

# STADT COSWIG - GESTALTUNGSFIBEL



**für die Ortsteile Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz**

in Anlehnung an § 89 der Sächsischen Bauordnung

### Herausgeber / Auftraggeber

Stadtverwaltung Coswig,  
Karrasstraße 2, 01640 Coswig

### Auftragnehmer

Dr. Braun & Barth, freie Architekten Dresden,  
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

### Grafische Gestaltung / Zeichnungen

Dr. Braun & Barth, freie Architekten Dresden,  
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden

Dr. B. Braun (Architektin)  
S. Teichert (Architektin)  
A. Klotzsch (Technische Mitarbeiterin)  
N. Brunsch (Studentin)  
Y. Chen (Studentin)

### Literatur

- Werte unserer Heimat - Lössnitz und Moritzburger Teichlandschaft, 1973, Lehmann, E. (Hrsg.), Akademie-Verlag, Berlin
- Alte Städte - Alte Dörfer  
Gestalten und Erhalten durch örtliche Bauvorschriften, 4. Auflage 199, Bayerisches Staatsministerium des Inneren und Bayerisches Staatsministerium für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst (Hrsg.), München

	Seite
Vorbemerkung	5
Präambel	6
1 Räumlicher Geltungsbereich	6
Lageplan Geltungsbereich Kötitz	7
Lageplan Geltungsbereich Sörnewitz	8
Lageplan Geltungsbereich Brockwitz	9
2 Sachlicher Geltungsbereich	10
Begründung zu 2	11
3 Ortstruktur / Gebäudestellung / Bauflucht / Geschossigkeit	12
Begründung zu 3	13
4 Dachlandschaft / Dachform / Dachmaterial	14/16
Begründung zu 4	15/17
5 Fassadengestaltung	18/20
Begründung zu 5	19/21
6 Fassadenöffnungen Fenster, Türen und Tore	22/24
Begründung zu 6	23/25
7 Freiraumgestaltung und Gärten Einfriedungen	26
Begründung zu 7	27
8 Nebengebäude	28
Begründung zu 8	29
9 Werbung	30
Begründung zu 9	31
Verfahren	33

## Vorbemerkungen

Das heutige Erscheinungsbild der Dörfer und Städte in Sachsen spiegelt in seiner Gesamtheit die Siedlungs- und Baugeschichte des Freistaates in anschaulicher und eindrucksvoller Form wieder.

Trotz vieler Zerstörungen im Großraum um Dresden im zweiten Weltkrieg und der Neubauten der letzten 50 Jahre ist die ursprüngliche Form der baulichen Substanz an vielen Stellen erhalten geblieben. Nach den schmerzlichen Verlusten an wertvoller Bausubstanz durch die Kriegseinwirkungen oder beim Wiederaufbau ist es heute Aufgabe der Gemeinden, besonders darauf zu achten, dass die schützenswerten Bereiche nicht in Zeiten schnell wechselnder Baumoden und reger privater Bautätigkeit ihr Gesicht verlieren.

Dies ist ein sehr wertvolles, wenn auch manchmal schweres und anstrengendes Erbe, welches hohe Verantwortung für den Umgang mit diesem Erbe überträgt. Die Stadt Coswig will sich dieser Verantwortung stellen.

In den bereits seit Anfang der 90'er Jahre bestehenden Erhaltungssatzungen gem. §172 BauGB für Sörnnewitz (rechtskräftig 18.12.1991) und Brockwitz (rechtskräftig 18.12.1991) ist geregelt, dass alle baulichen Veränderungen, Abriss und Neubau unter die Genehmigungspflicht durch die Gemeinde gestellt werden, um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Im Jahr 1992 wurden Unterlagen zur Ortsentwicklung für Sörnnewitz und Brockwitz im Hinblick auf eventuelle Aufnahme in ein Förderprogramm erarbeitet, die neben Bestandsaufnahmen von wesentlichen Gebäuden und einer allgemeinen Ortsbeschreibung eine Bewertung der Siedlungsstruktur und eine Bewertung von ortsbildprägenden Elementen enthält.

Weiterhin werden Mängel und Missstände für die öffentlichen Bereiche Straßenraum, Platzraum, Ortseingänge, Hofanlagen und umgebender Landschaftsraum beschrieben und eine Maßnahmeübersicht zur Abstellung dieser Mängel vorgeschlagen. Einige kurz und allgemein gefasste gestalterische Empfehlungen zu Dächern, Fassaden, Fenstern, Vorbereichen und privaten Freiflächen sowie ein Farbleitplan gehören ebenfalls zu diesem Konzept, welches jedoch keine Rechtsverbindlichkeit zu den Bauvorhaben der Eigentümer entfaltet. Ein Problem für die Anwendbarkeit der Erhaltungssatzungen liegt damit im Fehlen von rechtsverbindlichen Gestaltungsfestsetzungen.

Mit Hilfe von Gestaltungsvorschriften können Städte und Gemeinden dazu beitragen, dass ihr unverwechselbares Ortsbild auf Dauer erhalten, wiederhergestellt und in angemessener Form weiterentwickelt und ergänzt wird. Damit hat die Gemeinde über den §89 der Sächsischen Bauordnung die Möglichkeit der wirksamen Einflussnahme auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Erlässt die Gemeinde örtliche Bauvorschriften als kommunale Satzung, so sind die dort getroffenen Festsetzungen nach dem Inkrafttreten von den Bauherren bei allen aufgeführten Vorhaben zu beachten. Solche Bauvorschriften haben eine lange Tradition: manches Ortsbild, das wir heute wegen seiner Schönheit bewundern, geht auf Baubestimmungen früherer Zeiten zurück.

Erlässt eine Gemeinde im Interesse der Allgemeinheit eine Gestaltungssatzung, greift sie damit jedoch stark in die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen ein. Die örtlichen Bauvorschriften müssen deshalb sachlich begründet und erforderlich sein, wenn das Erscheinungsbild des Ortsteiles eines besonderen Schutzes bedarf:

- aufgrund zahlreicher historischer Bauwerke
- aufgrund vorhandener für die Ortsstruktur wichtiger Platzräume und Straßenzüge
- aufgrund des einheitlichen Charakters der landschaftstypischen Bauweise.

Die Weindörfer der Stadt Coswig - Kötitz, Sörnnewitz und Brockwitz - werden durch ihre noch erhaltenen mittelalterlichen Ortsgrundrisse (Straßenangerdörfer, ursprünglich war Kötitz vermutlich ein Breitgassendorf und Sörnnewitz und Brockwitz gehen auf einseitige Zeilendörfer zurück) und durch ihre historische Gebäudesubstanz (teilweise noch 17./18. Jh., überwiegend 19.Jh.) geprägt.

Sie gehören zum wertvollen Kulturgut des Landes Sachsen und sind als solches zu erhalten. Das Vorliegen der oben aufgeführten Gründe für die Erstellung einer örtlichen Gestaltungsvorschrift wurde in umfangreichen Analysen nachgewiesen.

Um die Entscheidung über den Erlass einer Gestaltungssatzung oder einer Gestaltungsfibel noch offen zu lassen, wurde zunächst ein Entwurf, der beide Entscheidungen ermöglicht, erarbeitet. Nach Diskussion im Ausschuss für Stadtentwicklung- und Wirtschaftsförderung wurde der Entwurf in Coswig sowie in den drei Ortsteilen einzeln vorgestellt sowie eine Arbeitsgruppe gebildet.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, zunächst während einer Testphase von zwei Jahre mit einer Gestaltungsfibel zu arbeiten, die Wirkung der Fibel auszuwerten und ggf. eine neue Empfehlung aussprechen.

**Präambel:**

Zum Schutz und zur künftigen Gestaltung der unter historischen, baukulturellen, landschaftstypischen und städtebaulichen Aspekten bedeutsamen Ortsbilder der historischen Dorfkerne von Kötitz, Sörnowitz und Brockwitz beschließt die Stadt Coswig in Anlehnung an §89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in Verbindung mit §4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächGO), folgende Gestaltungsfibel für die Beratung der Bürger bei Bauentscheidungen heranzuziehen:

**1 - Räumlicher Geltungsbereich der Gestaltungsfibel**

Vorliegende Gestaltungsfibel wurde aufgrund der in der Ortsbildanalyse nachgewiesenen zahlreichen historischen Bauwerke, der vorhandenen für die Ortsstruktur wichtigen Platzräume und Straßenzüge sowie aufgrund des einheitlichen Charakters der landschaftstypischen Bauweise für die Kernbereiche (historische Ortskerne) der Ortsteile Kötitz, Sörnowitz und Brockwitz der Stadt Coswig erarbeitet.

2. Die genannten Bereiche sind in den beigefügten Lageplänen Kötitz, Sörnowitz und Brockwitz, die Bestandteil dieser Fibel sind, besonders gekennzeichnet.

Begründung zum Anwendungsbereich:

Diese Bereiche umfassen den Teil der jeweiligen Ortsteile, die auch heute noch vom ursprünglichen städtebaulichen und architektonischen Charakter geprägt sind. In den Analysen wurde geprüft, in welchen Bereich die schützenswerte Substanz bzw. typische historisch geprägte Strukturen vorhanden sind und schrittweise bauliche Veränderungen sich auf das Gesamtensemble auswirken.





 Geltungsbereich der Gestaltungsfibel



## 2 - Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Mit Anlehnung an §89 der Sächsischen Bauordnung, wo den Gemeinden das Recht eingeräumt wird, durch örtliche Bauvorschriften zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes gestalterische Absichten durchzusetzen, wurde diese Gestaltungsfibel **für die äußere Gestaltung aller baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten** gemäß Sächsischer Bauordnung, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, erarbeitet.
- (2) Der Sachliche Geltungsbereich bezieht sich somit auf die
- Errichtung, Änderung sowie den Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen,
  - die Gestaltung der vom öffentlichen Raum einsehbaren Freiflächen mit Mauern und Einfriedungen,
  - die Errichtung und Änderung von Anlagen der Außenwerbung.
- (3) Zu Veränderungen an Gebäuden, die keiner Baugenehmigung nach §63 oder §64 SächsBO bedürfen, d.h. auch bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 61 SächsBO, wird künftighin eine Gestaltungsberatung durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Gestaltungsfibel sowie durch die Gemeinde angeboten.
- (4) Auch bei ausschließlich erhaltenden Maßnahmen, die keine in der Fibel beschriebenen Gestaltungsänderungen mit sich bringen, können diese Beratungsangebote in Anspruch genommen werden.

