

## Begründung zur Erhaltungssatzung H 46 E Dresden-Blasewitz Ost



Übersichtsplan

# Anlage 3

**Gliederung**

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet</b>	<b>4</b>
2.1	Geschichtliche Entwicklung	4
2.2	Übergeordnete Entwicklungsziele	4
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Gestaltmerkmale zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes</b>	<b>6</b>
4.1	Bauweise und Gebäudelänge	6
4.2	Überbauungsgrad	6
4.3	Grundfläche	6
4.4	Grundform	7
4.5	Gebäudestellung auf dem Grundstück	7
4.6	Vorgarten	7
4.7	Einfriedung	8
4.8	Untergeordnete bauliche Anlagen und Stellplätze	8
4.9	Gebäudekubatur und Gliederung der Baukörper	9
4.10	Fassade	10
4.11	Dach und Dachaufbauten	10
4.12	Werbeanlagen	11
4.13	Öffentlicher Raum	11
<b>5</b>	<b>Quellen</b>	<b>12</b>

## **1 Einführung**

Das Gebiet Blasewitz Ost 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 E Dresden-Blasewitz Ost“ ist eine ausführliche Analyse des Stadtgebietes „Blasewitz/Striesen-Nordost“<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Analyse für das Stadtgebiet „Blasewitz/Striesen-Nordost“, Stand: Mai 2016; Dr. Braun & Barth, Freie Architekten  
Fassung: Februar 2017 (Entwurf zur Satzung)

## **2 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet**

### **2.1 Geschichtliche Entwicklung**

Ende des 19. Jahrhunderts begannen sich Grundstücksspekulanten für das ursprünglich auf Blasewitzer, Grunaer und Seidnitzer Flur gelegene Gebiet zu interessieren. Sie kauften den Bauern Wald ab und parzellierten später die Flächen. Im Jahr 1876 gründeten sie die Baugesellschaft Daheim, legten fünf regelmäßige Straßen an und verkauften Baugrundstücke. Die Straßen wurden nach den Vorständen bzw. Besitzern Ludwig-Hartmann-Straße, Hofmannstraße, Maystraße, Tauscherstraße und Schubertstraße (heute Gustav-Freytag-Straße) benannt. Auf den Baugrundstücken entstanden auf Grundlage von Bausatzungen frei stehende Wohnhäuser mit Garten, individuell geplant als Villa einer Familie oder mit Mietwohnungen.

Die Gemarkungen Gruna und Seidnitz wurden in den Jahren 1901 bzw. 1902 nach Dresden eingemeindet. Später, nach der Eingemeindung von Blasewitz im Jahr 1921, wurden diese Grundstücke wiederum der Gemarkung Blasewitz zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes begann vor dem Jahr 1880. Einzelne Gebäude dieser früheren Zeitschicht sind noch immer erhalten, machen die Bau- und Stadtgeschichte ablesbar und sind unter diesem Aspekt von hoher städtebaulicher, insbesondere stadtgeschichtlicher Bedeutung.

### **2.2 Übergeordnete Entwicklungsziele**

Übergeordnete Ziele der Erhaltungssatzung „H 46 E Dresden-Blasewitz Ost“ 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 homogen wirken.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches beginnt **im Westen** am Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Tauscherstraße und verläuft auf der Gemarkungsgrenze in nördliche Richtung bis zur nordöstlichen Ecke des Niederwaldplatzes.

Von hier aus verläuft die Grenze des Geltungsbereichs in südöstliche Richtung bis zur Tauscherstraße und schließt alle Grundstücke nordöstlich der Gustav-Freytag-Straße ein. Der Blasewitz-Grunaer Landgraben und die Kleingartenanlage auf dem Flurstück 353 der Gemarkung Blasewitz befinden sich außerhalb des Satzungsgebiets.

Die Grenze führt weiter auf der südöstlichen Seite der Tauscherstraße in nordöstliche Richtung bis zur Tolkewitzer Straße. Vom Schnittpunkt Tauscherstraße/Tolkewitzer Straße verläuft die Grenze des Geltungsbereiches in südöstliche Richtung bis zur Gemarkungsgrenze Tolkewitzer Straße/Schaufußstraße (nördlichster Punkt des Tolkewitzer Friedhofs).

