



Erhaltungssatzung
“Radebeul-Altkötzschenbroda”



Inhalt

Einleitung	3
Geltungsbereich und Satzungstext	4
Begründung zur Erhaltungssatzung	6
Geschichtliche Entwicklung	8
Sanierungsgebiet "Kötzschenbroda"	10
Analyse, Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität:	
1. Gebäudestellung, Bauflucht, Geschossigkeit	14
2. Dächer, 2.1. Form, Material und Farbe	16
2. Dächer, 2.2. Ortgang, Traufe	18
2. Dächer, 2.3. Gauben, Dachaufbauten	20
3. Fassaden, 3.1. Gliederung	22
3. Fassaden, 3.2. Farbgebung und Material	26
4. Fenster	28
5. Grundstücksabschluss, Mauern, Türen und Tore	30
6. Nebengebäude	32
7. Werbung und Beschilderung	34
8. Begrünung: Vorgärten, Fassadenbegrünung, Höfe	36
Quellenverzeichnis	38
Impressum	39

Einleitung

Die heutige Stadtgestalt Radebeuls wird geprägt durch den Zusammenschluss von acht Bauerndörfern sowie zwei Villengebieten. Altkötzschenbroda, 1271 erstmals urkundlich erwähnt, war als Kirchdorf die größte, ansehnlichste und wichtigste Lößnitzgemeinde. Der Besitz städtischer Rechte erlaubte die Ansiedlung von Handwerkern, das Abhalten von Märkten sowie das Schank- und Braurecht.

Über die Zeit wurde Altkötzschenbroda immer wieder ein anderes Schicksal zuteil als den anderen Radebeuler Dörfern. Im Dreißigjährigen Krieg 1637 von schwedischen Truppen total zerstört, danach durch wiederkehrende verheerende Großbrände und Hochwasser gezeichnet. Die Einwohner hielt es nie von einem Wiederaufbau ihres Dorfes ab. Der Dorfcharakter mit dem alten Anger, den giebelständigen Gebäuden und Dreiseithöfen blieb bewahrt.

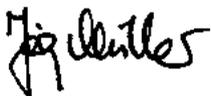
Mit dem Beschluss zum Totalabriss und dem anschließenden Wiederaufbauplan „Komplexer Wohnungsbau mit WBS 70-Blöcken“ in den 1970er Jahren schien das Ende der historischen Bebauung endgültig besiegelt.

Wie wir uns heute bei einem Besuch vor Ort überzeugen können, hat der Lauf der Zeit noch einmal eine andere, glücklichere Wende für den markanten, historischen Stadtraum genommen. Bereits im Oktober 1990 leitete die Stadtverordnetenversammlung von Radebeul die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen ein und stellte damit die Weichen für mehr als 20 Jahre erfolgreiche Stadtsanierung.

Der Prozess der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet „Kötzschenbroda“ wurde dank einem erfolgreichen Zusammenspiel einer Vielzahl von Akteuren - den Anwohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden vor Ort, Vereinen und Künstlern, Investoren und Besuchern – gemeinsam mit der Stadt Radebeul zu einem Erfolg. Wir können auf einen erfolgreichen Weg zurückblicken. Das Erreichte kann sich sehen lassen. Unser beispielhaft sanierter sächsischer Dorfkern ist ein vitaler Stadtbereich geworden, der inzwischen auch bundesweit durch Preise und Auszeichnungen geehrt wurde.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes „Kötzschenbroda“ im Jahr 2012 begann ein langer Diskussionsprozess in den kommunalpolitischen Gremien, wie die erreichte städtebauliche Qualität erhalten und für die Zukunft gesichert werden kann. Im Ergebnis entschied sich der Stadtrat der Großen Kreisstadt Radebeul für den Erlass einer Erhaltungssatzung.

Mit der vorliegenden Broschüre beschreiten wir wieder den bereits mehrfach erfolgreich eingeschlagenen Weg der anschaulichen Darstellung mittels eines „Bilderbuches“. Der knappe Satzungstext allein kann nicht den Rahmen für eine anschauliche detailreiche Darstellung der besonderen, zu schützenden städtebaulichen Eigenart des Gebietes bieten. Hierfür schließt sich in der Broschüre eine umfangreiche Analyse der bestimmenden Struktur- und Gestaltungsmerkmale an. Daraus wurden die Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet und als Anwendungsleitlinien für die sich aus der Erhaltungssatzung begründenden Genehmigungspflichten allgemein verständlich und nachvollziehbar dargestellt.



Dr. Jörg Müller

Erster Bürgermeister
Leiter des Geschäftsbereiches Stadtentwicklung und Bau

Geltungsbereich und Satzungstext

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) und § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Radebeul in seiner Sitzung am 20.01.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Radebeul–Altkötzschenbroda“ umfasst den historischen Dorfkern von Altkötzschenbroda, der in der als Anlage beigelegten Übersichtskarte dargestellt ist.

(2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:1.000 vom 08.01.2016 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Karte mit der Erhaltungssatzung wird von der Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul verwahrt.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungsflucht, Versagensgründe

(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 BauGB).

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der



Übersichtsplan (nicht maßstäblich)

baus, der Änderung und der Nutzungsänderung 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 BauGB).

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

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt Radebeul zu stellen.

(2) Die Genehmigung wird durch die Große Kreisstadt Radebeul erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Großen Kreisstadt Radebeul erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 3 (2) und (3) bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

(3) Wird in den Fällen des § 3 (2) und (3) die Genehmigung versagt,

kann der Eigentümer von der Großen Kreisstadt Radebeul unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).

(4) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Große Kreisstadt Radebeul mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 5 Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten

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

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Andere Vorschriften

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



Städtebauliche Gestalt des Gebietes

§ 7 Inkrafttreten

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

Radebeul, den 21.01.2016

Bert Wendsche
Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Radebeuler Amtsblatt 04/2016 vom 01. April 2016.

Begründung zur Erhaltungssatzung

Ziel der Satzung

Die Große Kreisstadt Radebeul stellt für den Bereich der historischen Ortslage Altkötzschenbroda eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf, um die besondere stadtgestalterische Qualität, die dieser Ortskern aufgrund seiner historischen Entwicklung über Kriege, städtebauliche Doktrinen in der DDR und den Bauboom nach 1990 zu einem großen Teil bewahren konnte, auch für die Zukunft zu sichern.

Der Angerbereich soll als typische sächsische Dorfstruktur mit seiner interessanten Geschichte, dem attraktiven Straßen- und Platzraum und charakteristischen Bauweisen, die vor allem durch die dörflichen giebelständigen Hofstrukturen geprägt sind, erhalten werden. Diese Erhaltungssatzung soll den bisher noch nicht unter Schutz gestellten Kernbereich der historischen Dorflage Altkötzschenbroda in seiner besonderen Gestalt bewahren helfen.

Die Erhaltungssatzung begründet einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau (d.h. Abbruch oder Teilabbruch), für die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen. Diese Vorhaben sind deshalb nicht von vornherein unzulässig. Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, wird jedoch im Einzelfall auf seine mögliche Beeinträchtigung der mit der Erhaltungssatzung geschützten Inhalte geprüft.

Grundlagen der Satzung

In einer Stadtbildanalyse wurden die prägenden, städtebaulich wertvollen Merkmale des Ortsbildes, der Gebäude und Hofräume, der Dächer und Einfriedungen, der Fassaden- und Dachgestaltung ermittelt und dargestellt. Die daraus abgeleiteten Anwendungsleitlinien bieten den Beurteilungsrahmen für die Prüfung der Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Die städtebauliche Eigenart

Die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ergibt sich aus den Struktur- und Gestaltungsmerkmalen der vorwiegend vorhandenen Gebäude. Maßgebend sind sowohl Merkmale der Baustruktur als auch äußere Gestaltungsmerkmale der Gebäude. Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt von Gebäuden, die das historische Ortsbild prägen, und setzt den Rahmen für einzufügende Neubauten.

Einzelne vorhandene Bauten, die sich weder in der Anzahl der Geschosse noch in ihrer Bauweise oder Fassadengestaltung in das Gebiet einfügen, prägen nicht die städtebauliche Eigenart des Gebietes und können nicht maßstabsetzend sein. Auch Gebäude mit öffentlichen Nutzungen (z.B. Kirchen) haben eine Sonderstellung. Sie alle können im städtebaulichen Zusammenhang unverzichtbare Bestandteile des Ortsbildes darstellen, sind aber nicht als Maßstab bzw. zum Vergleich heranzuzie-

hen.

Bereiche mit neuerer oder anders strukturierter Bebauung, die sich in ihrer Baustruktur und ihren Gestaltungsmaßstäben wesentlich von der historischen Bebauung in Altkötzschenbroda unterscheiden, werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen.

Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung gilt für den historischen Dorfkern Altkötzschenbroda und umfasst damit die Grundstücke zwischen der Kreuzung Uferstraße / Kötitzer Straße im Westen und dem Kirchvorplatz im Osten der Ortslage. Einbezogen sind die gesamten Grundstücksbereiche, da auch die querstehende ehemalige Scheunenzeile und die gärtnerische Nutzung der Freiflächen hinter der ehemaligen Scheunenzeile die städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen.

Planungsrechtliche Situation vor Aufstellung der Erhaltungssatzung

Für das Satzungsgebiet gelten keine Bebauungspläne, d.h. die planungsrechtliche Situation wird nach § 34 BauGB beurteilt. Auf die das Ortsbild prägenden Gebäudestellungen, typischen Dachneigungen, differenzierten Gebäudefluchten, die ortstypische Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedungen und dergleichen kann damit jedoch nur bedingt Einfluss genommen werden.

Notwendigkeit der Erhaltungssatzung

Trotz der geringen Regelungs- und Steuerungsmöglichkeiten durch das anzuwendende Baurecht nach § 34 BauGB hat das Gebiet seinen Charakter bisher weitgehend bewahren können.

Dies ist u.a. der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts nach § 136 ff. BauGB zu verdanken, denn der historische Dorfkern von Altkötzschenbroda lag bisher vollständig im Sanierungsgebiet „Kötzchenbroda“. Dieses Gebiet wurde am 01.03.1994 förmlich festgelegt und mit einem Förderrahmen von etwa 9,5 Mio € in seiner städtebaulichen Entwicklung und bei der Beseitigung städtebaulicher Missstände unterstützt.

Durch die Aufhebung des Sanierungsrechtes am 01.07.2012 sowie unter dem im Gebiet zu verzeichnenden Entwicklungsdruck besteht nunmehr die Gefahr, dass die besondere gestalterische Qualität verloren geht, wenn die rechtlichen Handlungsmöglichkeiten für die Steuerung von Bautätigkeiten nicht erweitert werden. Die Erfahrung aus Bauanträgen und diversen Bauanfragen im Stadtgebiet Radebeul zeigt, dass die Berücksichtigung des besonderen Cha-

rakters eines Gebietes durch Bauherren und Investoren nicht immer automatisch und freiwillig bzw. aus eigener Erkenntnis erfolgt. Die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist ein geeignetes Instrument, mit dem gestalterisch problematische bauliche Veränderungen gesteuert werden können. Die Satzung erfasst alle gebäudebezogenen Vorhaben; also auch solche, die von Bebauungsplänen oder nach § 34 BauGB nicht geregelt werden können.

