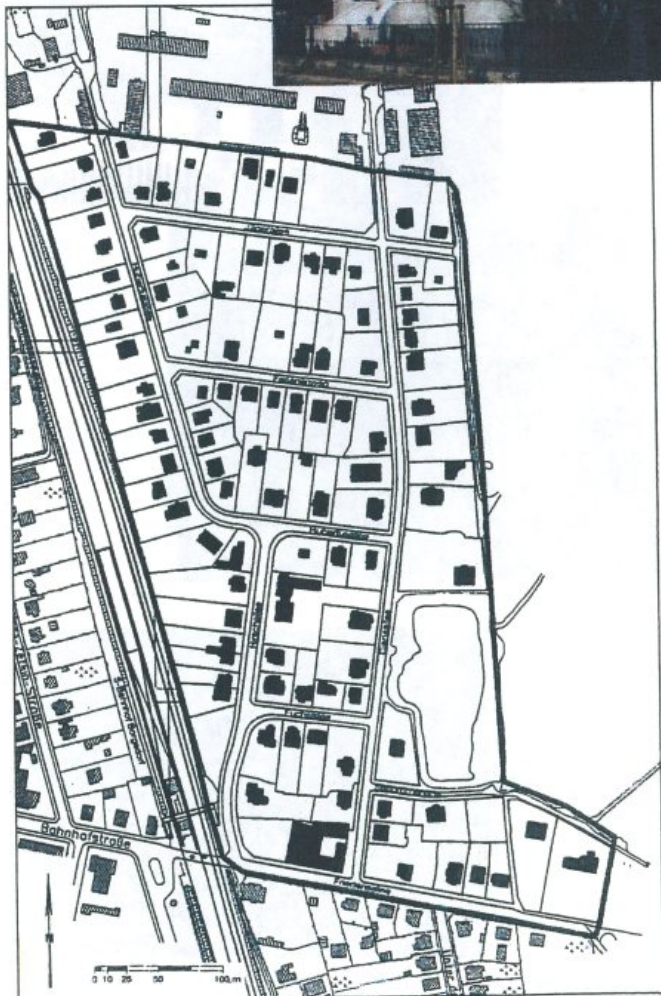


## Erhaltungssatzung "Wohnviertel nördlich der Friedensallee" Stadtteil Borgsdorf

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger !

Das Wohnviertel nördlich der Friedensallee im Stadtteil Borgsdorf genießt zu Recht den Ruf, ein angenehmes, anspruchsvolles und grünes Wohngebiet zu sein. Insbesondere die vororttypische Einzelhausbebauung mit Landhäusern aus den 20er- und 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts prägt im Zusammenwirken mit grünen Vorgärten und baumbestandenen Straßen das Orts- und Landschaftsbild.



Diese stadtgestalterischen Qualitäten sowie die günstige Lage zum Ortszentrum und zum S-Bahnhof Borgsdorf 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 Wohnviertels 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 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 zum Beispiel der Untergliederung der Fenster und der Ziegeleindeckung der Dächer. 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. Februar 2003 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

Der Erhalt der ortsbildprägenden Einzelhausbebauung im Landhausstil ist besonderes Anliegen der Satzung. Für den Erhalt der 20er- und 30er-Jahre-Landhäuser spricht auch die (orts-)baugeschichtliche Bedeutung dieses Bautyps für die Entwicklung Borgsdorfs. Gleiches gilt auch für die noch erhaltenen Gebäude aus der frühen Bebauungsphase um 1910 sowie für die auf den ersten Blick eher unscheinbar erscheinenden Einfamilienhäuser einfacher Kubatur und Gestaltung aus den 30er-Jahren. Ein Abriss dieser Gebäude ist in der Regel nicht genehmigungsfähig.



### Keine unmaßstäblichen Anbauten

Bauliche Veränderungen an ortsbildprägenden Gebäuden bedürfen einer besonderen Sensibilität. Nachträgliche Anbauten wie Erker sind dabei an den seitlichen Außenwänden in der Regel verträglicher als an der straßenseitigen Gebäudefront. Günstig ist es, wenn sich Anbauten in ihrer Größe dem Hauptbaukörper unterordnen und die Gestalt- und Formensprache des erhaltenswerten Gebäudes aufgenommen wird.



### Erhalt typischer Fenster

Die durch Pfosten und Kämpfer unterteilten und gegliederten Fenster der Altbauten prägen das einzelne Gebäude, aber auch das Ortsbild insgesamt. Angestrebt wird die Beibehaltung stehender Fensterformate (d.h. die Fenster sind höher als breit) und vorhandener konstruktiver Unterteilungen auch bei neuen Fenstern. Der Einbau einflügeliger ungegliederter Fenster stört hingegen das Ortsbild.



