

## **Örtliche Bauvorschriften**

### **"Goethestraße" in Neunkirchen**

#### **I. Präambel**

Kulturdenkmäler sind Zeugnisse menschlicher Geschichte und örtlicher Eigenart. Auf der Grundlage des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes - SDschG - vom 12.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993) sind sie zu schützen und zu unterhalten, insbesondere soll ihr Zustand überwacht, gepflegt oder wiederhergestellt werden.

Das betreffende Ensemble umfasst die Villen und Doppelvillen in der Goethestraße und der Bachstraße in Neunkirchen, die in den Jahren 1902/04 von dem Saarbrücker Architekten Karl Brugger erbaut wurden. Sie wurden als Beamtenwohnungen errichtet und dokumentieren die wirtschaftspolitische, soziologische und städtebauliche Situation dieser Zeit. An ihrer Erhaltung besteht deshalb ein öffentliches Interesse.

Die gesamte Häusergruppe ist als Gruppendenkmal nach Maßgabe des SDschG geschützt, wobei auch Einzelteile, die für sich gesehen keinen Denkmalwert haben, als Bestandteil des Ensembles den Denkmalschutzbestimmungen unterliegen.

#### **Erhaltungspflicht**

Eigentümer, sonstige Berechtigte oder unmittelbare Besitzer haben ihre Kulturdenkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen (§ 9 Abs. 1 SDschG).

#### **Anzeigepflicht**

Die in § 9 Abs. 1 SDschG genannten Personen sind verpflichtet, der Denkmalschutzbehörde unverzüglich die an Kulturdenkmälern auftretenden Schäden oder Mängel zu melden (§ 10 Abs. 1 SDschG).

## Erlaubnispflichtige Maßnahmen

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde

1. zerstört oder beseitigt,
2. von seinem Standort entfernt,
3. in seinem Bestand oder Erscheinungsbild beeinträchtigt oder verändert,
4. wiederhergestellt oder instand gesetzt,
5. mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden.

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Neunkirchen als Untere Denkmalschutzbehörde ist für Maßnahmen nach diesen Gestaltungsvorschriften für die Erlaubniserteilung zuständig.

Die Erlaubnispflicht gilt auch für Maßnahmen, die nach § 65 der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind.

Im Rahmen des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens wird auch die Übereinstimmung mit der Satzung geprüft.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Verwirklichung der denkmalschutzrechtlichen Ziele werden aufgrund des § 35 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) vom 12.10.1977 und des § 93 Abs. 3 der Landesbauordnung für das Saarland (LBO) vom 27.03.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), in Verbindung mit § 12 des Kommunaleselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt S. 2158) gemäß Beschluss des Stadtrates vom 20.05.1998 mit Genehmigung des Ministers für Umwelt gemäß § 93 Abs. 3 LBO (Oberste Bauaufsichtsbehörde) und Zustimmung der Obersten Denkmalschutzbehörde gemäß § 35 Abs. 2 SDschG folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### **§ 1**

#### **Örtlicher Geltungsbereich**

Das Ensemble Goethestraße umfasst in Flur 10 folgende Grundstücke:

1392/75, 1391/74, 1389/74, 1388/73, 1387/73, 1386/66, 1418/80, 1417/80, 1394/72, 1395/72, 1396/72, 1397/72, 1398/72, 1399/72, 1400/72.

Die genaue Abgrenzung des örtlichen Geltungsbereiches ist dem Lageplan zu entnehmen.

## § 2

### **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Maßnahmen aller Art einschließlich Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Erweiterungsbauten bestehender baulicher Anlagen sowie Neubauten, auch wenn diese Maßnahmen nach § 65 der Landesbauordnung genehmigungsfrei sind.

## § 3

### **Allgemeine Anforderungen**

Bei sämtlichen Maßnahmen gemäß § 2 sind die Konstruktionen, Werkstoffe, Formen und Farben so zu wählen bzw. auszuführen, dass sie der Erhaltung der Eigenart des Ensembles dienen.

## § 4

### **Hauptgebäude (Wohngebäude)**

#### (1) Allgemeines

1. Veränderungen der Höhe oder Geschossigkeit der Hauptgebäude sind unzulässig.

#### (2) Dachausbildung, Dachaufbauten und Kaminköpfe

1. Veränderungen der bestehenden Dachneigungen sind nicht zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind nur naturrote Doppelmuldenfalzziegel unter Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung zulässig.
3. Der Ortgang als höhergeführte Giebelscheibe ist mit Zinkblech abzudecken.
4. Der Dachüberstand der Traufen ist - wie vorhanden - auszubilden, Dachrinnen und Fallrohre sind in Zinkblech auszuführen.

