



Sanierungsgebiet
“Zentrum Radebeul-West”
Gestaltungsrichtlinie



Einleitung

Die Große Kreisstadt Radebeul weist eine langgestreckte Stadtstruktur mit den zwei Hauptgeschäftszentren Radebeul-West und Radebeul-Ost auf. Schwerpunkt der Stadtentwicklungsstrategie ist die Stärkung dieser historisch entstandenen Stadtteilzentren.

Am 1. September 2016 konnte, nach Aufnahme in das Bund-Land-Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", rund um die Bahnhofstraße das Sanierungsgebiet „Zentrum Radebeul-West“ förmlich festgelegt werden. Damit gilt in diesem Gebiet, mit einer Größe von ca. 7,4 ha, das Besondere Städtebaurecht. Es ist ein sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht und Bestandteil des Baugesetzbuches (§§ 136 bis 164 BauGB). Es gilt für besonders schwerwiegende städtebauliche Problemstellungen.

Im Sanierungsgebiet "Zentrum Radebeul-West" liegen städtebauliche Missstände vor. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll es wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Der Stadtrat hat dazu im März 2016 die Sanierungssatzung beschlossen.

Ziel ist es, dem westlichen Stadtteilzentrum mit Hilfe von Städtebauförderung neue Impulse zu geben, die es stärken und interessanter machen. Ein Augenmerk liegt dabei auf dem Schutz und der gezielten Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Baustruktur und des Stadtbildes. Welche konkreten gestalterischen Ziele es dabei zukünftig für Dächer, Fassaden, Werbeanlagen etc. gibt, ist in dieser Gestaltungsrichtlinie formuliert und nachzulesen. Sie qualifiziert die vorhandenen Sanierungsziele in gestalterischer Hinsicht weiter.

Insbesondere Eigentümer von Grundstücken sollen sich an den darin enthaltenen Vorgaben orientieren, wenn sie an ihren Gebäuden im Sanierungsgebiet bauliche Veränderungen durchführen wollen. Und durch die Sanierungsbehörde kann anhand dieser Richtlinie die Beurteilung aller Bauvorhaben einheitlich und vergleichbar erfolgen. Man folgt damit dem Beispiel in Radebeul-Ost, in dem sich die 2008 in Kraft gesetzte Gestaltungsrichtlinie bewährt hat.

In der Broschüre werden den jeweiligen Festsetzungen Beispiele zur Gestaltung und Ausführung, mit Fotos und Texten zur Verdeutlichung, gegenübergestellt. Begründungen und Erläuterungen zu den getroffenen Regelungsgegenständen sind ebenso nachzulesen.

Die Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates ist einstimmig am 17. Oktober 2017 erfolgt.

Für individuelle Beratungen steht Ihnen das Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt, Sachgebiet Stadtplanung, gern zur Verfügung.



Dr. Jörg Müller
Erster Bürgermeister
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau

Inhalt

Einleitung	3
Geltungsbereich und bauliche Entwicklung	5
Gebäudestellung und Gebäudehöhe	8
Fassade: Gliederung	12
Fassade: Material und Farbigkeit	14
Fassade: Fenster	16
Fassade: Türen und Tore	18
Schaufenster und Markisen	20
Werbeanlagen	22
Dach	26
Dachaufbauten	27
Genehmigungspflicht	28
Quellen- und Abbildungsverzeichnis	30

Geltungsbereich und bauliche Entwicklung



Sanierungsgebiet "Zentrum Radebeul-West"

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinie entspricht dem am 01.09.2016 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Zentrum Radebeul-West".

Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb der Gemarkung Kötzschenbroda zwischen der Dorflage Altkötzschenbroda (bis zum Jahr 1935 selbständige Ortschaft Kötzschenbroda) im Süden und der Meißner Straße im Norden, einen Abschnitt der Meißner Straße einschließend.

Bauliche Entwicklung

Die Entwicklung des Gebietes setzte ein, nachdem von 1837 bis 1839 zwischen Leipzig und Dresden die erste deutsche Fernbahnverbindung gebaut wurde. Die Gleise querten die heutige Bahnhofstraße ebenerdig als beschränkter Bahnübergang. An der Bahnhofstraße, welche dem Verlauf des historischen Viehweges von Kötzschenbroda nach Norden folgte, wurde ein Haltepunkt eingerichtet. Der Weg erhielt im Jahr 1860 den Namen Eisenbahnstraße

und 1897 Bahnhofstraße (1945-1991 Straße der Befreiung). Züge hielten in Kötzschenbroda in den ersten Jahren nur an bestimmten Tagen.

Nördlich des Bahnübergangs wurde im Jahr 1839 ein Gaststättengebäude errichtet (heutige Bahnhofstraße 11). Dessen Angebot wurde in den 1870er Jahren auf Beherbergung und Tanzveranstaltungen ausgeweitet. Auch Ladengeschäfte befanden sich im Gebäudekomplex, welcher um 1900 den Namen Bahnhofhotel "Viktoria"

Geltungsbereich und bauliche Entwicklung

erhielt. Das Gebäude markiert den Beginn der Entwicklung der Bahnhofstraße zur zentralen Geschäftsstraße.

Im Jahr 1868 erhielt der Haltepunkt Kötzschenbroda eine Wartehalle. Im Garten des Bahnhofhotels "Viktoria" entstand im Jahr 1871 das erste Bahnhofsgebäude.

Westlich des Haltepunktes Kötzschenbroda wurde 1870 ein Güterbahnhof mit entsprechenden Gleisanlagen angelegt - die Güterbahnstraße verbindet ihn mit dem Bahnhof.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte die bauliche Entwicklung in Form von vorwiegend zweigeschossigen landhausartigen und villenartigen Gebäuden entlang der Meißner Straße, der Bahnhofstraße und der Harmoniestraße ein. Erhalten sind z. B. die Bahnhofstraße 5 (wohl das älteste Gebäude im Sanierungsgebiet), 6 und 18. Einem Teil der Gebäude entlang der Bahnhofstraße und an der Kreuzung zur Meißner Straße war nur eine kurze Standdauer vergönnt, da sie in der Gründerzeit um 1900 unter dem Druck der wachsenden Bevölkerung abgeris-



Bahnhofstraße um 1890, Blick nach Süd: Die Bahngleise querten die Bahnhofstraße ebenerdig. Damals prägte die zweigeschossige Bebauung das Straßenbild.

sen und durch größere Wohn- und Geschäftshäuser ersetzt wurden. Eine Lokalbauordnung regelte damals die Bebauung für Kötzschenbroda.

Ende des 19. Jahrhunderts wurden der Kulmbacher Hof als Hotel mit Gastronomie (Bahnhofstraße 7) sowie Wohn- und Geschäftshäuser als dreigeschossige, repräsentative Gebäude (Bahnhofstraße 8, 8a und 17, Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Meißner Straße) im Stil des Historismus errichtet. Die Bahnhofstraße 12b entstand als Postamt.

Da das Schulhaus am Dorfanger Kötzschenbrodas die steigende Schülerzahl nicht mehr aufnehmen konnte, wurde im Jahr 1874 die Volksschule auf der heutigen Hermann-Ilgen-Straße 35 eingeweiht und bereits 1885 um einen Ostflügel erweitert. Im Jahr 1891 erhielt die Schule eine Turnhalle, 1929 erfolgten Umbau und Aufstockung des Schulgebäudes.

Im Zusammenhang mit dem viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke und der Unterführung der Bahnhofstraße wurde im Jahr 1896 das neue Empfangsgebäude (heutige



Bahnhofstraße 11: 1839 erbautes ehemaliges Bahnhofhotel



Hermann-Ilgen-Straße 35: Schule aus dem Jahr 1874, später Erweiterung, Umbau und Aufstockung



Bahnhofstraße 12b: 1888/89 als Postamt errichtetes Gebäude (ursprünglich mit Mansarddach)

Bahnhofstraße 10) fertiggestellt. Das bisherige Bahnhofsgebäude nördlich der Bahnstrecke wurde fortan zum Wohnen genutzt (im Jahr 2012 abgerissen, Lage an der heutigen Meißner Straße 281).

Südlich der heutigen Hermann-Ilgen-Straße, außerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes, entstanden ab 1895 dreigeschossige Mietshäuser in geschlossener Blockrandbebauung. Sie stellen einen städtebaulichen Bruch zur Dorflage Kötzschenbrodas dar.

Im Jahr 1899 wurde die Lößnitzbahn als Überlandstraßenbahn auf der Strecke von Mickten nach Kötzschenbroda eingeweiht und später nach Zitzschewig verlängert.

