

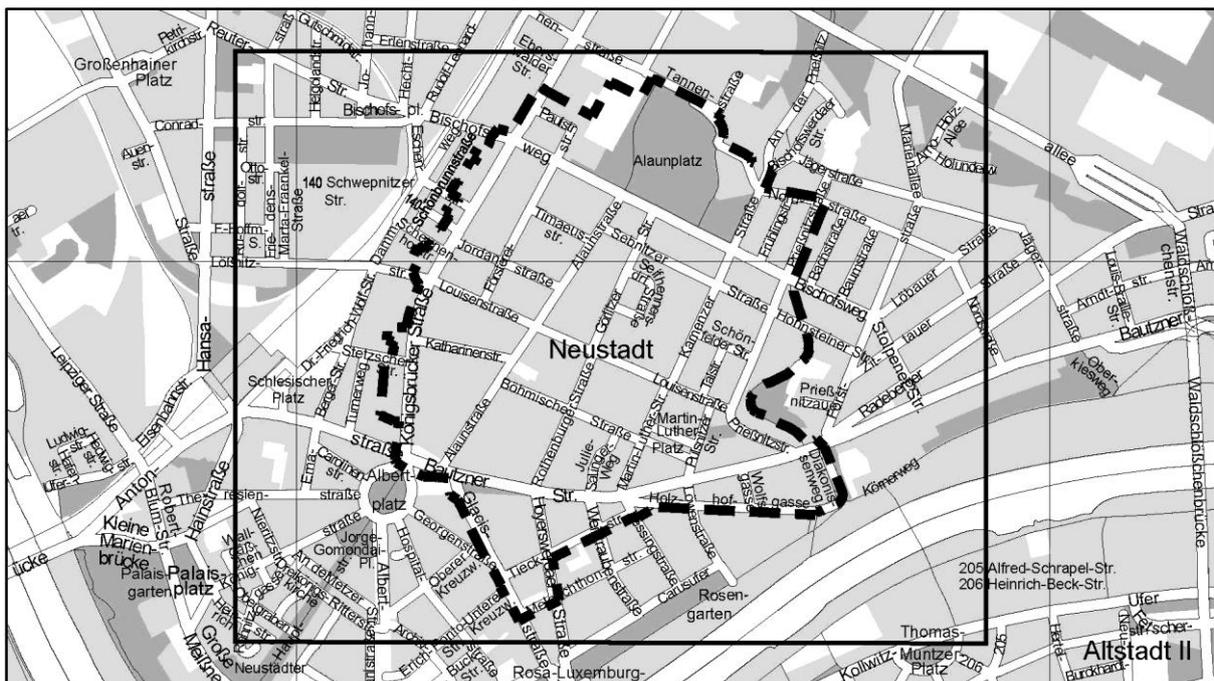
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über die

Erhaltungssatzung H-04.1 Dresdner Äußere Neustadt

vom 6. Juli 2023

(Fassung vom 28. April 2022)



Dresden, 22.08.2023

gez. Heckmann

Heckmann
Kommissarische Amtsleiterin
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einführung | 3 |
| 2 | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 3 | Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet | 6 |
| 3.1 | Städtebauliche Entwicklung der Äußeren Neustadt | 6 |
| 3.2 | Erneuerungskonzept/Sanierungsziele | 8 |
| 3.3 | Übergeordnete Erhaltungsziele | 9 |
| 4 | Erhaltenswerte städtebauliche Gestaltmerkmale des Gebietes | 10 |
| 4.1 | Erscheinungsbild der Straßen und Plätze | 11 |
| 4.2 | Stadtbildprägende Bebauungsstruktur und Bauweise | 12 |
| 4.3 | Überbauungsgrad und Bebauungsdichte | 13 |
| 4.4 | Gebäudestellung auf dem Grundstück und Bauflucht | 15 |
| 4.5 | Parzellenbreite der Grundstücke und Grundrissgeometrie der Gebäude | 16 |
| 4.6 | Geschossigkeit und Traufhöhe | 17 |
| 4.7 | Städtebauliche Gestalt der Fassaden | 18 |
| 4.8 | Städtebauliche Gestalt des Daches und der Dachaufbauten | 20 |
| 4.9 | Werbeanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen | 22 |
| 4.10 | Erscheinungsbild der Höfe, Vorgärten und Einfriedungen | 23 |
| 5 | Quellen | 24 |
| 6 | Anlagen | 25 |

1 Einführung



Die Dresdner Äußere Neustadt, eine typische gründerzeitliche Stadterweiterung mit rasterförmig aufgebautem Straßensystem und vorwiegend geschlossener Quartierbebauung, bildet ein städtebaulich wertvolles Ensemble, welches aufgrund seiner stadtgestalterischen, stadtgeschichtlichen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten auch für die Gesamtstadt außerordentlich bedeutsam ist. Die städtebaulich und architektonisch homogene Anlage wird stilistisch durch die Architektur des Spätklassizismus, des Historismus (z. B. Neorenaissance) sowie des Jugendstils geprägt.

Aufgrund des beispielhaften Stadtgrundrisses einer Stadterweiterung der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, des einheitlichen historischen Stadtbildes sowie hervorragender Einzelbauten und Baugruppen stellt die Äußere Neustadt aus städtebaulichen, architektonischen und kulturhistorischen Gründen eine zu schützende Gesamtanlage dar. Die Erhaltung dieses bedeutenden städtebaulichen Ensembles ist daher von starkem öffentlichen Interesse. Das bauplanungsrechtliche Instrument der Erhaltungssatzung ist geeignet, einen wirksamen Beitrag zur Bewahrung der Stadtgestalt, des Charakters und der Wertigkeit des Gebietes zu leisten.

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zielt auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund 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. Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich bei dem zu schützenden Bestand um Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes handelt. Durch eine Erhaltungssatzung bleibt die landesrechtliche Zuständigkeit des Denkmalrechtes unberührt und denkmalschutzrechtliche Instrumente erfahren keinerlei Einschränkungen.

Im Gebiet einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterliegen der Rückbau, städtebaulich relevante Änderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer eigenständigen Genehmigungspflicht. 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, die besonderen städtebaulichen Gestaltungsmerkmale, der Charakter sowie die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden.

Für das Gebiet der Äußeren Neustadt existieren die derzeit gültige Erhaltungssatzung H-04 Dresdner Äußere Neustadt entsprechend § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Jahr 1995 (Stadtratsbeschluss am 12. Januar 1995) sowie die Sanierungssatzung entsprechend § 142 BauGB für das Sanierungsgebiet „Dresden-Äußere Neustadt“.

Anlass für die Fortschreibung bzw. Neufassung der geltenden Erhaltungssatzung H-04 sind insbesondere der aktuell bestehende Entwicklungs- und Nachverdichtungsdruck in den Blockinnenbereichen und der damit im Zusammenhang stehende, potentielle Verlust des besonderen Ortsbildes des Gründerzeitgebietes sowie der prägenden Grün- und Freiflächen in den Innenhöfen. Mit der Neufassung der Erhaltungssatzung einschließlich der neu formulierten Begründung mit einer ausführlichen Beschreibung der prägenden städtebaulichen Gestaltungsmerkmale sollen dem öffentlichen Interesse entsprechend die städtebauliche Eigenart des Gebietes nachhaltig geschützt und die der Stadt- und Ortserhaltung dienenden Sanierungsziele nach Abschluss des Sanierungsgebietes langfristig gesichert werden.

Der Geltungsbereich der neu gefassten Erhaltungssatzung H-04.1 entspricht im Wesentlichen dem der geltenden Erhaltungssatzung H-04, wurde jedoch um die Grundstücke Königsbrücker Straße 1/Antonstraße 2/2a und Königsbrücker Straße 21 bis 29 reduziert, da die großformatigen Bauten auf diesen Grundstücken für die Stadtgestalt der Äußeren Neustadt nicht relevant sind. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches wurde ebenfalls geringfügig geändert und der Nutzungsgrenze des städtischen Alaunparks angepasst.

Der vorliegenden Erhaltungssatzung H-04.1 Dresdner Äußere Neustadt ist eine quartierbezogene Analyse des Stadtgebietes der Dresdner Äußeren Neustadt vorausgegangen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung im **Norden** beginnt im Nordwesten mit der rechtwinkligen Querung der Königsbrücker Straße zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Königsbrücker Straße 65 und des Flurstücks 1968 der Gemarkung Dresden-Neustadt (Königsbrücker Straße 78 sowie Paulstraße 1 bis 17), verläuft in östlicher Richtung entlang dieser Grenze und weiter an der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 2865/18 sowie der östlichen Grenze des Flurstücks 2865/17 bis zur Tannenstraße. Die nördliche Grenze des Erhaltungssatzungsgebietes wird weiter in östliche Richtung von der Südseite der Tannenstraße sowie der Nordseite der Straße Alaunplatz gebildet und verläuft dann an der nördlichen Grenze des Grundstücks Kamenzer Straße 55 und Querung der Kamenzer Straße zur Ostseite der Kamenzer Straße und der Nordseite der Nordstraße bis zu Prießnitz.

