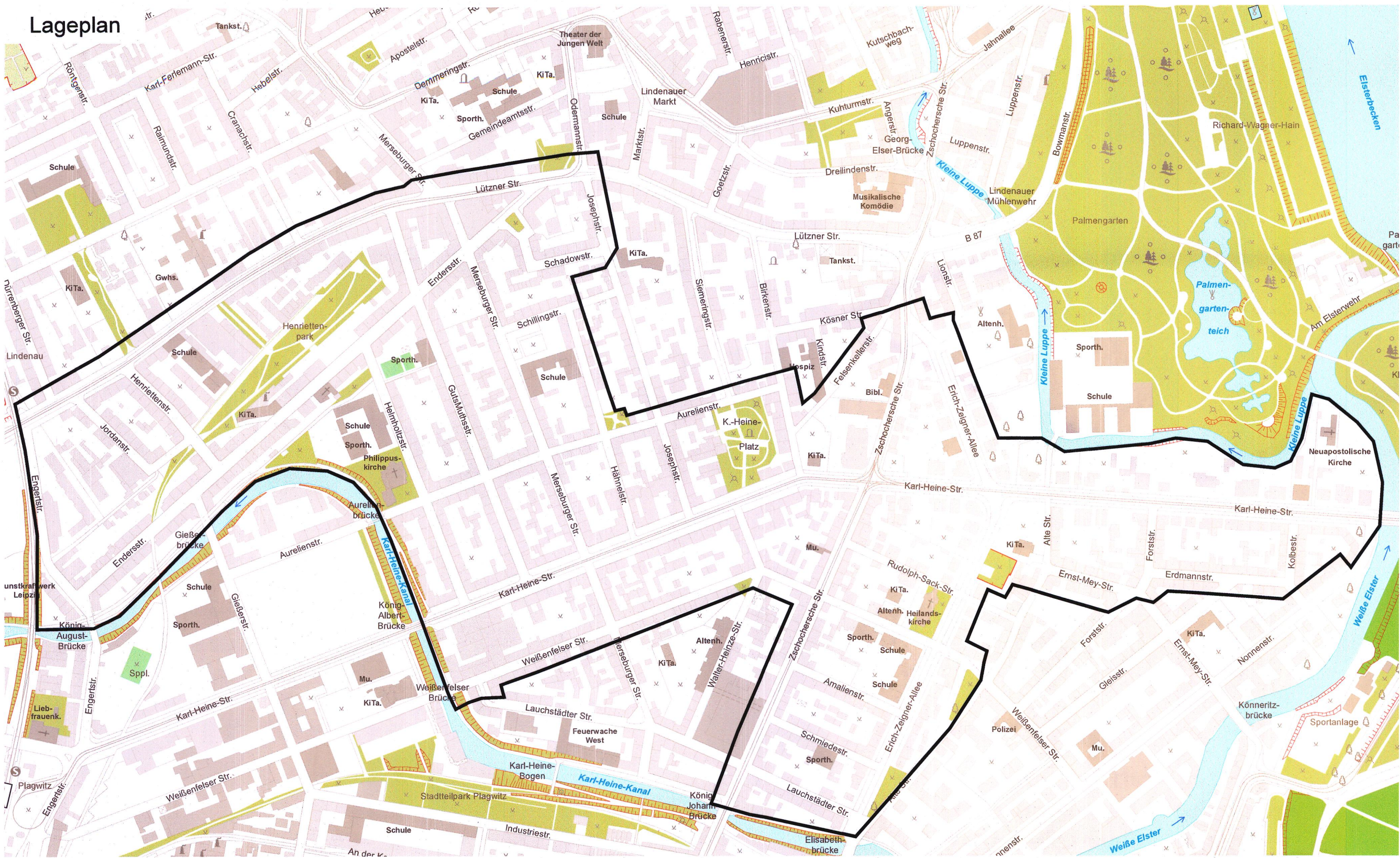
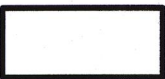


Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Plagwitz/Lindenau - Nördlich Karl-Heine-Kanal“ (städtebauliche Erhaltungssatzung)



 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Aufgrund § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134), und des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) beschließt die Ratsversammlung der Stadt Leipzig folgende Satzung:

Erhaltungssatzung

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt „Plagwitz/Lindenau - Nördlich Karl-Heine-Kanal“.

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das im Lageplan mit einer durchgezogenen Linie umgrenzte Gebiet. Die Innenkante dieser Linie bildet die Gebietsgrenze. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Auch die Errichtung baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung. (§ 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung zu Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. (§ 172 Abs. 3 BauGB)

**§ 3
Zuständigkeit, Verfahren**

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Ist keine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung von der Gemeinde Stadt Leipzig erteilt, die Verfahrensregeln des § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 1 BauGB).

**§ 4
Gebäude öffentlicher Bedarfsträger und Kirchen**

§ 2 dieser Satzung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen und auch nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1 BauGB, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 BauGB zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist. (§ 174 BauGB)

**§ 5
Ordnungswidrigkeiten, Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne die erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, kann gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,00 Euro belegt werden.

Werden Anlagen im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften dieser Satzung errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften dieser Satzung genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden. (§ 80 Sächsische Bauordnung).

Ausfertigung

Die Ratsversammlung hat diese Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes beschlossen.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches sowie § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den 23.9.23

Burkhard Jung
Oberbürgermeister



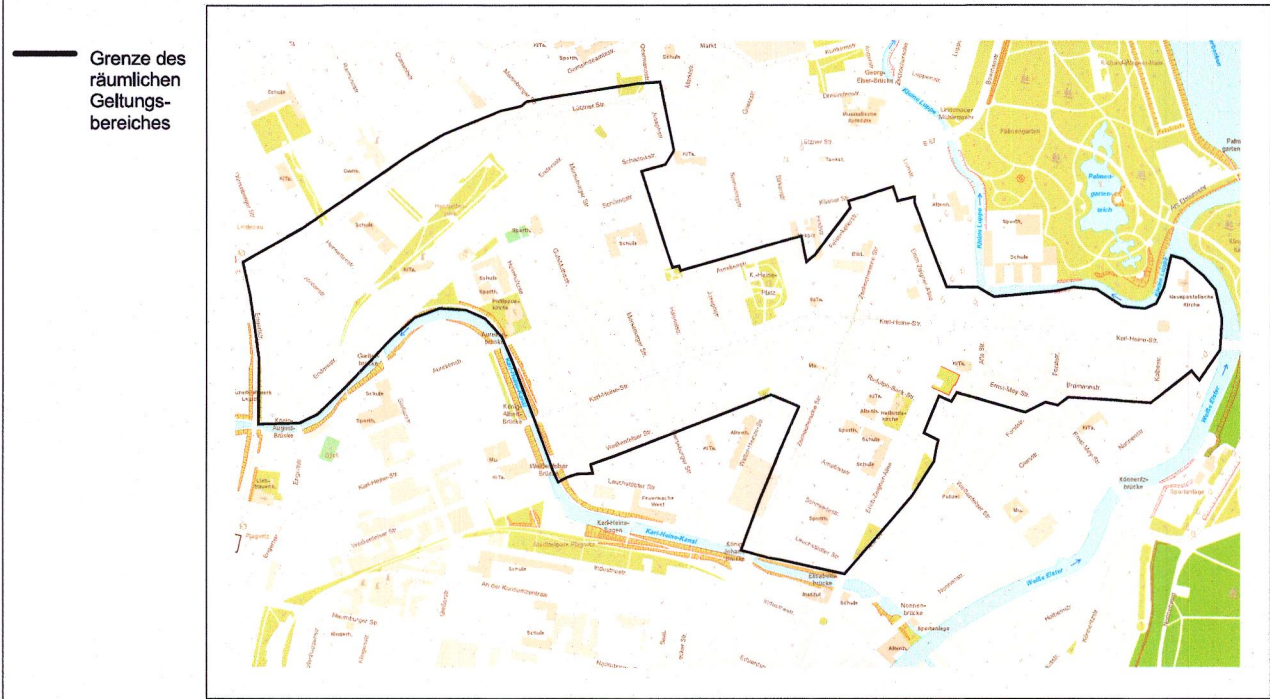
Hinweis:
Die Satzung ist mit Bekanntmachung im Leipziger Amtsblatt Nr. 18/2023 am 30. SEP. 2023 in Kraft getreten.



Stadt Leipzig

Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Plagwitz/Lindenau - Nördlich Karl-Heine-Kanal“ (städtebauliche Erhaltungssatzung)

Stadtbezirke: Südwest, Alt-West
Ortsteile: Plagwitz, Lindenau



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

15. SEP. 2023
Amstern

10.07.2023



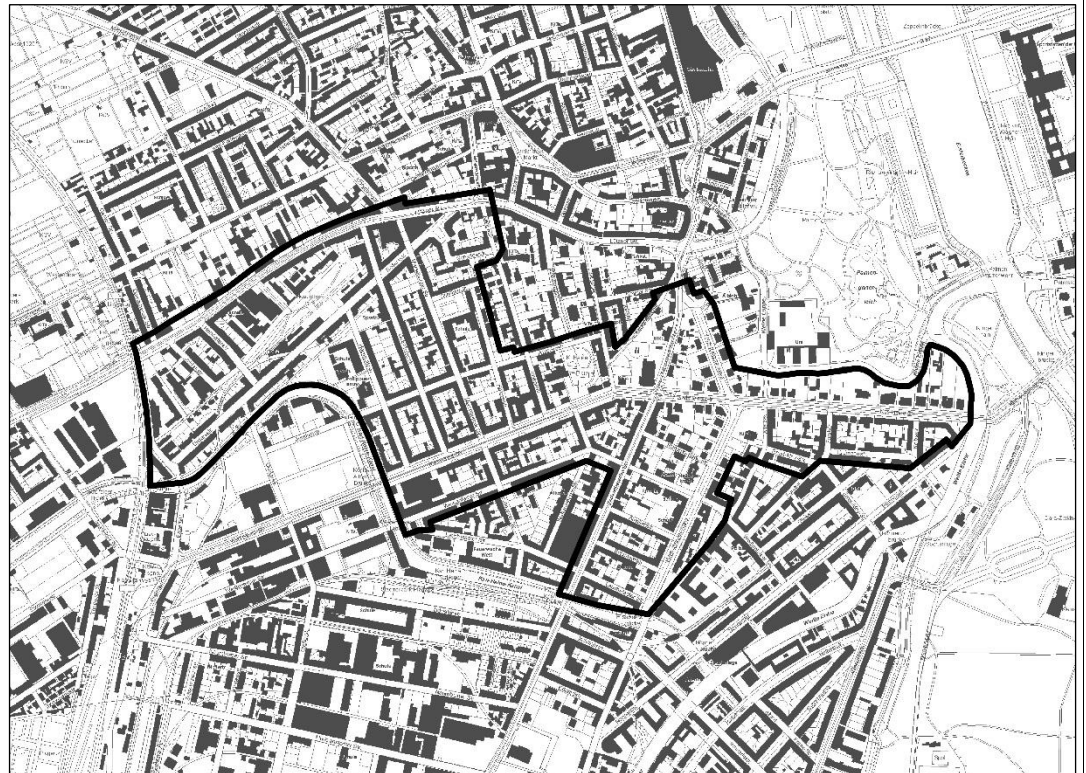
Stadt Leipzig

Begründung der Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

„Plagwitz/Lindenau – Nördlich Karl-Heine- Kanal“

Stadtbezirke: Südwest, Alt-West

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

01.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	2
1.	Lage und Größe des Erhaltungsgebietes.....	2
2.	Städtebauliche Genese	2
3.	Anlass und Erfordernis der Satzung	3
4.	Erhaltsrechtliche Grundlagen.....	4
4.1	Geltungsbereich	4
4.2	Inhalt	4
4.3	Eingeschränkte Abwägung	5
5.	Verfahrensdurchführung	5
B.	vorbereitende Untersuchungen.....	6
6.	Sachgerechte Begrenzung des Erhaltungsgebietes	6
6.1	Bestandserfassung der vorhandenen Bebauung	6
6.2	Nutzungsarten	6
6.3	Nachgründerzeitliche Bauten des 20. Jahrhunderts.....	6
6.4	Erhaltsrechtliche Fremdkörper	7
6.5	Grenzen des neuen Satzungsgebietes	7
C.	die städtebauliche Eigenart des Gebietes.....	8
7.	Gliederung des Erhaltungsgebietes	8
8.	Beschreibung der städtebaulichen Eigenart.....	8
8.1	Bauweise und Kubatur.....	8
8.2	Fassaden-Grundtypus	9
8.3	Eingangsbereich und Sockelgeschoss/ Erdgeschosszone	10
8.4	Fenster	10
8.5	Hervortretende Fassadenbauteile.....	10
8.5.1	Risalite	10
8.5.2	Erker und Balkone	11
8.6	Dächer und Dachgeschosse.....	12
8.6.1	Mansardpultdach und Mansarddach.....	12
8.6.2	Satteldach	12
8.6.3	Flachdach und Staffelgeschoss	13
8.7	Fassadenmaterialität	13
8.8	Fassadenfarbgebung.....	13

Anhang I: Karten zur Bestandserfassung

II: Fotodokumentation

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Erhaltungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Südwest. Ein kleiner Teil nördlich der Lützner Straße befindet sich im Stadtbezirk Alt-West. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Lützner Straße im Norden, der kleinen Luppe im Nordosten, die Alte Straße im Osten, den Karl-Heine-Kanal im Süden und die S-Bahnlinie entlang der Endersstraße im Westen.

