



ERHALTUNGSSATZUNG WITTICHENAU

Begründung zur ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DEN STADTKERN VON WITTICHENAU

Die Stadt Wittichenau blickt auf eine 700-jährige Geschichte zurück, und der mittelalterliche Stadtkern ist in seiner einprägsamen runden Form im Gesamtorganismus der Stadt deutlich ablesbar. Hier sind die historischen städtebaulichen Strukturen noch fast unverändert erhalten.

Geprägt wird die einmalige städtebauliche Situation vor allem durch die Raum- und Architekturqualitäten der traditionellen Haupterlebnisbereiche der Bautzner-, Kamenzer- und Hoyerswerdaer Straße, die einst durch Stadttore ins Land führten. Durch ihren geschwungenen Verlauf entstehen durchweg geschlossene städtebauliche Räume mit unterschiedlich erlebbaren Raumabschnitten.

Städtebaukünstlerisch bedeutsam sind auch der Markt und der Kirchplatz in ihrer charakteristischen räumlichen Ausbildung und maßstäblichen baulichen Fassung.

Im Stadtgrundriß sind heute noch die Parzellenstruktur einer Ackerbürgerstadt und das historische Handwerkerviertel im Bereich der Töpferstraße ablesbar.

Bestimmend für die Stadtgestalt sind auch die durchweg zweigeschossigen traufständigen Wohnhäuser, die - unabhängig von herausragenden denkmalgeschützten Objekten - in ihrer Gesamtheit die gestalterische Harmonie bewirken. Auch durch die Ablesbarkeit des einzelnen Hauses in den Straßenzügen, die ausgesprochen ruhigen Dachflächen, die maßvollen Gesimssprünge und die Vielzahl der gutgestalteten baulichen Details wie Fenster, Türen und Tore ergibt sich ein Stadtbild von großem Reiz, das im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung in seiner Einmaligkeit zu bewahren ist.

Da diese stadträumliche Situation vor allem durch die kleinteilige und individuelle Struktur der historischen Wohn- und Nebengebäude bestimmt wird, ist die Erhaltung der Wohnfunktion im Stadtkern von grundlegender Bedeutung. Somit entsteht das Erfordernis, die bodenständige Bevölkerung, die gewöhnt ist, im gleichen Hause zu wohnen, zu wirtschaften, Handel zu treiben oder ein Handwerk auszuüben, in ihrer Zusammensetzung zu erhalten.

ERHALTUNGSSATZUNG

FÜR DEN STADTKERN VON WITTICHENAU

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBL I S. 255) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II Seite 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittichenau in ihrer Sitzung am 05.02.92 folgende Satzung (Beschluss-Nr. 01/07/92):

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet des Stadtkernes von Wittichenau, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Südseite des Schlossareckplatzes, die Mühlgasse bis zur Einmündung der Geschwister-Scholl-Str. und weiterführend nach Süden durch den Mühlgraben (der Schwarzen Elster), die westliche Grenzlinie des Grundstückes Särchener Str. 20, die Särchener Str. bis zur Hosker Str., den Kollpingplatz mit der ihn räumlich bestimmenden Bebauung entspr. Karte (s. Anlagen), einschließlich ehem. Schützenhaus (Kino) und Grundstück Saalauer Str. 17, den Verbindungsweg zwischen Saalauer und Haschkestr. und die August-Bebel-Str. bis zum Schlossareckplatz.

§ 2

Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

a) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt

b) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung; dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum und Wohnzwecken.

2. In den Fällen des Absatzes 1 a) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).
3. In den Fällen des Absatzes 1 b) darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

§ 3

Zuständigkeit, Verfahren

1. Der Antrag auf die besondere Genehmigung von Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder Einrichtung einer baulichen Anlage nach § 2 ist schriftlich bei der
Stadtverwaltung Wittichenau
Dezernat Bau, Wirtschaft und Gewerbe
Markt 1
0-7707 Wittichenau
zu stellen.
2. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 und 4 BauGB bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).
3. Wird in den Fällen des § 2 Abs. 2 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen.
4. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 2 Abs. 3 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören (§ 173 Abs. 3 BauGB).

§ 4

Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50 000 DM belegt werden.

