

GESTALTUNGS- UND NUTZUNGSSATZUNG FÜR DIE MOTORRADSTADT ZSCHOPAU VOM 28.10.1996

2. Änderung vom 09.11.2022

Die Stadt Zschopau erlässt aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist durch Bescheid des Regierungspräsidium Chemnitz vom 17. März 1992, Aktenzeichen 51.1/2614.3-2026-150/92 rechtsaufsichtlich genehmigte Satzung sowie die Änderung der Satzung, rechtsaufsichtlich genehmigt vom 24.10.1996, Aktenzeichen 51/2614-3-1-81-1/95 in nachfolgender Fassung:

VORWORT

Die Gründung der Stadt Zschopau lässt sich auf einen alten Handelsweg zurückführen, der aus der Gegend von Halle / Leipzig zu den Erzgebirgspässen und weiter nach Böhmen führte. In einer alten Grenzbeschreibung um 1150 wird dieser Weg "Alter Böhmischer Steig" genannt. Man überschritt den Fluss in einer Furt an der Stelle der heutigen Brücke.

Später errichtete man zur Sicherung des Weges auf dem dicht danebenliegenden Felssporn eine Burg, das heutige Schloss Wildeck.

1286 wurde Zschopau erstmals urkundlich erwähnt und 1292 als befestigte Stadt ausgewiesen. Sie breitete sich auf derselben Höhenterrasse wie die Burg aus und wurde in dem zu dieser Zeit üblichen Schachbrettschema angelegt, welches heute noch gut zu erkennen ist. Erst um 1495 wurde die Stadtmauer vollendet, die bis in unsere Zeit größtenteils erhalten geblieben ist. Die vier früheren Standorte wurden im 19. Jahrhundert abgerissen.

Unterhalb des Burgberges, in der Zschopense, vor dem Chemnitzer und Hermersdorfer Tore, am Brühl und jenseits der Zschopau entstanden frühzeitig z.T. ausgedehnte Vorstädte, deren Bausubstanz mitunter älter ist als die ummauerte Altstadt.

1748 legte ein Brand die gesamte Stadt innerhalb der Mauern in Schutt und Asche. Der Wiederaufbau erfolgte in einem schlichten Barockstil nach dem mittelalterlichen Grundriss der Straßen- und Platzfolge. Die engen, meist gebogenen, schmaler und weiter werdenden Gassen und Straßen werden gesäumt von meist zweigeschossigen Häusern mit Sattel- oder Mansarddächern.

Die Stadtkirche St. Martin wurde in den spätmittelalterlichen Umfassungsmauern von 1494 als barocke Saalkirche 1750 - 1752 wieder errichtet. Sie prägt - ebenso wie das Schloss, der Schlossturm und das Rathaus - maßgeblich das Stadtbild von Zschopau.

Über einige Jahrhunderte war die Stadt Zschopau ein Zentrum der Textilherstellung. Hier lebten und arbeiteten vor der Industrialisierung Zeug- und Leineweber, Tuchmacher und Strumpfwirker. Viele alte Gebäude der Stadt haben den typischen Grundriss der Weberhäuser, der auf die Breite der Webstühle eingerichtet war. Einen weiteren Typ vertreten die Ackerbürgerhäuser mit ihren Tordurchfahrten. Somit sind Nutzung und Nutzungsbedingungen vieler Häuser der Stadt vorgegeben.

Im Jahre 1866 erfolgte der Anschluss Zschopaus an das Eisenbahnnetz.

Nach einem weiteren verheerenden Brand auf dem sogenannten Scheunenanger im Jahre 1869 entstand der heutige Platz an den Anlagen mit wertvollem Baumbestand und

einheitlicher Umbauung.

Als neues bestimmendes Element im Wirtschaftsleben der Stadt entstand im 20. Jahrhundert die Motorradindustrie. Sie machte die Stadt weit über die Grenzen Sachsens hinaus bekannt.

