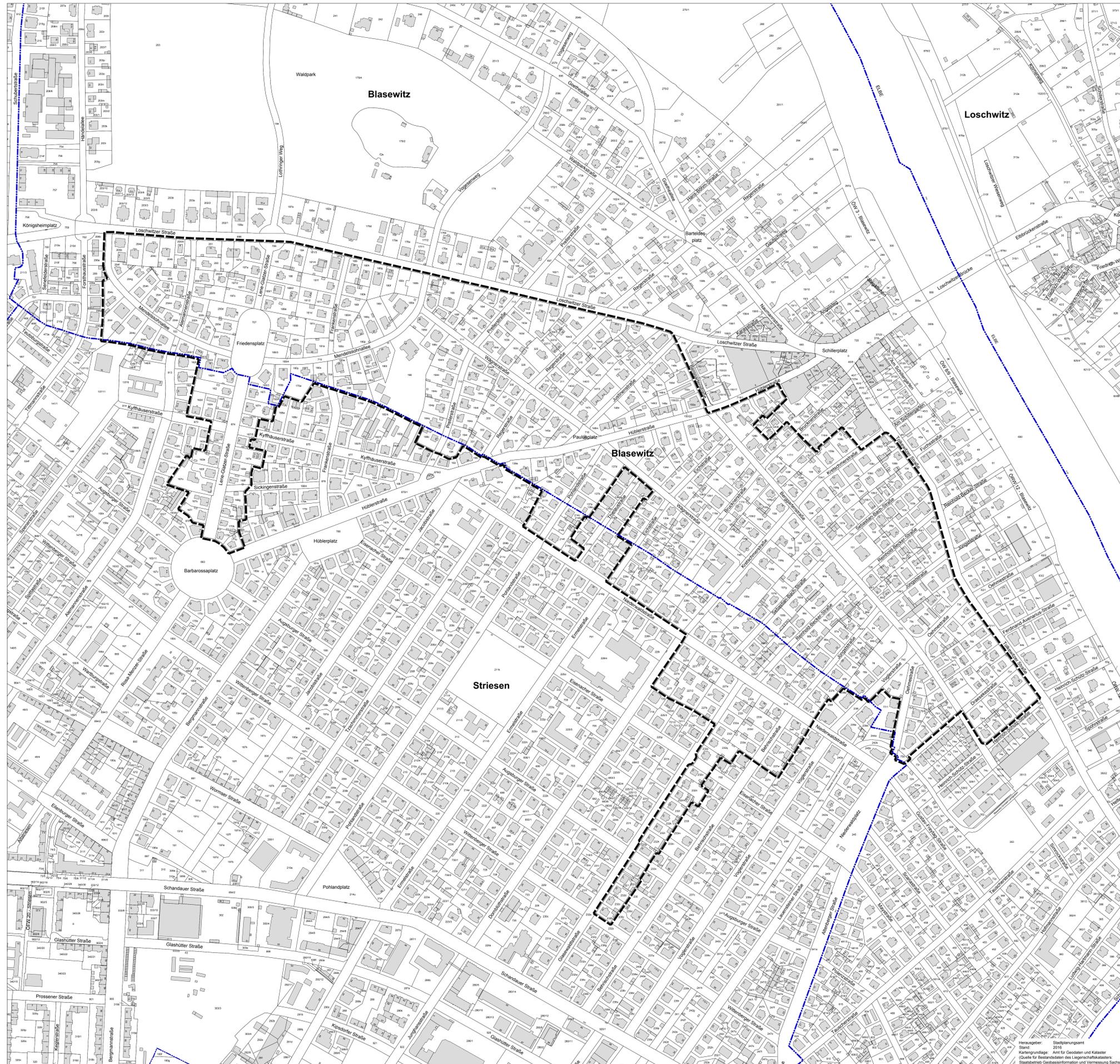


Erhaltungssatzung H 46 B Dresden-Blasewitz Süd



Legende:
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Gemarkungsgrenze

Erhaltungssatzung H 46 B der Landeshauptstadt Dresden für das Gebiet Blasewitz Süd

