

Ortsgestaltungssatzung

Satzung gemäß § 83 BauO der Stadt Lichtenstein zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

PRÄAMBEL

Diese vorliegende Ortsgestaltungssatzung soll den Bürgern der Stadt Lichtenstein ein Mittel in die Hand geben, um Rechte und Pflichten zu erkennen d.h. Maßstäbe der gemeinschaftlichen Umwelt für das gesamte bebaute Stadtgebiet einschließlich der dazugehörigen Freiflächengestaltung zu erhalten.

Ziel und Ergebnis unserer gestalteten Stadt ist das Wohlbefinden und die Vitalität zu erhalten und darüber hinaus den zukünftigen Aufgaben in Wirtschaft, Kultur, sozialen Anliegen - Verhaltensweise der Bürger dieser Stadt zu entsprechen.

Die Satzung schafft rechtliche Grundlagen für

- die Erhaltung und Schutz vorhandener Gebäude und Anlagen soweit sie im Rahmen der historischen Notwendigkeit gegeben ist
- die Rücksicht der Neubauten bzw. Neubaustadtgebiete auf die vorhandene Stadtgestaltung/ Stadtprofil
- das Wohn-, Arbeits- und Kommunikationsumfeld der Stadt maßstäblich entsprechend festzulegen und dabei den Menschen im Mittelpunkt, die Technik als ein Hilfsmittel förderlich, zu sehen
- die Kreativität der Bürger und die Gestaltungsabsichten ihrer Umwelt im Sinne der Gemeinschaft zu fördern, wobei die Stadtverwaltung beratend eingreift und baurechtliche Entscheidungen fällt.

§1

Allgemeines

Zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes soll die ortsbildprägende Bebauung in Teilbereichen von Lichtenstein (Altstadtbereich ehem. Lichtenstein - Altstadtbereich ehem. Callnberg) geschützt werden.

Durch eine städtebauliche Erhaltung im Rahmen dieser Satzung bleiben die Bestimmungen, die sich aus anderen Rechtsvorschriften, insbesondere Bebauungsplänen, gestalterischen Bestimmungen nach anderen Rechtsvorschriften sowie der Bauordnung ergeben, unberührt.

§ 2

Genehmigungspflicht

In den räumlichen Geltungsbereichen der Satzung sind der Umbau, die Nutzungsänderung sowie der Abbruch von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig.

Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren und keine statisch-konstruktiven Veränderungen zur Folge haben, sofern die Funktion/Nutzung erhalten bleibt. Die Genehmigung wird durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Bauordnung) erteilt.

§ 3

Versagung der Genehmigung

In den räumlichen Geltungsbereichen der Satzung darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

§ 4

Geschützter räumlicher Geltungsbereich

Straßen in alphabetischer Reihenfolge.

a. Stadtteil Lichtensteiner Altstadt

Altmarkt
Am Mühlgraben
Am Park
Angergasse
Badergasse
Berggäßchen
Bleichgasse
Chemnitzer Berg
Ernst-Thälmann-Straße
Färbergasse
Gottesackergasse
Hospitalgasse
Hugo-Colditz-Straße
Kirchgasse
Kirchplatz
Lohberg
Marktgäßchen
Schieferberg
Schloßallee
Schloßberg
Schloßgasse
Teichgasse

Topfmarkt
Topfmarktgasse
Tuchmarkt

Portikus
Schloß
Schloßtreppe

b. Stadtteil Callnberg

August-Bebel-Straße
Böttgerstraße
Gartenstraße
Gottesackerstraße
Löbnitzer Straße
Lutherplatz
Neumarkt
Obere Straße
Paul-Zierold-Straße
Poststraße
Prof.-Dr.-Max-Schneider-Straße
Seminarstraße
Seminarplatz
Stadtrichter-Werner-Straße

Die genannten Bereiche sind in dem abgedruckten Lageplan, welcher Bestandteil dieser Satzung ist, besonders gekennzeichnet.

§ 5

Anforderungen im Geltungsbereich

Lichtensteiner Altstadt und Callnberg

1. Bauart und Bauform

Teilbereiche des Stadtzentrums sind als geschützte Bau-Ensemble ausgewiesen. Die stadtplanerische Entwicklung erfolgt in Übereinstimmung mit dem gültigen Denkmalschutzgesetz. Die Charakteristik des Altstadtbereiches soll gewährleistet werden durch:

- die Erhaltung und zielgerichtete Wiederherstellung der historischen städtebaulich-räumlichen Situation mit ihrer Raumfolge Gasse, Straße, Platz, Freifläche
- die Beibehaltung der vorherrschenden Trauf- und Simshöhen der Gebäude zu Straßen und Plätzen
- die Erhaltung der Geschlossenheit und Maßstäblichkeit der Bebauung durch entsprechende Bezugnahme bei Neubauten, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten auf Form, Gliederung, Werkstoffeinsatz und Farbe des überlieferten Straßenbildes

