

Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung "Berliner Vorstadt"

Endfassung
Oktober 2004

Spath & Nagel

Helmholtzstraße 2-9
10587 Berlin-Charlottenburg
Telefon: 030 / 393 14 60
Telefax: 030 / 392 63 83
E-Mail: email@spathnagel.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Widmungsbereich	1
Zum Charakter des Leitfadens	1
Städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt und ortsbildprägende Gebäude	1
Zusammenwirken mit der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung	2
Verfahren	4
Erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht	4
Antragstellung	5
Prüfung, Beratung und Entscheidung	6
Vollzug und Folgewirkungen der Erhaltungssatzung	7
Rückbau	8
Voll- oder Teilabriss eines Hauptgebäudes	9
Voll- oder Teilabriss eines Nebengebäudes	11
Abriss von Balkonen und anderer untergeordneter Gebäudeteile	13
Abriss straßenseitiger Einfriedungen	15
Bauliche Änderung	17
Erweiterung durch Anbauten	19
Aufstockung	22
Dachausbau und -umbau	25
Umbau mit Veränderung der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände	29
Einbau neuer Fenster, Türen und Tore	31
Erneuerung der Gebäudeaußenhaut und des Fassadenanstrichs	33
Neueindeckung von Dächern	35
Nutzungsänderung	37
Umnutzung eines Hauptgebäudes	38
Umnutzung eines Nebengebäudes	39
Errichtung baulicher Anlagen	41
Errichtung eines Hauptgebäudes	41
Errichtung eines Nebengebäudes mit Aufenthaltsräumen	44
Errichtung von Garagen, Bootshäusern und sonstiger Nebengebäude	45
Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen	47
Errichtung straßenseitiger Einfriedungen	49
Errichtung von Werbeanlagen	51
sonstige	52
Satzungstext	52
Karte „Geltungsbereich“	53
Karte „Ortsbildprägende Gebäude“	54
Bußgeldkatalog	55

Zum Charakter des Leitfadens

Für die Berliner Vorstadt gilt seit Juli 1992 eine städtebauliche Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Während für andere, später festgesetzte Erhaltungsgebiete Leitfäden zur Anwendung der Erhaltungssatzung erarbeitet wurden, lag eine solche Arbeitshilfe für die Berliner Vorstadt bisher nicht vor. Der vorliegende Leitfaden soll diese Lücke schließen und die Ausübung des mit der erhaltungsrechtlichen Prüfung verbundenen Ermessens versachlichen sowie vergleichbare Entscheidungsgrundlagen schaffen.

Der Leitfaden ist als verwaltungsinterne Arbeitshilfe gedacht und soll nicht als Vorschrift verstanden werden. Er kann die konkrete Einzelfallprüfung in sachgerechter Ausübung des Ermessens nicht ersetzen. Vordringliches Ziel des Leitfadens ist es vielmehr, dem zuständigen Sachbearbeiter die Entscheidungsfindung in Anwendung der Erhaltungssatzung zu erleichtern und dem beauftragten Objektplaner diese Bedingungen nachvollziehbar zu machen. Zu diesem Zweck werden für die erhaltungsrelevanten Vorhaben Prüfkriterien aufgezeigt, die aufgrund der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung zu berücksichtigen sind. Beispiele verdeutlichen, in welchen Fällen eine erhaltungsrechtliche Genehmigung im Einzelfall erteilt werden kann bzw. muss und in welchen Fällen das jeweilige Vorhaben erhaltungsrechtlich untersagt werden sollte.

Städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt und ortsbildprägende Gebäude

Die Berliner Vorstadt zeichnet sich durch ihre besondere Lage inmitten der durch Gewässer und Parkanlagen geprägten Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft aus. Über die zu drei Seiten angrenzenden Wasserflächen des Heiligen Sees, des Jungfernsees und des Tiefen Sees bestehen zahlreiche Blickbeziehungen zu den Park- und Schlossanlagen Neuer Garten, Sacrow, Klein Glienicke und Babelsberg. Die Einbettung in diese Landschaft führte seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert bis in die 30er-Jahre des nachfolgenden Jahrhunderts zur Entwicklung einer großzügigen Villen- und Landhausarchitektur. Die zum Teil repräsentativ gestalteten Einzelhäuser unterschiedlicher Zeitepochen auf landschaftsarchitektonisch gestalteten Garten- und Parkgrundstücken machen heute den besonderen Reiz der Berliner Vorstadt aus. Hinzu kommt eine Vielzahl von teilweise prachtvoll gestalteten Mietshäusern, die vor allem das Erscheinungsbild der Berliner Straße, der Otto-Nagel-Straße und der Mangerstraße prägen. Aufgrund geringer Kriegszerstörung ist der besondere städtebaulich-architektonische Charakter der Berliner Vorstadt bis in die heutige Zeit erlebbar.

Ortsbildprägende Gebäude

Die Anwendung der Erhaltungssatzung ist insbesondere für solche Gebäude und baulichen Anlagen von Belang, die allein oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Diese Gebäude werden im Rahmen dieses Leitfadens der Einfachheit halber als "ortsbildprägende Gebäude" bezeichnet.

Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ortsbildprägend im Sinne der Erhaltungssatzung einzuschätzenden Gebäude sind in der im Anhang beiliegenden Karte kenntlich gemacht.