Begründet durch das stetige Bevölkerungswachstum wurde 1903/04 an der Harmoniestraße 7 ein weiteres Schulgebäude errichtet.

Auf Beschluss des Gemeinderates wurde auf der Moritzburger Straße 285 ein neues Postamt geplant und 1921 fertiggestellt.



Bahnhofstraße 10: 1896 erbautes Empfangs- und Abfertigungsgebäude des Bahnhofs

Präambel

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des unter historischen, baukulturellen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Ortsteiles Radebeul-West erlässt die Stadt Radebeul für das Sanierungsgebiet "Zentrum Radebeul-West" folgende Gestaltungsrichtlinie als Konkretisierung der im Neuordnungskonzept enthaltenen Sanierungsziele. Ziel der Richtlinie ist es, das Ortsbild zu bewahren und typische bauliche Gestaltungsmerkmale zu erhalten bzw. wieder aufzunehmen.

1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungsrichtlinie umfasst räumlich den Bereich des am 01.09.2016 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Zentrum Radebeul-West", welcher die Bahnhofstraße, Teile der Meißner Straße, der Güterhofstraße und der Harmoniestraße umfasst.

(2) Der Geltungsbereich der Gestaltungsrichtlinie ist im Lageplan zeichnerisch dargestellt. (Seite 5 dieser Broschüre)



Harmoniestraße 7: 1904 errichtetes Schulgebäude

2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungsrichtlinie, die Bestandteil der Fortschreibung und Qualifizierung des Neuordnungskonzeptes ist, gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Freiflächen. Sie ist anzuwenden auf bauliche Maßnahmen aller Art, wie Umbau, Sanierung, Modernisierung oder Neubau. Sie gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß § 61 SächsBO, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

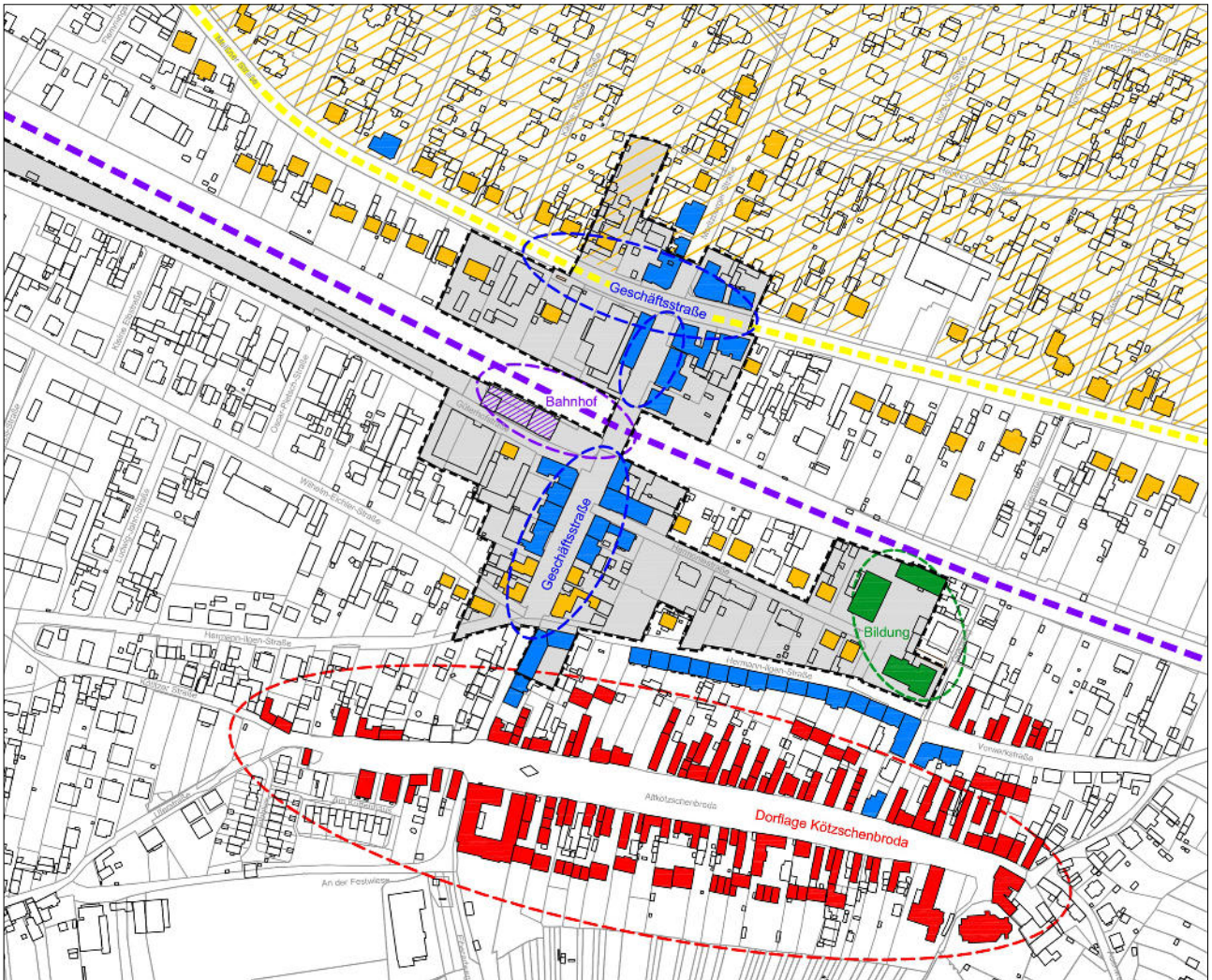
(2) Der Sachliche Geltungsbereich umfasst die:

- Errichtung, Beseitigung von baulichen Anlagen (z. B. auch Stellplätze, Carports, Werbeanlagen)
- Änderung von baulichen Anlagen (z. B. Dachinstandsetzungen, Fenstervergrößerungen)
- Erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (z. B. Fassadenanstrich, Erneuerung von Fenstern und Außentüren)
- Gestaltung der vom öffentlichen Raum einsehbaren Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.



Meißner Straße 285: 1921 fertiggestelltes neues Postamt

Gebäudestellung und Gebäudehöhe



Einordnung des Sanierungsgebietes in die Umgebung

Städtebauliche Struktur

Im Sanierungsgebiet entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts zweigeschossige Gebäude, die (von der Bahnhofstraße abgesehen) einen Vorgarten aufweisen. Um 1900 wurden dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser errichtet - teils in Blockrandbebauung, teils frei stehend.

Die Bahnhofstraße wird im Teilstück zwischen der Meißner Straße und dem Bahnhofsvorplatz von der Fahrbahnabsenkung unter der

Eisenbahnbrücke gekennzeichnet. Stützmauern mit Geländer trennen die Gehwege von der Fahrbahn.

Im Abschnitt zwischen der Güterhofstraße und der Hermann-Ilgensstraße erfährt die Bahnhofstraße eine räumliche Aufweitung. Durch die breiten Gehwege, die großen Laubbäume, die auf die Gründerzeit zurückgehende Pflasterung der Gehwege - welche durch Bänderung und Muster ausgebreitete Teppiche anmuten lässt - sowie die Ausstattung mit Ruhebänken besitzt der Bereich

Legende

- Dörfliche Struktur
- Gründerzeitliches landhaus-/ villenartiges Gebäude
- Villengebiet Niederöbnitz
- Wohnhaus / Wohn- und Geschäftshaus
- Bildungseinrichtung
- Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn
- Bahnstrecke
- ehemaliges Bahnhofsgebäude
- Sanierungsgebiet

eine hohe Aufenthaltsqualität.

Durch die zurückgesetzte Bebauung des Empfangsgebäudes im Jahr 1896 entstand der Bahnhofsvorplatz, welcher zur Entstehungszeit befahrbar ausgebildet war.

Hinter der Bebauung der Bahnhofstraße, zwischen der Harmoniestraße und der Hermann-Ilgen-Straße, liegt der Apothekerpark. Dieser geht auf die Apotheke der Bahnhofstraße 19 zurück und ist heute öffentlich zugänglich.

Gebäudestellung

Die Gebäude bilden zur Straße hin eine Bauflucht. Entlang der Harmoniestraße und Teilen der Meißner Straße liegt die Bauflucht hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze, sodass den Gebäuden Gärten vorgelagert sind. Zäune grenzen die privaten Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum ab. Entlang der Bahnhofstraße wurden die Vorgärten zugunsten einer breiten Geschäftsstraße aufgegeben. Die Bauflucht verläuft hier entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Gehweg liegt unmittelbar vor der Fassade.

