

## SATZUNG

### der Kreisstadt Neunkirchen über Örtliche Bauvorschriften für die äußere Gestaltung des Denkmalensembles Meisterhäuser, Königstraße, Neunkirchen

#### I. Präambel

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

In seiner 28. Sitzung hat der Landesdenkmalrat am 28.11.1983 eine Teildenkmlerliste "Neunkirchen-Stadtmitte" beschlossen.

Darin sind u. a. die 6 eingeschossigen Doppelhäuser - sogen. ehem. Meisterhäuser - in der Königstraße Nrn. 8/10, 12/14, 16/18, 20/22, 24/26 und 28/30 als Ensemble eingetragen, weil die gegen Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen ehem. stummschen Arbeiterwohnhäuser die wirtschaftsgeschichtliche, soziologische und städtebauliche Situation dieser Zeit dokumentieren. An ihrer Erhaltung besteht deshalb ein öffentliches Interesse.

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

Insbesondere ergeben sich folgende Pflichten:

#### Erhaltungspflicht

Eigentümer, sonstige Berechtigte oder unmittelbare Besitzer haben ihre Kulturdenkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Sie können hierzu von der Denkmalschutzbehörde verpflichtet werden (§ 9 Abs. 1).

Anzeigepflicht

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

Wird ein in der Denkmalliste verzeichnetes Kulturdenkmal veräußert, so haben Veräußerer und Erwerber den Eigentumswechsel innerhalb eines Monats nach Eigentumsübergang der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Im Erbfall sind die Erben, ggf. der Testamentsvollstrecker zur Anzeige des Eigentumswechsels verpflichtet (§ 10 Abs. 2).

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 (§ 12 Abs. 1).

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 der Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind.

Zuständige Denkmalfachbehörde ist das Staatliche Konservatoramt, Vorstadtstraße 3, 6600 Saarbrücken. Die Denkmalfachbehörde erteilt fachliche Auskünfte und Beratung und nimmt Anträge auf Zuschüsse für denkmalpflegerische Mehraufwendungen sowie auf Bestätigung der Herstellungs- oder Erhaltungskosten für die steuerliche Abschreibung nach § 82 i. u. k EStDV. entgegen.

**II. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Verwirklichung der denkmalschutzrechtlichen Ziele werden aufgrund des § 35 des Saarl. Denkmalschutzgesetzes - SDschG - vom 12.10.1977 (Amtsblatt S. 993) und des § 83 Abs. 1 und 3 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO -) vom 10.11.1988 (Amtsblatt S. 1373), in Verbindung mit § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes in der Fassung vom 01.09.1978 (Amtsblatt S. 801), zuletzt geändert durch

Gesetz Nr. 1202 vom 11.06.1986 (Amtsblatt S. 526) gemäß Beschluss des Stadtrates vom 14.12.1988, mit Zustimmung des Ministers für Kultus, Bildung und Wissenschaft - Oberste Denkmalschutzbehörde - und mit Genehmigung des Ministers für Umwelt - Oberste Bauaufsichtsbehörde - folgende Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## § 1

### **Örtlicher Geltungsbereich**

Der örtliche Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan durch Umrandung gekennzeichnet. Betroffen sind folgende Grundstücke:

Gemarkung Neunkirchen, Flur 25, Flurstücke Nrn.:

1/51, 1/66, 1/65, 1/64, 1/63, 1/62, 1/61, 320/1, 321/1, 322/1, 323/1, 324/1, 325/1, 1/22, Teilflächen aus 326/1 und 1/55 (zwischen vorh. Stützmauer und hinteren Flurstücksgrenzen Meisterhäuser).

## § 2

### **Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für bauliche Maßnahmen aller Art einschl. Modernisierungen, Instandsetzungen, Um- und Erweiterungsbauten bestehender baulicher Anlagen sowie Neubauten, auch wenn diese Maßnahmen nach der Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigefrei 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) Dachausbildung, Dachaufbauten und Kaminköpfe
  1. Als Dacheindeckung sind nur naturrote Doppelfalzziegel, als Herzziegel, unter Beibehaltung der vorhandenen Dachneigung zulässig.

2. Der Ortgang ist als Strackort mit Naturschiefer auszubilden. Für die Ansicht und Untersicht ist nur Holzverkleidung - wie vorhanden - zu verwenden.
3. Der Dachüberstand der Traufen ist - wie vorhanden - mit Holzschalung auszubilden, Dachrinnen und Fallrohre sind in Zinkblech auszuführen.
4. Dachgauben sind, entsprechend dem Bestand, als Standgauben auszubilden (siehe § 6). Zulässig für die Eindeckung der Gauben sind Naturschiefer oder Falzziegel naturrot. Die Wangenverkleidung ist in Naturschiefer auszuführen.
5. Dachflächenfenster sind nur auf der Rückseite (Hofseite) und nur bis zu einer maximalen Größe von 6 Ziegeln zulässig.
6. Die Kaminköpfe sind mit Klinkervormauerung auszuführen.