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 B Dresden-Blasewitz Süd“ 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 Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung beginnt im Nordwesten ausgehend vom Kreuzungspunkt Mendelssohnallee/Loschwitzer Straße und verläuft auf der südlichen Seite der Loschwitzer Straße in östliche Richtung bis zur Justinenstraße. Am Kreuzungspunkt Loschwitzer Straße/Justinenstraße wechselt die Grenze in südöstliche Richtung entlang der Berggartenstraße bis zur Hübenerstraße.

Südöstlich der Hübenerstraße, nordöstlich der Berggartenstraße und nordwestlich der Kretschmerstraße sind die Flurstücke 109, 109a, 109b, 109d, 109e, 109f, 117/1, 117/2, 117x, 120c, 127a, 128b, 129, 129b, 129c sowie Teile der Flurstücke 120/2 (Brückenstraße Nr. 16), 120/5 und 723 (Brückenstraße) der Gemarkung Blasewitz Bestandteil des Satzungsgebietes.

An der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 109b quert die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs die Kretschmerstraße und verläuft in nordöstliche Richtung bis zur Tokewitzer Straße.

Auf der südlichen Seite der Tokewitzer Straße setzt sich der Verlauf des Geltungsbereichs in südöstliche Richtung bis zum Kreuzungspunkt Tokewitzer Straße/Heinrich-Schutz-Straße (Flurstück 761, Gemarkung Blasewitz) fort.

Im Osten verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in südwestliche Richtung entlang der Heinrich-Schutz-Straße bis zum Kreuzungspunkt Berggartenstraße, weiter bis zur Kreuzung Berggartenstraße/Draesekestraße, entlang der Draesekestraße bis zum Blasewitzer-Gruner Landgraben.

Von diesem Punkt aus verläuft die Grenze des Satzungsgebietes südöstlich des Flurstücks 75b, entlang der Gemarkungsgrenze und verläuft weiter in westlich-nordwestliche Richtung einschließlich der Oehmestraße bis zur Gemarkungsgrenze an der Voglerstraße. Das Flurstück 77/1 der Gemarkung Blasewitz mit den Gebäuden Voglerstraße Nr. 7 und Oehmestraße Nr. 16 und 18 gehört nicht zum Satzungsgebiet.

Weiter verläuft der Geltungsbereich - auf der Gemarkungsgrenze - zwischen den Gebäuden Voglerstraße Nr. 8 und 10 in westliche Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 237b der Gemarkung Striesen und schwenkt nach Süden bis zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 237w (Behrnsstraße Nr. 5), 237v und 238r der Gemarkung Striesen.

Zwischen den Gebäuden Behrnsstraße Nr. 5 und 7 bzw. Nr. 6 und 8 verläuft die Grenze des Satzungsgebietes und schließt die östliche Bebauung der Glasewaldstraße bis zur Wittenberger Straße ein.

Weiterhin befindet sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Gebäuden Glasewaldstraße Nr. 10 und 12 und Dornblütstraße Nr. 3 und 5.

Bis zur Gemarkungsgrenze Striesen-Blasewitz verläuft die Grenze des Satzungsgebietes entlang der Dornblütstraße in nordöstliche Richtung bis zum Kreuzungspunkt Niederwaldstraße/Kretschmerstraße, weiter bis zum Kreuzungspunkt Niederwaldstraße/Eichstraße, weiter auf der nordwestlichen Seite der Eichstraße.

Der Gemarkungsgrenze in westliche Richtung folgend, gehören die Gebäude Thielstraße Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 sowie Wagnerstraße Nr. 16 und 18 nicht zum Satzungsgebiet.

