



ERHALTUNGSSATZUNG

Villengebiete

Nieder- und Oberlößnitz

ERHALTUNGSSATZUNG
Villengebiete
Nieder- und Oberlößnitz

Inhalt

Einleitung	5
Präambel	6
Erhaltungssatzung	8
Hinweise zur Genehmigung	9
Geltungsbereich	10
Geschichtliche Entwicklung	12
Prägung des Stadtgebietes	16

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet

Räumliche Struktur, Freiräume	18
Bauweise	20
Gebäudestellung, Abstände, Bauflucht	22
Nachgeordnete Gebäude, Nebengebäude, Stellplätze	26
Vorderer Gebäudeabstand, Vorgarten	28
Einfriedung	30
Grundfläche der Hauptgebäude	32
Traufe, Geschossigkeit der Hauptgebäude	34
Dach der Hauptgebäude	36
Kubatur und Gliederung der Baukörper, Fassade	38

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet

Bauernhäuser Winzerstraße	40
Villen mit parkartigen Gärten südliche Borstraße	42
Landhausartige Villen Gradsteg / Ledenweg	44
Villen Dr.-Schmincke-Allee / Rosenstraße	46
Villen Eduard-Bilz-Straße	48
Radialstraßen östliche Oberlößnitz	50
Gröba-Siedlung / Siedlung der Baugenossenschaft Kötzschenbroda	52
Villen der Weinbergslandschaft obere Nieder- und Oberlößnitz	54
Bildnachweis, Literaturverzeichnis	56



Die Nieder- und die Oberlößnitz sind mit ihren historischen Straßenzügen, den überlieferten Gebäuden und dem Landschaftsraum, in den sie eingebettet sind, einzigartige Radebeuler Stadtgebiete.

Der Weinbau, der im 17. und 18. Jahrhundert seine Blütezeit erlebte, hinterließ seine Spuren in den Winzerhäusern, den Weinbergsmauern und den bis heute erlebbaren schmalen Weinbergwegen und Berggassen. Repräsentative Herrenhäuser zeugen von der Bedeutung der Lößnitz als Sommersitz wohlhabender Angehöriger des sächsischen Adels und Bürgertums. Der Niedergang des Weinbaus veränderte das Angesicht des Gebietes nachhaltig, denn aufgegebene Rebflächen wurden verkauft, parzelliert und bebaut.

Das Raster der Erschließungsstraßen ist Ergebnis von Bebauungsplänen des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Das Gros der Bebauung ist auf Lokalbauordnungen zurückzuführen, die im Grundmaß ähnliche Villen forderte, aber viel gestalterischen Spielraum für einen Reichtum im Detail ließ. Nachfolgende Generationen bauten mit mehr oder weniger Rücksichtnahme auf das Vorhandene am Gebiet weiter.

Bei einem aufmerksamen Spaziergang durch die Nieder- und Oberlößnitz wird diese Entstehungsgeschichte erlebbar. Im Zusammenspiel mit der besonderen topografischen Lage zwischen Steilhang und Elbtal ergeben sich attraktive Stadtgebiete.

Noch heute sind die Nieder- und die Oberlößnitz ein lebenswerter und begehrter Wohnort. Bauherren, die sich hier für ein Grundstück entscheiden, zehren von einem anspruchsvoll gestalteten, angenehmen Wohnumfeld.

In Verantwortung dieses Erbes wurde im Jahr 2014 eine Gestaltungsanleitung erarbeitet, die Richtschnur für Baumaßnahmen an Gebäuden und Einfriedungen, für die Gestaltung von Vorgärten, Dächern und Fassaden für Bauherren und Eigentümer ist, um das Gebiet auch in Zukunft positiv zu beeinflussen.

Ergänzend wurde für die Nieder- und Oberlößnitz vom Stadtrat eine Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch initiiert und beschlossen, die Ihnen mit dieser Broschüre erläutert wird. Sie ermöglicht die Sicherung und Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Mit der Erhaltungssatzung steht ein Instrument zur Verfügung, mit welchem der Fortbestand stadtbildprägender überlieferter Bausubstanz gesichert werden kann. Das Erscheinungsbild der Nieder- und Oberlößnitz charakterisieren nicht allein herausragende Einzelbauwerke, sondern die Vielzahl der typischen Gebäude sowie deren Wechselwirkung mit Freiflächen und dem Landschaftsraum.

Es liegt letztlich in der Verantwortung der Eigentümer, Bauherren und Bewohner, in welcher Art das charakteristische Stadtbild bewahrt wird. Überlieferte Qualitäten zu bewahren und gleichzeitig Veränderung und Entwicklung im bestehenden städtebaulichen Rahmen zuzulassen, muss sich nicht widersprechen und wird weiterhin Gegenstand der Auseinandersetzung sein.

Für individuelle Beratungen steht Ihnen das Stadtentwicklungsamt gern zur Verfügung.

Ihr



Dr. Jörg Müller
Erster Bürgermeister
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau

Präambel

Erhaltungssatzung

Die Nieder- und die Oberlößnitz bilden, obwohl sie aus separaten Gemeinden entstanden, ein zusammenhängendes Villengebiet, das auf Grund seiner stadtgestalterischen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten und seiner Verzahnung mit dem Kultur- und Landschaftsraum für Radebeul bedeutsam ist.

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zielt auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt ab. Hauptanliegen der Erhaltungssatzung ist es, Gebäude und bauliche Anlagen zu bewahren, die einzeln für sich oder im Zusammenwirken mit anderen Gebäuden die städtebauliche Eigenart des Gebietes – das Ortsbild und die Stadtgestalt – prägen.

Im Gebiet der Erhaltungssatzung unterliegen stadtbildrelevante Baumaßnahmen einem zweistufigen Verfahren. Die Satzung selbst begründet als erste Stufe zunächst einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen. In der zweiten Stufe wird der Einfluss der beantragten Baumaßnahme auf die Gebietsprägung und deren Zulässigkeit geprüft und daraufhin erfolgen Einzelfall-Entscheidungen über Genehmigungsfähigkeit oder notwendige Änderungen.

Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich bei dem zu schützenden Bestand um Baudenkmale handelt. Durch eine Erhaltungssatzung bleibt die landesrechtliche Zuständigkeit des Denkmalrechtes unberührt und denkmalrechtlich Instrumente erfah-



Blick zum Radebeuler Wasserturm am Steilhang entlang der mit Villen bebauten Karlstraße

ren keinerlei Einschränkung. Während der Denkmalschutz einzelner Gebäude stärker auf die Bewahrung originaler Bausubstanz fokussiert, zielt die Erhaltungssatzung auf die Bewahrung städtebaulicher Ensembles bzw. Zusammenhänge, unabhängig von „inneren Qualitäten“ der Gebäude.

Daher sind für die Einschätzung der Gebietsprägung der bauliche Zustand der Gebäude und mögliche, aus der Bausubstanz resultierende Nutzungseinschränkungen nicht relevant. Über die Jahre getätigte innere und äußere Umbaumaßnahmen beeinflussen die Wirkung der baulichen Anlagen im städtebaulichen Rahmen nur bedingt. Insbesondere entziehen sich Veränderungen im Inneren der Gebäude dem Straßenbild. Bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle können dem Gebäude und seiner Wirkung im Stadtbild abträglich sein, das Gebäude als Ganzes verliert dadurch jedoch nicht zwangsläufig seine Funktion als Element im Gesamtgefüge der prägenden Gebäude.

Es ist nicht Ziel der Erhaltungssatzung, im Gebiet keine Veränderungen mehr zuzulassen. Vielmehr wird einzelfallbezogen die Erhaltungswürdigkeit der baulichen Anlage, die Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit den Erhaltungszielen bzw. die Einfügung einer neu zu errichtenden baulichen Anlage überprüft. Somit können die städtebauliche Eigenart, der Charakter und die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen gelten weiterhin bereits rechtskräftige Bebauungspläne bzw. das Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Baugesetzbuch. Durch die Gültigkeit der Erhaltungssatzung wird zusätzlich geprüft, ob die beabsichtigte bauliche Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt. Neu errichtete Gebäude werden Teil des Stadtgebietes und beeinflussen dessen Ortsbild. Sie bauen am Gebiet weiter und sollen den Maßstab des Überlieferten wahren.



Der Blick vom Weinberg Friedensburg auf die Niederlößnitz zeigt ein durchgrüntes, locker und lebendig bebautes Villengebiet.

Verhältnis zum Denkmalschutzgebiet

Für den nördlichen Teil der Nieder- und Oberlößnitz besteht das Denkmalschutzgebiet "Historische Weinberglandschaft Radebeul" in seiner neuen Fassung aus dem Jahr 2001.

Es erfolgte eine Unterschutzstellung einer alten Kulturlandschaft mit deren Charakter der Landschaft, architektonischen Werte und weinbaulichen Tradition.

Die Beurteilung und Genehmigung von Baumaßnahmen erfolgt durch die Denkmalbehörde. Schutzgegenstände sind neben baulichen Anlagen auch die Landschaft, Straßen, Wege und Plätze, Park- und Gartenanlagen sowie Blickbeziehungen.

Verhältnis zur Gestaltungs- anleitung

Weiterhin wurde im Jahr 2014 die "Gestaltungsanleitung Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz" erstellt.

Diese soll das Verständnis für die Besonderheit der Villengebiete fördern und Bauherren und Planern eine Hilfestellung bei Baumaßnahmen geben. Sie geht dabei stärker auf Details der Gestaltung von Einfriedungen, Fassaden und Dächern ein. Die Erhaltungssatzung stellt allein städtebaulich wirksame Merkmale in den Fokus.

Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzung „Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz“ der Großen Kreisstadt Radebeul

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist, und des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Radebeul in seiner Sitzung am 18.1.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst die Villengebiete der Nieder- und Oberlößnitz, die im Übersichtsplan der beigefügten Anlage dargestellt sind.

(2) Der Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500 vom 1.12.2022 ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten. (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. (§ 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch)

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. (§ 172 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch)

(3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. (§ 172 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch)

§ 4 Genehmigungsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung des Rückbaus, der Änderung, der Nutzungsänderung oder der Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul zu stellen.

§ 5 Ordnungswidrigkeit

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gemäß § 213 Abs. 3 Baugesetzbuch geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

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

Radebeul, den 19.1.2023

Bert Wendsche
Oberbürgermeister

Übersichtsplan
im M. 1:2.500

Große Kreisstadt
Radebeul



Hinweise zur Genehmigung

Genehmigungsantrag

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind auch Maßnahmen an baulichen Anlagen genehmigungspflichtig, die ansonsten keiner Baugenehmigung nach Sächsischer Bauordnung bedürfen. Für die Beantragung der Genehmigung im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung hält die Stadtverwaltung ein Antragsformular bereit, das eine Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme beinhaltet und die einzureichenden Unterlagen auflistet.

Wurde für eine Baumaßnahme ein Bauantrag eingereicht, erfolgt die Beurteilung der Belange der Erhaltungssatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem Fall ist kein separater Antrag einzureichen.

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag erörtert die Große Kreisstadt Radebeul die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten. Dies regelt § 173 Absatz 3 Baugesetzbuch.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Großen Kreisstadt Radebeul unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 Baugesetzbuch die Übernahme des Grundstückes verlangen. Das Baugesetzbuch regelt dies unter § 173 Absatz 2.

Ordnungswidrigkeiten

Wer im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 213 Absatz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch. Dies kann derzeit, zum Zeitpunkt der Erstellung der Satzung, mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

Geltungsbereich

Bestandteil der Erhaltungssatzung ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500, aus dem die Grundstücke bzw. Grundstücksteile ersichtlich sind, für welche die Erhaltungssatzung gilt. Ebenso sind Teilbereiche besonderer Prägung umgrenzt. Der Übersichtsplan liegt bei der Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul zur Einsicht bereit.

Er kann auch über den auf der linken Seite abgedruckten QR-Code digital auf der Homepage der Großen Kreisstadt Radebeul eingesehen werden.

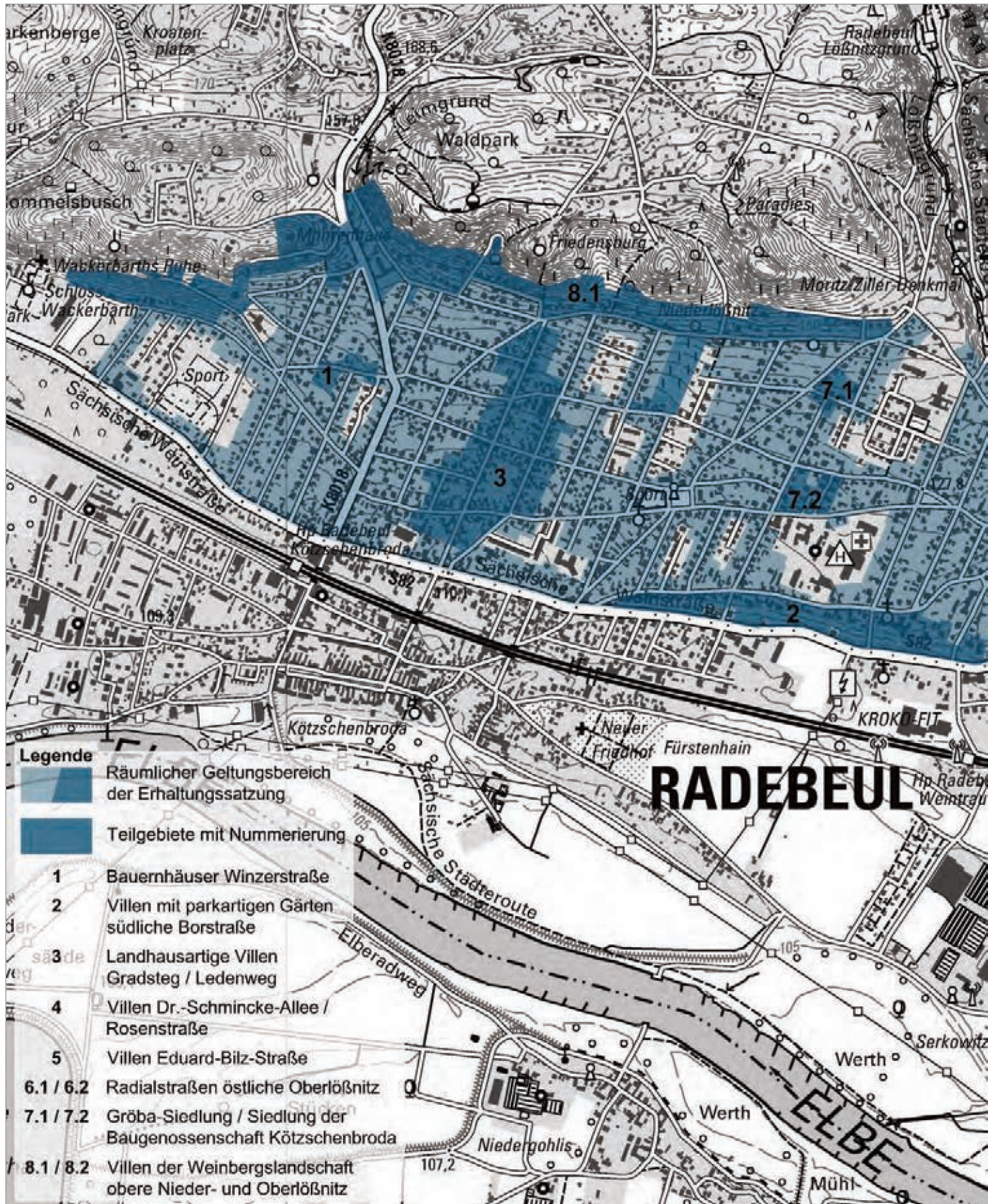
Andere Vorschriften

Die bei einem beantragten Vorhaben anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften, wie z.B. die Sächsische Bauordnung und das Sächsische Denkmalschutzgesetz, bleiben durch die Satzung unberührt.

Für den nördlichen Bereich der Nieder- und Oberlößnitz besteht ein Denkmalschutzgebiet. Bei baulichen Maßnahmen ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen einzuholen. Auf der Homepage des Landratsamtes wird ein entsprechendes Formular bereitgestellt.

Bei Lage des Grundstückes in der Erhaltungs- und in der Denkmalschutzgebietssatzung sind beide Genehmigungen einzuholen. Lediglich bei bauantragspflichtigen Maßnahmen nach Sächsischer Bauordnung werden die Genehmigungen im Zuge der Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Radebeul eingeholt und erteilt.

Geltungsbereich



Geschichtliche Entwicklung

Die Lößnitz bezeichnet die Landschaft für das Gebiet des heutigen Radebeuls. Der Wortstamm kann vom altsorbischen Wort „les“ für Wald bzw. „ličnica“ für Waldbach abgeleitet werden, wobei mit dem Waldbach der Lößnitzbach und dessen Bergschlucht gemeint war.

Weinbau

Weinberge sind in der Lößnitz seit dem 13. Jahrhundert nachweisbar. Zunächst wurde die den Steilhängen vorgelagerte Heidesandterrasse bewirtschaftet, bereits im Mittelalter auch die steilen Südhänge. In den Anfangsjahren war die Kirche wichtigster Träger des Weinbaus, ab dem 15. Jahrhundert zunehmend die wettinischen Landesherrn. Auch Adlige und wohlhabende Bürger (Herrenberge) sowie die Bauern der anliegenden Dörfer (Bauernberge) betrieben von Beginn an Weinbau, in der Regel im Nebenerwerb.

Bereits um 1700 führten Berggassen zu den verstreut liegenden Weingütern, Winzer- und Presshäusern. Von der Blütezeit des sächsischen Wein-



Ansicht der Lößnitzer Weinberge (Kupferstich, 1767), 1. Graff Rexens, 2. Jacob-Stein, 3. Comission-Rath Ehrlichs, 4. Hoff-Lößnitz, 5. Ketzschenbroda

baus im 17. und 18. Jahrhunderts zeugen herrschaftliche Weingüter. Im 18. Jahrhundert entstanden teils sehr repräsentative Herrenhäuser, die von Angehörigen des Sächsischen Hofadels und reichen Bürgern als Sommerresidenzen genutzt wurden.