5. Dachgauben sind, entsprechend dem Bestand als Schleppgauben, Spitzgauben oder Zeldachgauben auszubilden. Zulässig für die Eindeckung der Gauben sind situationsbedingt Naturschiefer, Doppelmuldenfalzziegel naturrot oder Zinkblech (Anlage 1).

Die vorhandenen Dachgauben an der Straßenseite sind in Form und Größe unverändert zu erhalten. Neue Gauben sind den vorhandenen anzupassen.

Die Wangenverkleidung ist in Naturschiefer oder Zinkblech auszuführen.

6. Dachflächenfenster sind nur auf der Rückseite (Hofseite) und nur bis zu einer maximalen Größe von 4 Ziegeln in der Breite zulässig.
7. Der Abstand zwischen Traufe und Gaube muss mindestens 3 Ziegelreihen betragen.
8. Rückseitig sind folgende Änderungen zulässig:

Bei den Doppelhäusern ist höchstens eine Schleppgaube je Doppelhaushälfte mit einer maximalen Breite von je 2,50 m zulässig. Der Abstand zwischen Ortgang bzw. Grundstücksgrenze, die die Doppelhäuser trennt, und Gaubenwange muss mindestens 1,50 m betragen.

Bei den Einzelhäusern ist die Ausführung der Gauben wie vor zulässig.

Als Dacheindeckung der Gauben sind naturrote Doppelmuldenfalzziegel, als Verkleidung der Gaubenwangen sind Naturschieferplatten oder Zinkblech zu verwenden.

9. Die Kaminköpfe sind mit Klinkervormauerung oder verputzt auszuführen.

### (3) Fassadenflächen

1. Die stehenden Proportionen der Fassade sind beizubehalten.
2. Die Sockelflächen sind an der Straßenseite und an den Giebeln in der Sandsteinstruktur zu erhalten.

3. Für den Schutz der Kellerlöcher sind Holzklappläden mit oberen Bändern oder in der Öffnung liegenden Metallstäben zulässig.
4. Anstriche auf Fassadenputzflächen sind nur in weißen, mineralischen Farben zulässig. Putzerneuerungen sind nur mineralisch und in der vorhandenen Oberflächenstruktur (glatt) zulässig.
5. Von den in Naturstein ausgeführten Fenster- und Türgewänden ist bei Erneuerungsarbeiten evtl. vorhandener schichtbildender Anstrich zu entfernen und falls die Flächen nicht steinsichtig stehen bleiben können durch einen Mineralanstrich in roter Sandsteinfarbe zu ersetzen.
6. Die vorhandenen Treppenstufen der Hauseingänge sind zu erhalten. Erneuerungen sind nur im gleichen Material zulässig.
7. Bauzeitliche Fenster sind, wenn der Erhaltungszustand es ermöglicht, zu erhalten und instand zu setzen. Zu erneuernde Fenster sind als weiße Holzfenster auszuführen, wenn alle Fenster eines Hauses, einer Fassadenseite, einer Wohnung oder einer Etage erneuert werden. Als Öffnungsart ist ein ein- oder zweiflügeliges Drehflügel Fenster vorgeschrieben. Bei Fenstern über 1,40 m Höhe sind die Fenster durch Kämpfer im obereren Drittel als Lüftungsflügel zu unterteilen. Fensterbreiten bis 0,90 m sind einflügelig zulässig. Sofern lediglich einzelne Fenster ersetzt werden müssen, ist dies nach Befund zulässig.

Zulässig sind folgende Ausführungsarten:

- a) Einfachfenster, Zweischeibenisolierverglasung
- b) Verbundfenster
- c) Kastenfenster

Grundsätzlich sind die Fenster bei Erneuerung den vorhandenen Fenstern anzupassen. Die in Anlage 2 dargestellten Fensterteilungen sind zu beachten.