Grundsätzlich gilt:

Das Vorhandene hat Bestandsschutz, sofern es nicht im Widerspruch zu dem bei der damaligen Errichtung bzw. Veränderung geltenden Baurecht entstanden ist.

Die Gemeinde versucht jedoch mit dieser Fibel, auf das Bewusstsein der Bauherren beim Umgang mit ihren Grundstücken und Gebäuden zu wirken, vorhandene Gestaltungsmängel im Zusammenhang mit baulichen Umbaumaßnahmen im Sinne dieser Gestaltungsgrundsätze zu beseitigen, d.h. die Gestaltung wieder dem ursprünglichen Zustand anzunähern.

Dazu werden durch die Arbeitsgruppe und die Stadt Beratungen angeboten, die zur gemeinsamen Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten für die Baumaßnahme führen sollen.

Ist der Eingriff nur von untergeordneter Bedeutung (z.B. ein Fenster auswechseln, welches nicht dem historischen Ortsbild und der Satzung entspricht, weil es bereits früher geändert wurde) so gilt auch hier der Bestandsschutz. Eine Beratung kann dennoch eingeholt werden.

Es geht nicht um Reglementierung, sondern um ein Begreifen und Verstehen des Besonderen und Ortstypischen, um das Entwickeln eines Stolzes auf dieses Besondere und um freiwilliges Ablehnen von Allerweltmaterialien aus dem Baumarkt durch die Einwohner und Bauherren im schützenswerten Ortskern.

Alle drei Ortsteile sind mit ihrer klaren städtebaulichen Struktur sehr gut erhalten.

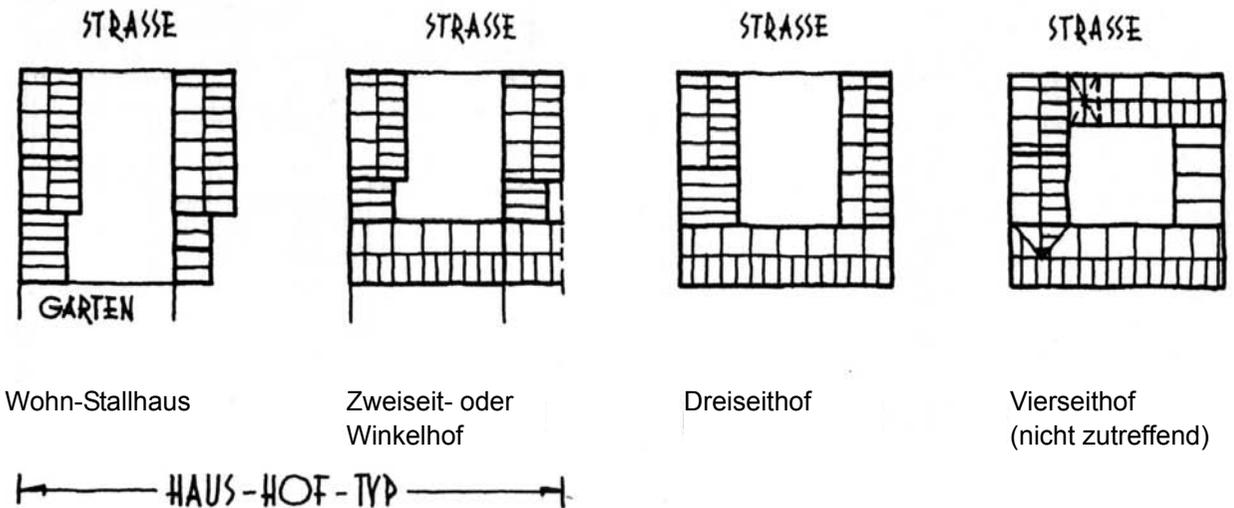
Das Erscheinungsbild der Straßenräume wird in großen Abschnitten bestimmt durch die giebelständigen Winkel- und Dreiseitenhöfe und die Mauern mit ihren großen Toreinfahrten.

Das Straßenbild wird weiterhin geprägt durch Vor- und Rücksprünge, durch Straßenversätze, Engstellen und Aufweitungen, durch seitliche Hof- und Gebäudezufahrten sowie in den Straßenraum einfließende Seitenflächen, durch die Straßenlänge der Gebäude und deren Vorbereiche, Höhe und -gliederung der Fassaden, Ausbildung der Sockel

und Traufen sowie evtl. Vorgärten und deren Einfriedungen, aber auch durch Material, Farbigkeit, Plastizität und Gliederung der Fassaden sowie Maßstäblichkeit und Feingliederung der Öffnungen und Details.

Zur Bewahrung dieser in der Analyse herausgearbeiteten Eigenarten der schützenswerten Ortsbilder Kötitz, Sörnewitz und Brockwitz macht es sich erforderlich, die gestalterischen Anstrengungen und Beratungen zu verstärken und auch auf Vorhaben auszudehnen, die ansonsten nach §61 SächsBO genehmigungsfrei sind, z.B. Dachneueindeckungen, Fensterausbau, Bau einer Grundstücksmauer.

### HOFBILDUNG:



### **3 Ortsstruktur / Gebäudestellung / Bauflucht / Geschossigkeit**

- (1) Die Stellung der Gebäude, die Firstrichtung, die ortstypische Maßstäblichkeit sowie der Abstand zur Nachbarbebauung und zur Straße sind bei Um- und Neubauten einzuhalten.

Auf Grundstücksteilen, die vor der Bauflucht liegen und/oder dem strukturbestimmenden Freiraum eines ursprünglichen Dorfkerns zuzuordnen sind, dürfen auch keine untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Garagen oder Carports, Stellflächen, Schuppen oder wie bauliche Anlagen wirkende Holzlager usw.) entstehen.

- (2) Die Struktur der Flurstücke ist einzuhalten. Die Höhe der Gebäude ist bei vorhandener Bebauung anzugleichen, First- und Traufhöhe sind in Abhängigkeit davon festzusetzen. Drei Vollgeschosse sind nach §34 BauGB nicht zulässig. Bei Ersatz eines zweigeschossigen Gebäudes sollte wieder ein zweigeschossiges Gebäude errichtet werden.

- (3) Im Geltungsbereich dieser Fibel ist zur Wahrung der historischen Eigenart der öffentlichen Räume die Unterschreitung der Regelabstände nach §6 SächsBO ortstypisch.

- (4) Werden im Geltungsbereich dieser Gestaltungsfibel Grundstücke, die eine gestalterische oder historische Einheit bilden, geteilt, sollen keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die diese gestalterische Einheit gefährden.

Insbesondere sollen im sichtbaren Bereich keine Zäune, Mauern o.ä. an der neuen Grenze z.B. im Hofbereich entstehen. Veränderungen in Gestaltung, Material und Farbe sind aufeinander abzustimmen.

Die Funktionalität der abgetrennten Teilbereiche muss auch bei Teilung gewahrt bleiben.

Das Erscheinungsbild einer Siedlung wird hauptsächlich durch die Gebäude geprägt. Die Einordnung der Baukörper auf dem Grundstück und ihre Kubatur regeln sich nach §34 BauGB und müssen sich an der benachbarten, prägenden Bebauung orientieren.

Wichtige Aspekte sind neben der Dachform die Orientierung des Gebäudes zur Straße sowie die Geschossigkeit.

In Zusammenhang mit der Gebäudestellung zur Straße (Traufständigkeit oder Giebelständigkeit) wird das strukturelle Ordnungsprinzip als für einen Ort typische Grundstellung meist über ganze Straßenzüge bzw. den gesamten Ort eingehalten und führt damit zu einem einheitlichen Ortsbild.

Durch Beachtung der Stellung und Flucht der Gebäude soll der typische, das Bild der Straßen und Dorfbauer prägende **Raumeindruck** gewahrt werden.

Zur typischen Ortsstruktur gehört auch eine sehr typische Gliederung und Strukturierung des Freiraumes. Insbesondere der Freiraum innerhalb der Dorflage, der Straßenanger oder Angerbereich, der z.T. bis ins 19. Jh gemeinsamer Besitz war, ist für das Erscheinungsbild der Dorfkerne wichtig. Er diente den gemeinschaftlichen Interessen, war im Mittelalter Tierperch, war Ort der Begegnung.

Der Bereich war immer durch flächiges Grün geprägt, es gab einige wenige große Laubbäume ("Dorflinde", "Torfbäume" vor den Grundstückszufahrten), oftmals auch einen Dorfteich.

Erst ab dem späten Mittelalter durfte teilweise auf dem ehemaligen Angerbereich gebaut werden, wenn der Anger breit genug war.

Baurechte wurden erteilt für Schule, Kirche, Feuerwehr u.ä.; schmalere Angerbereiche wurden teilweise privatisiert und den Gebäuden als Vorgärten zugeordnet. Typischerweise wurden diese als kleine Schmuckgärten - Bauergärten angelegt und mit niedrigen Holzzäunen oder kleinen Buchsbaumhecken eingegrenzt.

Auf diesen Grundstücksteilen, die vor der Bauflucht liegen und somit dem strukturbestimmenden Freiraum des ursprünglichen Dorfbauer zuzuordnen sind, sollen deshalb auch keine Garagen oder Carports, Stellflächen, Schuppen usw. errichtet werden, um diese großzügige gemeinsame Raumform nicht zu zerstören und die Blickbeziehungen zu erhalten.

Die ehemaligen Obstgartenbereiche hinter den Scheunenzeilen bestimmten und bestimmen die Ortsstruktur ebenfalls wesentlich mit und sollen sorgfältig behandelt und in ihrer Typik geschützt werden.

Alle historischen Gebäude in den Geltungsbereichen der Gestaltungsfibel halten eine ortstypische Maßstäblichkeit ein, die durch eine nahezu durchgängige Zweigeschossigkeit, steile Satteldächer gleicher Neigung, schmale Gebäudebreiten am aufrecht stehenden Giebel (zwischen 5-9 m) sowie oftmals sehr geringe Abstände zwischen den Gebäuden benachbarter Grundstücke gekennzeichnet sind.

