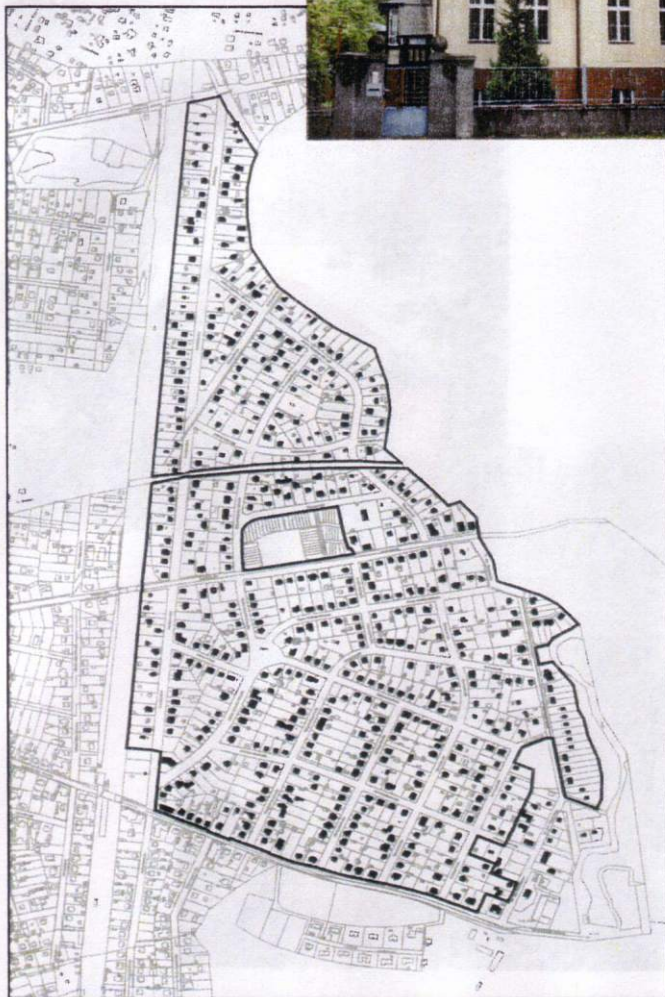


Erhaltungssatzung Mädchenviertel

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger !

Das Mädchenviertel genießt zu Recht den Ruf, ein angenehmes, anspruchsvolles und grünes Wohngebiet zu sein. Die vororttypische Einzelhausbebauung mit Villen und Landhäusern sowie anderen freistehenden Einzelhäusern unterschiedlicher Entstehungszeiten prägen im Zusammenwirken mit grünen Vorgärten und baumbestandenen Straßen das Orts- und Landschaftsbild.



Diese stadtgestalterischen Qualitäten und die günstige Lage zum Stadtzentrum mit dem S-Bahnhof Hohen Neuendorf 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 Qualitäten des Viertels und der Grundstücksreserven ist in den kommenden Jahren noch eine größere Zahl von Neu- und Umbauten zu erwarten.

Warum eine Erhaltungssatzung

Planerisches Ziel bei der Steuerung dieser Entwicklung ist es, das Stadtbild des Mädchenviertels vor nachteiligen Veränderungen zu schützen. Dabei geht es sowohl um den Erhalt des Gebietscharakters als Ganzes, wie auch um den Schutz einzelner Gebäude, die das Ortsbild in besonderer Weise prägen oder die von besonderer Bedeutung für die Siedlungsgeschichte des Viertels sind. Der Abriss ortsbildprägender und baugeschichtlich bedeutsamer Gebäude zum Zweck einer profitableren Neubebauung soll verhindert werden, um die seit Anfang des vorigen Jahrhunderts gewachsene städtebauliche Eigenart und Qualität des Viertels zu erhalten. Es geht uns jedoch nicht allein um den bloßen Erhalt der Baukörper, sondern auch um die Bewahrung von ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmalen, wie etwa die untergliederten Fenster bei Gebäuden aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ferner sollen Umwandlungen von Wohngebäuden zu gewerblichen Zwecken weitestgehend ausgeschlossen werden. Bei der Errichtung neuer Gebäude soll ein sensibles Einfügen in das nähere Umfeld und dessen gestalterische Qualitäten sichergestellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat daher eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen, die seit dem 23. September 2001 gilt.

Mit diesem Falblatt möchten wir Sie darüber informieren:

- was mit der Erhaltungssatzung im Einzelnen erreicht werden soll,
- was künftig einer Genehmigung bedarf und
- wie Sie ihren Antrag stellen.

