gebäude und seiner Umgebung angepaßt werden.  
Die Gestaltung der Fenster darf den ortstypischen Gesamteindruck nicht einschränken bzw. von diesem nicht wesentlich abweichen.
- b) Bei der Wahl der Fenster muß sich an dem Bestand orientiert werden.
- c) Es ist ein aufrecht stehendes Rechteckformat zu wählen.  
Eine quadratische Form ist aber auch zulässig (z.B. Gaupenfenster).
- d) Bei Gebäudesanierungen oder Umbauten muß die Originalform der Fenster erhalten bleiben.
- e) Die Fensterflächen sind nach Möglichkeit horizontal und / oder vertikal zu unterteilen.  
Aufgeklebte Scheinsprossen zur optischen Unterteilung sind zulässig.  
Eine symmetrische Gliederung der Glasflächen durch mindestens ein vertikales Element ist anzustreben.

STADT MARKKLEEBERG  
ORTSKERN GAUTZSCH



gute Fensterunterteilung

- f) Bei der Wahl der Fensterflächenunterteilung sind folgende Varianten zu nutzen:



Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Folgende Formen sind nur zulässig:



- g) Bogenförmige Sturzausbildungen sollten vermieden werden.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Bogenförmige Sturzausbildungen sind erlaubt.

- h) Die Öffnungen der Erd- und Obergeschoßzone sind auf vertikalen und horizontalen Achsen anzuordnen, um eine symmetrische Gliederung der Fassade zu erreichen.  
Dabei müssen die äußeren Fenster einen deutlichen, der ortstypischen Bebauung angepaßten Abstand zum Fassadenrand aufweisen.
- i) Die Anordnung der Fensterflächen muß zu einer gut proportionierten Fassade führen.
- j) Lichtbänder und Fensteröffnungen übereck sind unzulässig.
- k) Vorzugsweise sind mit einem Anstrich versehene Holzfenster einzubauen. Kunststofffenster sind prinzipiell zulässig.  
Der Einbau von Fensterkonstruktionen aus Metall oder metallisierender Oberfläche ist unzulässig.
- l) Je Gebäudeseite sind Fenster möglichst gleichen Formats und gleicher Ausführung anzuordnen. Dabei dürfen die oben liegenden Fenster niemals größer sein als die darunter liegenden.  
Dabei ist besonderer Wert auf die identische Gliederung der Fensterflächen zu legen.



**ungünstig: unterschiedliche Fensterformate**



ungünstig: unterschiedliche Fensterflächengliederung

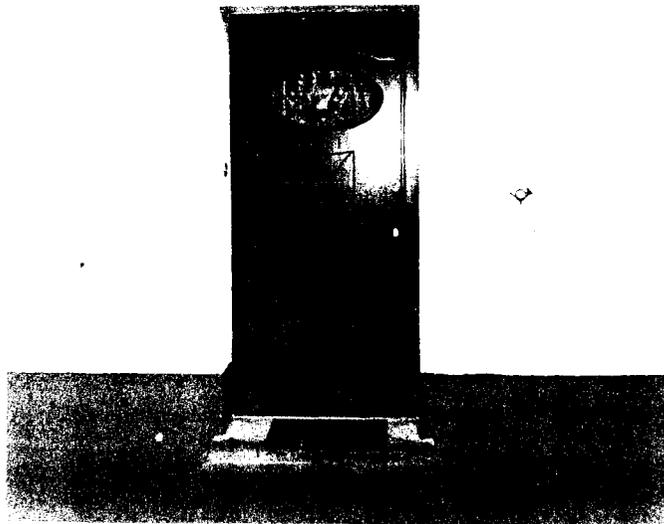
- m) Das Schließen von Fensteröffnungen auf der der Straßenseite zugewandten Gebäudefläche durch Mauerwerk o.ä. ist zu vermeiden. Die ursprüngliche Proportionierung der Fassade muß in jedem Fall gewahrt werden.
- n) Jede Straßenfassade muß mit Fensteröffnungen versehen werden.
- o) Der Einbau von Schaufenstern ist nur bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß erlaubt. Material und Konstruktion sollten dabei in die Fassadengestaltung integriert werden.

