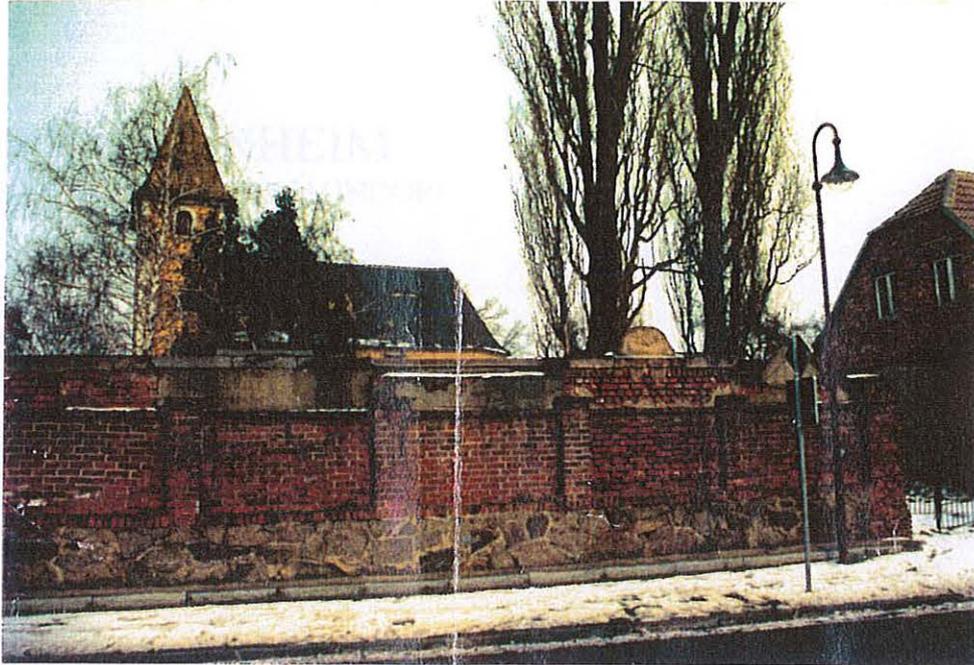


FRANKENHEIM



GESTALTUNGSSATZUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
NACH § 83 ABS.1 UND 2 DER SÄCHS. BAUORDNUNG



OT LINDENNAUNDORF

GEMEINDE

FRANKENHEIM
mit Ortsteil LINDENNAUNDORF

GESTALTUNGSSATZUNG

Aufstellungsbeschluß
des Gemeinderates Nr.: 21/94 vom 03.03.1994

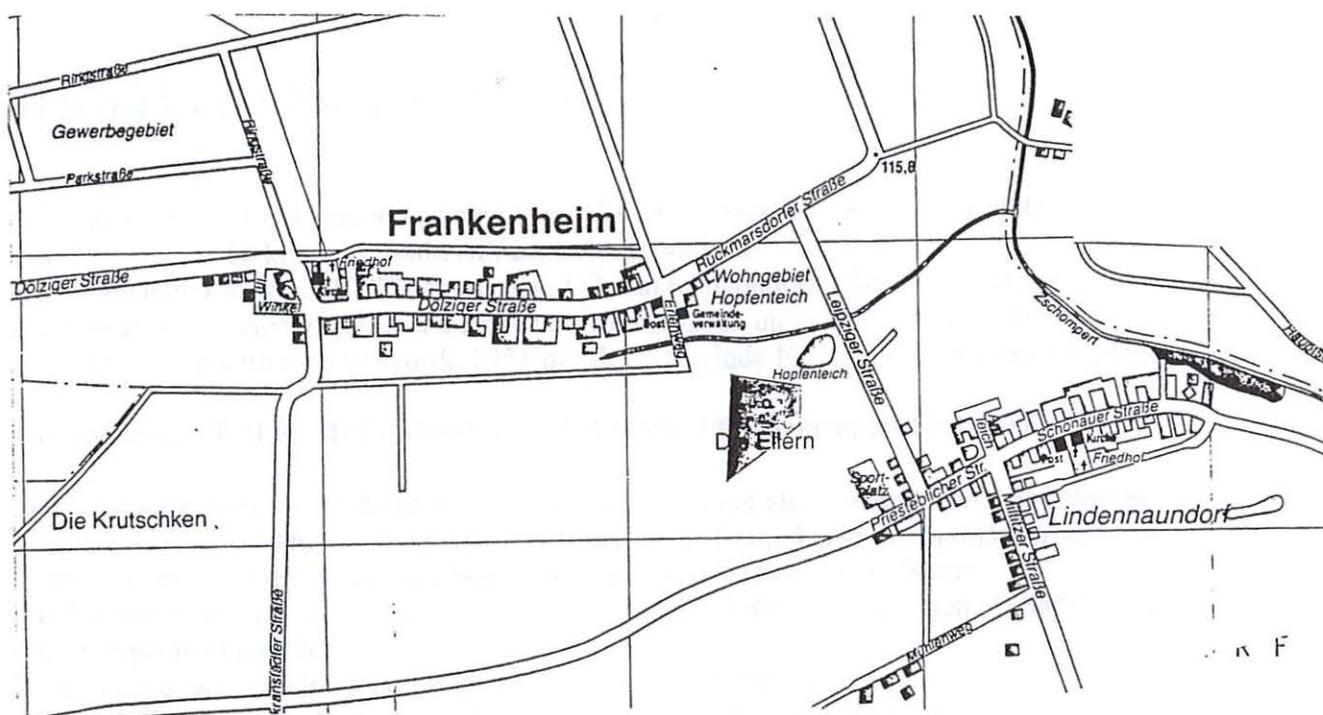
Satzungsbeschluß Nr.: 70/94 vom 27.10.1994

Bearbeitung: Erwin Schrödl
Architekt

15.08.1994

Inhalt

Deckblatt	
Vorwort	2
Historische Entwicklung	3-4
Begründung zur Gestaltungssatzung	5-7
GESTALTUNGSSATZUNG	8-10
- Grundsätze zur Erhaltung baulicher Anlagen und historischer Bauteile	
- Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen	
§1 <u>Geltungsbereich</u> mit Anlage Lageplan	11
§2 <u>Städtebauliche Gestaltungsmerkmale</u>	12-17
2.1. Grundstücksstruktur	
2.2. Stellung der Gebäude	
2.3. Dichte und Höhe der Bebauung	
2.4. Dachlandschaft	
2.5. Straßen, Gassen und Plätze	
2.6. Gärten und Höfe	
§3 <u>Gebäudemerkmale</u>	18-31
3.1. Bauweise, Baustoffe	
3.2. Baukörpergestaltung	
3.3. Fassadengestaltung	
3.4. Farbgestaltung	
3.5. Wandöffnungen	
3.6. Dachdeckung und Dachaufbauten	
3.7. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten	
§4 <u>Unbebaute Flächen und Einfriedungen</u>	32-34
4.1. Baulücken	
4.2. Flächen in den Hinterhofbereichen	
4.3. Einfriedungen	
4.4. Befestigte Flächen	
§5 <u>Schlußbestimmungen</u>	35-36
5.1. Gesetzliche Grundlagen	
5.2. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	
5.3. Bebauungspläne	
5.4. Ordnungswidrigkeiten	
5.5. Anzeigepflicht	
5.6. Inkrafttreten	



Vorwort

Die GESTALTUNGSSATZUNG von FRANKENHEIM mit dem OT LINDENNAUDORF dient dem Ziel, die historischen Ortskerne als kulturhistorisch bedeutendes Erbe

- zu erhalten
- zu pflegen
- und nur unter Wahrung maßstäblicher und ortstypischer Merkmale zu erneuern bzw. zu erweitern.

Die Entwicklung der Gemeinde Frankenheim auf der Grundlage einer Rahmenplanung zur Flächennutzung bezog in den Jahren nach 1990 eine wirtschaftliche Entwicklung für ca. 1000 Arbeitsplätze im nördlichen Bereich von Frankenheim ein.

Neue Wohngebiete entstehen sowohl in Frankenheim, als auch im OT Lindennaudorf.

Mit dieser städtebaulichen Weiterentwicklung unter Beachtung einer hohen Umweltverträglichkeit wurden gleichermaßen neue Erschließungsanlagen der historischen Dorfanlagen einbezogen.

Weitere Baumaßnahmen sind unter Beachtung einer homogenen Flächenentwicklung und Berücksichtigung ortstypischer städtebaulicher Strukturen, sowie baulicher und landschaftstypischer Merkmale, die das Gebiet in Frankenheim und dem OT Lindennaudorf prägen, vorzunehmen.