Die genaue räumliche Lage des Erhaltungsgebietes ist aus der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. aus dem der Satzung anliegenden Lageplan zu ersehen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft grundsätzlich hinter der straßenbegleitenden Bebauung der an der Gebietsgrenze liegenden Straße auf Höhe der hinteren Gebäudeflucht soweit sie in dem der Satzung anliegenden Lageplan nicht davon abweicht.

2. Städtebauliche Genese¹

Der Siedlungskern des ehemaligen Dorfes Plagwitz aus dem 12. Jh. liegt östlich der Erich-Zeigner-Allee beidseitig der Alten Straße. Der älteste Siedlungskern des ehemaligen Dorfes Lindenau vom Anfang des 11. Jhs. liegt im Bereich der heutigen Roßmarktstraße, ein zweiter vom Ende des 15. Jhs. nördlich des Schnittpunkts der Erich-Zeigner-Allee mit der Zschocherschen Straße und Felsenkellerstraße um die Lindenauer Mühle an der Luppe. Die mittelalterliche und frühneuzeitliche Bausubstanz wird im Dreißigjährigen Krieg und durch Feuer (z.B. 1702 in Plagwitz) zerstört. Von nachfolgender Bebauung sind keine nennenswerten oberirdischen Reste erhalten. Bis Mitte des 19. Jhs. wurde hauptsächlich in Lehm gebaut. Der heutige Ortsteil Lindenau zwischen Lützner Straße und Karl-Heine-Straße wurde westlich der Siemeringstraße erst nach Ankauf der Flächen durch Dr. Karl Heine in enger Verflechtung mit dem Ortsteil Plagwitz bebaut.

In den 1840er Jahren beginnt die Ansiedlung von Industrieunternehmen rund um das Dorf Plagwitz. Ab 1854 erwirbt der Rechtsanwalt Dr. Karl Heine (geb. 1819 und gest. 1888 in Leipzig) hier zahlreiche Grundstücke und widmet sich der Entwicklung des 400 Einwohner zählenden Ortes. Dabei entwickelt er weitsichtige Pläne zur industriellen Umgestaltung und schafft durch die Aufschüttung der heutigen Karl-Heine-Straße eine kürzere Verbindung nach Leipzig. Er legt durch die Kanalisierung der Weißen Elster das Überflutungsgebiet zwischen Leipzig und Plagwitz trocken und macht den Fluss schiffbar. 1873 wird der Bahnhof Plagwitz-Lindenau als erster Industriebahnhof Europas eröffnet, Karl Heine finanziert und sichert den Bau von Industriegleisanschlüssen für die Plagwitzer Fabriken vertraglich mit der preußischen Betriebsverwaltung. Es erfolgte somit auf dem Höhepunkt der industriellen Revolution Mitte des 19. Jhs. in kürzester Zeit eine planvolle und großräumige Erschließung des Geländes nördlich und südlich des heutigen Karl-Heine-Kanals. Hierbei konzentrierten sich die Fabrikalanlagen entsprechend der Erschließung durch die Gleistrassen südlich des Kanals. Überwiegend² nördlich des Kanals entstanden Industrie-Wohn-Mischanlagen aus Industrie- und Kleingewerbebauten umschlossen von Wohngebäuden in Blockrandstruktur. Östlich der Zschocherschen Straße zu beiden Seiten der Karl-Heine-Straße entstanden Fabrikantenvillen. Das Gebiet wurde somit binnen eines halben Jahrhunderts ab den 1850er Jahren bebaut, was zu einer ortsbildprägenden Fülle gründerzeitlichen und historistischen Stils in der Architektur führte.

Diesem Stil liegt das gründerzeitliche Lebensgefühl des erstarkenden Bürgertums und dem damit verbundenen Drang zur Darstellung dieses gesellschaftlichen Emanzipationsprozesses am bürgerli-

¹ PRO LEIPZIG e.V. (Hrsg. im Auftrag des Stadtplanungsamtes Leipzig), Plagwitz. Eine historische und städtebauliche Standortuntersuchung. (Leipzig 1995); PRO LEIPZIG e.V. (Hrsg.), Alt-Lindenau. Eine historische und städtebauliche Studie. (Leipzig 1994)

² Nebst dem von Karl-Heine-Kanal, Engertstraße und Karl-Heine-Straße und dem von der Zollschuppenstraße, Naumburger Straße, Gießerstraße und Markranstädter Straße umschlossenen Gevierten und dem Bereich um die Kreuzung Industriestraße/ Erich-Zeigner-Allee südlich des Kanals.

chen Wohnhausbau zugrunde. Dies geschieht, indem Architekturelemente, die zuvor nur den herrschaftlich-repräsentativen Bauten vorbehalten waren, nun auch im bürgerlichen Wohn- und Mietschausbau Verwendung finden. Der Nutzungstypus des Wohnbaus entfaltet dadurch eine zuvor nicht dagewesene städtebaulich prägende Qualität, die heute die städtebauliche Eigenart dieses Gebietes bestimmt.

3. Anlass und Erfordernis der Satzung

Während in der jüngeren Vergangenheit der Begriff der sozialen Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einzelnen Stadtgebieten im Fokus der politischen Diskussion in Leipzig stand, gab es seit Beginn der 1990er Jahre mit den sogenannten städtebauliche Erhaltungssatzungen Bestrebungen auch die baukulturelle Gestalt einzelner Stadtteile in ihrer städtebaulichen Ausprägung unter Schutz zu stellen, da diese stadtbildprägende, für Leipzig typische Altbausubstanz mehr und mehr von Leerstand und Verfall bedroht war. Sich stabilisierende Einwohnerzahlen um die Jahrtausendwende und der sich abzeichnende Trend „zurück in die Stadt“ zu ziehen, führten zu einer Sanierungswelle. Hiervon konnten vor allem jene Altbauquartiere profitieren, welche zuvor in Vergessenheit geraten waren, indem sich die Wohn- und Lebensqualität hier nachhaltig verbesserte.³

Heute gehören diese gründerzeitlich geprägten Viertel Leipzigs, die zu den größten zusammenhängenden Beständen solcher Viertel in Deutschland zählen, zu den beliebtesten Wohnlagen. Ihr prägender Einfluss auf die städtebauliche Gestalt der Stadt ist außerordentlich. Erst deren Ausprägung in Architektur und städtebaulicher Gestalt als wesentliches Element des Charakters dieser Stadt, macht diese attraktiv, lebenswert und ist Teil der Identität ihrer Bewohnerschaft. Dies trifft auch auf das hier gegenständliche Satzungsgebiet zu.

Doch seit Jahren wirkt sich die zunehmende Bautätigkeit und der immer stärkere Nachverdichtungsdruck durch Lückenschluss, Aus- und Umbau oder Nutzungsänderung auf die Plagwitzer Wohnviertel nördlich des Karl-Heine-Kanals aus. Durch Änderungen an den Bestandsbauten (z.B. Sanierung, Dachgeschossausbau, Balkonanbau) und Baulückenschluss, Abriss gründerzeitlicher Häuser und Neubebauung mit gestalterisch völlig entgegengesetzten Gebäuden⁴ kommt es verstärkt zu optischen Diskrepanzen zur gründerzeitlich geprägten Umgebung.

Traten diese Bauvorhaben in der Vergangenheit in der Regel noch durch das Gegenüber einer scheinbar unerschöpflichen Mehrheit an (unveränderten) gründerzeitlichen Bauten in den Hintergrund, führt nun das stetige Wachstum der Stadt und die verbundene gestiegene Bautätigkeit im gründerzeitlichen Blockrand zur immer deutlicher wahrnehmbaren Veränderung der Bestandgebäude und -quartiere. Das dadurch erreichte Maß an Überformung bzw. Nachverdichtung und auch die verstärkte Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz in Hinblick auf ihre energieeffiziente Erhaltung, stellt die Stadt Leipzig vor die Herausforderung, sich stadtgestalterisch mit dem Erhalt dieses städtebaulichen Erbes stärker auseinanderzusetzen. Deshalb und vor dem Hintergrund, dass die Einwohnerzahl Leipzigs in den letzten 10 Jahren von ca. 520.000 auf ca. 620.000 gestiegen ist und diese Tendenz sich in den nächsten Jahren unverändert fortsetzen soll, ist dieser Aufgabe und der damit verbundenen Verantwortung jetzt mehr denn je gesteigerte Aufmerksamkeit zu widmen.

Mit dem Instrument der städtebaulichen Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch) soll dieser Herausforderung begegnet werden, um vorgesehene bauliche Veränderungen mit der städtebaulich erhaltenswerten Eigenart eines Gebietes zu harmonisieren, die Stadtgestaltung im Rahmen von Um- und Neubauvorhaben zu steuern und die vorgeprägte städtebauliche Gestalt vor entfremdender Überformung zu schützen. Zu diesem Zwecke wird die bestehende Satzung überarbeitet, d. h. auf die sachgerechte Eingrenzung ihrer Geltungsbereiche hin überprüft, da die Argumentations-

³ Engelbert Lütke Daldrup, Stadtbau als Chance. In: Wolfgang Hocquél, Leipzig – Architektur von der Romanik bis zur Gegenwart (Leipzig 2004), 5-7.

⁴ Z.B. mit Flachdach, liegenden Fensterformaten und ungegliederter Fassade.

kraft der Satzung und damit die Rechtssicherheit der Genehmigungspraxis maßgeblich vom grundsätzlich homogenen Erscheinungsbild der als erhaltungswürdig beschriebenen städtebaulichen Eigenart abhängt. Weiterhin wird sie um eine Begründung ergänzt, die die städtebauliche Eigenart näher beschreibt und den Erhaltungswillen der Stadt somit greifbarer für die Genehmigungspraxis und Bauwillige macht.

Die vorliegende Erhaltungssatzung „Plagwitz/Lindenau – Nördlich Karl-Heine-Kanal“ ist das Ergebnis der Überarbeitung der Bestandssatzung „Plagwitz“, beschlossen am 17.07.1991 unter Beschluss-Nr. 271/91, bekanntgemacht am 16.03.1992 im Amtsblatt Nr. 06/92.

4. Erhaltensrechtliche Grundlagen⁵

4.1 Geltungsbereich

Die Satzung unterstellt Vorhaben an baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind dem schützenden Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 172 Abs. 3 BauGB. Folglich müssen solche baulichen Anlagen im Satzungsgebiet vorhanden sein. Dabei ist es für die Gültigkeit der Erhaltungssatzung im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren⁶ nicht erforderlich, dass alle vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Erhaltungsgebiets nach diesen Kriterien erhaltungswürdig sind.⁷

Mit der Festlegung des Geltungsbereiches und der Erfassung bestimmter Vorhaben vom Genehmigungsvorbehalt, wird noch keine rechtsverbindliche Regelung der Zulässigkeit einzelner Vorhaben getroffen. Erst im Genehmigungsverfahren wird auf der zweiten Stufe darüber entschieden, ob eine konkrete bauliche Anlage erhalten werden soll.⁸ Deshalb reicht es aus, dass das Gebiet insgesamt Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung baulicher Anlagen in seiner Gesamtheit rechtfertigen. Dies kann aufgrund einer summarischen und flächenbezogenen Prüfung festgestellt werden. In Kapitel 6 wird das Vorgehen und das Ergebnis zur Absteckung des Geltungsbereiches erläutert.

Da der Gesetzgeber hier eine abschließende Regelung zu den Versagungstatbeständen getroffen hat, die im Rahmen der Satzungsgebung durch die Kommune weder erweitert noch beschnitten werden können, beschränkt sich der Inhalt des Satzungstextes auf die sachgerechte Festlegung der Grenzen des Erhaltungsgebietes und den Verweis bzw. auf das Zitat der o. g. Rechtsgrundlage.