Die Erhaltungssatzung betrifft gleichermaßen Gebäude, die sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Eine differenzierte Untersuchung der baugeschichtlichen bzw. baukünstlerischen Bedeutung aller Gebäude in der Berliner Vorstadt würde den Bearbeitungsrahmen dieses Leitfadens übersteigen. Da in der

Berliner Vorstadt nur einige wenige (vor 1945 errichtete) Altbauten nicht als ortsbildprägend eingestuft sind, kann davon ausgegangen werden, dass die geschichtlich bzw. künstlerisch bedeutsamen Gebäude in der Gruppe der ortsbildprägenden Gebäude vollständig inbegriffen sind. Im Rahmen des Leitfadens wird daher auf eine entsprechende Differenzierung verzichtet.

Gebäudetypen

Die städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt resultiert aus dem Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen in einer breiten architektonischen Vielfalt. Die im Rahmen der Gestaltungssatzung für die Berliner Vorstadt entwickelte Typenbildung wird in diesem Leitfaden aufgenommen und hinsichtlich der Dachform differenziert. Bei den ortsbildprägenden Gebäuden der Berliner Vorstadt wird in den nachfolgenden Ausführungen des Leitfadens zwischen folgenden Gebäudetypen unterschieden:

- a) Vorstadt villen mit stark gegliederter Kubatur, in der Regel Turmvillen ①
- b) Vorstadt villen mit ruhiger Kubatur, in der Regel Gebäude des Trauf typs ②
- c) Mietshäuser des Trauf- oder Zwerchgiebel typs ③
- d) Landhäuser des Walmdach typs ④
- e) Landhäusern des Mansarddach typs ⑤
- f) Einfamilienhäusern des Satteldach typs ⑥

Charakteristische Erscheinungsformen der einzelnen Gebäudetypen sind auf der nächsten Seite anhand von Beispielen dokumentiert.

Zusammenwirken mit der Gestaltungssatzung und dem Denkmalrecht

Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt ist gleichermaßen Ziel der rechtskräftigen Erhaltungssatzung wie der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung. Auch wenn sich die Anwendungsbereiche beider Satzungen teilweise überschneiden, so unterscheiden sie sich doch erheblich in Umfang und Form der Anwendung. In Ihrer Wirkung ergänzen sich beide Satzungen.

Während die Gestaltungssatzung ausschließlich bei baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden und bei Neubauten greift, erfasst die Erhaltungssatzung auch den Abriss sowie die Nutzungsänderung von Gebäuden. Für die Vorhabengruppen "baulichen Änderungen" und "Neubau" enthält die Gestaltungssatzung detaillierte Regelungen, die aus den charakteristischen Merkmalen der ortsbildprägenden Bestandsgebäude abgeleitet sind. Mit dem In-Kraft-Setzen der Gestaltungssatzung wird die Ausübung der erhaltungsrechtlichen Einzelfallprüfung und Ermessensentscheidung erheblich "entlastet". Bis dahin bleibt die erhaltungsrechtliche Genehmigungsprüfung die einzige Möglichkeit, auf die bauliche Ausgestaltung von Um- und Neubau Einfluss zu nehmen.

Zusätzlich zur Erhaltungspflicht gilt nach dem Denkmalschutzgesetz für eingetragene Baudenkmale und deren Nachbarschaft eine Erlaubnispflicht für den Abriss, für bauliche Änderungen sowie für Nutzungsänderungen (§ 15). Darüber hinaus ist die Aufstellung einer Denkmalsbereichssatzung beabsichtigt. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz verfolgen dabei die gleichen städtebaulichen Ziele. Ein besonderes Anwendungserfordernis der Erhaltungssatzung liegt daher bei den nicht denkmalgeschützten ortsbildprägenden Gebäuden.

Beispiele ortsbildprägender Gebäude unterschiedlicher Gebäudetypen in der Berliner Vorstadt

Vorbemerkung



①



②



③



④



⑤



⑥

Erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht

Auf der Grundlage der seit dem 7. Juli 1992 geltenden Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt (Satzungstext und Karte zum Geltungsbereich siehe Seite 52 und 53) bedürfen der Rückbau, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB. Diese Genehmigungspflicht besteht jedoch nur für Vorhaben von städtebaulicher Bedeutung. In den Fällen, in denen die städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt durch die geplante Baumaßnahme unzweifelhaft und offenkundig nicht tangiert sein kann, bedarf es keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Aufgrund der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt ist in den folgenden Fällen immer eine erhaltungsrechtliche Genehmigung erforderlich:

- **Rückbau** baulicher Anlagen
 - Voll- oder Teilabriss eines Hauptgebäudes
 - Voll- oder Teilabriss eines Nebengebäudes
 - Abriss von Balkonen und anderer untergeordneter Gebäudeteile
 - Abriss straßenseitiger Einfriedungen, einschließlich seitlicher Einfriedungen im Vorgarten
- **bauliche Änderung** eines Gebäudes
 - Erweiterung durch Anbauten, einschließlich Anbau von Wintergärten
 - Aufstockung, einschließlich Ausbau von Mezzaningeschossen und Dachanhebungen
 - Dachausbau und -umbau, einschließlich Einbau von Gauben und Dachflächenfenstern sowie Anlage von Dachterrassen
 - Umbau mit Veränderung der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände, einschließlich Abgrabungen vor Außenwänden und Anbau von Balkonen
 - Einbau neuer Fenster, Türen und Tore
 - Erneuerung der Gebäudeaußenhaut und des Fassadenanstrichs
 - Neueindeckung von Dächern
- **Nutzungsänderung** eines Gebäudes
 - Umnutzung eines Hauptgebäudes
 - Umnutzung eines Nebengebäudes
- **Errichtung** baulicher Anlagen
 - Errichtung eines Hauptgebäudes
 - Errichtung eines Nebengebäudes mit Aufenthaltsräumen
 - Errichtung von Garagen, Bootshäusern und sonstiger Nebengebäude
 - Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen
 - Errichtung straßenseitiger Einfriedungen, einschließlich seitlicher Einfriedungen im Vorgarten
 - Errichtung von Werbeanlagen

Freistellung von der Genehmigungspflicht

Aufgrund fehlender städtebaulicher Relevanz sind die nachfolgend aufgeführten Vorhaben von einer erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht freigestellt.