Die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes von Zschopau ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen und steht im Interesse der Allgemeinheit. Das in Jahrhunderten gewachsenen Stadtbild verlangt bei seiner zeitgemäßen Entwicklung Rücksicht auf überkommene Gestaltungsregeln, die die Stadt bisher geprägt haben und auch künftig auszeichnen sollen.

Berücksichtigung verlangen die aus der neuen wirtschaftlichen Situation zu erwartenden Anforderungen der Wohnhygiene und -qualität, des Fahr- und ruhenden Verkehrs, der Gewerbeentwicklung, der Werbung usw.

Teil 1 **GELTUNGSBEREICH**

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für Gebäude, bauliche Anlagen sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in dieser Satzung Anforderungen gestellt werden, unabhängig von einer Genehmigungspflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist durch Eintragung von Umgrenzungslinien für die einzelnen Bereiche in der zu dieser Satzung gehörenden Übersichtskarte festgelegt und wird ortsüblich bekanntgemacht. Zur Orientierung ist der Satzung eine Übersichtskarte (Anlage 1) beigelegt.

Im Folgenden sind die einzelnen Bereiche mit den darauf liegenden Grundstücken nach Straßen bzw. Hausnummern aufgeführt:

a) Altstadt - Kerngebiet (Denkmalschutzbereich):

- Neumarkt,
- Altmarkt,
- Schloßberg,
- Pfarrgäßchen,
- Lange Straße,
- Marienstraße,
- Marktgäßchen,
- An der Kirche,
- Gartenstraße,
- Gerbergasse 1,
- Gabelsbergerstraße 2,
- Bergstraße 2,
- Rudolf-Breitshheid-Straße Nr. 1 bis 17 und 19,
- An den Anlagen,
- Brühl,
- Schillerplatz,

- Ludwig-Würkert-Straße,
- Johannisstraße,
- Mauergasse,
- Thumer Straße Nr. 1, 2, 4, 6, 8, 10,
- Chemnitzer Straße 47

b) Weitere für das Stadtbild wichtige historische Bereiche:

- Zschopense (Bergstraße, außer Haus Nr. 2, und Wiesenstraße, Feldgasse),
- Chemnitzer Gasse,
- Spinnereistraße,
- Obere und Untere Mühlstraße, Köpeltal,
- Rosengasse, Blumengasse,
- R.- Breitscheid-Straße 18 und von Nr. 20 - 38, 39, 41 ,
- Lindenweg, Akazienweg, Birkenweg, Rasmussenstraße 10- 26,
- Borngraben, Gerbergasse, außer Haus Nr. 1,
- Zschopaubrücke, im Bereich der Neuen Marienberger Straße,
- Alte Marienberger Straße bis Haus Nr. 3,
- Dr.-Wilhelm-Külz-Straße,
- Nordstraße bis Haus Nr. 12,
- Chemnitzer Straße bis Haus Nr. 62, außer Haus Nr. 46,
- Thumer Straße, Haus Nr. 3 und 12,
- Bodemersiedlung,
- Seminarstraße,
- Neuer Weg,
- Stiftsgasse,
- Bahnhofstraße.

c) Übrige Stadtbereiche:

§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Errichtung, Abbruch, Veränderung sowie Nutzungsänderung von Gebäuden und baulichen Anlagen bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Zschopau. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird sie durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Zschopau erteilt.
- (2) Abweichende Festsetzungen in Bebauungsplänen gelten rangoberst.
- (3) Anforderungen nach Denkmalschutzgesetz des Freistaates Sachsen gehen dieser Satzung vor.

Teil 2 **GESTALTUNGSSATZUNG**

§ 3 - **Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

- (1) Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Reparaturen und Renovierungen an Gebäuden und baulichen Anlagen haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung der räumlichen Gliederung dazu zu dienen, das Stadtbild zu erhalten und weiter auszuprägen.
- (2) Die charakteristische Silhouette der Altstadt darf weder durch Um- noch durch Neubauten negativ beeinflusst werden.