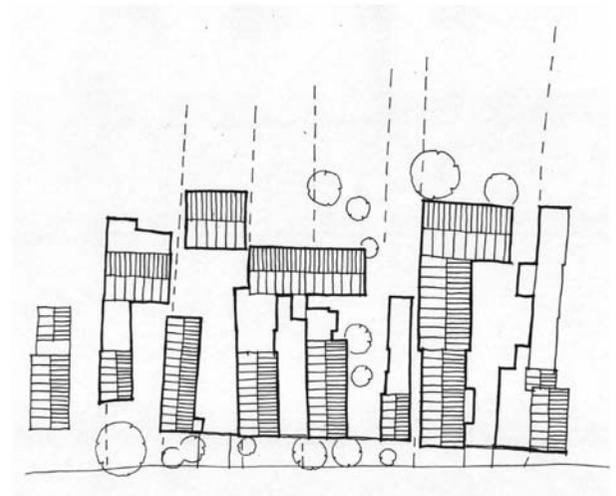
Damit ist nicht nur der einzelne Baukörper, sondern das **Verhältnis der Baukörper** zueinander

sowie der Abstand zwischen Straße und Gebäudefront Inhalt der Gestaltungsfibel. Entscheidende Merkmale sind die Stellung der Gebäude in der Straßenfront, die Anpassung an den Straßenverlauf.

Bei parzellenübergreifenden Baumaßnahmen soll deshalb im Normalfall die Gliederung der Parzellen erlebbar bleiben.

Zur Bewahrung des Straßenraumes ist die vorhandene Bauflucht mit ihren geringen Unregelmäßigkeiten auf der gesamten Fassadenbreite und -höhe einzuhalten.

Abweichungen sind möglich bei besonderen Nutzungen wie Kirche, Rathaus, Schule usw.. Eine Querstellung eines Gebäudes über zwei Grundstücke ist zu vermeiden.



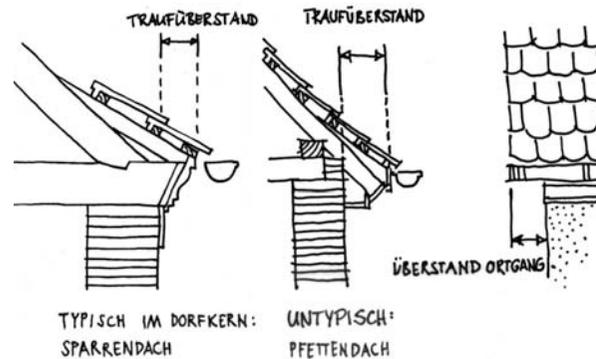
**4 - Dachlandschaft / Dachform / Dachmaterial**

- (1) Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten. Neubauten und Umbauten sollen sich in diesen Gesamteindruck einfügen. Die vorherrschende Firstrichtung ist einzuhalten. Am Ortsrand sind zur Erhaltung der Scheunenrandbebauung nur traufständige Dächer einzuordnen.
- (2) Die durch rote bis rotbraune Biberschwanzziegel bestimmte Farbe der Dachlandschaft ist zu bewahren. Bei Neubebauung oder Umdeckungen sollen naturfarbene, rote oder rostbraune Tonziegel oder andere Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden, wenn sie sich in Farbe und Verlegeart in die Dachlandschaft einfügen, d.h., dass glänzende (glasierte), andersfarbige oder großformatige Dachziegel oder Dachsteine zu vermeiden sind.
- Alle Blechteile sind so zurückhaltend wie möglich in Zink oder Kupfer auszuführen.
- (3) Im Anwendungsgebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 50° in den Farben rot bis rotbraun ortstypisch. Bei historischen Gebäuden mit Walm- oder Krüppelwalmdach ist diese jeweilige Typik zu erhalten. Bei entsprechend der Haustypik historisch nachweisbarer abweichender Dachneigung ist diese einzuhalten.

- (4) Die Traufkante ist am jeweiligen Gebäude gerade durchzuführen und soll nicht verspringen. Die Dachrinne ist als sichtbare, vorgehängte, halbrunde Rinne aus Zink oder Kupfer auszuführen. Bei Verwendung von Kunststoffen sind diese farblich an die historisch verwendeten Metalle Zink oder Kupfer anzupassen. Aufschieblinge können bei Sparrendächern verwendet werden.
- (5) Bei Fachwerkgebäuden mit sichtbarem Fachwerk im Obergeschoss können die auskragenden Sparren mit sichtbarer Untersicht gestaltet werden, bei Gebäuden mit massivem Obergeschoss ist die Traufe bei Sanierung vorhandener Gebäude oder Neubau wieder als Kastengesims oder profiliertes Gesims herzustellen.
- (6) Die daraus resultierenden Dachüberstände an der Traufe betragen bei Ausbildung von Gesimsen zwischen 20 und 35 cm, bei sichtbaren Sparrenköpfen zwischen 25 und 50 cm. Größere Dachüberstände sollten nur zur Hofseite in rückwärtigen Teilabschnitten vorgesehen werden, wenn darunter die Hauswand zurückspringt. Am straßenseitigen Giebel ist auf beiden Gebäudeseiten der gleiche knappe Dachüberstand einzuhalten.
- (7) Bei einer Dachsanierung soll der historisch typische Ortgang des jeweiligen Gebäudes erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Am Ortgang soll die Dachhaut als dünne Linie sichtbar sein, Sparren und Pfetten sollen an der Unterseite des Daches nicht sichtbar sein.

Bei Fachwerkhäusern mit sichtbarem Fachwerk im Obergeschoss sollen Pfetten in der Ebene des Fachwerkes enden, hier können Sparren an der Dachunterseite sichtbar sein.

- (8) Ortgänge sollen traditionell vermörtelt werden oder sind mit Zahnleiste oder schmalem Stirnbrett herzustellen. Eine Verkleidung des Ortganges oder Ortgangbrettes, z.B. mit Schiefer, schieferähnlichem Material oder Platten, ist nicht ortstypisch.
- (9) Die daraus resultierenden Dachüberstände am Ortgang betragen bei den historischen Gebäuden mit verputzten Obergeschossen zwischen 1cm (vermörtelter Ortgang) und 10 cm (Gesimse), bei sichtbarem Fachwerk oder Holzverschalten Giebeln bis max. 15 cm.
- (10) Dachaufbauten sollen nach Möglichkeit vermieden werden, da sie für die historische Bebauung untypisch sind.
- Ausnahmen:
- Einzelne stehende Dachhäuschen oder schmale Schleppegauben zur Hofseite,
  - "Ochsenaugen", Fledermausgauben oder Dachhechte
- Die Summe der Gaubenlänge soll nicht größer als 2/3 der darunterliegenden Fassadenlänge sein.



STEHENDE GAUBE

Dächer bilden als obere Gebäudeabschlüsse Schutz vor Witterungseinflüssen. Die Gesamtheit der Dachlandschaft mit ihrer einheitlichen Gesamtgestalt und der Vielfalt ortstypischer Details prägt wesentlich das Bild eines Ortes oder einer Stadt. Das Dach wird bestimmt von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Länge der Firste, Eindeckungsmaterial- und Farbe, Dachüberständen und Dachaufbauten. Ganz entscheidend ist dabei die Ausrichtung des Daches.

Für die drei Ortslagen ist außer der Ablesbarkeit des Ortsbildes aus dem Straßenraum heraus die Erlebbarkeit der gestaltprägenden Dachlandschaft aus dem Landschaftsraum wichtig. Dazu zählen die gestaffelten Giebel im Straßenraum genauso wie die Erlebbarkeit des Ortsrandes, insbesondere der Scheunendächer.

Die Scheunendächer von Kötzitz z.B. sind von den linkselbischen Elbtalhängen, tw. auch vom Elbuferbereich wichtig, die Scheunendächer der östlichen Ortskante von Sörnewitz und Brockwitz sind aus dem Landschaftsraum heraus zu erleben.

Eine historisch entwickelte Dachlandschaft zu erhalten und zu gestalten stellt ein vorrangiges städtebauliches Gestaltungsziel dar.

Das Ziel von gestalterischen Beratungen zur Dachform und Dachlandschaft ist es, das über viele Jahrzehnte entwickelte einheitliche Bild zu erhalten, wiederherzustellen bzw. zu ergänzen.

Die Ortskerne der drei Ortslagen zeichnen sich durch die vorhandenen Typiken als eigene Dachlandschaft ab.

(11) Zwischen Gaube und Ortgang des Gebäudes sollte ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden. Fenster der Gauben müssen immer deutlich kleiner als Fenster in der Fassade sein und sich in Farbe und Gliederung an den Fassadenfenstern orientieren.

Nicht verglaste Gaubenflächen sind in der Farbe an die Farbe der Putzfaschen des Hauses anzupassen, bei Gebäuden mit sichtbarem Fachwerk oder Holzverschalung können diese Flächen mit Holz verschalt werden, eine Verkleidung mit Metall, Schiefer oder Kunstschiefer oder dem Dacheindeckungsmaterial ist untypisch.

Eine Verkleidung z.B. mit Zementfaserplatten ist an die Farbe des Dacheindeckungsmaterials anzupassen.

Eine langgezogene Gaube auf einer Dachfläche (z.B. Dachhecht) ist der Anordnung mehrerer kleiner Gauben vorzuziehen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind gleich zu gestalten.

(12) Die zu Reinigungszwecken erforderlichen Dachausstiegsfenster sollten eine Fläche von 40 cm x 66 cm nicht überschreiten.

Sind Dachflächenfenster für die Belichtung von Wohnräumen erforderlich, sind Außenmaße von 78 cm x 98 cm möglichst nicht zu überschreiten. Sollen diese auch für den 2. baulichen Rettungsweg erforderlich sein, kann dieses Maß auf 1,10 m Länge erweitert werden.

Dachflächenfenster müssen einen untergeordneten Charakter beibehalten. Eine Zusammenfassung von mehreren Fenstern ist einem verstreuten Einbau von Einzelfenstern vorzuziehen.

"Negativgauben" - Dacheinschnitte sind zu vermeiden.

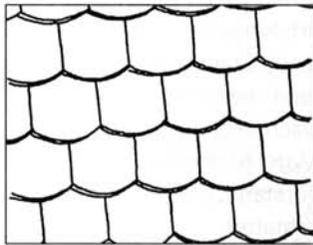
(13) Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere technische Dachaufbauten sind prinzipiell im Einzelfall abzustimmen.

Sie sind so einzuordnen, dass sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Umfeldes einfügen und die historische Dachlandschaft so wenig wie möglich stören.

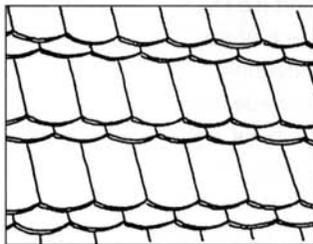
Das heißt im Einzelfall: größtmögliche Entfernung vom straßenseitigen Ortgang, Abstand zum First von mindestens 1m, zu Traufe und hofseitigem Ortgang von mindestens 1,50m.