Zunehmende Bebauung

Zunehmend verlagerten Weinbergsbesitzer ihren Hauptwohnsitz in die Lößnitz und auch Winzerfamilien hat-

ten durch längeren Aufenthalt ein Heimatrecht erworben. Die damit einhergehende Bevölkerungszunahme machte ein Zusammengehen der Weinbergsbesitzer erforderlich, um die vorgeschriebene Versorgung der Armen in der Weinbergsflur zu organisieren, denn sie war keiner Gemeinde zugehörig. So wurden im Jahr 1832 in der Ober- und in der Niederlößnitz Verbände der Weinbergsbesitzer gegründet.



Berggassen und Winzerhäuser in der Weinbergsflur zwischen Radebeul, Serkowitz, Ketzschenbroda, Naundorf und Wahnsdorf

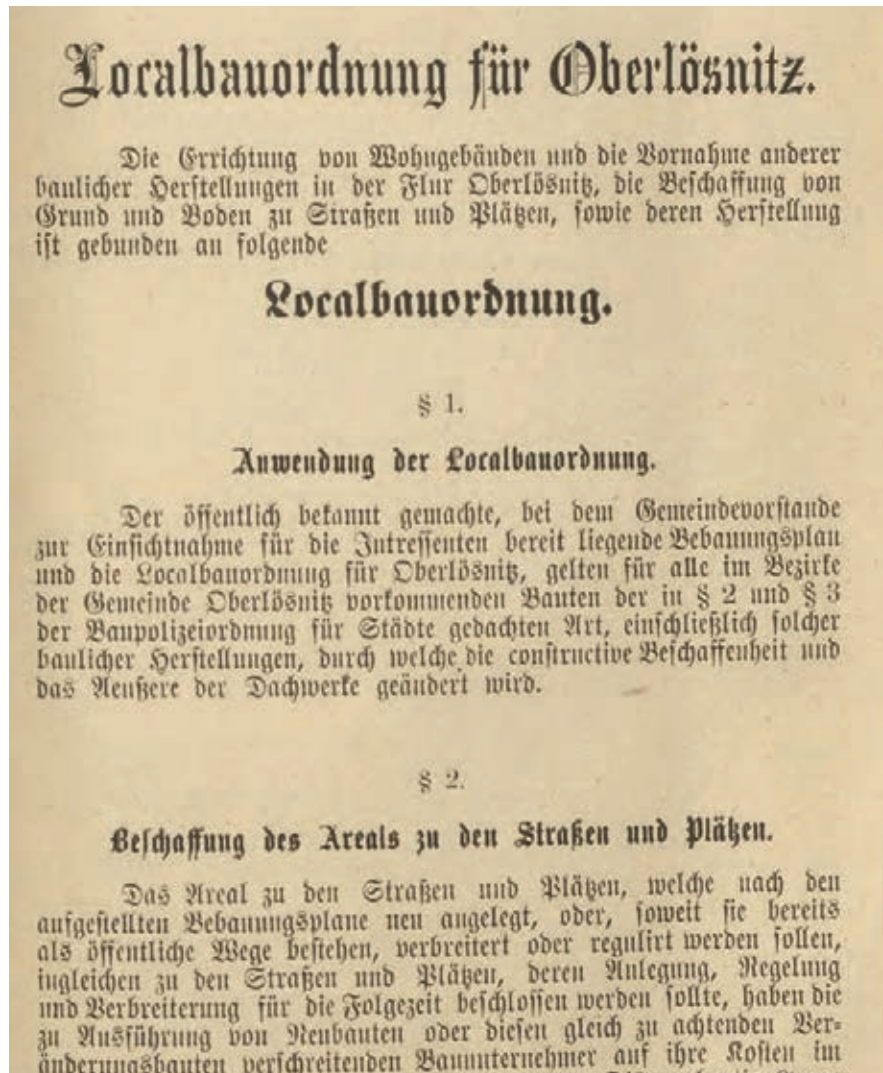
Im Jahr 1839 waren die Grundstücksbesitzer gezwungen, die politischen Gemeinden Niederlöbnitz und Oberlöbnitz zu gründen. Kötzschenbroda, Naundorf und Serkowitz traten Flächen an die neuen Gemeinden ab.

Kriegszerstörungen, häufige Missernten infolge klimatischer Veränderungen und das Angebot günstiger Konkurrenzweine, die über die neu angelegten Eisenbahntrassen über weite Strecken transportiert werden konnten, führten zum allmählichen Rückgang des Weinbaus. Die im Weinbau beschäftigten Helfer fanden in Fabriken Arbeit. Der Verkauf von Grundstücken war in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts einträglicher als der Weinbau, so dass zunehmend Flächen bebaut wurden.

Neben Bauherren, die ein Gebäude für die eigene Nutzung errichten ließen, waren auch Bauunternehmer tätig, die oft auch Besitzer eines Baugeschäfts waren (z.B. die Gebrüder Ziller, das Architekturbüro Schilling & Gräbner bei der Kolonie Altfriedstein). Diese kauften eine ehemalige Weinbergfläche, parzellierten sie, legten Straßen an, errichteten Gebäude auf eigene Kosten und verkauften sie danach. Insbesondere die Baumeisterfamilie Ziller legte auch Straßenräume mit Aufweitungen und Plätzen an, einige mit Skulpturen und Wasserspielen, um den Straßenraum ansprechend und hochwertig wirken zu lassen (erhalten sind der Fontainenplatz und der Alvslebenplatz).

Lokalbauordnungen

Im Kaiserreich regelte das Allgemeine Baugesetz das Bauen. Ergänzend steuerten lokale Bauordnungen die bauliche Entwicklung in der Niederlöbnitz ab 1875 und in der Oberlöbnitz ab 1887. Diese Ortsbaugesetze



Blatt aus der Lokalbauordnung für die Oberlöbnitz aus dem Jahr 1887



Bauplan der Flur Oberlöbnitz, Ausschnitt Bennostraße zwischen Hoflöbnitzstraße und Retzschgasse mit Straßenverbreiterung auf 7 bzw. 8 m, Emil Ueberall, 1884

wurden vom Gemeinderat aufgestellt und in den Folgejahren angepasst. Sie mussten von der Königlichen Amtshauptmannschaft als Baupolizeibehörde mit Sitz in Dresden und vom Ministerium des Innern genehmigt werden.

Die Lokalbauordnungen enthielten insbesondere Regelungen zum Stil der Gebäude, zum Maß der Überbauung, zur Bauweise, zum Gebäudeabstand von Grundstücksgrenzen, zur Zahl der Stockwerke, zu Anbauten, Nebengebäuden und Hinterhäusern, zur Einfriedung, zur Ausbildung des Vorgartens und Hofraumes, zu Anforderungen an Wohnungen. Außerdem legten sie fest, ob und in welchen Bereichen welche Art von Gewerbe zulässig war.

Die örtlichen Bauordnungen der Lößnitz wurden aufgestellt, um Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu beschränken und zu dichte Bebauung zu vermeiden. So sollten eine gehobene Bauherren- und Bewohnerschaft gewonnen und gesichert sowie der Wert des Gebietes und des Baulandes gewährleistet werden.

Bebauungspläne, die geplante Straßen und Baufluchten auswiesen, ergänzten die Bauordnungen. Baufluchten und Straßenverbreiterungen wurden zum Teil mit wenig Rücksicht auf existierende historische Winzerhäuser geplant. Dass die Umsetzung in Form von Abriss und Neubebauung in Villenform oftmals scheiterte ist im Straßenbild als lebendige Stadtgeschichte sichtbar.

Um eine Vorstellung der Regelungsinhalte zu erlangen, wurden im Rahmen der Erarbeitung der Satzung beispielhaft die Bauordnungen der Nieder- und der Oberlößnitz ausgewertet, da diese Gemarkungen allein das Villengebiet umfassten. Teile des Untersuchungsgebietes waren Naundorf, Kötzschenbroda, Serkowitz und Radebeul zugeordnet – die Bebauung dürfte in ähnlicher Weise geregelt worden sein.

Rückgang Weinbau und Entwicklung zum Villengebiet

Die Parzellierung und Bebauung der Nieder- und Oberlößnitz war bis 1882/83 schon relativ weit fortge-

schritten, wie auf untenstehender Karte zu sehen ist.

Weinkrankheiten beschleunigten schließlich den Niedergang des Weinbaus. Die fast vollständige Vernichtung der Reben erfolgte im Zuge der radikalen Bekämpfungsmaßnahmen nach Feststellung der Reblaus Mitte der 1880er Jahre. Die Aufgabe des Weinbaus wurde zudem durch großzügige Rodungsgelder bzw. eine zehnjährige Zahlung des Gewinnausfalls entschädigt, so dass die Aufgabe unrentabler Weinbauflächen und die Umnutzung zu begerhtem Bauland mehr und mehr zunahm. Ehemalige Weinberge in Hanglage wurden in Erdbeer- und Pfirsichkulturen umgewandelt.

Die Rebfläche der Nieder- und Oberlößnitz ging in den Jahren von 1886 bis 1910 von 150 ha auf 10 ha zurück. Ab 1907 wurden erste Versuche mit Aufpfropfung auf reblausresistente Reben unternommen. Erste neue Weinberge wurden ab 1912 angelegt. Der Neuaufbau von Rebflächen nahm schließlich in den 1920er und 1930er Jahren größere Dimensionen an.



Bebauung der Nieder- und Oberlößnitz in den Jahren 1882 (westlicher Teil) bzw. 1883 (östlicher Teil) zusammengesetzt aus zwei Topografischen Karten (Äquidistantenkarten) Sachsen

Die Villenbebauung, die noch heute das Bild des Gebietes bestimmt, erfolgte vor allem zwischen den Jahren 1860 und 1914.

Forderte die Lokalbauordnung der Niederlößnitz im Jahr 1903 noch Gebäude „streng im Villenstil“, waren ab 1911 Gebäude „im gefälligen Landhausstil“ zu halten. Dies zeigt einen gewissen Wandel im Zeitgeschmack an.

Der Erste Weltkrieg unterbrach das Baugeschehen weitgehend, das erst ab Mitte der 1920er Jahre wieder einsetzte. Bereits vor dem Ersten Weltkrieg waren Wohnungen in den Städten knapp - der Krieg verschärfte diese Situation.

Siedlungs-/ Eigenheimbau

Im Jahr 1922 nahm sich die Bauordnung der Oberlößnitz der Wohnungsnot an und forderte für die Dauer von vier Jahren von Erbauern gewerblicher Räume die Errichtung von Wohnraum für Bewerber, die in der örtlichen Wohnungsliste eingetragen waren, oder die Ablösung durch Über-

tragung der Bausumme an die Gemeinde. Sie legitimierte die Errichtung von „Kleinhausbauten“ in Form von Einzel-, Doppel-, Gruppen- und Reihenhäusern.

In den 1920er und 1930er Jahren entstanden neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser für Bevölkerungsgruppen mit niedrigerem Einkommen. Bauherren errichteten Wohnhäuser nach dem „Reichsheimstättengesetz“, welches 1920 in Kraft trat und das Eigentum aus sozialen Gründen einschränkte (Schutz vor Zwangsvollstreckung durch Vorkaufsrecht des Ausgebers der Heimstätte, Heimstätte nicht frei vererbbar). Auch Baugenossenschaften errichteten mehrere Wohnhäuser in Form kleiner Siedlungen.

Standardisierte Bauweise

Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges herrschte erneut Wohnungsnot, der mit Mehrfamilienhäusern in standardisierter Bauweise abgeholfen wurde. Mit Umsetzung der mehrgeschossigen Wohnbauten

in Zeilenbauweise in den 1960er/70er Jahren (Altneubauten) kamen jedoch städtebauliche Brüche ins Gebiet. Die Gebäudezeilen nahmen bezüglich Gebäudestellung, Grundfläche, Höhe, Grundstücksgestaltung und Einfriedung keinen Bezug zum Umfeld.

Auch Einfamilienhäuser entstanden nach Typenprojekten.

Bauten nach 1990

Seit der politischen Wende 1990 konnten zahlreiche Gebäude saniert und so für die Zukunft erhalten werden. Weiterhin wurden sowohl Eigenheime als auch Mehrfamilienhäuser errichtet – von privaten Bauherren, Investoren und lokalen Wohnungsgenossenschaften. Die Bebauung bisher weitgehend begrünter Quartierinnenbereiche nahm zu. Es entstanden Gebäude, die historische Bauformen modern interpretierten, einige lassen den gestalterischen Bezug zum Villengebiet vermissen.



Auszug aus dem Bebauungsplan der Niederlößnitz von 1902 - 1904 (Emil Ueberall) mit Änderungen der folgenden Jahrzehnte, Bereich zwischen Rosa-Luxemburg-Platz (hier Königs-Platz) und Zillerplatz

Prägung des Stadtgebietes

Das Ortsbild ist die Ansicht des Stadtgebietes, die sich bei Betrachtung von innen und außen ergibt. Es umfasst die visuellen Eindrücke des Straßenbildes, der Blickbeziehungen im Straßenraum und aus der Umgebung, z.B. von den Lößnitzhängen. Auch der Blick von privaten Flächen ist Teil des Ortsbildes. Maßgeblich ist die städtebauliche Relevanz.

Die Stadtgestalt ist die räumliche Struktur, der Stadtgrundriss, der sich aus der Bebauung und den Freiräumen ergibt.

Das Landschaftsbild schließt die Wirkung des Stadtgebietes in die umgebende Natur ein. Für die Nieder- und die Oberlößnitz sind dies insbesondere die Lößnitzhänge und Kerbtäler.

Die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude prägt im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt, partiell das Landschaftsbild. Dies liegt darin begründet, dass sich das Villengebiet unter dem Eindruck umfangreicher Bauregularien in einer abgesteckten Zeitschicht, der Gründerzeit, zu seiner heutigen städtebaulichen Qualität entwickelte und später folgende bauliche Ergänzungen diese Typik überwiegend respektierten und baulich fortsetzten.

Einige bauliche Anlagen sind jedoch von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung, ohne dass von ihnen eine Prägung für das Gesamtgebiet ausgeht. Dies sind vor allem Winzer- und Bauernhäuser als Zeugen früherer Zeitschichten, die sich im Bild der Stadt zeigen. Sie dokumentieren die Entwicklung des Gebietes aus einer Weinbaulandschaft zum Villengebiet.

Ab dem Jahr 1875 regelte ein Orts-



Entlang der Weinbergstraße hat sich der Charakter einer Weinbergsgasse mit Weingütern, Winzerhäusern und Weinbergsmauern erhalten.

baugesetz die Bebauung in der Niederlößnitz, ab dem Jahr 1887 eine Lokalbauordnung die Bebauung in der Oberlößnitz. Beide waren selbständige Gemeinden, wie auch Kötzschenbroda, Naundorf, Serkowitz und Radebeul, deren damalige Gemeindeflächen sich zum Teil bis ins Gebiet dieser Erhaltungssatzung erstreckten. Die Regelungen der Bauvorschriften glichen sich in den Grundzügen und enthielten sehr detaillierte Vorgaben zu Überbaubarkeit, Bauweise, Gebäudestellung, seitlichen und vorderen Abständen, Vorgärten, Einfriedungen, Anbauten und Nebengebäuden, Geschossigkeit, Zahl der Wohnungen, Gebäudehöhe etc. und gaben so den Maßstab der Bebauung vor, der bis heute überliefert ist. Parallel existierten Bebauungspläne, die bestehende und geplante Straßenzüge sowie Baugrenzen vorgaben.

Angestrebt wurde eine „gehobene Bebauung“ mit Villen. Begrenzungen der Stockwerke, der Zahl der Wohnungen pro Stockwerk, des Dachausbaus und

ein Verbot des Einbaus eigenständig vermietbarer Wohnungen in Nebengebäuden zeugen davon, dass nur gut betuchte Eigentümer und Mieter zur Zielgruppe gehörten. Dies ging mit einer hohen Wertigkeit und Wertbeständigkeit der Grundstücke einher.

In den 1920er Jahren folgte eine Öffnung für Bevölkerungsgruppen mit niedrigerem Einkommen und partiell der Bau von Siedlungshäusern. Die Grundstücke wurden unter Berücksichtigung der vorgegebenen städtebaulichen Struktur im Sinne eines Weiterbaus am Gebiet bebaut.

Zum Bruch mit den überlieferten städtebaulichen Bebauungsgrundsätzen kam es ab den 1960er Jahren mit der Errichtung von drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, um dringend benötigten Wohnraum effektiv durch standardisierte Bauweise zu schaffen.

Die Bebauung ab 1990 erfolgte wieder überwiegend kleinkörniger, teils



Die Zillerstraße wurde in der Gründerzeit planmäßig angelegt, parzelliert und mit Villen bebaut.

jedoch in großer baulicher Dichte. Überlieferte Gartenbauflächen und Quartierinnenbereiche wurden bebaut. Während für die Gebäude bis in die 1920er Jahre bedingt durch die Lokalbauordnungen zunächst auf eine Bebauung „streng im Villenstil“, später „im gefälligen Landhausstil“ fokussiert wurde, ergeben sich seit den 1990er Jahren zahlreiche Möglichkeiten der baulichen Gestaltung. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Sicherung des überlieferten städtebaulichen Rahmens.

Die Bebauung des Villengebietes endet weitgehend am Fuß der Lößnitzhänge, die zu einem großen Teil Weinbaulich genutzt werden. Hier erfolgt der Übergang zum Landschaftsraum, der für das Nieder- und Oberlößnitzer Villengebiet von großer stadtgestalterischer Bedeutung ist. Ausflugsziele und -lokale, Weinwanderwege und Aussichtspunkte zeugen von der Bedeutung für Einwohner und Gäste.

