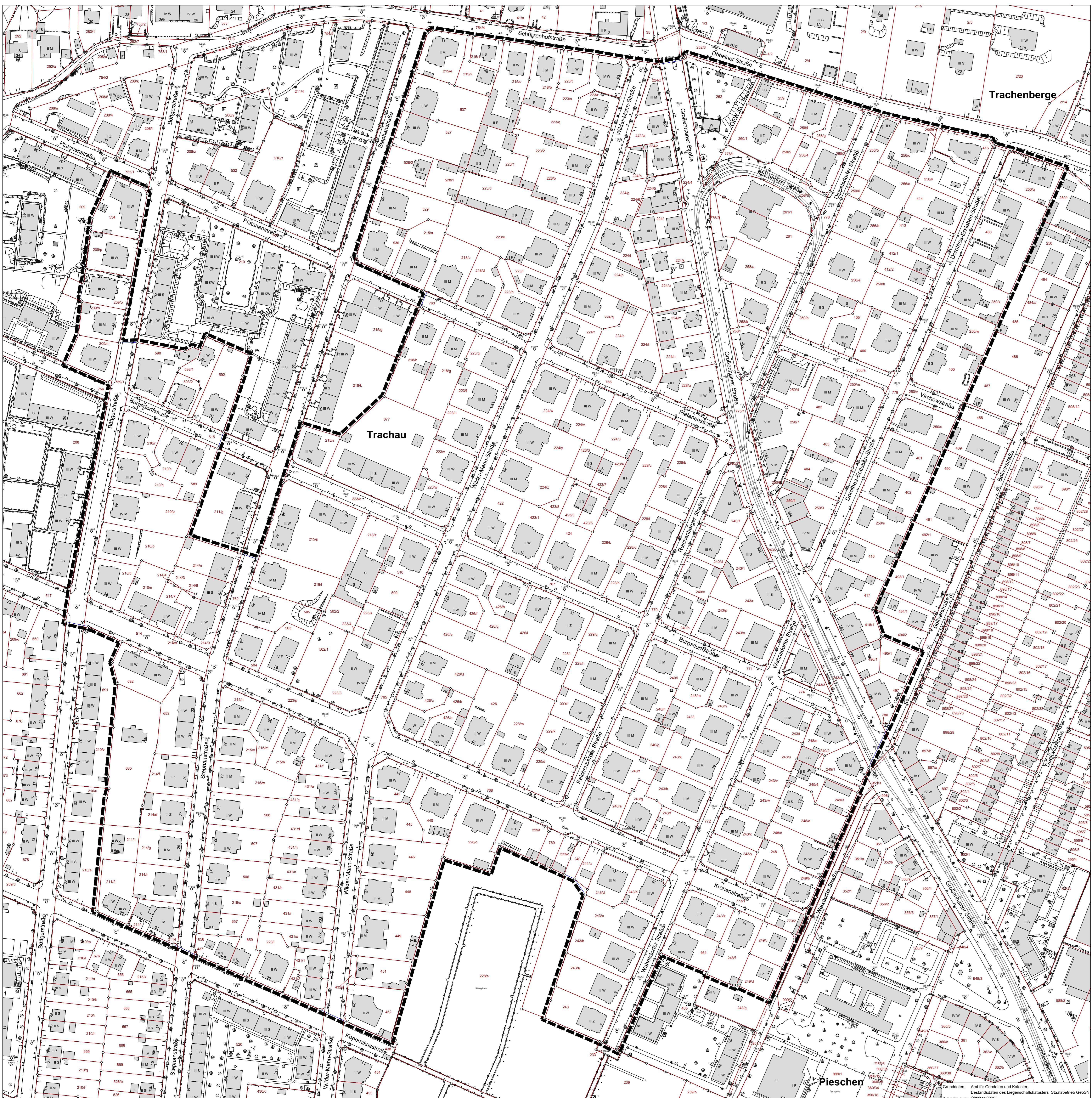


Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau, Wilder Mann



Erhaltungssatzung H-49 der Landeshauptstadt Dresden für das Gebiet Dresden-Trachau, Wilder Mann

vom 22. April 2021

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1728) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 62), zuletzt geändert am 15. Juli 2020 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 425, 427) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 22. April 2021 folgende Satzung beschlossen und die Begründung hierzu genehmigt.

VERFAHRENVERMERKE
1. Aufstellungsvermerk
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr und Liegenschaften hat mit Beschluss zu A0059/20 vom 29.04.2020 die Aufstellung der Erhaltungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2020 im Dresdner Amtsblatt Nr. 19/2020 bekannt gemacht.

2. Vermerk über Satzungsbeschluss
Der Stadtrat hat die Erhaltungssatzung mit Beschluss-Nr. V0712/20 am 22.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung zur Erhaltungssatzung genehmigt.

Dresden, 26. APR. 2021
Siegel gez. Dirk Hilbert
Der Oberbürgermeister

3. Übereinstimmungsvermerk
Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster, Bearbeitungsstand 21.09.2020, hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung wird bestätigt.

Dresden, 23.04.2021
Siegel gez. Töpfer
Leiterin d. Amtes für Geodaten und Kataster

4. Ausfertigungsvermerk
Die Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau, Wilder Mann, bestehend aus dem Satzungstext mit Planzeichnung (Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs), wird hiermit ausgefertigt.