Denkmalschutz

Eine große Anzahl der Gebäude in Altkötzschenbroda steht als Einzeldenkmal mit seiner unmittelbaren Umgebung unter Schutz. Der Denkmalschutz ist ein wichtiges Instrument zur Erhaltung der historischen Gebäude. Dessen Belange werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, aber nicht ersetzt.

Die Erhaltung der historischen Gebäude im Bereich der Erhaltungssatzung, die über den Einzeldenkmalschutz hinausgeht, trägt dazu bei, das Ortsbild und damit die Umgebung der unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäude zu schützen.

Struktur- und Gestaltungsmerkmale der vorwiegend vorhandenen Gebäude

Bauweise / Hoftypus

- Dreiseithof
- zweigeschossiges giebelständiges Wohnstallhaus
- zweigeschossiges giebelständiges Auszugshaus
- städtebaulicher Raumabschluss durch quer stehende Scheune
- jedes Gebäude für sich hat einheitliche Gebäudehöhe, durchlaufende Firstlinie

Hofraum

- unbebauter Hofraum

Dachgestaltung

- Satteldach als Sparrendach
- Dachneigung 45° -50°
- historischer Ortgang (sehr knapp)
- knapper Traufüberstand
- rote kleinmaßstäbliche Dacheindeckung

Fassadengestaltung

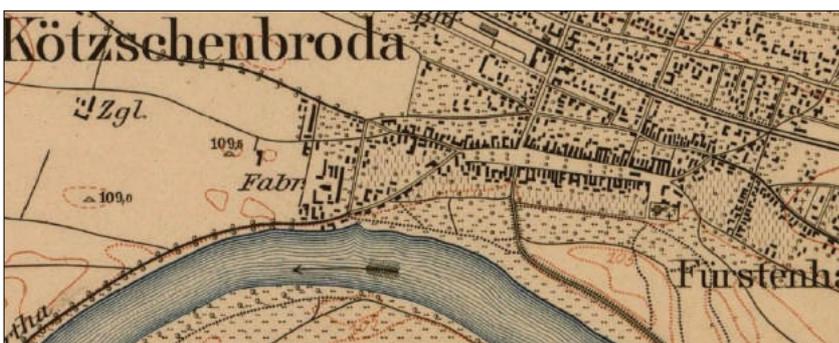
- symmetrische Giebelgestaltung
- Fensterreihung auf Längsfront
- Lochfassaden
- stehende Öffnungsformate
- Umrahmung der Öffnungen
- Eingänge an Längsfront
- keine Balkone an Straßengiebel oder Längsfront
- glatte Putzflächen
- Holzverkleidungen auf Obergeschosse der Längsfassaden beschränkt

Werbung

- unterhalb der Brüstung des Obergeschosses
- auf die Fassade gemalte Schriftzüge / Wandbeschilderungen
- handwerklich gefertigte Ausleger

Einfriedung und Vorgärten

- hölzerne Hof Tore
- Sandsteinmauern und Pfeiler
- Holzzäune



Topograph. Karte (Äquidistantenkarte) Sachsen Section Kötzschenbroda 1882

Geschichtliche Entwicklung

Geschichtliche Entwicklung

Kötzschenbroda ist eine von zehn Ortschaften der Lößnitz (der Landschaft am rechten Elbufer zwischen den Vororten Dresdens und Coswig), welche sich nach und nach zur Stadt Radebeul zusammenschlossen.

Die Lößnitz war bis in die Völkerwanderungszeit von germanischen Stämmen bewohnt, danach von Sorben. Im 10. bis 12. Jahrhundert wurden deutsche Bauern zur Einwanderung geworben und legten neue Dörfer an - Straßenangerdörfer wie z.B. Kötzschenbroda oder Rundlinge wie Zitzschewig. Vermutlich existierte in Kötzschenbroda bereits vorher eine slawische Ortschaft.

Der Ort Kötzschenbroda wurde wahrscheinlich im 12. Jahrhundert gegründet und im Jahr 1226 erstmals als Schozebro, 1271 als Coschebrode in einer Urkunde erwähnt.

1296 wird für den Ort ein plebanus, ein Geistlicher genannt. Die Pfarrkirche wird Ende des 13. Jahrhunderts neben denen von Briesnitz und Kaditz urkundlich erwähnt.

Kötzschenbroda war lange Zeit die wichtigste Lößnitzgemeinde, die größte und ansehnlichste. Die Flur besteht neben der alten Ortslage an der Elbe noch aus einem Oberort, welcher durch die Niederlößnitz räumlich vom Ortskern getrennt ist. Das Dorf besaß 1445 60 Hofstellen (1529 möglicherweise in Folge einer Zusammenlegung mit einem Vorwerk 90 Hofstellen), war Kirchort und durfte Markt abhalten.



Blick vom Turm der Friedenskirche auf den Vorplatz, um 1900



Blick vom Kirchvorplatz nach West, in der Mitte das Schlachtheus, um 1900



Blick auf den Platz vor der Friedenskirche, um 1920

Kötzschenbroda hat auch die älteste Schultradition der Lößnitz, und zwar schon seit Anfang des 15. Jahrhunderts: Von 1572 bis 1874 an der Stelle des heutigen Hauses Altkötzschenbroda 38, zunächst in einer in der Küsterei eingerichteten Schulstube, später in einem Schulhaus. Dieses wurde in Folge von Bränden zerstört und mehrfach wieder aufgebaut.

Im Laufe der Geschichte zerstörten mehrere Brände Teile des Ortes, und zwar 1724, 1744, 1747, 1774 und 1805.

1637 wurden Dorf und Kirche im Dreißigjährigen Krieg von den Schweden völlig niedergebrannt. Im Pfarrhof des zerstörten Ortes wurde am 27. August 1645 der Waffenstillstand von Kötzschenbroda zwischen kursächsischen und schwedischen Beauftragten unterzeichnet, was für Sachsen den Ausstieg aus dem Dreißigjährigen Krieg bedeutete. (Erst 1648 wurde der Dreißigjährige Krieg mit dem Westfälischen Frieden endgültig beendet.) Eine Gedenktafel im Boden auf dem Anger vor dem Pfarrhaus erinnert seit 1995 an dieses historische Ereignis.

Seit dem 17. Jahrhundert bis 1908 war der Anger durch ein Gebäude, die Communalschlächtereier, zweigeteilt. Der östliche, kleinere Teil vor der Kirche hieß Markt (hier wurde der Kötzschenbrodaer Wochenmarkt abgehalten), der westliche Teil hieß seit Mitte des 19. Jahrhunderts Hauptstraße. Die Nordseite wird des Angers wurde Sommerseite genannt, die Südseite ist die Winterseite. Seit 1935 ist die Straßenbezeichnung des Angers Altkötzschenbroda.

Der historische Dorfkern Kötzschenbroda liegt nur etwa 250 m entfernt zur Elbe und zieht sich parallel zu dieser hin. Beim großen Hochwasser von 1845 stand Altkötzschenbroda neben anderen Ortschaften unter Wasser, wie auch beim großen Hochwasser im August 2002.

An der Elbe am Ende der Uferstraße existierte ein Ausladeplatz für Bau- und Feuerholz und für Steine. 1837 begannen die Personenfahrten der Dampfschiffahrtsgesellschaft, für welche im gleichen Jahr die Anlegestelle Kötzschenbroda eingerichtet wurde.

Oberhalb der heutigen Anlegestelle befand sich eine ursprünglich gemeindeeigene Schiffsmühle, welche 1420 erstmals erwähnt wurde. 1875 verschwand sie (obwohl wenige Jahre zuvor erneuert), wohl wegen der deutlich zunehmenden Konkurrenz durch dampfbetriebene industrielle Mühlen und weil die Mühle ein Hindernis für die Schifffahrt darstellte.

Typisch für das Straßenangerdorf sind die giebelständig zum Anger stehenden Gebäude. Traditionell befanden sich im größeren Wohnhaus an der Seite die Wohnräume, mittig die Küche und rückwärtig der Kuhstall. Das kleinere Auszugshaus beherbergte ursprünglich den Pferdestall, das Altenteil und die Vorratskammern. Die rückwärtig quer gestellte Scheune enthielt die Tenne, auf welcher das Getreide nach der Ernte gedroschen wurde. Hier bestand Zugang zum Garten und auf die Felder. Die zugehörigen Weingärten lagen in der jetzigen Niederlößnitz.

Am östlichen Ende des Angers befindet sich das Gasthaus "Oberschänke", welches bereits 1487 urkundlich benannt wurde und damals noch am Markt gelegen war. Im westlichen Bereich des Angers befindet sich der Gasthof "Goldener Anker", welcher als "Niderschänke" bereits im 15. Jahrhundert urkundlich nachgewiesen ist. Beide Gebäude sind nach Bränden und Umbauten in veränderter Gestalt immer noch bzw. wieder als Gasthäuser in Betrieb.

Mit dem Bahnanschluss gegen Ende des 19. Jahrhunderts setzte eine Verstärkung des Ortes ein, in dessen Folge einzelne zum Anger traufständige Gewerbe- und Wohngebäude errichtet wurden. Der Ort dehnte sich über den Dorfkern hinaus aus. Der Dorfcharakter des Ortskerns mit den Dreiseitenhöfen und den zum Anger giebelständigen Wohn- und Auszugshäusern blieb trotzdem prägend.

Ein Beschluss von 1970, Kötzschenbroda zu Gunsten der Errichtung eines Plattenbaugebietes komplett abzureißen, führte dazu, dass für zwei Jahrzehnte keine erhaltenden Baumaßnahmen an den Gebäuden stattfanden, was einerseits zur deutlichen Verschlechterung des Bauzustandes führte, aber auch die typischen Sanierungsmaßnahmen und "Umbausünden" der 70er und 80er Jahre gar nicht erst stattfinden ließ... das Dorf verfiel langsam. Erst nach der politischen Wende 1990 begann dann die umfassende Sanierung des Dorfkerns.

Sanierungsgebiet "Kötzschenbroda"

Die Umgestaltungs-konzeption der 1970er Jahre, die auf Ergebnissen von Studien und einem Wettbewerb beruhte, sah den Flächenabriss der gesamten Substanz und die Realisierung der seit den 30er Jahren angedachten Elbuferstraße vor, die den gesamten Durchgangsverkehr in Richtung Autobahn aufnehmen sollte. Ziel war, möglichst viele Wohnungen (1700 Einheiten) in 6- und 11-geschossigen Baukörpern einschließlich erforderlicher Schulen, Kindergärten und Dienstleistungseinrichtungen zu realisieren.

Ausgangssituation vor Beginn der Stadtsanierung

Die deutsche Wiedervereinigung erschloss völlig neue Möglichkeiten, diesen Ortsteil doch noch zu erhalten. Es bestand nun das Instrument der Städtebauförderung. Der Bundesgesetzgeber unterstützt die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 - 164 Baugesetzbuch (BauGB). Er initiiert damit einen Erneuerungsprozess, der sich nicht von selbst oder nur sehr viel langsamer eingestellt hätte.

