

# **Bau- und Gestaltungssatzung der Stadt Bautzen**

vom 28. November 1990  
(Amtsblatt der Stadt Bautzen Nr. 3 vom 8. März 1991)

Aufgrund von § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 17. Mai 1990 (Kommunalverfassung, GBl. Teil I Nr. 28 S. 255) sowie auf der Grundlage von §§ 81, 83 des Gesetzes über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 (DDR GBl. I Nr. 50 S. 929) hat die Stadtverordnetenversammlung als örtliche Bauvorschrift am 28. November 1990 folgende Satzung beschlossen:

## **I. Allgemeines**

### **§ 1**

#### **Ziel der Bau- und Gestaltungssatzung**

Das Ziel der Festlegungen in dieser Satzung besteht in der Bewahrung und Pflege der historischen Bautzener Altstadt als Flächendenkmal der Zentralen Denkmalliste. Prägende Elemente sind insbesondere:

- Wechselspiel von Türmen und Gebäudeensembles,
- eine bewegte Straßenführung mit konischen Aufweitungen,
- eine Aufeinanderfolge von Straßen und Platzräumen, die infolge vorhandener Knicke sowie Vor- und Rückgänge der Hausfronten eine den unterschiedlichen Grundstücksbreiten entsprechende Gliederung erfahren,
- Einzelbaukörper, deren Formate sich aus den historischen Grundstücksbreiten entwickelt haben und die sich in Höhe/Breite unterscheiden und eine differenzierte Gebäudegliederung aufweisen,
- eine Dachlandschaft, die in bezug auf Form und Neigung und Material geschlossen und einheitlich wirkt, die jedoch durch unterschiedliche Gebäudehöhen und -formate aufgelockert wird,
- die Straßenpflasterung vieler Gassen mit ihrem Schräganzug zum Häusersockel,
- überkommene Straßenzüge im Stil des sächsischen Barock, die in ihrer Geschlossenheit einzigartig sind.

Die Wiedererrichtung historisch wertvoller Bauten mit ihren ursprünglichen Fassaden ist anzustreben.

## § 2

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dieser Satzung als Anlage (Lageplan) beigelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Er liegt bei der Stadtverwaltung Bautzen im Stadtplanungsamt und im Bauordnungsamt zur Einsicht vor. Er wird eingegrenzt durch den ehemaligen inneren Befestigungsring der Stadt mit folgenden Straßen:

Schulstraße, Kornmarkt mit Reichturm, Wendischer Graben, Vor dem Gerbertor, nördlicher Teil der Schülerstraße bis Schülerturm, Am Zwinger, alte Stadtmauer von Nicolaifriedhof bis Lauenbastei, An der Friedensbrücke bis Lauernturm.

## § 3

### **Sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die Vorschriften der Denkmalgesetzgebung und der Bauordnung vom 20. Juli 1990 bleiben unberührt.

(2) Abweichend von gesetzlichen Bestimmungen bedürfen nachstehende Vorhaben einer Baugenehmigung:

- die Errichtung bzw. Veränderung von Stützmauern, Einfriedungen und Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die aufgeführten Vorhaben besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen.

## § 4

### **Die Altstadt als Flächendenkmal**

Die Altstadt von Bautzen ist im Geltungsbereich der Satzung als Flächendenkmal unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung des historischen Stadt-, Platz- und Straßenbildes. An der Erhaltung der Altstadt besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen besonderes öffentliches Interesse. Zum Flächendenkmal gehören die im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Bauwerke, Flurstücke, Straßen, Gassen, Wege und Plätze einschließlich der unter der Erdoberfläche liegenden Bodendenkmäler der Denkmalliste der Stadt Bautzen.

## § 5

### **Baukörper, Einzelgebäude**

(1) Das Prinzip der Straßenrandbebauung in überwiegend traufständiger Gebäudeanordnung ist bei Neubauten wieder aufzunehmen.

(2) Knicke, Vor- und Rücksprünge der einzelnen Hausfronten jeweils nach den historischen Grundstücksbreiten sind beizubehalten.

(3) Werden mehrere Einzelgebäude zu einem Baukörper zusammengefaßt, so sind Fassade und Dach so zu gliedern, daß die historischen Hausbreiten ables-

bar bleiben.

(4) Neubauten müssen sich in Höhe und Geschößzahl der Nachbarbebauung anpassen. Diese Forderung ist besonders bei der Erhaltung der für Bauten typischen durchlaufenden Traufgesimslinien der Fronten sächsischer Barockgebäude zu beachten.

## **§ 6**

### **Fassade**

(1) Das Erscheinungsbild der Fassaden mit dem Überwiegen des Anteils geschlossener Wandflächen gegenüber den Fassadenöffnungen ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

(2) Eine Auflösung der Erdgeschoßzonen durch großflächige Schaufenster ist nicht zulässig. Der Wandanteil einer Erdgeschoßzone sollte mindestens 1/5 ihrer Gesamtfläche betragen.

