

Örtliche Bauvorschrift für die Stadt Hohenstein-Ernstthal - Gestaltungssatzung -

Auf der Grundlage des § 83, Abs. 1 der Bauordnung wird folgende örtliche Bauvorschrift für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen auf dem Territorium der Stadt Hohenstein-Ernstthal erlassen:

1. Begründung zur Gestaltungssatzung

Auf dem Gebiet der neuen fünf Bundesländer sind die Stimmen unüberhörbar, die eine große Diskrepanz in der Gestaltungsqualität zu den alten Bundesländern beklagen. Dies trifft nicht nur auf die Großsiedlungen des Wohnungsbaues im alten Verständnis zu. Besonders schmerzhaft ist der Verlust an Gestaltungsqualitäten im Innerstadtbereich, dem eigentlichen Erlebnisbereich der Stadt. Um den Sinn für die Riege und Erhaltung des Stadtbildes zu wecken und um eingetretene Verluste zu begrenzen, hat sich die Stadt Hohenstein-Ernstthal entschlossen, für das Stadtgebiet eine örtliche Bauvorschrift in Form einer Satzung zu erlassen. Dabei entsteht eine gute städtebauliche und architektonische Lösung nicht automatisch durch das Inkrafttreten einer Gestaltungsvorschrift. Sie kann nur eine Verpflichtung für die Planer und Bauherren sein, sich mit der Geschichte der vorhandenen Bausubstanz auseinander zusetzen und ein Bauwerk zu planen und zu errichten, welche nicht nur in sich gut gestaltet ist, sondern auch zur positiven Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes beiträgt. Der historische Bestand muss immer Maßstab für das Neue sein, welches unter Beachtung der vielfältigen Techniken und architektonischen Möglichkeiten hervorgebracht wird. Das ist Ziel und Leitfaden des nachstehenden örtlichen Baugesetzes.

Gestaltungssatzung

§ 1 Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird in einem Lageplan dargestellt. Seine Begrenzung erfolgt durch eine unterbrochene Linie.
2. Die §§ 2 Abs. 1/6, Abs. 7/7, Abs. 5/8, Abs. 1/9, 10 und 11 gelten für das gesamte Stadtgebiet.
3. Der Lageplan wird als Anlage 1 Bestandteil der Satzung.

§ 2 Allgemeine Bestimmungen und Grundlagen

1. Topographie
Die Stadt Hohenstein-Ernstthal ist gekennzeichnet durch ihre Lage am Hang. Alle Vorhaben im Geltungsbereich haben sich dem gewachsenen Bild einzufügen. Bei einem erhöhten Erschließungsaufwand zur Einpassung in das Gelände entscheidet der historische Bezug.
2. Straßen, Plätze, Gassen
Die historische Anlage der Straßenzüge ist aufzunehmen. Ein unmotiviertes Zurückspringen aus der Straßenflucht ist zu vermeiden.
3. Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen im Geltungsgebiet sind einer historischen Altstadt angemessen zu halten. Sowohl eingeschossige Gebäude als auch Hochhäuser sind zu vermeiden. In Abstimmung mit der benachbarten Altbausubstanz in Trauf- und Firsthöhe ist bei Neubauten eine Anpassung anzustreben.

§ 3 Genehmigungspflicht

Erweiternd zu § 29 ff des Bundesbaugesetzes und zu § 62 der Bauordnung als Landesrecht bedürfen der Genehmigung durch die Stadtverwaltung.

1. Alle Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von baulichen Anlagen, einschließlich Fassadengestaltung und Farbgebung.
2. Der Abbruch von baulichen Anlagen.
3. Nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung vom 20.07.1991 i.V.m § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung der DDR vom 17.05.1990 kann mit Geldbußen bis 50.000,00 EUR belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung Veränderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen durchführt oder durchführen lässt, die nach dieser Satzung genehmigungspflichtig sind.

Ordnungswidrig handelt insbesondere, der

- a) das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage verändert (Dach, Wände, Öffnungen), selbst wenn es sich nicht um ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben handelt.
- b) ein Gebäude ohne Genehmigung abbricht, auch wenn der Abriss nicht baugenehmigungspflichtig ist.

§ 4 Gestaltungsgrundsätze

3. Alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sind so zu behandeln, dass ein städtebaulicher und gestalterischer Bezug zum historischen Stadtbild gewahrt wird. Bauliche Maßnahmen, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass das vorhandene Ortsbild nicht verunstaltet wird.
4. Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher und heimatgeschichtlicher Bedeutung sind zu erhalten. Dazu zählen insbesondere
 - a) besonders gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge im Zusammenhang mit Schaufensteranlagen)
 - b) historische Hauseingänge, Türblätter, -rahmen und -gewände, Fenstergewände, Stürze, Treppenanlagen, Mauerbögen und Schlusssteine
 - c) Erkeranlagen und Türmchen
 - d) historische Brunnenanlagen
3. Bei wesentlichen Veränderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen kann die Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes auch dann verlangt werden, wenn der bestehende, nicht ordnungsgemäße Zustand von der geplanten Maßnahme nicht berührt wird.