Der Idee der städtebaulichen Sanierung liegt die Überwindung finanzieller, psychologischer und organisatorischer Barrieren zu Grunde. Ziel ist die Behebung städtebaulicher Missstände in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum mit dem gezielten Einsatz von Fördermitteln. In den betroffenen Gebieten werden ganze Strukturen verändert und diesen ergänzende oder auch neue Funktionen zugeschrieben. Eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten – Ge-



Modell der geplanten Neugestaltung Altkötzschenbrodas in den 1970er Jahren



Blick auf die Nordseite des Angers am Kirchplatz im Jahr 1990



Blick von Ost auf den südlichen Anger im Jahr 1990

Sanierungsgebiet "Kötzschenbroda"

Im Jahr 1997 wurde das Erneuerungskonzept für das Sanierungsgebiet fortgeschrieben. Besondere Entwicklungsziele

- Städtebauliche Strukturen und schützenswerte Bausubstanz erhalten
- Wirtschafts- und Gewerbestrukturen erneuern
- Betroffene anleiten und unterstützen

sowie konkrete Entwicklungsziele für verschiedene Teilbereiche wurden beschlossen.

Auf der Grundlage des Neuordnungskonzeptes begann ein beispielhafter Prozess der Stadtsanierung. Gemeinsames Engagement von Stadtverwaltung, Grundstückseigentümern und Bürgern ermöglichte eine zügige und erfolgreiche Beseitigung der vorherrschenden baulichen Missstände. Parallel dazu begann ein Prozess der Entwicklung einer neuen Funktionsfähigkeit des Gebietes.

Durch umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen, die Beseitigung von ruinöser Bebauung und störenden Nebengebäuden wurden im Kern von Kötzschenbroda die alten Baustrukturen erhalten. Die öffentlichen Stadträume des Dorfgangers und des Kirchplatzes erfuhren eine Neugestaltung. Nutzungskonflikte wurden beseitigt, u.a. durch die Auslagerung störender Gewerbebetriebe, welche das Ortsbild erheblich beeinträchtigten. Auch Umweltschäden in Form von Bodenkontaminationen eines besonders belastenden Textilreinigungsbetriebes konnten beseitigt werden.

Die soziale Infrastruktur wurde durch die Ansiedlung mehrerer

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erheblich verbessert.

Der Kindergarten, die Familieninitiative e.V. mit Familienzentrum und Mehrgenerationenhaus, das Kulturamt mit Stadtgalerie, städtischer Kunstsammlung und Heimatstube Kötzschenbroda sowie das Pfarrhaus und das Kirchgebäude mit dem wieder begehbaren Kirchturm sind wichtige

Teile des aktiven öffentlichen Lebens in Altkötzschenbroda.



Familieninitiative Altkötzschenbroda 20, Wohnstallhaus und Auszugshaus vor der Sanierung



Kulturamt Altkötzschenbroda 21, Auszugshaus vor der Sanierung

Heute ist der Dorfanger Altkötzschenbroda ein moderner und funktionsfähiger Wohn- und Geschäftsstandort und stellt für seine Besucher einen touristisch interessanten Anziehungspunkt dar. Die Sanierungsziele - Modernisierung und Instandsetzung der gebietstypischen, insbesondere der denkmalgeschützten Bausubstanz, funktionelle Aufwertung

des Bereiches und Ansiedelung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen - sind hier erfolgreich verwirklicht worden.



Südseite des Angers



Nordseite des Angers, Altkötzschenbroda 11, ehemalige "Storch-Drogerie"

Das Sanierungsgebiet

15.10.1990 Einleitung Vorbereitender Untersuchungen durch den Stadtrat

1990/91 Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Neuordnungskonzept

08.10.1992 Beschluss des Stadtrates zu den Vorbereitenden Untersuchungen

01.03.1994 förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

01.12.2000 förmliche Festlegung der 1. Erweiterung des Gebietes (Erweiterungsbereiche Kötzschenbrodaer Straße/Neue Straße/Hainstraße, Bahnhofstraße, Vorwerkstraße)

01.05.2004 förmliche Festlegung der 2. Erweiterung des Gebietes (Erweiterungsbereich Festwiese)

01.07.2012 Aufhebung der Sanierungssatzung, Abschluss des Sanierungsgebietes

Größe des Gebietes: 23,5 ha

Förderzeitraum: 1994 – 2009

Gesamtförderrahmen:
ca. 9,43 Mio. Euro
(je 1/3 Bundes-, Landes- und städtische Mittel), davon
ca. 5,89 Mio. Euro für die öffentliche Infrastruktur bzw. den Gemeinbedarf,
ca. 3,54 Mio. Euro für private Grundstücke

Analyse

1. Gebäudestellung, Bauflucht, Geschossigkeit

Das Erscheinungsbild von Altkötzschenbroda wird wesentlich durch den Anger und die Giebelstellung der Wohn- und Auszugshäuser zum Straßenraum geprägt. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über die gesamte Dorflage und wird im Osten durch den Kirchvorplatz und im Westen durch die Kreuzungssituation Uferstraße - Kötitzer Straße begrenzt.

Die Ausrichtung der giebelständigen Gebäude erfolgte zum Anger und entspricht dem historischen dörflichen Ordnungsprinzip eines Breitangers bzw. Straßendorfes aus der Entstehungszeit im 11. bis 13. Jahrhundert.

Taufständige Gebäude sind nur vereinzelt mit meist besonderen Nutzungen zu finden, sie vermitteln einen stärker städtischen und repräsentativen Charakter.

Die giebelständigen Langhäuser, die tief in die Grundstücke reichen, gehören mit Auszugshaus und Scheune zu einem Gebäudeensemble in Form eines Zwei- oder Dreiseithofes. Wohn-, Auszugshaus und Einfriedung bilden die Kante zum Straßenraum, ehemalige Scheunen, die inzwischen vielfach zum Wohnen ausgebaut wurden, den Grundstücksabschluss zum Landschaftsraum.

Der geringe seitliche Grenzabstand zur Nachbarbebauung ist städtebaulich prägend und stellt eine Sonderlösung nach Baurecht dar, die oft zu einer Überlagerung der Abstandsflächen von Hauptgebäuden führt. Der städtebauliche Raum wird durch Gebäudekanten und raumbildende Einfriedungen bestimmt und wirkt geschlossen. Aufgrund des geringen seitlichen Grenzabstandes entsteht trotz der



Giebelstellung der Wohngebäude Altkötzschenbroda zum Anger



Stellung der historisch dörflichen Gebäude (Planausschnitt am Anger)

Einzelhausbebauung ein kompaktes Siedlungsgefüge. Die Baulinie besitzt einen leicht geschwungenen Verlauf und verjüngt sich zu beiden Seiten des Angers. Eine gerade Bauflucht ist nicht vorhanden. Die Gebäude stehen mit geringen Vor- und Rücksprüngen von 2,5 m bis 0,3 m zur benachbarten Bebauung.

Die Trennung von öffentlichem und privatem Raum erfolgt durch Einfriedungen, die die Höfe zum Straßenraum abschließen. Die Gebäude am Anger besitzen zwei Vollgeschosse unterhalb der Traufe. Dachgeschosse sind keine Vollgeschosse. Die Erdgeschossebene befindet sich auf Straßenniveau und wurde ebenerdig

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Geringer seitlicher Grenzabstand



Traufe an Traufe

und barrierefrei angelegt. Gebäudebreite und Traufhöhe ergeben bei historischen Gebäuden annähernd ein Quadrat bzw. leicht stehende Formate.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 1. Gebäudestellung, Bauflucht und Geschossigkeit

(1) Neu- und Ersatzbauten am Anger sind als giebelständige Baukörper zum Straßenraum auszubilden.

(2) Ersatzbauten sind mit einem geringfügigen Abweichen in die bestehende ortstypische Bauflucht unter Berücksichtigung der vorhandenen Vor- und Rücksprünge zu integrieren.

(3) Die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und der Abstand zum Straßenraum sind entsprechend der beschriebenen Ortstypik auszubilden und zu wahren.

(4) Bei Neu- und Ersatzbauten darf die Höhe des Vorgängerbaus nur unwesentlich überschritten werden. Die Gebäude am Anger sind zweigeschossig zu errichten. Erd- und Obergeschoss sind als Vollgeschosse auszubilden, das Dachgeschoss ist ohne Dremel zu errichten.

Die Gebäudehöhen von Hauptgebäude und (ehemaligem) Auszugs-

haus sind voneinander zu unterscheiden:

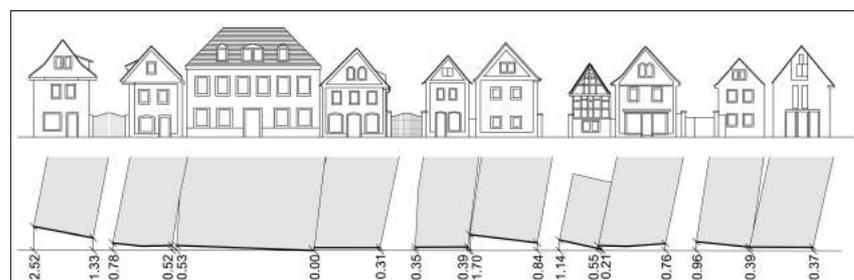
Gegenüber dem Hauptgebäude muss das Auszugshaus schmaler und niedriger sein.

Bei Umbauten ist die ursprüngliche Gebäudehöhe zu erhalten.

(5) Zur Bewahrung des Ortsrandes nach Süden sind die an den Landschaftsraum angrenzenden Gebäude (Neubauten im ehemaligen Scheunengürtel) traufständig und im 90° Winkel zu Wohn- bzw. Auszugshaus zu errichten.

Die Gebäudehöhe innerhalb dieses Bereiches ist an die Ortstypik anzupassen. Die Firsthöhe soll nur unwesentlich unter dem First der Hauptgebäude bleiben. Ein Überschreiten der Trauf- und Firsthöhe des Wohnhauses ist nicht typisch und nicht zulässig.

Bei Ausbau der ehemaligen Scheunen oder Errichtung von Neubauten innerhalb des ehemaligen Scheunengürtes dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden.



Abweichungen der Bauflucht

Analyse

2. Dächer: 2.1 Form, Material und Farbe

Prägende Merkmale für die Dorflage in Bezug auf die Dachlandschaft der Wohn- und Auszugshäuser sind die ortsbildtypischen Satteldächer mit einer Dachneigung von durchschnittlich 48° sowie die Ausrichtung dieser Dachfirste im 90° Winkel zur Straße. Auch die dazu rechtwinklig angeordneten Scheunen haben steile Satteldächer.

Eine weitere Besonderheit ist die Art der Dachdeckung. Über drei Viertel der Dachlandschaft sind mit sehr kleinteiligen Dachziegeln in matten ziegelroten bis (seltener) rotbraunen Farbtönen versehen, wodurch der einheitliche Gesamteindruck der Dachlandschaft entsteht.

Biberschwanz-Doppeldeckung und Biberschwanz-Kronendeckung sind traditionelle Dacheindeckungen im sächsischen Elbland. Sie sind prägend für Altkötzschenbroda, da ca. zwei Drittel der Dachlandschaft mit dem Biberschwanz eingedeckt worden sind. Seltener wurden kleinteilige Dachpfannen in den gleichen typischen Farbtönen verwendet. Einzelne Schiefereindeckungen kommen vor, sind aber sehr selten und nicht ortsbildprägend.