(3) Fassadenprofilierungen wie Sockel, Gesimse, Bänder, Lisenen, Fenster- und Türfassungen sowie Schmuckelemente sind zu erhalten oder im Falle eines Um- oder Neubaus wiederherzustellen.

## **§ 7**

### **Türen, Tore, Fenster, Schaufenster**

#### **Allgemeine Anforderungen**

Der Maßstab der bestehenden Fassadensubstanz ist zu erhalten. Dazu müssen Gewände, Fenster, Schaufenster, Türen, Tore in Größe, Maßverhältnissen, Gestaltung und Material dem Bauwerk und dem Straßen- und Stadtbild angepaßt werden. Dies gilt besonders an den von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Seiten der baulichen Anlagen.

(1) Hauseingangstüren, Einfahrts- und Garagentore sind in Holzaufdopplung auszuführen. Historische Hauseingangstüren sind zu erhalten.

(2) Fenster sind als stehend rechteckige Einzelfenster auszubilden.

(3) Historische Fensterteilungen (Sprossen) sind zu erhalten und auch bei Neuanfertigung auszuführen.

(4) Fensteröffnungen in Putzflächen müssen Putzfaschen mit von der Fassade abweichendem Strich oder Steingewände erhalten.

(5) Schaufenster sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie müssen eine gemessen von der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche mind. 0,3 m hohe Brüstung haben. Rahmen müssen zwischen oder hinter die tragenden Teile der Gebäudeöffnung eingefügt werden, dabei muß die Verglasung hinter der Erdgeschoßflucht liegen.

## **§ 8**

### **Sonnenschutzanlagen**

(1) Aufgesetzte Rolläden oder Außenjalousien sind nicht zulässig.

(2) Markisen müssen farblich auf die Fassade abgestimmt sein. Ausführungen in Korb- oder Tonnenform sind genehmigungspflichtig.

(3) Fensterläden sind untypisch für die Altstadt von Bautzen. Eine Erhaltung bzw. Neueinordnung ist bei begründetem historischen Bezug oder in funktionell bedingten Fällen als Ausnahme zulässig.

## **§ 9** **Dächer**

(1) Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind dem historischen Bestand entsprechend zu bewahren bzw. auszuführen.

(2) Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit einer möglichst beiderseits gleichen Neigung zu errichten. Davon abweichende Dachformen, wie z. B. Mansard-, Walm- oder Krüppelwalmdächer und abweichende Dachneigungen sind nur bei entsprechend historisch bedingtem Gebäudebestand als Ausnahme zulässig.

(3) Für die Deckung der Dächer sowie der Dachaufbauten sind naturrote Biberschwanzziegel zu verwenden. Es ist anzustreben, Schornsteine nach der Straße abgewandten Seite anzuordnen und die Schornsteinköpfe in roten Ziegeln auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der historische Bestand dies rechtfertigt.

(4) Als Dachaufbauten sind Hechtgaupen zu bewahren bzw. neu zu errichten. Die Erhaltung und der Neubau davon abweichender Formen von Dachaufbauten wie Einzelgaupen und Zwechgiebel müssen sich aus dem historischen Bestand begründen lassen. Die Einordnung und Gliederung der Dachaufbauten muß der Gliederung der Gesamtfassade folgen.

(5) Dachaufbauten, Rahmen von Dachflächenfenstern und Blechabdeckungen sind dem Farbton der Dachdeckung anzupassen.

(6) Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar bzw. zu funktionellen Zwecken, wie z.B. als Ausstieg zur Schornsteinreinigung, erforderlich sind.

(7) Außenwände bzw. -kanten von Dachaufbauten, Glasflächen und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,0 m von der seitlichen Gebäudegrenze entfernt sein.

## **§10**

### **Erhaltung historischer Bauteile und Ausstattungsgegenstände**

Bauteile und Ausstattungsgegenstände von allgemeiner oder ortsspezifischer wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher bzw. geschichtlicher Bedeutung sind zu erhalten und zu pflegen.

## **§ 11**

### **Passagen, Innenräume**

- (1) Passagen oder Ladenstraßen dürfen ins Gebäudeinnere eingebaut werden,
  1. soweit Fassade sowie Straßenbild nicht nachteilig beeinträchtigt werden,
  2. wenn dadurch denkmalgeschützte Gebäude, Gebäudeteile bzw. Innenräume in ihrer Struktur nicht zerstört werden.
- (2) Historisch bedeutsame Innenräume, Gewölbe, Treppenhäuser und Flurhallen sind zu erhalten.
- (3) Bei Veränderungen und Umbauten von Innenräumen in denkmalgeschützten sowie öffentlichen Innenräumen mit wissenschaftlicher, künstlerischer, handwerklicher oder geschichtlicher Bedeutung ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

## **§ 12**

### **Technische Anlagen**

#### **Allgemeine Anforderungen**

Technische Einrichtungen müssen sich hinsichtlich Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung dem Erscheinungsbild der Gebäude, mit denen sie verbunden sind, sowie dem Erscheinungsbild ihrer Umgebung anpassen und unterordnen, sie dürfen deren historischen, künstlerischen und städtebaulichen Charakter nicht stören. Dies ist auch bei Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu beachten.

