

Gestaltungssatzung

von baulichen Anlagen und Freiräumen des historischen Stadtzentrums von Zittau

Präambel

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes der Altstadt von 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, um das historische Erscheinungsbild und die mittelalterliche Stadtstruktur zu wahren.

Gestaltungssatzung von baulichen Anlagen und Freiräumen des historischen Stadtzentrums von Zittau

vom 12. 09. 1991 *

Satzung zur Gestaltung und zum Schutz von baulichen Anlagen und Freiräumen für den Bereich des historischen Stadtzentrums innerhalb des Grünen Ringes einschließlich Grünanlagen und der an den Straßenraum grenzenden Grundstücke vom 12. 09. 1991 *.

Das Stadtparlament Zittau hat auf seiner Sitzung am 12. 09. 1991 aufgrund

- des ab 03. 12. 1990 gültigen Baugesetzbuches (i. f. BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BG Bl. I S. 2253), insbesondere § 172 - § 174,
- des Gesetzes über die Bauordnung (Bauaufl.) vom 20. 07. 1990 (Landesbauordnung) § 83 Abs. 1 und 2,
- des Gesetzes zur Erhaltung der Denkmale in der DDR -Denkmalspflegegesetz - vom 19. Juli 1975, Gbl. Teil I Nr. 26 sowie die Durchführungsbestimmungen zum Denkmalspflegegesetz
 1. DB vom 24. September 1976 Gbl. Teil I Nr. 41
 2. DB vom 14. Juli 1978 Gbl. Teil I Nr. 25
 3. DB vom 20. Februar 1980 Gbl. Teil I Nr. 10(bezugnehmend auf den Einigungsvertrag, Kap. 3 - Rechtsangleichungen, Art. 9 - fortgeltendes Recht der DDR gelten genannte Gesetze zum Denkmalschutz bis zum Inkrafttreten des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes.)

folgende Satzung zur Gestaltung und zum Schutz von baulichen Anlagen und Freiräumen beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Gebiet zwischen dem Theaterring, dem Karl-Liebnecht-Ring, dem Ottokar-Platz, der Zirkusallee, der Theodor-Körner-Allee, dem Heinrich-Heine-Platz, der Dr.-Brintzer-Straße und dem Töpferberg sowie auf die Grundstücke Bahnhofstr. 1, Haberkornplatz 2, Lessingstr. 1, 1a-c und 2, Theaterring 2-14 und 14b, Klienebergerplatz 1-5, Dornspachstr. 1 und 2, Rosa-Luxemburg-Str. 2 und 3, Karl-Liebnecht-Ring 2-24, Ottokar-Platz 10-14, Zirkusallee 2, 2b-6, Hochwaldstr. 1, Theodor-Körner-Allee 2-8, 16 und 18, Heinrich-Heine-Platz 2-6, Äuß. Oybiner Str. 2 und 7, Dr.-Brintzer-Str. 2-10, Äuß. Weberstr. 2, 3, 5 und 7, Dresdner Str. 2, 4 und 6, Töpferberg 2-26, Marschnerstr. 8 und 10, Moraweckstr. 1-26.

(2) Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

(1) Bauliche Anlagen, Warenautomaten, Werbeanlagen und Freiräume sowie deren Einfriedungen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten, instandzusetzen und zu unterhalten, dass sie nach Proportion, Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Gliederung, Material und Farbe den historischen Charakter der

ter, die künstlerische Eigenart und die städtebaulich-architektonische Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges sowie deren Freiräume nicht beeinträchtigen.

(2) 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) Der Abbruch und Verfall historischer Bauteile ist zu vermeiden.

(2) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, architektonischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung sind an der ursprünglichen Stelle zu pflegen und sichtbar zu belassen.

Dazu zählen:

1. besonders gestaltete Ladenfronten
2. historische Hauseingänge (Türblätter, Rahmen, Gewände, Säulen, Pfeiler, Stürze, Torbögen und Treppenanlagen)
3. Zierfiguren, Wappen, Erinnerungssteine, Plastiken, Malereien, Inschriften, Bildtafeln
4. besonders ausgeführte Erker und Türmchen
5. Gesimse, Konsolsteine, Ornamente, Fensterüberdachungen als Rund- und Segmentbogen bzw. Giebeldreiecke, Balkonköpfe, besondere Brüstungselemente sowie
6. Brunnen und Denkmale

§ 4 Gestaltung der Baukörper

(1) Benachbarte Baukörper sollen sich durch unterschiedliche Trauf-, Gesims-, Brüstungs- und Sturzhöhen voneinander abheben. Das Erdgeschoß ist so zu gestalten, dass es als Sockel des gesamten Gebäudes erscheint.