§ 4 - Fassadenbreiten, Baulinie, Firstrichtung

- (1) An Gebäuden der Geltungsbereiche a) und b) dürfen vorhandene Fassadenbreiten bei Sanierung, Rekonstruktion oder Neubau nicht verändert werden. Im Bereich c) können Ausnahmen genehmigt werden.
- (2) Neu- und Umbauten müssen sich der benachbarten historischen, schutzwürdigen Bebauung anpassen. Ein wesentliches Abweichen von der Umgebung ist nicht zulässig. Als wesentlich gelten z.B. eine Änderung der Firstrichtung, der Dachgestalt, der Trauf- und Firsthöhe, der Geschößzahl der Gebäudeansichtsflächen gegenüber dem Bestand bzw. gegenüber dem in der Umgebung maßgeblichen Bestand.
- (3) Bei Neubauten als Ersatz von Altbauten sind - in den Bereichen a) und b) - die alten Baufluchten, die Firstrichtung, die Trauf- und Firsthöhen, die Geschößzahl, die Dachgestalt, Vor- und Rücksprünge sowie die schiefwinkligen Bauumrisse, beizubehalten.

§ 5 - Außenwände, Fassaden

- (1) Die Außenwände von Gebäuden und baulichen Anlagen müssen in den Geltungsbereichen a) und b) unbedingt, im Bereich c) überwiegend verputzt ausgeführt werden. Die Ausführung in Naturstein oder als Holzverkleidung kann in den Bereichen b) und c) ausnahmsweise zugelassen werden.
Historische Verbretterungen sind in vollem Umfang zu erhalten.
- (2) Im Geltungsbereich a) und b) ist in der Regel heimischer, handwerksgerecht aufgetragener Putz als Keilenwurfputz, geglättet oder glatt ausgeriebener Putz auszuführen. Stark gemusterte Putzarten sind nicht zulässig.
- (3) Putzfarben sind in den Bereichen a) und b) entsprechend dem Charakter des Gebäudes und seiner Umgebung anzuwenden, zum Beispiel bei Schieferdeckung des Daches: blassgelb, beige, hellbraun, lichtrot, hellgrün; bei Ziegeldeckung des Daches: blassgelb, beige, hellbraun, hellgrau; soweit historische Befunde nichts anderes ergeben.
- (4) Ungetöntes, reines Weiß ist im Bereich a) nur an Fachwerkbauten zulässig, in den Bereichen b) und c) an Fachwerkbauten und Einfamilienhäusern in geringem Umfang.
- (5) Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen (Ölfarbe) sind in den Bereichen a) und b) nicht anzuwenden.
- (6) Fassadenverkleidungen mit Klinkern, Fliesen und anderen Kunststoffen oder Imitaten sind in den Bereichen a) und b) unzulässig.
- (7) Gebäude müssen einheitlich in Farbe, Material und Formen / Proportionen behandelt werden.
- (8) entfällt
- (9) Charakteristische Gliederungselemente wie Gesimse, Gewände, Erker, Verdachungen usw. sind zu erhalten bzw. bei Fassadenerneuerung materialgetreu wieder herzustellen.
- (10) Bei Umrüstungen/ Umstellungen des Heizsystems ist darauf zu achten, dass in denkmalgeschützten Gebäuden und im gesamten Bereich a) und b) keine

Gasaußenwandheizer eingebaut werden.

- (11) Verputzte Fachwerke, die ursprünglich als Sichtfachwerk ausgebildet waren, sind freizulegen. Das Vortäuschen von Fachwerk durch Brettkonstruktion ist jedoch nicht zulässig.
- (12) Die sichtbaren Teile der Brandmauern der Altstadthäuser sind - soweit sie unverputzt sind - auszufugen und nicht zu verputzen.
- (13) Solaranlagen an Fassaden sind in den Bereichen a) und b) nur zulässig, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht oder nur unwesentlich einsehbar sind. Von dieser Regelung unberührt bleiben Solaranlagen an Fassaden, welche in Neubauten integriert werden.
- (14) Stromerzeugende Fassadenfarben sind, sofern sie nicht § 5 (3-5) dieser Satzung entsprechen, nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht oder nur unwesentlich einsehbar sind.

