

## GESTALTUNGSSATZUNG

DER

STADT LÖSSNITZ

Stand: 04.06.1997

Die in der Genehmigung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 19.03.1998 erteilten Auflagen bezüglich der §§ 2.3, 3.3, Abs. 1 Satz 2, §§ 2.6, 3.6, 4.6 Abs. 3, §§ 2.8, 3.8 Abs. 7 Satz 3, §§ 2.9, 3.9, 4.9 Abs. 3 Abschnitt 3 Satz 1 und § 4.3 Abs. 1 Satz 2 wurden eingearbeitet.

**Architekturbüro Delto**

---

\* Rudolf-Breitscheid-Straße 11 \* 08233 Treuen \* Telefon 03 74 68 / 26 40 - 32 32 \* Fax 03 74 68 / 32 55 \*

\* Egonstraße 51/53 \* 79106 Freiburg \* Telefon 07 61 / 28 35 50 + 28 35 55 \* Fax 07 61 / 28 35 60 \*

**STADT LÖBNITZ**  
**Landkreis Aue-Schwarzenberg**

**GESTALTUNGSSATZUNG**

**PRÄAMBEL**

Die Altstadt von Löbnitz ist auch heute noch die Mitte der größer gewordenen Stadt mit ihrem Umland und sie demonstriert diese Stellung durch ihr prägnantes Stadtbild.

Trotz häufiger Zerstörungen durch Stadtbrände, konnte sich die Stadt ihren charakteristischen mittelalterlichen Grundriß bewahren.

Städtebauliche Neuerungen, wie die strenge Blockrandbebauung der Gründerzeit oder der autogerechte Umbau der Moderne gingen zumindest an der Altstadt weitgehend vorbei.

Diesem Umstand verdankt Löbnitz sein außergewöhnlich homogenes Stadtbild. Die Art und Weise der Wegeführung, die Proportionierung bzw. Abfolge der Straßen- und Platzräume sowie die bauliche Gestaltung der Einzelgebäude mit der Johanniskirche als Höhepunkt bilden jenen unverwechselbaren Charakter, mit dem sich die Bürger der Stadt Löbnitz identifizieren können.

Ähnliches gilt auch für die ehemaligen "Vorstädte" Katzentümpel, Hasenschwanz und alte Auer Straße. Mit ihrer kleinen, fast dörflich wirkenden Baustruktur weisen sie noch einen zum Teil hohen Gestaltungswert auf.

Ebenfalls von gestalterischer Bedeutung ist die gründerzeitliche Bebauung an der unteren Rudolf-Weber-Straße, der Talstraße der unteren Bahnhofstraße, der

Oberalberoder- und der Schneeberger Straße sowie die Wellner-Häuser, Auer Straße 3, 5 und 7, aus den 20er Jahren.

Um die prägnante Stadtgestalt zu erhalten, ist es wichtig, die vorhandene wertvolle Bausubstanz zu achten und zu schützen.

Der Stadtrat der Stadt Löbnitz als Vertreter der Bürgerschaft hat sich daher entschlossen, die oben genannten Stadtteile durch die Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Zukunft zu bewahren.

Die Gestaltungssatzung nach § 83 SächsBO soll die Gefahren abwehren, die diesen Stadtteilen aus den verschiedensten Richtungen drohen. Sie dient der Erhaltung der besonderen Eigenart und des Eindrucks der Bauwerke im gesamten Geltungsbereich.

Der Prozeß der negativen Veränderungen der historischen Substanz vollzieht sich meist in kleinen und kleinsten Schritten. Das heutige, fast grenzenlose Angebot an Bautechnik und Material ist in der Lage, in kürzester Zeit die gewachsene Baugeschichte auszulöschen. Deshalb muß allen Bürgern bewußt werden, daß die Summierung "unbedeutender" Änderungen zu einer schleichenden Entwertung, zu einer Entstellung oder zur Nivellierung des Stadtbildes führt.

Das gleiche trifft auch auf die städtebaulichen Strukturen zu. Die Art, wie die einzelnen Häuser angeordnet sind: gestaffelt, vor-, zurückspringend oder in einer Flucht stehend, macht den Charakter eines Straßenraums aus. Veränderungen in der Straßenflucht, sei es nun durch Verbreiterungen oder Begradigungen, können lebendige, abwechslungsreiche Raumfolgen erheblich stören.

Um diese schleichende Veränderung und Zerstörung, die sich über Jahrzehnte erstrecken kann, zu vermeiden, ist es notwendig, die vorhandenen architektonischen und städtebaulichen Werte zu erkennen und durch eine Ortsbausatzung zu schützen.

Diese Satzung soll zu einer behutsamen baulichen Entwicklung und Sanierung der Stadt Löbnitz beitragen. Sie weist auf die vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Zusammenhänge hin, um bei der Sanierung nicht unbedacht und unbeabsichtigt unersetzbare Werte zu opfern, die in ihrer Bedeutung für die Stadt und ihre Bürger vielleicht erst in späteren Jahren richtig erkannt und verstanden werden.

## INHALTSVERZEICHNIS

### **Gestaltungssatzung**

<b>Zone I</b>	<b>Seite 5 - 17</b>
<b>Zone II</b>	<b>Seite 18 - 29</b>
<b>Zone III</b>	<b>Seite 30 - 41</b>
<b>Zone IV</b>	<b>Seite 42 - 47</b>
<b>Kommentar 1 - 13</b>	<b>Seite 49 - 75</b>
<b>Übersichtsplan</b>	<b>Seite 76</b>

## **SATZUNG**

### **der Stadt Löbnitz/Erzgebirge über die**

### **Gestaltung der Bauwerke in bestimmten Stadtgebieten**

## **GESTALTUNGSSATZUNG**

### **Satzungsbeschluß über die Gestaltungssatzung nach § 83 SächsBO**

1. Aufgrund des § 4 Abs. 1 und 2 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21. April 1993 in Verbindung mit § 83 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994 beschließt der Stadtrat der Stadt Löbnitz in seiner Sitzung am 04.06.1997 folgende Satzung als örtliche Bauvorschrift zum Schutz und zur Pflege des historischen Stadtbildes:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten für die vier Bereiche (Zonen) der Stadt Löbnitz, die im beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.750 genau abgegrenzt und bezeichnet sind.
- (2) Der als Anlage 1 auf Seite 76 beigefügte Übersichtsplan "Gestaltungssatzung der Stadt Löbnitz" ist Bestandteil dieser Satzung.

**Gliederung des Geltungsbereiches :**

<b>Zone I</b>	Altstadt und Katzentümpel 18. u. 19. Jahrhundert, und z.T. 20. Jahrhundert	Niedergraben, Rudolf-Weber-Straße bis Einmündung Fabrikgasse, Gerbergasse, Schuhmachergäßchen, Schneeberger Platz, Schneeberger Straße bis Haus Nr. 11, Obergraben, Oesfeldstraße, Topfmarkt, Marktgasse, Schmiedegasse, Teichgasse, Schulgäßchen, Kirchgasse, Marktplatz, Rathausplatz, Johannisplatz, Johannisstraße bis Einmündung B 169, Johannisgäßchen, Brunnenweg, Georgenstraße
<b>Zone II</b>	ehemalige Vorstädte, alte Auer Straße und "Hasenschwanz" 18. und 19. Jahrhundert und z.T. 20. Jahrhundert	alte Auer Straße, "Hasenschwanz" vorderer Teil, Johannisstraße 97-111, Hospitalstraße ab B 169, Zwönitzer Straße bis Einmündung Feldstraße
<b>Zone III</b>	Jahrhundertwende- und Gründerzeitbebauung	Talstraße und untere Bahnhofstraße, unterer Bereich der Rudolf-Weber- Straße, Oberalberoder Straße 2-7, Schneeberger Straße 19-28
<b>Zone IV</b>	"Wellner Häuser" 20'er Jahre"	Auer Straße 3, 5, 7

## § 2

### Gestaltungsanforderungen für Zone I

Zone I umfaßt den Bereich Niedergraben, Rudolf-Weber-Straße bis Einmündung Fabrikgasse, Gerbergasse, Schuhmachergäßchen, Schneeberger Platz, Schneeberger Straße bis Haus Nr. 11, Obergraben, Oesfeldstraße, Topfmarkt, Marktgasse, Schmiedegasse, Teichgasse, Schulgäßchen, Kirchgasse, Marktplatz, Rathausplatz, Johannisplatz, Johannisstraße bis Einmündung B 169, Johannisgäßchen, Brunnenweg, Georgenstraße.

Diese Zone umfaßt die Gebäude des eigentlichen Stadtkerns, mit Marktplatz, Rathausplatz und der Rudolf-Weber-Straße als wichtige öffentliche Bereiche, sowie den sogenannten Katzentümpel mit seiner interessanten städtebaulichen Konstellation und den vielen im Original erhaltenen Details. Trotz unterschiedlicher Gebäudealter entstand hier aufgrund eines einheitlichen Formenkanons ein Bild von bemerkenswerter gestalterischer Einheit, das es zu bewahren gilt.

Der Bereich der Zone I umfaßt das Sanierungsgebiet der Stadt Löbnitz. Auf die sensible Einbindung von Baumaßnahmen in das Erscheinungsbild dieser Zone wird daher besondere Aufmerksamkeit gelegt.

### § 2.1

#### Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind so zu behandeln, daß sie sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Bei der Behandlung baulicher Maßnahmen wird nicht unterschieden zwischen Neubau und Wiederaufbau sowie Umbau, Renovierung und sonstigen Arbeiten, die sich auf die äußere Gestalt des Gebäudes auswirken.

Das Einfügen ist besonders gefordert hinsichtlich:

1. der Stellung der Gebäude zueinander sowie zu den Straßen und Plätzen
2. einer gegliederten und maßstäblichen Bauweise in Anlehnung an das historische Leitbild  
*(siehe Kommentar I/Seite 50)*
3. der Gleichartigkeit benachbarter Gebäudefassaden mit feinen Unterschieden in den Proportionen
4. der Geschlossenheit und Lebendigkeit der Dachlandschaft

5. der auf Ensemblewirkung abgestellten Wahl der Materialien, Farben und der Konstruktion (in ihren sichtbaren Teilen)

## § 2.2

### **Erhaltung historischer Bauteile**

- (1) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie bestimmte besonders gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge und Schaufensteranlagen, Fenster), Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmung und zugehörige Stufen), Wappen- und Schlußsteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen u. ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Wo die Belassung nicht möglich ist, sind diese Bauteile im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt bei Abbruch oder Umbauten zu bergen und beim Wiederaufbau zu verwenden.
- (3) Unbeachtlich der Absätze 1 und 2 sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

## § 2.3

### **Dachform und Dachdeckung**

- (1) Dächer sind als Satteldächer auszubilden und müssen in ihrer Dachneigung der umgebenden Bebauung angepasst sein. Zusätzlich sind in Einzelfällen Mansarddächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Als Dachdeckung sind grundsätzlich nur Schieferdeckungen (schwarzgrau, Natur) oder Kunstschieferdeckungen, die in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entsprechen, zulässig. Vorhandene Naturschieferedeckungen sind zu erhalten.  
Empfohlen wird die Deckung in Naturschiefer.  
Für Dächer von Nebengebäuden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum aus eingesehen werden können, sind zusätzlich noch Blecheindeckungen möglich.

Andere Dacheindeckungen (z.B. aus Asbestzement, Bitumenschindeln, Betondachsteine oder Blech) sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.

Dachdeckungen sind für Vorder- und Rückseite des Gebäudes in gleichem Material zu gestalten.

- (3) Der Überstand an der Traufe ist entsprechend dem historischen Leitbild entweder als profiliertes Gesims oder als minimaler, konstruktiv notwendiger Überstand auszubilden.
- (4) Dachrinnen und Fallrohre sind zurückhaltend in das Straßen- und Fassadenbild einzufügen. Sie müssen aus Kupfer, Zink oder Titanblech sein. Die Farbigkeit muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen.
- (5) Fallrohre müssen bei bestehenden Nischen "versenkt" sein und dürfen das Fassadenbild nicht stören.

## § 2.4

### Dachaufbauten

- (1) Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 45 % der Gebäudelänge an der Traufseite betragen.  
(siehe Kommentar 2/Seite 54)
- (2) Bei Umbauten und Renovierungen sind die Stellung der Dächer zur Straße, die ursprüngliche Form der Dächer und die Dachneigung beizubehalten.
- (3) Die Traufe darf durch Gaupen nicht durchbrochen werden.
- (4) Dacheinschnitte im Sinne von Negativgaupen sind nicht zulässig.  
(siehe Kommentar 3/Seite 55)
- (5) Bestehende historische Gaupen sind zu erhalten.
- (6) Gaupen sind bei Sattel- oder Walmdächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:  
(Die Höhe der Dächchen wird bei Dachhäuschen nicht auf die Stirnhöhe angerechnet.)
  1. Gaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden

2. Stirnfläche je Gaupe max. 1,5 qm
  3. Stirnhöhe max. 1,40 m
  4. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen
  5. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  6. Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
  7. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  8. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig
  9. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  10. Alle Gaupen eines Gebäudes müssen in Proportion, Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 4/Seite 56)
  11. Die Gaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.
- (7) Schleppgaupen sind bei Sattel- oder Walmdächern mit folgenden Bedingungen zulässig:
1. Schleppgaupen sind nicht als Schleppgaupenbänder, sondern nur als Einzelgaupen zulässig
  2. Schleppgaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden
  3. Stirnfläche je Gaupe max. 1,5 qm
  4. Stirnhöhe max. 1,40 m
  5. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen
  6. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  7. Gaupenabstand untereinander mindestens doppelte Gaupenbreite
  8. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  9. Wandflächen sind in der Stirnseite nicht zulässig
  10. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  11. Alle Gaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 5/Seite 59)
  12. Die Schleppgaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken

(8) Gaupen sind bei Mansarddächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:

(Die Höhe der Dächchen wird bei Dachhäuschen nicht auf die Stirnhöhe angerechnet.)

1. Gaupen sind nur im Mansardgeschoß zulässig
2. Gaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden
3. Stirnfläche je Gaupe max. 1,5 qm
4. Stirnhöhe max. 1,40 m
5. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen
6. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
7. Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
8. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig
9. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung anzugleichen
10. Alle Gaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 6/Seite 62)
11. Die Gaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.

(9) In Ausnahmefällen können auch Doppelgaupen mit folgenden Bedingungen zugelassen werden:

1. Die Doppelgaupe muß in der Mitte der Stirnfläche einen Pfosten aufweisen, so daß sich zwei gleich große Fensteröffnungen ergeben
2. Die beiden Fenster müssen ein stehendes Format (Breite zu Höhe mindestens 2/3) haben
3. Stirnfläche je Gaupe max. 2,5 qm
4. Stirnhöhe max. 1,40 m
5. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,50 m
6. Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
7. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
8. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig
9. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
10. Alle Doppelgaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 7/Seite 74)

11. Die Doppelgaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.
- (10) Dachflächenfenster sind mit folgenden Bedingungen zulässig:  
Einfachverglaste Dachluken (maximal 50 x 70 cm) gelten nicht als Dachflächenfenster
1. Dachflächenfenster dürfen nur in den straßenabgewandten Dachflächen eines Gebäudes liegen
  2. Sie dürfen nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sein
  3. Dachflächenfenster sollen im Format als stehendes Rechteck ausgebildet werden (Breite zu Höhe mindestens 3/4)
  4. Fläche je Dachflächenfenster max. 1,5 qm
  5. Maximale höhe des Dachfensters 1,5 m
  6. Dachflächenfensterabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  7. Dachflächenfensterabstand untereinander mindestens doppelte Fensterbreite
  8. Oberkante Dachflächenfenster muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  9. Der Rahmen des Dachflächenfensters ist in der Farbe der Dacheindeckung anzugleichen
  10. Alle Dachflächenfenster eines Gebäudes müssen in Proportion, Größe und Farbgestaltung des Rahmens gleich sein  
(siehe Kommentar 8/Seite 67)
- (11) Darüber hinaus sind auch Doppelgaupen in Kombination mit Dachhäuschen (Einzelgaupen) auf der gleichen Dachfläche zulässig:
1. Abstand Einzelgaupe zu Doppelgaupe mindestens 1,5-fache Einzelgaupenbreite.
  2. für die Einzel- und Doppelgaupen gelten die unter § 2.4 Abs. 6 und 9 genannten Bestimmungen.
- (12) Zwerchgiebel sind im Format bis max. 1/3 zur Fassadenlänge an der Traufseite zulässig.
- (13) Die Anschlüsse der Dachaufbauten (Gaupen, Schornsteine etc.) bzw. Dachanbauten (Quergebäude) sind als Schieferkehlen auszubilden.
- (14) Notwendige Schneefanggitter sind zurückhaltend in die Dachfläche zu integrieren. Sie müssen sich farblich der Dachdeckung anpassen (schiefergrau).

- (15) Auf jedem Einzelgebäude darf nur eine Außenantenne (Rundfunk-, Fernseh-, Funk-, Parabolantenne) errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft durch Größe und Form nicht beeinträchtigen. Flächige Antennen, Antennenanschlüsse und Kabel sind an Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, nicht zulässig.

## § 2.5

### Fassadengliederung und Fassadenproportionen

- (1) Fassaden sind in einer für das Gepräge des Ortsbildes, für die Umgebung bzw. für den Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die senkrechte Fassadengliederung mit Lisenen oder Pilastern, die horizontale Gliederung mit Gesimsen, die Anordnung der Fenster und Fenstergewände. Gesimse, Lisenen oder Fenstergewände sind, wenn in Naturstein bzw. als Putzprofile vorhanden, zu bewahren oder bei Neugestaltung in geeigneter Form und entsprechendem Material zu gestalten und gegebenenfalls farbig abzusetzen.
- (2) Mauerwerksöffnungen sind im Format als stehendes Rechteck auszubilden.
- (3) An Gebäudeecken müssen Wandpfeiler von mindestens 0,50 m Breite erhalten bleiben.
- (4) In Obergeschossen sind nur Einzelfenster zulässig. Dabei ist entsprechend der historischen Bauweise eine kleinmaßstäbliche Fassadengliederung durch Reihung der Fenster in Form stehender Rechtecke einzuhalten. Das Verhältnis der Einzelfensteröffnungen zur Wandfläche ist bei Neu- und Umbauten am historischen Leitbild (Verhältnis ca. 1/4) auszurichten.
- (5) Wenn mehrere Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden auch bei einem Neubau so zu gliedern, daß die bisherigen Hausbreiten im wesentlichen gewahrt bleiben. Bestehende Versätze in den Gebäudefluchten, Risalite, und Erker müssen erhalten oder wiederhergestellt werden.
- (6) Kniestöcke über 0,80 m Höhe sind unzulässig - ab 0,50 m Höhe müssen sie durch ein Gesims in der Fassade gestaltet werden.