(14) Schornsteine sind nach Möglichkeit in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder in einer an die Dachdeckung angepassten Farbigkeit zu verschalen.

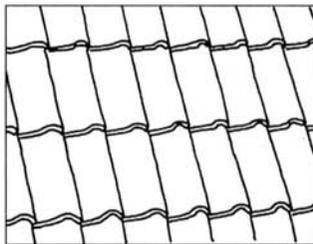
DACHZIEGELFORMEN



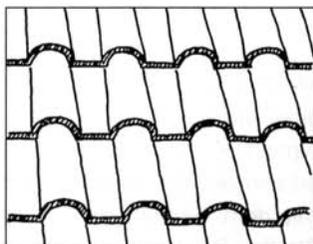
BIBERSCHWANZ, DOPPELDECKUNG



KRONENDECKUNG

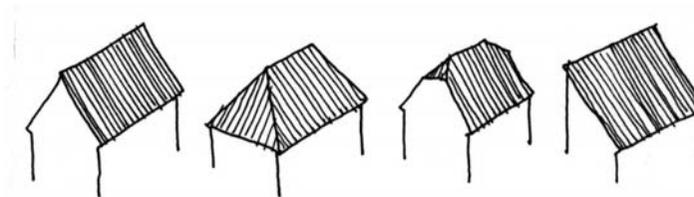


S-PFANNE



NORMALZIEGEL (PFANNE)

Dachformen und Gaubenformen



Satteldach Walmdach Krüppelwalmdach Pultdach



Fledermaus Schleppegaupe Spitzgaupe Dachhäuschen Dachheckt



Die Analyse der Dachlandschaft zeigt in allen drei Ortslagen die Charakteristik, dass sich die Hauptgebäude der Zwei- und Dreiseitenhöfe mit ihren am Ortgang sehr zurückhaltend ausgebildeten Giebeln zum Straßenanger orientieren, der Ortskern nach außen zur Landschaft aber durch die hohen, ungestörten und sehr ruhig wirkenden Dachflächen der Scheunen sehr geschlossen, ja regelrecht wehrhaft zeigt. Die vorherrschend rote Farbe ist ein wesentliches Gestaltungsprinzip. Besonders reizvoll sind die leichten Farbnuancen zwischen rot-orange, kräftig rot und rotbraun.

Einzelcharakteristika:

- Konstruktionsprinzipien des Sparrendaches oder Kehlbalckendaches sich typisch
- annähernd einheitliche Dachneigung bei etwa 45 Grad
- geringer Traufüberstand mit Traufgesims, bei Fachwerkhäusern tw. mit verbrettertem Dachkasten, seltener mit sichtbaren Sparrenköpfen (bis 30 cm)
- geringer Ortgangüberstand, vermörtelter Ortgang (wenige cm bis 8 cm)
- meist ruhige, ungegliederte Dachfläche ohne Öffnungen
- selten Gauben, dann meist einzeln (Dachhäuschen, Fledermaus, Dachheckt)
- vorwiegend rote Dachziegeleindeckung als Biberschwanz, glatt gestrichen, nicht glänzend, als Kronendeckung oder als Doppeldeckung, bei Scheunen tw. als Einfachdeckung.

## 5 Fassadengestaltung

(1) Fassaden im Sinne dieser Gestaltungsfibel sind sämtliche von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Gebäudeaußenflächen außer den Dachflächen.

(2) Erdgeschoss und Obergeschoss sollen weder in Material noch Farbe voneinander abgesetzt werden. Ausgenommen von dieser Empfehlung sind Fachwerkhäuser mit sichtbarem Fachwerk oder Holzverschalung im Obergeschoss.

Die Fassaden sollen den Charakter von **Lochfassaden** mit überwiegendem Wandanteil haben. Anzahl und Größe von Wandöffnungen sind dabei am historischen Vorbild zu orientieren.

(3) **Giebel** sind prinzipiell symmetrisch zu gestalten, wobei der Abstand der Fenster in EG und OG zur Gebäudekante gleich groß sein soll (Kanten übereinander anordnen).

Die einzelnen Elemente sind horizontal zu reihen und auf vertikalen **Achsen** übereinander anzuordnen. Der Abstand von Fenstern zur Gebäudekante bzw. zum nächsten Fenster ist immer größer als die lichte Fensterbreite zu wählen.

Ausnahmen: Der Abstand der Fenster im Giebdreieck sowie der Abstand eines Fensters zur Haustür kann bis auf Pfeilerbreite verringert werden.

(4) In Anlehnung an die vorhandene historische Bebauung sollen zur Fassaden- und Gebäudegliederung Verwendung finden:

- Traufgesimse, Ortganggesimse
- Tür- und Fenstergesimse, Tür- und Fenstergehäuse
- sichtbares Fachwerk
- Holzverschalungen im OG und Giebelbereich von Fachwerkgebäuden
- hölzerne Rankgitter für Wein

(5) Fassaden (außer von Fachwerkhäusern mit sichtbarem Fachwerk oder Holzverschalung) sollen grundsätzlich verputzt werden mit fein- bis mittelkörnigen **Glatt- und Reibeputzen** oder richtungslos strukturierten Kratzputzen ohne Muster mit gleichmäßiger Oberflächenstruktur.

(6) Holzverschalungen sind nur bei Fachwerkbauten an der Wetterseite in Form einer senkrechten Schalung anzuwenden.

Dekoputze, Bundsteinputze, Wandverkleidungen aus Metall, Faserplatten oder Kunststoff sowie Klinker, Riemchen, Verblendsteinen, Schiefer oder Schieferersatzstoffen und Werkstein sollten nicht verwendet werden, auch nicht für Sockelbereiche.

Geplante bildliche Darstellungen sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

(7) Im **Sockelbereich** kann sichtbarer ortstypischer Naturstein (Sandstein, Porphyrt, Granit) verwendet werden, ebenso für Gesimse, Gewände, Schlusssteine oder ähnliche Gliederungselemente. Flächige Verblendungen im oberen Fassadenbereich mit diesen Materialien sind jedoch zu vermeiden.

(8) Die im Ortsbild teilweise vorgefundenen Fachwerkkonstruktionen können auch bei Neubauten angewendet werden. Verputztes und verkleidetes Fachwerk sollte jedoch nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist.



Proportion, Gliederungen und Einzelelemente bestimmen zusammen mit Farbe und Material der Hausfassaden wesentlich das Bild des Ortes.

Sie sind deshalb sowohl am Gebäude selbst und innerhalb des Hofes aufeinander abzustimmen als auch in ihrer Einfügung in den vorhandenen Straßenraum.

In Farbe und Material, aber auch in Proportion auffällig andere und abweichende Lösungen können das Ortsbild empfindlich stören. Ein Spielraum für neue, abweichende Lösungen, die sich im Einzelfall trotzdem einfügen können, kann durch Ausnahmen erreicht werden.

Die überkommenen historischen Gebäude strahlen in ihrer lockeren Reihung entlang der Straßenanleger der drei schützenswerten Ortsteile von Coswig eine große Harmonie aus durch ihre aufrechten Giebel mit ruhigen, annähernd gleich geneigten Dächern, die symmetrisch gegliederten Fassaden und das ausgewogene Verhältnis von geschlossener Wandfläche zur Öffnungsfläche als auch durch die horizontale und vertikale Gliederung.

Das "Gesicht" eines solchen Hauses kann durch Um- und Anbauten, vermauerte oder vergrößerte Fensteröffnungen, durch die Verwendung von Kunststoffen, Fliesen, Riemchen oder auch nur durch das Weglassen gliedernder Elemente wie der Putzfaschen schnell entstellt werden.

Die Fassaden der alten Wohnhäuser, insbesondere der straßenzugewandten Giebel, kennzeichnet eine sparsame Gliederung durch symmetrische Anordnung der Fenster, Umrandung und Betonung

der Öffnungen durch umlaufende, farbig abgesetzte Putzfaschen oder Gewände.

Die Giebel sind drei- oder zweiachsig, bei besonders wichtigen Gebäuden oder großen Höfen ausnahmsweise auch vierachsig ausgebildet, und sind ebenso wie die Längsfassadenseiten mit Reibe- oder Glattputz versehen.

Holzverschalungen sind nur für Fachwerkgebäude an der Wetterseite typisch.

Insgesamt sollte eigentlich immer die Regel gelten: "Weniger ist mehr". Dies soll heißen, dass an einer Hofanlage man sich auf immer wiederkehrende Gestaltungselemente festlegen sollte, z.B. ein typisches Fensterformat mit einer entsprechenden Gliederung wiederholen, bei kleineren Fenstern (z.B. in Giebeldreieck) das Verhältnis von Höhe zu Breite beibehalten, keinesfalls mehr als zwei unterschiedliche Formate auf einer Fassade verwenden sowie für die Gliederung der Öffnungen immer wieder die gleichen Prinzipien zur Grundlage nehmen.

Sind z.B. die Fenster im EG zweiflügelig mit Feinsprosse unterteilt, sollten die Fenster im OG nicht mit einem "T" gegliedert oder ungegliedert bleiben. Wird z.B. eine Scheune ausgebaut und das Tor ersetzt, sollte es den gleichen oberen Abschluss erhalten wie die anderen Tore (z.B. geraden Abschluss oder Segmentboden mit Oberlicht).

Auch das Fassadenmaterial soll auf allen vier Seiten eines Gebäudes sowie im EG und OG gleich sein (Ausnahme Fachwerkhäuser).

Eine zu große Formen- und Materialvielfalt trägt nicht zur Verbesserung des Gestaltwertes bei!

(9) Bei **Farbgebungen** an Neubauten sowie bei Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist die Gesamtwirkung im Straßenraum zu berücksichtigen.

Die Farbgebung soll sich an dem im Anhang dargelegten Farbkanon orientieren.

Innerhalb eines Hofes bzw. eines Gebäudes soll ein **Grundfarbton** deutlich dominieren, dabei können Nebengebäude zurückhaltender behandelt werden.

(10) Fassadenteile, die der Plastizität oder Gliederung dienen, sollen farbig passend abgesetzt werden.

