

Gestaltungssatzung Nr. 1 der Stadt Wittichenau für Bereich 1 „Historischer Stadtkern“

Aufgrund des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016; zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 und § 4 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 geändert worden ist, hat der Stadtrat der Stadt Wittichenau in der Sitzung am 08.09.2021 folgende Satzung mit Beschluss-Nr 08/04/2021 als örtliche Bauvorschrift beschlossen und erlassen.

Die Satzung wurde am 22.10.2021 im Amtsblatt der Stadt Wittichenau bekannt gemacht und ist somit am 23.10.2021 in Kraft getreten.

Präambel

Im Stadtgrundriss von Wittichenau ist die geschichtliche Entwicklung der seit dem Jahr 1286 bestehenden Stadt deutlich ablesbar. Besonders eindrucksvoll und bis heute strukturell kaum verändert, zeichnet sich der mittelalterliche Stadtkern ab. Auf seine runde Gestalt nimmt auch der sorbische Stadtname „Kulow“ (Kugel) Bezug. Er war einst umwallt und verfügte über Stadttore an den Ausfallstraßen nach Bautzen, Kamenz und Hoyerswerda.

Bestimmend, sowohl für die Gestaltung der einzelnen Gebäude als auch für deren Wirkung im städtebaulichen Zusammenhang sind:

- die Proportionen der Wohngebäude, die wesentlich von der Ein- und Zweigeschossigkeit bestimmt werden.
- die Dachform, die durch steile Satteldächer charakterisiert wird.
- die vorherrschenden natürlichen Baumaterialien wie Naturstein und gebrannte Ziegel (vorwiegend verputzt), Holz als konstruktives Fachwerk und als Material für Fenster und Türen sowie rote bzw. rostbraune Tonziegel zur Dachdeckung.
- die Gliederung der Fassaden in ihrem konstruktiven Bezug
- die Bauelemente, wie z.B. die sprossenunterteilten Fenster im stehenden Format, die individuell gestalteten Türen oder die Vielzahl der Tore mit Rundbogenabschluss.

Mit vorliegender Satzung soll gewährleistet werden, dass der unverwechselbare Charakter der Stadt Wittichenau erhalten bleibt und insbesondere der mittelalterliche Stadtkern entsprechenden stadtgestalterischen Schutz erfährt.

Die grundsätzliche Übereinstimmung und Rücksicht auf die Umgebung hat in der Vergangenheit einen harmonischen Gesamteindruck bewirkt und soll deshalb auch für Neu- und Ersatzbauten verpflichtend sein.

Dementsprechend sind bauliche Anlagen, bauliche Veränderungen und Werbeanlagen so zu errichten, durchzuführen und zu unterhalten, dass sie sich in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen, ohne dass die gestalterische Eigenart verloren geht. Dabei ist auf Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den Bereich 1 - „Historischer Stadtkern“ der Stadt Wittichenau. Die exakte Abgrenzung des Bereiches ist aus den beigefügten Lageplan ersichtlich.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Mit Bezug auf § 89 SächsBO, in welchem den Gemeinden das Recht eingeräumt wird, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, gilt diese Satzung für alle baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie für Werbeanlagen und Warenautomaten, die nach der gültigen Sächsischen Bauordnung genehmigungspflichtig sind (§ 59 SächsBO).
- (2) Diese Satzung gilt darüber hinaus auch für Vorhaben, die nach Sächsischer Bauordnung als verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 SächsBO deklariert sind oder lediglich anzeigepflichtig sind und die eine Änderung der äußeren Gestaltung betreffen. Dazu zählen insbesondere folgende Maßnahmen:
 - alle Abbruchmaßnahmen
 - Erneuerung von Fassaden (inklusive der Öffnungen) und von Dachdeckungen
 - Wechsel von Fenstern, Türen und Toren
 - Solaranlagen, Photovoltaikanlagen
 - Errichtung und Erneuerung von Werbeanlagen
 - Errichtung und Änderung von Garagen, Carports und Einfriedungen

§ 3 Genehmigungspflicht

Alle verändernden Maßnahmen nach § 2 (2) dieser Satzung bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Wittichenau.