Als Dachkonstruktionen wurde nahezu ausschließlich das traditionelle Sparren- bzw. Kehlbalkendach eingesetzt. Die äußeren Merkmale dieser Dächer sind ortsbildtypisch und prägen die städtebauliche Gestalt des Ortes.

Von außen erkennbar sind sie am Knick der in der Dachfläche parallel zur Traufe, bedingt durch den sogenannten Aufschiebling. Da konstruktiv bedingt die Sparren nicht wie bei Pfettendächern über



Ortgang zur Straße, Kragstein, Fledermausgauben und Biberschwanzziegel

den Dachbalken herausragen, finden Traufgesimse, Traufbretter oder Dachkästen als Traufabschluss ihre Anwendung. In Einzelfällen sind auch Balkenköpfe als Traufabschluss sichtbar, es handelt sich dabei um das Stirnholz der Dachbalken und nicht um auskragende Sparren von Pfettendächern. Eine ebenso wiederkehrende Typik sind die etwas größeren Dachüberstände zur Hofseite. Ziel ist es hier, die Fläche des Dachgeschosses zu vergrößern und mehr nutzbare Höhe zu erreichen.

Daraus resultiert eine geringe Achsverschiebung der Giebel Fenster.

Zur typischen Dachlandschaft zählten ungestörte Dachflächen, welche das Ortsbild prägten, mit nur wenigen kleinen Fledermausgauben. Heute sind bereits etwa die Hälfte der Dächer am Anger mit Gauben in den unterschiedlichsten Varianten ausgestattet. (vgl. Seite 20)

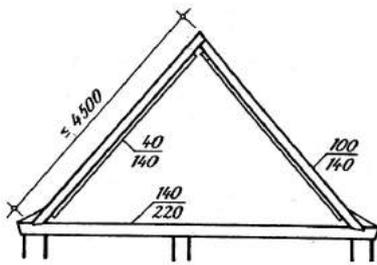


Ruhige Dachlandschaft



Selten sind Krüppelwalmdächer

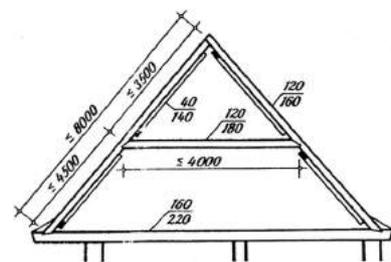
Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



A Sparrendach mit Aufschiebling



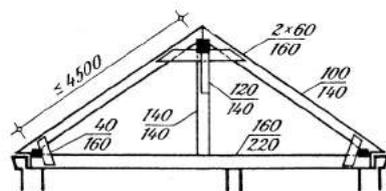
Giebelndreieck



B Kehlbalkendach mit Aufschiebling und sichtbarem Balkenkopf



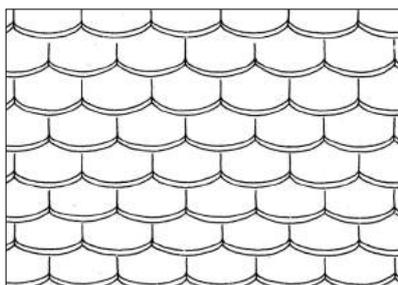
Sparrendächer mit "Knick"



C Pfettendach mit überstehendem Sparren (gebietsuntypisch)



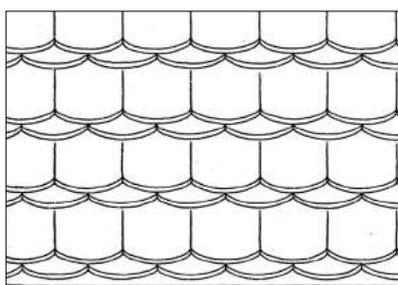
Sichtbare Balkenenden an der Traufe



Biberschwanz-Doppeldeckung



Biberschwanz-Doppeldeckung



Biberschwanz-Kronendeckung



Biberschwanz-Kronendeckung

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 2.1 Dächer: Form, Material, Farbe

(1) Dächer von Neu- und Ersatzbauten sowie von Dachumbauten sind in ihrer Gestaltung an die vorhandene ortstypische Dachlandschaft anzupassen.

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Wohn- und Auszugshäuser sind mit einer Dachneigung von 45-50° Grad, Scheunen und Ersatzbauten für Scheunen mit einer Dachneigung von 35-50° Grad zulässig.

(2) Zur Dacheindeckung sind Biberschwanzziegel zu verwenden.

Ausnahmen an Kulturdenkmälern sind zulässig, wenn sie von der Denkmalpflege gefordert werden und sie sich in Farbe, kleinteiliger Struktur und Verlegeart nachweislich in die Dachlandschaft einfügen.

(3) Die rote bis rotbraune Farbe der Dachlandschaft ist zu wahren und auch bei Umdeckungen, Neu- und Ersatzbauten anzuwenden.

(4) Glänzende oder glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Eine leichte Engobe ist dann zulässig, wenn sie nicht glänzt. Blechdeckungen und glänzende Dachmaterialien sind auszuschließen.

Analyse

2. Dächer: 2.2 Ortgang, Traufe

Die Giebelstellung der Wohnhäuser zum Straßenraum ist prägend für das Ortsbild. Die Stellung des Giebels erfordert dabei eine sorgfältige Ausbildung des Ortgangs (Giebelabschluss).

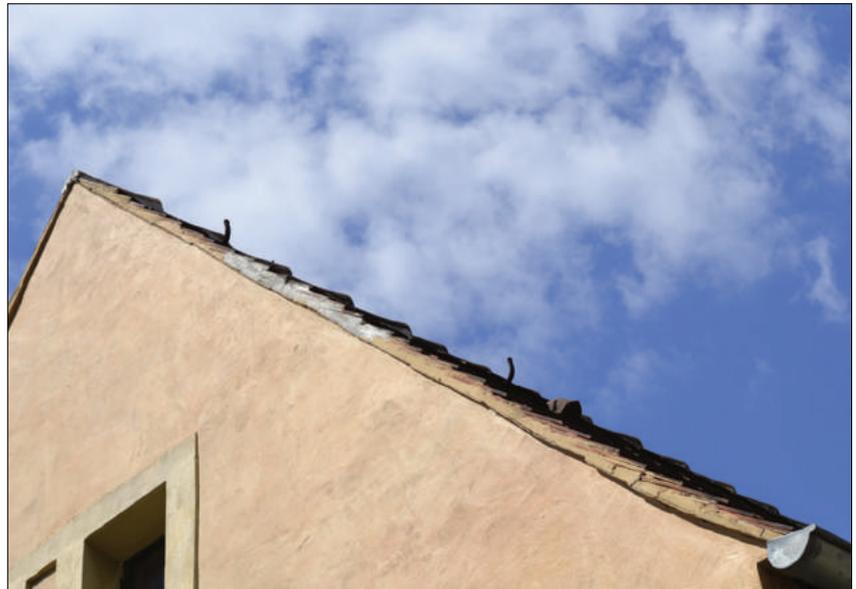
Historisch überliefert und konstruktiv bedingt ist dieser Dachüberstand bei Sparren- und Kehlbal-kendächern sehr gering, er beträgt nur wenige Zentimeter. Die Dachziegel am Ortgang wurden bei der Eindeckung leicht schräg gestellt, damit auftretendes Niederschlagswasser nicht entlang der Giebelfassade abläuft. Zudem verlegte man sie in einem Mörtelbett, wodurch am Übergang zwischen Giebel und Dachziegel eine schmale, elegante Linie entsteht, die den Gebäuden ihr typisches Erscheinungsbild verleiht.

Die Untersuchung der Gebäude des Satzungsgebietes ergab, dass knapp zwei Drittel der Bebauung noch einen historisch vermörtelten Ortgang aufweist, bei einem Drittel der Bebauung wurden Ortgangziegel oder Ortgangbretter als Verkleidung des Ortgangs angewandt. Historisch betrachtet sind diese Formen der Verkleidung falsch bzw. untypisch, sie werden als Kompromiss aber tragbar, wenn sie in ihrer Bauweise behutsam ausgeführt werden.

Als Traufe bzw. Traufkante wird der untere Dachabschluss bezeichnet. Das Niederschlagswasser gelangt an diesem Punkt vom Dach in die Dachrinne.

Bei der Konstruktion von Sparren- bzw. Kehlbalkendach wird durch den Aufschiebling ein knapper Überstand erreicht, der dem Dachabschluss den typischen leichten Schwung verleiht.

Die Breite des Dachüberstandes



Typischer historisch überlieferter schmaler Ortgang (Ziegel im Mörtelbett)

liegt zwischen 20-35 cm, kann bei sichtbaren Balkenköpfen bis zu 45 cm betragen.

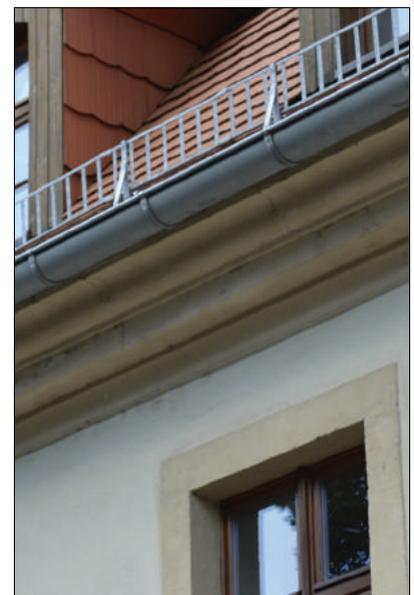
Typische Traufabschlüsse im Satzungsgebiet sind Traufbretter, Traufgesimse, Dachkästen und sichtbare Balkenköpfe.

Der Abschluss des Traufpunktes an den Giebelseiten zum Straßen-

raum wurde als "besonderer Punkt" behandelt und gestalterisch betont. Hier werden in der ortstypischen Bauweise oftmals Kragsteine aus Natursteinen bzw. verputzte auskragende Fassadenelemente eingesetzt.



Traufbrett



Traufgesims

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Traufabschluss = Kragstein



Verputzter Kragstein



Wahrnehmung des Ortgangs als elegante, schmale Linie



Dachkasten



Sichtbare Balkenköpfe

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 2.2 Dächer: Ortgang, Traufe

(1) Der typische knappe Ortgang und die Traufe sind bei Neu- und Ersatzbauten entsprechend der prägenden Ortstypik auszubilden. Bei Umbauten und Dachsanierung historischer Gebäude soll die historisch typische Ausbildung erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

(2) Der Ortgang soll optisch nur als eine schmale Linie wahrgenommen werden.

Schmale Ortgangsteine statt eines vermörtelten Ortganges sind im straßenabgewandten Bereich als Kompromiss zulässig. An den Giebeln am Anger sollen Ortgänge traditionell vermörtelt werden.

(3) Am Ortgang darf ein Überstand von 5 cm nicht überschritten werden.

(4) Die Traufkante ist innerhalb eines Gebäudes ohne Unterbrechung durchzuführen und darf nicht verspringen.

(5) Dachüberstände an der Traufe dürfen maximal 35 cm betragen, Ausnahmen bilden Dachabschlüsse mit sichtbare Balkenköpfen, die bis zu 45 cm über die Außenwand herausragen dürfen.

