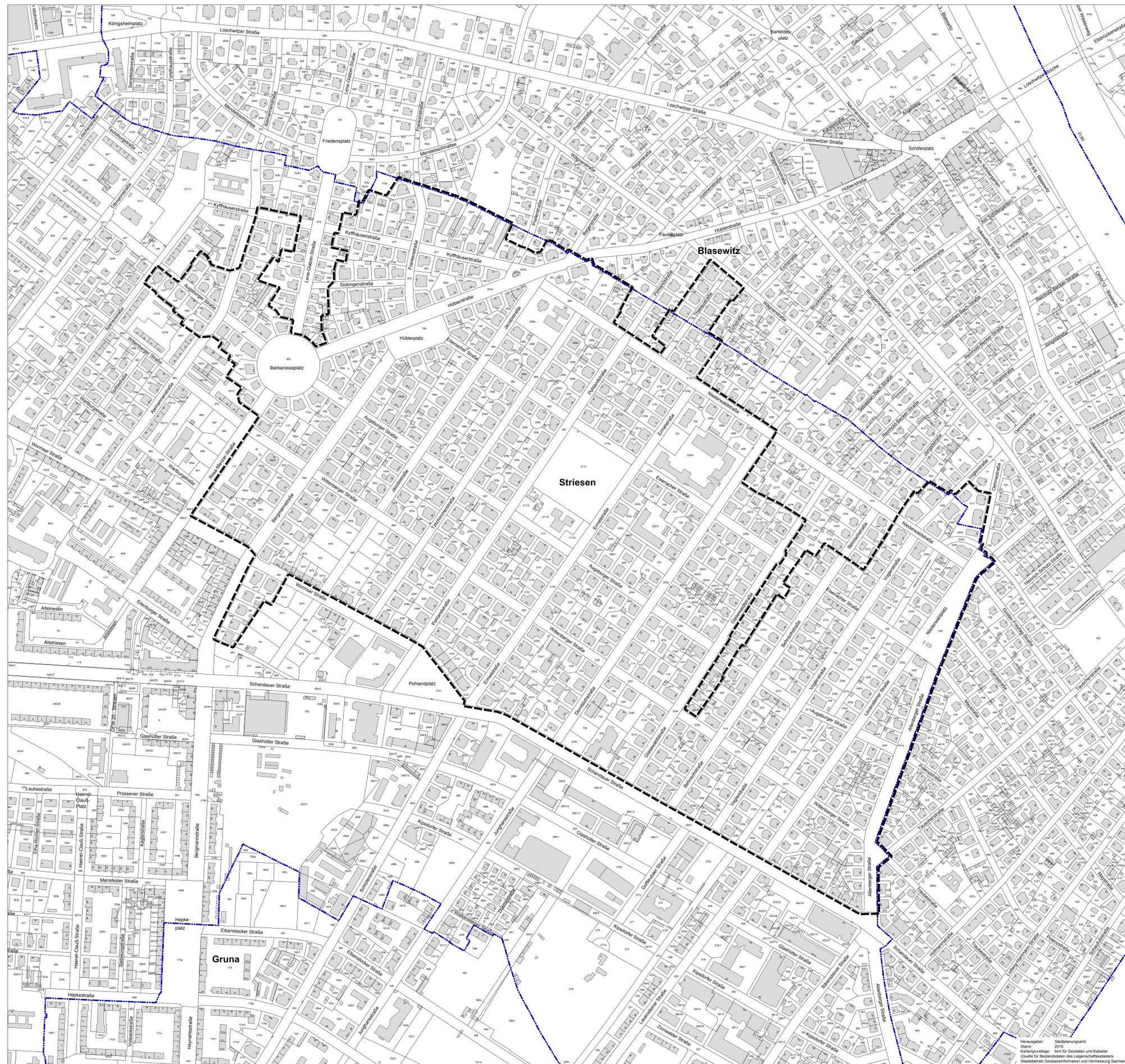


Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost



Legende:
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Gemarkungsgrenze

Erhaltungssatzung H 46 A der Landeshauptstadt Dresden für das Gebiet Striesen Nordost

Vom 22. Juni 2017
 Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I (BGBl. I), Seite 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722, 1731) und § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (SächsGVBl.), Seite 146), zuletzt geändert am 13. Dezember 2016 (SächsGVBl., Seite 649, 652) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 22. Juni 2017 die Erhaltungssatzung „H 46 A Dresden-Striesen Nordost“ bestehend aus dem Satzungstext mit dazugehörigem Plan beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im beiliegenden Plan (Maßstab 1:2500), dargestellten Grundstücke.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung beginnt im Südosten ausgehend vom Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Schandauer Straße und verläuft nördlich der Schandauer Straße, des Pohlandplatzes und der Wörmer Straße bis zur Rosa-Menzler-Straße. Die straßenbegleitende Bebauung östlich der Bergmannstraße, zwischen Wörmer Straße und Eilenburger Straße, ist Bestandteil des Geltungsbereiches.

Westlich verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Rosa-Menzler-Straße und der südwestlichen Bebauung des Barbarossaplatzes. Die Einzelgebäude entlang der Augsburger Straße bis zur Spenerstraße sowie die Einzelhäuser entlang der Altemannstraße bis zur Kyffhäuserstraße sind Bestandteil des Satzungsbereiches.