Mit dem dafür 1-fach einzureichendem **Antrag zur Genehmigung nach Gestaltungssatzung der Stadt Wittichenau** sind ergänzende Angaben zu der äußeren Gestaltung des Gebäudes sowie gegebenenfalls Skizzen und bei Neubauten ein aussagekräftiger Lageplan abzugeben.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Für genehmigungspflichtige Anlagen nach dieser Satzung besteht in begründeten Ausnahmefällen die Möglichkeit eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zu beantragen soweit diese eine nicht zumutbare Härte darstellen. (entsprechend § 89 SächsBO)
In diesem Fall muss der Antragsteller nachweisen, dass die Abweichung eine Ausnahme mit begründeten, außertypischen Gegebenheiten im Einzelfall ist und keine

Allgemeingültigkeit mit Auswirkungen bzw. Vorbildwirkung auf nachfolgende Bauvorhaben ergibt. Die Einmaligkeit und absolute Ausnahme in diesem speziellen Fall ist hinreichend mit Erklärungen und zeichnerischer Darstellung zu begründen.

- (2) Die Beratung aller nach dieser Satzung gestellten Anträge erfolgt im Technischen Ausschuss der Stadt Wittichenau. Die Genehmigung obliegt der Stadtverwaltung Wittichenau.

§ 5 Baukörper und Grundstück

- (1) Die Proportionen historisch geprägter Baukörper an Straßen und Plätzen sind zu erhalten. Bisherige Breiten von Häusern an öffentlichen Bereichen müssen auch bei Zusammenfassungen von Gebäuden ablesbar bleiben.
- (2) Die für Wittichenau typische Geschossigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen soll eingehalten werden.
- (3) Die Traufständigkeit der Hauptbaukörper an öffentlichen Bereichen ist zu erhalten bzw. bei Neubauten zu gewährleisten (Firstrichtung parallel zur Straße).
- (4) Bei Anbauten sind, wenn sie vom öffentlichen Raum eingesehen werden können, Flachdächer unzulässig.
- (5) In Bereichen mit geschlossener Bebauung sind für Einfriedungen Mauern zu öffentlichen Flächen passend zur Fassadengestaltung des Hauptgebäudes und in der Höhe zwischen 1,50 m und 2,0 m zu errichten.
Die Ausführung sollte mit verputztem Mauerwerk, Klinkern oder Naturstein erfolgen. Gabionen, unverputzte Betonelemente, Holzzäune und künstliche Materialien sind nicht gestattet.

§ 6 Dachgestaltung

- (1) Dächer sind als Steildächer mit einer Neigung zwischen 30 und 55 Grad auszubilden. Bei Neubauten hat sich die Dachform in Neigung und maßstäblicher Struktur in die Dachlandschaft der benachbarten Gebäude einzufügen.
Ausnahmsweise sind andere Dachformen und -neigungen für untergeordnete rückwärtige Nebenanlagen und Gebäudeteile zulässig.
- (2) Maximal zulässig sind Traufüberstände von 30 cm und am Ortgang ist ein Überstand von max. 20 cm möglich.
- (3) Der Aufbau von Mobilfunkantennen und -anlagen, SAT-Anlagen, Windkraftanlagen, Klimageräten o.ä. auf dem Dachbereich von Gebäuden oder als Maststandort ist im Sichtbereich öffentlicher Flächen unzulässig.
- (4) Im Traufbereich vorstehende Sparrenköpfe müssen verkleidet werden. Sichtbare Sparrenüberstände sind nicht erlaubt.

- (5) An zu öffentlichen Straßen und Plätzen grenzenden Dächern müssen Biberschwanzziegel in roten oder rotbraunen Farbtönen zur Dachdeckung verwendet werden.
Glänzende Oberflächen wie Edelingoben oder glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.
Bei Antragstellung zum Dachziegelaustausch oder Neueindeckung ist beim Bauamt ein Musterziegel vorzulegen und bestätigen zu lassen.
- (6) An von öffentlichen Straßen und Plätzen einsehbaren Bereichen sind Dacheinschnitte (Negativgauben) nicht zulässig.
- (7) Auf der öffentlichen Straßen und Plätzen zugewandten Dachflächenseite ist der Einbau von Dachflächenfenstern nicht zulässig und bei kompletten Dach-sanierungen sollten bereits vorhandene Dachflächenfenster durch Gauben ersetzt werden.
- (8) Der Einsatz alternativer Energiequellen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen etc.) ist nur auf den von Straßen- und Marktseiten abgewandten und von öffentlichen Straßen- und Platzräumen nicht einsehbaren Dachschrägen zulässig.