- Rückbau baulicher Anlagen, die nicht unter den Gebäudebegriff des § 2 Abs. 2 BbgBO fallen, ausgenommen Einfriedungen
- Umbauten im Inneren von Gebäuden, die sich nicht auf die äußere Gestalt auswirken
- Umnutzung von Gebäuden ohne Veränderungen der äußeren Gestalt des Gebäudes und ohne Auswirkungen auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
- Errichtung baulicher Anlagen, die nicht unter den Gebäudebegriff des § 2 Abs. 2 BbgBO fallen, ausgenommen Stellplätze, Einfriedungen und Werbeanlagen

Bauplanungsrechtliche und erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Berliner Vorstadt gilt für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke südöstlich der Berliner Straße der Bebauungsplan Nr. 7 „Berliner Straße, Havelseite“. Die Grundstücke Berliner Straße liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 23 „Schiffbauergasse“. Für den Bereich nordwestlich der Berliner Straße sind die Bebauungspläne 35-1 „Nördliche Berliner Vorstadt“ und 35-2 „Südliche Berliner Vorstadt“ im Aufstellungsverfahren. Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Die Genehmigung von Vorhaben kann in Einzelfällen auch in Anwendung von § 33 BauGB erfolgen.

Da der § 34 BauGB für die wesentlichen städtebaulichen Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ein Einfügen in die nähere Umgebung erfordert, sind die bauplanungsrechtliche und die erhaltungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben inhaltlich eng miteinander verknüpft. Formal bleiben sie jedoch immer eigenständige Genehmigungstatbestände.

Für die einzelnen Vorhabengruppen (Rückbau, bauliche Änderung, Nutzungsänderung, Errichtung) wird im Rahmen des Leitfadens auf mögliche Überschneidungen von Erhaltungsrecht und Bauplanungsrecht hingewiesen.

Gleiches gilt für das Zusammenwirken von Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung (siehe hierzu auch Vorbemerkungen).

Antragsstellung

Mit der Erhaltungssatzung hat die Stadt eine eigenständige Genehmigungspflicht zusätzlich und unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht begründet. Sofern nach der Brandenburgischen Bauordnung ohnehin ein **Bauantrag** gestellt werden muss, stellen die Antragsunterlagen zugleich die Grundlage für die Prüfung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit dar. Zusätzliche Unterlagen dürften in der Regel nicht erforderlich sein.

In allen anderen Fällen reicht ein **formloser schriftlicher Antrag** auf Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB aus. Dem Antrag sind Unterlagen beizufügen, die eine erhaltungsrelevante Prüfung des Vorhabens ermöglichen.

Einzureichende Unterlagen sind immer:

- eine kurze Baubeschreibung, aus der Art und Ort der geplanten Maßnahme hervorgehen sowie
- Zeichnungen oder andere Illustrationsmaterialien, die die beabsichtigte gestalterische Ausführung klar erkennen lassen.

Im Einzelfall können darüber hinaus erforderlich sein:

- ein Lageplan (kein amtlicher Lageplan),
- Fotos,
- Farbproben, z.B. bei einem beabsichtigten Neuanstrich.

Welche Unterlagen dem Antrag beizufügen sind, sollte dem Antragsteller stets in einem ersten Gespräch mitgeteilt werden.

Sonderregelung: Bei Grundstücken, die von Kirchen oder anderen Religionsgemeinschaften für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge genutzt werden, tritt an die Stelle des Antrags- und Genehmigungsverfahrens ein **Anzeigeverfahren**. Gemäß § 174 Abs. 2 BauGB hat die Stadt die Bedarfsträger darüber zu informieren, wenn ihr Grundstück im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt. Bei erhaltungsrelevanten Vorhaben ist der Bedarfsträger verpflichtet, diese gegenüber der Gemeinde anzuzeigen. Im Erhaltungsgebiet Berliner Vorstadt werden gegenwärtig keine Grundstücke zu den genannten Zwecken genutzt.

Das Anzeigeverfahren ist auch bei Vorhaben auf Grundstücken erforderlich, die zum Zwecke der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Polizei und des Zivilschutzes genutzt werden. Im Erhaltungsgebiet Berliner Vorstadt betrifft diese Regelung den Bundeswehrstandort an Berliner Straße 27 (ehemalige Kaserne des Leibgarde-Husaren-Regiments).

Prüfung, Beratung und Entscheidung

Prüfung

Berührt eine Baumaßnahme mehrere der vier erhaltungsrelevanten Vorhabengruppen

- Rückbau,
- bauliche Änderung,
- Nutzungsänderung und
- Errichtung baulicher Anlagen,

so ist die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen und somit die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit **getrennt zu prüfen**. Dies trifft vor allem bei sogenannten Ersatzbauten zu, wenn ein geplanter Neubau den Abriss eines Gebäudes voraussetzt. Ebenso können Umbauten neben baulichen Änderungen auch Nutzungsänderungen betreffen.