Zu Beginn der baulichen Entwicklung des Gebietes wurden die Gebäude in offener Bauweise, d. h. mit seitlichen Abständen zur Nachbarbebauung, errichtet. Die um 1900 entstandenen Wohn- und Geschäftshäuser der Bahnhofstraße besitzen meist keine seitlichen Abstände (geschlossene Bebauung). Überlieferte Seitenabstände der frei stehenden Be-



Bahnhofstraße als Geschäftsstraße mit dreigeschossiger, geschlossener Bauweise unmittelbar zum öffentlichen Verkehrsraum gelegen



Harmoniestraße mit zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise und mit begrünten Vorgärten

standsbebauung wurden häufig mit eingeschossigen Ladenanbauten geschlossen.

Nebengebäude stehen hinter dem Haupt- bzw. Vordergebäude und sind somit vom Straßenraum nicht sichtbar. Eine Ausnahme bildet

der Pavillon der Harmoniestraße 9, welcher an der straßenseitigen Grundstücksecke angeordnet ist.

Gebüdestellung und Gebäudehöhe



Gebüdetypen innerhalb des Sanierungsgebietes

Legende

- Landhaus- / villenartige Gebäude**, zweigeschossig mit Vorgärten
- Landhaus- / villenartige Gebäude**, zweigeschossig mit Abweichung (keine Vorgärten, eingeschossige Zwischenbauten)
- Wohn- und Geschäftshäuser**, dreigeschossig in Blockrandbebauung
- Wohn- und Geschäftshäuser**, dreigeschossig, freistehend (eingeschossige Zwischenbauten)
- Sanierungsgebiet

Gebüdehöhe

Die Gebäudehöhe wird zum einen durch die Geschossigkeit, zum anderen durch die Trauf- oder Firsthöhe deutlich. Beide Merkmale gehen Hand in Hand.

Die Traufe wird durch den an dieser Linie stattfindenden Wechsel von der senkrechten Fassade zum schrägen Dach vom Straßenraum aus erlebbar. Die Trauflinie ist bei den historischen Gebäuden durch einen Materialwechsel zwischen Fassade und Dach sowie teilweise

durch ein Traufgesims betont.

Die landhaus- und villenartigen Gebäude besitzen in der Regel zwei Geschosse unter der Traufe und ein Dachgeschoss mit Dremmel. Die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser weisen drei Geschosse unter der Traufe sowie ein ausgebautes Mansarddach auf.

Die Traufhöhen wechseln im Gebiet stark. Die Traufe der zweigeschossigen Gebäude liegt meist zwischen 6,5 m und 8,0 m über dem Gelände. Die dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit weisen in der Regel Traufhöhen zwischen 11,5 m und 13,0 m auf. Stehen zwei- und dreigeschossige Gebäude unmittelbar nebeneinander, zeigt sich ein großer Höhensprung.

Am Gebäude der Bahnhofstraße 12, welches 1928 errichtet wurde, imitiert ein zusätzliches Gesims zwischen drittem und viertem Geschoss die Trauflinie und die typische Traufhöhe (siehe Bild Seite 11, links unten).

Der Neubau der Bahnhofstraße 16 (siehe Bild Seite 11, rechts unten)



Bahnhofsvorplatz an der Einmündung der Güterhofstraße in die Bahnhofstraße mit dem Empfangsgebäude des Bahnhofes



Unterführung der Bahnhofstraße unter der 2012 neu errichteten Eisenbahnbrücke



Apothekerpark zwischen Hermann-Ilgen-Straße und Harmoniestraße, 2015 umgestaltet



Bahnhofstraße 17 und 18: Das Nebeneinander des zweigeschossigen landhausartigen Gebäudes und des dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit eingeschossigem Zwischenbau führt zu einem erheblichen Traufsprung.

wurde mit zurückgesetztem und im Material abweichend gestaltetem Staffelgeschoss errichtet. Die Oberkante der Attika liegt auf der Höhe der Traufe des benachbarten gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshauses. Da der Neubau geringere Raumhöhen aufweist, besitzt er ein Geschoss mehr.

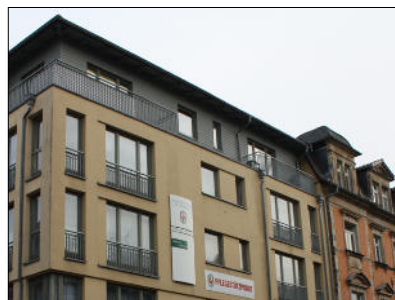
Die wechselnde Gebäudehöhe (und -gestaltung) macht die Parzellenstruktur deutlich. Dies ist vor allem bei der geschlossenen Bebauung wichtig, um den Eindruck

von langen Häuserzeilen zu vermeiden.

Sowohl die verschiedenen Gebäudehöhen als auch der Wechsel zwischen offener und geschlossener Bauweise sind sichtbares Zeichen der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes. Um 1900 setzte eine stärkere Ausnutzung der Grundstücke ein, welche dem Bedarf nach Wohnungen in der Stadt geschuldet war. Dies führte auch in anderen Städten zu einer Bebauung der zum Bahnhof führenden Straßen.



Bahnhofstraße 12: Starkes Traufgesims zwischen Dachgeschoss und darunterliegendem Geschoss



Bahnhofstraße 16: Aufnahme der Traufhöhe, Ausbildung eines Staffelgeschosses

3 Gebäudestellung und Gebäudehöhe

(1) Neubauten sind in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Bauflucht zu errichten.

(2) Den gegenüber der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzten Gebäuden (z. B. Harmoniestraße) sind landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten vorzulegen.

Die Grundstücke mit Vorgarten müssen straßenseitig eine offene Einfriedung (Zaun) mit einer Höhe von 1,2 m bis 1,5 m aufweisen.

(3) Die Traufhöhe von Neubauten muss die Eigenart der näheren Umgebung berücksichtigen. Auch von den zweigeschossigen Wohnhäusern geht eine ausreichende Prägung aus, um deren Traufhöhe aufzunehmen.

(4) Bei geschlossener Bebauung ist zur Ablesbarkeit der Parzellenstruktur eine von der Nachbarbebauung abweichende Traufhöhe zu wählen.

(5) Nebenanlagen und Stellplätze sind nur hinter der Bauflucht der Hauptgebäude zulässig.

Fassade: Gliederung

Fassaden

Die Fassaden bilden gemeinsam mit den Dächern die äußere Hülle der Gebäude und beeinflussen damit das Erscheinungsbild der Gebäude. An den Fassaden wird die Architektursprache der Entstehungszeit bzw. der Zeitgeschmack deutlich.

Fassadenöffnungen

Die Außenwände der Gebäude sind als Lochfassaden ausgebildet, d. h. als massive Wandkonstruktionen mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen. Der Wandanteil überwiegt den Öffnungsanteil der Fassaden.

Fenster sind als stehende Formate ausgeführt. Die lichte Höhe der Fensteröffnungen ist größer als die lichte Breite. Eine Ausnahme hiervon bilden häufig Schaufenster. Fenster sind auf senkrechten Achsen angeordnet.

Schaufenster der Wohn- und Geschäftshäuser nehmen mit ihrer Außenkante Bezug zu den Fenstern der Obergeschosse.



Bahnhofstraße 6: Zweigeschossiges, landhausartiges Wohnhaus, in den Grundzügen symmetrische Fassade, Satteldach, errichtet vor 1882



Bahnhofstraße 19: Lochfassade mit überwiegendem Wandanteil und klarer Fassadengliederung (Mittelrisalit mit Zwerchgiebel, Lage der Fenster auf senkrechten Achsen)

Geschäfte der zweigeschossigen, landhausartigen Gebäude besitzen meist kleinere Schaufenster als die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser sowie stehende Schaufensterformate, die mit den Fenstern des Obergeschosses senkrechte Achsen bilden.

Fassadenelemente

Die Fassaden der zweigeschossigen Gebäude sind meist schlicht und ohne Dekor gestaltet. Fenster-

und Türöffnungen besitzen steinerne Gewände. Gebäude mit knappem Dachüberstand besitzen ein Traufgesims, mitunter ein flaches Ortganggesims. Der Sockel ist häufig in Naturstein ausgeführt. Ein Mittelrisalit (Fassadenvorsprung) betont den symmetrischen Fassadenaufbau und mündet im Dach in einen Zwerchgiebel.

