

**Große Kreisstadt Zittau**



**Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für  
die historische Innenstadt Zittau**

**(Gestaltungssatzung)**  
Stand: 13.02.2023

# Inhalt

	Seite
<b>P r ä a m b e l</b> .....	3
<b>§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich</b> .....	4
<b>§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung</b> .....	4
<b>§ 3 Historische Bauteile</b> .....	5
<b>§ 4 Gestaltung der Baukörper</b> .....	5
<b>§ 5 Fassadengestaltung</b> .....	5
<b>§ 6 Dachformen, Dachgestaltung</b> .....	7
<b>§ 7 Dachaufbauten</b> .....	8
<b>§ 8 Schaufenster</b> .....	8
<b>§ 9 Fenster und Eingänge mit Treppen</b> .....	9
<b>§ 10 Tore</b> .....	10
<b>§ 11 Farbgestaltung</b> .....	10
<b>§ 12 Krag- und Vordächer, Markisen</b> .....	10
<b>§ 13 Einfriedungen</b> .....	10
<b>§ 14 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke</b> .....	11
<b>§ 15 Werbeanlagen</b> .....	11
<b>§ 16 Technische An- und Aufbauten</b> .....	12
<b>§ 17 Warenautomaten, Schaukästen</b> .....	13
<b>§ 18 Ausnahmen und Befreiungen</b> .....	13
<b>§ 19 Übergangsregelungen</b> .....	13
<b>§ 20 Ordnungswidrigkeiten</b> .....	14
<b>§ 21 Inkrafttreten</b> .....	14

**Anlage: Plan Geltungsbereich**

## **P r ä a m b e l**

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.-Brenitzer-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.-Brenitzer-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 Neubauung nach dem ursprünglichen historischen Bestand richtet.

### **§ 5 Fassadengestaltung**

- (1) Die Gliederung der Fassade ist so zu gestalten, dass
  - a) bei traufständigen Gebäuden eine gleichmäßige Fassade von nicht mehr als 22 m Länge gebildet wird,
  - b) 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 Solitärbauten 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 Neubauten 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. Obergeschoss 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.

## § 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 oder solare Nutzung dieser Dächer sind 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 Neubebauung oder Umdeckung aus nicht glänzenden, wenig profilierten, naturroten Tonziegeln zu verwenden. Zulässig sind Biberschwanztonziegel 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 m<sup>2</sup> Flächengröße sind unzulässig.

Solarziegeldeckungen in matten Ausführungen sind zulässig, insoweit sie sich in Format und Größe in die Umgebung einordnen.

- (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 Mauerschäfte) und der Materialität der Fassade entsprechen. Eine Verkleidung der Gaubenseitenwände mit Schiefer oder Biberschwanztonziegeln 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 Mauerschäfte 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.

## **§ 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 m<sup>2</sup> 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 aufgeputzte 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 satinierter 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 Mindestöffnungsmaß 1 : 1,4 darf durch den Sonnenschutz nicht unterschritten werden.

- (9) Eingangstreppen 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.

## **§ 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 Sektionaltore sind unzulässig.

## **§ 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.

## **§ 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.

#### **§ 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.

#### **§ 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 m<sup>2</sup>,
  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.

## **§ 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 auf Dachflächen und an rückwärtigen Balkonanlagen zulässig. Je Dachfläche ist in der Regel eine zusammenhängende Anlage zulässig. Eine Zerstückelung der Solaranlagenfläche ist zu vermeiden. 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.

## **§ 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.
- (4) 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.

1. Änderungssatzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Zittau, den 20.04.2017

Thomas Zenker  
Oberbürgermeister

---

Redaktionelle Überarbeitung BV 671/2022 v. 26.01.2023 – 1. Änderungssatzung