

Große Kreisstadt Zittau



**Satzung über örtliche
Bauvorschriften
(Gestaltungssatzung)
für die historische
Innenstadt Zittau**

Mit Erläuterungen,
Zeichnungen und
beispielhaften Fotos

Inhalt

A	Einführung	2
	1 Anlass und Ziele der Aktualisierung	3
	2 Veränderte Rahmenbedingungen	3
B	Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und Empfehlungen	4
	1 Künftige Herausforderungen und generelle Lösungsansätze	4
	2 Städtebauliche Gestalt und räumlicher Geltungsbereich	4
	3 Bauliche Gestalt und Regelungsbedarf	5
	4 Bearbeitungsprozess und Beteiligung	5
	5 Umsetzung	5
C	Gestaltungssatzung der historischen Innenstadt von Zittau	6
	Präambel	6
	§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	6
	§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	8
	§ 3 Historische Bauteile	8
	§ 4 Gestaltung der Baukörper	8
	§ 5 Fassadengestaltung	9
	§ 6 Dachformen, Dachgestaltung	11
	§ 7 Dachaufbauten	12
	§ 8 Schaufenster	13
	§ 9 Fenster und Eingänge mit Treppen	14
	§ 10 Tore	17
	§ 11 Farbgestaltung	18
	§ 12 Krag- und Vordächer, Markisen	18
	§ 13 Einfriedungen	18
	§ 14 Gestaltung unbebauter Flächen	20
	bebauter Grundstücke	20
	§ 15 Werbeanlagen	21
	§ 16 Technische An- und Aufbauten	22
	§ 17 Warenautomaten, Schaukästen	22
	§ 18 Ausnahmen und Befreiungen	23
	§ 19 Übergangsregelungen	23
	§ 20 Ordnungswidrigkeiten	23
	§ 21 Inkrafttreten	23

Alle Abbildungen, Fotos und Grafiken von
GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR

Impressum

Große Kreisstadt Zittau
Markt 1
02763 Zittau
+49 (0)3583 752-0
+49 (0)3583 752-193
eMail: stadt@zittau.de
www.zittau.de

Bearbeitung:
GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR
Dipl. Ing. Bettina Wolter

Unterer Kreuzweg 6
01097 Dresden
Tel. 0351/2523797
eMail: info@gras-dresden.de
www.gras-dresden.de

In Zusammenarbeit mit
Dipl. Ing. Hermann Sträß,
Architekt und Stadtplaner, BDA und SRL, Dresden
sowie Architekturbüro Dipl. Ing. Rolf Sachse, Dresden

Mai 2017

A Einführung

1 Anlass und Ziele der Aktualisierung

Die historische Entwicklung in Zittau hat im Bereich des Stadtzentrums und entlang seiner Ringpromenade zu unverwechselbaren und besonders erhaltenswerten städtebaulichen Qualitäten geführt. Aufgrund dieser baukulturellen Bedeutung ist Zittau als kulturhistorisch wertvolles, städtisches Ensemble von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung ausgewiesen.¹

Das typische Stadtbild von Zittau, geprägt durch eine vorwiegend barocke Altstadt in geschlossener Bauweise mit spätklassizistischen Gebäuden in offener Bauweise an der Grünanlage des Stadtrings, trägt mit seiner herausragenden Baukultur mit zahlreichen Kulturdenkmälern zu unverwechselbarer Identität, Ortsverbundenheit und Heimatgefühl bei. Dies wurde von den Teilnehmern eines Werkstattgespräches eindrucksvoll bestätigt.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Zittau bereits im Jahr 1991 eine Gestaltungssatzung erlassen, um die Einzigartigkeit der städtebaulichen sowie baulichen Gestalt zu sichern. Gleichzeitig sollte mit Hilfe der Gestaltungssatzung eine behutsame Stadterneuerung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Gemäß § 89 der Sächsischen Bauordnung können Städte in Sachsen örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten u. a. zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern erlassen. Gestaltungsvorschriften können demnach durch gestalterische Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder wie hier über eine eigenständige Gestaltungssatzung geregelt werden. Der Hauptzweck der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Umgebungsbereiche von über fünf-hundert Denkmälern, d.h. auf bestehende, nicht unter Denkmalschutz gestellte Gebäude sowie Neubebauung, die sich im Geltungsbereich befinden. Das Denkmalschutzrecht stellt die historische Bedeutung des Objektes in den Vordergrund, das Gestaltungsrecht nach Sächsischer Bauordnung die Bauästhetik.

Die in der Gestaltungssatzung geltenden Regelungen sind nachrangig zum Denkmalschutzrecht zu betrachten. Die Denkmale sind aufgrund des Denkmalschutzrechtes,

¹ Quelle: SEKo der Stadt Zittau, Fassung 2011

unabhängig von der Gestaltungssatzung, geschützt. Änderungen an Kulturdenkmälern bedürfen der Genehmigung gemäß § 13 SächsDSchG in der jeweils gültigen Fassung.

Die Zittauer Gestaltungssatzung hat sich bis heute als Instrument zur Bewahrung des Stadtbildes grundsätzlich bewährt. Nach 25 Jahren wurde sie nun auf aktuelle Rahmenbedingungen angepasst. Es hatte sich gezeigt, dass einige Vorgaben der Satzung nicht mehr dem aktuellen Baurecht entsprachen oder nur wenig relevant waren, andererseits hat sich das Erscheinungsbild des Satzungsgebietes aufgrund von Gebäudeabgängen oder Neugestaltungen teilweise gravierend verändert.

Ziel der Satzung ist, den Schutz der Bauten und städtebaulichen Räume von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch für Neuentwicklungen offen zu sein und baugestalterische und städtebauliche Entwicklungsabsichten darzustellen. Dabei soll die Satzung nicht als „einengendes Korsett“ verstanden werden, sondern als Wertekodex, der neben dem Werterhalt auch eine Fortentwicklungsmöglichkeit der städtebaulichen und baulichen Gestalt berücksichtigt und zum Erhalt der Identifikation der Bürger Zittaus mit ihrer Stadt beiträgt.

Im Rahmen der Überarbeitung wurde deshalb versucht, das Gestaltungsziel nicht nur durch den Ausschluss von unverträglichen Maßnahmen zu erreichen, sondern durch konkrete Vorgaben den Weg für eine stadtbildgerechte Gestaltung vorzugeben.

Die Absicht der Überarbeitung ist auch, mittels grafischer Darstellungen das Verständnis der Beteiligten, d.h. Bürger, Eigentümer, Bauwillige, Handwerker usw. für die in der Satzung formulierten Gestaltungsziele zu vertiefen und anhand konkreter Beispiele machbare Lösungen aufzuzeigen.

In der Überarbeitung wurde auf die Formulierung etwaiger Ausnahmemöglichkeiten weitgehend verzichtet. Es wird vielmehr darauf abgezielt, dass abweichende Gestaltungsabsichten seitens der Bauherrn im Rahmen eines Befreiungsantrages zu begründen und projektbezogen der Stadtverwaltung bzw. einem Fachgremium zur Entscheidungsfindung vorzulegen sind. Damit wird deutlich, dass eine fachliche Auseinandersetzung über gegenwärtige und künftige Gestaltungsziele in der Zittauer Bürgergesellschaft dauerhaft geführt werden sollte.

2 Veränderte Rahmenbedingungen

Der historische Stadtkern erfuhr seit 1991 und mit Gültigkeit der Gestaltungssatzung eine umfangreiche und eindrucksvolle Aufwertung. Die Stadt Zittau und ihre Bürger haben große Anstrengungen und finanzielle Mittel für den Erhalt und die Gestaltung ihres Stadtkerns aufgebracht. Mithilfe von zahlreichen Bestandssanierungen sowie der Sanierung des öffentlichen Raumes wurden die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten ausgebaut, wozu auch die Entkernung von Blockinnenbereichen, die Ansiedlung von öffentlichen Funktionen, Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen sowie der Ausbau von Schulen und Spielplätzen einen erheblichen Beitrag leisteten. Dies zeigt sich in einer seit 2006 stabilen Einwohnerentwicklung im Stadtkern, der sich erheblich von der gesamtstädtisch stark sinkenden Einwohnerentwicklung unterscheidet. Deutlich wird damit die zugenommene Attraktivität des Stadtkerns als Wohnstandort, aber auch für den Tourismus ist der Stadtkern aufgrund seines bedeutenden Stadtbildes ein attraktives Ziel. Er hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor herauskristallisiert.

Die gesamtstädtische Bevölkerung ist zwischen 2006 und 2014 um ca. 13% gesunken. Bis 2030 wird ein gesamtstädtischer Einwohnerverlust zwischen 12% und 14% erwartet.² Hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsstruktur wird bis 2030 mit einer Steigerung des Anteils der über 80jährigen sowie der 10- bis 20jährigen zu rechnen sein. Der Anteil aller anderen Altersgruppen wird sinken, insbesondere die Altersgruppe der Eigentumsbildner (lediglich die Altersgruppe der 30- bis 40jährigen wird bis 2020 zwischen 2% - 8% steigen). Damit wird voraussichtlich bis 2030 die Nachfrage nach Baustandorten und Gebäuden durch bauwillige Zittauer Bürger deutlich zurückgehen. Potenzielle Akteure für eine Gebäudeaktivierung könnten demnach zukünftig vorrangig die öffentliche Bauherrenschaft (Kommune, Freistaat, Bund) für öffentliche Funktionen, die städtische Wohnungsbaugesellschaft oder Wohnungsgenossenschaften, Investoren für altengerechtes Wohnen/ Pflege oder Eigennutzer (ggf. in Bauherrengemeinschaften) sein.

² Quelle: 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen, 2016

77% der Gebäude im Sanierungssatzungsgebiet des Stadtkerns sind bereits saniert oder zumindest teilsaniert.³ Hier weist das städtebauliche Bild eine überwiegend intakte, geschlossene Raumstruktur auf, wie sie sich eindrücklich am Markt, Rathausplatz oder Neustadt zeigt.

Allerdings ist in Teilbereichen aufgrund unsanierter oder sogar gefährdeter Bausubstanz eine fortschreitende Auflösung der geschlossenen Raumstruktur zu befürchten, was erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild haben würde. Dies zeigt sich bereits deutlich im südlichen Bereich des Stadtkerns, wie an der Breite Straße, der Amalienstraße oder auch der Baderstraße, wo die ehemals geschlossene Raumstruktur bereits stark aufgelöst ist.