4.2 Inhalt

Der auf die Gesamtheit des Gebiets abstellende Erhaltungswille legt als Betrachtungsrahmen für die Einzelfallentscheidung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren das gesamte Erhaltungsgebiet zugrunde. Die Satzung schützt die in § 172 Abs. 3 BauGB beschriebenen prägenden baulichen Anlagen und damit die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebietes. Worin konkret diese Eigenart besteht, ist in Abschnitt C dieser Begründung beschrieben. Inhaltlich erfasst wird, unabhängig davon, ob hier explizit benannt, von Gesetzes wegen alles, was zur Prägung dieser Eigenart beiträgt oder diese möglicherweise beeinträchtigt. Erhaltensrechtlich relevant sind alle Vorhaben, die das äußere Erscheinungsbild geschützter baulicher Anlagen verändern. So werden über den Begriff der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung i.S. des § 29 BauGB hinaus auch der Rückbau er-

⁵ OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. V. 24.07.2020, OVG 2 A 6.18, Normenkontrollantrag gegen Erhaltungsverordnung, Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand 141. EL Februar 2021, § 172, Rn 67; Grundlegende Urteile: BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987, 1 BvR 969/83 zur Verfassungsmäßigkeit von Erhaltungssatzungen; BVerwG, Urteil vom 03.07.1987, 4 C 26/85, zum Inhalt von Erhaltungssatzungen; OVG Lüneburg, Urteil vom 25-04-1983 - 1 C 1/82 zu Voraussetzungen einer Erhaltungssatzung; BVerwG, Beschl. vom 03.12.2022, 4 B 47/02, Freihaltung von Flächen als Schutzzweck einer Erhaltungssatzung u.v.m.

⁶ Dazu u.a. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1987, 4 C 26/85

⁷ Dazu u.a. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand 141. EL Februar 2021, § 172, Rn 63.

⁸ Dazu u.a. OVG Hamburg, Urteil vom 13. Juni 2012, 2 E 2/08.N

fasst, Dachgeschossaus- und aufbauten, sowie jede Änderung der Fassade z.B. in Form von Fenster-tausch, Fassadendämmung oder das Ansetzen straßenseitiger Balkone oder Erker.⁹ Neubauten dürfen die städtebauliche Eigenart nach § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht beeinträchtigen (6.4).

Sind Freiflächen prägend für die städtebauliche Eigenart des Gebietes, weil sie die städtebauliche Struktur erkennbar mitbestimmen, so werden diese von der Erhaltungssatzung ebenfalls erfasst. Dazu gehören u. a. Vorgartenzonen, andere straßen- oder gebäudebegleitende Grünflächen, freie Blockinnenbereiche oder Flächen historischer Garten- oder Parkanlagen.¹⁰

Die Prüfung nach dem erhaltungsrechtlichen Einfügungserfordernis obliegt nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich der Gemeinde und erfolgt im Baugenehmigungsverfahren parallel zur planungsrechtlichen Beurteilung gemäß §§ 29 ff. BauGB im Stadtplanungsamt. Für erhaltungsrechtlich relevante verfahrensfreie Bauvorhaben, welche keiner regulären Baugenehmigung bedürfen, ist trotzdem ein isolierter Antrag auf Genehmigung nach dieser Erhaltungssatzung zu stellen.

4.3 Eingeschränkte Abwägung

Der Erlass der Erhaltungssatzung setzt keine so umfassende Abwägung voraus wie der eines Bebauungsplanes. Dies liegt darin begründet, dass im Unterschied zu diesem noch keine rechtsverbindliche Regelung der Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet wird. Ihr Inhalt ist also nicht mit den komplexen Festsetzungen eines Bebauungsplanes vergleichbar. Außerdem ist ihre Anwendung an die relativ genauen gesetzlich normierten materiellen Voraussetzungen des § 172 Abs. 3 BauGB gebunden.¹¹ Deshalb sind vom Gesetzgeber keine Beteiligungen der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange vorgesehen, die zur Sicherung einer sachgerechten, umfassenden Abwägung notwendig wären.¹² Die eingeschränkte Abwägungsentscheidung des Stadtrates bezieht sich auf die Bestätigung der sachgerechten Begrenzung des Erhaltungsgebietes und des hinreichend gewichtigen öffentlichen Interesses an der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.¹³ Grundlage hierfür sind die Erläuterungen des Kapitels 6 zur sachgerechten Begrenzung des Gebiets und des Abschnitts C zur städtebaulichen Eigenart.

5. Verfahrensdurchführung

Die vorliegende Erhaltungssatzung wird gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als sonstige Satzung beschlossen.

Für die vorliegende Satzung wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst, da dieser nur bei Erforderlichkeit einer Zurückstellung nach § 172 Abs. 2 i. V. m. § 15 Abs. 1 analog BauGB und für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bedarfsfall notwendig ist.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange ist gesetzlich nicht vorgesehen (siehe 4.3). Diese Erhaltungssatzung wird direkt als kommunale Satzung durch den Stadtrat beschlossen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Nach § 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB richtet sich die Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 BauGB. Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 ist § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB analog anzuwenden, d.h. es erfolgt eine Ersatz-Bekanntmachung entsprechend dem Vorgehen im regulären Bebauungsplanverfahren.

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

⁹ Grundsätzlich ist jedes verfahrensfreie Vorhaben des § 61 SächsBO im Geltungsbereich dem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorhalt unterworfen, das von der Gemeinde als relevant eingestuft wird.

¹⁰ BVerwG, Beschluss vom 03.12.2002, 4 B 47/02, Zur Freihaltung von Flächen als Schutzzweck einer Erhaltungssatzung.

¹¹ OVG Lüneburg, Urteil vom 25.04.1983 - 1 C 1/82 zu Voraussetzungen einer Erhaltungssatzung.

¹² OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 24.07.2020 – OVG 2 A 6.18; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2020, Rn. 66 zu § 172; BVerfG, Beschluss vom 26.01.1987 – 1 BvR 969/83 – NVwZ 1987, 879.

¹³ VGH Kassel, Urt. v. 03.03.2022 – 3 C 2655/19 N.

Die vorliegende Satzung ersetzt die Erhaltungssatzung „Plagwitz“, beschlossen am 17.07.1991 unter Beschluss-Nr. 271/91, bekanntgemacht am 16.03.1992 im Amtsblatt Nr. 06/92, welche durch Beschlusspunkt 1 dieser Beschlussvorlage in ihrem ganzen Geltungsbereich aufgehoben wird.

B. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

6. Sachgerechte Begrenzung des Erhaltungsgebietes

Da die vorliegende Satzung aus der Überarbeitung der Alt-Satzung „Plagwitz“ hervorgeht, wurde der methodische Ansatz gewählt, die Bestandsbebauung im Geltungsbereich der Altsatzung zunächst in Hinblick auf die Bauzeit und die Nutzungsart zu analysieren. Eine kartenmäßige Erfassung wurde gewählt, um einen Überblick über das entsprechende Bestandsbild zu gewinnen, aus dem sich der Anpassungsbedarf der Gebietsgrenzen am besten ersehen lässt.

6.1 Bestandserfassung der vorhandenen Bebauung

Wie bereits erläutert, ist das Ziel der Satzung die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, die durch gründerzeitliche Bebauung geprägt wird. In Anhang I, Karte 1 ist die hauptsächlich¹⁴ gründerzeitliche Bausubstanz der prägenden Zeitschicht dargestellt. In grün zeigt sich die entsprechende Wohnbebauung, in gelb die Industriearchitektur.¹⁵

6.2 Nutzungsarten

Im Untersuchungsgebiet zeigt sich dabei eine deutliche Konzentration von Wohnbebauung nördlich des Karl-Heine-Kanals, die zum stark überwiegenden Teil in gründerzeitlicher Blockrandbebauung ausgeführt ist (grün). Südlich des Karl-Heine-Kanals konzentriert sich die Gewerbe- und Industriearchitektur (gelb), die nur im Bereich um die Kreuzung Industriestraße/ Zschochersche Straße bis zur Einmündung Naumburger Straße und im Geviert Zollschuppen-, Naumburger, Gieß- und Markranstädter Straße um Wohnbebauung ergänzt ist. Die gewerblich bebaute Fläche ist auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (Anhang I, Karte 2). Dieses räumliche Auseinanderfallen der Nutzungsarten wirkt sich direkt auf die städtebauliche Eigenart des Gebietes nördlich und südlich des Kanals aus, da die Nutzungsart maßgeblich die Gestaltungsmerkmale der jeweiligen typologischen Gruppe (Wohnbauten/ Industriebauten) prägt. Aus diesem Grund ist es für die inhaltliche Kohärenz der Erhaltungssatzung geboten, das Erhaltungsziel nördlich des Kanals vom Bereich südlich des Kanals abzugrenzen. Die Prüfung der städtebaulichen Strukturen südlich des Kanals ergab, dass eine etwaige separate Erhaltungssatzung für diesen Bereich einer hinreichend substantiellen Basis entbehrt und somit nicht weiterverfolgt wird. Diese hier gegenständliche Satzung befasst sich mit dem Gebiet nördlich des Karl-Heine-Kanals, das Gebiet südlich des Kanals ist in den folgenden Karten deshalb ausgegraut.

6.3 Nachgründerzeitliche Bauten des 20. Jahrhunderts

Diese „Neubauten“¹⁶ (aus der Perspektive der prägenden Zeitschicht) sind für das Erhaltungsziel insofern von Bedeutung, als dass sie die städtebauliche Eigenart des Gebietes potenziell verändert haben. Der § 172 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage versagt werden darf, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch den Neubau beeinträchtigt wird. Denn durch diese Beeinträchtigung würde die geschützte Eigenart „durchlöchert“ werden. In Bezug auf die Bestandsanalyse des vorliegenden Gebietes war in Bezug auf diese Gebäude also zu klären, ob es sich um eben solche beeinträchtigenden Bauten handelt oder nicht (zur Definition der Beeinträchtigung siehe 6.4). Die Karte 3 in Anhang I zeigt diese moderne Bebauung in blau, die ab dem Anfang des 20. Jhs. hinzukam und bei denen eine solche Wirkung nicht

¹⁴ Nebst weniger vorgründerzeitlicher Bauten (hellgrün) und Bauten des Jugendstils (türkis).

¹⁵ Die Einordnung der bezeichneten Gebäude erfolgte durch gebäudescharfe Begutachtung einer kunsthistorisch-denkmalpflegerisch ausgebildeten Spezialistin des Stadtplanungsamtes.

¹⁶ Der gründerzeitlichen Architektur (ca. 1850 bis 1900) folgt Ende des 19. Jhs. der Jugendstil (ca. 1890 bis 1910), der ab 1900 von der Moderne abgelöst wird. Auch die Bebauung der folgenden Zeitschichten bis heute wird hier betrachtet.

festgestellt werden konnte. Diese können somit als mit dem Erhaltungsziel konform betrachtet werden und im Geltungsbereich der Satzung verbleiben.

Ebenfalls in blau dargestellt sind Neubauten, die einer Nutzungsart angehören, die die prägende Zeitschicht nicht kannte. Die geschützte typologische Gruppe der vorliegenden Satzung ist die gründerzeitliche Wohnbebauung. Die Gründerzeit kannte Nutzungen wie Einkaufszentren, Einzelhandelsmärkte, Tankstellen und Kindertagesstätten¹⁷ nicht und hat deshalb keine Gestaltungsprinzipien i. S. einer städtebaulichen Eigenart für diese entwickelt, die von Neubauten dieser Nutzungsart beeinträchtigt werden könnte. Folglich stehen diese Neubauten separat neben dem gründerzeitlichen Bestand und wirken sich als deutlich abgesetzte, erkennbare moderne Hinzufügungen einer späteren Zeitschicht nicht auf das Schutzgut i.S. der Erhaltungssatzung aus (z.B. die Elsterpassage als Einkaufszentrum). Eine Auswirkung kann hier nur mittelbar durch den etwaig verbundenen Abriss gründerzeitlicher Bestandes entstehen, in diesem Fall ist der Abriss jedoch separat davon erhaltungsrechtlich zu beurteilen.

6.4 Erhaltungsrechtliche Fremdkörper¹⁸

Um als erhaltungsrechtlicher Fremdkörper zu gelten, muss ein Neubau also zunächst der Nutzungsart der geschützten typologischen Gruppe, hier der zum Wohnen genutzten Bebauung¹⁹, angehören. Die Zugehörigkeit zu dieser Gruppe ergibt sich sobald ein beantragtes Vorhaben überwiegend Wohnnutzungen enthält.