Die Gebäude Pohlandstraße Nr. 6, 8, 9, 11, Niederwaldstraße Nr. 7, 9, 11 und Freilerstraße Nr. 30, 40 sowie das Flurstück 170a der Gemarkung Striesen sind Bestandteil des Satzungsgebietes.

Die Bebauung beidseitig der Lene-Glatzer-Straße zwischen Barbarossaplatz und Friedensplatz sowie die Gebäude Kyffhäuserstraße 9, 11, 13 befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung.

Westlich der Bebauung Kyffhäuserstraße Nr. 9 verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in nördliche Richtung bis zur Gemarkungsgrenze, weiter in westliche Richtung bis zum Flurstück 204r der Gemarkung Blasewitz.

Das Satzungsgebiet wird im weiteren Verlauf durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 204s, 204r sowie 703 (Mendelssohnallee) der Gemarkung Blasewitz begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung schließt im Kreuzungspunkt Mendelssohnallee/Loschwitzer Straße.

(2) Vorrang vor der textlichen Abgrenzung des Gebietsumfangs hat die Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs im Plan im Maßstab 1 : 2500, der Bestandteil der Satzung ist. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksanteilen 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, Gestaltungssatzungen 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 Bestandteile 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 fünfundsanzigtausend 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 B Dresden-Blasewitz Süd mit Beschluss-Nr. V1692/17 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 B Dresden-Blasewitz Süd, bestehend aus dem Satzungstext mit der Planzeichnung (Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs), wird hiermit ausfertigt.
 Dresden, 18. Juli 2017

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

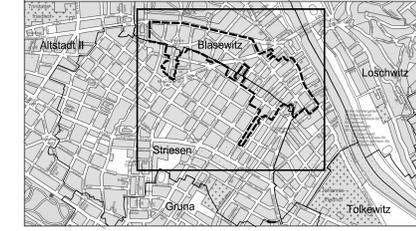
3. Bekanntmachungsvermerke

Der Beschluss dieser Erhaltungssatzung H 46 B Dresden-Blasewitz Süd 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 Verfertigung stimmt mit der am 18.07.2017 ausgefertigten und am 27.07.2017 bekannt gemachten Sitzung überein.
 Dresden,
 Unterschrift Stadtplanungamt

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungamt Amtsleiter		Fassung Februar 2017	
Planungsbüro dr. braun & burth freie architekten dresden Management für Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung Hans-Bredow-Str. 10, 80539 München, Tel. 089 24 14 10 10, Fax 089 24 14 10 10 10		Planfertigung 30. Juni 2017	
Planzeichner gez. Ostroff	Sachbearbeiter gez. Wote	SGL 61.3.2 gez. Stappats	Abt.-Lfr. 61.3 gez. Steinhof
Übersichtsplan		M 1 : 20 000	



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Erhaltungssatzung H 46 B
 Dresden-Blasewitz Süd
 Gemarkungen: Striesen, Blasewitz

