



Sanierungsgebiet
“Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost”
Gestaltungsrichtlinie

Einleitung

Das Sanierungsgebiet „Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost“ besteht seit November 2003.

Unsere Stadt kann sich glücklich schätzen, zu den ganz wenigen Städten in Deutschland zu gehören, die noch ein neues Sanierungsgebiet gekoppelt mit dem Einsatz von Fördermitteln ausweisen durften, dessen Laufzeit bis 2020 reicht.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und die sächsische Staatsregierung haben uns bestätigt, dass sich in Radebeul-Ost ein Gebiet mit besonderem Potenzial befindet, welches es zu unterstützen und zu fördern lohnt.

Der alte Dorfkern Am Kreis, der Brunnenplatz, die Serkowitzter und Kaditzer Straße haben noch viel von ihrer dörflichen gewachsenen Gestalt bewahrt. Die Hauptstraße sowie das Bahnhofs- und Rathausareal sind unverwechselbare Zeugnisse der Entwicklung zu einem Stadtzentrum in Radebeul-Ost.

Nach der Erarbeitung der städtebaulichen Sanierungsziele im Rahmen des Neuordnungskonzeptes im Jahr 2002 und der Durchführung des Städtebauwettbewerbes im Jahr 2005, der Gestaltungsideen für vier Teilbereiche des Gebietes lieferte, liegt uns nun mit dieser Gestaltungsrichtlinie eine weitere Präzisierung der Sanierungsziele vor, die die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume näher beschreibt.

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, Fördermittel in Höhe von insgesamt 16 Millionen Euro innerhalb der geplanten Laufzeit zu investieren. Diese sollen nicht nur für öffentliche Baumaßnahmen, sondern verstärkt auch für die Sanierung privaten Eigentums zur Verfügung stehen.

Der Einsatz von Fördermitteln für private Baumaßnahmen unterstützt die Weiterentwicklung und dient der Bewahrung und Pflege der unverwechselbaren Eigenart des Sanierungsgebietes.

Mit dieser Richtlinie wollen wir Verständnis für gestalterische Ziele wecken, aber nicht in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen eingreifen. Vielmehr sollen anhand vieler anschaulicher Beispiele die Besonderheiten und typischen Merkmale der dörflichen und städtischen Bauweisen für jedermann anschaulich dargestellt und die Bewohner zur Umsetzung angeregt werden.

Mit der Broschüre erhalten Anwohner, Gewerbetreibende und Eigentümer eine „Fibel“, die nach Themen geordnet jeweils eine Erläuterung und umfangreiches Bildmaterial als Begründung den grau unterlegten Festsetzungen gegenüberstellt.

Die vorliegenden gestalterischen Sanierungsziele dieser Gestaltungsrichtlinie wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss unseres Stadtrates mit einstimmigen Beschluss bestätigt.

Für die anderen Dorfkerne Radebeuls und die Bahnhofstraße in Radebeul-West als zweites Stadtteilzentrum kann und soll diese Broschüre ebenso als anschauliches Material dienen.

Für individuelle Beratungen steht Ihnen unser Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt (Sachgebiet Stadtplanung und Denkmalschutz) gern zur Verfügung.



Dr. Jörg Müller

Erster Bürgermeister
Leiter des Geschäftsbereichs Stadtentwicklung
Große Kreisstadt Radebeul

Inhalt

Einleitung	3
Untersuchungsraum	5
Geschichtlicher Abriss	6
Gestalttypiken	8
Räumlicher und Sachlicher Geltungsbereich	10
Ortsstruktur, Gliederung in Teilbereiche	12
Gebäudestellung, Bauflucht, Geschossigkeit	14
Dächer: Form, Material und Farbe	16
Dächer: Ortgang und Traufe	18
Dächer: Gauben, Aufbauten und Fenster	20
Fassaden: Gliederung	22
Fassaden: Farbgebung und Material	28
Fenster	30
Türen und Tore	32
Läden, Schaufenster, Markisen	34
Werbeanlagen und Beschilderung	36
Nebengebäude	38
Freiraumgestaltung, Gärten, Fassadenbegrünung	40
Einfriedungen	42
Ausnahmen und Befreiungen, Genehmigungspflicht, Inkrafttreten	44
Quellenverzeichnis	46
Impressum	47

Untersuchungsraum



Sanierungsgebiet "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost"

Untersuchungsraum

Die räumliche Abgrenzung des zu untersuchenden Raumes umfasst die Grenzen des am 1.11.2003 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost".

Im Sanierungsgebiet befindet sich der Rundling "Am Kreis" als historischen Dorfkern Radebeuls, die

Höfe am Brunnenplatz, entlang der Serkowitzter Straße, der Kaditzer Straße, der Dresdner Straße und am Robert-Werner-Platz.

Ebenfalls enthalten sind vorwiegend in der Gründerzeit entstandene Gebäude an der Gartenstraße, Hauptstraße, Pestalozzistraße, Sidonienstraße, Gellertstraße, Wichernstraße und Meißner Straße.

Eine räumliche Trennung im Gebiet stellt die Eisenbahnlinie Dresden - Leipzig dar, welche mit ihren Gleisanlagen und den Bahnhofsgebäuden ebenfalls im Untersuchungsraum liegt.

Südlich der Bahn befinden sich Industriegebäude sowie ein Wohnkomplex der 1920er Jahre.

Geschichtlicher Abriss

Die Lößnitz wurde um 600 n.Chr. von Slawen besiedelt, so auch das heutige Radebeul. Die Struktur des alten Dorfkernes, der in Hufeisen- bzw. Rundlingsform angelegt war, ist bis heute erhalten geblieben. Das Dorf umfasste ursprünglich 8 oder 9 Höfe.

Im 12. Jahrhundert siedelten sich deutsche Kolonisten aus Franken, Thüringen und Niedersachsen im Elbtal an. Neue Dörfer entstanden, teilweise an Stelle sorbischer Siedlungen.

Radebeul, dessen Name sich vom Altsorbischen ableitet und so viel wie "Ort des Radobyl" bedeutet, wurde 1349 erstmals urkundlich erwähnt.

Radebeul gehörte lange Zeit schulisch und kirchlich zu Kaditz.

Im 17. Jahrhundert besaß ein Teil der Bauern Rebflächen nördlich des Ortes zwischen der heutigen Bahnlinie und der Meißner Straße.

1627 und 1782 gab es verheerende Brände in Radebeul, die nahezu alle Gebäude vernichteten.

Die überregional wichtige Verkehrsverbindung lag ca. 500m südlich von Radebeul auf der heutigen Kötzschenbrodaer Straße. Sie wurde nach Flutschäden 1784-88 auf die hochwasserfreie Trasse der heutigen Meißner Straße verlegt.

Bereits 1813 zerstörte ein Feuer erneut 20 Häuser Radebeuls.

Derartige Brände und die alte Tradition, dass jede Generation ein Gebäude des Hofes erneuerte, bringen es mit sich, dass die



Dorf Radebeul aufgezeichnet 1776

ältesten Gebäude des Dorfes erst aus dem Beginn des 19. Jahrhunderts stammen.

1839 wurde die Eisenbahnstrecke Dresden - Leipzig fertig gestellt. Darauf folgte ein wirtschaftlicher Aufschwung des Ortes, der verbunden war mit zunehmender Industrialisierung und Bautätigkeit.

Bis zum Jahr 1853 wuchs Radebeul auf 18 Gutsbesitzer, 55 Häusler, einen Schmiede- und einen Fleischermeister an.

1860 erhielt Radebeul eine Haltestelle mit Empfangsgebäude südlich der Bahnlinie.

Nach dem Deutsch-Französischen Krieg 1870/ 1871 setzte im gesamten Deutschen Kaiserreich ein wirtschaftlicher Aufschwung ein, der durch französische Reparationszahlungen möglich wurde. Ab Mitte der 1870er Jahre erfolgte so auch in Radebeul der Ausbau der Verkehrswege und der Infrastruktur und Fabriken siedelten sich an (zwischen heutiger Forst- und Kiefernstraße).

Die Bevölkerung nahm rasch zu, Landbevölkerung zog in die städtischen und industriellen Ballungszentren. Die Einwohnerliste von 1860-75 zählte bereits 100 dem "Gesinde" Angehörige, 231 Mieter und 118 Gewerbegehilfen.



Dorfplatz "Scharfe Ecke"



Bahnhof

Diese Einwohnerentwicklung führte auch in Radebeul zu erhöhter Bautätigkeit von Wohngebäuden im Stil der "Gründerzeitarchitektur".

In der Folge entstanden öffentliche Einrichtungen: 1878 eröffnete das erste Radebeuler Schulgebäude (die heutige Schillerschule), 1897 folgte die heutige Pestalozzischule und 1900 wurde das Rathaus eingeweiht.

Seit 1890 ist Radebeul ein eigenes Kirchspiel, 1892 wurde die Radebeuler Lutherkirche geweiht. Radebeul war damit schulisch und kirchlich eigenständig.

1884 nahm die Schmalspurbahn ihren Betrieb zwischen Radebeul und Radeburg auf. Zwischen 1896 und 1900 wurde die Bahnstrecke zwischen Dresden und Leipzig viergleisig ausgebaut.

Die Gleise wurden höher gelegt. Seit 1899 führte eine Straßenbahn entlang der Meißner Straße von Dresden-Mickten über Radebeul zum Weißen Roß.

1900 konnte der neue Bahnhof Radebeul-Ost, nördlich der Bahn gelegen, übergeben werden.

Die Entwicklung der Hauptstraße (ehemals Bahnhofstraße) als Verbindung zwischen den Verkehrsadern Eisenbahn und Straßenbahn begann. Es wurde eine viergeschossige Blockrandbebauung angestrebt, aber nicht vollendet. So befinden sich vor allem im Mittelteil der Straße noch viele ältere niedrigere Gebäude und Villen.

1905 wurde Serkowitz nach Radebeul eingemeindet.

Auf den Flächen südlich der Bahn an der Gartenstraße siedelte sich Industrie an, u.a. 1907 die Maschinenfabrik Göhring und Hebenstreit, 1920 die Spezialwaagenfabrik "Rapido" und 1921 das Arzneimittelwerk Madaus, deren Gebäude heute teilweise noch erhalten sind.

Nach dem 1. Weltkrieg setzte sich eine von der "Neuen Sachlichkeit" geprägte Architektur durch, deren Bauten den Zielen des 1907 gegründeten Werkbundes folgten: eine dem Maschinenzeitalter entsprechend funktionsgerechte Architektur, der Verzicht auf historisierende Rücksichten und die Verwendung moderner Materialien (Glas, Stahl).

Das Bauhaus und die Gartenstadtbewegung sind Ausdruck dieser Zeit. Mit der Machtübernahme der Nationalsozialisten 1933 und dem 2. Weltkrieg endeten diese Bestrebungen.

In Radebeul entstand zwischen 1919 und 1927 auf dem Quartier zwischen Hauptstraße, Robert-Werner-Platz und Mittelstraße eine Wohnanlage als sozialer Wohnungsbau.

1924 wurde Radebeul (zeitgleich mit Kötzschenbroda) das Stadtrecht verliehen. 1934 erfolgte die Eingemeindung der Oberlößnitz und Wahnsdorfs nach Radebeul, 1935 die Zusammenlegung mit Kötzschenbroda.

Damit waren die Ortskerne Radebeul, Serkowitz, Kötzschenbroda, Fürstenhain, Zitzschewig, Naundorf und Wahnsdorf (Lindenau, Niederlößnitz, Oberlößnitz) unter dem Namen Radebeul vereint.

Nach 1945 sind kaum Bauaktivitäten innerhalb des Untersuchungsraumes festzustellen. Einzig das Verwaltungsgebäude "Glasinvest" wurde 1970 als Stahlbeton-Typenbau an der Meißner Straße errichtet.

Nach 1990 wurden einige der im Gebiet befindlichen Gebäude erheblich umgestaltet bzw. saniert. Der alte traditionsreiche und mehrfach umgebaute Gasthof "Vier Jahreszeiten" an der Meißner Straße wurde abgerissen. An dieser stadtbildprägenden Stelle entstand ein Büro- und Geschäftshaus. Neubauten beschränken sich auf einige wenige Einfamilienhäuser südlich der Bahnlinie sowie einen Interimsbau für die Stadtverwaltung.

Gestalttypiken

Durch die beschriebene Entwicklungsgeschichte ist der Untersuchungsraum geprägt von unterschiedlichen Bebauungs- oder Gestalttypiken. Folgende Prägungen können unterschieden werden:

Dörfliche Prägung

Die Bebauung Am Kreis, am Brunnenplatz sowie der überwiegende Teil der Gebäude entlang der Serkowitzter Straße, der Kaditzer Straße sowie südöstlich des Robert-Werner-Platzes sind dörflich geprägt.

Die Gebäude sind Bestandteil eines Zwei- bzw. Dreiseitenhofes, der historisch in der Regel Mittelpunkt einer bäuerlichen Wirtschaft war. Am Kreis, Brunnenplatz sowie entlang der Serkowitzter Straße befinden sich die größeren Höfe, während sich östlich kleinere, wahrscheinlich ursprünglich von Häuslern bewohnte Höfe anschließen.

Der dörfliche Bereich ist über die Jahrhunderte nicht wesentlich verändert worden, Ersatz- und Ergänzungsbauten orientierten sich stets am Dagewesenen und fügten sich ins Ortsbild ein.

Bürgerhäuser

Die hier als Bürgerhäuser bezeichneten Gebäude entstanden zwischen 1860 und 1900, sind also frühe Vertreter der Gründerzeit. Sie orientieren sich bezüglich ihrer Geschossigkeit, Fassadengliederung und Dachgestaltung noch an den Gestaltungsgrundsätzen der Dorfgebäude, bilden jedoch keine



Dörfliche Prägung



Villen, Mietvillen



Bürgerhäuser



Gebäude der Bahn



Gründerzeit



Siedlungsbau

Wirtschaftsstelle. Sie stehen als Einzelhaus auf einem Grundstück und betonen durch ihre Stellung längs zur Straße den Straßenzug.

Gründerzeit

Unter dem wachsenden Bevölkerungsdruck entstanden zwischen 1871 und 1914/18 zahlreiche Gebäude im Stil der Gründerzeit. Sie wurden von mehreren Familien zur Miete bewohnt. Ihre Fassaden sind an der reichen Dekoration in historisierender Art

zu erkennen. Für die wachsende Zahl der Einwohner Radebeuls entstanden in dieser Zeit auch Schulen, das Rathaus sowie die Kirche.

