

# Anlage 3

## Begründung

zur

### Gestaltungssatzung G-01 der Landeshauptstadt Dresden „Historische Friedrichstadt“ vom 12. April 2017

(Fassung vom 10.02.2016, zuletzt geändert am 24 August 2016)



Dresden,

Szugat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

### **Erfordernis und Zielstellung der Satzungsaufstellung**

Die historische Friedrichstadt ist ein heterogenes Stadtgefüge, teilweise aus sehr wertvollen historischen Anlagen, wie dem Marcolinipalais mit dem umgebenden Park (heute Krankenhaus Friedrichstadt), Fragmenten einer historischen straßenbegleitenden und geschlossenen Bebauung mit Gebäuden der Barockzeit, Bebauungen der ersten beiden Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts, Plattenbauweise aus der DDR – Zeit und Neubauten seit 1990 als Lückenschließungen, aber auch Teile von Straßenzügen, gekennzeichnet.

Das Gebiet stellt ein Zeugnis der Stadtplanung und Stadtgestaltung des 18. Und 19, Jahrhunderts dar. Das Satzungsgebiet als ehemals barocke Stadtanlage mit dem Bestand an wertvoller Bausubstanz, städtebaulichen Strukturen und Grünflächen (Garten- und Friedhofsanlagen) sowie ein weitgehend regelmäßigen Straßengrundriss kunst- und kulturgeschichtlich für die Stadt Dresden von gesamtstädtischer Bedeutung.

Aufgrund dieser Situation wurde für diesen Bereich im Jahr 1998 eine Erhaltungssatzung erlassen und in Kraft gesetzt, die Regelungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt beinhaltet. Wesentliches stadtplanerisches Ziel ist neben der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und der bestehenden baulichen Anlagen eine behutsame bauliche Ergänzung dieses Bereiches innerhalb bestehender Strukturen. Die Eigenart und die Unverwechselbarkeit der historischen Friedrichstadt sollen damit geschützt werden.

Im Kontext zur historischen Bebauung und im Sinne einer städtebaulich-baugestalterischen Integration erfordert die weitere bauliche Entwicklung der Friedrichstadt neben den städtebaulichen Ordnungszielen durch bauordnungrechtliche Festsetzungen auch einen baugestalterischen Rahmen. In Ergänzung zu vorhandenen Planungsinstrumenten zielt die Gestaltungssatzung, insbesondere in Bereichen mit baulichen Potenzialen, auf die zeitgemäße Weiterentwicklung der Quartiere unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart der Friedrichstadt ab. Dabei sollen heutige Erfordernisse, die aus weiterentwickelten Nutzungsansprüchen resultieren, Berücksichtigung finden.

Die Regelungen der Gestaltungssatzung stellen eine Fortschreibung der herausgearbeiteten Gestaltungsprinzipien der Friedrichstadt (Gestaltungs-

bücher Gebäude und Werbeanlagen) dar und sollen insbesondere bei Neubauten und Änderung von baulichen Anlagen zu einer harmonischen Ergänzung der bestehenden baulichen Anlagen in der historischen Friedrichstadt und zur einer positiven Gestaltungspflege beitragen sowie den Prozess von Bauberatungen und Baugenehmigungen erleichtern und unterstützen.

**Zu § 1 Örtlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung stimmt weitgehend mit dem räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung H-06 über das Gebiet der historischen Friedrichstadt und mit den Grenzen des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets Dresden Friedrichstadt überein. Geringe Unterschiede zum Sanierungsgebiet bestehen in der Einbeziehung der Bahnunterführungen im Bereich der Eisenbahnbrücken an der Magdeburger und Friedrichstraße sowie Jahnstraße und Schweriner Straße in den räumlichen Geltungsbereich. Diese Teilbereiche befinden sich im Übergangsbereich zwischen dem Gebiet der Wilsdruffer Vorstadt und dem Gebiet der Friedrichstadt und haben als Auftaktbereiche eine wichtige Funktion für das Gebiet der historischen Friedrichstadt. Er umfasst die zwischen der Magdeburger und Berliner Straße sowie zwischen der Weißeritz- und Waltherstraße gelegenen Areale. Der Geltungsbereich steht für das Gebiet der historischen Friedrichstadt.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst sowohl die Keimzelle des Stadtteils, das Ost-ravorwerk, als auch die barocke Stadterweiterung und die Weiterentwicklungen des 19. und des 20. Jahrhunderts einschließlich der Nachwendzeit.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Magdeburger Straße, im Osten von Anlagen der Deutschen Bahn AG einschließlich der Bahnunterführungen der Eisenbahnbrücken an der Magdeburger Straße, Friedrichstraße, Jahnstraße sowie an der der Schweriner, im Südosten den Anlagen der Deutschen Bahn AG, im Süden von der Löbtauer Straße (Bereich Bahnbrücken) und den Anlagen der Deutschen Bahn AG, der südlichen Straßenseite der Berliner Straße sowie im Osten von der Waltherstraße begrenzt.