Das Stadtbild der Nieder- und Ober-

lößnitz wird bis heute von den Regularien der Gründerzeit und der darauf basierenden Bebauung bestimmt. Städtebauliche Brüche sind durch zu große Kubaturen der Zeilenbebauung und sozialer Einrichtungen (Krankenhaus, Seniorenwohnheime, Schulen) vorhanden, aber im Gesamtgebiet nicht dominant. Vielmehr ist die Einzelhausbebauung der Villen mit ihrem hohen Anspruch an die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes und Grundstückes sowie die qualitätvolle Anlage und Ausstattung der Straßen, Plätze und Freiräume erlebbar.

Bereits die gründerzeitliche Bebauung zeigt eine große Vielfalt im Detail. Diese individuelle Gestaltungsfreude wird aufgefangen bzw. gerahmt von einer Einheit im Städtebau. Ebenso fügen sich spätere Neubauten in das Ortsbild ein, wenn der städtebauliche Rahmen weitgehend respektiert und übertragen wurde.

Gestaltmerkmale

Auf den folgenden Seiten werden die prägenden städtebaulichen Gestaltmerkmale beschrieben. Die Prägung meint die Regelausführung, von der wenige Grundstück und bauliche Anlagen abweichen können. Die Beschreibung dient als Hilfestellung beim Erkennen erhaltenswürdiger Substanz bei Neubau- und Änderungsmaßnahmen.

Die wesentlichen städtebaulichen Gestaltmerkmale des Erhaltungssatzungsgebietes werden durch die Hauptgebäude bestimmt. Als Hauptgebäude treten im Gebiet die straßenseitigen Vorderhäuser städtebaulich in Erscheinung. Die hinter der straßenseitigen Bauflucht zurücktretenden Gebäude werden innerhalb dieser Satzung nicht mit dem Begriff „Hauptgebäude“ erfasst.

Die nachfolgend beschriebenen Gestaltmerkmale prägen die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes und sollen in ihrer Wirkung erhalten werden.

Teilgebiete

Im Gesamtgebiet sind Teilflächen vorhanden, die eine besondere oder leicht abweichende Prägung aufweisen. Die grundlegende städtebauliche Gestalt ist auch hier vorzufinden, jedoch wird sie ergänzt um besondere oder im Detail abweichende Merkmale. Diese werden im Anschluss an die allgemeinen städtebaulichen Gestaltmerkmale beschrieben.

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet Räumliche Struktur, Freiräume



Am Fuß des Weinberges Goldener Wagen beginnt die Villenbebauung der Oberlößnitz.



Kastanienbaum auf einem Eckgrundstück Schiller- / Karl-Marx-Straße

Das Villengebiet der Nieder- und Oberlößnitz wird maßgeblich geprägt vom Verhältnis und der Verteilung seiner bebauten Flächen und seiner Freiräume.

Freiflächen ergeben sich zum einen im nördlichen Übergang der Villenbebauung zum mit Reben bestandenen bzw. bewaldeten Steilhang und im Tal des Lößnitzbaches, der die Nieder- und Oberlößnitz trennt. Zum anderen lockern Freiflächen, wie öffentliche

Stadtplätze und private parkartige Villengärten, das Gebiet auf.

Aus dieser Struktur ergeben sich interessante Blickbeziehungen aus dem Villengebiet zu den Steilhängen und von den Hängen über das Villengebiet.

Bei den Freiflächen handelt es sich sowohl um öffentlich zugängliche Platz- und Grünflächen als auch um private Villengärten und Rebflächen.

Eine öffentliche Zugänglichkeit ist für das Erleben des Zusammenspiels bebauter und unbebauter Flächen zwar von Vorteil, jedoch nicht Voraussetzung bei der Beurteilung der Prägung für das Villengebiet.

Zur Entstehungszeit des Villengebietes wurden auch Quartierinnenbereiche von Bebauung freigehalten. Diese Charakteristik hat sich durch die Bebauung im Laufe der Jahrzehnte nur noch partiell erhalten.



Lößnitzbach als grüne Zäsur zwischen Nieder- und Oberlößnitz



Rebfläche vor dem Winzerhaus Breitig, Maxim-Gorki-Str. 22



Rosa-Luxemburg-Platz als begrünte öffentliche Freifläche



Villengärten sind stadtstrukturell wirksame Freiflächen - hier der Garten der Villa Meta (Karlstraße 9) an der Ecke Karlstraße / Blumenstraße.

Großkronige Bäume beleben im Zusammenspiel mit den Gebäuden das Straßenbild. Großbäume, die gefällt und nicht ersetzt werden, bedeuten einen Verlust für das Gepräge des Straßenraumes.

Freiflächen und Bäume sind sowohl beim Spaziergang durch das Villengebiet als auch beim Blick von den Aussichtspunkten der Weinberge erlebbar.



Gebäudezugänge über begrüneten steilen Hang an der Oberen Bergstraße



Garten der Villa Borstraße 14, wegen der Ecklage zur Straße gerichtet

Merkmale im Überblick

Räumliche Struktur, Freiräume

- Wechselspiel zwischen bebauten Bereichen und Freiräumen;

Landschaftlich geprägte Freiräume sind der Lößnitzhang und der Lößnitzgrund;

Freiräume im bebauten Gebiet sind Stadtplätze, Villengärten sowie Weinberge im Siedlungsbereich.

- Blickbeziehungen zwischen dem Villengebiet und dem Lößnitzhang

- Bedeutung großkroniger Bäume zur Begrünung der Straßenräume

- aufgelockerte Wirkung der Stadtstruktur sowohl im Straßenraum als auch beim Blick von oben durch baumbestandene Freiflächen und Grundstücke

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet Bauweise

Die Bauweise beschreibt in der Stadtplanung die Stellung der Gebäude in Bezug zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und ist in § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Man unterscheidet offene Bauweise, geschlossene Bauweise und abweichende Bauweise.

Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die Bebauung der Nieder- und Oberlöbnitz ist geprägt von einer offenen Bauweise. Die Gebäude wurden in der Regel als Einzelhäuser errichtet, d.h.

sie stehen als Solitäre frei auf dem Grundstück und wahren allseitig Abstand zu den Grundstücksgrenzen.

Die Oberlöbnitzer Bauordnung aus dem Jahr 1887 gestattete keine Reihen- und Doppelhäuser. In der Niederlöbnitz waren Doppelvillen unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt. Sie mussten jedoch dauerhaft ein architektonisches Ganzes bilden, d.h. im selben Stil gehalten und aus demselben Material erbaut sein. Die Färbung musste ganz oder annähernd dieselbe sein.

Ein kleiner Teil der Gebäude sind Doppelhäuser. Diese wurden seit den 1920er Jahren gebaut. Durch eine

spiegelbildliche Gestaltung des Baukörpers zielen die Doppelhäuser auf eine städtebauliche Wirkung als homogener Baukörper.

Mit der Kantstraße 8-14 und 7-13 entstanden in den 1920er Jahren Siedlungs-Reihenhäuser. Sie sind eine Besonderheit im Teilgebiet der Radialstraßen in der östlichen Oberlöbnitz.



Der Schwarzplan zeigt alle Hauptgebäude in Schwarz, nachgeordnete und Nebengebäude in Grau. Sichtbar werden die in offener Bauweise einzeln stehenden Gebäude.



Beim Blick von oben ist die Einzelhausbebauung deutlich erkennbar.



Merkmale im Überblick

Bauweise

- Einzelhäuser in offener Bauweise
- allseitiger Gebäudeabstand zu den Grundstücksgrenzen
- Doppel- und Reihenhäuser bei Siedlungshäusern der 1920er Jahre (Teilgebiete Gröba-Siedlung, Baugenossenschaft Kötzschenbroda und Siedlungshäuser der Radialstraßen in der östlichen Oberlößnitz)

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet Gebäudestellung, Abstände, Bauflucht

Die Stellung von Gebäuden bezeichnet die Einordnung und Ausrichtung der Baukörper auf dem Grundstück.

Bezug zur Straße

Prägendes Merkmal ist die Gebäudestellung parallel zur Straße bzw. zur straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Eine Besonderheit bilden Gebäude entlang der historischen Weinbergswege (z.B. Winzerstraße, Heinrich-Zille-Straße, Am Bornberge, Augustusweg). Historische Winzer- und Bauernhäuser stehen parallel zur Straße. Später errichtete Gebäude stehen jedoch häufig nicht parallel zum historischen Weinbergsweg. Sie orientieren ihre Außenwände parallel zu den seit-



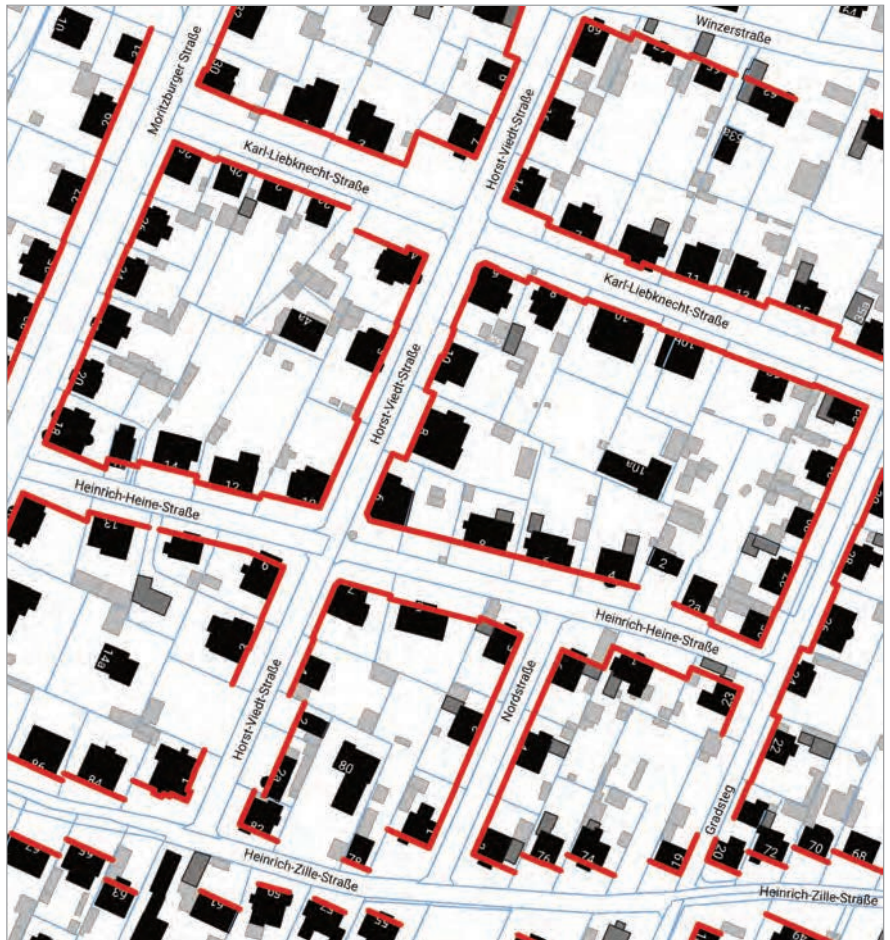
Homogene Bauflucht der Hauptgebäude am Gradsteig 42 bis 56



straßenparallele Gebäudestellung am gründerzeitlichen Straßenraster



abweichende Gebäudestellung am historischen Weinbergsweg



homogene Bauflucht im Sinne einer Baulinie an der Moritzburger Straße, im Übrigen flatternde Bauflucht, stark wechselnde Abstände an der Heinrich-Heine-Str.



Begrünter seitlicher Gebäudeabstand mit großkronigem Baum zwischen den Grundstückszufahrten der Rosenstraße 12 und 14

lichen Grundstücksgrenzen, die dem Raster der neueren gründerzeitlichen Straßen folgen.

Vorderer Abstand, Bauflucht

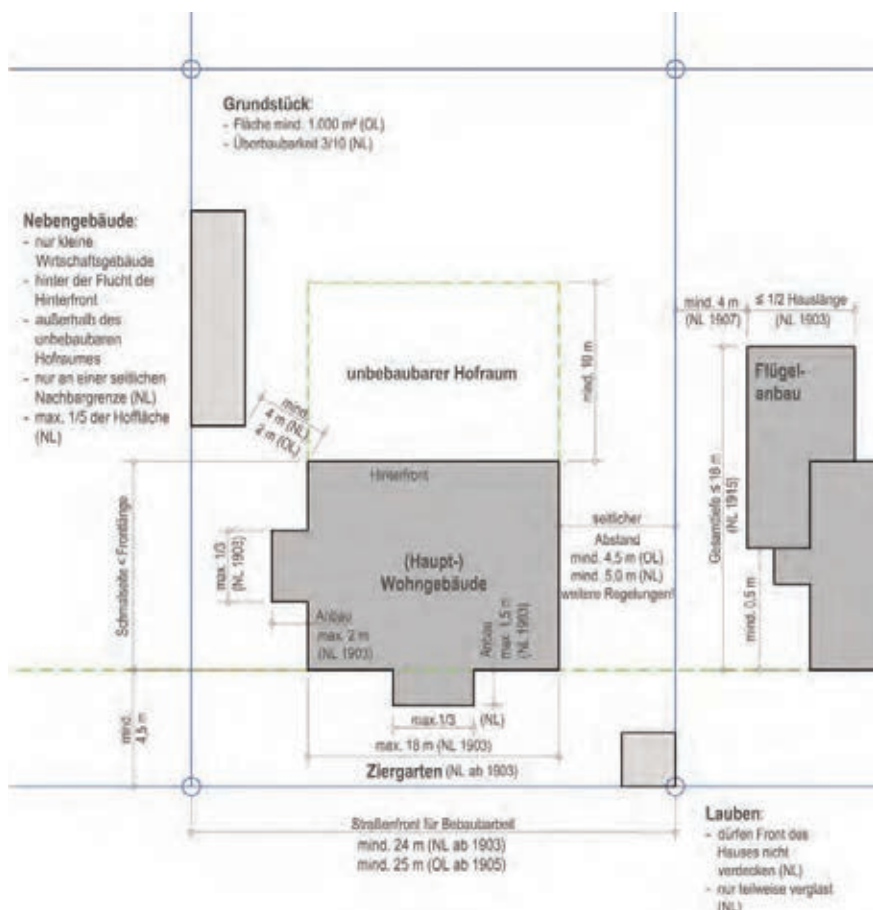
Für das Ortsbild charakteristisch ist die Anordnung der Gebäude im vorderen, straßenseitigen Grundstücksbereich, d.h. vor den Gebäuden verbleibt ein geringerer Abstand zur Grundstücksgrenze als hinter dem Gebäude.

Der vordere Abstand liegt bei mindestens 4,5 m, wurde häufig größer angelegt. Eine Ausnahme bilden die historischen Winzer- und Bauernhäuser, die meist ohne Abstand unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze stehen.

Eine Bauflucht ist vor allem an den in der Gründerzeit planmäßig angelegten rasterförmigen Straßenzügen erkennbar. Es handelt sich jedoch selten um eine strenge Baulinie, häufiger um eine flatternde Bauflucht, von der einzelne Gebäude abweichen. Untergeordnete straßenseitige Vorbauten (z.B. Veranden) ragen mitunter in die Bauflucht hinein. Entlang der historischen Weinbergswegen ist häufiger keine Bauflucht vorhanden.

Seitlicher Abstand

Charakteristisch ist auch der seitliche Gebäudeabstand von ebenfalls mindestens 4,5 m, in den untergeordnete Anbauten (Treppe, Windfang) hineinragen können.



Gebäudestellung auf dem Grundstück nach den Regelungen der historischen Bauordnungen

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet Gebäudestellung, Abstände, Bauflucht

Ausrichtung der Längsseite

Charakteristisch für das Villengebiet ist eine nahezu quadratische Grundfläche der Hauptgebäude bzw. die Ausrichtung der Gebäude-Längsseite zur Straße. Dadurch ist beim Gang durch die Straßen der Einblick ins Quartierinnere größer und die Bebauung lockerer.

Nur 15 % der in untenstehender Karte ausgewerteten Hauptgebäude des Satzungsgebietes stehen mit der Schmalseite zur Straße. Die übrigen Gebäude sind je zur Hälfte etwa quadratisch im Grundriss bzw. stehen mit der Längsseite zur Straße.

Zurückzuführen ist diese Typik auf Regelungen der historischen Bauordnungen, nach denen die Schmalseite

der Gebäude nicht zur Straße ausgerichtet sein durfte. Ausnahmen waren möglich. Da auch eine Mindestbreite für zu bebauende Grundstücke von 24 bzw. 25 m festgelegt war, erfolgte die Parzellierung entsprechend und ermöglichte Längsseiten zur Straße.

Abweichend richteten zwar einige Gebäude die Schmalseite zur Straße, die Längs- und Schauseite jedoch zu einem repräsentativen Garten oder zu einer interessanten Blickbeziehung. Mitunter sorgen spätere Anbauten für ein verändertes Erscheinungsbild.



Käthe-Kollwitz-Straße 25: Ausrichtung zur neu angelegten Käthe-Kollwitz-Straße



Gebäudestellung mit der Längs- bzw. Schmalseite zur Straße

Eckgrundstücke

Gebäude auf Eckgrundstücken sind durch ihre Gebäudestellung, Kubatur und Fassadengestaltung entweder zu beiden angrenzenden Straßen ausgerichtet oder sie orientieren sich zur je-

weils bedeutenderen Straße. Dies kann die übergeordnete Straße sein oder der damals in einem Zuge oder Zusammenhang neu angelegte Straßenabschnitt.



