

## Öffentliche Bekanntmachung

### 2. Änderung der Baugestaltungssatzung des Ortsteiles Euba

Auf Grund des § 89 Abs. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. 186), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. I S. 517) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722), hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 13. Dezember 2023 mit Beschluss-Nr. B-194/2023 die nachfolgende Satzung, bestehend aus dem Textteil und dem Lageplan, beschlossen:

#### Präambel

##### Bereich 1

Die Hauptstraße, welche dem Bachlauf folgt, führt durch gewachsene dörfliche Bereiche. Diese sind in ihren Strukturen erhaltenswert. Beidseitig der Hauptstraße befinden sich Einzelhäuser, meist Siedlerhäuser in offener Bauweise und geringer Baudichte.

Die Ortslage ist sowohl geprägt von dieser Bebauungsstruktur als auch von der sich ständig ändernden Straßenrichtung und der Höhenentwicklung des Geländes als den charakteristischen Besonderheiten des Ortsgrundrisses. Die Gebäude wurden entsprechend den Erfordernissen aus Funktion und Hanglage eingeordnet. Dadurch ergibt sich eine interessante Abfolge von Trauf- und Giebelstellung der Gebäude zum Straßenraum.

##### Bereich 2

Sehr markant und Ortsbild prägend sind die zahlreichen, teilweise gut erhaltenen Drei- und Vierseithöfe. Da diese im Ortsgebiet verteilt liegen, macht sich eine Untergliederung des Satzungsbereiches notwendig. Die Höfe sind schützenswert, da sie sowohl baugestalterisch als auch kulturhistorisch von besonderem Wert für die Region des Erzgebirgsvorlandes sind.

Sie liegen meist abseits der Hauptstraße und werden von Gärten, Wiesen und Feldern umrahmt.

Die Gebäude sind häufig, durch das natürliche Höhenprofil, aber auch durch die aufgelockerte Bebauung entlang der Hauptstraße weithin sichtbar; sie sind somit markante Kennzeichen der Region.

##### Bereich 3

Alle übrigen Gebiete (Flächen) im Ortsteil Euba, sofern sie nicht unter den Bereich 1 oder 2 fallen, sind hier zusammengefasst. Sie sind durch unterschiedliche Bauformen und Baualter geprägt.

#### § 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

1.1. Diese Satzung gilt für den Ortsteil Euba der Stadt Chemnitz.

Der Satzungsbereich umfasst den

Bereich 1: Bebauung entlang der Hauptstraße,  
Bereich 2: Drei- und Vierseithöfe,  
Bereich 3: alle übrigen Flächen im Ortsteil Euba.

Die genaue Grenze des jeweiligen Geltungsbereiches wird bestimmt durch den beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

- 1.2. Diese 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 die Baumaßnahmen genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei sind.
- 1.3. Die Notwendigkeit anderer Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt unberührt.
- 1.4. Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind vom Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung ausgeschlossen, sofern die Rechtskraft dieser Bebauungspläne vor der Rechtskraft dieser Baugestaltungssatzung datiert.
- 1.5. Bei der Aufstellung neuer verbindlicher Bauleitpläne sind die Regelungen dieser Baugestaltungssatzung zu übernehmen. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich und zu begründen.

## **§ 2 Baukörper**

- 2.1. Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind First- und Traufhöhe beizubehalten.
- 2.2. Bei Neubauten einschließlich Lückenbebauung im Bereich 1 sind die First- und Traufhöhe in die Bebauung des Umfeldes einzuordnen. Die ortsbildtypischen Wechsel sind zu beachten.  
Die Regelungen der SächsBO über Abstandsflächen bleiben unberührt.
- 2.3. Die bestehenden Baufluchten im Bereich 1 sind weitgehend einzuhalten.
- 2.4. Bei der Sanierung von Drei- und Vierseithöfen im Bereich 2 ist das Erscheinungsbild durch die Beibehaltung der unter §§ 1 - 4 aufgeführten typischen Gebäudemerkmale zu erhalten.