- eine angemessene Funktionseinordnung/Funktionszuordnung besonders der Bereiche im Erdgeschoss
- die maßstäbliche Einordnung von ortsfesten Werbeflächen, ab Flächengröße 0,3 m² ist zustimmungspflichtig

1.1. Dachlandschaft

- Es sind nur geneigte Dächer, im Regelfall Satteldächer zulässig. Abweichungen und andere Dachformen können als Ausnahme zugelassen werden
- bei bestehenden, für das Stadtbild wichtigen Gebäude mit einer für die Entstehungszeit oder die besondere Gebäudeform charakteristischen Dachform
- für untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile.
- Bei Grenzbebauungen sind Traufhöhen und Dachneigungen gegenseitig abzustimmen.
- Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur nichtglasierte Dachziegel in dunkelroten Farbtönen sowie Schiefer zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei bestehenden, für das Stadtbild wichtigen Gebäuden mit einer für die Entstehungszeit oder die besondere Gebäudeform charakteristischen Dachform und Materialeinsatz.
- Dachaufbauten, ausnahmsweise auch Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die darunter liegenden Fassaden bezogen sind. Der Einbau von liegenden Dachfenstern, speziell bei denkmalgeschützten Bauwerken oder auch bei Fachwerkgebäuden, ist nicht zulässig. Der Einbau kann gestattet werden, wenn diese Fenster vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.
- Antennen bzw. Empfangsspiegel für Rundfunk und Fernsehen sind unterhalb der Dachfläche bzw. nicht sichtbar vom öffentlichen Straßenraum zu installieren.

1.2. Fassadengestaltung

- Die tragenden Elemente des Erdgeschosses müssen im Bereich der Straße zugewandten Gebäudeseiten und Gebäudeecken als kräftige Pfeiler, Wandscheiben oder als Lochfassade ausgebildet werden. Jede Fassade muss in den Obergeschossen als flächige Lochfassade ausgebildet werden, wobei der Wandanteil größer als der Öffnungsanteil sein sollte. Durchgehende Fensterbänder sind unzulässig.
- Die Außenfronten aller Baukörper mit Ausnahme der gewerblich genutzten Erdgeschosse sind in Putz, Fachwerk, Fachwerkverschieferung oder als Steinbau auszuführen. Sichtbeton ist bedingt und nur im untergeordneten Umfang zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Materialien/Materialimitate, auch im gewerblich genutzten Erdgeschossbereich, ist nicht zulässig.

- Mit Ausnahme der Schaufenster sind zielgerichtet ungeteilte Glasflächen nicht zulässig. Einzelfenster sind in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung durch Fensterhölzer bzw. Sprossen herzustellen.
- Fensteröffnungen, außer Ladenbereiche, sollten mit hölzernen Bekleidungen, mit Gewänden in Naturstein (vorzugsweise), Kunststein oder mit Putzfaschen bis 70 mm eingefasst werden, sofern sie vorhandenen Gestaltungselementen nicht entgegen stehen.
- Schaufenster dürfen nur im Erdgeschossbereich errichtet werden.
- Haus- und Ladeneingänge sollten dem Maßstab des Hauses bzw. Straßenensemble entsprechen.
- Vorhandene Architekturelemente wie Haustüren, Simse, Haussteine, Inschriften, Gewände (Gewändereliefs), Klappläden sind zu erhalten, zu rekonstruieren und bei Fassadenveränderungen zu berücksichtigen.
- Bei Einbau von Rolläden sind die Kästen vorzugsweise in die Öffnungen einzulassen und dem Farbton der Fensterrahmen anzupassen. Die gleichen Anforderungen gelten für Jalousetten.
- Starre Markisen sind zu vermeiden. Vordächer sind grundsätzlich zustimmungspflichtig. Bewegliche Sonnenschutzdächer im Erdgeschoss sind zulässig, soweit sie sich der gegliederten Fassade anpassen. Verkehrsräume sind freizuhalten.
- Grelle Farben und glänzende Materialien sind zu vermeiden.
- Die Farbgebung der Fassade ist mit dem Baudezernat abzustimmen, wobei ein Farbleitplan die Grundlage bildet. Im Geltungsbereich sind grelle Farben, ungebrochenes Weiß, reines Schwarz unzulässig, soweit sie nicht historisch belegt sind.
- Wenn durch Rekonstruktion mehrere Gebäude zusammengefasst werden, ist die bisherige Gebäudebreite durch Fassadengliederung zu dokumentieren. Alte Baufluchten sind einzuhalten, soweit keine notwendigen Gründe dagegensprechen.