Dresden, 26. APR. 2021
Siegel gez. Dirk Hilbert
Der Oberbürgermeister

5. Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Satzung über die Erhaltungssatzung und darüber während der Sprechzeiten von Bürgern informiert und erhalten kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Dresdner Amtsblatt Nr. 18 / 2021 am 06.05.2021 bekannt gemacht.

Die Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau, Wilder Mann tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses der Erhaltungssatzung als Satzung in Kraft.

Dresden, 10. MAI 2021
Siegel i.V. Detlef Sittel
Der Oberbürgermeister
Detlef Sittel
Erster Bürgermeister

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das im Plan (Maßstab 1:1000) dargestellte Gebiet Trachau, Wilder Mann in Dresden. Es wird wie folgt umgrenzt:

im Norden durch die Schützenhofstraße und die Döbelner Straße.

im Osten durch die Weixdorfer Straße und die östlichen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung der Dorothea-Erleben-Str.

im Süden durch die Kopernikusstraße und die Kronenstraße

im Westen durch die Böttgerstraße und die westlichen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung Stephanstraße

(2) Vorrang vor der textlichen Abgrenzung des Gebietsumgriffs hat die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1: 1000, der Bestandteil der Satzung ist. Bei Zweifeln an der Einbeziehung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist die Innenkante der im Plan eingezeichneten Begrenzungslinie maßgeblich.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Sie gilt insbesondere unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungsanträgen und der Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder Genehmigungsfreistellung baulicher Anlagen nach der Sächsischen Bauordnung.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- der Rückbau,
- die Änderung,
- die Nutzungänderung,
- die Errichtung

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

(1) Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

(2) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 In-Kraft-Treten

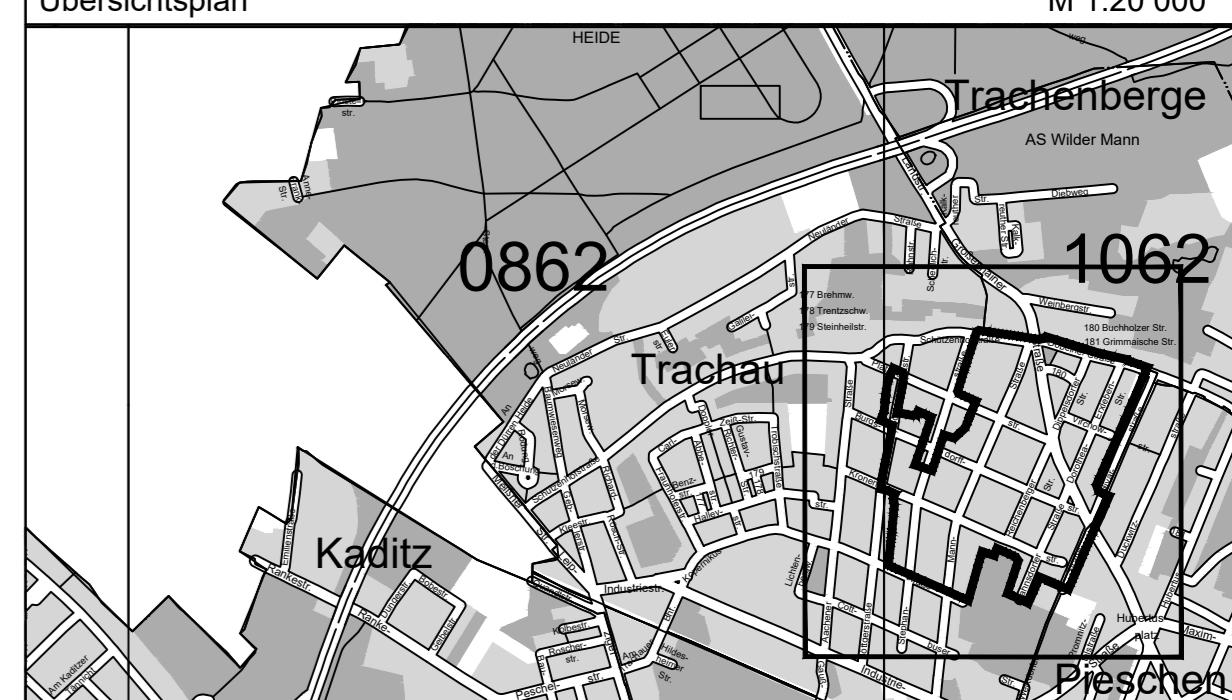
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt in Kraft.

Die Vervielfältigung stimmt mit der am 26.04.2021 ausgefertigten und am 06.05.2021 bekannt gemachten Satzung überein.