Die historisierenden Fassaden der Wohn- und Geschäftshäuser sind horizontal gegliedert in das Erdge-



Harmoniestraße 9: Zweigeschossiges, villenartiges Wohnhaus mit symmetrischer Fassade und flach geneigtem Walmdach, errichtet 1886



Bahnhofstraße 17: Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Mansarddach, errichtet 1895



Klarer Bezug der Schaufenster auf die Obergeschossfenster (Bahnhofstraße 8)

schoß und die zwei Obergeschosse. Das Gurtgesims markiert die (häufig auch im Material vollzogene) Trennung zwischen dem Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen. Ein Traufgesims grenzt das Dach von der Fassade optisch ab.

Vertikale Gliederungen erfahren die Fassaden durch Risalite (leichte Fassadenvorsprünge).

Balkone und Erker sind nur als untergeordnete gliedernde Fassa-



Güterhofstraße 1: Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Mansarddach in Ecklage zur Bahnhofstraße, errichtet 1912

denelemente vorhanden. In der Gründerzeit waren sie Schmuckelemente der Fassade.

Fassadenbegrünung

Entlang der Bahnhofstraße existieren Fassadenbegrünungen, die zwischen den Gebäuden angeordnet sind und das Straßenbild beleben.



Bahnhofstraße 12: Wohn- und Geschäftshaus, errichtet 1928

4 Fassade: Gliederung

(1) Die Fassaden sind als Lochfassaden auszuführen, d. h. als massive Wandkonstruktionen mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen. Der Anteil der Wandflächen muss den Anteil der Öffnungsflächen klar überwiegen.

(2) Fenster- und Türöffnungen sind auf waagerechten Achsen zu reihen und auf senkrechten Achsen anzuordnen.

(3) Auskragende Balkone und Erker sind zur Straßenseite unzulässig. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein entsprechender historischer Befund vorliegt.

Balkone an den Seitenwänden sind zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m Abstand zur Kante der Straßenfassade halten.

Die Umwehrgung von vorhandenen straßenseitigen Balkonen muss überwiegend offen gestaltet sein. Material und Farbe müssen stimmig zu Gebäude und Grundstück sein.

(4) Technische Anlagen, wie Funk- / Parabolantennen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-elemente, dürfen nicht an der straßenseitigen Fassade angebracht werden.

Fassade: Material und Farbigkeit

Material

Die Mehrzahl der Gebäude besitzt glatt verputzte Fassaden. Die zweigeschossigen, landhausartigen Gebäude sind ausnahmslos verputzt. In der Gründerzeit um 1900 wurden entsprechend der damals geltenden Lokalbauordnung für Kötzchenbroda vorwiegend Klinkerfassaden errichtet, die im Erdgeschoss eine Sandsteinverkleidung aufweisen. Etwa ab 1910 wurden Gebäude wieder mit Putzfassaden errichtet.

Bei den gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäusern weisen sowohl die Klinker- als auch die Putzfassaden im Erdgeschoss eine von den Obergeschossen abweichende Materialität oder Farbigkeit auf. Die Gliederung der Fassaden in Erdgeschoss und Obergeschosse war gestalterisches Ziel der Gründerzeit. Das starke Gurtgesims unterstützt diese Gliederung zusätzlich.

Farbigkeit

Die verputzten Fassaden weisen derzeit verschiedene Farbtöne auf, die jedoch mitunter nicht im historischen Kontext stehen. Passend sind erdige, abgetönte Farben in gelben, beige, rötlichen und grünen Tönen (keine reinen, grellen Farben).

Die Klinkerfassaden besitzen eine gedeckte gelborange oder rote Tönung.

Eine zu intensive Farbgebung bewirkt, dass Gebäude aus dem Ensemble hervorstechen.



Bahnhofstraße 5: Putzfassade, Erd- und Obergeschoss sind in Material und Farbe gleich behandelt und nicht abgesetzt (kein Gurtgesims)

Große Gebäude sollen zurückhaltend in der Farbgebung sein, während kleinere Gebäude einen kräftigeren Farbton vertragen.

Werden Sockel und Fassadendekor farbig angestrichen, soll dies im Fassadengrundton erfolgen - der

Sockel in der Regel eine Nuance dunkler, Gewände und Dekor heller (den Sandstein imitierend). Starker Fassadendekor sollte nicht zusätzlich durch starke Farbigkeit betont, sondern dezent behandelt werden.



*Fassadenmaterialien innerhalb des Sanierungsgebietes:
gelb = Putzfassade
rot = Klinkerfassade (meist mit erdgeschossiger Sandsteinverblendung)*



Bahnhofstraße 8 und 8a: Klinkerfassaden im Bereich der Obergeschosse, Sandstein im Erdgeschoss

Historische Fassaden besitzen Rahmungen um Fenster- und Türöffnungen in Form von einem oberen Sturz und seitlichen Gewänden. Fenster besitzen zusätzlich eine untere Sohlbank. Diese Rahmungen bestehen in der Regel aus Sandstein. Faschen imitieren die Sandsteinrahmungen und sind am Fenster umlaufend auszuführen. Sie werden in Form von Putzfaschen (im Putz abgesetzt) und/oder Farbfaschen (aufgemalte Umrahmung) angelegt.

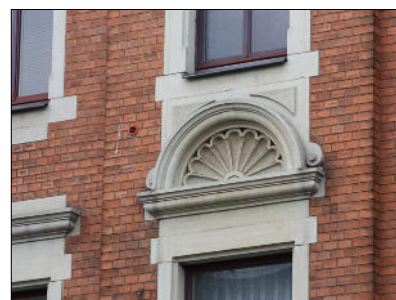


Bahnhofstraße 20: Putzfassade mit Relief zwischen den erdgeschossigen Fenstern

5 Fassade: Material und Farbigkeit

(1) Fassaden sind zu verputzen oder in Klinker auszuführen. Historische Klinker- oder Natursteinfassaden sind zu erhalten.

(2) Putzfassaden sind grundsätzlich mit fein- bis mittelkörnigen Glatt- und Reibputzen einer Körnung von maximal 2 mm mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur auszuführen.



Bahnhofstraße 8a: Klinkerfassade mit sandsteinernem Muschelornament

(3) Bei der Farbgebung der Fassaden ist die Gesamtwirkung im Straßenraum zu berücksichtigen. Alle Fassaden eines Gebäudes sind im gleichen Farbton anzustreichen.

Bei geschlossener Bebauung ist zur Ablesbarkeit der Parzellenstruktur eine von der Nachbarbebauung abweichende Gliederung und Farbigkeit der Fassade zu wählen.

(4) Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen. Intensive ungebrochene, grelle, glänzende Farben und reines Weiß sind unzulässig.

(5) Klinker sind nur in gedeckter gelboranger oder rot-rotbrauner Farbgebung zulässig. Werden Fassaden mit Klinkern ausgeführt, sind diese erdgeschossig mit Putzflächen zu kombinieren.

(6) Gesimse und Fensterumrahmungen (Gewände, Sturz, Sohlbank) sind zu erhalten. Fensterumrahmungen in Form von Putz- oder Farbfaschen sind mindestens 10 cm breit und umlaufend auszuführen.

(7) Dekorputze, Buntsteinputze, Kunststoffverkleidungen, Riemchen, Fliesen sowie bildliche Darstellungen sind zur Fassadengestaltung ausgeschlossen, auch für Sockelbereiche.

Fassade: Fenster

Fenster

Die Fenster, gern als "Augen des Hauses" bezeichnet, bestimmen durch ihre Anordnung und Gestaltung das Erscheinungsbild des Gebäudes maßgeblich mit.

Die lichten Fensteröffnungen gründerzeitlicher Fassaden variieren etwa zwischen 1:1,3 bis 1:2,0. Seitenverhältnisse von 1:1,5 bis 1:1,8 bringen ausgewogene Fensterformate und sind der Regelfall.

Im Gebiet sind stehende Fensterformate, d. h. rechteckige Öffnungen mit größerer Höhe als Breite, mit sechsteiligen Fenstern oder Galgenfenstern überliefert. Das Galgenfenster besitzt zwei Flügel und ein ungeteiltes Oberlicht und war die bevorzugte Fensterteilung der Gründerzeit um 1900. Der Kämpfer bzw. die waagerechte Teilung liegt dabei etwa in 2/3 der Fensterhöhe.

Heute werden mitunter einflügelige Fenster eingesetzt, welche die historische Gliederung imitieren. Dies gelingt durch glasteilende Sprossen oder durch ausreichend breite Wiener Sprossen, welche beidseitig auf das Glas aufgebracht werden. Scheinsprossen, welche im Scheibenzwischenraum der Mehrfachverglasung liegen, genügen diesem Anspruch nicht, da sie sich in der Tiefe nicht abbilden.