Villen, Mietvillen

Die im Gebiet vereinzelt vorhandenen Villen orientieren sich an der Villenarchitektur der Lößnitz. Für die Wirkung der in der Regel freistehenden Gebäude mit reich geschmückten Fassaden spielt auch die Gartengestaltung eine wichtige Rolle.

Gebäude der Bahn

An der das Untersuchungsgebiet durchschneidenden Bahnlinie Dresden - Leipzig befinden sich Gebäude der Bahn: ein Wartesaal, ein mehrgeschossiges Wohnhaus sowie das Bahnhofsgebäude, die ehemalige Güterabfertigung und ein kleines Wohnhaus nördlich der Gleise. Die Gebäude wurden einer eigenen Kategorie zugeordnet, da sie als Typengebäude in dieser Gestalt entlang der Bahn wiederkehren, sich den jeweils örtlichen Gegebenheiten nicht anzupassen versuchen.

Mietwohnungsbau

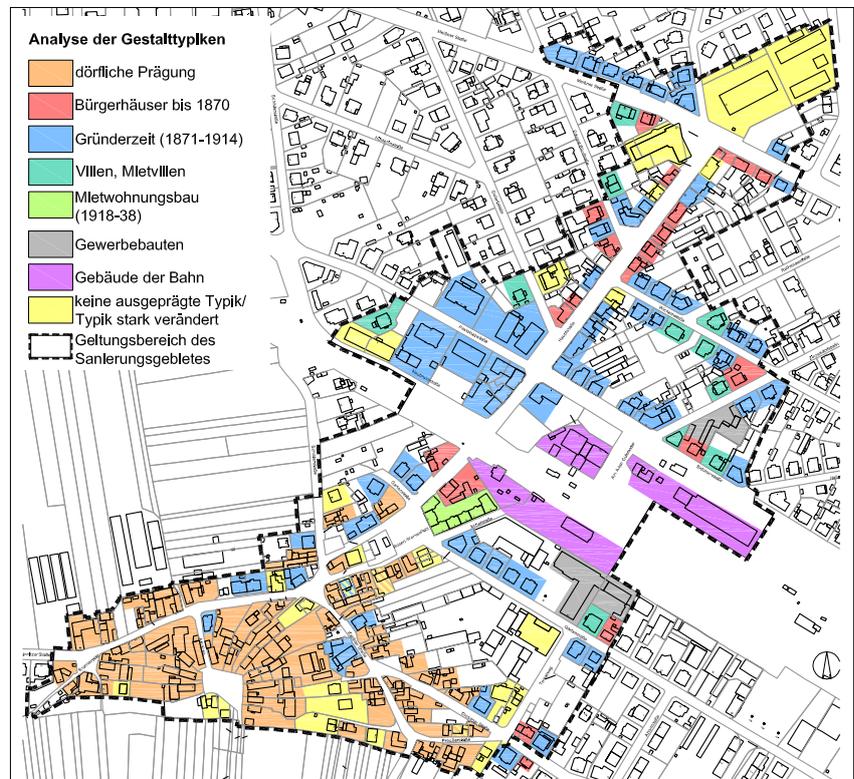
Zwischen 1919 und 1933 wurde das Quartier zwischen Hauptstraße, Robert-Werner-Platz und Mittelstraße südlich der Bahnlinie als sozialer Mietwohnungsbau in Blockrandbebauung entwickelt.

Gewerbebauten

An der Gartenstraße südlich der Bahnlinie stehen noch Reste des 1929 nach Radebeul übergesiedelten Arzneimittelwerkes Madaus.

Besonderheiten

Begründet in der Entstehungsgeschichte Radebeuls befinden sich im Dorfgebiet auch mehrgeschossige Gründerzeitgebäude. Sie genießen Bestandsschutz. Für sie gelten die Festsetzungen zu den städtisch geprägten Gebäuden. Sollte eines Tages ein Abbruch und Ersatzneubau erfolgen, ist der Neubau jedoch der Grundtypik des Teilgebietes anzupassen.



Abgrenzung der Gestalttypiken



Gewerbebauten



Bürogebäude Glasinvest

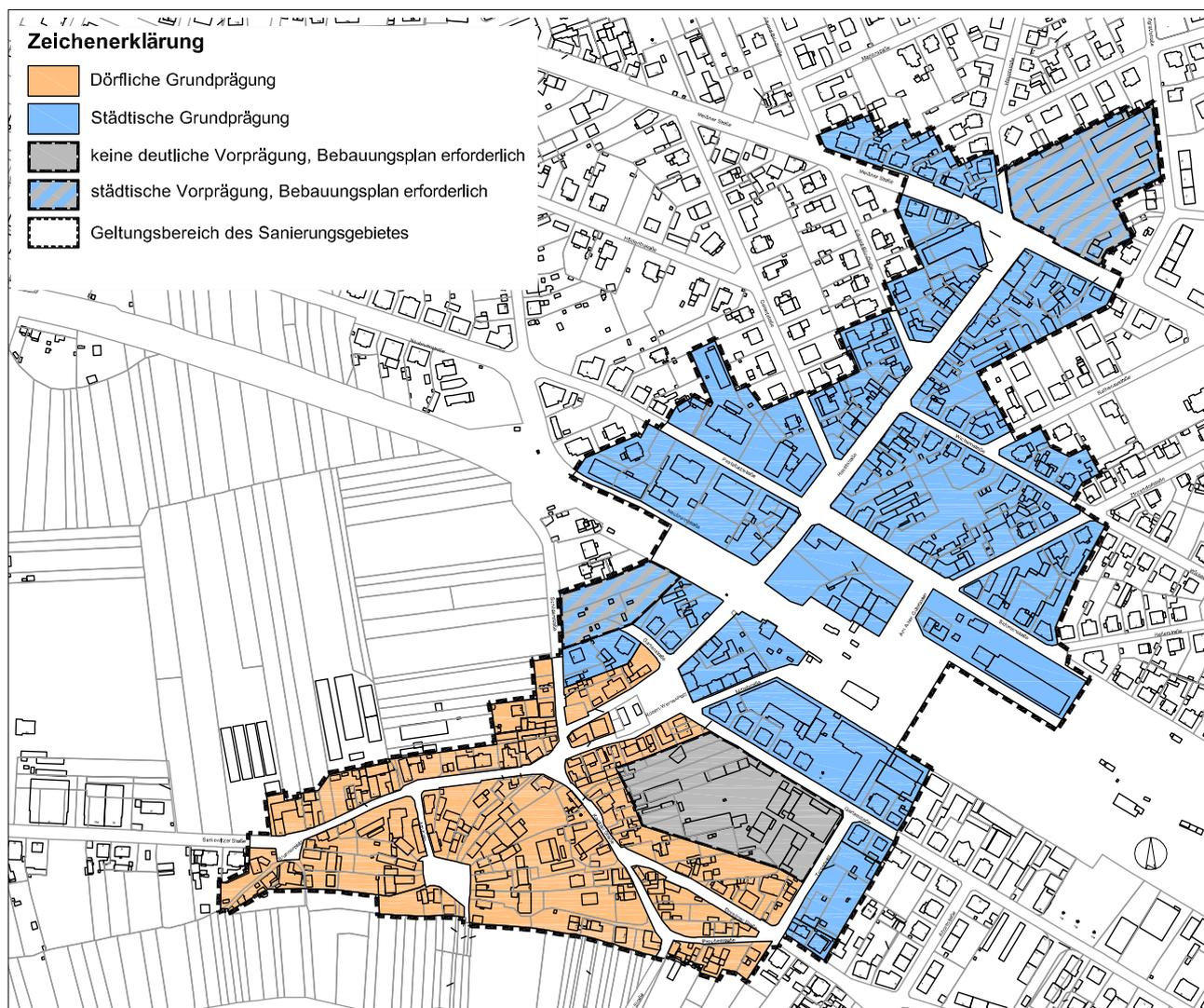


Gebäude dörflicher Prägung neben einem Gründerzeithaus in der Kaditzer Straße



Einfamilienhaus ohne Standorttypik

Räumlicher und Sachlicher Geltungsbereich



Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinie mit den zwei Teilgebieten "Dorf" und "Stadt"

Geltungsbereich

Im Untersuchungsgebiet überwiegen die dörfliche und die gründerzeitliche Prägung. Die Entwicklung des Gebietes dörflicher Prägung begann mit der Erstbesiedlung des Dorfkerns und setzte sich mit dem Zuzug neuer Siedler fort. Die Bereiche städtische Prägung wurden im Zusammenhang mit zunehmender Industrialisierung und wachsendem Wohnungsdruck bebaut. Der Gründerzeit zugerechnet werden die Bürgerhäuser als

frühe Vertreter, die Villen als besonders reich gestaltete Varianten. Ebenso weist der nach dem ersten Weltkrieg entstandene Mietwohnungsbau in Bezug auf Gebäudestellung, Geschossigkeit und Dachgestaltung gleiche oder ähnliche Merkmale wie die Gründerzeit auf.

In den folgenden Abschnitten wird daher vereinfacht nur noch zwischen der dörflichen und der städtischen (gründerzeitlichen) Prägung unterschieden. Wenn es aus städtebaulichen

Gründen erforderlich ist, für Teilbereiche innerhalb des Sanierungsgebietes einen Bebauungsplan aufzustellen, ist im Verfahren zu prüfen, welche gestalterischen Anforderungen aus vorliegender Richtlinie anzuwenden sind oder inwieweit es das Ziel des Bebauungsplanes ist, eine abweichende städtebauliche Prägung zu ermöglichen. Auch bei Sonderbauten (Rathaus, Bahnhof, Schulen) gilt die Richtlinie nur bedingt, da sich diese Gebäude aus der Einheitlichkeit der Bebauung hervorheben sollen.

Präambel

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des unter historischen, baukulturellen, landschaftstypischen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Ortsteiles Radebeul-Ost erlässt die Stadt Radebeul für das Sanierungsgebiet "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost" folgende Gestaltungsrichtlinie als Konkretisierung der im Neuordnungskonzept enthaltenen Sanierungsziele. Ziel der Richtlinie ist es, den einheitlichen Charakter des Ortsbildes in den in sich gestalterisch zusammenhängenden Bereichen zu bewahren und typische bauliche Gestaltungsmerkmale zu erhalten und wieder aufzunehmen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungsrichtlinie umfasst räumlich den Bereich des am 01.11.2003 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost" von der Hauptstraße mit Umgebung bis zum Dorfkern Radebeul.

(2) Der Bereich der Gestaltungsrichtlinie ist im Lageplan besonders gekennzeichnet. (Seite 10 dieser Broschüre)

2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungsrichtlinie, die Bestandteil der Fortschreibung und Qualifizierung des Neuordnungskonzeptes ist, gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Freiflächen.

Sie ist anzuwenden auf bauliche Maßnahmen aller Art, wie Umbau, Sanierung, Modernisierung oder Neubau.

Sie gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß § 61 SächsBO, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

(2) Der Sachliche Geltungsbereich umfasst die

- Errichtung oder Beseitigung von baulichen Anlagen (z.B. auch Stellplätze, Carports, Werbeanlagen)
- Änderung von baulichen Anlagen (z.B. Dachinstandsetzungen, Fenstervergrößerungen)
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (z.B. Fassadenanstrich oder Erneuerung von Fenstern und Aussentüren)
- Gestaltung der vom öffentlichen Raum einsehbaren Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

3 Gliederung in Teilbereiche

(1) Der Geltungsbereich dieser Gestaltungsrichtlinie wird in ein überwiegend dörflich geprägtes Teilgebiet, kurz "Dorf" bezeichnet, und in ein überwiegend städtisch geprägtes Teilgebiet, kurz "Stadt" bezeichnet, gegliedert.

Die Untergliederung in die beiden Teilbereiche ist im Lageplan dargestellt. (Seite 10 dieser Broschüre)

(2) Absätze dieser Gestaltungsrichtlinie, die auf den jeweiligen Teilbereich "Dorf" bzw. "Stadt" verweisen, gelten nur für den benannten Teilbereich.

(3) Stadtgeschichtlich begründete, von der Grundtypik des Teilgebietes abweichende Gestalttypiken eines Gebäudes sind zu erhalten.

Sie genießen Bestandsschutz und sind ihrer begründeten ursprünglichen Eigenart entsprechend zu erhalten.

Bei Abbruch und Ersatzneubau ist aber die Grundtypik des Teilgebietes maßgebend.

Ortsstruktur

Der Untersuchungsraum lässt sich grob einteilen in

- ein dörfliches Zentrum "Am Kreis" mit umliegenden bäuerlichen Höfen und Anwesen entlang der ehemaligen Ausfallstraßen,
- gründerzeitliche Blockrand- und Villenbebauung auf und in der Umgebung der Hauptstraße,
- die Bahnlinie als markantes und trennendes Element,
- ein ehemals gewerblich genutztes Areal südlich der Bahn und
- die Fläche der öffentlichen Einrichtungen mit Rathaus, Schule und der ehemaligen Post an der Pestalozzistraße.

Dorfgebiet

Im dörflich geprägten Gebiet können drei räumliche Platzbereiche ausgemacht werden: der Ursprung der Besiedlung Radebeuls Am Kreis, der Brunnenplatz sowie der Robert-Werner-Platz.

Der Freiraum Am Kreis war früher die Allmende der anliegenden Höfe, d.h. gemeinschaftliches Eigentum. Erst 1909 wurde er der Gemeinde Radebeul übergeben. Die Häuser gruppieren sich etwa kreisförmig um die Allmende. Der Brunnenplatz bildet einen weiteren, kleineren Dorfplatz. Mittelpunkt sowohl des Kreises als auch des Brunnenplatzes bildet jeweils ein markanter Baum.

Auf dem räumlich größeren Robert-Werner-Platz befinden sich mehrere Gebäude, eine Grünfläche sowie ein Parkplatz.

Das Dorfgebiet prägen die zur Straße giebelständigen Gebäude,



Dorf: Rundling "Am Kreis"



Dorf: Brunnenplatz mit Kastanie



Dorf: Höfe an Serkowitzter Straße

die untereinander z.T. einen sehr geringen seitlichen Grenzabstand aufweisen. Im Zuge von Dorferweiterungen entstandene Höfe wurden entlang der Serkowitzter Straße, der Kaditzer Straße, am Robert-Werner-Platz sowie auf der Preußerstraße errichtet.