Mit einem Anteil an unsanierter Gebäudesubstanz von 18% zuzüglich einem Anteil gefährdeter Gebäudesubstanz von 5% und einem Gebäudeleerstand von 18% ist das Risiko für weitere Strukturauflösung durch Verfall oder Abriss hoch.⁴

Als weitere mögliche Entwicklungshemmnisse wurde im Rahmen der Bearbeitung von den Akteuren eine eingeschränkte Attraktivität der Wohnungen benannt aufgrund unzureichender Belichtung, fehlender, qualitativ hochwertiger Freisitze (Balkone, private Grün- und Freiflächen) sowie unzureichender wohnungsnaher Stellplätze. Die Sicherung und Steigerung der Attraktivität des historischen Stadtkerns als Wohnstandort muss demnach auf diese Belange eingehen.

Diesen aktuellen Herausforderungen und Anforderungen muss sich die Stadt Zittau zukünftig zum Erhalt ihres bedeutenden Stadtbildes stellen. Die Gestaltungssatzung berücksichtigt deshalb diese Rahmenbedingungen.

B Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und Empfehlungen

1 Künftige Herausforderungen und generelle Lösungsansätze

Die Stadt Zittau hat neben der Gestaltungssatzung weitere Planungsinstrumente wie die Erhaltungssatzung eingesetzt, um ihre Ziele für den historischen Stadtkern zu erreichen. Damit unterliegen der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Neuerrichtung baulicher Anlagen einem besonderen Genehmigungsvorbehalt. Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Qualität, dem Schutz des Stadtbildes und der Erhaltung von baulichen Anlagen, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind. Aufgrund von Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch einsturzgefährdete Gebäude im Zusammenhang mit der Untätigkeit der Eigentümer ist jedoch bereits eine Vielzahl von Gebäuden abgebrochen worden. Dem Erhalt und der Sicherung der stadtbildprägenden Raumkanten und insbesondere den Eckgebäuden kommt zukünftig eine besondere Bedeutung zu. Eine weitere Herausforderung ist der Umgang mit bereits entstandenen Baulücken, zumindest für einen Zwischenzeitraum bis zu einer künftigen städtebaulich gewünschten Lückenbebauung, und ihren Einfriedungen. Auch der Gestaltung der privaten Freiflächen im Inneren der Baublöcke, die mit zunehmenden Baulücken vom öffentlichen Raum aus einsehbar werden, kommt eine hohe Bedeutung zu. Auch rückwärtige Fassaden und Bereiche im Blockinneren werden durch benachbarte Baulücken zu Teilen des Stadtbildes und damit halböffentlich.

Generelles Ziel ist es, die entstandenen Baulücken innerhalb der intakten Bebauungsstruktur zeitnah wieder einer Bebauung zuzuführen, die die Raumkante der geschlossenen Umgebungsbebauung wiederaufnimmt. Dabei soll nicht nur die städtebauliche Gestalt, sondern auch die bauliche Gestalt der Neubebauung zwischen und gegenüber von Baudenkmalern sich so einfügen, dass die Harmonie des Straßen- und Platzbildes nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll eine zukunftsfähige Bebauung den o.g. Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten entsprechen.

Die vorliegende Gestaltungssatzung berücksichtigt diese Anforderungen dahingehend, dass zum öffentlichen Raum die bestehenden Regelungen weitgehend erhalten oder präzisiert werden. Gestaltungsspielräume werden

hier nur im geringen Maße ermöglicht. Dazu ist es wichtig, die markanten Gestaltmerkmale zu benennen und einzufordern. Für die rückwärtigen Fassaden werden dagegen größere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Über erfolgte Sanierungen wurde viel zum Erhalt des Stadtbildes und der Bebauungsstruktur geleistet. Trotz Satzung und Denkmalschutz sind jedoch auch Beispiele negativer Gestaltungen entstanden, sei es aus Unkenntnis über die Existenz der Gestaltungssatzung, aufgrund von Unwissenheit der Ausführenden oder auch aufgrund fehlender Umsetzungskontrolle. Teilweise stehen jedoch auch neue Anforderungen an, z.B. über Maßnahmen zu Klimaschutz oder Energieeinsparung, die ergänzende Regelungen erforderlich machen, um die Gefahr von Verunstaltungen abzuwehren.

Die größte Herausforderung liegt jedoch im Umgang mit den teilweise großflächigen Brachflächen. Hier ist die prägende bauliche Gestalt nicht mehr eindeutig beschreibbar. Städtebauliches Ziel ist es auch hier, eine Wiederherstellung der städtebaulichen Struktur mit einer geschlossenen Raumkante zu erreichen. Jedoch ist gegebenenfalls, entsprechend der Nachfrage, mittels städtebaulicher Studien zu prüfen, ob oder inwieweit hier über Abweichungen zur baulichen Gestalt die Realisierung zeitgemäßer Wohn- und Flächenansprüche sowie Ansprüche zu Besonnung und Belichtung besser gewährleistet werden kann. Diese vorausgehenden Studien bedürfen jedoch einer intensiven fachlichen Diskussion, bevor abweichende Gestaltziele über einen Bebauungsplan festgesetzt werden können.

In beiliegender Übersichtskarte sind diese großflächigen, stark aufgelösten Bereiche (Hinweisfunktion) dargestellt und als Flächen für einen möglicherweise weniger restriktiven Ansatz zu Gestaltungsregelungen bei Neubebauung eingetragen.

2 Städtebauliche Gestalt und räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Gestaltungssatzung ist der kompakt bebaute historische Stadtkern von Zittau mit den beidseitig an den Grünen Ring angrenzenden Gebäuden in offener Bauweise.

Dieses Stadtbild zeigt eine besondere Prägung und Homogenität und grenzt sich damit hinsichtlich der Bedeutung von der anschließenden Bebauung ab.

³ Quelle: Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stand Juni 2015

⁴ Quelle: Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stand Juni 2015

Die in den vergangenen Jahren erfolgten baulichen Entwicklungen an der Hochschule haben einen eigenständigen Gestaltcharakter entwickelt, der sich von dieser historischen Prägung herauslöst. Auch die vor der politischen Wende zur DDR-Zeit entstandenen Gebäude an der Breite Straße / Rosenstraße unterscheiden sich deutlich vom historischen Charakter des umgebenden Stadtbildes und sind, nicht zuletzt nach der künstlerischen Gestaltung aus dem Jahr 2009/2010, ein in sich homogenes Quartier, das sich allerdings an die historische Raumstruktur anlehnt.

Die für die historische Innenstadt geltenden Gestaltungsziele sind nicht auf die genannten Quartiere übertragbar. Es wurde deshalb erforderlich, diese aus dem Geltungsbereich der Satzung auszugliedern. Gegebenenfalls sind hierfür, in Abhängigkeit zukünftiger Bebauungskonzepte, eigenständige Gestaltungsziele zu definieren.

3 Bauliche Gestalt und Regelungsbedarf

Die wesentlichen Themenfelder der Gestaltungssatzung von 1991 wurden übernommen und ihre jeweiligen Regelungen auf ihre Aktualität überprüft. Die Themenfelder Gebäudehöhen, Sockel und Fassadengestaltung wurden zusammengefasst. Ein neues Themenfeld für technische An- und Aufbauten integriert Elemente aus dem Themenfeld Dachaufbauten sowie Schalt- und Briefkästen. Eingänge wurden in das Themenfeld Fenster aufgenommen.

Die bisherige Gestaltungssatzung gründete auf der Landesbauordnung vom 20.07.1990 und beinhaltet Gestaltungsregeln zu den Themenfeldern öffentlicher Raum und Stadtmobiliar, die in der aktuell gültigen Sächsischen Bauordnung nicht mehr verankert sind. Gleichwohl bleibt die Gestaltung des öffentlichen Raums mit seinen Straßen und Plätzen weiterhin von großer stadtgestalterischer Bedeutung.

Die Themenfelder der Gestaltungssatzung sind im Folgenden aufgeführt:

- Örtlicher Geltungsbereich
- Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung
- Historische Bauteile
- Gestaltung der Baukörper
- Fassadengestaltung
- Dachformen, Dachgestaltung, und Dachaufbauten
- Schaufenster, Fenster und Eingänge, Tore
- Farbgestaltung

- Krag- und Vordächer, Markisen
- Einfriedungen
- Gestaltung unbebauter Flächen
- Werbeanlagen
- Technische An- und Aufbauten
- Warenautomaten, Schaukästen

Der Gestaltwert eines Gebäudes hängt nicht nur von den ausgewogenen Proportionen seiner Außenwandflächen und Dachflächen ab, sondern auch ganz wesentlich von den Größenverhältnissen der Wandöffnungen zueinander und bezogen auf die Fassade. Hinzu kommt eine Vielzahl von Bauteilen wie Briefkästen, Klingelanlagen, Dachrinnen, Dachaufbauten, Lüftungsrohren usw. Heutzutage werden in den seltensten Fällen diese Teile vom Handwerker gefertigt. In der Regel handelt es sich hierbei um industriell gefertigte Produkte, auf die nur in Einzelfällen gestalterisch Einfluss genommen werden kann. Dennoch prägen diese Baumaterialien das Erscheinungsbild jedes Gebäudes. Die sorgfältige Planung und die handwerksgerechte Ausführung sind für den Laien und den Fachmann gleichermaßen erkennbar. Wesentlich hierbei ist, dass alle Materialien auch „materialgerecht“ eingesetzt werden.

Die Abmessung einer Sandsteinfensterbank, die Ausbildung eines Sockels, die Breite einer Holzfenstersprosse waren aufgrund überlieferter Handwerkertraditionen bis vor wenigen Jahrzehnten jedermann geläufig. Im Zeitalter der industriellen Fertigung von Bauteilen und falsch verstandener Sparsamkeit werden die überlieferten Proportionen durch ständig wachsende technische Möglichkeiten auf Maße gebracht, die das Produkt nur noch entfernt an seine ursprüngliche Form erinnern lassen. Das Verständnis für Proportionen, die oft auf menschliche Maße zurückführen – Elle, Fuß, „mannshoch“ – droht darüber in Vergessenheit zu geraten. Betrachten wir uns unter diesem Aspekt detailgetreu erhaltene Baudenkmäler, wie es sie in Zittau zahlreich gibt, müssen wir feststellen, dass die Identität eines Gebäudes entscheidend von der Summe wohlproportionierter, aufeinander abgestimmter Details bestimmt wird.