- (7) Bei Neubauten, Umbauten und Renovierungen ist ein Sockel entsprechend dem historischen Leitbild auszubilden. Der Sockel kann als Spritz- oder Glattputz ausgeführt sowie mit ortsüblichem unpoliertem Naturstein belegt werden. Keramische Werkstoffe und Kunststeinplatten sind unzulässig. Die Sockelhöhe darf, im Mittel gemessen, nicht höher als 1,20 m sein.
- (8) Die unterschiedlichen Traufhöhen und Stockwerkshöhen der Gebäude in einer Straßenfront sind beizubehalten, soweit die Rücksicht auf den in der Umgebung vorhandenen Baubestand dies erfordert. Bei traufständigen Satteldächern darf die Traufhöhe der Innenhofseite die Traufhöhe der Straßenseite nicht überschreiten.

## § 2.6

### **Fassadenvorsprünge und Auskragungen**

- (1) Vordächer und Markisen sind bei Geschäften zulässig. Sie dürfen jedoch nicht die Erdgeschoßzone von den Obergeschossen trennen, sondern müssen Gliederung und Maßstäblichkeit des Gebäudes aufnehmen. Vorzugsweise sind als Sonnenschutz Jalousien zu verwenden.  
*(siehe Kommentar 10/Seite 70)*
- (2) Zusätzlich zu den vorhandenen Erkern sind keine weiteren Erker zulässig.
- (3) In berechtigten Ausnahmefällen sind sowohl bei historischen Gebäuden als auch bei Neubauten Balkone und Loggien auch auf der Straßenseite zulässig.

## § 2.7

### **Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung**

- (1) Verputzte Schmuckfachwerkfassaden und Sichtmauerwerk sollen wieder freigelegt werden.
- (2) Die Putzarten sind entsprechend der Entstehungszeit des Gebäudes herzustellen.

- (3) Das Erscheinungsbild der Stadt ist in seiner abgewogenen Vielfalt zu erhalten. Deshalb ist die Farbgestaltung auf die benachbarte Bebauung bzw. auf den Straßenzug abzustimmen. Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100) und reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15) sind nicht zulässig.
- (4) Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.
- (5) Bei Umbauten und Renovierungen sind Fassadenelemente, wie Trauf- und Stockwerksgesimse, Tür- u. Fenstergewände sowie Sockel- und Putzgliederungen beizubehalten.
- (6) Verschalungen und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder glatte bzw. glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Metall oder poliertem Naturstein) sind generell nicht zugelassen.  
Dies gilt auch für Außentrepfen, Nischen, Eingänge und Passagen.  
Eine Ausnahme bilden vorhandene historische Oberflächen. Sie sind zu erhalten.  
*(siehe Kommentar 11/Seite 72)*
- (7) Leitungsführungen auf der Fassade (z.B. Be- und Entlüftungen, Telefonanschlüsse etc.) sind nicht zulässig.
- (8) Gewände sind in Form von Putzfaschen bei Fassadenputz oder in Kunststein, Stuck, Sandstein, Klinker usw. auszuführen.  
Bei Sichtmauerwerk sind Formsteine gleichen Materials und Farbe erlaubt.
- (9) Eingangstüren müssen zurückgesetzt ausgebildet werden. Ein bündiges Abschließen mit der Fassade ist nicht erlaubt.
- (10) Die Rückfassaden sowie offene Giebelflächen müssen verputzt, verschiefert oder als Sichtmauerwerk ausgebildet werden.
- (11) Vorhandene historische Giebelverschieferungen sind zu erhalten.

## § 2.8

**Fenster, Türen und Rolläden**

- (1) Vorhandene historische Fenster, Fensterläden und Türen sind zu erhalten. Werden in bestehenden Gebäuden neue Fenster eingebaut, sind sie als zweiflügelige Fenster mit Oberlicht entsprechend dem historischen Leitbild auszuführen.  
*(siehe Kommentar 1/Seite 50)*
- (2) Fensteröffnungen sind als stehendes Rechteck mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) zwischen 1/2 und 2/3 auszubilden. Bei der Anbringung von Rolladenkästen darf das Seitenverhältnis des Fensters von 2/3 nicht unterschritten werden. Aufgesetzte, vor die Fassade vorstehende Rolladenkästen sind nicht erlaubt.
- (3) Einzelfenster mit einer Höhe oder einer Breite von mehr als 1,00 m sind in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung (vertikale bzw. horizontale Sprossung) auszubilden. Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 2.9.
- (4) Die maximale Breite der Fensteröffnung beträgt 1,20 m. Ausgenommen sind vorhandene historische Sonderformate. Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 2.9.
- (5) Fenster mit einer Breite von über 1,00 m sind als zweiflügelige Fenster auszuführen. Fenster kleiner als 1,00 m Breite sind auch als "einflügelige" Fenster zulässig. Fenster im Sockelbereich dürfen das Öffnungsmaß von 0,50 m Höhe x 0,80 m Breite nicht überschreiten. Entsprechend dem historischen Leitbild müssen sich die Fensterrahmenbreiten an der schlanken Proportionierung bestehender historischer Fensterprofile orientieren. *(siehe Kommentar 1/Seite 50)*
- (6) Als Material für Fenster und Fensterumrahmungen ist nur Holz zulässig. Die Fensterfarbe muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen. Das Material für den Abschluß von Fenster bzw. Lichtöffnungen ist ausschließlich farbloses Fensterglas. Ausgenommen sind vorhandene historische Verglasungen. Fensterbänke sind in Natur- bzw. Werkstein auszuführen, wobei für diese Fensterbänke auch Blechabdeckungen zulässig sind.

Bei Fenstern in Fachwerkfassaden sind für die Fensterbänke Blech- bzw. Holzkonstruktionen (auch mit Blechabdeckungen zulässig) zu verwenden. Die Blechabdeckung muß sich in der Farbgestaltung der übrigen Fassade anpassen. Kunststoffkonstruktionen sind nicht zulässig.

Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 2.9.

- (7) Tore und Türen sind als Holzkonstruktionen auszuführen.  
 Als Haus- und Ladeneingänge sind bei vorhandenen Gebäuden Türen zu verwenden, die möglichst nach historischen Vorbildern zu gestalten sind und mit der Architektur des Hauses in Einklang stehen.  
 In berechtigten Ausnahmefällen ist der Einbau einer Garage in das Erdgeschoß zulässig. Das Garagentor ist dann entsprechend dem historischen Leitbild als zweiflügelige Holzkonstruktion auszuführen. Pro Erdgeschoß ist nur ein Garagentor zulässig (Breite maximal 2,50 m).  
*(siehe Kommentar 1/Seite 50)*  
 Das Abweichen von einer Holzkonstruktion ist auf Ladeneingänge beschränkt. In diesen Fällen ist ein Metallrahmen entsprechend der Farbgestaltung der übrigen Fenster und Türen des Gebäudes zulässig.
- (8) Vorhandene, historisch bedeutende Türen und Tore sind zu erhalten.
- (9) Fenster-, Tor- und Türöffnungen sind entsprechend dem historischen Leitbild mit einem Gewand zu versehen .

## § 2.9

### Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß oberhalb des Sockels zulässig und zusammen mit den anderen Türen und Toren in Anordnung und Proportion auf Gliederung und Maßstab des Gebäudes sowie auf das Gesamtbild der Umgebung abzustimmen.
- (2) Beim Umbau von Erdgeschoßräumen ist, wenn eine Änderung der Fassade geplant wird, auf die Gesamterscheinung des ganzen Gebäudes, d.h. auf die Gliederung, Proportionierung und die Gestaltungselemente wie Gesimse, Gewände u.a. des Gebäudes und seine Einordnung in die Umgebung Rücksicht zu nehmen.  
*(siehe Kommentar 12/Seite 73)*
- (3) An Schaufensterfronten müssen bei Ladeneinbauten oder -umbauten, die tragenden Elemente des Gebäudes in Form von Pfeilern nach außen sichtbar gestaltet werden. Die in der Wandflucht sichtbaren Pfeiler müssen rechteckigen Querschnitt haben. Sie müssen mit ihrem Sturz in gleicher Flucht stehen und so dimensioniert sein, daß sie auch optisch der Gebäudelast entsprechen.

Auf jeden Fall müssen Pfeiler an den Gebäudeecken vorhanden sein. Die Summe der Pfeilerbreite soll mindestens 1/5 der Fassadenbreite betragen.

Ausnahmen, wie die gesonderte Gestaltung einzelner Pfeiler z.B. als Stahlstützen oder Rundpfeiler, sind möglich. Sie müssen sich aber den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Proportion, Gliederung und des Maßstabes des Gebäudes anpassen.

- (4) Schaufenster müssen eine auf die Proportion und Gliederung des Gebäudes abgestimmte Teilung haben. Als Material für Schaufenster ist nur Holz zulässig. Die Schaufensterfarbe muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen.

## § 2.10

### Außenanlagen

- (1) Bestehende Stützmauern und Treppen aus Naturstein sind zu erhalten und zu pflegen. Neue oder wiederherzustellende Stützmauern müssen sich dem Charakter der bestehenden Zyklopen oder Trockenmauern angleichen. Unverkleidete Stahlbetonmauern sind unzulässig.
- (2) Einzäunungen sind nur als senkrechte Brettschalung mit Abstand, Lattung, Eisenstäbe usw. erlaubt, die auf Zaunsockeln stehen. Die Höhe darf maximal 1,50 m betragen.

Zäune und Geländer von künstlerischer bzw. handwerklicher Bedeutung sind zu erhalten.

Dies gilt insbesondere für das aufwendig gestaltete Geländer entlang der Ostseite der Johannisstraße im Bereich Korbgrasse bis Einmündung B 169.

- (3) Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplatz (außer PKW) ist unzulässig.
- (4) Historische Pflasterungen sind zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Granitpflasterungen im öffentlichen Straßenraum.

## § 2.11

### Briefkästen

- (1) Briefkästen sind, sofern sie von der Straße aus sichtbar sind, harmonisch in die Gesamtfassade einzufügen.
- (2) Die Außenmontage von Briefkästen an historischen Holztüren ist nicht zulässig.  
*(siehe Kommentar 13/Seite 75)*

## § 2.12

### Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 2.1 bis 2.10 dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen aufgrund dieser Satzung können gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 und Abs 2 - 3 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26.07.1994 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- § 2.1 Allgemeine Anforderungen
- § 2.2 Erhaltung historischer Bauteile
- § 2.3 Dachform und Dachdeckung
- § 2.4 Dachaufbauten
- § 2.5 Fassadengliederung und Fassadenproportionen
- § 2.6 Fassadenvorsprünge und Auskragungen
- § 2.7 Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung
- § 2.8 Fenster, Türen und Rolläden
- § 2.9 Schaufenster
- § 2.10 Außenanlagen

handelt.

### § 3

#### Gestaltungsanforderungen für Zone II

Bereich Alte Auer Straße, Hasenschwanz vorderer Teil, Johannisstraße 97-111, Hospitalstraße ab B 169, Zwönitzer Straße bis Einmündung Feldstraße.

Ähnlich wie der Katzentümpel bildete die Bebauung entlang der alten Auer Straße eine Vorstadt vor dem eigentlichen Stadttor. Die zumeist einfachen kleinen Häuser weisen heute starke konstruktive und auch gestalterische Mängel auf. Man findet aber immer noch eine Vielzahl von wertvollen Originaldetails wie z.B. Türen, Fenster, Fensterteilung, Gaupen, Giebelverschieferungen etc., die ein Bild vom alten Zustand vermitteln. Um den Charakter der ehemaligen Vorstadt zu bewahren, wurde die alte Auer Straße mit ihrer Bebauung in die Gestaltungssatzung aufgenommen.

Ähnlich verhält es sich mit dem Hasenschwanz. Auch hier finden sich aufgrund des Stadtteilalters gestalterische Qualitäten, die es zu bewahren gilt.

#### § 3.1

##### Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind so zu behandeln, daß sie sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Bei der Behandlung baulicher Maßnahmen wird nicht unterschieden zwischen Neubau und Wiederaufbau sowie Umbau, Renovierung und sonstigen Arbeiten, die sich auf die äußere Gestalt des Gebäudes auswirken.

Das Einfügen ist besonders gefordert hinsichtlich:

1. der Stellung der Gebäude zueinander sowie zu den Straßen und Plätzen
2. einer gegliederten und maßstäblichen Bauweise in Anlehnung an das historische Leitbild  
(siehe Kommentar I/Seite 50)
3. der Gleichartigkeit benachbarter Gebäudefassaden mit feinen Unterschieden in den Proportionen
4. der Geschlossenheit und Lebendigkeit der Dachlandschaft
5. der auf Ensemblewirkung abgestellten Wahl der Materialien, Farben und der Konstruktion (in ihren sichtbaren Teilen)

### § 3.2

#### **Erhaltung historischer Bauteile**

- (1) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie bestimmte besonders gestaltete Hauseingänge (Ladeneingänge und Fenster, Schaufensteranlagen), Ladenfronten (Türblätter, Türrahmen, Umrahmung und zugehörige Stufen), Wappen- und Schlußsteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen, Einzäunungen, Stützmauern u. ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Wo die Belassung nicht möglich ist, sind diese Bauteile im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt bei Abbruch oder Umbauten zu bergen und beim Wiederaufbau zu verwenden.
- (3) Unbeachtlich der Absätze 1 und 2 sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

### § 3.3

#### **Dachform und Dachdeckung**

- (1) Zur Erhaltung der kleinteiligen Dachlandschaft sind Dächer als Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 40° auszuführen. Zusätzlich sind in Einzelfällen Mansarddächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Als Dachdeckung sind grundsätzlich nur Schieferdeckungen (schwarzgrau, Natur) oder Kunstschieferdeckungen, die in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entsprechen, zulässig. Vorhandene Naturschieferedeckungen sind zu erhalten.

Für Nebengebäude sind zusätzlich noch Blecheindeckungen zulässig.

Andere Dacheindeckungen (z.B. aus Asbestzement, Bitumenschindeln, Betondachsteine oder Blech) sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.

Dachdeckungen sind für Vorder- und Rückseite des Gebäudes in einheitlichen Materialien zu gestalten.

- (3) Der Überstand an der Traufe ist entsprechend dem historischen Leitbild entweder als profiliertes Gesims oder als minimaler, konstruktiv notwendiger Überstand auszubilden.
- (4) Dachrinnen und Fallrohre sind zurückhaltend in das Straßen- und Fassadenbild einzufügen. Sie müssen aus Kupfer, Zink oder Titanblech sein und sich farblich in das Gesamtkonzept des Hauses einfügen.
- (5) Fallrohre müssen bei bestehenden Nischen "versenkt" sein und dürfen das Fassadenbild nicht stören.

### § 3.4

#### Dachaufbauten

- (1) Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge an der Traufseite betragen.
- (2) Die Traufe darf durch Gaupen nicht durchbrochen werden.
- (3) Bei Umbauten und Renovierungen sind die Stellung der Dächer zur Straße, die ursprüngliche Form der Dächer und die Dachneigung beizubehalten.
- (4) Dacheinschnitte im Sinne von Negativgaupen sind nicht zulässig.  
(siehe Kommentar 3/Seite 55)
- (5) Bestehende historische Gaupen sind zu erhalten.
- (6) Gaupen sind bei Sattel- oder Walmdächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:  
(Die Höhe der Dächchen wird bei Dachhäuschen nicht auf die Stirnhöhe angerechnet.)
  1. Gaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden
  2. Stirnfläche je Gaupe max. 1,5 qm
  3. Stirnhöhe max. 1,40 m
  4. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen.
  5. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  6. Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite

7. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  8. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig
  9. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  10. Alle Gaupen eines Gebäudes müssen in Proportion, Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 4/Seite 57)
  11. Die Gaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.
- (7) Schleppgaupen sind bei Sattel- oder Walmdächern mit folgenden Bedingungen zulässig:
1. Schleppgaupen sind nicht als Schleppgaupenbänder, sondern nur als Einzelgaupen zulässig
  2. Schleppgaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden
  3. Stirnfläche je Gaupe max. 1,5 qm
  4. Stirnhöhe max. 1,40 m
  5. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen
  6. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  7. Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
  8. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  9. Wandflächen sind in der Stirnseite nicht zulässig
  10. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  11. Alle Gaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein
  12. Die Schleppgaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.  
(siehe Kommentar 5/Seite 60)
- (8) Gaupen sind bei Mansarddächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:  
(Die Höhe der Dächchen wird bei Dachhäuschen nicht auf die Stirnhöhe angerechnet.)
1. Gaupen sind nur im Mansardgeschoss zulässig
  2. Gaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden

3. Stirnfläche je Gaube max. 1,5 qm
  4. Stirnhöhe max. 1,40 m
  5. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen
  6. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  7. Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
  8. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig
  9. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung anzugleichen
  10. Gaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 6/Seite 63)
  11. Die Gaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.
- (9) In Ausnahmefällen können auch Doppelgaupen mit folgenden Bedingungen zugelassen werden:
1. Die Doppelgaube muß in der Mitte der Stirnfläche einen Pfosten aufweisen, so daß sich zwei gleich große Fensteröffnungen ergeben
  2. Die beiden Fenster müssen ein stehendes Format (Breite zu Höhe mindestens 2/3) haben
  3. Stirnfläche je Gaube max. 2,3 qm
  4. Stirnhöhe max. 1,40 m
  5. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,50 m
  6. Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
  7. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  8. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig
  9. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  10. Alle Doppelgaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 7/Seite 65)
  11. Die Doppelgaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.
- (10) Dachflächenfenster sind mit folgenden Bedingungen zulässig:  
Einfachverglaste Dachluken (maximal 50 x 70 cm) gelten nicht als Dachflächenfenster

1. Dachflächenfenster dürfen nur in den straßenabgewandten Dachflächen eines Gebäudes liegen
  2. Sie dürfen nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sein
  3. Dachflächenfenster sollen im Format als stehendes Rechteck ausgebildet werden (Breite zu Höhe mindestens 3/4)
  4. Fläche je Dachflächenfenster max. 1,5 qm
  5. Maximale höhe des Dachfensters 1,5 m
  6. Dachflächenfensterabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  7. Dachflächenfensterabstand untereinander mindestens doppelte Fensterbreite
  8. Oberkante Dachflächenfenster muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  9. Der Rahmen des Dachflächenfensters ist in der Farbe der Dacheindeckung anzugleichen
  10. Alle Dachflächenfenster eines Gebäudes müssen in Proportion, Größe und Farbgestaltung des Rahmens gleich sein  
(siehe Kommentar 8/Seite 67)
- (11) Darüber hinaus sind auch Doppelgaupen in Kombination mit Dachhäuschen (Einzelgaupen) auf der gleichen Dachfläche zulässig:
1. Abstand Einzelgaupe zu Doppelgaupe mindestens 1,5-fache Einzelgaupenbreite.
  2. für die Einzel- und Doppelgaupen gelten die unter § 3.4 Abs. 6 und 9 genannten Bestimmungen.
- (12) In berechtigten Ausnahmefällen sind in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Löbnitz Zwerchgiebel im Format bis max. 1/2 zur Fassadenlänge an der Traufseite zulässig.
- (13) Die Anschlüsse der Dachaufbauten (Gaupen, Schornsteine etc.) bzw. der Dachanschlüsse (Quergebäude) sind als Schieferkehlen auszubilden.
- (14) Notwendige Schneefanggitter sind zurückhaltend in die Dachfläche zu integrieren. Sie müssen sich farblich der Dachdeckung anpassen (schiefergrau).
- (15) Auf jedem Einzelgebäude darf nur eine Außenantenne (Rundfunk-, Fernseh-, Funk-, Parabolantenne) errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft durch Größe und Form nicht beeinträchtigen. Flächige Antennen, Antennenanschlüsse und Kabel sind an Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, nicht zulässig.

