

Erhaltungssatzung „Radebeul-Altkötzschenbroda“ der Großen Kreisstadt Radebeul

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) und § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Radebeul in seiner Sitzung am 20.01.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Radebeul–Altkötzschenbroda“ umfaßt den historischen Dorfkern von Altkötzschenbroda, der in der als Anlage beigefügten Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1.000 vom 08.01.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird von der Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagensgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB).

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul zu stellen.

(2) Die Genehmigung wird durch die Große Kreisstadt Radebeul erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Großen Kreisstadt Radebeul erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) und (3) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(3) Wird in den Fällen des § 3 (2) und (3) die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Großen Kreisstadt Radebeul unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

(4) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Große Kreisstadt Radebeul mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünf- undzwanzigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Sächsische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 7 Inkrafttreten

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

Radebeul, den 21.01.2016

Bert Wendsche
Oberbürgermeister

Begründung zur Erhaltungssatzung „Radebeul-Altkötzschenbroda“

Ziel der Satzung

Die Große Kreisstadt Radebeul stellt für den Bereich der historischen Ortslage Altkötzschenbroda eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf, um die besondere stadtgestalterische Qualität, die dieser Ortskern aufgrund seiner historischen Entwicklung über Kriege, städtebauliche Doktrinen in der DDR und den Bauboom nach 1990 zu einem großen Teil bewahren konnte, auch für die Zukunft zu sichern.

Der Angerbereich soll als typische sächsische Dorfstruktur mit seiner interessanten Geschichte, dem attraktiven Straßen- und Platzraum und charakteristischen Bauweisen, die vor allem durch die dörflichen giebelständigen Hofstrukturen geprägt sind, erhalten werden. Diese Erhaltungssatzung soll den bisher noch nicht unter Schutz gestellten Kernbereich der historischen Dorflage Altkötzschenbroda in seiner besonderen Gestalt bewahren helfen.

Die Erhaltungssatzung begründet einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau (d.h. Abbruch oder Teilabbruch), für die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen. Diese Vorhaben sind deshalb nicht von vornherein unzulässig. Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, wird jedoch im Einzelfall auf seine mögliche Beeinträchtigung der mit der Erhaltungssatzung geschützten Inhalte geprüft.

Grundlagen der Satzung

In einer Stadtbildanalyse wurden die prägenden, städtebaulich wertvollen Merkmale des Ortsbildes, der Gebäude und Hofräume, der Dächer und Einfriedungen, der Fassaden- und Dachgestaltung ermittelt und dargestellt. Die daraus abgeleiteten Anwendungsleitlinien bieten den Beurteilungsrahmen für die Prüfung der Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Die städtebauliche Eigenart

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ergibt sich aus den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der vorwiegend vorhandenen Gebäude. Maßgebend sind sowohl Merkmale der Baustruktur als auch Fassadenmerkmale der Gebäude. Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt von Gebäuden, die das historische Ortsbild prägen, und setzt den Rahmen für einzufügende Neubauten.

Einzelne vorhandene Bauten, die sich weder in der Anzahl der Geschosse noch in ihrer Bauweise oder Fassadengestaltung in das Gebiet einfügen, prägen nicht die städtebauliche Eigenart des Gebietes und können nicht maßstabsetzend sein. Auch Gebäude mit öffentlichen Nutzungen (z.B. Kirchen) haben eine Sonderstellung. Sie alle können im städtebaulichen Zusammenhang unverzichtbare Bestandteile des Ortsbildes darstellen, sind aber nicht als Maßstab bzw. zum Vergleich heranzuziehen.

Bereiche mit neuerer oder anders strukturierter Bebauung, die sich in ihrer Baustruktur und ihren Gestaltungsmaßstäben wesentlich von der historischen Bebauung in Altkötzschenbroda unterscheiden, werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung gilt für den historischen Dorfkern Altkötzschenbroda und umfasst damit die Grundstücke zwischen der Kreuzung Uferstraße / Kötitzer Straße im Westen und dem Kirchvorplatz im Osten der Ortslage. Einbezogen sind die gesamten Grundstücksbereiche, da auch die querstehende ehemalige Scheunenzeile und die gärtnerische Nutzung der Freiflächen hinter der ehemaligen Scheunenzeile die städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen.