- Satzung vom 22. Juni 2017 -

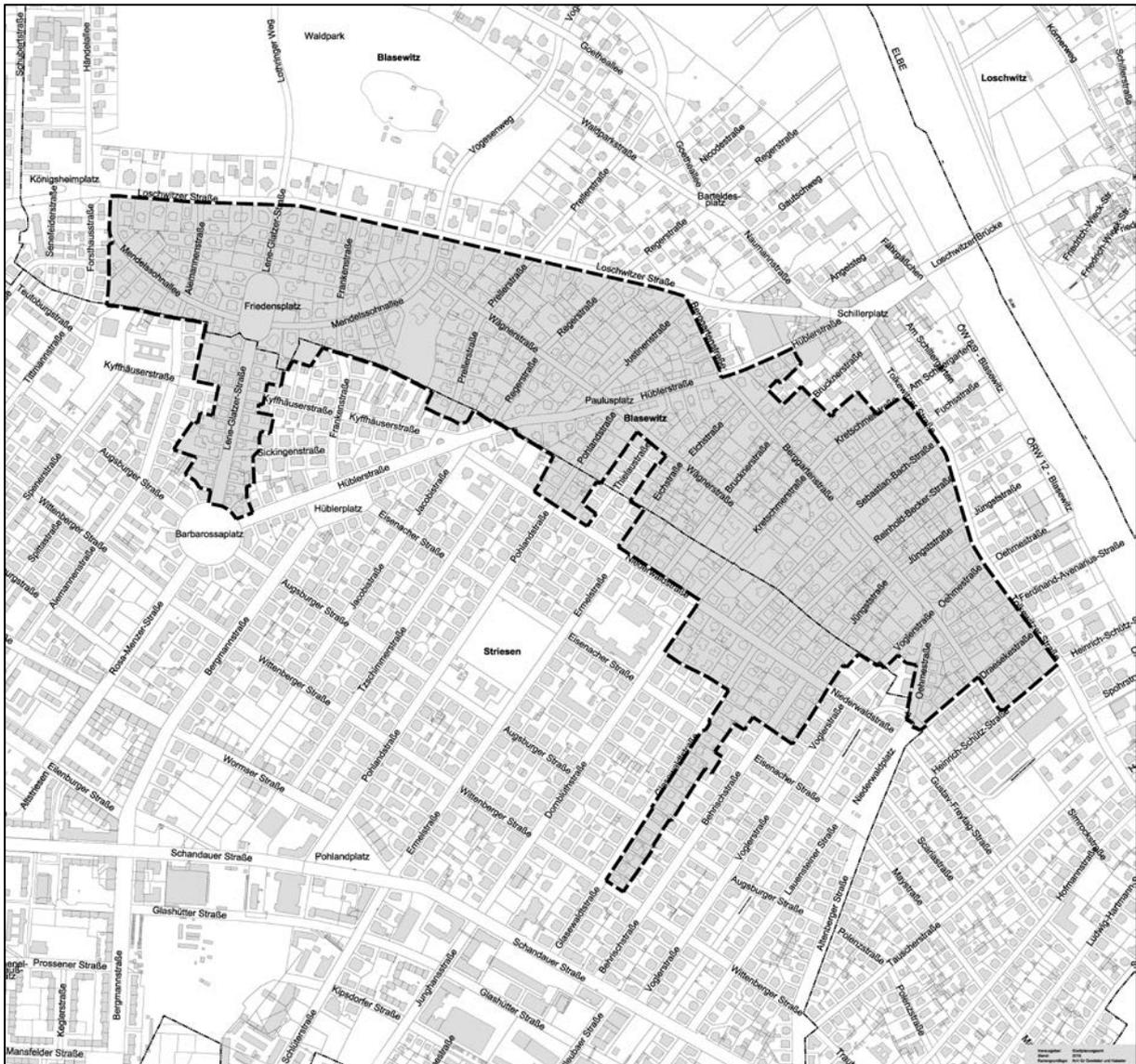
Maßstab 1:2500 Blatt 1 von 1

Begründung

ZUR
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über die

Erhaltungssatzung H 46 B Dresden-Blasewitz Süd

Vom 22. Juni 2017



Übersichtsplan

Dresden, 17.07.17

gez.: Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Gliederung

1	Einführung	3
2	Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet	4
2.1	Geschichtliche Entwicklung	4
2.2	Übergeordnete Entwicklungsziele	5
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Gestaltmerkmale zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes	7
4.1	Bauweise und Gebäudelänge	7
4.2	Überbauungsgrad	8
4.3	Grundfläche	8
4.4	Gebäudestellung auf dem Grundstück und Bauflucht	8
4.5	Vorgarten	9
4.6	Einfriedung	10
4.7	Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze	10
4.8	Gebäudekubatur und Gliederung der Baukörper	11
4.9	Fassade	11
4.10	Dach und Dachaufbauten	11
4.11	Werbeanlagen	12
4.12	Öffentlicher Raum	12
5	Quellen	14