Im **Osten** verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, beginnend mit der Querung der Prießnitz, an der Ostseite der Prießnitz bis zur Bautzner Straße, verläuft weiter an der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Bautzner Straße 91, quert die Bautzner Straße und verläuft weiter an der Ostseite des Diakonissenweges bis zur Südseite des Körnerweges.

Im **Süden** wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches durch die Südseite des Körnerweges und weiter in westliche Richtung die Südseite der Holzhofgasse bis zum Grundstück Bautzner Straße 36 gebildet. Die Grenze verläuft weiter an der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Bautzner Straße 34 und 36, zur Südseite der Tieckstraße, der Ostseite der Hoyerswerdaer Straße in südliche Richtung und anschließend zur Südseite der Melanchthonstraße.

Im **Westen** verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches an der Westseite der Glacisstraße in nördliche Richtung, an der Südseite der Bautzner Straße, weiter an der Westseite der Königsbrücker Straße, von der Königsbrücker Straße 5 bis 19 jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze dieser Grundstücke und im Bereich des Grundstücks Königsbrücker Straße 21 bis 27 an der Westseite der Königsbrücker Straße. Nach Querung der Lößnitzstraße wird die Geltungsbereichsgrenze vom Grundstück Lößnitzstraße 2a bis zum Grundstück Königsbrücker Straße 55 jeweils von der westlichen Grundstücksgrenze und nach Querung des Bischofweges bis zum Grundstück Königsbrücker Straße 67 von der Westseite der Königsbrücker Straße gebildet.

Maßgeblich ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Erhaltungssatzungsgebietes auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2000, der Bestandteil der Satzung ist. Die zeichnerische Darstellung hat Vorrang vor der textlichen Abgrenzung und präzisiert die Geltungsbereichsgrenze (Innenkante) des räumlichen Geltungsbereiches.

3 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet

3.1 Städtebauliche Entwicklung der Äußeren Neustadt

Das Gebiet der heutigen Äußeren Neustadt (ehemals Antonstadt) war im Mittelalter zum großen Teil mit Heidewald bedeckt. Die teilweise durch Rodungen nördlich von Altendresden angelegten Äcker, Wiesen und Weinberg versandeten durch großflächige Abholzungen nach dem Dreißigjährigen Krieg weitgehend. Zu dieser Zeit existierten nur wenige Straßen durch das ehemalige Waldgebiet. Die älteste Straße im Gebiet der heutigen Äußeren Neustadt, der im Norden tangierende Bischofsweg, führte an der Stadt vorbei von Meißen nach Stolpen. Die beiden bereits seit dem Mittelalter vorhandenen Landstraßen nach Bautzen und Königsbrück führten dagegen durch freies, unbebautes Gelände direkt auf die Stadt zu.

Die Anfänge der Besiedelung der Antonstadt fallen in die Regierungszeit August des Starken, der das Gelände im Jahr 1701 zur Bebauung freigab, da es sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignete. Diese Entscheidung August des Starken begründete die Entwicklung der Antonstadt. Im Zuge der Besiedelung der Antonstadt durch Bürger, Beamte und arme Böhmen entwickelte sich zunächst eine lockere und unregelmäßige Bebauung mit Obst- und Weingärten. Es entstand der zum Amt Dresden gehörende „Neue Anbau auf dem Sande“. Bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts war hauptsächlich das südlich der Bautzner Straße gelegene Gelände mit weit auseinanderstehenden, in großen Gartengrundstücken befindlichen Gebäuden bebaut, die meist in einfacher, zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet wurden.

Ab Mitte des 18. Jahrhunderts wurde das Gelände parzelliert und ein Teil der auch heute noch existierenden Straßen errichtet. Mit dem rasterförmigen Straßengerüst zwischen der Königsbrücker und der Bautzner Straße wurden dabei die bereits um 1750 bestehenden Grundstücke berücksichtigt. Der in einigen Planungen (Julius Heinrich Schwarze, 1745) vorgesehene Marktplatz wurde nicht verwirklicht. Die heutige Louisenstraße wurde als eine der ersten Straßen neu angelegt. Im Jahr 1751 wurde der Jüdische Friedhof zwischen der heutigen Pulsnitzer Straße und der Prießnitzstraße errichtet. Mit dem Straßenbau und der Parzellierung entwickelte sich das Gebiet der heutigen Äußeren Neustadt („Neuer Anbau auf dem Sande“) bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts zu einer geschlossenen Vorstadt mit zahlreichen Fabriken und Gewerbebetrieben.

Die erste, im heutigen Stadtbild der Äußeren und Inneren Neustadt noch ablesbare und anhand des städtebaulichen Erscheinungsbildes nachvollziehbare Bauetappe begann mit der Schleifung der Neustädter Festungsanlagen ab 1809. Der „Neue Anbau“ wurde durch die Bebauung der Festungsanlagen, dem planmäßig angelegten, offen bebauten „Grünring“, baulich an die heutige Innere Neustadt angeschlossen. Diese Bauetappe ist durch die Errichtung freistehender, meist zweigeschossiger Einzelbaukörper mit Walm- oder Zeltdach (seltenes Satteldach) geprägt. Diese bis ca. 1850 andauernde, erste Bauphase, die die zweite Bauphase teilweise überschneidet, betrifft auf dem Gebiet der heutigen Äußeren Neustadt Teile der Königsbrücker Straße und der Bautzner Straße.

Mit der Eingemeindung im Jahr 1835, mit der das Gebiet als Antonstadt politisch und wirtschaftlich an die Stadt Dresden angeschlossen wurde, begann die zweite Bauetappe als eigentliche Hauptphase. Diese Phase dauerte bis etwa 1900 an und beinhaltet im Wesentlichen die Errichtung der geschlossenen Bebauung innerhalb des Kerngebietes der Äußeren Neustadt. Im Jahr 1833 war das grundsätzliche Straßengerüst errichtet und im Bereich der Alaun- und Louisenstraße sowie in Teilen der Bautzner Straße bereits eine beträchtliche Anzahl von Grundstücken mit Gebäuden in geschlossener Bauweise bebaut, was zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke führte.

Bereits ab Mitte der 1850er Jahre setzte sich die geschlossene Bauweise immer mehr durch. Viele der ursprünglich in Gärten stehenden, meist zweigeschossigen Einzelhäuser wurden durch drei- bis viergeschossige Gebäude in Straßenflucht ersetzt. Einige vereinzelt, in der Straßenflucht stehende, zweigeschossige Gebäude sind noch vorhanden und gehören zum ältesten Wohnhausbestand der Äußeren Neustadt. Mit der Errichtung der Rothenburger Straße (1869) und dem Durchbruch zur Louisenstraße und zur Görlitzer Straße hatte die Antonstadt um 1870 bis auf wenige noch folgende Straßendurchbrüche ihre heutige städtebauliche Struktur erreicht. Die Hauptbautätigkeit innerhalb der zweiten Bauetappe der Antonstadt erfolgte im Zeitraum zwischen 1871 und 1877 sowie in den Jahren zwischen 1887 und 1904, aus dieser Zeit stammt der größte Teil der heute noch vorhandenen Gebäude.

Mit der Durchsetzung der geschlossenen Bebauung wurden die Quartierinnenbereiche und die Erdgeschosse immer intensiver durch Handwerker und Gewerbetreibende bzw. auch durch größere Fabrikanlagen, die damit im Straßenbild nicht oder nur geringfügig in Erscheinung traten, genutzt. Die Hofbebauung wurde zunächst (bis etwa 1870) in Form von Seitenflügeln errichtet. Ab der 1890er Jahre setzte sich das Prinzip der Wohnhäuser in zweiter Reihe parallel zu den Vorderhäusern durch, nachdem teilweise die ursprünglich vorhandenen Seitenflügel abgebrochen wurden. Die Bebauung in zweiter Reihe erfolgte jedoch nicht durchgängig, so dass noch ausreichend belichtete und durchlüftete, zum Teil begrünte Höfe entstanden sind.

Die dritte Bauetappe der Äußeren Neustadt, die insbesondere das offen bebaute „Preußische Viertel“ östlich der Prießnitz betrifft, setzte um 1860 ein und war ebenfalls um 1900 beendet. Die Gestalttypologie ist ähnlich der des „Grünrings“, allerdings weisen die Gebäude und Gartenanlagen eine repräsentativere Wirkung auf.