(2) Fassadenflächen

1. Die Sockelflächen sind an der Straßenseite und an den Giebeln in der Sandsteinstruktur zu erhalten.
2. Für den Schutz der Kellerlöcher sind Holzklappläden mit oberen Bändern zulässig. Kellerfenster an den Kellerlöchern dürfen nur am inneren Gewände angeschlagen werden, damit der Charakter des Kellerloches erhalten bleibt.
3. Anstriche auf Fassadenputzflächen sind nur in hellen mineralischen Farben zulässig. Der an einigen Außenwänden vorhandene grobe Fladenputz ist bei einer Putzerneuerung durch einen glatten, mineralischen, hellen Putz zu ersetzen.
4. Von den in Naturstein ausgeführten Fenster- und Türgewänden ist bei Erneuerungsarbeiten evtl. vorhandener schichtbildender Anstrich zu entfernen und durch einen Mineralfarbanstrich in roter Sandsteinfarbe zu ersetzen.
5. Bei den beiden in Holzfachwerk ausgeführten Häusern Königstraße Nr. 8 u. 10 sind die Holzverkleidungen, die die Fenster- und Türgewände der übrigen Häuser imitieren, im gleichen Sandsteinfarbton wie die Gewände gemäß Ziffer 4 zu streichen.

6. Die mit Naturschiefer verkleideten Giebelflächen sind zu erhalten. Erneuerungen sind im gleichen Material und in gleicher Deckungsart auszuführen.
7. Die vorhandenen Basalt-Treppenstufen der Hauseingänge sind zu erhalten. Erneuerungen sind nur in Basalt zulässig.
8. Die Fenster an der Straßenseite sind bei Erneuerung als Holzfenster mit weißem offenporigem Anstrich auszuführen. Als Öffnungsart ist ein zweiflügeliges Drehflügel Fenster mit Schlagleiste, Kämpfer im oberen Drittel und Lüftungsflügel vorgeschrieben. Zulässig sind folgende Ausführungsarten:
  1. Einfachfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
  2. Verbundfenster
  3. Kastenfenster Ausführung nach Zeichnung Nr. 01
9. Die Klappläden an der Straßenseite und an den Giebelfenstern sind zu erhalten. Erneuerungen sind in der gleichen Art, Ausführung und Oberflächenbehandlung auszuführen. Ausführung nach Zeichnung Nr. 01
10. Die Hauseingangstür ist bei Erneuerung als Vierfüllungsholztür mit Oberlicht und Anstrich auszuführen. Eine Verglasung der oberen Füllungen ist zulässig. Ausführung nach Zeichnung Nr. 02
11. Die das Ensemble umgrenzenden Einfriedungen (hintere Grundstücksgrenzen und seitliche Grenzen jeweils am Anfang und Ende des Ensembles) sind einheitlich in einer Höhe von 1,80 m aus senkrechten Latten mit dunkelbrauner Imprägnierung auszuführen. Ausführung nach Zeichnung Nr. 03.1
12. Tore zu den rückwärtigen Hofflächen sind gemäß Zeichnung Nr. 03.2 diagonal an den hinteren Gebäudeecken anzuordnen und wie die Einfriedungen gemäß Ziffer 11. zu gestalten. Hinter diesen Toren können Einfriedungen zwischen den Grundstücken in freier Gestaltung hergestellt werden.
13. Die Zufahrtsflächen bis zu den Toren (Ziffer 12) sind zwischen den Häusern als gemeinsame Zufahrten 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 Natur- oder Betonsteinpflaster zugelassen werden.

## § 5

### **Erweiterungen und Veränderungen der Hauptgebäude - Wohngebäude -**

- (1) Eine Erweiterung des rückwärtigen eingeschossigen Anbaues ist bis zu 3,0 m Tiefe und 2,5 m Breite zulässig.

Dabei sind folgende Materialien zu verwenden:

1. Der Sockel ist in rotem Sandstein oder in einem glatten Putz in Sandsteinfarbe auszuführen.
2. Die Außenwände sind in Holzfachwerk, Holzteile sind mit dunkelbraunem Anstrich und die Ausfachung ist glatt geputzt sowie in hellen Farben auszuführen.
3. Die Dacheindeckung ist wie beim Wohnhaus in naturroten Falzziegeln auszuführen.  
Die Dachneigung ist der Neigung des Wohnhauses (32°) anzugleichen. Ortgang und Traufe sind wie am Wohnhaus in Holzschalung auszuführen.  
Ausführung nach Zeichnung Nr. 04.1 + 04.2

## § 6

### **Dachausbau und Dachaufbauten der Hauptgebäude - Wohngebäude -**

- (1) Die vorhandenen Dachgauben an der Straßenseite sind in Form und Größe unverändert zu erhalten. Neue Gauben sind den vorhandenen Gauben anzupassen.
- (2) Rückseitig sind folgende Änderungen zulässig:
1. Bei dem großen Doppelhaus Königstraße Nr. 12 und 14 sind höchstens zwei Schleppgauben je Doppelhaushälfte mit einer maximalen Breite von je 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen Ortgang bzw. Grundstücksgrenze, die die Doppelhäuser trennt, und Gaubenwange muss mindestens 1,50 m betragen.

2. Bei den übrigen Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Schleppgaube von einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen Ortgang und Gaubenwange muss mindestens 1,50 m betragen.
3. Als Dacheindeckung der Schleppgauben sind naturrote Falzziegel, als Verkleidung der Gaubenwangen sind Naturschieferplatten zu verwenden. Trauf- und Ortgangüberstände sind wie am Hauptdach in Naturholz auszuführen.  
Ausführung und Fensteraufteilung nach Zeichnung Nr. 05
4. An den beiden rückseitig bereits aufgestockten Anwesen Königstraße Nr. 8 und 20 sind Erweiterungen und Aufbauten unzulässig.