(2) Der Charakter des historischen Stadtzentrums wird überwiegend von verputzten Gebäuden bestimmt.

Andere Baumaterialien und Konstruktionsformen sind zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und sich die äußere Gestaltung in die unmittelbare Umgebung einfügt.

(3) Es ist anzustreben, dass der Wiederaufbau eines abgebrochenen Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechend dem historischen Bestand erfolgt, wenn die abgebrochene Substanz in ihrer Gestaltung historisch wertvoll war oder sich das Bauvorhaben in direkter Nachbarschaft zu einem historisch wertvollen Gebäude befindet.

(4) Baukörper sind so zu gestalten, dass die optisch wirksamen Wandflächen im Erdgeschoß beginnen.

§ 5 Gebäudehöhen

(1) Die Höhe der Gebäude (Firsthöhe) ergibt sich aus der Geschossigkeit, der vorgeschriebenen Dachneigung, der Spannweite des Daches und der Anpassung der Traufhöhe an die benachbarten Gebäude.

(2) Die Sockelhöhen ergeben sich aus der erforderlichen Anpassung an bestehende Nachbargebäude.

Folgende Maße werden festgelegt:

- | | | | |
|--|-------------|-------------|------------|
| 1. Erdgeschoß mit gewerblicher Nutzung | Sockelhöhe: | mind. 0,2 m | max. 0,8 m |
| 2. Erdgeschoß mit Wohnnutzung | Sockelhöhe: | mind. 0,5 m | max. 1,2 m |

(3) Die Geschosshöhen sind abhängig von der Nachbarbebauung sowie der in den einzelnen Geschossen vorgesehenen Nutzung.

Folgende Höchstwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden:

1. a) Erdgeschoß 4,50 m
- b) Obergeschoß 3,60 m
2. Die Einschränkungen der Geschosshöhen durch Abs. (1) bleiben unberührt.

(4) Die Traufhöhen sind, sofern sie nicht aus anderen Festsetzungen hergeleitet werden können, entsprechend der Nachbarbebauung anzugleichen oder mit einem Versatz von mindestens 0,3 m und maximal 1,2 m anzuordnen.

§ 6 Fassadengestaltung

(1) Die Stellung der Gebäude (Trauf- oder Giebelstellung) richtet sich nach dem historischen Bestand.

(2) Die Grundriß- und Höhenentwicklung der Gebäude soll zu klaren kubischen Baukörpern mit entsprechender Tektonik führen. Abgetreppte, zurückgesetzte Geschosse (Staffelgeschosse) sind im Straßenraum grundsätzlich bzw. auf Rückansichten von Gebäuden nicht zulässig, wenn sie vom öffentlich zugänglichen Freiraum einsehbar sind.

Zur Wahrung eines lebendigen Charakters des Stadtzentrums ist die Wohnfunktion innerhalb eines Gebäudes gleichrangig neben der gewerblichen Nutzung zu betrachten.

(3) Die Gliederung der Baukörper 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.

Die historischen Gebäudebreiten bei der gleichzeitigen Bebauung benachbarter Parzellen sind einzuhalten, sofern in einem Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen werden. Eine Fassadenbreite von 5,5 m soll jedoch nicht unterschritten werden.

(4) Sind mehrere Baukörper zu einem Gebäude zusammengefaßt, müssen die Fassaden so gegliedert werden, dass die bisherigen Gebäudebreiten im wesentlichen erhalten oder wiederhergestellt werden.

(5) Jede Art von Fassadenverkleidung, insbesondere aus Metall, poliertem oder geschliffenem Naturstein, Asbestzementplatten, Kunststoffplatten, Spaltklinker, Fliesen oder Holzverschalungen sowie die Verwendung von ungeputztem Sichtmauerwerk aus Kalksandsteinen ist unzulässig. Die Verkleidung mit geputztem Mauerwerk, behauenen oder bruchrauhem Sandstein und die Verwendung von Bruchsteinmauerwerk sowie von Klinkerziegeln, ist zulässig.