Im Norden verläuft der Geltungsbereich vom Kreuzungspunkt Altemannstraße/Kyffhäuserstraße beginnend auf der Nordseite entlang der Kyffhäuserstraße - die beidseitige Bebauung der Lene-Glatzer-Straße ausgenommen - bis zur Kyffhäuserstraße Nr. 14. Hier wechselt die Grenze des Satzungsbereiches nach Norden auf die Gemarkungsgrenze Striesen-Blasewitz.

Der Gemarkungsgrenze in östliche Richtung bis zur Eichstraße folgend, sind die Gebäude Prellerstraße Nr. 39, 40, die Gebäude beiderseits der Pohlandstraße bis zur Niederwaldstraße und derer nördlichen Hälfte sowie die Gebäude Nr. 7, 9, 11 der Niederwaldstraße und das Flurstück 170a der Gemarkung Striesen nicht Bestandteil des Satzungsbereiches.

Die Bebauung beiderseits der Thielastraße zwischen Wägnersstraße und Niederwaldstraße sowie die Gebäude Eichstraße Nr. 16, 18 und Niederwaldstraße Nr. 13, 15 gehören zum Satzungsbereich. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang der Eichstraße bis zum Kreuzungspunkt Niederwaldstraße/Eichstraße, die Niederwaldstraße anschließend weiter in östliche Richtung bis zur Kreuzung Niederwaldstraße/Krietschmerstraße.

Der Dornblüthstraße in südliche Richtung folgend bis zur Flurstücksgrenze zwischen den Gebäuden Nr. 3 und 5 verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in östlicher Richtung bis zur Mitte der Glaserwaldstraße zwischen den Gebäuden Nr. 10 und 12. Die östliche Bebauung der Glaserwaldstraße bis zur Wittenberger Straße ist aus dem Satzungsbereich ausgenommen.

Die Gebäude Eisenacher Straße Nr. 20, Behrischstraße Nr. 7, 8, 9, 10, Niederwaldstraße Nr. 37 und die Gebäude beiderseits der Voglerstraße bis zur Gemarkungsgrenze Striesen-Blasewitz sind Bestandteil des Satzungsbereiches. Das Flurstück 771 der Gemarkung Blasewitz mit den Gebäuden Voglerstraße Nr. 7 und Oehmstraße Nr. 16 und 18 gehört zum Satzungsbereich.

Vom Kreuzungspunkt des Flurstückes 244a der Gemarkung Striesen und der Flurstücke 771 und 741 (Oehmstraße) der Gemarkung Blasewitz ausgehend verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Gemarkungsgrenze in südliche Richtung bis zum Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Schandauer Straße.

(2) Vorrang vor der textlichen Abgrenzung des Gebietsumgriffs hat die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1:2500, der Bestandteil der Satzung ist. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücken ist die Innenkante der im Plan eingezeichneten Begrenzungslinie maßgeblich.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der in ihrem Geltungsbereich liegenden baulichen Anlagen. Sie gilt insbesondere unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungsatzungen und der Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder Genehmigungsfreistellung baulicher Anlagen nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), etc.

§ 3 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen
- der Rückbau,
 - die Änderung,
 - die Nutzungsänderung,
 - die Errichtung,

baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil des Gebietes, dessen Ortsbild und Stadtgestalt mitbestimmen oder die sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigungen rückbaut oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro (25 000,- €) geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt in Kraft.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 Vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1722, 1731)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
 Vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert am 13. Dezember 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 649, 652)

VERFAHRENSVERMERK

1. Vermerk über Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost mit Beschluss-Nr. V1690/17 am 22.06.2017 beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Dresden, 18. Juli 2017

Siegel

gez. i. V. Detlef Sittel
 Der Oberbürgermeister
 Detlef Sittel
 Erster Bürgermeister

2. Ausfertigungsvermerk

Die Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost, bestehend aus dem Satzungstext mit der Planzeichnung (Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches), wird hiermit ausfertigt.

Dresden, 18. Juli 2017

Siegel

gez. i. V. Detlef Sittel
 Der Oberbürgermeister
 Detlef Sittel
 Erster Bürgermeister

3. Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss dieser Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei welcher diese Satzung während den Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Dresdner Amtsblatt Nr. 29-30/2017 am 27.07.2017 bekannt gemacht.

Dresden, 27. Juli 2017

Siegel

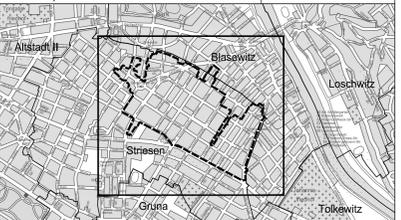
gez. i. V. Detlef Sittel
 Der Oberbürgermeister
 Detlef Sittel
 Erster Bürgermeister

Die Veröffentlichung stimmt mit der am 18.07.2017 ausgefertigten und am 27.07.2017 bekannt gemachten Satzung überein.