(6) Traufabschlüsse sind in Form von Traufbrettern, Traufgesimsen, Dachkästen oder mit sichtbaren Balkenköpfen auszuführen.

Analyse

2. Dächer: 2.3 Gauben, Dachaufbauten

Früher wurde das Dachgeschoss als Lagerraum genutzt und es waren lediglich wenige Fledermausgauben zur Belüftung notwendig. Aus diesem Grund war die Typik dieser historischen Dächer durch ruhige, nahezu ungestörte Dachflächen geprägt.

Inzwischen hat sich die Anzahl der Gauben auf den Dächern Altkötzschenbrodas durch den erfolgten Ausbau zu Wohnzwecken deutlich erhöht. Heute sind etwa die Hälfte der Dächer am Anger mit Gauben in den unterschiedlichsten Varianten ausgestattet. Diese Zunahme bewirkt, dass die Dachlandschaft weniger ruhig wirkt als früher. Die Kleinteiligkeit und Vielfalt ist zum Teil schon zum prägenden Merkmal geworden und beeinflusst so das Ortsbild. Die städtebauliche Wirkung der Gebäude in Beziehung zum Anger wird dadurch aber nicht wesentlich beeinflusst, da der durchschnittliche Achtungsabstand der Gauben zum Giebel - um die Ortstypik zu wahren - etwa vier Meter beträgt.

Es wurden relativ schmale Schleppgauben, Fledermausgauben und Dachhäuschen errichtet. Dachhechte kommen nicht, liegende Dachfenster nur vereinzelt vor.

Um eine zu starke Störung der bis dahin ruhigen Dachflächen zu vermeiden, wurde bisher die Mischung verschiedener Gauben auf den Dachflächen eines Gebäudes vermieden und jeweils nur eine Gaubenart verwendet.

Der obere Ansatzpunkt der Gaube liegt immer deutlich unter dem First; stehende Dachhäuschen weisen die gleiche Dachneigung und



Schleppgauben



Dachhäuschen



Fledermausgaube



Dachflächenfenster

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"

die gleiche Ortgangausbildung wie das Hauptdach auf.

Zwischen der Traufe und den Gauben laufen noch mindestens zwei Ziegelreihen ohne Unterbrechung durch, zwischen den einzelnen Gauben ist der Abstand breiter als die jeweilige Gaubenbreite (mit ganz wenigen Ausnahmen). Als Farbe und Material für die Dachaufbauten finden sich das Dachdeckungsmaterial und das Fassadenmaterial des Gebäudes wieder.

Fenster sind nur in der Gaubenfront eingesetzt und besitzen einen untergeordneten Charakter gegenüber den Fassadenfenstern. Das Gaubenfenster harmoniert mit den Fassadenfenstern, d.h. es ist wie die "kleine Schwester" der großen Fenster in der Fassade aus dem gleichen Material und mit den gleichen Farben gestaltet.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele

2.3 Dächer: Gauben, Dachaufbauten

(1) Form und Anzahl der Dachgauben sollen das Dach nicht dominieren, eine Anpassung und Unterordnung an die ortstypische Dachlandschaft ist zwingend.

(2) Dachaufbauten über mehr als ein Sparrenfeld sind nicht zulässig. Alternativ ist die Anordnung mehrerer gleicher Gauben sinnvoll. Zulässig sind einzeln stehende Dachhäuschen, schmale Schleppegauben, Fledermausgauben. Dachhechte (langgezogene Fledermausgauben) sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

(3) Der obere Gaubenabschluss muss deutlich unter dem First liegen. Unterhalb der Gaube sollen mindestens zwei Ziegelreihen ohne Unterbrechung verlaufen.

(4) Der Abstand zwischen Ortgang und Gaube muss an der Angerseite mindestens 4 m betragen, ansonsten 2,5 m.

(5) Ziel ist eine möglichst ruhige Dachfläche und ein Bezug der Gauben auf die vertikalen Achsen der Fassadenöffnungen. Eine Verkleidung der Gauben in Metall, Schiefer oder Kunstschiefer ist unzulässig. Holz als Verkleidung ist nur dann zulässig, wenn auch an den Fassadenflächen Holz als untergeordnetes Verkleidungsmaterial verwendet wurde und ein gestalterischer Bezug vorhanden ist. Farbe und Material der Gauben sollen dem Dachdeckungs- und Fassadenmaterial entsprechen.

(6) Fenster sind nur in der Gaubenfront zulässig, sie müssen deutlich kleiner sein als die Fenster der Fassade.

(7) Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Errichtung von Gauben die Dachfläche unangemessen stören würde.

Sie müssen einen untergeordneten Charakter besitzen und dürfen maximal Ausmaße von 78x118 cm haben.

(8) Ausnahmsweise können größere Ausstiegsfenster aus Gründen des Brandschutzes zugelassen werden. Diese erforderlichen Dachausstiegsfenster sind so klein wie möglich zu dimensionieren.

(9) Dachflächenfenster, Solaranlagen und andere Dachaufbauten dürfen nur in den vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar Dachbereichen angeordnet werden.

(10) Dacheinschnitte (sogenannte "Negativgauben") sind unzulässig.

Analyse

3. Fassaden: 3.1 Gliederung

Giebel und Fenster

Die Giebelgestaltung spielt in Altkötzschenbroda eine wichtige Rolle, da durch die Giebelständigkeit zur Straße der städtebauliche Raum geprägt wird. Der Fassadengestaltung ist somit eine besondere Bedeutung zuzumessen, da sie durch ihre Proportionen, Gliederungen und Einzelemente einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Dorflage hat.

Zur Fassade zählen alle Gebäudeaußenflächen außer der Dachfläche. Dabei wurden insbesondere die Giebelfassaden sehr detailverliebt mit Farbe, Bebänderung, Schrift und Werbung gestaltet. Prägende Merkmale sind die Fassadengliederung und die Anordnung der Fenster in zwei, seltener in drei Achsen.

Die Symmetrie innerhalb der Fassade entsteht durch den vertikalen und horizontalen Achsenbezug der Fenster und deren Reihung und Rahmung. Die wenigen vorhandenen sichtbaren Fachwerke unterstützen diese Anordnung.

Das historische Verhältnis von Wand zu Öffnung ist zu wahren. Die Untersuchung zeigte, dass der Flächenanteil der Öffnungen deutlich geringer ist, als die Fläche des Wandanteils (Analysebeispiel der folgenden Seite: 18% zu 82%).

Die Gliederung des Gebäudes erfolgt nicht durch Materialwechsel in der Fassade, sondern durch die Anordnung der Öffnungen, wobei Erd- und Obergeschossfenster einen vertikalen Achsenbezug zueinander herstellen.

Tür- und Fensteröffnungen werden durch Gewände bzw. Faschen hervorgehoben und sind farblich vom



Horizontaler und vertikaler Achsbezug der Fenster

Fassadengrundton abgesetzt. Diese Rahmung der Fenster beeinflusst die optische Wahrnehmung und lässt den Wandanteil geringer erscheinen.

Am Giebel gibt es eine Besonderheit: Die kleineren paarweisen Fenster im Giebeldreieck (Giebelmotiv) sind oft leicht versetzt zu den anderen Geschossen

eingebaut. Dieser Versatz kommt zustande, wenn das Dach einseitig etwas weiter in den Hofraum ragt. Die zusätzliche Betonung des Erdgeschosses am Giebel erfolgt oft mittels Fensterläden oder Spalieren.

Eine Gliederung zwischen den Geschossen und dem Giebeldreieck erfolgt in der Regel nicht.



Giebelwände mit drei und mit zwei vertikalen Fensterachsen

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Fachwerk am Giebel



Fachwerk an der Längswand



Giebel ohne Sockelausbildung

Sockel und Gesims

Die Ausbildung eines besonders hervorgehobenen Sockels ist bei den giebelständigen Gebäuden untypisch und erfolgt - wenn überhaupt - nur dezent durch geringfügiges farbliches Absetzen in einem dunkleren Fassadenfarbton, sichtbare Materialunterschiede werden nicht hergestellt. Eine plastische Sockelausbildung, das Hervorheben des Erdgeschosses oder ein Sockelgesims sind ebenso untypisch für giebelständigen

ge Gebäude, sie kommen vorwiegend nur bei traufständigen Gebäuden (Repräsentationsbauten) zum Einsatz.

Vorbauten aller Art (Balkone, Loggien, Erker, Wintergärten, Vorhäuser etc.) sind an Giebel- und Fassadenlängsseiten nicht ortsbildtypisch.

Eine Bebänderung der Hausecken, des Giebels und des Ortgangs tritt zwar auf, ist aber nicht ortsbildprägend.



Fassade mit Bändern



Gewände aus Naturstein



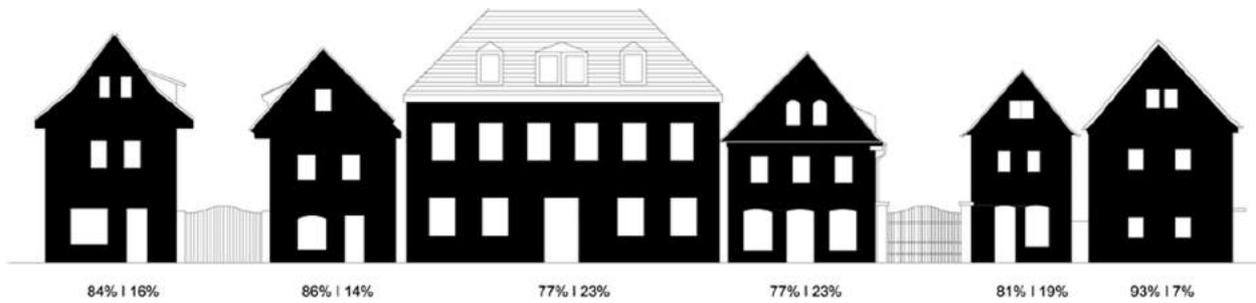
Aufgeputzte Fasche



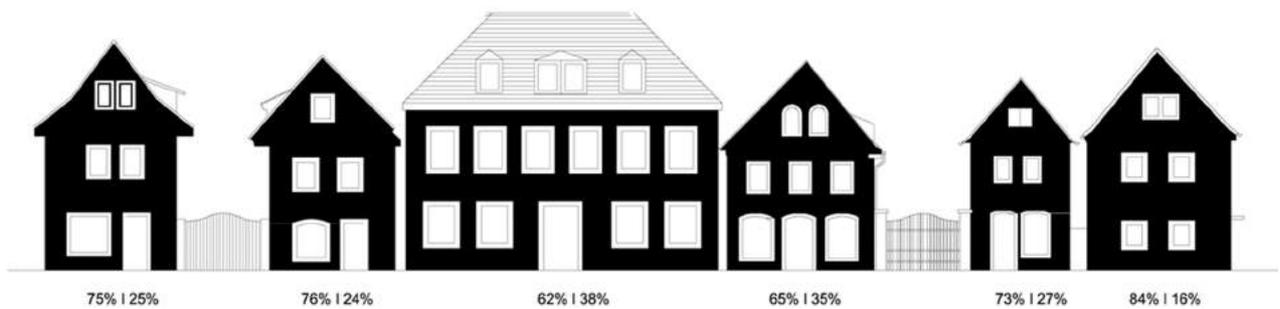
Holzgewände (verputztes Fachwerk)