## **§ 7**

### **Nebengebäude**

- (1) Die ehemaligen Kleintierställe 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. Verkleidungen sind unzulässig.
- (2) Die Fachwerkbauten der früheren Waschküchen können abgebrochen werden. An ihrer Stelle können PKW-Garagen errichtet werden, deren Ausführung wie folgt festgelegt wird:
  1. Seitenwände, Frontwand und Rückseite sind massiv in Mauerwerk auszuführen und glatt und hell zu verputzen. Soweit die Rückwand der Garage auf der vorhandenen Betongrenzmauer gegründet wird, ist sie in Holzfachwerk gemäß § 5 (1) Nr. 2 auszuführen und durch Fugen von den seitlichen Massivwänden zu trennen.
  2. Die Dächer sind, wie die der Hauptgebäude, als Satteldächer mit einer Neigung von 32° auszubilden und mit naturroten Falzziegeln einzudecken. Ortgang und Traufe sind entsprechend dem Hauptgebäude in Holzverkleidung auszuführen. Ausführung der Garagen nach Zeichnung Nr. 06

**§ 8**

**Werbeanlagen**

Im örtlichen Geltungsbereich dieser Gestaltungsvorschriften sind Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

**§ 9**

**Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können als Ordnungswidrigkeiten nach Maßgabe der §§ 30 und 31 SDschG mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 DM geahndet werden.

**§ 10**

**Inkrafttreten**

Diese örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Neunkirchen, den 08.08.1989

Neuber, Oberbürgermeister

**Hinweis:**

Die zur Satzung gehörenden Ausführungszeichnungen

- 01 Ansicht Einfachfenster mit Klappläden
- 02 Ansicht Hauseingangstür als Verfüllungstür
- 03.1 Ansicht und Schnitt der Einfriedung
- 03.2 Grundriss Toranlage
- 04.1 Rückwärtige Erweiterung
- 04.2 Rückwärtige Erweiterung
- 05 Dachausbau der Hauptgebäude
- 06 Ausführung der Garagen



werden gemäß § 2 der Satzung der Kreisstadt Neunkirchen über die Form öffentlicher Bekanntmachungen im Rathaus, Oberer Markt, Zimmer 801 (Dachgeschoss) in der Zeit vom 11.09.1989 bis einschl. 25.09.1989 während der Dienststunden (08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht offengelegt.

Der Minister für Umwelt hat mit Schreiben vom 12.07.1989 - C/7 - 10.175/89 st.ta - die Örtlichen Bauvorschriften für die äußere Gestaltung des Denkmalensembles Meisterhäuser, Königstraße, Neunkirchen, aufgrund des § 83 Abs. 3 der Landesbauordnung genehmigt.

Im Auftrag: Böhler

§ 12 (5) KSVG:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten 1 Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Neunkirchen, den 22.08.1989