**Zu § 2 Sachlicher Anwendungsbereich**

Abb. 1: Übersichtsplan

Auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 SächsBO räumt der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen durch Ortsrecht mittels einer Gestaltungssatzung gestalterische Anforderungen an diese Anlagen zu stellen. Durch diese Bestimmungen sollen der Erhalt und die Sicherung der Gestaltqualität der wertvollen städtebaulichen Ensembles und Einzelgebäude in bestimmten abgegrenzten, bebauten und nichtbebauten Bereichen gewährleistet werden.

Die vorliegende Satzung regelt die Gestaltung von baulichen Anlagen i. S. v. § 2 SächsBO sowie von Werbeanlagen i. S. v. § 10 SächsBO für das Gebiet der historischen Friedrichstadt. Der sachliche Anwendungsbereich umfasst die Errichtung, Änderung baugenehmigungspflichtiger und baugenehmigungsfreier baulicher Anlagen in dem beschriebenen Gebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden in den einzelnen Gestaltungsvorschriften, wo notwendig, gesondert Vorgaben für Gebäude in den Quartierinnenflächen getroffen. Dies sind Gebäude die in ihrer Lage rückwärtig hinter der Fläche einer straßenbegleitenden Bebauung eingeordnet sind. Diese Gebäude wirken nicht in den öffentlichen Raum im Ensemble mit denkmalgeschützten Gebäuden. Die Regelungen können in diesem Bereich deshalb offener gehalten werden.

Für Teilbereiche wird die Anwendung der Satzung auf § 8 Abs. 2 „Einfriedungen zu öffentlichen Straßenräumen“ und § 9 „Werbeanlagen“ beschränkt. Eine Kennzeichnung im Lageplan oder als gesonderte Teilgebiete ist nicht erforderlich, da mit der verbalen Benennung und obiger Aussage, die Lage dieser Flächen, öffentlichen Bereiche und Gebäude eindeutig beschrieben ist.

Der Hohenthalplatz ist ein öffentlicher Platz, der generell von Bebauungen und Einfriedungen freigehalten wird. Lediglich Werbungen (z.B.: Schilder) sind deshalb über die Satzung zu regeln.

Für den Bereich des Alten Katholischen Friedhofes (Flurstück 224, Friedrichstraße 54), den Bereich des Matthäusfriedhofs (Flurstück 217/1, Friedrichstraße 43), den Bereich des Hohenthalplatzes (Flurstücke 562/6 und 562/7, Wachsbleichstraße Ecke Vorwerkstraße) und den Bereich des Krankenhauses Dresden-Friedrichstadt (Flurstück

216/4, Friedrichstraße 41) beschränkt sich die Anwendung der Satzung auf Regelungen zu Einfriedungen (§ 7) und zu Werbeanlagen (§ 9).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung stehen viele Gebäude unter Denkmalschutz. Die in der Gestaltungssatzung enthaltenen Anforderungen und Bestimmungen zur Gestaltung bestehender und neu zu errichtenden Gebäude können kumulativ zu den denkmalrechtlich- schutzrechtlichen Regelungen oder den Vorbehalten aus dem Denkmalschutzrecht hinzutreten. Im Übrigen gilt es, dass die Beurteilung von Gebäuden, welche Denkmale sind, den Maßgaben des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Für den Widerspruchsfall wird dem Denkmalrecht gegenüber den Regelungen der Gestaltungssatzung Vorrang eingeräumt. Durch die Regelungen der Satzung zur Gestaltung von Gebäuden ist unterschiedlicher Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden ausgeschlossen.

#### **Zu § 3 Begriffe**

Die im Satzungstext häufig verwendeten Fachbegriffe, wie zum Beispiel „benachbarte Bestandsbebauung“, wurden eindeutig beschrieben.

**Begründung der einzelnen Gestaltungsvorschriften****Zu § 4 Gliederung und Gestaltung der Straßenfassaden**

Abb. 2: Fassadengliederung

**(1) Gebäudebreiten**

Die Straßenfronten der Friedrichstadt sind überwiegend vom Rhythmus einer grundstücksparzellenbreiten Bebauung geprägt, entstanden mit der schrittweisen Anlage der Straßenzüge, Parzellierung der Grundstücke und ihrer Bebauung im 18. und 19. Jahrhundert. Selbst nach der großflächigen Zerstörung wertvoller Bausubstanz im Jahre 1945 ist die Kernbebauung auf typische, straßenseitig relativ schmale Parzellen aufgebaut.

Dieser Rhythmus soll auch bei einer Neubebauung aufgenommen und erkennbar fortgesetzt werden, um diese historische Prägung des Gebietes zu bewahren. Dies wird insbesondere dann erforderlich, wenn ein neu zu errichtendes Gebäude breiter als eine historische Parzellenbreite ist.