Zu Beginn des 20. Jahrhundert war die städtebauliche Entwicklung der Äußeren Neustadt im Wesentlichen abgeschlossen. Die Bautätigkeit beschränkte sich im Anschluss auf Einzelobjekte sowie die Schließung von Baulücken. Die bis 1905 Gültigkeit besitzende „Allgemeine Bauordnung für die Residenzstadt Dresden“ von 1827 blieb maßgeblich für die in geschlossener Bauweise errichteten Straßenzüge des Gebietes. Auf die städtebauliche Entwicklung der Antonstadt hatten das Sächsische Baugesetz von 1900 und die neue Dresdner Bauordnung von 1905 keinen Einfluss mehr.

Größere städtebauliche Entwicklungen im 20. Jahrhundert stellen die heute denkmalgeschützten Wohnanlagen an der Paulstraße (1907/08) sowie an der neu angelegten Timaestraße (1936 bis 1939) dar. Nach 1990 war die Bautätigkeit in der Äußeren Neustadt insbesondere auf den Erhalt und die Sanierung der historischen Bausubstanz sowie auf Lückenschließungen im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung fokussiert. Städtebauliche Entwicklungen im Blockinnenbereich erfolgten lediglich im Bereich der neu errichteten Straßen Seifhennersdorfer Straße und Julie-Salinger-Weg.

3.2 Erneuerungskonzept/Sanierungsziele

Im Jahr 1991 wurde das Sanierungsgebiet „Dresden-Äußere Neustadt“, das im Wesentlichen den gleichen Geltungsbereich wie das Erhaltungssatzungsgebiet „Dresdner Äußere Neustadt“ aufweist, entsprechend § 142 BauGB förmlich festgelegt. Es wurden Sanierungsziele formuliert, die insbesondere auf den Erhalt der stadtbaugeschichtlich bedeutsamen Bausubstanz, der Verhinderung des drohenden Abbruchs ganzer Quartiere infolge fehlender Instandhaltung, der Abwehr des Rückgangs der Einwohnerzahl und vorhandener Gewerbebetriebe sowie den Ausgleich des Defizits an Grün- und Freiflächen abzielten.

Auf wesentliche Probleme der aktuellen Entwicklung wurde im Rahmen der 1. Fortschreibung des Erneuerungskonzepts im Jahr 1999 noch nicht eingegangen. Der Schwerpunkt für die 2. Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes im Jahr 2010 bestand in der Qualifizierung und Ergänzung der Naherholungsfunktionen sowie der Verbesserung der Grünversorgung und -vernetzung innerhalb des Gebietes. Neue integrierte Lösungsansätze sollten eine möglichst konsensfähige Entwicklung des Stadtteils ermöglichen. Als Schwerpunkte der 2. Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes wurde Folgendes formuliert:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen und Plätze)
- Herstellung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen
- Aufwertung wesentlicher Gemeinbedarfseinrichtungen

- Ordnung des fließenden Verkehrs und maßvolle Reduzierung des Defizits an PKW-Stellplätzen
- Erhalt der Melange - Mischung unterschiedlicher Lebensstile, die eine Bereicherung des Gebietes darstellen und deren Identität prägen
- Verbesserung von Ordnung und Sicherheit

Nach Abschluss des Sanierungsgebietes „Dresden-Äußere Neustadt“ (geplant 2023) gilt es, folgende Sanierungsziele vor allem zu sichern:

- Schließung von Baulücken innerhalb des Blockrandes
- Minimierung der Verdichtung der Blockinnenbereiche/Verhinderung einer weiteren bzw. unangemessenen Nachverdichtung innerhalb der Blöcke
- Erhalt/Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes (Schutz/Begrünung der Innenhöfe)
- Bewahrung der Innenhöfe als Ruhezonen
- Reduzierung/Minimierung der Versiegelung sowie ökologische Aufwertung nachträglicher Versiegelungen durch Ausgleichsmaßnahmen, Orientierungswert für Versiegelungsgrad: maximal 60% der Grundstücksfläche
- Erhalt und Erweiterung ökologisch wichtiger Bereiche (z. B. Gärten in Innenhöfen, größere Baumgruppen in Baulücken)
- Verhinderung der weiteren Aufheizung des Gebietes/Reduzierung der vergleichsweise überdurchschnittlichen Überhitzung des Gebietes.

Die Erhaltungssatzung H-04.1 Dresdner Äußere Neustadt soll u. a. zur Sicherung der genannten Sanierungsziele beitragen, da der besondere Schutz der Bebauungsstruktur als unmittelbare Folge des Schutzes der Freiräume über das Sanierungsrecht entfällt.

3.3 Übergeordnete Erhaltungsziele

Das Gebiet der Äußeren Neustadt ist eines der größten, geschlossen bebauten und überwiegend in seiner überkommenen Baustruktur erhaltenen gründerzeitlichen Stadtviertel Deutschlands. Es zeichnet sich durch eine Vielzahl von Gebäuden mit bemerkenswerter Architektur sowie einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz aus. Der architektonische Anspruch der Gebäude besteht in der Repräsentativität der Architektur und wird durch die Ausgewogenheit und Proportionalität in der Gliederung und Ausbildung der Baukörper und Fassaden sowie die gesamtheitlich gestalteten Gebäudefassaden deutlich. Dieses städtebauliche Ensemble mit seinem harmonischen Ortsbild sowie die besonderen städtebaulichen Merkmale und Eigenarten des Gebietes sollen erhalten werden.

Übergeordnete Erhaltungsziele der Erhaltungssatzung H-04.1 Dresdner Äußere Neustadt sind die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und der städtebaulichen Maßstäblichkeit, bezogen auf den Stadtgrundriss und das Ortsbild. Die für das städtebaulich-stadtgestalterische Erscheinungsbild relevanten und zu schützenden Gestaltmerkmale sind u. a.:

- der historische Stadtgrundriss mit dem gründerzeitlichen Straßenraster
- die städtebauliche Bebauungs-, Grundstücks- und Quartierstruktur mit der straßenbegleitenden geschlossenen Blockrandbebauung und der heterogenen Blockinnenbebauung sowie dem offen bebauten Randgebiet
- die Parzellenarchitektur mit typischen Proportionen und Fassadenformaten
- die ortsbildprägende Gebäude- und Fassadengliederung
- die geschlossene Dachlandschaft mit durchgängigen Trauflinien und -höhen
- die begrünten Innenhöfe der Blockrandbebauung und die begrünten Vorgärten des offen bebauten Gebietes.

Diesen wiederkehrenden städtebaulichen Merkmalen steht eine recht beträchtliche baugestalterische Vielfalt im Detail (z. B. horizontale und vertikale Gliederungen netzförmiger feinstplastischer Fassadenstruktur mit hoher handwerklicher und baukünstlerischer Qualität) gegenüber, welche das Gebiet in den Grundzügen einheitlich und gleichzeitig die Gebäude abwechslungsreich und individuell wirken lassen.

4 Erhaltenswerte städtebauliche Gestaltmerkmale des Gebietes

Das Satzungsgebiet gliedert sich aufgrund seiner Entstehungsgeschichte in das zentrale, geschlossen bebaute Gebiet sowie das randständige offen bebaute Gebiet, das den westlichen Randbereich des Satzungsgebietes mit Teilen der vorgründerzeitlichen Bebauung entlang der Königsbrücker Straße sowie die nordöstliche und südöstliche Randbebauung im Übergang zum „Preußischen Viertel“ beinhaltet (s. Anlage 1 zur Begründung). Die prägenden städtebaulichen Gestaltmerkmale des geschlossen bebauten Gebietes und des offen bebauten Gebietes werden bei Unterschieden jeweils getrennt beschrieben.

Die wesentlichen städtebaulichen Gestaltmerkmale des Erhaltungssatzungsgebietes H-04.1 Dresdner Äußere Neustadt werden durch die Hauptgebäude, d. h. die straßenbegleitende Blockrandbebauung bzw. die straßenbegleitenden Einzelhäuser und die rückwärtigen Gebäude mit Hauptnutzungen (Hauptgebäude und formal als Nebengebäude in Erscheinung tretende Baukörper), sowie die historische Straßenstruktur bestimmt. Gebäude mit Nebennutzungen wie Garagen und Abstellräume sind im Gebiet der Äußeren Neustadt in der Regel nicht stadtbildprägend und daher für diese Satzung grundsätzlich nicht von Relevanz.

Die folgenden Gestaltmerkmale prägen die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes und sollen in ihrer Wirkung erhalten bleiben:

4.1 Erscheinungsbild der Straßen und Plätze

Straßen- und Platzräume definieren den Stadtgrundriss und prägen mit ihrer Gliederung, Gestaltung und Ausstattung die Identität des Ortes und den städtebaulichen Charakter eines Gebietes.