Dresden,
Unterschrift Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Amtsleiter	gez. Zuggat	Fassung 30.09.2020
Planungsbüro		Planfeststellung 23. Apr. 2021
Planetechnikerin gec. Poser Sachbearbeiter gec. Kretzschmar SGL 61.3.1 Abt. Ab. 61.3 gec. Steinhoff gec. Brandt gec. Herold		SGL 61.1.3 Abt. Ab. 61.1 gec. Brandt gec. Herold

Übersichtsplan M 1:20.000



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Erhaltungssatzung H-49
Dresden-Trachau
Wilder Mann

- Satzung vom 22. April 2021 -

M 1:1000

Blatt 1 von 1

Geltende Rechtsvorschriften

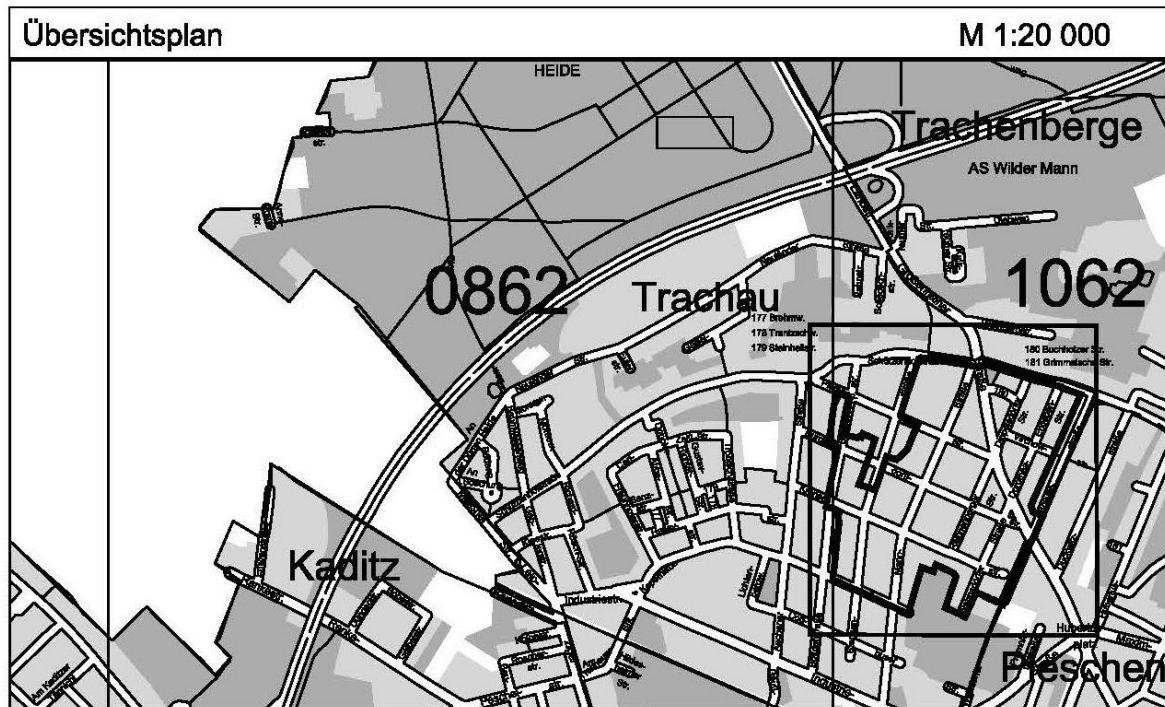
Baugesetzbuch (BauGB)

Vom 3. November 2017
(Bundesgesetzblatt I, Seite 3634),
zuletzt geändert am 8. August 2020
(Bundesgesetzblatt I, Seite 1728)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 62), zuletzt geändert am 15. Juli 2020 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 425, 427)

Begründung
zur
Erhaltungssatzung Nr. 49,
Dresden-Trachau, Wilder Mann
- vom 22. April 2021 -

(Fassung vom 30. September 2020)



Dresden, 23.04.2021

gez. Szuggat

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Gliederung

Einführung	3
1 Räumliche Abgrenzung	4
2 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet	4
2.1 Geschichtliche Entwicklung	4
2.2 Übergeordnete Erhaltungsziele und Erfordernis der Aufstellung der Satzung	5
3 Erhaltenswerte Gestaltmerkmale des Gebietes	6
3.1 Erscheinungsbild der Straßen und Plätze	6
3.2 Bestehende ensembleprägende Bebauungsstruktur und Bauweise	8
3.3 Stellung der Gebäude und Bauflucht	8
3.4 Grundform	8
3.5 Überbauungsgrad	9
3.6 Abstände zu benachbarten Gebäuden	9
3.7 Traufhöhe	10
3.8 Vor- und Seitengärten	10
3.9 Äußeres Erscheinungsbild der Gebäude	11
3.10 Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze	13
3.11 Werbeanlagen	14
4 Quellen	14

Einführung

Das Villengebiet Trachau bildet ein städtebaulich wertvolles Ensemble, welches aufgrund seiner stadtgestalterischen, städtebaukünstlerischen und architektonischen Qualitäten auch für die Gesamtstadt baugeschichtlich 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 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, der Charakter und die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden.

Der vorliegenden Erhaltungssatzung „H 49 Dresden-Trachau Wilder Mann“ ist eine ausführliche Analyse des Stadtgebietes vorausgegangen.

(vgl. Erhaltungssatzung H-49, Dresden-Trachau Wilder Mann, Stadtplanungsamt, Bestandsanalyse, Stand: 20. Juli 2020)

1 Räumliche Abgrenzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung im **Norden** wird durch die Schützenhofstraße und Döbelner Straße gebildet. Sie grenzt das Gebiet gegen den sich nördlich dieser Straßen anschließenden Hangbereich, der zudem im Bereich der Döbelner Straße von andersartigen baulichen Strukturen geprägt ist, ab.