Im Zusammenhang mit der erhaltungsrechtlichen Beurteilung von Ersatzbauten werden in den Kommentierungen zum Baugesetzbuch unterschiedliche Auffassungen vertreten. Krautzberger vertritt die Auffassung, dass bei der Beurteilung eines Abrisses auch die Wirkung der geplanten Neubebauung berücksichtigt werden kann. "Auch wenn ein Gebäude aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert ist, kann im Einzelfall auch der Neubau dem Ziel der Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes entsprechen. Deren Beeinträchtigung kann dann nicht bejaht werden, wenn im Falle des Abrisses eine Neubebauung vorgesehen ist, die nach Funktion und Gestalt die prägende Bedeutung des abzureißenden Gebäudes übernimmt oder verstärkt." ¹ Bielenberg und Stock vertreten hingegen die Auffassung der getrennten Beurteilung von Abriss und Neubau und begründen dies u.a. in der Entstehungsgeschichte des § 172, da der Errichtungsfall erst 1987 mit dem Baugesetzbuch in die Vorschrift zur Erhaltungssatzung (vormals § 39 h BBauG) aufgenommen wurde. Danach kann "keineswegs die Neuregelung dem § 172 eine andere Richtung ... verleihen, dass bei einem Abbruch (Rückbau) mit anschließendem Neubau lediglich das optische Ergebnis der Veränderung zu bewerten sei." ²

Für die Anwendung des Erhaltungsrechts in der Berliner Vorstadt (wie in allen anderen Erhaltungsgebieten der Stadt Potsdam) wird die getrennte Beurteilung von Abriss und Neubau empfohlen. Hierfür sprechen nicht allein die von Bielenberg/Stock dargelegten rechtssystematischen Gründen, als vielmehr auch die spezifischen Erhaltungsziele für die Berliner Vorstadt,

¹ Krautzberger in Batis, Krautzberger, Lühr, Baugesetzbuch – BauGB – München 1998, § 172 Rdnr. 9

² Bielenberg/Stock in Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Baugesetzbuch, (Loseblattsammlung, Stand: Mai 2003), § 172, Rdnr. 8-14 und Rdnr. 146

deren städtebauliche Eigenart nicht allein durch Villen, Landhäuser und Miethäuser, sondern insbesondere durch die genannten Bautypen in ihrer spezifischen Gestaltung der Gründerzeit wie auch der 20er/30er-Jahre geprägt wird.

Beratung

Vor Entscheidung über die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens hat die Stadt gemäß § 173 Abs. 3 BauGB immer mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

Das erforderliche Beratungsgespräch kann zusammen mit einer ersten Anlaufberatung (z.B. zu den einzureichenden Unterlagen) oder bei der Antragstellung erfolgen.

Entscheidung

Wird ein Bauantragsverfahren durchgeführt, wird die erhaltungsrechtliche wie auch die bauplanungsrechtliche Stellungnahme vom Bereich Bürgerberatung Bau (463) - an die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde (464) weitergeleitet. Diese erteilt dann dem Antragsteller zusammen mit der Baugenehmigung die erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Versagung des Vorhabens.

Ist kein Bauantrag erforderlich, wird vom Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung (46) ein eigenständiger **erhaltungsrechtlicher Bescheid** gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausgefertigt. Sind die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Vorhabens nach § 172 Abs. 3 BauGB nicht erfüllt, besteht kein Rechtsanspruch auf Genehmigung. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verpflichtet aber zu prüfen, ob die Verwirklichung des Satzungszwecks durch **Nebenbestimmungen** zum Verwaltungsakt, insbesondere durch Auflagen gewährleistet werden kann (§ 36 Abs. 1 VwVfG). In der Praxis bedeutet dies, dass dem Antragsteller, dessen Vorhaben in der beantragten Form aus erhaltungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden muss, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Möglichkeiten aufgezeigt werden sollen, wie sein Grundanliegen, etwa die Erweiterung eines erhaltenswerten Gebäudes, ggf. in eine erhaltungsrechtlich genehmigungsfähige Form gebracht werden kann.

Vollzug und Folgewirkungen der Erhaltungssatzung

Abschließend enthält der Leitfaden einen **Bußgeldkatalog** für Verstöße gegen die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht. Der Katalog ist nicht abschließend und nicht verbindlich, sondern dient als Orientierungsrahmen.

Für den Fall, dass eine erhaltungsrechtliche Genehmigung versagt wird und dem Eigentümer die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, entsteht gemäß § 173 Abs. 2 BauGB ein **Übernahmeanspruch** gegen die Stadt. Der Übernahmeanspruch bezieht sich sowohl auf die Fälle der Versagung des Abbruchs, der Änderung oder der Nutzungsänderung als auch der Errichtung einer baulichen Anlage. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist auf das Gebäude in seinem Erhaltungszustand und seinen Erhaltungsmöglichkeiten abzustellen (objektbezogene Beurteilung). Persönliche Verhältnisse des Eigentümers, insbesondere seine sonstigen Vermögensverhältnisse bleiben außer Betracht.

In der Praxis ist das Geltendmachen eines Übernahmeanspruchs nicht auszuschließen. Das Ausüben eines Vorkaufsrechtes gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB oder die Enteignung gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind hingegen eher unwahrscheinlich.

Erhaltungsrecht und Abrissmaßnahmen

Genehmigungspflichtige Abrissmaßnahmen

- Voll- oder Teilabriss eines Hauptgebäudes
- Voll- oder Teilabriss eines Nebengebäudes
- Abriss von Balkonen und anderer untergeordneter Gebäudeteile
- Abriss straßenseitiger Einfriedungen, einschließlich seitlicher Einfriedungen im Vorgartenbereich

Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht des Rückbaus beschränkt sich im Erhaltungsgebiet Berliner Vorstadt nicht auf den vollständigen Abriss eines Hauptgebäudes bzw. von Teilen davon.