Ein Neubau beeinträchtigt dann, wenn er durch deutlich konträre Gestaltungsprinzipien die Wirkung eines störenden Fremdkörpers entfaltet und das vorgeprägte architektonische Gesamtkonzept, hier die Gestaltungsprinzipien der gründerzeitlichen Bebauung, missachtet (Beispiele siehe Anhang II, Bilder 1 - 3).

Die rot eingefärbten Gebäude der Karte 4 in Anhang I zeigen die als Fremdkörper einzustufenden Neubauten mit Wohnnutzung, die weit überwiegend aus der Zeit nach 1990 bis heute stammen. Sie beeinträchtigen die städtebauliche Eigenart des Gebietes in ihrer Umgebung durch die optische Diskrepanz zur Umgebungsbebauung, indem sie diese Eigenart durch ihre konträren Gestaltungsprinzipien aufbrechen, verwässern und nicht mehr als Gesamtheit wahrnehmbar sein lassen, also das architektonische Gesamtkonzept missachten. Sie beeinträchtigen dadurch über ihre unmittelbare Umgebung hinaus das Erhaltungsziel im gesamten Satzungsgebiet, da sie durch ihr Einsickern schrittweise das Schutzgut der Erhaltungssatzung auflösen, das Erhaltungsziel beeinträchtigen und somit die Basis der Satzung als solches schwächen. Teilgebiete des Untersuchungsgebietes, die stark von dieser „Durchlöcherung“ durch Fremdkörper betroffen sind, müssen im Interesse des Schutzes des homogenen Erscheinungsbildes der noch nicht so stark beeinträchtigten Gebietsteile vom neuen Geltungsbereich ausgenommen werden. Dies betrifft im östlichen Untersuchungsgebiet die Nonnenstraße nordöstlich der Nonnenbrücke und das Areal östlich der Alten Straße bis zur Nonnenstraße, weiterhin die hinterliegende Bebauung zwischen Erich-Zeigner-Allee und Kleiner Luppe sowie den nördlich davon anschließenden Bereich an der Lützner Straße, ferner den Bereich zwischen Josephstraße und Siemeringstraße nördlich der Aurelienstraße sowie den Bereich der Walter-Heinze-Straße, Merseburger Straße und Lauchstädterstraße südlich der Weißenfelser Straße.

6.5 Grenzen des neuen Satzungsgebietes

Es ist keine prozentuale Grenze durch die Rechtsprechung festgelegt, unterhalb der der Anteil an Fremdkörpern und gestörten Baukörpern²⁰ für das Satzungsgebiet noch tolerabel ist. Ein Anteil bis

¹⁷ Begriffsbestimmungen i.S. der BauNVO.

¹⁸ Zur Fremdkörper-Thematik: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand 141. EL Februar 2021, § 172, Rn 39, 155, 174; BVerwG Beschl. v. 30. 10. 2008 – [4 B 56.08](#); OVG Koblenz Ur. v. [31. 7. 2008](#) – 1 A 10 361/08, BauR 2009, [81](#); BVerwG Beschl. v. 22. 3. 2006 – [4 B 15.06](#); OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. V. 22.03.2021 – OVG 2 N 51.18; unterschiedlicher Begriffsinhalt planungsrechtlicher und erhaltungsrechtlicher Fremdkörper: BVerwG, Beschluss vom 3. Dezember 2002 - 4 B 47.02 (OVG Hamburg).

¹⁹ Begriffsbestimmung i. S. der BauNVO.

²⁰ Gründerzeitliche Gebäude, die durch Änderungen wie Sanierung, Dachgeschossausbau oder Fassadensanierung so verändert

ca. 15 % sei unbedenklich, die Veränderung muss insgesamt untergeordnet sein. Bei einem Ansteigen dieses Anteils wird die Argumentationskraft der Satzung aufgrund der schwindenden Basis immer schwächer bis sie bei gegen 50 % Überformung faktisch funktionslos wird. Die Schwelle, an der die Veränderung punktuell in die Wahrnehmung einbricht und das Gebiet zu „kippen“ beginnt, liegt dazwischen und ist von der örtlichen Situation abhängig. Deshalb ist ein Gebietszuschnitt mit einem möglichst geringen Anteil an Fremdkörpern die beste Ausgangsbasis für den Erlass der Satzung.²¹

Die Sachgerechtigkeit erfordert die Grenzziehung hinter der straßenbegleitenden Bebauung der Straßen am Rand des Geltungsbereiches, da es im Sinn des Erhaltungsrechtes liegt, diese mit ihrer beidseitig anliegenden Bebauung zu schützen. Ein weiteres Abwägungskriterium beim Zuschnitt ist, dass die Straßenzüge in ihrer Längenausdehnung ein möglichst kohärentes Bild an erhaltungswürdiger Bausubstanz aufweisen sollten, um einbezogen werden zu können. Dieses Bild sollte mindestens einen Block weit bestehen. Wenn ein Straßenzug also nur noch vereinzelt und bruchstückhaft die erhaltungswürdige Eigenart aufweist, ist von einer Einbeziehung in das Satzungsgebiet abzusehen.

Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ergibt sich nach Aussparung der oben beschriebenen, bereits zu stark überformten Bereiche der neue Geltungsbereich der Satzung wie in Anhang I, Karte 5 durch die grün markierte Fläche ersichtlich. Der Anteil an Fremdkörpern in diesem neuen Satzungsgebiet ist sehr stark untergeordnet. Das verleiht der Satzung eine starke Argumentationsgrundlage, die es mit größtmöglicher Sorgfalt in der Genehmigungspraxis zu schützen gilt.

C. DIE STÄDTEBAULICHE EIGENART DES GEBIETES

7. Gliederung des Erhaltungsgebietes

Bezüglich der Bauweise hebt sich der Bereich nördlich und östlich der Kreuzung Zschochersche Straße/ Karl-Heine-Straße durch die offene Bauweise der gründerzeitlichen Fabrikantenvillen zwar vom Rest des Satzungsgebietes ab, die folgenden Ausführungen (ab 8.2) gelten für diesen Bereich jedoch analog unter entsprechender Einbeziehung der seitlichen Fassaden der Villenbauten. Eine Bildung von Teilbereichen ist nicht erforderlich.

8. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

8.1 Bauweise und Kubatur

Der gründerzeitliche Wohnbau im Satzungsgebiet zeigt sich überwiegend als geschlossene Blockrandbebauung (Anhang II, Bild 4). Die Gründerzeitvillen im nordöstlichen Satzungsgebiet sind in offener Bauweise errichtet.

Die Quartiere sind im gestalterischen Grundsatz als Ganzes gedacht und entstanden, ihrer städtebaulichen Ausprägung liegt eine Abstufung zwischen den Haupt- und Nebenstraßen des Quartiers zugrunde.²²

Die die Hauptstraßen begrenzende Bebauung, d.h. die an Hauptverkehrsachsen, Kreuzungen und Plätzen gelegenen Gebäude, sind in der Architektursprache reicher ausgebildet. Wiederkehrende bauliche Elemente wie Erker, Balkone, Eckbetonungen und -bekrönungen setzen an diesen Stellen städtebauliche Dominanten. Die Ecken von Gebäuden an Straßenkreuzungen oder -einemündungen

wurden, dass ihr prägender Charakter beeinträchtigt oder zerstört wurde.

²¹ Es müssen weiterhin nicht alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich erhaltungswürdig sein. (OVG Hamburg, Urt. v. 09.07.2014, 2 E 3 /13.N.) Es ist ausreichend, wenn das Gebiet Besonderheiten aufweist, die die Erhaltung in seiner Gesamtheit rechtfertigen (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. V. 24.07.2020, OVG 2 A 6/18).

²² Auch als „Haupt- und Nebenräume“ i.S. des Wortes „Straßenraum“ bezeichnet. Thomas Rau, Die Wirkung der Fassade und die Rolle des architektonischen Details der gründerzeitlichen Bebauung. In: Bezirksvorstand Leipzig der Gesellschaft für Denkmalpflege (Hrsg.), 4. Bezirksfachtagung Denkmalpflege: Denkmalpflege in Umgestaltungsgebieten. (Leipzig 1983), S. 66 ff.

sind regelmäßig abgeschrägt, sodass hier eine Fensterachse ausgebildet werden kann. Die Hauptverkehrsachsen Karl-Heine-Straße, Lützner Straße und der Zschocherschen Straße, sowie die Erich-Zeigner-Allee im gründerzeitlich neugeschaffenen Zentrum der alten Ortslage (2. Hälfte des 19. Jhs.) inklusive anliegender Kreuzungen bilden solche „Haupträume“ (Anhang II, Bild 5).

Die Gestaltung der Bebauung der Nebenstraßen, ist einfacher und zurückhaltender. Die Wirkung der Straßenräume wird hier durch geradlinige Straßenfluchten ohne signifikant hervortretende Fassadenbauteile und durch eine geringere Anzahl an Regelgeschossen im Vergleich zur Bebauung der Hauptstraßen bestimmt. Solche „Nebenräume“ bilden abseits der Hauptverkehrsachsen z.B. die Endersstraße, Lützner Straße, Engertstraße, nördlicher und südlicher Teil der Josephstraße, Henrietenstraße, Helmholtzstraße, GutsMuthstraße, Merseburger Straße, Hähnelstraße, Aurelienstraße, Weißenfelder Straße, Laustädter Straße, Schmiedestraße und Amalienstraße.

Die Gebäudehöhe²³ ergibt sich aus einem Sockelgeschoss, der im Straßenzug vorgeprägten Geschossigkeit, welche im Satzungsgebiet je nach Zugehörigkeit zu Haupt- oder Nebenräumen zwischen 2 und 4 Obergeschossen variiert²⁴, und i.d.R. einem Dachgeschoss. Im Blockrand werden die grundsätzlich einheitlich ineinander übergehenden Trauflinien am Fuße des Dachgeschosses, welches hauptsächlich als Sattel- oder Mansardpultdach („Leipziger Dach“) ausgebildet ist, nur am Übergang zu den Hauptstraßen durch das Hinzutreten eines zusätzlichen Obergeschosses unterbrochen. Nur in einzelnen Straßenzügen ist ein wahrnehmbares Verspringen der Trauflinie durch Geländeanstieg zu beobachten (Anhang II, Bild 22).²⁵ Demzufolge entspricht ein wahrnehmbar starkes Abweichen von der im Straßenzug vorgeprägten Trauflinie, die nicht aus den topografischen Gegebenheiten herrührt, nicht der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Die Abweichungstoleranz ist ausdrücklich enger zu beurteilen als nach dem Maßstab des § 34 BauGB (Anhang II, Bilder 4, 17, 21).

8.2 Fassaden-Grundtypus

Der Grundtypus der gründerzeitlichen Gebäudefassaden ist die Lochfassade, in die Fenster und Türen wie Löcher in die sonst geschlossen wirkende Wandfläche geschnitten sind (Anhang II, Bilder 6 und 11). Der Harmonisierung und Gliederung der Straßenansichten wird dabei größte Aufmerksamkeit geschenkt. Sie zeichnen sich durch die Verwendung zahlreicher Gliederungselemente aus, die der Fassade zusammen mit der Wahl unterschiedlicher Materialien und deren Übergänge eine ausgleichende Plastizität (Raumwirkung) verleihen. Das Sockelgeschoss ist gegenüber den Regelgeschossen erhöht und von einem Gesims bekrönt. Die vertikale und horizontale Achsbildung der neben- und übereinander angeordneten stehenden Fensterformate mit Fensterbrüstung bilden das strukturelle Grundgerüst der Fassade. Zusätzlich sind sie durch Fensterbankgesimse, z.T. Kämpfergesimse, und regelmäßig durch Fensterbekrönungen in Form von Gesimsen oder Giebeln auch gestalterisch mit ihr verklammert. Dazu treten i.d.R. Gurtgesimse auf Höhe der innenliegenden Geschossdecken, die die innere Struktur der Stockwerke auf die Fassade spiegeln. Ein meist stärker hervortretendes Kranzgesims schließt die Fassade nach oben ab und vermittelt zum darüber liegenden Dachgeschoss i.d.R. im Mansardpultdach oder Satteldach, das i.d.R. mit verdachten Gauben besetzt ist. Bei den nur sehr vereinzelt auftretenden Flachdächern kommt dem hervortretenden Kranzgesims als optischem Fassadenabschluss eine noch bedeutendere Rolle zu.

²³ Unter „Stadtgestalt“ des § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB subsumierbar. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 24.07.2020 – OVG 2 A 6.18; BVerwG Urt. v. 4. 12. 2014 – 4 CN 7.13, NVwZ 2015, 901; Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 172 Rn. 6.