8. Zulässig sind Kunststoff- und Holzrollläden in hellen Farben.

## § 5

### **Nebengebäude, Stellplätze**

1. Die bestehenden Garagengebäude an der Kleiststraße sind zu erhalten. Bei Erneuerungsarbeiten ist die Dacheindeckung in naturroten Falzziegeln unter Beibehaltung der Dachneigung sowie der Ortgang- und Traufenausbildung auszuführen. Die Wandflächen sind bei Erneuerungsarbeiten zu verputzen. Dabei ist auf eine glatte Oberflächenstruktur zu achten. Verkleidungen sind unzulässig.
2. Die vorhandenen Blechgaragen sind zu entfernen und können durch Garagengebäude - wie vorhanden - an der Kleiststraße ersetzt werden (paarweise analog Goethestraße 26/28).
3. Die Garagentore sind in Holz auszuführen.
4. Neue Garagengebäude dürfen nur im jeweils rückwärtigen Grundstücksbereich, wie oben beschrieben, angeordnet werden.
5. Stellplätze sind nur auf der der jeweiligen Erschließungsstraße zugeordneten Grundstücksseite an der gemeinsamen Zufahrt zulässig.

## § 6

### **Erweiterungen und Veränderungen der Hauptgebäude**

1. Bauliche Erweiterungen sind nur in Form von maximal zweigeschossigen Anbauten bis zu 7,0 m Tiefe und 5,0 m Breite je Haushälfte an die vorhandenen Hauptgebäude im jeweils rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig (Anlage 3).

Die Errichtung sonstiger separater baulicher Anlagen (außer den Garagen wie in § 5 beschrieben) ist unzulässig.

2. Folgende Materialien sind zulässig:

Der Sockel ist in rotem Sandstein oder in einem glatten Putz in Sandsteinfarbe auszuführen.

Die Außenwände sind massiv glatt geputzt und in hellen Farben auszuführen.

Zulässig sind zudem leichte Glas- und Stahlkonstruktionen.

3. Die Dächer der rückwärtigen Anbauten sind als Satteldach, leicht geneigtes Pultdach, Tonnendach oder Flachdach zulässig.
4. Die Dacheindeckung ist je nach Dachneigung in naturroten Falzziegeln oder Zinkdeckung zulässig. Flachdächer sind als Kiesdächer auszubilden.
5. Die Gestaltung benachbarter Anbauten ist aufeinander abzustimmen.

## **§ 7**

### **Einfriedungen, Zufahrten**

1. Die das Ensemble umgrenzende Einfriedung (hintere Grundstücksgrenzen zur Kleiststraße) ist einheitlich in einer Höhe von ca. 2,0 m in Ziegelmauerwerk zu erhalten bzw. zu sanieren.
2. Einfriedungen im vorderen Bereich zur Goethestraße bzw. zur Bachstraße sowie für die Grundstücke untereinander sind nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig.
3. Die Zufahrtsflächen für die Gebäude Goethestraße 22 - 34 sowie 35 - 45 sind zwischen den Häusern als gemeinsame Zufahrten von der Goethestraße aus ohne Markierung der Grundstücksgrenzen hinsichtlich der Befestigung in Material und Struktur einheitlich zu gestalten. Zulässig sind wassergebundene Decken aus Kalk- oder Schottersplitt. Im Einzelfall kann auch Naturstein- oder Betonsteinpflaster zugelassen werden.
4. Die vorhandenen Vorgärten sowie die Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Kleiststraße sind mit Ausnahme der Inanspruchnahme gemäß § 5 Abs. 2, 5 sowie § 6 Abs. 1 zu erhalten.

## **§ 8**

### **Werbeanlagen**

1. Im örtlichen Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

**§ 9**

**Ordnungswidrigkeiten**

1. Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten nach Maßgabe des § 95 Abs. 1 Nr. 1 LBO i. V. mit § 95 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 51.129,00 Euro geahndet werden.

**§ 10**

**Inkrafttreten**

1. Diese örtlichen Gestaltungsvorschriften treten einen Tag nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Neunkirchen, den 04.09.2003