Im **Osten** verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Weixdorfer Straße und den östlichen Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung der Dorothea-Erxleben-Straße. Die östlich angrenzende Bebauung und das Schulgrundstück befinden sich nicht im Geltungsbereich der Satzung, da sie nicht der städtebaulichen Eigenart und Gestalt des Gebäutes entsprechen.

Im **Süden** wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches durch die Kopernikusstraße und die Kronenstraße gebildet. Die Gebäude nördlich dieser Straßen weisen Typologien auf, die die städtebauliche Eigenart und Gestalt des Satzungsgebietes prägen. Im Süden dagegen befinden sich andersartige bauliche Strukturen und Gebäudetypologien. Weiter östlich schließen sich Gartengrundstücke bzw. eine Kleingartenanlage an, für die über diese Satzung kein Regelungsbedarf besteht.

Im **Westen** grenzt der Geltungsbereich an als Sachgesamtheit geschützte Siedlungsstrukturen. Die vorhandenen Wohnzeilen der zwanziger und dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts stellen eine geschichtliche Zäsur und eine andere städtebauliche Typologie dar. Zudem bestehen ein denkmalrechtlicher Schutz und kein Regelungsbedarf über diese Satzung.

Maßgeblich ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1 : 1000 als Teil der Satzung.

2 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet

2.1 Geschichtliche Entwicklung

Das heutige Stadtviertel Wilder Mann erstreckt sich östlich und westlich der Großenhainer Straße über Teile Trachenberges und Trachaus. Nördlich schließt sich die Junge Heide an, südlich endet das Viertel ungefähr mit der Platanenstraße. Seinen Namen verdankt das Stadtviertel einem Weingut, das um 1680 an den Hängen der Hellerberge entstand.

Der Name „Wilder Mann“ wurde mit der Jahrhundertwende auf die nahe Straßenbahnhaltestelle und auf das sich anschließende Wohngebiet in Trachau und Trachenberge übertragen.

Mit der Inbetriebnahme der Eisenbahnlinie Leipzig-Dresden im Jahr 1838/39 wurde die Flur Trachau in den dörflichen Südteil und die Felder nördlich der Trasse geteilt. Die „Lokale Bauordnung für die an der Großenhainer Straße gelegenen, zum Wildenmannsgut gehörigen und zur

„Bebauung bestimmten Kändlerschen Fluren“ vom 4. September 1874 ermöglichte die Errichtung von Wohnhäusern und dazugehörigen Neben- und Hintergebäuden.

Neben den Baufluchten, der Geschossigkeit, den Geschoss Höhen im Lichten, dem Erfordernis eines Sockelgeschosses und dem Abstandsmaß der Hauptgebäude wurden auch die Ausführung der Einfriedungen und die Straßenbreiten festgelegt.

Ab 1890 begann die Bebauung im heutigen Villenviertel Wilder Mann nördlich der Eisenbahn. Mit der Bauordnung für die Gemeinde Trachau, genehmigt am 29. August 1901, wurden für das Gebiet zwischen Leipziger Straße und Bolivarstraße die baulichen Regeln festgelegt. Neben der Herstellung und der Kostenübernahme für die öffentlichen Straßen, der Entwässerung der öffentlichen Straßen und den Vorschriften für die Einfriedungen der Grundstücke regelt die Bauordnung auch die Zulässigkeit der baulichen Anlagen.

1903 wurde die Gemeinde Trachau nach Dresden eingemeindet. Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung für die gesamte Stadt im Jahre 1905 behielt die Bauordnung von 1901 weitgehend Gültigkeit. Trachau war neben anderen Vororten mit eigenen Regelungen von den §§ 44 bis 87 der Bauordnung von 1905 mit den Regelungen u. a. zur Bauweise ausgenommen.

2.2 Übergeordnete Erhaltungsziele und Erfordernis der Aufstellung der Satzung

Das gründerzeitliche Villengebiet Wilder Mann weist eine große Geschlossenheit als Ensemble und eine hohe Qualität in der Gestaltung der Einzelgebäude auf. Die anspruchsvolle Gestaltung spiegelt sich auch im Umfeld der Gebäude, der Gartengestaltung, speziell der Vorgartenzonen, wider. Vorgartenzonen mit Tor und Einfriedung bilden eine gestalterische Einheit mit dem Wohngebäude. Dieses harmonische Ortsbild soll erhalten werden.

Über diese Satzung zu schützen sind insbesondere:

- die charakteristische Ausformung des städtebaulichen Erscheinungsbildes
- die bestehende, ensembleprägende Bebauungsstruktur mit dem jeweiligen Maßverhältnis zwischen den überbauten und unbebauten Grundstücksflächen,
- die Abstände zwischen benachbarten Gebäuden abgeleitet aus der Umgebungsbebauung,
- die prägenden First- und Traufhöhe sowie auflockernde, teilweise reichhaltige Fassadenelemente,
- die straßenzugewandten Grundstückseinfriedungen in ihrem althergebrachten Charakter und ihrer Gestaltung,
- die Gestaltung der Freianlagen mit Vor-, Seiten- und Hof- bzw. Hausgärten einschließlich ihrer Ausstattungselemente (z. B. Terrassen, Pergolen, Lauben, Freitreppe) sowie Bepflanzung,
- die besondere Eigenart der Villen bzw. Einzelhausbebauung mit ihren typischen Architekturelementen,
- die Gestaltung von untergeordneten baulichen Anlagen,

- die Gestaltung von Werbeanlagen.