Dresden,

Unterschrift Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Planungsbüro	gez. Suggat	Fassung Februar 2017
Planzeichner gez. Ostroff	Sachbearbeiter gez. Wöbe	Planfertigung 30. Juni 2017
Übersichtsplan	SGL 61.3.2 gez. Stepputat	Abz. Lr. 61.3 gez. Stierhoff
	SGL 61.1.3 gez. Fasse	Abz. Lr. 61.1 gez. Herold
	M 1 : 20 000	



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Erhaltungssatzung H 46 A
 Dresden-Striesen Nordost
 Gemarkungen: Striesen, Blasewitz

- Satzung vom 22. Juni 2017 -

Begründung

ZUR
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über die

Erhaltungssatzung H 46 A Dresden-Striesen Nordost

Vom 22. Juni 2017



Übersichtsplan

Dresden, 17.07.17

gez.: Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 2 von 17

Gliederung

1	Einführung	3
2	Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet	4
2.1	Geschichtliche Entwicklung	4
2.2	Übergeordnete Erhaltungsziele	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Gestaltmerkmale zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes	6
4.1	Bauweise	6
4.2	Bebauungsdichte	7
4.3	Grundfläche	7
4.4	Grundform	7
4.5	Bauflucht	8
4.6	Vorgarten	8
4.7	Einfriedung	9
4.8	Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze	9
4.9	Fassaden und Vorsprünge	10
4.10	Traufhöhe	11
4.11	Dach	12
4.12	Eckbetonungen	13
4.13	Dachaufbauten	14
4.14	Werbeanlagen	15
4.15	Öffentlicher Raum	16
5	Quellen	17

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

1 Einführung

Das Gebiet Striesen-Nordost bildet ein städtebaulich wertvolles Ensemble, welches aufgrund seiner stadtgestalterischen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten auch für die Gesamtstadt außerordentlich bedeutsam ist. Die Erhaltung dieses Ensembles ist daher von öffentlichem Interesse. Das bauplanungsrechtliche Instrument der Erhaltungssatzung ist geeignet, einen wirksamen Beitrag zur Bewahrung des Charakters und der Wertigkeit des Gebietes zu leisten.

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 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 Satz 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, der Charakter und die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden.

Der vorliegenden Erhaltungssatzung „H 46 A Dresden-Striesen Nordost“ ist eine ausführliche Analyse des Stadtgebietes „Blasewitz/Striesen-Nordost“¹ vorausgegangen. In deren Ergebnis wurden Teilbereiche definiert, welche jeweils eine eigene städtebauliche Eigenart und Charakteristik besitzen. Für die Teilbereiche mit jeweils ähnlichen städtebaulichen Merkmalen, die insbesondere auch in ihrer spezifischen historischen Entwicklung begründet sind, wurden separate Erhaltungssatzungen aufgestellt.

¹ Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“, Stand: Mai 2016; Dr. Braun & Barth, Freie Architekten

2 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Das Gebiet Dresden-Striesen Nordost ist geprägt von einem rasterförmigen Straßengrundriss mit frei stehenden villenartigen Mietshäusern, welche im Volksmund auch als „Würfelhäuser“ oder „Kaffeemühlen“ bezeichnet werden. Dieses Gebiet entstand im Wesentlichen ab 1892, dem Jahr der Eingemeindung Striesens nach Dresden. Aufgrund der wachsenden Bevölkerungsentwicklung Dresdens setzte seinerzeit im Vorort Striesen ein umfangreicher Wohnungsbau ein, welcher durch strenge kommunale Bauregularien (u. a. „Bebauungsplan/Ortsgesetz Vorstadt Striesen“ aus dem Jahr 1899 und „Dresdner Bauordnung“ von 1905) gesteuert wurde. Ziel dieser Satzungen war eine am Charakter eines Villengebietes orientierte offene Bebauung mit Mietshäusern. Bis zum Jahr 1918 war die bauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen.

In einigen Straßenabschnitten der Gemarkung Striesen begann die bauliche Entwicklung bereits vor dem Jahr 1892, d. h. vor dem Zeitpunkt der Eingemeindung Striesens nach Dresden. Einzelne Gebäude dieser früheren Zeitschicht sind noch immer erhalten, sie machen die Bau- und Stadtgeschichte ablesbar und sind unter diesem Aspekt von hoher städtebaulicher, insbesondere stadtgeschichtlicher Bedeutung.

2.2 Übergeordnete Erhaltungsziele

Übergeordnete Ziele der Erhaltungssatzung „H 46 A Dresden-Striesen Nordost“ sind der Erhalt der städtebaulichen Maßstäblichkeit, bezogen auf den Stadtgrundriss und das Ortsbild. Diese für das städtebaulich-stadtgestalterische Erscheinungsbild relevanten Gestaltmerkmale sind u. a.:

- die offene Bebauung,
- die Stellung der Gebäude in einer Bauflucht,
- der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze,
- die Grundflächen der Gebäude,
- die Traufhöhen,
- die Dachlandschaft,
- die Einfriedungen,
- die gärtnerisch gestalteten Vorgärten,
- die Stellung/Lage der Nebengebäude,
- die Grundzüge der das Ortsbild prägenden Fassadenausbildung.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 5 von 17

Diesen wiederkehrenden städtebaulichen Merkmalen steht eine große baugestalterische Vielfalt im Detail (z. B. Fassadendekor, Gestaltung der Gauben, Ausformung der Einfriedung) gegenüber, welche das Gebiet in den Grundzügen einheitlich und gleichzeitig die Gebäude mit Freianlagen abwechslungsreich und individuell wirken lassen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung beginnt im **Südosten** ausgehend vom Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Schandauer Straße und verläuft nördlich der Schandauer Straße, des Pohlandplatzes und der Wormser Straße bis zur Rosa-Menzer-Straße. Die straßenbegleitende Bebauung östlich der Bergmannstraße, zwischen Wormser Straße und Eilenburger Straße, ist Bestandteil des Geltungsbereiches.