(6) Die Fassadenöffnungen sind in den verschiedenen Geschossen innerhalb der gleichen Achsen und in gleichen Breiten anzuordnen. Schaufensteranlagen in den Erdgeschossen müssen die darüberliegenden Achsen durch Fensterpfeiler oder andere vertikale Konstruktionselemente fortsetzen.

(7) Im Erdgeschoß sind Wandöffnungen über Eck möglich, sofern sie die Achsbeziehungen der Wandöffnungen in den Obergeschossen einbeziehen. Eckfenster in den Obergeschossen sind nicht zulässig.

(8) 1. Die Fassade ist deutlich in drei horizontale Zonen zu gliedern:

- Erdgeschoßzone
- Obergeschosse
- Giebel- oder Dachfläche

2. Die Wandflächen einer Fassade sind als zusammenhängende bündige Flächen zu gestalten. Wandauflösungen durch hervortretende oder eingeschnittene Bauteile wie Erker, Loggien, Balkone o. ä. sind zulässig, sofern nicht städtebauliche, gestalterische oder Gründe der Verkehrssicherheit dem entgegenstehen.

3. Die Gliederung soll mit flächigen oder reliefartigen Gestaltungselementen erfolgen (Gurt- oder Sohlbankgesims, Dachgesims, Brüstungsspiegel, Lisenen, Risalite, Friese u. ä.).

(9) Die Fassaden sind in den Obergeschossen als Lochfassaden auszuführen. Das Verhältnis zwischen Wandfläche und Öffnungsfläche muss sich zwischen 4 : 1 und 1 : 2 bewegen. Die Öffnungen in den Obergeschossen sind als stehendes Format im Verhältnis Breite zu Höhe von 1 : 1,2 bis 1 : 2,5 zu errichten.

Einzelne Öffnungen in den Obergeschossen dürfen nicht größer als jeweils 2,5 m² sein.

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

11) An den dafür geeigneten Stellen ist die Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen anzustreben. Ebenso ist das saisonbedingte Anbringen von Blumenkästen auf oder vor Fensterbänken zu begrüßen.

§ 7 Dachformen, Dachgestaltung

(1) Die vorhandenen Dachformen, Firstrichtungen, Dachneigungen und Dachaufbauten sind unverändert beizubehalten bzw. in ihrer ursprünglichen Form wiederherzustellen.

(2) Traufständige Gebäude sind mit Sattel- oder Mansarddach auszuführen. Ist das Dachgeschoß ausgebaut, so sind im Dachgeschoß in Zwerch- oder Dachhäuschen bzw. in Gauben Fenster vorzusehen. Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie nicht vom öffentlich zugänglichen Raum einsehbar sind.

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

1. Satteldächer: 37° bis 55° mit Aufschiebling
2. Mansarddächer: steile Fläche 60° bis 80°
flache Fläche 30° bis 45°

(4) Als Dacheindeckung ist Ziegeldeckung unter bevorzugter Verwendung von Biberschwänzen zu verwenden. Andere Dacheindeckungen (z. B. Wellplaste, Wellblech, Asbestzementtafeln, andere großformatige Tafeln o.ä.) sind nicht zulässig. Biberschwanz- und Naturschieferdeckungen sind möglichst zu erhalten.

(5) Vorhandene Dachvorsprünge sind zu erhalten, bei Neubauten haben sie sich in Form und Ausladung der Umgebung anzupassen.

Traufüberstände müssen mindestens 0,30 m und höchstens 0,60 m betragen. Ortgangüberstände müssen zwischen 0,20 m und 0,30 m betragen.

(6) Sichtbare Dachrinnen und Fallrohre müssen sich in ihrer Farbgebung der dahinter liegenden Fassadenfläche anpassen.

§ 8 Dachaufbauten

(1) Dachaufbauten müssen sich der Dachfläche unterordnen, wobei der Charakter der geschlossenen Dachfläche grundsätzlich beizubehalten ist.