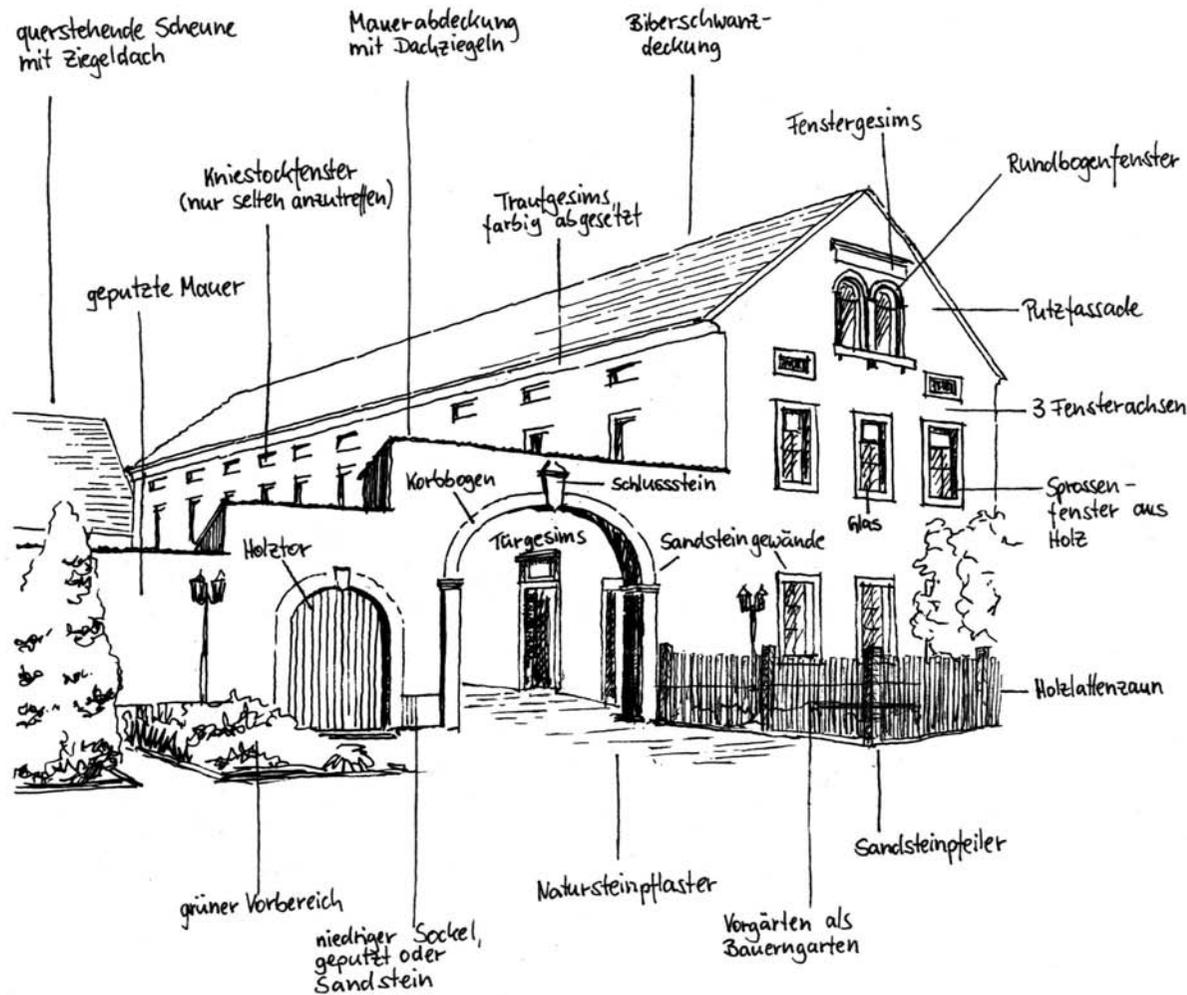
Farbwechsel zwischen Straßen- und Hoffassade sowie eine horizontale farbige Gliederung in Erdgeschoss und Obergeschoss sind untypisch und deshalb zu vermeiden.

(11) Als **Anstriche** sollten Mineralfarben oder optisch gleichartige Anstriche verwendet werden, glänzende Farbanstriche sind untypisch. Intensive monochrome Farben, reines weiß, Kontraste durch grelle Farbtöne oder eine dichte Vielfalt intensiv wirkender Farben sind ebenfalls zu vermeiden.

(12) Balkone, Erker, Vorbauten und Dachterrassen sind an den Straßenfassaden sowie im vom öffentlichen Raum einsehbaren Hofbereich völlig untypisch und deshalb möglichst zum nicht einsehbaren Bereich zu orientieren, wenn sie nicht zu vermeiden sind.

(13) Antennenanlagen sollen nicht an der straßenseitigen Fassade angebracht werden, die straßenseitigen Giebel sollten dafür tabu sein.

Bei der Anordnung zur Hofseite sollen Antennen den größtmöglichen Abstand zur Straße einhalten und farblich an die Fassade angepasst werden.



### Fassadenmaterial:

Die Harmonie des Ortsbildes ist auch auf die in der Analyse aller drei Ortsteile herausgearbeitete Beschränkung der Materialvielfalt zurückzuführen.

Die Erbauer der Ortsteile verstanden es, mit wenigen, örtlich zur Verfügung stehenden Materialien unter Einhaltung recht enger Gestaltungsregeln jedem Gebäude ein eigenes Gesicht zu geben. Diese Beschränkung in der Vielfalt führt zu einer sehr bewussten und liebevollen Gestaltung des Details; Proportion und Gliederung werden wichtiger als ein modisches Material oder eine verrückte Farbgebung.

Dies auch für die Zukunft zu bewahren, dem dient auch der zukünftige freiwillige Verzicht auf Materialien, die untypisch für diese Ortsbilder sind.

### Balkone / Erker / Vorbauten / Dachterrassen

Der ruhigen, flächigen Fassadengestaltung der dörflichen Bebauung der drei ursprünglichen Dorfgebiete sind Balkone, Erker oder ähnliche Bauteile völlig fremd. Ihr Anbau an ein historisches Gebäude oder die Errichtung eines Neubaus mit in den öffentlichen Raum wirkenden Balkonen oder Erkern würde zu einer unerwünschten Akzentbildung führen, deshalb ist es sinnvoll, diese auszuschließen.

## 6 Fassadenöffnungen Fenster, Türen und Tore

- (1) Öffnungen für Einzelfenster sind als stehende **Formate** auszubilden. Bei Altbauten vor 1956 soll das historische Format nicht verändert werden.

Bei Neubauten sind Fensteröffnungen mit einem bevorzugten Seitenverhältnis von 1:1,3 bis 1:2 auszubilden. Obere Fensterabschlüsse können als Ausnahme zur Akzentuierung als Bogen ausgebildet sein.

- (2) **Wandöffnungen für Fenster** innerhalb einer Fassade sind entweder in einheitlicher Größe zu gestalten oder aber nach ihrer Funktion deutlich zu differenzieren.

- (3) **Fenstergewände und Fensterumrahmungen** sind zu erhalten und/oder durch farbig abgesetzte Putzfaschen zu ergänzen.

Das Gestaltungsprinzip, Fensteröffnungen durch Fensterumrahmungen gegenüber den Wandflächen hervorzuheben, sollte auch bei Neubauten Anwendung finden.

- (4) Vorhandene historische **Fensteröffnungen**, die den Fassadenrhythmus mitbestimmen, sollen nicht zugemauert werden. In begründeten Fällen sind sie zumindest als "Blindnischen" in der Fassadengliederung zu erhalten.

- (5) Vorhandene **Fensterteilungen und Sprossungen** in den Altbauten vor 1956 sind nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei der Sanierung wieder herzustellen.

Die Sprossung soll soweit wie möglich den ursprünglichen Fenstern entsprechend dimensioniert und proportioniert ist. Auch bei Neubauten (z.B. Lückenschließungen) oder Ersatzneubauten sind Fenster durch Kämpfer und/oder Sprossen zu gliedern.

Hinter Glas gesetzte Atrappen und zwischen die Scheiben gesetzte Scheingliederungen sind eine Modeerscheinung und völlig ortsuntypisch.

- (6) Fenster sind vorzugsweise aus Holz zu fertigen. Zur Verglasung ist nur farbloses Glas zu verwenden, getöntes, reflektierendes oder gewölbtes Glas soll nicht verwendet werden, wenn es historisch nicht nachweisbar ist.

- (7) **Schaufenster** sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind als stehende Einzelformate bis maximal zu einer Quadratform auszubilden, sollen einen Sockel von mindestens 30cm aufweisen und auf die Gliederung des Obergeschosses und deren Achsen bezogen werden. Der Abstand zur Fassadenaußenkante soll bei Schaufenstern nicht kleiner sein als im OG.

Größere Öffnungsformate sind nach maximal 1,50m durch deutliche konstruktive Elemente zu gliedern. Ladeneingänge und Schaufenster sind wenigstens durch Pfeiler zu trennen.

Die tragende Funktion des Erdgeschosses ist sichtbar zu erhalten. Schaufensterrahmen sind in Ausführung, Farbe und Material auf die übrigen Fenster der Fassade abzustimmen.

- (8) **Glänzende** metallische und eloxierte Rahmen, Türblätter und Rollladenschienen sind zu vermeiden, da sie untypisch für das Ortsbild sind.

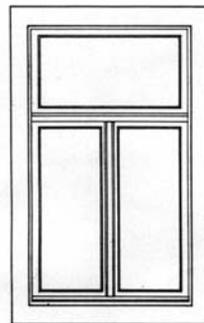
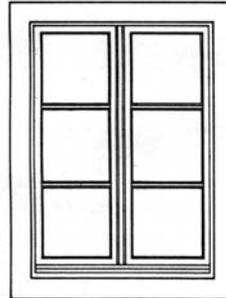
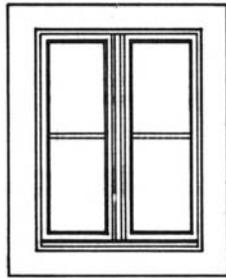
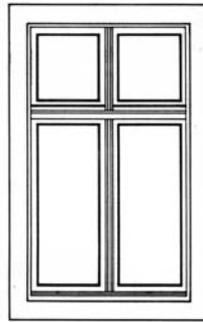
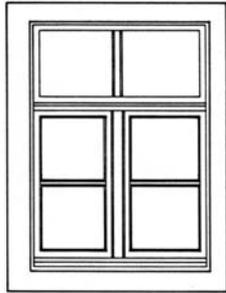
**Rollläden** sollten nur so eingebaut werden, dass das lichte Fensterformat nicht verändert und die Rollladenanlage äußerlich nicht sichtbar wird. Vor den Fassaden vorstehende Rollladenkästen sind prinzipiell zu vermeiden.

