

# **Gestaltungssatzung „Altstadt – Stollberg „**

*Datum: 29.01.1996*

*Vorlagen- Nr.: 96/006*

*Veröffentlicht im Anzeiger Nr. 5/12.Mai 1997*

## **Präambel**

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes von Stollberg beschließt der Stadtrat der Stadt Stollberg am 29.01.1996 auf Grund von § 83 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 und § 81 Abs. 1, Nr. 1 der Sächsischen Bauordnung vom 26.07.1994 folgende Gestaltungssatzung.

### **§ 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Altstadtbereich der Stadt Stollberg (Sanierungsgebiet). Die Grenzen sind im beiliegendem Lageplan gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

(2) Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen aller Art.

### **§ 2 Denkmalpflege**

(1) Die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzes in der Fassung vom 03.03.1993 mit seinen Durchführungsbestimmungen zur Erhaltung der Denkmale bleiben unberührt.

(2) Der Stadtkern von Stollberg ist als städtebauliches Ensemble zu erhalten. Zu diesem Ensemble gehören die Bereiche Hauptmarkt, Kurze Straße, Pfarrstraße, Kirchgässchen, Rossmarkt, Hohensteiner Straße, Lutherstraße und Herrenstraße.

(3) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung befinden sich folgende eingetragene Einzeldenkmale:

Am Mühlgraben 1, 2, 3, 8  
Chemnitzer Straße 2  
E.- Thälmann- Straße 26  
Gartenstraße 6  
Hauptmarkt 1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11  
Herrenstraße 2, 5, 11, 13, 15, 17, 20, 27  
Marienstraße 2, 4  
Obere Mühlenstraße 2  
Mittelgasse 1, 2  
Pfarrstraße 2, 3, 4  
Rathausstraße 1  
Rossmarkt 2, 5, 10, 12  
R.- Breitscheid- Straße 41, 49, 51  
Schlossberg 15  
Schneeberger Straße 1  
Untere Mühlenstraße 5, 6  
Chemnitzer Straße 4  
Jacobikirche  
Marienkirche

Für Denkmalschutzgebiete entsprechend § 21 SächsDSchG sind zusätzlich die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

(4) Sollte die Denkmalliste ergänzt werden, wird die ergänzte Denkmalliste Bestandteil des § 3 dieser Satzung.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

Alle baulichen Maßnahmen sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

### **§ 4 Straßenräume**

(1) Die vorhandenen historischen Straßenräume sind zu erhalten. Bei Neubauten ist der Verlauf der bestehenden historischen Bauflucht aufzunehmen.

### **§ 5 Gebäudetyp**

(1) Neu zu errichtende Gebäude sind als Traufseit- Typen auszubilden.

(2) Sondertypen sind zulässig wenn dies aus der historischen Stadtentwicklung begründet ist, beim Zusammentreffen zweier städtebaulicher Richtungen (Straßeneinmündungen) oder aus anderen städtebaulich- räumlichen Erfordernissen.

### **§ 6 Baukörper**

(1) Die Breite der Baukörper der Straßen- und Platzrandbebauung richtet sich nach der vorhandenen, historisch gewachsenen Parzellenstruktur.

(2) Bei Baulücken und Brachflächen, für die keine Parzellenstruktur mehr festzustellen ist, orientiert sich die Breite der Baukörper nach der durchschnittlichen Parzellenbreite des jeweiligen Straßenzuges.

(3) Bei An- und Neubauten, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist in der Straßenansicht durch Gestaltung von Fassaden, Baukörper und Dächern, das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren.

(4) Es ist maximal eine dreigeschossige Bebauung (zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss) zulässig.

(5) Bei Neubauten ist die jeweils niedrigere Traufhöhe des Nachbargebäudes aufzunehmen. Eine Überhöhung von maximal 40 cm ist zulässig. Dies gilt nicht im Bereich der Gebäude Brückenstraße 1, 2 und 3. Für diese ist die Traufhöhe des Gebäudes Brückenstraße 4 maßgebend.

### **§ 7 Dächer**

(1) Bei baulichen Maßnahmen ist die Dachlandschaft in ihrer Einheitlichkeit, Lebendigkeit und Geschlossenheit in Bezug auf Dachformen, maßstäbliche Gliederung, Material und Farbigkeit zu erhalten.