Westlich verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Rosa-Menzer-Straße und der südwestlichen Bebauung des Barbarossaplatzes. Die Einzelgebäude entlang der Augsburger Straße bis zur Spenerstraße sowie die Einzelhäuser entlang der Alemannenstraße bis zur Kyffhäuserstraße sind Bestandteil des Satzungsgebietes.

Im **Norden** verläuft der Geltungsbereich vom Kreuzungspunkt Alemannenstraße/Kyffhäuserstraße beginnend entlang der Kyffhäuserstraße – die beidseitige Bebauung der Lene-Glatzer-Straße ausnehmend – bis zur Kyffhäuserstraße Nr. 14. Hier wechselt die Grenze des Satzungsgebietes nach Norden auf die Gemarkungsgrenze Striesen-Blasewitz.

Der Gemarkungsgrenze in östliche Richtung bis zur Eichstraße folgend, sind die Gebäude Prellerstraße Nr. 39, 40, die Gebäude beidseits der Pohlandstraße bis zur Niederwaldstraße sowie die Gebäude Nr. 7, 9, 11 der Niederwaldstraße und das Flurstück 170a der Gemarkung Striesen nicht Bestandteil des Satzungsgebietes.

Die Bebauung beidseits der Thielastraße zwischen Wäagnerstraße und Niederwaldstraße sowie die Gebäude Eichstraße Nr. 16, 18 und Niederwaldstraße Nr. 13, 15 gehören zum Satzungsgebiet. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang der Eichstraße bis zum Kreuzungspunkt Niederwaldstraße/Eichstraße, die Niederwaldstraße einschließlich weiter in östliche Richtung bis zur Kreuzung Niederwaldstraße/Kretschmerstraße.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 6 von 17

Der Dornblüthstraße in südliche Richtung folgend bis zur Flurstücksgrenze zwischen den Gebäuden Nr. 3 und 5 verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in östlicher Richtung bis zur Glasewaldtstraße zwischen den Gebäuden Nr. 10 und 12. Die östliche Bebauung der Glasewaldtstraße bis zur Wittenberger Straße ist aus dem Satzungsgebiet ausgenommen.

Die Gebäude Eisenacher Straße Nr. 29, Behrischstraße Nr. 7, 8, 9, 10, Niederwaldstraße Nr. 37 und die Gebäude beidseits der Voglerstraße bis zur Gemarkungsgrenze Striesen-Blasewitz sind Bestandteil des Satzungsgebietes. Das Flurstück 77/1 der Gemarkung Blasewitz mit den Gebäuden Voglerstraße Nr. 7 und Oehmestraße Nr. 16 und 18 gehört zum Satzungsgebiet.

Vom Kreuzungspunkt des Flurstücks 244a der Gemarkung Striesen und der Flurstücke 77/1 und 741 (Oehmestraße) der Gemarkung Blasewitz ausgehend verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Gemarkungsgrenze in südliche Richtung bis zum Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Schandauer Straße.

Maßgeblich ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1:2500, der Bestandteil der Satzung ist. Das bedeutet, die zeichnerische Darstellung im Plan hat Vorrang vor der textlichen Abgrenzung. So präzisiert die Innenkante der im Plan eingezeichneten Geltungsbereichsgrenze (vgl. Legende) den räumlichen Geltungsbereich.

4 Gestaltmerkmale zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

Die wesentlichen Gestaltmerkmale des Erhaltungssatzungsgebietes „H 46 A Dresden-Striesen Nordost“ werden durch die Hauptgebäude bestimmt. Als Hauptgebäude treten im Gebiet die straßenseitigen Vorderhäuser städtebaulich in Erscheinung. Hinter dem Vorderhaus stehende Gebäude mit Hauptnutzungen werden innerhalb dieser Satzung nicht mit dem Begriff „Hauptgebäude“ erfasst.

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

4.1 Bauweise

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.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 7 von 17

Das Gebiet wird geprägt von einer offenen Bauweise. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Nur einzelne Gebäude des Gebietes wurden in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Bebauung nordöstlich des Pohlandplatzes sowie die Hausgruppen Wormser Straße zwischen Bergmannstraße und Tzschimmerstraße weichen von diesem städtebaulichen Merkmal ab.

4.2 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte bezeichnet das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche sowie den Abstand der Hauptgebäude untereinander. Visuell im Ortsbild wahrnehmbar sind dabei die seitlichen Grenzabstände und die Vorgartentiefen, wobei teilweise auch die hinteren Grenzabstände erlebbar sind.

Gebietsprägend ist eine aufgelockerte Bebauung, bei welcher die seitlichen Abstände der Hauptgebäude zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze zwischen 5,5 m und 6,5 m liegen, bei Eckgrundstücken fallen diese auch größer - bis ca. 9,0 m - aus.

4.3 Grundfläche

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

Die Grundflächen der Hauptgebäude betragen zwischen 250 qm und 340 qm.