4 Bearbeitungsprozess und Beteiligung

Im Rahmen der Aktualisierung der Gestaltungssatzung erfolgten intensive Abstimmungen in der Stadtverwaltung mit verschiedenen Fachämtern, mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Zittau, mit der Landesdenkmal-

pflge sowie in einem Werkstattgespräch mit Vertretern verschiedener Interessenslagen sowie Bürgern.

Die Sächsische Bauordnung sieht für den Erlass oder die Aktualisierung einer bestehenden Gestaltungssatzung keinen intensiven Beteiligungsprozess vor. Trotzdem war es der Stadtverwaltung ein Anliegen, die wesentlichen Akteure und die Bürger Zittaus in den Diskussions- und Bearbeitungsprozess der Aktualisierung mit einzubeziehen, um möglichst viele Anforderungen zu berücksichtigen, damit die Ziele der Gestaltungssatzung weitgehend mitgetragen werden. Es wurde deshalb neben dem Werkstattgespräch mit Interessensvertretern und einzelnen Bürgern eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Während des Auslegungszeitraums bestand die Möglichkeit, den Entwurf der Gestaltungssatzung einzusehen und sich schriftlich dazu zu äußern. Darüber hinaus wurden die verschiedenen Fachämter einschließlich der Landesdenkmalpflege nochmals schriftlich um ihre Stellungnahme zum Entwurf gebeten.

Gleichwohl war es nicht möglich, alle Belange gleichermaßen zu berücksichtigen, Zielkonflikte sind nicht zu vermeiden. Daher erfolgte eine Abwägung der verschiedenen Belange.

5 Umsetzung

Zur Verbesserung der Information der Beteiligten, d.h. Bauwilligen, Baubegleitenden sowie Handwerkern sind in dieser Broschüre neben den verbindlichen Regelungen erläuternde Texte, Zeichnungen und beispielhafte Fotos eingefügt.

Auf die Möglichkeit, sich vor Beginn der Sanierungsplanungen von der Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft zur Baugestalt beraten zu lassen, wird hiermit hingewiesen.

Die Durchführung von Fassadenwettbewerben, wie sie in der Zittauer Geschichte schon durchgeführt wurden, wird von Eigentümern als Anreiz, aber auch als Bestätigung für Bauqualität verstanden werden.

Für besondere Entwicklungsbereiche hat sich der Planungswettbewerb für Architekten bewährt, der einem ausgewählten Preisgericht mit überwiegend Fachpreisrichtern unterschiedliche Gestaltungsvorschläge vorlegt.

Die Einrichtung eines Gestaltungsbeirates wird projektbezogen empfohlen, der sich einerseits mit ausgewählten Ausnahmeanträgen befasst und andererseits als Fachbeirat für die oben erwähnten Wettbewerbe zur Verfügung steht.

Nicht zuletzt ist eine effektive und konsequente Kontrolle der Umsetzung durch die Verwaltung von großer Bedeutung, um die Bedeutung stadtpolitischen Handelns nicht in Frage zu stellen.

C Gestaltungssatzung der historischen Innenstadt von Zittau

Hinweise

Diese Broschüre beinhaltet:

- den Wortlaut der Satzung,
- Erläuterungen in Kursiv-Schrift sowie grafische Darstellungen zur Veranschaulichung einzelner Vorschriften und Begriffe,
- Fotografische Abbildungen aus Zittau als Beispiele gelungener Stadt- und Gebäudegestaltung

Präambel

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes der historischen Innenstadt Zittau ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Das in Jahrhunderten gewachsene Formbild verlangt bei seiner zeitmäßigen Fortentwicklung Rücksicht auf den historischen Baubestand, auf einheimische Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser Stadt geprägt haben und auch künftig prägen sollen.

Mit dieser Satzung wird die Möglichkeit gegeben, eine behutsame Stadterneuerung zu betreiben und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei sollen zeitgemäße Erfordernisse im notwendigen Umfang angemessen berücksichtigt werden, ohne das historische Erscheinungsbild und die mittelalterliche Stadtstruktur in Frage zu stellen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 aufgrund des § 4 Abs. 1 der Sächsischen Gemeindeordnung (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) in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet des historischen Stadtzentrums von Zittau entsprechend der zeichnerischen Umgrenzung in dem als Anlage beigefügtem Plan (Maßstab 1:3500). Der Geltungsbereich ist in Teilbereiche aufgeteilt, welche im Plan dargestellt sind. Der Plan (Anlage) ist Bestandteil der Satzung.

Die Grenze des Geltungsbereichs dieser Satzung erstreckt sich wie folgt:

Auf das Gebiet zwischen dem Theaterring, dem Karl-Liebknecht-Ring, dem Ottokarplatz, der Zirkusallee, der Theodor-Körner-Allee, dem Heinrich-Heine-Platz, der Dr.-Brinitzer-Str. und dem Töpferberg sowie auf die Grundstücke Bahnhofstr. 1, Haberkornplatz 2, Lessingstr. 1, 1c und 2, Theaterring 4-14, 14a und 14b, Klienebergerplatz 1-5, Dornspachstr. 1 und 2, Rosa-Luxemburg-Str. 2 und 3, Karl-Liebknecht-Ring 2-24, Ottokarplatz 10-14, Zirkusallee 2, 2b und 4, Hochwaldstr. 1, Theodor-Körner-Allee 2, 4 und 18, Heinrich-Heine-Platz 2-6, Äußere Oybiner Str. 1 und 2, Dr.-Brinitzer-Str. 2-10, Äußere Weberstr. 2 und 3, Dresdner Str. 2, 4 und 6, Töpferberg 2-26, Marschnerstr. 8b und 10, Morawekstr. 1-26.

Davon ausgenommen sind die Grundstücke Zeichenstr. 3, 5, 7, Heinrich-Heine-Platz 1, 3, 5, 7, Breite Str. 10, 12, 14, Rosenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12 und Grüne Str. 1-16.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Gemäß § 89 der Sächsischen Bauordnung gelten die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten, für die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen. Zur Gestaltung des Ortsbildes werden außerdem Regelungen zur Abstandsflächentiefe getroffen.

Die Satzung gilt für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

Weitergehende oder abweichende Anforderungen aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und aus Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt. Für Maßnahmen an baulichen und sonstigen Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen oder sich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen befinden, ist unabhängig von dieser Satzung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 13 Sächsischem Denkmalschutzgesetz erforderlich.



§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

(1) Bauliche und sonstige Anlagen, unbebaute Flächen von bebauten Grundstücken sowie deren Einfriedungen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten, instand zu setzen und zu unterhalten, dass sie nach Proportion, Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter, die künstlerische Eigenart und die städtebaulich-architektonische Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges sowie den historischen Stadtgrundriss nicht beeinträchtigen.

(2) Der im Straßenbild typische Rhythmus der Baukörper, der Gebäudefassaden, ihre Proportionalität, Plastizität und Farbigkeit ist zu erhalten bzw. wieder aufzunehmen.

(3) Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist auf einen städtebaulichen und architektonischen Zusammenhang mit dem denkmalgeschütztem Gebäudebestand zu achten, insbesondere hinsichtlich der Traufhöhen, der Fassadengestaltung und ihrer maßstäblichen Gliederung, der Dachlandschaft sowie bei der Verwendung ortstypischer Materialien.

(4) Auf eine hochwertige Gestaltung von Eckgebäuden ist in besonderer Weise zu achten.

(5) Unter den Schutz dieser Satzung fällt auch die Erhaltung der Altstadtsilhouette in der Weise, dass die Altstadtansichten nicht durch hochragende bauliche Anlagen gestört werden dürfen.

§ 3 Historische Bauteile

(1) Die Beseitigung und der Verfall historischer Bauteile sind zu vermeiden.

(2) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, architektonischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind zu erhalten bzw. zu bergen und möglichst standortbezogen wieder zu verwenden. Dazu zählen z.B. Zierfiguren, Wappen, Erinnerungssteine, Plastiken, Malereien, Ziergitter, Inschriften, Bildtafeln und historische Werbeschriftzüge.

§ 4 Gestaltung der Baukörper

(1) Die Gestaltung der Baukörper ist so auszuführen, dass der Einzelhauscharakter gewahrt und hergestellt wird. Benachbarte Baukörper müssen sich insbesondere durch unterschiedliche Trauf-, Brüstungs- und Firsthöhen voneinander abheben.

(2) In der historischen Innenstadt innerhalb der geschlossenen Bebauungsstruktur sind die Gebäude straßenseitig in der Bauflucht und grenzständig an den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Eine Abstandsfläche ist damit nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, dass sich die Stellung der Gebäude (trauf- oder giebelständig) bei Neubebauung nach dem ursprünglichen historischen Bestand richtet.



§ 5 Fassadengestaltung

- (1) Die Gliederung der Fassade ist so zu gestalten, dass
- bei traufständigen Gebäuden eine gleichmäßige Fassade von nicht mehr als 22 m Länge gebildet wird,
 - bei giebelständigen Gebäuden eine Breite von 11 m nicht überschritten wird.

Bei längeren Gebäuden muss die Fassade in ablesbare Abschnitte unterteilt werden.

Eine Fassadenbreite von 5,5 m soll jedoch nicht unterschritten werden.

- (2) Außenwände baulicher Anlagen und Gliederungselemente ihrer Fassaden sind mit glattem, mineralischem Verputz auszuführen. Fassadenverkleidungen, mit Ausnahme von Sandstein, sind unzulässig. Bei Solitärbauten⁵ sind auch unglasierte Klinkerfassaden zulässig, Spaltklinker sind unzulässig.

- (3) Wärmedämmputze sind bei historischen Gebäuden nur dann zulässig, wenn das Erscheinungsbild und die Anschlussdetails erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen für straßenzugewandte Fassaden ist unzulässig.

- (4) Brandwände und -giebel müssen verputzt werden und farblich dem Farbton der Fassade entsprechen. Brandwände sind entsprechend § 30 Abs. 5 Satz 1 Sächsische Bauordnung bis unter die Dachhaut zu führen.

- (5) Die straßenseitigen Fassadenöffnungen sind in den verschiedenen Geschossen innerhalb der gleichen Achsen in gleichen Breiten anzuordnen. Ausgenommen davon sind Schaufensteranlagen. Fassadenöffnungen in Obergeschossen der rückwärtigen Ansichten sind mindestens innerhalb der gleichen Achsen anzuordnen.