- a) Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,20 m auszuführen, wenn sie mit Giebel-, Schlepp- oder Satteldach errichtet werden.
Hecht- oder Fledermausgauben können im Einzelfall von diesem Maß abweichen.
Der Abstand von Gauben zu benachbarten Gauben muss mindestens 1,20 m, zu Giebeln, Graten, Kehlen, Ortgang, Brandmauern 1,50 m betragen.
- b) Dacherker und Zwerchhäuser sind für größere oder zusammengefaßte Fenster zulässig. Dachausschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlich zugänglichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- c) Die Anwendung der Dachaufbauten, einschließlich Dacherker und Zwerchhäuser, muss sich nach den Achsen und dem Stil der darunterliegenden Fassade richten.
Die Summe der Dachaufbauten, einschließlich Dacherker und Zwerchhäuser, darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten, einschließlich Dacherker und Zwerchhäuser, müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach (Dacheindeckungen), die senkrechten Außenwandflächen wie die Dachfläche oder die Gebäudeaußenwand ausgeführt werden.

(2) Brandwände und -giebel müssen verputzt oder gemäß § 6 verkleidet und farblich dem Farbton der Fassade angepaßt sein.

(3) Schornsteine sollen nach Möglichkeit neben dem Dachfirst aus der Dachfläche austreten. Sie müssen eine glatte geputzte Oberfläche oder eine Verblendung aus Hartbrandziegeln erhalten.

(4) Pro Gebäude ist nach Möglichkeit nur eine Antenne oder/und Satellitenempfangsanlage anzubringen. Sie sollen die Dachlandschaft nicht beeinträchtigen und dürfen vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sein.

An Fassaden dürfen keine Satellitenempfangsanlagen angebracht werden.

An Denkmalobjekten ist das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen sowie anderen Antennen im Bereich der Fassade und des Daches zum öffentlich zugänglichen Raum grundsätzlich untersagt.

Antennen- und andere Leitungen dürfen nicht auf Fassaden angebracht werden, die dem öffentlich zugänglichen Raum zugewandt sind.

5) 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.

Für jede Anlage ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern ist außerdem eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.*

§ 9 Sockel

(1) Die Sockelhöhen sind nach § 5 definiert.

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

(3) Springt die Sockelfläche vor die übrige Fassade, ist die Oberkante abzuschrägen oder mit einem Gesims zu versehen.

§ 10 Eingänge

(1) Die Gebäudeeingänge sind mindestens 240 mm von der Fassade zurückzusetzen. Wenn dies aus technischen Gründen nicht möglich oder aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich ist, sind die Eingangsöffnungen mit Gewänden (Sandstein, gestrichener Beton, angeputzt) zu versehen.

(2) Haustüren sind vorzugsweise aus Holz mit Holzfüllungen herzustellen. Die Glasflächen sind mit Sprossenteilungen zu versehen. Metalltüren sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und müssen dann dunkel und matt behandelt sein.

§ 11 Toreinfahrten

(1) Vorhandene Toreinfahrten müssen als wesentliche Gestaltungselemente erhalten bleiben oder bei erforderlichem Abbruch wieder aufgebaut werden. Wesentliche Bauteile der alten Tore sind beim Wiederaufbau zu verwenden.

(2) Werden neue Toreinfahrten vorgesehen, so sind sie als Korbbögen, Segmentbögen bzw. in gestalterisch begründetem Ausnahmefall mit geradem Sturz als Sandstein- oder gestrichene

Betongewände vorzusehen.

§ 12 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 harmonieren.

(2) Werden an einer Fassade mehrere Schaufenster nebeneinander errichtet, so sind sie aus der Grundkonzeption der vertikalen Gliederung zu entwickeln. Ein völliges Aufreißen der Gebäudefront ist untersagt.

(3) Schaufenster sind seitlich und mindestens aller 2,5 m durch geschlossene Wandflächen von mindestens 0,60 m Breite einzufassen.

(4) Die Verwendung von Glasbausteinen, Butzenscheiben, getönten oder undurchsichtigen Glasscheiben jeder Art ist außer in historisch begründeten Fällen nicht zulässig.

(5) Die Fensteranlagen sind als Blockrahmen zu gestalten, Rahmen müssen mindestens 50 mm hinter die Gebäudeflucht zurückspringen.

