



Sanierungsgebiet
“Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost”
Gestaltungsrichtlinie



Einleitung

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

Mit dem Beschluss des Stadtrates zur Erweiterung des Sanierungsgebietes im April 2014 und des nachfolgenden Inkrafttretens zum 1. Januar 2015 erstreckt sich das Sanierungsgebiet nun auch westlich der bisherigen Gebietskulisse und umfasst damit u.a. weitere Teile der Pestalozzistraße sowie den Bereich der Lutherkirche und des Karl-May-Museums.

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 Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 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 Serkowitz- und Kaditzer Straße haben noch viel von ihrer dörflichen gewachsenen Gestalt bewahrt. Die Hauptstraße sowie das Bahnhofs- und Rathausareal, die Lutherkirche, Karl-May-Museum und Karl-May-Hain sind unverwechselbare Zeugnisse der Entwicklung zu einem Stadtzentrum in Radebeul-Ost.

Neben der Erarbeitung der städtebaulichen Sanierungsziele im Rahmen des Neuordnungskonzeptes liegt uns seit 2008 mit der Gestaltungsrichtlinie eine weitere Präzisierung der Sanierungsziele vor, die die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiräume näher beschreibt. Mit dieser Broschüre liegt uns jetzt die zweite, überarbeitete und ergänzte Auflage der Gestaltungsrichtlinie vor. Die Fortschreibung und Erweiterung umfasst nun auch die Gebäude und Grundstücke des erweiterten Sanierungsgebietes.

Innerhalb eines Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, Fördermittel von Bund und Land, gekoppelt mit Eigenmitteln der Kommune, innerhalb der geplanten Laufzeit zu investieren.

Diese sollen nicht nur für öffentliche Baumaßnahmen, sondern auch für die Sanierung privaten Eigentums zur Verfügung stehen.

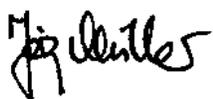
Der Einsatz von Fördermitteln für private Baumaßnahmen unterstützt die Weiterentwicklung und dient der Bewahrung und Pflege der unverwechselbaren Eigenart des Sanierungsgebietes.

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 einstimmigem Beschluss bestätigt.

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



Dr. Jörg Müller
Erster Bürgermeister
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau

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 1.1.2015 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 Teilbereiche der Karl-May-Straße und der Meißner Straße sowie die Lutherkirche, das Karl-May-Museum

und der Karl-May-Hain.

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 ehemalige Industriegebäude sowie ein Wohnkomplex der 1920er Jahre.

Geschichtlicher Abriss

Die Lößnitz wurde um 600 n.Chr. von Slawen besiedelt, so wahrscheinlich 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 wurde 1349 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte lange Zeit schulisch und kirchlich zu Kaditz.

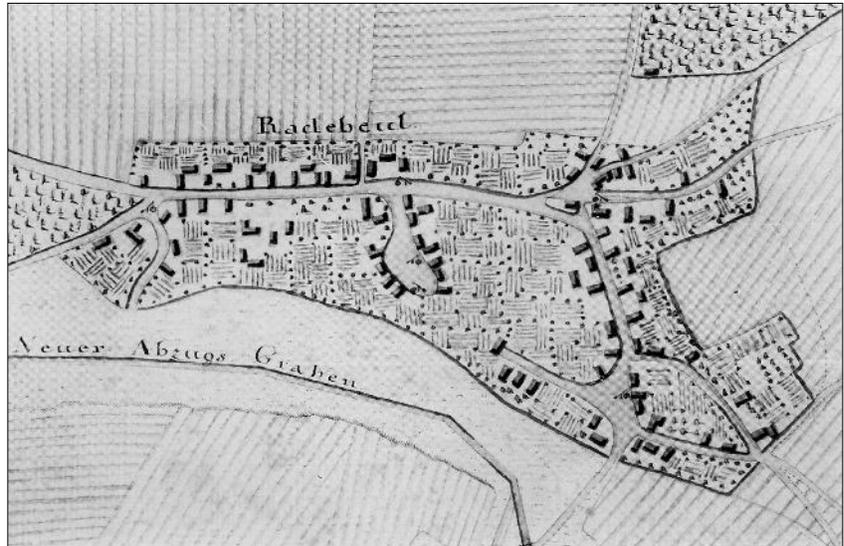
Im 17. Jahrhundert besaß ein Teil der Bauern Rebflächen nördlich des Ortes zwischen der heutigen Bahnlinie und der Meißner Straße.

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

Die überregional wichtige Verkehrsverbindung lag ca. 500 m 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 ältesten Gebäude des Dorfes erst aus dem Beginn des 19. Jahrhun-



Dorf Radebeul aufgezeichnet 1776

derts 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.

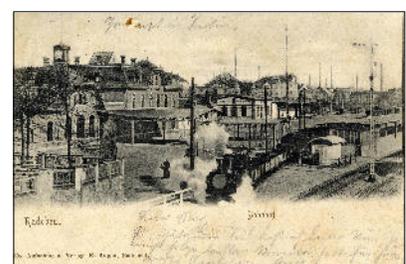
Nach dem Deutsch-Französischen Krieg 1870/ 1871 setzte im

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. Diese Einwohnerentwicklung führte auch in Radebeul zu erhöhter



Dorfplatz "Scharfe Ecke"



Bahnhof

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 eröffnet.