§ 6 - Dächer

- (1) Die Dachneigung hat der umgebenden Dachlandschaft zu entsprechen.
- (2) Die Deckung des Daches eines Gebäudes hat mit einheitlichem Material zu erfolgen.
In den Bereichen a) und b) dürfen nur Dächer, die zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Ziegel gedeckt sind, wieder mit gleichfarbigem Material ausgeführt werden.
Die Verwendung **anthrazitfarbiger** Schiefer, Kunstschiefer, Bitumenschindeln der Metallschindeln wird ebenfalls gestattet.

Die Verwendung glänzender Materialien) ist in Bereich a grundsätzlich unzulässig.
- (3) Die Traufhöhen sind den Nachbargebäuden und dem historischen Bestand entsprechend auszuführen.

§ 7 - Dachaufbauten / Dachausschnitte

- (1) Dachgaupen und Dachfenster sind in ihrem historischen Erscheinungsbild zu erhalten und wiederherzustellen, wenn sie für das Stadtbild wichtig sind.

Liegende Fenster (Dachschrägfenster) sind in den Bereichen a) und b) nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind.
- (2) Die Ansichtsfläche von Dachgaupen muss in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen.
- (3) Die Deckung der Gaupen hat der des Gesamtdaches zu entsprechen.

- (4) Dachausschnitte sowie zusätzliche Dachöffnungen sind im Bereich a) unzulässig, im Bereich b) bedingt zulässig.
- (5) Dachgebundene Solaranlagen sind im Bereich a) im Einzelfall abzustimmen.

In den Bereichen a) und b) sind nur blendfreie Module zulässig, die sich in ihrer Färbung an der Dachfarbe zu orientieren haben.

Solardachziegel sind im Bereich a) in blendarmer und an die Dachfarbe angepasster Bauart zulässig.

§ 8 - Fenster und sonst. Öffnungen im Bereich a) und b)

- (1) Die Fenster- und Eingangsöffnungen sollen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- bzw. Platzbildes angepasst sein.
- (2) Die Fassaden der Straßenseite von Gebäuden sind durch Fensteröffnungen zu gliedern. Fenster- und Eingangsöffnungen müssen in den Bereichen a) und b) ein stehendes Format haben.
- (3) Fenster haben der Entstehungszeit der Gebäude zu entsprechen. Das beinhaltet eine Einhaltung des Formates, der Untergliederung sowie des Materials (gilt auch für den Bereich c).
- (4) Fenstersicherungen (Gitter) sollen dem jeweiligen Gebäude in Maßstab, Form und Farbe entsprechen, vor allem bei historisch wertvollen G e b ä u d e n .
- (5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Es ist in den Bereichen a) und b) auf die Beibehaltung der historischen Fensterarchitektur zu achten. Von Gebäudeecken ist bei Schaufenstern ein angemessener Abstand e i n z u h a l t e n .
- (6) Farblich getönte Fensterscheiben sind unzulässig. Gewölbte Gläser dürfen nur im Sinne einer historischen Rekonstruktion Anwendung f i n d e n .
- (7) Schaufensterneueinbau in den Bereichen a) und b) ist genehmigungspflichtig. Der Rückbau sollte nach historischem Vorbild vorgenommen werden unter Berücksichtigung der Fassade und der Fensteranordnung der darüberliegenden Geschosse.
- (8) Türstöcke und Fensterumrahmungen dürfen in den Bereichen a) und b) nicht mit Klinkern, Mosaik, Riemchen, Kacheln, Kunststoffen oder ähnlichem glänzenden Material versehen sein. Sie sind entweder in Porphyr oder als gestrichene Putzfaschen mindestens 15 cm breit, umlaufend (nicht mit Ölfarbe) auszuführen.
- (9) Fenster- und Türrahmen sowie Türen und Tore sind im Bereich a) und b) in Holz bzw. in einem naturgetreuen Imitat auszuführen. Metall und andere glänzende Materialien sind unzulässig.
- (10) Alte Haustüren und Tore sind unbedingt zu erhalten bzw. z u r e k o n s t r u i e r e n .