Für bauliche Anlagen, Instandhaltungen und Instandsetzungen sind die in der Gestaltungssatzung zugrunde gelegten Geltungsbereiche - Zone 1 und Zone 2 mit den für sie geltenden Gestaltungs-Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Historische Entwicklung

Frankenheim und Lindennaundorf sind kleine Straßendörfer im westlichen Teil des Landkreises, ca. 10 km vom Stadtzentrum Leipzig entfernt.

Die Gemeinde FRANKENHEIM mit dem OT Lindennaundorf zählt zu den kleinsten Orten des Landkreises Leipzig mit einer Fläche von ca. 4,6 qkm und ca. 430 Einwohner.

Der Ortsteil Lindennaundorf wurde 1951 mit der Gemeinde Frankenheim zusammengelegt.

Urkundlich erwähnt wurde Frankenheim i.J. 1285 und Lindennaundorf i.J. 1050.

Die Ortsentwicklungen erfolgten in ost-westlicher Richtung als Straßendörfer, die beidseitig bebaut sind. Ortsstrukturen sind heute noch erkennbar. Bemerkenswert sind Bauernhöfe in Reinerhaltung als hufeisenförmige Hofanlagen mit dahinterliegenden Gärten.

Die Bebauung erfolgte vorwiegend 1 bis 2 geschossig mit Steildachlösungen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern.

Weit sichtbar und dominierend die Kirchen in beiden Ortslagen.

In Frankenheim wurde die Kirche am südwestlichen Ortsausgang mit breitem Westturm um 1200 ursprünglich aus Sandsteinblöcken erbaut, später 1737-38 und 1906 erneuert, verputzt und mit gelben Anstrich versehen.

In Lindennaundorf steht die Kirche mit feingeschwungenen Turmhelm inmitten der Ortslage. Südwestlich von Lindennaundorf an der Miltitzer Straße dominiert eine z. T. stark verwitterte hölzerne Bockwindmühle.

Ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägt, vollzieht sich immer mehr ein Strukturwandel.

Ein Gewerbegebiet nördlich von Frankenheim, geplante Wohngebiete nördlich vom "Hopfenteich" und südlich der "Ellern", geplante Sport- und Freizeitanlagen, landschaftplanerische Maßnahmen basieren auf den von der Gemeinde erarbeiteten Rahmenplan zur Flächennutzung.

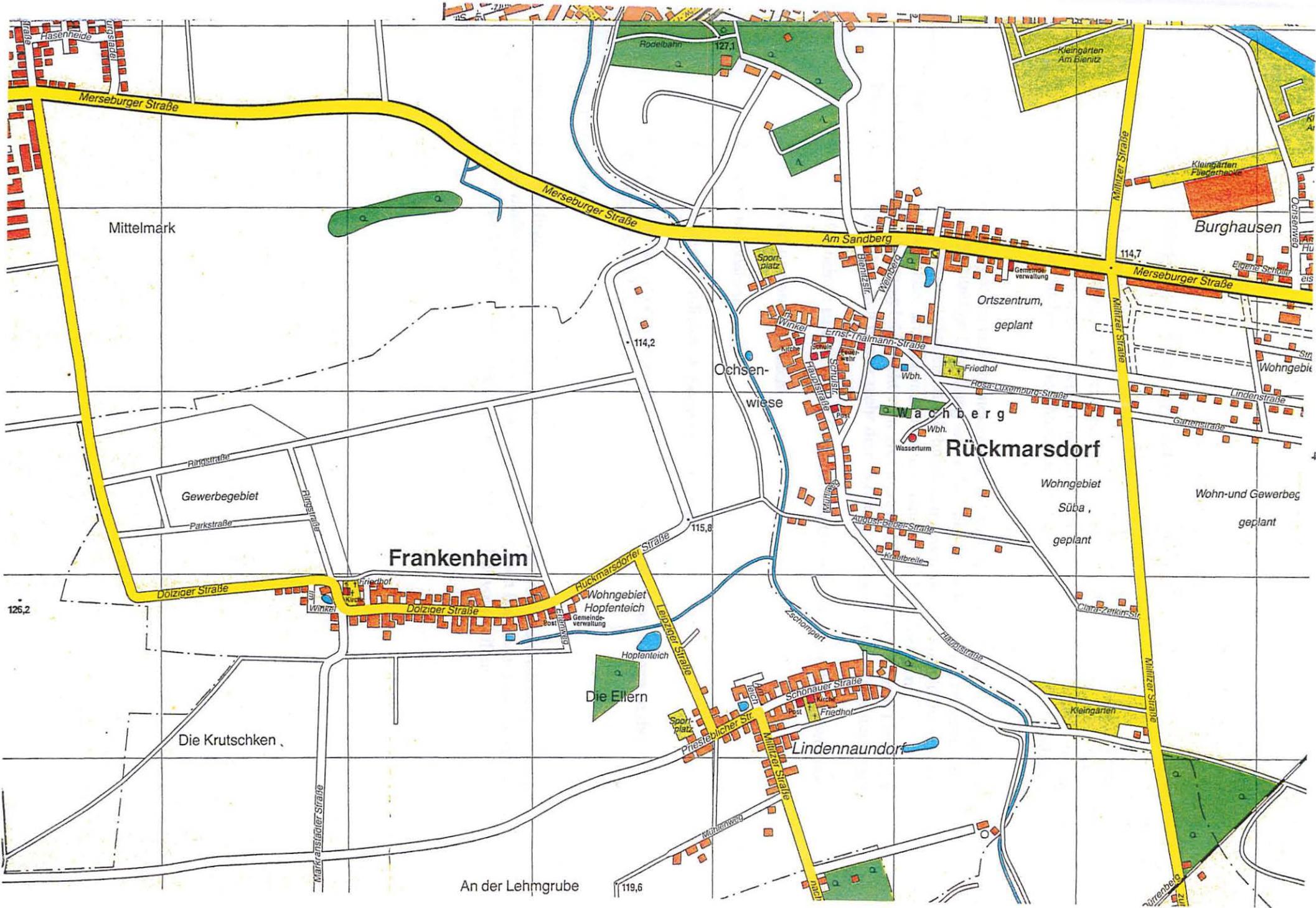
Landschaftsbezogene Elemente wie die Zschampertaue östlich der Dorfanlagen sind Ausgangspunkt bestimmter ökologischer Grünverbindungen.

Verkehrlich ist Frankenheim an die Bundesverkehrsstraße 181 angebunden mit einer günstigen Verbindung zur Autobahn A 9, sowie dem Flughafen Leipzig-Halle.

Die historischen Dorfstrukturen bilden losgelöst voneinander eigene Bereiche.

Den verbindenden Bereichen - Straße zwischen Frankenheim und dem OT Lindennaundorf kommt städtebaulich eine besondere Beachtung zu .

Ebenso ist den Nahtstellen zwischen den neuen Baugebieten und den historischen Ortsteilen hinsichtlich städtebaulicher als auch baulicher Gestaltungsmerkmale besondere Beachtung zu schenken.



Begründung zur Gestaltungssatzung

Die Gemeinden Frankenheim und der OT Lindennaundorf werden sich hinsichtlich ihrer baulichen Weiterentwicklung im historischen Dorfkern und unabhängig von der auf der Grundlage der Flächennutzungskonzeption weiteren Entwicklung einer Sanierung vorhandener baulicher Anlagen, aber auch unter Beachtung neuer Wirtschaftsstrukturen Werbeanlagen zuwenden.

In der Vielfalt der technischen und architektonischen Möglichkeiten soll die Gestaltungssatzung eine Grundlage für die künftige Gestaltung und Erhaltung der historischen Ortskerne sein. Die historischen Dorfkerne stellen ein in Jahrhunderten gewachsenes Dorfbild dar und sind geprägt von städtebaulichen, architektonischen und handwerklichen Faktoren. Das historische Erscheinungsbild reicht vom großmaßstäblichen bis zum kleinen Detail. Die Funktionsnutzung wendet sich immer mehr dem Wohnen und bestimmten Dienstleistungen zu.