1 Einführung

Das Gebiet Blasewitz Süd bildet ein städtebaulich wertvolles Ensemble, welches aufgrund seiner stadtgestalterischen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten auch für die Gesamtstadt 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 B Dresden-Blasewitz Süd“ 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 entwickelte sich etwa ab Mitte des 19. Jahrhunderts, als Blasewitzer Bauern ihre Acker- und Waldflächen an Dresdner Bauherren der Oberschicht verkauften und diese ihren Wohnsitz als freistehendes Haus im Grünen errichteten. Die Übersiedlung auf das Land fand zunächst zur Erholung in den warmen Sommermonaten statt (Sommerfrische), später zunehmend als dauerhafter Wohnsitz. Es entstanden schlichte Landhäuser, ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, welche eine vergleichsweise geringe Grundfläche aufweisen (in der Regel zwischen 100 qm und 200 qm). Diese Gebäude besitzen typischerweise Satteldächer, welche mit ihrer Traufe zur Straße ausgerichtet sind. Landhäuser entstanden sowohl auf Striesener als auf Blasewitzer Flur.

Eine weitere bedeutende städtebauliche Entwicklung war im Jahr 1867 der Erwerb des ca. 100 ha großen Blasewitzer Tännichts durch Arthur Willibald Königshaus (sächsischer Regierungsrat). Mit dieser „siedlungspolitischen Aktion“ wurden Flächen des Blasewitzer Tännichts vor der heranrückenden Bebauung bewahrt. Im Jahr 1868 erscheinen der *„Prospect zur Begründung einer Waldparkanlage zwischen Dresden und Blasewitz“*, in dem Festlegungen zur Grundstücksparzellierung sowie städtebauliche Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Grundstücke (u. a. Anzahl von Gebäuden pro Parzelle, Vorgaben zur Gebäudebreite und Geschossigkeit) getroffen wurden.

Die bis zum Jahr 1921 administrativ selbständige Gemeinde Blasewitz zog weiter wohlhabende Bauherren an, welche individuell geplante, frei stehende und repräsentative Wohnhäuser mit einer Gartenanlage errichteten. Diese Bauten können aufgrund ihrer typischen städtebaulichen und gestalterischen Merkmale als Villen bezeichnet werden.

In Folge des Bevölkerungszuzuges entstanden in Blasewitz Kirchen und sonstige öffentliche Einrichtungen, wie z. B. Rathaus (heutiges Ortsamt) und Schulen. Aufgrund ihrer Höhe, Kubatur und Einordnung innerhalb des Stadtgrundrisses stellen Kirchen städtebauliche Dominanten dar. Sie bestimmen auf diese Art die städtebauliche Eigenart des Gebietes mit. Auch Schulgebäude weichen u. a. in Bezug auf Gebäudelänge, Grundfläche und Höhe von den prägenden Merkmalen ab.

2.2 Übergeordnete Entwicklungsziele

Übergeordnete Ziele der Erhaltungssatzung „H 46 B Dresden-Blasewitz Süd“ 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 Grundflächen der Gebäude,
- die Gebäudekubatur und Gliederung der Baukörper,
- die Einfriedungen,
- die gärtnerisch gestalteten Vorgärten,
- die Stellung/Lage der Nebengebäude,
- die Grundzüge der das Ortsbild prägenden Fassadenausbildung.

Die prägenden städtebaulichen Gestaltmerkmale lassen das Gebiet mit seiner starken Begrünung der Grundstücke in den Grundzügen als Einheit wirken.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung beginnt im **Nordwesten** ausgehend vom Kreuzungspunkt Mendelssohnallee/Loschwitzer Straße und verläuft auf der südlichen Seite der Loschwitzer Straße in östliche Richtung bis zur Justinenstraße. Am Kreuzungspunkt Loschwitzer Straße/Justinenstraße wechselt die Grenze in südöstliche Richtung entlang der Berggartenstraße bis zur Hüblerstraße.