1892 konnte die Lutherkirche eingeweiht werden, das zugehörige Pfarrhaus auf der Karl-May-Straße 11 wurde 1891 errichtet. Beide Gebäude entstanden nach Entwürfen von Schilling & Graebner. Radebeul war damit schulisch und kirchlich eigenständig.

1895 kaufte Karl May ein Wohnhaus (die heutige Karl-May-Straße 5) welches er bezog und nach dem Helden seiner Erzählungen Villa Shatterhand taufte. Die Villa und das im Garten errichtete Blockhaus Villa Bärenfett sind heute Teil des Karl-May-Museums. Gegenüber der Villa Shatterhand liegt der Karl-May-Hain, ein Park, welcher 1932 zu Ehren des Schriftstellers angelegt wurde.

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 Gartenstadt-bewegung 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 Am Kreis



Villa auf der Eduard-Bilz-Straße



Bürgerhaus auf der Hauptstraße



Kultur-Bahnhof Radebeul Ost



Gründerzeit auf der Gartenstraße



Mietwohnungsbau Pestalozzistraße

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 1890 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 Löbnitz. 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: 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

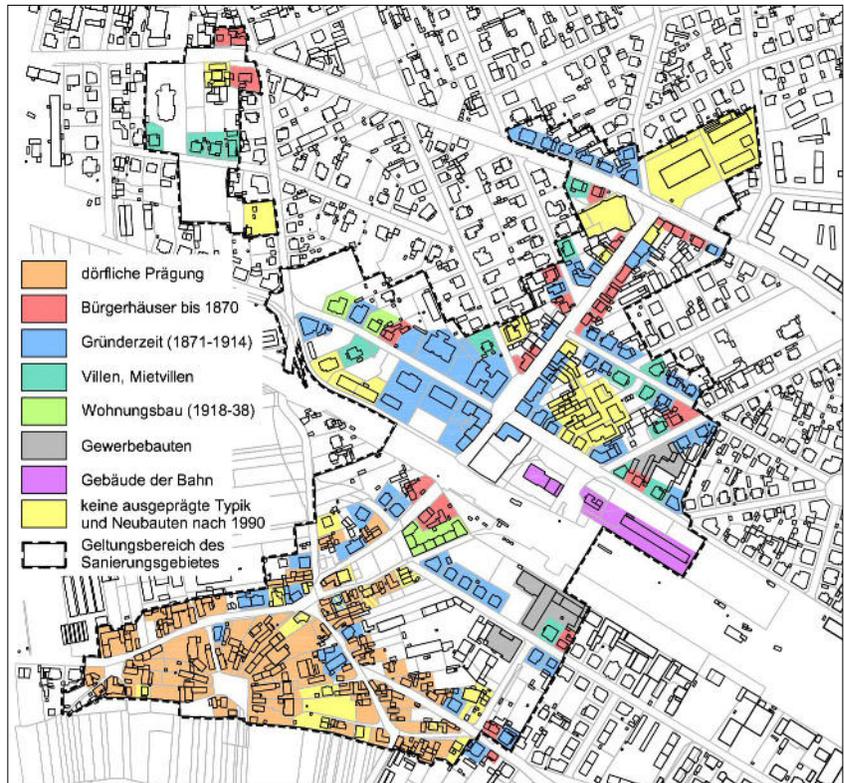
Zwischen 1919 und 1933 errichtete eine Genossenschaft im Quartier zwischen Hauptstraße, Robert-Werner-Platz und Mittelstraße sowie an der Pestalozzistraße 13 mehrere Mietwohnungsbauten.

Gewerbebauten

An der Gartenstraße südlich der Bahnlinie steht das ehemalige Fabrikgebäude der Arzneimittelfirma Madaus, welches 1938 errichtet wurde.

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



ehemaliges Fabrikgebäude Madaus



Bürogebäude Glasinvest



Gebäude dörflicher Prägung neben einem Gründerzeithaus in der Kaditzer Straße



Einfamilienhaus ohne Standorttypik

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 01.01.2015 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost" von der Hauptstraße mit Umgebung bis zum Dorfkern Radebeul und den Kirchplatz mit Lutherkirche und Umgebung.

(2) Der Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinie ist im Lageplan zeichnerisch dargestellt. (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

- die Dorflage "Am Kreis" mit umliegenden bäuerlichen Höfen und Anwesen entlang der ehemaligen Ausfallstraßen,
- einen städtischen Teil mit gründerzeitlichen Bürgerhäusern, 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. Der räumlich größere Robert-Werner-Platz ist als Grünfläche mit Spielplatz neu gestaltet.

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 Kreuzungen der Meißner Straße, der Gellertstraße und der Pestalozzistraße, gliedern den Straßenzug. Der Bahnhofsvorbereich wurde als städtischer Freiraum mit Grünflächen und Sitzgelegenheiten neu gestaltet. Der Robert-Werner-Platz ist das Bindeglied zwischen den Bereichen der dörflichen und der städtischen Prägung.

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. An der neuen Grundstücksgrenze, z.B. im Hofbereich, dürfen insbesondere keine Zäune, Mauern o.ä. entstehen, wenn sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar wären.

(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 Serkowitzer 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 Drempe. 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 Alt-Radebeul.