Auch Remisen tragen in vielen Fällen zur städtebaulichen Eigenart des Gebietes bei und sind somit erhaltungsrelevant. Der Abriss von Nebengebäuden bedarf daher der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Genehmigungspflichtig ist auch der Abriss straßenseitiger Einfriedungen, da sie in ihrer vorhandenen gestalterischen Qualität wesentlich zur Prägung des Straßenbildes und in ihrer Gesamtheit zur Prägung des Ortsbildes der Berliner Vorstadt beitragen.

Genehmigungsfreie Abrissmaßnahmen

Erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei ist der Abriss aller baulichen Anlagen, die nicht unter den Gebäudebegriff des § 2 Abs. 2 BbgBO fallen. Einzige Ausnahme stellen Einfriedungen dar, da sie das Straßen- und Ortsbild in der Berliner Vorstadt wesentlich prägen (siehe oben).

Zusammenwirken mit dem Bauplanungsrecht und mit der Gestaltungssatzung

Der Abriss ortsbildprägender baulicher Anlagen kann nur mit Bezug auf die Erhaltungssatzung untersagt werden.

Da der vollständige Abriss von Gebäuden nicht als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB gilt, kann § 34 BauGB nicht für die planungsrechtliche Beurteilung des Abrisses herangezogen werden. Auch die Gestaltungssatzung greift nicht im Falle des Gebäudeabrisses.

Teilabriss bedürfen als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zwar der planungsrechtlichen Genehmigung – sie sind planungsrechtlich als Änderungen einer baulichen Anlage zu verstehen –, für die Untersagung von Teilabrissen bietet § 34 BauGB jedoch keine Handhabe. Maßgebende Beurteilungsgrundlage ist hier ausschließlich das künftige Maß der Nutzung. Da das Nutzungsmaß durch den Teilabriss von Gebäuden reduziert wird, bestehen regelmäßig keine planungsrechtlichen Bedenken.

Voll- oder Teilabriss eines Hauptgebäudes

Prüfkriterien

In den Fällen des Rückbaus eines Hauptgebäudes darf die Genehmigung nur dann 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 von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Prüfkriterien für das betreffende Gebäude sind daher:

- Beitrag zur Ortsbildprägung
- baugeschichtliche oder baukünstlerische Bedeutung

In der im Anhang beigefügten Karte "Ortsbildprägende Gebäude" sind alle Gebäude gekennzeichnet, die aufgrund ihrer baulichen Gestaltung allein oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild und die Stadtgestalt der Berliner Vorstadt prägen bzw. die von besonderer baugeschichtlicher bzw. baukünstlerischer Bedeutung sind. In der Darstellung des erhaltenen Gebäudebestandes wird unterschieden zwischen denkmalgeschützten Gebäuden ① und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden ②.



①



②

nicht genehmigungsfähig:

Für sämtliche in der Karte als ortsbildprägend dargestellten Gebäude sollten Anträge, die

- den vollständigen Abriss des Gebäudes,
- das Abtragen von Geschossen oder
- die Beseitigung anderer bestandsprägender Gebäudeteile

zum Inhalt haben, grundsätzlich abgelehnt werden. Bei der Prüfung des Abrissansinnens kann die Qualität eines ggf. vorgesehenen Ersatzbaus somit unberücksichtigt bleiben (siehe hierzu auch Ausführungen auf Seite 6).

Auch wenn im Einzelfall das Erscheinungsbild des als ortsbildprägend eingestuften Gebäude durch An- oder Umbauten oder durch sonstige bauliche Veränderungen an Fassade oder Dach erheblich beeinträchtigt ist, sollte im Rahmen der Bauberatung auf den Gebäudeerhalt und die Beseitigung der Gestaltungsmängel bzw. die Rekonstruktion des ursprünglichen Zustandes gedrungen werden. Die koordinierte Anwendung von Erhaltungssatzung (Ablehnung des Abrisses) und Gestaltungssatzung (Vorgabe historisch hergeleiteter Gestaltungsmerkmale im Falle baulicher Veränderungen) können hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.

nur in Ausnahmefällen zu genehmigen:

In Ausnahmefällen kann bzw. muss dem Abriss eines als ortsbildprägend eingestuften Gebäudes zugestimmt werden, wenn der Zustand der Bausubstanz den Erhalt ausschließt bzw. 'objektiv' wirtschaftlich unzumutbar macht. Die Beweislast hierfür liegt beim Antragsteller. Bei der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit müssen die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers, insbesondere seine sonstigen Vermögensverhältnisse unberücksichtigt bleiben.

Sofern die wirtschaftliche Unzumutbarkeit den Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes verhindert, sollte im Rahmen der Beratung darauf hingewirkt werden, dass an die Stelle des abzureißenden Gebäudes ein in gleichem Maße ortsbildprägender (nicht nur ein das Ortsbild nicht störender) Neubau tritt. Eine über die reine Empfehlung hinausgehende Forderung eines ortsbildprägenden Ersatzbaus ist durch das Erhaltungsrecht leider nicht gedeckt.

genehmigungsfähig:

Bei ortsbildprägenden Hauptgebäuden kann ein Teilabriss mit den Erhaltungszielen vereinbar sein, wenn es sich um Gebäudeteile handelt, die das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigen. Dabei handelt es sich in der Regel um die Beseitigung nachträglicher An- und Vorbauten (siehe hierzu unter "Abriss von Balkonen und anderer untergeordneter Gebäudeteile", Seite 13 f), nie um den Rückbau des Hauptbaukörpers.

regelmäßig zu genehmigen:

Für alle Gebäude, die in der Karte "Ortsbildprägende Gebäude" nicht als ortsbildprägend dargestellt sind, muss ein Abrissantrag immer genehmigt werden. Legt man die gängige Altbaudefinition (Errichtung vor 1945) zugrunde, handelt es sich dabei nur in wenigen Ausnahmefällen um Altbauten.