(2) Neu zu errichtende Hauptgebäude sind mit einem Satteldach oder mit einem Mansarddach auszuführen. Sonderformen wie Walm- und Krüppelwalmdach sind in Verbindung mit § 5 (2) ausnahmsweise zulässig.

(3) Die Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden richten sich nach der historisch überlieferten Baustruktur. Bei Umbaumaßnahmen kann die Rückführung in den städtebaulichen Ausgangszustand verlangt werden. Bei Neubauten in Straßen/ Gassen am Hang ist die Traufhöhe so zu wählen, dass sich in Verbindung mit den benachbarten Traufhöhen eine höhenmäßige Staffelung ergibt.

(4) Für ein- und zweigeschossiger Gebäude wird eine Dachneigung von 42° - 50°, für dreigeschossige Gebäude eine Dachneigung von 25° - 40° festgesetzt.

Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude, einschl. Garagen, sind Ausnahmen zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen, mit dem Hauptgebäude harmonisch im Einklang stehen, vom angrenzenden Straßenkörper nicht einsehbar und mindestens eine Dachneigung von 15° aufweisen.

(5) Dachaufbauten sind nur als stehende Gaube oder als Zwerchgiebel zulässig. Bei stehenden Einzelgauben ist eine Breite von maximal 1,35 m zulässig, die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Die Firsthöhe der Gaube muss mindestens 1,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen. SchlepPGAuben sind als Ausnahme zulässig, soweit die Breite der SchlepPGAube die Gesamtdachbreite von 2/3 nicht überschreitet und das SchlepPDach mindestens 1/5 der Gesamtdachlänge (Abstand Traufe- First) unterhalb des Hauptfirstes einbindet. Bei Neubauten sind ausnahmsweise mehrere Zwerchhäuser zulässig. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf nicht mehr als 60 % der Trauflänge des Gebäudes bzw. des Fassadenabschnittes betragen. Vom Ortgang bzw. von der Fassadenabschnittsgrenze bis zum Zwerchhaus ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Firsthöhe des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen.

(6) Dacheinschnitte sind auf der vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche zulässig.

(7) Pro Gebäude bzw. Fassadenabschnitt sind maximal zwei liegende Dachfenster bis zu je 1,0 qm Fläche, ausschließlich auf der vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachfläche zulässig.

(8) Als Material für die Dacheindeckung ist Schiefer, Kunstschiefer im Farbton dunkelblau, dunkelgrau und schwarz zulässig. Für stehende Gauben in Neubauten sind Blecheindeckungen oder seitliche Begrenzungen mit Glas zulässig.

### **§ 8 Fassadengestaltung**

(1) Die für Stollberg typische Fassadenform der Lochfassade mit rechteckigen, stehenden Einzelfenstern ist bei Umbauten zu erhalten oder wieder herzustellen. Bei Neubauten ist diese Fassadengrundform einzuhalten.

(2) Die sichtbaren Wandbauteile sind in traditionellem, in Stollberg überwiegend vorkommenden Material oder solchem, das diesem in Form, Struktur und Farbe entspricht, auszuführen.

(3) Die Konstruktionselemente und konstruktiven Achsen der Obergeschosse müssen auch im Erdgeschoss klar ablesbar sein. Die Gesamtbreite sämtlicher Pfeiler und Wandscheiben muss mindestens ein Viertel der Gebäudebreite betragen. Die Fassadengliederung von Neubauten hat sich an die plastische Gliederung der historischen Fassaden zu orientieren und das historische Fassadengliederungsprinzip der Gebäude des jeweiligen Straßenzuges aufzunehmen.

(4) Die bei bestehenden Gebäuden vorhandenen plastischen Gliederungen der Fassade wie Gesimse, Gewände, Erker und Fachwerk sind zu erhalten.

(5) Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium, Keramik, Glas oder glänzenden Materialien sind ebenso wie Glasbausteine nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wärmedämmverbundsysteme mit mineralischer Oberputzstruktur.