²⁴ Z.B. Zwei Obergeschosse in der Aurelienstraße zwischen Merseburger- und Josephstraße, in der Josephstraße zwischen Aurelienstraße und Karl-Heine-Straße, in der Amalienstraße und Schmiedestraße. Prägende drei Obergeschosse in der GutsMuthstraße, Helmholtzstraße oder Lauchstädterstraße. Drei bis vier Obergeschosse in der Lützner Straße, Endersstraße oder Karl-Heine-Straße. Zwei bis vier Obergeschosse in der Zschocherschen Straße.

²⁵ z.B. in der Amalienstraße. Zu den Ausführungen vgl. auch Thomas Rau, Die Wirkung der Fassade und die Rolle des architektonischen Details der gründerzeitlichen Bebauung. In: Gesellschaft für Denkmalpflege, Bezirksvorstand Leipzig (Hrsg.), Denkmalpflege in Umgestaltungsgebieten. (Leipzig 1983), 66-71.

8.3 Eingangsbereich und Sockelgeschoss/ Erdgeschosszone

Das Sockelgeschoss bzw. die Erdgeschosszone (Erdgeschoss und Kellergeschoss bzw. Souterrain und Hochparterre) ist grundsätzlich gegenüber den Regelgeschossen erhöht. Dies resultiert konstruktiv daraus, dass sich das erste Geschoss oberhalb des erhöht liegenden Kellergeschosses befindet und diese eineinhalb Geschosse gestalterisch in einem Sockelgeschoss bzw. einer Erdgeschosszone verklammert werden.

Die Durchfensterung des oberirdisch liegenden Teils des Kellergeschosses strukturiert und belebt den von Passanten aus nächster Nähe erlebbaren Teil der der Fassade. Sie ist maßgeblicher Bestandteil des Erhaltungsziels dieser Satzung. Ein geschlossenes Sockelgeschoss bzw. ein geschlossenes erhöht liegendes Erdgeschoss widerspricht der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Entsprechend der beschriebenen Höhenentwicklung des Sockelgeschosses ist der Sturz der Haustür, oder bei einer seitlichen o. hofseitigen Erschließung - der Hofdurchfahrt, auf die Höhe der Fensterstürze des Hochparterres bzw. bei einer gewerblichen Nutzung des Sockelgeschosses auf die Höhe der Schaufenster hochgezogen. Der Zwischenraum zwischen diesem hochgezogenen Sturz und Türflügel ist meist durch ein Oberlicht oder gestalterisch (z.B. Stuck- oder Ziegelornamentik) ausgefüllt. Bei zweiflügeligen Türen oder Toren sind diese symmetrisch (d.h. mittig) geteilt. Die typischen Hofdurchfahrten besitzen große Holz- oder schmiedeeiserne Tore, Haustüren sind i.d.R. aus Holz. Treppengeländer sind durchbrochen, feingliedrig und vertikal betont ausgeführt.²⁶

8.4 Fenster

Über die reine Funktionalität (Belichtung) hinaus sind die gründerzeitlichen Fenster ein Gestaltungselement, das sich in die Gesamtkomposition der Fassade einfügt und mit den übrigen Elementen der Fassade korrespondiert. Der Standardtypus ist ein zweiflügeliges Fenster mit mittlerem Pfosten und Oberlicht. Dies kann mittig geteilt (ältere klassizistische Form) oder ungeteilt (T-Fenster) sein (Anhang II, Bilder 7 und 8).²⁷ Gerahmt ist das Fenster durch Fensterbank, Fensterverdachung und durch Material oder Farbgebung akzentuierte Fensterfaschen. Die durch den Kämpfer zwischen Flügeln und Oberlicht gebildete Linie wird häufig als Kämpfergesims an der Fassade fortgeführt, ebenso die durch die Fensterbänke gebildete Linie als Brüstungsgesims. Bei Jugendstilfenstern ist das Oberlicht meist durch mehrere Sprossen geteilt, teilweise auch in variantenreichen Sonderformen, die sich auch auf die Fensterflügel erstrecken können. Die Farbgebung der Fenster ist auf die Fassadenfarbigkeit abgestimmt in Olivgrün- oder Rotbraun-Tönen (ab der Jahrhundertwende auch vermehrt weiß), die hell genug sind, damit die Binnengliederung der Fenster optisch deutlich genug hervortritt, um nicht den Eindruck leerer, starrender Fassadenlöcher zu erzeugen, wie es bei einem Fenster ohne Binnengliederung wäre. Die Veränderung dieser Gliederung durch Einbau neuer Fenster, denen Mittelpfosten, Kämpfer oder jegliche Binnengliederung fehlt und bei denen etwaige Kämpfergesimse der Fassade ins Leere laufen, sowie der Einbau von bodentiefen Fenstern oder querliegenden Fensterformaten, stört neben der Harmonik der betroffenen Fassade auch die Rhythmik des Straßenbildes durch die entstehende optische Diskrepanz zu den Nachbarbauten. Dies gilt auch für Neubauten, da der Einbau gliederungsloser, bodentiefer oder querliegender Fenster denselben beeinträchtigenden Effekt auf das Straßenbild hat.

8.5 Hervortretende Fassadenbauteile

8.5.1 Risalite

Sowohl in den Haupt- als auch den Nebenräumen ist das Ausbilden von meist flachen Risaliten²⁸ zu beobachten, die bis auf wenige Ausnahmen im 1. Obergeschoss beginnen und bis zur Traufe durch-

²⁶ Stadt Leipzig (Hrsg.), Gestaltungsfibel zur Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz in Leipzig (Juni 1994), 23.

²⁷ Stadt Leipzig (Hrsg.), Gestaltungsfibel zur Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz in Leipzig (Juni 1994), 18 f.

²⁸ Zum Begriff Risalit: vor die Flucht des Hauptbaukörpers hervorspringendes Bauteil, dessen klassischer Ursprung im Profanbau des Barock liegt. Dieser barocken Form ist eigen, dass sich der Vorsprung vom Sockelgeschoss an über die gesamte Fassadenhöhe

laufen. Die Position an der Fassade variiert. Der Regelfall sind paarig die Fassadenmitte flankierende Risalite, die je eine Fensterachse umfassen. Dabei sitzen sie entweder an den die Fassadenmitte direkt flankierenden Fensterachsen oder an dem nach außen nächstfolgenden Achsenpaar, sehr häufig aber auch an den äußersten Fassadenachsen (Seitenrisalite). (Anhang II, Bild 9) Die klassische Ausführung als Mittelrisalit, der 1 bis 3 Fassadenachsen umfassen kann, ist weniger stark vertreten, was damit zusammenhängt, dass die Disposition des Sockelgeschosses sehr häufig eine Hofdurchfahrt an einer der äußeren Fassadenachsen zeigt, woraus sich eine Betonung der Fassadenmitte aufgrund einer zentralen Eingangssituation nicht herleitet, sondern eben eine Verteilung, die die Fassadenmitte nur als symmetrischen Bezugspunkt nutzt. (Anhang II, Bild 10) An Eckgebäuden findet sich häufig ein Risalit zur Betonung der abgeschrägten Ecke, an einigen Gebäuden schließt dieser dabei auch die die Ecke flankierenden Fassadenachsen mit ein (Anhang II, Bild 11).

Der Risalit kann dabei im Hauptdach hinter der Traufe enden oder, wenn er etwas weiter hervortritt, kann die Traufe um ihn herumgeführt sein und das Dach verspringt entsprechend nach vorn. Er kann die Trauflinie aber auch durchbrechen und in einem bekrönenden Dacherker oder einem Schaugiebel enden. Gestalterisch können die Risalite z.B. durch Verklinkerung, Putzquaderung oder Rahmung mit antikisierenden Motiven wie Pilastern betont sein, die in Stuck oder Putz nachgebildet sind.

8.5.2 Erker und Balkone

Wie oben erläutert ist das Auftreten von straßenseitigen Erkern und Balkonen im Regelfall nur in den Hauptstraßen an Gebäuden zu beobachten, die an oder in nächster Nähe städtebaulich prominenter Standorte wie Straßenkreuzungen stehen (Anhang II, Bilder 5, 11 und 12). Dabei dienen diese stets der Erweiterung des dahinterliegenden Wohnraumes in den Straßenraum hinein, ohne dass diese Erker essenzieller Bestandteil des Wohnraumes wären und dieser ohne das Vorhandensein unbrauchbar wäre (untergeordnetes Bauteil). Im geschlossenen Blockrand der Nebenstraßen treten sie in aller Regel nicht auf, die Wirkung der Straßenräume wird hier explizit durch geradlinige, undurchbrochene Gebäudefluchten bestimmt (Anhang II, Bild 4). Hervortretende Fassadenbauteile bei Neubauten würden dieser städtebaulichen Eigenart der Nebenstraßen widersprechen.²⁹

Erker sind in aller Regel als konsolentragene, sich vom ersten Obergeschoss bis zum obersten Regelgeschoss erstreckende Bänder ausgeführt (Anhang II, Bild 12). Sie sind entweder auf Traufhöhe oder noch unter der Traufe blechverdacht oder das Band durchbricht die Trauflinie und mündet in einem abschließenden Dacherker. Auch gibt es die Variation, dass das Erkerband im obersten Regelgeschoss von einem Balkon bekrönt ist (Anhang II, Bild 13).

Sie haben standardmäßig einen querrechteckigen oder polygonalen Grundriss (entsprechend segmentiert, hier als Polygonerker bezeichnet), vereinzelt treten auch Runderker auf³⁰ (Anhang II, Bild 14). Häufig dienen sie zur Betonung der abgeschrägten Gebäudeecken. Münden sie hier in einem Dacherker, ist dieser i.d.R. turmhelmartig bekrönt, mit dieser Überhöhung wird die Ecke zusätzlich betont. Ebenso können sie, symmetrisch die Ecke flankierend, an den benachbarten nächsten oder übernächsten Fassadenachsen angebracht sein. Auch eine von der Ecke als Bezugspunkt losgelöste Positionierung an den beiden Fassadenseiten ist im Einzelfall zu beobachten.

Balkone treten in den allermeisten Fällen in Kombination mit Erkern auf, indem sie ein Erkerband nach oben hin abschließen³¹ oder von Erkern flankiert werden oder einen Erker flankieren (z.B.

zieht. Es lassen sich Mittel-, Seiten- und Eckrisalit unterscheiden. Das Motiv wird in der Rezeption durch den Historismus insofern abgewandelt, als dass die Risalite erst ab dem ersten Obergeschoss der Fassade vorgeblendet werden und das Sockelgeschoss nicht miteinschließen, in diesem Sinne wird der Begriff hier verwendet. (So auch in: Thomas Rau, Die Wirkung der Fassade und die Rolle des architektonischen Details der gründerzeitlichen Bebauung. In: Gesellschaft für Denkmalpflege, Bezirksvorstand Leipzig (Hrsg.), Denkmalpflege in Umgestaltungsgebieten. (Leipzig 1983), 66-71.) Ungeachtet dessen gibt es im Satzungsgebiet auch Beispiele „echter Risalite“ z.B. am Gebäude Erich-Zeigner-Allee 36. Vgl. Hans Köpf, Günther Binding, Bildwörterbuch der Architektur (Stuttgart 2005), 394.

²⁹ Z.B. Aurelienstraße 18 als Fremdkörper.

³⁰ Z.B. Erich-Zeigner-Allee 34, Zschochersche Straße 53, Alte Straße 5, Merseburger Straße 41.

³¹ Z.B. Lützner Straße 47, 87, 118, Merseburger Straße 71, 73, 75, Karl-Heine-Straße 74, 76, 47, Weißenfelser Straße 32, 15,

Erich-Zeigner-Allee 34, Lützner Straße 111 und 118, Karl-Heine-Straße 47 (Anhang II, Bilder 14, 15, 12 und 13). Nur selten treten sie einzeln auf, z.B. als die Mittelachse über dem Hauseingang betonende Schmuckelemente.³² Die Balkongeländer sind in der Regel aus feinem, schmiedeeisernem Stabwerk, um die Gesamtwirkung nicht durch eine querriegelartig die Fassade verdeckende Balustrade zu stören.

8.6 Dächer und Dachgeschosse

Das Dach ist im geschlossenen Blockrand immer traufständig zur Straße i.d.R. entweder als Mansardpult³³, Mansarddach³⁴ oder Satteldach³⁵ ausgebildet. Seltener ist ein Flachdach³⁶, d.h. ein zur Hofseite leicht geneigtes Pultdach, ausgebildet, das zur Straße regelmäßig ein hervortretendes Kranzgesims als Fassadenabschluss aufweist.