Fensterläden sind vorzugsweise als Verschattungselement einzusetzen, jedoch im Einzelfall abzustimmen.

- (9) Für **Fenstersohlbänke** und äußere **Eingangsbereiche** (z.B. Eingangsstufen) sind glänzende und polierte Steinmaterialien oder Fliesenbeläge nicht zu verwenden.

Blechabdeckungen, z.B. aus Zink, sind für Fenstersohlbänke zulässig und auch typisch, sie sollen aber nicht glänzend sein.

Die gewählten Materialien für **Fenstersohlbänke** und äußere **Eingangsbereiche** sind farbig der Fassadenfarbe anzupassen.



Typische, in den Ortskernen vorgefundene Fenstergliederungen

Wandöffnungen in ihrer Größe, Proportion, Anordnung und Gliederung sind prägend für die Fassadengestaltung.

Fenster haben wesentliche Funktionen:

- Versorgung des Innenraumes mit Tageslicht
- Belüftung der Innenräume
- Sichtbeziehung zwischen Innen- und Außenraum

Fenster sind die "Augen" des Hauses. In einem alten Bauernhaus schauen die Augen sehr ruhig, da sie in wohlgesetzter Symmetrie, mit einem ständig wiederkehrenden Format und mit kleinteiligen Scheiben eingesetzt sind.

Für die meisten Menschen ist mit dem Begriff "historischer Ortskern" das "Sprossenfenster" eng verbunden. Diese kleinteilige Gliederung hat etwas damit zu tun, dass es technisch schwierig und enorm teuer war, große Glasflächen herzustellen.

Gestalterisch hat diese Lösung jedoch ebenfalls viele Vorteile:

- Gegliederte Fenster wirken nicht wie Löcher in der Fassade, sondern sie nehmen die Flächenhaftigkeit der Wand auf.
- Durch eine gut proportionierte Teilung können auch unterschiedliche Öffnungsformate in einen gestalterischen Zusammenhang gebracht werden, selbst liegende Formate können durch kräftige vertikale Gliederung an stehende Formate angepasst werden.

Insbesondere in der Nachbarschaft von erhaltenswerten Gebäuden ist die Teilung großformatiger

Fenster notwendig.

Diese Gliederung muss jedoch auch plastisch wirksam sein, d.h. vor der Scheibe liegen und eine Schattenkante haben.

Zwischen den Scheiben liegende "Scheinsprossen" sind nur eine Modeerscheinung, auf die man lieber ganz verzichten sollte.

Haustüren und Fenster müssen der Hausfront bzw. Fassade nach in der Gestaltung zu Proportion und Maßstab angepasst werden. Nicht nur der Innenraum ist für die Lage von Fenstern entscheidend.

Wichtige Prämissen sind:

- Anordnung in der Fassade
- Öffnungsgröße und Proportion
- Fenstergliederung
- Rahmung der Öffnungen durch Gewände oder Faschen

Für historische Gebäude, deren Proportion immer auf die kleinmaßstäbliche Gliederung der Öffnungen abgestellt war, eignen sich Holzfenster als Kastenfenster oder Verbundfenster besonders gut. Durch die technischen Gegebenheiten sind schlanke Profile möglich, weil bei Verzicht auf Isolierglas dennoch eine hohe Wärmedämmung erreicht wird. Aber auch mit Isolierglasfenstern lassen sich heute bereits sehr elegante, schmale Profile gestalten.

Fensterläden sind bei alten Gebäude meist die beste Möglichkeit des zusätzlichen Witterungsschutzes im Winter und des Sonnenschutzes. Ein unter den Sturz geklemmter oder vor die Fassade vorgesetzter Rollladenkasten wirkt immer als Fremdkörper und verändert die Proportion der Fassade negativ.

- (10) Bei Altbauten vor 1956 sind die ursprünglichen Formen der **Türen und Tore** nach Möglichkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Sie sind vorzugsweise aus Holz auszuführen. Dabei sollen sowohl die Formensprache und die Gliederung als auch die Farbigkeit der noch vorhandenen historischen Tore und Türen in der Umgebung als Leitfaden für die Ausführung dienen.

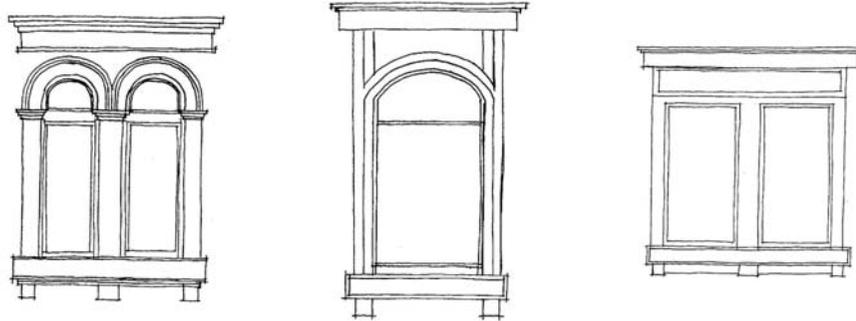
Mit Holz aufgedoppelte Kipp- oder Schwingtore für Garagen können dabei durchaus eine preiswerte, in das Ortsbild passende Alternative sein.

Tür und Tor in den Eingangsbereichen der Höfe sollen, wenn sie gemeinsam in Erscheinung treten, eine gestalterische Einheit bilden, d.h. sie sollen in Materialwahl, Farbgebung, Schalungsart usw. aufeinander abgestimmt sein.

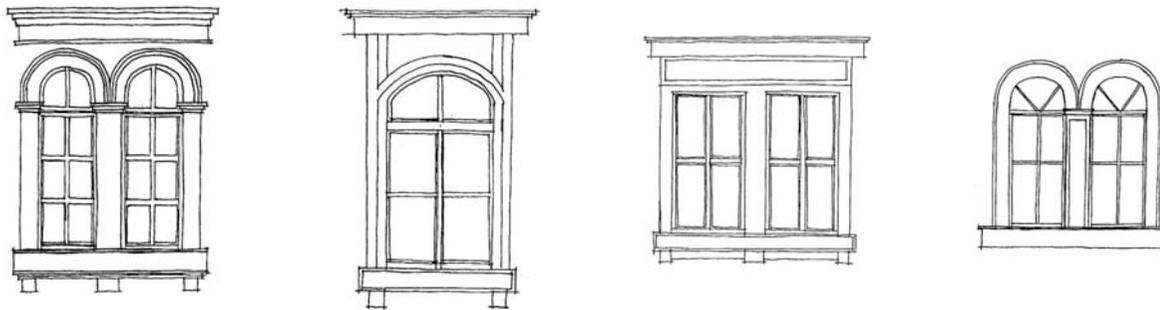
- (11) Bei Altbauten und Hofanlagen sind die **historischen Hof Tore** in Zusammenhang mit den Tormauern und Pfeilern als ganz besondere Architekturtypik zu erhalten bzw. bei Umbaumaßnahmen dem historischen Vorbild entsprechend möglichst wieder herzustellen.

Sie sind in ihrer Lage auf die vordere Front des Giebel zu beziehen.

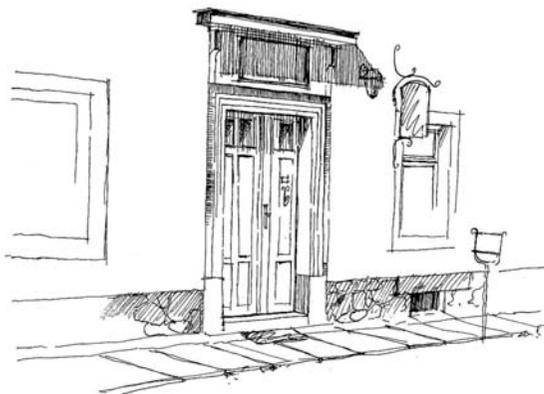
- (12) Fenster- und Türrahmen, Fensterläden, Türblätter, Tore sowie feingliedrige Fassadenelemente sind in ihrer Farbgestaltung auf die Putzfarbe harmonisch abzustimmen.



Erhaltene Fensteröffnungen mit historischen Gewänden in Gebäudegiebeln, in denen die historische Sprossung verloren ging



So würden die oben dargestellten Fenster mit Sprossen aussehen



### Tore/Türen

Der Eingangsbereich in ein Haus oder in einen Hof bildet die wichtigste Nahtstelle zwischen dem Privatbereich und dem öffentlichen Raum und wird deshalb oft die "Visitenkarte" des Hauses genannt. Deshalb benötigt dieser Bereich besondere Aufmerksamkeit im Hinblick auf Materialwahl und Maßstäblichkeit.

In den Dorflagen Kötitz, Brockwitz und Sörnewitz gibt es Bereiche (z.B. Dorfanger Kötitz), in denen nachträglich die Hofbesitzer einen Grundstücksbereich des ehemaligen Gemeindelandes vor dem Hoftor zukaufen konnten. Gerade um diese historische Dimension der ehemaligen Abgrenzung zwischen Gemeinbesitz und Privatbesitz ablesbar zu erhalten, sind die Hoftore sehr wichtig.

Bei alten Gebäuden ist für die Türen und Tore eine relativ zurückhaltende Gestaltung mit unterschiedlichen Schalungen, kleinteiligen Füllungen sowie einfachen geometrischen Formen typisch. Hinter der Eingangstür liegende Flure werden durch kleinformatige Fenster (Oberlichte) über oder im Tor belichtet.

Heute oftmals verwendete Türen und Tore aus unbehandeltem oder eloxiertem Aluminium oder Kunststoff mit Ziergittern, Schlierenglas, Dekorgriffen u. ä. wirken in einem historischen Ortskern durch die kalten Oberflächen fremd und pretzig.

Obwohl heute viel Wert auf das "Besondere" gelegt wird, sind oftmals die Proportion und das Detail nicht sorgfältig entworfen. Die gestalterische Qualität ist leider fast ausnahmslos schlechter als die des historischen Vorgängers.

## 7 Freiraumgestaltung, Einfriedungen und Gärten

(1) In den Straßenraum und zu anderen öffentlichen Flächen wirkende **bauliche Anlagen** wie Stützmauern, Außentreppen, Einfriedungen, Obst- und Weinspaliere und Rankhilfen sind in Form und Material dem überlieferten Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die den Gebäuden vorgelagerten Gärten sollen als Abgrenzung zum Straßenraum als **Vorgärten und Bauerngärten** erhalten werden. Sie sind mit Ausnahme der Hofzufahrt unbefestigt zu belassen und mit standortgerechten Arten zu bepflanzen.