Was erreicht werden soll:

Erhalt prägender Gebäude

Die erhaltenswerte Bebauungsstruktur des Mädchenviertels ist durchaus nicht homogen. Zweigeschossige Großvillen und Landhäuser mit ausgeprägten Dächern aus der Zeit um 1910 prägen das Ortsbild vor allem im Süden des Gebiets. Der Erhalt dieser Gebäude ist auch aufgrund der baugeschichtlichen Bedeutung für die Entwicklung Hohen Neuendorfs besonderes Anliegen der Satzung. Gleiches gilt für die überwiegend in den 20er- und 30er-Jahren entstandenen zweigeschossigen Einzelhäuser, die sich durch eine einfache Kubatur und flach geneigte Dächer auszeichnen. Aber auch einige eingeschossige Einfamilienhäuser, die auf den ersten Blick eher unscheinbar erscheinen, sind wegen ihres Beitrags zur Prägung des Ortsbildes und ihrer bebauungsgeschichtlichen Bedeutung erhaltenswert. So stellt z. B. die Einzel- und Doppelhausbebauung An den Rotpfuhlen ein erhaltenswertes Ensemble dar.



Erhalt typischer Fenster

Fenster sind die Augen eines Gebäudes. Sie ermöglichen nicht nur den Blick von Innen nach Außen, sondern sie bestimmen auch maßgeblich den Anblick des Gebäudes. Die durch Pfosten und Kämpfer unterteilten und gegliederten Fenster der Altbauten prägen das einzelne Gebäude, aber auch das Ortsbild insgesamt. Der Einbau einflügeliger ungegliederter Fenster soll mit Hilfe der Erhaltungssatzung verhindert werden.



Erhalt traditioneller Dächer

Sichtbare Dachflächen, die in der Regel traditionell mit Dachsteinen gedeckt sind, bestimmen das Ortsbild des Mädchenviertels. Dachaufbauten sind im erhaltenswerten Gebäudebestand eher selten oder in Form kleiner Schleppegauben in die Dachfläche integriert. Beim Ausbau von Dächern für Wohnzwecke sollte eine Störung und Verfremdung der Dachflächen vermieden werden. Flache Dachflächenfenster sind in der Regel verträglicher als große Gauben.



Zurückhaltende Farbgestaltung

Bei der Erneuerung der Dacheindeckung sollten bevorzugt rote oder rotbraune Dachsteine verwendet werden. Dacheindeckungen in auffälligen Farben sollen verhindert werden.

Beim Fassadenanstrich sollen helle, aber nicht grelle oder auffällig bunte Farbtöne verwendet werden.





Neubauten, die sich einfügen ...

Neubauten sollen sich mit Rücksicht auf die Umgebung in die zu erhaltende städtebauliche Eigenart des Viertels einfügen. Hinsichtlich Bebauungsform und Bebauungshöhe sind die ortsbildprägenden Gebäude der näheren Umgebung maßgeblich. Die vorhandene Villen- und Landhausbebauung im Süden des Mädchenviertels soll durch zweigeschossige Neubauten mit ausgeprägten Dach- oder Staffelgeschossen ergänzt werden. Kleinere Einfamilienhäuser sind hier eher fehl am Platz. Sie gehören ausschließlich in den Bereich nördlich der Bahn. Im mittleren Teil des Mädchenviertels soll an die Gestalt der zweigeschossigen, kleineren Stadtvilla mit flachem Dach angeknüpft werden.



... auch in moderner Architektur

Auch wenn die Erhaltungssatzung vor allem auf die Sicherung der durch die historische Substanz bestimmten städtebaulichen Qualitäten zielt, bedeutet dies für den Neubau kein Dekret historisierender Architektur. Wie Neubauten aus der jüngeren Vergangenheit auch im Mädchenviertel zeigen, können moderne Architekturen durchaus mit den Erhaltungszielen vereinbar sein.



Grüne Straßen und Vorgärten

Für die Erhaltung der ortsbildprägenden baumbestandenen Straßenräume ist die Stadt zuständig. Der grüne Charakter der Straßen wird aber auch wesentlich durch die Vorgärten bestimmt, die in jedem Fall von Bebauung freizuhalten sind. Auch Stellplätze und Garagen gehören nicht in den Vorgarten.

Neben jedem Gebäude sollte mindestens ein Bauwich, d.h. eine seitliche Fläche neben dem Haus, gärtnerisch angelegt sein, um Blicke in den grünen Blockinnenbereich zu ermöglichen. Dies gilt gleichermaßen für Neubauten wie für die bauliche Ergänzung bereits bebauter Grundstücke.



Straßenseitige Zäune

Zur Straße hin sollte in jedem Fall ein durchsehbarer Zaun, möglichst aus Metall oder Holz, vorhanden sein. Hohe Sichtschutzpalisaden sind als straßenseitige Einfriedungen unverträglich. Zaunhöhen zwischen 1,0 m und 1,4 m fügen sich gut in den Bestand ein. Drahtgitterzäune sollten durch Hecken oder Sträucher hinterpflanzt werden.