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 seitlich häufig fensterlose "Brandgiebel", an denen beabsich-



Dorf: Traufe an Traufe



Stellung gründerzeitlicher Gebäude (Ausschnitt Hauptstraße/Sidonienstraße)



Stadt: Offene Bebauung in einer Bauflucht mit vorderem Abstand

tigt war, 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 wurden ausschließlich in offener Bebauung errichtet.



Stadt: Blockrandbebauung

Die städtisch geprägten Wohn- und öffentlichen Gebäude besitzen in der Regel drei Vollgeschosse, teilweise zusätzlich ein ausgebauter 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 Typik der historischen Dachlandschaft des Dorfes, 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°.

Dachkonstruktion im Stadtgebiet

Die Dachformen der Gründerzeit sind sehr vielgestaltig und häufig 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.



Dorf: ruhiges, biberschwanzgedecktes Dach mit Fledermausgauben



Dorf: Biberschwanz-Kronendeckung



Dorf: Eindeckung mit Doppelmuldenfalzziegeln

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.

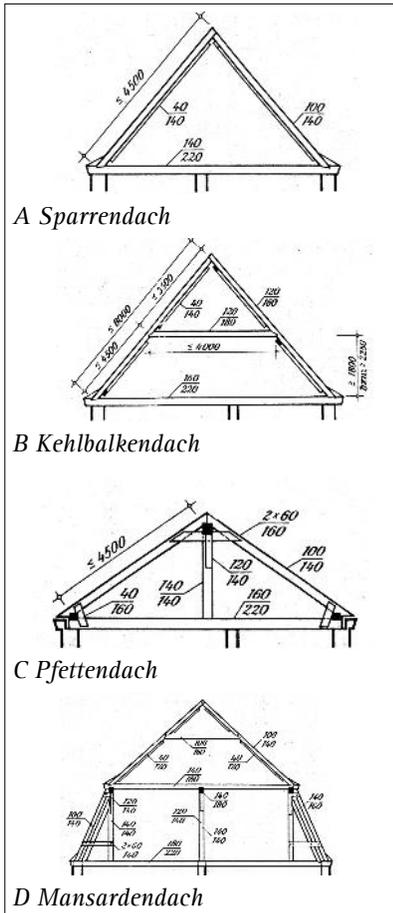
Für beide Teilgebiete ist es typisch, kleinteilige Elemente zu verwenden, die in der flächigen Deckung ein sehr homogenes, ruhiges Bild ergeben und auch die Eindeckung filigraner Gauben und Türmchen ermöglichen.



Stadt: Mansarddach, Schiefer



Stadt: Satteldach mit geringem Überstand



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.

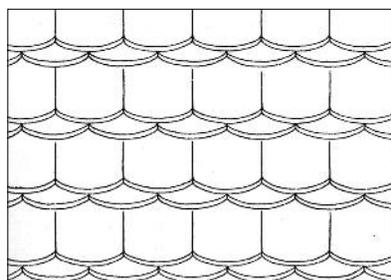
Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(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 Dacheindeckung muss mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln erfolgen. Glasierte und engobierte Dachziegel und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.



Biberschwanz-Kronendeckung

(5) Zur Eindeckung sind Biberschwanz oder Doppelmuldenfalzziegel zu verwenden. Kommen andere Modelle zum Einsatz, müssen diese dem kleinteiligen optischen Erscheinungsbild der dörflichen Dachlandschaft entsprechen. Dachziegel mit einem Einzelmaß von über 43 cm x 27 cm sind ausgeschlossen.

Eine Decklänge von 40 cm darf nicht überschritten werden.

(6) Die Dacheindeckung muss aus keramischen Ziegeln erfolgen. Betondachsteine sind nur zulässig, wenn sie in Farbigkeit und Kleinteiligkeit den keramischen Ziegeln entsprechen.

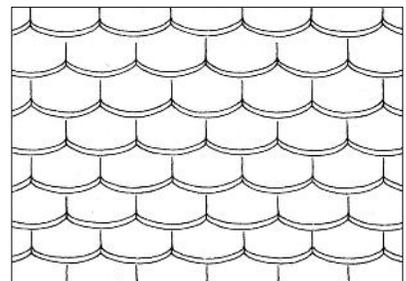
Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(7) Das Dach muss sich als oberer Abschluss des Gebäudes von der Fassadenfläche gestalterisch absetzen (Neigung, Material, Farbigkeit).

Sichtbares Eindeckungsmaterial soll kleinteilig strukturiert sein.

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

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.

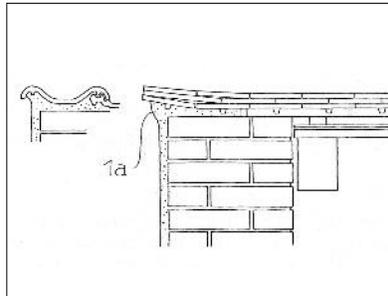
Dorfgebiet

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.

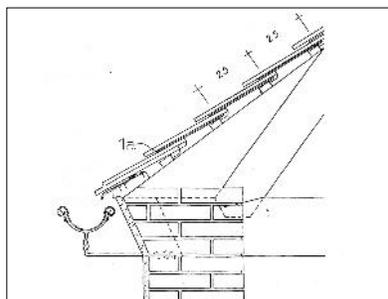
Die Traufe wird mit einem Sims versehen und ist ebenfalls von geringer Tiefe.