Im von der Altenberger Straße, der Schandauer Straße, dem Blasewitz-Grunaer Landgraben und der Eisenacher Straße umschlossenen Teilbereich weisen die Hauptgebäude geringere Grundflächen - zwischen 150 qm bis 240 qm - auf.

Eine weitere Ausnahme der Typik stellt die Bebauung im Bereich der Frankenstraße/Sickingenstraße dar. Hier besitzen die Hauptgebäude größere Grundflächen bis maximal 500 qm.

4.4 Grundform

Mit der Grundform wird der Umriss der Grundfläche der Gebäude bezeichnet.

Die Grundflächen der Hauptgebäude des Gebietes bilden annähernd ein Quadrat mit Seitenlängen zwischen jeweils 13,0 m bis 18,0 m. Die aus dieser quadratischen Grundform im Zusammenhang mit der damals maximal zulässigen Höhe resultie-

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 8 von 17

rende würfelartige Kubatur gab der Bebauung die umgangssprachliche Bezeichnung „Würfelhaus“ bzw. „Striesener Kaffeemühlen“.

Entsprechend ihrer größeren Grundfläche besitzen die Hauptgebäude im Bereich der Frankenstraße/Sickingenstraße größere Seitenlängen - im Einzelfall bis zu 21,0 m.

4.5 Bauflucht

Die Bauflucht bezeichnet die Stellung von Gebäuden in einer geraden Linie (Fluchtlinie). Maßgeblich ist die straßenseitige Außenwand der Hauptgebäude ohne Berücksichtigung von (untergeordneten) Vorsprüngen und Vorbauten. Daraus ergeben sich durchgehende Häuserfluchten entlang der Straßenzüge bzw. des Straßenrasters.

Im Gebiet Striesen-Nordost stehen die Hauptgebäude parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Hauptgebäude eines Straßenabschnittes stehen in einer Bauflucht. Dabei beträgt der Abstand der jeweiligen Bauflucht zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg je nach Straßenabschnitt zwischen ca. 4,0 m und ca. 5,0 m.

Die nördliche Bebauung der Wormser Straße zwischen Bergmannstraße und Tzschimmerstraße weicht als Ausnahme von dieser Typik ab, indem sie einheitlich in einer Bauflucht steht, aber ohne vorderen Grenzabstand errichtet wurde (daher besitzen diese Gebäude auch keine Einfriedung und keinen Vorgarten).

Die östliche Bebauung der Bergmannstraße zwischen Wormser Straße und Eilenburger Straße bildet ebenfalls eine Ausnahme. Der Abstand der Bauflucht von der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt hier knapp 12,0 m.

4.6 Vorgarten

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

Im Satzungsgebiet sind die Vorgärten als Vorzonen bzw. Entrée der Grundstücke Repräsentationsflächen für das einzelne Haus und entsprechend mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen landschaftsgärtnerisch angelegt. Diese begrünten Vorgärten sind gebietsprägend. Als gestaltete Flächen sind sie vom öffentlichen Straßenraum einsehbar und nicht durch bauliche Anlagen, Einfriedungen, Zäune oder Hecken gesondert unterteilt bzw. verstellt. Es ist ortsbildprägend, dass die Gestaltung der Vorgärten die Wirkung der einzelnen Gebäudearchitektur unterstützt.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 9 von 17

Das Geländeniveau des Vorgartens entspricht etwa der Höhenlage des Gehweges bzw. ist geringfügig (ca. 10 cm bis 15 cm) erhöht. Ausnahmen bilden leichte Erhöhungen an Grundstücksecken, welche mitunter von Pavillons ergänzt werden.

4.7 Einfriedung

Die Einfriedung ist eine bauliche Anlage, welche das Grundstück umschließt und eigentumsrechtlich klar definiert. Einfriedungen grenzen den privaten vom öffentlichen Raum bzw. von benachbarten privaten Grundstücken erkennbar ab. Für das Ortsbild relevant sind die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum.

Das Satzungsgebiet wird geprägt von blickdurchlässig gestalteten Einfriedungen, welche die Einsehbarkeit in die Vorgärten und die Blickbeziehung vom öffentlichen Raum zum Gebäude ermöglichen. Kurze geschlossene Mauerabschnitte zur Straße markieren lediglich die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zum Teil den Kreuzungsbereich der Eckgrundstücke.

Die Einfriedungen sind in Form von Metall-Zaunfeldern auf massiven Sockeln ausgebildet. Die Höhe der Zaunfelder über dem Gelände beträgt zwischen 1,6 m und 2,0 m, wobei die Pfosten höher als die Zaunfelder ausgeführt sind. Die Mauerabschnitte besitzen etwa die gleiche Höhe wie die Zaunfelder.

Es ist gebietsprägend, dass die an den Straßenkreuzungen angrenzenden, privaten Grundstückseinfriedungen in der Regel rechtwinklig aufeinander zu laufen und vor dem gemeinsamen, fiktiven Schnittpunkt diagonal zusammengeführt werden. So markiert ein zur Mitte der Straßenkreuzung orientierter Zaun oder geschlossener Mauerabschnitt diesen Bereich. Teilweise wird auf diese Einfriedung verzichtet, wenn sich in den Eckgebäuden Läden oder gastronomische Einrichtungen befinden. Freitreppen und Pflasterflächen heben diese Nutzungen ebenfalls hervor.