- (6) Die Wandflächen der Straßenfassade sind als zusammenhängende bündige Flächen zu gestalten. Die Ausbildung von Risaliten mit bis 40 cm Vorsprung ist zulässig.

Wandauflösungen durch eingeschnittene Bauteile wie Loggien sind an den Straßenfassaden von Solitärbauten zulässig, innerhalb der historischen Innenstadt mit geschlossener Bebauungsstruktur sind sie nur bei Neubau-

⁵ Freistehende und architektonisch unabhängige Gebäude mit weiterem Abstand zu Nachbarbauten.

ten sowie an rückwärtigen Fassaden zulässig, wenn sie ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.

- (7) Vorbauten wie z.B. Erker und Balkone sind nur an rückwärtigen Fassaden (Ausnahme: Bestand) zulässig, wenn sie die Trauflinie nicht durchbrechen. Balkone sind als vorgestellte Konstruktionen auszuführen. Bei Neubauten können sie auch aus der Fassade heraus entwickelt werden.

- (8) Zurückgesetzte Geschosse sind im Straßenraum grundsätzlich und in den Rückfassaden oberhalb des 2. Obergeschosses sowie im Dachgeschoss von Gebäuden unzulässig.

- (9) Die Gliederung der Straßenfassaden muss mit flächigen oder reliefartigen Gestaltungselementen erfolgen, wie z.B. Sockel- oder Traufgesimse, Lisenen, Risalite, Friese, Gewände, Faschen u. ä. Hartschaumprofile oder ähnliche Ersatzbaustoffe sind unzulässig.

- (10) Die straßenseitigen Fassaden sind in den Obergeschossen als Lochfassaden auszuführen. Das Verhältnis zwischen Wandfläche und Öffnungsfläche muss sich zwischen 4 : 1 und 2 : 1 bewegen.

- (11) Der Abschluss des Erdgeschosses (Unterkante Decke) von Neubauten muss mindestens 3,10 m und darf höchstens 4,50 m über Gehwegniveau (Mittelwert) liegen.

- (12) Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, aber aus mehreren Eigentumsteilen bestehen, sind in Farbgebung, Material und Proportion aufeinander abzustimmen.

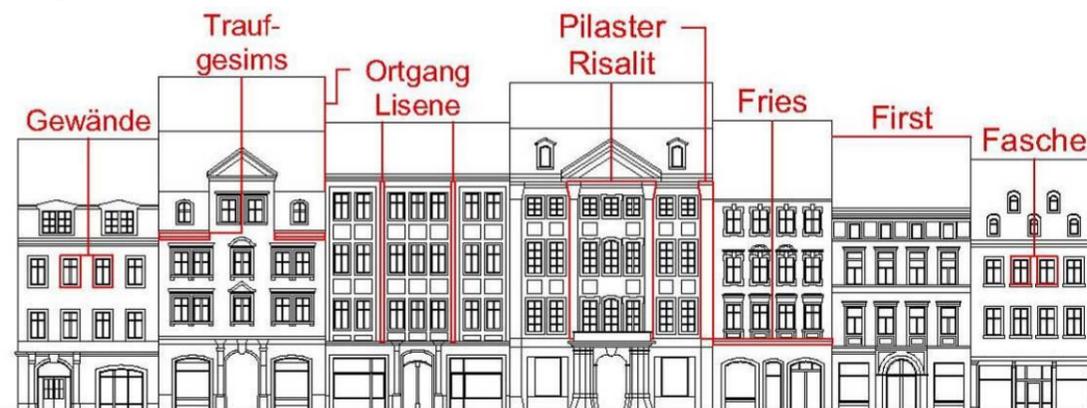
- (13) In der Fassade ist ein ablesbarer Sockel mit einer Höhe von mindestens 30 cm als Gliederungselement auszubilden.

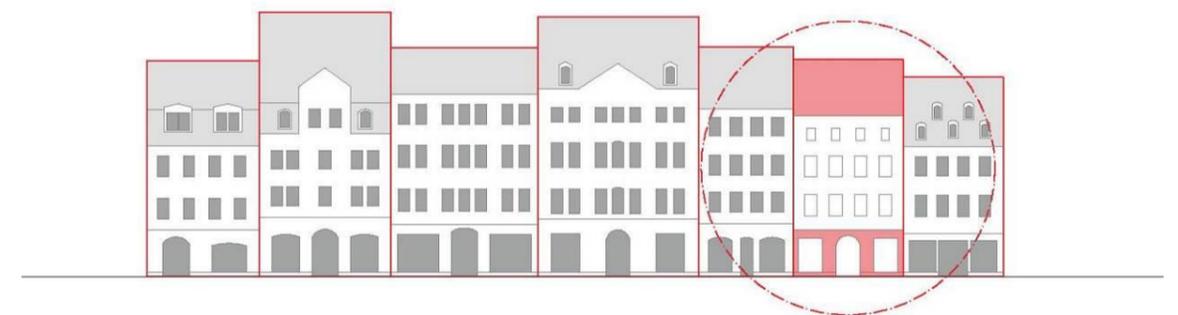
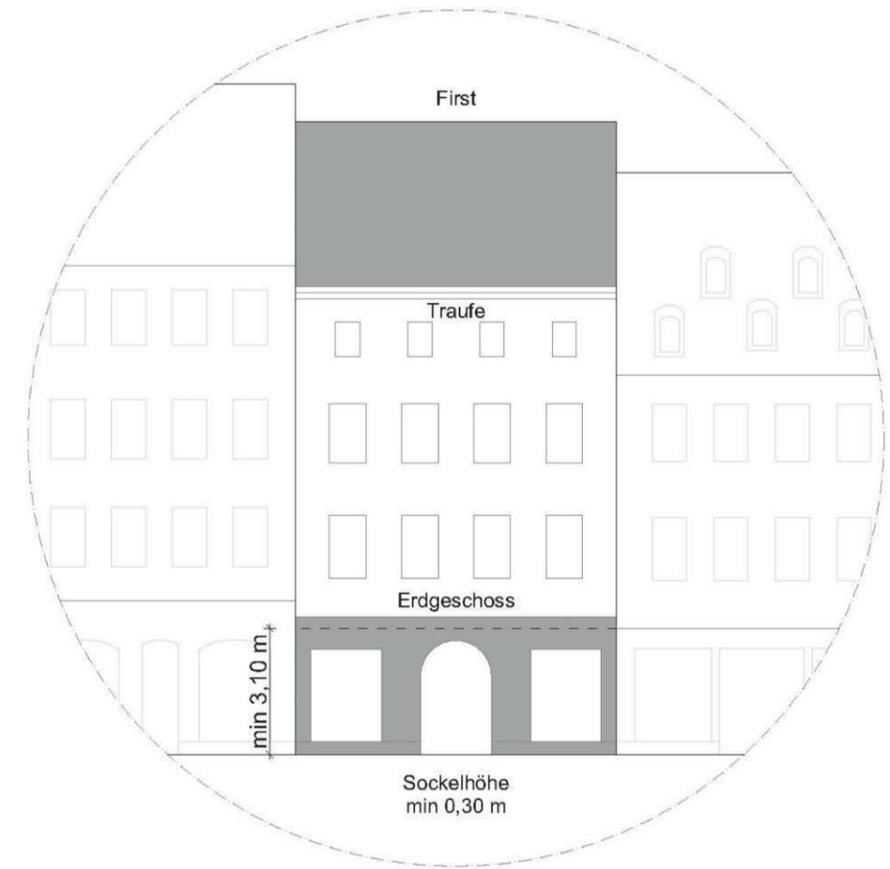
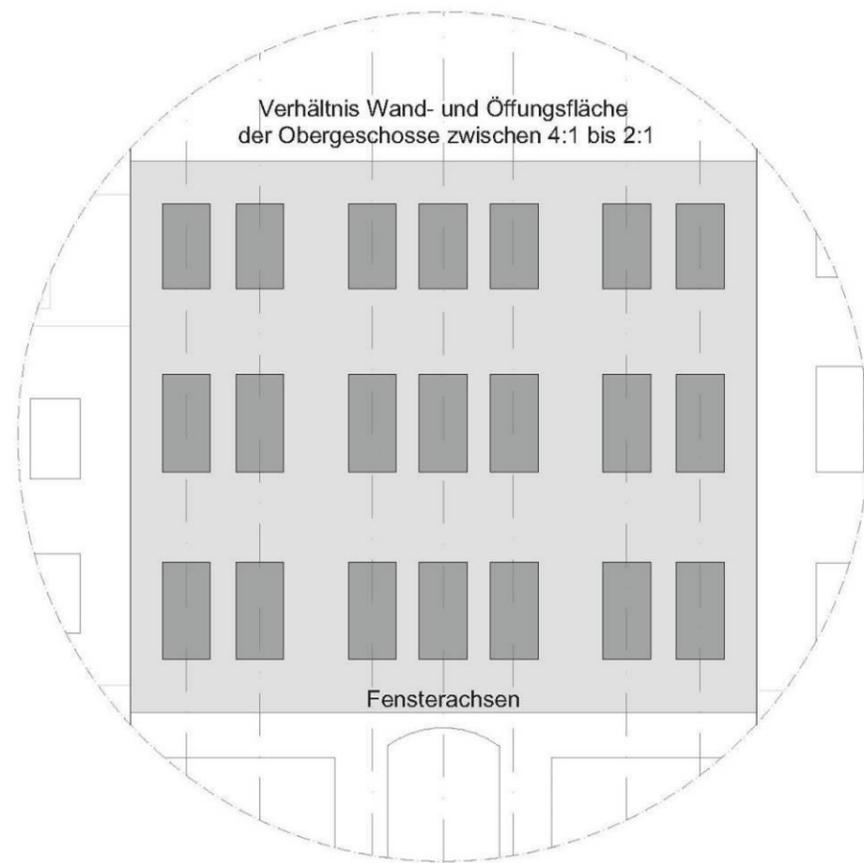
Sockelflächen sind verputzt oder in Naturstein, vorzugsweise Sandstein, auszuführen.

Die Farbgebung geputzter Sockelflächen muss mit der Farbe der übrigen Fassade abgestimmt sein.

Die Sockelfläche muss bündig zur aufstehenden Fassade sein bzw. leicht vorspringen. Sockelverkleidungen, z.B. Blech, polierte Platten, Bundsteinputz oder Riemchen, sind unzulässig. Eine obere Abdeckung aus Titanzink oder Kupfer auf dem vorspringenden Sockel ist zulässig.