Das vorhandene Straßenraster der Äußeren Neustadt ist ein typisches, historisch gewachsenes, gründerzeitliches Straßensystem und untergliedert sich grundsätzlich in Hauptverkehrsstraßenräume und Quartiersstraßenräume. Die Hauptverkehrsstraßen (Bautzner Straße und Königsbrücker Straße) sind durch breite Straßenräume bis zu 47 m, die Quartierstraßen durch relativ schmale räumliche Profile bis maximal 14 m Breite gekennzeichnet. Die Straßenräume des Satzungsgebietes sind unabhängig von den unterschiedlichen Breiten der Straßen vom klassischen Straßenraumprofil, das sich in Fahrbahn, Bordstein und Gehweg gliedert, und von historisch überlieferten Natursteinbelägen geprägt.

Das einst typische Granitgroßpflaster der Fahrbahnen ist nur noch in einzelnen Straßenabschnitten vorhanden, die meisten Straßen weisen funktionell bedingt (u. a. Schallschutz, Radfahrtauglichkeit) eine Asphaltfahrbahn mit seitlicher Einfassung in Granitgroßpflaster auf. Die Gehwege sind entsprechend der gründerzeitlich typischen Gestaltung nahezu durchgängig mit Granitkrustenplatten bzw. Granitplatten, seitlichen Granitklein- oder Mosaikpflasterstreifen, Grundstückszufahrten in Granitgroßpflaster sowie Granitbreitborden als Abschluss gegenüber der Fahrbahn ausgebildet. Die prägende Gliederung der Straßenräume sowie die Natursteinoberflächen sind gestaltprägende Merkmale des Gebietes und bei Erneuerungen der Straßen und Gehwege bzw. bei Neugliederungen der Straßenräume, die auch eine multifunktionale Straßenraumgestaltung einschließen, grundsätzlich zu berücksichtigen.

Eine Ausstattung der Straßenräume mit Straßenbäumen findet sich im Satzungsgebiet vereinzelt in breiteren Abschnitten der Quartiersstraßen (z. B. Sebnitzer Straße) und in den Hauptverkehrsstraßen (insbesondere Bautzner Straße). Straßenraumprägende Bäume im öffentlichen Straßenraum wie beispielsweise in der Bautzner und der Königsbrücker Straße und auf Privatgrundstücken (z. B. Kamenzer Straße 41) sind zu erhalten. Baumreihen im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.

Der unter Ensembleschutz stehende und städtisch mit Bäumen gestaltete Martin-Luther-Platz, der einzige von Gebäuden gefasste Platz in der Äußeren Neustadt, wirkt prägend als bedeutender städtischer Platzraum im Satzungsgebiet. Der Alaunpark als einzige große öffentliche Grünfläche im Gebiet prägt mit seinen Baumgruppen und freien Wiesen- und Spielflächen den nördlichen Teil des Gebietes maßgeblich.

4.2 Stadtbildprägende Bebauungsstruktur und Bauweise

Die Bebauungsstruktur eines Gebietes wird durch das stadträumliche Gefüge von Einzelbauten und Baugruppen definiert und stellt die grundsätzlichen Bausteine des Stadtgrundrisses dar.

Die Bauweise in der Stadtplanung beschreibt als Begriff des öffentlichen Baurechts 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 geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

- geschlossen bebautes Gebiet:

Die Bebauungsstruktur des Satzungsgebietes ist im Wesentlichen durch eine straßenbegleitende, geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen dominiert die geschlossene Bauweise die straßenseitige Bebauung und ist somit das prägende Moment innerhalb des geschlossen bebauten Gebietes. Das Merkmal der geschlossenen Blockrandbebauung ist im Rahmen von straßenbegleitenden Neubauvorhaben zu erhalten.

In die geschlossene Blockrandstruktur sind vereinzelt Doppelhäuser oder Einzelgebäude in offener Bauweise mit ein- bzw. zweiseitigem seitlichen Grenzabstand eingebunden (z. B. Katharinenstraße 8/10, Bautzner Straße 21, Glacisstraße 36/38). Diese Gebäude stammen aus den vorgründerzeitlichen Bauepochen, sind identitätsprägend und sollen erhalten werden. Die denkmalgeschützten Sachgesamtheiten an der Paulstraße und an der Timaeusstraße weichen ebenfalls teilweise von der geschlossenen Blockrandstruktur ab und stellen somit Sonderformen innerhalb des geschlossen bebauten Gebietes dar. Sie sind, ungeachtet ihres Status nach dem Denkmalschutzrecht, aus städtebaulichen Gründen zu erhalten.

Die Blockinnenbereiche sind durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Diese wird im Wesentlichen entweder durch schmale, seitlich grenzständig angeordnete Gebäude (ehemals Werkstätten oder der Wohnnutzung dienende Nebengebäude, meist vorgründerzeitlich) oder parallel zu den Vorderhäusern angeordnete, ein- oder zweiseitig grenzständige Hinterhäuser (klassische Hinterhäuser) gebildet.

Die Bebauungsstruktur in den Blockinnenbereichen weist in einigen Quartieren bzw. Quartierabschnitten trotz der gründerzeitlichen Dichte der straßenseitigen Bebauung eine relativ geringe Baudichte auf. Typisch für die Heterogenität der Quartierinnenbereiche ist zudem, dass die beiden hauptsächlichen Hinterhausformen jeweils nur für einige Grundstücke innerhalb eines Quartiers und nicht für ein Gesamtquartier prägend sind, dass keine durchgängige

parallele Hinterhausbebauung existiert und dass kein Quartier innerhalb des geschlossen bebauten Gebietes dem anderen gleicht.

Die heterogene Bebauungsstruktur und die baustrukturelle Diversität in den Blockinnenbereichen sollen erhalten werden. Eine weitere Überbauung und Nachverdichtung und damit die Einebnung bzw. Aufhebung der prägenden Heterogenität sind zu vermeiden.

- *offen bebautes Gebiet:*

Der westliche Randbereich des Satzungsgebietes entlang der Königsbrücker Straße sowie die nordöstliche und südöstliche Randbebauung im Übergang zum „Preußischen Viertel“ sind durch eine Einzelhausstruktur in offener Bauweise, teilweise im Villencharakter gekennzeichnet. Die straßenbegleitenden Gebäude stehen als Solitäre mit allseitigem Abstand auf dem jeweiligen Grundstück. Die offene Bebauungsstruktur und damit das charakteristische Erscheinungsbild der Randbereiche der Äußeren Neustadt und der Einzelhausbebauung im nord- und südöstlichen Bereich des Satzungsgebietes sollen bewahrt werden.

Die rückwärtig bebauten Bereiche innerhalb des offen bebauten Gebietes sind städtebaulich nicht gleichartig strukturiert, sondern variieren formal je nach Entstehungszeit sehr stark voneinander, sind jedoch zumeist durch grenzständige Hinterhäuser geprägt. In einigen Quartierabschnitten ist der rückwärtige Bereich frei von jeglicher Bebauung. Der Erhalt eines angemessenen Anteils unversiegelter, begrünter Grundstücksfläche ist ein wesentlicher Baustein der städtebaulichen Eigenart des von einer aufgelockerten Bebauung geprägten, offen bebauten Randgebietes.

4.3 Überbauungsgrad und Bebauungsdichte

Überbauungsgrad:

Der Überbauungsgrad gibt das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche eines Grundstücks oder eines Quartiers an. Zur Bestimmung dieser Kennzahl wurde im Satzungsgebiet der Überbauungsgrad je Quartier ermittelt, d. h. das Verhältnis der Grundflächen aller Hauptgebäude eines Quartiers zur jeweiligen Quartiersfläche. Untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Stellplätze blieben bei dieser Ermittlung außer Acht. In der Anlage 2 zur Begründung sind die Quartiere mit geringer bis mittlerer Bebauungsdichte (bis 0,49) sowie die Quartiere mit hoher Bebauungsdichte (über 0,49) dargestellt.

- *geschlossen bebautes Gebiet:*

Für das Gebiet mit geschlossener Bebauung ist eine mittlere bis hohe Überbauung gebietsprägend. Annähernd die Hälfte der Quartiere im geschlossen bebauten Gebiet weist einen hohen Überbauungsgrad (über 0,49) mit einer hohen baulichen Verdichtung auf. Lediglich ein untergeordneter Teil der Gebietsfläche im geschlossen bebauten Gebiet ist weniger dicht (bis 0,39) überbaut.