Villa Ludwig-Richter-Allee 27: Schauffassaden zu beiden angrenzenden Straßen



Merkmale im Überblick

Gebäudestellung, Abstände, Bauflucht

- **Gebäudestellung** parallel zur Straße;

an historischen Weinbergswegen mitunter parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze und Nachbargebäuden

- **vorderer Gebäudeabstand** mindestens 4,5 m, häufig größer;

geringerer oder kein vorderer Abstand bei Winzerhäusern

- **Bauflucht** entlang der gründerzeitlichen Straßenzüge, teils homogen, teils leicht flatternd mit vor- oder zurücktretenden Gebäuden;

bewegtes Bild entlang der historischen Weinbergswegen

- **seitlicher Gebäudeabstand** zur Grundstücksgrenze mindestens 4,5 m

- Ausrichtung der **Längsseite** der Gebäude zur Straße, alternativ quadratischer Grundriss

- Ausrichtung von Gebäuden auf **Eckgrundstücken** zu beiden Straßen oder zur bedeutenderen bzw. damals neu angelegten Straße

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet Nachgeordnete Gebäude, Nebengebäude, Stellplätze

Als nachgeordnet werden im Folgenden Gebäude und Anbauten bezeichnet, die von geringerer Kubatur als das Hauptgebäude sind (z.B. historische Presshäuser, Remisen, (Flügel-) Anbauten, Wirtschaftsgebäude).

Nebengebäude sind alle weiteren baulichen Anlagen, wie Schuppen, Garagen, Carports, überdachte Müllplätze.

Stellplätze sind nicht überdachte Abstellflächen für Fahrzeuge.

Eine ortsbildtypische Einordnung von nachgeordneten Gebäuden, Nebengebäuden und Stellplätzen erfolgt hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes. Häufig (und in den historischen Bauordnungen explizit so gefordert) liegen diese baulichen Anlagen sogar hinter der rückwärtigen Bauflucht.

Eine Besonderheit sind überlieferte Lauben bzw. Pavillons, die entweder im parkartig gestalteten Grundstück oder in einer Grundstücksecke an der straßenseitigen Grundstücksgrenze stehen. Die Grundstücksecke, die nicht der Zufahrt bzw. dem Zugang diente, lag häufig hinter einem Mauersegment. Das Gelände wurde etwas erhöht, so dass man über dem



Das historische Gartenhaus mit Fensterläden und Spalier gehört zum Wohnhaus An der Jägermühle 3, das früher ebenso gestaltet war.

Straßenniveau sitzen konnte. Lauben bzw. Pavillons sind kleine („leichte“) bauliche Anlagen, die diesen Sitzplatz umfassen und überdachen. Sie sind überwiegend aus Holz errichtet. Die Außenwände sind offen. Lauben bzw. Pavillons dienen dem vor Sonne und Regen geschützten Aufenthalt im Freien in der warmen Jahreszeit. An Straßenecken errichtete Lauben sind ein besonderes Kennzeichen dieser Kreuzungen. In der Nieder- und Oberlößnitz wurden insgesamt etwa 40

Lauben recherchiert - sie sind seltene Besonderheiten.

Eine weitere Spezifik sind in die stark geneigten Grundstücke eingebaute Garagen an den nördlichen (hangzugewandten) Straßenseiten einiger Bergstraßen (z.B. Obere Bergstraße, nördliche Hoflößnitzstraße, Am Goldenen Wagen, Bodelschwingstraße, Prof.-Wilhelm-Ring). Sie sind vor der Bauflucht des Hauptgebäudes angeordnet. Da die Tore in der Ebene der



Einordnung von untergeordneten baulichen Anlagen hinter der Bauflucht



Zurückgesetztes nachgeordnetes Gebäude am Ledenweg 26.



Historische offene Laube vor der Bauflucht Freiligrathstraße 5



Anordnung der Garagen der Dr.-Schmincke-Allee 18 hinter dem Hauptgebäude, Zugang gepflastert, Zufahrt nur wassergebunden befestigt

Stützmauer liegen und gestalterisch gut eingebunden sind, ergibt sich keine Dominanz dieser Nebengebäude im Straßenbild. Wenn es die Topografie erlaubt, sind die Garagen nach oben mit Erde abgedeckt und Teil der Gartengestaltung. Im Straßenraum wirken oft nur die Tore.

In einigen Straßenräumen besteht aktuell die Tendenz zur Errichtung von Carports seitlich des Gebäudes, jedoch vor der Bauflucht bzw. in diese

hineinragend. Ebenso wie zu breit befestigte Zufahrten und Stellplätze vor der Bauflucht haben solche Baulichkeiten einen deutlichen Einfluss auf das Straßenbild.



Besonderheit der Winzerstraße: Nebengebäude zur Straße (Nr. 37, 39)



Ausnahme: Garagen in der Stützmauer der Hoflößnitzstraße 74, 76

Merkmale im Überblick

Nachgeordnete Gebäude, Nebengebäude, Stellplätze

- Anordnung von nachgeordneten Gebäuden, Nebengebäuden und Stellplätzen **hinter der straßenseitigen Bauflucht** des Hauptgebäudes;

bei entsprechender Prägung der Umgebung Anordnung hinter der rückwärtigen Bauflucht des Hauptgebäudes

- Ausnahmen sind historische Lauben bzw. Pavillons (kleine, offene bauliche Anlagen, die einen Sitzplatz umfassen und überdachen), die zum Teil vor der straßenseitigen Bauflucht, seitlich des Hauptgebäudes stehen und dieses nicht verdecken;

Ausnahmen sind ebenso Garagen, die gestalterisch in die Stützmauern von stark hängigen Grundstücken integriert sind

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet Vorderer Gebäudeabstand, Vorgarten

Die vorderen Gebäudeabstände zur straßenseitigen Grundstücksgrenze sind in der Regel als Vorgärten angelegt.

Der Vorgarten ist der gärtnerisch gestaltete Bereich zwischen der Gebäudevorderkante und dem öffentlichen Straßenraum.

Im Satzungsgebiet sind die Vorgärten als Vorzonen bzw. Entrée der Grundstücke Repräsentationsflächen für das ganze Haus und entsprechend mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen landschaftsgärtnerisch angelegt. Diese begrünten Vorgärten sind gebietsprägend. Als gestaltete Flächen sind sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar und nicht durch bauliche Anlagen, Zäune oder Hecken gesondert unterteilt bzw. verstellt. Die Gestaltung der Vorgärten unterstützt die Wirkung der Gebäudearchitektur. Vorgärten sind als Ziergärten angelegt. Nutzgärten befinden sich im rückwärtigen (oder seitlichen) Teil des Grundstückes.

Bei entsprechender Größe des Grundstückes sind die Vorgärten kein separater Grundstücksteil, sondern Teil einer parkartigen Gesamtgestaltung.



Vorgarten hinter einem offenem schmiedeeisernen Zaun an der Dr.-Schmincke-Allee 16

Um eine gefällige Fassade und einen ansprechenden Vorgarten zu gewährleisten, führen der gepflasterte Gebäudezugang und eine eventuelle Grundstückszufahrt seitlich des Gebäudes entlang. Der Hauseingang - häufig mit Vorbau - befindet sich dann an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseite. Wege im Vorgarten sind untergeordnet und von geringer Breite und Befestigung (v.a. wassergebunden).

Befestigungen werden mitunter für Mülltonnenstandplätze realisiert und seitlich, verdeckt hinter einem Mauersegment oder einer Bepflanzung angeordnet.

Ein Großteil der Grundstücke, etwa zwei Drittel, ist zudem mit einem mittel- oder großkronigen (Laub-)Baum oder Großstrauch im Vorgarten bepflanzt, der typischerweise seitlich neben dem Gebäude steht und dieses dadurch nicht verdeckt. Durch



Rabatten und wassergebundene Wegedecke an der Zillerstraße 10



unauffälliger Gartenausgang von der Veranda der Dr.-Schmincke-Allee 11



Wasserbecken im Vorgarten am Augustusweg 67



Der begrünte Straßenraum der Borstraße wird einzig durch Bäume in den Vorgärten der privaten Grundstücke erreicht.

diesen Großbaum ergibt sich ein begrünter Eindruck des Straßenraumes, der selbst oft keinen Platz für Straßenbäume bietet. Diese Bäume der privaten Vorgärten prägen das Ortsbild und den Straßenraum maßgeblich.



Der blühende Jasmin markiert das Tor zur Villa der Zillerstraße 5.



Schmales Vorgärtchen am Winzerhaus Horst-Viedt-Straße 11

Merkmale im Überblick

Vorderer Gebäudeabstand, Vorgarten

- Gestaltung des vorderen, straßenseitigen Gebäudeabstandes als **Vorgarten** im Sinne eines Ziergartens (abwechslungsreich mit Rasen, Stauden, Sträuchern, wasserdurchlässigen schmalen Wegen);

- Freihalten des Bereiches zwischen Gebäude und Straßenkante von baulichen Anlagen;

seitliche Führung von Zugang und Zufahrt, untergeordnete Befestigungen sind seitlich verdeckt angeordnet

- **Bäume** und Großsträucher im Vorgarten tragen zum begrünten Charakter des Straßenraumes bei, seitlich neben dem Gebäude angepflanzt halten Bäume den Blick zum Gebäude frei

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet Einfriedung

Die Einfriedung ist eine bauliche Anlage, die das Grundstück umschließt und eigentumsrechtlich erkennbar vom öffentlichen Raum und den Nachbargrundstücken abgrenzt. Für das Ortsbild relevant sind die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum.

Das Satzungsgebiet wird geprägt von blickdurchlässig gestalteten Einfriedungen, welche die Einsehbarkeit in die Vorgärten und die Blickbeziehung vom öffentlichen Raum zum Gebäude ermöglichen.

Kurze geschlossene Mauerabschnitte zur Straße markieren häufig die seitlichen Grundstücksgrenzen. Hinter diesen Mauerabschnitten können ohne Überdachung Mülltonnen aufgestellt werden, die so vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Die Mauerabschnitte bestehen aus im Verband gesetztem Sichtmauerwerk aus Klinkern, verputztem Mauerwerk oder Bruchsteinmauerwerk.

Typische offene Einfriedungen sind gegliedert in Pfosten und Zaunfelder. Die Pfosten sind massiv oder im Material der Zaunfelder ausgebildet und etwas höher als die Zaunfelder. Die



Zaunfelder aus Holz zwischen massiven Pfosten frieden die Villa Dr.-Külz-Straße 25 ein. Der Bruchsteinsockel ist mit Platten abgedeckt.

Zaunfelder bestehen aus senkrechten Holzplatten oder senkrechten Eisenstäben, selten aus gerahmtem Drahtgitter. Sie stehen auf einem massiven Sockel. Das Tor ist häufig aufwändiger gestaltet oder höher ausgebildet, auch die Pfosten seitlich des Tores sind mitunter höher. Dadurch wird der Grundstückszugang betont. Zaunfelder sowie Türen und Tore der Einfriedung sind aus gleichem Material und in gleicher Art und Weise angefertigt.

Die Ecken der Einfriedungen sind an den Straßenkreuzungen häufig abgechrägt („verbrochene Ecke“) oder abgerundet. Sie sind als Mauerabschnitte oder aus einem Zaunfeld errichtet.

Die Materialität und Farbigkeit der Einfriedung korrespondiert sehr häufig mit dem Gebäude, d.h. sie nimmt Gestaltungsprinzipien der Villa auf.

Entlang der ehemaligen Berggassen sind Weinbergsmauern überliefert,



Tür in der alten Weinbergsmauer zur Weinbergstraße 33



Holzzaun und Mauersegment aus Bruchsteinen, Borstraße 3a



Zaun der 1920er Jahre mit oberem und unterem Brett, Nizzastraße 24



Aufwändig gestalteter schmiedeeiserner Zaun der Schweizer Straße 13, das Tor höher als das Zaunfeld

die hier die Grundstückseinfriedung übernehmen. Im hängigen Gelände grenzen Stützmauern die Grundstücke von der Straße ab. Stütz- und Weinbergsmauern bestehen aus ortstypischen Bruchsteinen. Da sie nicht oder wenig behauen sind, ergibt sich kein geometrischer Verband, sondern ein lebendiges Bild.



Kunstvoll eingefasstes Drahtgitter an der Rosenstraße 16



gebogene Bruchsteinmauer an der Straßenecke Rosenstraße 9

Merkmale im Überblick

Einfriedung

- Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum
- blickoffene Einfriedungen aus Zaunfeldern mit senkrechten Stäben auf einem massiven Zaunsockel
- typisches Material der Zaunfelder: Holz oder Metall
- Grundstücksecken an den Straßenkreuzungen und Eckbereiche zu Nachbargrundstücken teilweise als Mauersegmente ausgeführt
- Gestaltung, Materialität und Farbigkeit der Einfriedungen korrespondieren mit dem Hauptgebäude
- Weinbergs- und Stützmauern aus Bruchsteinen

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet

Grundfläche der Hauptgebäude

Die Grundfläche eines Gebäudes bezeichnet die mit dem Gebäude überbaute Fläche des Grundstückes.

Die Grundfläche der Hauptgebäude (inkl. deren untergeordnete Anbauten wie Veranden und Eingangshäuschen) beträgt im Gebiet typischerweise unter 200 qm - nur ein Viertel der Hauptgebäude ist größer.

Die Grundfläche größerer Anbauten wie Seitenflügel ist nicht enthalten. Sie setzen sich durch eine niedrigere Traufhöhe, teils zusätzlich durch ihre leicht eingerückte Gebäudestellung vom Hauptgebäude ab. Ihre Grundfläche ist kleiner als die der Hauptgebäude. Durch ihre geringere Kubatur werden sie als Anbau wahrgenom-

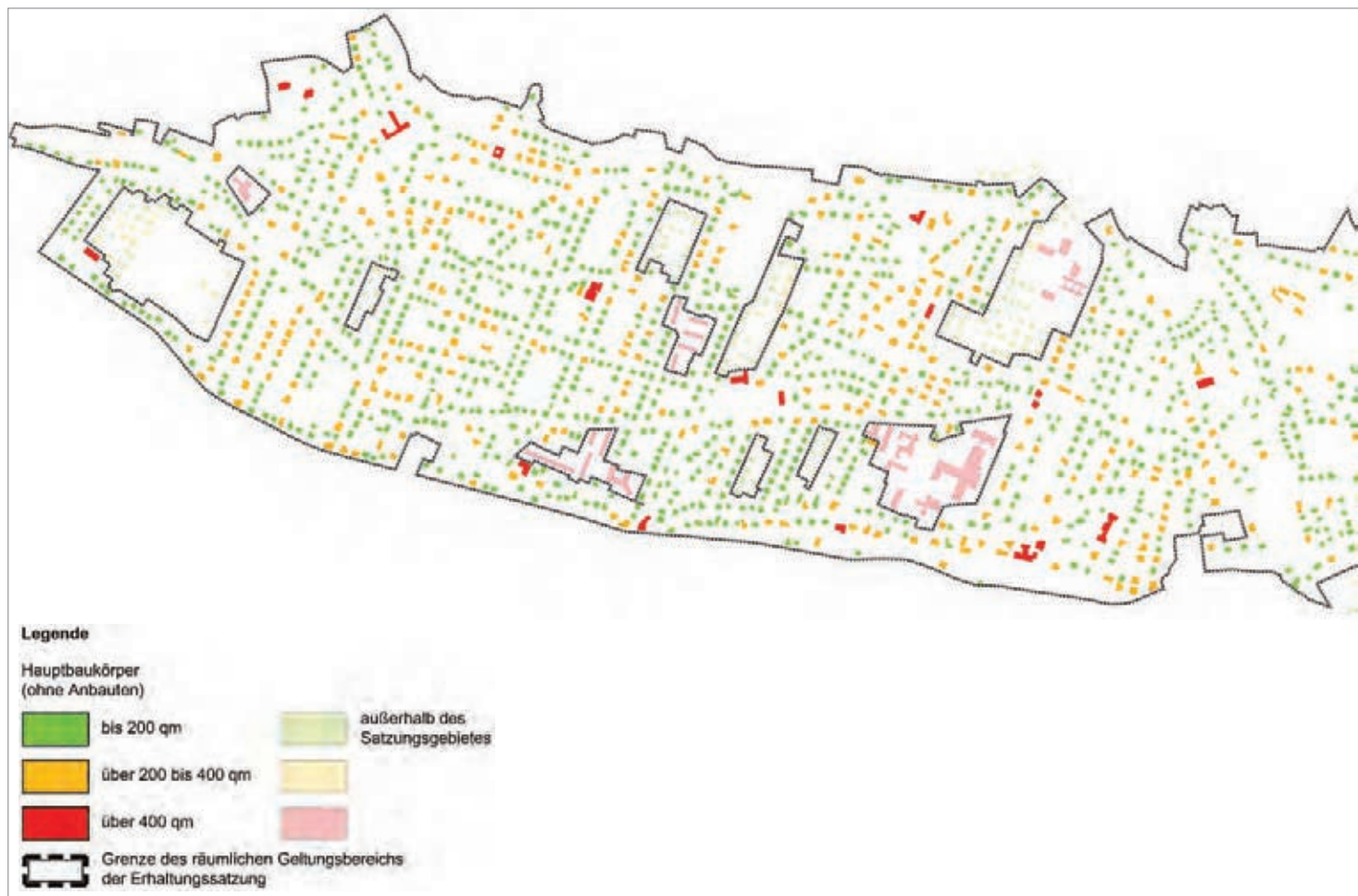
men. Meist erfolgte der Anbau an der Rückseite der Gebäude.

Einige Straßenzüge weisen sehr einheitliche Grundflächen auf – so prägen den Ledenweg und den Gradsteg kleinere landhausartige Villen mit Grundflächen etwa zwischen 120 und 180 qm.

