

~~Erhaltungssatzung~~ "Mädchenviertel"

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I S. 398), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. März 2001 (GVBl. I S. 30), und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2141, 1998 I S. 137) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf in ihrer Sitzung am 30.08.2001 für den Bereich des so genannten Mädchenviertels folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet des so genannten Mädchenviertels, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Erhaltungsgründe und Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3 Zuständigkeit und Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Hohen Neuendorf erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt Hohen Neuendorf erteilt.

§ 4 Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung abbricht, ändert oder errichtet, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Deutsche Mark belegt werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohen Neuendorf, den 07.09.2001


Ingrid Adam
Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung


Monika Mittelstädt
Bürgermeisterin



Grenze des Satzungsgebietes



Anlage zum Beschluß

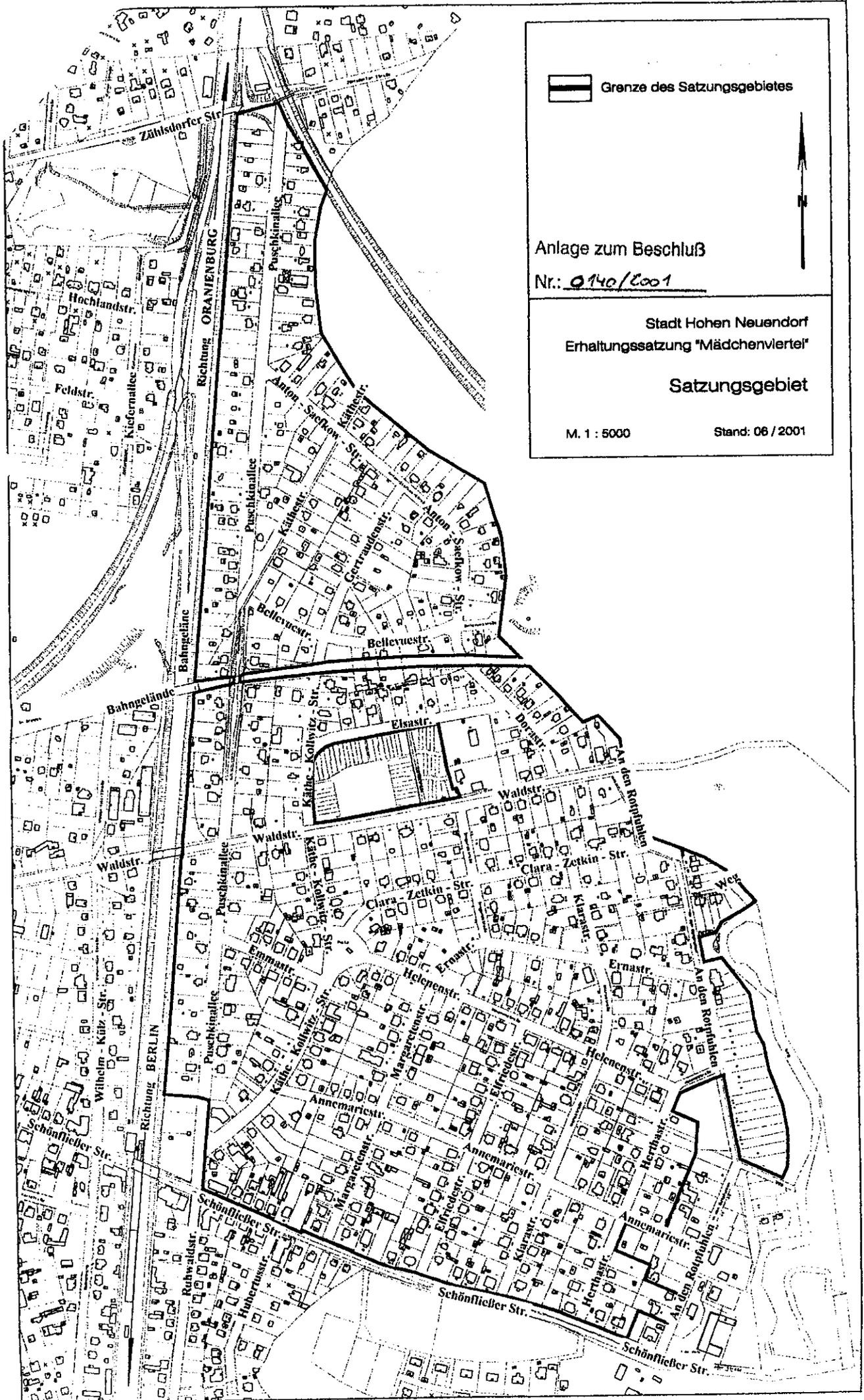
Nr.: 0140/2001

Stadt Hohen Neuendorf
Erhaltungssatzung "Mädchenviertel"