Voll- oder Teilabriss eines Nebengebäudes

Prüfkriterien

Wie bei den Hauptgebäuden darf der Rückbau eines Nebengebäudes nur dann untersagt werden, wenn das Gebäude allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Ursprünglich als Pferde- und Kutschställe oder als Bediensteten-Wohnhäuser errichtete Remisen sind charakteristischer Bestandteil einzelner Grundstücke, insbesondere aus den frühen Bebauungsphasen der Berliner Vorstadt und tragen als solches zur Ortsbildprägung bei. Auf einigen großen Grundstücken sind diese Nebengebäude wesentlicher Bestandteil einer aus Hauptgebäude mit Vorgarten, Nebengebäude(n) mit Wirtschaftshof und parkartigem Garten bestehenden Gesamtanlage und insofern erhaltungsrelevant.

Die Prüfkriterien für das betreffende Nebengebäude sind analog zu den Hauptgebäuden:

- Beitrag zur Ortsbildprägung
- baugeschichtliche oder baukünstlerische Bedeutung

Da die Beantragung des Teilabrisses eines Nebengebäudes in der Praxis höchst unwahrscheinlich ist und nur wenige Nebengebäude als erhaltenswert eingestuft werden können, können sich die nachfolgenden Ausführungen auf den vollständigen Abriss von Nebengebäuden beschränken.

nicht genehmigungsfähig:

Wo Remisen prägender Bestandteil einer erhaltenswerten Gesamtanlage sind, sollte ein Abriss im Grundsatz immer abgelehnt werden. Nach dem erfolgten (wenn auch ungenehmigten) Abriss der Remise auf dem Grundstück Mangerstraße 34-36 (Villa Kellermann) trifft dies in der Berliner Vorstadt nur noch auf einige wenige Remisen zu.

Die zum Grundstück Berliner Straße 133 gehörende Remise ① steht zusammen mit dem Hauptgebäude unter Denkmalschutz, so dass ein Abriss hier nicht in Betracht kommt.



①

ausnahmsweise genehmigungsfähig:

Die Erhaltenswürdigkeit eines zu einer Gesamtanlage gehörenden Nebengebäudes gilt im Grundsatz auch für das ehemalige Kutscherhaus auf dem Villa-Tummeley-Grundstück Berliner

Straße 29 ②. Unter Berücksichtigung des im Vorbescheidsverfahren unter Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde zugesagten Abrisses und Neubaus auf den nördlichen Grundstücksflächen erscheint eine erhaltungsrechtliche Ablehnung eines Abrissantrages jedoch nicht haltbar. Für einen Abriss spricht hier zudem die dadurch eröffnete Möglichkeit, an die benachbarte Brandwand des Gebäudes Berliner Straße 30 anzubauen.



②

genehmigungsfähig:

Im Falle der auf den Grundstücke Mangerstraße 37-39 vorhandenen Remisen ③ (im Bildvordergrund rechts) erscheint ein Abriss erhaltungsrechtlich genehmigungsfähig, da die Remisen die offene Bebauungsstruktur beeinträchtigen und Blickbeziehungen aus der Mangerstraße auf den Heiligen See unterbinden.



③

Genehmigungsfähig erscheint auch der Abriss älterer Hofremisen, sofern hierdurch die Freiflächensituation auf dem jeweiligen Grundstück verbessert wird. (Zum Ausschluss neuer Nebengebäude und Nebenanlagen siehe unter "Errichtung baulicher Anlagen", Seite 44 ff.)

regelmäßig zu genehmigen:

Abrissanträge für Nebengebäude, die nicht zur Prägung des Grundstücks und des Ortsbildes beitragen, sind regelmäßig zu genehmigen. Dies trifft in der Regel auf den Abriss von Garagen zu, es sei denn, diese ist Bestandteil einer baugeschichtlich bedeutsamen Remise.

Abriss von Balkonen und anderer untergeordneter Gebäudeteile

Prüfkriterien

In den Fällen des Rückbaus einer baulichen Anlage, hier des Abrisses von untergeordneten Gebäudeteilen darf die Genehmigung nur für ortsbildprägende bzw. baugeschichtlich bzw. baukünstlerische besonders bedeutsame Gebäude versagt werden. Da die Abrisse von untergeordneten Gebäudeteilen in der Regel im Zusammenhang mit An- oder Umbauten stehen (siehe hierzu unter "Bauliche Änderungen", Seite 19 ff) dürfte der Anwendungsfall vor allem auf Abrissanträge für baufällige Balkone beschränkt sein, deren Wiederherstellungskosten der Eigentümer einsparen möchte.

Die Beurteilung der erhaltungsrechtlichen Zulässigkeit des Abrisses untergeordneter Gebäudeteile setzt immer die konkrete Einzelfallprüfung voraus. Prüfkriterien sind die durch den Teilabriss bedingte:

- Beeinträchtigung der Ortsbildprägung des betreffenden Gebäudes
- Erheblichkeit der Veränderung eines Gebäudes von baugeschichtlicher bzw. baukünstlerischer Bedeutung

nicht genehmigungsfähig:

Nicht genehmigungsfähig ist der Abriss untergeordneter Gebäudeteile immer dann, wenn bei einem ortsbildprägenden Gebäude ein gestaltprägender Gebäudebestandteil abgerissen werden soll. Zu den gestaltprägenden Gebäudeteilen zählen neben Erkern – die als Wohnungsteile in der Regel nicht abgerissen werden können – vor allem Balkone und Altane (unterbaute Austritte) ① ②.