1.3. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an zentralen städtischen Werbeträgern zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form, Farbe und maßstäblicher Anordnung dem Charakter der einzelnen Plätze und Straßenzüge sowie der Gebäude, an denen sie angebracht sind, anpassen.
- Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur im Erdgeschossbereich oder in der Brüstungszone des 1. OG angebracht werden. Eine aus mehreren einzelnen Teilen bestehende Werbeanlage muss einheitlich gestaltet werden. Dies gilt auch für die untergeordnete Mitverwendung von serienmäßig hergestellter Firmenwerbung. Für Produkte gleicher Art darf nur durch höchstens 2 Elemente geworben werden.

- Die Brüstungszone des 1. OG oder die darunter liegende Gesimszone darf im Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.
- Ausleger sind zulässig, wenn sie handwerklich gestaltet sind und sich in Materialgebung und proportionaler Maßstäblichkeit der Umgebung anpassen. Die Anbringung ist als Ausnahme auch oberhalb des Erdgeschossbereiches zulässig.
- Das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken von mehr als 30 % einer Schaufensterfläche sowie sonstiger Fenster und Türen mit oder ohne Werbung ist unzulässig. Dies gilt nicht für kurzfristige Sonderveranstaltungen.
- Gebäude oder Bauteile von künstlerischer oder heimatgeschichtlicher Bedeutung dürfen durch Werbeanlagen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen und Teile davon dürfen über das Flächenelement, auf dem sie angebracht sind, nicht hinausragen. Von Gesimsen und Gebäudekanten ist daher ein ausreichender Abstand einzuhalten. Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente, wie Gesimse, Erker, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken oder überschneiden.
- Die Länge von Werbeanlagen darf höchstens 3/4 der Gebäudelänge in der zulässigen Werbezone einnehmen.

1.4. Automaten

- Das Aufstellen von Automaten im öffentlichen Verkehrsraum ist zustimmungspflichtig.

Automaten sollen nur in Gebäudenischen, Passagen oder als Bestandteile von Schaufensteranlagen angebracht werden.

Mehr als 1 Automat pro Gebäude ist unzulässig. Ausnahmsweise können auf Gebäudeseiten über 8 m Länge 2 Automaten in gleicher Farbe und Größe angebracht werden, wenn sie zusammen die Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.

Das Anbringen oder Aufstellen von Automaten an Pfeilern und Wandabschnitten der Gebäude ist unzulässig, wenn dadurch Architekturformen in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

2. Bauliche Anlagen im öffentlichen Straßenbereich , Freiflächen, Stadtmöbel

2.1. - Im öffentlichen Straßenraum ist die Einordnung von Stadtmöbelierung aller Art einschl. Verkaufspavillons, Verkaufsstände und Verkaufswagen nur an dafür vom Stadtplanungsamt festgelegten Standorten gestattet.

2.2. Öffentlicher Straßenbereich, Hof- und Platzbefestigungen

- Flächen des ruhenden Verkehrs und Anliegerstraßen sind in der Materialauswahl dem historischen Vorbild anzupassen, Beton, Bitumen und Asphaltbeläge schließen aus. Im Straßenraum sind Anteile für Großgrün einschl. Bodendecker vorzusehen. Richtlinie ist 15 bis 20 m²/EW im Stadtteil, anteilmäßig für den Straßenraum.

- Parkflächen des ruhenden Verkehrs sind einzuplanen. Garageneneinfahrten in die Erdgeschosszone mit direkter Zufahrt (über den Gehweg direkt ins Haus) vom öffentlichen Verkehrsraum aus, sind im Regelfall unzulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn eine funktionelle und gestalterische Aufwertung dies im Straßenraum zulässt.

- Vorgärten dürfen nicht als Lagerplätze oder Arbeitsfläche genutzt werden. Einfriedungen haben sich dem Umfeld Straßenraum anzupassen.

§ 6

Ausnahmen und Befreiungen

Von dieser Satzung können bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

- Wer ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Anforderungen im Geltungsbereich, § 5 verstößt, kann mit einer Geldbuße, entsprechend Bußgeldkatalog, belegt werden.

Darüber hinaus wird der Bauherr verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

- Die Vorschriften der übergeordneten Dienststelle, Landratsamt Hohenstein-Ernstthal, Baurechtsamt, bleiben unberührt.

§ 8

Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind

- der vorstehende Textteil,
- der Lageplan mit den Eintragungen zum Geltungsbereich.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Veränderungen oder Ergänzungen setzen die vorstehende Satzung außer Kraft und werden ebenfalls amtlich bekannt gegeben.

Lichtenstein, den 20.06.1991

Sedner
Bürgermeister

Diese Satzung wurde am 01.12.1991 im Lichtensteiner Anzeiger Nr. 16/1991 öffentlich bekannt gemacht.