Ungegliederte einflügelige Fenster (mit oder ohne Oberlicht) passen nicht zu Fassaden der Gründerzeit.

Verschattung

Einige gründerzeitliche Gebäude besitzen historische Jalousien, deren Jalousiekästen in der Fensteröffnung angeordnet sind. Die Jalousiekästen sind mit Blechen mit fein ausgearbeitetem Dekor

verblendet (siehe Bild Seite 17 unten).

Nachträglich eingebaute Rolllädenkästen verändern das Verhältnis der Öffnungshöhe zu Öffnungsbreite und sind zu vermeiden.



Bahnhofstraße 11: Sechsteilige Fenster des Obergeschosses; Sturz, Gewände und Sohlbank bilden die Fensterumrahmung

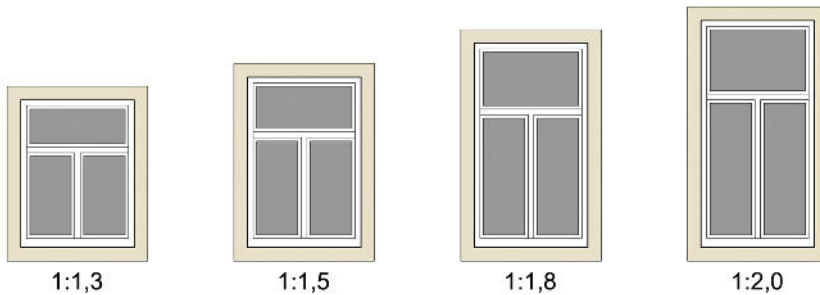


Bahnhofstraße 8: Das Galgenfenster (das zweiflügelige Fenster mit ungeteiltem Oberlicht) ist die typische Fensterteilung der Gründerzeit; mit Gewänden und auswändigen Verdachungen über den Fensteröffnungen

Material

Fenster wurden traditionell in Holz gefertigt. Die Profilierung der Rahmen und Sprossen kann mit diesem Werkstoff handwerklich feingliedrig gefertigt werden.

Kunststofffenstern fehlt oft die nötige Profilierung, sodass sie keine Tiefe aufweisen und flach wirken.



Galgenfenster bei in der Gründerzeit gebräuchlichen Fensterformaten von 1:1,3 bis 1:2,0, ausgewogenes Erscheinungsbild der Fensterformate 1:1,5 bis 1:1,8



Harmoniestraße 9: Historische Jalousieverblendung im Obergeschoss

6 Fassade: Fenster

(1) Öffnungen für Einzelfenster sind als stehende Formate auszubilden. Bei Altbauten soll das historische Format nicht verändert werden. Bei Neubauten sind Fensteröffnungen mit einem bevorzugten Seitenverhältnis von 1:1,3 bis 1:2,0 auszubilden.

(2) Vorhandene historische Fensteröffnungen, die den Fassadenrhythmus mitbestimmen, dürfen nicht zugemauert werden. In be-

gründeten Fällen sind sie zumindest als "Blindnischen" in der Fassadengliederung zu erhalten.

(3) Historisch überlieferte Fensterteilungen in den Altbauten sind zu erhalten bzw. bei der Sanierung wiederherzustellen.

(4) Fenster ab 80 cm Breite sind senkrecht zu teilen.

(5) Sprossen müssen glasteilend oder als Wiener Sprosse (beidseitig auf das Glas aufgesiegelte Sprosse) ausgeführt werden. Scheinsprossen, die ausschließlich im Scheibenzwischenraum der Mehrfachverglasung liegen, sind nicht zulässig.

(6) Fenster sind vorzugsweise aus Holz zu fertigen.

(7) Zur Verglasung ist nur farbloses Glas zu verwenden. Getöntes, reflektierendes oder gewölbtes Glas ist ausgeschlossen.

(8) Glänzende, metallische und eloxierte Oberflächen der Fensterrahmen oder Sprossen sind nicht zulässig.

(9) Rollladenkästen an der Außenseite der Fassade (Vorbaurolläden) sind unzulässig.

Nachträglich sichtbar in die Fensterleibung eingebaute Rollladenkästen sind unzulässig.

(10) Für Fenstersohlbänke sind glänzende und polierte Steinmaterialien oder Fliesenbeläge sowie farbig beschichtete Blechabdeckungen nicht zulässig.

Fassade: Türen und Tore

Türen und Tore

Haustüren historischer Gebäude werden sichtbar von seitlichen Gewänden und dem Sturz gerahmt. Gründerzeitliche Gebäude aus der Zeit um 1900 besitzen oft aufwändige Portale.

Die zweigeschossigen Wohnhäuser besitzen in der Regel seitliche oder rückwärtige Zugänge und bewahren somit unversiegelte Vorgärten.

Die Wohn- und Geschäftshäuser in Blockrandbebauung sind durch straßenseitige Hauseingangstüren erschlossen. Die Haustüren sind oft zweiflügelig ausgeführt. Die überlieferten gründerzeitlichen Türen sind aufwändig gestaltete Kassetentüren, d. h. die Türflügel bestehen aus Rahmen, deren Felder mit unterschiedlich gestalteten Fülllementen geschlossen sind. Viele Türen besitzen ein Oberlicht und Glasausschnitte im Türflügel, welche das dahinterliegende Treppenhaus natürlich belichten.

Material

Türen wurden traditionell in Holz gefertigt. Die Rahmen und Kasset-



Bahnhofstraße 8a: Gründerzeitliche Tür mit Oberlicht, Rundbogen und Portal

ten der Türen können mit diesem Werkstoff handwerklich feingliedrig gefertigt werden.

Kunststofftüren erreichen erfahrungsgemäß nicht die optische Qualität von Holztüren.

Hauseingangstüren sind farbig behandelt, wobei der Farbton stimmig zur Fassade ist und an anderen hölzernen Bauteilen, wie den Fenstern, wiederkehrt.



Bahnhofstraße 17: Tür mit Rundbogen, Portal zur Betonung des Eingangs

Zugänglichkeit

Die überlieferten Gebäudezugänge besitzen meist eine oder mehrere Stufen. Die höhere Anordnung des Erdgeschossfußbodens gegenüber dem Geländeniveau schützt das Innere des Gebäudes vor äußeren Witterungseinflüssen (Regen, Schnee). Die Zugänge sind dadurch jedoch nicht barrierefrei.

Die barrierefreie Zugänglichkeit ist eine moderne Anforderung an Gebäude. Zur Überwindung der Ein-



Bahnhofstraße 10: Zweiflügelige Tür zum ehemaligen Empfangsgebäude der Bahn



Bahnhofstraße 8: Hauseingangstür und Schaufenster im gleichen Farbton



Bahnhofstraße 17: Granitstufe vor der Haustür



*Hermann-Ilgen-Straße 28: Verzier-
ung des Gitters weist auf den Zu-
gang zum ehemaligen Ratskeller hin*

gangsstufen wären die Anordnung einer Rampe mit entsprechender Breite und Neigung, ausreichend Bewegungsfläche vor der Tür und vorzugsweise automatische Türöffner erforderlich. Bei historischer Gebäudesubstanz sind derartige bauliche Maßnahmen nicht bzw. nur mit Kompromissen möglich. Vor dem Gebäude angebrachte Rampen stören die Lauflinie und engen den Gehweg ein.

Lösungen müssen individuell für das Gebäude unter Berücksichti-



*Bahnhofstraße 19: Serviceklingel
zum Herbeirufen des Personals*



*Bahnhofstraße 12: Tor mit Kassetten
und Oberlicht*

gung der erforderlichen barrierefreien Frequentierung gefunden werden. Denkbar sind die Verwendung einer mobilen Rampe, die Nutzung von rückwärtigen Eingängen (ggf. mit Rampe oder Geländeanhebung am rückwärtigen Eingang) oder der Einbau einer Rampe im Inneren des Gebäudes durch partielle Fußbodenabsenkung. Menschen mit Sehbeeinträchtigung oder körperlichen Beschwerden profitieren bereits von einem Handlauf und Stufenmarkierungen.



*Beispiel einer mobilen Rampe zur
Überbrückung nicht barrierefreier
Zugänge*

7 Fassade: Türen und Tore

(1) Bei Altbauten sind historisch überlieferte Türen und Tore zu erhalten bzw. in überlieferter Grundgliederung wieder herzustellen. Bei Neubauten sind gebietstypische Gliederungsprinzipien (Symmetrie, Gliederung in Kassetten und Glaselemente) anzuwenden.

(2) Türen sind vorzugsweise in Holz zu fertigen.