Südöstlich der Hüblerstraße, nordöstlich der Berggartenstraße und nordwestlich der Kretschmerstraße sind die Flurstücke 109, 109a, 109b, 109d, 109e, 109f, 117/1, 117/2, 117k, 120c, 127a, 128b, 129, 129b, 129c sowie Teile der Flurstücke 120/2 (Brucknerstraße Nr. 16), 120/5 und 723 (Brucknerstraße) der Gemarkung Blasewitz Bestandteil des Satzungsgebietes.

An der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 109b quert die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches die Kretschmerstraße und verläuft in nordöstliche Richtung bis zur Tolkewitzer Straße.

Auf der südlichen Seite der Tolkewitzer Straße setzt sich der Verlauf des Geltungsbereiches in südöstliche Richtung bis zum Kreuzungspunkt Tolkewitzer Straße/Heinrich-Schütz-Straße (Flurstück 761, Gemarkung Blasewitz) fort.

Im Osten verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in südwestliche Richtung entlang der Heinrich-Schütz-Straße bis zum Kreuzungspunkt Berggartenstraße, weiter bis zur Kreuzung Berggartenstraße/Draesekestraße, entlang der Draesekestraße bis zum Blasewitzer-Grunaer Landgraben.

Von diesem Punkt aus verläuft die Grenze des Satzungsgebietes in westlich/nordwestliche Richtung bis zur Gemarkungsgrenze an der Voglerstraße. Das Flurstück 77/1 der Gemarkung Blasewitz mit den Gebäuden Voglerstraße Nr. 7 und Oehmestraße Nr. 16 und 18 gehört nicht zum Satzungsgebiet.

Weiter verläuft der Geltungsbereich - auf der Gemarkungsgrenze - zwischen den Gebäuden Voglerstraße Nr. 8 und 10 in westliche Richtung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 237b der Gemarkung Striesen und schwenkt nach Süden bis zum Kreuzungspunkt der Flurstücke 237w (Behrischstraße Nr. 5), 237v und 238r der Gemarkung Striesen.

Zwischen den Gebäuden Behrischstraße Nr. 5 und 7 bzw. Nr. 6 und 8 verläuft die Grenze des Satzungsgebiets und schließt die östliche Bebauung der Glasewaldtstraße bis zur Wittenberger Straße ein.

Weiterhin befindet sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Gebäuden Glasewaldtstraße Nr. 10 und 12 und Dornblüthstraße Nr. 3 und 5.

Bis zur Gemarkungsgrenze Striesen-Blasewitz verläuft die Grenze des Satzungsgebietes entlang der Dornblüthstraße in nordöstliche Richtung bis zum Kreuzungspunkt Niederwaldstraße/Kretschmerstraße, weiter bis zum Kreuzungspunkt Niederwaldstraße/Eichstraße, weiter auf der nordwestlichen Seite der Eichstraße.

Der Gemarkungsgrenze in westliche Richtung folgend, gehören die Gebäude Thielastraße Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 sowie Wägerstraße Nr. 16 und 18 nicht zum Satzungsgebiet.

Die Gebäude Pohlandstraße Nr. 6, 8, 9, 11, Niederwaldstraße Nr. 7, 9, 11 und Prellerstraße Nr. 39, 40 sowie das Flurstück 170a der Gemarkung Striesen sind Bestandteil des Satzungsgebietes.

Die Bebauung beidseitig der Lene-Glatzer-Straße zwischen Barbarossaplatz und Friedensplatz sowie die Gebäude Kyffhäuserstraße Nr. 9, 11, 13 befinden sich ebenfalls im Geltungsbereich der Satzung.