#### **6.5 Gestaltung der Eingangstüren**

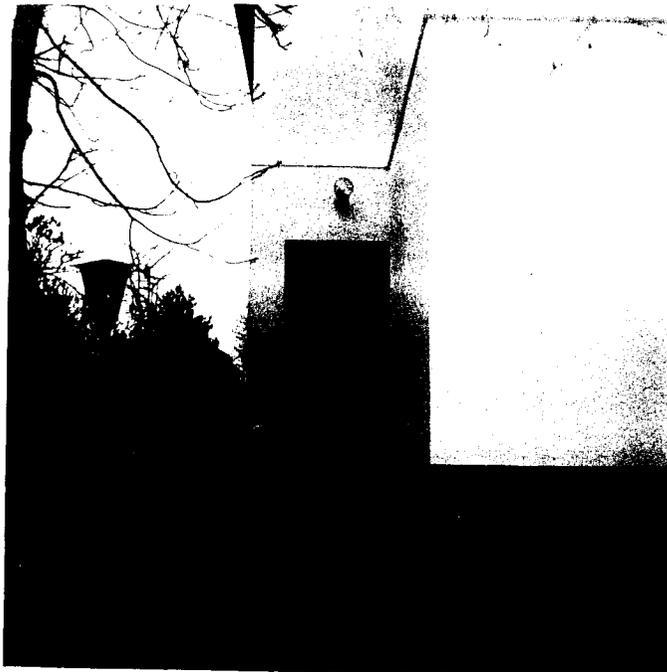
- a) Die Erschließung der Gebäude kann gleichermaßen straßenseitig wie hofseitig erfolgen, mit einer Tendenz zur Hofseitigkeit. Bei der straßenseitigen Erschließung ist der Eingangsbereich entweder an der Gebäudelängsseite oder giebelseitig anzuordnen.

**STADT MARKKLEEBERG  
ORTSKERN GAUTZSCH**

- b) Der Eingangsbereich muß in Größe, Gestaltung und Material dem Gebäude selbst und der Umgebung angepaßt werden.  
Bei der straßenseitigen Erschließung müssen sich Türformat und Türanordnung in die übrige Fassade harmonisch einfügen.



schlechtes Beispiel



gutes Beispiel

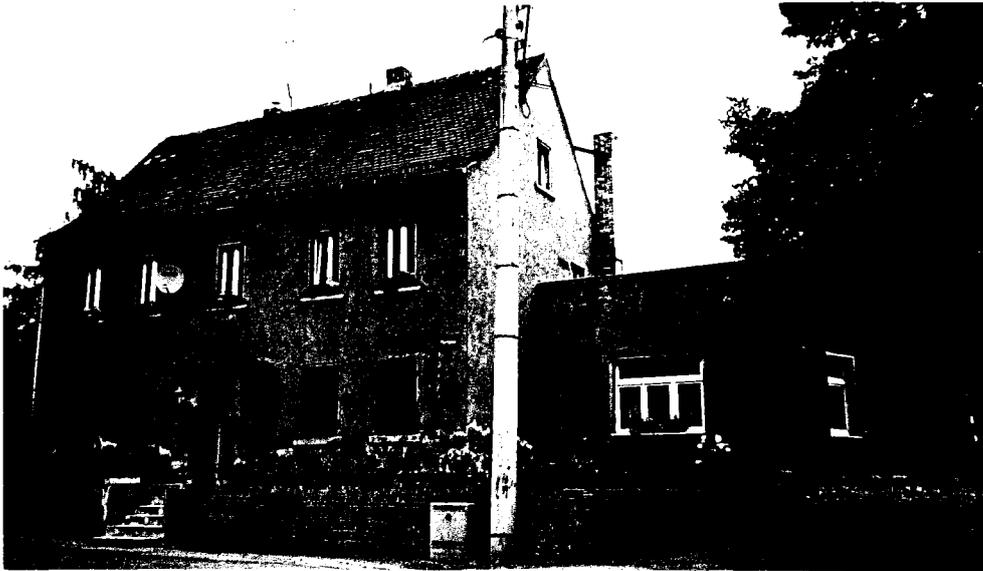
- c) Nach Möglichkeit haben Hauseingangstüren aus Holz Verwendung zu finden.  
Türen aus Metall sind unzulässig.  
Vorzugsweise sind die Originaltüren beizubehalten.



Originaltür beibehalten

### 6.6 Sonstiges

- a) Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen und Leitungsführungen an der zum öffentlichen Verkehrsraum gerichteten Fassaden - bzw. Dachfläche ist unzulässig.



**Störender Eindruck einer Satellitenempfangsanlage an der Gebäudefassade**

- b) Die Anordnung von Windfängen, Balkonen o.ä. an der zur Straße gewandten Gebäudeseite ist zu vermeiden.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Die Anordnung ist generell untersagt.