Das Anliegen der Gemeinde ist es, mit der Gestaltungssatzung Eigentümer und Bewohner bei

1. der Sanierung von Gebäuden
2. Neubaumaßnahmen
3. der Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume
4. dem Bemühen um gestalterische Verbesserungen und Anpassungen an das Erscheinungsbild des Ortes

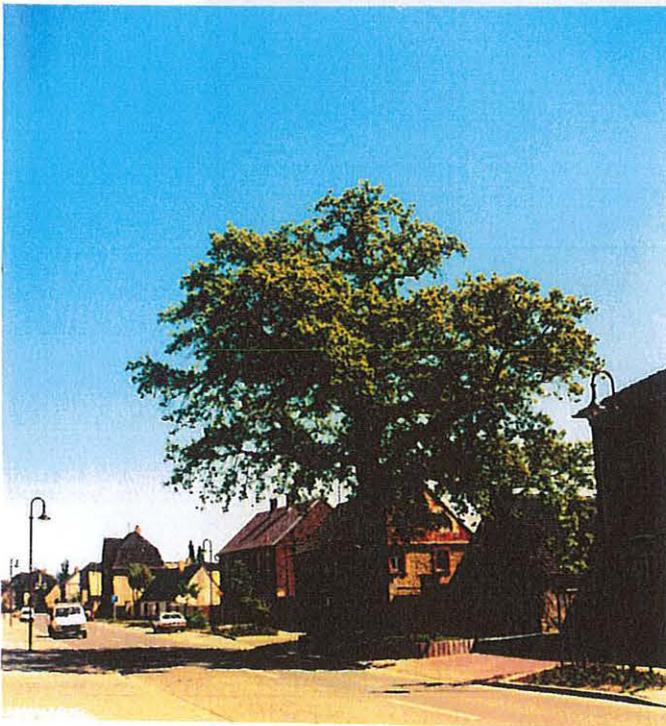
zu unterstützen.

Bereits errichtete Ergänzungs- bzw. Neubauten rechtfertigen sowohl materialeitig, als auch farbmäßig und maßstäblich auf Grund ihrer positiven, aber auch negativen Erscheinungen eine GESTALTUNGSSATZUNG mit entsprechenden örtlichen Bauvorschriften.

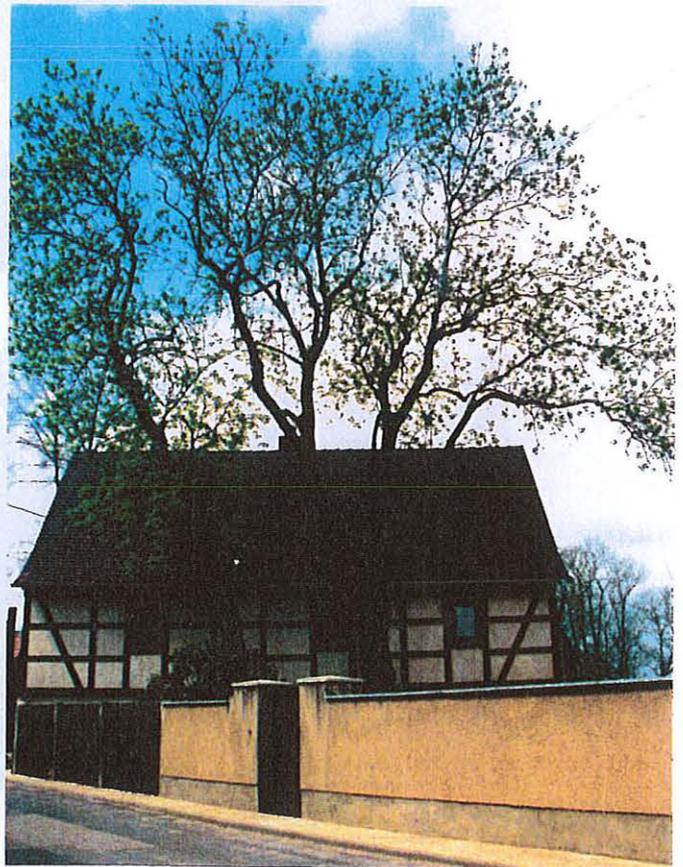
Bei fast allen baulichen Aktivitäten und Veränderungen im historischen Bereich der Gemeinde Frankenheim mit dem Ortsteil Lindennaundorf ist eine Abstimmung mit anderen Objekten sowie die Rücksichtnahme auf die vorhandene historisch gewachsene Struktur und Bausubstanz erforderlich.

- Auch vermeintliche Kleinigkeiten haben oftmals große Wirkung.
- Die Unverwechselbarkeit im positiven Sinne soll das Ortsbild prägen.
- Neues muß sich einfügen.

Der harmonische und zugleich lebendige Gesamteindruck des Ortes ergibt sich aus vielfältigen und formalen Bezugnahmen von Bauteilen und Baukörpern und ihrem Verhältnis zum Ganzen.



Hauptstraße in Frankenheim



Einzelhaus am Ortsausgang von
Lindennaundorf

Traditionelle "Bauernhöfe" sind in den Gemeinden vorhanden und zu beachten.

In den rückwärtigen Bereichen hinter den Hofanlagen sind Gartenanlagen, die weitestgehend von Bebauung freigehalten werden müssen.



Gestaltungssatzung

Entsprechend § 83 Abs. 1 und 2 der SächsBauO wird nachstehend die Örtliche Bauverordnung

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Automaten
 über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Automaten
 über Baumaßnahmen

in den Geltungsbereichen der historischen Ortskerne von Frankenheim und Lindennaundorf festgesetzt.

Grundsätze für die Erhaltung baulicher Anlagen und historische Bauteile

Die gewachsene Gestalt der Orte in ihrer unverwechselbaren Eigenart zu erhalten und zu schützen, zu verbessern und weiterzuentwickeln ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung und wichtiges Ziel bei der baulichen Veränderung der im Geltungsbereich liegenden Ortsteile.

- > Das historische Baugesfüge mit seinen Maßstabsregeln und Gestaltungsmerkmalen ist bei allen Maßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen.
- > Notwendige Veränderungen müssen sich am Bestand orientieren und in die umgebende Bausubstanz und Anlagen einfügen.
- > Notwendige Sonderlösungen dürfen nicht das historische Ortsgefüge beeinträchtigen.
- > Neues Bauen mit Elementen zeitgenössischer Architektur und Gestaltungsmerkmalen sind nur im Kontext der Umgebung und Maßstäblichkeit möglich.
- > Vorhandene Gestaltungsmängel sind nur im Zuge baulicher Maßnahmen im Sinne dieser Satzung zu beseitigen.

Grundsätze für die Gestaltung baulicher Anlagen

Für die im Rahmen von Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erweiterungen und Umbauten in den historischen Ortskernen vorgesehenen Bauvorhaben, Änderungen an Gebäuden bzw. Abbruchmaßnahmen gelten die mit der Gestaltungssatzung festgesetzten Vorschriften. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind unter Punkt 5 dargestellt.

Als städtebauliche Faktoren sind zu beachten:

1. der Bezug von Gebäuden, Gebäudeanlagen zur Landschaft,
2. Straßenfluchten, Gassen und Plätze,
3. das Verhältnis der Fassaden zueinander,
4. Maßstab der Gebäude, Höhe, Breite, Dachform usw.,
5. Gestaltung der Details, Türe, Tore, Fenster, Dachaufbauten,
6. standörtlich und maßstäblich geordnete Werbeanlagen und Automaten,
7. traditionelle Ensembles.

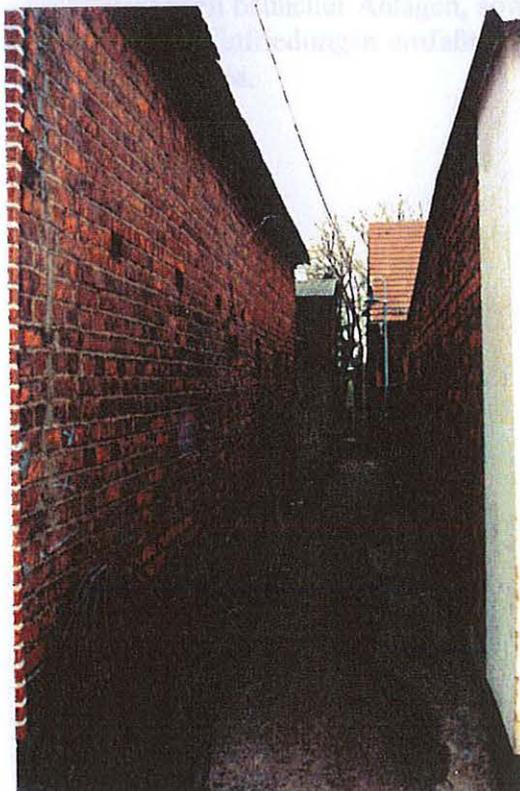
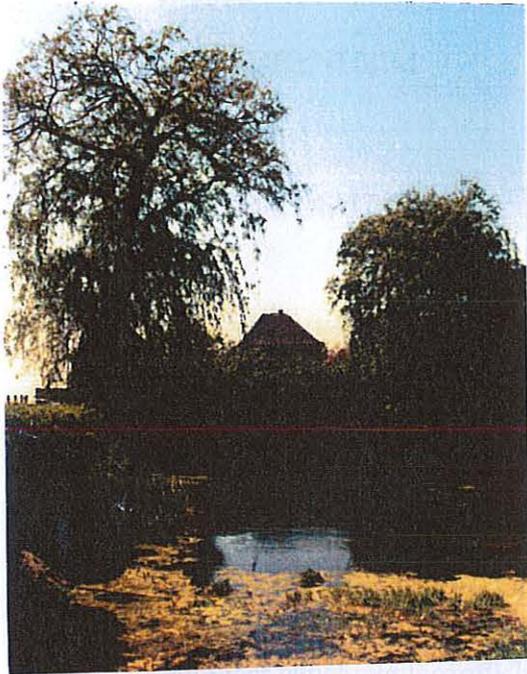
Zu vermeiden sind:

1. widersprüchliche und unsachgemäße bauliche Maßnahmen und Veränderungen,
2. willkürliche Maßnahmen bei der Instandhaltung und Instandsetzung sowie bei der Sanierung privater Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächenanlagen,
3. bauliche Anlagen zum Nutzungsbedarf für Wohnen und Produktion in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die maßstäbliche Disproportionen darstellen,
4. Mängel in der Straßen- und Platzraumgestaltung, Abgehen von historischen Baufluchten,
5. unmaßstäbliche Werbeanlagen,
6. willkürliche und unangebrachte Außenwandgestaltungen, sowohl in Material, als auch Farbe.