## **§ 3 Fassade**

- 3.1. Außenwände
  - a) Massive Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen. Farbige Putzflächen sind durch eingefärbte mineralische Putze oder Mineralfarbanstriche zu erstellen.  
Fassadenflächen dürfen in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mindestens 44 und höchstens 90 geputzt bzw. gestrichen werden. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig.  
Für alle Bereiche werden Fassadenverkleidungen mit geschliffenen Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzement-, Kunststoff- oder Leichtmetallplatten ausgeschlossen.

- b) Verkleidungen der Obergeschosse einschließlich Giebelflächen mit Naturschiefer oder schieferähnlichen Materialien bzw. Holzschalung sind zulässig und bei bestehenden Gebäuden zu erhalten.

Im Bereich 2 sind zusätzlich Ganzverschalungen der (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Gebäude, wie Scheunen und Remisen, mit Holz zulässig.

- c) Die Errichtung von Holzhäusern in Blockbauweise im Bereich 3 ist zulässig.  
Eine Oberflächenbehandlung mit Deckfarbe oder Holzschutzlasur ist in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 8007 - 8019 sowie 6006 - 6009 zulässig.
- d) Fachwerk ist sichtbar zu belassen oder lediglich mit Holzverschalung oder Verschieferung zu versehen.
- e) Gebäudesockel, die vom Straßenraum einsehbar sind, dürfen bis max. 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, soweit sie vom Straßenraum sichtbar sind.

### 3.2. Gebäudeöffnungen

- a) Bei baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sind vom Straßenraum sichtbare Fensteröffnungen in der Größe dem ursprünglichen Befund entsprechend beizubehalten.  
Funktionsbedingte Vergrößerungen vom Straßenraum sichtbarer Fenster sind im Verhältnis Breite zu Höhe aus dem Bestand abzuleiten.
- b) Bei Fenstern zur Straßenseite ab einer Breite von 1,80 m ist eine Teilung vorzunehmen.
- c) Bei baulichen Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden sind vom Straßenraum sichtbare Türöffnungen in Größe und Lage dem ursprünglichen Befund entsprechend beizubehalten.

## § 4 Dächer

### 4.1. Dachgestaltung

- a) Dächer von Neubauten sind im Bereich 1 mit einer Neigung von mindestens 38°, im Bereich 2 mit einer Neigung von mindestens 35°, im Bereich 3 mit einer Neigung von mindestens 35° auszubilden.  
Bei Dachsanierung ist die vorhandene Dachneigung beizubehalten.  
Bei Bungalows ist eine flachere Dachneigung zulässig.
- b) Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, für Nebengebäude, Anbauten und Garagen zusätzlich Pult- und Schleppdächer.
- c) Für die Dacheindeckung von Wohngebäuden im Bereich 1 sind nur Natur- und Kunstschiefer, Schindeln oder Dachziegel zulässig. Es dürfen nur Farben in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 5008 Anthrazitgrau, 8012 Rotbraun, 8014 Sephiabraun bzw. 8019 Graubraun verwendet werden.
- d) Dächer von Gebäuden im Bereich 2 und 3 können auch mit anderen Dachmaterialien eingedeckt werden, müssen aber einen unter § 4.1.c genannten RAL-Farbtönen aufweisen.

- e) Bei Neubauten in dem Bereich 1 darf der Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang 0,30 m nicht unter- und 0,50 m nicht überschreiten.
- f) Dacheinschnitte sind straßenseitig unzulässig.

#### 4.2. Dachaufbauten

- a) Zulässige Dachaufbauten sind stehende Gauben, Schleppgauben sowie Solaranlagen. Die Gesamtbreite von Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Gauben müssen vom Giebel mind. 1,00 m entfernt angeordnet werden.
- b) Vorhandene Dachaufbauten sind bei baulichen Maßnahmen zu erhalten, auch wenn sie von § 4.2 a abweichen.
- c) Maximal 1/3 der Fläche jeder Dachseite kann für den Einbau liegender Dachfenster oder Dachgauben genutzt werden.