Den Ortsrand Alt-Radebeuls bildeten die großen, ruhigen Dächer der traufständigen Scheunen sowie die Obstbäume der angrenzenden Gärten. Die Scheunen sind nördlich der Serkowitzter Straße noch erhalten, teilweise findet



Stadt: öffentliche Gebäude



Stadt: Hauptstraße Süd



Stadt: Bahnhof

man sie auch noch am historischen Ortsrand des Rundlings. Der Ortsrand ist heute stark überformt und in dieser Art leider nicht mehr erlebbar.

Die "Scharfe Ecke" ist seit dem Mittelalter Kreuzungspunkt mehrerer Verbindungswege: nach Westen führte der Weg nach Serkowitz, nach Südosten zweigte die Verbindung nach Kaditz und Dresden ab, nach Nordosten der Diebsweg (Hellerstraße) und der Rennsteig (Zinzendorfstraße). Nach Nordwesten verlief ein Weg



Bebauungsstruktur des Untersuchungsraumes

zur Lößnitz und nach Wahnsdorf (Schildenstraße).

Um die Dorflage herum lagen die von den Bauern des Dorfes bewirtschafteten Felder. Nach Süden, zu den Seewiesen, waren die Flächen schon immer vernässt. Da sie bei starkem Hochwasser überflutet sind, entstanden hier nie Gebäude und die historische Ansicht des Rundlings hat sich teilweise erhalten.

Stadtgebiet

Nach dem Bau der Bahnlinie wurden seit der Gründerzeit schrittweise die Bereiche nördlich der Bahn um die Haupt- und Meißner Straße mit Wohn- und öffentlichen Gebäuden bebaut. Industrielle ließen sich auf dem Areal südlich der Bahn nieder und die Stadt "wuchs"

entlang der Gartenstraße und der Dresdner Straße Richtung Dresden.

Neue Straßen wurden axial auf Plätze zulaufend oder zueinander parallel angelegt, so dass Quartiere oder Blöcke entstanden. Entlang der Straßenzüge reihen sich die Häuser. Das Innere der Quartiere beherbergt Nebengebäude und ist begrünt.

Aufweitungen oder Plätze, wie entlang der Hauptstraße die Ecken der Meißner Straße, der Gellertstraße und der Pestalozzistraße gliedern den Straßenzug.

Auf dem Bahnhofsvorbereich, ebenfalls ein markanter Freiraum, dominiert leider das Parken. Ebenso auf dem Robert-Werner-Platz, der das Bindeglied zwischen den Bereichen der dörflichen und der städtischen Prägung bildet.

4 Ortsstruktur

(1) Die gestalterische Ablesbarkeit der ursprünglichen Parzellenstruktur ist beizubehalten.

Wird ein Grundstück, dessen Bebauung eine gestalterische oder historische Einheit bildet (z.B. ein Dreiseitenhof oder Haupt- und Nebengebäude gründerzeitlicher Bebauung) geteilt, dürfen keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die diese gestalterische Einheit gefährden.

Es dürfen im vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Bereich insbesondere keine Zäune, Mauern o.ä. an der neuen Grenze, z.B. im Hofbereich, entstehen.

(2) Veränderungen an gestalterisch zusammengehörenden Einheiten, wie Gebäuden und Mauern, sind in Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Gebäudestellung, Bauflucht, Geschossigkeit

Dorfgebiet

Das Erscheinungsbild der Dorflage wird hauptsächlich durch die Giebelstellung der Wohn- und Auszugshäuser zur Straße geprägt. Von den Feldern aus sah man früher die großen Dächer der traufständigen Scheunen mit den davorliegenden Obstgärten. Die enge Bebauung ("Traufe an Traufe") lässt die Siedlung kompakt und den Freiraum geschützt erscheinen, unterschreitet jedoch die heute von der Bauordnung geforderten Regelabstände. Die Gestaltungsrichtlinie soll ermöglichen, diese Eigenart auch bei Neubauten und Lückenschließungen zu erhalten.

Die Zwei- und Dreiseitenhöfe des Rundlings und der Serkowitzter Straße sind größer, während die den Häuslern zuzuordnenden Höfe entlang der Kaditzer Straße kleiner und bescheidener wirken. Alle historischen Wohn- und Auszugshäuser sind zweigeschossig mit Dach. Sie besitzen keinen Drempel. Das Dachgeschoss war für untergeordnete (Lager-) Zwecke genutzt, es besaß am Giebel lediglich kleine Fenster. Die giebelständigen Häuser wurden mit geringen Unregelmäßigkeiten entlang einer Bauflucht ausgerichtet. Am Rundling folgen sie der Kreisform, sonst dem (leicht gekrümmten) Straßenverlauf.

Stadtgebiet

Die Gebäudestellung der Gründerzeit ist erheblich geometrischer, straffer geordnet als in Altradebeul.



Dorf: typische Giebelstellung der Wohngebäude Am Kreis 7 und 8, Scheune im Hintergrund



Stellung der historischen dörflichen Gebäude (Planausschnitt Am Kreis)

Es sind prinzipiell zwei Charaktere zu unterscheiden:

- die offene Bebauung mit freistehenden Gebäuden in strenger Bauflucht und
- die an der Baulinie der Straße ausgerichtete Blockrandbebauung.

Gebäude der Blockrandbebauung besitzen häufig fensterlose "Brandgiebel", an denen beabsichtigt war



Dorf: Traufe an Traufe



Stellung gründerzeitlicher Gebäude (Ausschnitt Hauptstraße/Sidonienstraße)



Stadt: Offene Bebauung

die Bebauung nahtlos fortzusetzen. Die Blockrandbebauung wurde entlang der Hauptstraße begonnen, aber nicht zusammenhängend ausgeführt.

Radebeul verfügt auch über Übergangsformen, d.h. nur zwei Gebäude grenzen unmittelbar aneinander.

Bei Gebäuden an Kreuzungen wird die Eckstellung z.B. durch Erker und Türmchen betont.

Villen werden ausschließlich in offener Bebauung errichtet.



Stadt: Blockrandbebauung

Die städtisch geprägten Wohn- und öffentlichen Gebäude besitzen in der Regel drei Vollgeschosse, teilweise zusätzlich ein ausgebauten Dachgeschoss mit breiten Dachgauben. Auch hier ist der Kniestock nicht gebräuchlich. Für Villen ist die Zweigeschossigkeit typisch.

Die Festlegungen der Abschnitte 4 und 5 dienen dem Erhalt der historischen Ortsstruktur mit ihren typischen Merkmalen, aber auch den feinen Unterschieden.

5 Gebäudestellung, Bauflucht, Geschossigkeit

(1) Die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung, die ortstypische Maßstäblichkeit sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind bei Um- und Neubauten einzuhalten / zu bewahren.

(2) Bei Neu- und Umbauten ist die Höhe der Gebäude an die in der entsprechenden Grundtypik vorhandene Bebauung anzupassen. First- und Traufhöhen sind in Abhängigkeit davon festzusetzen.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(3) Zur Wahrung der historischen Eigenart der öffentlichen Räume ist die Unterschreitung der Regelabstände nach § 6 SächsBO zulässig.

(4) Hauptgebäude sind mit zwei Vollgeschossen zu errichten, für Nebengebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei Ersatz eines zweigeschossigen Gebäudes ist wieder ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten.

(5) Die vorherrschende Firstrichtung ist einzuhalten. Am Ortsrand, dem sogenannten Scheunengürtel, sind zur Erhaltung der Typik nur traufständige Dächer gestattet.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(6) Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig, in begründeten Ausnahmefällen ein zusätzliches Vollgeschoss im Dach.

Dächer: Form, Material und Farbe

Dachkonstruktion im Dorfgebiet

Große, ruhige Dächer, durch die Jahre matte, patinierte Ziegel - das ist die Dorftypik der historischen Dachlandschaft, die auch in Alt-radebeul noch zu finden ist. Gauben spielen dabei eine untergeordnete Rolle, dienen lediglich der Belüftung.

Die traditionelle Dachkonstruktion ist meist das Sparrendach oder das Kehlbalkendach, nicht das heute gebräuchlichere Pfettendach.

Beim Sparrendach bilden ein Sparrenpaar und ein Deckenbalken ein stabiles Dreieck. Zu erkennen ist das Sparrendach am "Knick" der Traufe, d.h. hier wird die Dachneigung geringer. Grund hierfür ist der Aufschiebling, der, auf dem Sparren befestigt, den Übergang zur Außenwand herstellt. Sparren sind, konstruktiv bedingt, an der Traufe nicht zu sehen.

Die Dachneigung liegt fast immer über 45°, manchmal bis 50°.



Dorf: ruhiges, biberschwanzgedecktes Dach mit Fledermausgauben



Dorf: Biberschwanz-Kronendeckung



Dorf: Pfannendeckung mit Ziegeln

Dachkonstruktion im Stadtgebiet

Die Dachformen der Gründerzeit sind sehr vielgestaltig und geprägt durch die Wohnnutzung des Dachgeschosses. Es wurden Sparren- und Kehlbalkendächer, aber auch Pfettendächer und Mansardendächer errichtet.

Bei den Pfettendächern wurde jedoch auf einen geringen Dachüberstand Wert gelegt.

Drempel zur Anhebung der Traufe und zur Vergrößerung des Dachraumes wurden in der Gründerzeit zwar errichtet, sind aber in Radebeul-Ost nicht nachweisbar.

Dacheindeckung im Dorf

Das historisch überlieferte Material zur Dacheindeckung ist im Dorf der rote Ziegel in Form des Biberschwanzes. Auch alte feinstrukturierte Pfannendeckungen gibt es im Dorfgebiet. Der Ziegel ist in den Farbnuancen rot, rötlich-gelb und rötlich-braun zu finden.

Dachdeckungen der Stadt

Während der Schiefer im Dorfgebiet absolut untypisch ist, weisen die seit ca. 1860 errichteten Ge-

bäude der Gründerzeit fast ausnahmslos eine anthrazitfarbene Schieferdeckung auf. Rote Ziegel sind sehr selten zu entdecken.

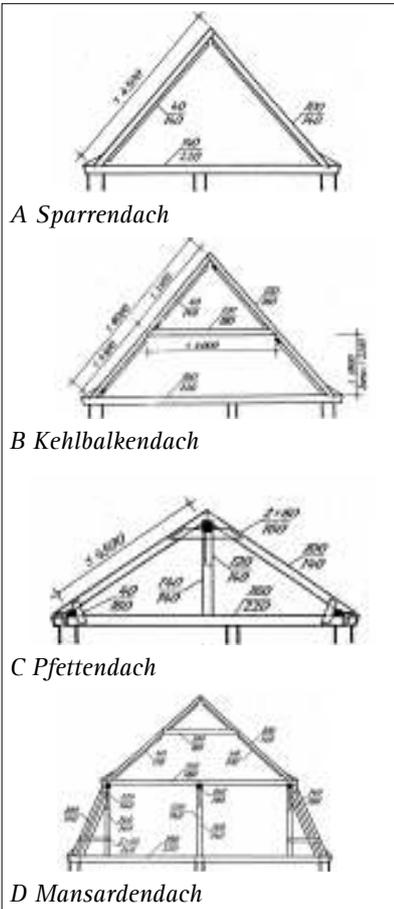
Für beide Teilgebiete ist es typisch, kleinteilige Elemente zu verwenden, die in der flächigen Deckung ein sehr homogenes, ruhiges Bild ergeben und auch die Eindeckung filigraner Gauben und Türmchen ermöglichen.



Stadt: ausgebautes Dach, Schiefer



Stadt: Zeltdach mit Dachterrasse



Dachkonstruktionen

6 Dächer Form, Material und Farbe

(1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen.

(2) Das Dach eines Gebäudes ist in einem Material zu decken. Alle Blechteile sind mit den minimal sichtbaren Flächengrößen in Zink oder Kupfer auszuführen, glänzende Beschichtungen sind ausgeschlossen.

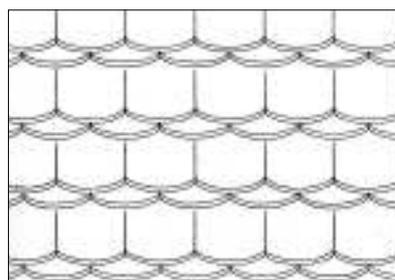
Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(3) Im Teilgebiet Dorf sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 45° - 50° zulässig.

Bei historischen Gebäuden mit Walm- oder Krüppelwalmdach ist diese Typik zu erhalten.

Bei historisch nachweisbarer abweichender Dachneigung ist diese beizubehalten.

(4) Die durch rote bis rotbraune Biberschwanzziegel bestimmte Farbe der Dachlandschaft ist zu bewahren.



Biberschwanz-Kronendeckung

Bei Neubebauung oder Neudeckungen sind naturfarbene, rote oder rostbraune Tonziegel zu verwenden.

Es können ausnahmsweise auch andere Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden, wenn sie sich in Farbe und Verlegeart in die Dachlandschaft einfügen.

Glänzende (glasierte, engobierte), andersfarbige oder großformatige Dachziegel oder Dachsteine mit einem Einzelmaß von über 43 cm x 27 cm sind ausgeschlossen.

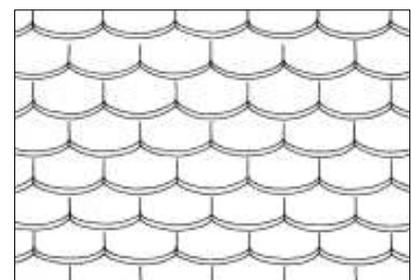
Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(5) Das Dach ist als gestalterisch deutlich formulierter oberer Gebäudeabschluss in Einheit zu Form und Material des Gebäudes zu errichten, der sich von der Fassadenfläche absetzt.

Sichtbares Eindeckungsmaterial soll kleinteilig strukturiert sein.

(6) Für geneigte Dächer ist Schiefer- oder Kunstschieferdeckung anzuwenden in der Farbe schwarz oder anthrazit.

Bei historisch nachweisbarer abweichender Dachdeckung ist diese zulässig, jedoch nur in der nachgewiesenen Farbigkeit.



Biberschwanz-Doppeldeckung

Dächer: Ortgang und Traufe

Als Ortgang wird der seitliche Dachabschluss des geneigten Daches bezeichnet. Seine Ansicht vom Giebel aus spielt bei der Dachgestaltung eine wichtige Rolle.