FIRST:	Obere Schnittkante von 2 Dachflächen
TRAUFE:	Tropfkante am Dach eines Gebäudes
ORTGANG:	seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrechtstehenden Giebel
RISALIT:	auf ganzer Höhe vorspringendes Gebäudeteil
LISENE:	schmäler, leicht vortretender, vertikaler Versatz der Außenwand
PILASTER:	pfeilerartiges Formelement der Fassade (Wandpfeiler)
FRIES:	lineares, meist waagerechtes Stilelement
GEWÄNDE:	Umgrenzung der Maueröffnung mittels hervortretenden Materialien
GESIMS:	meist horizontales, aus der Wand hervorragendes Bauglied
FASCHE:	in Struktur und/ oder Farbe abgesetzter Streifen um Öffnungen von Gebäuden





§ 6 Dachformen, Dachgestaltung

(1) Gebäude sind mit Sattel- oder Mansarddach auszuführen. Bei Solitärbauten sind auch Walmdächer zulässig.

(2) Bei rückwärtigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.
Eine Begrünung dieser Dächer ist anzustreben.

(3) Liegende Dachfenster sind nur in rückwärtigen Dachflächen zulässig. Das Erscheinungsbild einer ruhigen, geschlossenen Dachfläche muss gewährleistet bleiben bzw. werden. Liegende Dachfenster müssen von der Außenwand sowie vom First einen Abstand von mindestens 0,70 m aufweisen.

(4) Für Dachneigungen werden folgende Mindest- und Höchstwerte festgelegt:

Satteldächer:	37° bis 55°
Mansarddächer:	steile Fläche 60° bis 80°, flache Fläche 30° bis 45°
Walmdächer:	mind. 30°

(5) In der historischen Innenstadt mit geschlossener Bebauungsstruktur ist die Dacheindeckung bei Neubauung oder Umdeckung aus nicht glänzenden, wenig profilierten, naturroten Tonziegeln zu verwenden. Zulässig sind Biberschwanztongiebel und Doppelmuldenfalzziegel in traditionellen Formaten.

Auf Dächern von Solitärbauten sind auch Schieferdeckungen oder Ziegeldeckungen in rotbraun bzw. anthrazit zulässig. Andere Dacheindeckungen sowie großflächige Blechdeckungen über 15 m² Flächengröße sind unzulässig.

(6) Vorhandene Dachvorsprünge mit profilierten Traufgesimsen sind zu erhalten.

Traufüberstände müssen mindestens 0,30 m und höchstens 0,50 m, Ortgangüberstände dürfen max. 15 cm betragen.

Bei Neubauten oder Sanierungen sind die Traufüberstände in massiver Ausführung als Traufgesimse herzustellen. Sichtbare Sparren, Schiefer- und Metallverkleidungen sowie Ortgangziegel sind unzulässig.

Die konstruktive und gestalterische Ausprägung des Traufbereichs ist durch die Verwendung eines Aufschieblings (schräg angeschnittene Aufdopplung auf dem Dachsparren) anzustreben.



§ 7 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten müssen sich der Dachfläche unterordnen, wobei der Charakter der geschlossenen Dachfläche grundsätzlich beizubehalten ist. Dachaufbauten dürfen nicht vom First oder vom Ortgang ausgehen.

(2) Straßenseitige Dachgauben sind mit einer max. Außenbreite von 2,45 m und einer maximalen Gaubentraufhöhe von 1,50 m auszuführen. Gauben dürfen die Dachtraufe des Gebäudes nicht durchschneiden.

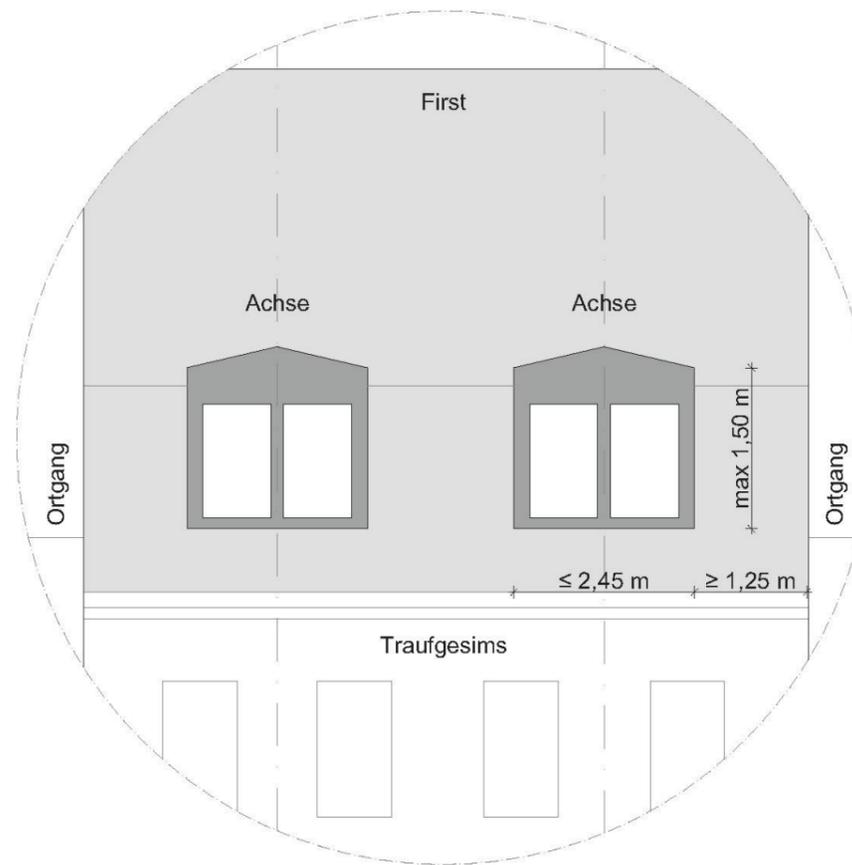
(3) Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie als deutlich untergeordneter Teil des Hauptbaukörpers ausgebildet werden. Dacheinschnitte sind nur im rückwärtigen Dach zulässig, wenn die Traufe durchgängig bleibt und das Bild der Dachfläche vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigt wird. Sie dürfen insgesamt 1/3 der Breite des Daches nicht überschreiten.

(4) Dachaufbauten und Zwerchhäuser müssen den Fassadenachsen (Fensterachsen und Achsen der Mauer-schäfte) und der Materialität der Fassade entsprechen. Eine Verkleidung der Gaubenseitenwände mit Schiefer oder Biberschwanztongziegeln ist zulässig.

(5) Die Summe der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Ihre Dacheindeckungen müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach ausgeführt werden.

(6) Der Abstand von Dachaufbauten oder -einschnitten zu Graten, Kehlen und First muss mindestens 0,70 m betragen.

Zu Brandmauern ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.



§ 8 Schaufenster

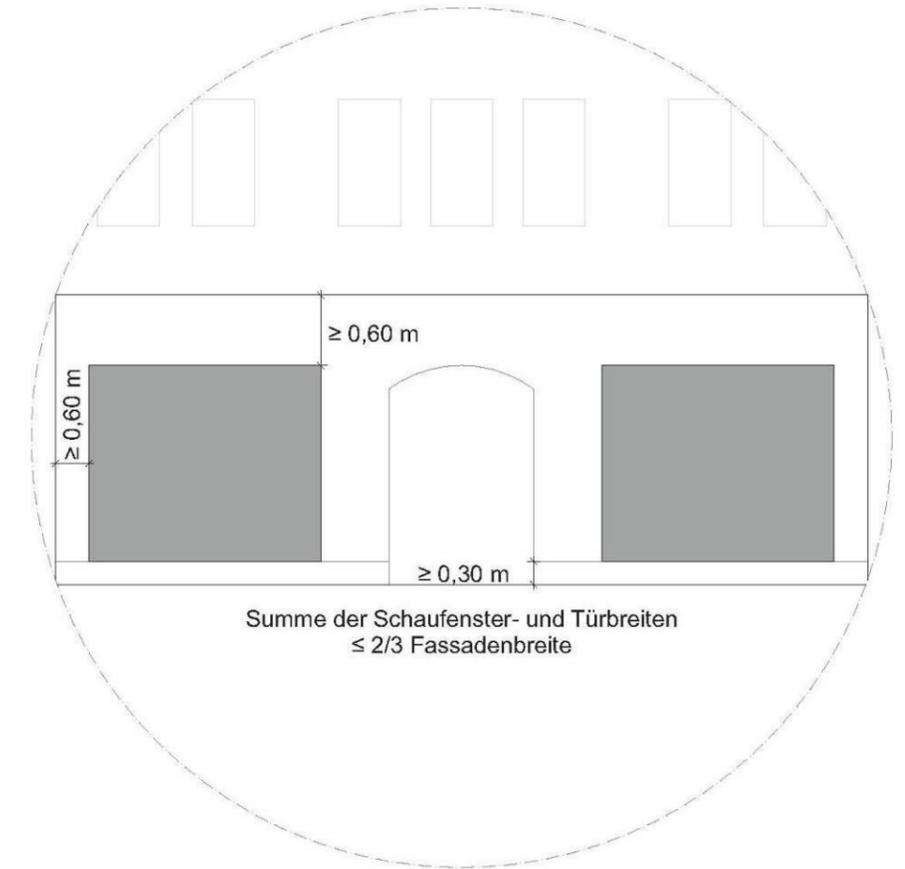
(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Die Schaufensterzone ist aus der Gesamtfassade zu entwickeln und hat sich dieser unterzuordnen. Größe und Proportionen sind auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen und müssen mit den übrigen Wandöffnungen harmonisieren.

(2) Werden an einer Fassade mehrere Schaufenster nebeneinander errichtet, so sind sie aus der Grundkonzeption der vertikalen Fassadengliederung zu entwickeln und müssen die darüber liegenden Achsen durch Mauer-schäfte oder andere vertikale Konstruktionselemente fortsetzen. Sie sind seitlich sowie zum Obergeschoss durch geschlossene Wandflächen von je mindestens 0,60 m Breite bzw. Höhe einzufassen. Die Summe der Schaufensteröffnungen (einschließlich Eingangstür) darf nicht mehr als 2/3 der Fassadenbreite betragen. Schaufenster sind vertikal und horizontal zu gliedern.