4.8 Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze

Untergeordnete bauliche Anlagen sind alle weiteren baulichen Anlagen eines Grundstückes. Dies können z. B. Garagen, Carports, Pavillons, Müllstandplätze, Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie andere Nebenanlagen sein.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze sind im Satzungsgebiet hinter dem Hauptgebäude angeordnet.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 10 von 17

Müllstandplätze sind hinter dem Hauptgebäude oder blickgeschützt und ohne Überdachung hinter einem geschlossenen Mauerabschnitt der Einfriedung angelegt. Sie sind dadurch vom öffentlichen Raum nicht einsehbar.

An den straßenseitigen Grundstücksecken sind vereinzelt Pavillons vorhanden. Diese freistehenden, überdachten, allseitig offenen bzw. zu öffnenden Bauwerke sind in der Regel als Holzkonstruktion ausgeführt. Mit nahezu quadratischer Grundfläche dienen sie als (erhöhter) Sitzplatz.

4.9 Fassaden und Vorsprünge

Die Fassaden sind gestaltete, sichtbare Teile der Gebäudehülle (ausgenommen das Dach). Für das Ortsbild relevant ist die Ansicht vom öffentlichen Straßenraum. Dies sind bei der offenen Bebauung im Gebiet die straßenseitigen Fassaden und teilweise auch die seitlichen Fassaden.

Die Fassaden sind Lochfassaden, d. h. massive Wandkonstruktionen mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen. Die typische Fassadenbekleidung im Gebiet ist Putz. Die Fassaden sind gekennzeichnet von rechteckigen, stehenden Fensterformaten.

Vorsprünge (z. B. Risalite, Erker, Balkone) sind so bemessen, dass die Bauflucht des Gebäudes beim Blick aus dem Straßenraum weiterhin erlebbar ist. Durch eine Beschränkung in Anzahl und Maß der Vorsprünge dominiert nicht die Vorderkante der Vorsprünge, sondern die dahinterliegende Ebene der Hauptfassade als wahrnehmbare Fassadenebene und Bauflucht.

Risalite sind über die gesamte Gebäudehöhe aus der Bauflucht des Baukörpers hervorspringende Gebäudeteile (vgl. Abb. 1). Sie sind ein vertikales Element der Fassadengliederung.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Die Tiefe der Risalite beträgt zwischen 0,10 m und 0,50 m.

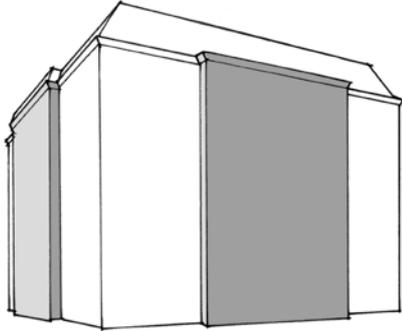


Abb. 1: Risalit (hier als Mittelrisalit an der Straßenseite und der seitlichen Fassade)

Balkone sind in der Regel auskragende, offene Plattformen an Gebäuden, welche mit einem Geländer eingefasst sind und über dem Geländeniveau liegen.

Im Satzungsgebiet ragen sie um ca. 1,0 m vor die Baufucht und sind ausschließlich unterhalb der Traufe angeordnet. Dach- und Mansardgeschosse besitzen keine Balkone. Erdgeschossige Balkone stehen mitunter - gestützt durch Säulen oder Wandabschnitte - auf dem Erdboden auf und ragen bis 1,5 m vor die Baufucht.

Balkone sind an der in der Baufucht stehenden Fassadenebene angebracht, nicht am vortretenden Risalit.

4.10 Traufhöhe

Die Traufe ist die Tropfkante am Dach eines Gebäudes, an der das Niederschlagswasser der Dachfläche abfließt. Bei historischen Gebäuden im Satzungsgebiet ist dies die Hauptsimsoberkante (Oberkante des Traufgesimses).

Die Traufhöhe tritt im Ortsbild stadtgestalterisch in Erscheinung. Ein Gebäude besitzt in der Regel allseitig die gleiche Traufhöhe. Nur im Bereich des Zwerchgiebels und bei Eckbetonungen (vgl. Punkt 4.12) ist die Traufe unterbrochen. In diesen Fällen markiert jedoch oft ein durchlaufendes Traufgesims die Trauflinie.

Die Hauptgebäude eines Straßenabschnitts besitzen eine annähernd gleiche Traufhöhe. Die typische Traufhöhe der Hauptgebäude liegt zwischen ca. 11,0 m und ca. 12,5 m.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 12 von 17

Baurechtlich ist die Traufhöhe die Linie, an welcher die senkrechte Außenwand die oberste Deckschicht des Daches trifft. Zur Berechnung der Abstandsflächen ist bei Bauanträgen gemäß § 6 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) dieser Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand zu ermitteln (= Wandhöhe). Es ist zu berücksichtigen, dass der/die so ermittelte Schnittpunkt/Wandhöhe nicht automatisch der im Ortsbild optisch wahrnehmbaren Traufhöhe entspricht.