8.6.1 Mansardpultdach und Mansarddach

Beim Mansardpultdach schließt sich an die straßenseitige Mansarde ein zur Hofseite geneigtes Pultdach an, das an der Hofseite entweder die volle Geschosshöhe im Dachgeschoss ermöglicht oder auch hier eine Mansarde mit Dachgauben zeigt („Leipziger Dach“). In dieser Dachform und im Mansarddach befindet sich i.d.R. ein Dachgeschoss, das straßenseitig mit ein- oder zweifenstrigen, stehenden oder zweifenstrig liegenden Dachgauben besetzt ist (Anhang II, Bilder 16 und 17). Die Gauben ihrerseits sind mit giebelständigen Satteldächern oder Pultdächern, vereinzelt auch mit Walmdächern³⁷ oder mit giebelständigen Segmentbogendächern³⁸ gedeckt (Anhang II, Bild 18). Weist die Fassade Erkerbänder oder Risalite auf, die die Traufe durchstoßen oder um die die Traufe herumgeführt ist, können diese im Dachgeschoss durch Dachkerker bekrönt sein, die ihrerseits mit giebelständigen Satteldächern, Segmentbogen- oder Walmdächern oder Turmhelmen gedeckt sind³⁹ (Anhang II, Bilder 14, 15 und 18).

Ist ein zweites Dachgeschoss bauzeitlich oder später ausgebaut, so fügt sich dieses in die sich entsprechend der Neigung der Mansarde verringernde Grundfläche des Dachraums ein und tritt straßenseitig ausschließlich durch liegende Fenster in Erscheinung. Das Ansetzen einer zweiten Gaubenreihe ist nicht vorgeprägt und entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. (Anhang II, Bild 19) Zur Hofseite kann das zweite Dachgeschoss, je nach Ausbildung des ersten, auch mit Mansarde oder in voller Geschosshöhe angelegt sein⁴⁰.

8.6.2 Satteldach

Satteldächer beherbergen i.d.R. ein Dachgeschoss, das an Straßen- und Hofseite mit Dachgauben in derselben Variationsbreite wie beim Mansardpultdach besetzt ist. Ist ein zweites Dachgeschoss ausgebaut, tritt dies ebenfalls nur durch liegende Fenster nach außen in Erscheinung. Das Ansetzen einer zweiten Gaubenreihe ist nicht vorgeprägt und entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Anhang II, Bild 20). Weist die Fassade Erkerbänder oder Risalite auf, die die Traufe durchstoßen oder um die die Traufe herumgeführt ist, können diese im Dachgeschoss durch Dachkerker bekrönt sein, die ihrerseits mit giebelständigen Satteldächern, Segmentbogen- oder Walmdächern oder Turmhelmen gedeckt sind⁴¹ (Anhang II, Bild 14 und 15, 18).

Zschochersche Straße 22, 53, Schmiedestraße 2.

³² Z.B. Karl-Heine-Straße Nr. 11, Aurelienstraße 4. Die Balkone an den Fassaden zum Karl-Heine-Kanal zwischen Karl-Heine-Straße und Aurelienstraße oder zwischen Zschocherscher Straße und Erich-Zeigner-Allee sind moderne Ergänzungen.

³³ Z.B. GutsMuthstraße 41, 43, 45, 47, 49.

³⁴ Z.B. Josephstraße 43, 45, 47, 49, 51.

³⁵ Z.B. GutsMuthstraße 27, 29, 31, 33; komplette Henriettenstraße, Endersstraße Südseite.

³⁶ Z.B. Merseburger Straße 29, 40, 44, 46.

³⁷ Z.B. Helmholtzstraße 35.

³⁸ Z.B. Helmholtzstraße 17.

³⁹ Z.B. Karl-Heine-Straße 51, 53, 55.

⁴⁰ Vgl. z.B. Helmholtzstraße 8 und 21.

⁴¹ Z.B. Endersstraße 16, 18; Helmholtzstraße 2, Karl-Heine-Straße 56b.

8.6.3 Flachdach und Staffelgeschoss

Flachdächer, d.h. genau genommen leicht zur Hofseite abschüssige Pultdächer, treten nur vereinzelt auf. Dabei halten sie die im Straßenzug vorgeprägten Trauflinien ein (Anhang II, Bild 21). Hier kommt dem hervortretenden Kranzgesims als optischem Fassadenabschluss eine entscheidende Rolle zu. Die Ausbildung dieses Gesimses und die Einhaltung der Trauflinie bei Flachdächern an Neubauten ist entscheidend. Dies gilt auch für die Traufe des letzten Geschosses unter einem zurücktretenden Staffelgeschoss, das seinerseits soweit zurücktreten muss, dass es vom Straßenraum aus nicht wahrnehmbar ist, sodass die Ansicht des Straßenzuges und somit die städtebauliche Eigenart davon nicht beeinträchtigt wird (wie in Anhang II, Bild 23).

8.7 Fassadenmaterialität⁴²

Das Sockelgeschoss ist i.d.R. von der aufgehenden Fassade gestalterisch abgesetzt durch eine partielle bis vollständige Verkleidung mit Naturstein oder Klinkern (ab den 1880er Jahren), oder durch eine Putzquaderung (Fugenschnitt), die bei älteren Gründerzeitbauten (v.a. der 60er und 70er Jahre des 19. Jhs) stärker, bei jüngeren (um und nach 1900) schwächer ausgeprägt ist (Putznuten).

Die älteren Bauten (60er und 70er Jahre des 19. Jhs.) zeigen in den Regelgeschossen überwiegend Putzfassaden mit reicher Putzornamentik in klassizistischer Formsprache (z.B. Putzquaderung). Nur die Schmuckelemente wie Sohlbänke, Fensterbekrönungen sowie Teile des Sockels sind in Naturstein gefertigt. Dessen Verwendung häuft sich im Verlauf der 1880er und 90er Jahre bis zu teilweise vollständigen Fassadenverkleidungen. Auch wird in dieser Zeit der Verblendklinker als neuer Werkstoff für Mietshausfassaden entdeckt, was um die Jahrhundertwende in teilweise vollverklinton Obergeschossen in verschiedenen Ziegel-Farbtönen mündet. Daneben stehen aber auch weiterhin Putzfassaden in vielfältiger Oberflächenbearbeitung. Der zuvor häufig frequentierte Naturstein wird bei weniger aufwendigen Bauten durch Betonwerkstein verdrängt. Seriell produzierte Schmuckformen finden Verwendung. Die vielfältigen Kombinationen aus Putz, Klinkern und Natur- / Betonwerkstein werden in den Jahren vor dem 1. Weltkrieg zugunsten widerstandsfähiger Steinputzfassaden, deren Oberfläche dem Naturstein ähnelt, aufgegeben, der Dekor wird reduziert.

Die vorgeprägte Eigenart der Fassadenmaterialität in Putz oder Klinker bewirkt, dass ein Neubau mit seiner Materialität dazu nicht in krassem Widerspruch stehen darf, z.B. durch Glasfassaden oder indem er mit Aluminiumplatten oder ähnlichem verkleidet wird.

8.8 Fassadenfarbgebung⁴³

Im gründerzeitlich geprägten Blockrand wird der Farbgebung unter dem Einfügungsaspekt in die städtebauliche Wirkung des Straßenzuges, als ausschlaggebendes Kriterium, besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Das Farbspektrum aller Gebäude ist aufeinander abgestimmt und insgesamt eher zurückhaltend in seiner Intensität. Die Fassaden sind i.d.R. monochrom oder zweifarbig⁴⁴, es werden Gelbockertöne, Abstufungen von Hellbraun (Umbra) und Rotocker verwendet. Bei zweifarbigten Fassaden werden die Gliederungselemente wie Sockel, Gesimse und Fensterfaschen und Stuckelemente farblich akzentuiert, um das an der Fassade gespiegelte tektonische System zu betonen. Die Gliederungselemente treten entweder durch einen helleren oder dunkleren Farbton optisch vor die Fassade (Tiefenwirkung des Fassadenreliefs). Verklintonte Fassadenteile sind in der Farbigkeit der Ziegel (ocker, rötlich, gelb) auf die verputzten Flächen abgestimmt.⁴⁵ Eine neue Farbgebung an

⁴² Stadt Leipzig (Hrsg.), Gestaltungsfibel zur Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz in Leipzig (Juni 1994), 10 f.

⁴³ A. Merrem, Farbgebung historischer Putzfassaden in Leipzig der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. In: Stadt Leipzig (Hrsg.), Denkmalschutz und Denkmalpflege (Leipzig 2014), 12 f.; Stadt Leipzig (Hrsg.), Gestaltungsfibel zur Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz in Leipzig (Juni 1994), 16 f.

⁴⁴ Bis in die 70er Jahre des 19. Jhs. wird an den Putzfassaden eingefärbter Kalkputz oder Kalkfarbe verwendet, ab Ende dieses Jahrzehnts erhalten die Putze eine Fassung mit witterungsbeständigerer Silikatfarbe.

⁴⁵ Mitunter wird eine Ziegelsichtigkeit durch aufgemaltes Fugenraster imitiert. Gegen Ende des 19. Jhs. weicht die Zweifarbigkeit einer einheitlichen Farbgebung (helle Beige-, Weiß-, Grau- und Ockertöne) oder materialsichtigen Steinputzfassaden.

Bestands- und Neubauten darf dieser vorgeprägten Eigenart nicht in auffälligem Widerspruch entgegenreten.

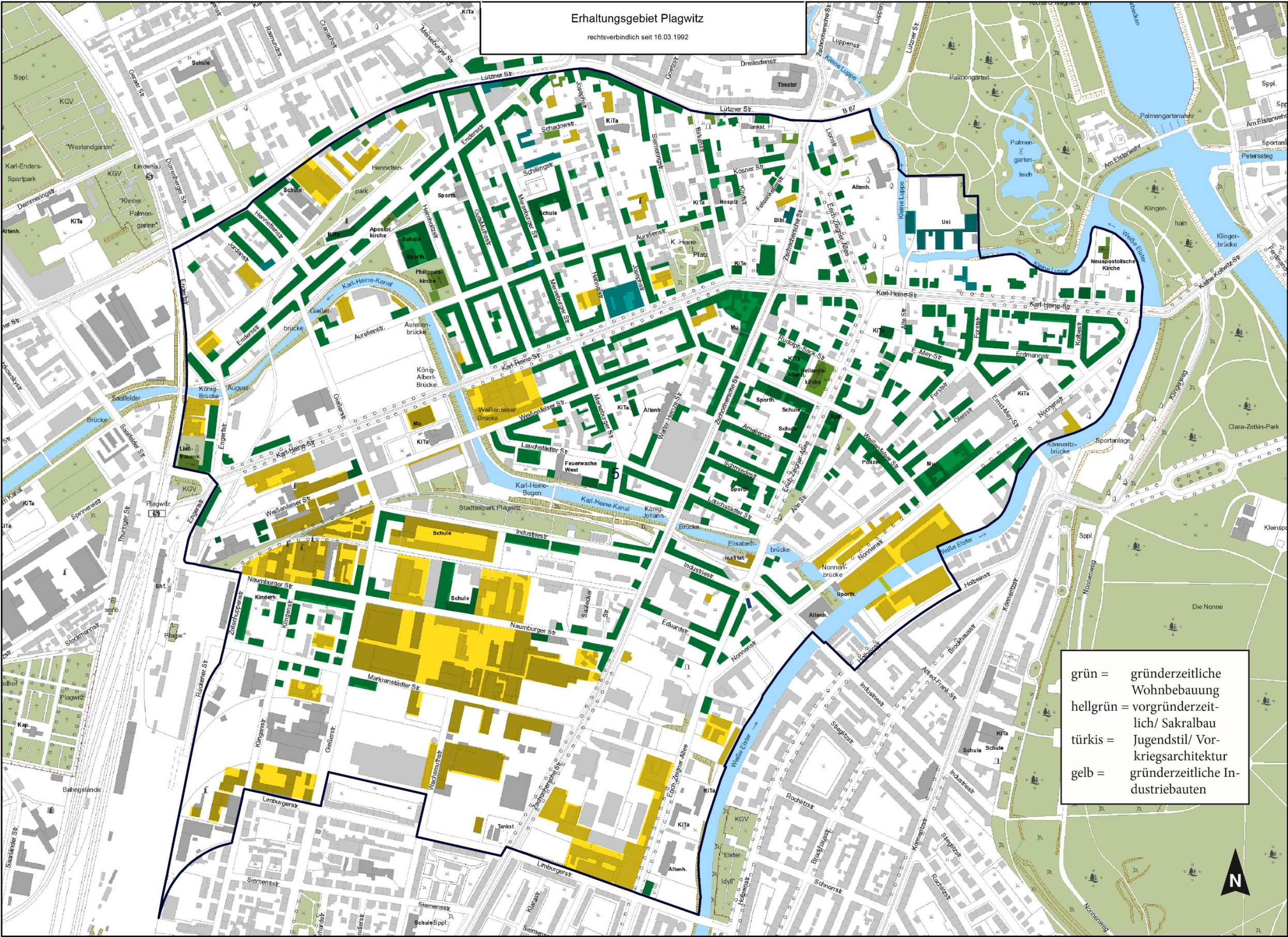
gez .

Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein
Amtsleiterin

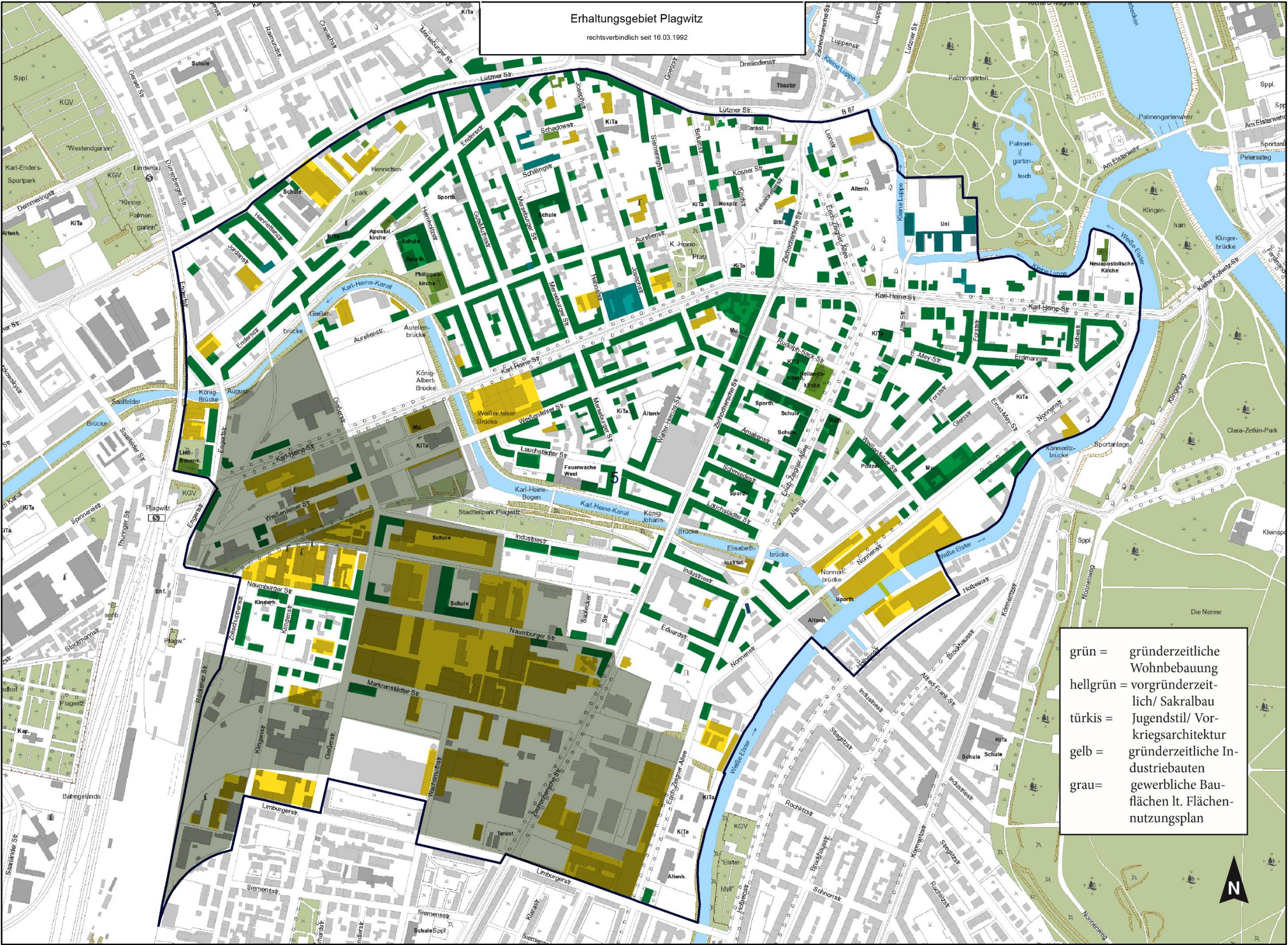
Anhang

Anhang I: Karten zur Bestandserfassung

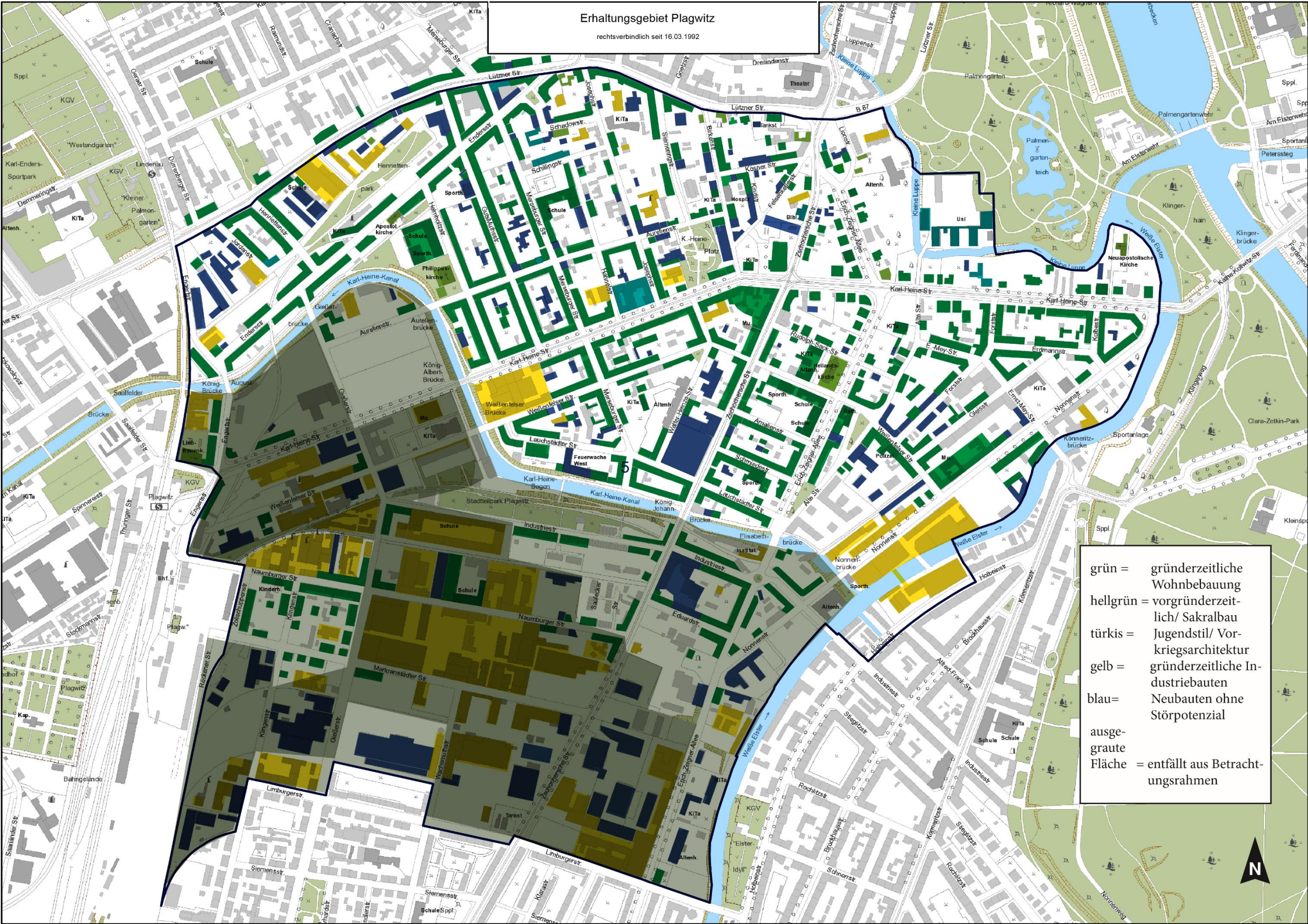
Karte 1: Prägende Bebauung des Alt-Satzungsgebietes nach Zeitschichten und Nutzungsart



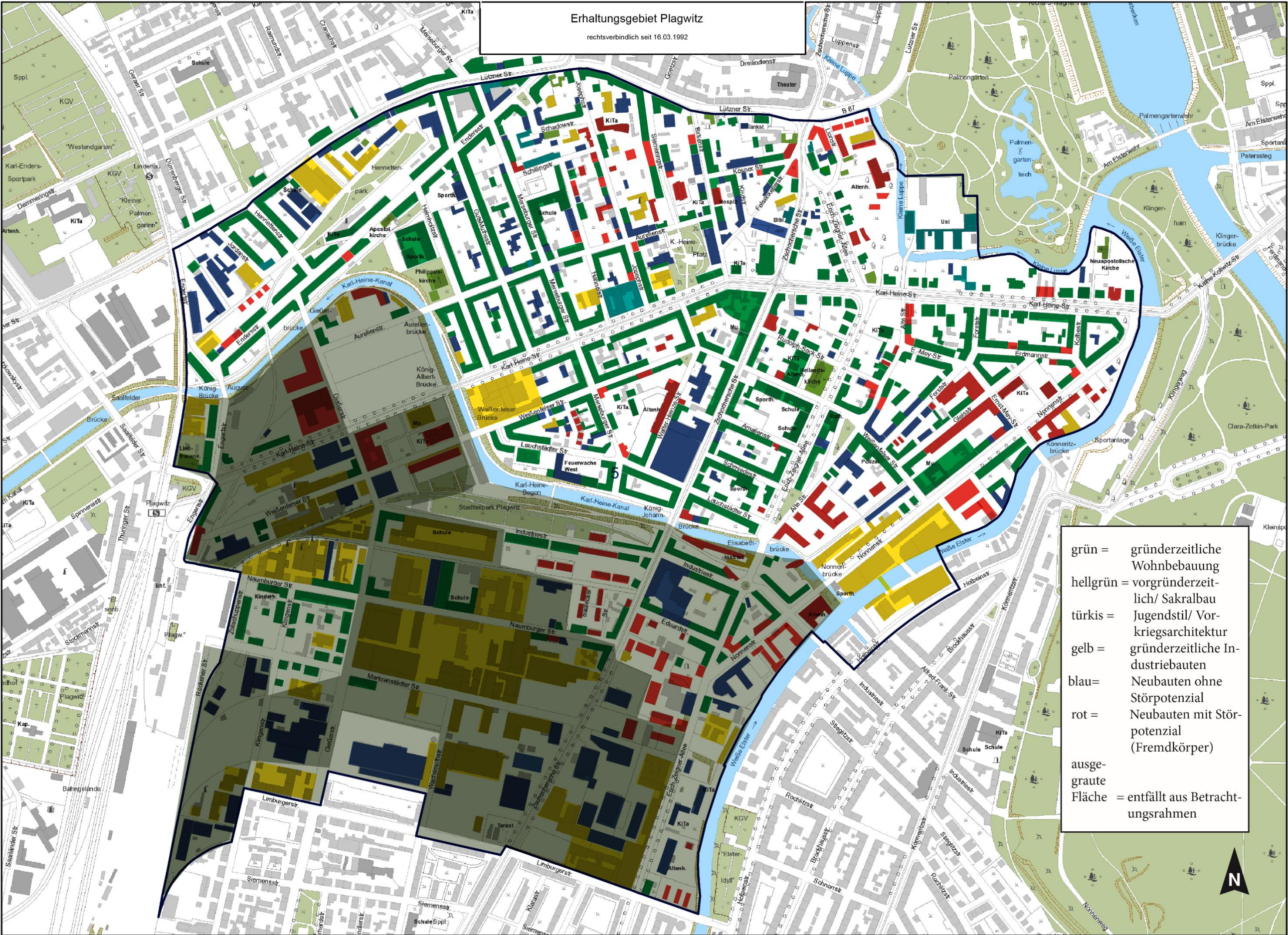
Karte 2: Prägende Bebauung des Alt-Satzungsgebietes inkl. gewerblicher Bauflächen nach Flächennutzungsplan