Aus vorgenannten Gründen wird es als erforderlich angesehen, den Bereich des Villengebietes Wilder Mann durch eine Satzung in seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern und die Veränderung baulicher Anlagen sowie bauliche Ergänzungen nur unter Rücksichtnahme auf vorhandene Strukturen und Werte zuzulassen.

3 Erhaltenswerte Gestaltmerkmale des Gebietes

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

3.1 Erscheinungsbild der Straßen und Plätze

In vielen Bereichen sind bis auf die Fahrbahn noch die historischen Straßenbeläge erhalten. Die Gehwege sind historisch mit Kleinpflaster („Meißner Seifensteinpflaster“), einem Kunststein aus Ton, und zu einem geringen Teil im Bereich östlich der Großenhainer Straße auf den „Kändlerschen Fluren“ mit wassergebundener Decke befestigt. Die Borde bestehen im Wesentlichen aus Granit als Breitbord. Das Schnittgerinne ist aus Granit-Großpflaster auch größtenteils erhalten.

Die im Gebiet überwiegenden Kandelaber mit Gasbeleuchtung sind als prägender Bestandteil des öffentlichen Straßenraums gemäß einer Vereinbarung zwischen dem Straßen- und Tiefbauamt und dem Amt für Kultur und Denkmalschutz als technisches Denkmal zu erhalten.

Die wechselnden Straßenraumbreiten, die vorhandenen Borde und Gehwegbeläge in Verbindung mit der historischen Straßenbeleuchtung sind Besonderheiten im öffentlichen Straßenraum, welche die Geschichte der Stadtentwicklung ablesbar machen und dadurch die Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet erhöhen. Diese Merkzeichen sind zu erhalten und bei der Erneuerung (nach Möglichkeit mit Altmaterial) gestalterisch anzugeleichen. So bleibt die Geschichte im Stadtraum lebendig und erlebbar.

Straßenbäume

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von baumbestandenen öffentlichen Straßen. Die Bepflanzung erfolgte in der Regel mit Anlage der Straße beidseitig als Allee. Die historischen Straßenbäume sind zumeist großkronige Bäume (z. B. Wilder Mann Straße, Baumhasel). In einem Straßenzug wurde zum großen Teil einheitlich eine Baumart verwendet.

Besonders sticht die vollständig erhaltende Platanenallee einseitig entlang der Platanenstraße hervor. Gegenwärtig sind nahezu komplett beidseitige Bepflanzungen an der Stephanstraße, der Wilder-Mann-Straße und der Kronenstraße vorhanden. Den Bäumen kommt neben der Begrünung des Straßenraumes die wichtige stadtgestalterische Rolle zu, dem Straßenraum trotz baugestalterischer Vielfalt der Einzelgebäude ein geschlossenes Erscheinungsbild zu geben.

Die vorhandenen Baumscheiben im Gebiet sind vorwiegend als offene Baumscheiben mit leichter schottergeschlempter Decke ausgeführt, sodass größtenteils eine befahr- und begehbarer Oberfläche gegeben ist.

Der Erhalt und die Ergänzung/Neupflanzung von Straßenbäumen sind wesentlich für die Bewahrung des überlieferten Straßenbildes im Satzungsgebiet. Die Nachpflanzung von Jungbäumen soll gemäß Straßenbaumkonzept der Landeshauptstadt Dresden von 2019 erfolgen.

Straßenzugewandte Einfriedungen

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.

Nahezu alle Grundstücke besitzen einen Zaun als Einfriedung. Die Zäune erlauben als offene Einfriedungen einen Blick vom öffentlichen Raum in den Vorgarten und zum Gebäude. Einfriedungen sind offen als Einsicht gewährende Zäune gestaltet und prägen so das Erscheinungsbild des Straßenraumes. Sie bilden eine klare Grenze zwischen dem öffentlichen Raum und dem halböffentlichen Vorgarten.

Die Gestaltung der Zäune nimmt Bezug zum jeweiligen Gebäude und spiegelt häufig seine Entstehungszeit wider. Schmiedeeiserne Zäune mit ornamental verzierten senkrechten Stäben sind für die Gründerzeit typisch. Holzzäune sind in gestalterischer Einheit mit den Holzbauteilen der Gebäude ebenso häufig zu finden. Ausgeführt wurden die Zäune in der Regel nicht über 1,80 m. Einfriedungen aus Mauern waren nach der Bauordnung nur zwischen den Grundstücken in einer Höhe von 1,50 m bis 1,80 m zulässig. Alle historischen Zäune besitzen Pfeiler aus Natur- oder Werkstein und einen Sockel. Im öffentlichen Straßenraum findet man heute Mauern teilweise an Straßenecken und zum Teil untergeordnet als Bestandteil der Einfriedung. Sie sind in ihrer Materialität (Klinker, Bruchstein, Putz) i. d. R. dem Gebäude angepasst.

