



## **Satzung**

### **Satzung der Stadt Zwönitz zum Schutz der Eigenart des Orts- und Stadtbildes, zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten**

#### **(Gestaltungssatzung)**

Auf der Grundlage des § 83, Abs.1 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (GB1 I, S. 929) sowie die §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung vom 17.5.1990 (GB1 I, S. 255) hat die Stadtverordnetenversammlung von Zwönitz in ihrer Sitzung vom 28.11.1991 folgende Satzung beschlossen:

#### **Präambel**

Zur Gestaltung und Rekonstruktion des historisch gewachsenen Kerns der Stadt Zwönitz mit seinen erhaltenswerten Bauwerken und Gebäudegruppen und zur zukünftigen Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Stadt, werden an Gebäude, bauliche Anlagen und Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Maßgaben dieser Satzung gestellt.

Durch diese Gestaltungssatzung soll erreicht werden, daß bei zukünftigen Veränderungen im Planbereich den beteiligten Bürgern und Eigentümern eine Hilfestellung in die Hand gegeben wird, die ortstypischen Gegebenheiten in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Im Gestaltungsbereich soll der Bestand älterer Bausubstanz das künftige Ortsbild bestimmen. Neubauten haben sich der bestehenden Bebauung unterzuordnen. Wesentliche Merkmale der Gestaltung sind Proportion, Material und Farbe.

Sämtliche Aussagen der Satzung sind auf grundsätzliche Gestaltungselemente ausgerichtet mit dem Ziel, die Kreativität im Einzelfall zu fördern und nicht einzuschränken.

## § 1

### Örtlicher Geltungsbereich

Der örtliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt alle anliegenden Flurstücke nachfolgend aufgeführter Straßen, Wege, Plätze:

- Markt
- Annaberger Str. bis Fl.-Nr. 18 und 85/1
- Heinrich-Heine-Str. bis Fl.-Nr. 10 und 3
- Kirchstraße
- Pfarrgasse
- Schulstraße
- Neumarkt
- Mühlberg
- Lange Gasse
- Kühnhaider Str. bis Fl.-Nr. 280 und 287
- Robert-Koch-Str. bis Fl.-Nr. 226/1 und 225/3
- Lößnitzer Str. bis Fl.-Nr 291/1 und 348
- Dreirosengasse
- Neuer Anbau
- Bahnhofstraße bis Fl.-Nr. 382 und 347 f
- Niederzwönitzer Str. bis Fl.-Nr. 9b und 338b
- Am Mühlgraben
- Mühlstraße
- Am Anger
- Rathausstraße bis Fl.-Nr. 109 und 107

Die Umgrenzung des Gesamtgebietes ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

## § 2

### Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle Gebäude und bauliche Anlagen, die nach der für das Land Sachsen geltenden Bauordnung, in der jeweils gültigen Fassung, baugenehmigungs- und anzeigepflichtig sind, sowie für alle anderen Gebäude und Anlagen, an die auf Grund des genannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

Als Änderungen der äußeren Gestaltung gelten auch die nach § 63 BauO genehmigungsfreien Vorhaben, wie Außenanstrich und Verputzen. Für Fenster und Eingangstüren gilt dies, wenn von der bisherigen Größenordnung, Gliederung und

Material abgewichen werden soll und für den Anstrich generell. Für alle in diesem Sinne Änderungen geltenden Vorhaben ist die Zustimmung durch das Bauamt der Stadt Zwönitz erforderlich.

Für denkmalgeschützte Objekte gemäß Anlage 2 bestehen Sonderforderungen, die über diese Satzung hinausgehen. Bei Arbeiten an solchen Objekten ist in jedem Fall voraus eine Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Zwönitz sowie den zuständigen Denkmalschutzbehörden erforderlich.

### **§ 3**

#### **Grundsätze der Gestaltung**

Gebäude, bauliche Anlagen und Werbeanlagen haben bei ihrer äußeren Gestaltung in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe das bestehende Ortsgefüge und die Eigenart des Straßenbildes zu berücksichtigen, und sich damit in die ihre Umgebung prägende Bebauung einzufügen. Örtlich vorhandene erhaltenswerte Gehölze sind in die Gestaltung zu integrieren.

Die durch den Geltungsbereich fließenden Gewässer sind als Lebensader der wieder herzustellen und zu erhalten. Die Gestaltung und Nutzung der Ufer ist genehmigungspflichtig.

Öffentliche Plätze und Anlagen sind als solche auszuweisen und dementsprechend zu gestalten und zu nutzen.

### **§ 4**

#### **Baukörper**

Der einzelne Baukörper ist in Größe und Form an die vorhandene Bebauung anzupassen.

Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, auch dann, wenn sie in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Werkstoff, Gliederung und Farbgebung einheitlich zu behandeln.

## § 5

### Fassadenmaterialien

Wenn Gebäude und bauliche Anlagen im Satzungsgebiet neu errichtet, geändert oder umgebaut werden, dürfen für die Außenwandflächen nur nachfolgend aufgeführte Materialien verwendet werden:

- Klinkermauerwerk
- Heimischer Naturstein
- Glatt- oder Strukturputz, (Körnung max. 2mm)
- Konstruktives Holzfachwerk mit Verputzung bzw. gestrichenen oder geschlämmten Ausfachungen bei Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen nur an bestehenden, vom baulichen Zustand erhaltbaren Fassaden.
- Aufgeblendetes Holzfachwerk mit verputzten bzw. gestrichenen oder geschlämmten Ausfachungen bei Modernisierungsaufgaben nur an bestehenden nicht mehr erhaltbaren Fassaden.

Als zusätzliche Gestaltungs- und Konstruktionsmaterialien können verwendet werden:

Sichtbeton, Holz, Schiefer, Kupferblech, Zink, Stahl

Der maximale Anteil darf 20% der jeweiligen Außenwandflächen (ohne Beachtung der Fensterflächen) nicht überschreiten.

Als weiteres Gestaltungselement gilt für geeignete Standorte die Begrünung von Außenwänden.

## § 6

### Farbe

Die Farbgebung aller Bauteile muß sich gemäß § 3 in Material und Farbwerten der historisch gewachsenen Umgebung einordnen.

## § 7

### Gestaltungselemente an Fassaden

An straßenseitigen Fassaden und an solchen, welche von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einsehbar sind und für die Gesamtansicht des Gebäudes Bedeutung haben, sind vorhandene Gestaltungselemente, wie z.B. Gebäudesockel, Gesimse, Fenster- und Türgewände zu belassen bzw. wieder zu ergänzen.

An Fassaden, wo diese Elemente im Zuge früherer Umbauten ganz entfernt wurden, sind solche Gestaltungselemente unter Beachtung der benachbarten Gebäuden im notwendigen Maße wieder vorzusehen.

Kleine Vordächer und Markisen als Sonnenschutzmaßnahmen sind im Einzelfall zulässig. Diese Bauteile sind auf den jeweiligen Rhythmus und die Abmessungen der Fenster- u. Türöffnungen abzustimmen. Für Vordächer und Markisen sind Materialien mit „Metallic-Effekt“ nicht zugelassen.

Für die Farbgestaltung gilt § 6.

An allen am Anfang dieses Paragraphen genannten Fassaden ist das Anbringen von Antennenanlagen für den Satellitenempfang (Antennenschüsseln) nicht gestattet.

## **§ 8**

### **Dachform**

Als ortsbildtypische Dachform von Zwönitz ist grundsätzlich das Satteldach, das Walmdach oder das Krüppelwalmdach zu verwenden.

Abweichende Dachformen wie z. B. Pultdächer sind zulässig, wenn sie dem allgemeinen Gestaltungsziel einer satteldachartigen Dachlandschaft und im einzelnen der städtebaulichen Situation entsprechen.

Der Dachneigungswinkel ist standortspezifisch festzulegen.

Für untergeordnete Bauten sind in Einzelfällen Flachdächer zulässig.

## **§ 9**

### **Dachdeckung**

Als Dacheindeckung sind ausschließlich erlaubt:

- Naturschiefer
- Bituminöse Schindeln
- Dachziegel
- Asbestfreie Kunstschiefer, dunkelblau bis schwarz

Naturschiefer und asbestfreie Kunstschiefer sind zu bevorzugen.

Alle Dacheindeckungen sind in der Farbgebung an Naturschieferfarben anzugleichen. Rote Dacheindeckungen sind nur an festgelegten Standorten zulässig.

Für besondere Bauteile ist ein Anteil von bis zu 20% Kupfer zugelassen.  
Schrägdachverglasungen, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, sind ausnahmsweise für maximal 20% der jeweiligen gesamten Dachfläche zulässig.

## **§ 10**

### **Trauf- und Firstrichtungen sowie Trauf- und Firsthöhe**

Trauf- und Firstrichtung sowie Höhen müssen sich der Umgebung (benachbarte Baukörper) anpassen.

## **§ 11**

### **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind als Einzeldachgaupen oder als Schleppgaupen zum öffentlichen Straßenraum hin gestattet. Die Summe der Dachaufbauten, die zum öffentlichen Straßenraum hinweisen, darf im Regelfall 30% der Dachbreite nicht überschreiten.

Überschreitungen sind nur dort zulässig, wo es für eine geordnete architektonische Gestaltung im Zusammenhang mit bestehenden benachbarten Gebäuden notwendig ist.