Ein sensibles Eingehen auf die historische Nachbarbebauung mit modernen aber ruhigen Fassaden mit zeitgemäßen Elementen gehört zu den wesentlichen Gestaltregeln. Die Wirkung denkmalgeschützter Gebäude darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Zusammenlegung mehrerer kleiner Grundstücke besteht die Gefahr, dass die ehemaligen typischen Parzellenbreiten durch eine horizontal betonte Fassadengliederung verunklart werden. Dies ist durch entsprechende architektonische Gliederungselemente zu vermeiden. Die infolgedessen deutliche senkrechte Gliederung der Baukörper in geschlossener Bauweise soll erhalten bleiben.



Abb. 3: Gebäudehöhe und Vermittlungsverhältnis zu Nachbarbebauung

**(2) Gebäudehöhe**

Die Bebauung der Friedrichstadt ist in der Höhe von 3 bis 4 in der Ausnahme von 5-geschossigen Gebäuden geprägt. Dieser Charakter soll gebietsweise erhalten werden. Deshalb sollen sich auch Neubauten bezogen auf Traufhöhe und /bzw. Oberkante Dach/Firsthöhe in diesen Rahmen einordnen.

Diese Anliegen beziehen sich sowohl auf die maximale Höhe als auch auf die minimale Höhe. Um bei Ergänzungsbebauungen und Lückenschließungen den kompakten Charakter der angelegten

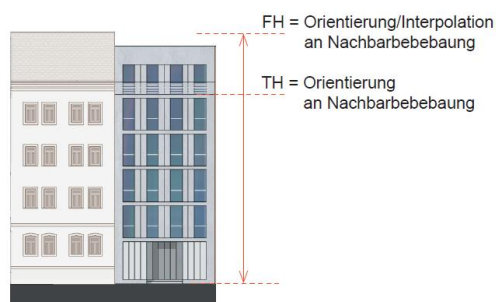


Abb. 4: Gebäudehöhe und Vermittlungsverhältnis zu Nachbarbebauung

Quartiere, insbesondere bei der geschlossenen Bebauung weiter zu entwickeln, darf auch die Abweichung nach unten max. 1 Geschoss betragen.

Bei der Ausbildung von Flachdächern und der maximalen Höhe der Oberkante des benachbarten Firsts ist die Ausbildung der Dachzone bei der straßenseitigen Baukörpergestaltung entsprechend den Ausführungen zu § 7 Dachausbildung zu beachten.

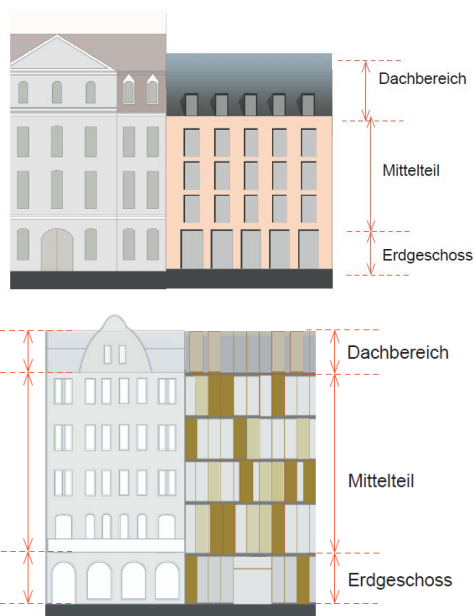


Abb. 5: Fassadenzonen Erdegeschoss, Mittelteil und Dach

### (3) Fassadenzonen

Die vorhandene Prägung der straßenbegleitenden Gebäude der historischen Friedrichstadt mit ihrer Gliederung in Erdgeschosszone, Mittelteil der Normalgeschosse und Dachbereich soll sich auch bei Neubauten fortsetzen. Bei der Ausbildung der Erdgeschosszone erzeugen, analog der historischen Bestandsgebäude, bereits Änderungen der Größe und oder Formate der Erdgeschossfenster, oder das Einfügen eine gestalterischen Zäsur zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss, die geforderte Wirkung (vgl. Ausführungen unter 4.3).

### (4) Fassadenmaterial

Die Fassadenmaterialien der Baudenkmäler der Friedrichstadt sind durch Glattputz für die Fassadenflächen, vielfach Sandstein für Fenstergewände, Gesimse (oft überstrichen) und für die Erdgeschossbereiche und Portale gekennzeichnet. Bei den Gebäuden aus der Zeit zwischen 19./20. Jahrhundert wurde oft die Kombination Klinker (Fassadenfläche) und Sandstein in Materialwirkung für Gewände und Gesimse verwendet. Diese Materia-

lien bilden die Basis für bauliche Veränderungen, Erweiterungen und Neubauten.

Sowie mit den Bauten der vorletzten Jahrhundertwende das Straßenbild um das Material Klinker bereichert wurde, können mit heutigen baulichen Veränderungen und Ergänzungen die Materialien der 2.Hälfte des 20. Jahrhunderts in Verbindung mit neuen Möglichkeiten der Fassadenkonstruktionen eingesetzt werden. Wie zum Beispiel Vorhangpaneelle aus Metall, Faserzement oder Beton. Metalle und Beton sind auch als monolithische Außenbauteile möglich. Wichtig ist beim Einsatz der Materialien, dass sie in einer hochwertigen Oberflächenqualität ausgeführt werden. Aus diesem Grund macht es sich erforderlich, dass die Materialien abgestimmt und vor Bauausführung bemustert werden. Weiterhin ist der Einsatz in Verbindung mit der gut proportionierten und gestalteten Fassade zu beurteilen.