Traditionelle Ensembles, die ortstypisch die Gemeinden prägen, sind bei den Entwicklungs- und Gestaltungsabsichten der Gemeinde zu beachten.

Als Beispiele sind zu nennen:

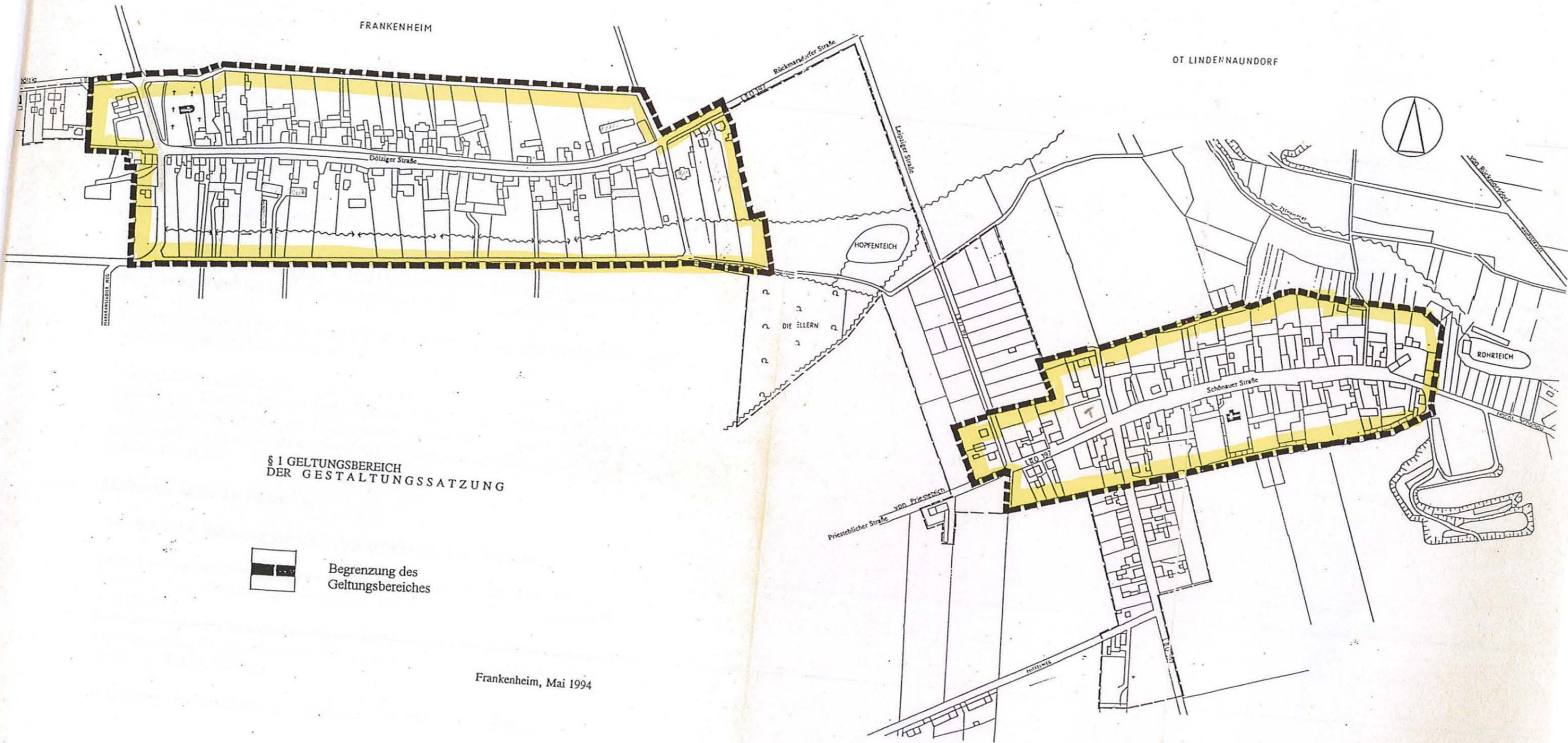
- Ortsteiche
- Alte Mühle
- Gasse zur Zschampert



§1 Geltungsbereich

- 1.1. Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche der Gestaltungssatzung für die Gemeinde FRANKENHEIM und den Ortsteil LINDENNAUNDORF ist in dem Lageplan 1 : 2000 dargestellt.
- 1.2. Der Geltungsbereich dieser Satzung
umfaßt:

in FRANKENHEIM	die Bebauung an der Dölziger Straße von der Bebauung " Im Winkel " bis zur neuen Wohnbebauung " Hopfenteich " mit dazugehörigen Flurstücken,
in LINDENNAUNDORF	die Bebauung Priesteblicher Straße, Schönauer Straße mit dazugehörigen Flurstücken.
- 1.3. Unberührt vom sachlichen Geltungsbereich der Satzung, der die genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, sowie die Gestaltung privater Freiflächen mit Stützmauern und Einfriedungen umfaßt, gelten die Vorschriften des sächsischen Denkmalschutzgesetzes.



§ 1 GELTUNGSBEREICH
DER GESTALTUNGSSATZUNG



Begrenzung des
Geltungsbereiches

Frankenheim, Mai 1994

§2 Städtebauliche Gestaltungsmerkmale

2.1. Grundstücksstruktur

Die vorhandene Parzellenstruktur in den historischen Ortsteilen sind in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild durch die überlieferte Art der Gebäudeform und Gebäudestellung zu erhalten.

2.2. Stellung der Gebäude

Die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von trauf- und giebelbeständigen Gebäuden ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen aufzunehmen.

Von der Abstandsflächenregelung und von der Belichtungsregelung kann abgewichen werden, wenn sie den Zielen dieser Satzung widersprechen und es die ortstypische Bauweise erfordert.

§ 6 und § 7 der Sächs. Bauordnung sind zu beachten.

Die vorhandene Stellung der Gebäude zur Straße sowie die Stellung der Gebäude zueinander mit den vorhandenen Abständen, gebildet aus Höfen und Traufgassen ist beizubehalten und bei baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.

Vorhandene Winkel und Ecksprünge in den Straßenfluchten sind grundsätzlich in der ursprünglichen Art beizubehalten.

Jedes Gebäude soll für sich klar in Erscheinung treten, das Zusammenziehen benachbarter Einzelbaukörper in der Fassade oder im Dach, insbesondere bei Wiederbebauung vorhandener Baulücken ist auszuschließen. Durch Zusammenlegung von Grundstücken darf die historische Gliederung der Einzelbaukörper äußerlich nicht verlassen werden.