### Erhalt ortsbildprägender Dächer

Hohe, meist steile Dachflächen, die häufig als Mansarddächer ausgebildet sind, bestimmen das Ortsbild des Viertels. Dachaufbauten sind im erhaltenswerten Gebäudebestand eher selten oder in Form kleiner Schleppegauben in die Dachfläche integriert. Beim Ausbau von Dächern für Wohnzwecke sind flache Dachflächenfenster in der Regel verträglicher als große Gauben.



### Traditionelle Dacheindeckung

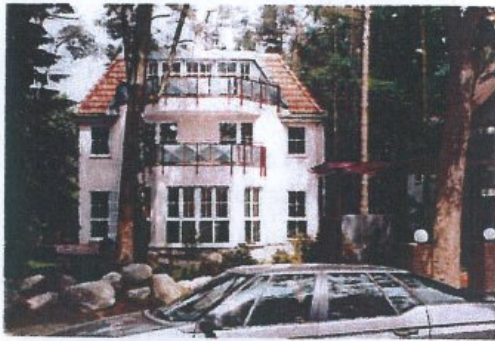
Entsprechend der Vorprägung des Wohnviertels nördlich der Friedensallee sollen bei der Erneuerung der Dacheindeckung bevorzugt rote oder rotbraune Dachziegel verwendet werden. Dies gilt auch für die Eindeckung von Neubaudächern. Bunte Ziegelfarben wie blau, violett oder grün, die sich vor allem in neueren Wohngebieten einer zunehmenden Beliebtheit erfreuen, sind nördlich der Friedensallee hingegen störend.





## Zurückhaltende Farbgestaltung

Die Fassaden der Gebäude im Landhausstil sind ausnahmslos als Putzfassaden ausgeführt. Fassadenverkleidungen, z.B. mit Isoliermaterialien oder Verblendmauerwerk stehen in der Regel in Konflikt mit der zu erhaltenden Eigenart des jeweiligen Gebäudes. Entsprechend der Vorprägung des Gebietes sollen beim Fassadenanstrich helle, aber nicht grelle oder auffällig bunte Farbtöne verwendet werden.



## Neubauten, die sich einfügen ...

Das Einfügen einer neuen Einzelhausbebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur wird am ehesten durch eine Bebauung im Landhausstil mit ortsbildwirksamer Dachausprägung gewährleistet. Die Neubebauung kann dabei durchaus zweigeschossig sein, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein sollte. Aufgrund der höheren Bebauung im südlichen und mittleren Teil des Gebiets können Neubauten hier auch ein drittes Geschoss aufweisen, das als Dachgeschoss ausgebildet ist.



## ... 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 aus anderen Stadtteilen zeigen, kann moderne Architektur durchaus mit den Erhaltungszielen vereinbar sein.



## Grüne Straßen und Vorgärten

Der grüne Charakter der Straßen wird wesentlich durch die Vorgärten bestimmt, die von Bebauung, auch von Garagen und Stellplätzen freizuhalten sind. Zudem soll neben dem Haus mindestens ein Bauwichtig gärtnerisch angelegt sein, um Blicke in den grünen Blockinnenbereich zu ermöglichen. Der Erhalt vorhandener Großbäume sowie die Neupflanzung heimischer Baumarten tragen zur Wahrung der landschaftlichen Prägung des Viertels bei.

## Straßenseitige Zäune

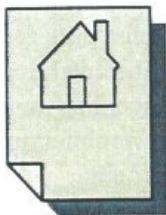
Zur Straße hin soll in jedem Fall ein durchsehbarer Zaun, möglichst aus Metall oder Holz, vorhanden sein. Hohe Sichtschutzpalisaden sind als straßenseitige Einfriedungen unverträglich. Zaunhöhen zwischen 1,0 m und 1,4 m fügen sich gut in den Bestand ein. Das Hinterpflanzen von Zäunen mit Hecken oder Sträuchern soll gefördert werden, wobei die Verwendung heimischer Laubgehölze empfohlen wird.



## 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 Wohnviertels 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 Wohnviertels nördlich der Friedensallee 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 lassen sich vermeiden, wenn Bürger und Verwaltung gemeinsam nach Lösungen suchen, die den Erhaltungszielen für das Wohnviertel nördlich der Friedensallee 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](mailto:honeu@hohen-neuendorf.de)

#### Impressum

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