Im Satzungsgebiet häufig anzutreffen sind Holzzäune als sogenannte Dresdner Zäune. Sie bestehen aus Obergurt, Untergurt und senkrechter Lattung. Ober- und Untergurt sind als Doppelplatte ausgeführt. Dazwischen befindet sich die senkrechte Lattung. Der Obergurt hat häufig zum Witterungsschutz eine Abdeckung.

Die Grundstückseinfriedung soll grundsätzlich durch Holz oder Metallzäune mit senkrechter Gliederung und in einer Höhe von 1,5 bis 1,8 m erfolgen. Die Gestaltung der Einfriedung muss im Einklang mit der Architektur des jeweiligen Gebäudes stehen. Historische Einfriedungen sind zu erhalten. Pfeiler sollen quadratische Grundflächen (ca. 25 bis 30 cm Seitenlänge) besitzen. Sockel sollen mindestens 10 cm hoch sein und hinter die Vorderkante der Pfeiler zurücktreten. Die Zaunfelder sollen die Pfeiler nicht überragen. Mauern sind in der Materialität dem jeweiligen Gebäude anzupassen.

3.2 Bestehende ensembleprägende Bebauungsstruktur und Bauweise

Die wesentlichen Gestaltmerkmale des Erhaltungssatzungsgebietes H 49 Dresden-Trachau Wilder Mann 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 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 offene Bauweise dominiert und prägt das Gebiet. Die Gebäude stehen als solitär mit allseitigem Abstand auf ihrem Grundstück. Dieser Charakter ist zu erhalten. Entsprechend müssen sich Neubauten in die bestehende Struktur einzufügen.

Die Bereiche mit abweichenden Bauweisen (Kronenstraße 32/Stephanstraße 43, 45 sowie Dorothea-Erxleben-Straße 18 bis 24) besitzen eine Sonderstellung im Gebiet.

3.3 Stellung der Gebäude und Bauflucht

Die Bauflucht bezeichnet die Stellung von Gebäuden in einer geraden Linie (Fluchlinie). 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.

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück charakterisiert die städtebauliche Eigenart eines Gebietes maßgeblich. Die Ausrichtung der Gebäude zur Straße und vorhandene Baufluchten sind ortsbildprägend.

Im Satzungsgebiet 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 circa 4,0 m und circa 5,0 m. Zum Teil treten untergeordnete Bauteile wie z. B. Risalite, Erker oder Balkone geringfügig vor die Bauflucht.

Die homogenen Baufluchten sollen fortgeschrieben und der lebendige Charakter des Straßenraumes durch kleine Vor- und Rücksprünge der Bauflucht (bis etwa 1 m) betont werden.

3.4 Grundform

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

Die Grundflächen der Hauptgebäude des Gebietes bilden bis auf wenige Ausnahmen annähernd ein Quadrat mit Seitenlängen zwischen jeweils 13,0 m und 18,0 m. Aus dieser quadratischen Grundform im Zusammenhang mit der damals maximal zulässigen Höhe resultiert eine würfelartige Kubatur. Hieraus stammt der Begriff „Würfelhaus“. Diese Hausform ist für das Satzungsgebiet prägend. Die Gebäude sind i. d. R. zweigeschossig und weisen eine Sockelzone auf, wodurch das Erdgeschoss ein Hochparterre ist. Die Kubatur ist klar und schlicht gehalten. Auch angesetzte Terrassen, Balkone Erker etc. lassen die Gebäudegrundform weiterhin erkennen.

Erst bei Übernahme der prägenden städtebaulichen Gestaltmerkmale ordnen sich auch Neubauten dem Gebietscharakter unter und ergänzen so die überlieferte Baustruktur.

Neubauten sollen sich daher an den Proportionen der umgebenden historischen Gebäude orientieren. Grundsätzlich sind sie daher zweigeschossig unterhalb der Traufe zu errichten. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens richtet sich nach der Umgebungsbebauung und der einzuhaltenden Traufhöhe. Geländeabgrabungen für ein zusätzliches Untergeschoss sind zu vermeiden.

3.5 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad ist das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche des Grundstücks. Mit zunehmendem Überbauungsgrad verringert sich der Platz für Frei- und Grünflächen, was die ökologische Qualität und die Lebensqualität beeinträchtigt.

Als bebaute Fläche treten im Ortsbild die straßenseitigen Hauptgebäude städtebaulich in Erscheinung. Nebengebäude sind für das Satzungsgebiet untypisch, ebenso mit Hauptnutzungen belegte „Hinterhäuser“. Die wenigen vorhandenen Nebengebäude stehen in der Regel hinter dem Vorderhaus und sind vom Straßenraum aus nicht sichtbar. Neu einzuordnende Nebengebäude sollen diesem Prinzip folgen.

Das Gebiet ist von einer aufgelockerten Bebauung geprägt. Der Erhalt eines angemessenen Anteils unversiegelter, begrünter Grundstücksfläche ist ein Baustein bei der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart. Da das Verhältnis der bebauten zur unbebauten Grundstücksfläche stark von der Größe des Grundstückes abhängig ist, ist die prägende aufgelockerte Bebauung nur im Zusammenspiel mit der typischen Grundfläche aussagefähig.

3.6 Abstände zu benachbarten Gebäuden

Die Abstände zwischen den Gebäuden sind ein wesentliches Gestaltmerkmal, welches das Satzungsgebiet kennzeichnet. Visuell im Ortsbild wahrnehmbar sind die seitlichen Grenzabstände und die Vorgartentiefe, 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.