Die historischen Bauordnungen schrieben keine zulässige Grundfläche vor. Dass die Grundflächen trotzdem ähnlich sind, resultiert aus der relativ einheitlichen Parzellierung. Die Bauordnungen regelten eine maximale Straßenfrontlänge der Gebäude sowie seitlich einzuhaltende Abstände. Da die Gebäude ihre Schmal- bzw. Giebelseite nicht zur Straße richten durften, sondern ihre Längsseite zur

Straße zeigen, ergibt sich ein begrenzter Spielraum für die Grundfläche. Zudem lagen den Villen häufig Typenentwürfe zu Grunde, die in Variationen wiederholt errichtet wurden.

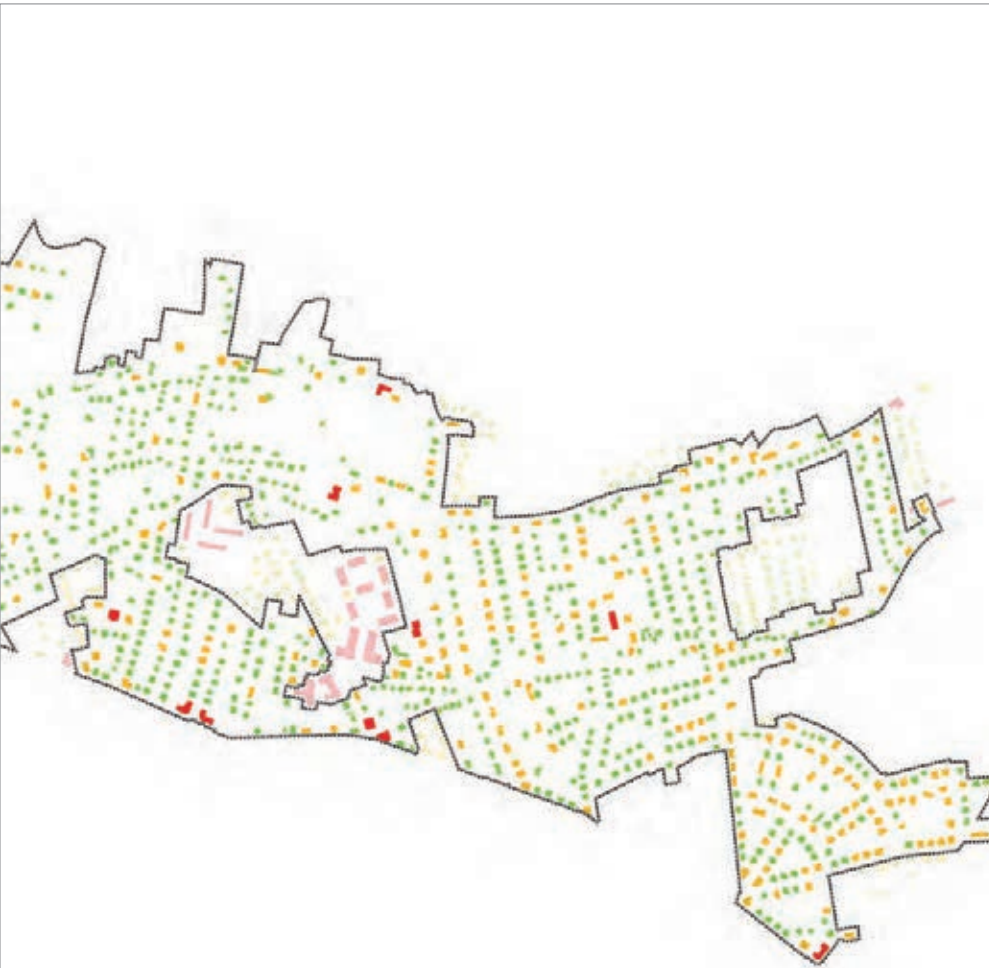
Nutzungsbedingt weisen Gebäude des Gemeinbedarfs (z.B. Schulgebäude, Seniorenwohnheime), Hotels sowie gewerblich genutzte Baulichkeiten größere Grundflächen auf.



Grafische Auswertung der Grundfläche der Hauptgebäude inkl. Eingangshäuschen, Veranden; ohne (Flügel-)Anbauten



Zillerstraße 4 mit höherem Hauptgebäude und Flügelanbau, der sich durch seine niedrigere Höhe gestalterisch absetzt; die Giebelstellung ist selten



Merkmale im Überblick

Grundfläche der Hauptgebäude

- Nur ein Viertel der Hauptgebäude des Satzungsgebietes besitzen Grundflächen von mehr als 200 qm.

Ergänzend zum Hauptgebäude weisen einige Gebäude gestalterisch abgesetzte, niedrigere und flächenmäßig kleinere Anbauten auf, die sich dem Hauptgebäude unterordnen.

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet

Traufe, Geschossigkeit der Hauptgebäude

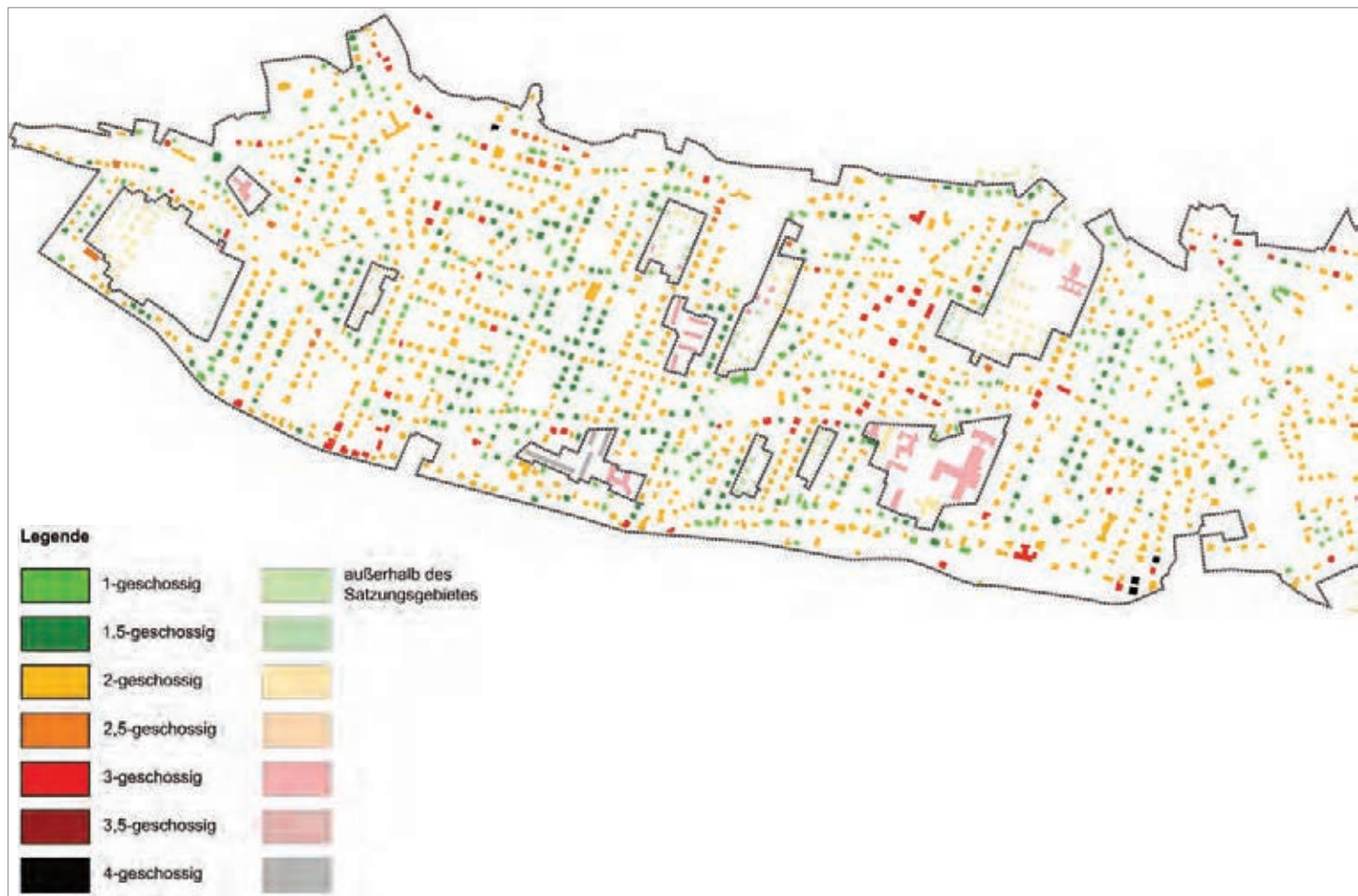
Die Traufe ist die Tropfkante am Dach eines Gebäudes, an der das Niederschlagswasser der Dachfläche abfließt. Diese Kante zwischen Fassade und Dach ist oft durch ein strukturiertes hervortretendes Band, das Traufgesims, betont.

Als Gebäudehöhe tritt stadträumlich die Traufhöhe stark in Erscheinung. Bei historischen Gebäuden im Satzungsgebiet ist dies häufig die Hauptstimmhöhe (Traufgesims). Zusätzlich prägt die Geschossigkeit der Hauptgebäude unter der Traufe

das Straßenbild. Die Geschossigkeit bezeichnet hier die Zahl der über dem Sockel und unter der Traufe angeordneten Etagen. Als aufgehende Fassade gliedert sie den Baukörper und beeinflusst die Ansicht / das Erscheinungsbild des Gebäudes.



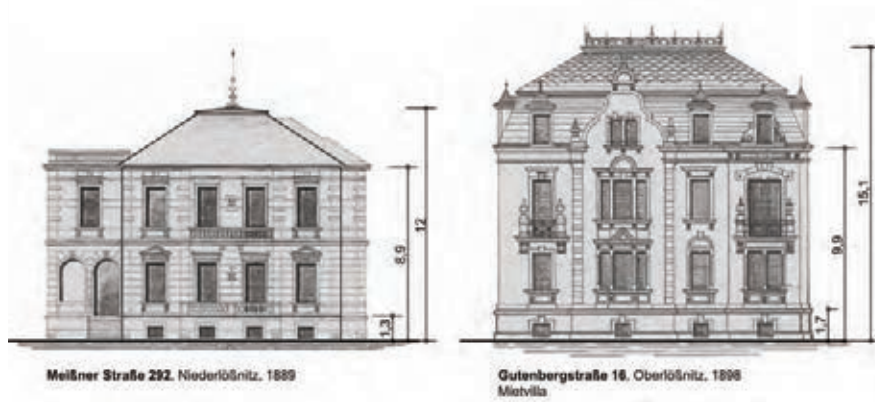
Ausgewählte historische Ansichten (ungefähre Traufhöhe ermittelt über Ansichtsbreite und Stadtkarte)



Grafische Auswertung der Geschossigkeit unter der Traufe

Die überlieferten Hauptgebäude besitzen ein oder zwei Geschosse unter der Traufe. Zur städtebaulichen Betonung einiger wichtiger Straßenkreuzungen entlang der Meißner Straße als Hauptverbindungsstraße sind auch unter der Traufe dreigeschossige Gebäude überliefert.

Gründerzeitliche unter der Traufe eingeschossige Gebäude zeigen einen relativ hohen Sockel sowie oft einen ausgeprägten Drempel. Daraus ergibt sich eine höhere Traufe, die dem bauzeitlich angestrebten Bild des Villengebietes gerecht wurde.



Merkmale im Überblick

Traufe, Geschossigkeit der Hauptgebäude

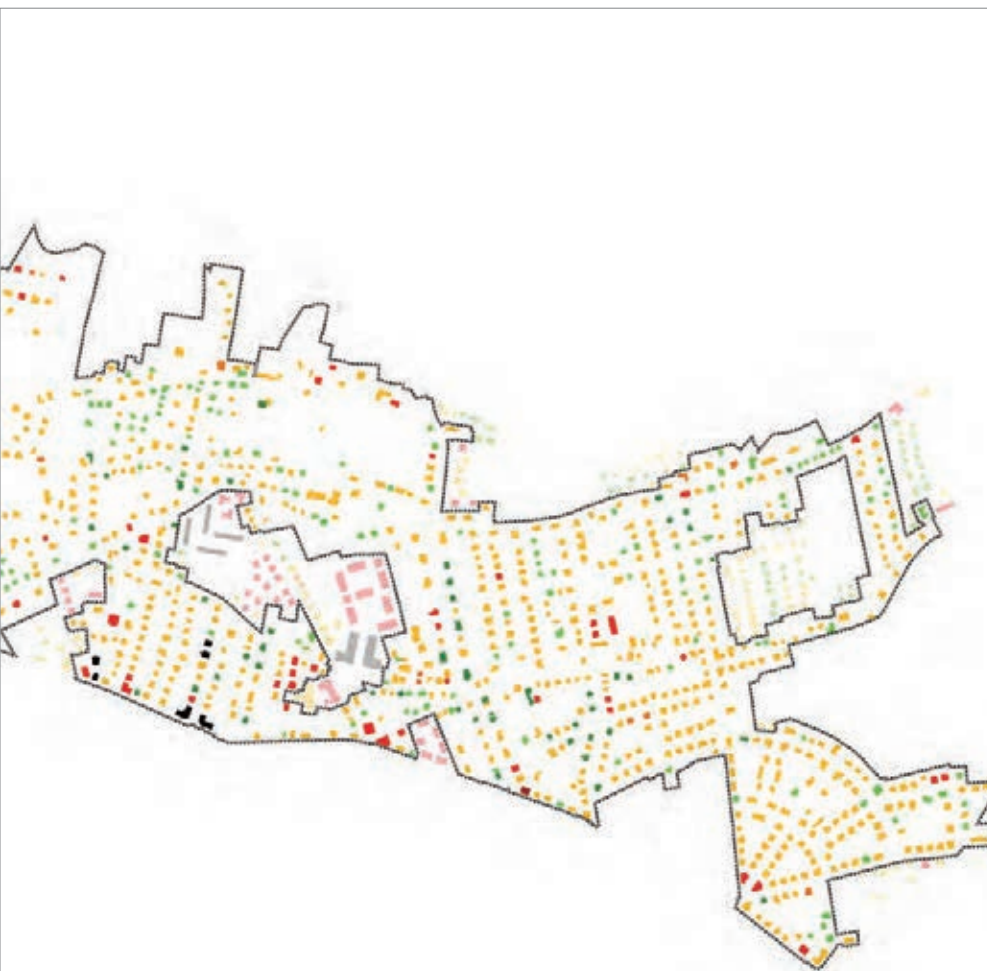
- große Wirkung der Traufkante und der Traufhöhe auf das Straßenbild;

- häufig besondere Betonung der Traufe durch ein Gesims

- prägende Zweigeschossigkeit unter der Traufe, oftmals verbunden mit hohem Sockel;

- gebietsweise Häufung von 1 bzw. 1,5 Geschossen unter der Traufe

- geneigtes Dach oberhalb der Traufe, dessen Firsthöhe von geringerer städtebaulicher Bedeutung ist als die Traufhöhe



Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet

Dach der Hauptgebäude

Das Dach ist der obere Abschluss eines Gebäudes, der die darunter liegenden Räume und Flächen überdeckt. Es schützt ein Bauwerk vor Sonne, Witterung und sonstigen Einflüssen.

Dachform und -farbigkeit

Die Villen des Satzungsgebietes zeigen eine vielgestaltige Dachlandschaft. Hier zeigt sich der Detailreichtum gründerzeitlicher Villen.

Der Blick von den Lößnitzhängen ist geprägt von geneigten Dächern in den Farbtönen anthrazit und rot bis rotbraun. (siehe Foto Seite 7)

Trotz vielgestaltiger Dachformen sind die Dächer der Hauptgebäude so ausgerichtet, dass das Hauptdach mit der Traufe zum öffentlichen Straßenraum gerichtet ist. Das Dach bildet eine gestalterische Einheit mit der Kubatur des Gebäudes, d.h. Gliederungselemente der Fassade wie Risalite und Erker korrespondieren mit Elementen des Daches wie Zwerchgiebel und Türmchen. Als Materialien wurde anthrazitfarbener Schiefer oder roter bis rotbrauner Ziegel verwendet.

Für die seit den 1920er Jahren errichteten Siedlungshäuser ist das Walmdach charakteristisch. Die Einde-



Vielgestaltige Dachlandschaft mit Zwerchgiebel und Türmchen des Eckgebäudes Emil-Högg-Straße 15

ckung erfolgte in rotem Ziegel. Wurden Quartiere zusammenhängend in dieser Art bebaut, prägt diese Dachform und -farbe das Erscheinungsbild der Straßenzüge.

Eine weitere Besonderheit sind die Winzer- und Bauernhäuser. Sie sind die ältesten Gebäude des Gebietes und besitzen Satteldächer mit einer Neigung von ca. 45° bis 55°, eine rötliche Dacheindeckung sowie keine oder untergeordnete Gauben.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in der Regel aus der Dachfläche heraustretende Bauteile, die den nutzbaren Dachraum erweitern, belichten und belüften (u.a. Dachgauben und Zwerchgiebel). Sie tragen zur Gliederung des Gebäudes und architektonischen Gestaltung des Daches bei.

Gauben stehen in gestalterischem Bezug zur Kubatur des Gesamtge-



Gaubenloses Walmdach des Winzerhauses Winzerstraße 22/24



Winzerhaus Lorenz mit Fledermausgauben (Weinbergstraße 28)



Schlichtes, flach geneigtes Walmdach der Käthe-Kollwitz-Straße 11



Siedlungshäuser der August-Bebel-Straße 13 bis 19 mit ihrem charakteristischen roten Walmdach

bäudes und zur darunterliegenden Fassade (z.B. durch Anordnung über der Fensterachse oder mittig zur Fassadenfläche). Dach- bzw. Gaubenfenster sind deutlich kleiner als Fenster in der Fassade.