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



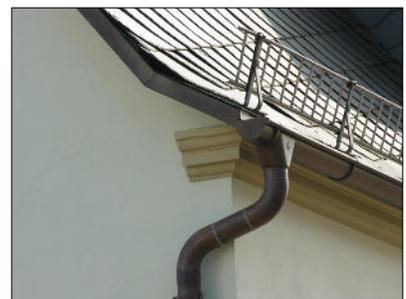
Dorf: Kragstein am Ortgang

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.



Dorf: historischer Ortgang als vermörtelte Kante



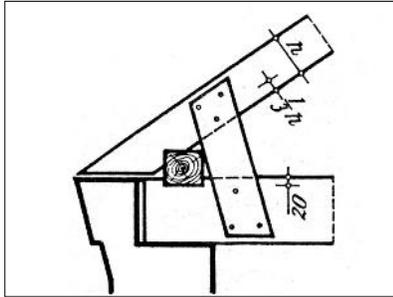
Dorf: historische Traufe mit geringem Dachüberstand, hier mit Sims



Dorf: hinter dem Kragstein liegende Balken, zurückgesetzte Längswand

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 den Alpenländern typisch ist. Im sächsischen Raum sind jedoch geringe Dachüberstände prägend. Soll die typische Dachlandschaft im Untersuchungsgebiet erhalten werden,



Traufe eines Pfettendaches der Gründerzeit



Stadt: bemalte Dachuntersicht, Ortgangziegel jedoch untypisch

muss das 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 Stirnbrett 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.

Mitunter dienten Giebelgauben mit Türöffnungen und hölzernen Läden 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.

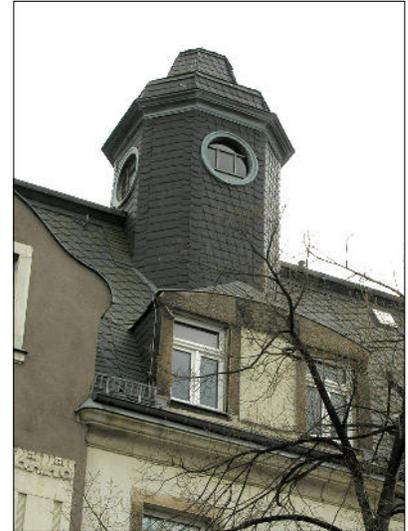


Dorf: Zwerchhaus einer Scheune mit untypischem Durchstoßen der Traufe

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.

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



Gründerzeit: Türmchen, Gaube und Zwerchgiebel gliedern das Dach

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: Gaube mit Volutendekor



Stadt: Gaube 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 und Dachterrassen sind unzulässig.

(3) Sind Dachflächenfenster für die Belichtung von Wohnräumen oder zu Reinigungszwecken erforderlich, müssen sie einen untergeordneten Charakter besitzen. Als Außenmaße sind maximal 78 cm x 118 cm einzuhalten. Für den zweiten baulichen Rettungsweg können Ausnahmen zugelassen werden. Mehrere Dachflächenfenster sind in gleicher Größe auf einer waagerechten Linie anzuordnen.

(4) Zwischen Gaube, Dachflächenfenster und Ortgang oder Grat des Gebäudes muss ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.



Stadt: aufwändige Giebelgauben dominieren das Dach dieser Mietvilla

(5) Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule und andere technische Dachaufbauten wie Funk- und Parabolantennen sind prinzipiell im Einzelfall abzustimmen. Flächige Aufbauten sollen eine rechteckige Form aufweisen, einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang oder Grat haben und sollen in der Regel maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Bei traufständigen Gebäuden dürfen die technischen Dachaufbauten nicht zur Straßenseite angeordnet werden.

(6) 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 abgesselt (konisch) ausgeführt werden. Hölzer sind als Schneefangvorrichtung ausgeschlossen.

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(7) Zulässig sind Fledermausgauben, schmale Schleppgauben oder ein Dachhecht. Die Summe der Gaubenlänge 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.

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

(9) Nicht verglaste Gaubenflächen sind zu verputzen und in der Farbe der Fassade oder der Putzfaschen des Hauses anzustreichen. Ihre Verkleidung mit Metall, dem Dacheindeckungsmaterial, Schiefer oder Kunstschiefer ist unzulässig.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

(10) 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 einsehbare 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 häufig 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 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 straßenabge-wandte Teil des Erdgeschosses als Stall genutzt, so dass oft weitere Türen sowie evtl. kleinere Fenster vorhanden sind.

Dorftypisch ist eine kräftige, je-doch erdige Fassadenfarbe auf Rei-be- und Glattputz oder eine Kalk-farbe. Ältere Gebäude sehen häu-fig pastellfarben aus, weil die ur-sprüngliche Farbe verblasst ist.