Vermauern von Fenstern und Türöffnungen im öffentlich sichtbaren Bereich ist nicht zulässig.

§ 9 - Balkone und Brüstungen

- (1) Neubau bzw. Anbau von Loggien, Terrassen und Balkonen sind in den Bereichen a) und b) zulässig, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht oder nicht wesentlich sichtbar sind.
- (2) Vor- und Kragdächer sind im Bereich a) und b) bedingt zulässig.
- (3) Neue Erker- und Schaufenstervorbauten sind im Bereich a) und b) nicht zulässig, im Bereich c) entsprechend dem Gebäude einzufügen.
- (4) Balkonsolaranlagen sind in den Bereichen a) und b) nur zulässig, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht oder nicht wesentlich sichtbar sind oder eine sichere Befestigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz möglich ist.

§ 10

Dieser Punkt entfällt vollständig!

§ 11 - Einfriedungen, Mauern, Einfahrten, Hauseingänge, nicht bebaute Flächen

- (1) Für Einfriedungen (Grundstücksgrenzen bzw. Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum) sind stadttypische Materialien zu verwenden wie z. B.: einfache Holzzäune mit gehobelten Holzlatten; guss- oder schmiedeeiserne Gitter, einfarbig bemalt, und einfache Formen im Stil der Jahrhundertwende; Mauern, verputzt oder als Trockenmauer aus Glimmerschiefer/ Gneis.
- (2) Für Beläge von Einfahrten und Eingängen sowie Innenhöfen und anderen unbebauten Flächen, soweit sie befestigt werden, sollen Naturstein (Pflaster, Granitplatten usw.) oder sandgeschlämmte Schotterdecke verwendet werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Einer anderen Ausführung kann in den Bereichen b) und c) zugestimmt werden.
- (3) Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Treppen und Eingangsstufen sind im Bereich a) aus Naturstein herzustellen.
- (4) Nicht bebaute Flächen sind vorwiegend gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 12 - Bau- und Ausstattungsteile von kultur- und bauhistorischem Wert

- (1) Diese Bau- und Ausstattungsteile sind an Ort und Stelle zu erhalten bzw. zu rekonstruieren und bei Gebäudesanierung wiederzuverwenden, z.B.: Türen, Türdrücker, Beschläge, Tore, Gitter, Skulpturen, Schilder, Leuchten, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger, Stuckaturen u.dgl.

§ 13 - Rolläden, Markisen, Jalousien und technische Anlagen

- (1) Rolläden an Schau- und anderen Fenstern müssen farblich mit der Gebäudefarbe abgestimmt sein.
- (2) Markisen dürfen in den Bereichen a) und b) nicht über mehrere Fenster ausgedehnt werden und müssen in Farbe, Form und Material dem Charakter des Gebäudes entsprechen. Glanzmaterialien sind zu vermeiden.
- (3) Markisen dürfen nichts Wertvolles der Gebäudefassade verdecken.
- (4) Technische Anlagen, die dem Betrieb regenerativer Energien dienen, wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen, Warmwasserkollektoren o.ä., dürfen in den Bereichen a) und b) zu keiner

Beeinträchtigung der Dach- und Fassadengliederung führen und sind im vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbaren Bereich anzubringen.

- (5) Gebäudeunabhängige Solaranlagen in den Bereichen a) und b) haben sich in das Stadtbild zu integrieren und sind im Einzelfall abzustimmen.