Die Traufe ist die untere, waagerechte Begrenzungslinie einer geneigten Dachfläche entlang der Längswand eines Gebäudes. An ihr wird die Dachrinne angebracht.

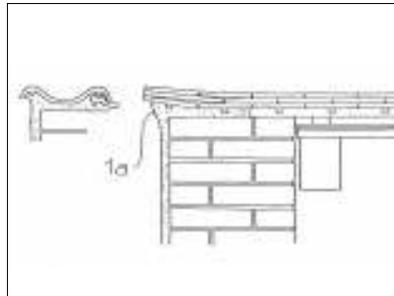
Dorfgebiet

Der Dachüberstand am Ortgang der Sparrendächer ist, konstruktiv bedingt, sehr gering (unter 5 cm). Die Dachziegel wurden in historischer Bauart am Ortgang in ein Mörtelbett verlegt. Die letzte Ziegelreihe wirkt daher am Ortgang als schmale Linie. Sparren oder Pfettenköpfe sind, konstruktiv bedingt, nicht zu sehen. Die heute beliebte Verwendung von Ortgangziegeln oder Ortgangbrettern entspricht nicht dem historischen Bild.

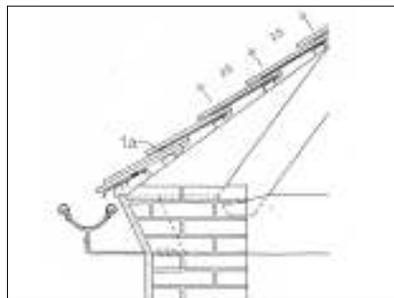
Die Traufe wird mit einem Sims versehen und ist ebenfalls von geringer Tiefe.

Eine Ausnahme bilden die Gebäude, die an der Längswand historisch einen offenen Gang besaßen (siehe auch Seite 23). Hier ist die Längswand ca. 50 cm hinter die Traufe zurückgesetzt und es ergibt sich ein größerer Dachüberstand an der Traufe.

Eine Besonderheit stellt der Kragstein dar, ein Naturstein am Giebel, der den äußeren Deckenbalken verdeckt (in Kombination mit zurückgesetzter Längswand). Hier sind häufig das Baujahr und der Eigentümer vermerkt.



Ortgangausbildung nahezu ohne Überstand



Traufausbildung Sparrendach



Dorf: Kragstein am Ortgang



Dorf: historischer Ortgang



Dorf: historische Traufe mit geringem Dachüberstand, hier mit Sims



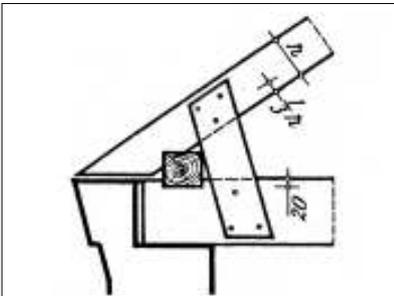
Dorf: hinter dem Kragstein liegende Balken, zurückgesetzte Längswand

Stadtgebiet

Die typische Traufe der Gründerzeit besaß ein Traufgesims. Dahinterliegende Sparren waren in der Regel nicht sichtbar - die Traufe wurde auch hier mit geringem Überstand geplant. Es gibt auch Beispiele sichtbarer Sparrenenden, die dann gern verziert wurden. Der Ortgang spielt gestalterisch kaum eine Rolle, er ist nur an Brandwänden nicht vollendeter Blockrandbebauung zu sehen.

Neubauten

Neubauten werden heute fast ausschließlich mit Pfettendach errichtet, da es den Ausbau des Dachgeschosses erleichtert. Charakteristisch für das Pfettendach ist der weite Dachüberstand an Ortgang und Traufe, wie er z.B. in Bayern typisch ist. Im sächsischen Raum sind jedoch geringe Dachüberstände prägend. Soll die typische Dachlandschaft im Untersuchungsgebiet erhalten werden, muss das



Traufe eines Pfettendaches der Gründerzeit



Stadt: bemalte Dachuntersicht, Ortgangziegel jedoch untypisch

Pfettendach "versteckt" werden, so dass Sparren am Giebel nicht sichtbar vor dem Mauerwerk liegen und auch an der Traufe nicht über die Längswand hinausragen und somit sichtbar sind. Am Giebel dürfen die Pfettenköpfe nicht über die Giebelwand hinausragen, auch dies wäre für das Ortsbild völlig untypisch. Drempele verändern die Gebäudeproportionen ungünstig und sollen deshalb nur in begründeten Ausnahmefällen verwendet werden.

7 Dächer: Ortgang und Traufe

(1) Bei einer Dachsanierung sollen der historisch typische Ortgang bzw. die historische Traufe des jeweiligen Gebäudes erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Bei einer teilweise zurückgesetzten Längswand ist diese Typik beizubehalten.

(2) Die Dachrinne ist aus Zink oder Kupfer auszuführen.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(3) Die Traufkante ist am jeweiligen Gebäude ohne Unterbrechungen durchzuführen und darf nicht verspringen.

(4) Die Dachüberstände an der Traufe dürfen maximal 35 cm betragen.

Sparren und Pfetten dürfen an der Unterseite des Daches nicht sichtbar sein.

Dachdrempele sind im Dorf nicht zulässig.

(5) Am Ortgang soll die Dachhaut als dünne Linie sichtbar sein.

Die Dachüberstände am Ortgang dürfen maximal 10 cm betragen. Pfettenköpfe dürfen am Giebel nicht sichtbar sein.

(6) Ortgänge sollen traditionell vermörtelt werden oder sind mit Zahnleiste oder schmalen Stirnbrettern herzustellen.

Eine Verkleidung des Ortganges oder Ortgangbrettes, z.B. mit Schiefer, schieferähnlichem Material oder Platten, ist nicht zulässig.

Im straßenabgewandten Bereich sind Ortgangziegel mit einer schmalen, zurückversetzten Abkantung von maximal 6 cm zulässig.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(7) Dachüberstände über 35 cm sind unzulässig.

Dächer: Gauben, Aufbauten und Fenster

Dorfgebiet

Die Dächer zeichnen sich durch ihr ruhiges Erscheinungsbild aus, d.h. es existieren keine oder wenige untergeordnete Gauben. Da Dächer früher nicht ausgebaut waren und nur für Lagerzwecke genutzt wurden, sind vor allem bei Scheunen Fledermausgauben zur Belüftung dieser Speicherflächen anzutreffen. Deshalb sind auch die Öffnungsflächen in den Gauben immer deutlich kleiner als Fenster in der Fassade.

Dachhäuschen mit Türöffnungen und hölzernen Läden dienten dem Einbringen von Heu und Stroh, welches gleichzeitig im Winter die Wärmedämmung für die Wohnnutzung im Obergeschoss realisierte. Schnee sollte möglichst schnell vom Dach herunterrutschen, um die Konstruktion nicht zu gefährden und das Eindringen von Feuchtigkeit zu vermeiden, deshalb wurden komplizierte Dachaufbauten vermieden. Dachaufbauten und Gauben sollen im Dorfgebiet nach Möglichkeit vermieden werden, da sie für die historische Bebauung völlig untypisch sind.



Dorf: Dachhäuschen einer Scheune zum Einbringen von Heu

Stadtgebiet

In einem städtischen Wohnhaus wird das Dach nicht mehr für Lagerzwecke benötigt und deshalb seit der Gründerzeit für (billige) Wohnangebote genutzt. Gauben spielen deshalb bei städtischen Wohnformen eine große Rolle zur Belichtung des ausgebauten Daches und sind größer und häufiger anzutreffen als in der Dorflage. Sie wurden gezielt als Gestaltungselement für die Betonung von Ecksituationen oder Fassadenachsen genutzt.

Dachhäuschen kann man in vielfältigen Variationen entdecken: mit und ohne Giebeldreieck, Gauben



Gründerzeit: Türmchen, Gaupe und Zwerchgiebel gliedern das Dach

mit einem bis zu drei Fenstern, mit Schmuckelementen, Gesimsen, Türmchen etc. Häufig stehen mehrere Gauben nebeneinander. Die Gauben besitzen entweder Natursteingewände oder wurden als reine Holzkonstruktion errichtet. Eine Dachfläche besitzt häufig mehrere Gauben, in der Regel in gleicher Art. Variieren die Gauben einer Dachfläche, sind sie etwa gleich groß. Gauben sind meist symmetrisch auf der Dachfläche angeordnet oder betonen eine besondere städtebauliche Situation zusätzlich durch eine besondere Gaubenform oder einen Zwerchgiebel.



Dorf: Fledermausgaube



Stadt: Gaupe mit Volutendekor



Stadt: Gaupe mit gebogener Stirnwand

8 Dächer: Gauben, Aufbauten, Fenster

(1) Gauben sind symmetrisch auf einer Dachfläche anzuordnen. Gauben einer Dachfläche sind gleich zu gestalten.

Fenster in Gauben sind nur in der Gaubenfront zulässig.

Sie müssen immer deutlich kleiner als Fenster in der Fassade sein und sich in Farbe und Gliederung an den Fassadenfenstern orientieren.

(2) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(3) Zu Reinigungszwecken erforderliche Dachausstiegsfenster sind möglichst kleinformatig zu dimensionieren.

Sind Dachflächenfenster für die Belichtung von Wohnräumen erforderlich, sind Außenmaße von maximal 78 x 118 cm einzuhalten. Für den 2. baulichen Rettungsweg können Ausnahmen zugelassen werden.

Dachflächenfenster müssen einen untergeordneten Charakter beibehalten.

Eine Zusammenfassung von mehreren Fenstern ist einem verstreuten Einbau von Einzelfenstern vorzuziehen.



Stadt: aufwändige Spitzgauben dominieren das Dach dieser Mietvilla

Zwischen Gaube, Dachflächenfenster und Ortgang des Gebäudes muss ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

(4) Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere technische Dachaufbauten wie Funkantennen und Parabol-/ SAT-Spiegel sind prinzipiell im Einzelfall abzustimmen.

Flächige Aufbauten sollen eine rechteckige Form aufweisen, einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang haben und sollen in der Regel maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen.

Bei traufständigen Gebäuden dürfen die technischen Dachaufbauten nicht zur Straßenseite angeordnet werden.

(5) Schornsteine sind bei roten Dächern in rotem Sichtmauerwerk auszuführen.

Bei anthrazitfarbener Dacheindeckung sind auch farbig passende Klinker oder eine Verschalung aus Schiefer oder Kunstschiefer möglich.

Schornsteine dürfen nicht abge-schrägt (konisch) ausgeführt werden.

Hölzer sind als Schneefangvorrichtung auszuschließen.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(6) Zulässig sind einzelne stehende Dachhäuschen, schmale Schleppegauben oder Fledermausgauben. Die Summe der Gaubenhöhe darf nicht größer als 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein. Der obere Gaubenabschluss muss deutlich unter dem First bzw. sichtbaren oberen Dachabschluss einbinden.

Dachflächenfenster dürfen nur an der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dachseite angeordnet werden. Sie sind im Einzelfall abzustimmen.

(7) Eine langgezogene Gaube auf einer Dachfläche ist der Anordnung mehrerer kleiner Gauben vorzuziehen.

(8) Nicht verglaste Gaubenflächen sind farblich an die Farbe der Fassade oder der Putzfaschen des Hauses anzupassen.

Ihre Verkleidung mit Metall, dem Dacheindeckungsmaterial und Schiefer oder Kunstschiefer ist unzulässig.

Die Verkleidung der seitlichen Gaubenflächen mit Biberschwanzziegeln ist möglich.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(9) Seitliche Gaubenflächen können mit gleichem Dachdeckungsmaterial wie das Hauptdach verkleidet werden oder in Fassadenfarbe geputzt werden.

Nicht verglaste Flächen der Gaubenfront sind in Material und Farbe wie die Fassade zu behandeln. Gewände zur Fassung der Fensteröffnungen sind zu erhalten.

Fassaden: Gliederung

Fassaden im Sinne dieser Gestaltungsrichtlinie sind sämtliche von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Gebäudeaußenflächen außer den Dachflächen.

Dorfgebiet

Die Giebel der Gebäude sind symmetrisch gegliedert. Je nach Größe des Hauses befinden sich in einer Etage zwei oder drei Fenster gleicher Größe. Diese liegen in der Regel im Erd- und Obergeschoss genau übereinander. Das Giebel-dreieck weist ein oder zwei kleinere Dachgeschossfenster, teilweise mit Rundbogenabschluss auf, die im Giebel mittig angeordnet sind.

Längsfassaden sind nicht immer von der Straße aus einsehbar. Bei vielen Gebäuden wurden der Giebel und das Erdgeschoss aus Stein errichtet, die Längswände des Obergeschosses sind Fachwerkstrukturen.

Neben den heute noch auffindbaren sichtbaren Fachwerken existieren möglicherweise noch einige verputzte Fachwerke, die daran erkennbar sind, dass in der Längsfassade die Öffnungen nicht exakt übereinander liegen.

An mehreren Wohngebäuden ist ein Teilabschnitt der hofseitigen Längsfassade geringfügig zurückgesetzt, hier befanden sich früher sehr schmale geschützte Laubengänge.

Die Längsfassaden sind meist sehr gleichmäßig mit gleich großen Fenstern gegliedert, die Tür zum Wohnhaus ist fast immer außermittig angeordnet und durch



Dorftypischer Giebel eines Wohnhauses

einen Schlussstein oder eine Stein-tafel über dem Türsturz betont. Meist war früher der straßenabgewandte Teil des Erdgeschosses als Stall genutzt, so dass oft weitere Türen sowie evtl. kleinere Fenster vorhanden sind.

Dorftypisch ist eine kräftige, jedoch erdige Fassadenfarbe auf Reibe- und Glattputz oder eine Kalkfarbe. Ältere Gebäude sehen häufig pastellfarben aus, weil die ursprüngliche Farbe verblasst ist.