Satzungsgebiet

M. 1 : 5000

Stand: 06 / 2001



Erhaltungssatzung "Mädchenviertel": Begründung

Das so genannte "Mädchenviertel" ist ein im Nordosten des Stadtteils Hohen Neuendorf gelegenes Baugebiet mit hoher Gestaltqualität. Es wird nach Westen durch die S-Bahntrasse der Nordbahn begrenzt, nach Süden durch die Schönfließer Straße und nach Norden durch die Zühlsdorfer Straße. Nach Nordosten stellen Waldgebiete die Begrenzungen dar.

Die hohe Wohnqualität des "Mädchenviertels" resultiert zum einen aus der Nähe zum Stadtzentrum mit dem S-Bahnhof Hohen Neuendorf, zum anderen aus der landschaftlichen Prägung des Wohngebietes. Die in der Regel beidseitig mit großen alten Bäumen bestandenen Straßenräume bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild des Viertels. Darüber hinaus prägen die vororttypische Einzelhausbebauung mit Villen und Landhäusern sowie andere Bauformen unterschiedlicher Entstehungszeiten das Ortsbild und den Ruf des Mädchenviertels als qualitativvolles Wohngebiet.

Die erhaltenswerte städtebauliche Eigenart des "Mädchenviertels" stellt sich wie folgt dar:

- Vorherrschen von freistehenden Einzelgebäuden
- Großvillen- und Landhausbebauung im südlichen Teilbereich, Merkmale: überwiegend zweigeschossig mit ausgeprägten Dächern (z.T. mit Mansarddächern) bei Traufhöhen von maximal 7,5 m und Firsthöhen von maximal 12 m,
- Einzel- und Doppelhausbebauung sowie kleinere Stadtvillen ("Würfelhäuser") im mittleren Teilbereich, Merkmale: überwiegend zweigeschossig, einfache Kubatur und flach geneigte Dächer,
- Einzelhausbebauung, vor allem Einfamilienhäuser, überwiegen im nördlichen Teilbereich, Merkmale: eingeschossig mit Satteldächern,
- straßenseitige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück,
- Vorgartentiefen von mindestens 5 m, in Teilbereich auch 8 m bis 10 m,
- unbebaute rückwärtige Grundstücksflächen mit orts- und landschaftsbildprägender Begrünung,
- unverbauete, großzügige Bauwiche (seitliche Grenzabstände),
- Gebäudebreiten zwischen 10 m und 14 m, in Ausnahmefällen auch 16 m bis 18 m,
- weitgehend einheitliche Gebäudetiefen von rund 12 m,
- zurückhaltende, meist helle Farbigkeit der Fassaden,
- Dacheindeckungen mit Dachziegeln aus dem Farbspektrum rot bis rotbraunen oder grau bis schwarz,
- straßenseitige Grundstückseinfriedungen bis zu 1,4 m Höhe ggf. kombiniert mit höchstens gleich hohen Hecken.

Die Lagegunst und die qualitativvolle städtebauliche Eigenart des Mädchenviertels haben in den vergangenen Jahren zu einer regen Bautätigkeit im Gebiet geführt, die nicht immer mit der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Einklang stand. Trotz dieser Bautätigkeit werden auch heute noch viele Grundstücke im Gebiet gärtnerisch, zum Wochenendwohnen oder mit Schlichtbauten genutzt. Aufgrund der Lagegunst des "Mädchenviertels" und dieser Grundstücksreserven ist daher in den kommenden Jahren noch eine größere Zahl von Neu- und Umbauten zu erwarten.