Dachflächenfenster sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in Ausnahmefällen zulässig. Sie dürfen dabei nicht als deutlich sichtbares Bauteil in Erscheinung treten. Als maximale Fenstergröße gilt die Abmessung 1,5m x 1,2m. Für alle anderen Dachflächenseiten gilt die gleiche Größenabmessung. Die Summe der Fensterbreiten auf diesen Dachflächen darf max. 30% der Dachbreite betragen.

Für den Aufbau von Solarzellen auf Dachflächen gelten Sonderregelungen. Jeder Einzelfall ist gesondert zu entscheiden.

## **§ 12**

### **Fenster und Türen**

Fenster- und Türöffnungen sind im Regelfall hochrechteckig als Einzelöffnung auszuführen. Die Summe der Öffnungsbreiten darf max. 75% der Fassadenbreite betragen. Die Fensteröffnung (ausgenommen Ladenfenster) darf im einzelnen 2m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Notwendige Ladenfenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen eine architektonische Einheit zum Obergeschoß bilden. Bei Fachwerkbauten sind die

Schaufenster in die unverändert zu erhaltende Konstruktion einzupassen. Bei Altbauten ist der vorhandene Sockel unter dem Schaufenster zu erhalten.

Fenster- u. Türrahmen sowie Verglasungen sind im Farbton auf die Fassaden abzustimmen. Als ortstypisch ist Holz als Material für Hauseingangstüren vorzugsweise zu verwenden. Silber-, gold- oder bronzefarbene Metalltüren sind nicht zugelassen. Für die Farbgebung gilt Paragraph 6.

### **§ 13**

#### **Werbeanlagen**

Grundlage für die Errichtung von Werbeanlagen bilden die §§ 12. Abs.2, 13, Abs. 1 – 4 sowie 19, Abs. 2 der BauO.

Sie sollen sich der Architekturgestaltung und Fassadengliederung unterordnen. Sie dürfen im Regelfall nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Für jede Einrichtung ist je Gebäudeseite nur eine Werbeanlage zulässig, wobei handwerklich gestaltete Ausleger nicht mit angerechnet werden. Werbeanlagen verschiedener Einrichtungen an einer Gebäudeseite müssen aufeinander abgestimmt sein.

Werbeanlagen sind der Erdgeschoßzone eindeutig zuzuordnen, sie dürfen über die Brüstungszone des 1. Obergeschosses nicht hinausgehen.

Ausleger, die im rechten Winkel zur Fassade angeordnet sind, sollen im Regelfall nicht größer als 0,5m<sup>2</sup> (einschließlich der Aufhängung) sein, und dürfen nicht mehr als 1,5m über die Fassade hinausragen. Sie dürfen dabei den vorbeiführenden Verkehr nicht behindern.

Für besondere zeitlich begrenzte Ereignisse, wie z.B. Wahlen, können für den Aufbau von Werbeanlagen befristete Sonderregelungen getroffen werden.

### **§ 14**

#### **Einfriedung**

Einfriedungen bis 1,5m Höhe sind nach § 63 BauO genehmigungsfrei. Da Zäune bis 1,5m Höhe aber gestalterischen Einfluß auf das Grundstück haben, ist der Neubau oder die Veränderung dieser Zäune rechtzeitig vor Baubeginn dem Stadtbauamt anzuzeigen, wobei gleichzeitig eine Abstimmung bezüglich des einzusetzenden Materials zu erfolgen hat.

## **§ 15**

### **Schlußbestimmungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können von der Stadtverwaltung Zwönitz im Ausnahmefall Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn das Ziel der Satzung, das Ortsbild zu erhalten, dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Wird im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt, so muß er sich an den Zielen dieser Satzung ausrichten.

## **§ 16**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 81, Abs.1, Nr.1 BauO kann mit Geldbußen bis zu 100'000,- DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen einen Tatbestand der Gestaltungssatzung zuwiderhandelt.

## **§ 17**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



## Anlage 2

### **Bau- und Kunstdenkmale der Stadt Zwönitz im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung**

- Steinkreuz Rathausstraße (Sühnekreuz) um 1550
- Trinitatiskirche Zwönitz
- Hotel „Zum Roß“
- Wohnhaus Markt 3
- Gasthaus „Goldener Stern“
- Fachwerkhaus Markt 9 (Schulz)
- Fachwerkwohnhaus Markt 10
- Fachwerkwohnhaus Schulstraße 10
- Fachwerkwohnhaus Mühlstr. 2 (Lackiererei)
- Alte Schule – Kirchstraße 9
- Marktplatz
- Kursächsische Distanzsäule Markt
- Grabmal Fam. Teumer