§ 13 Fenster

(1) Formate:

1. Kellerfenster sind lang-rechteckig liegend auszubilden. Sie dürfen abweichend von Abs. 4 mit Drahtglas versehen sein. Erforderliche Lochbleche oder feinmaschige Gitter sind hinter die Glasscheibe anzuordnen.
Auf der Fassade dürfen nur schmiedeeiserne Gitter vor den Fenstern montiert werden.
2. Schaufenster im Erdgeschoß sind hochformatig zu gliedern. Rundbögen, Korbbögen oder abgeschrägte Ecken sind möglich, wenn das Gesamterscheinungsbild der Fassade dies zuläßt.
3. Fenster im Erdgeschoß, die keine Schaufenster sind, und Fenster in den Obergeschossen sind hochformatig zu gestalten.

(2) Material:

1. Neu zu errichtende Fenster sind vorzugsweise in Holz auszuführen.
2. Kunststofffenster sind zulässig, wenn die sich aus der Farbkonzeption des Gebäudes ergebende erforderliche Farbigkeit des Fensters gewährleistet werden kann und entsprechende Profilierungen der Rahmen und Flügel vorhanden sind, die zu strukturtypischen Schattenkanten führen.
3. Metallfenster sind nur für Schaufenster und im Sinne des Abs. 2 Nr. 2 zulässig.
Metallisch glänzende, eloxierte oder feuerverzinkte Fenster sind nicht zulässig.

(3) Fenstereinfassungen müssen aus Stein, farbig behandelten Beton oder geputzten Gewänden hergestellt werden.

(4) Die Fenster sind mit Klarglas zu versehen. Fenster mit einer Höhe und Breite von 1,0 m und mehr sind mit einer angemessenen Sprossenteilung zu versehen. Die Sprossen der Fenster in historischen Gebäuden sind entsprechend dem Original bzw. entsprechend dem Baustil des betreffenden Gebäudes vorzusehen.

Aufgesetzte oder aufgeklebte Sprossen sind nur im Ausnahmefall zulässig, wenn mit ihnen eine traditionelle Schattenwirkung erzielt wird. Sprossen im Scheibenzwischenraum und andere Scheinsprossen sind unzulässig.

Von der Sprossenteilung kann abgesehen werden, wenn die übrige Gestaltung des Gebäudes dies erfordert.

Fenster (außer Schaufenster), bei denen aus funktionellen Gründen eine Durchsichtigkeit unerwünscht ist, können mit entsprechendem anderen Glas versehen werden.

Opal- bzw. Milchglas und angestrichenes oder beklebtes Glas ist nicht zulässig.

(5) Bei Fassaden, deren Fenster mit Klappläden errichtet wurden, sind die Klappläden auch nach Instandsetzungsarbeiten beizubehalten.

Rolläden dürfen nur angebracht werden, wenn sie farblich dem Gebäude angepaßt sind und die Rollkästen außen nicht sichtbar sind.

(6) Sonstige Gestaltungselemente sind zulässig bzw. bei Sanierungsarbeiten zu erhalten. Insbesondere sind dies Lisenen, Fenstergesimse als Einzelgesimse, gekoppelt oder durchgehend, Fenstergiebel als Segment- oder Rundbogen und Giebeldreiecke, Fensterumrahmungen, Friese, Gesimse, Konsolen und Ornamente.

§ 14 Krag- und Vordächer, Markisen

(1) Krag- und Vordächer sind im Bereich der Schaufenster und Fenster in allen Geschossen unzulässig. Über Laden- und Hauseingängen können sie zugelassen werden, sofern sie sich in die Fassade und das Straßenbild einfügen.

(2) Sonnenmarkisen sind 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 sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen und nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie müssen eine ausreichende Mindesthöhe von 2,4 m haben. Die Auskragung muss mindestens 0,50 m, höchstens jedoch 1,50 m betragen. Sie dürfen nur insgesamt 0,25 m breiter als die überspannte Wandöffnung sein.

§ 15 Farbgestaltung

(1) Für die farbige Gestaltung der Fassaden sind nur Pastelltöne zulässig. Der Farbanstrich ist auf die Nachbarbauten und den Gesamtcharakter des Straßenbildes abzustimmen. Das gilt auch für die Farbigkeit von Architekturteilen innerhalb einer Fassade. Schmuckdetails können im gleichen Farbton etwas dunkler oder heller abgesetzt werden.

Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.

(2) Nach Möglichkeit sind bei historischen Gebäuden Befunduntersuchungen zu nutzen.

(3) Jede Oberflächenbehandlung bedarf der Zustimmung.

Für Fassaden im Geltungsbereich dieser Satzung werden verbindliche Farbkonzeptionen durch

die Stadtverwaltung - Stadtplanungsamt - erarbeitet.