Abb. 6: helle Bezugswerte und Bezugnahmen auf Denkmale



Abb.: 7: Alternative Akzentfarben Fassade

### **(5) Farbgestaltung**

Die denkmalgeschützte Bebauung der Friedrichstadt ist zu großen Teilen als Putzbau in abgetönten Farben ausgeführt. Zum Wechsel des 19./20. Jahrhundert wurden mehrere Gebäude mit Klinkerfassaden errichtet. Ergänzend kommen die Materialfarben des Sandsteins für ausgewählte Bauteile (Gebäudeplastik, Gesimse, Gewände) hinzu.

In diese Farbstimmung sollen sich Neubauten und Sanierungen im Bestand auch bei Einsatz heutiger Materialien im Sinne der harmonischen Weiterentwicklung der Farbkompositionen der Straßenabwicklungen einfügen. Ein wesentlicher Maßstab dafür ist die Festlegung eines maximalen Hellbezugswertes. Akzente innerhalb dieser ruhigen Gesamtstimmung, auch zur Markierung der heutigen baulichen Ergänzung oder Erneuerungen sind möglich. Sie müssen sich jedoch dezent in das Gesamtbild einfügen. Zur Überprüfung der gestalterischen Vorgaben sind die Erarbeitung einer Farbkonzeption, die weitere Abstimmung und die Bemusterung Vorort bei Gebäuden größer einer historischen Parzelle wegen des besonders großen Eingriffs in die vorhandene Straßenabwicklung erforderlich.

In Verbindung mit der Vorlage eines Farbkonzeptes können einzelfallbezogen und abhängig von der jeweiligen städtebaulichen Situation Ausnahmen zugelassen werden, um den Gestaltungsrah-



me sinnvoll zu gewährleisten und einen höheren Gestaltungsanspruch zu begründen.

Fassaden von Hauseinheiten einer Reihenhauszeile und Haushälften eines Doppelhauses sind in Fassadenmaterial und Farbigkeit einheitlich auszuführen. Mit diesen gestalterischen Vorgaben soll ein stimmiges Erscheinungsbild der neuen Gebäudegruppe gesichert werden.

### Zu § 5 Fassadenöffnungen

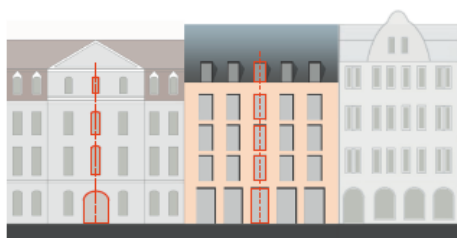


Abb. 8: Ausbildung stehende Öffnung und Proportionen zum benachbarten Gebäudebestand



Abb. 9: Ausbildung liegende Öffnung mit Gliederung in stehende Elemente

#### (1) Öffnungen in den Fassadenflächen (Fenster)

Bei der Ausbildung von Lochfassaden ist eindeutig der Kontext zur klassischen Fassadengliederung über das stehende Fensterformat herzustellen, um eine harmonische Einfügung der Neubaufassade zu erreichen (siehe Abbildung 8 und 9). Mit der eingeräumten Möglichkeit mit offeneren Fassadensystemen als mit der historischen Lochfassade die Fassade von Neubauten zu gestalten, sollen über die Ausbildung des stehenden Formates Bezüge in der Gestaltung und in den Proportionen der Fassade zur benachbarten Bebauung gesichert werden (siehe Abbildung 6). Die Festlegungen zur Orientierung am Rhythmus und geöffneten Flächenanteil sollen diese Bezugnahme zusätzlich unterstützen.

Eine Modifikation zu größeren liegenden Formaten ist möglich, wenn sie in stehende Formate gegliedert ist. Mit dieser Festlegung sollen Gestaltungsmöglichkeiten erweitert, dabei gleichzeitig der Kontext gewährleistet werden. Über die Angabe der Mindesthöhe soll die harmonische Einordnung der Fensteröffnung in Bezug auf die Geschosshöhe gesichert werden.



Abb. 10: Schaufenster in Lochfassade, größer als Fenster im OG, aber mit Achsbezug, Anteil von Wandschäften bleibt erlebbar

#### (2) Schaufenster

Die Maßstäblichkeit der historischen Friedrichstadt mit maximal fünfgeschossigen Gebäuden und ihrem historischen „Vorstadtcharakter“ weist in Gebäuden ab dem 19. Jahrhundert Schaufenster ausschließlich im Erdgeschoss aus. Dieses Prinzip soll zur Wahrung der Maßstäblichkeit und des Gebietscharakters auch bei Neu- und Umbauten nicht geändert werden.