### § 3.5

#### Fassadengliederung und Fassadenproportionen

- (1) Fassaden sind in einer für das Gepräge des Ortsbildes, für die Umgebung bzw. für den Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die horizontale Gliederung mit Gesimsen und die Anordnung der Fenster und Fenstergewände.

Gesimse, oder Fenstergewände sind, wenn in Naturstein bzw. als Putzprofile vorhanden, zu bewahren oder bei Neugestaltung in geeigneter Form und entsprechendem Material zu gestalten und gegebenenfalls farbig abzusetzen.

- (2) Mauerwerksöffnungen sind im Format als stehendes Rechteck auszubilden.
- (3) An Gebäudeecken müssen Wandpfeiler von mindestens 0,50 m Breite erhalten bleiben.
- (4) In Obergeschossen sind nur Einzelfenster zulässig. Dabei ist entsprechend der historischen Bauweise eine kleinmaßstäbliche Fassadengliederung durch Reihung der Fenster in Form stehender Rechtecke einzuhalten. Das Verhältnis der Einzelfensteröffnungen zur Wandfläche ist bei Neu- und Umbauten am historischen Leitbild auszurichten.
- (5) Wenn mehrere Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden auch bei einem Neubau so zu gliedern, daß die bisherigen Hausbreiten im wesentlichen gewahrt bleiben. Bestehende Versätze in den Gebäudefluchten, Risalite, und Erker müssen erhalten oder wiederhergestellt werden.
- (6) Kniestöcke über 0,50 m Höhe sind unzulässig.
- (7) Bei Neubauten, Umbauten und Renovierungen ist ein Sockel entsprechend dem historischen Leitbild auszubilden. Der Sockel kann als Spritz- oder Glattputz ausgeführt sowie mit ortsüblichem unpoliertem Naturstein belegt werden. Keramische Werkstoffe und Kunststeinplatten sind unzulässig. Die Sockelhöhe darf, im Mittel gemessen, nicht höher als 1,00 m sein.
- (8) Die unterschiedlichen Traufhöhen und Stockwerkshöhen der Gebäude in einer Straßenfront sind beizubehalten, soweit die Rücksicht auf den in der Umgebung vorhandenen Baubestand dies erfordert. Bei traufständigen Satteldächern darf die Traufhöhe der Innenhofseite die Traufhöhe der Straßenseite nicht überschreiten.

### § 3.6

#### **Fassadenvorsprünge und Auskragungen**

- (1) Vordächer und Markisen sind bei Geschäften zulässig. Sie dürfen jedoch nicht die Erdgeschoßzone von den Obergeschossen trennen, sondern müssen Gliederung und Maßstäblichkeit des Gebäudes aufnehmen. Als Sonnenschutz sind vorzugsweise Jalousien zu verwenden.  
*(siehe Kommentar 10/Seite 70)*
- (2) Neben bestehenden Erkern sind keine weiteren Erker zulässig.
- (3) In berechtigten Ausnahmefällen sind sowohl bei historischen Gebäuden als auch bei Neubauten Balkone und Loggien auch auf der Straßenseite zulässig.

### § 3.7

#### **Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung**

- (1) Verputzte Schmuckfachwerkfassaden und Sichtmauerwerk sollen wieder freigelegt werden.
- (2) Die Putzarten sind entsprechend der Entstehungszeit des Gebäudes herzustellen.
- (3) Das Erscheinungsbild der Stadt ist in seiner abgewogenen Vielfalt zu erhalten. Deshalb ist die Farbgestaltung auf die benachbarte Bebauung bzw. auf den Straßenzug abzustimmen. Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100) und reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15) sind nicht zulässig.
- (4) Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.
- (5) Bei Umbauten und Renovierungen sind Fassadenelemente, wie Trauf- und Stockwerksgesimse, Tür- u. Fenstergewände sowie Sockel- und Putzgliederungen beizubehalten.

- (6) Verschalungen und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder glatte bzw. glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Metall oder poliertem Naturstein) sind generell nicht zugelassen.  
Dies gilt auch für Außentrepfen, Nischen, Eingänge und Passagen.  
Eine Ausnahme bilden vorhandene historische Oberflächen. Sie sind zu erhalten.  
*(siehe Kommentar 11/Seite 72)*
- (7) Leitungsführungen auf der Fassade (z.B. Be- und Entlüftungen, Telefonanschlüsse etc.) sind nicht zulässig.
- (8) Gewände sind in Form von Putzfaschen bei Fassadenputz oder Kunststein, Stuck, Sandstein, Klinker usw. auszuführen.  
Bei Sichtmauerwerk sind Formsteine gleichen Materials und Farbe erlaubt.
- (9) Eingangstüren müssen zurückgesetzt ausgebildet werden. Ein bündiges Abschließen mit der Fassade ist nicht erlaubt.
- (10) Alle Fassaden des Hauptgebäudes sind in Material und Farbe gleich zu gestalten. Dies gilt insbesondere für den Bereich alte Auer Straße östliche Bebauung: Hier sind sowohl die Front- sowie die Rückfassaden vom öffentlichen Straßenraum einsehbar.
- 11) Vorhandene historische Giebelverschieferungen sind zu erhalten.

### § 3.8

#### Fenster, Türen und Rolläden

- (1) Vorhandene historische Fenster, Fensterläden und Türen sind zu erhalten. Werden in bestehenden Gebäuden neue Fenster eingebaut, sind sie als zweiflügelige Fenster mit Oberlicht entsprechend dem historischen Leitbild auszuführen.  
*(siehe Kommentar 1/Seite 50)*
- (2) Fensteröffnungen sind als stehendes Rechteck mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) zwischen  $1/2$  und  $3/4$  auszubilden. Bei der Anbringung von Rolladenkästen darf das Seitenverhältnis des Fensters von  $3/4$  nicht unterschritten werden. Aufgesetzte, vor die Fassade vorstehende Rolladenkästen sind nicht erlaubt.
- (3) Einzelfenster mit einer Höhe oder einer Breite von mehr als 1,00 m sind in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung (horizontale bzw. vertikale Sprossung) auszubilden. Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 3.9.

- (4) Die maximale Breite der Fensteröffnung beträgt 1,20 m. Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 3.9.
- (5) Fenster mit einer Breite von über 1,00 m sind als zweiflüglige Fenster auszuführen. Fenster kleiner als 1,00 m Breite sind auch als "einflüglige" Fenster zulässig. Fenster im Sockelbereich dürfen das Öffnungsmaß von 0,40 m Höhe x 0,70 m Breite nicht überschreiten.
- (6) Als Material für Fenster und Fensterumrahmungen ist nur Holz und Kunststoff zulässig. Die Fensterfarbe muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen. Das Material für den Abschluß von Fenster bzw. Lichtöffnungen ist ausschließlich farbloses Fensterglas. Ausgenommen sind vorhandene historische Verglasungen.

Fensterbänke sind in Natur- bzw. Werkstein auszuführen, wobei für diese Fensterbänke auch Blechabdeckungen zulässig sind.

Bei Fenstern in Fachwerkfassaden sind für die Fensterbänke Blech- bzw. Holzkonstruktionen (auch mit Blechabdeckungen zulässig) zu verwenden. Die Blechabdeckung muß sich in der Farbgestaltung der übrigen Fassade anpassen. Kunststoffkonstruktionen sind nicht zulässig.

Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 3.9.

- (7) Tore und Türen sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Als Haus- und Ladeneingänge sind bei vorhandenen Gebäuden Türen zu verwenden, die möglichst nach historischen Vorbildern zu gestalten sind und mit der Architektur des Hauses in Einklang stehen. In berechtigten Ausnahmefällen ist der Einbau einer Garage in das Erdgeschoß zulässig. Das Garagentor ist dann entsprechend dem historischen Leitbild als zweiflügelige Holzkonstruktion auszuführen. Pro Erdgeschoß ist nur ein Garagentor zulässig (Breite maximal 2,50 m).  
*(siehe Kommentar 1/Seite 50)*  
Das Abweichen von einer Holzkonstruktion ist auf Ladeneingänge beschränkt. In diesen Fällen ist ein Metallrahmen entsprechend der Farbgestaltung der übrigen Fenster und Türen des Gebäudes zulässig.
- (8) Vorhandene historisch bedeutende Türen und Tore sind zu erhalten.
- (9) Fenster-, Tor- und Türöffnungen sind entsprechend dem historischen Leitbild mit einem Gewand zu versehen.

### § 3.9

#### Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß oberhalb des Sockels zulässig und zusammen mit den anderen Türen und Toren in Anordnung und Proportion auf Gliederung und Maßstab des Gebäudes sowie auf das Gesamtbild der Umgebung abzustimmen.
- (2) Beim Umbau von Erdgeschoßräumen ist, wenn eine Änderung der Fassade geplant wird, auf die Gesamterscheinung des ganzen Gebäudes, d.h. auf die Gliederung, Proportionierung und die Gestaltungselemente wie Gesimse, Gewände u.a. des Gebäudes und seine Einordnung in die Umgebung Rücksicht zu nehmen.  
*(siehe Kommentar 12/Seite 73)*
- (3) An Schaufensterfronten müssen bei Ladeneinbauten oder -umbauten, die tragenden Elemente des Gebäudes in Form von Pfeilern nach außen sichtbar gestaltet werden. Die in der Wandflucht sichtbaren Pfeiler müssen rechteckigen Querschnitt haben. Sie müssen mit ihrem Sturz in gleicher Flucht stehen und so dimensioniert sein, daß sie auch optisch der Gebäudelast entsprechen.

Auf jeden Fall müssen Pfeiler an den Gebäudeecken vorhanden sein. Die Summe der Pfeilerbreite soll mindestens  $\frac{1}{5}$  der Fassadenbreite betragen.

Ausnahmen, wie die gesonderte Gestaltung einzelner Pfeiler z.B. als Stahlstützen oder Rundpfeiler, sind möglich. Sie müssen sich aber den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Proportion, Gliederung und des Maßstabes des Gebäudes anpassen.

- (4) Schaufenster müssen eine auf die Proportion und Gliederung des Gebäudes abgestimmte Teilung haben. Die Schaufensterfarbe muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen.

### § 3.10

#### Außenanlagen

- (1) Bestehende Stützmauern und Treppen aus Naturstein sind zu erhalten und zu pflegen. Neue oder wiederherzustellende Stützmauern müssen sich dem Charakter der bestehenden Zyklopen oder Trockenmauern angleichen. Unverkleidete Stahlbetonmauern sind unzulässig.
- (2) Einzäunungen sind nur als senkrechte Brettschalung mit Abstand, Lattung, Eisenstäbe usw. erlaubt.
- (3) Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplatz (außer PKW) ist unzulässig.

### § 3.11

#### Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 3.1 bis 3.9 dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen aufgrund dieser Satzung können gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 und Abs 2 - 3 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26.07.1994 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- § 3.1 Allgemeine Anforderungen
- § 3.2 Erhaltung historischer Bauteile
- § 3.3 Dachform und Dachdeckung
- § 3.4 Dachaufbauten
- § 3.5 Fassadengliederung und Fassadenproportionen
- § 3.6 Fassadenvorsprünge und Auskragungen
- § 3.7 Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung
- § 3.8 Fenster, Türen und Rolläden
- § 3.9 Schaufenster

handelt.

## § 4

### Gestaltungsanforderungen für Zone III

Bereich Talstraße und untere Bahnhofstraße, unterer Bereich der Rudolf-Weber-Straße, Schneeberger Straße 19-28, Oberalberoder Straße 2-7.

Die Gebäude dieser Zone stammen aus der Gründerzeit bzw. wurden um die Jahrhundertwende errichtet, sie bilden an ihren jeweiligen Standorten aufgrund ihres Formenkanons, der sich in Fassadenproportionen und Gliederungen, Schmuckelementen, Fenstern, Türen usw. äußert, eine gestalterische Einheit, die es zu bewahren gilt.

#### § 4.1

##### Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind so zu behandeln, daß sie sich harmonisch in das Stadtbild einfügen. Bei der Behandlung baulicher Maßnahmen wird nicht unterschieden zwischen Neubau und Wiederaufbau sowie Umbau, Renovierung und sonstigen Arbeiten, die sich auf die äußere Gestalt des Gebäudes auswirken.

Das Einfügen ist besonders gefordert hinsichtlich:

1. der Stellung der Gebäude zueinander sowie zu den Straßen und Plätzen
2. einer gegliederten und maßstäblichen Bauweise in Anlehnung an das historische Leitbild  
*(siehe Kommentar 1/Seite 52)*
3. der Gleichartigkeit benachbarter Gebäudefassaden mit feinen Unterschieden in den Proportionen
4. der Geschlossenheit und Lebendigkeit der Dachlandschaft
5. der auf Ensemblewirkung abgestellten Wahl der Materialien, Farben und der Konstruktion (in ihren sichtbaren Teilen)

## § 4.2

### **Erhaltung historischer Bauteile**

- (1) Bauteile von wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder heimatgeschichtlicher Bedeutung, wie bestimmte besonders gestaltete Ladenfronten (Ladeneingänge und Schaufensteranlagen, Fenster), Hauseingänge (Türblätter, Türrahmen, Umrahmung und zugehörige Stufen, Wappen- und Schlußsteine, Inschriften, Gewände, Figuren, Konsolen u. ä. sind an Ort und Stelle sichtbar zu erhalten und zu pflegen.
- (2) Wo die Belassung nicht möglich ist, sind diese Bauteile im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt bei Abbruch oder Umbauten zu bergen und beim Wiederaufbau zu verwenden.
- (3) Unbeachtlich der Absätze 1 und 2 sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei allen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

## § 4.3

### **Dachform und Dachdeckung**

- (1) Dächer sind grundsätzlich als Mansarddächer auszubilden und müssen in ihrer Dachneigung der umgebenden Bebauung angepasst sein. Zusätzlich sind in Einzelfällen Satteldächer, Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Als Dachdeckung sind grundsätzlich nur Schieferdeckungen (schwarzgrau, Natur) und Kunstschieferdeckungen, die in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entsprechen, zulässig. Vorhandene Naturschieferedeckungen sind zu erhalten. Darüber hinaus sind für Nebengebäude noch Blecheindeckungen zulässig.

Andere Dacheindeckungen (z.B. aus Betondachsteinen, Asbestzement, Bitumenschindeln oder Blech) sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.

Dachdeckungen sind für Vorder- und Rückseite des Gebäudes in einheitlichen Materialien zu gestalten.

- (3) Der Überstand an der Traufe ist entsprechend dem historischen Leitbild entweder als profiliertes Gesims oder als minimaler, konstruktiv notwendiger Überstand auszubilden.

- (4) Dachrinnen und Fallrohre sind zurückhaltend in das Straßen- und Fassadenbild einzufügen. Sie müssen aus Kupfer, Zink oder Titanblech sein. Die Farbigkeit muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen.
- (5) Fallrohre müssen bei bestehenden Nischen "versenkt" sein und dürfen das Fassadenbild nicht stören.