Die von der SächsBO geforderten seitlichen Abstandsflächen sind in der Regel nicht ausreichend für einen städtebaulich ausgewogenen Abstand zum Nachbargrundstück. Ebenso wie die Gebäudeabmessungen müssen sich auch die Gebäudeabstände an dem in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen Maß orientieren.

3.7 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). Als First wird der oberste Punkt eines Daches bezeichnet.

Die Traufhöhe tritt im Ortsbild stadtgestalterisch in Erscheinung. Ein Gebäude besitzt in der Regel allseitig die gleiche Traufhöhe. Nur im Bereich des Zwerchgiebels ist die Traufe unterbrochen.

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

Baurechtlich ist die Traufhöhe die Linie, an welcher die senkrechte Außenwand die schräge Dachfläche 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). Die so ermittelte Wandhöhe sollte der im Ortsbild optisch wahrnehmbaren Traufhöhe entsprechen.

Die Traufe ist umlaufend und trennt, verstärkt durch ein ausgeprägtes Gesims, das Dach vom massiven Teil des Gebäudes.

Dächer sollen sich klar vom Grundbaukörper abgrenzen. Die Trauflinie muss durchgängig sein.

3.8 Vor- und Seitengärten

Der Vorgarten ist der gärtnerisch gestaltete Bereich zwischen der Gebäudevorderkante und dem öffentlichen Straßenraum. Zwischen den Hauptgebäuden prägen die Seitengärten das Ortsbild.

Die zum Teil gärtnerisch gestalteten Vor- und Seitengärten sind ein wichtiges Gestaltmerkmal bei der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Als halböffentliche Räume gestatten die Vorgärten den Blick zum Gebäude. In ihrer Gestaltung nehmen sie Bezug zum Gebäude.

Bei Neuplanung muss die Vorgartenzone von Überbauung und Versiegelung (auch durch Neubenanlagen) frei bleiben. Der Abstand zur Straße richtet sich nach den Gegebenheiten des jeweiligen Straßenabschnitts.

3.9 Äußeres Erscheinungsbild der Gebäude

Fassaden und Vorsprünge

Die Fassaden sind gestaltete, sichtbare Teile der Gebäudehülle (ausgenommen das Dach). Bei den vorhandenen Villen als Solitärbaukörper wirken alle Seiten als Ansichten. Diese sind aufeinander bezogen und bestimmen die Außenwirkung des Gebäudes. Die Straßenseite weist als Schaufassade eine besondere Ausarbeitung auf.

Typisch sind Lochfassaden. Der geschlossene Teil überwiegt dabei deutlich. Die Gebäude weisen eine klassische horizontale Dreigliederung in einen Natursteinsockel, einen meist zweigeschossigen Gebäudeschaft und das Dach auf.

Die typische Fassadenbekleidung im Gebiet ist Putz. Die Fassaden sind gekennzeichnet von rechteckigen, stehenden Fensterformaten.

Weitere typische horizontale Bauelemente sind ein ausgeprägtes Traufgesims, welches die Fassade und das Dach optisch trennt sowie Gurtbänder oder Gesimse zwischen den Geschossen.

Vertikal werden viele Fassaden durch Mittelrisalite gegliedert. Risalite sind über die gesamte Gebäudehöhe aus der Bauflucht des Baukörpers hervorspringende Gebäudeteile. Sie sind ein vertikales Element der Fassadengliederung. Ihre Tiefe beträgt zwischen 0,10 m und 0,50 m.

Vorsprünge (z. B. Risalite, Balkone, Erker) 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.

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

Sie ragen im Satzungsgebiet um circa 1,0 m vor die Bauflucht. Sie befinden sich in der Regel im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss. Nur vereinzelt befinden sich Balkone im Dachgeschoss.

Bei den erdgeschossigen Balkonen (sog. Altanen) handelt es sich um auf Stützen (Mauerwerk oder Sandstein) oder Mauern ruhenden Plattformen im Obergeschoss eines Gebäudes, die als balkonartige Austritte gestaltet sind und oft Balustraden in gestalterischer Einheit mit dem Gebäude oder der Einfriedung tragen. Sie nehmen bis maximal ein Drittel der Fassadenlänge ein und ragen bis 1,50 m vor die Bauflucht.

Bei Neubauten ist zur Straßenseite eine Schaufassade zu gestalten, beispielsweise durch einen deutlich höheren Anteil an Fassadenöffnungen. Der Anteil der geschlossenen Wandfläche soll deutlich überwiegen. Stehende Fensterformate sind zu bevorzugen.

Anbauten sollen sich in Proportion und Materialwahl harmonisch in die Fassaden einfügen und diese nicht dominieren bzw. die Grundform des Gebäudes nicht überlagern.

Balkonanbauten auf der Straßenseite sind zu vermeiden. Sie sollen bevorzugt an wenig einsehbaren Fassaden angeordnet werden und einen gebührenden Abstand zur Straßenfassade haben.