Nadelgehölze und andere immergrüne Gehölze sollten in diesen Vorgartenbereichen nicht oder nur sehr untergeordnet gepflanzt werden.

**Holzspaliere** mit senkrechter Lattung sind an den Fassaden typisch und als Kletterhilfe vorzugsweise zu verwenden.

Mauern und Hauswände können mit Kletterpflanzen wie echtem und wildem Wein, Kletterrosen, Clematis, Geißblatt u.ä. berankt werden.

(3) Grundstückszufahrten sind als Pflasterflächen, Kiesflächen, wassergebundene Flächen oder Schotterrasen herzustellen. Schwarzdecken und gegossene Betonflächen sind zu vermeiden.

(4) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wirkende **Einfriedungen** von Vorgärten und zwischen den Gebäuden befindlichen Grundstücken sollen aus ortstypischen Materialien

- als Zäune im Bereich der Vorgärten (Holz mit senkrechter, offener Lattung in einer Höhe von 1 m bis max. 1,50 m) oder
- Mauern im Bereich der Abgrenzung des Hofbereiches zu Straße und Anger (Bruchsteinmauern aus ortstypischen Materialien oder verputztes Mauerwerk)

hergestellt werden und sich harmonisch einpassen.

**Mauern** sind als Einfriedungen von Höfen, nicht von Gärten, typisch.

(5) Die **Tragkonstruktion** von Zäunen sollte nicht höher als der Zaun selbst sein. Sie kann als hinter oder zwischen die Felder gesetzte Stiele oder Pfosten aus Holz, Eisen oder Stahl gefertigt werden. Auch schlicht gestaltete Mauerpfeiler, geputzt oder aus ortstypischen Natursteinmaterialien, sind ortsbildgerecht.

Pfeiler aus Sichtklinker oder Sichtbetonsteinen sind für alle drei Dorfbilder untypisch.

Türen und Tore in diesen Einfriedungen sind in einer der Zaungestaltung entsprechenden Konstruktion und Höhe auszuführen.

(6) Unverputzte **Betonmauern** oder Betonelemente, industrielle Fertigprodukte wie Betonteile, Ornamentsteine oder Maschendraht sind zu vermeiden.

(7) Einfriedungen aus Holz sind in gedeckten Farben oder in natürlichen Holzfarben zu gestalten. Geputzte Mauern sind farblich auf die benachbarten geputzten Wandflächen abzustimmen.

(8) Einfriedungen von Vorgärten können auch durch niedrige (unter 1,00 m) geschnittene Laubhecken (z.B. Hainbuche, Buchsbaum) erfolgen. Immergrünen Hecken, z.B. aus Nadelgehölzen, Lebensbaum, Lorbeer o.ä. sollten die Ausnahme bleiben und möglichst längerfristig durch dorftypische Hecken ersetzt werden.

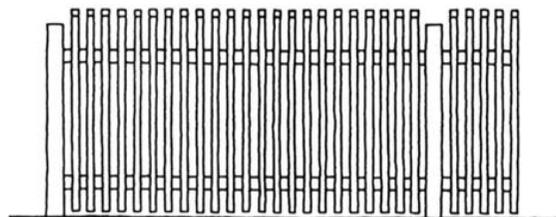
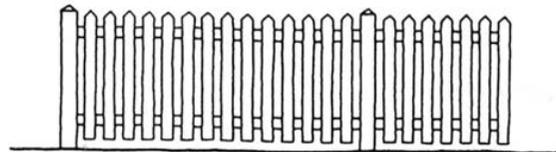
(9) Der Elbauenbereich und der hinter den Höfen und Gebäuden liegende Freiraum zur Landschaft sind in ihrer naturhaften Ausprägung und Charakteristik der bäuerlichen Gärten zu erhalten und von untypischen, massiven Gehölzpflanzungen, insbesondere mit immergrünen Gehölzen, freizuhalten.

Diese Bereiche dürfen nicht durch Zäune mit massiven Sockeln oder Mauern sowie auch nicht durch das Anpflanzen von dichten immergrünen Hecken, z.B. aus den für diese Bereiche untypischen Nadelgehölzen, abgegrenzt werden.

Das Erscheinungsbild und die Atmosphäre eines Ortes werden nicht nur durch den baulichen Charakter die Einzelgebäude und Gebäudeensemble und die städtebaulichen Besonderheiten, sondern auch sehr stark vom unmittelbaren Umfeld der Gebäude bestimmt.

Je nach Charakter der örtlichen räumlichen Situation kann die Gestaltung des Freiraumes gegenüber der Gebäudearchitektur eine ergänzende, aber auch eine auf- oder abwertende Rolle haben.

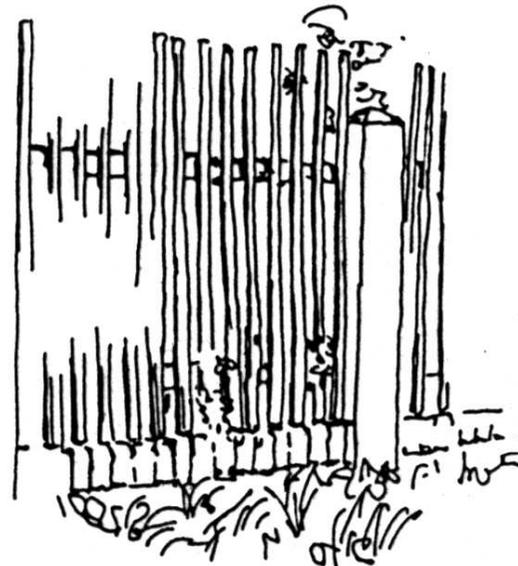
Wird eine bauliche Situation u. a. auch durch Bäume, Alleen oder Vorgärten charakterisiert, die mit der Bebauung eine gestalterische Einheit bilden, kann es Aufgabe der Beratung sein, neben der stilgerechten Erhaltung und Gestaltung der Bausubstanz auch die Gestaltung der Freiflächen zu sichern, evtl. Fehler langfristig wieder zu korrigieren.



Rechtgrundlage für Festsetzungen zur Gestaltung von Freiflächen bildet §8 SächsBO, der die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücke regelt.

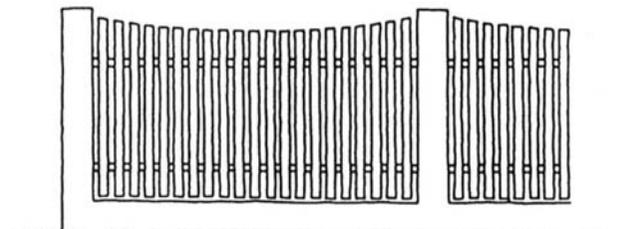
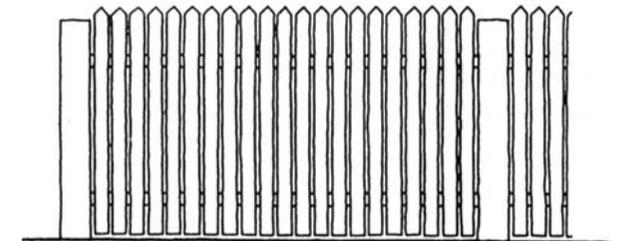
Einen harmonischen Übergang zwischen der dichten Baustruktur der Orte und der offenen Auenlandschaft bilden die großen, durch lockeren Obstbaumbestand geprägten Bauerngärten an den Ortsrändern.

Diese unbebauten Ortsränder zu schützen und Blickbeziehungen zu erhalten, auch vor einer unbedachten Anlage von "Weihnachtsbaumschonungen" oder Eingrenzung mit Fichtenhecken oder anderem Immergrün, ist u.a. Ziel der Gestaltungshinweise zum Freiraum Punkt 7 Abs. (8) und (9).



Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Erhaltung der "weichen Übergänge" zwischen Architektur und öffentlichem Straßenraum durch die Vorgärten und grünen Vorbereiche sowie die Pflege der dort verwendeten Gestaltungselemente, wie der Natursteinmauer, dem einfachen Holzlattenzaun, dem Haus- oder Torbaum, dem Bogentor mit Holztor und Pforte, dem Natursteinpflaster, dem einfachen hölzernen Rankgitter an der Fassade u.a..

Wichtig für diesen Bereich ist auch die richtige Pflanzenauswahl, die historisch dem "Bauerngarten" entspricht. Nadelgehölze sind hier einfach fehl am Platz.



## 8 Nebengebäude

- (1) Historische Nebengebäude sind nach Möglichkeit in ihrem ursprünglichen Charakter als **Teil der Hofanlage** zu erhalten.

Bei Sanierung oder Ersatz sind sie in Anlehnung an ihre historischen Vorbilder zu gestalten. Sie sollen durch Art des Daches sowie Material- und Farbwahl den Hauptgebäuden zugeordnet werden und mit diesen eine gestalterische Einheit bilden.

- (2) Nebengebäude, wie Garagen und Schuppen, sollen in Kubatur, Dachform, Material und Farbe sowie äußere Gestaltung auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

- (3) Werden in der **historischen Straßenflucht** vorhandene Gebäude zu Nebengebäuden umgebaut oder durch solche ersetzt, sind die Hinweise zu Gebäudestellung und Proportion, Dachform, Fassadengliederung und Material aus der Fibel auch für die Nebengebäude zutreffend.

- (4) Werden Nebengebäude als **rückwärtige Hofabschlüsse** errichtet, sollen sie sich in Kubatur und Dachformen in die vorhandene Ortsrandbebauung in Form, Material und Farbe einfügen und damit den geschlossenen Randcharakter ergänzen bzw. den Dreiseithofcharakter nachempfinden.

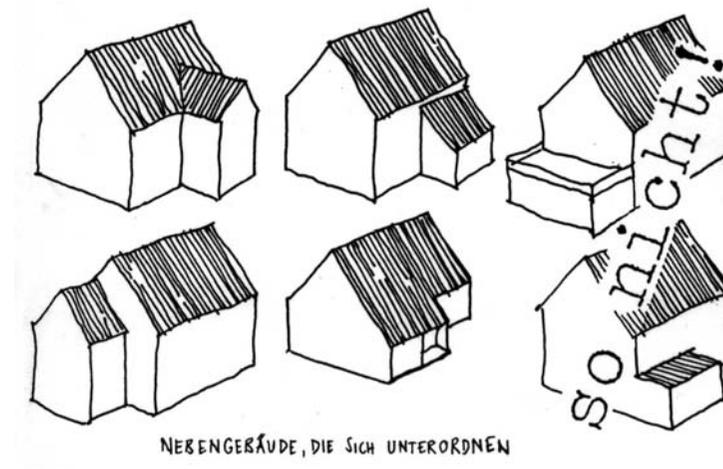
In den Bereichen der zur Landschaft annähernd geschlossen wirkenden Scheunenzeilen sind Dacheinschnitte zu vermeiden.