①



②

potentiell genehmigungsfähig:

Genehmigungsfähig kann der Abriss von Gebäudeteilen theoretisch dann sein, wenn keine gestaltprägenden Gebäudeteile betroffen sind. In der Praxis gehören Erker, Loggien, Altane und Balkone, sofern sie bei einem Baukörper verwendet werden, auch immer zu den gestaltprägenden Bestandteilen. Einzige Ausnahme sind nachträgliche Anbauten, deren Abriss in den meisten Fällen eher mit den Erhaltungszielen im Einklang steht, als ihr Erhalt. ③



③

Auch wenn Schornsteine zur Gestaltprägung eines Gebäudes beitragen können, wird ihr Abriss in den meisten Fällen zu genehmigen sein. In besonderen Einzelfällen, insbesondere bei freistehenden Gebäuden mit Sattel-, Walm oder Mansarddächern, ist es jedoch nicht ausgeschlossen, den Abriss eines Schornsteins mit Bezug auf die Erhaltungssatzung abzulehnen.

regelmäßig zu genehmigen:

Für alle nicht als erhaltenswürdig eingestuft Gebäude müssen Anträge auf den Abriss von Balkonen oder von anderen vergleichbaren Gebäudeteilen immer genehmigt werden.

Abriss straßenseitiger Einfriedungen

Prüfkriterien

Zur Gestaltung der Vorgärten in der Berliner Vorstadt – wie auch in den anderen Potsdamer Vorstädten der Jahrhundertwendezeit – gehörte stets auch eine repräsentative Grundstückseinfriedung. So prägen noch heute zahlreiche schmiedeeiserne, oftmals künstlerisch gestaltete Zäune die Ansicht von Grundstücken und Gebäuden sowie in ihrer Abfolge das Straßen- und Ortsbild. Die Erhaltung der historischen Zäune, Sockelmauern, Pfosten, Pfeiler und Tore ist Ziel der Erhaltungssatzung.

Von Bedeutung für das Straßenbild sind neben den straßenseitigen Einfriedungen auch die seitlichen Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich. Auch ihr Abriss fällt daher unter die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht.

Anders als bei Gebäuden, lässt sich ein ortsbildprägender Zaun in der Regel durch einen neuen, ebenfalls ortsbildprägenden Zaun ersetzen, wenn die durch die Gestaltungssatzung vorgegebenen vorstadttypischen Gestaltungsmerkmale berücksichtigt sind.

Für Einfriedungen sollten Abrissanträge daher immer im Zusammenhang mit der Beantragung eines Ersatzes geprüft werden. Lediglich im Falle einer besonderen baukünstlerischer Bedeutung einer Einfriedung sollte hiervon abgewichen werden.

Prüfkriterium für die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines Abrisses sind daher:

- Beitrag zur Ortsbildprägung
- besondere baukünstlerische Bedeutung
- Bindung an einen gleichermaßen ortsbildprägenden Ersatz

nicht genehmigungsfähig:

Erhaltungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist immer der ersatzlose Abriss einer straßenseitigen Grundstückseinfriedung oder von Teilen davon.

Bei Einfriedungen von besonderer baukünstlerischer Bedeutung ① ② ist ein Abriss immer dann abzulehnen, wenn anstelle der bestehenden Einfriedung nicht ein (weitgehend) originalgetreuer Ersatz geschaffen werden soll.



①



②

potentiell genehmigungsfähig:

Potentiell genehmigungsfähig ist der Abriss einer ortsbildprägenden Einfriedung dann, wenn an die Stelle der alten eine gleichfalls ortsbildprägende neue Einfriedung tritt ③. Im Unterschied zu

baukünstlerisch besonders wertvollen Einfriedungen muss es sich dabei nicht um eine originalgetreue Rekonstruktion der abzureißenden Einfriedung handeln. Im Rahmen der Bauberatung sollte jedoch (immer) die Wiederherstellung historischer Einfriedungen empfohlen werden. In den Bauakten finden sich ggf. Hinweise hierauf.

Den Erhaltungszielen wird aber auch hinreichend genüge getan, wenn ein aus den historischen Vorbildern abgeleiteter Metallzaun mit senkrechten Stäben, Sockelmauer und ggf. gliedernden Pfeilern als Ersatz errichtet werden soll (weitere Beispiele siehe unter "Errichtung straßenseitiger Einfriedungen", Seite 49 f).



③

regelmäßig zu genehmigen:

Erhaltungsrechtlich immer zu genehmigen ist der Abriss einer nicht-ortsbildprägenden Einfriedung unter der Maßgabe, dass innerhalb einer angemessenen Frist eine gestaltverträgliche neue Einfriedung errichtet wird. (Zur Einflussnahme der Erhaltungssatzung auf die Gestaltung neuer Einfriedungen siehe Seite 49 f.)

Als nicht-ortsbildprägende Einfriedungen im Sinne der Erhaltungssatzungen können gelten:

- Jägerzäune,
- Maschendrahtzäune,
- Drahtgitterzäune mit orthogonaler oder diagonaler Gitterstruktur (nicht der in Abb. 2 dargestellte historische Typ),
- Holzpalisaden,
- Mauern (ausgenommen Sockelmauern).