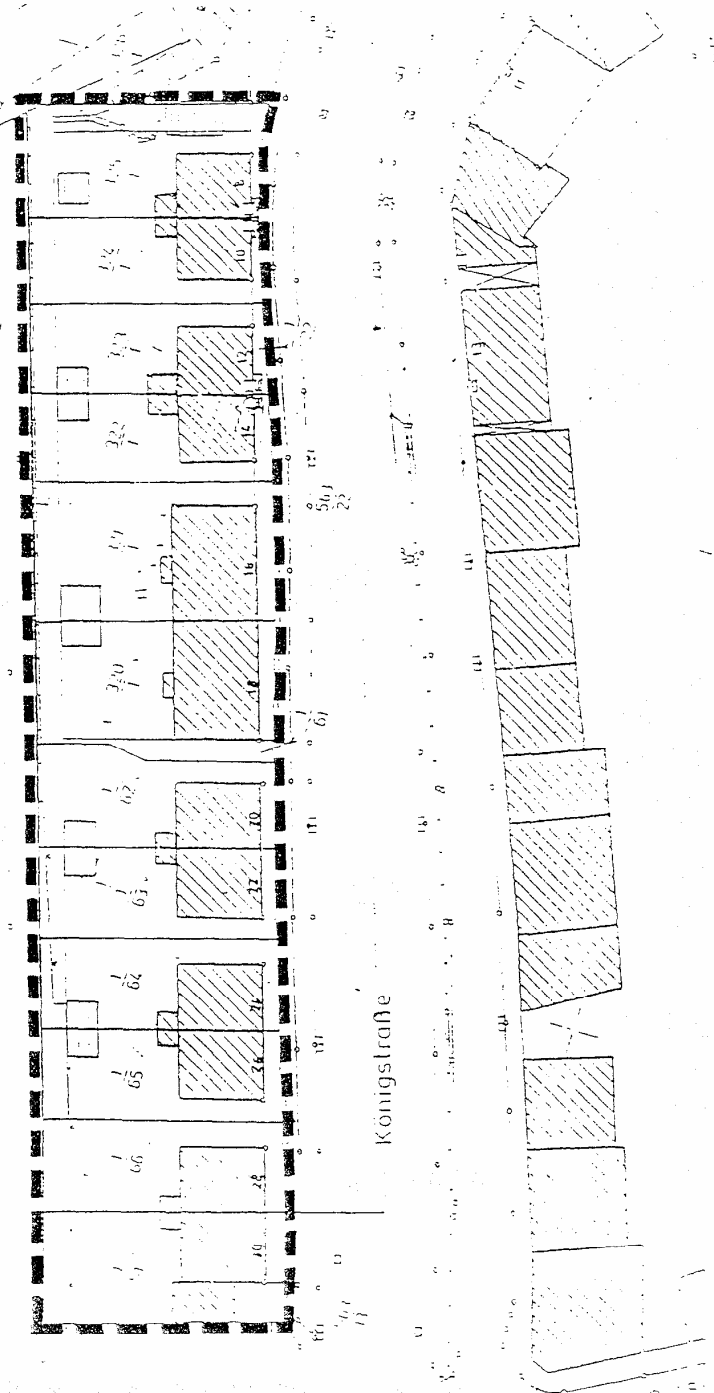
Neuber, Oberbürgermeister

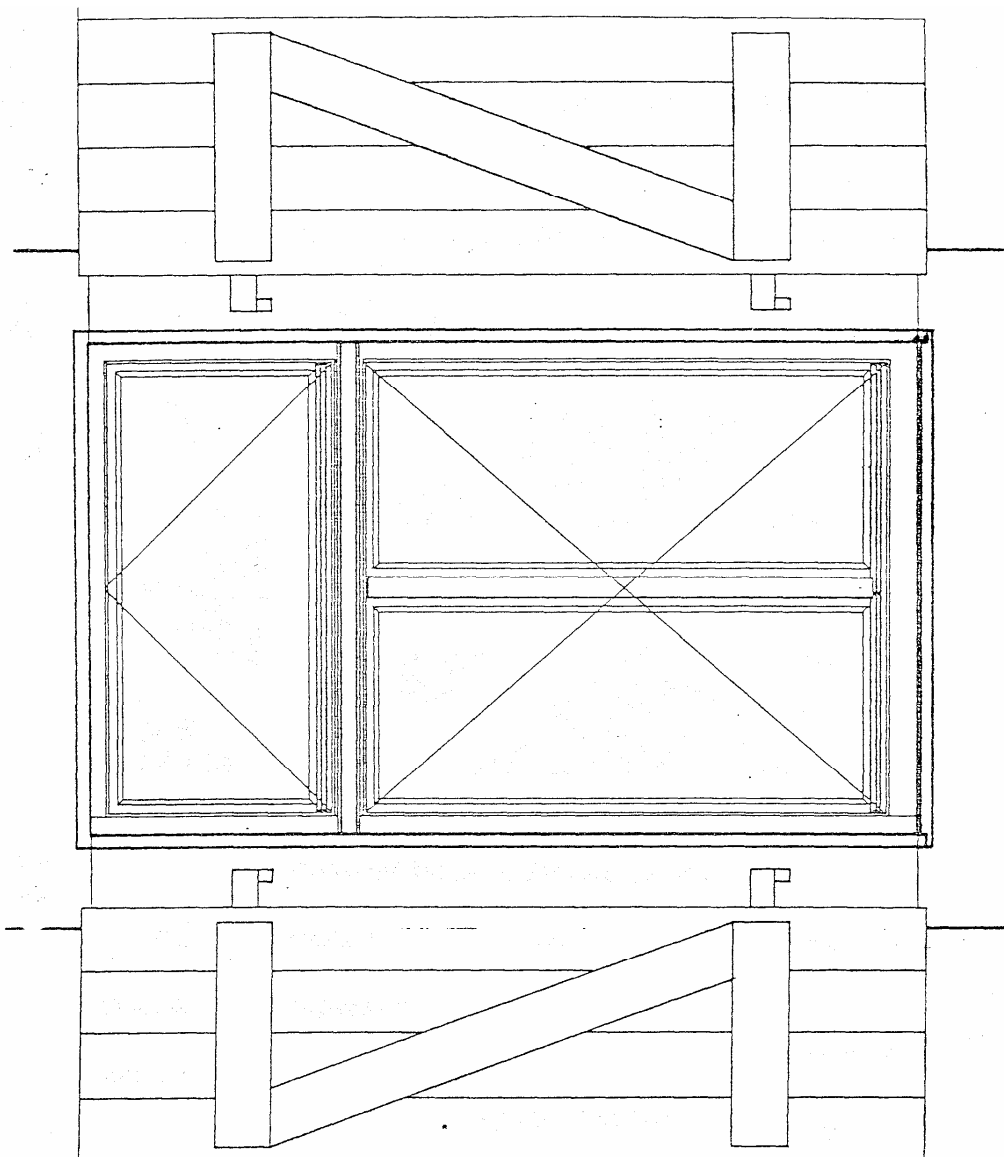
veröffentlicht am: 01.09.1989

in Kraft getreten: 02.09.1989

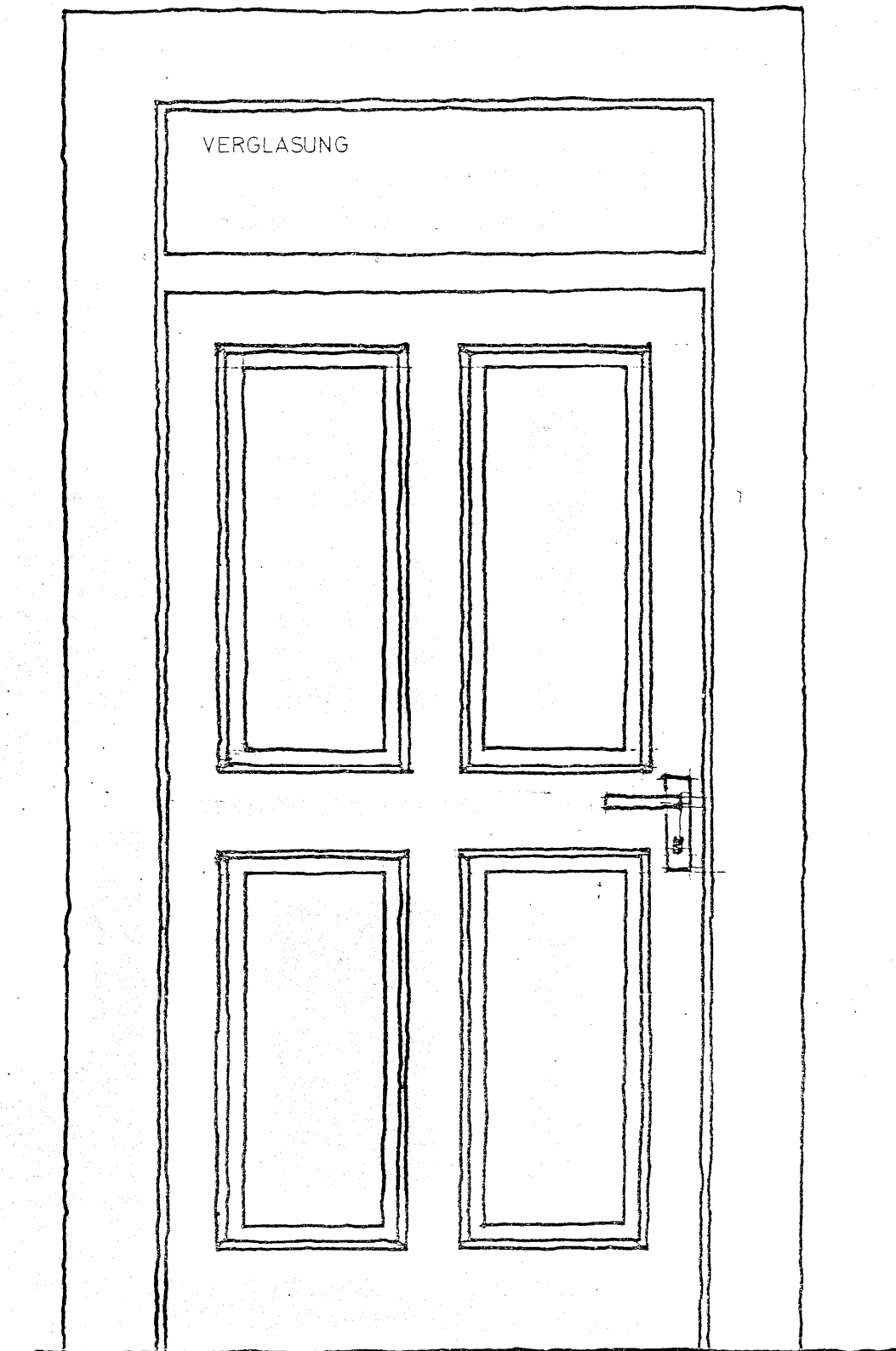
# LAGEPLAN

--- GELTUNGSBEREICH