Westlich der Bebauung Kyffhäuserstraße Nr. 9 verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in nördliche Richtung bis zu Gemarkungsgrenze, weiter in westliche Richtung bis zum Flurstück 204r der Gemarkung Blasewitz.

Das Satzungsgebiet wird im weiteren Verlauf durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 204s, 204r sowie 703 (Mendelssohnallee) der Gemarkung Blasewitz begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung schließt im Kreuzungspunkt Mendelssohnallee/Loschwitzer 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 B Dresden-Blasewitz Süd“ 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 Dresden-Blasewitz Süd und sollen in ihrer Wirkung erhalten bleiben:

4.1 Bauweise und Gebäudelänge

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

Die Gebäude des Gebietes stehen in offener Bauweise. Sie weisen eine Gebäudelänge bis ca. 15,0 m - im Einzelfall bis ca. 20,0 m - auf.

Die Zeilenbebauungen der Hüblerstraße Nr. 12, 14, 16, Hüblerstraße Nr. 18, 20, 22, Hüblerstraße Nr. 27a, 27b, 29, Justinenstraße Nr. 8, 8a, 8b, Reinhold-Becker-Straße

Nr. 24, 26, 28, 30 weichen bezüglich ihrer Gebäudelänge deutlich ab und sind nicht gebietsprägend.

4.2 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad gibt das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche eines Grundstücks an. Zur Bestimmung dieser Kennzahl ist im Satzungsgebiet das Verhältnis der Grundfläche der Hauptgebäude zur Grundstücksfläche maßgeblich. Untergeordnete bauliche Anlagen, Garagen und Stellplätze bleiben bei dieser Ermittlung außer Acht.

Im Satzungsgebiet beträgt das Verhältnis von mit Hauptgebäuden bebauten Flächen zu unbebauten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück maximal 0,35.

4.3 Grundfläche

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

Die Grundfläche der Hauptgebäude betragen zwischen 100 qm und 250 qm.

Die Hauptgebäude des Barbarossaplatzes Nr. 5, 6 und der Lene-Glatzer-Straße Nr. 2, 4, 6, 8, 10 weisen eine einheitliche Grundfläche von 120 qm bis 140 qm auf.

Die Grundfläche der Hauptgebäude der Glasewaldstraße beträgt 100 qm bis ca. 200 qm.

4.4 Gebäudestellung auf dem Grundstück und Bauflucht

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

Im Gebiet Blasewitz Süd stehen die Hauptgebäude meist parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze. Ihr Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg beträgt ca. zwischen 4,5 m und 7,0 m. Bei einzelnen Gebäuden ist dieser Abstand größer.

Die Hauptgebäude eines Straßenzuges weisen einen annähernd gleichen Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg auf. Maßgeblich ist die straßenseitige Außenwand der Hauptgebäude ohne Berücksichtigung von (untergeordneten) Vorsprüngen und Vorbauten.

In einzelnen Straßenzügen bilden die Hauptgebäude eine Bauflucht, d. h. die Gebäude stehen in einer geraden Linie (Fluchtlinie):

Die Lene-Glatzer-Straße ist im Bereich zwischen Barbarossaplatz und Friedensplatz von einer Bauflucht gekennzeichnet. Der Abstand der Gebäude zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg der Lene-Glatzer-Straße beträgt im Abschnitt zwischen Barbarossaplatz und Kyffhäuserstraße ca. 3,0 m und im Abschnitt zwischen Kyffhäuserstraße und Friedensplatz ca. 4,5 m (östliche Bebauung) bzw. 5,0 m (westliche Bebauung).

Ebenso wird das Straßenbild entlang der Glasewaldtstraße von einer Bauflucht geprägt. Der Abstand der Gebäude zur straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt für die Glasewaldtstraße Nr. 7 bis 31 ca. 7,5 m, für die Gebäude der Glasewaldtstraße Nr. 33 bis 43 ca. 4,5 m.