- c) Sonnenschutzanlagen, welche unmittelbar auf der Oberfläche der Fassade befestigt werden (wie z. B. Markisen), sind auszuschließen.  
Rolläden sollten nicht auf der Fassade angebracht werden, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum einzusehen sind.



**nicht empfehlenswert**

Vorgeschlagen werden integrierte Rolladenkästen in oder unter den Fensterstürzen.

Fensterläden sind nicht typisch.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Fensterläden sowie Rolläden an der zur Straße gewandten Gebäudeseite sind zu vermeiden.

- d) Vordächer über dem Eingangsbereich sind zulässig, dürfen aber den Gesamteindruck bzw. das Ortsbild nicht stören.

### 7. Nebengebäude und -anlagen

- a) Nebengebäude und -anlagen, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, können individuell gestaltet werden.  
Ein Bezug zum Hauptgebäude - hinsichtlich der Gestaltung - hat dennoch zu bestehen.
- b) Sind An- und Nebenbauten von der Straße aus sichtbar, ist eine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude herzustellen.  
Ihre Anzahl ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- c) Die Größe der Gebäude muß diese auch als Nebengebäude erkenntlich machen.
- d) An- und Nebenbauten sind bezüglich Maßstab, Proportionen, Dachform, Materialien und Fassadengestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- e) Auffällige Nebengebäude sollten im Interesse einer geordneten Grundstücksregelung abgerissen werden.

### 8. Außenanlagen

#### *8.1 Hofgestaltung*

- a) Die Versiegelung der nicht bebauten Grundstücksflächen durch Beton, Asphaltbeton o.ä. ist so gering wie möglich zu halten.

- b) Um ein Versickern des anfallenden Oberflächenwassers nicht zu behindern, sollte der größte Teil der Hoffläche -sofern sie nicht begrünt oder bepflanzt ist- durch Kies, Rasengitter und Ökosteine ausgebildet sein. Originalbeläge sind nach Möglichkeit zu bewahren bzw. wieder herzurichten.
- c) Bestehende Bäume und Grünflächen sind zu erhalten.

## 8.2 Einfriedungen und Vorgärten

- a) Im Satzungsgebiet erfolgt i.d.R. keine Abgrenzung der Grundstücke vom öffentlichen Raum und wenn ja, weitestgehend mittels Holzzäunen.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ib:

- Es erfolgt eine Abgrenzung vom öffentlichen Verkehrsraum in traditioneller Weise vorwiegend als einfacher Lattenzaun.



typischer Holzzaun

- b) Einfriedungen aus Betonformsteinen sind untersagt. Untypisch sind auch Hecken als Begrenzung.
- c) Zum Teil besitzen die Einfriedungen noch Hof Tore und -türen, die in Holz oder Metall ausgeführt sind. Abzulehnen sind Tore aus Trapez- und Wellprofilen.

## STADT MARKKLEEBERG ORTSKERN GAUTZSCH

- d) Die farbliche Gestaltung der Einfriedungen sowie deren Tore und Türen müssen sich in die umliegende Bebauung anpassen.  
Grelle Farben sind nicht zulässig.  
Pro Grundstück ist nur eine akzentgebende Farbe zu verwenden
- e) Vorhandene Vorgärten mit oder ohne Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu belassen.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ib:

- Bei Neubebauung sollte darauf geachtet werden, Vorgärten zur Straßenseite anzulegen.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

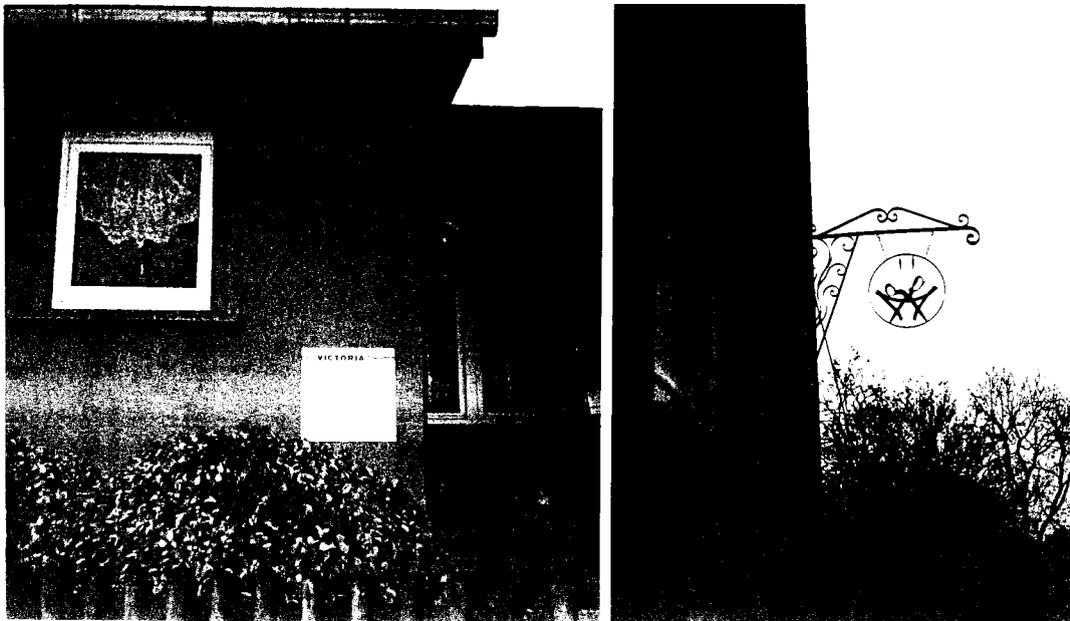
- Vorgärten sind nicht zulässig.