### **§ 5 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen**

#### 5.1. Eigenwerbung

- a) Werbeanlagen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen, die dem Hinweis auf im Ort ansässigen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe dienen, sind bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> auch unabhängig von der Stätte der Leistung zulässig.
- c) An Fassaden angebrachte Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen unbeschadet der Festlegungen nach § 10 SächsBO Abs.4 und 5 i. V. m. § 61 Abs.1 Nr.11 SächsBO architektonische Gliederungen weder verdecken noch überschneiden.
- d) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

#### 5.2. Fremdwerbung

Kommerzielle Werbeanlagen im öffentlichen Raum, auf privatem Grundstück sowie an einem Gebäude sind im gesamten Satzungsbereich unzulässig.

Dies gilt nicht für die öffentliche Fläche zwischen Plauer Straße und Chemnitzer Straße entlang der Hauptstraße. Hier sind im Gehwegbereich Werbeflächen bis zu einer Größe von 1,90 m x 1,30 m als City Light Vitrine zulässig.

### **§ 6 Einfriedungen**

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich 1 sind zulässig:

- Zäune bis 1,20 m Höhe,
- Natursteinmauern, Kunststeinmauern oder Verblendmauerwerk mittels Natur- oder Kunststein oder in Kombination mit einem Zaun bis zu einer Höhe von 1,20 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 können abweichend Stellplätze in einem Vorgartenbereich zugelassen werden.

### **§ 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.

#### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die durch den Stadtrat der Stadt Chemnitz am 13.12.2023 beschlossene Baugestaltungssatzung für das o. g. Gebiet wird hiermit gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 SächsGemO öffentlich bekannt gemacht.

Jedermann kann diese Satzung einschließlich der zeichnerischen Darstellung und der Begründung im

**Stadtplanungsamt, Sachgebiet Städtebauliche Beratung, im Neuen Technischen Rathaus, Friedensplatz 1, während der Zeiten**

<b>Montag bis Freitag</b>	<b>von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr</b>

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
  - a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 oder 4 SächsGemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der im § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