§ 14 - Garagen und Nebengelasse

- (1) Garagen sind im Zusammenklang mit Hauptgebäuden einzurichten - nach Proportion, Farbe, Dachform usw.
- (2) Der Neubau von Garagen ist in den Bereichen a) und b) genehmigungspflichtig.
- (3) Bestehende Toreinfahrten können als Garagen genutzt werden, wenn dadurch keine Anwohner behindert werden.
- (4) Garagen, die in die Straßenfront von Gebäuden eingebaut werden, dürfen die Gliederung und den Charakter der Fassade nicht stören.
- (5) Nebengelasse, die dem Betrieb regenerativer Energien dienen, sind zulässig, im Bereich a) jedoch im Einzelfall abzustimmen.

§ 15 - Bewegliche Abfallbehälter

- (1) Für Mülltonnen und Müllgroßbehälter sind für Einwohner und Stadtreinigung gut zugängliche sowie vom öffentlichen Raum nicht oder wenig sichtbare Stellplätze zu schaffen, die mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen u.a.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen abzuschirmen sind.
- (2) Für Sperrmüllcontainer sind besondere Stellplätze vorzusehen, und ein regelmäßiger Abtransport ist zu sichern.
- (3) Sperrmüllcontainer, Elektroschrottcontainer, Kleidersammelbehälter sowie Flaschen- und Papiersammelbehälter dürfen nicht an historisch wertvollen und für das Stadtbild wichtigen Plätzen und Straßenzügen aufgestellt werden.

§ 16 - Werbung

- (1) Werbeangelegenheiten werden gemäß der Sächsischen Bauordnung und der Werbesatzung der Stadt Zschopau geregelt.
- (2) Werbung ist unzulässig auf, an oder in: Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen, Böschungen, Stützmauern, Stadtmauer, Leitungsmasten, Schornsteinen, Balkonen, Brüstungen, Erkern, Brandmauern, Giebeln, Dächern, Jalousien, Rollläden, Türen, Toren, Fensterläden (ausgenommen sind nur Beschriftungen und Zeichen an Geschäftseingängen).

§ 17 - Straßenbeläge in der Altstadt- Bereich a) und b)

- (1) Vorhandene gepflasterte Straßen und Wege sind zu erhalten bzw. in vergleichbarer Art und vergleichbarem Material zu erneuern, sofern es sich nicht um Hauptverkehrsstraßen handelt. Auf diese Weise soll unter anderem einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

- (2) Betonieren oder Asphaltieren von Straßen, Plätzen und besonders von Wegen ist im Bereich a) zu unterlassen. Ausnahmen bilden Hauptverkehrsstraßen; bei Pflasterung wäre der Geräuschpegel des Fahrverkehrs zu hoch.
- (3) Bei Neupflasterungen sind Gliederungen in Fußweg und evtl. in Radweg sowie Straße vorzusehen.
- (4) Bei der Erneuerung von Gehwegen ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Granitbordsteine und -platten wieder verwendet werden.
- (5) Es sind ausreichende Fußgängerübergänge mit abgesenkten Borden, z.B. für Rollstuhlfahrer, bei Straßenrekonstruktionen und Straßenneubau vorzusehen.

§ 18 - Versorgungsleitungen

- (1) Sie sind in den Bereichen a) und b) unter Flur oder vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar zu verlegen.

§ 19 - Innenarchitektur

- (1) In Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, und in historischen Gebäuden der Geltungsbereiche a) und b) sind schöne und architektonisch wertvolle Details wie Gewölbe, Säulen, Geländer u.ä. zu erhalten.

§ 20 - Keller

- (1) Die ältesten Zeugen der Zschopauer Stadtgeschichte sind die Keller unter den Gebäuden der Altstadt. Sie sind vom Haus unabhängig und wurden oft in zwei Etagen ausgebildet. Diese ursprünglichen Bauwerke aus der Entstehungszeit Zschopaus wurden aus dem anstehenden Stein der Umgebung gemauert und mit Tonnengewölben versehen. Die den Keller umgebende Lehmschicht verhinderte das Eindringen von Feuchtigkeit. Wird aus unterschiedlichen Gründen diese Schicht verletzt, ist das oft der Grund für einen nassen Keller. Diese Keller sind zu schützen und zu bewahren.