### 8.3 Werbeanlagen / Automaten

- a) Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß sie nicht den Gesamteindruck der Fassade oder das Stadtbild beeinträchtigen.
- b) Ist das Anbringen von Werbeanlagen erforderlich, so sind diese schlicht zu halten.



empfehlenswerte Lösung



#### empfehlenswerte Lösungen

- c) großflächige Werbung vor, an und auf Gebäuden. Werbung in grellen reflektierenden Farben und mit wechselndem und beweglichem Licht ist auszuschließen.
- d) Sind mehrere Werbeanlagen an einem Grundstück notwendig, müssen sie zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefaßt werden.

#### 9. Einrichtungen für Versorgung, Dienstleistung und Gewerbe

- a) Der Flächennutzungsplan wurde am 11. Februar 1998 genehmigt und sieht nördlich der Lauerschen Straße eine gemischte Baufläche vor. Südlich der Lauerschen Straße ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen.
- b) Nichtstörendes Gewerbe ist entsprechend der BauNVO zulässig. Möglichkeiten bestehen in der Eingliederung von Praxen, Kanzleien, Büros o.ä.

- c) Der typische Charakter einer Wohnanlage muß in jedem Falle gewahrt werden.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ia:

- Es besteht die Möglichkeit zur Unterbringung von Geschäften jeglicher Art, da die Erdgeschoßzonen der Gebäude meist über relativ große Fenster verfügen.

Abweichend davon gilt im integrierten Gebiet Ib:

- Auf Gewerbe im Dienstleistungsbereich ist nach Möglichkeit zu verzichten.

#### **10. Historisch wertvolle Bauwerke**

- a) Bauwerke sowie Baudetails und Schmuckelemente, mit künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen.
- b) Veränderungen an Bauwerken, welche unter Denkmalschutz stehen, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
- c) Genehmigungsfreie Abbruchmaßnahmen bedürfen generell einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung.
- d) Der 4-Seiten-Hof ist in seiner Ursprünglichkeit zu erhalten.

## Literaturverzeichnis

- Keppel, H. :  
Dorfentwicklung in der Praxis (Beiträge zur Stadtteilplanung Rottenburg am Neckar),  
Stadt Rottenburg am Neckar, Stadtplanungsamt, 1986
  
- Trieb, M. und Mitarbeiter :  
Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes - Denkmalpflege, Ortsbildplanung und Baurecht,  
Stuttgart, Kohlhammer - Verlag, 1988
  
- Baugesetzbuch (BauGB),  
München, Verlag C.H.Beck, 28. Auflage 1998
  
- Taubenheim, P.:  
Geschichte der Stadt Markkleeberg,  
unveröffentlicht, Markkleeberg, Frühjahr 1996
  
- Landratsamt Leipziger Land:  
Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen,  
Kreis: Leipziger Land,  
Ort: Markkleeberg  
Stand: 05.12.1994
  
- Landesamt für Denkmalpflege Sachsen:  
Anwendungshinweise zur Aufstellung einer Denkmalschutzgebietsatzung  
nach § 21 Sächsisches Denkmalschutzgesetz
  
- Architektur- und Bauplanungsbüro Prof. Dr.-Ing. habil. Lipinski:  
Arbeitsmittel,  
unveröffentlicht, Leipzig, 1995
  
- Stadt Markkleeberg:  
Beschluß Nr. 188 - 16/95 vom 08.11.1995,  
Aufstellung einer Erhaltungssatzung „Ortskern Gautzsch“