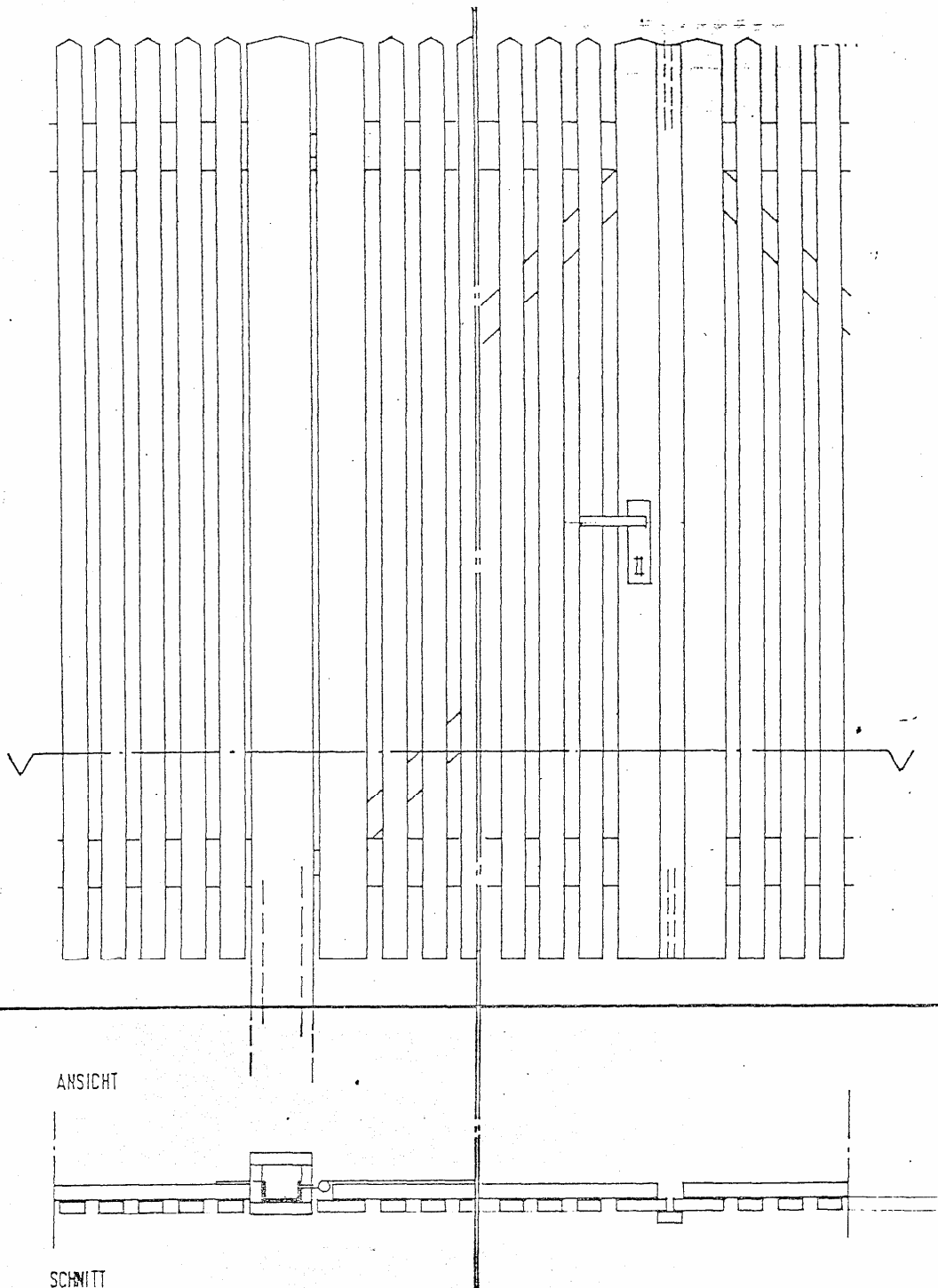




ANSICHT EINFACHFENSTER MIT KLAPPLADEN  
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER



ANSICHT HAUSEINGANGSTÜR ALS VIERFÜLLUNGSTÜR  