(3) Schaufenster sind mindestens 12 cm und maximal 20 cm von der Fassade zurückzusetzen. § 9 Abs. 8 gilt entsprechend.

(4) Die Verglasung von Schaufenstern darf erst 30 cm über dem Gehwegniveau beginnen. § 9 Abs. 6 gilt entsprechend.

(5) Schaufenster sind im Material und Gliederung wie Fenster auszuführen. (s.a. § 9 Abs. 4 und Abs. 7) Die Ausführung in Metall ist auch zulässig.



Typische Gestaltung der Schaufenster:

Die Schaufenster sind aus der Gesamtfassade entwickelt und ordnen sich dieser unter. Die Öffnungen harmonisieren mit den übrigen Wandöffnungen und sind vertikal gegliedert.

Wandflächen seitlich und oberhalb der Schaufenster gewährleisten eine harmonisch gestaltete Einfügung in die Fassade.

§ 9 Fenster und Eingänge mit Treppen

(1) Die Öffnungen in den Obergeschossen der Straßenfassade sowie Fenster im Erdgeschoss – ausgenommen Kellerfenster – sind als stehendes Format im Verhältnis Breite zu Höhe von 1 : 1,4 bis 1 : 2,5 zu errichten.

Fenster in rückwärtigen Fassaden sind hochformatig zu gliedern.

(2) In der Straßenfassade sind Regelöffnungen im Lichten mindestens mit einer Breite von 0,90 m auszuführen. Sie dürfen nicht bodentief ausgebildet werden, eine massive Mindestbrüstungshöhe von 0,60 m ist einzuhalten. Die Fenstergrößen der Dachaufbauten müssen kleiner als die Regelöffnungen in der Fassade sein. Sonderöffnungen, wie z.B. für Loggien oder französische Fenster, dürfen jeweils nicht größer als 3,5 m² sein. Innerhalb einer Achse übereinanderliegende Sonderöffnungen müssen mindestens 0,60 m auseinanderliegen.

(3) Fenster sind mindestens 12 cm und maximal 16 cm von der Fassade zurückzusetzen. Im Erdgeschoss muss die Fensterunterkante mind. 1,0 m über Oberkante Gehwegniveau beginnen, wenn das Fenster kein Schaufenster ist.

(4) Fenster und Eingangstüren sind entsprechend dem Charakter des Gebäudes zu gestalten. Sie sind in Holz auszuführen. Kunststofffenster sind zulässig, wenn sie mit profilierter Sprossung und nicht in weiß ausgeführt sind. Für Fenster in Neubauten ist die Ausführung in Metall zulässig. Grelle, glänzende oder eloxierte Materialien sind unzulässig.

(5) In der straßenseitigen Gebäudefassade sind vierseitig umlaufende Fenster- und dreiseitig umlaufende Türeinfassungen mit einer Ansichtsbreite von min. 12 cm vorzusehen. Zulässig sind Naturstein, Beton und aufgesetzte Faschen. Für Neubauten sind auch Metalleinfassungen zulässig.

(6) Die Glasflächen sind mit Klarglas zu versehen. Die Verwendung von Glasbausteinen, Butzenscheiben, spiegelnden, strukturierten und vollflächig beklebten Glasscheiben ist unzulässig. Als Sichtschutz ist eine Beklebung mit farblos satiniertes Sichtschutzfolie (ohne Werbung) zulässig, wenn sie 50 % der Gesamtfläche nicht überschreitet. (s.a. § 15 Werbeanlagen).

(7) Fenster sind mittels Gliederungselementen (Mindestansichtsbreite 6,5 cm) mindestens vertikal zu gliedern. Darüber hinaus ist eine horizontale Gliederung der Fenster in der straßenzugewandten Fassade erwünscht. Aufgeklebte Sprossen sowie Scheinsprossen, wie z.B. Sprossen im Scheibenzwischenraum, sind unzulässig.

(8) Vorgesetzte Rollladenkästen sind unzulässig. Sonnenschutz ist nur innerhalb der Fensterlaibung zulässig. Das vorgeschriebene Mindest- Öffnungsmaß 1 : 1,4 darf durch den Sonnenschutz nicht unterschritten werden.

(9) Eingangstreppe vom öffentlichen Raum aus sind als Blockstufen in Naturstein, vorzugsweise Sandstein, auszuführen, sofern nicht andere Materialien dem architektonischen Gesamtkonzept entsprechen. Die Verwendung von Fliesen oder polierten Materialien ist unzulässig.





Typische Gestaltung von Fenstern:

Die Fensteröffnungen sind hochformatig ausgeführt. Sie sind überwiegend mit Gewänden (Sandstein, Beton) eingefasst oder mit Putzfaschen versehen.

Ihre typischen Holzfenster weisen eine senkrechte Gliederung auf.





Typische Eingangsgestaltung:

Eingänge sind von der Fassade zurückgesetzt und mittels Gewänden hervorgehoben.

Haustüren sind typischerweise aus Holz. Ihre Glasflächen sind deutlich untergeordnet und mit Sprossen versehen.

Türdrücker und Briefkästen sind der Haustür in Stil, Farbe und Erscheinung untergeordnet.

Eingangsschwellen bestehen aus Blockstufen aus Sandstein oder gesägtem Granit.



§ 10 Tore

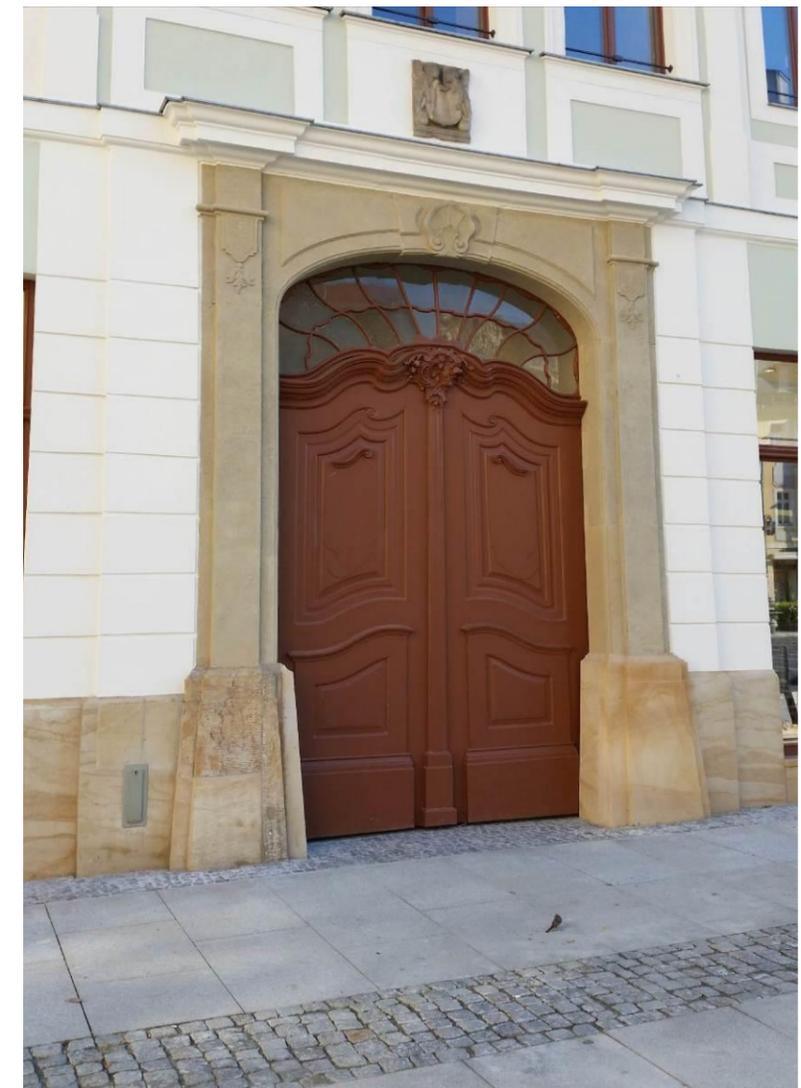
(1) Vorhandene Toreinfahrten müssen als wesentliche Gestaltungselemente erhalten bleiben.

(2) Toreinfahrten sind mit Toren als doppelflügelige Drehtore in orts- und gebäudetypischen Konstruktionen und Materialien zu schließen. Wesentliche Bauteile der alten Tore sind beim Wiederaufbau zu verwenden. Tore aus Kunststoffen, Streckmetallen oder Sektionaltoren sind unzulässig.

Typische Gestaltung von Einfahrten und Toren:

Toreinfahrten sind mit Korbbögen oder Segmentbögen gestaltet.

Sie sind mit doppelflügeligen Toren geschlossen.



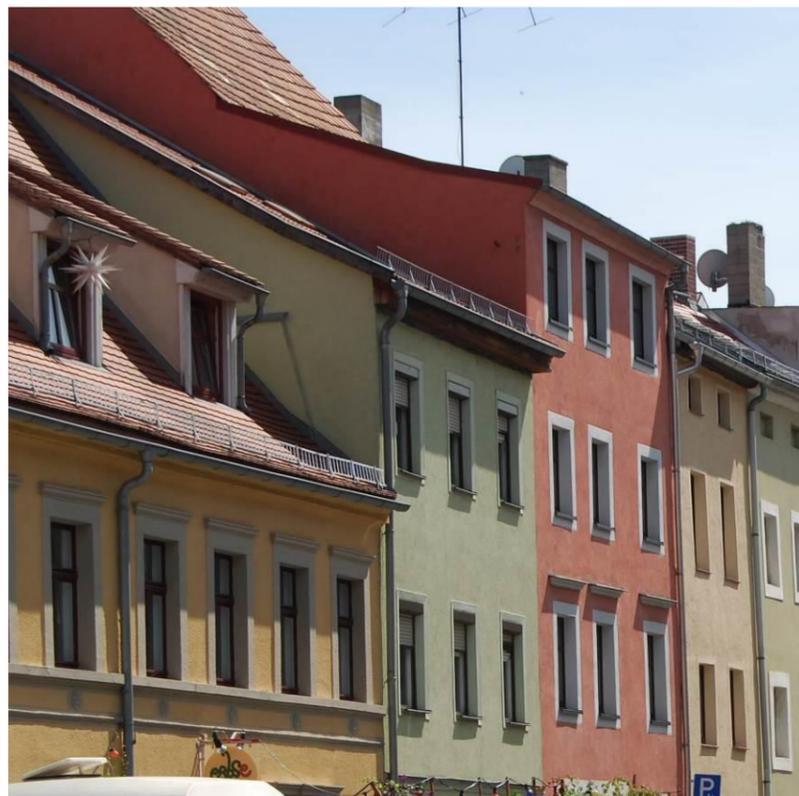
§ 11 Farbgestaltung

(1) Die Außenwände eines Gebäudes sind in einem einheitlichen Farbton zu gestalten und auf die Nachbarbauten sowie den Gesamtcharakter des Straßenbildes abzustimmen.