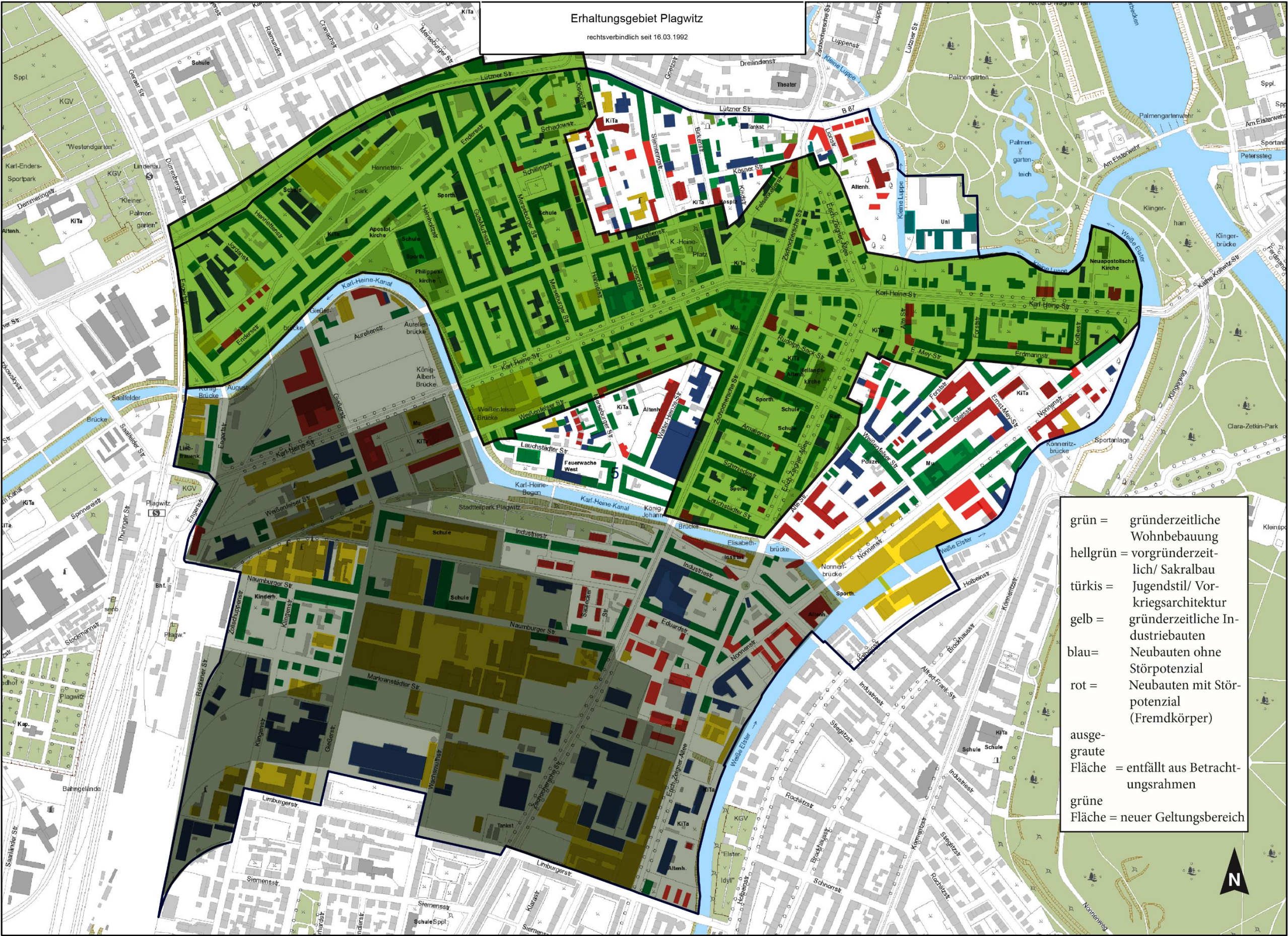
Karte 3: Prägende Bebauung des Alt-Satzungsgebietes und Neubauten ohne Störpotenzial



Karte 4: Prägende Bebauung des Alt-Satzungsgebietes, Neubauten ohne Störpotenzial und Fremdkörper



Karte 5: Prägende Bebauung des Alt-Satzungsgebietes, Neubauten ohne Störpotenzial, Fremdkörper und neuer Geltungsbereich



Anhang II: Fotodokumentation



Bild 1: Beginnende Überformung des gründerzeitlichen Blockrands, Amalienstraße 2.



Bild 2: Beginnende Überformung des gründerzeitlichen Blockrands, Merseburger Straße 30.



Bild 3: Beginnende Überformung des gründerzeitlichen Blockrands, Weißenfelser Straße 35, 35a, 37, 37a.



Bild 4: GutsMuthsstraße, Ostseite zwischen Aurelien- und Endersstraße.



Bild 5: Gebäude an der Nordseite der Hauptverkehrsachse Karl-Heine-Straße mit durch Erker und Eckbetonungen reicher ausgebildeter Architektursprache.



Bild 6: Fassadengrundtypus am Beispiel Weißenfelsers Straße 27.

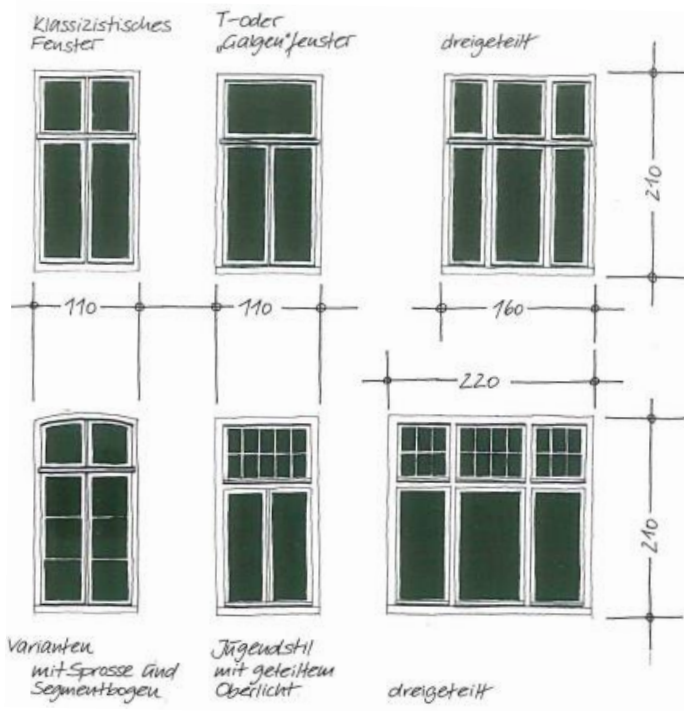


Bild 7: Typische Gründerzeitliche Fensterformen, aus: Stadt Leipzig (Hrsg.), Gestaltungsfibel zur Sanierung gründerzeitlicher Bausubstanz in Leipzig (Juni 1994), 18.



Bild 8: Typische Fenster mit t-förmiger Binnengliederung in der Henriettenstraße 8 und 6 (links), klassizistische Form mit Segment- und Rundbögen in der Weißenfelser Straße 33 (rechts).



Bild 9: Seitenrisalite an den äußeren Fassadenachsen, Schmiedestraße 3.



Bild 10: Mittelrisalit über 2 Fassadenachsen, Erdmannstraße 15.



Bild 11: Eckrisalit über drei Fassadenachsen, abgefaste Ecke mit Eckbalkonen im 1. und 2. Obergeschoss, Eckbetonung durch Dachkerker. Forststraße 1, Ecke Karl-Heine-Straße.



Bild 12: Lützner Straße 118: einseitig von Balkonen flankierte Erkerbänder im 1.- 3. Obergeschoss an der Hauptverkehrsachse Lützner Straße, Ecke Henriettenstraße.



Bild 13: Balkonbekröntes Eckerkerband, Karl-Heine-Straße 47, Ecke Walter-Heinze-Straße.



Bild 14: Von Balkonen flankiertes Erkerband, Polygoneckerker, Erich-Zeigner-Allee 34, Ecke Amalienstraße.



Bild 15. Von Dacherkern bekrönte Erkerbänder flankieren Balkone, Lützner Straße 111.



Bild 16: Mansardpultdach an der GutsMuthsstraße 38 und Erich-Zeigner-Allee 39 (mittig).



Bild 17: Mansardpultdächer („Leipziger Dach“) und vereinzelt Satteldächer an der GutsMuthsstraße Ecke Aurelienstraße von Northwest. Quelle: Stadt Leipzig, in Kooperation mit GeoFly GmbH



Bild 18: Dachgauben und -erker sowie Turmhelmgedekte Eckdacherker. an der Karl-Heine-Straße 56b, 56, 54 (von links nach rechts).



Bild 19: Liegende Fenster im 2. Dachgeschoss des Mansardpultdachs Erich-Zeigner-Allee 30, Ecke Amalienstraße. Quelle: Stadt Leipzig, in Kooperation mit GeoFly GmbH

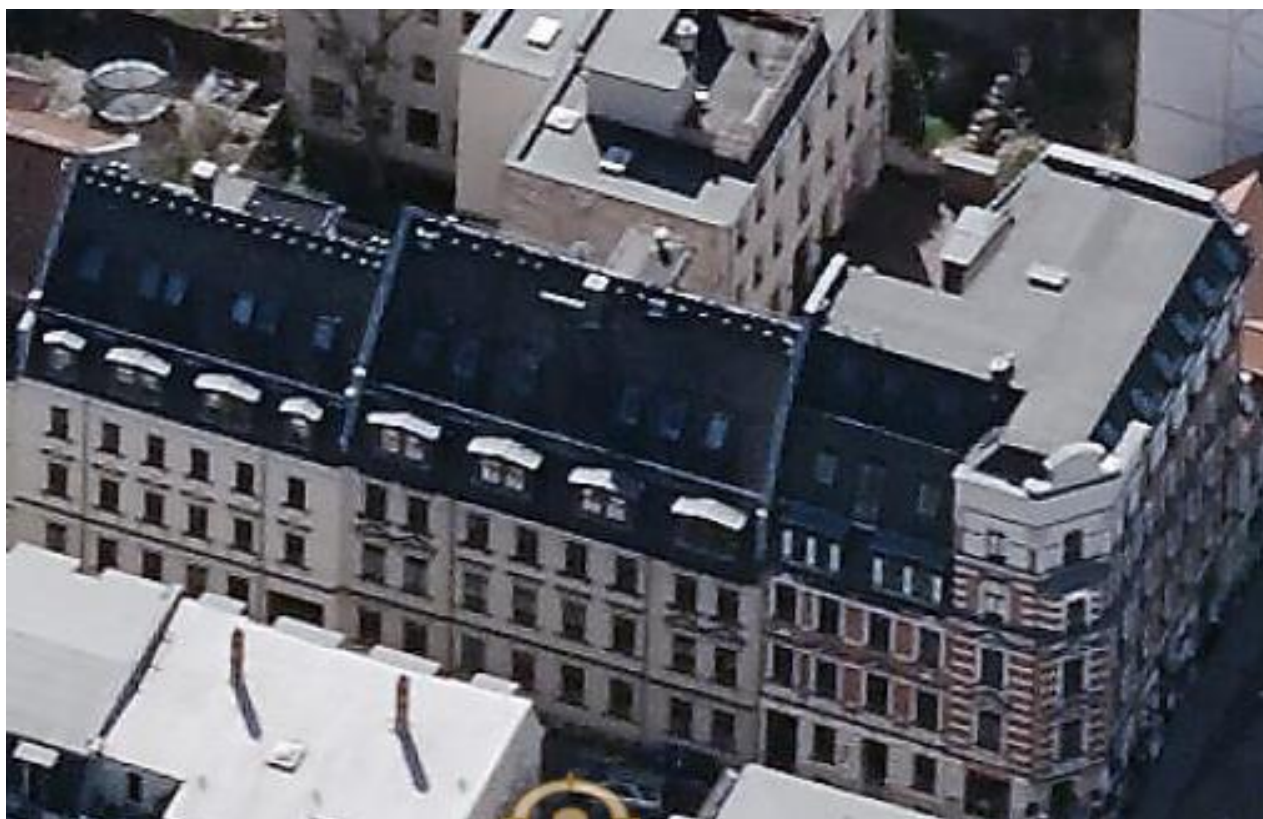


Bild 20: Liegende Dachfenster im 2. Dachgeschoss des Satteldachs an der Schmiedestraße 6 und 4 (links und mittig), Ecke Zschochersche Straße. Quelle: Stadt Leipzig, in Kooperation mit GeoFly GmbH.



Bild 21: Die Trauflinie einhaltende Flachdächer mit abschließendem Kranzgesims in der Merseburger Straße 36 und 34.



Bild 22: Verspringende Traufen aufgrund Geländeabfall in der Amalienstraße (Südseite).



Bild 23: Erhaltungsrechtlicher Fremdkörper, der die vorgeprägte Trauflinie sprengt und dessen zu wenig zurückgesetztes Staffelgeschoss den Effekt massiv verstärkt, Erdmannstraße 14