Türmchen dienen häufig der Betonung von Eckgrundstücken und sind bei stärker geneigten Dächern vorzufinden.

Zwerchgiebel setzen in der Regel Risalite (d.h. Fassadenvorsprünge) in der Dachebene fort und liegen in der Fassadenmitte oder am Rand ausgerichtet.

Dacheinschnitte sind im Satzungsgebiet untypisch.



Steil geneigtes Walmdach mit vier Zwerchgiebeln der Einsteinstraße 28



Seltene Mansarddächer auf der Dr.-Külz-Straße 32, 34

Merkmale im Überblick

Dach der Hauptgebäude

- große Bedeutung der Dachlandschaft beim Blick vom Lößnitzhang
- geneigte Dächer im Farbspiel anthrazit - rot - rotbraun bilden den oberen Gebäudeabschluss
- Ausrichtung der Traufe zum öffentlichen Straßenraum
- Winzer- und Bauernhäuser mit rötlichen, mindestens 45° geneigten Sattel- oder Walmdächern, keine oder untergeordnete Gauben
- gründerzeitliche Villen mit vielgestaltiger Dachlandschaft (vom schlichten flach geneigten Walmdach bis zum Steildach mit Zwerchgiebel und Türmchen);
Dachform mit Bezug zur Kubatur der Fassade (z.B. Zwerchgiebel über Gebäudevorsprung, Türmchen über Erker)
- ab den 1920er Jahren errichtete Siedlungshäuser mit roten Walmdächern
- Flachdächer für Hauptgebäude kommen erst nach 1990 zum Einsatz, wirken aber in der charakteristischen Dachlandschaft beim Blick von oben fremd
- Pultdächer sind für Hauptgebäude untypisch
- keine Dacheinschnitte zur Straße

Städtebauliche Gestaltmerkmale Gesamtgebiet

Kubatur und Gliederung der Baukörper, Fassade

Kubatur und Gliederung der Baukörper

Die Kubatur bezeichnet im engeren Sinn das Volumen des Baukörpers, im weiteren Sinn dessen Gestalt bzw. Form.

Die Grundfläche der Hauptgebäude ist häufig etwa quadratisch bis rechteckig (1:1 bis etwa 1:1,3). Die Traufhöhe ist meist geringer als die Gebäudelänge, wodurch sich ein lagerner (aber nicht flacher) Grundbaukörper ergibt.

Der horizontalen Gliederung der Baukörper in Sockel, aufgehende Fassade und Dach steht eine vertikale Gliederung durch Vorsprünge (Risalite) und/oder Vorbauten (z.B. Veranden) gegenüber.

Die Formen der Baukörper sind vieltalig und reichen vom schlichten

Quader bis zum gegliederten Baukörper mit vor- und zurückspringenden Gebäudeteilen.

Vorbauten (z.B. Veranden, (Stand-)Erker und Hauseingangshäuschen) ordnen sich dem Hauptbaukörper unter, indem sie in ihrer Breite und Tiefe begrenzt sind und unterhalb der Trauflinie enden.

Anbauten ordnen sich dem Hauptbaukörper unter, indem sie eine geringere Höhe und Grundfläche besitzen und gegenüber dem Hauptgebäude zurücktreten. Sie sind meist rückwärtig, seltener seitlich angeordnet.

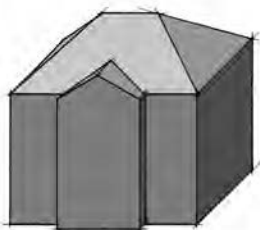
Fassade

Die Fassadengestaltung selbst ist vielfältig. Gründerzeitliche Fassaden zeigen Putzflächen, die mit historisierendem Dekor aus Stein oder Klinker versehen sind. Diese Elemente gliedern die Fassade, die ohne Dekor

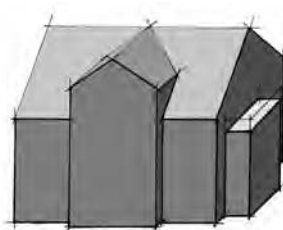
eine banale durch Fenster gerasterte Fläche wäre. Einige Gebäude besitzen Fachwerkelemente. Veranden wurden zur Bauzeit häufig in Holz gearbeitet, ein Teil ist bis heute überliefert.

Die Außenwände sind Lochfassaden, d.h. die Fenster- und Türöffnungen werden von der Außenwand eingeschlossen. Die Fenster und Türöffnungen erscheinen gewissermaßen als Löcher.

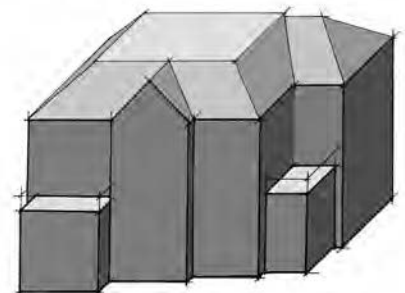
Die Fassadenöffnungen sind senkrecht auf Achsen übereinander und waagrecht in einer Linie angeordnet. Die Öffnungen sind überwiegend stehende Formate, d.h. die Breite ist geringer als die Höhe. Je nach angestrebter Außenwirkung der Fassade werden sie ergänzt um Sonderformen, mitunter in gebogener Ausführung. Diese setzen gestalterische Akzente und lockern die Fassade spielerisch auf.



Baukörper: schlichter Quader mit Mittelrisalit, Zwerchgiebel und Walmdach



Quader mit Satteldach und seitlichem Anbau



stärker gegliederte Kubatur mit Veranda (li.) und Eingang als Balkon (re.)



Fassadengliederung: vertikale Elemente in blau, horizontale Elemente in rot
Heinrich-Zille-Str. 68



Ledenweg 14



Rosenstr. 9



Dreigliederung des Baukörpers in Sockel (Bruchsteinmauerwerk), aufgehende Fassade und Dach an der Goethestraße 10



Hölzerne Veranda mit Austritt im Obergeschoss, Schweizerstraße 5



Zweigeschossiger Erker, Hohe Straße 19



Offenes hölzernes Eingangshäuschen mit Austritt, Nordstraße 5



Massives Eingangshäuschen mit Dach, Hohe Straße 23

Merkmale im Überblick

Kubatur und Gliederung der Baukörper, Fassade

- quadratische bis rechteckige Grundfläche der Hauptgebäude (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite 1:1 bis etwa 1:1,3)

- Villen mit horizontaler Dreigliederung der Fassade in Sockel, aufgehende Fassade und Dach;

vertikale Gliederung durch Risalite und/oder Vorbauten

- Vorbauten (Eingangshäuschen, Veranden, Ständerker) ordnen sich dem Hauptbaukörper unter und enden meist unter der Traufe

- Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter (geringere Höhe und Grundfläche, zurückgesetzte oder rückwärtige Anordnung)

- Außenwände sind Lochfassaden, d.h. die Fenster- und Türöffnungen sind von der massiven Wand umschlossen

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Bauernhäuser Winzerstraße

Beim Teilgebiet „Bauernhäuser Winzerstraße“ handelt es sich um ein Ensemble überlieferter Winzer- und Bauernhäuser an der Winzerstraße, einem historischen Weinbergsweg. Derartige Gebäude sind im Gesamtgebiet andernorts ebenfalls vorhanden, jedoch eher als einzelne Gebäude ohne Ensemblewirkung. Sie vertreten eine frühe Zeitschicht des Satzungsgebietes, in der hier hauptsächlich Weinbau betrieben wurde.

Die ältesten Gebäude sind die Bauernhäuser Nr. 77 und 79, das Winzerhaus Stephani (Nr. 80), Haus Lotter (Nr. 83) und das Winzerhaus Nr. 84. Haus Richter (Nr. 82, auch als Winzerhaus Grafe bezeichnet) ist ein Ersatzneubau in der historischen Kubatur. Die Nr. 80b wurde Anfang der 1880er Jahre als landhausartige Villa errichtet. Die Wohnhäuser der Nr. 80 c und 85 wurden nach 1990 gebaut.

Im Bereich des Hauses Lotter (Nr. 83) besitzt die Straße ihre frühere Breite. In der Flurkarte von 1875 (u.r.) ist die Verbreiterung auf den heutigen Straßenquerschnitt eingezeichnet.

Die historischen Winzerhäuser stehen typischerweise traufständig zur Straße. Die Bauernhäuser Winzerstraße 77 und 79 sowie das Nebengebäude



Die Winzerstraße 83 und 84 bilden den westlichen Auftakt zum Ensemble der historischen Winzer- und Bauernhäuser. Die im Bild links einmündende Lindenaustraße wurde zeitlich nach Errichtung der Winzerhäuser angelegt.

der Nr. 84 zeigen den Giebel zur Straße. Die Hauptgebäude halten keinen oder nur einen geringen vorderen Abstand zur Winzerstraße. Sie besitzen ein oder zwei Geschosse unter der Traufe (eingeschossige Gebäude einen Drempel). Die Baukörper sind von rechteckiger, die nach 1990 errichteten Häuser von abgewinkelter Grundfläche. Die von Dachaufbauten ungestörten etwa 45° bis 55° geneigten Sattel- und Walmdächer wirken ohne

Gauben ruhig und geschlossen und sind überwiegend von rotbrauner Färbung mit kleinteiliger Ziegeldeckung.

Die Gebäude weisen keine Vorbauten, Balkone oder Erker auf, sondern sind Baukörper schlichter Kubatur. Stehende Fensterformate in gleichmäßiger Reihung an den Längsfassaden sowie symmetrisch gegliederte Giebel charakterisieren die Gebäude als Bauern- und Winzerhäuser. Die Fassaden



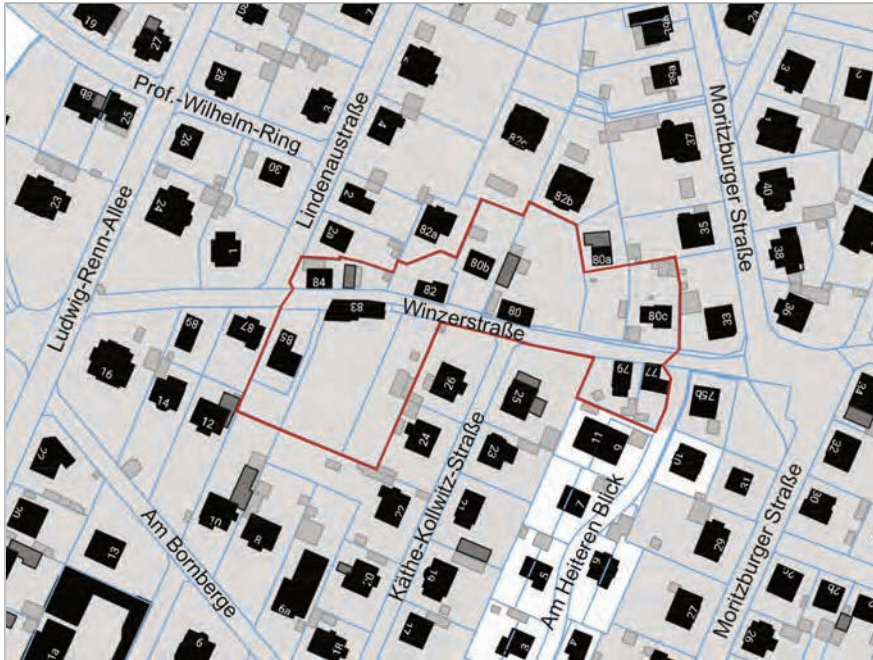
Winzerhaus trauf-, Nebengebäude giebelständig, Winzerstraße 84



Winzerhaus aus Fachwerk, gerahmt von großen Linden, Winzerstraße 80



Ehemaliger Bauernhof Winzerstraße 77, 79, giebelständig



Abgrenzung des Teilgebietes "Bauernhäuser Winzerstraße" zwischen Lindenaustraße und Moritzburger Straße in der Niederlöbnitz

sind verputzt, zum Teil fachwerksichtig. Diese Merkmale der Fassadengestaltung sind im Teilgebiet stadtbildprägend.

Einfriedungen im Teilgebiet erfolgen

mit Holzzäunen oder Bruchsteinmauern. Letztere verweisen auf den früheren Weinbau. Lediglich das Gebäude der Winzerstraße 80b – eine landhausartige Villa – zeigt einen gründerzeitlichen Eisenzaun.



Die Flurkarte der Niederlöbnitz aus dem Jahr 1875 zeigt die historischen Bauern- und Winzerhäuser (hier mit eingetragener Umgrenzung des Teilgebietes).

Besondere Merkmale im Überblick

- Traufständigkeit der Hauptgebäude zur Winzerstraße, Giebelständigkeit des ehemaligen Bauernhofes Nr. 77 / 79 und nachgeordneter Gebäude
- kein bzw. geringer vorderer Abstand der Winzer- und Bauernhäuser zur Winzerstraße
- gestreckte Grundfläche der Gebäude, schlichte Baukörper ohne Vorbauten, Risalite, Balkone etc.
- Ein- und Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude unter der Traufe
- Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von etwa 45° bis 55°
- ruhige Dachlandschaft ohne Gauben, wenn erforderlich abgeschleppte Gauben mit kleiner Fensterfläche
- Dacheindeckung in rötlicher bis rotbrauner Färbung
- stehende Fensterformate, symmetrische Gestaltung der Giebel
- Einfriedungen aus Bruchsteinmauern und senkrechten Holzlattenzäunen; landhausartige Villa der Winzerstraße 80b bildet mit ihrem überlieferten Metallzaun eine Ausnahme

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Villen mit parkartigen Gärten südliche Borstraße

Die nördliche Meißner Straße wirkt im Bereich zwischen Rennerberg- und Borstraße stark begrünt. Oberhalb der ansteigenden, parkartigen Gärten mit ihrem großen Baumbestand sind repräsentative Villen zu sehen.

Die Bebauung des Teilgebietes zwischen der Meißner Straße im Süden und der Borstraße im Norden entstand zum großen Teil bereits vor 1875. Die gründerzeitlichen Villen werden aus nördlicher Richtung von der Borstraße erschlossen. Die Schauseite der Gebäude und die Gärten sind jedoch nach Süden gerichtet. Hier fällt das Gelände zur Meißner Straße hin ab. Die Gärten sind parkartig gestaltet, zum Teil baumbestanden und weitgehend unbebaut.



Villa Borstraße 19 mit walddparkartigem Garten und altem Baumbestand zur Meißner Straße



Das Teilgebiet zeigt bereits auf der Flurkarte von 1875 eine Villenbebauung auf großen Grundstücken, die sich von der Meißner Straße bis zur Borstraße erstrecken.



Blick von der Meißner Straße über die Bruchsteinmauer zur Villa Borstraße 45

Die östlich gelegenen Grundstücke waren zur Entstehungszeit größer und teils weinbaulich genutzt (z.B. Villa Borstraße 17 mit älterem Winzerhaus Meißner Straße 172). Aus dieser Zeit sind hier Weinbergsmauern überliefert.

Die Mehrzahl der Hauptgebäude steht parallel zueinander bzw. parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Da die Schauseiten nach Süden gerichtet sind, wurden nachgeordnete

Wirtschaftsgebäude nördlich zur Borstraße angebaut und etwas seitlich des Hauptgebäudes angeordnet. Zur Borstraße liegen auch die Tore der Zufahrten. Vorgärten gibt es zur Borstraße kaum, da sich die repräsentativen parkartigen Gärten zur Meißner Straße orientieren.



früheres Winzerhaus Meißner Straße 172, rechts dahinter Villa Borstraße 17



nördlicher Zugang Borstraße 47 mit Wirtschaftsgebäuden ohne Vorgarten

Besondere Merkmale im Überblick

- unbebaute parkartig gestaltete oder weinbaulich genutzte Gärten zur Meißner Straße
- Gebäudestellung entlang der Borstraße
- Anordnung von nachgeordneten Gebäuden und Nebengebäuden zwischen Hauptgebäude und Borstraße, Stellung seitlich mit freiem Blick zum Hauptgebäude
- Einfriedung zur Meißner Straße und zur Borstraße mit Bruchsteinmauern und blickoffenen Zäunen

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Landhausartige Villen Gradsteg / Ledenweg

Das Areal zwischen Gradsteg und Ledenweg der Niederlößnitz dominieren eingeschossige landhausartige Villen. Diese Bauform kommt im gesamten Untersuchungsgebiet vor, ist im genannten Bereich durch die große Zahl derartiger Villen jedoch stark prägend für das Straßenbild.

Die Gebäude wurden überwiegend vor 1900 errichtet. Sie zeichnen sich durch eine vergleichsweise geringe Grundfläche von 120 bis 180 m², ihre Eingeschossigkeit unter der Traufe und ein flach geneigtes Satteldach mit Zwerchgiebel aus.

Die Grundfläche des Bautyps ist rechteckig, wobei die längere Gebäuseite mit der Traufe des Daches als Schauffassade zur (übergeordneten) Straße zeigt. Die Fassade ist symmetrisch aufgebaut, die Längsfassade besitzt einen Risalit, der in der Dachebene in einen Zwerchgiebel übergeht.

Um den gewünschten Villencharakter trotz der Eingeschossigkeit zu erzielen, besitzen die Gebäude einen hohen Sockel und häufig einen Drempel. Der Sockel ist als Basis des Gebäudes gestalterisch von der Erdgeschossfassade abgesetzt. Charakteristisch sind die stehenden Fensterformate. Im mittigen Gebäudevor-



Landhausartige Villen am Ledenweg / Karl-Liebnecht-Straße

sprung sind im Erd- und im Dachgeschoss jeweils zwei Fenster angeordnet, seitlich davon jeweils ein Erdgeschossfenster. Es gibt Beispiele mit geringem und mit großem Dachüberstand. Letzterer eignete sich für die Gestaltung des um 1900 in der Lößnitz beliebten Schweizerhauses.