Stadtplanerisches Ziel der Steuerung dieser Entwicklung ist es, den Abbruch, einschließlich des Teilabrisses, von gestaltprägenden Gebäuden, die dem Grundstückseigentümer häufig eine größere bauliche Ausnutzung ermöglichen, zu verhindern. Zugleich sollen Vorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen von städtebaulicher Bedeutung unterbunden werden. Dies gilt gleichermaßen für baulichen Veränderungen an vorhandenen Gebäuden wie auch für Neubauten. Ferner sollen Umwandlungen von Wohngebäuden zu gewerblichen Zwecken weitgehend unterbunden werden.

Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Auf der Grundlage der Erhaltungssatzung bedürfen künftig der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung einer baulichen Anlage einer Genehmigung durch die Stadt Hohen Neuendorf, soweit die Vorhaben von städtebaulicher Bedeutung sind.

Die Erhaltungssatzung schafft einen selbstständigen, erhaltungsrechtlichen Genehmigungsstatbestand, der unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht gilt. Für die nach Bauordnungsrecht genehmigungspflichtigen Vorhaben bedeutet dies, dass eine ggf. erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde nur im Einvernehmen mit der Stadt Hohen Neuendorf erteilt wird. Für bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben von erhaltungsrechtlicher Bedeutung (siehe unten) erteilt die Stadtverwaltung selbst die erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung.

al der Erhaltungssatzung ist es, erhaltenswerte Erscheinungsformen des Stadt- und Landschaftsbildes, der städtebaulichen Gestalt und der Nutzungsstrukturen im Satzungsgebiet vor nachteiligen Veränderungen zu schützen. Der Maßstab für die Erforderlichkeit einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ergibt sich aufgrund der Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf diese Schutzziele.

Die reine bauliche Instandhaltung eines Gebäudes bleibt daher auch künftig weder bauordnungsrechtlich noch erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtig. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Auswirkungen auf die äußere Gestalt eines Gebäudes, z.B. der Einbau neuer Fenster, bedürfen hingegen in der Regel einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Voraussetzung für die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht ist, dass die betreffende bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder der Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Neben baulichen Maßnahmen an den Hauptgebäuden sind in der Regel auch der Abriss, die Änderung und die Errichtung von straßenseitigen Grundstückseinfriedungen genehmigungspflichtig, da diese wesentlich zur Prägung der städtebaulichen Eigenart des Mädchenviertels beitragen bzw. die Errichtung einer gebietsuntypischen Einfriedung eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes darstellen kann, die im Sinne der Erhaltungssatzung verhindert werden soll. Gleiches gilt für die Errichtung von Nebengebäude und Garagen im einsehbaren Teil des Grundstücks.

Im "Mädchenviertel" ist in den nachfolgend genannten Fällen regelmäßig von der Erforderlichkeit einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung auszugehen:

- Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- Errichtung eines sonstigen (Neben-)Gebäudes, einschließlich Garagen, sofern sie nicht auf rückwärtigen, nicht vom Straßenraum einsehbaren Grundstücksflächen erfolgt,
- Errichtung von Einfriedungen im Vorgartenbereich (straßenseitige und seitliche Grundstückseinfriedungen)
- bauliche Änderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen durch
 - Anbau,
 - Aufstockung,
 - Umbau mit Veränderung der vorderen und der seitlichen Außenwände, einschließlich Überdachungen und Wintergärten
Neueindeckung von Dächern
 - Dachaus- und umbau, sofern Dachflächenfenster oder Gauben vom öffentlichen Raum aus sichtbar werden
 - Einbau neuer Türen, Fenster und Tore, wenn sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar werden
 - Erneuerung des Fassadenanstrichs der vorderen und der seitlichen Außenwände
- Nutzungsänderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen, wenn die Nutzungsänderung über die Umnutzung eines einzelnen Raumes hinausgeht,
- Abriss eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- Abriss eines Nebengebäudes, wenn es zu einem Gebäude von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung gehört.

Ob die nach dem Baugesetz und dieser Satzung erforderlichen Voraussetzungen für die Versagung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung vorliegen, bedarf immer der Einzelfallprüfung durch das Bauamt der Stadt Hohen Neuendorf.

In Beratungsgesprächen wird die Stadtverwaltung zudem vor Entscheidung über einen Genehmigungsantrag mit dem betroffenen Eigentümer Möglichkeiten zur Erhaltung, Nutzung oder Errichtung eines Gebäudes erörtern, um zu erreichen, dass Einvernehmen erzielt und Verfahrensschwernisse vermieden werden.