- *offen bebautes Gebiet:*

Die offen bebauten Randbereiche sind aufgrund der offenen Bauweise insgesamt geringer überbaut. Der überwiegende Teil der Quartiere im offen bebauten Gebiet weist einen Überbauungsgrad bis zu 0,39 auf. Insbesondere die offen bebauten Quartiersabschnitte an der Westseite der Königsbrücker Straße zwischen Lößnitzstraße und Bischofsweg sind dichter überbaut (bis 0,49).

Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte benennt das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche sowie den Abstand der Hauptgebäude untereinander.

- *geschlossen bebautes Gebiet:*

Im Bereich des geschlossen bebauten Gebietes ist die Baudichte der Blockrandbebauung anhand der die Straßenräume begrenzenden Bebauungskanten ablesbar. Die Abstände zwischen den straßenbegleitenden Gebäuden betragen in den Straßenräumen der Quartiersstraßen in der Regel 11 m bis 14 m (Böhmische Straße ca. 7 m), so dass vom öffentlichen Raum aus eine sehr hohe Baudichte wahrnehmbar ist.

Der Lutherplatz stellt eine Platzsituation dar, hier betragen die Abstände zwischen den Bebauungskanten des Platzes ca. 60 m bzw. ca. 160 m. Auch die Abstände zwischen den straßenbegleitenden Gebäuden innerhalb der Straßenräume der Hauptstraßen sind größer und betragen in der Bautzner Straße 20 m bis 34 m und in der Königsbrücker Straße bis zu 47 m, wodurch diese städtebaulichen Räume großzügiger erscheinen.

Die Baudichten innerhalb der Blockinnenbereiche korrespondieren in der Regel mit dem Überbauungsgrad des jeweiligen Blocks, sind jedoch aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur der rückwärtigen Bebauung auch innerhalb der einzelnen Blöcke sehr unterschiedlich. Eine Regelmäßigkeit innerhalb eines Quartiers ist nicht feststellbar, die Abstände zwischen den Hauptgebäuden variieren zwischen ca. 5 m und 50 m bzw. liegen teilweise noch darüber.

Die Schließung von Baulücken innerhalb der Blockrandbebauung und damit die stadträumliche Fassung der Straßenzüge entspricht dem Erhaltungsziel für das Gebiet und ist auch in Quartieren mit hoher Bebauungsdichte (s. Anlage 2 zur Begründung) zulässig. Demgegenüber sind in den Blockinnbereichen die Varianz und partielle Lockerheit der Bebauungsdichten sowie die Unregelmäßigkeit der Abstände zu erhalten, um den Charakter des Gebietes zu bewahren. Eine Nachverdichtung innerhalb der Blockinnenbereiche ist nur behutsam und ausschließlich in den Quartieren mit maximal mittlerer Dichte, in angemessener quartiers-

verträglicher Größe und unter der Maßgabe der Bewahrung der heterogenen Bebauungsstrukturen und unterschiedlichen Baudichten zulässig. In den hoch verdichteten Quartieren ist eine Nachverdichtung der Blockinnenbereiche nicht zulässig.

- *offen bebautes Gebiet:*

Die seitlichen Abstände zwischen den straßenbegleitenden Gebäuden betragen in der Regel mehr als 12 m und sind damit größer als die nach Sächsischer Bauordnung erforderlichen Abstände, so dass in diesen Quartiersabschnitten straßenseitig eine aufgelockerte Baudichte erlebbar ist, die zu erhalten ist.

Die rückwärtigen Bereiche des offen bebauten Gebietes sind bezüglich der Baudichte sehr unterschiedlich ausgebildet. Für die Quartiersabschnitte an der Westseite der Königsbrücker Straße südlich der Stetzscher Straße sowie den Bereich an der Prießnitzstraße zwischen Bischofsweg und Nordstraße sind die nahezu unbebauten rückwärtigen Grundstückflächen bemerkenswert und grundsätzlich zu erhalten. Die übrigen Quartiersabschnitte des offen bebauten Gebietes weisen rückseitig zum Teil eine höhere Baudichte als straßenseitig auf. Die Abstände zwischen den Vorder- und Hinterhäusern sind hier geringer als zwischen den Vorderhäusern untereinander, teilweise unter 10 m. Eine Nachverdichtung ist in diesen Quartiersabschnitten auszuschließen.

4.4 Gebäudestellung auf dem Grundstück und Bauflucht

Die Stellung von Gebäuden beschreibt die Einordnung und Ausrichtung der Hauptbaukörper auf dem Grundstück. Die Bauflucht bezeichnet die Lage der straßenseitigen Außenwand der Gebäude zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, untergeordnete Bauteile und feinplastische Fassadendetails werden dabei nicht berücksichtigt.

- *geschlossen bebautes Gebiet:*

Die straßenbegleitenden Gebäude der geschlossenen Blockrandbebauung stehen parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze und bilden eine eindeutige Bauflucht innerhalb des jeweiligen Straßenabschnitts, der in seiner Homogenität zu erhalten ist.

Ausnahmen von den prägenden Baufluchten sind insbesondere im Bereich der noch erhaltenen vorgründerzeitlichen, teilweise mit seitlichem Grenzabstand errichteten Bebauung (z. B. Bautzner Straße 11, 17 und 21) zu erkennen, bei der die Gebäude gegenüber der straßenseitigen Grundstücksgrenze eingerückt sind (hier um ca. 5,50 m). Diese städtebaulichen Besonderheiten innerhalb des geschlossen bebauten Gebietes, die u. a. auch an der Timaeusstraße und an der Paulstraße anzutreffen sind, sollen als Reminiszenz an die historische städtebauliche Entwicklung des Gebietes bewahrt werden.

Die Gebäude im Quartierinnern sind in der Regel parallel oder orthogonal zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze oder parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet. Die im Blockinnenbereich vorhandene rasterförmige Bebauungsstruktur weist keine Regelmäßigkeiten hinsichtlich der Lage der rückwärtigen Gebäude auf, eindeutige Baufluchten existieren hier nicht. Dieses städtebauliche Merkmal ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen, um die Unregelmäßigkeit der Blockinnenbebauung zu erhalten.

- *offen bebauten Gebiet:*

Die straßenbegleitenden Gebäude sind in der Regel parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet und bilden eine eindeutige Bauflucht innerhalb des jeweiligen Straßenabschnitts. Entlang der Königsbrücker Straße und der südlichen Prießnitzstraße sind die Gebäude gegenüber der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. der Gehbahnrücklage eingerückt (4 m bis 10 m), so dass hier Vorgärten bzw. Vorflächen prägend sind, die nicht überbaut werden dürfen.

Die rückwärtigen Gebäude sind in der Regel parallel oder orthogonal zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze oder zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet, eine Regelmäßigkeit ist nicht eindeutig erkennbar.

4.5 Parzellenbreite der Grundstücke und Grundrissgeometrie der Gebäude

Die Parzellenbreiten der Grundstücke bzw. die Gebäudebreiten der straßenbegleitenden Gebäude finden Widerspiegelung in der Fassadengliederung der Gebäude und sind daher prägendes Moment für die städtebauliche Eigenart der Straßenräume. Merkmalbestimmend für die Bebauungsstruktur der Blockinnenbereiche sind insbesondere die Gebäudetiefen bzw. die Geometrien der rückwärtigen Bebauung.

- *geschlossen bebauten Gebiet:*

Innerhalb der Quartiersstraßen weisen die straßenbegleitenden Gebäude in der Regel eine Parzellen- bzw. Gebäudebreite von 10 m bis 20 m auf. An den Hauptverkehrsstraßen ist die straßenbegleitende Bebauung teilweise durch breitere Gebäude (bis ca. 25 m) geprägt. Die Gebäudetiefen der straßenbegleitenden Gebäude sind relativ einheitlich und betragen 12 m bis 15 m (bei Sonderbauten auch darüber).

Die Blockinnenbebauung ist bezüglich ihrer Grundrissgeometrien sehr verschiedenartig, die Gebäude weisen Kantenlängen von 5 m bis 30 m in der Tiefe und bis zu 80 m in der Länge auf. Dieses besondere städtebauliche Merkmal begründet u. a. die starke Heterogenität der rückwärtigen Bebauungsstruktur und ist zu erhalten bzw. bei Neubauvorhaben angemessen zu berücksichtigen.

- *offen bebautes Gebiet:*

Die Gebäude weisen Rechteckformen mit typischen Gebäudebreiten von 10 m bis 18 m und Gebäudetiefen von 10 m bis 15 m auf. Die Grundrissgeometrien der rückwärtigen Bebauung des offen bebauten Gebietes sind ebenfalls sehr unterschiedlich, allerdings sind die Kantenlängen der Gebäude aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen entsprechend kleiner.