Im Gebiet wurden auch zweigeschossige Gebäude in gleicher Grundform und Fassadengestaltung, jedoch ohne Drempel, errichtet. Sie weisen flach geneigte Walmdächer auf.

Ein Teil der Villen verlor im Zuge vergangener Sanierungsmaßnahmen seinen Baudekor, wie die Gesimse. Die Beseitigung dieser scheinbar "unnötigen Schnörkel" begann bereits in den 1920er Jahren. Ohne diesen Schmuck wirken die Fassaden jedoch ungegliedert und unausgewogen, insbesondere die Drempel unterm Dach wie eine hohe Stirn.

Durch die geringeren Grundflächen und Gebäudehöhen wirkt das Gebiet kleinteiliger.



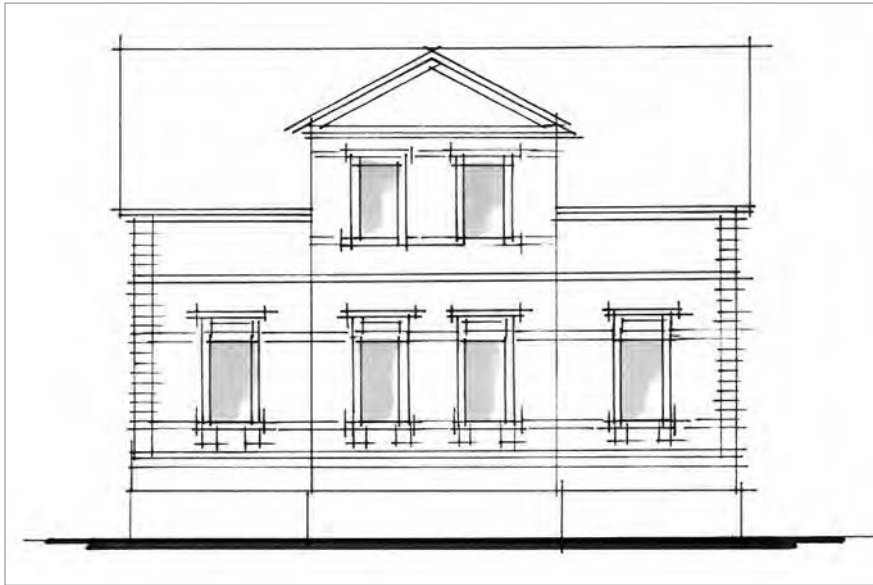
Fassade mit starkem Dekor am Gradsteg 34



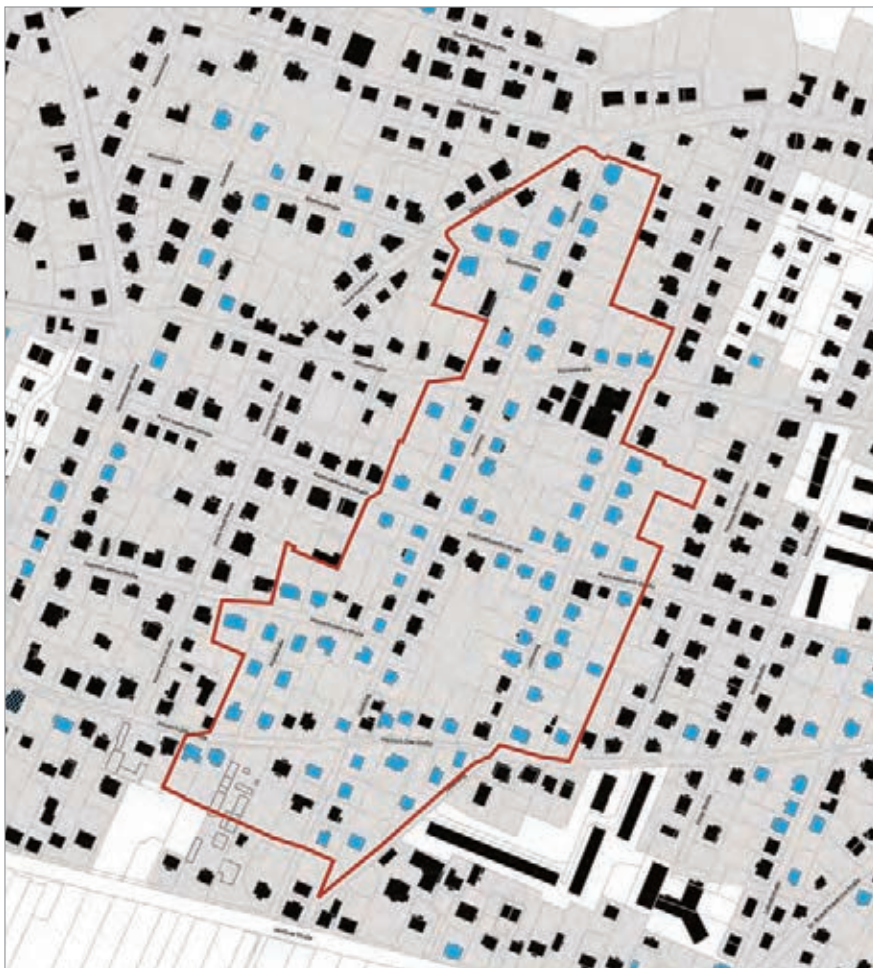
Fassade gleicher Gliederung Ledenweg 23, Dekor wahrscheinlich entfernt



Zweigeschossige Villa, Gradsteg 50



Ansicht einer landhausartigen Villa mit deren prinzipiellen Gestaltmerkmalen: Eingeschossigkeit unter der Traufe, erhöhter Sockel und Dremipel, Mittelrisalit mit Zwerchgiebel, symmetrische Fassade, stehende Fensterformate



Die eingeschossigen landhausartigen Villen (im Plan blau markiert) häufen sich im Bereich zwischen Gradsteg und Ledenweg und begründen hier ein Teilgebiet.

Besondere Merkmale im Überblick

- prägende Eingeschossigkeit der Gebäude unter der Traufe, seltener Zweigeschossigkeit
- Erhöhung der Traufe eingeschossiger Gebäude durch Sockel und Dremipel
- rechteckige Grundfläche mit einer Größe zwischen 120 und 180 m², Ausrichtung der längeren Gebäudeseite zur Straße
- ca. 30° geneigte Dächer ohne Gauben; vereinzelt mit symmetrisch angeordneten kleinen Dachhäuschen kleinerer Fensterfläche
- symmetrische Fassadengestaltung mit zweigeschossigem Mittelrisalit und Zwerchgiebel im Dach
- symmetrisch angeordnete, stehende Fensterformate gleicher Größe; kleinere Fenster im Giebeldreieck

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Villen Dr.-Schmincke-Allee / Rosenstraße

Die Straßenabschnitte Dr.-Schmincke-Allee und Rosenstraße zwischen Meißner Straße und Nizzastraße wurden zwischen 1890 und 1908 angelegt und bebaut. Deren Bebauung und Erscheinungsbild hat sich bis heute erhalten und gibt in besonderem Maße einen Einblick in den Charakter des gründerzeitlichen Villengebietes.

Die Dr.-Schmincke-Allee mit der Aufweitung des Fontainenplatzes wurde durch die Gebrüder Ziller angelegt. Diese Baufirma errichtete hier zahlreiche Villen. Der Bau der Rosenstraße folgte kurz darauf. Mehrere Villen ähneln oder gleichen sich und gehen augenscheinlich auf gleiche Grundtypen zurück.

Das Teilgebiet ist noch sehr ursprünglich erhalten und von größerer Homogenität als das übrige Satzungsgebiet.

Die vorderen Gebäudeabstände beider Straßenzüge betragen in der Regel ca. 6 bis 8 m. Die Hauptgebäude stehen parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, am Fontainenplatz der Aufweitung folgend leicht gedreht.

Die Nebengebäude stehen hinter der rückwärtigen Bauflucht der Gebäude.



Fontainenplatz und Villenbebauung der Dr.-Schmincke-Allee wurden von der Bau-firma Gebrüder Ziller als Einheit angelegt.

Dieses Merkmal folgt den gründerzeitlichen Bauregularien und hat sich in diesem Teilgebiet bis heute gut erhalten. Nicht mehr überall im Gesamtgebiet der Erhaltungssatzung ist diese frühere Anforderung ablesbar, denn ein Teil der Nebengebäude steht im Gesamtgebiet neben den Hauptgebäuden (Stellplätze analog).

Sehr typisch im Teilgebiet ist eine gärtnerische Gestaltung der straßenseitigen Gebäudeabstände als Vor-

gärten im Sinne von Ziergärten. Alle Grundstücke zeigen blickoffene Einfriedungen (Zäune) zur Straßenseite.

Die Grundfläche der Hauptgebäude liegt einheitlich zwischen 120 und 200 qm. In besonderem Maße prägt hier die Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude unter der Traufe, kombiniert mit einem erhöhten Gebäude-sockel (häufig 0,7 bis 1,4 m).

Die Dachformen und -neigungen



Würfelförmiger Baukörper der Dr.-Schmincke-Allee 24



Giebelständige Villa mit Holzveranda, Dr.-Schmincke-Allee 17



Villa mit Seitenrisalit und Holzveranda, Rosenstraße 14



Straßenraum der Rosenstraße mit zweigeschossigen Villen und Gehölzen in den Vorgärten

wechseln bei einem hohen Anteil fast ausnahmslos anthrazitfarben flach geneigter Walmdächer. Sie sind eingedeckt.



Abgrenzung Teilgebiet Villen Dr.-Schmincke-Allee / Rosenstraße, orange markiert das Rondell Fontainenplatz

Besondere Merkmale im Überblick

- Zweigeschossigkeit der Bebauung unter der Traufe
- Grundflächen zwischen 120 und 200 m²
- vordere Bauflucht (ca. 6 bis 8 m)
- blickoffene Einfriedungen zur Straße
- Nebengebäude und Stellplätze hinter der rückwärtigen Bauflucht
- Ähnlichkeit zahlreicher Gebäude bezüglich ihrer Kubatur und Gliederung (gleiche "Wiederverwendungs"-Entwürfe) - Variationen in den Detaillösungen
- vorherrschende anthrazitfarbene Dacheindeckung

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Villen Eduard-Bilz-Straße

Die Bebauung entlang der Eduard-Bilz-Straße (zwischen Meißner bzw. Marienstraße und Augustusweg) erfolgte ab den 1870er Jahren in lockerer Gebäudestellung, d.h. mit größeren Gebäudeabständen untereinander. Daraus resultiert ein geringer Überbauungsgrad. Die Versiegelung durch Haupt- und nachgeordnete Gebäude beträgt etwa 10 bis 20 % der Grundstücksfläche.

Die Baufirma der Gebrüder Ziller erschloss den Abschnitt zwischen Nizzastraße und Augustusweg, der damals den Namen Sophienstraße trug. Der Straßenzug erhielt am heutigen Eduard-Bilz-Platz und auf dem Alvslebenplatz zur Zierde besondere Gestaltungselemente (Brunnen, Plastiken).

Die Gebrüder Ziller bebauten einen großen Teil der Grundstücke selbst. Mehrere Gebäude sind Variationen des gleichen Villentyps, bestehend aus Hauptgebäude, Seitengebäude und Verbindungsbau.

Die Gebäude stehen in einer Bauflucht, von der einzelne Villen leicht abweichen. Diese liegt im südlichen Teil etwa 8,0 m, im nördlichen Teil etwa 10,3 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

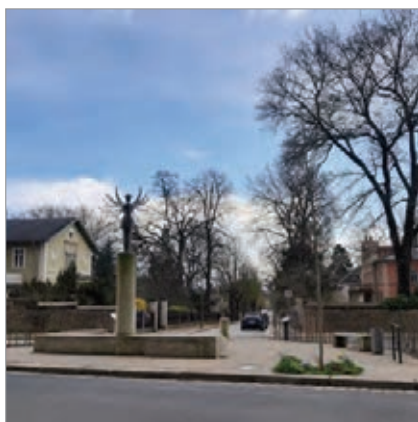


Eduard-Bilz-Straße 19 (Villentyp mit Haupt- und Seitengebäude und Verbindungsbau) mit großen Bäumen im vorderen Gebäudeabstand

Prägend ist die Ein- und Zweigeschossigkeit der Gebäude unter der Traufe. Die beiden dreigeschossigen Gebäude (Nr. 38 und 40) sind augenscheinlich durch spätere Aufstockungen verändert.

Die Gebäude besitzen – mit Ausnahme der Eduard-Bilz-Straße 23 – flach geneigte Sattel- und Walmdächer (etwa bis 30° Dachneigung). Die Mehrzahl der Dächer ist in anthrazitfarbenem Material gedeckt.

Die nördlichen Eckgrundstücke (Eduard-Bilz-Straße 37 und 45) werden zum Augustusweg und dem Eduard-Bilz-Platz mit Bruchsteinmauern begrenzt, ansonsten prägen blickoffene Einfriedungen das Teilgebiet.



Neugestalteter Eduard-Bilz-Platz als Auftakt am Augustusweg



Figureschmuck am Alvslebenplatz (Ecke Nizzastraße)



Großer baumbestandener Gartenteil seitlich der Villa Eduard-Bilz-Straße 44



Eingeschossige Villen, Eduard-Bilz-Straße 31 und 33



Abgrenzung Teilgebiet Villen Eduard-Bilz-Straße, orange markiert der Eduard-Bilz-Platz und die Figuren am Alvslebenplatz

Besondere Merkmale im Überblick

- größere seitliche Gebäudeabstände zur Grundstücksgrenze (überwiegend 5 bis 15 m)
- Gebäudestellung in einer Bauflucht, die drei nordwestlichen Gebäude (Eduard-Bilz-Straße 42-46) etwas dahinter zurückgesetzt
- größere vordere Gebäudeabstände zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (südlich ca. 8 m, nördlich ca. 10 m)
- Ein- und Zweigeschossigkeit unter der Traufe, auch in Kombination innerhalb eines Bautyps
- Dachneigung von ca. 30°
- anthrazitfarbene Dacheindeckungen
- geringer Überbauungsgrad

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Radialstraßen östliche Oberlößnitz

Von der Kreuzung Meißner Straße / Einsteinstraße / Karl-Marx-Straße / August-Bebel-Straße / Zinzendorfstraße / Louisenstraße gehen strahlenförmig sieben Straßen aus. In nordöstlicher Richtung bilden die Schiller- und die Goethestraße Segmente eines Ringes um diese Kreuzung.

Die Bebauung erfolgte in einem ersten Schritt um das Jahr 1900 sowie in einem zweiten Schritt ab 1925. In den 1920er und 1930er Jahren wandelte sich der Baustil der Gebäude, nicht jedoch die Stadtstruktur und der städtebauliche Rahmen.

Die einzigen dreigeschossigen Gebäude des Teilgebietes stehen sich am Auftakt der Radialstraßen an der Karl-Marx-Straße gegenüber. Im Übrigen prägt die Zweigeschossigkeit unter der Traufe das Gebiet, nur wenige Gebäude sind eingeschossig (dann mit hohem Drempel oder Sockel).

Die Gebäude stehen überwiegend in einer einheitlichen Bauflucht.

Die Dachlandschaft der gründerzeitlichen Gebäude variiert. Die meisten Dächer sind jedoch mit anthrazitfarbenem Material eingedeckt.



Am Auftakt zum Gebiet stehen sich die einzigen dreigeschossigen Gebäude gegenüber und betonen diese besondere Situation (Karl-Marx-Straße 1 und 2).

Die in den 1920er/30er Jahren errichteten Gebäude zeigen rote Walmdächer einheitlicher Neigung. Ebenfalls homogen sind die Dachneigung und Firstrichtung dieser Siedlungshäuser. Dieses Merkmal prägt die Ansicht einzelner Straßenabschnitte des Teilgebietes städtebaulich wirksam.

Für die Grundstücke der Siedlungshäuser ist eine Einfriedung mit Holzzäunen prägend. Häufig werden die senkrechten Latten dabei von unteren

und oberen Brettern eingefasst und zum Schutz vor Bewitterung mit einem Brett abgedeckt.