§ 5 Fenster

1. Fenster haben sich in Format, Rahmen und Gliederung in das Fassadenbild einzufügen. Bestehende Fensterformate und Teilungen sind beizubehalten und bei Ersatz zu übertragen.
2. Fenster sind in der Form des stehend rechteckigen Einzelfensters auszubilden.
3. Abweichende Fensterformen können zugelassen oder vorgeschrieben werden, soweit dies die Gestaltung des Stadtbildes erfordert.
4. Zwischen Fenstern ist eine Pfeilerstärke von mind. 36,5 cm auszuführen. Fenster können aus gestalterischen Gründen zu Gruppen zusammengefasst werden.
5. Bei Ladeneinbauten im Erdgeschoss sowie Vordächer/ Markisen gelten die Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift - Werbesatzung

§ 6 Fassaden

1. Fassaden sind so herzustellen, dass sie sich in das historische Stadtbild einfügen. Die Festlegungen der zu erstellenden Denkmalsatzung bleiben hiervon unberührt.
2. Die Wandflächen einer Fassade sind als zusammenhängende Putzfläche zu gestalten. Eine Verkleidung mit Kunststoff, Metall, Asbestzement, Glas oder anderem, dem Charakter der Altstadt fremden Material ist unzulässig.
3. Freiliegendes Sichtfachwerk ist zu erhalten. Wird bei Fassadeninstandsetzungen Sichtfachwerk erkannt, ist nach Möglichkeit dieses wieder freizulegen.
4. Die Verwendung von Glasbausteinen ist an der dem öffentlichen Verkehrsraum zuneigenden Fassade unzulässig.
5. Be- und Entlüftungsanlagen sind an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassade unzulässig. Ausnahmsweise sind Öffnungen für Gasaußenwandheizungen zulässig, wenn sie das Fassadenbild nicht negativ beeinflussen.
6. Private Empfangsanlagen für die Hör- und Fernseh Rundfunkversorgung, insbesondere Parabolspiegel usw., sind in der Regel auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zulässig. Eine abweichende Anbringung ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

§ 7 Dächer

1. Im Bereich der Gestaltungssatzung sind alle Dächer vorzugsweise als Steildach auszuführen. Für untergeordnete Nebengebäude ist ein Flachdach zulässig.
2. Die Dacheindeckung für Steildächer ist in Schiefer, Kunstschiefer oder mit Dachziegeln auszuführen. An der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite des Daches ist eine Eindeckung mit Preolitschindeln möglich, wenn nicht auf Grund anderer Gesetze eine Forderung betreffs Dacheindeckungsmaterial besteht. Eine Verblechung ist zulässig.
3. Dachaufbauten sind als Gaupen mit Überdachung auszuführen. Vorhandene Dachgauben sind zu erhalten.
4. Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind in der Regel auf der dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite anzuordnen.
5. Für Neubauten außerhalb des engeren Geltungsbereiches ist eine Dachform zu wählen, die sich der angrenzenden Bebauung anpasst.

§ 8 Farbgestaltung

1. Farbgestaltungen von Fassaden sind im Stadtbauamt zu beantragen.
2. Putzfarben sind in ihrer Helligkeit und Farbwirkung aufeinander abzustimmen.
3. Es sind neben farbigen Putzen Kalkanstriche sowie Acrylanstriche zulässig. Farbige Fassadenverkleidungen sind unzulässig (§ 6 Abs. 2). Werkstein soll nicht mit deckenden Farben gestrichen werden. Für Holzteile sind Holzschutzlasuren oder deckende Anstriche möglich.
4. Grelle Farbtöne, auch so genannte Leuchtfarben sind unzulässig.

§ 9 Außenanlagen

1. Außen- und Freitreppen im öffentlichen Verkehrsraum sind im ortsüblichen Naturstein oder Beton auszuführen. Glatte, glänzende Materialien sind unzulässig.
2. Unbebaute Flächen vor Grundstücken, die nicht als Hof genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorhandene Bäume, Sträucher und Fassadengewächse müssen erhalten oder durch gleichwertige ersetzt werden.
3. Hofflächen, die an öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, sind zu pflastern oder mit kleinteiligem Belag zu versehen (Verbundsteine).

§ 10 Ausnahmen und Befreiungen

1. Befreiungen von den Vorschriften des örtlichen Baugesetzes können erteilt werden, wenn öffentliche Belange die Abweichung erfordern. Bei Nichtübereinstimmung der Partner wird eine Entscheidung im Bauausschuss herbeigeführt

§ 11 Gesetzliche Grundlagen

1. Spezielle gesetzliche Regelungen, insbesondere hinsichtlich Brandschutz, Straßen- und Verkehrsrecht, Denkmalrecht, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie die Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift - Werbesatzung - bleiben durch diese Satzung unberührt.

Hohenstein-Ernstthal, den 12.11.1991

Homilius
Oberbürgermeister