4.11 Dach

Ein Dach ist der obere Abschluss eines Gebäudes, welcher die darunter liegenden Räume und Flächen schließt. Es schützt ein Bauwerk vor Sonne, Witterung und sonstigen Einflüssen. 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. Die Traufe ist im Ortsbild städtebaulich wirksam.

Die Dachlandschaft des Satzungsgebietes wird geprägt von Mansarddächern.

Bei einem Mansarddach (im französischen das „Gebrochene Dach“ genannt) sind die Dachflächen abgeknickt. Die untere Dachfläche ist steil und die obere Dachfläche deutlich flacher geneigt. Zwischen den unterschiedlichen Dachflächen verläuft der Mansarddachknick (vgl. Abb. 2). Die Mansarde bezeichnet das Dachgeschoss im Bereich der unteren steil geneigten Dachfläche, in welcher heutzutage meist Wohnungen untergebracht sind.

Das Mansardgeschoss prägt als städtebauliches Merkmal das Ortsbild. Visuell treten die Traufe, die steil geneigte Dachfläche und der Mansarddachknick in Erscheinung. Die flach geneigte obere Dachfläche und der First sind bei Betrachtung des Gebäudes aus dem Straßenraum in der Regel nicht erlebbar.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Der Mansarddachknick liegt ca. 2,0 m bis ca. 3,5 m über und ca. 1,0 m bis ca. 2,0 m hinter der Traufkante. Dabei beträgt die Dachneigung der Mansarde zwischen 55° und 70° (in der Regel 60° bis 65°).

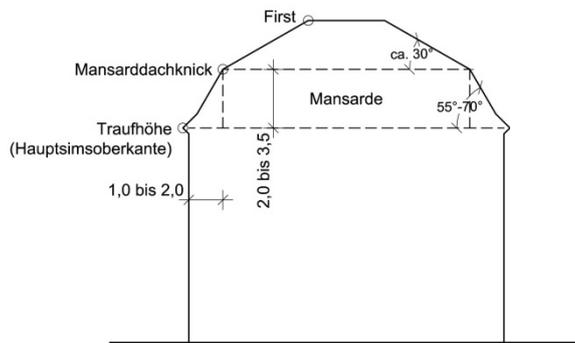


Abb. 2: Ausbildung des Mansarddaches

Es ist gebietsprägend, dass die Dachflächen von der Hauptsimsoberkante bis zum Mansarddachknick bei der Betrachtung aus dem Straßenraum wahrnehmbar sind.

4.12 Eckbetonungen

Im Satzungsgebiet wird die besondere städtebauliche Situation von Straßenkreuzungen oft mit stadtgestalterischen Mitteln, den **Eckbetonungen**, akzentuiert. Diese sind am Gebäude dadurch gekennzeichnet, dass an Stelle der schrägen Mansarde die senkrechte Außenwand über die Traufe bis ins Mansardgeschoss geführt ist. In diesem Bereich endet die Fassade meist konstruktiv am Mansarddachknick. Türmchen ergänzen mitunter die erhöhte Fassade im Dach.

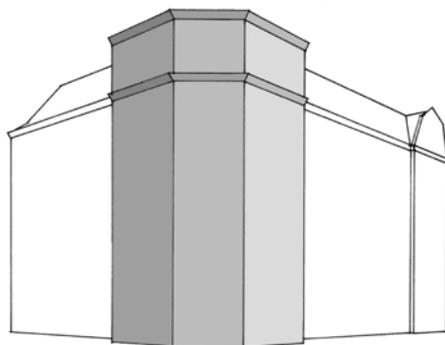


Abb. 3: Eckbetonung

Diese Eckgebäude sind ebenfalls dadurch charakterisiert, dass die zum Kreuzungsbereich zulaufenden Außenwände abgeschrägte Ecken (sog. Eckverbrechungen) be-

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

sitzen. Die Breite der Eckbetonung [E] beträgt unter 1/2 der kürzeren straßenseitigen Gebäudelänge [L].

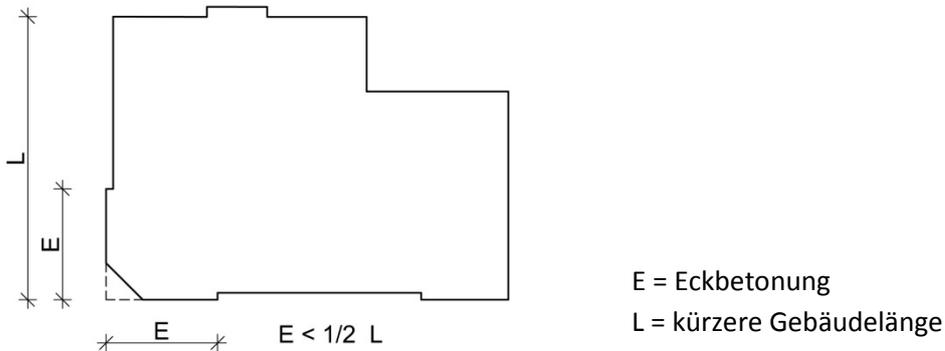


Abb. 4: Eckbetonung als schematischer Gebäudegrundriss

Die Häuser an Straßenkreuzungen weichen meist aufgrund ihrer rechteckigen Gebäudeform vom Gestaltmerkmal „Grundform“ {als Quadrat} ab (vgl. Pkt. 4.4).