2.3. Dichte und Höhe der Bebauung

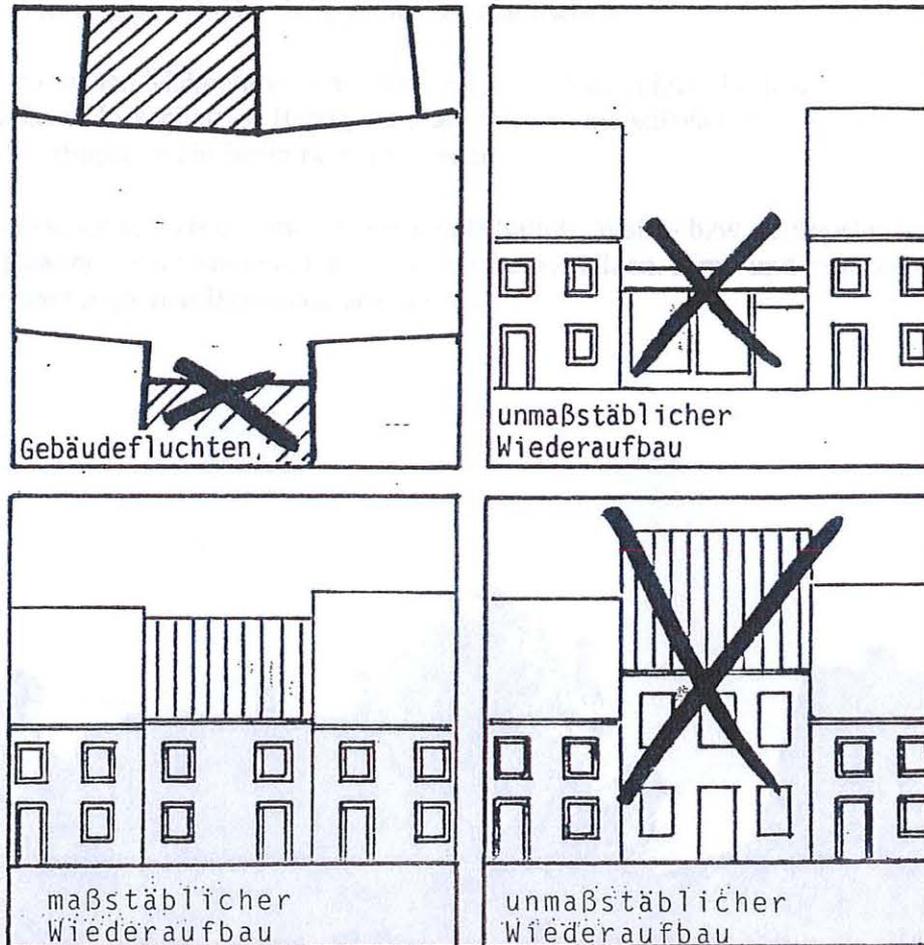
Die Dichte der Bebauung orientiert sich grundsätzlich am Bestand.

Unter Beachtung der vorhandenen Gebäude im unmittelbaren baulichen Änderungsbereich ist die vorhandene bzw. bei Erneuerung die ehemalige Gebäudehöhe maßgeblich.

Es zeichnen sich im wesentlichen Gebäudehöhen von 1 bis 2 Vollgeschossen ab. Auszubauendes Dachgeschoss für Wohnzwecke ist teilweise möglich, jedoch nicht in Seiten und Rückgebäuden.

Ausbildung von Kniestocks im Geltungsbereich sind auszuschließen.

Erläuterungs-Skizzen und Beispiele



- Die bestehenden Straßenfluchten und der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden ist zu erhalten bzw. bei künftigen baulichen Maßnahmen wieder aufzunehmen.
- Die vorhandene Parzellenstruktur in ihrer Auswirkung auf das Gebäude- und Straßenbild ist durch die überlieferte Art der Gebäudeform und Gebäudestellung im Straßenbild zu erhalten.
- Die Maßstäblichkeit beim Wiederausbau von Baulücken, Gebäudeerneuerungen oder Ausbauten ist hinsichtlich der Gebäudehöhe und Form zu beachten.
- Flachdächer im Straßenbild sind zu vermeiden.

2.4. Dachlandschaft

Der einheitliche, geschichtlich überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist zu erhalten.

Ruhige, geschlossene Dachflächen ohne Einbauten und Aufbauten sind typisch und ergeben eine gute Einbindung in die Dachlandschaft.

Bei baulichen Maßnahmen darf die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäblicher Gliederung, Material und Farbigkeit nicht beeinträchtigt werden.

Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer in Anpassung an vorhandene Dachneigungen auszubilden. First- und Traufhöhen sind aus der ursprünglichen Bebauung abzuleiten.



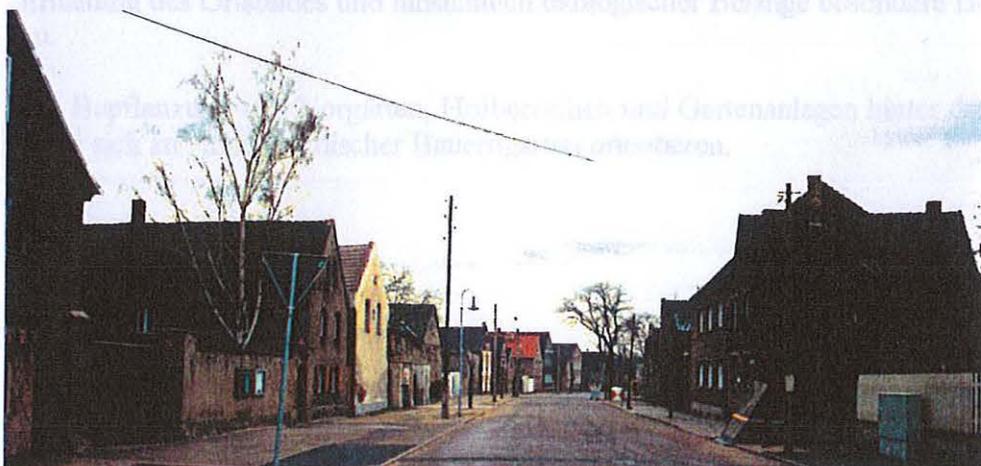
Große, ruhige Dachflächen prägen das Ortsbild.

Sattel- und Krüppelwalmdächer sind vorherrschend.

Fensteraufbauten im Dach vorwiegend als SchlepPGAUPEN müssen proportional gestaltet sein.

Flachdächer im Straßenraum stören das historische Ortsbild.

Naturrote Tonziegel verändern sich im Laufe der Zeit farblich und passen sich dem Ortsbild an.



2.5. Straßen, Gassen, Plätze

Die Hauptstraßen, angeschlossene und ortsverbindende Straßen, wie

"Im Winkel",

"Erlenweg",

"Leipziger Straße",

"Am Teich",

"Miltizer Straße",

"Mühlenweg" ,

Gassen nördlich der Hauptstraße in Lindennaundorf zum Zschampert ,

die Ortsumgebungsgassen südlich von Frankenheim und Lindennaundorf sowie

Ausweitungen in der Hauptstraße mit markanten Baumbewuchs

tragen in besonderem Maße zum Erscheinungsbild von Frankenheim und Lindennaundorf bei.

2.6. Gärten und Höfe

Die Gärten und Höfe prägen die Ortsstruktur im besonderen Maße. Für die hinter den Höfen liegenden Gärten gelten unter Beachtung vorhandener Baugrenzen Bebauungsverbote.

Der Nutzung und Gestaltung sowie der Pflege der privaten Freiflächen kommt bei der Erhaltung des Ortsbildes und hinsichtlich ökologischer Belange besondere Bedeutung zu.

Die Bepflanzung von Vorgärten, Hofbereichen und Gartenanlagen hinter den Höfen sollte sich an Arten heimischer Bauerngärten orientieren.

Baulücken in den historischen Ortslagen in größerem Ausmaße regeln sich nach §34 BauGB.

Traditionelle funktionelle Einrichtungen sind hinsichtlich ihrer Instandsetzung bzw. Sanierung einzubeziehen.



§3 Gebäudemerkmale

3.1. Bauweise, Baustoffe

Die durch die Überlieferung ortsübliche Verwendung von traditionellen Bauweisen ist beizubehalten. Die Verwendung natürlicher Materialien ist ortsüblich.

Dazu zählen:

Sichtmauerwerk und Naturstein,
Klinkermauerwerk,
verputztes Mauerwerk,
verputzte Lehmwände,
teilweises Fachwerk und
Tonziegel für das Dach - naturrot.

Vorhandene alte Bauelemente, wie

Steingewände,
Pfeiler,
Tore,
Türen,
Fenster,
Eingangstreppen,
Geländer,
Dachziegel,
Schornsteinköpfe,
Ecksteine u.ä.

sind bei Umbauten und Neubauten, wo möglich, instandzusetzen und wiederzuverwenden.

- Materialeitig sind in Frankenheim und Lindennaundorf Lehm- bau, ziegelroter Klinkerbau und teilweise Fach- werkbau überliefert.
- Veränderte Fassadenstrukturen sollten vermieden werden.
- Fachwerk ist zu erhalten, Lehmwände glatt verputzt und gestrichen.



Reuförner mit Stollbuck und Holzschalter
auf der ursprünglichen Bausung zu



Die Außenwände sind oben
mit Rückertenge auszubilden



Vorstprünge



3.2. Baukörpergestaltung

Die bestehenden Straßenfluchten der Baukörper sind beizubehalten, bzw. bei Erneuerungen von Gebäuden wieder aufzunehmen.