4.6 Geschossigkeit und Traufhöhe

Die Geschossigkeit bezeichnet die Anzahl der Vollgeschosse bis zur Traufkante, die sich im Bereich des Hauptgesimses (Traufgesims) befindet. Die Traufe ist die waagerechte untere Kante des Dachvorsprungs an der Langseite eines Daches und trennt die Fassade geometrisch und visuell erlebbar vom Dach. Die Traufhöhe prägt in Abhängigkeit von der Geschossigkeit der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes und insbesondere der Straßenräume maßgeblich. Von Bedeutung ist hierbei nicht die Traufhöhe einzelner Gebäude, sondern die visuell wahrnehmbare durchschnittliche Höhe der den jeweiligen Straßenraum bestimmenden Bebauung.

- *geschlossen bebautes Gebiet:*

Die Gebäude eines Straßenabschnitts weisen überwiegend gleiche Geschossigkeiten und annähernd gleiche Traufhöhen auf. Für die straßenbegleitende Blockrandbebauung sind in der Regel drei- bzw. viergeschossige Baukörper mit typischen Traufhöhen von 12 m bis 13 m bzw. 16 m bis 17 m prägend. Entlang der Hauptverkehrsstraßen (z. B. Königsbrücker Straße) liegen die Geschosshöhen und damit die Traufhöhen aufgrund der Repräsentativität der Gebäude oft noch darüber, demgegenüber sind an schmalen Quartiersstraßen die Traufhöhen bei gleicher Geschossigkeit geringer.

Insbesondere die noch erhaltenden Gebäude aus den vorgründerzeitlichen Bauetappen der Äußeren Neustadt (bis ca. 1870) weisen gegenüber den üblichen Geschossigkeiten der jeweiligen Straßenabschnitte ein Geschoss (z. B. Böhmische Straße 1, Bischofsweg 8 bis 16), vereinzelt sogar zwei oder mehr Geschosse weniger (z. B. Alaunstraße 85, Bautzner Straße 17 und 21) auf. Diese städtebauliche Besonderheit, die Ausdruck der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur des Gebietes ist, soll bewahrt und bei Veränderungen zumindest visuell erlebbar erhalten werden.

Eckgebäude markieren die Straßenecken meist durch eine höhenmäßige Betonung und schaffen somit charakteristische Blick- und Orientierungspunkte. Die Eckdominanten werden größtenteils durch ein zusätzliches Geschoss und eine höhere Traufe im unmittelbaren, auf wenige Fensterachsen beschränkten Eckbereich oder durch Türmchen gebildet. Bei Neuverhaben an Straßenecken sind diese Besonderheiten angemessen zu berücksichtigen.

Die Geschossigkeiten und Traufhöhen der Blockinnenbebauung sind aufgrund der heterogenen Bauungsstruktur unterschiedlich, in der Regel jedoch niedriger als die straßenbegleitende Bebauung (meist mindestens ein Geschoss). Insbesondere die schmalen, seitlich angeordneten Gebäude sind durch geringe Geschossanzahlen (ein- und zweigeschossig) gekennzeichnet. Die parallel zu den Vorderhäusern angeordneten Hinterhäuser weisen zum Teil die gleiche Geschossigkeit wie die Vorderhäuser auf, jedoch sind die Traufhöhen der Hinterhäuser hier meistens geringer. Das Prinzip der geringeren Geschossigkeit und niedrigeren Trauf- und Gebäudehöhen im Quartierinnern ist beizubehalten.

- *offen bebauten Gebiet:*

Das offen bebaute Randgebiet ist durch zwei- und dreigeschossige straßenbegleitende Gebäude geprägt, wobei die Traufhöhen abhängig von der Entstehungszeit der Gebäude sehr unterschiedlich sind und zwischen 7 m und 12 m bei zweigeschossigen Gebäuden und zwischen 12 m und 14 m bei dreigeschossigen Gebäuden schwanken. Die rückwärtige Bebauung ist durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt.

4.7 Städtebauliche Gestalt der Fassaden

Fassaden sind die in der Regel vertikal ausgebildeten, gestalteten, äußeren Ansichtsseiten eines Gebäudes. Prägend und maßgeblich für die städtebauliche Gestalt des Gebietes sind insbesondere die vom Straßenraum bzw. von öffentlich zugänglichen Bereichen aus wahrnehmbaren Fassaden.

- *geschlossen bebauten Gebiet:*

Das äußere städtebauliche Erscheinungsbild der geschlossenen Straßenräume ist durch die Abfolge horizontal und vertikal gegliederter sowie individuell gestalteter Einzelhausfassaden geprägt, die bezogen auf die typischen Gebäude- bzw. Parzellenbreiten eine in sich abgeschlossene Gestaltung aufweisen und als eigenständige Einheit erkennbar sind. Insbesondere die straßenseitigen Fassaden sind durch eine repräsentative Architektur sowie durch Ausgewogenheit und Proportionalität in der Fassadengliederung gekennzeichnet. Ihre Individualität ordnet sich in den Straßenraum ein, wodurch sich die mittels dieser Satzung zu bewahrende Homogenität im Erscheinungsbild der Bebauung ergibt.

Die Gebäude weisen eine klassische horizontale Gliederung in Sockel- und Erdgeschosszone, Obergeschosszone sowie Dachbereich auf. Die Sockel- und Erdgeschosszone bildet dabei die Basis des Gebäudes und ist entsprechend dieser Funktion höher als die einzelnen Obergeschosse und gestalterisch hochwertig ausgebildet (z. B. durch Sandstein- oder Putzquaderungen). Weitere typische horizontale Bauelemente sind ein ausgeprägtes Traufgesims, welches Fassade und Dach optisch trennt, Gurtbänder oder Gesimse zwischen den Geschossen sowie plastisch wirkende horizontale Zierelemente (z. B. Fensterbänke, Verdachungen über den Fenstern).

Die vertikale Fassadengliederung erfolgt zumeist durch Risalite, die geringfügig aus der Hauptfassadenflucht (maximal 30 cm) hervortreten, sowie die exakte vertikale Ausrichtung der Fensterachsen, wobei die Fenster in den Obergeschossen teilweise paarig oder motivisch zusammengefasst sind. Die Fensteröffnungen in den Erdgeschossen sind je nach Nutzung (z. B. bei Läden) in ihrer Geometrie größer, nehmen jedoch deutlichen Bezug auf das Achsraster und die Geometrie der Fenster in den Obergeschossen.

Für das Satzungsgebiet sind Lochfassaden mit rechteckigen, deutlich stehenden Fensterformaten typisch, wobei der Wandanteil der Fassaden gegenüber dem Öffnungsanteil eindeutig überwiegt. Die Fassaden sind weitgehend flächig ausgebildet und durch feinplastische Gliederungselemente (z. B. profilierte Sandsteingewände, Gesimse, Lisenen, Zierrat) geprägt.

Eckgebäude sind meist noch repräsentativer und detailreicher als die angrenzende Bebauung mit Türmchen, Erkern, Schmuckelementen u. ä. ausgestattet. Im Erdgeschoss der Eckgebäude ist oft eine öffentlichkeitswirksame Nutzung untergebracht, die diese markanter im Straßenbild erscheinen lassen.

Die straßenseitig vereinzelt auskragenden Balkone, Loggien und Erker sind in ihrer Geometrie und Anzahl untergeordnet, sodass die Hauptfassadenflucht der Gebäude sowie die Flächigkeit der Fassaden erlebbar bleiben. Untergeordnete straßenseitige Bauteile wie Vordächer und Markisen sind jeweils auf die Fassaden- und Fenstergliederung des Gebäudes bezogen und überformen nicht die flächig wirkenden Fassaden.

Die hofseitigen Fassaden der straßenbegleitenden Bebauung und die Hinterhäuser sind in der Regel weniger schmuck- und detailreich und meist ohne aufwändige Fassadenelemente ausgebildet sowie in der Regel weniger markant durch Fensterachsen gegliedert. Zudem sind sie durch kräftigere Vor- und Anbauten (meist Treppenhaus) und größere Balkone gekennzeichnet.

- *offen bebauten Gebiet:*

Im offen bebauten Gebiet, in dem mindestens auch die seitlichen Fassaden der straßenbegleitenden Gebäude gebietswirksam prägend sind, sind die Fassaden in der Regel durch drei bis fünf markante Fensterachsen gekennzeichnet und bilden alle vier Gebädefassaden insgesamt eine gestalterische Einheit. Die Fassaden der vorgründerzeitlichen Gebäude sind teilweise einfacher gestaltet und zurückhaltender gegliedert, die Gliederungsprinzipien der Fassaden und die Fassadentypologien entsprechen jedoch grundsätzlich denen des geschlossen bebauten Gebietes.