Architekturteile einer Fassade, wie Faschen, Gesimse, etc. müssen farblich mit der Außenwandfarbe harmonisieren und jeweils einen einheitlichen Farbton aufweisen.

Es sind mineralische Farbsysteme zu verwenden. Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.

(2) Die Farbkonzeption ist mit dem Referat Stadtplanung der Stadtverwaltung und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen.



§ 12 Krag- und Vordächer, Markisen

(1) Krag- und Vordächer sind nur über Laden- und Hauseingängen zulässig und müssen sich in die Fassade einfügen. Ihre Auskragung darf maximal 0,70 m betragen.

(2) Sonnenmarkisen sind nur über Schaufenstern zulässig, sofern sie sich in Anordnung, Material, Form und Größe harmonisch in die Fassade einfügen und sich der Farbgebung des Gebäudes unterordnen. Grellfarbige und glänzende Materialien sind nicht zulässig. Markisen dürfen nur insgesamt 0,25 m breiter als die überspannte Wandöffnung sein. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von 2,40 m haben. Die Auskragung darf die Breite des Gehwegs nicht überschreiten.



Typische Gestaltung von Markisen:

Markisen entsprechen den Öffnungsmaßen und ordnen sich farblich ein.

§ 13 Einfriedungen

(1) Historische Einfriedungen (Mauern, Zaunsäulen, Zäune) sowie Einfriedungsmauern sind zu erhalten und wiederherzustellen.

(2) Art und Höhe von Einfriedungen der Vorgärten sind bei Neuerrichtung dem Charakter des jeweiligen Baukörpers und ihrer Umgebung anzupassen. Bei Neuerrichtung dürfen sie eine Höhe von 1,00 m nicht unter- und 1,50 m nicht überschreiten. Jägerzäune sind unzulässig.

(3) Innerhalb der historischen Innenstadt mit geschlossener Bebauungsstruktur sind Einfriedungen zum Straßenraum mit Mauern städtebaulich gewünscht und als zeitlich begrenzte Zwischennutzung in Baulücken mit geschlossener Bebauungsstruktur zulässig. Die Mauer ist mindestens 1,80 m hoch auszuführen und farblich auf benachbarte Wandflächen abzustimmen. Bei Baulücken über 22 m Länge sind sie entsprechend § 5 Satz 1 in ablesbare Abschnitte zu gliedern. Zur Andeutung der historischen Raumkanten können auch Hecken heimischer Art mit einer Mindestpflanzhöhe von 0,8 m dienen. Für das historische Stadtbild untypische Koniferenhecken und unbepflanzte Zäune sind nicht zulässig. Stützmauern sind verputzt oder aus Feld- oder Naturstein zulässig, Steinimitationen und Gabionen sind unzulässig.

Typische Einfriedungen am Grünen Ring:

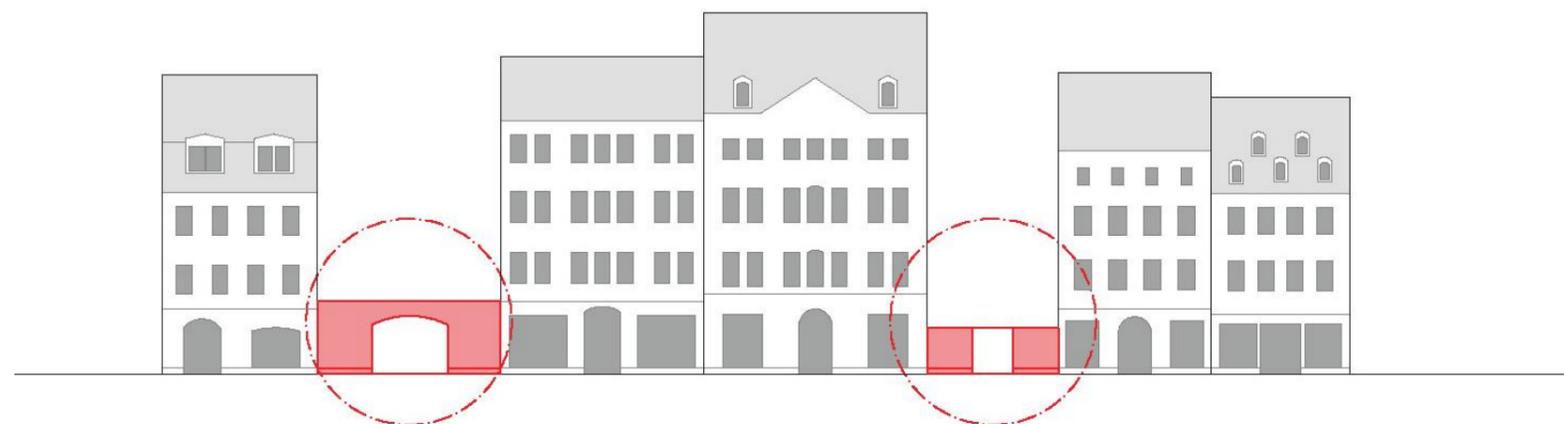
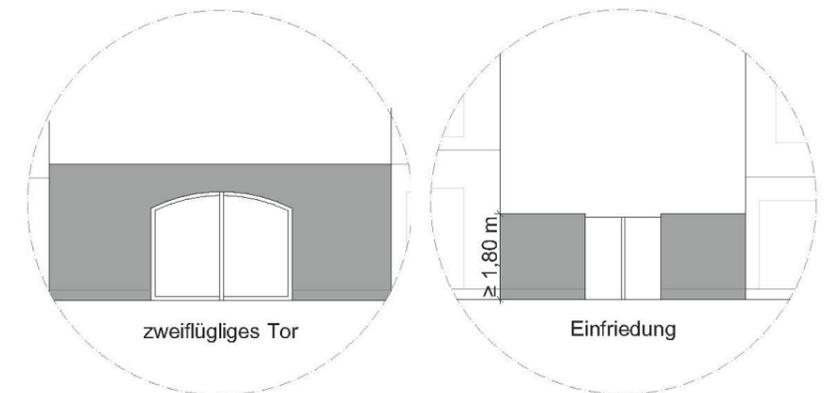
Die dem öffentlichen Raum zugewandten Vorgärten sind mit Zäunen aus Metall oder Holz abgegrenzt.

Zaunsäulen sind aus Naturstein oder auch als Metallsäulen gestaltet.



Typische Einfriedungen in der Altstadt:

*Die Gebäude stehen in einer Bauflucht bündig zum öffentlichen Raum.
Als Zwischenlösung sollte bei Gebäudeabgang die Bauflucht mittels Mauern und geschlossenen Toren als Zwischennutzung bis zur Neubebauung wieder hergestellt werden.*

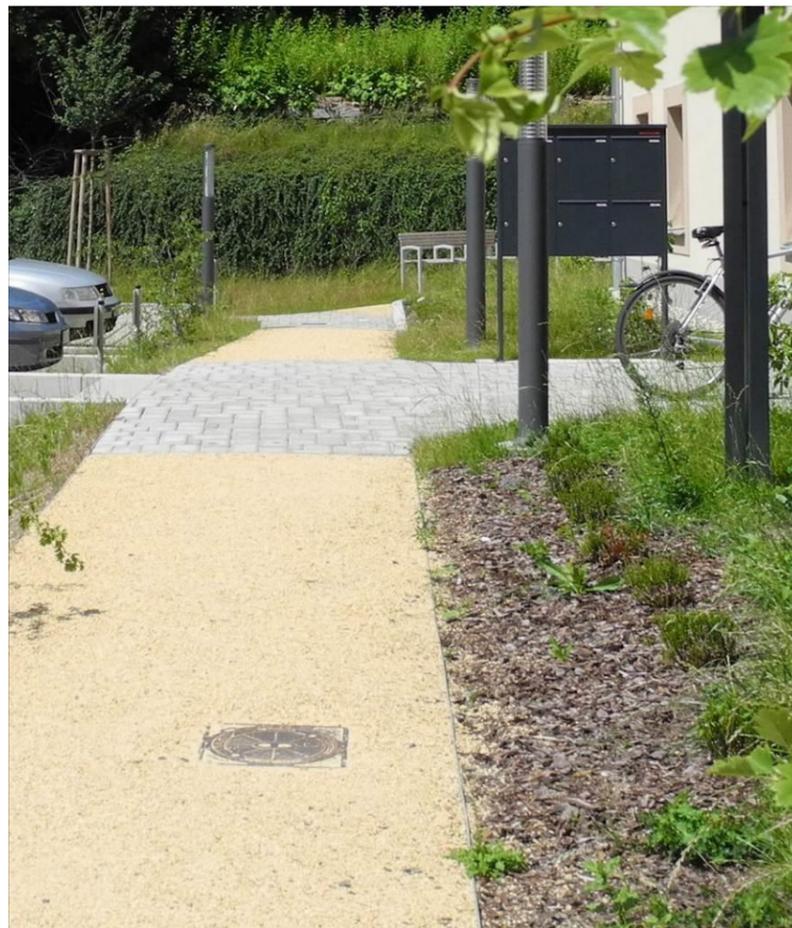


§ 14 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(1) Ortstypische Vorgärten sind zu erhalten und vor Versiegelung zu schützen. In Höfen und auf befestigten Freiflächen sind historische und ortstypische Beläge und Pflasterungen zu erhalten. Neue Befestigungen, sofern notwendig, sind in ortsüblichem Natursteinmaterial auszuführen. Die Ausführung in Asphalt und Beton ist unzulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingte Maß zu beschränken.

Unversiegelte Freiflächen sind mittels ortstypischer Bepflanzung zu begrünen.

(2) Sonstige Nebengebäude, z.B. Garagen, müssen auf das Hauptgebäude in Form, Material und Gestalt abgestimmt werden.



Typische Gestalt unbebauter Freiflächen:

Der Erhalt und die Wiederverwendung von historischem Pflaster, ob Rund- oder Wildpflaster oder klein- oder großformatiges Granitpflaster trägt zur Wahrung des kulturellen Erbes bei.