Dorf: Längsfassade mit Fachwerk und Fassadenbegrünung



Dorf: Längswand eines Wohnhauses mit Spalier zur Fassadenbegrünung

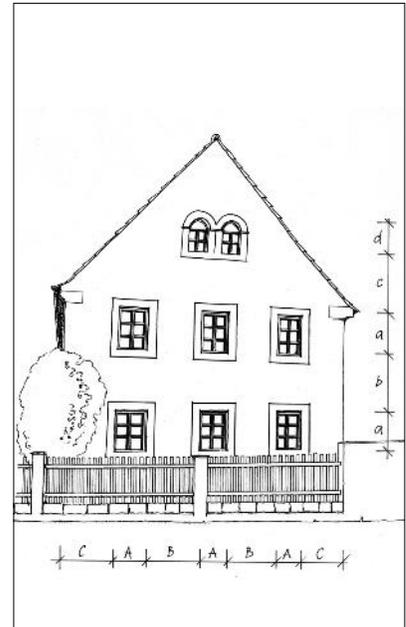
An einigen Fenstergewänden im Dorfgebiet können Befestigungen von Fensterläden festgestellt werden.

An vielen Gebäuden sind Spaliere aus senkrechten Holzlatten für eine Fassadenbegrünung 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 Wein oder Obst zu ernten.



Dorf, historische Aufnahme: offener Laubengang



Analyse der Proportion und Gliederung des Giebels eines Hauptgebäudes im Dorfgebiet Radebeul: (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 Giebfenster (d) sind kleiner als die Erd- und Obergeschossfenster (a).

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 Giebeln.

Einige Gebäude besitzen einen mittigen Fassadenvorsprung, teilweise mit Zwerchgiebel, 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 Simse und Gewände, Verdachungen über den Fenstern, Schmuckelemente aus Naturstein, aber auch als Stuckelemente.



Stadt: schlicht gestaltete gründerzeitliche Fassade



Stadt: Bürgerhaus frühe Gründerzeit



Stadt: symmetrische Fassade



Stadt: symmetrisch gegliederte Fassade einer Villa



Stadt: Fassade eines dreigeschossigen Gebäudes des Historismus

Balkone und Erker bieten den Bewohnern der Miethäuser einen Freiraumbezug aus der Wohnung zum oft kunstvoll angelegten Garten.

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

Häufig wurde die Dekoration nur an der Straßenfassade vorgenommen, die Hoffassaden sind schmucklos, besitzen lediglich einfache, unprofilierte Gewände.



Stadt: Mietvilla mit asymmetrisch gegliederter Fassade

Das Erdgeschoss ist bei mehr als zwei Geschossen in Farbe bzw. Material abgesetzt. Es beherbergt häufig eine Geschäftsnutzung. 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



Stadt: schmuckvoll gestaltete Villa mit Zwerchgiebel und Veranda

Form vorzufinden; es haben sich 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 Veranden 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

Nach dem 1. Weltkrieg entstand im Auftrag der Baugenossenschaft zu Radebeul eine geschlossene Wohnbebauung im Quartier Hauptstraße / Robert-Werner-Platz / Mittelstraße. Die Fassaden des Gebäudes folgen den Gliederungsprinzipien der anderen städtischen Gestaltungstypiken: genau übereinanderliegende Anordnung der Fenster in Achsen, Betonung des

Fassaden: Gliederung

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

Sanierung

In Ablehnung der Gründerzeitarchitektur oder falsch verstandener "Modernität" wurde seit den 1920er Jahren der Außenstick 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.⁹

(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 einer Körnung von maximal 2 mm mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur zu verputzen.

(5) Bei Neubebauung ist sichtbarer Naturstein nur flächenanteilig für untergeordnete Fassadenteile sowie als Gliederungs- oder Zierelement zulässig.

(6) Technische Anlagen, wie Funk-/ Parabolantennen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-elemente 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 Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Fassade einhalten. Laubengänge dürfen nicht tiefer als 1,2 m sein.

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.

(14) Balkone und Erker sind zur Straßenseite unzulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein entsprechender historischer Befund vorliegt oder Balkone bzw. Erker als Einzelemente die Fassade gliedern, die Fassade nicht dominieren und dieser maximal 1,2 m vorstehen.

Balkone an den Seitenwänden sind zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m Abstand zur Kante der Straßenfassade halten.

Die Umwehrung von Balkonen muss überwiegend offen gestaltet sein. Material und Farbe muss stimmig zu Gebäude und Grundstück sein.

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 hervorsteht.

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, beige, 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. Hausgruppen, die eine gestalterische Einheit bilden, sollen im gleichen Farbton in verschiedenen Nuancen gestrichen werden.

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

10 Fassaden: Farbgebung

(1) Bei Farbgebungen ist die Gesamtwirkung im Straßenraum zu berücksichtigen.

Alle Fassaden eines Gebäudes sind im gleichen Farbton anzustreichen.

(2) Als Anstriche sollen Mineralfarben oder optisch gleichartige Anstriche verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig.

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

(3) Dekorputze, Buntsteinputze, Kunststoffverkleidungen, Riemchen sowie Fliesen oder bildliche Darstellungen sind zur Fassadengestaltung ausgeschlossen, auch für Sockelbereiche.

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

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(5) Es sind helle, gebrochene Farben aus den Bereichen Grau, Gelb, Ocker, Grün und Braun zu wählen.

(6) Erdgeschoss und Obergeschoss sollen weder in Material noch in Farbe voneinander abgesetzt werden.

Nur gültig im Teilgebiet Stadt:

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

(8) Das Erdgeschoss kann, insbesondere bei Vorhandensein von Geschäften, bei entsprechender Fassaden-Grundgliederung in Material und Struktur (z.B. Putzquader) auch farbig vom Obergeschoss 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 verziertem hölzernem Blendrahmen

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: zwei-flügeliges, 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.