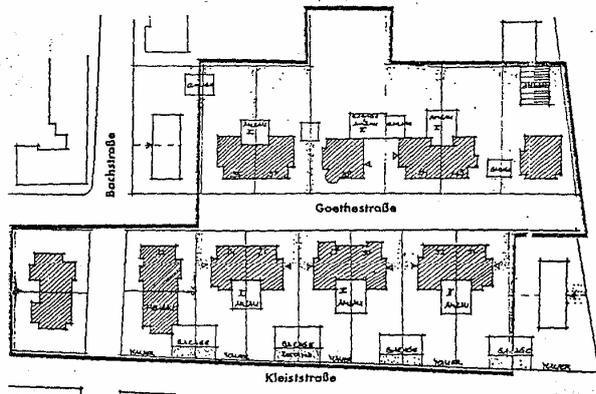
Decker, Oberbürgermeister

veröffentlicht in SZ: 11.09.2003

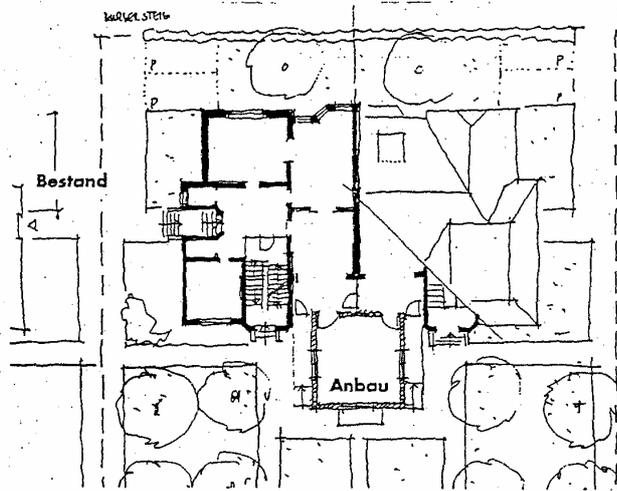
in Kraft getreten: 12.09.2003

## ANLAGE 3

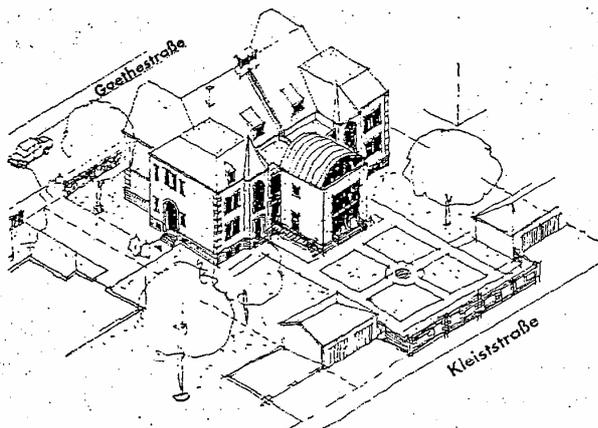
## LAGEPLAN VARIANTE 3



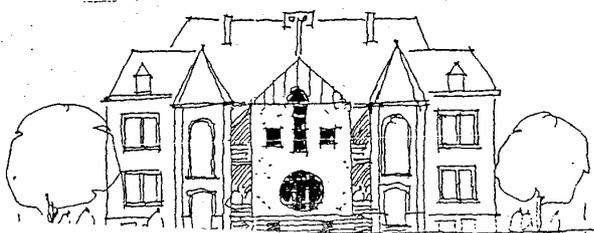
## MÖGLICHE GRUNDRISSGESTALTUNG

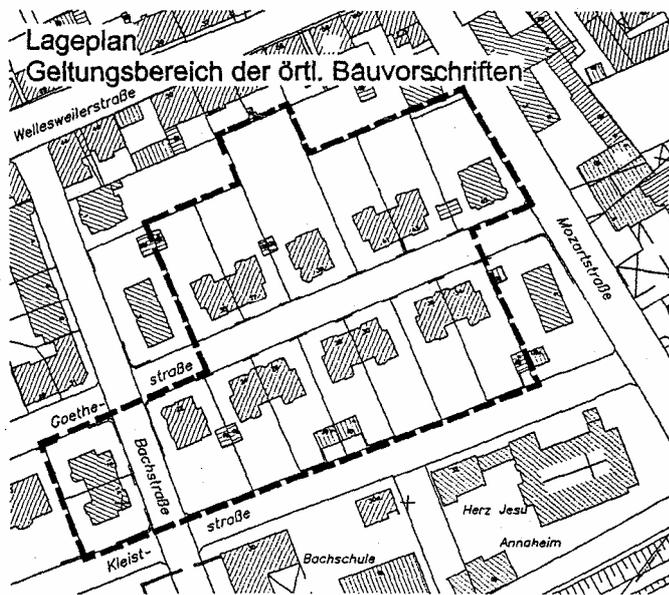


## PERSPEKTIVE VARIANTE 3



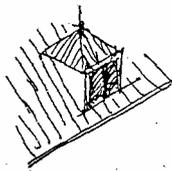
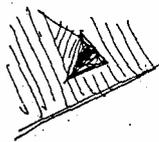
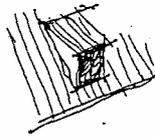
## ANSICHT KLEISTSTRASSE (BEISPIEL)





**ANLAGE 1**

- Schieppgaube
- Spitzgaube
- Zeltdachgaube



**ANLAGE 2**