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER

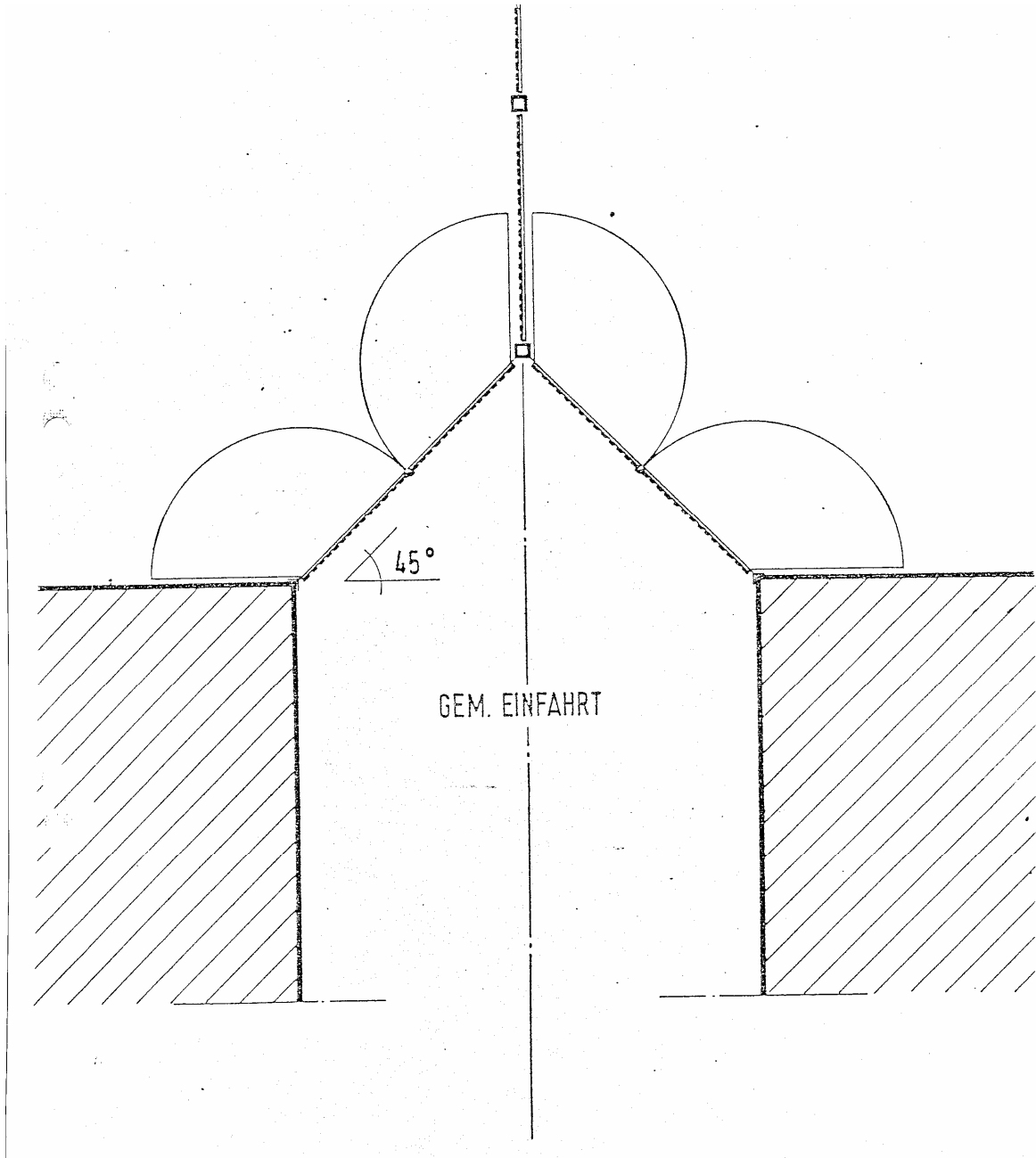


ANSICHT

SCHNITT

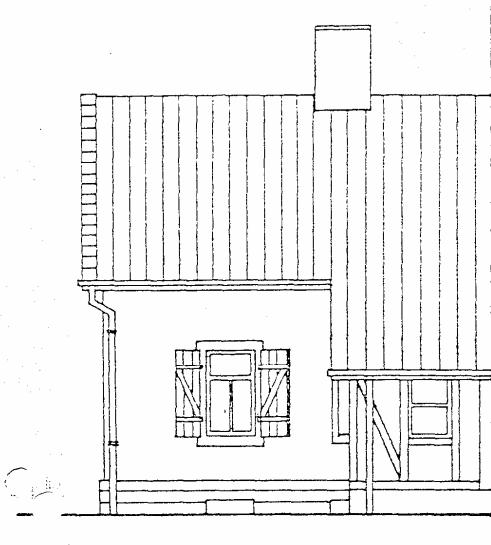
ANSICHT UND SCHNITT DER EINFRIEDIGUNG  
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER

03.1

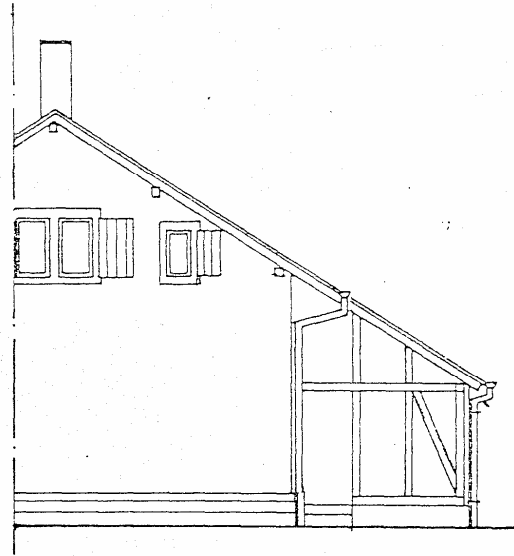


GRUNDRISS TORANLAGE MST 1:50  
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER

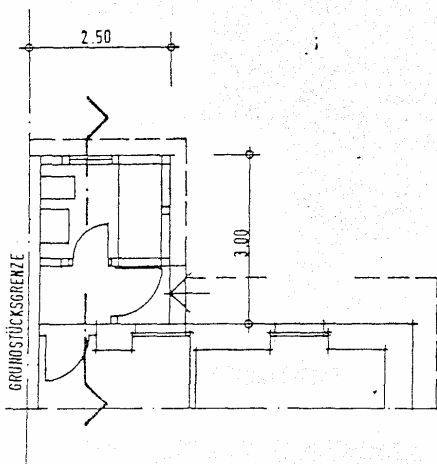
03.2



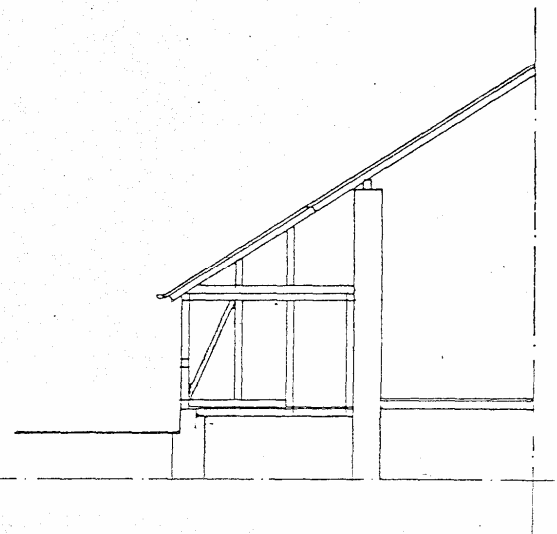
RÜCKANSICHT



SEITENANSICHT



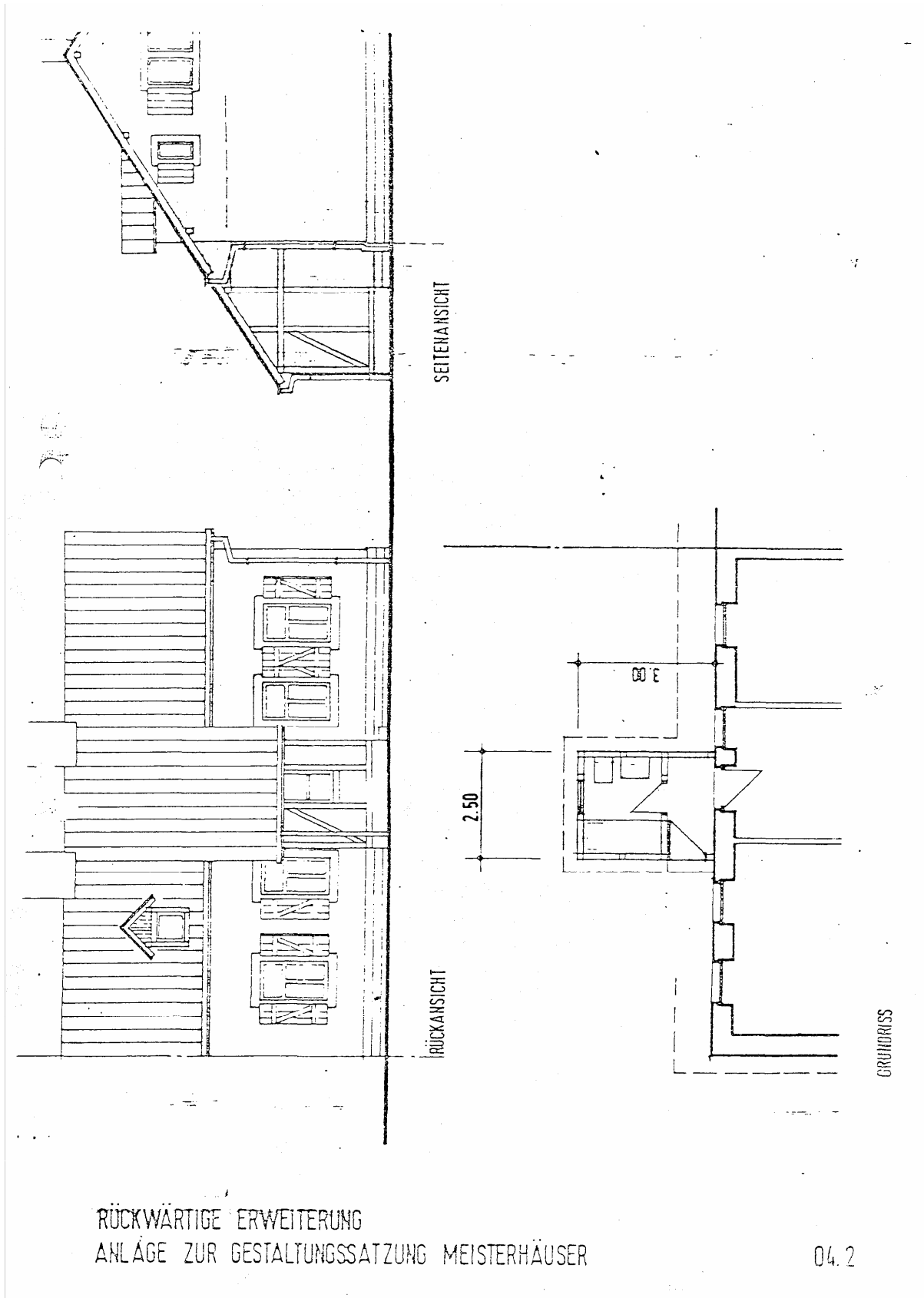
GRUNDRISS



SCHNITT

RÜCKWÄRTIGE ERWEITERUNG  
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER

04.1







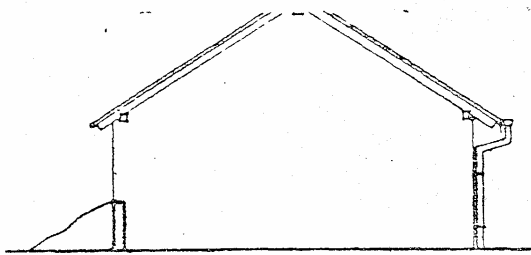
SEITENANSICHT