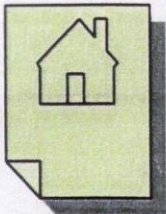
Ausschluss störender Werbeanlagen

Übergroße Werbeschilder stellen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar und sollen vermieden werden. Gleiches gilt für Werbeanlagen mit bunten und blinkenden Lichtzeichen.

Was einer Genehmigung bedarf ...

Die Erhaltungssatzung schafft einen selbstständigen Genehmigungstatbestand, der unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht gilt.

Eine erhaltungsrechtliche Genehmigung ist immer dann erforderlich, wenn eine geplante Baumaßnahme die stadtgestalterischen Qualitäten des Mädchenviertels und somit die Erhaltungsziele der Satzung betrifft. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht umfasst daher auch Baumaßnahmen, für die nach der Brandenburgischen Bauordnung kein Bauantrag erforderlich ist. Grundsätzlich ist eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erforderlich für den **Rückbau**, d.h. den Voll- oder Teilabriss, sowie für die **bauliche Änderung** und die **Nutzungsänderung** aller baulichen Anlagen, die das Ortsbild des Mädchenviertels prägen. Keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, wenn sie sich auf das Gebäudeinnere, z.B. den Einbau eines Bades, beschränken. Genehmigungspflichtig ist dagegen stets die **Errichtung** von Gebäuden, straßenseitigen Einfriedungen und Werbeanlagen, da von ihnen Störungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgehen können.



... und wie Sie Ihren Antrag stellen.

Sofern Sie für Ihr Bauvorhaben nach der Brandenburgischen Bauordnung ohnehin einen Bauantrag stellen müssen, reicht Ihr Architekt den Bauantrag wie bisher bei der Stadt ein. Das Bauamt leitet den Antrag zusammen mit der erhaltungsrechtlichen Stellungnahme an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter.

In allen anderen Fällen stellen Sie bitte bei unserem Bauamt einen formlosen Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB und fügen dem Antrag die Unterlagen bei, die eine Prüfung ihres Vorhabens ermöglichen. Neben Plänen und Zeichnungen können hierzu auch Fotos oder Farbproben, z.B. für den beabsichtigten Neuanstrich, erforderlich sein.

Beim Bauamt sagt man Ihnen gerne, ob Ihr Bauvorhaben im Zweifelsfall einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedarf und welche Unterlagen Sie einreichen müssen.

Wir beraten Sie gern.

Noch bevor über Ihren Antrag entschieden wird, werden die zuständigen Mitarbeiter des Bauamtes Ihr Vorhaben mit Ihnen erörtern. Denn viele Fehlentscheidungen und damit Fehlentwicklungen im Gebiet lassen sich vermeiden, wenn Bürger und Verwaltung gemeinsam nach Lösungen suchen, die den Erhaltungszielen für das Mädchenviertel entsprechen.

● Rückbau baulicher Anlagen

- vollständiger Abriss eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen
- Abriss von Gebäudeteilen wie Balkonen und Anbauten, die vom Straßenraum aus sichtbar sind
- Abriss von straßenseitigen Einfriedungen
- vom Straßenraum aus sichtbare **bauliche Änderung** eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen
- Anbau von Gebäudeteilen, einschließlich Anbau von Wintergärten
- Aufstockung, d.h. Erweiterung um ein oder mehrere zusätzliche Geschosse
- Dachausbau und -umbau, wie Einbau von Gauben oder von Dachflächenfenstern
- Umbau mit Veränderung der vorderen oder seitlichen Außenwände, einschließlich Überdachungen

- Einbau neuer Fenster, Türen und Tore
- Erneuerung des Fassadenanstrichs
- Neueindeckung von Dächern

● Nutzungsänderung eines Gebäudes

- Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Nichtwohnnutzungen

● Errichtung baulicher Anlagen

- Errichtung eines Hauptgebäudes mit Aufenthaltsräumen
- Errichtung von Nebengebäuden, einschließlich Garagen, und Stellplätzen auf vom Straßenraum einsehbaren Grundstücksflächen
- Errichtung von vorderen und seitlichen Einfriedungen im Vorgartenbereich
- Errichtung von Werbeanlagen

Stadtverwaltung Hohen Neuendorf

- Bauamt -

Oranienburger Straße 2

16540 Hohen Neuendorf

Tel.: (03303) 528-0

Fax.: (03303) 500-751

E-Mail: honeu@hohen-neuendorf.de

Impressum

Herausgeber: Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt
Redaktion und Layout: Spath & Nagel, Helmholtzstraße 2-9, 10587 Berlin