§ 7 Fassade

- (1) Vordächer, Balkone und Loggien an öffentlichen Flächen sowie Treppenstufen auf öffentliche Gehwege sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind außerdem Klimageräte / Heizgeräte an Fassaden oder an Grundstücksgrenzen sowie Schornsteine / Abluftrohre o.ä. vor der Fassade zu öffentlichen Bereichen.
- (2) An den Außenwänden sind – mit Ausnahme untergeordneter Bauelemente wie Fenster, Türen und Wandgliederungen – nur helle und gedeckte Farbtöne zulässig.
Glänzende Materialien für Verkleidungen und Anstriche sowie Signal- und Neonfarben sind nicht gestattet.
Es ist ein Farbmuster vorzulegen.
- (3) Benachbarte Gebäude dürfen nicht identische Fassadenfarben erhalten und müssen farblich ausreichend unterscheidbar gestaltet werden. Bei zusammenhängenden Gebäuden ist spätestens nach 20 m eine andere Gestaltung vorzunehmen.
- (4) Fenstergewände (Faschen) sind als aufgesetzte Putzfaschen mindestens aber als farblich abgesetzte Faschen in einer Breite von ca. 12 cm bei Fenstern umlaufend (bei dünner Sohlbank auch unter dieser) und ca. 20 cm bei Türen und Toren auszuführen.
- (5) Bei einer Neuverputzung von Fassaden sind Glattputze zu verwenden. Verkleidungen mit Natursteinen und gebrannten Ziegeln sind nur in untergeordneten Bauteilen erlaubt. Aus keramischen sowie künstlichen Materialien sind Fassadenbekleidungen nicht gestattet.

§ 8 Fenster, Türen und Tore

- (1) Fenster, Türen und Tore in der öffentlichen Straßen und Plätzen zugewandten Fassadenfläche sollen bevorzugt in Holz ausgeführt werden. Alternativ zu Holz darf auch Holzoptik zum Einsatz kommen.
- (2) Fensteröffnungen sollen als stehendes Rechteck mit einem Seitenverhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 3:4 ausgebildet werden. Alternativ sind breitere Fenster durch ihre Gliederung in stehende Rechtecke einzuteilen.
Fenster sind grundsätzlich durch mindestens 2 cm breite, außen aufgebrachte Sprossen zu gliedern (außenliegende Sprossenprofile – glasteilend oder aufgesetzt – ab 80 cm Breite der äußeren Fensterleibung). Sprossen sind nur in der gleichen Farbe wie die Fensterrahmen zulässig.
- (3) Tore und Durchfahrtsöffnungen sind mit einem Torbogen auszubilden. Ab einer Öffnungsbreite von 3,0 m ist eine Stichhöhe von mindestens 8,0 cm einzuhalten.
- (4) Zur Verglasung ist nur farbloses, nicht gewölbtes Fensterglas zu verwenden. Aufsatzrolladenkästen in der Ansicht zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind unzulässig.

§ 9 Schaufenster und Markisen

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind nach max. 3,0 m Breite durch deutliche konstruktive Elemente zu untergliedern.
- (2) Markisen sind nur im Erdgeschoss als Einzelmarkisen entsprechend der Fassadenöffnung zulässig. In ihren Farben sind sie auf die Fassade abgestimmt auszuführen. Korbmarkisen sind unzulässig.
- (3) Glänzende Kunststoff-Bespannung von Markisen ist nicht erlaubt.

§ 10 Werbeanlagen und Warenautomaten

- (1) Werbeanlagen dürfen Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder geschichtlicher Bedeutung nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen, außer bei Giebelwerbung, mindestens 20 cm unter der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses enden.
- (3) Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten müssen sich in Bezug auf Platzierung, Ausmaß und Aussehen dem Charakter der umgebenden Bebauung anpassen.
Unzulässig sind:
 - Leuchtkästen aus Kunststoff
 - bewegte Werbung
 - Werbungen mit wechselndem oder grellfarbenem Licht
 - Mehrfachwerbungen für den gleichen Sichtbereich

- Werbung über 10 % der sichtbaren Wandfläche (max. 6 m² sind zulässig),

- (4) Als Leuchtwerbung sind nur farblich neutrale, nach vorne leuchtende oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder angeleuchtete Werbeträger zulässig.
- (5) Werbe-Ausleger in traditionsgebundener, handwerklicher Fertigung sind zulässig und zu bevorzugen.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer entgegen den Vorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig ohne die in § 3 vorgeschriebene Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet, ändert oder abbricht, begeht nach § 87 Absatz (1) der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) eine Ordnungswidrigkeit.
- (2) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen in §§ 5 bis 10 dieser Bauvorschrift verstößt, handelt gemäß § 87 Absatz (1) SächsBO ordnungswidrig.
- (3) Ordnungswidrigkeiten können entsprechend § 87 Absatz (3) SächsBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 12 - Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Wittichenau in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die am 04.06.2005 in Kraft getretene Gestaltungssatzung der Stadt Wittichenau und deren 1. bis 3. Änderungen außer Kraft.