#### § 4.4

##### Dachaufbauten

- (1) Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 50 % der Gebäudelänge an der Traufseite betragen.
- (2) Die Traufe darf durch Gaupen nicht durchbrochen werden.
- (3) Bei Umbauten und Renovierungen sind die Stellung der Dächer zur Straße, die ursprüngliche Form der Dächer und die Dachneigung beizubehalten.
- (4) Dacheinschnitte im Sinne von Negativgaupen sind nicht zulässig.
- (5) Bestehende historische Gaupen sind zu erhalten.
- (6) Gaupen sind bei Mansard-, Sattel- oder Walmdächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:  
(Die Höhe der Dächchen wird bei Dachhäuschen nicht auf die Stirnhöhe angerechnet.)
  - 1. Gaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden
  - 2. Stirnfläche je Gaupe max. 1,5 qm
  - 3. Stirnhöhe max. 1,40 m
  - 4. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen.
  - 5. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  - 6. Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
  - 7. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  - 8. Bei Mansarddächern sind Gaupen nur im Mansardgeschoß zulässig
  - 9. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig

10. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  11. Alle Gaupen eines Gebäudes müssen in Proportion, Form und Größe gleich sein  
(siehe Kommentar 4/Seite 58)
  12. Die Gaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken.
- (7) Schleppgaupen sind bei Mansard-, Sattel- oder Walmdächern mit folgenden Bedingungen zulässig:
1. Schleppgaupen sind nicht als Schleppgaupenbänder, sondern nur als Einzelgaupen zulässig.
  2. Schleppgaupen sollen im Format als stehendes Rechteck (Breite zu Höhe mindestens 3/4) ausgebildet werden.
  3. Stirnfläche je Gaupe max. 1,5 qm
  4. Stirnhöhe max. 1,40 m
  5. Bei Fensterbreiten > 80 cm ist eine senkrechte Teilung vorzusehen.
  6. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  7. Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
  8. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  9. Bei Mansarddächern sind Schleppgaupen nur im Mansardgeschoß zulässig
  10. Wandflächen sind in der Stirnseite nicht zulässig
  11. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind in der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  12. Alle Gaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein
  13. Die Schleppgaupendächer sind entsprechend der übrigen Dachfläche in Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zu decken  
(siehe Kommentar 5/Seite 61)
- (8) Darüber hinaus sind auch Doppelgaupen mit folgenden Bedingungen zulässig:
1. Die Doppelgaupe muß in der Mitte der Stirnfläche einen Pfosten aufweisen, so daß sich zwei gleich große Fensteröffnungen ergeben.
  2. Die beiden Fenster müssen ein stehendes Format (Breite zu Höhe mindestens 2/3) haben.
  3. Stirnfläche je Gaupe max. 2,5 qm
  4. Stirnhöhe max. 1,40 m

5. Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,50 m
  6. Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
  7. Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  8. Bei Mansarddächern sind Doppelgaupen nur im Mansardgeschoß zulässig
  9. Die Dächchen der Gaupen sind als Sattel oder Walm auszuführen; als Deckungsmaterial ist nur Naturschiefer oder Kunstschiefer, der in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entspricht, zugelassen
  10. Wandflächen sind mit Ausnahme des Giebeldreiecks in der Stirnseite nicht zulässig
  11. Die nicht verglasten Gaupenflächen sind der Farbe der Dacheindeckung bzw. Fassadengestaltung anzugleichen
  12. Alle Doppelgaupen eines Gebäudes müssen in Form und Größe gleich sein.  
(siehe Kommentar 7/Seite 66)
- (9) Dachflächenfenster sind mit folgenden Bedingungen zulässig:  
Einfachverglaste Dachluken gelten nicht als Dachflächenfenster
1. Dachflächenfenster dürfen nur in den straßenabgewandten Dachflächen eines Gebäudes liegen
  2. Sie dürfen nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sein
  3. Dachflächenfenster sollen im Format als stehendes Rechteck ausgebildet werden (Breite zu Höhe mindestens 3/4)
  4. Fläche je Dachflächenfenster max. 1,5 qm
  5. Maximale höhe des Dachfensters 1,5 m
  6. Dachflächenfensterabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
  7. Dachflächenfensterabstand untereinander mindestens doppelte Fensterbreite
  8. Oberkante Dachflächenfenster muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
  9. Der Rahmen des Dachflächenfensters ist in der Farbe der Dacheindeckung anzugleichen
  10. Alle Dachflächenfenster eines Gebäudes müssen in Proportion, Größe und Farbgestaltung des Rahmens gleich sein  
(siehe Kommentar 8/Seite 68)
- (10) Darüber hinaus sind auch Doppelgaupen in Kombination mit Dachhäuschen (Einzelgaupen) auf der gleichen Dachfläche zulässig:
1. Abstand Einzelgaupe zu Doppelgaupe mindestens 1,5-fache Einzelgaupenbreite.
  2. für die Einzel- und Doppelgaupen gelten die unter § 4.4 Abs. 6 und 8 genannten Bestimmungen.

- (11) Zwerchgiebel sind im Format bis max. 1/3 zur Fassadenlänge an der Traufseite zulässig.
- (12) Die Anschlüsse der Dachaufbauten (Gaupen, Schornsteine etc.) bzw. Dachanbauten (Quergebäude) sind als Schieferkehlen auszubilden.
- (13) Notwendige Schneefanggitter sind zurückhaltend in die Dachfläche zu integrieren. Sie müssen sich farblich der Dachdeckung anpassen (schiefergrau).
- (14) Auf jedem Einzelgebäude darf nur eine Außenantenne (Rundfunk-, Fernseh-, Funk-, Parabolantenne) errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft durch Größe und Form nicht beeinträchtigen. Flächige Antennen, Antennenanschlüsse und Kabel sind an Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, nicht zulässig.

#### § 4.5

##### **Fassadengliederung und Fassadenproportionen**

- (1) Fassaden sind in einer für das Gepräge des Ortsbildes, für die Umgebung bzw. für den Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die senkrechte Fassadengliederung mit Lisenen oder Pilastern, die horizontale Gliederung mit Gesimsen, die Anordnung der Fenster und Fenstergewände.

Gesimse, Lisenen oder Fenstergewände sind, wenn in Naturstein bzw. als Putzprofile vorhanden, zu bewahren oder bei Neugestaltung in geeigneter Form und entsprechendem Material zu gestalten und gegebenenfalls farblich abzusetzen.

- (2) Mauerwerksöffnungen sind im Format als stehendes Rechteck auszubilden.
- (3) An Gebäudeecken müssen Wandpfeiler von mindestens 0,50 m Breite erhalten bleiben.
- (4) In Obergeschossen sind nur Einzelfenster zulässig. Dabei ist entsprechend der historischen Bauweise eine kleinmaßstäbliche Fassadengliederung durch Reihung der Fenster in Form stehender Rechtecke einzuhalten. Eine Ausnahme bilden historische Sonderformate; sie sind zu erhalten. Das Verhältnis der Einzelfensteröffnungen zur Wandfläche ist bei Neu- und Umbauten am historischen Leitbild auszurichten.

- (5) Wenn mehrere Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden auch bei einem Neubau so zu gliedern, daß die bisherigen Hausbreiten im wesentlichen gewahrt bleiben. Bestehende Versätze in den Gebäudefluchten, Risalite, und Erker müssen erhalten oder wiederhergestellt werden.
- (6) Kniestöcke über 1,00 m Höhe sind unzulässig - ab 0,50 m Höhe müssen sie durch ein Gesims in der Fassade gestaltet werden.
- (7) Bei Neubauten, Umbauten und Renovierungen ist ein Sockel entsprechend dem historischen Leitbild auszubilden. Der Sockel kann als Spritz- oder Glattputz ausgeführt sowie mit ortsüblichem unpoliertem Naturstein belegt werden. Keramische Werkstoffe und Kunststeinplatten sind unzulässig. Die Sockelhöhe darf, im Mittel gemessen, nicht höher als 1,20 m sein.
- (8) Die unterschiedlichen Traufhöhen und Stockwerkshöhen der Gebäude in einer Straßenfront sind beizubehalten, soweit die Rücksicht auf den in der Umgebung vorhandenen Baubestand dies erfordert. Bei traufständigen Satteldächern darf die Traufhöhe der Innenhofseite die Traufhöhe der Straßenseite nicht überschreiten.  
*(siehe Kommentar 9/Seite 69)*

#### § 4.6

##### **Fassadenvorsprünge und Auskragungen**

- (1) Vordächer und Markisen sind bei Geschäften zulässig. Sie dürfen jedoch nicht die Erdgeschoßzone von den Obergeschossen trennen, sondern müssen Gliederung und Maßstäblichkeit des Gebäudes aufnehmen. Vorzugsweise sind als Sonnenschutz Jalousien zu verwenden.  
*(siehe Kommentar 10/Seite 71)*
- (2) Erker sind nur im Bereich von Eckgebäuden zulässig.
- (3) In berechtigten Ausnahmefällen sind sowohl bei historischen Gebäuden als auch bei Neubauten Balkone und Loggien auch auf der Straßenseite zulässig.

## § 4.7

**Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung**

- (1) Verputzte Schmuckfachwerkfassaden und Sichtmauerwerk sollen wieder freigelegt werden.
- (2) Die Putzarten sind entsprechend der Entstehungszeit des Gebäudes herzustellen.
- (3) Das Erscheinungsbild der Stadt ist in seiner abgewogenen Vielfalt zu erhalten. Deshalb ist die Farbgestaltung auf die benachbarte Bebauung bzw. auf den Straßenzug abzustimmen. Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100) und reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15) sind nicht zulässig.
- (4) Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, aber in mehrere Eigentumsteile zerfallen, sind in Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.
- (5) Bei Umbauten und Renovierungen sind Fassadenelemente, wie Trauf- und Stockwerksgesimse, Tür- u. Fenstergewände sowie Sockel- und Putzgliederungen beizubehalten.
- (6) Verschalungen und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder glatte bzw. glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Metall oder poliertem Naturstein) sind generell nicht zugelassen.  
Dies gilt auch für Außentreppen, Nischen, Eingänge und Passagen.  
Eine Ausnahme bilden vorhandene historische Oberflächen. Sie sind zu erhalten.
- (7) Leitungsführungen auf der Fassade (z.B. Be- und Entlüftungen, Telefonanschlüsse etc.) sind nicht zulässig.
- (8) Gewände sind in Form von Putzfaschen bei Fassadenputz oder in Kunststein, Stuck, Sandstein, Klinker usw. auszuführen.  
Bei Sichtmauerwerk sind Formsteine gleichen Materials und Farbe erlaubt.
- (9) Eingangstüren müssen zurückgesetzt ausgebildet werden. Ein bündiges Abschließen mit der Fassade ist nicht erlaubt.

- (10) Die Rückfassaden sowie offene Giebelflächen müssen verputzt, verschiefert oder als Sichtmauerwerk ausgebildet werden.
- (11) Vorhandene historische Giebelverschieferungen sind zu erhalten.

#### § 4.8

##### Fenster, Türen und Rolläden

- (1) Vorhandene historische Fenster, Fensterläden und Türen sind zu erhalten. Werden in bestehenden Gebäuden neue Fenster eingebaut, sind sie als zweiflügelige Fenster mit Oberlicht entsprechend dem historischen Leitbild auszuführen.  
*(siehe Kommentar 1/Seite 52)*
- (2) Fensteröffnungen sind als stehendes Rechteck mit einem Seitenverhältnis (Breite zu Höhe) zwischen  $1/2$  und  $2/3$  auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind historische Fenster mit Sonderformaten; diese Fenster sind in ihrer ursprünglichen Proportionierung zu erhalten. Bei der Anbringung von Rolladenkästen darf das Seitenverhältnis des Fensters von  $2/3$  nicht unterschritten werden. Aufgesetzte, vor die Fassade vorstehende Rolladenkästen sind nicht erlaubt.
- (3) Einzelfenster mit einer Höhe oder einer Breite von mehr als 1,00 m sind in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung (vertikale bzw. horizontale Sprossung) auszubilden. Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 4.9.
- (4) Die maximale Breite der Fensteröffnung beträgt 1,50 m. Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 4.9.
- (5) Fenster mit einer Breite von über 1,00 m sind als zweiflügelige Fenster auszuführen. Fenster kleiner als 1,00 m Breite sind auch als "einflügelige" Fenster zulässig. Fenster im Sockelbereich dürfen das Öffnungsmaß von 0,60 m Höhe x 1,00 m Breite nicht überschreiten. Die Fensterrahmenbreiten sollen sich auf das statisch notwendige Maß beschränken.
- (6) Als Materialien für Fenster und Fensterumrahmungen ist nur Holz und Kunststoff zulässig. Die Fensterfarbe muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen. Das Material für den Abschluß von Fenster bzw. Lichtöffnungen ist ausschließlich farbloses Fensterglas. Ausgenommen sind vorhandene historische Verglasungen.

Fensterbänke sind in Natur- bzw. Werkstein auszuführen, wobei für diese Fensterbänke auch Blechabdeckungen zulässig sind.

Bei Fenstern in Fachwerkfassaden sind für die Fensterbänke Blech- bzw. Holzkonstruktionen (auch mit Blechabdeckungen zulässig) zu verwenden. Die Blechabdeckung muß sich in der Farbgestaltung der übrigen Fassade anpassen. Kunststoffkonstruktionen sind nicht zulässig.

Für Schaufenster gelten die Bestimmungen des § 4.9.

- (7) Türen und Tore sind als Holzkonstruktionen auszuführen. Als Haus- und Ladeneingänge sind bei vorhandenen Gebäuden Türen zu verwenden, die möglichst nach historischen Vorbildern zu gestalten sind und mit der Architektur des Hauses in Einklang stehen.

Das Abweichen von einer Holzkonstruktion ist auf Ladeneingänge beschränkt. In diesen Fällen ist ein Metallrahmen entsprechend der Farbgestaltung der übrigen Fenster und Türen des Gebäudes zulässig.

Garagentore sind in den Fassaden der Hauptgebäude nicht zulässig.

- (8) Vorhandene historisch bedeutende Türen sind zu erhalten.
- (9) Fenster-, Tor- und Türöffnungen sind entsprechend dem historischen Leitbild mit einem Gewand zu versehen.

#### § 4.9

##### Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoß oberhalb des Sockels zulässig und zusammen mit den anderen Türen und Toren in Anordnung und Proportion auf Gliederung und Maßstab des Gebäudes sowie auf das Gesamtbild der Umgebung abzustimmen.

*(siehe Kommentar 12/Seite 74)*

- (2) Beim Umbau von Erdgeschoßräumen ist, wenn eine Änderung der Fassade geplant wird, auf die Gesamterscheinung des ganzen Gebäudes, d.h. auf die Gliederung und Proportionierung und die Gestaltungselemente wie Gesimse, Gewände u.a. des Gebäudes und seine Einordnung in die Umgebung Rücksicht zu nehmen.

- (3) An Schaufensterfronten müssen bei Ladeneinbauten oder -umbauten, die tragenden Elemente des Gebäudes in Form von Pfeilern nach außen sichtbar gestaltet werden. Die in der Wandflucht sichtbaren Pfeiler müssen rechteckigen Querschnitt haben. Sie müssen mit ihrem Sturz in gleicher Flucht stehen und so dimensioniert sein, daß sie auch optisch der Gebäudelast entsprechen.

Auf jeden Fall müssen Pfeiler an den Gebäudeecken vorhanden sein. Die Summe der Pfeilerbreite soll mindestens  $1/5$  der Fassadenbreite betragen

Ausnahmen, wie die gesonderte Gestaltung einzelner Pfeiler z.B. als Stahlstützen oder Rundpfeiler, sind möglich. Sie müssen sich aber den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Proportion, Gliederung und des Maßstabes des Gebäudes anpassen.

- (4) Schaufenster müssen eine auf die Proportion und Gliederung des Gebäudes abgestimmte Teilung haben. die Schaufensterfarbe muß sich in das Farbkonzept des Hauses einfügen.

#### **§ 4.10**

##### **Außenanlagen**

- (1) Einzäunungen sind nur als senkrechte Brettschalung mit Abstand, Lattung, Eisenstäbe usw. erlaubt, die auf Zaunsockeln zwischen Steinpfeilern, gemauerten oder hölzernen Pfosten entsprechend dem historischen Vorbild stehen.
- (2) Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplatz (außer PKW) ist unzulässig.

#### **§ 4.11**

##### **Briefkästen**

- (1) Briefkästen sind, sofern sie von der Straße aus sichtbar sind, harmonisch in die Gesamtfassade einzufügen.
- (2) Die Außenmontage von Briefkästen an historischen Holztüren ist nicht zulässig.  
(siehe Kommentar 13/Seite 75)

## § 4.12

### Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 4.1 bis 4.9 dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen aufgrund dieser Satzung können gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 und Abs 2 - 3 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26.07.1994 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- § 4.1 Allgemeine Anforderungen
- § 4.2 Erhaltung historischer Bauteile
- § 4.3 Dachform und Dachdeckung
- § 4.4 Dachaufbauten
- § 4.5 Fassadengliederung und Fassadenproportionen
- § 4.6 Fassadenvorsprünge und Auskragungen
- § 4.7 Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung
- § 4.8 Fenster, Türen und Rolläden
- § 4.9 Schaufenster

handelt.

## § 5

### Gestaltungsanforderungen für Zone IV

Bereich "Wellner Häuser" Auer Straße 3, 5, 7.

Die sogenannten "Wellner Häuser" an der Auer Straße bilden aufgrund ihrer Ensemblewirkung und der Vielzahl an erhaltenen Originaldetails eine eigene Zone der Gestaltungssatzung Löbnitz.

Die in den 20'er Jahren dieses Jahrhunderts für Angestellte der in Aue ansässigen Besteckfirma Wellner erbauten Häuser weisen heute noch das ganze Repertoire der zu dieser Zeit üblichen Architekturgestaltung auf.

Dies zeigt sich insbesondere in der stimmigen Proportionierung der Hauptbaukörper sowie in den einzelnen Details; angefangen vom Natursteinsockel über die Holzfenster mit entsprechender Teilung und Klappläden bis hin zum Traufgesims und der Anordnung und Dimensionierung der Dachgaupen.

Dieses beinahe noch unverfälschte Bild (abgesehen von der Bitumenschindeldeckung) sollte daher erhalten bleiben.

### § 5.1

#### Allgemeine Anforderungen

- (1) Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind so zu behandeln, daß sie sich harmonisch einfügen. Bei der Behandlung baulicher Maßnahmen wird nicht unterschieden zwischen Neubau und Wiederaufbau sowie Umbau, Renovierung und sonstigen Arbeiten, die sich auf die äußere Gestalt des Gebäudes auswirken.