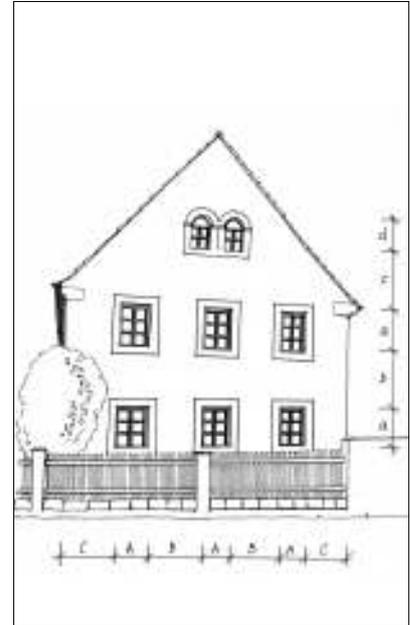
Dorf: Längsfassade mit Fachwerk und Fassadenbegrünung



Dorf: Längswand eines Wohnhauses mit Spalier zur Fassadenbegrünung

An einigen Fenstergewänden im Dorfgebiet können Befestigungen von Fensterläden festgestellt werden.
An vielen Gebäuden sind Spalier aus senkrechten Holzplatten angebracht.

Die Höfe sind größtenteils klein und eng - das Fassadengrün bietet Witterungsschutz und Verschattung sowie die Möglichkeit, auch bei beengten Verhältnissen den Hof zu begrünen und Obst zu ernten.



*Analyse der Proportion und Gliederung des Giebels eines Hauptgebäudes im Dorf Altradebeul:
(Maßketten berücksichtigen die lichten Öffnungen ohne Gewände)*

Die Breite und die Traufhöhe sind bei diesem großen Giebel etwa gleich, d.h. sie ergeben annähernd die Seiten eines Quadrates. Darauf aufgesetzt ist das Giebeldreieck mit einer Dachneigung geringfügig über 45°.

Die Breite der horizontalen Wandschäfte (B, C) ist stets größer als die Fensterbreite (A). Meist sind äußere Wandschäfte (C) größer als innere (B).

Auch in der Vertikalen sind die zwischen den Fenstern liegenden Wandflächen (b, c) größer als die Fensterhöhen (a, d), wirken jedoch durch die umlaufenden Fenstergewände bzw. Fensterfaschen optisch kleiner.

Die Giebelfenster (d) sind kleiner als die Erd- und Obergeschossfenster (a).



Dorf, historische Aufnahme: offener Laubengang

Fassaden: Gliederung

Stadtgebiet

Gründerzeit

Die Gründerzeit (ca. die Kaiserzeit von 1871 bis 1918) umfasst eine frühe, eher schlichte Architektur, aber auch die reich dekorierten Fassaden des Historismus sowie des Jugendstils.

Frühe Gründerzeit

Gebäude, die in der beginnenden Gründerzeit (ca. 1860 bis 1880/1890) entstanden sind noch stark dörflich geprägt, ein- oder zweigeschossig mit Satteldach ohne Gauen.

Einige Gebäude besitzen einen mittigen Fassadenvorsprung, teilweise mit Dreiecksgiebel, keine Gaube.

Die Fassaden gliedern einfache, unprofilierte Fenster- und Türgehäuse und ein Traufgesims. Diese städtischen Familienwohnhäuser (teilweise mit Mietwohnung) wurden von den ersten "Städtern" errichtet, die sich noch an den ihnen bekannten Gestaltungsmerkmalen des Dorfes orientierten, d.h. die Giebel sind symmetrisch gestaltet, Fenster im Erdgeschoss und im Obergeschoss liegen in einer Achse und sind gleich groß. Oftmals liegen jedoch die Dachneigungen unter 45°.

Historismus

Merkmal der späteren Gründerzeit ist die starke Verzierung der Fassaden durch profilierte Gewände, Simse, Ziergiebelchen, Schmuckbänder usw. aus Naturstein, aber auch aus Stuckelementen.

Balkone und Erker bieten den Be-



Stadt: schlicht gestaltete gründerzeitliche Fassade



Stadt: Bürgerhaus der frühen Gründerzeit



Stadt: Doppelhaus untypisch saniert



Stadt: symmetrisch gegliederte Fassade einer Villa



Stadt: Fassade eines dreigeschossigen Gebäudes des Historismus

wohnern der Miethäuser einen Freiraumbezug aus der Wohnung zum oft kunstvoll angelegten Garten.

Die Fassadengestaltung folgt jedoch strengen Proportionsvorgaben, Fensterachsen liegen exakt übereinander, gleiche Formate werden wiederholt.

Häufig wurde die Dekoration nur an der Straßenseite vorgenommen, die Hoffassaden sind schmucklos, besitzen lediglich einfache, unprofilierte Gewände. Das Erdgeschoss ist bei mehr als

zwei Geschossen in Farbe bzw. Material abgesetzt, wenn es eine andere Nutzung als das Obergeschoss beherbergt. Auch die Geschosshöhe ist dann größer und verleiht dem Erdgeschoss ein größeres Gewicht - ebenso nachdrücklich wirken überhöhte Türöffnungen, oftmals mit Oberlichtern.

Jugendstil

Der Jugendstil, eine Parallelbewegung zum Historismus, ist im Sanierungsgebiet nicht in reiner Form vorzufinden; es haben sich



Stadt: Zwerchgiebel und Fassadenvorsprung betonen Mitte, Symmetrie



Stadt: schmucklose, von der Straße nicht einsehbare Rückseite

jedoch einzelne dekorative Elemente "eingeschlichen". Während die Gliederung des Jugendstilgebäudes den gleichen Grundprinzipien folgt wie das der historisierenden Gebäude, sind die Fassadenflächen oftmals überreich mit floralen flächigen oder erhabenen Mustern bedeckt. Fenstergliederungen und Pfeiler können durchaus geschwungen sein.

Villen / Mietvillen

Villen bilden als repräsentative Wohngebäude den Wohlstand ihrer Bewohner ab. Auch ihre Fassaden sind meist symmetrisch gegliedert, jedoch werden alle vier Fassadenseiten gleich aufmerksam behandelt. Einzelelemente wie Erker oder Wintergärten werden so angeordnet, dass das Fassadengleichgewicht bestehen bleibt. Die Villen haben teilweise überhöhte Sockel, da die Keller als Wirtschaftsräume genutzt waren. Die Sockel sind in ihrer Gestaltung ebenso sorgfältig behandelt, wie die übrigen Fassaden, jedoch weniger aufwendig verziert und in Farbe und Material abgesetzt.

Siedlungsbau

Einziges Vertreter ist die nach dem 1. Weltkrieg entstandene Wohnbebauung des Quartiers Hauptstraße / Robert-Werner-Platz / Mittelstraße. Die Fassaden des kürzlich sanierten Gebäudes folgen den gleichen Gliederungsprinzipien der anderen städtischen Gestaltungstypen: genau übereinanderliegende Anordnung der Fenster in Achsen, Betonung des Erdgeschosses und der Mittelachse sowie

Fassaden: Gliederung

ruhige gleichmäßige Reihung der Fensteröffnungen in einer Lochfassade. Die Gestaltungsmittel sind, verglichen mit der Gründerzeit, schlichter: glatte Putzfassade, nur leicht profilierte Fenster- und Türgehänge und Gesimse.

Sanierung

In Ablehnung der Gründerzeitarchitektur oder falsch verstandener "Modernität" wurde seit den 1920er Jahren der Außenstuck der Mietshäuser und Villen von einigen Hausbesitzern bei Sanierungsmaßnahmen abgeschlagen.

Heute sind die Forderungen des Wärmeschutzes eine Gefahr für die dekorierten Fassaden und oftmals schwierig mit dem Schutzanspruch für die reich gegliederten Fassaden zu vereinen.

Die Anbringung einer äußeren Wärmedämmung geht mit dem Verlust des historischen Erscheinungsbildes des Hauses einher und sollte daher im Einzelfall sehr gründlich geprüft werden.

Inzwischen bieten verschiedene Hersteller technisch funktionierende Systeme für Innendämmungen an, deren Einsatz bei einer sehr hochwertigen Außenfassade in Erwägung gezogen werden soll.



Stadt: reich verzierte Villa mit Klinkerfassade



Stadt: Pfeilerkopf im Jugendstil



Stadt: aufwändige Detailgestaltung



Stadt: Wohngebäude der 1920er Jahre mit symmetrischer Gliederung

9 Fassaden: Gliederung

(1) Die Fassaden im Sanierungsgebiet müssen den Charakter von Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil haben.

Anzahl und Größe von Wandöffnungen haben sich am historischen Grundprinzip des jeweiligen Teilgebietes zu orientieren.

(2) Die einzelnen Elemente und Öffnungen der Fassade sind horizontal zu reihen und auf vertikalen Achsen übereinander anzuordnen.

(3) Der Abstand der Fenster zur Gebäudekante soll in Erd- und Obergeschoss(en) gleich groß sein. Die Kanten sind übereinander anzuordnen.

(4) Fassaden sind grundsätzlich mit fein- bis mittelkörnigen Glatt- und Reibputzen mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur zu verputzen.

(5) Holzverschalungen sind in Form einer senkrechten Schalung an den Obergeschossen einschließlich Giebeldreieck der dörflichen Bebauung zulässig. Bei Neubebauung ist sichtbarer Naturstein nur flächenanteilig für untergeordnete Fassadenteile sowie als Gliederungs- oder Zierelement zulässig.

(6) Technische Anlagen, wie Antennen, Parabol-/ SAT-Spiegel oder Sonnenkollektoren dürfen nicht an der straßenseitigen Fassade angebracht werden.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(7) Sichtbares Fachwerk oder Holzverschalungen sind zu erhalten.

(8) Giebel sind symmetrisch zu gestalten. Giebelfenster müssen deutlich kleiner als die Obergeschossfenster sein.

(9) Der Abstand von Fenster zu Fenster ist immer größer als die lichte Fensterbreite zu wählen. Ausnahmen: Der Abstand der Fenster im Giebeldreieck und der Abstand eines Fensters zur Haustür dürfen verringert werden, müssen jedoch mindestens so breit wie eine Leibungstiefe sein.

(10) Balkone, Erker, Vorbauten und Dachterrassen an den Straßenfassaden sowie im vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofbereich sind nicht zulässig.

Laubengänge sind zulässig. Sie sind in historischer Bauart als Fassadenrücksprung auszubilden oder müssen als vorgesetzte Holzkonstruktion einen deutlichen Abstand zur straßenseitigen Fassade einhalten.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(11) Fensterlose Giebel sind nur bei Brandwänden der Blockrandbebauung erlaubt, an die sich im Zuge einer Weiterbebauung Gebäude anschließen werden.

(12) Historische Klinker- oder Natursteinfassaden sind zu erhalten.

(13) Klinkerfassaden sind nur als Teilflächen in Kombination mit Putz und Naturstein zulässig.

Fassaden: Farbgebung und Material



Stadt: historisierende Fassaden in Pastell-Farbtönen



Dorf: verschiedene Farbtöne für getrennte Höfe



Stadt: grüner Farbton für gründerzeitliches Gebäude zu kräftig

Dorfgebiet

Typische Fassadenfarben des Dorfgebietes sind durch das verwendete Material bedingt und lassen die Sandfarben bzw. den Putzkalk erkennen.

Eine zu intensive Farbgebung bewirkt, dass ein in die umgebende Bebauung eingebundenes Gebäude aus dem Ensemble "herausfällt" oder hervorsticht.

Die sehr starke Farbigkeit, wie z.B. in Kötzschenbroda, ist eher modisch und nicht typisch für eine historische Dorflage. Sie kann jedoch, wenn sie in einem mittelalterlichen Siedlungskern gut aufeinander abgestimmt ist auch homogen wirken. Historisch begründet ist die an helle Sande erinnernde Farbgebung z.B. Naundorfs.

Zur Bewahrung eines homogenen Erscheinungsbildes sind sandig-er-

dige Farben in den Nuancen Gelb, Beige, Ocker, Braun zu wählen, ebenso ein helles Grau in Anlehnung an gebrannten Putzkalk. Fassaden in Grün- und Blautönen waren im Dorfgebiet unüblich. Wenn eine solche Farbe gewählt wird, ist sie äußerst dezent einzusetzen. Von einem roten Fassadengrundton ist meist abzuraten, da er sich in der Regel nicht mit dem Rot der Dachziegel verträgt.

Große Gebäude sollen zurückhaltender in der Farbgebung sein, während kleinere Gebäude einen kräftigeren Farbton vertragen.

Fenster sind traditionell von weißer oder brauner Farbe.

Für Haustüren, Tore und Zäune wurden eher einmal kräftige Farben, wie Grün oder Dunkelbraun oder Rostbraun eingesetzt.

Gewände verbleiben im natürlichen Farbton des Sandsteines. Werden sie durch Faschen imitiert, sind die Faschen umlaufend (wie die Gewände) um die Fenster und in einem helleren Farbton als die Fassade, bevorzugt Hellbeige oder Graubeige (den Sandstein nachahmend) zu streichen.

Stadtgebiet

Die Mehrzahl der gründerzeitlichen Gebäude sind verputzt, jedoch finden sich im Sanierungsgebiet auch einige rote und gelbe Klinkerfassaden. Da viele Gebäude mit anthrazitfarbenem Schiefer gedeckt sind, ist eine rote Fassade (die Farbnuancen des Klinkers nachahmend) gut möglich.

Die verputzten Fassaden sind von erdiger bis pastelliger Farbgebung in gelben, beigen, rötlichen und



Stadt: gelber Fassadengrundton einer Mietvilla



Stadt: kräftige, rot-orange Fassade



Dorf: Beispiel aus Zitzschewig

grünen Tönen.
Fenstergewände sind ebenfalls
Beige (wie der Sandstein).

Häuser bzw. Hauskomplexe, die
eine gestalterische Einheit bilden,
sollen im gleichen Farbton in ver-
schiedenen Nuancen gestrichen
werden.

Ein Beispiel hierfür ist der kürzlich
sanierte Wohnblock Hauptstraße /
Robert-Werner-Platz / Mittelstraße.

10 Fassaden: Farbgebung

(1) Bei Farbgebungen ist die Ge-
samtwirkung im Straßenraum zu
berücksichtigen. Gebäude sind mit
allen Fassadenflächen einheitlich
zu behandeln.

(2) Als Anstriche sollen Mineralfar-
ben oder optisch gleichartige An-
striche verwendet werden, glän-
zende Farbanstriche sind unzuläs-
sig.

Intensive ungebrochene Farben,
reines Weiß, Kontraste durch grelle
Farbtöne oder eine dichte Vielfalt
intensiv wirkender Farben sind
nicht zulässig.

(3) Dekoputze, Buntsteinputze,
Kunststoffverkleidungen, Riem-
chen sowie Fliesen oder bildliche
Darstellungen sind zur Fassaden-
gestaltung ausgeschlossen, auch
für Sockelbereiche.