Der Achsbezug zu den Obergeschossen ist im

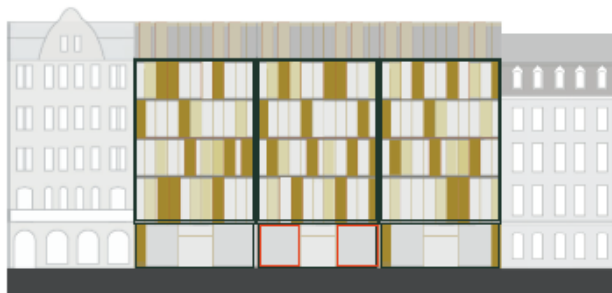


Abb. 11: Schaufenster in elementierter Fassade:  
Wandanteil über geschlossene Bekleidungs-  
element und Mitteleingang, Bezugnahme in  
Proportionen auf Symmetrie der  
Gesamtfassade

Sinne der tektonischen Wirkung der Fassade umzusetzen. Der Maximalanteil an Schaufensterfläche soll im Sinne der tektonischen Wirkung des Gebäudes einen Mindestanteil an Wandfläche und weiteren Öffnungen (Zugänge) sichern. Gebäudeeingänge sind abzusetzen, um eine Mindestgliederung der Erdgeschossfassade in der Horizontalen zu erreichen.

Die Betonung der Gebäudeeingänge, Türen und Toren als wichtiges Element der Erdgeschosszone unterstützt eine funktional begründete Gliederung und Betonung dieses Bereiches.

### (3) Farben, Materialien, Ansichten von Öffnungselementen

Bei der die historische Friedrichstadt prägenden Bebauung standen als Materialien der Öffnungselemente ausschließlich Holz und Metall zur Verfügung. Diesem Charakter soll insbesondere mit der Materialwahl im Erdgeschoss bei Neu- und Umbauten Rechnung getragen und die Kontinuität gewahrt werden. Die Kontinuität im Materialbereich öffnet die Möglichkeiten einer zeitgemäßen und funktionalen Gestaltung dieser Elemente im Erdgeschoss. In den Obergeschossen ist im Sinne der Wirtschaftlichkeit der Einsatz von Kunststoffelementen möglich. Bei ähnlicher Anmutung ist die gestalterische Bezugnahme zu den Erdgeschossselementen zu beachten.

Historische Fenster sind i.d.R. durch schmale Rahmen und eine Profilierung gekennzeichnet, so auch bei den Baudenkmälern der Friedrichstadt. Bei dem Einsatz zeitgemäßer Fensterelemente soll diesen durch gut proportionierte Elemente entsprochen werden. Die Begrenzung der Rahmenbreite bildet dafür Grundlage und Sicherung einer Mindestqualität. Sollen Elemente betont werden, wie z. B. stehende Formate in einer liegenden Öffnung, kann davon abgewichen werden.

**Zu § 6 Gestaltung der vor die Außenwand des Gebäudes vortretenden Bauteile**

Die Plastizität der Gebäude der historischen Friedrichstadt ist sehr dezent ausgebildet. Sie wird bei allen Bauphasen durch die Ausbildung von Gesimsen und Gewänden bestimmt.

Vereinzelt finden sich schon in der Barockzeit zur Betonung von Mittelachsen kleine Austrittsbalkone (z.B. Marcolinipalais). In den Wohnbauten im Übergang vom 19. auf das 20. Jahrhundert wurden öfter leicht in den Straßenraum greifende Balkone als Bestandteile der Fassadenplastik zu Betonung einzelner Achsen verwendet. Dieser Charakter soll auch bei Neu- und Umbauten gewahrt und fortgeführt werden. Aus diesen gestalterischen Gründen werden vor die Fassade auskragende Balkone nicht zugelassen.



Abb. 12: Ausbildung von vortretenden Bauteilen

**(1) Balkone, Loggien, Erker**

In Anknüpfung an die Plastizität der Baudenkmäler und die historische Bebauung sind Loggien und Erker möglich. Entsprechend werden die Bemessungen vorgegeben. In diesem Rahmen ist es auch möglich, Erker als Austrittsbalkone auszubilden. Als zeitgemäßes Element der plastischen Fassadengestaltung und Akzentsetzung wurden Fensterbetonungen in diesen Punkt mit aufgenommen.

**(2) Vordächer**

Vordächer sollen, wenn überhaupt in Richtung Straßenraum eingeordnet, sich weitestgehend zurücknehmen, und deshalb in einer Linie mit den horizontalen Elementen der Fassadengestaltung liegen, und nicht durch Schrägen oder Rundungen betont werden. Vordächer sollen nur als optisch waagerechte Kragplatten in Erscheinung treten. Mit dieser Regelung soll eine Beeinträchtigung der auf eine schlichte, kubische Wirkung ausgerichteten Gebäude durch auffällige

Vordächer verhindert werden.