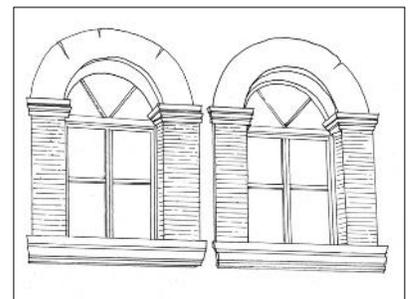
Wurden Fachwerkkonstruktionen verputzt, übernimmt ein Blendrahmen



Stadt: Treppenhausfenster Gründerzeit

men die rahmende 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

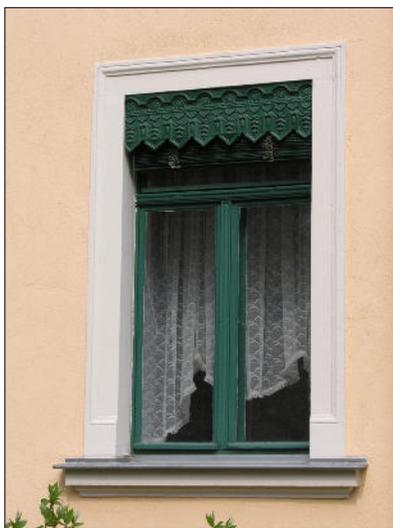
Stadtgebiet

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 filigraner zu wirken.

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

Das gewählte Material für Fensterumrahmungen und äußere Eingangsbereiche ist auf 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.

"Scheinsprossen", d.h. nur innenliegende bzw. der Glasfläche nicht vorstehende Sprossen, sind nicht zulässig.

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 Haus-
eingangstür*



Stadt: zweiflügelige Tür



*Stadt: zweiflügeliges Tor mit gera-
dem Sturz*



*Dorf: Schlussstein eines Türgewän-
des*

Die im Sanierungsgebiet im Ge-
gensatz zu den ursprünglichen
Fenstern noch sehr vielfältig vor-
handenen 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 Fen-
ster und nehmen so aufeinander
Bezug.

Zur Belichtung der Hausflure und
Treppenhäuser sowie insbesondere
in der Gründerzeit zur gestalteri-
schen Betonung der Eingangsbe-
reiche wurden im oberen Teil häu-
fig zusätzliche Glaselemente, sogean-
nte Oberlichter, eingesetzt.
Diese sind in Anpassung auf das je-



*Stadt: Tor mit Schlupftür und Bo-
genabschluss*



Stadt: historisches Tor



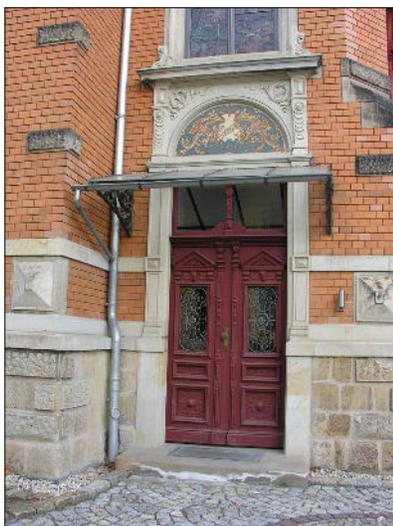
*Stadt: Gestaltwertverlust (gleiches
Gebäude wie die linken Fotos)*



Stadt: seitlich gelegener Eingang mit Vordach

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

Wesentliches Ziel der Gestaltungsrichtlinie ist die Erhaltung und Sanierung der noch vorhandenen



Stadt: Eingang mit Vordach einer Villa



Stadt: einladend gestalteter Eingangsbereich

historischen Türen und Tore. Nur wenn sie in bestehenden Gebäuden bereits verloren gingen, eine Aufarbeitung unmöglich ist und bei Neubauten ist über eine Neugestaltung zu befinden. Dabei sollen sowohl die Formensprache und die Gliederung als auch die Farbigkeit der noch vorhandenen 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 ursprünglichen Formen der Türen und Tore zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Bei Neubauten oder unumgänglichem Ersatz sind die symmetrischen 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 glänzende und polierte Steinmaterialien nicht zulässig.

Vordächer sollen Gliederungselemente an der Fassade nicht "zerschneiden".

Nur gültig im Teilgebiet Dorf:

(4) Tür, Tor und Einfriedungen in den Eingangsbereichen der Höfe sollen, wenn sie gemeinsam in Erscheinung treten, eine gestalterische Einheit bilden, d.h. sie sollen in Materialwahl, Farbgebung, Schalungsart usw. aufeinander abgestimmt sein.

(5) Bei Altbauten und Hofanlagen sind die historischen Hoftore in Zusammenhang mit den Tormauern und Pfeilern als ganz besondere 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.

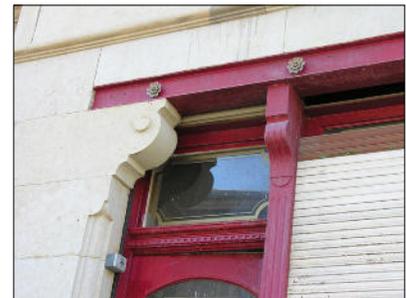
Für die Gestaltung und Gliederung gelten ähnliche Grundprinzipien:



Stadt: Eckladen, Gurtband trennt Erd- vom Obergeschoss

Auch 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 in ungenutztem Zustand nicht sichtbar.