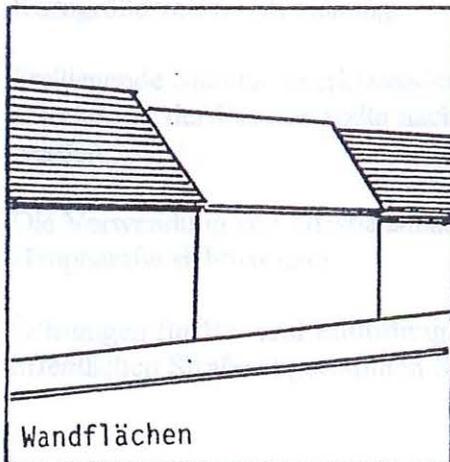
Einzelbaukörper dürfen bei baulicher Veränderung oder Erneuerung weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

Werden Gebäude erneuert oder verändert, ist die bisherige Firstrichtung beizubehalten.

Die Einheitlichkeit der Gestaltungselemente darf auch bei unterschiedlichen Traufhöhen, Gesimshöhen, Brüstungs- oder Sturzhöhen nicht verloren gehen.

Vorhandene überlieferte Auskragungen und vorspringende Bauteile, die von städtebaulich historischer Bedeutung sind und das Ortsbild prägen, sind im Falle eines Um- oder Neubaus wiederherzustellen.

Die vorherrschenden Gebäudeformen der Baukörper mit Steildach sind beizubehalten. Anzahl und Höhe der Geschosse haben sich an der ursprünglichen Bebauung zu orientieren.



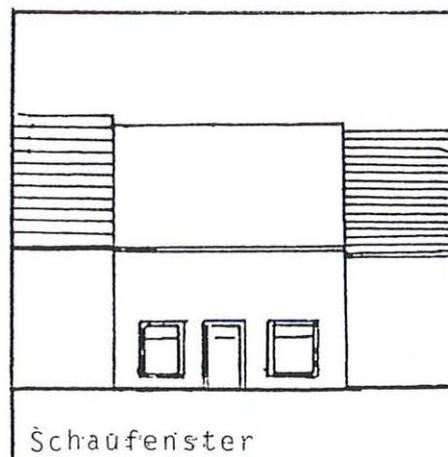
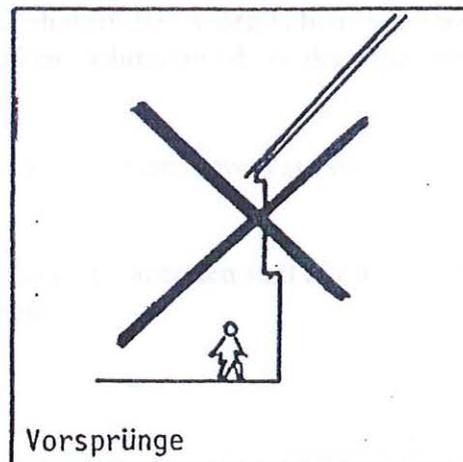
Die Außenwände sind ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden

Auszuschließen sind Balkone, Laubenkonstruktionen und überragende Vorbauten.

Wandöffnungen müssen in der Massivbauweise durch Pfeiler getrennt sein.

Schaufenster sind stehend bis quadratisch auszubilden und nur im Erdgeschoß zulässig.

Erläuterungs-Skizzen



3.3. Fassadengestaltung

Die Wandflächen einer Fassade sind als zusammenhängende, bündige Flächen zu gestalten. Wandauflösungen durch hervortretende oder eingeschnittene Bauteile, wie Erker, Veranden oder Loggien sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn städtebauliche oder gestalterische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten, glänzenden und anderen Materialien, die dem Charakter des Ortes entgegenstehen, wie Kunststoff, Asbestzement, Metall, Glas, Keramik und Mosaik sind **u n z u l ä s s i g**.

Vorhandene Fassadenprofilierungen, wie Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türfassungen sind bei Änderung oder Umbau baulicher Anlagen zu erhalten.

Wandflächen einer Fassade sind entsprechend der historischen Umgebung in Material und Farbe zu behandeln.

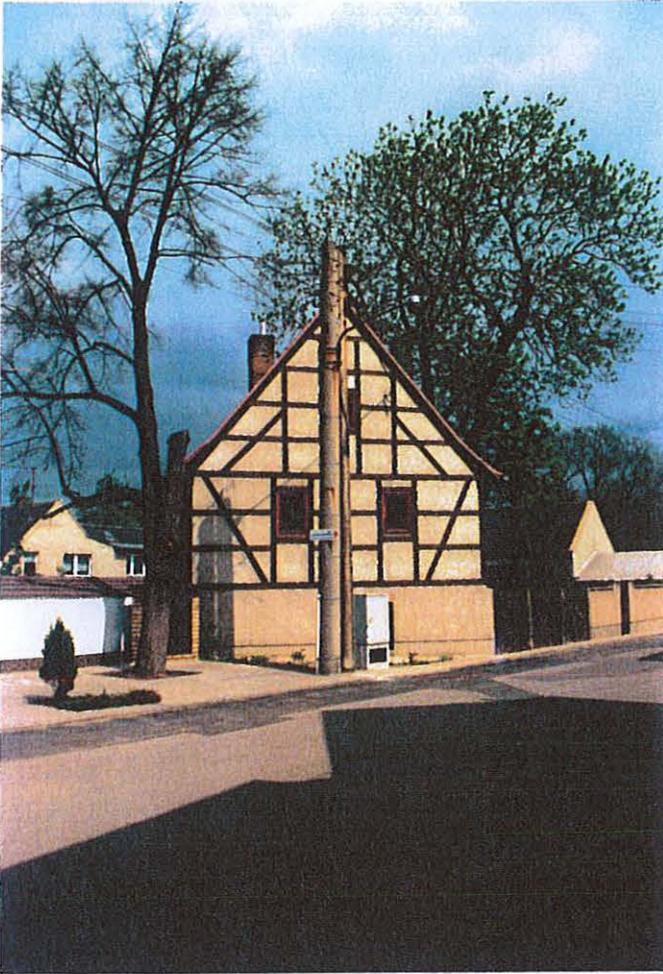
Werden mehrere Gebäude gestalterisch zu einem Gebäude zusammengefaßt, sind die Fassaden entsprechend den bisherigen Gebäuden in Höhe und Breite zu gliedern.

Außenwandflächen (außer Naturstein oder Klinkerwandflächen) sind mit Glattputz in farbiger Behandlung zu versehen. Rauhpütze sind nur in Ausnahmefällen bis zu einer Korngröße von 6 mm zulässig.

Freiliegende Sichtfachwerkfassaden sind zu erhalten. Bei wesentlichen Instandsetzungsarbeiten an der Fassade sollte nach Möglichkeit Sichtfachwerk wieder freigelegt werden.

Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zugelassen, soweit sie von der Hauptstraße sichtbar sind.

Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen und Klimageräten sind nur an der von der öffentlichen Straße abgewandten Seite zulässig.



Wird ein Haus instandgesetzt bzw. umgebaut, sollten die für die Ortsstruktur typischen Baumaterialien Verwendung finden und die maßstäbliche Gestaltung insgesamt proportional erfolgen.

Fensteröffnungen sind traditionell beizubehalten.





Eine nachträgliche Veränderung der Fassade durch Verblendung und Verkleidung mit modischen Materialien, wie Metall, Kunststoff oder zementgebundenen Platten, verändern die Gestalt des Gebäudes im ungünstigen Sinne.

3.4. Farbgestaltung

Putzfarben sind in ihrer Helligkeit und in ihrer Wirkung (kalte Farben/warme Farben) aufeinander abzustimmen.

Folgende Farbtöne dürfen bei Fassadenanstrich nicht verwendet werden:

- grelle Farben
- ungebrochenes Weiß (Bleiweiß)
- sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 bis 100) - Lichtbeständigkeit
- reines Schwarz
- sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 bis 15)

Für die Außenanstriche sollten am besten Farben auf Kalk- oder Mineralbasis verwendet werden.

Dispersions- oder Acrylfarben schränken Feuchtigkeitsregulierung der Wände ein und vermeiden eine lebendige und abwechslungsreiche Oberfläche.

Als Farben sind sandige Töne - gelblich, bräunlich, rötlich, grünlich, und grau zu halten, wobei die in der jeweiligen Umgebung vorhandenen Farbtöne zu beachten sind.

Fachwerkhölzer sind entsprechend den örtlich überlieferten Farben zu streichen, d.h. Altholzteilen anzupassen.

Sonstiges Holzwerk (Türen, Ladenfronten, Klappläden, Schaufenster, Fensterumrahmungen, Gesims, Zäune usw.) ist deckend zu streichen, das sie so wenig wie möglich in Erscheinung treten.

Werkstein soll nicht mit deckender Farbe gestrichen werden, ebenso Naturstein- bzw. Klinkerfassaden.