Analyse

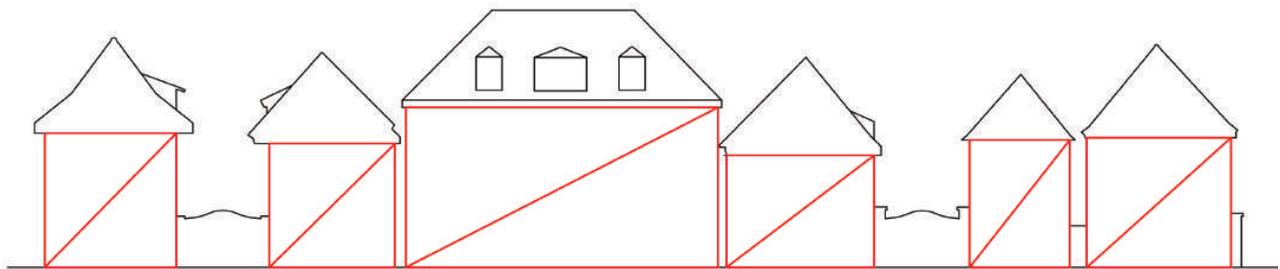
3. Fassaden: 3.1 Gliederung



Verhältnis Wand zu Wandöffnung



Optische Wahrnehmung Wand zu Wandöffnung



Proportionen der Wände unter den Giebeln



Lebendige Fassaden im Straßenraum

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Erhaltungs- und Entwicklungsziele 3.1 Fassadengliederung

(1) Die Fassaden von Neu- und Ersatzbauten sind symmetrisch zu gestalten und an die durch die Gebäudekubatur vorgegebenen Proportionen anzupassen. Sie müssen dem Charakter von Lochfassaden mit deutlich überwiegendem Wandanteil entsprechen. Sichtbares Fachwerk ist zu erhalten, gegebenenfalls zu erneuern.

(2) Die Anordnung der Fenster am Giebel erfolgt in horizontalen Gruppen auf zwei vertikalen Achsen übereinander. Fenster im Giebeldreieck müssen deutlich kleiner sein als die des Erd- bzw. Obergeschosses.

In der Längsfassade ist eine gleichmäßige Reihung gleicher Öffnungen anzustreben. Dabei ist der Abstand von Fenster zu Fenster größer als die lichte Fensterbreite.

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

(4) Laubengänge sind (funktionsbedingt) an maximal einem der giebelständigen Gebäude eines Hofes zulässig. Sie sind in leichter Bauart in Verbindung mit einem Fassadenrücksprung auszubilden oder müssen als vorgesetzte Holzkonstruktion einen deutlichen Abstand zur straßenseitigen Giebelfassade einhalten (ca. 4 m). Die Tiefe eines solchen ausnahmsweise zulässigen Laubenganges darf nicht größer als max. 1/4 der Giebelbreite sein. Die Wirkung muss untergeordnet bleiben.

Analyse

3. Fassaden: 3.2 Farbgebung und Material

Die typischen Fassadenfarben eines Dorfes sind auf die Wahl des zur Bauzeit verwendeten und vor Ort vorzufindenden Materials zurückzuführen.

Vorrangig wurden Sandfarben und Putzkalk verwendet, sodass die Vielfalt der Farben eingeschränkt, jedoch harmonisch blieb. Der Schwerpunkt der Fassadengestaltung lag mehr auf der Proportion bzw. der sorgfältigen Gliederung, weniger auf der Farbe. Die intensive und starke Farbigkeit, wie sie heute vorzufinden ist, war ursprünglich eher untypisch für eine Dorflage. Im 19. Jahrhundert begannen farbige Fassaden vermehrt modern zu werden und prägen inzwischen mit ihrer Farbigkeit und Intensität das Ortsbild.

Als Fassadenmaterial kommt heute vorwiegend Kalkputz zum Einsatz, der mit einer feinen Körnung (unter 2 mm) glatt auf die Fassade ausgerieben wird. Trotz der farbigen Vielfalt zeigt die Untersuchung in Altkötzschenbroda, dass das Verhältnis von Sand- bzw. Erdtönen und intensiven farbigen Fassaden ungefähr gleich ist, wobei die farbigen Fassaden optisch stärker in den Vordergrund treten.

Am Gebäude sind alle Fassaden mit dem gleichen Putz bzw. der gleichen Farbe versehen, einzelne Geschosse werden nicht abgesetzt. Ausnahme hierbei bildet wieder das historische Fachwerk, das nach Möglichkeit sichtbar erhalten werden soll.

Die Farben innerhalb eines Gebäudeensembles sind meist aufeinander abgestimmt, das heißt die Farbigkeit von Wohn-, Auszugshaus und Scheune ist stimmig angelegt. Nicht immer wird dabei die exakt



Freundliche, helle Farben harmonieren miteinander und mit der Dachfarbigkeit

gleiche Farbe verwendet (z.B. ocker), meist ist es der gleiche Farbgrundton, der Abstufungen in der Intensität aufweist.

Neben den Erd- und Sandfarben sind Rot, Blau, Gelb, Grün, Orange und Grau beliebte Fassadenanstriche geworden.

Immer wiederkehrende Farben sind Sandsteinfarben für Faschen und Gewände, weiße und braune Töne für die Fenster sowie kräftigere buntere Farben für Türen, Tore und Fensterläden.

Durch die leichte Abtönung / Abschwächung mit einem erdigen Farbton kann greller Farbe die



Gleicher Fassadengrundton des Wohn- und des Auszugshauses eines Hofes

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Harte Kontraste zwischen der Farbigkeit benachbarter Gebäude sind teilweise vorhanden, aber nicht typisch für das Ortsbild

Intensität genommen und eine Stimmigkeit zwischen den unterschiedlichen Farben erzielt werden.

Seltener, aber nicht untypisch, sind farbig angepasste Bebänderungen und farbiges Absetzen der Sockel.



Zurückhaltendere Farbigkeit wirkt geschlossener im Ortsbild

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 3.2 Fassaden, Farbe

- (1) Bei der Farbgebung ist die Gesamtwirkung im Straßenraum zu beachten, benachbarte Fassaden sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Alle Fassaden eines Gebäudes sind gleich zu behandeln, Hofsituationen sind als eine Einheit zu gestalten.
- (3) Bei der Farbgebung ist auf die Farbintensität zu achten, weniger ist oft mehr. Es ist zu empfehlen, gebrochene, erdige Farbe anzuwenden. Reines Weiß, intensive ungebrochene oder glänzende Farben sind ausgeschlossen. Der Einsatz traditioneller Farben sollte im Vordergrund stehen, da allzu große Vielfalt Unruhe in den Straßenraum bringt.
- (4) Im Falle einer farbigen Bebänderung bzw. Sockelgestaltung sollen sich diese in der Farbgebung harmonisch in die Gesamtfassade einfügen.
Ziel soll eine harmonische, weniger eine kontrastreiche Farbgestaltung sein.
- (5) Das Erdgeschoss darf sich vom Obergeschoss weder in Material noch in Farbgebung absetzen. Ausnahme bilden hier lediglich sichtbare Fachwerkkonstruktionen.
- (6) Die farbige Gestaltung von Fenstern und Fensterrahmen soll vorrangig in den historisch überlieferten Farben weiß oder braun (Holzfarbtöne) erfolgen.
- (7) Die Fassaden sind mit Glattputz (Reibeputz) in einer Körnung unter 2 mm zu verputzen.

Analyse

4. Fenster



Fenstergliederung an einem Gebäudeensemble

Das historische verwendete Material zur Herstellung der Fenster ist Holz. Im Zuge von Sanierungen, Neu- und Umbaumaßnahmen wurde der überwiegende Teil der Fenster wieder als Holzfenster verbaut. Kunststofffenster kommen vereinzelt vor, sind aber für die Dorflage nicht prägend. Anordnung und Gliederung der

Fenster folgen dabei bestimmten Grundprinzipien.

Die Fenster an einem Gebäude sind immer durch Stege oder Sprossen symmetrisch gegliedert. Die Gliederung kann durch die Aufteilung der Fenster in einzelne Fensterflügel (heute meist zweiflügelige Fenster mit glasteilender Sprosse) begründet werden.

Die Erd- und die Obergeschossfenster liegen auf einer vertikalen Achse. Die Außenkanten der Fenster weisen den gleichen Abstand zur Hauskante auf. Die Fenster im Dachgeschoss hingegen orientieren sich als Giebelmotiv symmetrisch zum First. Bei einem einseitig größeren Dachüberstand sind sie gegenüber den Fenstern im EG und OG leicht versetzt. Es handelt sich in der Regel um Zwillingsfenster mit Rundbogen bzw. eckige Fenster, die nur durch eine Gewändebreite voneinander getrennt werden. Bei der Wahl der Fenster wurde zu einem großen Teil auf die historisch überlieferten Sprossenfenster mit 6er Teilung zurückgegriffen. Sie sind ortsbildprägend und unterstützen den dörflichen Charakter.

Die Öffnungen der Gebäude werden in der Regel durch ein Gewände bzw. durch Faschen gerahmt. Sie bilden den Übergang vom Fenster zur Wand. Durch das Umlaufen dieser "Rahmungen" in gleicher Breite wie die Leibungstiefe erscheinen die Fenster in der



Leicht versetztes Giebelmotiv mit Rundbogenfenstern (Zwillingsfenster)



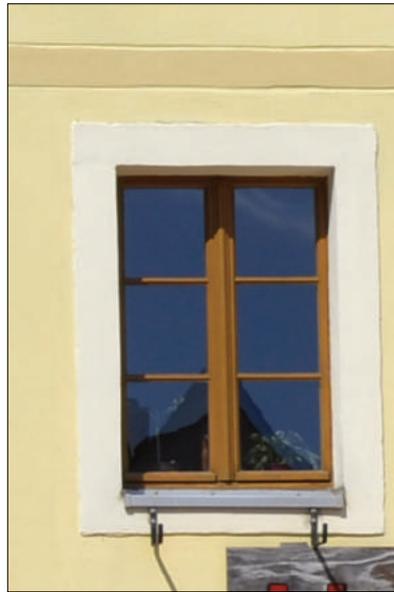
Fensterladen im Erdgeschoss

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Sprossenfenster mit 4er Teilung

Fassadenfläche größer und erhalten einen optischen Halt in der Fläche. Als Material für die Faschen, Fenster- und Türgewände wird vorrangig Sandstein verwendet bzw. der Putz wird von der Fassade abgesetzt und in seiner Farbigkeit heller gestaltet (Sandstein nachahmend). Die Fenster sind in stehenden Formaten ausgeführt,



Sprossenfenster mit 6er Teilung

d.h. das Verhältnis von Breite zu Höhe liegt bei 1:2 bis 2:3. Fensterrahmen und Sprossen sind auch heute noch vorrangig aus Holz gefertigt und gewöhnlich in Brauntönen bzw. weiß gestrichen. Zur Verschattung und als Sichtschutz sind teilweise im Erdgeschoss noch Fensterläden, Markisen bzw. Rollläden angebracht.



Leicht versetztes Giebelmotiv mit rechteckigen Fenstern (Zwillingsfenster)

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 4. Fenster

(1) Als Fensteröffnungen sind nur stehende Fensterformate zulässig, vorrangig sollen zweiflügelige Sprossenfenster mit einer 4er bzw. 6er Teilung oder vierflügelige Kastenfenster mit entsprechender Teilung verwendet werden.