(3) Für Eingangsstufen sind glänzende und polierte Steinmaterialien und Fliesen nicht zulässig.

(4) Vordächer im Straßenraum sind unzulässig.

Schaufenster und Markisen

Schaufenster

Die Bahnhofstraße ist eine zentrale Geschäftsstraße Radebeuls. Die Geschäfte und ihre Werbeanlagen prägen hier den Straßenraum maßgeblich mit. Daher ist die Ausbildung der Schaufenster sowie die Anordnung und Gestaltung der Werbeanlagen von besonderer Bedeutung.

Geschäfte siedelten sich traditionell nur im Erdgeschoss an. Daher gibt es auch nur im Erdgeschoss Schaufenster.

Zu den im 19. Jahrhundert errichteten landhaus- und villenartigen Gebäuden sind Schaufenster stimmig, die als stehende Einzelformate ausgebildet und durch einen massiven Wandschaft getrennt sind. Heute zeigen diese Gebäude häufig vergrößerte Schaufensteröffnungen. Das Verhältnis von Wandfläche zu Öffnungsfläche verschiebt sich dabei stark zugunsten der Öffnungsfläche, wodurch die Schaufenster das Gebäude unschön dominieren.

Die um das Jahr 1900 als Wohn- und Geschäftshäuser errichteten



Bahnhofstraße 11: Geschäftszugang und Schaufenster sind durch einen Wandschaft getrennt



Bahnhofstraße 5: Schaufenster als stehende Einzelformate, getrennt durch Wandschäfte; durchgehender Sockel

Gebäude sind mit liegenden Schaufensteröffnungen ausgeführt, die seitlich einen Wandschaft aufweisen. Häufig überbrückt ein sichtbarer schmiedeeiserner Sturz die große Öffnungsbreite. Hölzerne Pfosten und Rahmen gliedern die Schaufensteröffnung in Einzel-elemente für die Ladentür und die Fensterflächen. Der massive Gebäudesockel wird unter den Schaufenstern entlanggeführt.

Bei Neubauten werden häufig bodenhohe Schaufenster als Fenster-

band ausgeführt. Der Typik der Lochfassade entsprechend wären jedoch massive Abschnitte als gliedernder Schaft und ein Sockel passender.

Markisen

Markisen dienen der Verschattung der Schaufenster und Geschäfte und sind im Gebiet häufig vertreten. Sie sind als bewegliche Rollmarkisen ausgeführt, sodass sie nach Ladenschluss eingeholt werden können. Korbmarkisen oder



Bahnhofstraße 8: Verschattung durch eine Rollmarkise



Bahnhofstraße 8: Schmuckvoller gründerzeitlicher Schaufenstereinbau



Bahnhofstraße 8a: Geschäfte in gründerzeitlichem Gebäude, rechts mit originaler Schaufenstergliederung, links "neuzeitlich" verändert

andere unbewegliche Sonnenschutzelemente sind im Gebiet nicht vorhanden.

Markisen sollen nicht breiter sein als die Schaufensteröffnung und so die Gliederung der Gesamtfassade aufnehmen. Beinhaltet die Schaufensteröffnung mehrere Ladeneinheiten, so sollte die Markise nur über dem Schaufenster selbst angebracht werden. Pro Gebäude sollten gleichartige Markisen eingesetzt werden, um ein einheitliches Gesamtbild zu bewahren.



Bahnhofstraße 8: Unter dem Schaufenster durchgehender Sockel

8 Schaufenster und Markisen

- (1) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (2) Schaufensteröffnungen sind so zu gliedern, dass sich als Fensterflächen vorwiegend stehende Einzelformate oder eine Quadratform ergeben.
- (3) Schaufenster müssen sich auf die Fensterachsen oder Außenkanten des Obergeschosses / der Obergeschosse beziehen und einen Sockel von mindestens 20 cm aufweisen. Zwischen der Außenkante des Schaufensters und der Gebäudeaußenkante muss ein Wandschaft von mindestens 50 cm verbleiben.
- (4) Ladeneingänge und Schaufenster sind durch Pfosten zu trennen.
- (5) Schaufensterrahmen sind in Ausführung, Farbe und Material

für ein Gebäude gleich auszuführen und auf die übrigen Fenster der Fassade abzustimmen.

(6) Markisen sind nur als Rollmarkisen zulässig. Fest stehende Markisen sind nicht zulässig.

Die Anbringung von Markisen ist nur über Schaufenstern und diesen zugeordnet gestattet. Markisen sind in der Breite des Schaufensters bzw. der Schaufensteröffnung zulässig. Markisen sind so anzubringen, dass Gliederungselemente der Fassade nicht verdeckt werden.

Die Markisenbespannung muss einfarbig bzw. mit dezentem Muster erfolgen und in ihrer Farbigkeit auf das Gebäude abgestimmt sein. Markisen dürfen nicht als Werbeträger verwendet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unverzichtbarer Bestandteil einer Geschäftsstraße und prägen deren Erscheinungsbild. Sie haben die Funktion, Interesse bei potenziellen Kunden zu wecken. Dazu dienen im Gebiet Schriftzüge, Schrifttafeln, Ausleger sowie Klebefolienwerbung an Schaufenstern und Türen.

An Fassaden angebrachte Werbeanlagen, welche dem Charakter des Gebäudes entsprechen, passen eher in das Straßenbild als frei stehende Anlagen.

Werbeanlagen sollen unterhalb des Traufgesimses bzw. unterhalb der Sohlbank des 1. Obergeschosses angeordnet werden, um die Gesamtwirkung des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen.

Geschäfte werben mit ihrem Namen in Form von hinterleuchteten Buchstaben, Schriftzügen und Schrifttafeln am Gebäude für sich. Schlichte, zurückhaltende Werbeanlagen sind im Gebiet eher selten. Die vorhandene grelle Farbgebung, starke Beleuchtung und eher große Dimension schaden momentan dem Ortsbild. Die



Schlichter, auf den Putz gemalter, indirekt beleuchteter Schriftzug (in Radebeul-West derzeit nicht vorhanden)



Bahnhofstraße: Werbeanlagen wirken stark auf das Straßenbild, Fahrrad- und Plakatständer stehen in großer Zahl auf dem Gehweg

getroffenen Regelungen sollen zu einer stärkeren Zurückhaltung bei der Gestaltung führen. Da alle Gewerbetreibenden des Gebietes den gleichen Beschränkungen unterliegen, ergeben sich für den Einzelnen keine Nachteile.

Öffentliche Hinweis- und Leitschilder sind keine Werbeanlagen, da sie keine Werbezwecke erfüllen. Sie sollen sich dem Straßenbild jedoch ebenfalls unterordnen.

Die Vielzahl der im öffentlichen Raum aufgestellten Warenträger,

Fahrrad- und Plakatständer sowie Flaggen überfrachtet derzeit den Gehweg der Bahnhofstraße und behindert partiell seine Funktion.

Schriftzüge, Schrift- und Werbetafeln

Schriftzüge mit der Bezeichnung der Gewerbeeinheit sind im Regelfall zwischen der Oberkante des Schaufensters und unterhalb des Gurtgesimses angeordnet. Auf den Putz gemalte Einzelbuchstaben stellen eine sehr dezente und pas-



Bahnhofstraße 19: Historischer Schriftzug aus metallenen Einzelbuchstaben an der Giebelwand der Apotheke



Meißner Straße 268: Moderner Schriftzug aus Einzelbuchstaben



Radebeul-Ost: Beispiel einer Werbetafel mehrerer Gewerbetreibender

sende Art der Werbung dar, sind im Gebiet jedoch momentan nicht vorhanden. Schriftzüge, welche aus metallenen Einzelbuchstaben zusammengesetzt sind, wirken plastisch und sind gut sichtbar.

Schrifttafeln wirken stärker als Fassadenelement, sodass deren Abmessungen und Farbigkeit einen gestalterischen Bezug zur Gesamtfassade erfordern.

Werbetafeln können mehrere Schilder an einem Grundträger vereinen und sind häufig einer



Meißner Straße 279: Schrifttafel über Schaufenster und Eingang



Radebeul-Ost: Beispiel für auf den Putz gemalte Einzelbuchstaben zur Werbung an einer Seitenwand

großen Zahl von Einzelschildern vorzuziehen.

Ausleger

Im Sanierungsgebiet sind keine handwerklich gefertigten Ausleger aus Metall mehr vorhanden. Häufig sind Ausleger als Leuchtkasten ausgeführt und dominieren den Straßenraum daher stark.