RÜCKANSICHT  
KLEINES DOPPELHAUS

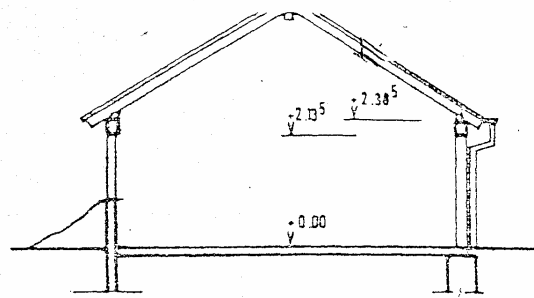


RÜCKANSICHT GROSSES DOPPELHAUS

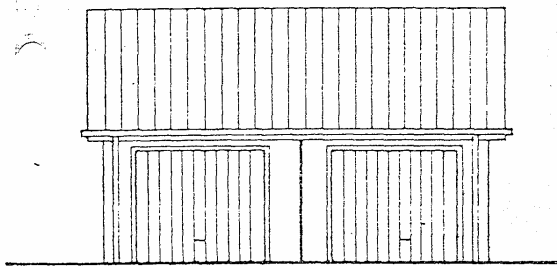
DACHAUSBAU DER HAUPTGEBÄUDE  
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER



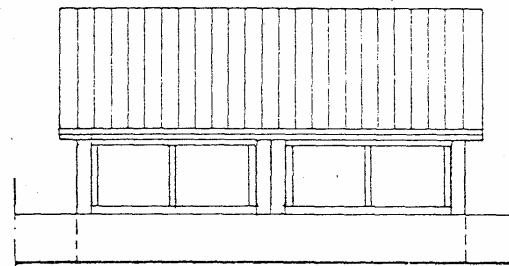
SEITENANSICHT



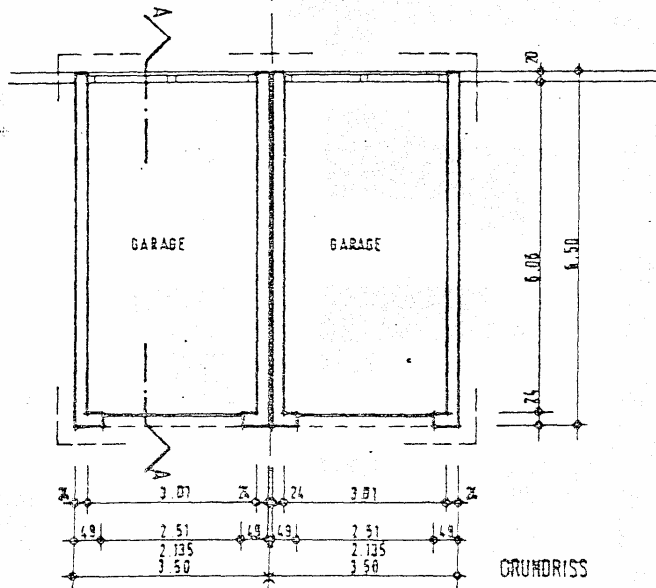
SCHNITT A A



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



AUSFÜHRUNG DER GARAGEN  
ANLAGE ZUR GESTALTUNGSSATZUNG MEISTERHÄUSER