Dachaufbauten sind im Einzelfall abzustimmen.

- (5) Nicht ortsbildtypische, industriell vorgefertigte Garagen, Schuppen und Pavillons und andere Anbauten und Nebengebäude in industriell vorgefertigter oder andersweitig ortsbildfremder Bauweise sind im einsehbaren Bereich des Grundstückes nach Möglichkeit nicht zu errichten.



typisches Nebengebäude (Auszugshaus) in Giebelstellung in der Straßenflucht



Anbaumöglichkeiten in Bereichen, die nicht durch Hofanlagen geprägt sind

Zu den Nebengebäuden gehören insbesondere Stallbauten, Scheunen, Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuser, überdachte Freisitze und offene Hallen.

Ihre Gestaltung ist bedeutsam für das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes und des gesamten Anwesens.

Anforderungen an die Gestaltung der Nebengebäude zielen darauf ab, ortstypische Gestaltungen und Konstruktionen zu pflegen, die Ensemblewirkung zu erhalten und Sorge zu tragen, dass nicht lieb- und gedankenlos behandelte untergeordnete Zweckbauten den dörflichen Gesamteindruck stören oder durch Abriss und unpassenden Wiederaufbau eines alten Nebengebäudes ein Ensemble verlorengeht oder ungünstig verändert wird.

In den Bereichen der Gestaltungsfibel, die nicht durch die Hofanlagen geprägt sind, sind die Nebengebäude oftmals noch besser vom öffentlichen Raum einsehbar, da die großen Tormauern fehlen. Hier sind nebenstehend skizzierte Gestaltungsprinzipien hilfreich.

## 9 Werbung an Gebäuden

- (1) Werbetafeln an Gebäuden innerhalb der Satzungsgebiete sind nur an der **Stätte der eigenen Leistung** unterhalb der Brüstungskante zum 1.OG anzubringen.
- (2) In der Art der Gestaltung, in Maßstab, Material und Farbe sind Werbeanlagen der vorhandenen Fassadengestaltung und der umgebenden Bebauung anzupassen.  
Für Warenautomaten gilt dies entsprechend.
- Zu vermeiden sind
- bewegte Werbung (Laufschriften)
  - Werbungen mit wechselndem oder grellfarbem Licht
  - Mehrfachwerbung im gleichen Sichtbereich
  - mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen in einer Gesamtgröße über 1,0 m<sup>2</sup>
  - Werbung auf Dächern
- Ebenfalls zu vermeiden ist das Bekleben von Fassaden, Stützen, Mauern und sonstigen, nicht für Werbung und Information vorgesehenen Flächen.
- (3) Werbeanlagen dürfen Bauteile von städtebaulicher, künstlerischer, handwerklicher oder gestalterischer Bedeutung **nicht verdecken** oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

- (4) Als **Lichtwerbung** sind nur farblich zurückhaltende, nach vorn leuchtende oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben vorzusehen.  
Innenbeleuchtete Ausleger oder angestrahlte Ausleger sind möglich, **wenn sie sich mit ihrer Leuchtwirkung unterordnen** und der städtebauliche Raum auch in der Nachtwirkung bestimmend bleibt.

- (5) Ausleger in traditionsgebundener handwerklicher Fertigung sind zu bevorzugen.

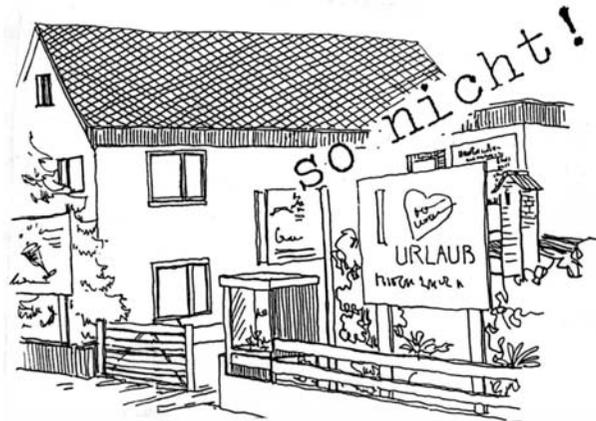
Das zulässige Hineinragen in den Straßenraum ist im Einzelfall abzustimmen und darf andere Merkzeichen nicht verdecken

- (6) Möglich sind **Schriftzüge** in Form von Einzelbuchstaben aus Holz, Metall oder anderen, an der Oberfläche matten Materialien.

Vorzugsweise sind Schriftzüge auf die Fassade zu malen, dabei soll die Schrifthöhe 40 cm nicht überschreiten und mindestens 20 cm unter der Brüstung des 1.OG enden.

- (7) Warenautomaten sind nur in Verbindung mit Verkaufsstellen anzuordnen.  
Sie sind so anzubringen, dass sie das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigen.

- (8) Werbung in Vorgärten oder Grünanlagen muss untergeordnet sein und ist auf ein Stück pro Grundstück, eine maximale Fläche von 1m<sup>2</sup> sowie eine OK von 1,80 m begrenzt. Auch hier ist Punkt 9 Abs.3 zu beachten.
- (9) Werbetafeln sowie auf Putz gemalte Werbung im Giebelbereich von Nebengebäuden bzw. von Hauptgebäuden, die höher als die Brüstungskante zum 1.OG reicht, sind möglich, wenn sie zum Charakter und zur Nutzung des Gebäudes passen und sind im Einzelfall abzustimmen.



Die Anzahl und Wirkung der Werbeanlagen unterliegen dem öffentlichen Interesse am Schutz des historisch gewachsenen Orts- und Straßenbildes und haben deshalb keinen grundsätzlichen Anspruch auf Anbringung.

Vorschriften über Werbeanlagen dienen somit dem Schutz des Ortsbildes vor Verunstaltungen. **Da sie für jeden gleichermaßen gelten, hat keiner Vorteile und ein verkaufshemmender Effekt ist normalerweise nicht zu erwarten.**

Werbung stellt einen kaum noch wegzudenkenden Bestandteil unserer Gesellschaft dar. Sie soll Aufmerksamkeit erregen und den Konsumenten zum Kauf bewegen.

Oftmals scheint hier jedes Mittel und jede Steigerung recht. Verunstaltung und Überprägung öffentlicher Räume ist leider vielfach die Folge. Beispiele von derart überprägten Straßenräumen, in denen Wichtiges und Unwichtiges kaum noch zu unterscheiden ist und die Werbetafeln und Leuchtreklamen wichtiger als die Architektur der Gebäude werden, sind jedem bekannt.

Das Erscheinungsbild von Werbeanlagen muss sich mit dem Regelungsinhalt der Gestaltungsfibel vereinbaren lassen. Wenn jede neue Werbeanlage ein bisschen bunter, verrückter, leuchtender oder größer als die schon vorhandenen Werbungen wird, wirkt sie für den, der sich in diesem Ort wohlfühlen und orientieren will, sei es als Gast, als Bewohner oder jemand, der nach einer bestimmten Adresse sucht, nur noch störend und abweisend.

Die Fassaden in den historischen Ortslagen erfordern wegen ihrer kleinteiligen, harmonischen und in sich stimmigen Gliederung einen besonders behutsamen Umgang mit Reklameanlagen.

Um das Problem der Häufung von Werbeanlagen (sowohl am einzelnen Grundstück als auch im Straßenraum) zu vermeiden, soll ihre Anzahl, Anbringung und Größe beschränkt werden.

Je hochwertiger ein Ortsbild, desto größer die Anforderung an die Gestaltqualität von Werbeanlagen, und auch das harmonische Ortsbild ist eine besondere Werbung für den Ort und die Bürger und Gewerbetreibenden dieses Ortes, die dafür Sorge tragen, dieses Ensemble zu erhalten.



## Verfahren:

Der Auftrag für die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung bzw. einer Gestaltungsfibel wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung- und Wirtschaftsförderung am 12.01.2005 in seiner Sitzung beschlossen.

Nach Diskussion des Entwurfes, der beide Möglichkeiten beachtete, im Ausschuss für Stadtentwicklung- und Wirtschaftsförderung, wurde dieser Entwurf in Coswig sowie in den drei Ortsteilen einzeln vorgestellt .

Aus interessierten Bürgern der drei Ortsteile wurde eine Arbeitsgruppe gebildet.

Diese Arbeitsgruppe hat in insgesamt 4 Veranstaltungen den Regelungsinhalt sowie die textlichen Formulierungen entwickelt und abgestimmt.

Die Mitglieder der AG stimmten ab zur Frage, ob dem Stadtentwicklungsausschuss eine Gestaltungssatzung empfohlen werden soll:

für die Arbeit mit einer Gestaltungssatzung: 2

für die Arbeit mit einer Gestaltungsfibel: 5

Die AG beschließt einheitlich die Empfehlung an den Stadtrat, eine Fibel herauszugeben, welche die Gestaltungsrichtlinien den Einwohnern der Dorferhaltungsgebiete in geeigneter Weise nahe bringen soll.

Es wird sich aus der bisherigen AG eine ehrenamtliche Kommission bilden, deren Mitglieder jeweils in "ihren" Ortskernen den Kontakt zu den Bürgern aufbauen werden und diese im Sinne der Gestaltungsgrundsätze der Fibel beraten werden und ggf. den Kontakt zur Stadtverwaltung herstellen.

Parallel dazu sollen in der Stadtverwaltung regelmäßig Termine für eine erste kostenlose Beratung zu Bauvorhaben im Sinne der Gestaltungsfibel angeboten werden.

Die Gestaltungsfibel soll durch einen im Amtsblatt eingelegten Flyer für alle Haushalte der Dorferhaltungsgebiete nochmals publiziert werden.

Diese Verfahrensweise zur Fibel soll zwei Jahre getestet werden. Nach zwei Jahren wird die Arbeitsgruppe erneut zusammenkommen und dem Stadtrat über die Wirkung der Fibel berichten und ggf. eine neue Empfehlung aussprechen.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe und der Text der Fibel werden dem SWA in seiner Sitzung im April 2007 vorgestellt.