Beleuchtung

Eine indirekte Beleuchtung von



Bahnhofstraße 12: Klebefolienwerbung als Einzelbuchstaben



Beispiel eines modernen, handwerklich gefertigten Auslegers

Auslegern und Schriftzügen mittels Strahlern wirkt dezenter als Leuchtelemente.

Klebefolienwerbung

Bedruckte Klebefolien werden im Gebiet zum einen als dezente Werbeanlage genutzt, zum anderen zum flächigen Verdecken von kompletten Schaufenstern. Letzteres trägt nicht zum ansprechenden Bild einer Geschäftsstraße bei.



Bahnhofstraße 4 (außerhalb des Sanierungsgebietes Radebeul-West): Beispiel eines modernen Auslegers

Werbeanlagen



Bahnhofstraße 12: Dezentere Schriftzug an der Markise mangels Platz zwischen Schaufenster und Gurtgesims im Einzelfall sinnvoll



Bahnhofstraße 11: Schriftzug aus Einzelbuchstaben über einem Rundbogen



Meißner Straße 266: Schriftzug zwischen dem Schaufenster des Erdgeschosses und dem Sohlbankgesims des Obergeschosses



Prinzipiskizze zur Anbringung von Werbeanlagen am Gebäude (Schriftzug, Ausleger, Schrifttafel)

9 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen an offenen Einfriedungen (Zäunen) sind unzulässig.

(3) Werbeanlagen an Fassaden sind nur unterhalb und mit einem Mindestabstand von 20 cm zur Sohlbank bzw. Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

(4) Werbeanlagen sind in der Art der Gestaltung, in Maßstab, in Material und in Farbe der Fassade anzupassen.

Werbeanlagen dürfen Elemente der Fassadengestaltung und den Fassadendekor nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

(5) Je Gewerbeinheit sind an den Fassaden und Mauern eines Gebäudes bzw. frei stehend maximal 3 Werbeanlagen (dazu gehören z. B. Schriftzug, Ausleger, Schild, Tafel, Schaukasten) zulässig. Klebefolienwerbung ist unter Beachtung des (9) davon ausgenommen.

(6) Schriftzüge müssen als Schrift direkt auf die Fassade aufgemalt oder als Einzelbuchstaben mit matter Oberfläche an der Fassade angebracht werden.

Schrift auf Schildern oder Tafeln ist bis maximal 1,0 m² Ansichtsfläche zulässig.

Als Lichtwerbung sind nur farblich zurückhaltende, selbstleuchtende oder hinterleuchtete Einzelbuch-

staben zulässig.

Bei allen Anlagen soll die Schriftgröße 40 cm nicht überschreiten und in einer Zeile angeordnet werden.

Vorzugsweise sind Schriftzüge auf die Fassade zu malen.

(7) Ausleger dürfen maximal 1,0 m auskragen und 0,7 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten. Erlaubt sind Ausleger mit hinterleuchteten Buchstaben, angestrahlte oder unbeleuchtete Ausleger. Die lichte Durchgangshöhe unter dem Ausleger muss mindestens 2,5 m betragen.

Ausleger in traditionsgebundener, handwerklicher Fertigung sind zu bevorzugen.

(8) Für Schilder, Tafeln und Schaukästen (z. B. Schrifttafeln, Kreidetafeln, Plakatanschlagtafeln, Menükästen; außer Schrifttafeln über den Schaufenstern) ist eine Ansichtsfläche von je maximal 0,5 m² zulässig.

(9) Klebefolienwerbung ist nur an Schaufenstern und Geschäftstüren zulässig. Klebefolienwerbung und hinter dem Fenster angebrachte flächige Werbung darf maximal 20 % der Glasfläche einnehmen.

(10) Frei stehende Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Grundstück zulässig. Sie müssen untergeordnet sein und dürfen eine frei stehende Werbeanlage pro Gewerbeinheit nicht übersteigen. Ihre maximale Fläche darf 0,5 m² betragen. Ihre Oberkante darf maximal 1,8 m über der Oberkante des

Geländes liegen.

(11) Werbetafeln, welche zwei Gewerbetreibende vereinen, sind bis zu einer Gesamtfläche von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen, welche mehr als zwei Gewerbetreibende vereinen, sind bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² zulässig. Diese Werbetafeln müssen eine einheitliche Grundgestaltung aufweisen.

(12) An der Fassade angebrachte Werbeanlagen sind frei stehenden Anlagen vorzuziehen.

(13) Unzulässig (auch hinter dem Schaufenster) sind bewegte Werbung (Laufschriften), Werbungen mit wechselndem oder grellfarbem Licht sowie Werbung auf Dächern.

(14) Die Anstrahlung von Fassaden ist nur in dezenter Art zulässig.

(15) Warenautomaten sind nicht zulässig.

Dach



Güterhofstraße 1: Mansarddach mit Ziegeldeckung (Hauptdach Biberschwanz in Kronendeckung) des 1912 errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit Ecktürmchen und Schleppgaube

Dachneigung und -material

Für die zweigeschossigen, ab der Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Gebäude sind Satteldächer typisch, deren Neigung ca. 45° beträgt. Ihre Eindeckung erfolgte üblicherweise mit rotbraunem Ziegel. Die Gebäude besitzen häufig einen Mittelrisalit, welcher in der Ebene des Dachgeschosses in einen straßenseitigen Zwerchgiebel übergeht.

Flach geneigte Walmdächer wurden mit Schiefer eingedeckt.

Ab der Gründerzeit um 1900 wurden bewohnbar ausgebaute Mansarddächer (bzw. Pyramidenstumpfdächer mit flachem Abschluss) errichtet. Sie erhielten in der Regel Eindeckungen aus Schiefer.

Traufe

Die Traufhöhen wechseln im Gebiet zwar stark. Allen Gebäuden gemeinsam ist aber die Ausrichtung ihrer Traufe zur Straße, wodurch sich ein ruhiges Straßenbild ergibt. Entlang der Trauflinie ist häufig ein Traufgesims angeordnet. Dadurch wird der Wechsel von der senkrechten Fassade zum schrägen Dach betont.

Zur Straße giebelständige Gebäude sind nicht vorhanden und wären stadtgestalterisch unpassend.



Bahnhofstraße 8a: Schiefergedeckter Dachaufbau

10 Dach

- (1) Geneigte Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 45° und 65° aufweisen.
- (2) Gebäude müssen zum öffentlichen Straßenraum eine Traufe ausbilden.
- (3) Das Dach eines Gebäudes ist in einem Material zu decken.
- (4) Als Dacheindeckung ist Schiefer, alternativ Kunstschiefer, in der Farbtonung anthrazit oder Ziegel, alternativ Betondachsteine, in der Farbtonung naturrot bis rotbraun zulässig.

Reine Metalleindeckungen, Dachabdichtungs- oder Bitumenschweißbahnen sind nur für nicht-sichtbare Dächer zulässig.

- (5) Das Dach muss sich als oberer Gebäudeabschluss von der Fassadenfläche gestalterisch abheben (Neigung, Material und Farbigkeit).

- (6) Verblechungen sind in matten, nicht glänzenden Materialien, wie Zink und Kupfer, zulässig und so minimal wie möglich auszuführen.



Bahnhofstraße 8 und 8a: Starkes Traufgesims der gründerzeitlichen Gebäude

Dachaufbauten

Die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandenen landhaus- und villenartigen Gebäude besitzen nur einen mittigen Zwerchgiebel. Dieser steht in der Regel über einem Risalit (Fassadenvorsprung). Der weitgehende Verzicht auf Dachaufbauten ist ein Grund für das ruhige Erscheinungsbild dieser Gebäude.

Da die ab 1900 errichteten Wohn- und Geschäftshäuser über eine ausgebaute Mansarde verfügen, spielen Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung eine große Rolle. Sie sind so dimensioniert und angeordnet, dass die Dachfläche der Mansarde sicht- und erlebbar bleibt. Die Anordnung der Dachaufbauten erfolgt in Übereinstimmung mit der Fassadengliederung.

Eckgebäude besitzen häufig ein Türmchen zur Betonung dieser besonderen städtebaulichen Situation.

In ihrer Gestaltung zeigen Dachaufbauten eine große Vielfalt, bilden aber in der Regel stehende Fensterformate. Die Gauben eines Gebäudes ähneln sich in Größe, Form und Dekor.



Bahnhofstraße 8 und 8a: Üppige historisierende Dachaufbauten im Stil des Barock



Harmoniestraße 6: Landhausartiges Wohnhaus mit Zwerchgiebel über dem Mittelrisalit



Bahnhofstraße 5: Zwerchgiebel mit darunter durchgehendem Traufgesims



Harmoniestraße 9: Villenartiges Wohnhaus mit Lukarne und kleiner Haube, Schiefereindeckung



Moritzburger Straße 1: Eckausbildung des Wettin-Hauses mit Türmchen

11 Dachaufbauten

(1) Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig.