§ 6

Inkrafttreten

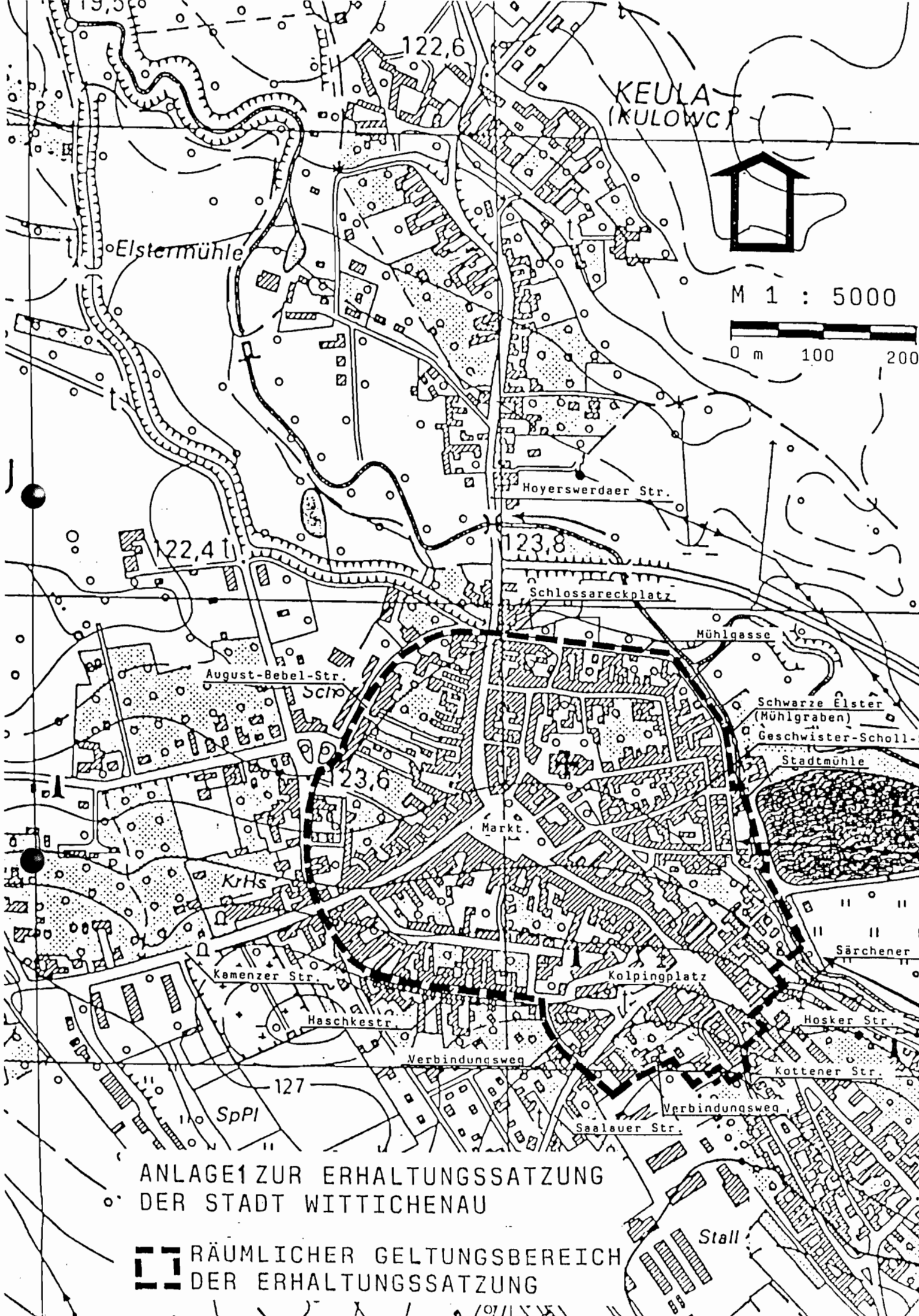
1. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
2. Der Leiter des Dezernats Bau, Wirtschaft und Gewerbe wird beauftragt, für die Erhaltungssatzung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Genehmigung zu beantragen.
3. Die Erhaltungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen.

Gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 i.V.m.
§ 172 BauGB genehmigt mit Bescheid
des Regierungspräsidiums vom 10.04.92
(Az: 52-2510/92-22)

Im Auftrag


Dr. Blanek
Abteilungsleiter

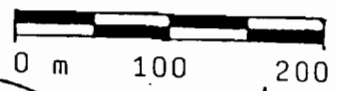




KEULA
(KULOWCP)



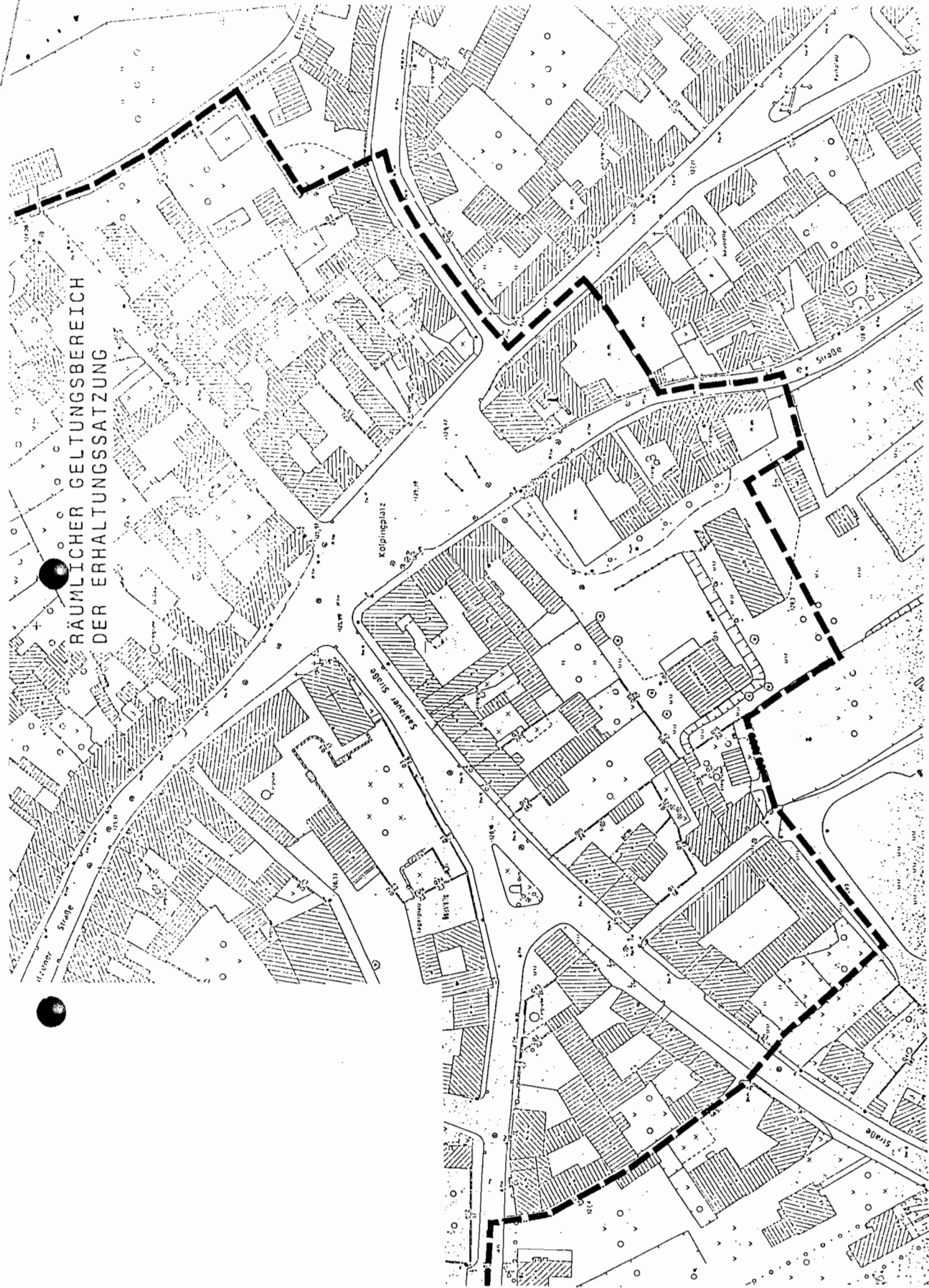
M 1 : 5000



ANLAGE 1 ZUR ERHALTUNGSSATZUNG
DER STADT WITTICHENAU

 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
DER ERHALTUNGSSATZUNG

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
DER ERHALTUNGSsatzUNG



ANLAGE 2 ZUR ERHALTUNGSsatzUNG
DER STADT WITTICHENAU

☐ RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
☐☐ DER ERHALTUNGSsatzUNG

M 1 : 1 000