(4) Fensterrahmen sind in der Regel weiß zu streichen. Bei Neubauten ist die Farbe der Fensterrahmen mit der Fassadengestaltung abzustimmen.

§ 16 Gestaltung privater Freiräume

(1) Unbebaute Flächen von ansonsten bebauten Grundstücken, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie vom öffentlich genutzten Raum her eingesehen werden können.

(2) Vorhandene Bäume, Sträucher, Stauden und Fassadengewächse müssen erhalten und bei eventuellem Verlust durch mindestens gleichwertige ersetzt werden.

(3) Die Dachflächen der eingeschossigen Anbauten im rückwärtigen Bereich sollten in der Regel so ausgeführt werden, dass sie den Wohnungen des ersten Obergeschosses als begrünte Freibereiche zugeordnet werden können.

§ 17 Öffentlich zugängliche Freiräume

(1) Öffentlich zugängliche Freiräume im Sinne dieser Satzung sind Flächen, die

- a) als öffentliche Verkehrsflächen genutzt sind oder
- b) nach der Art ihrer Nutzung der Öffentlichkeit jeder Zeit zur Verfügung stehen, obwohl sie sich in Privatbesitz befinden.

(2) Die Verwendung von Asphalt und Beton oder ähnlich ungegliederten Materialien ist im Geltungsbereich dieser Satzung nicht zulässig.

Eine Ausnahme stellen dringende Instandsetzungsmaßnahmen zur Absicherung der Verkehrssicherheitspflicht an Straßen und Gehwegaltdecken für eine begrenzte Dauer dar. Der Fahrbahnbelag der im Geltungsgebiet der Satzung liegenden Bundesstraßen ist von der Wirksamkeit des Absatzes ausgeschlossen.

(3) Flächen, die nicht als Grünflächen angelegt sind, müssen mittels Pflaster oder kleinformatischen Platten befestigt werden.

Es ist eine Einheitlichkeit zwischen öffentlichen Flächen und öffentlich zugänglichen Flächen auf privaten Grundstücken herzustellen, wenn sie übergangslos ineinander greifen.

(4) Die öffentlich zugänglichen Flächen in direkter Nachbarschaft zu historischen Gebäuden sind vorzugsweise mit Naturstein zu pflastern.

(5) Zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse wird empfohlen, befestigte Flächen, die nicht in öffentlich zugänglichen Bereichen liegen, als wassergebundene Flächen mit Mutterboden und beigefügtem Rasensamen einzuschlämmen.

§ 18 Einfriedungen

(1) Grundstücke dürfen nur dann eingefriedet werden, wenn es die öffentliche Sicherheit gebietet oder dem städtebauliche, gestalterische oder ähnliche Belange nicht entgegenstehen.

(2) Die Befestigung und die Einfriedung von unbebauten Grundstücksflächen muss sich, soweit sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen oder von ihnen einsehbar sind, dem historischen Bild des Stadtzentrums anpassen. Zulässig sind Einfriedungen, wenn sie mit Staketen in Holz, Gußeisen bzw. Schmiedeeisen ausgeführt werden.

Hecken in einheimischen Gehölzen sind zwischen den Grundstücken zulässig und insbesondere bei Einfriedungen von Grünbereichen zu verwenden.

Stützmauern sind verputzt oder aus Feld- oder Naturstein zulässig, Steinimitationen sind unzulässig. Vorhandene Sandsteinmauern sind zu erhalten.

(3) In der Regel sollen Einfriedungen von Grundstücken eine Höhe zwischen 1,00 m und 1,50 m nicht unter- bzw. überschreiten.

§ 19 Straßenmöblierung

(1) Bei der Anschaffung der öffentlich zugänglichen Räume sind Beläge, Brunnen, Hinweisschilder, Erinnerungstafeln, Beleuchtungen und sonstiges Mobiliar in Ausmaß und Gestaltung dem durch Maßstab, Form und Farbe bestimmenden Charakter der historischen Bebauung im Stadtzentrum anzupassen.

(2) Möblierungselemente sollen nicht mehr als 1,0 m in den öffentlichen Raum hineinragen; in jedem Fall ist eine Durchgangsbreite von 3,5 m freizuhalten.