- (1) Sprechanlagen und Briefkästen, die von öffentlichem Verkehrsraum aus eingesehen werden können, sind so anzubringen, daß sie sich der Fassadengliederung anpassen.
- (2) Parabol- und sonstige Außenantennen sind zulässig, wenn keine Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsanlage besteht. Die Außenantenne darf die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.
- (3) Kabel und Leitungen sind an straßenseitigen Fassadenflächen nicht sichtbar anzubringen.
- (4) Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie dürfen über der Dachhaut nicht angebracht werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anlage als Teil der Dachfläche vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht eingesehen werden kann. Nicht zulässig sind Anlagen, die den Eindruck glänzender oder spiegelnder Oberflächen hervorrufen.

## **§ 13**

### **Farbgebung und Material**

- (1) Gebäude und Gebäudegruppen sind in Farbgebung und Material entsprechend der architektonischen Gliederung zu behandeln.
- (2) Die Baukörper müssen farblich voneinander abgesetzt werden.
- (3) An Außenwandflächen, Gesimsen und Dachaufbauten sind unzulässig:
  1. glatte und glänzende Oberflächen,
  2. Verkleidungen aus glatten, polierten oder glänzenden Material,
  3. Strukturputze wie Rillen, Kringel o. ä.
- (4) Außentreppen dürfen nur in Granit ausgeführt werden.
- (5) Maßnahmen der Fassadenbegrünung mit Hilfe von Rankgerüsten bzw. -drähten sind vorzugsweise auf die Aufwertung der Innenhofbereiche zu orientieren, sofern sie nicht im Widerspruch zu historisch bedeutsamen und deshalb freizuhaltenden Fassden bzw. -anteilen sich befinden.

## **§ 14**

### **Einfriedungen, Sichtschutz**

#### **Allgemeine Anforderungen**

Grundstückseinfriedungen sind in Gestaltung und Material in Übereinstimmung mit der erforderlichen städtebaulichen Wirkung herzustellen.

- (1) Straßenseitige Einfriedungen sind für die Bautzener Altstadt untypisch. In historisch belegten bzw. städtebaulich erforderlichen Ausnahmefällen wird gesondert zu Dimension und Gestaltung entschieden.
- (2) Als Sichtschutz für Sitzplätze sind nur leichte Konstruktionen (z. B. Pergolen, Rankgerüste) zulässig.
- (3) In den Stadtmauerbereichen bzw. spreeseitigen Hangbereichen sind Einfriedungen vorzugsweise in Natursteinmauerwerk auszuführen.

## **§ 15**

### **Garagen, Stellplätze, Nebengebäude**

- (1) Der Neu- bzw. Einbau von Garagen und die Einordnung von Stellplätzen ist zulässig, wenn damit keine Beeinträchtigung des Fassaden- und Straßenbildes verbunden ist.
- (2) Erforderliche separate Nebengebäude müssen sich in Dimension und Gestaltung der städtebaulichen Situation anpassen bzw. unterordnen. Sie sind in den geschützten Ansichtsbereichen nur im Ausnahmefall zulässig.

## **§ 16**

### **Stadtökologie, Freiflächengestaltung**

#### **Allgemeine Anforderungen**

Ziel der Erhaltung und Pflege der Altstadt als Flächendenkmal insgesamt ist,

besonderen Wert auf die Bewahrung und Förderung stadtökologischer Charaktermerkmale des Stadtkernbereiches zu legen. Das betrifft vor allem:

- den Erhalt und die Aktivierung milieuprägender hochwertiger ökologischer Potentiale und inselartiger Biotope bei gleichzeitiger Minderung umweltschädigender Einflüsse,
- ökologische Sonderstandorte im Steilhangbereich zwischen Alter Wasserkunst und Ortenburg,
- der einmalige Bestand an Dohlenkolonien und Fledermauspopulationen.

(1) Beim Aus- bzw. Umbau von Kelleranlagen ist auf die Erhaltung des Lebensraumes der Fledermauspopulationen zu achten.

(2) Vorhandenes Großgrün ist entsprechend der Baumschutzordnung zu erhalten. Notwendig zu beseitigende Bäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen.

## **§ 17**

### **Ausnahmen und Befreiungen**

(1) Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

(2) Die Beschränkungen in den Vorschriften dieser Satzung gelten nicht für Werbeanlagen, die für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Aus- und Schlußverkäufe an der Stätte der Leistung angebracht werden.

(3) Zuständig zur Erteilung von Befreiungen bzw. zur Gewährung von Ausnahmen ist das Bauordnungsamt.

## **§ 18**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung oder gegen vollziehbare Anordnungen aufgrund dieser Satzung können gemäß § 81 der Bauordnung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

## **§ 19**

### **Inkrafttreten**

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