Im Ortsbild sind ebenfalls die seitlichen Grenzabstände und die gärtnerisch angelegten Vorgartenbereiche erlebbar. Gebietsprägend ist eine aufgelockerte Bebauung, bei welcher die seitlichen Abstände der Hauptgebäude zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 5,0 m betragen.

4.5 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.

Das Geländeniveau des Vorgartens entspricht etwa der Höhenlage des Gehweges bzw. ist geringfügig (ca. 10 cm bis 15 cm) erhöht.

Aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte und der damit verbundenen, fehlenden Straßenbaumbepflanzung sind allein die Bäume in den Vorgärten für das typische durchgrünte Erscheinungsbild des Satzungsgebietes gebietsprägend. Sie wirken in den öffentlichen Raum. Jedes Grundstück besitzt mindestens einen mittel-/großkronigen Baum im Vorgarten, welcher seitlich neben dem Hauptgebäude ange-

ordnet ist. Diese Bäume in den privaten Vorgärten prägen das Ortsbild und den Straßenraum maßgeblich.

4.6 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 bestehen in der Regel aus Metall-Zaunfeldern auf massiven Sockeln. Bei einigen Grundstücken sind die Zaunfelder aus Holz hergestellt. Die Höhe der Zaunfelder über dem Gelände beträgt zwischen 1,5 m und 1,8 m, wobei die Pfosten etwas höher als die Zaunfelder ausgeführt sind.

4.7 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 in der Regel hinter dem Hauptgebäude angeordnet.

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 im Freien.

4.8 Gebäudekubatur und Gliederung der Baukörper

Die Anzahl der Vollgeschosse (ohne Sockel und Dach), die Gebäudehöhe und die hieraus resultierende horizontale Gliederung der Baukörper prägen das Ortsbild im Satzungsgebiet.

Prägend ist eine Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude bis zur Traufe. Eine einheitliche Traufhöhe ist aufgrund der individuellen Gebäude nicht gegeben.



Abb. 1: Kubatur und Gliederung der Baukörper, Zweigeschossigkeit bis zur Traufe

Die Gebäude besitzen einen in Materialität, Farbigkeit und/oder durch ein Gesims gestalterisch abgesetzten Sockel.

4.9 Fassade

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 Bebauung vorwiegend die straßenseitigen Fassaden und teilweise auch die seitlichen Fassaden.

Die Fassaden sind in der Regel 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.

4.10 Dach und Dachaufbauten

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.

Das Satzungsgebiet zeigt eine vielgestaltige Dachlandschaft. Die Dächer der Hauptgebäude sind so ausgerichtet, dass das Hauptdach mit der Traufe zum öffentlichen Straßenraum gerichtet ist.

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

Dachaufbauten, wie Gauben mit deutlich kleineren Fenstern als in der Fassade, Zwerchgiebel oder Türmchen, befinden sich auf den selteneren, steil geneigten Dächern über 45° Dachneigung. Bei flach geneigten Dächern unter 30° sind keine Gauben vorhanden.

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.

4.11 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 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, die als Schriftzüge oder kleinformatige Schilder am Mauerabschnitt der Einfriedung angebracht sind, ordnen sich dem Erscheinungsbild unter.

4.12 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 wird u. a. von der planmäßig angelegten Radialstraße (Mendelssohnallee) sowie dem zugehörigen Straßennetz geprägt. In Teilen laufen die planmäßig in Nord-Süd-Richtung angelegten Straßen auf das regelmäßige Straßensystem Striesens zu (z. B. Eichstraße - Ermelstraße, Kretschmerstraße - Dornblühstraße, Jüngststraße – Behrichstraße). Es ist charakteristisch, dass der öffentliche Straßen- und Verkehrsraum im Vergleich zu Striesen schmaler angelegt ist. Die historische Straßenbeleuchtung (Kandelaber) prägt als wichtiger Bestandteil den öffentlichen Raum.

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)