Grundsätzlich sind vor Beginn der Ausführung von Streicharbeiten im Fassadenbereich bzw. Straßenbereich Farbmuster anzufertigen, die rechtzeitig anzuzeigen sind und abgenommen werden.

Die in der Anlage dargestellten Farbmuster dienen als Grundlage.

3.5. Wandöffnungen

Fensteröffnungen hinsichtlich Anzahl und Größe, sowie die für Frankenheim und Lindennaundorf typische Sprossenteilung ist weitestgehend beizubehalten.

Anordnungen haben sich an dem Vorbild der überlieferten Fassadengliederung zu halten. Willkürliche Änderungen hinsichtlich Größe, Anzahl und Sprossenteilung sind zu vermeiden.

Zu verwenden sind stehendrechteckige Einzelfenster mit Querkämpfer im oberen Drittel.

Schaufenster, sofern im Rahmen neuer Funktionsbereiche in den Erdgeschossen erforderlich, müssen maßstabsgerecht im Verhältnis zur Fassade und den übrigen Wandgliederungen vorgenommen werden.

Vorhandene historische Haustüren, Hoftüren und -tore sind zu erhalten. In Material, Gestaltung und Form sind sie am historischen Vorbild zu orientieren. Sie sind in Holz als Rahmenfülltüren vorzusehen. Tore sind als zweiflügelige Drehtore auszubilden.

Als wesentlicher Bestandteil der Fassaden haben sich die Fenster in Format, Material und Gliederung sowie Rahmung harmonisch in das Gesamtbauwerk und das Straßenbild einzufügen.

Fensterrahmen und Teilungen sind vorzugsweise in Holzausführungen und weitestgehend naturfarben zu gestalten.

Ein großer Kontrast in Formen und Materialien erzeugt Disharmonie.



Ein Gebäude muß als einheitliche Konzeption angesehen werden, in der sämtliche Teile aufeinander bezogen sind. Dieser Bezug kann sowohl eine unterschiedliche als auch eine kontinuierliche Gestaltung der verschiedenen Geschosse umfassen.



Holzstruktur, naturfarbene unterstrichen die historische Tradition, teilweise -
Wahrung der traditionellen Kleinanwesenheit

- Fenster prägen das Haus.
- Typische Fensterformen gehören zum Stil eines Hauses und seiner Umgebung.
- Zuviel unterschiedliche Fensterformen und weitere Öffnungen in der Fassade zerstören die Harmonie des Gebäudes.
- Einscheibenfenster wirken monoton.



- Türen und Tore sollten eine Einheit in Gestaltung und Material darstellen.
- Holzstruktur, naturfarben unterstreichen die historische Tradition, teilweise auch unter Wahrung des traditionellen Klinkermauerwerks.

3.6. Dachdeckung und Dachaufbauten

Ein wichtiges Merkmal harmonischer alter Ortslagen ist die Dachlandschaft. Im Geltungsbereich sind vorrangig naturrote unglasierte Biberschwanz-Tonziegel zu verwenden bzw. ziegelformatige Dachdeckung in roter bis rotbrauner Farbe zu verwenden.

Dachdeckungen aus Materialien, wie Preolith und Faserzementplatten, sind nicht zu verwenden.

Grundsätzlich ist ein zum Ausbau zugelassenes Dach vom Giebel her zu belichten.

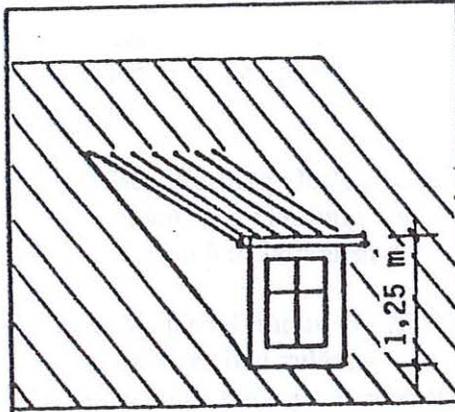
Dachaufbauten dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstalten, sie sind in Größe, Material und Farbe den sie umgebenden Dachflächen anzupassen.

Traufe, First und Ortgang bei Steildächern dürfen durch Dachaufbauten, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Glasdachflächen nicht aufgelöst werden.

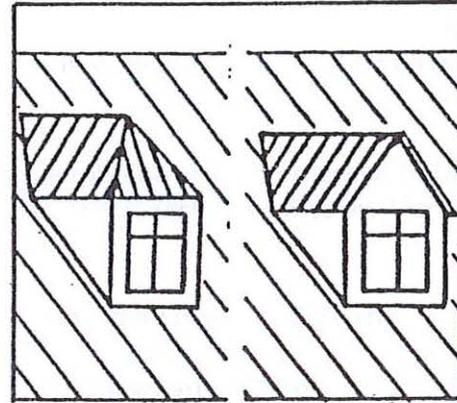
Dachaufbauten sind als Einzelgaube mit Giebel-, Walm- oder Schleppdach maßstäblich zur Größe der Dachfläche auszuführen.

Dacheinschnitte sind nur in der der Straße abgewandten Seite gestattet. Dachrinnen, Entlüftungs- und Fallrohre sind in Form und Farbe unauffällig zu gestalten.

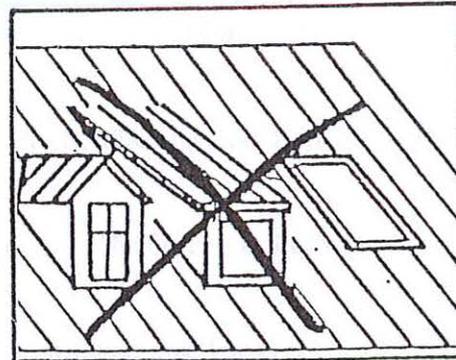
Erläuterungs-Skizzen



Schleppgaupe

Satteldachgaupe
Walmdachgaupe

- Die Anzahl der Gaupen ist möglichst gering zu halten.
- Die Gaupenfenster müssen immer kleiner sein, als die Fassadenfenster.
- Je Dach ist nur eine Gaupenart anzuwenden.
- In Material und Farbe sind die Dachgaupen an die sie umgebenden Dachflächen anzupassen.

unterschiedliche
Dachgaupenausbildung

3.7. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten

Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter der Häuser, Plätze und Straße sowie dem Einzelgebäude anpassen.

Anlagen der Werbung dürfen wesentliche Bauelemente nicht überdecken oder überschneiden. Die Häufung von Anlagen der Außenwerbung sowie die Verwendung von reflektierenden Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und vorwiegend in den Erdgeschoßbereichen zulässig.

Grundsätzlich ist nur eine Werbeanlage für jedes Geschäft zulässig.

Als Werbeanlagen sind Leuchtschriften, Leuchttransparente, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder Rückstrahlschildern nicht zulässig. Desweiteren dürfen Außenwerbungen nicht als Blinklichter, Schaubänder und in sich bewegenden Konstruktionen ausgeführt werden.

Ausleger in traditionsgebundener schmiedeeiserner Ausführung oder in künstlerisch gestalteten Stechschildern können zusätzlich eingesetzt werden.

Folgende Maße sind zu beachten:

höchstens 40 cm in der Höhe bei Schriften und Symbolen, jedoch maßstäblich in Abhängigkeit zur Fassade.

Genehmigungsfrei sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,5 qm. Zu beachten ist, § 63 - Punkte 65 und 66 Sächs.BauO.

Zulässig sind Putzschriften in Farbe, Einzelbuchstaben aus den Werkstoffen : Metall, Stuck oder Keramik.

Ausgeschlossen sind Tafeln oder Kästen als Träger von Werbeanlagen sowie die Veränderung von Untergrund, Bauteilen und Gestaltungsmerkmalen, die dem Gebäude sein charakteristisches Gepräge geben.

Warenautomaten sind unzulässig, wenn sie auf die der Straßenseite zugewandten Fassade aufgesetzt werden.

Werbeanlagen haben sich an den das Ortsbild bestimmenden Gestaltungsmerkmalen zu orientieren.

Das Werbebedürfnis muß jedoch dort seine Grenzen finden, wo durch Werbeanlagen Gestaltung und Ortsbild beeinträchtigt werden.



§4 Unbebaute Flächen und Einfriedungen

4.1. Baulücken

Werden benachbarte Gebäude als Einzelbaukörper durch Neubauten ersetzt, dürfen sie weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden.

Bei Neubauten in Baulücken ist die bisherige Firstrichtung und Dachneigung aufzunehmen. Die Fassaden sind entsprechend der historischen Umgebung zu gliedern, die Geschoßanzahl und -höhe ist beizubehalten. Ansonsten gelten die Festsetzungen der Satzung.