Markisen auf der Hauptstraße



Stadt: Eingangsstufen und Gebäudesockel aus Naturstein



Stadt: ansprechende Präsentation der Waren vor dem Geschäft

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, maximal bis 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, 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 Verstärkungen.

Ausleger am Gebäude oder auf die Fassade gemalte Schriftzüge fügen sich in das historische Ortsbild ein und werben an der Stätte der Leistung.

Nicht verträglich sind selbstleuchtende Reklame, übergroße Schilder mit großen Buchstaben und Werbeanlagen mit wechselndem oder mit farbigem Licht. Diese sehr aufdringliche Werbung stört im Regelfall die Harmonie der Fassade bzw. des ganzen Straßenraumes.

Öffentliche Hinweis- und Leitschilder sind keine Werbeanlagen, da sie keine Werbezwecke erfüllen. Sie können Wegweiser im Ort sein und auf Pensionen, Gaststätten und weitere Dienstleister hinwei-



Stadt: Ausleger als Werbeelement, vorn historisch nachempfunden



Stadt: auf den Putz gemalte Werbung mit Beleuchtungspot



Stadt: auf Putz gemalte Werbung ohne Beleuchtung



Stadt: historischer und neuer Ausleger



moderner, handwerklicher Ausleger, Beispiel aus Görlitz

sen, 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



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) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur an Fassaden und Mauern zulässig. Werbeanlagen an offenen Einfriedungen sind unzulässig.

Sie sind in der Art der Gestaltung, in Maßstab, Material und Farbe der Fassade anzupassen.

Werbeanlagen dürfen Elemente der Fassadengestaltung und Fassadendekor nicht verdecken oder in seiner Wirkung beeinträchtigen. Werbeanlagen sind nur unterhalb

und in einem Mindestabstand von 20 cm zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

(3) Je Gewerbeeinheit sind an den Fassaden und Mauer eines Gebäudes bzw. freistehend maximal 3 Werbeanlagen (dazu gehören z.B. Schriftzug, Ausleger, Schild, Tafel, Schaukasten) zulässig. Sind mehrere Gewerbetreibende in einem Gebäude ansässig, sind pro Gewerbeeinheit maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Klebefolienwerbung ist unter Beachtung des (7) davon ausgenommen.

(4) Schriftzüge müssen als Schrift direkt auf die Fassade aufgemalt oder als Einzelbuchstaben mit matter Oberfläche an der Fassade angebracht werden. Schrift auf Schildern oder Tafeln ist bis maximal 1,0 m² Ansichtsfläche zulässig. Als Lichtwerbung sind nur farblich zurückhaltende, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Bei allen Anlagen soll die Schriftgröße 40 cm nicht überschreiten. Vorzugsweise sind Schriftzüge auf die Fassade zu malen.

(5) Ausleger dürfen maximal 1,0 m auskragen und 0,7 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Erlaubt sind Ausleger mit hinterleuchteten Buchstaben oder angestahlte Ausleger. Die lichte Durchgangshöhe unter dem Ausleger muss mindestens 2,5 m betragen.

Ausleger in traditionsgebundener handwerklicher Fertigung sind zu bevorzugen.

(6) Für Schilder, Tafeln und Schaukasten (z.B. Schrifttafeln, Kreidetafeln, Plakatanschlagtafeln, Menükästen; außer Schrifttafeln über

den Schaufenstern) ist eine Ansichtsfläche von je maximal 0,5 m² zulässig.

(7) Klebefolienwerbung ist nur an Schaufenstern und Geschäftstüren zulässig. Klebefolienwerbung und hinter dem Fenster angebrachte flächige Werbung darf maximal 20 % der Glasfläche einnehmen.

(8) Frei stehende Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Grundstück zulässig. Sie müssen untergeordnet sein und dürfen eine frei stehende Werbeanlage pro Gewerbeeinheit nicht übersteigen. Ihre maximale Fläche darf 0,5 m² betragen. Ihre Oberkante darf maximal 1,8 m über der Oberkante Gelände liegen.

(9) Werbetafeln, welche zwei Gewerbetreibende vereinen, sind bis zu einer Gesamtfläche von 1,0 m² zulässig.

Werbeanlage, welche mehr als zwei Gewerbetreibende vereinen, sind bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² zulässig.

Diese Werbetafeln müssen eine einheitliche Grundgestaltung aufweisen.

(10) An der Fassade angebrachte Werbeanlagen sind freistehenden Anlagen vorzuziehen.

(11) Unzulässig sind bewegte Werbung (Laufschriften), Werbungen mit wechselndem oder grellfarbigem Licht, Werbung auf Dächern.

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

(13) Warenautomaten sind nicht zulässig.

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: Fertiggarage 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 äußerer 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 oder dem - strukturbestimmenden Freiraum des ursprünglichen Dorfanagers zuzuordnen sind, dürfen auch keine untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Garagen oder Carports, Stellflächen, Schuppen, eingehauste Müllstandplätze 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.