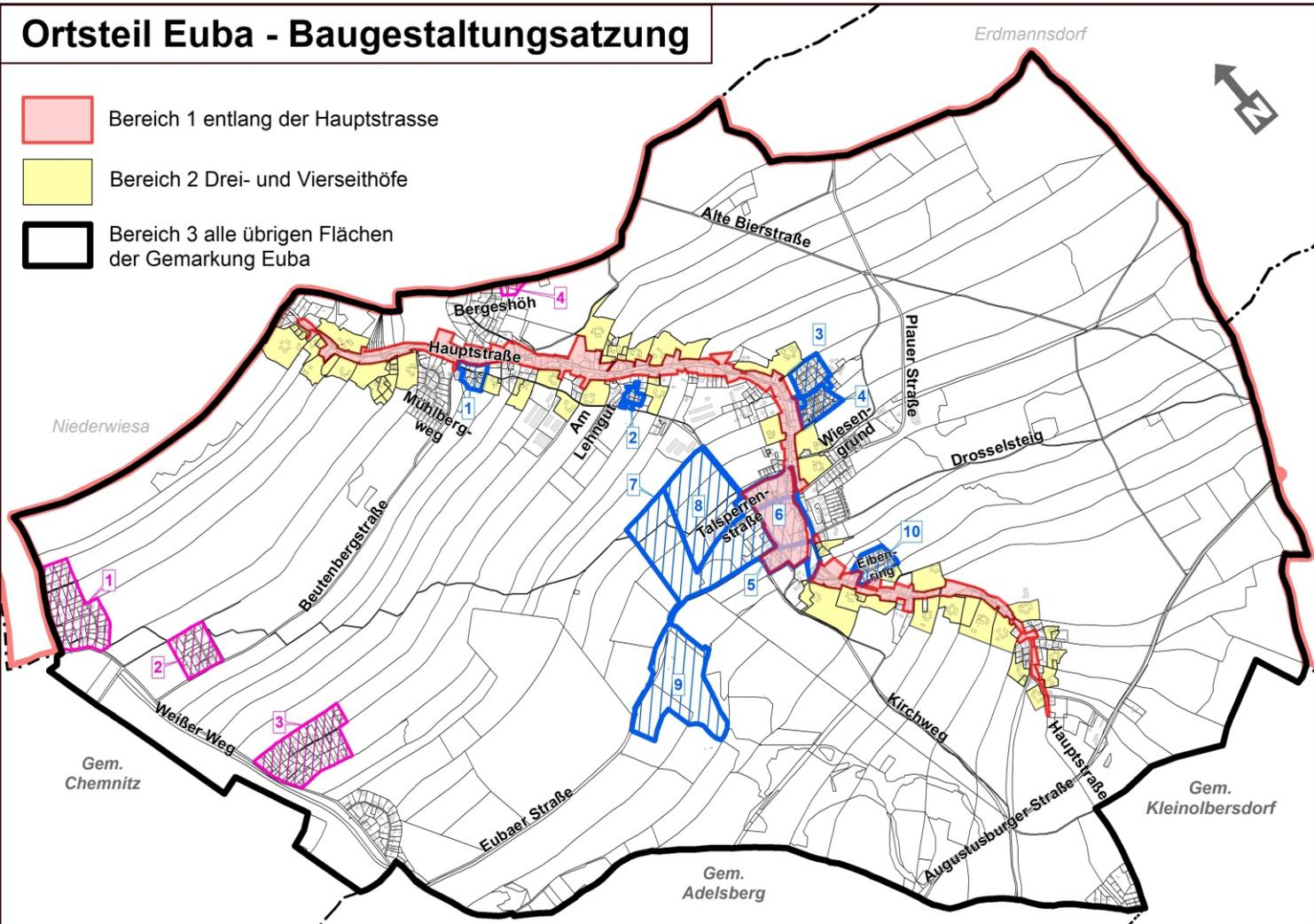
Diese Satzung tritt gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 SächsGemO am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Chemnitz, den 19.04.2024

gez. Sven Schulze  
Oberbürgermeister

# Ortsteil Euba - Baugestaltungssatzung

-  Bereich 1 entlang der Hauptstrasse
-  Bereich 2 Drei- und Vierseithöfe
-  Bereich 3 alle übrigen Flächen der Gemarkung Euba



## Bebauungspläne mit Rechtskraft

Lfd. Nr.	VNr.	Bebauungspläne
1	1999/011/00	Am Wachtelberg, Euba
2	1991/003/00	Eigenheimstandort Euba, "Am Gutsweg"
3	1991/002/00	Eigenheimstandort Euba, 1. BA-Getec
4	1994/027/00	GETEC-2. BA in Euba
5	1994/031/00	Ortskern Euba
6	1994/031/02	Ortskern Euba
7	1996/034/00	Am Lehngut, Euba
8	1996/034/01	Am Lehngut, Euba
9	1993/035/00	Aqua Center Euba, Talsperre Euba
10	1994/026/00	Wohngebiet Hauptstraße 40 in Euba



## Satzungen BauGB mit Rechtskraft

Lfd. Nr.	VNr.	Satzungen
1	2000/012/00	Klarstellungssatzung Weißer Weg/ Steinbruchweg
2	2000/011/00	Klarstellungssatzung Weißer Weg/ Beutenberg
3	2000/010/00	Klarstell.-satzung Weißer Weg/ A.-Günter-Siedlung
4	1999/009/00	Ergänzungssatzung Bergeshöh, Euba



Gebäude

— Flurstücksgrenzen

- - - Gemarkungsgrenzen

— Stadtgrenze