§ 21 - -Stadtmauer/ Stützmauern

- (1) Die alte Stadtmauer Zschopaus ist an verschiedenen Stellen noch gut erhalten. Oftmals sind Gebäude auf bzw. an die Stadtmauer gebaut, sodass sie in diesen Bereichen nicht sichtbar ist. Wo durch Sanierungsmaßnahmen Schuppen oder Nebengebäude, die an die Stadtmauer angelehnt waren, entfernt werden müssen, darf die Mauer nicht wieder verbaut werden. Sie soll frei sichtbar sein (Bereich Körnerstraße / Brühl). Auch das Prinzip der Gestaltung der Mauer - so wie es im genannten Bereich erfolgt ist (Ausschießen der Fugen und Anstrich mit Kalk-Mörtel) - muss für den gesamten Mauerbereich durchgesetzt werden.

- (2) Bedingt durch die bergige Lage der Stadt sind im Altstadtbereich viele Stützmauern vorhanden, die zum größten Teil aus Naturstein gefertigt sind. Bei erforderlichen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass diese Mauern möglichst weiterhin als Natursteinmauern bestehen bleiben. Andere Lösungen können nur einen Ausnahmefall darstellen und müssen wenigstens eine Natursteinverblendung erhalten.

§ 22 - Stadtgrün und Landschaftsschutz

- (1) Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Oberes Zschopautal" ist in seinem Charakter zu erhalten. Die Nutzung als Erholungsraum hat in Einklang zu stehen mit dem Schutz seiner Morphologie, der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Erhaltung der Wanderwege und Aussichtspunkte. Der gesamte südlich der Stadt liegende Steilhang ist in seinem Charakter zu bewahren, bildet er doch einen wichtigen Hintergrund für die Stadtsilhouette.
- (2) Die Uferbereiche entlang der Zschopau sind als Grünbereiche für die Stadt auszubilden bzw. zu erhalten und dürfen nicht bebaut werden.
- (3) Folgende Naturdenkmale auf dem Territorium der Stadt Zschopau dürfen nicht verändert oder beeinträchtigt werden, und es ist das entsprechende Umfeld zu schützen:
Eiche an den Schloßstufen,
Blutbuche Thumer Straße 14,
Blutbuche im Apothekergarten, Lange Straße 10,
Linde im Bereich Johannisstraße 58,
Buche Rud.-Breitseheid-Straße 16,
Kastanie und Linde im Stadtmauerbereich zwischen Schloß und Pfarrgäßchen 1
Eibe Gartenstraße am Schitzerheim.
- (4) Folgende Grünbereiche und Baumbestände gelten als erhaltenswert und dürfen nicht beschädigt oder zu ihrem Nachteil (z.B. Bebauung) verändert werden:
Baumbestand im Gelände des Gymnasium
Baumbestand An den Anlagen
Baumbestand auf dem Anton-Günter-Platz
Baumbestand im Genselpark
Baumbestand Obere Mühlstraße
Baumbestand im Grundstück Gabelsbergerstraße 3
Baumbestand Gabelsbergerstraße
Baumbestand Wartburghang / Schlachthofhang
Garten am Schloß Wildeck
Bereich Stadtgutteiche und Geywald.
- (5) Als Aussichtspunkte, die erhalten bzw. wieder voll erlebbar gestaltet werden sollen, gelten folgende:
Auenblick
Bodemer-Kanzel
Seminaristenkanzle
Ausblick am Wurzelweg.

- (6) Hausvorgärten, Fassaden- und Hofbegrünung sind zu erhalten und auszubauen, weil damit das Stadtbild verschönert wird und Alternativen zum fehlenden Platz für Großgrün in der Altstadt geschaffen werden.
- (7) Bei Baumaßnahmen an Verkehrsanlagen sind Flächen für Straßenbegleitgrün zu prüfen. Insbesondere in den Bereichen a) und b) ist dabei zur Verbesserung des Stadtklimas stets die dauerhafte Pflanzung von Gehölzen zu prüfen. Gehölze sind dabei nicht als Störfaktor für Sichtachsen zu definieren.