- *Materialität und Farbigkeit:*

Die Materialität der Fassaden im Satzungsgebiet ist durch die historisch typischen Fassadenmaterialien Putz (meist mineralischer Glattputz), Klinker sowie Sand- und Werkstein gekennzeichnet.

Das Satzungsgebiet ist insgesamt durch eine zurückhaltige Farbigkeit und abgetönte Farben geprägt, wobei Unterschiede zwischen dem geschlossen bebauten und dem offen bebauten Gebiet erlebbar sind. Während im geschlossen bebauten Gebiet die Putzfarblichkeit häufig an der Farblichkeit der vorhandenen Klinker- und Sandsteinfassaden orientiert ist und auch kräftigere Farben aufweist (verhaltene Gelb-, Ocker- und Rottöne), sind die Fassaden im offen bebauten Gebiet größtenteils durch helle Stein- und Erdfarben geprägt.

Die prägenden städtebaulichen Merkmale der Fassadengliederung und -gestaltung sowie der Farb- und Materialgebung sind zu erhalten und bei Um- und Neubauten angemessen zu berücksichtigen. Das Erscheinungsbild eines Straßenabschnittes oder eines Platzes darf durch (Neu-)Bauvorhaben nicht beeinträchtigt oder gestört werden.

4.8 Städtebauliche Gestalt des Daches und der Dachaufbauten

- *Dach:*

Das Dach ist der obere Abschluss eines Gebäudes, welcher die darunterliegenden Räume und Flächen überdeckt und vor Witterungseinflüssen schützt. Dächer unterscheiden sich aufgrund ihrer Kubatur und Gestaltung (z. B. Neigung, Materialität, Farbigkeit) deutlich von der Fassade, bei geneigten Dachflächen begrenzt die Traufe das Dach.

Das Satzungsgebiet der Äußeren Neustadt wird durch die sehr geschlossen wirkende Dachlandschaft sowie die durchgängigen Trauflinien in entscheidender Weise geprägt.

Die straßenbegleitende Bebauung im geschlossen bebauten Gebiet ist durch symmetrische Mansard- und Satteldächer gekennzeichnet, wobei für die gründerzeitliche Bauetappe die Mansarddachform typisch und überwiegend ist. Die Mansarddächer bestehen aus einer steil geneigten unteren Dachfläche (65° bis 75° Dachneigung) und einer flacher geneigten oberen Dachfläche (30° bis 40° Dachneigung). Der zwischen den unterschiedlich geneigten Dachflächen verlaufende Mansardknick befindet sich deutlich hinter der Traufe (ca. 1 m bis 2 m). Satteldächer, die für Gebäude der vorgründerzeitlichen Bauetappen charakteristisch sind, weisen Dachneigungen von 35° bis 45° auf.

Für das offen bebaute Gebiet sind Satteldächer sowie flach geneigte Walm- oder Zeldächer prägend, wobei die Dachneigung bei den Walm- und Zeldächern in der Regel maximal 40° beträgt.

Die Ausbildung einer parallel zu den Straßen verlaufenden Firstlinie ist typisch für die Mansard-, Sattel- und Walmdächer der straßenbegleitenden Gebäude im Satzungsgebiet. Die Materialität der Dächer ist durch flächig wirkende Dachdeckungen (Biberschwanz- oder Schieferdeckungen) mit traditioneller Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit (matte Naturfarbtöne in Rot, Braun bzw. Anthrazit) gekennzeichnet.

Die Dachausbildung in den rückwärtigen Bereichen ist, wie die Bebauungsstruktur in den rückwärtigen Bereichen auch, heterogen geprägt. Neben den Mansard- und Satteldächern sind hier auch Pultdächer (5° bis 45° Dachneigung) oder Flachdächer vorhanden.

- *Dachaufbauten:*

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

Bezüglich der Anordnung der Dachaufbauten und Dachgauben ist im Satzungsgebiet eine klare Differenzierung zwischen unterer Dachebene und Oberdach feststellbar. Dachgauben befinden sich grundsätzlich im Mansarddachbereich bzw. bei Sattel- und Walmdächern im unteren Dachbereich und sind als stehende Einzel- oder Doppelgauben (gedoppelte Fenster) mit Sattel- oder Walmdach ausgebildet. Die Gauben nehmen Bezug auf die Fensterachsen der Obergeschosse und sind allseitig in die Dachfläche eingebunden, sodass die flächige Wirkung des Daches erlebbar ist. Die Fenster in den Gauben sind deutlich kleiner als die Fenster im Fassadenbereich, nehmen jedoch deren Proportionen auf.

Die Besonderheit im offen bebauten Gebiet besteht darin, dass die Gauben im Vergleich zur Breite der jeweiligen Fassade untergeordnet sind, die Gesamtbreite der Gauben beträgt hier in der Regel maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite.

Dacheinschnitte im unteren Dachbereich sind generell untypisch im Satzungsgebiet.

Im oberen Dachbereich kommen Dachaufbauten mit Ausnahme von Zwerchgiebeln, die in die jeweilige Dachfläche eingebunden sind und der Gliederung und architektonischen Gestaltung des Gebäudes dienen, in der Regel nicht vor. Dacheinschnitte sind vereinzelt vorhanden und beschränken sich auf die Oberdächer der straßenabgewandten Seiten bzw. der Hinterhäuser und sind gegenüber der Dachfläche deutlich untergeordnet, d. h. die Gesamtbreite der Dacheinschnitte beträgt in der Regel maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite.

Die geschlossene Wirkung der Oberdächer ist somit als gestaltprägendes Merkmal des Satzungsgebietes anzusehen und im Rahmen von Um- und Neubauten von städtebaulicher Relevanz. Der Erhalt der geschlossen und homogen wirkenden Dachlandschaft insgesamt, der

typischen Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit, der durchgängigen Traufkanten sowie der prägenden Ausbildung der Dachaufbauten ist maßgebliches Erhaltungsziel.

4.9 Werbeanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen

Werbeanlagen sind bauliche Anlagen, die der Ankündigung, der Anpreisung von Produkten oder als Hinweis auf ein Gewerbe bzw. einen Beruf dienen. Sie treten stadtgestalterisch im Ortsbild in Erscheinung. Untergeordnete bauliche Anlagen sind alle weiteren baulichen Anlagen eines Grundstückes (z. B. Garagen, Carports, Müllstandplätze); stadtbildprägend sind die straßenseitig angeordneten oder die vom öffentlichen Raum einsehbaren Anlagen (z. B. Waren, Geld- und Parkautomaten, Anschlusskästen für Elektrizität und Telekommunikation).

- Werbeanlagen:

Im Satzungsgebiet sind in der Regel nur Werbungen an der Stätte der Leistung vorhanden. Werbeanlagen in Form von Werbeschildern, Auslegern oder Einzelbuchstaben ordnen sich gestalterisch gegenüber der Fassade und deren Erscheinungsbild unter und nehmen Bezug auf die Architektur sowie die Gestaltungs- und Gliederungsprinzipien des jeweiligen Gebäudes, so dass ein harmonischer Kontext zwischen Fassadengestalt und Werbung gegeben ist. Die typischen städtebaulichen Gestaltmerkmale der Fassaden (z. B. Profilierungen) werden durch Werbeanlagen nicht überprägt oder verdeckt.

Werbungen an den Fassaden sind, soweit sie sich nicht wegen des Detailreichtums an stilistischen Merkmalen an den Fassaden von vorneherein verbieten, nur zurückhaltend auf die vorhandene Nutzung bezogen und in der Regel auf die Erdgeschosszone bis zum Gesims über dem Erdgeschoss beschränkt. Werbeanlagen im offen bebauten Gebiet, die als Schriftzüge oder kleinformatige Schilder am Mauerabschnitt einer Einfriedung angebracht sind, ordnen sich ebenfalls dem Erscheinungsbild unter.

- untergeordnete bauliche Anlagen:

Untergeordnete bauliche Anlagen sind im geschlossen bebauten Gebiet in der Regel im Blockinnenbereich, vom öffentlichen Raum nicht einsehbar angeordnet. Straßenseitig vorhandene, untergeordnete bauliche Anlagen berücksichtigen die Fassadengestalt sowie das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes und fügen sich zurückhaltend in den Straßenraum ein. Gestaltprägende Fassadenelemente (z. B. Lisenen) und Bauteile (z. B. Türen) werden nicht verdeckt.

Im offen bebauten Gebiet sind untergeordnete bauliche Anlagen in der Regel hinter der Bauflucht des straßenseitigen Gebäudes oder vom öffentlichen Raum nicht einsehbar hinter einem geschlossenen Mauerabschnitt der Einfriedung (z. B. Müllstandorte) angeordnet.