(3) Die Standorte von Verkehrsschildern und Plakatträgern u.ä. sind so zu wählen, dass wichtige Ansichten und Ausblicke nicht beeinträchtigt werden.

§ 20 Automaten, Schaukästen, Schaltkästen

(1) Warenautomaten an Außenwänden sind unzulässig, wenn sie von öffentlich zugänglichem Raum aus einsehbar sind. Ausnahmen sind zulässig für Haus- und Ladeneingänge, Toreinfahrten, Gebäuderücksprünge und Nischen, wenn die geplanten Anlagen sich in Maßstab, Form und Farbe der architektonischen Gestaltung der Fassade und den übrigen Architekturelementen anpassen.

(2) Schaukästen sind zulässig, wenn sie sich in Maßstab, Form und Farbe der architektonischen Gestaltung der Fassade und der Umgebung anpassen. Für die Unterbringung von Vereinsmitteilungen oder Speise- und Getränkekarten an Gaststätten sind Schaukästen auf der Fassade zulässig, wenn sie nicht größer als 0,20 m² und nicht mehr als 100 mm vorspringen.

(3) Schaltkästen dürfen nur dann sichtbar vor Fassaden angebracht werden, wenn sie farblich der dahinterliegenden Fassade angeglichen sind, die öffentliche Sicherheit nicht beeinträchtigen und das Stadtbild nicht verunstalten und die sichtbare Aufstellung aus technischen Gründen unumgänglich ist.

§ 21 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den der Geschäftsstraße zugewandten Seiten der Gebäude zulässig.

Sie müssen unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden und dürfen die

gliedernden Architekturteile (Gurte/Gesimse/Lisenen u.a.) nicht unterbrechen bzw. verdecken. Unzulässig ist das Anbringen von Werbeanlagen insbesondere an Vorbauten, Balkonen, Einfriedungen, Brandwänden und Brandgiebeln sowie auf und über Dachflächen und Traufen.

(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. Dies gilt auch bei serienmäßig hergestellter Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.

(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. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
3. Lichtwerbung in grellen Farben.

(5) Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind sie entsprechend Abs. (2) aufeinander abzustimmen.

(6) Die Höhe von horizontal angebrachten Werbeanlagen und Schriften darf 0,50 m nicht überschreiten. Einzelbuchstaben sind anzustreben.

(7) Vorhandene, im Sinne von Kunsthandwerk gefertigte Ausleger sind zu erhalten. Die Ausladung darf max. 1,0 m betragen.

(8) 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.

§ 22 Genehmigungspflicht

(1) Alle Neubauten, alle Veränderungen der äußeren Gestaltung (z.B. auch Fenstergliederungen, Türen, Ornamente, Materialien oder Farbe) baulicher Anlagen sowie von Freiräumen, die von öffentlich zugänglichen Bereichen einsehbar sind, im unter § 1 genannten Geltungsbereich dieser Satzung sind genehmigungspflichtig.

Das umfaßt auch den Abbruch jeglicher Baulichkeiten, das Anbringen von Werbeanlagen, Automaten und Auslegern sowie Veränderungen an Stadtbefestigungsanlagen, Straßen, Gehwegen und Einfriedungen.

Genehmigungspflichtig sind ebenfalls Veränderungen und Neugestaltung an Grünanlagen, Stadtmöbeln und Anlagen der Stadtbeleuchtung sowie oberirdische technische Einrichtungen.

(2) Bei Veränderungen gemäß § 22 Abs. 1 an besonderen Kultur- und Architekturdenkmalen ist zusätzlich die Zustimmung vom Institut für Denkmalpflege Dresden bzw. des Landesdenkmalamtes oder den dafür im Stadtterritorium von Zittau verantwortlichen Stellen erforderlich.

§ 23 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 63 des Gesetzes über die Bauordnung in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB.

§ 24 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten und Verstöße gegen die Bestimmungen der Satzung werden entsprechend den Festlegungen des Gesetzes über die Bauordnung § 81 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.

§ 25 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Zittau, 12. 09. 1991 *

Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden v. 05.06.92 – Az. 52-2510/92-49

** Redaktionelle Bearbeitung vom Juli 2002*

Eingearbeitete Beschlüsse: *Beschluss v. 22. 10. 1992*
 Beschluss 107/11/01 vom 22.11.2001
 Beschluss 114/09 vom 19.11.2009