(4) Der Sockel (Spritzwasserbe-
reich) ist im Fassaden-Grundton
dunkler oder in anderem Material
abzusetzen.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(5) Es sind helle, gebrochene Far-
ben aus den Bereichen Grau, Gelb,
Ocker, Grün und Braun zu wäh-
len.

(6) Erdgeschoss und Obergeschoss
sollen weder in Material noch in
Farbe voneinander abgesetzt wer-
den.

Eine Ausnahme bietet die typische
Holzverschalung des Obergeschos-
ses einschließlich Giebeldreieck
bzw. das sichtbare Fachwerk.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(7) Im Teilgebiet Stadt können die
Farben kräftiger ausfallen als im
Teilgebiet Dorf.

(8) Das Erdgeschoss kann, insbe-
sondere bei Vorhandensein von
Geschäften, bei entsprechender
Fassaden-Grundgliederung in
Material und Struktur (z.B. Putz-
quader) auch farbig vom Oberge-
schoss abgesetzt werden.
Das ausschließliche Absetzen
durch verschiedene Farbtöne ist
unzulässig, vielmehr soll das
Erdgeschoss nur in der Farbnuance
vom Obergeschoss abweichen.

Fenster



Dorf: Galgenfenster mit verzierten Holz-Stimbrettern

Das historisch verwendete Material zur Herstellung der Fenster und Türen ist Holz.

Dorfgebiet

Die Öffnungen massiv gemauerter Gebäude werden von relativ breiten Gewänden aus Sandstein gerahmt.



Dorf: zweiflügeliges, sechsteiliges Fenster

An einem Gebäude Am Kreis konnten im Obergeschoss Holzrahmen festgestellt werden, die ein Sandsteingewände imitieren. Später wurden zur Nachahmung Faschen im Putz abgesetzt oder aufgestrichen.

Bei Fachwerkkonstruktionen übernimmt das Stimbrett die rahmen-

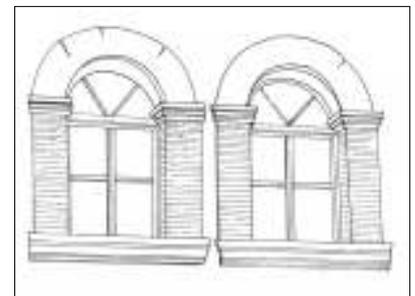


Stadt: Treppenhausfenster Gründerzeit

de Funktion.

Fensterläden wurden teilweise in den Erdgeschossen als Verschattungselement eingesetzt.

Von den ursprünglichen sechsteilig gegliederten Fenstern sind nur wenige Beispiele erhalten. Auch Kastenfenster sind kaum mehr zu finden. Sie wurden durch die seit ca. 1900 häufiger anzutreffenden "Galgenfenster" als einfach verglaste Fenster oder später durch manchmal völlig ungegliederte Verbund- oder Isolierglasfenster ersetzt, meist mit für die relativ kleinen Öffnungen viel zu breiten Rahmen.



Dorf: Zwillingsfenster im Giebel-dreieck



Stadt: sechsteilig, mit Außenfenstern

Stadtgebiet

Im Stadtgebiet ist die Vielfalt der noch anzutreffenden ursprünglichen Fenstergliederungen erheblich größer als im Dorfgebiet, orientiert sich jedoch an den gleichen Grundprinzipien wie im Dorf. Die Fensterformate sind aufrecht stehende Rechtecke, in Ausnahmen mit einem Bogen als oberem Abschluss.

Die Fensteröffnungen wurden durch die Teilung der Fenster in einzelne Flügel sowie durch zusätzliche Feinsprossen ausgewogen gegliedert, Sprossen und Rahmen sind nie flach, sondern immer profiliert, um dadurch noch zarter zu wirken.

Für Abdeckungen der Fensterbänke wurde Zinkblech verwendet, jedoch nicht gestrichen.

Das gewählte Material für Fensterumrahmungen und äußere Eingangsbereiche ist auf das Fassadenmaterial und -farbe abgestimmt.



Stadt: Galgenfenster mit Jalousie

11 Fenster

(1) Öffnungen für Einzelfenster sind als stehende Formate auszubilden.

Bei Altbauten soll das historische Format nicht verändert werden. Bei Neubauten sind Fensteröffnungen mit einem bevorzugten Seitenverhältnis von 1:1,3 bis 1:2,0 auszubilden.

(2) Wandöffnungen für Fenster innerhalb einer Fassade sind entweder in einheitlicher Größe zu gestalten oder aber nach ihrer Funktion deutlich zu differenzieren.

(3) Fenstergewände und Fensterumrahmungen sind zu erhalten. Wenn diese nicht vorhanden sind, sind Fenster durch umlaufende farbig abgesetzte Putzfaschen hervorzuheben.

(4) Vorhandene historische Fensteröffnungen, die den Fassadenrhythmus mitbestimmen, dürfen nicht zugemauert werden. In begründeten Fällen sind sie zumin-



Stadt: Blindfenster, Wand zurückgesetzt

dest als "Blindnischen" in der Fassadengliederung zu erhalten.

(5) Vorhandene Fensterteilungen und Sprossungen in den Altbauten sind zu erhalten bzw. bei der Sanierung wieder herzustellen. Die Sprossung soll soweit wie möglich den ursprünglichen Fenstern entsprechend dimensioniert und proportioniert sein.

Hinter Glas gesetzte Attrappen und zwischen die Scheiben gesetzte Scheingliederungen sind unzulässig. Fenster ab 80 cm Breite sind zweiflügelig auszubilden.

(6) Fenster sind vorzugsweise aus Holz zu fertigen. Zur Verglasung ist nur farbloses Glas zu verwenden. Getöntes, reflektierendes oder gewölbtes Glas ist ausgeschlossen, wenn es historisch nicht nachweisbar ist.

(7) Glänzende metallische und eloxierte Rahmen, Sprossen und Rollladenschienen sind nicht zulässig. Vor den Fassaden vorstehende oder nachträglich in die Fensterleibung eingebaute Rollladenkästen sind nicht zulässig.

(8) Für Fenstersohlbänke sind glänzende und polierte Steinmaterialien oder Fliesenbeläge sowie farbig beschichtete Blechabdeckungen nicht zulässig.

Türen und Tore



Dorf: symmetrisch gegliederte Hauseingangstür



Stadt: zweiflügelige Tür



Stadt: zweiflügeliges Tor mit geradem Sturz



Dorf: Schlussstein eines Türgewändes

Die im Sanierungsgebiet im Gegensatz zu den ursprünglichen Fenstern noch sehr vielfältig vorhandenen historischen Türen und Tore zeichnen sich vor allem durch die individuell auf das jeweilige Gebäude abgestimmte Gestaltung aus.

Die Hauseingangstüren und -tore sind symmetrisch aufgebaute Massivholztüren mit Rahmen und Füllungen. Die Füllungen bzw. ein-

gesetzten Glasflächen wiederholen die Gliederungsformate der Fenster und nehmen so aufeinander Bezug.

Zur Belichtung der Hausflure und Treppenhäuser sowie insbesondere in der Gründerzeit zur gestalterischen Betonung der Eingangsbereiche wurden im oberen Teil häufig zusätzliche Glaselemente, sogenannte Oberlichter, eingesetzt. Diese sind in Anpassung auf das je-



Stadt: Tor mit Schlupftür und Bogenabschluss



Stadt: historisches Tor



Stadt: Gestaltwertverlust (gleiches Gebäude wie die linken Fotos)



Stadt: Eingang mit Vordach

weilige Gebäude und die Entstehungszeit sowie in Bezug zur Fens-
tergestaltung nochmals durch
Feinsprossen gegliedert.
Ein typisches Merkmal für die Tü-
ren im Sanierungsgebiet ist ihre
Einfassung durch Sandsteingewän-
de sowie die Betonung der oberen
Mitte durch Schlusssteine.

Wesentliches Ziel der Gestaltungs-
richtlinie ist die Erhaltung und
Sanierung der noch vorhandenen



Stadt: Eingang mit Vordach einer
Villa



Stadt: einladend gestalteter Ein-
gangsbereich

historischen Türen und Tore. Nur
wenn sie in bestehenden Gebäu-
den bereits verloren gingen, eine
Aufarbeitung unmöglich ist und
bei Neubauten ist über eine Neu-
gestaltung zu befinden.
Dabei sollen sowohl die Formen-
sprache und die Gliederung als
auch die Farbigkeit der noch vor-
handenen historischen Tore und
Türen in der Umgebung als Leitfa-
den für die Ausführung dienen.



Stadt: Dieses Vordach "zerschneidet"
die historischen Gliederungen

12 Türen und Tore

(1) Bei Altbauten sind die ur-
sprünglichen Formen der Türen
und Tore zu erhalten bzw. wieder
herzustellen.

Bei Neubauten oder unumgängli-
chem Ersatz sind die symmetri-
schen Gliederungsprinzipien der
historischen Türen zum Vorbild für
neue Türen zu nehmen.
Sie sind vorzugsweise aus Holz
auszuführen.

(2) Mit Holz aufgedoppelte Kipp-
oder Schwingtore für Garagen
sind zulässig.

(3) Für äußere Eingangsbereiche
(z.B. Eingangsstufen) sind glänzen-
de und polierte Steinmaterialien
nicht zulässig.

Vordächer sollen Gliederungsele-
mente an der Fassade nicht "zer-
schneiden".

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(4) Tür, Tor und Einfriedungen in
den Eingangsbereichen der Höfe
sollen, wenn sie gemeinsam in Er-
scheinung treten, eine gestalteri-
sche Einheit bilden, d.h. sie sollen
in Materialwahl, Farbgebung,
Schalungsart usw. aufeinander ab-
gestimmt sein.

(5) Bei Altbauten und Hofanlagen
sind die historischen Hof Tore in
Zusammenhang mit den Tormau-
ern und Pfeilern als ganz besonde-
re Architekturtypik zu erhalten
bzw. bei Umbaumaßnahmen dem
historischen Vorbild entsprechend
wieder herzustellen.

Läden, Schaufenster, Markisen

Ladengeschäfte

Im Dorfgebiet gibt es traditionell keine Läden, da früher Märkte deren Aufgabe übernahmen. Da das unmittelbar benachbarte Erweiterungsgebiet ausreichend Geschäfte bot, entstanden nachträglich auch nur sehr wenige Verkaufsstellen im Dorf.

Städtische Läden an Kreuzungen oder in der Hauptstraße und den Seitenstraßen gelegen sind im Gebiet traditionell nur im Erdgeschoss angesiedelt und meist über Stufen oder Treppen zu erreichen (Natursteinstufen).

Teilweise wurde das Erdgeschoss mit Natursteinen verkleidet, um seiner besonderen Nutzung Ausdruck zu verleihen.



Stadt: historisches Schaufenster auf der Hauptstraße

Schaufenster / Ladentüren

Die Anordnung von Schaufenstern und Ladentüren bezieht sich auf die Fensterachsen der Obergeschosse. Die Farbigkeit der Schaufensterrahmen und der Tür entspricht dem Farbton der Fensterrahmen des Hauses. Immer bleibt die tragende Funktion des Erdgeschosses deutlich sichtbar, d.h. Fenster werden als Einzelelemente angeordnet, nicht als fortlaufende Fensterfront.

Da die vordergründige Aufgabe des Schaufensters neben der Belichtung des Geschäftes natürlich die gute Präsentation von Waren sowie der Einblick des Käufers in den Laden ist, sind Schaufenster erheblich größer als die Fenster in den darüber liegenden Wohngeschossen.

Für die Gestaltung und Gliederung gelten ähnliche Grundprinzipien:



Stadt: Eckladen, Gurtband trennt Erd- vom Obergeschoss

Auch dann, wenn das Schaufenster nicht aus einzelnen Flügeln besteht, wird es durch Pfeiler aus Holz oder sehr filigran behandeltem Gusseisen zunächst in Einzelflächen mit ähnlichen Formaten wie die Fenster in den Obergeschossen und dann nochmals durch Feinsprossen zusätzlich in den Randbereichen gegliedert. Die Formate der Glasflächen wiederholen sich in den kleinen Einzelflächen, meist als Quadrate oder aufrecht stehende Rechtecke.



Stadt: Stahlträger, auf Sandsteinkonsole aufgelegt

Markisen

Markisen sind ein augenfälliges Verschattungselement für die Läden auf der Hauptstraße und sollen die ausgestellten Waren vor zu starker Sonneneinstrahlung schützen.

Auch bei diesem Gestaltungselement nehmen die ursprünglichen Lösungen immer auf die Fassadengestaltung und die Gliederung in einzelne Fensterachsen Rücksicht. Historische Rolläden sind in die Konstruktion integriert und sind in ungenutztem Zustand nicht sicht-



Markisen auf der Hauptstraße



Stadt: Eingangsstufen und Gebäude-sockel aus Naturstein



Stadt: ansprechende Präsentation der Waren vor dem Geschäft

bar. Markisen gehören zum jeweiligen Einzelfenster und sind so breit wie dieses Fenster, aber nie breiter als 3 m. Sie unterstützen somit die

vertikale Gliederung der Fassade. Nie trennen sie durch eine durchgehende Horizontale das Erdgeschoss von den oberen Etagen.



Stadt: Wenig einladende und nicht ortsbildgerechte Eingangsgestaltung



Stadt: moderne, aber nicht zum Ortsbild passende Gestaltung

13 Schaufenster und Markisen

(1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind als stehende Einzelformate bis maximal zu einer Quadratform auszubilden, sollen einen Sockel von mindestens 20 cm aufweisen und auf die Gliederung des Obergeschosses und deren Achsen bezogen werden. Die tragende Funktion des Erdgeschosses ist sichtbar zu erhalten.

(2) Der Abstand zur Fassadenaußenkante darf bei Schaufenstern nicht kleiner sein als bei den Fenstern im Obergeschoss. Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfeiler zu trennen.

(3) Schaufensterrahmen sind in Ausführung, Farbe und Material auf die übrigen Fenster der Fassade abzustimmen.

(4) Markisen sind nur in Verbindung mit einem Schaufenster gestattet und diesem zuzuordnen. Sie dürfen eine Einzellänge von 3 m nicht überschreiten.

(5) Markisen müssen einrollbar sein, fest stehende Markisen sind nicht zulässig.

(6) Markisen dürfen maximal zweifarbig sein und nicht als Werbeträger genutzt werden.