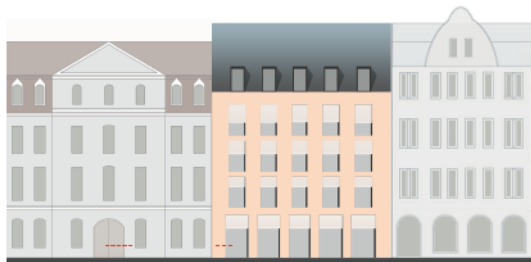


Abb. 13: Markisenfarbe in EG und OG gleich in dezenter Ergänzung zum Fassadengrundton



Abb. 14: Markisenfarbe als Akzent und zu Belebung der sonst sehr zurückhaltenden Fassadenfarbigkeit

### (3) Markisen, Rollläden und Raffstores.

Diese Elemente ergänzen die originäre Gebäudefassade. Sie können zur Belebung der Erdgeschosszone und des öffentlichen Raumes beitragen. Der Akzent des Ergänzens und nicht Konterkarierens der Gebäudefassade ist dabei ein wichtiges Anliegen der Satzung, worin sich die einschränkenden Vorgaben des Satzungstextes begründen. Mit den Materialvorgaben soll die Kontinuität zu den vergleichbaren historischen Elementen gewahrt und gleichzeitig eine Grundqualität der Materialität gesichert werden (vgl. Abbildung 13).

## Zu § 7 Dachausbildung



Tonnendach

Die Dachlandschaft im historischen Kern der Friedrichstadt ist geprägt durch relativ steile Sattel- und Mansarddächer. Sie sind zum größten Teil symmetrisch und bestimmen das Stadtbild in den Straßenräumen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind im Gebiet, insbesondere bei Bebauung in Quartierinnenbereichen und bei neu errichteten Gebäuden vorhanden. Flach geneigte Dächer oder gar Flachdächer sind aufgrund der baugeschichtlichen Entwicklung im Stadtteil bzw. nicht untypisch. Hauptanliegen der Regelungen ist deshalb die Bewahrung der vorhandenen und vergleichsweise homogenen optischen Dachlandschaft.

Bei straßenbegleitender Bebauung kann unabhängig von der zulässigen Dachausbildung (geneigtes oder Flachdach) der Dachbereich bei der Gebäudeansicht ablesbar sein. Mit der entwickelten Vorstellung werden die Möglichkeiten der Spielräume aufgezeigt und gleichzeitig mit der Begrenzung ein



Staffelgeschoss



Flachdach

Abb. 15: unterschiedliche Dachformen

Rahmen gesetzt, der für eine Ordnung sorgt. Neben dem geneigten Dach kann die Dachzone als Staffelgeschoss mit dem Setzen der Zäsur zwischen Mittelteil und Dachbereich in Analogie zur Traufe des geneigten Daches ausgebildet werden.

Ein ähnliches Absetzen des Dachbereiches kann zum Beispiel:

- durch eine Änderung des Fassadenmotivs,
- durch Einsatz größerer Fensteröffnungen oder
- Wechsel in der Fassadenbekleidung erreicht werden.

Für Quartierinnenflächen ist eine abweichende Dachgestaltung möglich, da die Baukörper in den Quartierinnenräumen sowie Rückfronten von Blockrandbebauungen nicht in dem Maß gestaltprägend für den öffentlichen Raum sind wie straßenbegleitende Gebäudeansichten.

Bei offenerer Bebauung in Rücklage und in Innenbereichen kann davon abgewichen werden.

### **(1) Dachausbauten bei geneigtem Dach**

Die Dächer im Satzungsgebiet sind zu einem großen Teil nicht ausgebaut. Daher stellen diese nichtausgebauten Dachgeschosse Potenziale dar. Ausbaumöglichkeiten und mögliche Ausnutzungen dieser Dachbereiche sind unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorschriften und der Erfordernisse zur Belichtung möglich und zulässig. Übergeordnetes Gestaltungsziel ist, ein angemessenes Verhältnis der für einen Ausbau des Dachgeschosses erforderlichen Aufbauten, in Anzahl, Maß, Lage und Form zur dominierenden Hauptdachfläche herzustellen.



Einzelgaube



### **(2) Dachflächenfenster, Dachverglasungen, Dacheinschnitte**

Dachflächenfenster werden im Satzungsgebiet zugelassen. Diese sollen sich in die Fassadengliederung einordnen. Dabei spielt die Symmetrie und die vertikale Gliederung (Achsen) eine wichtige Rolle. Eine nachhaltige Störung der Dachlandschaft ist auch durch übergroße und durch liegende Dachflächenfenster gegeben. Daher begrenzt die Satzung den Anteil von Dachflächenfenstern auf max. 30 % der Dachfläche.



Liegende Gaupe



Dachflächenfenster

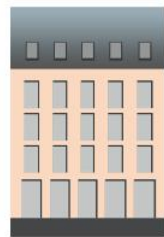


Abb. 16: Dachausbauten

### **(3) Dachaufbauten**

Anhäufungen von Dachaufbauten sind im Satzungsgebiet noch nicht vorhanden. Daher wurden ausführliche Regelungen für Dachaufbauten bezüglich Form, Größe und Lage in den Dachflächen in die Satzung aufgenommen.