### **§ 9 Fenster, Türen**

(1) Im Zuge von Fassadenveränderungen muss eine dem Baustil des Gebäudes entsprechende Fensterteilung erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Bei Neubauten sind Fensterteilungen nach dem die nähere Umgebung prägenden Straßenbild oder nach dem historischen Erscheinungsbild des Straßenzuges auszuwählen.

(2) Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig. Großformatige Fensterflächen sind in diesem Sinne zu unterteilen.

(3) Schaufenster sind nur in den Erdgeschosszonen zulässig. Sie dürfen auch nicht in die Brüstungszone des ersten Obergeschosses hineinragen. Durchgehende, großflächige Schaufensterfronten sind nicht zugelassen. Schaufenster müssen stehende Formate aufweisen. Die Proportionen (Verhältnis Breite zu Höhe) sind an den Proportionen der anderen Fassadenöffnungen zu orientieren. Liegen mehrere Schaufenster nebeneinander, sind sie nach der Anordnung der

Öffnungen in den Obergeschossen zu gliedern. Die Schaufenster sind mit einem Sockel von mindestens 0,3 m zu versehen.

(4) Historische Schaufenster und Schaufensteranlagen aus dem 19. und dem Anfang des 20. Jahrhunderts sind zu erhalten.

(5) Vorhandene Fenstereinfassungen aus Naturstein oder Holz sind zu erhalten.

(6) Fensterflächen dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.

(7) Vorhandene Fensterläden sind zu erhalten.

(8) Haustüren und Haustore, welche ortstypisch oder handwerklich wertvoll sind, sind zu erhalten.

(9) Bei Neubauten sind Türen dem Baustil des Gebäudes und der Bebauung des Straßenzuges anzupassen. Dabei sind ortstypische traditionelle Materialien zum Einsatz zu bringen. Vorhandene Haustüren sind als Vollholztüren auszuführen. Dabei darf die verglaste Fläche nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche der Tür betragen.

### **§ 10 Farbgebung**

(1) Bei Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden.

(2) Seitens der Stadt Stollberg wird ein Farbprojekt vorgegeben. Die Farbabstimmung ist auf der Grundlage vorgenannten Projektes mit der Stadt Stollberg zu führen.

### **§ 11 Zusätzliche Bauteile**

(1) Zum öffentlich angrenzenden Straßenraum orientierte, neu zu errichtende Vordächer, Balkone, Windfänge und andere an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile sind als Ausnahme zugelassen, wenn sie sich städtebaulich und gestalterisch in die umliegende Bebauung einfügen und den öffentlichen Verkehrsraum nicht behindern.

(2) Vorstehende Jalousie- und Rolllädenkästen sind nicht zulässig.

(3) Unter dem Begriff „Markisen“ werden herkömmliche aufrollbare oder einklappbare über Fenstern, Türen, Balkonen oder Terrassen angebrachte Sonnendächer aus Leinen oder Segeltuch verstanden. Markisen sind nur an Schaufenstern zulässig und entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen. Über mehrere Schaufenster durchgehende Markisen sind nicht zulässig. Die Farbe der Markisen an einem Gebäude muss einheitlich und dem Farbton des Hauses angepasst sein. Beschriftungen dieser sind nicht zulässig. In geöffnetem Zustand muss die freie Durchfahrtshöhe mindestens 2,00 m und der waagerechte Abstand vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m betragen.

### **§ 12 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen sind zulässig aus verputztem Mauerwerk bzw. Sichtmauerwerk entsprechend dem Hauptgebäude, Naturstein und naturlasiertem Holz. Ausnahmsweise sind schmiedeeiserne Einfriedungen zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

(2) Vorhandene Bruchsteinmauern und historische Einfriedungen sind zu erhalten.

### **§ 13 Werbeanlagen, Automaten, Warenautomaten**

(1) Das Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten, ausgenommen Namensschilder bis zu einer Größe von 0,1 qm bedürfen der Genehmigung.

(2) Fassaden dürfen zum Zweck der Werbung nicht verändert bzw. beeinträchtigt werden. Fassadengliederungen, wie Gesimse, Wandvorlagen etc. dürfen nicht überdeckt bzw. unterbrochen werden. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig.