Das Einfügen ist besonders gefordert hinsichtlich:

1. der Stellung der Gebäude zueinander
2. einer gegliederten und maßstäblichen Bauweise
3. der Geschlossenheit der Dachlandschaft
4. der auf Ensemblewirkung abgestellten Wahl der Materialien, Farben und der Konstruktion in ihren sichtbaren Teilen

## § 5.2

### Erhaltung historischer Bauteile

- (1) Vorhandene, im Original erhaltene Bauteile wie z. B. Sockel, Traufgesimse, Türen, Fenster, Fensterläden, Stützmauern usw. sind zu erhalten und zu pflegen. Hiervon bleiben Belange des Denkmalschutzes unberührt.  
(siehe Kommentar 1/Seite 53)

## § 5.3

### Dachform und Dachdeckung

- (1) Dächer sind grundsätzlich als Walmdächer auszubilden. Die bestehende Dachneigung ist beizubehalten.
- (2) Als Dachdeckung sind nur Schieferdeckungen (schwarzgrau, Natur) und Kunstschieferdeckungen, die in Form, Farbe und Oberflächenstruktur dem Naturschiefer entsprechen, zulässig. Dies gilt auch für die Dächer der Eingangsportale. Empfohlen wird die Eindeckung in Naturschiefer.  
  
Dachdeckungen sind für Vorder- und Rückseite des Gebäudes in einheitlichen Materialien zu gestalten.
- (3) Der Überstand an der Traufe ist entsprechend dem Bestand als minimaler, konstruktiv notwendiger Überstand mit einem Traufgesims aus Putz/Stuck auszubilden.
- (4) Dachrinnen und Fallrohre sind zurückhaltend in das Straßenbild einzufügen. Sie müssen aus Zink oder Titanblech sein.
- (5) Auf jedem Einzelgebäude darf nur eine Außenantenne (Rundfunk-, Fernseh-, Funk-, Parabolantenne) errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft durch Größe und Form nicht beeinträchtigen. Flächige Antennen, Antennenanschlüsse und Kabel sind an Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nicht zulässig.

## § 5.4

### Dachaufbauten und Dachfenster

- (1) Bei Umbauten und Renovierungen sind die Stellung der Dächer zur Straße, die ursprüngliche Form der Dächer und die Dachneigung beizubehalten.  
*(siehe Kommentar 1/Seite 53)*
- (2) Dacheinschnitte im Sinne von Negativgaupen sind bei den bestehenden Gebäuden nicht zulässig.
- (3) Bestehende Gaupen und der Zwerchgiebel bei dem Gebäude Auer Straße 5 sind zu erhalten.  
Zusätzlich zu den vorhandenen Gaupen, und dem Zwerchgiebel sind keine weitergehenden Veränderungen der Dachlandschaft zulässig.

## § 5.5

### Fassadengliederung und Fassadenproportionen

- (1) Fassaden sind in einer für den Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu gestalten. Gesimse, Lisenen, Fenstergewände, Sockel sind zu bewahren oder bei Neugestaltung in geeigneter Form und entsprechendem Material zu gestalten.  
*(siehe Kommentar 1/Seite 53)*
- (2) Bei Umbaumaßnahmen dürfen bestehende Mauerwerksöffnungen im Format nicht geändert werden. Die Anordnung und Rhythmisierung der Fenster darf nicht verändert werden.
- (3) Kniestöcke sind entsprechend dem vorhandenen Gebäudetypus nicht zulässig.
- (4) Die Natursteinsockel in Granitzyklopenmauerwerk sind in Form und Material zu erhalten.  
*(siehe Kommentar 1/Seite 53)*
- (5) Die vorhandenen Traufhöhen der Gebäude in der Straßenfront sind beizubehalten. Die Traufe eines Gebäudes muß eine einheitliche Höhe besitzen.

## § 5.6

### **Fassadenvorsprünge und Auskragungen**

- (1) Balkone, Erker und sonstige Auskragungen sind nicht zulässig.
- (2) Loggien sind ebenfalls auf der Straßenseite nicht zulässig.

## § 5.7

### **Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung**

- (1) Alle 3 Gebäude dieser Zone müssen nach einer Farbanalyse eine aufeinander abgestimmte Putz- und Farbgestaltung erhalten, um die Originalfarbigkeit wieder herzustellen.
- (2) Sollte die Gebäudegruppe in mehrere Eigentumsteile zerfallen, so sind weiterhin Farbgebung, Material und Proportionen aufeinander abzustimmen.
- (3) Bei Umbauten und Renovierungen sind Fassadenelemente, wie Traufgesimse, Tür- u. Fenstergewände sowie Sockel- und Putzgliederungen beizubehalten.
- (4) Verschalungen und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder glatte bzw. glänzende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Metall oder poliertem Naturstein) sind generell nicht zugelassen.  
Dies gilt auch für Außentreppen, Nischen und Eingänge.
- (5) Leitungsführungen auf der Fassade (z.B. Be- und Entlüftungen, Telefonanschlüsse etc.) sind nicht zulässig.

## § 5.8

### **Fenster, Fensterläden, Türen und Rolläden**

- (1) Die vorhandenen Originalfenster (Mitteldeutscher Typ) und Originaltüren sind bei den Gebäuden der Zone V zu erhalten. Werden in diese Gebäude neue Fenster eingebaut, müssen sie dem Original entsprechend ausgeführt werden.  
*(siehe Kommentar I/Seite 53)*

- (2) Als Material für Fenster bzw. Fensterrahmen, Tore und Türen ist nur Holz zulässig in der Farbe weiß. Das Material für den Abschluß von Fenster- bzw. Lichtöffnungen ist ausschließlich farbloses Fensterglas.  
Werden in die Gebäude neue Hauseingangstüren eingebaut, so sind diese möglichst nach den vorhandenen Vorbildern zu gestalten.
- (3) Die vorhandenen Holzfensterläden sind zu erhalten. Fehlende oder schadhafte Fensterläden im Erd- und Obergeschoßbereich sind durch neue Konstruktionen entsprechend den vorhandenen Vorbildern zu ersetzen.
- (4) Das Anbringen von Rolladenkästen ist nicht zulässig.
- (5) Die Fensteröffnungen im Sockelbereich dürfen nicht verändert werden.

### § 5.9

#### Schaufenster

- (1) Schaufenster sind nicht zulässig.

### § 5.10

#### Außenanlagen

- (1) Die vorhandenen Stützmauern aus Granitzyklopenmauerwerk sowie die beiden Eingangsportale und Zaunpfeiler aus Granitquadermauerwerk sind zu erhalten. eine unverkleidete oder mit "Natursteinriemchen" verblendete Betonstützmauer ist nicht zulässig.  
*(siehe Kommentar 1/Seite 53)*
- (2) Einzäunungen sind nur als senkrechte Lattung mit Zwischenraum entsprechend dem vorhandenen Vorbild auf Zaunsockeln zwischen gemauerten Steinpfeilern erlaubt.
- (3) Die Vorgartenzone ist zu begrünen. Eine Nutzung als Lager- und Abstellplatz (auch Pkw) ist unzulässig.

## § 5.11

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften der §§ 5.1 bis 5.9 dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen aufgrund dieser Satzung können gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 11 und Abs 2 - 3 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26.07.1994 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

- § 5.1 Allgemeine Anforderungen
- § 5.2 Erhaltung historischer Bauteile
- § 5.3 Dachform und Dachdeckung
- § 5.4 Dachaufbauten
- § 5.5 Fassadengliederung und Fassadenproportionen
- § 5.6 Fassadenvorsprünge und Auskragungen
- § 5.7 Oberfläche der Außenwände, Farbgestaltung
- § 5.8 Fenster, Türen und Rolläden
- § 5.9 Schaufenster

handelt.

## § 6

### **Werbeeinrichtungen und Automaten**

Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten gilt die "Satzung der Stadt Löbnitz über Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt" in der jeweils geltenden Fassung. (Falls vorhanden).

## § 7

### **Ausnahmen und Befreiungen**

- (1) Von zwingenden Vorschriften dieser Satzung kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Löbnitz auf Antrag befreien, wenn besondere städtebauliche Gründe diese erfordern.

- (2) Von Vorschriften in der Satzung, in denen Ausnahmen vorgesehen sind, kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Löbnitz Ausnahmen gestatten.

Weitere Ausnahmen von den Regelungen dieser Satzung können in Bebauungsplänen, die im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegen, festgesetzt werden.

## § 8

### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der Übersichtsplan zur Satzung wird durch Ersatzbekanntmachung bekannt gemacht, d.h. er wird zur kostenlosen Einsichtnahme durch jedermann während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude 2, Sitzungsraum, Marktplatz 2, 08294 Löbnitz, niedergelegt. Der wesentliche Inhalt des Übersichtsplanes ist in § 1 dieser Gestaltungssatzung dargelegt.

Löbnitz, den 12.11.1998



  
Bürgermeister

## Bekanntmachungsanordnung

Die Gestaltungssatzung, die

- der Stadtrat der Stadt Löbnitz am 04.06.1997 beschlossen hat und
- das Regierungspräsidium mit Bescheid vom 19.03.1998 mit Auflagen genehmigt hat

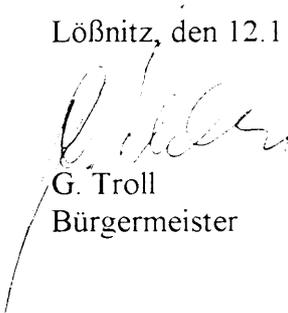
wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn, daß

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind
3. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat
4. vor Ablauf der Jahresfrist
  - a.) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder
  - b.) die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung Begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der im § 4 Abs.4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Löbnitz, den 12.11.1998

  
G. Troll  
Bürgermeister



**Kommentierung und bildhafte Erläuterung zu den Gestaltungsanforderungen der Gestaltungssatzung der Stadt Löbnitz**

	Seite	
Kommentar 1	Historisches Leitbild für Zone I und II	50
	Historisches Leitbild Zone III	52
	Bildaufnahmen Zone IV	53
Kommentar 2	Länge der Dachaufbauten	54
Kommentar 3	Dacheinschnitte	55
Kommentar 4	Gaupen Zone I	56
	Gaupen Zone II	57
	Gaupen Zone III	58
Kommentar 5	Schleppgaupen Zone I	59
	Schleppgaupen Zone II	60
	Schleppgaupen Zone III	61
Kommentar 6	Gaupen bei Mansarddächern Zone I	62
	Gaupen bei Mansarddächern Zone II	63
Kommentar 7	Doppelgaupen Zone I	64
	Doppelgaupen Zone II	65
	Doppelgaupen Zone III	66
Kommentar 8	Dachflächenfenster Zone I und II	67
	Dachflächenfenster Zone III	68
Kommentar 9	Fassadengliederung und Fassadenproportionen	69
Kommentar 10	Vordächer und Markisen Zone I und II	70
	Vordächer und Markisen Zone III	71
Kommentar 11	Fassadenverkleidungen	72
Kommentar 12	Schaufenster Zone I und II	73
	Schaufenster Zone III	74
Kommentar 13	Briefkästen	75

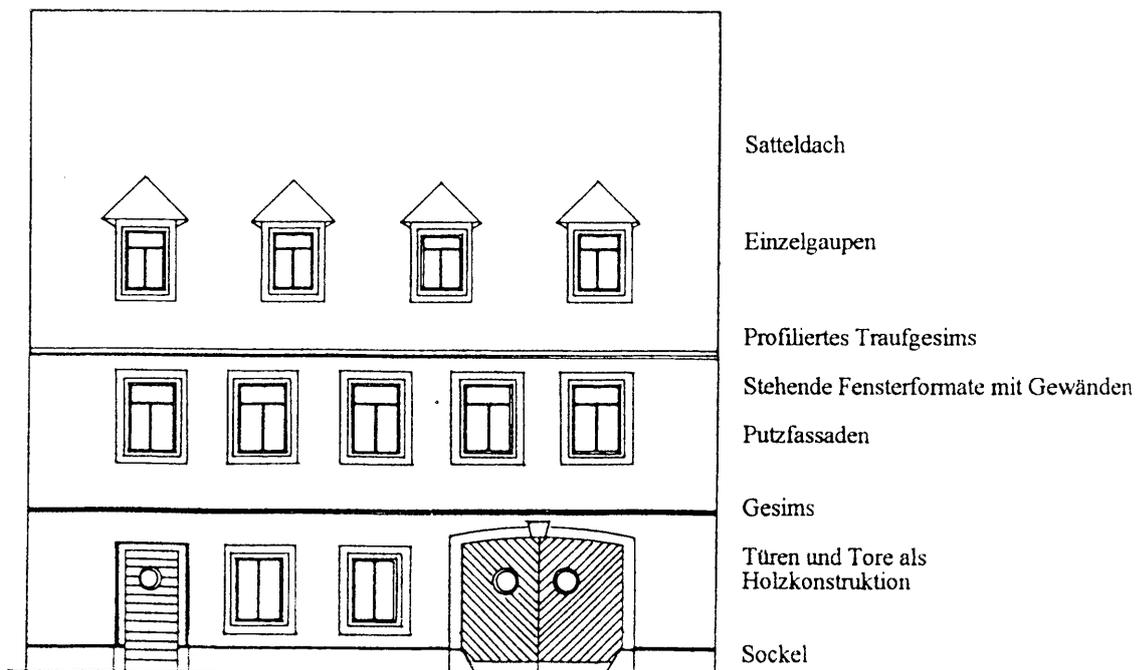
## KOMMENTAR 1

### Anlehnung an das historische Leitbild

bedeutet, daß die Gestaltungsprinzipien und -elemente des historischen Leitbildes insoweit aufgegriffen werden, als dies für die Anpassung an den Bestand und das Einfügen in die Umgebung günstig (und für die Nutzung des Gebäudes zumutbar) ist.

### Historisches Leitbild Zone I und II

- |   |   |
|---|---|
| * Gebäude in Traufstellung  | * Mauerwerksöffnungen sind im Format als stehendes Rechteck auszubilden                           |
| * Gebäude stehen auf einem abgesetzten Sockel   | * Dächer als Satteldächer mit Naturschieferdeckung, Einzelgaupen mit eingebundenen Schieferkehlen |
| * Zweigeschossige Bauweise (maximal 3 Geschosse)  | * Profiliertes Traufgesims  |
| * Geschosse sind durch Gesimsbänder in Putz oder Naturstein horizontal gegliedert               | * Geschlossene Dachflächen  |
| * In Obergeschossen Einzelfenster als zweiflügelige Fenster mit Oberlicht, schlanke Holzprofile | * keine oder nur geringe Dachüberstände   |
| * Tor und Türen in Holzkonstruktionen   | * Fenster und Türöffnungen sind mit Gewänden in Putz oder Naturstein gerahmt                      |



ZONE I



Historisches Leitbild Zone III

- \* Gebäude in Traufstellung
- \* Gebäude stehen auf einem abgesetzten Sockel, überwiegend verkleidet mit behauenen Naturstein
- \* Zweigeschossige Bauweise (maximal 3 Geschosse)
- \* Geschosse sind durch Gesimse, Lisenen oder Fenstergewände in Naturstein oder als Putzprofile horizontal gegliedert
- \* Große Geschoßhöhen (ca. 3 m)
- \* Obergeschosse mit Einzelfenster in Form stehender Rechtecke als zweiflügelige Fenster mit Oberlicht
- \* Fenster mit historischen Sonderformaten
- \* Gesimse, Lisenen oder Fenstergewände in Naturstein oder als Putzprofile
- \* Mansarddächer mit Naturschiefereindeckungen
- \* Profiliertes Traufgesims



Mansarddach

Profiliertes Traufgesims  
Kniestock  
Fenster mit historischen  
Sonderformaten

stehende  
Fensterformate

Gesims

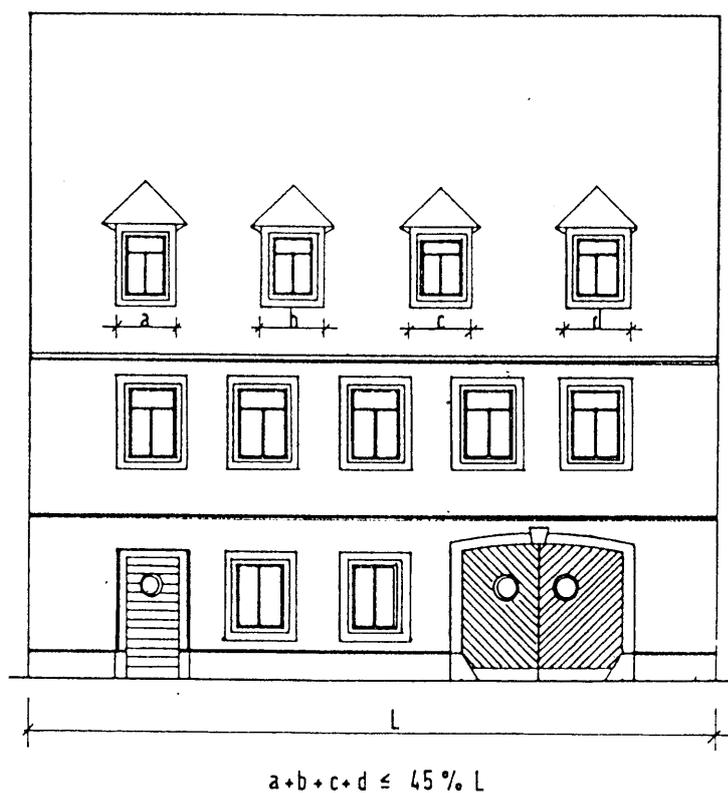
Sockel aus Naturstein

ZONE IV



**KOMMENTAR 2**Länge der Dachaufbauten

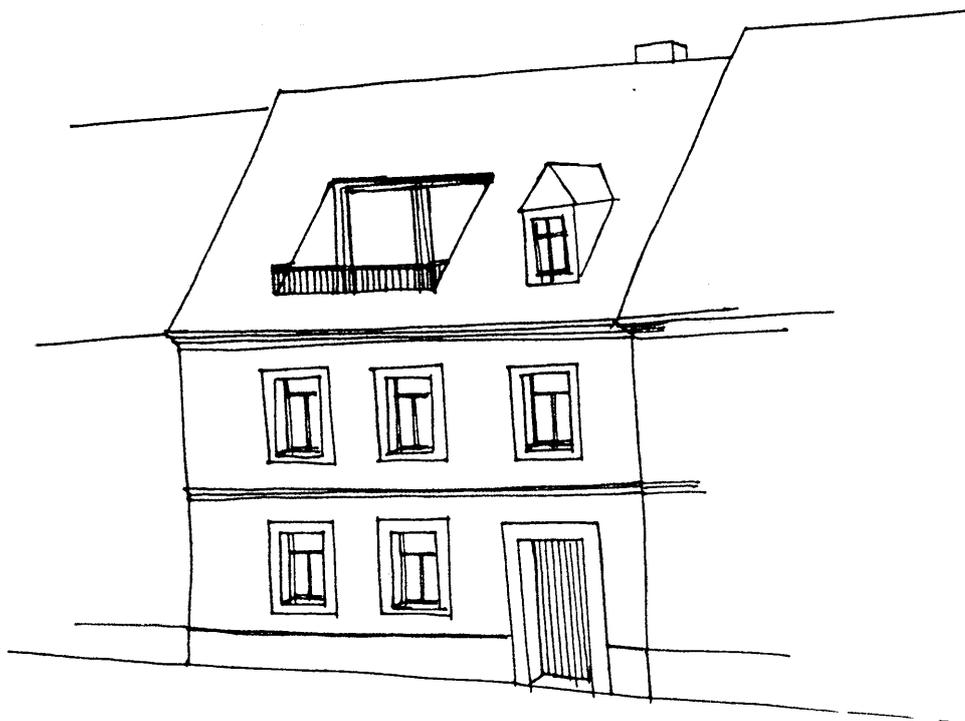
Die Länge der Dachaufbauten darf maximal 45 % der Gebäudelänge an der Traufseite betragen.