Im Sinne der Förderung und der emissionsfreien Nutzung und Erzeugung alternativer Energien wurden gestalterische Regelungen zur Zulassung von Anlagen für Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen getroffen. Die Integrierung der Anlagen in die Dachlandschaft und als Einzelobjekt kann unter Beachtung von gestalterischen Gesichtspunkten erfolgen.

Einzelanlagen für Funk und Fernsehen im Übermaß verunstalten grundsätzlich das Stadtbild und die Dachlandschaft („Antennenwald“). Über die Beschränkung ihrer Höhe und die Standortvorgabe soll die negative Beeinträchtigung der Dachlandschaft gemindert werden. Durch die Anbringung dieser Anlagen in einem Abstand auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachflächen soll vornehmlich Störungen im Straßenbild verhindert werden.



#### **(4) Dacheindeckung**

Die vorhandene Dachdeckung im Satzungsgebiet, überwiegend vielfältig und aus kleinformatigem Material bestehend, stellt eine Vorgabe für künftige Dachdeckungsmaterialien dar. Ortsuntypische Materialien wurden lediglich aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

In begründeten Fällen können Metalleindeckungen verwendet werden. Metalleindeckungen kommen vor allem bei gebogenen und gewölbten Dachformen zur Anwendung vor.

Im historischen Kontext der Friedrichstadt sind das z.B. die Eindeckung des Turmes der Matthäuskirche, der Dachreiter auf dem Marcolini- Palais (heute Krankenhaus Friedrichstadt) oder Eindeckungen von Dachhauben auf Risaliten oder gebogenen Dachformen von Gaupen und Risaliten. Für übertragbare Situationen bei Neubauten bzw., wo gebogene Dachformen sich in die Gebietstypik einfügen, darf in Ausnahmefällen Metall als Bekleidung geneigter Dächer verwendet werden.

Eine zweite Möglichkeit für den Einsatz von Metall bei geneigten Dächern sind sehr flach geneigte Dächer, bei denen der zulässige Mindestneigungsgrad für Eindeckungen mit Dachsteinen unterschritten wird.

Beispiele dafür sind die Dachdeckung der von Schleppgaupen, bei denen zusätzlich eine geringe Dachaufbauhöhe erreicht werden soll.

Zur ökologischen Stadtgestaltung und Stadtsanierung tragen Dachbegrünungen bei. Sie haben in dicht bebauten Bereichen eine ausgleichende Funktion für Klima, Luft, Wasser und Artenvielfalt. Im Gebiet der Satzung können extensive Dachbegrünung von Flachdächern mit einer Substratschicht von 15 und eine intensive Begrünung mit einer Substratschicht von 25 cm vorgenommen werden. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Bindung von Stäuben. Dadurch wird die Luftqualität erhöht sowie auch die Aufenthaltsqualität für den Menschen. Darüber hinaus dient die Dachbegrünung der Regenwasserrückhaltung und verbessert die Energiebilanz eines Gebäudes nachhaltig.

Um den ökologischen und ökonomischen Vorteilen einer Dachbegrünung gerecht werden zu können, ist eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm auszubilden.

### Zu § 8 Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

#### Einfriedungen

Nicht nur die geschlossene, differenzierte Bebauung, auch größere Abschnitte mit Mauern (Sandstein oder geputzt) prägen im Gebiet der Satzung nachhaltig den öffentlichen und privaten Raum. Die Mauern, über die der alte Baumbestand des Parkes des Krankenhauses ragt, sind beispielsweise straßenraumprägend. Städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutsame Mauer aus Sandstein sind für weitere Bereiche zwischen der Friedrichstraße und der Magdeburger Straße typisch. Geschlossene Bauweise auf der Friedrichstraße einerseits und eine offene Bauweise mit einer differenzierten Bebauung und einem hohen Anteil an Grünflächen im Übergangsbereich zur Waltherstraße / Magdeburger Straße andererseits prägen das Erscheinungsbild des vorgenannten Gebietes. Sandsteinmauern im Wechsel mit Hecken als grüne Ränder finden sich als typische Freiraumelemente mit ihrer Begrenzungsfunktion im Bereich der Friedhöfe, der Straßen und bei bebauten Quartieren.

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen greifen bezüglich Höhe, Materialität und Standort ein für den Bereich der inneren Friedrichstadt wichtiges Gestaltungsmotiv auf und entwickeln es weiter. Sowohl massive Mauern, wie auch Hecken sind nach Maßgaben der Gestaltungssatzung zulässig. Die Begrenzung der absoluten Höhe von Einfriedungen zu dem öffentlichen Raum trägt zur städtebaulichen Akzentuierung bei, sichert in der entsprechenden Ausführung eine optische Wahrnehmung und Beziehung zu den benachbarten bebauten Bereichen und einen optisch transparenten Übergang zwischen privaten und öffentlichen Räumen.