Der Gemarkungsgrenze nach Südwesten folgend, schwenkt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Flurstücken 546 und 547, 548 der Gemarkung Blasewitz in nordwestliche Richtung bis zur Schaufußstraße. Von hier verläuft sie in südwestliche Richtung bis zum westlichen Punkt des Flurstücks 549/3.

Hier ändert die Grenze ihren Verlauf in Richtung Polenzstraße bis Hausnummer 26. Die Grundstücke Polenzstraße 16, 20, 22, 24, 26 und Ludwig-Hartmann-Straße 33, 34 sowie die Grundstücke Hofmannstraße 10, 12 sind Bestandteil des Satzungsgebietes. Weiterhin gehören die Grundstücke der Traubestraße 1, 2, 3, 4, 6, 7, 11 sowie das Flurstück 611 (Tauscherstraße 2) zum Satzungsgebiet. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs schließt sich am Kreuzungspunkt Altenberger Straße/Tauscherstraße.

*(Alle hier genannten Flurstücksnummern betreffen die Gemarkung Blasewitz.)*

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 E Dresden-Blasewitz Ost“ 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 Ost 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 durchschnittliche Gebäudelänge bis ca. 15,0 m - im Einzelfall bis ca. 20,0 m - auf.

### **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 Grundflächen der Hauptgebäude betragen zwischen 100 qm und 250 qm.

#### **4.4 Grundform**

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

Die Grundflächen der Hauptgebäude bilden annähernd ein Quadrat bzw. ein Rechteck mit den Seitenverhältnissen von 1:1 bis 1:1,5.

#### **4.5 Gebäudestellung auf dem Grundstück**

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

Im Gebiet Blasewitz Ost stehen die Hauptgebäude meist mit der längeren Gebäudeseite parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze. Ihr Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. bis zum Gehweg beträgt 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.

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 4,0 m betragen.

#### **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 unterstreicht.

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 angeordnet ist. Diese Bäume in den privaten Vorgärten prägen das Orts- und Erscheinungsbild maßgeblich.

#### **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 Gebiet 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.

#### **4.8 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 in der Regel hinter dem Hauptgebäude angeordnet.



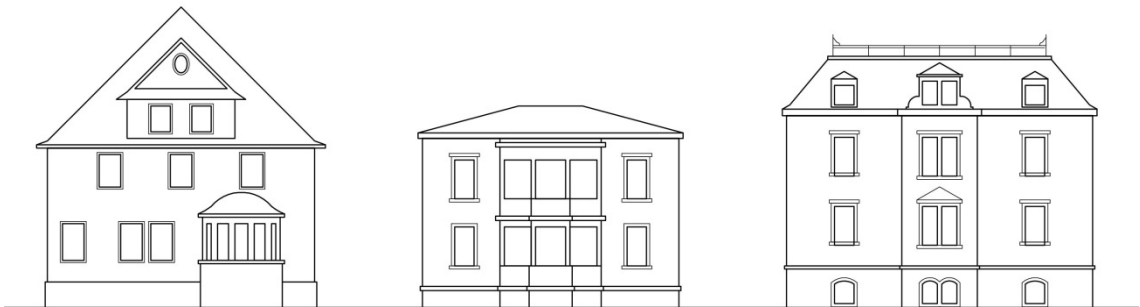
Müllstandplätze sind hinter dem Hauptgebäude oder blickgeschützt und ohne Überdachung hinter einem geschlossenen Mauerabschnitt der Einfriedung angelegt. Sie sind dadurch vom öffentlichen Raum nicht einsehbar.

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.

#### **4.9 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.

Die Gebäude Ludwig-Hartmann-Straße Nr. 3 bis 13 (ungerade Hausnummern) und Scariastraße Nr. 2 bis 8 (gerade Hausnummern) weisen dreigeschossige Hauptgebäude auf. Sie besitzen ein unter 30° flach geneigtes Walmdach, welches vom Straßenraum kaum sichtbar ist.

#### 4.10 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. Unterschiedliche, gestalterische Elemente (u. a. Loggien, Vorbauten) tragen zur Differenzierung und architektonischen Ausformung bei.

#### 4.11 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 einer 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.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

Im Satzungsgebiet prägt die historische Straßenbeleuchtung (Kandelaber) 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)