4.2. Flächen in den Hinterhofbereichen

Unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken im Geltungsbereich, die nicht als Hof benutzt werden, sind gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.

Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse müssen erhalten werden oder bei Verlust ersetzt werden.

Hofflächen, die unmittelbar an öffentlichen Flächen angrenzen, sind in Material, Farbe und Werkstoff der öffentlichen Fläche anzupassen.

Für die hinter den Hofbereichen liegenden Gärten gelten Pflegemaßnahmen und das Verbot von Bauvorhaben jeder Art (Punkt 52 ist zu beachten).

4.3. Einfriedungen

Freiflächen zwischen Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden.

Im Geltungsbereich werden meist die Hofflächen durch Mauern mit Türbogen, Türen und Tore von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt. Weitestgehend sind Klinkermauerwerk vorherrschend, was bei Instandsetzungsmaßnahmen zu beachten ist. Vorgarteneinfriedungen sind nur in ortsüblichem Naturstein oder Holz zu errichten. Willkürliche Formate in Kunststein oder Beton sind zu vermeiden.

In den rückwärtigen Gartenanlagen sind als Einfriedung Holzelemente - maximal 1,2 m bis maximal 1,5 m hoch - zu verwenden. Vorhandene Hecken sind zu pflegen.

Einfriedungen wirken sich auf das äußere Ortsbild sowohl materialseitig als auch von der Form her aus.

Abstimmungen und Einheitlichkeit sind im Umgebungsfeld erforderlich. Mischung von Material Natur-Kunststein sollte vermieden werden. Holzzäune und Natursteine sind bestimmend.



4.4. Befestigte Flächen

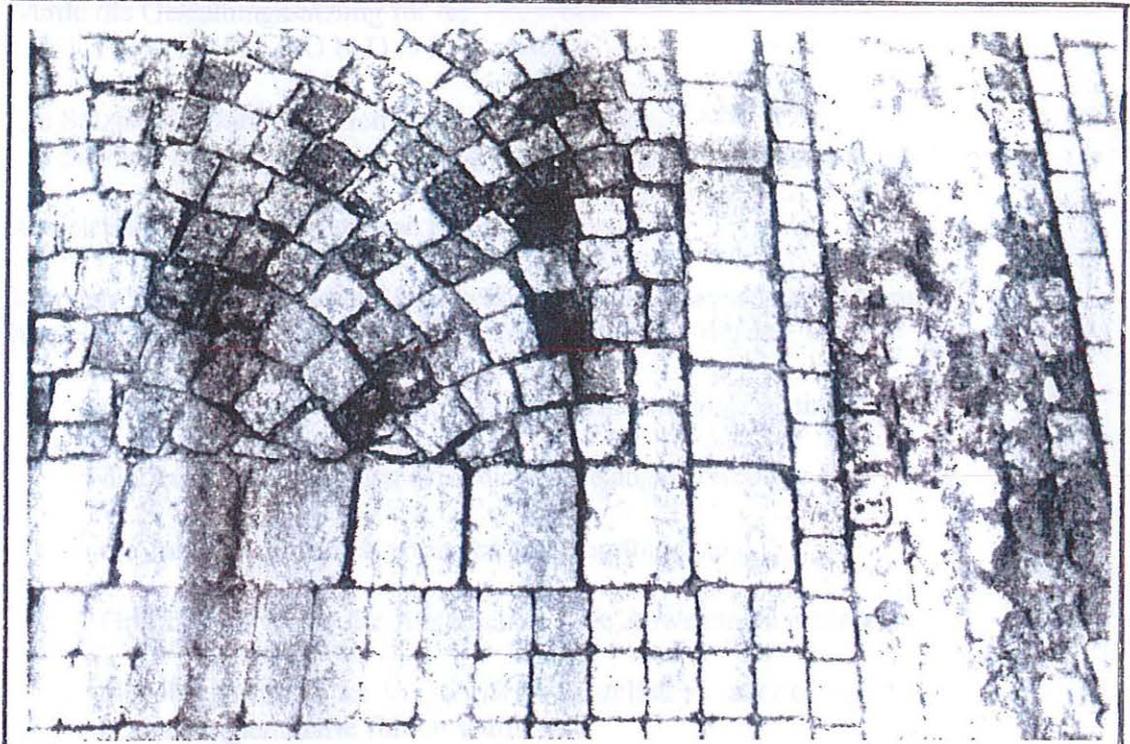
Hofflächen, Terrassen, Wege und Stellplätze müssen vegetationsfreundlich, d.h. wasserdurchlässig gestaltet werden.

Zu verwenden sind ortsangepaßte Beläge, Rasenpflaster- oder Gittersteine bzw. kies- und wassergebundene Decken.

Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

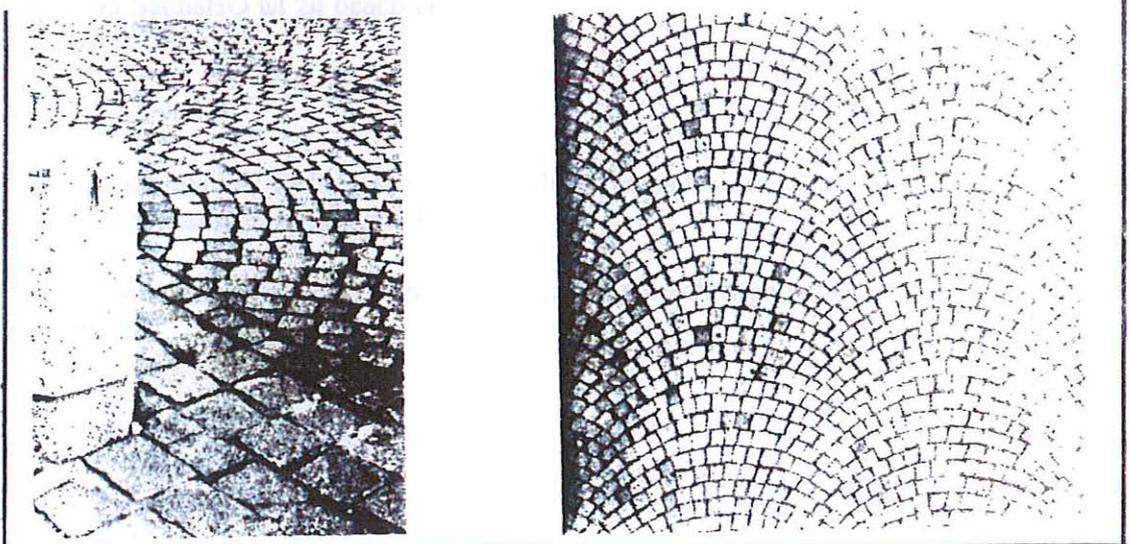
Vorhandene Natursteinbeläge müssen erhalten bleiben bzw. sollen bei Umgestaltungen wieder Verwendung finden.

Schwarzdecken sind auszuschließen.



- Hofflächen, die unmittelbar an öffentlichen Flächen angrenzen, sind in Material, Farbe und Werkstoff der öffentlichen Fläche anzupassen.

- vorhandene Natursteinbeläge sind zu erhalten



5. Schlußbestimmungen

5.1. Gesetzliche Grundlagen

Auf der Grundlage der Sächsischen Bauordnung (SächsBauO)

§ 83 Abs. 1 - 5 - Örtliche Bauvorschrift

§ 4 Abs. 1 der SächsGemO

wurde die Gestaltungssatzung für die Gemeinde F R A N K E N H E I M mit OT L I N D E N N A U N D O R F erstellt.

Die Satzung ist durch die Gemeinde zu beschließen.

Die Satzung bedarf der Genehmigung des Regierungspräsidiums Leipzig.

5.2. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können durch das Bauaufsichtsamt Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn

- das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, nicht beeinträchtigt wird,
- die Ausnahmen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind,
- die Anträge schriftlich vorliegen und begründet sind,
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern,
- die Durchsetzung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Ausnahmen und Befreiungen können mit Auflagen und mit Bedingungen verbunden und befristet erteilt werden.

Der § 68 SächsBO ist zu beachten.

5.3. Bebauungspläne

Wird im räumlichen Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, so muß er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten.

Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften haben vor dieser Satzung Gültigkeit.

5.4. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die in dieser Satzung festgelegten Bauvorschriften stellen gemäß § 81 Abs. 1-5 Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einer Geldbuse bis zu 100.000,-- DM geahndet werden können.

Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne und Unterlagen vorlegt, um einen nach dem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern.

5.5. Vor Baumaßnahmen ist ein Bauantrag schriftlich bei der Gemeinde einzureichen (Siehe § 64 SächsBO).

5.6. Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung durch das Regierungspräsidium Leipzig in Kraft.

Frankenheim, den

.....
Bürgermeister

Siegel