§ 23 - Stadtrandgestaltung

- (1) Eine relativ geschlossene Stadtrandgestaltung ist zu entwickeln. Die Stadt darf nicht in die Umgebung ausufern und das Landschaftsbild beeinträchtigen
- (2) Charakteristische Stadteingänge sind zu erhalten bzw. wieder auszuprägen.
- (3) Die auf dem Territorium der Stadt vorhandenen Reste von Strauch- und Baumbeständen sind weitgehend zu erhalten und nach Möglichkeit zu erweitern.

§ 24 - Grabungen

- (1) Für Grabungen in den Bereichen a) und b) gilt die Meldepflicht.

Teil 3 NUTZUNGSSATZUNG

§ 25 - Bedingungen und Bindungen für Nutzung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Gebäude

- (1) Entsprechend der bauhistorischen Bedeutung des Innenstadtbereiches a) und b) können geringere Abstandsflächen als § 6 der sächsischen Bauordnung zugelassen werden.
- (2) Nutzung und Nutzungsänderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und dürfen insbesondere kulturelle, soziale, religiöse sowie Belange der Bildung nicht beeinträchtigen.
- (3) Die Nutzung von Denkmalobjekten sowie von Gebäuden der Bereich a) und b) hat unter Beachtung des kulturhistorischen Wertes des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung und in Übereinstimmung mit der denkmalpflegerischen Zielstellung für das Gebäude und die Bereiche a) und b) zu erfolgen.

§ 26 - Wohnraumnutzung

- (1) In den Bereichen a) und b) muss bei Neu- oder Umbauten bzw. Nutzungsänderung in jedem Grundstück mindestens eine Wohnung erhalten bleiben; über Ausnahmen entscheidet der Hauptausschuss.

- (2) Zur Erhaltung der kleinteiligen Struktur der Innenstadt, hauptsächlich im Bereich a), sind Wohnfunktion und Gewerbeausübung in einem Haus anzustreben.

§ 27 - Mobile Versorgungseinrichtungen

- (1) Im Bereich a) ist das Aufstellen von mobilen Versorgungseinrichtungen grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahme bilden die an Markttagen und zu Volksfesten speziell benannten Plätze und Straßen.

Teil 4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 28 - Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Die Stadt Zschopau kann von zwingenden Vorschriften dieser Satzung auf Antrag Befreiung gewähren, wenn die Durchsetzung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Von den Vorschriften dieser Satzung, die als Soll-Vorschriften aufgestellt sind oder in denen Ausnahmen vorgesehen sind, kann die Stadt Zschopau Ausnahmen gewähren, wenn sie mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die für Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

§ 29 - Ordnungswidrigkeiten

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig bei der Errichtung, Änderung, Nutzung, Nutzungsänderung sowie beim Abbruch von Gebäuden, baulichen und sonstigen Anlagen gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt oder ohne die erforderlichen Genehmigungen mit der Errichtung, Änderung, Nutzung, Nutzungsänderung sowie dem Abbruch von Gebäuden, baulichen und sonstigen Anlagen beginnt, wird mit Änderungsauflagen sowie Bußgeld belegt.
- (2) Verwaltungsbehörde im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Bauaufsichtsbehörde.
- (3) Verwaltungsbehörde für andere als baurechtliche Verfahren ist die Stadtverwaltung Zschopau.
- (4) Handelt es sich bei dem betreffenden Gebäude oder Bereich um Denkmalschutzobjekte bzw. -bereiche, gilt die Bußgeldvorschrift des Denkmalschutzgesetzes des Freistaates Sachsen.

§ 30 - Inkrafttreten, Geltungsdauer

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.