Werbeanlagen und Beschilderung

Werbung soll Aufmerksamkeit erregen und den Konsumenten zum Kauf bewegen und stellt einen kaum wegzudenkenden Bestandteil unserer Gesellschaft dar.

Die Fassaden in historischen Ortslagen und wertvollen Stadtgebieten erfordern wegen ihrer kleinteiligen, harmonischen und in sich stimmigen Gliederung einen besonders behutsamen Umgang mit Reklameanlagen.

Je hochwertiger ein Ortsbild, desto größer die Anforderung an die Gestaltqualität von Werbeanlagen. Die Anzahl und Wirkung der Werbeanlagen unterliegen dem öffentlichen Interesse am Schutz des historisch gewachsenen Orts- und Straßenbildes. Vorschriften über Werbeanlagen dienen somit dem Schutz des Ortsbildes vor Verunstaltungen.

Sich in ein historisches Ortsbild einordnende Werbeträger am Ort selbst sind Ausleger am Gebäude oder auf die Fassade gemalte Schriftzüge.

Nicht verträglich sind selbstleuchtende Reklame, übergroße Schilder mit großen Lettern und Werbeanlagen mit wechselndem oder farbigem Licht.

Diese sehr aufdringliche Werbung stört im Regelfall die Harmonie der Fassade bzw. des ganzen Straßenraumes.

Als Werbeanlagen, die nicht am Ort selbst angebracht sind, sondern den Weg dort hin weisen, sollten Hinweisschilder Verwendung finden. Sie können Wegweiser im Ort sein und auf Pensionen,



Stadt: Ausleger als Werbeelement, vorn historisch nachempfunden



Stadt: auf den Putz gemalte Werbung mit Beleuchtungsspot



Stadt: auf Putz gemalte Werbung ohne Beleuchtung



Stadt: historischer und neuer Ausleger



moderner, handwerklicher Ausleger, Beispiel aus Görlitz

Gaststätten und weitere Dienstleister hinweisen, sollen aber einen sich einordnenden Charakter erhalten.

Historische Werbung ist für das Dorfgebiet, außer eventuell für die Dorfkneipe und die Handwerker nicht nachweisbar.



Dorf: auf Putz gemalte Werbung ohne Beleuchtung



Beispiele für Werbung, die auf Grund ihrer Größe, Farbintensität, Gestaltung für die städtebauliche Gesamtwirkung unpassend ist und sich zum Teil nicht an der Stätte der Leistung befindet.

14 Werbeanlagen

(1) Werbetafeln an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes sind nur an der Stätte der eigenen Leistung unterhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses zulässig.

(2) In der Art der Gestaltung, in Maßstab, Material und Farbe sind Werbeanlagen der vorhandenen Fassade anzupassen. Werbeanlagen dürfen Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder gestalterischer Bedeutung nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Die sichtbare Konstruktion des Gebäudes soll ablesbar bleiben.

(3) Schrift an Fassaden: Zulässig sind aufgemalte Schriftzüge an Fassaden, Schriftzüge in Form von Einzelbuchstaben aus Holz, Metall oder anderen, an der Oberfläche matten Materialien sowie Schrift auf Schildern oder Tafeln bis maximal 1,0 m². Dabei soll die Schrifthöhe 40 cm nicht überschreiten und mindestens 20 cm unter der Brüstung des 1. Obergeschosses enden. Vorzugsweise sind Schriftzüge auf die Fassade zu malen. Als Lichtwerbung sind nur farblich zurückhaltende, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

(4) Ausleger dürfen maximal 1 m in den Straßenraum hineinragen und 0,7 m² Fläche nicht überschreiten. Ausleger mit hinterleuchteten Buchstaben oder angestrahlte Ausleger sind erlaubt.

Ausleger in traditionsgebundener handwerklicher Fertigung sind zu bevorzugen.

(5) Unzulässig sind

- bewegte Werbung (Laufschriften)
- Werbungen mit wechselndem oder grellfarbenem Licht
- Mehrfachwerbung im gleichen Sichtbereich
- mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen in einer Gesamtgröße über 1,0 m²
- Werbung auf Dächern

Ebenfalls unzulässig ist das Bekleben von Fassaden, Stützen und Mauern. Bei Schaufenstern darf maximal 20 % der Fläche beklebt werden.

(6) Bodenleuchtsports zur Anstrahlung von Fassaden sind nur in geringer Anzahl und dezenter Gestaltung zulässig.

(7) Warenautomaten sind nicht zulässig.

(8) Werbung in Vorgärten, an Einfriedungen oder Grünanlagen muss untergeordnet sein und ist auf eine Werbeanlage pro Grundstück und eine maximale Fläche von 0,25 m² pro Schild, bei der Zusammenfassung mehrerer Schilder eine maximale Gesamtfläche von 1,0 m² sowie bezüglich der Oberkante über Gelände von 1,80 m über Gelände begrenzt.

(9) Werbetafeln sowie auf Putz gemalte Werbung in den Obergeschossen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie zum Charakter und zur Nutzung des Gebäudes gehört und sind im Einzelfall abzustimmen.

Nebengebäude

Dorfgebiet

Das traditionelle Nebengebäude des Dorfes ist die Scheune, die den rückwärtigen Abschluss des Hofes bildet und den Hof zum Landschaftsraum hin abschließt. Weitere Nebengebäude schlossen sich meist in Längsrichtung an die Hauptgebäude (Wohn- und Auszugshaus) straßenabgewandt an.

Ein wesentliches Charakteristikum für traditionelle Nebengebäude im Dorfteil ist die Anlehnung in Material und Gebäudeproportionen an die Gestaltung der Hauptgebäude. Ihr Erscheinungsbild ist bedeutsam für die Gesamtwirkung der Hauptgebäude und des Anwesens.

Das Dach wird als Satteldach mit der gleichen Dachneigung und Eindeckung wie das Hauptgebäude ausgebildet.

Pult- und Flachdächer zur Straße sind historisch nicht nachweisbar und stören den vorhandenen Rhythmus im Ortsbild empfindlich.

Da heute meist nur noch eine Familie auf einem Hof lebt, werden die Auszugsgebäude und Scheunen häufig umfunktioniert, teilweise stehen Gebäude leer und werden abgerissen oder sogar durch



Dorf: niedrigeres Nebengebäude mit ruhigem Satteldach



Dorf: typisches Nebengebäude eines Hofes mit Ställen und Scheune

industriell vorgefertigte Garagen und Carports ersetzt.

Stadtgebiet

Im Stadtgebiet sind die Nebenfunktionen der dörflichen Bewirtschaftungsform nicht mehr erforderlich, teilweise wurden Nebenfunktionen im Keller untergebracht. Weitere Abstellräume, evtl. eine Garage oder eine Hausmeisterwohnung sind im rückwärtigen Teil der Grundstücke angeordnet, immer jedoch mit deutlichem gestalterischen Bezug bei Materialwahl, Dachausbildung, Öffnungsgliederung, Farbgebung usw. zum Hauptgebäude.

Typisch für das gründerzeitliche Stadtgebiet sind kleine repräsentative Pavillons in den Vorgärten an den seitlichen Grundstücksecken, zum Teil mit erhöhtem Niveau. Hier nahm die Familie am Sonntag ihren Tee ein.

Diese Grundhaltung, zum öffentlichen Raum die "Schokoladenseite" zu zeigen, ist in der Grundstücksorganisation typisch für die Gründerzeit.

Beide Teilbereiche sind somit gekennzeichnet durch das sehr bewusste gestalterische Einfügen der Nebengebäude als Teil des Gesamtensembles.

Anforderungen an die Gestaltung der Nebengebäude zielen darauf ab, ortstypische Gestaltungen und Konstruktionen zu pflegen, die Ensemblewirkung zu erhalten und Sorge zu tragen, dass nicht lieb- und gedankenlos behandelte untergeordnete Zweckbauten den städtebaulichen Gesamteindruck stören oder durch Abriss und unpassenden Wiederaufbau eines alten Nebengebäudes ein Ensemble verloren geht oder ungünstig verändert wird.



Stadt: Pavillon an der Schule Pestalozzistraße

Sollte in einigen Grundstücken diese ungünstige Veränderung schon geschehen sein, können manchmal kleine gestalterische Maßnahmen, die schrittweise durchgeführt werden, schon eine Verbesserung der gestalterischen Einbindung erzielen, z.B. durch Farbgebung anpassen, Satteldach aufbringen, Eingrünen mit einer Laubhecke oder Kletterpflanzen.

Eventuell ist auch das Umsetzen des Nebengebäudes in den hinteren Grundstücksteil möglich.



Dorf: Fertigarage steht unschön am Ortsrand des Dorfes

15 Nebengebäude

(1) Historische Nebengebäude sind in ihrem ursprünglichen Charakter als Teil der Bebauung zu erhalten.

Bei Sanierung oder Ersatz sind sie in Anlehnung an ihre historischen Vorbilder zu gestalten.

(2) Nebennutzungen sind nach Möglichkeit in einem Baukörper zusammenzufassen.

(3) Nebengebäude wie Garagen, Carports, Pavillons und Schuppen sind in Kubatur, Dachform, Material und Farbe sowie äußere Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Sie sollen den Hauptgebäuden zugeordnet werden und mit diesen eine gestalterische Einheit bilden.

(4) Werden in der historischen Straßenflucht vorhandene Gebäude zu Nebengebäuden umgebaut oder durch solche ersetzt, sind die Anforderungen an Hauptgebäude in Bezug auf Gebäudestellung und Proportion, Dachform, Fassadengliederung und Material auch für Nebengebäude anzuwenden.



Stadt: Das Nebengebäude steht ohne Zaun und Vorgarten an der Straße.

(5) Industriell vorgefertigte Garagen, Schuppen, Pavillons und andere Anbauten und Nebengebäude in ortsbildfremder Bauweise sind im einsehbaren Bereich des Grundstückes nicht zulässig.

(6) Auf Grundstücksteilen, die vor der Bauflucht liegen und / oder dem strukturbestimmenden Freiraum des ursprünglichen Dorfkerns zuzuordnen sind, dürfen auch keine untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Garagen oder Carports, Stellflächen, Schuppen oder wie bauliche Anlagen wirkende Holzlager usw.) entstehen. Diese sind prinzipiell hinter der Baulinie zu errichten.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(7) Werden Nebengebäude als rückwärtige Hofabschlüsse errichtet, sollen sie sich in Kubatur, Dachform, Material und Farbe in die vorhandene Ortsrandbebauung einfügen und damit den geschlossenen Randcharakter ergänzen bzw. den Hofcharakter des Anwesens nachempfinden.



Stadt: Müllsammelplatz soll hinter Zaun/Mauer, Begrünung wäre besser

Freiraumgestaltung, Gärten, Fassadenbegrünung

Die Atmosphäre und das Erscheinungsbild eines Ortes werden sehr stark vom unmittelbaren Umfeld der Gebäude bestimmt. Die Gestaltung des Freiraumes spielt im Zusammenhang mit der Gebäudearchitektur eine ergänzende und aufwertende Rolle.

Wird eine bauliche Situation durch Bäume, Alleen oder Vorgärten charakterisiert, die mit der Bebauung eine gestalterische Einheit bilden, soll es Aufgabe der Gestaltungsrichtlinie sein, neben der stilgerechten Erhaltung und Gestaltung der Bausubstanz auch die Gestaltung der Freiflächen zu sichern.



Dorf: mit Hofbäumen gegliederter Straßenzug

Ein wichtiges Ziel ist die Erhaltung der "weichen Übergänge" zwischen Architektur und öffentlichem Straßenraum durch Vorgärten und grünen Vorbereiche. Insbesondere sind es die dort verwendeten Gestaltungselemente, wie die Natursteinmauer, der ortstypische Zaun, der Haus- oder Torbaum, des Pflaster oder das Rankgitter an der Fassade, aber auch die Beibehaltung einer typischen Pflanzenauswahl.

Dorfgebiet

Die privaten Höfe des Dorfes waren traditionell wasserdurchlässig

befestigte Wirtschaftshöfe. Begrünt war der Vorgarten als bäuerlicher Ziergarten mit typischen Bauerngartenpflanzen und Kräutern.

Oftmals standen die Blumen und Stauden bunt gemischt zwischen niedrigen, geschnittenen Buchsbaumhecken. Sehr wichtig für diesen Bereich ist die richtige Pflanzenauswahl, die historisch dem Bauerngarten entspricht.

Typische Pflanzenarten eines Bauerngartens sind z.B. Rittersporn, Margerite, Stockrosen, Pfingstrosen, Phlox, Kräuter, Zwiebelplan-

zen, Nutzpflanzen, Beerensträucher, Haselnuss und Liguster.

Traditionell spielen Laubbäume im Bild unserer Dörfer eine große Rolle. Sie markieren den Hofeingang oder die Hofmitte und vermitteln die Bindung zu den Jahreszeiten. Nadelgehölze und Rasenflächen mit immergrünen Sträuern hatten im Dorf keine Funktion und sollten auch heute in Dorfkernen nicht gepflanzt werden.

Zusätzliche Begrünung wird mittels Fassadenspalier eingeordnet, z.B. Wein, blühende Kletterpflanzen, Spalierobst.



Stadt: Holzlattenzaun und Vorgarten mit Obstbaum



Dorf: Holzlattenzaun, Vorgarten und Fassadenbegrünung



Dorf: Vorgarten und Fassadenbegrünung



Stadt: Fassadenbegrünung am Spalier

Berankte Spalier eignen sich insbesondere zur Begrünung enger Hof- oder Straßenraumbereiche.

Stadtgebiet

Insbesondere in den städtischen Grundstücken, die vordergründig dem Wohnen dienen, spielt die Gestaltung des Freiraumes ebenfalls eine große Rolle, jedoch tritt hier wieder die Repräsentations- und Zierfunktion in den Vordergrund. Das gestalterische Ziel ist eher ein kleiner Park als ein Garten. Einen Vorgarten im Villengebiet als "Bauerngarten" zu gestalten ist deshalb falsch, hier werden



Dorf: Lagerplatz zum Freiraum - Heckenpflanzung erforderlich



Stadt: Baum betont Ecksituation



Dorf: Hofbaum

ausgewählte Ziersträucher (z.B. Rhododendren, Azaleen, Rosen u.a.) kombiniert mit eher exotischen Gehölzen (Magnolien, japanische Kirsche, Blutbuche usw.). Auch immergrüne Gehölze werden - jedoch als Solitär- in die gepflegten Rasenflächen gepflanzt.