(2) Fenster sind umlaufend in der breite der Leibungstiefe von Gewänden aus Sandstein bzw. geputzten Faschen zu rahmen.

(3) Dachgeschossfenster im Giebel dreieck bestehen aus Zwillingsfenstern, oft mit Rundbogen. Sie müssen deutlich kleiner als Erd- und Obergeschossfenster sein, aber die gleiche Proportion aufweisen.

(4) Fenster sind aus Holz zu fertigen.

(5) Für einen Sichtschutz bzw. eine Verschattung im Erdgeschoss sind nur Fensterläden zulässig, Markisen sind nicht ortsbildtypisch und nur ausnahmsweise in Verbindung mit Schaufenstern zulässig, wenn sie einzeln und symmetrisch über dem jeweiligen Schaufenster angeordnet werden.

Sie müssen den Bezug der Erdgeschossfenster zu den Obergeschossfenstern erkennbar lassen (Sichtbarkeit der seitlichen Mauerpfeiler).

Analyse

5. Grundstücksabschluss, Mauern, Türen und Tore



Torzufahrt in Altkötzschenbroda mit Mauerstück, Pfeiler und Holztor

Durch Einfriedungen in Form von Mauern mit Pfeilern und Toren zwischen den Gebäuden wird das private Grundstück vom öffentlichen Bereich getrennt. Sie sind Teil eines Gebäudeensembles und stellen die dem Straßenraum zugewandte Abgrenzung des Hofraumes dar.

Tore als die Visitenkarte von Haus und Grundstück bilden den Übergangsbereich zwischen privatem Grundstück und Straßenraum, sie sind Öffnungen in der Mauer.

Ein separater Grundstückszugang in Form von weiteren Öffnungen ist nicht vorhanden.

Die Erschließung des Dreiseitenhofes erfolgt ausschließlich über dieses Tor.

Historisch überliefert und prägend für Altkötzschenbroda ist eine einfache, zurückhaltende Gestaltung. Dabei bilden Gebäude, Mauer, Pfeiler und Tor eine Einheit.

Die Begrenzung der Tore erfolgt durch Pfeiler oder pfeilerartige

Verstärkungen der Mauer.

Als Material für die Pfeiler kommen Natursteine (Sandstein) oder verputztes Mauerwerk zum Einsatz. Die Basis der Pfeiler dient oft gleichzeitig als Radabweiser. Durch Verzierungen und überhöhte Pfeilerköpfe wird der Zugangsbereich zusätzlich betont. Mauern und Tore haben die Funktion des Blickschutzes, sodass das Grundstück bei geschlossenem Tor nicht vom Straßenraum eingesehen werden kann.

Als Material für die Tore wird Holz verwendet. Prägend für die Dorfstraße ist eine senkrechte Lattung mit schlichten Holzbrettern. Der obere Torabschluss ist dabei gerade oder nur leicht nach oben gebogen. Die Farbigkeit der Tore ist auf die Gebäude abgestimmt. Meistens bilden sie eine farbliche Einheit mit Türen, Zäunen - soweit vorhanden - und Fensterläden (Fensterfarbe weicht meist ab).



Holztor mit Bogen, begrünt

Wenn keine Holztore mehr vorhanden sind, so sind zumindest die ursprünglichen Pfeiler noch da und die alten Befestigungen erkennbar, ähnlich den oft noch vorhandenen Angeln für Fensterläden.



Tor mit senkrechter Lattung

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Torzufahrt in Altkötzschenbroda: Nicht nur die Holzverkleidung der Fassade, auch der sehr starke Schwung im oberen Torabschluss sind eher untypisch

Die Gebäudezugänge der Wohn- und Auszugshäuser befinden sich im Normalfall an der Längswand der Langhäuser.

Im Fall von Ladeneinbauten wurden auf der Giebelseite manchmal zusätzliche Zugänge geschaffen bzw. bodentiefe Fenster als Zugänge umgebaut.

Giebelseitige Zugänge sind für eine Dorflage historisch untypisch, mittlerweile prägen sie aber die Straßenfassade bei einer Vielzahl an Gebäuden, weil Geschäfte, Gaststätten, Kneipen etc. in den Erdgeschossen zu finden sind, die separate Zugänge erfordern.



Tor, Pfeiler mit Radabweisersteinen, schmaler Vorgarten mit Zaun

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 5. Grundstücksabschluss, Mauern, Türen, Tore

(1) Tore müssen in der Linie der vorderen Grundstücksgrenze oder bündig mit dem Giebel liegen, ein Zurückspringen hinter den Giebel ist nicht zulässig.

Bei Um- bzw. Neubau sind die ortsbildprägenden Einfriedungen, Tore und Pfosten zu bewahren bzw. wiederherzustellen. Ein Verzicht auf ein Tor zur Gestaltung der Grundstückszufahrt ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.

(2) Tore sind in Pfeiler, Pfosten oder pfeilerartige Wandstücke zu fassen, ein direkter Anschluss an Gebäude ist unzulässig.

(3) Die vom öffentlichen Raum aus sichtbare Oberfläche der Tore ist aus Holz mit einer senkrechten Struktur bzw. Gliederung herzustellen. Die Verwendung von nicht sichtbaren Metallrahmen ist zulässig.

(4) Tore und Grundstücksabschlüsse in Altkötzschenbroda sollen blickundurchlässig gestaltet werden.

(5) Die Farben von Toren können kräftiger als die Fassadenfarbe sein. Sie sollen mit der Fassade harmonisieren und an Holzbauteilen an anderer Stelle des Gebäudeensembles wiederkehren.

(6) Sofern Türen vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind sie in gestalterischer Einheit mit dem Tor zu fertigen.

Analyse

6. Nebengebäude

Zu den Nebengebäuden in einem historischen Dorf gehören Stallbauten und Scheunen, inzwischen teilweise aber auch Garagen, Geräteschuppen und Gartenhäuser. Im historischen Dorf Altkötzschenbroda bildeten die rückwärtigen quer stehenden Scheunen den Hofabschluss. Sie übernahmen die Funktion des Speichers, Geräte- und Abstellraumes und vieler weiterer Nebenfunktionen.

Im Zuge von Sanierungen, Gebäudeerweiterungen und Umbauten ist ein Großteil der ehemaligen Scheunen heute zu Wohngebäuden umgebaut worden.

Ein wesentliches Charakteristikum für Nebengebäude war die Anlehnung in Traufhöhe, Dachneigung und Material an die Wohnhäuser und damit die Erzielung einer gestalterischen Einheit.

Das Dach wurde als Satteldach mit der gleichen, manchmal auch etwas geringeren Dachneigung des Hauptgebäudes ausgebildet.



Hofladen mit Gemüseverkauf, niedrigere, querstehende Scheune mit ruhigem, hohem Dach

Scheunen waren oftmals mit senkrechter Holzverschalung (naturbelassen) verkleidet.

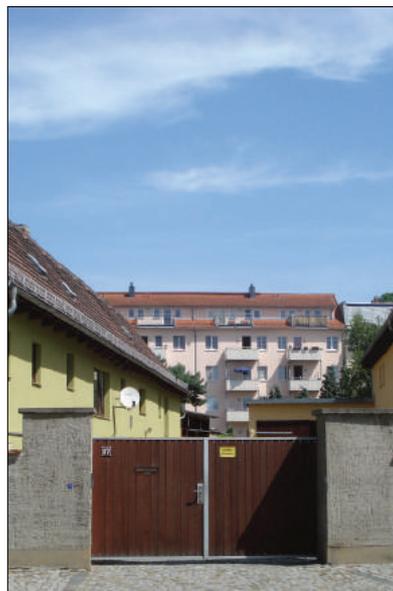
Mit dem Ausbau der Scheunen zum eigenständigen Gebäude geht das Nebenglass und die Abstellfläche für die beiden Wohngebäude (ehem. als Wohn- und Auszughaus) am Anger verloren.

Die Ergänzung des Hofes bzw. das Verbauen der Freiräume durch zusätzliche, eigenständige Nebengebäude ist jedoch völlig untypisch.

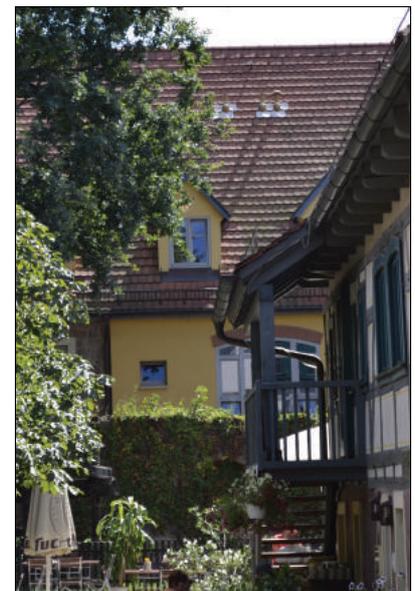
Durch den Aus- und Umbau verändert sich die Bedeutung des ehemaligen Nebengebäudes.



Ausgebaute ehemalige Scheune, das Dachhäuschen wirkt zu dominant



Fehlender hinterer Hofabschluss



Wohnhaus statt ehemaliger Scheune als Hofabschluss

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Die Gaube des quer stehenden Gebäudes ist zu groß und wirkt zu dominant

Insbesondere das Dach und das Obergeschoss sind vom öffentlichen Raum aus sichtbar, von daher gelten für diese Wohngebäude dieselben Gestaltungsprinzipien wie für die Hauptgebäude, d.h. nur für diese typische Dachmaterialien, -farben und -abschlüsse sollen verwendet werden.

Strukturprägend sind außerdem der von Nebengebäuden und Überdachungen freie Hof und der unverbaute Garten.



Das umgebaute Nebengebäude fügt sich bescheiden im Hintergrund ein, die Schleppgaube fügt sich ein

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 6. Nebengebäude

(1) Historische Nebengebäude sind in ihrem Erscheinungsbild als Teil des Hofensembles zu erhalten.

(2) Bei Neu- bzw. Umbau zu Wohnhäusern sind die ehemaligen Nebengebäude in Kubatur, Dachform, Material und Farbe so zu gestalten, dass sie mit dem Hauptgebäude ein Ensemble bilden. Ein Ausbau oder Ersatz ist zulässig, solange die Eigenart des Hauptgebäudes nicht gestört wird und das quer stehende Gebäude dem Hauptgebäude untergeordnet bleibt (in der Trauf- und Firsthöhe).

(3) Werden Nebengebäude als Hofabschluss errichtet, sollen sie sich in Kubatur, Dachform, Material und Farbe in den vorhandenen "Scheungürtel" einfügen und diesen ergänzen.

(4) Weitere Nebengebäude wie Garagen, Carports, Pavillons und Schuppen sind nicht zulässig. Nebennutzungen sind in die Gebäude der Dreiseitenhöfe zu integrieren.

Analyse

7. Werbung und Beschilderung

Ziel von Werbung und Beschilderung ist es, unterschiedliche Informationen in der Öffentlichkeit (Bekanntmachung, Verkaufsförderung, Produkt- oder Dienstleistung) zu verbreiten. Die Art und Form der Werbung/Beschilderung ist dabei wesentliches Element, da sie als erstes die Aufmerksamkeit des Betrachters erregt.