(2) Sichtbare seitliche Gaubenflächen sind in Material und Farbigkeit dem Hauptdach oder der Hauptfassade anzupassen.

(3) Gaubenfenster sind nur in der Gaubenfront zulässig. Sie müssen deutlich kleiner als die Fenster in der Fassade sein und sich in Farbe und Gliederung an den Fassadenfenstern orientieren.

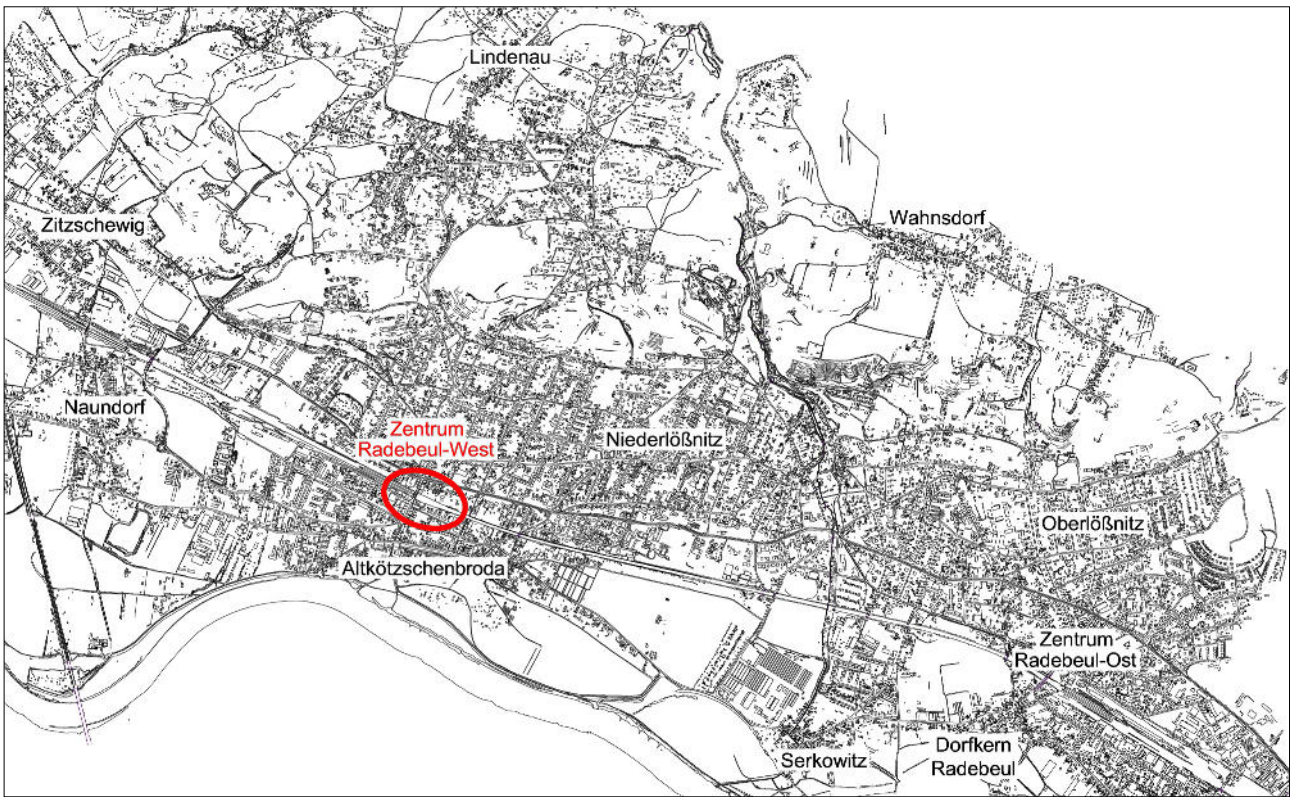
(4) Sind Dachflächenfenster für die Belichtung von Wohnräumen erforderlich, müssen sie einen untergeordneten Charakter besitzen.

Als Außenmaße sind maximal 0,8 m x 1,2 m einzuhalten. Für den zweiten baulichen Rettungsweg können Ausnahmen zugelassen werden.

Mehrere Dachflächenfenster sind in gleicher Größe auszuführen und auf einer waagerechten Linie anzuordnen.

(7) Technische Dachaufbauten, wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikmodule, Funk- und Parabolantennen, sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig. Parabolantennen dürfen den First knapp überragen und sind dann in lichtgrau auszuführen.

Genehmigungspflicht



Räumliche Einordnung des Sanierungsgebietes "Zentrum Radebeul-West"



Luftbild des Sanierungsgebietes "Zentrum Radebeul-West"

12 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen oder Befreiungen von den Festlegungen dieser Richtlinie können im begründeten Einzelfall zugelassen werden. Gestalterische Ziele dieser Richtlinie dürfen davon nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

13 Genehmigungspflicht

Eine Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB ist für folgende geplante Bauvorhaben erforderlich:

- Errichtung, Beseitigung von baulichen Anlagen (z. B. auch Stellplätze, Carports, Werbeanlagen)
- Änderung von baulichen Anlagen (z. B. Dachinstandsetzungen, Fenstervergrößerungen)
- Erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (z. B. Fassadenanstrich oder Erneuerung von Fenstern und Außentüren)
- Gestaltung der vom öffentlichen Raum einsehbaren Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen.

Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist formlos vor Baubeginn in der Stadtverwaltung (Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt) zu stellen. Ist für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung notwendig, gilt mit dem Bauantrag die Sanierungsrechtliche Genehmigung als beantragt.

Der Antrag muss bei kleinen Bauvorhaben eine ausführliche Beschreibung der geplanten Maßnahmen mit näheren Anga-

ben zur geplanten Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie Ausführungsart der neuen Bauteile enthalten.

Zusätzlich sind den einzureichenden Unterlagen Fotos, Zeichnungen, Skizzen und Detailpläne zur Veranschaulichung der geplanten Maßnahme beizufügen.

Bei einer kompletten Gebäudesanierung sind darüber hinaus einzureichen:

- Lageplan (Maßstab 1:1000) mit Flurstücksbezeichnung
- Bauzeichnungen
- Detaillierte Baubeschreibung
- Nutzungskonzept

14 Inkrafttreten

Diese Gestaltungsrichtlinie als Konkretisierung der Sanierungsziele in Bezug auf die Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Freiräumen wurde am 17.10.2017 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Radebeul beschlossen.

Am Tag nach der Beschlussfassung erlangt sie Gültigkeit als Beurteilungsrundlage für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung im Sanierungsgebiet „Zentrum Radebeul-West“.

Quellen- und Abbildungsverzeichnis

Quellen

Stadtlexikon Radebeul, Historisches Handbuch für die Lößnitz, Herausgeber: Stadtarchiv Radebeul, 2006

Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Denkmale in Sachsen, Stadt Radebeul, Herausgeber: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und Große Kreisstadt Radebeul, 2007

Radebeuler Eisenbahngeschichte, Heinz Hofmann, Herausgeber: Verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e. V., 2006

Karten der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet "Zentrum Radebeul-West", die STEG, Stadtentwicklung GmbH im Auftrag der Großen Kreisstadt Radebeul, 2016

Vorschau & Rückblick, Monatsheft für Radebeul und Umgebung, Beitrag zum Apothekerpark von Frank Andert vom 1. Juni 2015 [www.vorschau-rueckblick.de, aufgerufen am 21.11.2016]

Abbildungen

Das historische Foto auf der Seite 6 wurde dem Stadtlexikon Radebeul, Historisches Handbuch für die Lößnitz (S. 235), entnommen.

Nicht benannte Fotos und Zeichnungen wurden zwischen Oktober 2016 und Oktober 2017 von der Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth erstellt.

Impressum

Schriftenreihe Planen und Bauen in Radebeul
Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet "Zentrum Radebeul-West"

Herausgeber

Große Kreisstadt Radebeul
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bau

Text / Fotos / Zeichnungen / Gestaltung / Layout

Dr. Braun & Barth - Freie Architekten Dresden
Dr. Barbara Braun, Susan Teichert

Redaktionelle Bearbeitung

Andrea Löwlein, Anja Schöniger

Druck

B. KRAUSE GmbH, Radebeul

Redaktionsschluss

Dezember 2017

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

ISBN 978-3-938460-19-1