Farbgestaltung

Die Fassaden im Satzungsgebiet erzielen eine ansprechende Wirkung, weil sie mit zwei oder drei Hauptfarben angelegt wurden. Weitere Farben ordnen sich als Abstufungen der Hautfarbe in das Gesamtbild ein. Es handelt sich um gebrochene (abgetönte), zurückhaltende, relativ helle Farben. Die gliedernden und Zierelemente der Fassade sind mit einem Farbton aus der gleichen Farbreihe (dunkler oder heller) abgesetzt. Holzbauteile besitzen oft kräftigere Farben (grün oder braun) als die Putzfassade.

Die Farbigkeit der Fassaden soll zurückhaltend sein und sich aus einem Gefüge von aufeinander abgestimmten, gebrochenen Farben möglichst aus dem Naturfarbspektrum zusammensetzen. Reines Weiß ist ausgeschlossen. Gliederungselemente sind mit verwandten Farben dezent abzusetzen (keine starken Kontraste). Die sichtbaren Holzteile an einer Fassade sollen möglichst den gleichen Farbton aufweisen.

Einfriedungen aus Holzzäunen sollen die Farbe der hölzernen Gliederungselemente des Gebäudes aufgreifen.

Dach

Die dominante Dachform im Satzungsgebiet ist das Mansarddach. Bei einem Mansarddach sind die Dachflächen abgeknickt. Die untere Dachfläche ist steil geneigt und die obere Dachfläche deutlich flacher geneigt. Zwischen den unterschiedlich geneigten Dachflächen verläuft der so genannte Mansarddachknick.

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

Der Mansarddachknick im Gebiet befindet sich circa 2,0 m bis circa 3,5 m über und circa 1,0 m bis circa 2,0 m hinter der Traufkante. Dabei beträgt die Dachneigung der Mansarde zwischen 55° und 70° (in der Regel 60° bis 65°), die des Oberdaches circa 30°.

Weitere Dachformen sind Sattel- und Walmdächer. Diese Dachformen treten oft kombiniert an einem Gebäude auf. Die Dachneigungen liegen zwischen 30° und 45°, bei Mansarddächern darüber. Ein häufig auftretendes Motiv ist der Ziergiebel, der straßenseitig mittig oder seitlich angeordnet ist.

Die Dachform muss zur Architektur des Gebäudes passen. Die Grundform des Daches ist zu erhalten, was zusätzliche Aufbauten stark einschränkt.

Bevorzugte Deckungsart für geneigte Dächer ist die Biberschwanzdeckung.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Eckbetonungen und Dachgauben prägen und beleben die von Mansarddächern dominierte Dachlandschaft. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten beträgt maximal 3/5 der Gebäudelänge.

Dacheinschnitte sind untypisch im Satzungsgebiet.

Der Zwerchgiebel bezeichnet im Satzungsgebiet eine in der Ebene der Fassade über die Trauflinie aufragende Giebelwand. Er ist meist mittig der Fassade angeordnet, steht über einem Risalit und endet konstruktiv am Mansarddachknick. Er ist somit die Fortführung der Fassade in die Dachebene. Die Breite des Zwerchgiebels beträgt bis zu 1/2 der straßenseitigen Gebäudelänge.

Dachgauben sind nur unterhalb des Mansardknickes angeordnet und bilden stehende Formate. Die Einzelgauben sind so angeordnet, dass die flächige Wirkung der steilen Mansarddachfläche gegeben ist.

Dachgauben dürfen das Dach nicht dominieren und somit nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen. Sie müssen sich in Form, Größe und Materialwahl an der Gesamtgestaltung des Gebäudes orientieren. Sie sollen die Gliederung und Proportion der Fassadenfenster verkleinert abbilden.

Bei nachträglichem Dachausbau, beispielsweise des Oberdaches über Mansardgeschossen sind Dachaufbauten, wie Dachgauben, ausgeschlossen. Liegende Dachfenster sind möglich unterliegen aber einer Größenbeschränkung analog der Dachgauben. Geländer von Dachterrassen dürfen nicht über die Dachfläche ragen,

3.10 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. Diese baulichen Anlagen sollen alle Nutzungen aufnehmen, die im Hauptgebäude nicht unterzubringen sind.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze sind im Satzungsgebiet 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.

Historische Nebengebäude sollen weiterhin für Nebennutzungen erhalten bleiben. I. d. R. kommen Sie für eine Wohnnutzung nicht in Frage.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen durch ihre Lage auf dem Grundstück hinter dem Hauptgebäude keine Wirkung auf den Straßenraum haben.

Bereiche vor der vorderen Gebäudekante (Bauflucht) sind für die Errichtung von Stellflächen, Garagen, Carports sowie anderer Nebengebäude tabu. Stellflächen sind nur ausnahmsweise im seitlichen Grenzabstand anzurufen.

Alle untergeordneten Nebenanlagen müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude Bezug nehmen.

3.11 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 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. Dieses Gestaltungsprinzip gilt auch für alle neuen Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind meist als waagerechte Schriftzüge an den Hauptgebäuden, oberhalb des Erdgeschosses, angebracht. Vereinzelt existieren Hinweisschilder, welche quer zur Bauflucht stehen und neben dem Zugang zum Hauptgebäude platziert sind.

4 Quellen

- Bestandsanalyse Erhaltungssatzung Dresden-Trachau, Wilder Mann, Stand: 20. Juli 2020; Stadtplanungsamt
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 706, 711)