Wassergebundene Decken und begrünte Flächen reduzieren den Versiegelungsgrad in der Stadt und tragen zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen bei.

Wiesenflächen und angelegte Gärten erhöhen die Aufenthaltsqualität und verbessern die Wohnatmosphäre in der Stadt.

§ 15 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im räumlichen Bezug zu den Schaufenstern sowie auf den der Geschäftsstraße zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Sie müssen unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Hauptgliederungselemente (Gurte/ Gesimse/ Lisenen u.a.) sind dabei freizuhalten. In begründeten Ausnahmefällen dürfen senkrechte Werbebanner auch oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses, jedoch unterhalb der Brüstung des zweiten Obergeschosses angebracht werden.

Unzulässig ist das Anbringen von Werbeanlagen insbesondere an Vorbauten, Balkonen, Einfriedungen, Brandwänden und Brandgiebeln sowie auf und über Dachflächen und Traufen. Beklebungen von Schaufenstern und verglasten Eingängen dürfen nicht mehr als 30% der Gesamtfläche der Schaufensteröffnung betragen.

(2) Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Maßstab, Umfang, Anordnung, Material, Form, Farbe und Gestaltung dem Charakter der Plätze und Straßenzüge sowie des betreffenden Einzelgebäudes anpassen. Grelle Farben sind unzulässig. Dies gilt auch bei serienmäßig hergestellter Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen. Je Geschäft sind höchstens zwei Werbeanlagen je Fassadenseite zulässig. Sie sind aufeinander abzustimmen.

(3) Werbeanlagen dürfen nicht von einer Gebäudefassade auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen, auch dann nicht, wenn die Erdgeschosse benachbarter Gebäude die gleiche Nutzung enthalten.

(4) Unzulässig sind:

1. Großflächenwerbung mit mehr als 3 m²,
2. vollflächige Beklebungen von Fenster-, Schaufenster- und Türflächen zu Werbezwecken (s. Abs. 1 zulässiger Anteil)
3. selbstleuchtende Werbeanlagen, wechselndes und bewegtes Licht sowie Lichtschläuche
4. Werbung in grellen Farben
5. Quaderförmige Werbeanlagen

(5) Horizontal angebrachte Werbeanlagen und Schriften sind mit einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen. Einzelbuchstaben sind anzustreben.

(6) Werbeanlagen dürfen als Ausleger bis maximal 1,0 m auskragen.

Vorhandene, im Sinne von Kunsthandwerk gefertigte Ausleger sind zu erhalten.

(7) Wenn bestehende Werbeanlagen, Warenautomaten mit Werbung usw. den Vorschriften dieser Satzung widersprechen, sind sie bei Änderungen oder Erneuerung diesen Vorschriften anzupassen. Dies gilt auch bei Sanierung oder Renovierung von Fassaden.

(8) Die Gestaltkonzeption der Werbeanlagen ist mit dem Referat Stadtplanung der Stadtverwaltung und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen.



Typische Werbeanlagen:

Kunsthandwerklich gestaltete Ausleger und der Fassade untergeordnete Schriften



§ 16 Technische An- und Aufbauten

(1) Schornsteine müssen eine glatte geputzte Oberfläche oder eine Verblendung aus Hartbrandziegeln erhalten.

(2) Pro Gebäude ist nur eine Antenne oder/und Satellitenempfangsanlage zulässig. Sende- und Empfangsanlagen dürfen die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen. An Straßenfassaden dürfen keine Satellitenempfangsanlagen, Antennen- und andere Leitungen angebracht werden.

(3) Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie sind nur zulässig, wenn sie dem historischen Charakter des Gebäudes und der Umgebung gestalterisch untergeordnet sind und das Bild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigen. Je Dachfläche ist eine zusammenhängende Anlage zulässig. Für jede Anlage ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Windkraftanlagen sind unzulässig.

(4) Schaltkästen und Hausanschlusskästen sind im Gebäude zu integrieren. Sie dürfen nur dann sichtbar vor Fassaden angebracht werden, wenn die sichtbare Aufstellung aus technischen Gründen unumgänglich ist, die öffentliche Sicherheit nicht beeinträchtigt wird und sie das Stadtbild nicht verunstalten. Sie müssen farblich der dahinterliegenden Fassade angeglichen werden.

(5) Hauseigene Briefkästen und Klingelanlagen sowie Anlagen der Sicherheitstechnik sind einheitlich zu gestalten und oberflächenbündig im oder am Gebäude oder in Mauern zu integrieren. Sie müssen sich in Größe und Gestaltung der Fassade unterordnen und farblich auf die Fassadenfarbe abgestimmt sein. Fassadenelemente wie z.B. Gewände dürfen nicht beeinträchtigt werden.

(6) Technische Dach- und Wandaufbauten müssen sich harmonisch in die Fassaden- bzw. die Dachfläche einfügen. Grelle oder auffällige Farben oder Materialien sind unzulässig. An der straßenzugewandten Fassade sind Lüftungsanlagen ausgeschlossen.

§ 17 Warenautomaten, Schaukästen

(1) Warenautomaten an Außenwänden sind unzulässig.

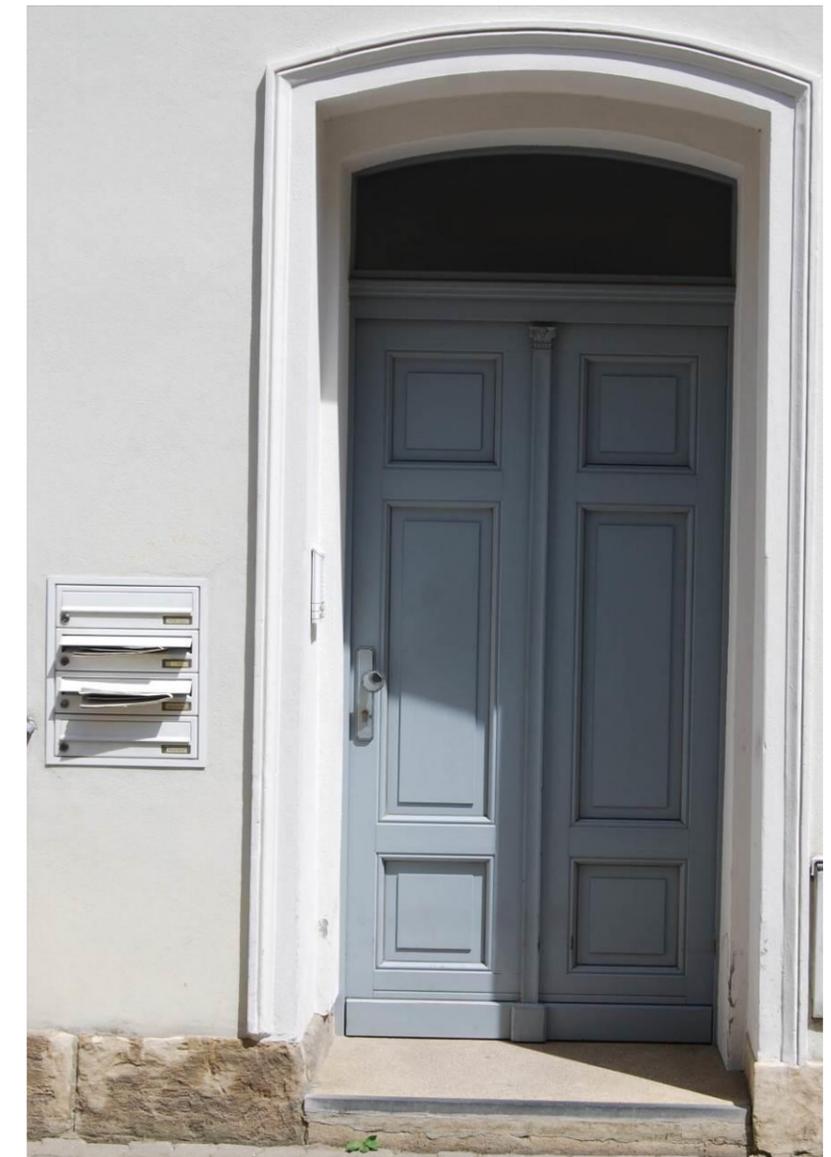
(2) Schaukästen sind zulässig, wenn sie sich in Maßstab, Form und Farbe der architektonischen Gestaltung der Fassade unterordnen und der Umgebung anpassen. Die Gestaltkonzeption ist mit dem Referat Stadtplanung der Stadtverwaltung abzustimmen.



Einfügende Gestaltung von Briefkästen und Klingelanlagen:

Briefkästen sind in die Hausfassade integriert.

Klingelanlagen und Briefkästen sind farblich aufeinander abgestimmt und sind an die Fassadenfarbe angepasst. Vorhandene Gewände werden nicht gestört.



§ 18 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Abweichungen sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 67 der Sächsischen Bauordnung.

Anträge für Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften sind schriftlich an die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadtverwaltung zu richten und zu begründen.

(2) Sofern die Architekturleistung für ein Vorhaben durch das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe mit einer unabhängigen Jury zustande gekommen ist, die Fachpreisrichter die Sachpreisrichter überwogen und die Aufgabenstellung mit dem Referat Stadtplanung der Stadt Zittau abgestimmt wurde, können hierfür ebenfalls Anträge für Ausnahmen und Befreiungen gestellt werden.

§ 19 Übergangsregelungen

Auf Vorhaben, für die bis zum Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschrift der Bauantrag gestellt, Bauanzeige erstattet oder bei genehmigungsfreien Vorhaben mit der Realisierung begonnen wurde, sind die Vorschriften in der bisher gültigen Fassung der Gestaltungssatzung anzuwenden, sofern von Seiten des Bauherren nicht der Wunsch auf Anpassung an die neuen Regelungen besteht.

§ 20 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten und Verstöße gegen die Bestimmungen der Satzung werden gemäß § 87 Sächsische Bauordnung geahndet und können entsprechend der Schwere der Vergehen mit einer Geldstrafe bis zu 50.000 € belegt werden. Des Weiteren können Auflagen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erteilt werden oder der Rückbau angeordnet werden.

§ 21 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft und setzt damit gleichzeitig die Gestaltungssatzung von baulichen Anlagen und Freiräumen des historischen Stadtzentrums von Zittau vom 12. 09. 1991 außer Kraft.

Diese Satzung ist am 11.5.2017 in Kraft getreten.