Holzzaun der Siedlungshäuser mit oberem und unterem Abdeckbrett



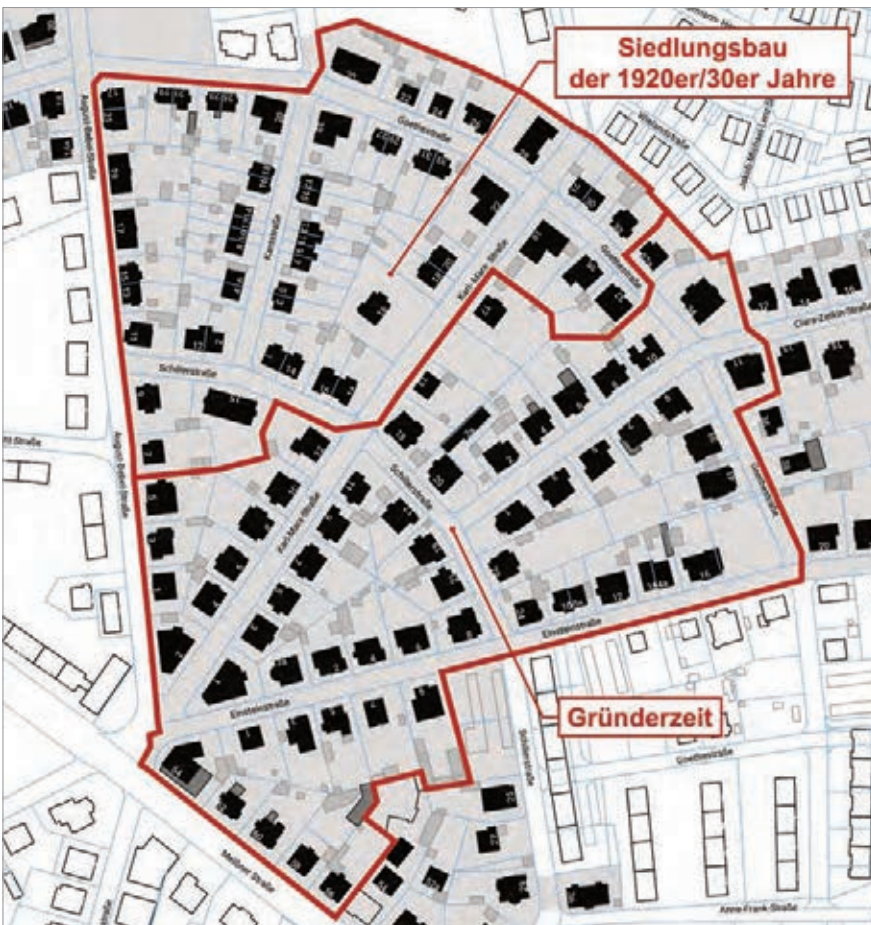
Radiale Straßenführung an der Meißner Straße



Siedlungshäuser mit parallel zur Straße verlaufender Firstrichtung



Eckgebäude Karl-Marx-Straße 22 / Goethestraße, in das Mauersegment der Einfriedung eingelassene Sitzbank, Materialität und Farbigkeit passend zum Haus



Abgrenzung des Teilgebietes Radialstraßen östliche Oberlößnitz mit Unterteilung der Gründerzeitbebauung und der Siedlungsbauten der 1920er/30er Jahre

Besondere Merkmale im Überblick

- Zweigeschossigkeit unter der Traufe (in Ausnahmen eingeschossig mit hoher Trauflinie)
- überwiegend einheitliche Bauflucht

Gründerzeit

- vielgestaltige Dachlandschaft

Siedlungsbau der 1920er/30er Jahre

- Einzel- und Doppelhäuser, zwei Reihenhäuser (mit 26 m Gebäudelänge)

- rote Walmdächer einheitlicher Neigung, Firstrichtung parallel zur Straße

- Holzzäune mit senkrechter Latung;

häufige Bauart: senkrechte Laten, die oben und unten von Brettern eingefasst sind, oberes Abdeckbrett

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Gröba-Siedlung / Siedlung der Baugenossenschaft Kötzschenbroda

Gröba-Siedlung

Die Gröba-Siedlung entstand zwischen 1925 und 1928 im Auftrag des Elektrizitätsverbandes Gröba. Die Siedlung zeichnet sich durch ein homogenes Erscheinungsbild aus. Die Gebäude stehen parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, auch entlang der spitzwinklig aufeinander zulaufenden Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße und Stosch-Sarrasani-Straße.

Die Wohnhäuser besitzen zwei Geschosse unter der Traufe. Die Gebäudelänge ist mit ca. 20 bis 30 m größer als im Gesamtgebiet der Erhaltungssatzung. Einheitlich und städtebaulich wirksam sind die roten Walmdächer gleicher Dachneigung. Die Siedlungshäuser zeigen einheitliche, gereimte Fensteröffnungen, teils mit Fensterläden. Auch die einheitliche beige Farbgebung der Fassade lässt die Siedlungshäuser als Ensemble wirken.

Sie sind gemeinsam in gleicher Art mit einem Holzzaun auf einem relativ hohen Bruchsteinsockel zwischen breiten Bruchsteinpfosten eingefriedet. Der Abstand zwischen Gebäude und Einfriedung ist als Vorgarten angelegt.



Zweigeschossige Wohnhäuser mit rotem Walmdach, Zugänge unter der mittigen Pergola, Stosch-Sarrasani-Straße 41-45 (Gröba-Siedlung), 1928 errichtet

Die Mitte des Quartiers Dr.-Rudolf-Friedrichs-Straße / Stosch-Sarrasani-Straße / Gröbastraße ist ein unbebauter Freiraum.

Das Wohnhaus Stosch-Sarrasani-Straße 36 zeigt gleiche Grundmerkmale wie die Gröba-Siedlung. Es wurde zeitlich später errichtet, ist kein Bestandteil der eigentlichen Gröba-Siedlung, steht jedoch im städtebaulichen Zusammenhang.

Siedlung der Baugenossenschaft Kötzschenbroda

Die Siedlung der Baugenossenschaft Kötzschenbroda wurde zwischen 1924 und 1931 errichtet - etwa zur gleichen Zeit wie die Gröba-Siedlung. Wie diese prägen die Zweigeschossigkeit und die einheitlichen Walmdächer das Ensemble beim Blick von der Straße. Die inneren drei Wohnhäuser wurden dreigeschossig errichtet - sie entstanden als letzte im Jahr



Holzzaun, Bruchstein-Pfosten und Sockel an der Gröbastraße



Abgrenzung Teilgebiet Gröba-Siedlung



Firstrichung parallel zu den angrenzenden Straßen



Wohnhäuser Heinrich-Zille-Straße 20 und 22 der Baugenossenschaft Kötzschenbroda, errichtet in den Jahren 1929 und 1931

1931. Die Gebäudelängen betragen etwa zwischen 15 und 20 m.

Im Unterschied zur Gröba-Siedlung stehen die Wohnhäuser parallel bzw. rechtwinklig zueinander, nicht zu den anliegenden Straßen. Die Ausrichtung erfolgt zur westlich angrenzenden Dr.-Külz-Straße und nicht zu den historischen Weinbergswegen Winzerstraße und Heinrich-Zille-Straße. Diese Gebäudeausrichtung zeigen auch die Villen im Umfeld.

Zaunsockel und Pfosten aus Bruchsteinen zur Heinrich-Zille-Straße erinnern an die Einfriedung der Gröba-Siedlung. Die Metall-Zaunfelder sind möglicherweise ein späterer Umbau. Entlang der Dr.-Külz-Straße und Winzerstraße stehen einfache Holzlattenzäune.



Abgrenzung Teilgebiet Siedlung der Baugenossenschaft Kötzschenbroda



Gleiche Firstrichtung im Gebiet, nur westlich parallel zur Dr.-Külz-Straße

Besondere Merkmale im Überblick

- Zweigeschossigkeit unter der Traufe
- größere Gebäudelänge als im Gesamtgebiet
- Walmdächer einheitlicher Neigung mit roter Färbung
- axial übereinanderstehende Fenster einheitlichen Formates, teilweise mit Fensterläden

Gröba-Siedlung

- einheitliche helle beige Fassadenfarbe
- unbebautes Quartierinneres
- Holzzäune; Pfosten und Sockel aus Bruchsteinmauerwerk

Siedlung der Baugenossenschaft Kötzschenbroda

- Gebäudestellung rechtwinklig zur Dr.-Külz-Straße
- Quartierinneres ist bebaut

Besondere städtebauliche Gestaltmerkmale Teilgebiet Villen der Weinberglandschaft obere Nieder- und Oberlößnitz

Die nördlichen, oberen Bereiche der Nieder- und Oberlößnitz sind geprägt vom Übergang des Villengebietes zur Landschaft und dem Wechsel zwischen unbebauten Grünflächen (Rebflächen, Villengärten) und bebauten Flächen. Dieses Zusammenspiel, der bewegte Siedlungsrand und die sich daraus ergebenden Blickbeziehungen machen diesen Teilbereich einzigartig und charakterisieren das besondere Erscheinungsbild der Lößnitz.

Der Wechsel aus Rebflächen und Bebauung ist zum einen ein Charakteristikum der Stadtgestalt, zum anderen macht er die stadt- und kulturgeschichtliche Entwicklung dieses Gebietes erlebbar.

Am Lößnitzhang erschwerte die Topografie die Erschließung zu Bauzwecken. Mit Niedergang des Weinbaus Ende des 19. Jahrhunderts wurden steile Hänge nicht bebaut, sondern verstärkt für den Anbau von Erdbeeren und Pfirsichbäumen genutzt, während aufgegebene Flächen bewaldeten. Mit der Entwicklung reblausresistenter Weinstöcke erfolgte ab 1912 bzw. in den 1920er und 30er Jahren ein Aufreben.

Weinberge sind nicht auf den Steilhang beschränkt, schließen sich nicht nur nördlich an die Bebauung an. Eini-



Blick über den Weinberg der ehemaligen Sektkellerei Bussard an der Moritzburger Straße zu den Steilhängen der Niederlößnitz

ge Rebflächen liegen heute im Villengebiet, sind von Bebauung umgeben, z.B. rings um die Hoflößnitz (Knohlweg 37) und das Bennoschlößchen (Bennostraße 35) sowie vor der ehemaligen Sektkellerei Bussard (Obere Bergstraße 65/67) und oberhalb des ehemaligen Winzerhauses Klotzsche (Winzerstraße 46).

Stärker als im übrigen Satzungsgebiet sind Weinbergsmauern überliefert. Diese wurden teils als Begrenzung der früheren bzw. überlieferten

Rebflächen und zu deren Wärmeregulierung, teils mit Stützfunktion im hängigen Gelände errichtet.

Eine größere Zahl der Villen steht ohne Bauflucht frei auf dem Grundstück. Die eher freie Gebäudestellung ist der Hanglage und den besonderen Blickbeziehungen geschuldet. Sie geht einher mit großen, parkartig gestalteten Freiflächen.

Die Sichtbeziehungen spielen in diesem Teilgebiet eine besondere Rolle:



Abgrenzung Teilbereich obere Niederlößnitz mit großzügigen Freiräumen



Blick vom Knohlweg der Hoflöbnitz über die Villen und Weinberge zu Bismarckturm und Spitzhaus in der Oberlöbnitz

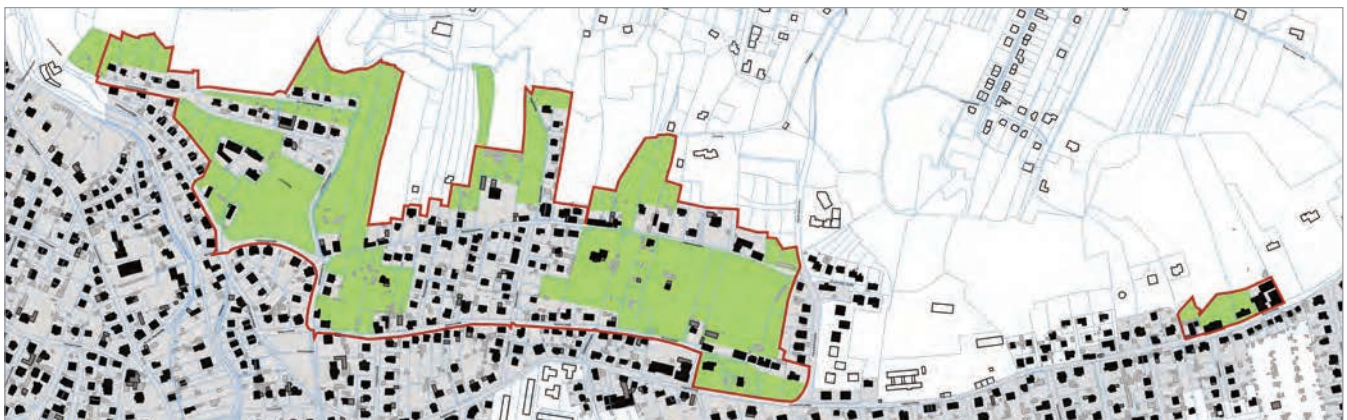
Die Freiflächen des Villengebietes erlauben interessante Blicke zum Lößnitzhang mit seinen terrassierten Anbauflächen und seinen baumbestandenen Arealen sowie zu den einzelnen Bauten der Landschaft, wie dem Spitzhaus, dem Bismarckturm, der Friedensburg und dem Wasserturm. Vom Hang aus sind Ausblicke in die Ferne ebenso möglich wie zum Villengebiet, insbesondere den Grundstücken am Hangfuß.

Besondere Merkmale im Überblick

- Wechsel zwischen unbebauten Grünflächen (Rebflächen, Villengärten) und bebauten Flächen;

Verzahnung vom Villengebiet zum unbebauten Steilhang am nördlichen Siedlungsrand

- spannungsvolle Blickbeziehungen sowohl vom Villengebiet zu den Weinbergen als auch vom Steilhang ins Villengebiet
- zahlreiche Weinbergsmauern aus Bruchsteinen überliefert
- besondere Bedeutung für die Erlebbarkeit der Stadtgeschichte



Abgrenzung Teilbereich obere Oberlöbnitz mit großzügigen Freiräumen

Bildnachweis, Literaturverzeichnis

Bildnachweis

S. 8/9: Topografische Karte, Originalmaßstab 1:25.000, 2017-2020, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

S. 10 o.: SLUB / Deutsche Fotothek / Aufn.-Nr. df_dk_0003349

S. 10 u.: Berliner Meilenblätter 1781-1810, Geoportal Meißen

S. 11 o.: Stadtarchiv Radebeul (OL 1503)

S. 11 u.: Stadtarchiv Radebeul (K 35)

S. 12: SLUB / Deutsche Fotothek / Aufn.-Nr.: df_dk_0000242 (Section Kötzschenbroda) und df_dk_0000247 (Section Moritzburg)

S. 13: Stadtarchiv Radebeul (K 33)

S. 30, Ledenweg 14: Friedrich August Bernhard Große, (Um-)Bauzeichnung 1907 / Denkmale in Sachsen, Stadt Radebeul, Herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Stadt Radebeul, bearbeitet von Volker Helas unter Mitwirkung von Michael Müller und Mathias Nitzsche, 2007 / mit eigener Eintragung der ungefähren Höhen

S. 30, Goethestraße 34: Oswald Haenel / Volker Helas, Landhäuser und Villen in Radebeul, in: Kulturlandschaft Lößnitz-Radebeul, Dresdner Hefte 54, 1998 / mit eigener Eintragung der ungefähren Höhen

S. 30, Obere Bergstraße 12: Alfred Große, Bauzeichnung, 1895 / Denkmale in Sachsen, Stadt Radebeul, Herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Stadt Radebeul, bearbeitet von Volker Helas unter Mitwirkung von Michael

Müller und Mathias Nitzsche, 2007 / mit eigener Eintragung der ungefähren Höhen

S. 31, Meißner Straße 292: Moritz Große, Bauzeichnung, 1889 / Denkmale in Sachsen, Stadt Radebeul, Herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Stadt Radebeul, bearbeitet von Volker Helas unter Mitwirkung von Michael Müller und Mathias Nitzsche, 2007 / mit eigener Eintragung der ungefähren Höhen

S. 31, Gutenbergstraße 16: Bauzeichnung, 1898 / Denkmale in Sachsen, Stadt Radebeul, Herausgegeben vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Stadt Radebeul, bearbeitet von Volker Helas unter Mitwirkung von Michael Müller und Mathias Nitzsche, 2007 / mit eigener Eintragung der ungefähren Höhen

S. 39 u.: Bauplan von Niederlößnitz, 1875 / Stadtarchiv Radebeul (K 08) / mit eigener Eintragung der Grenze des Teilgebietes

S. 40 u.: Bauplan von Niederlößnitz, 1875 / Stadtarchiv Radebeul (K 08) / mit eigener Eintragung der Grenze des Teilgebietes

S. 46 u.l.: Topografische Karte, Geoportal Landkreis Meißen / Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Alle nicht benannten Abbildungen und Fotos stammen von der Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth Dresden.

Literaturverzeichnis

Lokalbauordnung der Oberlößnitz
1887 bis 1922, Stadtarchiv Radebeul
(OL 1503 bis 1505)

Ortsbaugesetz der Niederlößnitz
1878 bis 1915, Stadtarchiv Radebeul
(NL 3262 und 3263)

Denkmale in Sachsen, Stadt Radebeul,
Herausgegeben vom Landesamt für
Denkmalpflege Sachsen und der Stadt
Radebeul, bearbeitet von Volker Helas
unter Mitwirkung von Michael Müller
und Mathias Nitzsche, 2007

Stadtlexikon Radebeul, Historisches
Handbuch für die Lößnitz, Stadtarchiv
Radebeul, 2006

Chronik Niederlößnitz, Adolf Schruth,
1930; bearbeitet von Manfred Richter,
2010

Winzerhäuser in Radebeul,
in: Beiträge zur Stadtkultur der Stadt
Radebeul, Herausgegeben vom Verein
für denkmalpflege und neues bauen
radebeul e.v., Autor: Georg Wulff,
2003

Die Villenkolonie am Altfriedstein,
in: Beiträge zur Stadtkultur der Stadt
Radebeul, Herausgegeben vom Verein
für denkmalpflege und neues bauen
radebeul e.v., Autor: Tobias Michael
Wolf, 2006

Villengärten in Radebeul,
in: Beiträge zur Stadtkultur der Stadt
Radebeul, Herausgegeben vom Verein
für denkmalpflege und neues bauen
radebeul e.v., Autorin: Landschaftsarchitektin
Kerstin Dietze, 2001

Gartenlauben,
in: Beiträge zur Stadtkultur der Stadt
Radebeul, Herausgegeben vom Verein

für denkmalpflege und neues bauen
radebeul e.v., Autor: Dietrich Lohse,
2004

Analyse zur Erhaltungssatzung Villengebiete
Nieder- und Oberlößnitz, Bürogemeinschaft
freier Architekten Dr. Braun & Barth
Dresden, 2022

Impressum

ERHALTUNGSSATZUNG Villengebiete Nieder- und Oberlößnitz
(Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul)

Herausgeber

Große Kreisstadt Radebeul, Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau

Text/Gestaltung/Layout/Satz

Große Kreisstadt Radebeul, Stadtentwicklungsamt
Dr. Braun & Barth, Bürogemeinschaft freier Architekten, Dresden

Umschlaggestaltung

Große Kreisstadt Radebeul

Druck


B.KRAUSE GmbH, Radebeul

Redaktionsschluss

Februar 2023

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

ISBN 978-3-938460-24-5



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

ISBN 978-3-938460-24-5