### KOMMENTAR 3

#### Dacheinschnitte

Dacheinschnitte im Sinne von Negativgaupen sind nicht zulässig.

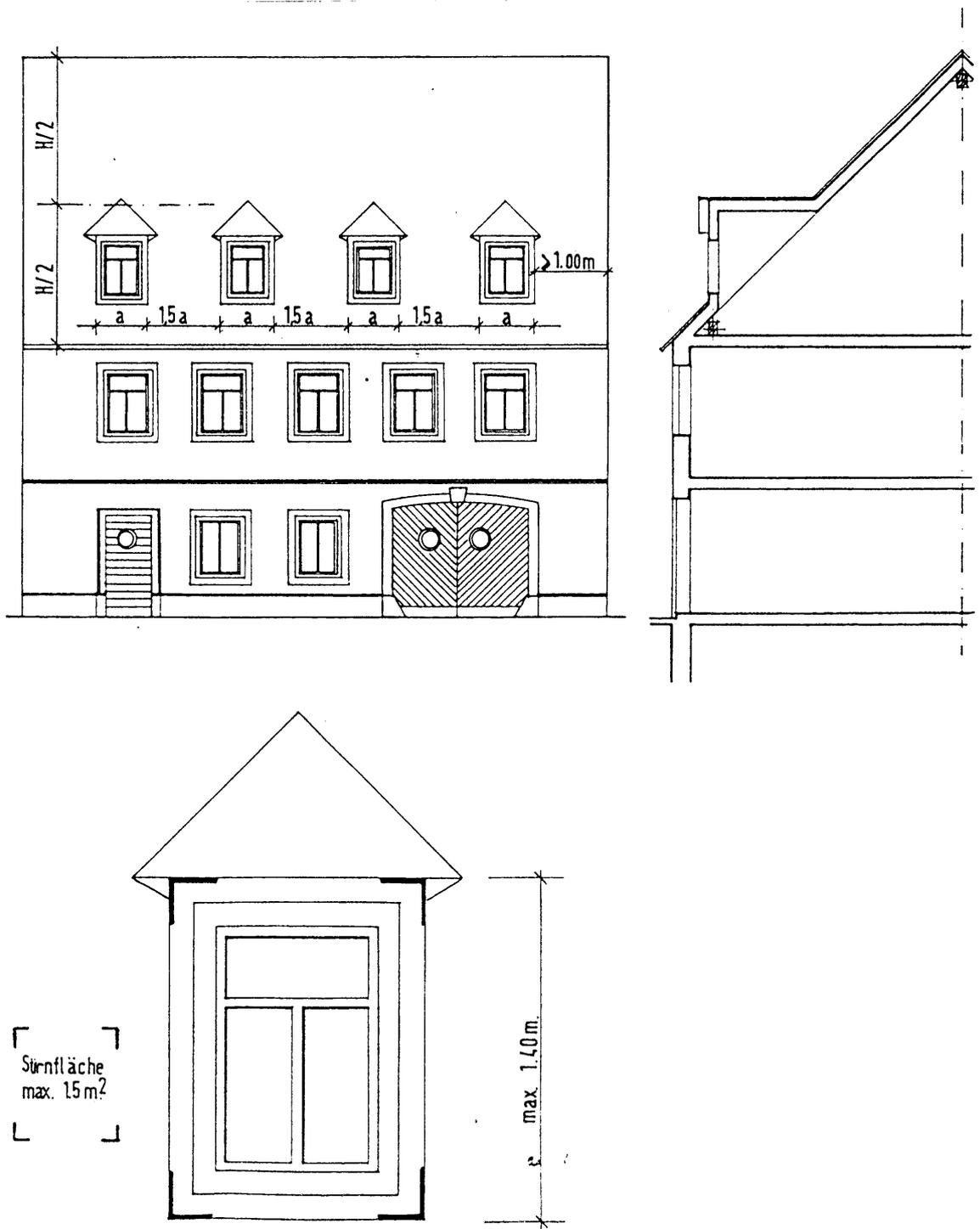


## KOMMENTAR 4

Gaupen

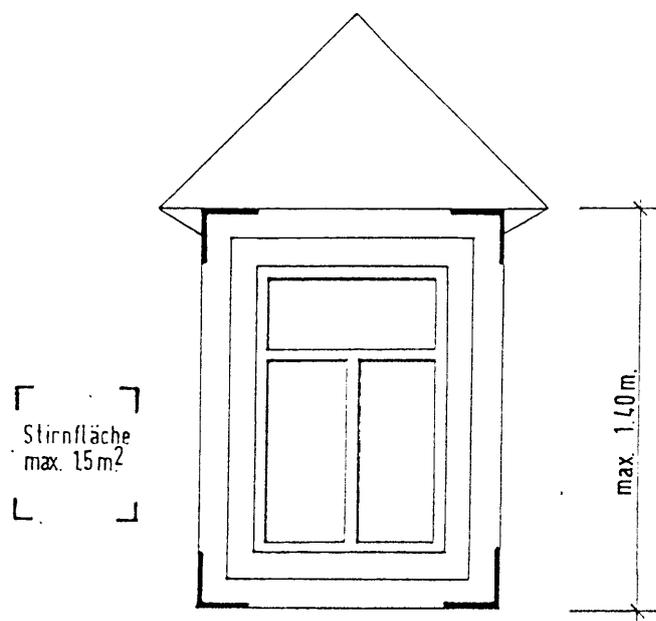
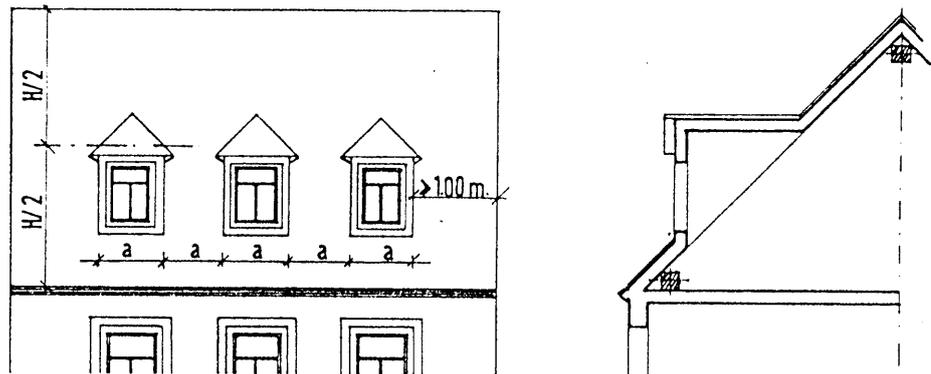
Gaupen in Zone I sind bei Sattel- oder Walmdächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen



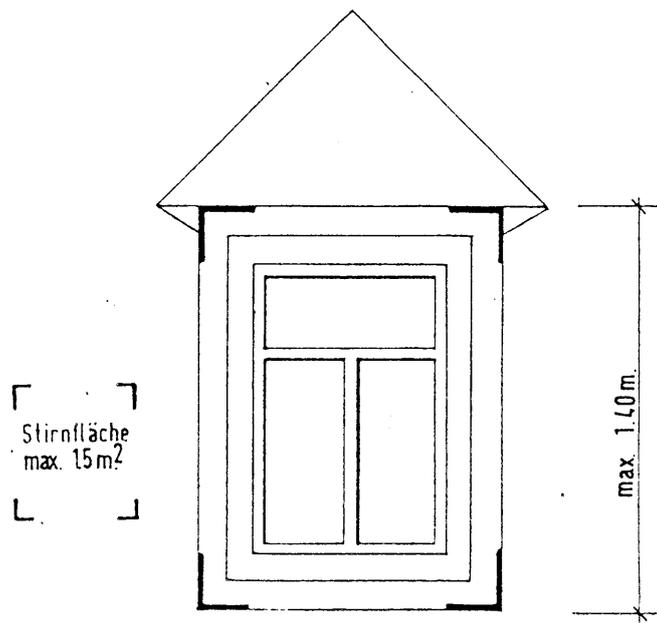
Gaupen in Zone II sind bei Sattel- oder Walmdächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen



Gaupen in Zone III sind bei Mansard-, Sattel- oder Walmdächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Bei Mansarddächern sind Gaupen nur im Mansardgeschoß zulässig
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen

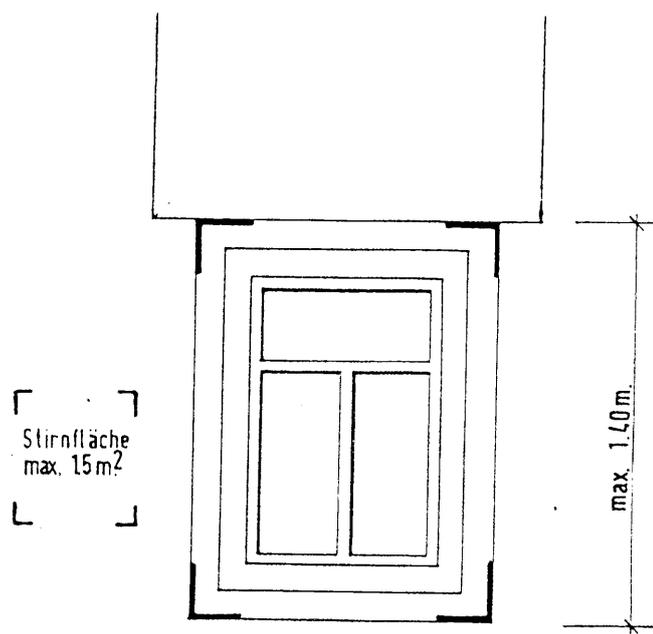
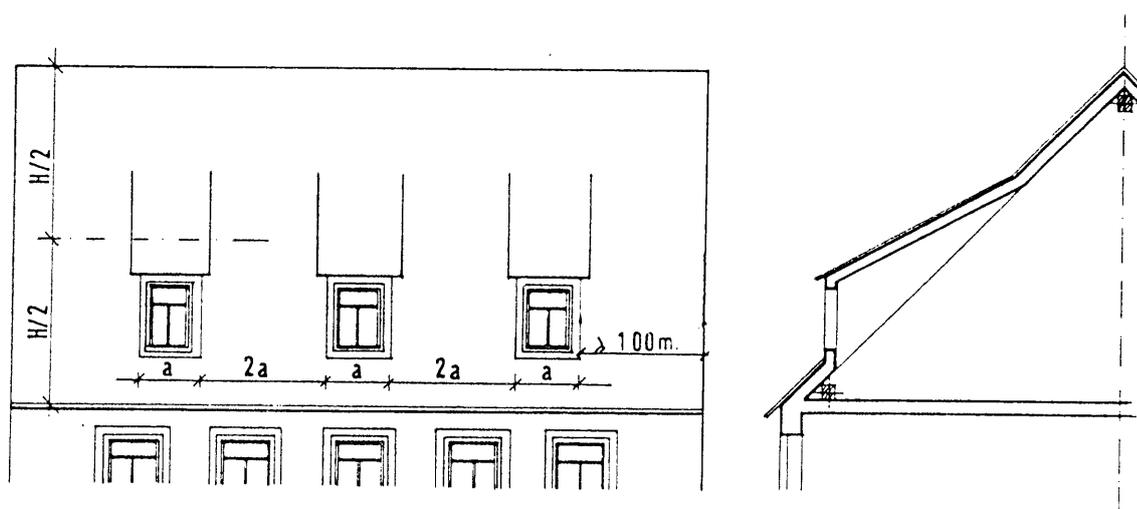


## KOMMENTAR 5

### Schleppgaupen

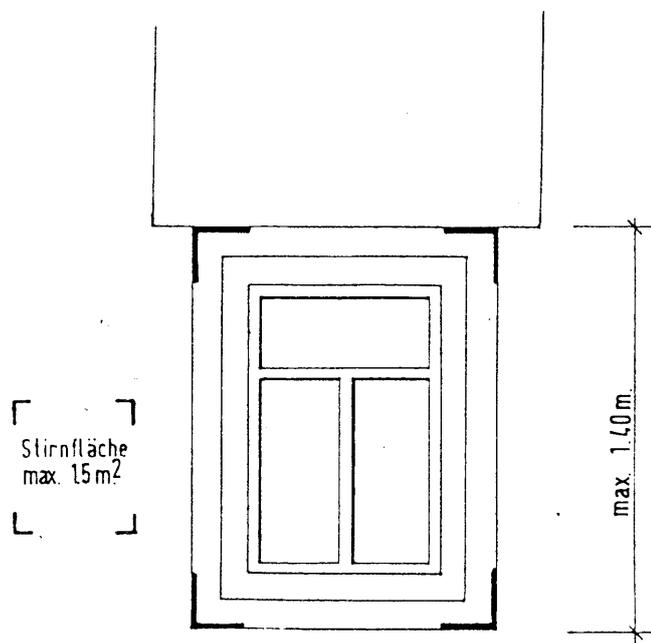
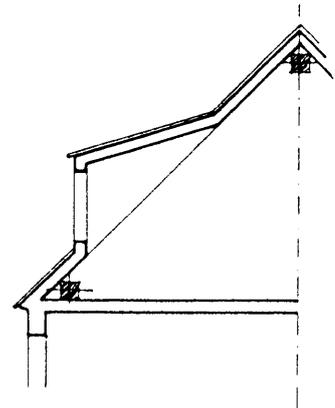
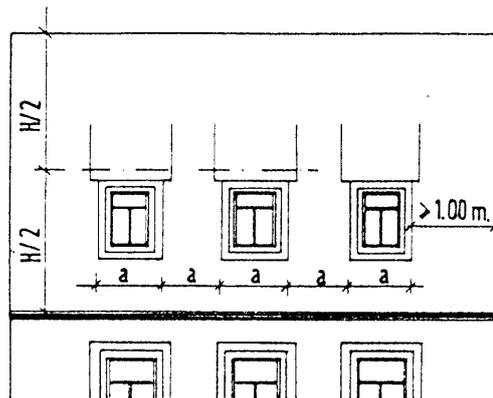
Schleppgaupen in Zone I sind bei Sattel- oder Walmdächern mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens doppelte Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen



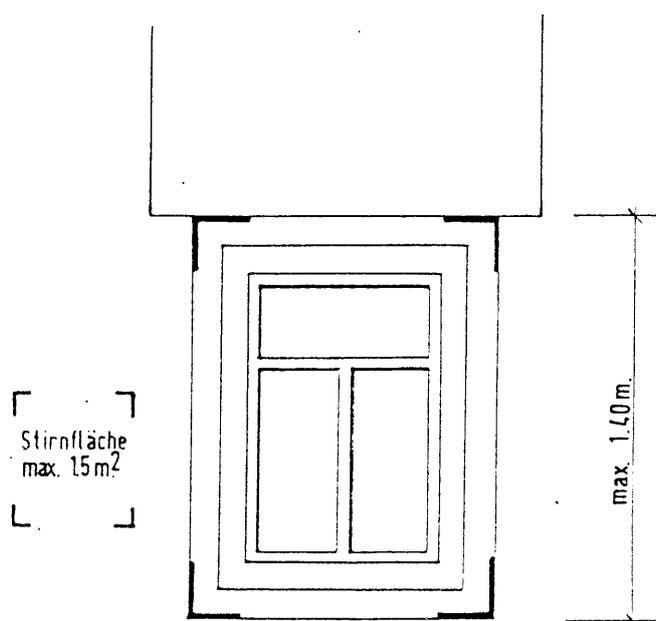
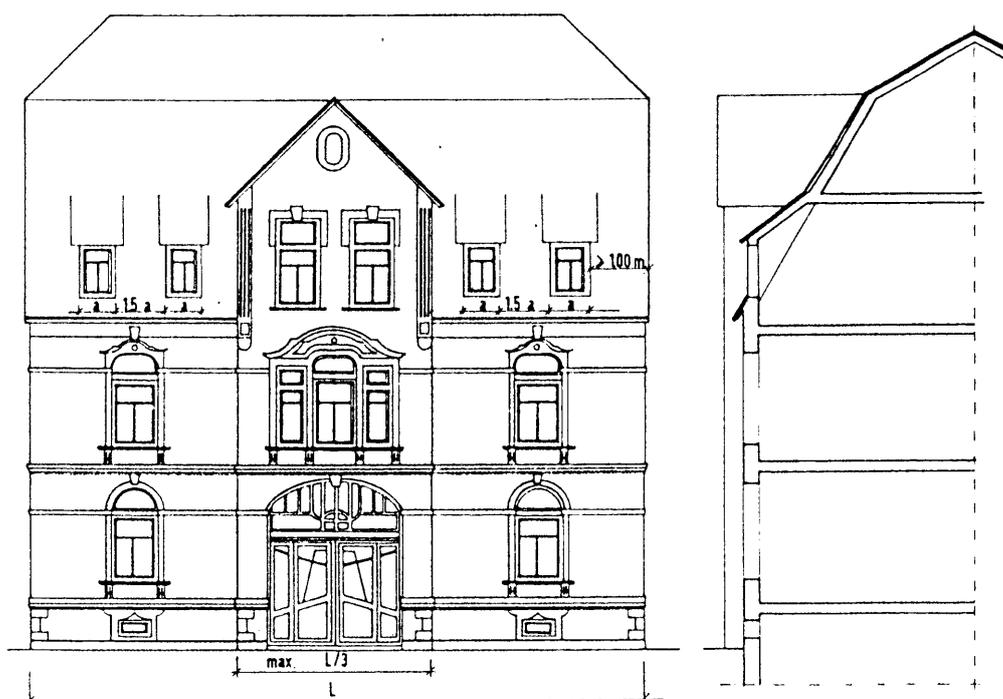
Schleppgaupen in Zone II sind bei Sattel- oder Walmdächern mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen



Schleppgaupen in Zone III sind bei Mansard-, Sattel- oder Walmdächern mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Bei Mansarddächern sind Schleppgaupen nur im Mansardgeschoß zulässig
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen

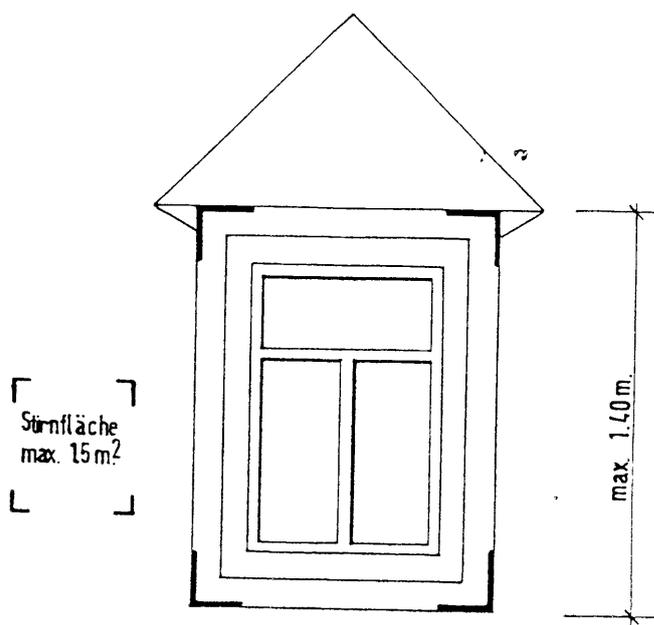


## KOMMENTAR 6

### Gaupen bei Mansarddächern

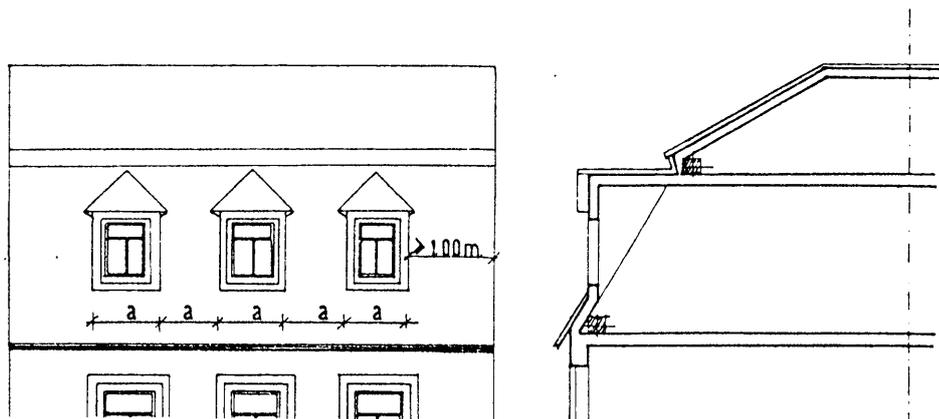
Gaupen in Zone I sind bei Mansarddächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens 1,5-fache Gaupenbreite
- \* Gaupen sind nur im Mansardgeschoß zulässig
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen



Gaupen in Zone II sind bei Mansarddächern als Dachhäuschen mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
- \* Gaupen sind nur im Mansardgeschoß zulässig
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen

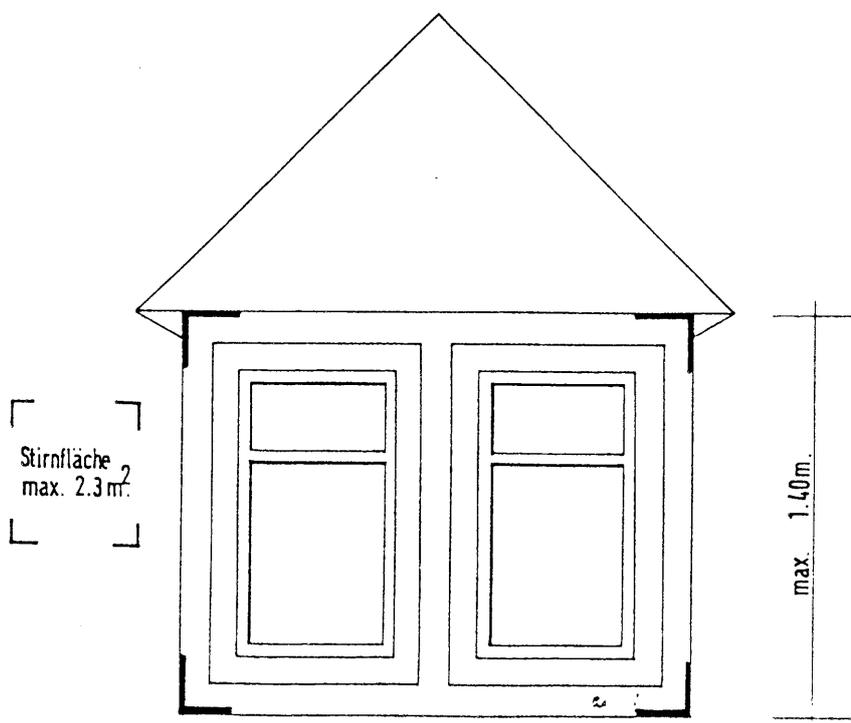
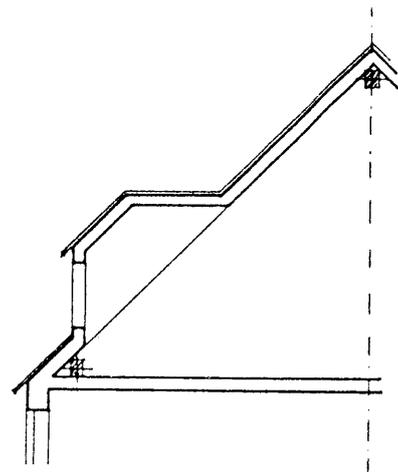


## KOMMENTAR 7

### Doppelgaupen

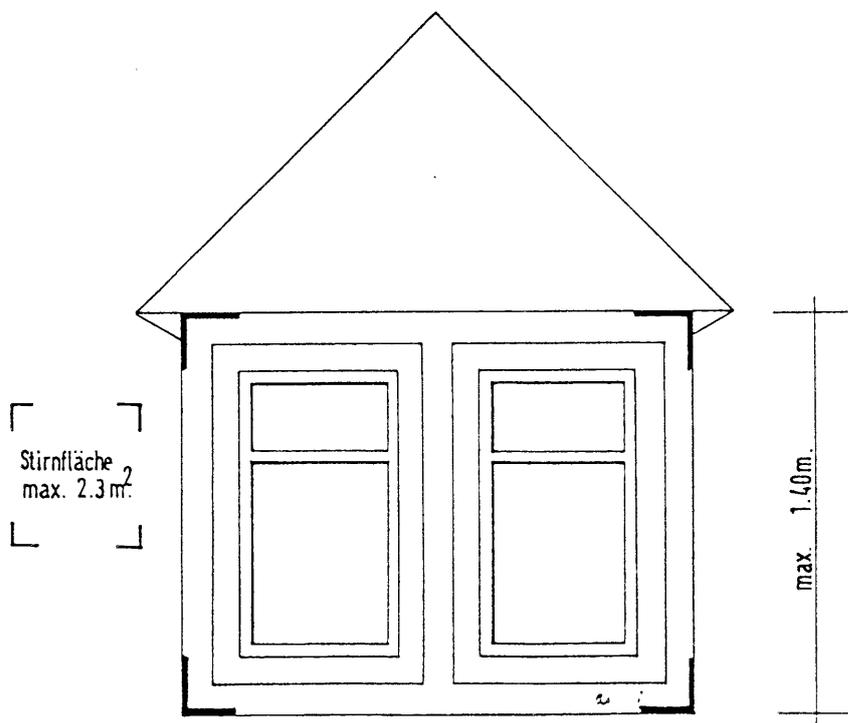
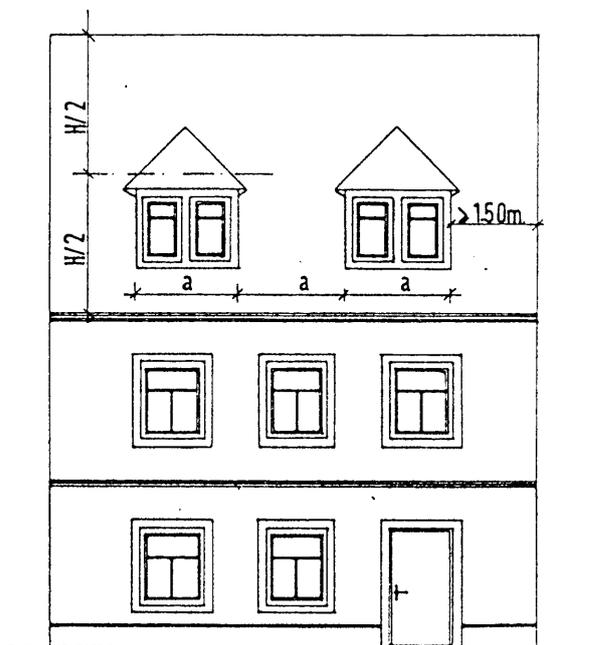
Doppelgaupen in Zone I können mit folgenden Bedingungen zugelassen werden:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,50 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen



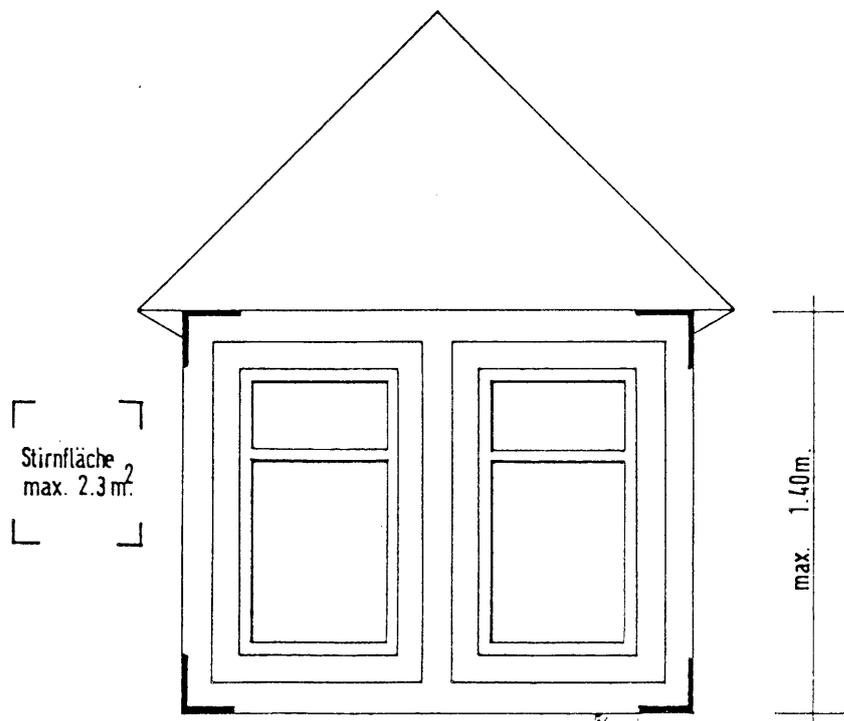
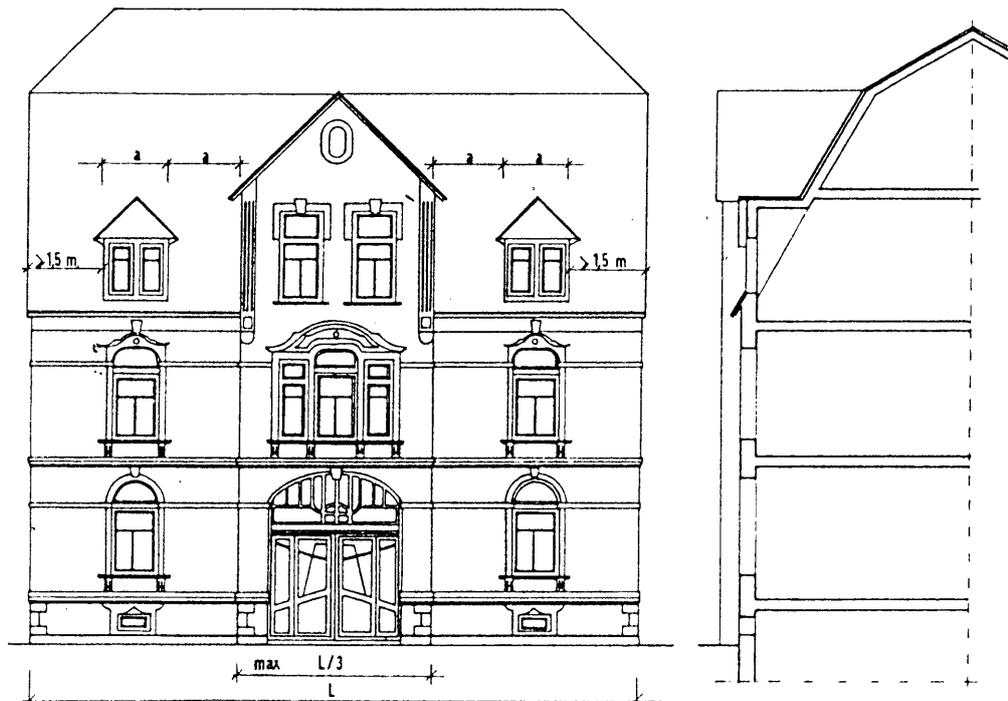
Doppelgaupen in Zone II können mit folgenden Bedingungen zugelassen werden:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,50 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen



Doppelgaupen in Zone III können mit folgenden Bedingungen zugelassen werden:

- \* Gaupenabstand zur Giebelwand mindestens 1,50 m
- \* Gaupenabstand untereinander mindestens eine Gaupenbreite
- \* Oberkante Stirnfläche muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen
- \* Keine Verblechung in Gaupenkehlen, Ausführung als eingebundene Kehlen

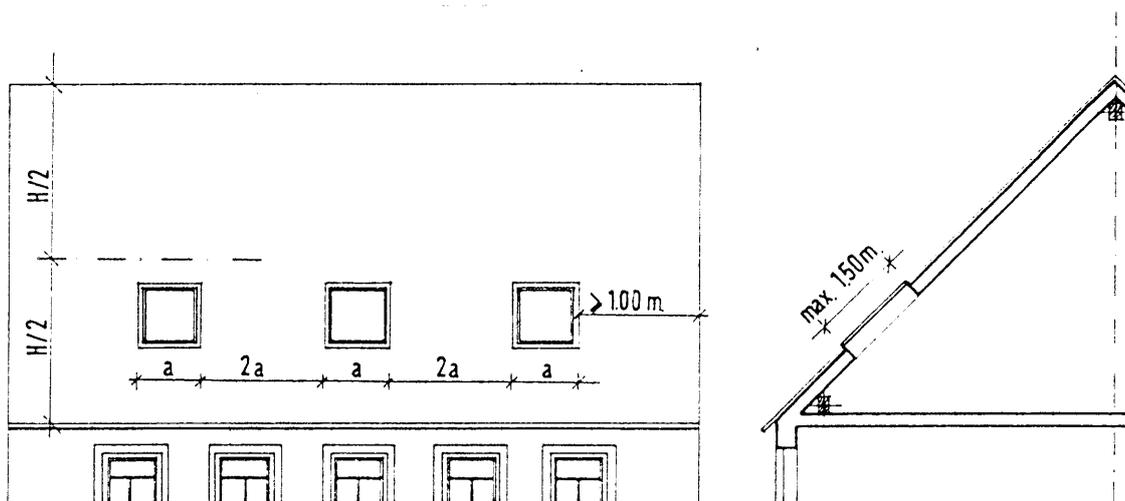


## KOMMENTAR 8

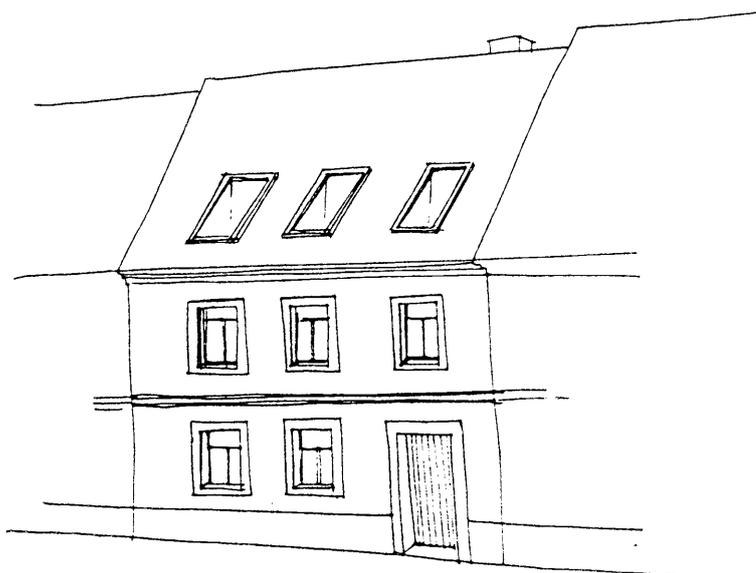
Dachflächenfenster

Dachflächenfenster in Zone I und II dürfen nur in den straßenabgewandten Dachflächen eines Gebäudes liegen und sind mit folgenden Bedingungen zulässig:

- \* Dachflächenfensterabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Dachflächenfensterabstand untereinander mindestens doppelte Fensterbreite
- \* Oberkante Dachflächenfenster muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen

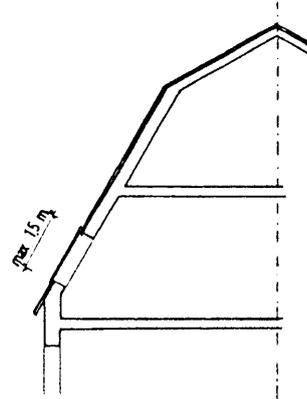
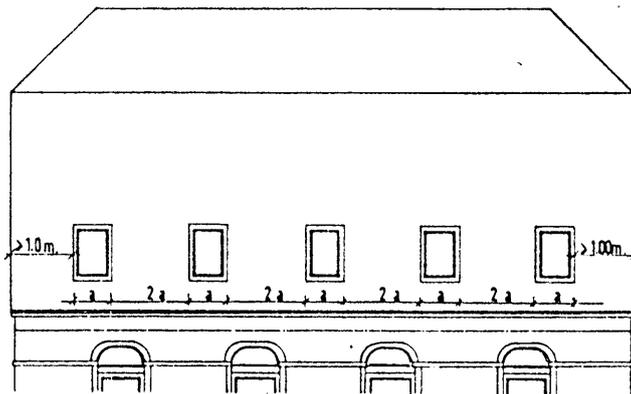


Dachflächenfenster zerstören das Bild der geschlossenen Dachflächen



Dachflächenfenster in Zone III dürfen nur in den straßenabgewandten Dachflächen eines Gebäudes liegen und sind mit folgenden Bedingungen zulässig:

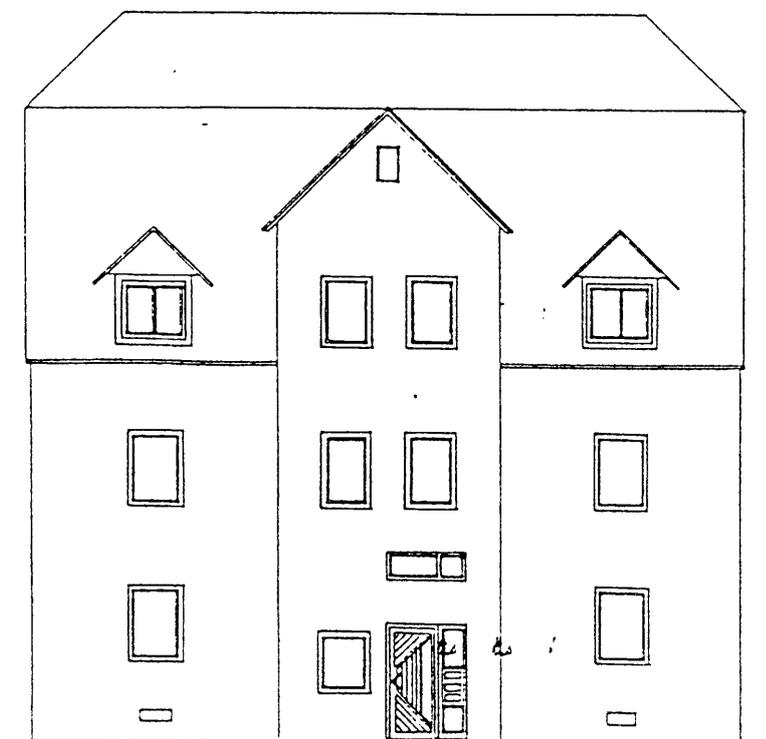
- \* Dachflächenfensterabstand zur Giebelwand mindestens 1,00 m
- \* Dachflächenfensterabstand untereinander mindestens doppelte Fensterbreite
- \* Oberkante Dachflächenfenster muß in der Ansicht in der unteren Dachhälfte liegen



## KOMMENTAR 9

Fassadengliederung und Fassadenproportionen

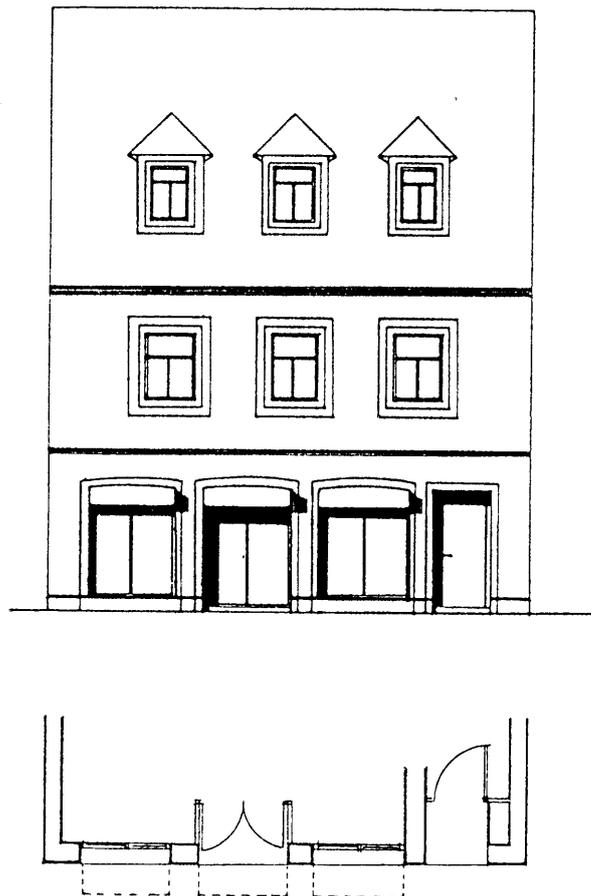
Fassaden sind in einer für das Gepräge des Ortsbildes, für die Umgebung bzw. für den Baustil des Gebäudes entsprechenden Form zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die senkrechte Fassadengliederung mit Lisenen oder Pilastern, die horizontale Gliederung mit Gesimsen, die Anordnung der Fenster und Fenstergewände.



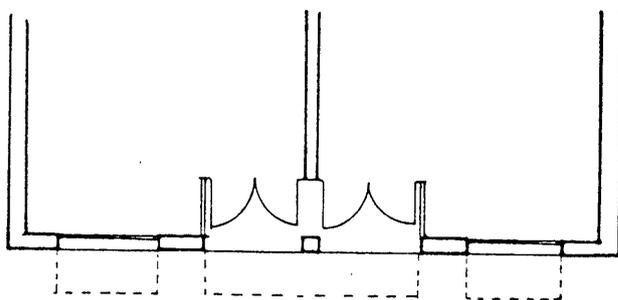
SCHLECHTES BEISPIEL

**KOMMENTAR 10**Vordächer und Markisen

Vordächer und Markisen in Zone I und II sind bei Geschäften zulässig. Sie dürfen jedoch nicht die Erdgeschoßzone von den Obergeschossen trennen.



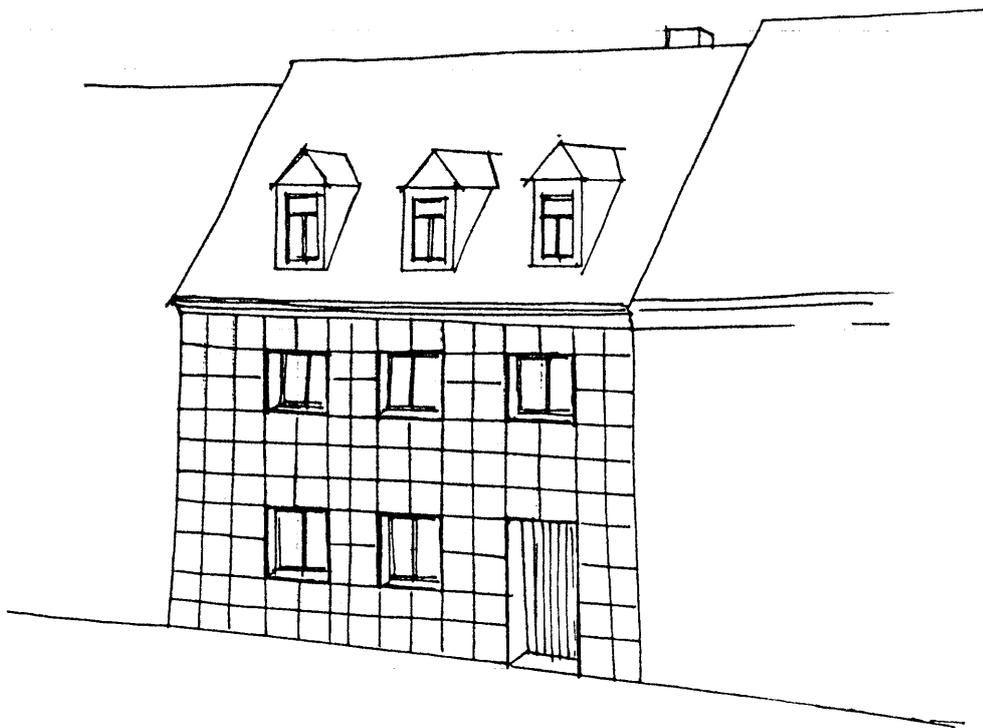
Vordächer und Markisen in Zone III sind bei Geschäften zulässig. Sie dürfen jedoch nicht die Erdgeschoßzone von den Obergeschossen trennen.



## KOMMENTAR 11

### Fassadenverkleidungen

Verschalungen und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder glänzenden Oberflächen sind nicht zugelassen.

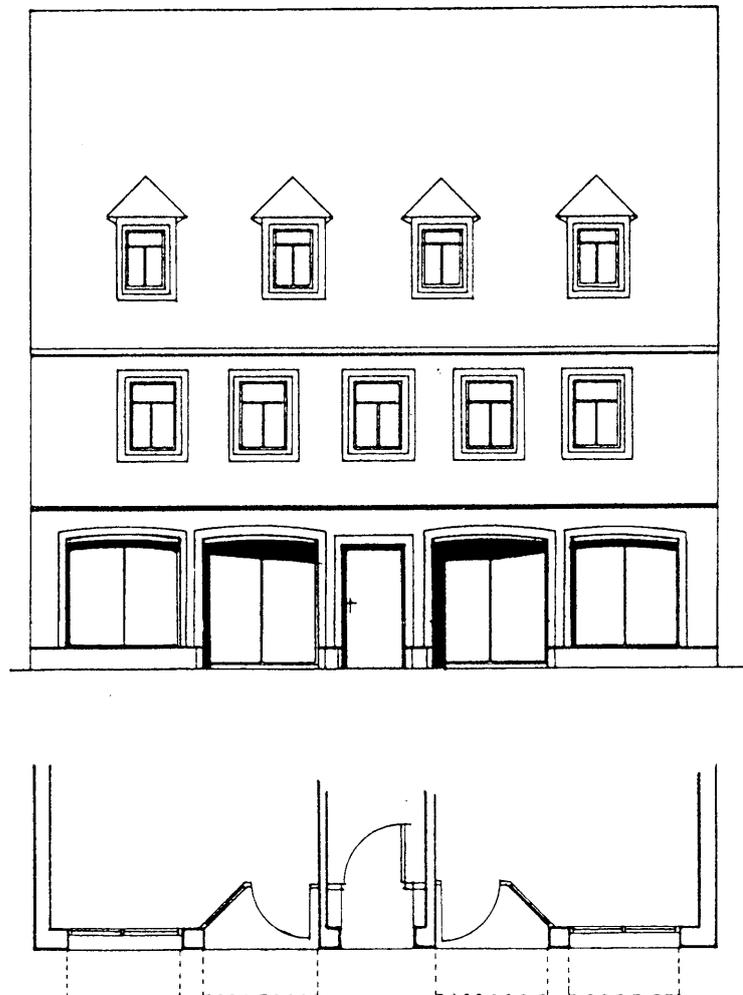


**KOMMENTAR 12****Schaufenster**

Schaufenster in Zone I und II sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Anordnung und Proportion auf die Gliederung des Gebäudes abzustimmen.

Bei Schaufensterfronten müssen die tragenden Elemente des Gebäudes in Form von Pfeilern gestaltet werden.

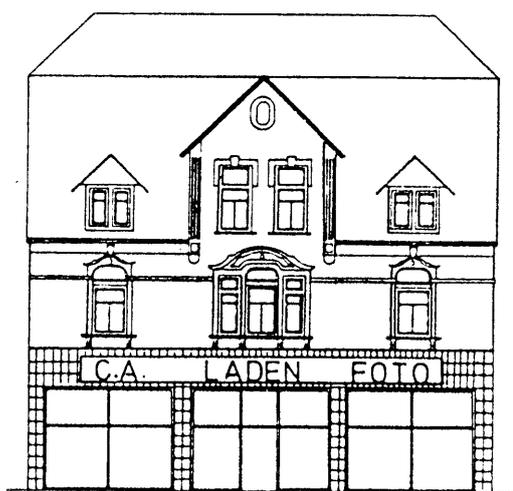
An den Gebäudeecken müssen Pfeiler vorhanden sein. Die Summe der Pfeilerbreite soll mindestens  $1/5$  der Fassadenbreite betragen.



Schaufenster in Zone III sind nur im Erdgeschoß zulässig und in Anordnung und Proportion auf die Gliederung des Gebäudes abzustimmen.

Bei Schaufensterfronten müssen die tragenden Elemente des Gebäudes in Form von Pfeilern gestaltet werden.

An den Gebäudeecken müssen Pfeiler vorhanden sein. Die Summe der Pfeilerbreite soll mindestens  $1/5$  der Fassadenbreite betragen.



SCHLECHTES BEISPIEL



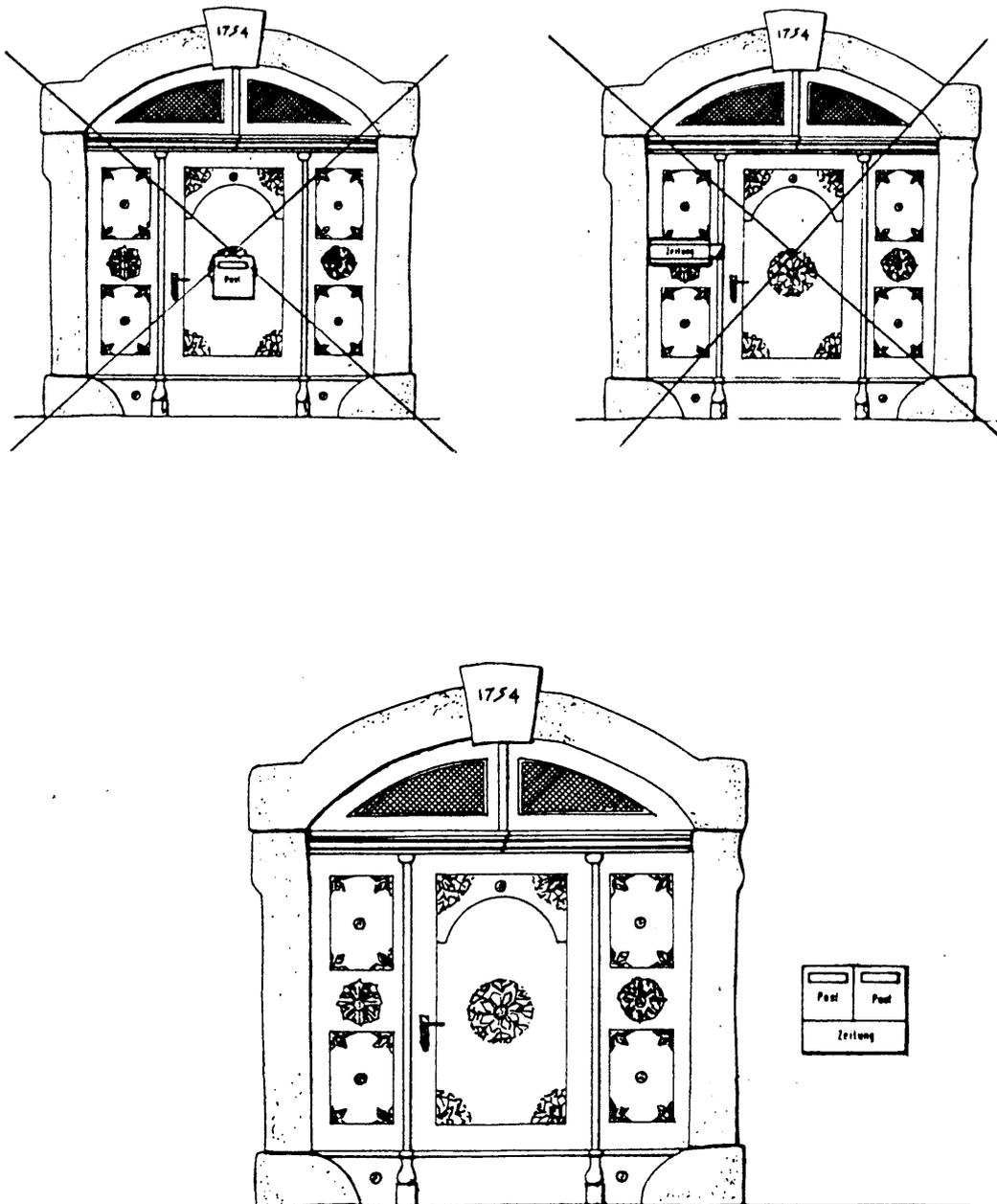
GUTES BEISPIEL

Schaufensterteilung der Fassadengliederung anpassen !!

## KOMMENTAR 13

Briefkästen

Die Außenmontage von Briefkästen an historischen Holztüren ist nicht zulässig.



Dort, wo die räumliche Situation es zuläßt, sollten Brief- und Zeitungskästen im Innenflur des Gebäudes angebracht werden.