Planungsrechtliche Situation vor Aufstellung der Erhaltungssatzung

Für das Satzungsgebiet gelten keine Bebauungspläne, d.h. die planungsrechtliche Situation wird nach § 34 BauGB beurteilt. Auf die das Ortsbild prägenden Gebäudestellungen, typischen Dachneigungen, differenzierten Gebäudefluchten, die ortstypische Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedungen und dergleichen kann damit jedoch nur bedingt Einfluss genommen werden.

Notwendigkeit der Erhaltungssatzung

Trotz der geringen Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten durch das anzuwendende Bau-recht nach § 34 BauGB hat das Gebiet seinen Charakter bisher weitgehend bewahren können.

Dies ist u.a. der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts nach § 136 ff. BauGB zu ver-danken, denn der historische Dorfkern von Altkötzschenbroda lag bisher vollständig im Sa-nierungsgebiet „Kötzschenbroda“. Dieses Gebiet wurde am 01.03.1994 förmlich festgelegt und mit einem Förderrahmen von etwa 9,5 Mio € in seiner städtebaulichen Entwicklung und bei der Beseitigung städtebaulicher Missstände unterstützt.

Durch die Aufhebung des Sanierungsrechtes am 01.07.2012 sowie unter dem im Gebiet zu verzeichnenden Entwicklungsdruck besteht nunmehr die Gefahr, dass die besondere gestalte-rische Qualität verloren geht, wenn die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten für die Steuerung von Bautätigkeiten nicht erweitert werden.

Die Erfahrung aus Bauanträgen und diversen Bauanfragen im Stadtgebiet Radebeul zeigen, dass die Berücksichtigung des besonderen Charakters eines Gebietes durch Bauherren und In-vestoren nicht automatisch und nur selten freiwillig bzw. aus eigener Erkenntnis erfolgt.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist ein geeignetes Instrument, mit dem gestalterisch problematische bauliche Veränderungen gesteuert werden können. Die Satzung erfasst alle ge-bäudebezogenen Vorhaben; also auch solche, die von Bebauungsplänen oder nach § 34 BauGB nicht geregelt werden können.

Denkmalschutz

Eine große Anzahl der Gebäude in Altkötzschenbroda steht als Einzeldenkmal mit seiner unmittelbaren Umgebung unter Schutz. Der Denkmalschutz ist ein wichtiges Instrument zur Erhaltung der historischen Gebäude. Dessen Belange werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, aber nicht ersetzt.

Die Erhaltung der historischen Gebäude im Bereich der Erhaltungssatzung, die über den Einzeldenkmalschutz hinausgeht, trägt dazu bei, das Ortsbild und damit die Umgebung der unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäude zu schützen.

Struktur- und Gestaltungsmerkmale der vorwiegend vorhandenen Gebäude

Bauweise / Hoftypus

- Dreiseithof
- Zweigeschossiges giebelständiges Wohnstallhaus
- zweigeschossiges giebelständiges Auszughaus
- städtebaulicher Raumabschluss durch querstehende Scheune
- jedes Gebäude für sich hat einheitliche Gebäudehöhe, durchlaufende Firstlinie

Hofraum

- unbebauter Hofraum

Dachgestaltung

- Satteldach /Sparrendach
- Dachneigung 45 -50°
- historisch (sehr knapper) Ortgang
- knapper Traufüberstand
- rote kleinmaßstäbliche Dacheindeckung

Fasadengestaltung

- symmetrische Giebelgestaltung
- Fensterreihung auf Längsfront
- Lochfassaden
- stehende Öffnungsformate
- Umrahmung der Öffnungen
- Eingänge an Längsfront
- keine Balkone am Straßengiebel oder Längsfront
- glatte Putzflächen
- Holzverkleidungen auf Obergeschosse der Längsfassaden beschränkt

Werbung

- unterhalb der Brüstung des Obergeschosses
- auf die Fassade gemalte Schriftzüge / Wandbeschilderungen
- handwerklich gefertigte Ausleger

Einfriedung und Vorgärten

- hölzerne Hof Tore
- Sandsteinmauern, Sandsteinpfeiler
- Holzzäune