Bisher ist es gelungen, die Außenwerbung in Kötzschenbroda zurückhaltend zu gestalten und auf ein Minimum zu beschränken. Die Informationen stehen im Vordergrund. Farbe sowie Ausführung der Werbeelemente sind an die Architektur angepasst.

Prägend ist z.B., dass Werbung unterhalb der Brüstung des Obergeschosses angebracht ist. Auch ein Verdecken von Architekturelementen, ebenso wie eine Bebilderung der Fassade fand kaum statt und prägt somit in keiner Weise das Ortsbild.

Zur Wahrung der Ortstypik ist ein behutsamer Einsatz von Werbemitteln erforderlich, da Werbeelemente die Wirkung von Fassaden bzw. des Straßenraumes verändern. Aus diesem Grund verdient die



Ausleger und Transparent als Werbeträger

Gestaltung von Werbeanlagen besondere Aufmerksamkeit, es müssen gestalterisch hohe Ansprüche gestellt werden.

Besonders typisch sind Wandbeschilderungen und auf die Fassaden gemalte Schriftzüge. Vorzugsweise befinden sie sich im Bereich zwischen Erd- und Obergeschoss. Diese Art, Form und Größe der Werbung passt sich an das Gebäude an und besitzt einen sich einordnenden Charakter.

Vereinzelt werden auch transportable Aufsteller verwendet.

Die vorhandenen Ausleger befinden sich an der Stätte der Leistung unterhalb des Obergeschosses. Sie sind meist aus Metall handwerklich gefertigt als Schrift oder als Symbol und werden teilweise bei Dunkelheit dezent angestrahlt.

Leucht- oder Laufreklame oder farbige Lichtkästen sind in Altkötzschenbroda nicht zu finden.



Fassadenschriftzug



Tafel in Einheit mit der Architektur



Ausleger

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Aufsteller direkt am Gebäude



Schriftzug in Putz eingearbeitet

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 7. Werbung, Beschilderung

(1) Werbe- und Reklameanlagen sind in einer historischen Dorflage eher untypisch, von daher müssen sie sich in ihrer Eigenart der Architektur unterordnen und in die Ortstypik integrieren.

(2) Werbung darf nur an der Stätte der eigenen Leistung und mindestens 20 cm unterhalb der Brüstungskante des ersten Obergeschoss angebracht werden. Farbe, Form und Material sind an die Fassade anzupassen. Die Sichtbarkeit der Gebäudekonstruktion muss gewährleistet sein.

(3) Werbung an Fassaden ist in Form von aufgemalter Schrift, Schriften in Form von aufgesetzten Einzelbuchstaben und Schrift auf Tafeln oder Schildern bis maximal 0,7 qm zulässig.

Die Schrifthöhe soll 40 cm nicht überschreiten.

Zur Beleuchtung der Werbung sind nur zurückhaltende, das Gesamtbild nicht störende Leuchtmittel zulässig. Leuchtkästen, selbstleuchtende Einzelbuchstaben oder Laufreklame sind unzulässig.

(4) Ausleger dürfen bis maximal 1 m in den Straßenraum hineinragen und dürfen eine Fläche von maximal 0,7 qm nicht überschreiten. Vorrangig sind Ausleger aus handwerklicher Fertigung zu verwenden. Sie dürfen nicht selbst leuchten.

(5) Mobile Werbemittel wie Transparente und Aufsteller sind nur für temporäre Werbezwecke zulässig und so zu gestalten, dass sie sich in den Straßenraum bzw. die Fassadengestaltung einfügen.

(6) Gemalte Werbung in den Obergeschossen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie zum Charakter und der Nutzung des Gebäudes gehört.

(7) Das Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig.

(8) Werbung auf Dächern, an Einfriedungen und in Vorgärten ist nicht zulässig.

(9) Bei "seltenen Ereignissen" ist temporäre Werbung an Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

(10) Das Anstrahlen von Fassaden ist nur auf einzelne Fassadenelemente (z.B. Werbeausleger) beschränkt.

Analyse

8. Begrünung: Vorgärten, Fassadenbegrünung, Höfe



Vorgarten und Fassadengrün

Vorgärten

Ergänzend zum begrünten Anger prägt das Umfeld der Gebäude das Erscheinungsbild des Ortes sehr wesentlich mit.

Einige Häuser weisen eine schmale Fläche vor dem Hausgiebel auf, mitunter weniger als einen Meter tief, der die Funktion des Vorgartens übernimmt.

Ein Großteil dieser ehemaligen kleinen Vorgärten wurde inzwischen zu Gunsten der Nutzung des Erdgeschosses als Geschäft oder Gaststätte aufgegeben und meist auch versiegelt.

Die Vorgärten hatten neben dem Schmuck des Hauses für den schönen Anblick auch weitere Funktionen, wurden als Blumen- bzw. Kräutergärten genutzt. Oft waren Spalierobst oder Weinstöcke hier gepflanzt und ermöglichten so eine gewisse Distanz zwischen Fenstern und öffentlichem Raum.

In Altkötzschenbroda gibt es nur noch wenige Vorgärten, sie



Vorgärten mit Ranken und Sträuchern sind nur noch selten vorhanden

befinden sich vorwiegend vor Gebäuden mit einer reinen Wohnnutzung.

Die Vorgärten werden durch schlichte Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen mit senkrechten Latten vom öffentlichen Bereich getrennt. Sehr selten kommen schlichte Metallgitterzäune vor, diese sind im Dorf eher untypisch.

Typische Pflanzen für Bauerngärten sind:
Pfingstrosen, Rittersporn, Malve,

Hortensie, Anemone, Cosmea, Akelei, Eisenhut, Geranie.

Fassadenbegrünung

Typisch für die Weindörfer des Elbtales, zu denen Altkötzschenbroda ja gehört, war von jeher auch das Anpflanzen von Spalierobst und Wein an den Südgiebeln.

Auch wegen der Kurzlebigkeit der verwendeten Nadelholzlattung haben sich nur wenige dieser schlichten Holzspaliere erhalten.



Fassadenbegrünung



Fassadenbegrünung mit Spalier

Anwendungsleitlinien zum Erhalt der städtebaulichen Qualität "Radebeul-Altkötzschenbroda"



Hofbaum

Dennoch ist die Fassadenbegrünung (auch mit selbst kletternden Pflanzen wie verschiedenen Efeuarten und wildem Wein) auch heute noch ein sehr schönes Gestaltungselement.

Es ist nicht mehr ortsbildprägend, aber erwünscht und entspricht dem historischen Charakter des Ortsbildes.

Typische Pflanzen zur Fassadenbegrünung sind:

Echter Wein, Wilder Wein, Efeu, Spalierobst, Kletterrosen, Kletterhortensien, Clematis, Glyzinie.



Grüner, baumbestandener Anger

Hofbaum

Einige Höfe Altkötzschenbrodas besitzen noch einen Hofbaum. Es handelt sich um einen großen Laubbaum, welcher meist mittig auf dem Hof steht.

Früher gehörte dieser Baum fest zu Hof und Familie. Er wurde von Vorfahren gepflanzt und von jeder folgenden Generation, die den Hof bewirtschaftete, gepflegt und gehegt. Der Hofbaum spendete Schatten, schützte vor Wind, erfreute auf Schaukeln spielende oder kletternde Kinder.

Eichen eignen sich auf Grund ihrer tiefen Wurzeln gut als mittiger Hofbaum - sie reagieren wenig empfindlich auf Bodenverdichtung und Befahrung. Auch ihre Lebensdauer ist mit gut 500 Jahren hoch. Linde, Buche (beide brauchen freie Wurzelfläche - Randstellung!), Kastanien (tief hängende Äste) oder Ahorn (keimfreudige Samen) können ebenfalls Hofbäume sein.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele 8. Begrünung: Vorgärten, Fassadenbegrünung, Höfe

(1) Schmale Vorgärten vor den Hausgiebeln waren historisch prägend für Dorflagen wie Altkötzschenbroda, sind aber nur noch vereinzelt vorhanden.

Ziel sollte es sein, die letzten erhaltenen Vorgärten zu bewahren.

(2) Für die Abgrenzung zum Straßenraum sind Holzzäune mit senkrechten, schlichten Latten, einer nur geringen Höhe zwischen 0,70 m und 1,00 m, verbunden mit niedrigem Sockel und geradem oberen Abschluss vorzusehen.

(4) Die Bepflanzung soll mit typischen Bauerngartenpflanzen, die im jahreszeitlichen Wechsel unterschiedlichen Charakter zeigen, erfolgen.

(5) Auch eine Bepflanzung mit rankenden Pflanzen (Spalierobst, Kletterrosen, Wein, Clematis, Blauregen usw.) ist möglich.

(6) Die Fassadenbegrünung kann in Verbindung mit einem schlichten Holzspalier oder senkrechten Spanndrähten im Erdgeschossbereich erfolgen. Das Spalier soll die Fassadengliederung unterstützen und nicht verdecken.

(7) Eine Bepflanzung der Vorgärten mit Nadelgehölzen oder anderen immergrünen Pflanzen ist ausgeschlossen.

Quellenverzeichnis

Werte unserer Heimat, Heimatkundliche Bestandsaufnahme in der Deutschen Demokratischen Republik, Band 22, Lössnitz und Moritzburger Teichlandschaft, Herausgeber: Akademie der Wissenschaften der DDR, Geografisches Institut, Arbeitsgruppe Heimatforschung, 1973

Stadtlexikon Radebeul, Historisches Handbuch für die Lössnitz, Herausgeber: Große Kreisstadt Radebeul, 2006

Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Sachsen, Stadt Radebeul, Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und Große Kreisstadt Radebeul, 2007

Konstruktionen und Form im Bauen, bearbeitet und herausgegeben von Friedrich Hess, Verlag Julius Hoffmann Stuttgart, 1949 (Dächer S. 17)

Sächsische Landesbibliothek - Staats- und Universitätsbibliothek Dresden (SLUB), Inv.-Nr. SLUB/KS 15307, Blatt 49 (Kartenausschnitt Topographische Karte Seite 7)

Stadtarchiv Radebeul (Postkarten KÖ2021 und KÖ219-1, Fotoarchiv 0383, Seite 8)

Stadtverwaltung Radebeul (Fotos Seiten 10 bis 13, Seite 35 unten)

Radebeul-Kötzschenbroda, Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung, Hensel & Partner Planungs- und Ingenieurbüro VBI Radebeul, 1990/91 (Zeichnung Seite 11)

Nicht benannte Fotos und Zeichnungen wurden von der Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth erstellt. Die Fotos wurden zwischen Juni und August 2012 aufgenommen.

Impressum

Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul
Erhaltungssatzung "Radebeul-Alt kötzschenbroda"

Herausgeber

Große Kreisstadt Radebeul
Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Text / Fotos / Zeichnungen / Gestaltung / Layout

Dr. Barbara Braun, Architektengemeinschaft Dr. Braun & Barth, Dresden

Redaktionelle Bearbeitung

Anja Schöniger, Andrea Löwlein

Druck

B. KRAUSE GmbH

Redaktionsschluss

März 2016

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

ISBN 978-3-938460-15-3