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



Dorf: mit Hofbäumen gegliederter Straßenzug

befestigte Wirtschaftshöfe. Begrünt war der Vorgarten als bauerlicher 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, Zwiebelpflan-

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 Spaliere 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. Holzspaliere 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 Schotterrassen 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.

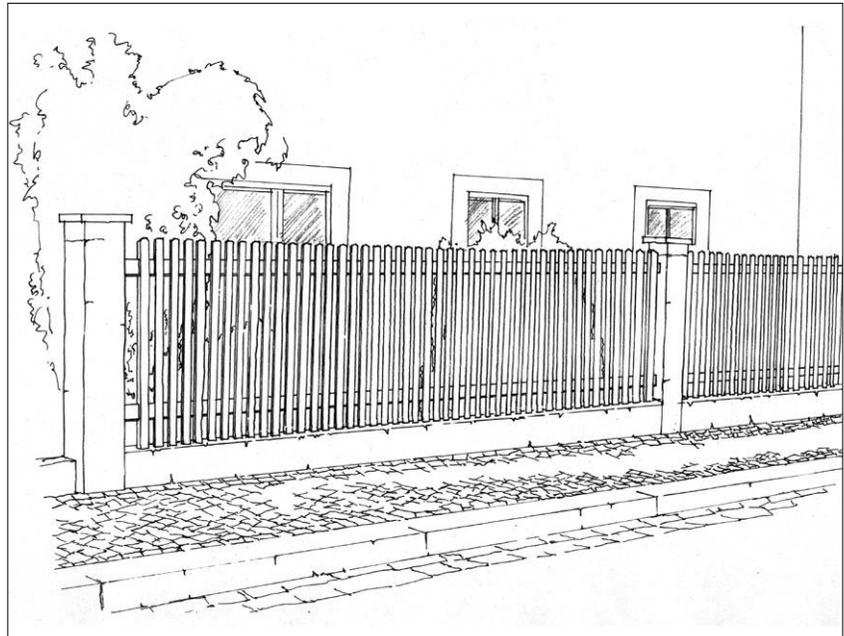
Einfriedungen

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 müssen aus ortstypischen Materialien hergestellt werden und im Einklang mit der Gebäudearchitektur des zugehörigen Grundstückes stehen.

(2) Zaunsäulen sollten etwas höher als das Zaunfeld ausgebildet werden. Zaunsäulen und Zaunsockel sind in Naturstein, alternativ in massivem oberflächenrauhem Werkstein mit Sichtqualität oder verputzt zulässig. Zaunsäulen können (dem Zaunfeld entsprechend) auch aus Holz, Eisen oder Stahl gefertigt werden.

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

(4) Palisaden, Pflanz- und Mauersteine aus Beton, Ornamentsteine, Stabgittermatten und 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.

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 nachempfundenen 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) Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung und horizontalem Ober- und Untergurt in einer Höhe von 1,20 m bis 1,50 m einschließlich Sockel auszuführen.

Metallzäune sind nicht mit verzinkter Oberfläche, sondern in Anlehnung an die schmiedeeisernen Zäune eisengrau zu beschichten. Historische Einfriedungen sollen erhalten und saniert werden.

Hinter die Einfriedung von Vorgärten dürfen maximal zaunhoch geschnittene Laubhecken (z.B. Hainbuche, Buchsbaum - keine Nadelgehölze) gepflanzt werden.

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



Stadt: schmiedeeiserner Zaun mit passendem Tor



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 mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungsatzung am 1. November 2003 erstmalig Rechtskraft erlangt. Zum 1. Januar 2015 trat die geänderte Sanierungsatzung auf Grund der Gebietserweiterung in Kraft. Damit gilt in diesem Gebiet mit einer Größe von ca. 34 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 Maßnahmen sind durch den Stadtrat im Juni 2002 sowie im April 2014 für den Erweiterungsbereich durch die Aufstellung der Neuordnungskonzepte 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 20 Millionen Euro bei einer geplanten Laufzeit des Sanierungsgebietes bis 2019. Darüber hinaus können Eigentümer erhöhte Absetzungen bei der Einkommenssteuer geltend machen. Diese Anreize sollen die Sanierungstätigkeit befördern. Die Zuschüsse und Vergünstigungen helfen den Bauherren bei der oft recht aufwändigen Sanierung von Altbausubstanz 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 14.06.2016 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Radebeul beschlossen. Am Tag nach der Beschlussfassung erlangt sie Gültigkeit als Beurteilungsgrundlage für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung im Sanierungsgebiet „Zentrum und Dorfkern Radebeul-Ost“.

Quellenverzeichnis

Werte unserer Heimat "Lößnitz 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, herausgegeben vom Stadtarchiv Radebeul 2006 (historisches Foto S. 23)

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

Informationsbroschüre Städtebaulicher 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 Zeichnungen wurden von der Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth erstellt.
Die Fotos der 1. Auflage wurden zwischen März und April 2007, der 2. Auflage im Februar 2016 aufgenommen.

Impressum

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

Herausgeber

Große Kreisstadt Radebeul
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau

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

B. KRAUSE GmbH, Radebeul

Redaktionsschluss

Juni 2016

2. leicht geänderte und ergänzte Auflage 2016

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

ISBN 978-3-938460-10-8



Große Kreisstadt Radebeul ■ Pestalozzistraße 6 ■ 01445 Radebeul ■ www.radebeul.de

ISBN 978-3-938460-10-8