(3) Zu jeder Gebäudefassade darf pro gewerbliche Einheit nur eine Werbeanlage vorgesehen werden. Dabei sind historische schmiedeeiserne Ausleger und vorhandene, mit besonderem künstlerischem Anspruch gestaltete Stechschilder, nicht mitzurechnen. Werbeanlagen verschiedener Geschäftsbereiche in einem Haus müssen in Material und Größe aufeinander abgestimmt sein.

(4) Als Werbeträger zulässig sind:

- Aufgemalte Werbezüge oder Werbeschilder bzw. Einzelbuchstaben auf dem Fassadenfeld zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Werbeanlagen müssen mindestens 20 cm unter der Oberkante der Brüstung des Obergeschosses enden.
- Auskragende Werbeschilder (Stechschilder, Zunftzeichen, etc.) sofern sie Einzelanfertigungen für das betreffende Geschäft sind und auf den Ort der Leistung hinweisen.
- Für Schriftzüge dürfen lediglich beleuchtete bzw. hinterleuchtete Einzelbuchstaben verwendet werden.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung mit wechselndem bzw. bewegtem Licht
- Lichtwerbung in grellen Farben
- Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Schriftzeichen
- Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung, falls diese nicht der Umgebung eingepasst wird.
- Als Kastenkörper ausgebildete Werbeanlagen

(5) Die Gesamtlänge von Werbeanlagen darf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höchstmaß von 0,40 m nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 0,20 m über die Fassade hinausragen (Ausnahmen sind Stechbilder bzw. Ausleger). Von Gesimsebenen haben Werbeanlagen einen Mindestabstand von 0,10 m, von Gebäudekanten einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

(6) Automaten und Schaukästen sind nur in Gebäudenischen oder als Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig.

### **§ 14 Technische Anlagen**

Technische Anlagen an Gebäuden müssen sich hinsichtlich ihrer Form, des Maßstabes, des Werkstoffes, der Farbe und der Gliederung dem Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäude sowie dem Erscheinungsbild der Umgebung anpassen. Der Gesamteindruck hinsichtlich des städtebaulichen und architektonischen Charakters muss gewahrt bleiben. Dies gilt insbesondere auch bei Unterhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten.

(1) Sprechanlagen und Briefkästen, welche vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind, sind harmonisch als gestalterischer Bestandteil der Gesamtfassade anzuordnen. Die Oberflächen sind in nicht glänzendem und nicht reflektierendem Material auszuführen.

(2) Parabol- Funkantennen sind nicht zulässig soweit sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Soweit die Anschlussmöglichkeit an Gemeinschaftsanlagen besteht, ist auf Einzelantennen ganz zu verzichten.

(3) Leitungen und Kabel sind unter Putz anzubringen. Ausnahmen sind im Einzelfall an Hof bzw. Gartenseiten von Gebäuden, welche vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind, zulässig.

(4) Zuluft- bzw. Abluftöffnungen sind an Gebäudefassaden zulässig, wenn ihre Fläche kleiner als 400 qcm beträgt. Größere Zuluft- und Abluftöffnungen sind nur an den vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Flächen zugelassen. Die Installationen sind in jedem Fall farblich der Fassade anzupassen.

(5) Für sonstige technische Anlagen gelten die unter Absatz 4 festgelegten Kriterien.

(6) Anlagen zur Gewinnung von Solar- und Umweltenergien auf Dachflächen können zugelassen werden. Sie müssen in jedem Einzelfall auf ihre städtebauliche Auswirkung hin überprüft werden. Voraussetzung für eine Genehmigung ist, dass die entsprechenden Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können, bzw. als nicht störend in die Dachlandschaft integriert werden können.

#### **§ 15 Unterhaltungspflicht**

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten und so zu unterhalten, dass weder sie selbst noch das Straßen- und Ortsbild verunstaltet werden.

#### **§ 16 Ausnahmen und Befreiungen**

Von den Anforderungen der §§ 6 – 14 sind Ausnahmen zulässig, wenn im Einzelfall die aufgeführten Gestaltungsgrundsätze gewahrt bleiben. Diese sind dem Technischen Ausschuss vorzulegen.

#### **§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

Zuwendungen gegen die §§ 3 – 16 dieser Satzungen können gemäß § 81 der Sächsischen Bauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.00,00 DM geahndet werden.

#### **§ 18 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.