Die Abweichungen von den Regelungen des § 8 Abs. 1 bis 3 betreffen Teilbereiche im Satzungsgebiet insbesondere nördlich der Friedrichstraße und südlich der Berliner Straße, welche sich durch eine wechselnde Abfolge von Grünbereichen und markanten Bebauungen vom übrigen und dichten Satzungsgebiet unterscheiden. Ähnlich wie beim Wechsel zwischen offener Struktur und dichter Bebauung gibt es eine Gliederung der Grünräume mit ihren Begrenzungen beispielsweise aus hohen Sandsteinmauern und geschnittenen Laubholzhecken untereinander. Letztere sind für diese Teilbereiche prägend und können deshalb zugelassen werden.



**Zu § 9 Werbeanlagen**



Abb. 17: Schriftzug aus Einzelbuchstaben auf Gesimsstreifen über EG an barockem Baudenkmal



Abb. 18: Schriftzug aus Einzelbuchstaben im Bereich zwischen Fenster EG und OG bei Gebäude aus 90er Jahren 20.Jhd.

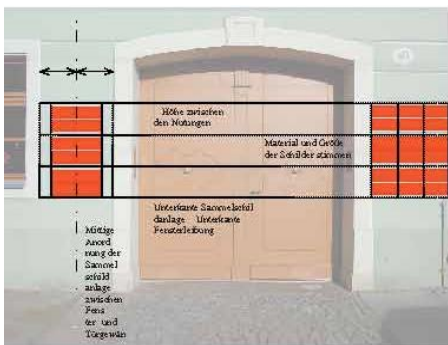


Abb. 19: Schilder als Sammelanlage

Alle Regelungen der Satzung zu den Werbeanlagen wie Arten, Anbringungsort, Maße und Farben sollen der allgemeinen Tendenz und dem Bedürfnis nach Werbung an der Stätte der Leistung Rechnung tragen. Zulässig sind Schilder am Gebäudeeingang, Trägertafeln und Schriftzüge an Mauer und Gebäude sowie Ausleger. Als sinnvoller Kompromiss haben sich auch bei innenstadtnahen Nutzungen Beschränkungen für die Anbringung der Werbeanlagen auf die Erdgeschosse und Brüstungszone der ersten Obergeschosse und Flächenbeschränkungen erwiesen.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich einschließlich des Bereiches der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zugelassen. Eine Ausdehnungsmöglichkeit auf die darüber liegenden Geschosse würde die Maßstäblichkeit der Fassadengliederung stören und mit der üblicherweise ohnehin zusätzlich in der Erdgeschosszone vorhandenen Werbeanlagen zu einer stadtgestalterisch bedenklichen Häufung von Werbeanlagen an einem Fassadenteil führen.

Mit Rücksicht auf die Gebäudearchitektur und Gestaltung erfolgen bei allen aufgeführten Arten von Werbeanlagen maßvolle Vorgaben hinsichtlich Größe und Höhe von Schriftzügen, Schildern und Auslegern zur besseren Einbindung der Werbeanlagen in die Gesamtstruktur der Gebäude und in die Fassadenfläche.

Die zulässige Gesamtfläche von Schriftzügen ermöglicht, dass Werbeanlagen angebracht werden und die Fassadenarchitektur wahrnehmbar bleibt. Die Größenbegrenzung von Auslegern sowie deren Ausladung in den öffentlichen Verkehrsraum sind im Satzungstext reglementiert.

Werbeanlagen aus Kastenkörpern und mit grellem, wechselndem und bewegtem Licht sowie vertikale Werbungen wirken besonders aggressiv und gestaltbeeinträchtigend. Sie sind daher wegen ihrer besonders negativen Auswirkungen auf das Stadtbild nicht zulässig.

Temporäre Werbungen für Bauvorhaben, wie z. B. an Baugerüsten, sind nur während der Bauzeit zulässig. Die Werbeflächen können als gestaltete Flächen grafisch in die Gesamtgerüstfläche eingeordnet werden. Mit einer maximalen Größe von 100

**Anlage 3 zur Vorlage**

**Begründung zur Satzung**

Fassung 10.02.2016 (zuletzt geändert am 24 August 2016)

Seite 18 von 1

abgestimmt auf Gliederung und Fugenbild Eingangssituation.

qm sollten diese Bezug auf die Gesamtgerüstfläche nehmen und sich an die Gliederung und Proportion der Fassade orientieren.

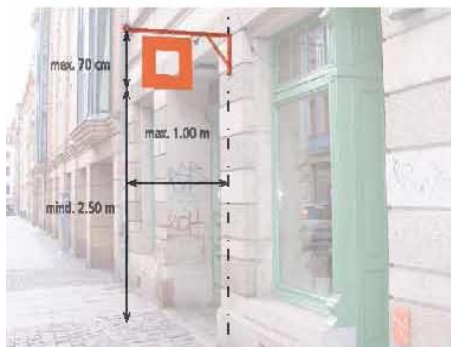


Abb. 20: Filigraner zeitgemäßer Ausleger unter Einhaltung der vorgegebenen Abmessungen der Einordnung