Stadt: viel zu breite Einfahrten ohne abschließendes Tor, fehlendes Grün

16 Freiraumgestaltung, Gärten, Fassadenbegrünung

(1) Die den Gebäuden vorgelagerten Gärten sind als Abgrenzung zum Straßenraum als Vorgärten zu erhalten und gebietstypisch zu gestalten.

Sie sind mit Ausnahme der Hof- bzw. Grundstückszufahrt unbefestigt zu belassen und mit standortgerechten Arten zu bepflanzen.

(2) Mauern und Hauswände können mit Kletterpflanzen wie echtem und wildem Wein, Spalierobst, Kletterrosen, Clematis, Geißblatt u.ä. berankt werden. Holzspalier und Rankhilfen mit senkrechter Lattung sind an den Fassaden zulässig und in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(3) Grundstückszufahrten sind als Pflasterflächen (Natursteinpflaster oder Betonrechteckpflaster in neutraler Farbigkeit), Kiesflächen, wassergebundene Flächen oder Schotterrasen herzustellen. Schwarzdecken und gegossene Betonflächen sind unzulässig.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(4) Nadelgehölze dürfen nicht in den Vorgartenbereichen gepflanzt werden.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(5) Nadelgehölze dürfen nicht als Hecken, in Reihung oder als Sichtschutz gepflanzt werden.

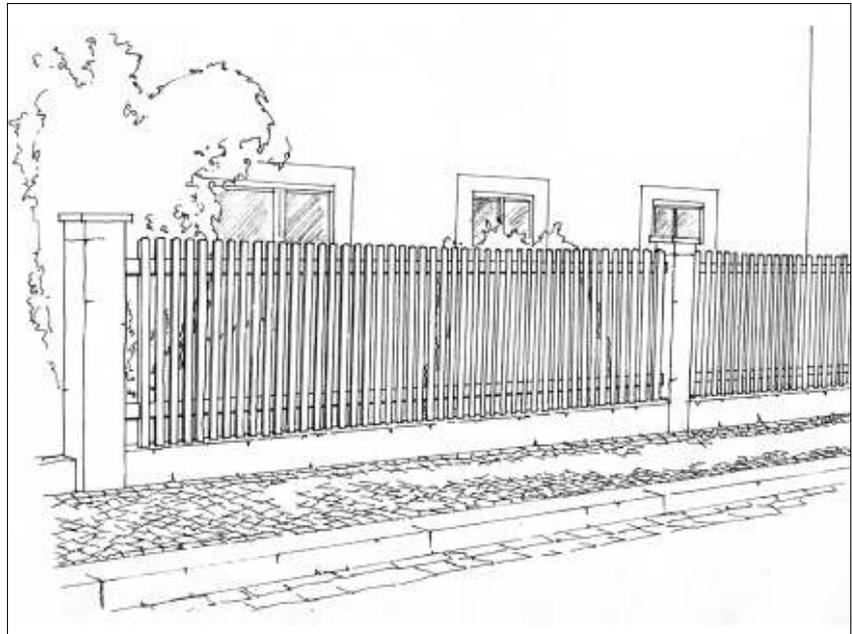
Einfriedungen

Dorfgebiet

Im historischen Dorf hat die Grundstückseinfriedung vor allem praktische Zwecke: Der einfache Holzzaun soll vor allem Tiere am Eindringen bzw. Entweichen hindern und umgrenzt somit den Obst-, Gemüse- und Ziergarten. Wichtig für die Einzäunung der Gärten im Dorf ist die Durchlässigkeit (für die Katze, auch für Blicke).

Mauern mit Tor dienen vor allem dem Schutz vor dem Eindringen Fremder in den unmittelbaren Hofbereich. Das nach Süden abfallende Gelände und Böschungen werden mit örtlich anstehendem Bruchstein gestützt.

Tore im Untersuchungsgebiet sind häufig höher als Zäune und teilweise mit Lücke, teilweise geschlossen mit senkrechter Lattung gestaltet. Massive Pfosten gliedern den Zaun und betonen auch die Toreinfahrt. Radabweisersteine sichern die Pfosten der Einfahrt vor Beschädigung durch die Räder. Jägerzäune sind völlig untypisch im historischen Ortsbild. Mauern sind nur als Sockelmäuerchen oder Stützmauern am Hang, als Natursteinmauern oder (selten)



Dorf: senkrechter Holzlattenzaun mit Steinpfosten

als verputzte Mauern zu finden, aber im Dorfteil als Grundstückseinfriedung eher untergeordnet.

Unverputzte Betonmauern oder Betonelemente, industrielle Fertigprodukte wie Betonteile, Ornamentsteine, Sichtmauerwerk aus Klinkern oder Maschendraht findet man selten und sie wirken sehr ortsbildfremd.

Stadtgebiet

Auch bei den Einfriedungen der Grundstücke spielt, wie bereits in

der Architektur und in der Gestaltung der Freibereiche, der Wunsch nach Repräsentation eine besondere Rolle. Wichtig bei den Einzäunungen im Stadtgebiet ist der Bezug von Material und Form auf die Gebäudearchitektur des Grundstückes.

Typische Materialien sind:

- Holzlatten als Zäune im Bereich der Vorgärten in Verbindung mit gemauerten und verputzten oder Natursteinpfeilern,
- ortstypischer Bruch- oder Naturstein oder verputztes Mauerwerk



Dorf: Holzlattenzaun mit alten Naturstein-Pfosten



Dorf: Stützmauer und Zaun am Ortsrand



Stadt: Holzlattenzaun mit oberem und unterem Träger



Dorf: völlig unpassende Gestaltung mit Betonsteinen



Dorf: nicht ortsbildgerechte immergrüne "Hecke" aus Nadelgehölzen

für Sockel und Mauerabschnitte in den Eckbereichen der Grundstücke (häufig findet sich hinter diesem Mauerabschnitt der Pavillon)

- Eisen für geschmiedete Zäune in Verbindung mit niedrigen Sockeln sowie Natursteinpfeilern,
- Klinker oder Sichtbeton für Mauersockel und Pfeiler, wenn dies als sichtbares Material beim Hauptgebäude vorhanden ist,
- geschnittene Laubhecken (z.B. Hainbuche, Buchsbaum).



Stadt: Zaun und Tor aus senkrechten Holzlatten

17 Einfriedungen

(1) Einfriedungen von Vorgärten und zwischen den Gebäuden befindlichen Grundstücksteilen müssen aus ortstypischen Materialien hergestellt werden und sich harmonisch einpassen.

(2) Die Tragkonstruktion von Zäunen soll nicht wesentlich höher als der Zaun selbst sein. Sie kann als hinter oder zwischen die Felder gesetzte Stiele oder Pfosten aus Holz, Eisen oder Stahl gefertigt werden. Auch schlicht gestaltete Mauerpfeiler, geputzt oder aus ortstypischen Natursteinmaterialien, sind zulässig.

(3) Türen und Tore in diesen Einfriedungen sind in einer der Zaungestaltung entsprechenden Konstruktion und Höhe auszuführen.

(4) Unverputzte Betonmauern oder Betonelemente, industrielle Fertigprodukte wie Betonteile, Ornamentsteine oder Maschendraht sind unzulässig.

(5) Einfriedungen aus Holz sind in gedeckten Farben oder in natürlichen Holzfarben zu gestalten. Geputzte Mauern sind farblich auf die benachbarten geputzten Wandflächen abzustimmen.



Stadt: schmiedeeiserner Zaun mit passendem Tor

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(6) Im Bereich der Vorgärten sind Zäune aus Holz mit senkrechter, offener Lattung in einer Höhe von 1,20 m bis 1,50 m einschließlich Sockel zulässig.

Pfeiler aus Sichtklinker oder Sichtbetonsteinen, schmiedeeiserne Zäune oder solchen nachempfundene Metallzäune sind unzulässig.

(7) Bruchsteinmauern aus ortstypischen Materialien oder verputztes Mauerwerk sind im Bereich der Abgrenzung des Hofbereiches zu Straße und Anger zulässig, jedoch nicht im Bereich der Vorgärten.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(8) Mauern sind als Teilabschnitte (unter 1/3 der Gesamtlänge) der Grundstückseingrenzungen in gestalterischer Einheit zum Hauptgebäude zulässig.

(9) Vorhandene schmiedeeiserne Zäune sind zu erhalten. Neu zu errichtende Zäune sind als einfacher, offener Holzzaun mit senkrechten Latten oder als schmiedeeiserner Zaun mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,50 m einschließlich Sockel auszuführen. Hinter die Einfriedung von Vorgärten können auch maximal zaunhoch geschnittene Laubhecken (z.B. Hainbuche, Buchsbaum - keine Nadelgehölze) gepflanzt werden.



Stadt: Natursteinmauer betont die Ecksituation

Ausnahmen und Befreiungen, Genehmigungspflicht, Inkrafttreten



Luftaufnahme des Sanierungsgebietes "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost"

Das Sanierungsgebiet "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost" hat am 1. November 2003 mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung Rechtskraft erlangt. Damit gilt in diesem deutlich abgegrenzten Gebiet mit einer Größe von 29 ha das Besondere Städtebaurecht. Es ist ein sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht und Bestandteil des Baugesetzbuches (§§ 136 bis 164 BauGB). Es gilt für besonders schwerwiegende städtebauliche Problemstellungen.

Im Sanierungsgebiet "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost" liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Die Ziele und Maß-

nahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind durch den Stadtrat im Juni 2002 durch die Aufstellung eines Neuordnungskonzeptes verbindlich beschlossen worden.

Innerhalb des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Erneuerung“ zu erhalten. Diese Mittel stellen zu je einem Drittel Bund, Land und Stadt zur Verfügung. Das Gesamtfördervolumen beträgt 16 Millionen Euro bei einer geplanten Laufzeit des Sanierungsgebietes bis 2020. Darüber hinaus können Eigentümer erhöhte Absetzungen bei der Einkommenssteuer geltend machen. Diese Anreize sollen die Sanierungstätigkeit befördern. Die Zuschüsse und Ver-

günstigungen helfen den Bauherren bei der oft recht aufwändigen Wiedergewinnung von Altbau-substanz und stellen so einen Anreiz für Investitionen dar. Dabei sind die öffentlichen Mittel auch an öffentliche Interessen geknüpft. Grundsätzlich gilt, dass jede Maßnahme den Sanierungszielen entsprechen muss.

Die städtebaulichen Sanierungsziele wurden im Neuordnungskonzept festgelegt. Die gestalterischen Sanierungsziele, als Fortschreibung und Qualifizierung des Neuordnungskonzeptes, sind in dieser Gestaltungsrichtlinie formuliert. Sie dienen als Beurteilungsgrundlage für die Erteilung der Sanierungsgenehmigung.

18 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen oder Befreiungen von den Festlegungen dieser Richtlinie können im begründeten Einzelfall zugelassen werden.

Gestalterische Ziele dieser Richtlinie dürfen davon nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

19 Genehmigungspflicht

Für geplante Baumaßnahmen im Sinne des Abschnittes 2 dieser Richtlinie ist eine Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB erforderlich.

Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist formlos vor Baubeginn in der Stadtverwaltung (Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt) zu stellen.

Ist für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung notwendig, gilt mit dem Bauantrag die sanierungsrechtliche Genehmigung als beantragt.

Der Antrag muss bei kleinen Bauvorhaben eine ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit näheren Angaben zur geplanten Gestaltung, Material- und Farbwahl und Ausführungsart der neuen Bauteile enthalten.

Zusätzlich sind den einzureichenden Unterlagen Fotos, Zeichnungen, Skizzen und Detailpläne zur Veranschaulichung der geplanten Maßnahme beizufügen.

Bei einer kompletten Gebäudesanierung sind darüber hinaus einzureichen:

- Lageplan (Maßstab 1:1000) mit Flurstücksbezeichnung
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung mit Kostenberechnung nach DIN 276
- Nutzungskonzept

20 Inkrafttreten

Diese Gestaltungsrichtlinie als Konkretisierung der Sanierungsziele in Bezug auf die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Freiräume wurde am 01.04.2008 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Radebeul beschlossen. Am Tag nach der Beschlussfassung erlangt sie Gültigkeit als Beurteilungsrundlage für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung im Sanierungsgebiet „Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost“.

Quellenverzeichnis

Werte unserer Heimat "Löbnitz und Moritzburger Teichlandschaft", Akademie-Verlag Berlin, 1973

Hauptstaatsarchiv Dresden, 12884
Karten und Risse Schrank VII Fach
93 Nr. 14
Vorlage und Repro: Sächsisches
Staatsarchiv, Stadtarchiv Radebeul
(Lageplan S. 6)

Stadtarchiv Radebeul: Postkarte
R-45, R-115 (Darstellung S. 6)

Konstruktion und Form im Bauen,
bearbeitet und herausgegeben
von Friedrich Hess, Verlag Julius
Hoffmann Stuttgart, 1949
(Dachdeckungen S. 17,
Zeichnungen S. 18)

Typische Baukonstruktionen von
1860 bis 1960,
R. Ahnert/ K. H. Krause,
BAUVERLAG (Dachkonstruktionen
S. 17, Zeichnung S. 19)

Stadtlexikon Radebeul, herausge-
geben vom Stadtarchiv Radebeul
2006 (historisches Foto S. 23)

Vorbereitende Untersuchungen im
Bereich "Zentrum und Dorfkern in
Radebeul-Ost", STEG, Juni 2002

Informationsbroschüre Städtebau-
licher Ideen- und Realisierungswettbewerb
"Weiterentwicklung
Zentrum Radebeul-Ost", Große
Kreisstadt Radebeul, Juli 2005

Homepage der Stadt Radebeul

Aufgabenstellung zur Erarbeitung
der Gestaltungsrichtlinie

Nicht benannte Fotos und Zeich-
nungen wurden von der Architek-
tengemeinschaft
Dr. Braun & Barth erstellt.

Impressum

Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul
Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet "Zentrum und Dorfkern
Radebeul-Ost

Herausgeber

Große Kreisstadt Radebeul
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Text / Fotos / Zeichnungen / Gestaltung / Layout

Dr. Braun & Barth - Freie Architekten Dresden
Dr. Barbara Braun, Susan Teichert, Annett Klotzsch

Redaktionelle Bearbeitung

Andrea Löwlein, Anja Schöniger

Druck

Starke & Sachse, Großenhain

Redaktionsschluss

Mai 2008

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