Werbeanlagen müssen sich bezüglich ihrer visuellen Wirkung im Orts- und Straßenbild unterordnen und sind auf die Stätte der Leistung zu beschränken. Das prägende städtebauliche Erscheinungsbild darf durch Werbeanlagen und straßenseitige, untergeordnete bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt oder überformt werden. Die vorhandene Fassadenstruktur und bestehende Gestaltungs- und Gliederungsgrundsätze des jeweiligen Gebäudes sowie die Proportionen des Straßenraumes sind zu berücksichtigen.

4.10 Erscheinungsbild der Höfe, Vorgärten und Einfriedungen

Höfe sind durch Gebäude, Mauern oder Einfriedungen umgrenzte Frei- und Nutzräume, die von den öffentlich zugänglichen Bereichen und den Blockinnbereichen aus städtebaulich wahrnehmbar sind. Der Vorgarten ist der gärtnerisch gestaltete Bereich zwischen der straßenseitigen Gebäudeaußenwand und dem öffentlichen Straßenraum. Einfriedungen grenzen den privaten vom öffentlichen Raum oder von benachbarten privaten Grundstücken ab. Vorgärten und Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind von städtebaulicher Relevanz.

- geschlossen bebautes Gebiet:

Hof- und Freiflächen beschränken sich im geschlossen bebauten Gebiet in der Regel auf die Blockinnenbereiche und sind aufgrund der heterogenen Bebauungs- und Freiraumstruktur bezüglich ihrer Größe und Freiraumqualität sehr unterschiedlich ausgebildet. Prägend für die Blockinnenbereiche sind jedoch trotz der gründerzeitlichen Dichte der straßenseitigen Bebauung größere, für die Wohnfunktion nutzbare Freiräume sowie zusammenhängende Grünflächen mit großkronigen Bäumen. Je nach Parzellenstruktur sind die Hof- und Grünflächen auch kleinteiliger gegliedert und durch Mauern oder Zäune voneinander abgegrenzt, wodurch die Hofstruktur eine prägende Gliederung erfährt.

Markante Einzelbäume und Baumgruppen in den Blockinnenbereichen sind ortsbildprägend und zu erhalten. Die Freiflächen in den Höfen sind ökologisch wirksam zu begrünen und eine vollständige bauliche Nutzung bzw. Versiegelung oder Befestigung der Hofbereiche zu vermeiden, um die Wohn- und Lebensqualität in den Höfen zu sichern.

Ausnahmen von der Ausbildung der Freiräume und Hofflächen innerhalb des geschlossen bebauten Gebietes sind insbesondere bei den straßenbegleitenden Gebäuden mit zurückgesetzter Bauflucht, u. a. an der Timaeusstraße und der Bautzner Straße 11, 17 und 21, zu finden. Die städtebauliche Situation wird hier von begrüneten und gestalteten Vorgärten bzw. Gebäudevorflächen geprägt, die als Besonderheit zu erhalten ist.

- offen bebautes Gebiet:

Im Bereich der Grundstücke mit zurückgesetzter Bauflucht der Gebäude (Königsbrücker Straße und südliche Prießnitzstraße) befinden sich meist die für die offene Bebauung typischen, begrüneten und gärtnerisch gestalteten Vorgärten, die frei von baulichen Anlagen sind.

Der Erhalt der begrünten Vorgärten und eines angemessenen Anteils unversiegelter, begrünter Grundstücksfläche ist ein Baustein der städtebaulichen Eigenart.

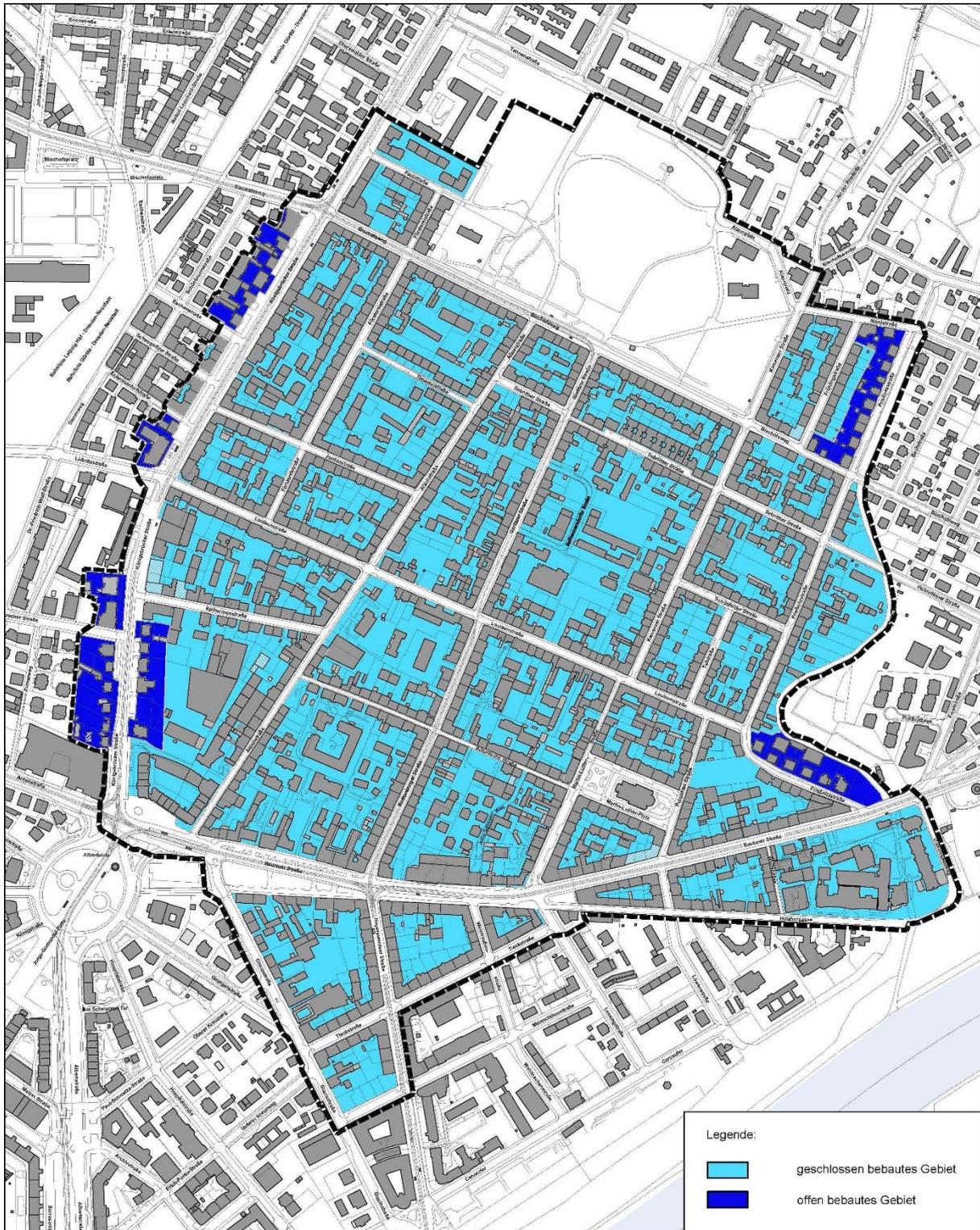
Die Vorgärten sind durch ortstypische Einfriedungen vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt. Die Einfriedungen sind offen, als Einsicht gewährende Umzäunungen gestaltet und bestehen in der Regel aus Metallgittern mit senkrecht Stäben, die teilweise gründerzeitlich typisch, ornamental verziert sind, sowie Sockel und Säulen aus Sandstein oder Werkstein. Zum Teil sind die Einfriedungen seitlich mit einem geschlossenen Mauerfeld in Sandstein- oder Putzoptik gefasst. Einfriedungen bestimmen das Ortsbild maßgeblich und sind zu erhalten bzw. im Rahmen von Bauvorhaben wiederherzustellen.

5 Quellen

- „Kulturpolitische Empfehlungen für eine bewahrende Erneuerung der Dresdner Äußeren Neustadt“, Dissertation Frau Dr.-Ing. Gabriele Bernardt, TU Dresden, 1987
- Städtebauliche Analyse für das Stadtgebiet „Äußere Neustadt Dresden“, h.e.i.z.Haus, Becker.Lukannek.Schindler Partnerschaft mbH, Wurzener Straße 15a, 01127 Dresden; Ergänzungen Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtplanung und Mobilität, April/September 2021
- Wörterbuch der Architektur, Hans-Joachim Kadatz, E. A. Seemann Verlag, Leipzig, 1988
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)

6 Anlagen

Anlage 1 - Bauweise



Anlage 2 - Überbauungsgrad/Bebauungsdichte