4.13 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in der Regel aus der Dachfläche herausragende Bauteile, welche den nutzbaren Dachraum erweitern, belichten und belüften (u. a. Dachgauben, Zwerchgiebel). Sie tragen zur Gliederung des Gebäudes und architektonischen Gestaltung des Daches bei. Im Satzungsgebiet prägen und beleben Dachaufbauten die von Mansarddächern dominierte Dachlandschaft.

Dachgauben sind nur unterhalb des Dachknickes angeordnet und bilden stehende Formate. Einzelgauben sind so platziert, dass die flächige Wirkung der steilen Mansarddachfläche gegeben ist. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten beträgt maximal $3/5$ der jeweiligen Gebäudelänge.

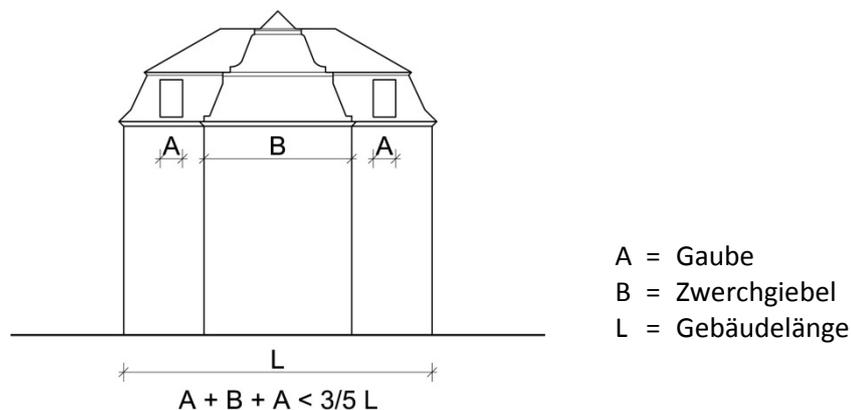


Abb. 5: Gesamtlänge der Dachaufbauten

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, welche als Giebelwand in der Ebene der Fassade über die Trauflinie hinausragen. Sie sind meist mittig der Gebäudefassade angeordnet, zusammen mit einem Risalit. Der First des Zwerchgiebels verläuft rechtwinklig zum Hauptdach. Zwerchgiebel sind somit die Fortführung der Fassade in die Dachebene.

Die Breite des Zwerchgiebels beträgt bis zu 1/2 der straßenseitigen Gebäudelänge.

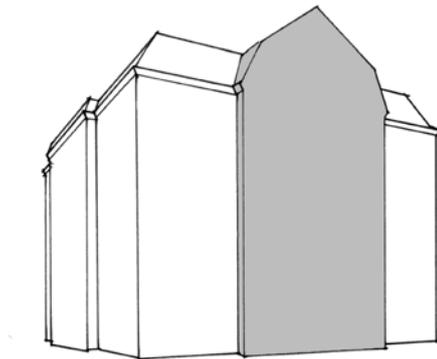


Abb. 6: Zwerchgiebel in Verbindung mit einem Mittlerisalit

Im Satzungsgebiet sind **technische Aufbauten** auf Dächern und Photovoltaikanlagen auf der straßenabgewandten Seite angeordnet, sodass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Dacheinschnitte sind im Satzungsgebiet untypisch.

4.14 Werbeanlagen

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.

Im Satzungsgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung vorhanden. Sie ordnen sich in ihrer Anzahl, Größe und Wirkung gegenüber der Fassade und dem Erscheinungsbild unter. Die typischen städtebaulichen Gestaltmerkmale werden durch diese baulichen Anlagen nicht überprägt oder verdeckt.

Werbeanlagen sind meist als waagerechte Schriftzüge an den Hauptgebäuden, oberhalb der Fenster des Erdgeschosses und unterhalb des ersten Obergeschosses, angebracht. Vereinzelt existieren Hinweisschilder, welche im rechten Winkel zur Bauflucht stehen und neben dem Zugang zum Hauptgebäude platziert sind.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 16 von 17

4.15 Öffentlicher Raum

Als öffentlicher Raum werden Platz-, Wege-, Verkehrs- oder Grünflächen bezeichnet, welche der Öffentlichkeit frei zugänglich sind und von der Gemeinde bewirtschaftet und unterhalten werden. Öffentliche Räume prägen mit ihrer Gliederung, Ausstattung und Gestaltung den städtebaulichen Charakter eines Gebietes. Sie definieren den Stadtgrundriss und tragen zur Identität eines Ortes mit seinen Aufenthaltsqualitäten bei.

Das Satzungsgebiet ist im Wesentlichen durch ein regelmäßiges, rechteckiges Straßenraster geprägt. Die öffentlichen Straßen sind in der Regel beidseitig mit großkronigen Bäumen bepflanzt. Die historische Straßenbeleuchtung (Kandelaber) prägt als wichtiger Bestandteil den öffentlichen Raum.

Begründung zur Erhaltungssatzung vom 22. Juni 2017

Seite 17 von 17

5 Quellen

- Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“, Stand: Mai 2016; Dr. Braun & Barth - Freie Architekten, Dr. Barbara Braun, Tharandter Str. 39, 01159 Dresden
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1548, 1551)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 10. Februar 2017 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 50, 79)