Erhaltungsrecht und bauliche Änderungen

Genehmigungspflichtige bauliche Änderungen

- Erweiterungen durch Anbauten, einschließlich Anbau von Wintergärten
- Aufstockung, einschließlich Ausbau von Mezzaningeschossen und Dachanhebungen
- Dachausbau und –umbau, einschließlich Einbau von Gauben oder von Dachflächenfenstern sowie Anlage von Dachterrassen
- Umbau mit Veränderung der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände, einschließlich Abgrabungen vor Außenwänden und Anbau von Balkonen
- Einbau neuer Fenster, Türen und Tore
- Erneuerung der Gebäudeaußenhaut und des Fassadenanstrichs
- Neueindeckung von Dächern

Erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtig sind baulichen Änderungen von Gebäuden, soweit sie sich auf die Erhaltungsziele auswirken können. Da dabei die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, insbesondere des Ortsbildes der Berliner Vorstadt im Vordergrund steht, könnten im Prinzip die baulichen Änderungen von der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht ausgenommen werden, die nicht aus dem öffentlichen Raum heraus sichtbar sind. Die Beurteilung der Ortsbildwirksamkeit soll jedoch nicht dem potentiellen Antragsteller überlassen bleiben. Die Freistellung von Baumaßnahmen, die auf den Gebäuderückseiten durchgeführt werden, stellt eine nichtzutreffende Vereinfachung der Ortsbildrelevanz dar. Die meisten der oben aufgeführten baulichen Änderungen, insbesondere Veränderungen im Dachbereich sind vielmehr auch dann aus dem öffentlichen Raum sichtbar, wenn sie auf den rückwärtigen Gebäudeseiten durchgeführt werden. In der Berliner Vorstadt kommt hinzu, dass zahlreiche Gebäuderückseiten über Grünflächen hinweg oder vom Wasser aus sichtbar sind ①. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht gilt daher für alle oben aufgeführten Baumaßnahmen unabhängig von der jeweils betroffenen Gebäudeseite.



①

Dem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt sind auch solche Gestaltungselemente unterworfen, die ansonsten nur dem bauordnungsrechtlichen Gestaltungsrecht unterliegen.

Genehmigungsfreie bauliche Änderungen

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bedürfen immer dann keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigung, wenn sie auf den Innenausbau beschränkt sind und die ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale des jeweiligen Gebäudes nicht betroffen sind.

Zusammenwirken mit dem Bauplanungsrecht und der Gestaltungssatzung

Planungsrechtlich sind Bauvorhaben in der Berliner Vorstadt gegenwärtig (noch) überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauliche Änderungen an bestehenden Gebäuden sind für die Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB in der Regel nur insoweit von Belang, als sie eine Veränderung der baulichen Dichte, der Bauweise oder der überbauten Grundstücksfläche zur Folge haben. Die Gliederung und Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie deren Einzelteile entziehen sich hingegen der Beurteilung nach § 34 BauGB. Gleiches gilt im Grundsatz auch für die Bestimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bisher in Bebauungsplan-Entwürfen enthaltenen gestaltungsbezogenen Festsetzungen sollen hier voraussichtlich entfallen und künftig ausschließlich Gegenstand der im Aufstellungsverfahren befindlichen Gestaltungssatzung sein.

In der Praxis wird die erhaltungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit einer baulichen Änderung in der Regel strenger sein, als die planungsrechtliche nach § 30 oder § 34 BauGB. So können insbesondere Anbauten und Aufstockungen durchaus mit dem durch einen Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB bestimmten Rahmen für das Nutzungsmaß vereinbar sein, während das Vorhaben erhaltungsrechtlich abgelehnt werden muss, wenn die Baumaßnahme eine wesentliche Beeinträchtigungen eines ortsbildprägenden Gebäudes bedingt.

Der Gebäudetyp der Turmvilla wird hinsichtlich der erhaltungsrechtlichen Beurteilung baulicher Änderungen im Rahmen dieses Leitfadens nicht weiter beleuchtet, da es sich bei den betreffenden Gebäuden ausnahmslos um denkmalgeschützte Gebäude handelt. Die erhaltungsrechtliche Prüfung der Auswirkungen baulicher Änderungen an diesen Gebäuden wird somit regelmäßig in der Konkretisierung und "Schärfe" hinter den Anforderungen der denkmalrechtlichen Genehmigung zurückbleiben.

Hinsichtlich baulicher Veränderungen an Gebäuden, insbesondere am ortsbildprägenden Bestand sollen sich Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergänzen. Die Erhaltungssatzung kann dabei nur den Erhalt vorhandener prägender Gestaltungsmerkmale sichern. Die Forderung der Rekonstruktion, z.B. die Wiederherstellung eines abgerissenen Vorbaus oder einer historischen Fassadengestaltung für ein abgestucktes Gebäude können hingegen nicht auf der Grundlage der Erhaltungssatzung gefordert werden.

Anmerkung: Die Festsetzung einer allgemeinen Erhaltungsverpflichtung für prägende Gestaltungsmerkmale ist in der Gestaltungssatzung hingegen nicht möglich. Hier finden sich vielmehr rechtlich eindeutig bestimmte und vollziehbare Gestaltungsvorgaben. Soweit sich diese Vorgaben mit dem historischen Zustand eines Gebäudes decken, kann im Falle von beantragten baulichen Änderungen auf eine am historischen Vorbild orientierte Rekonstruktion in den Grundzügen, nicht jedoch im Gestaltungsdetail hingewirkt werden.

Erweiterung durch Anbauten

Prüfkriterien

Die Prüfung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Anbaus von Gebäudeteilen betrifft ausschließlich die Gebäude, die zur Ortsbildprägung der Berliner Vorstadt beitragen. Als Kriterien für die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit sind daher zu berücksichtigen:

- Beeinträchtigung der Ortsbildprägung des betreffenden Gebäudes
- Erheblichkeit der Veränderung eines Gebäudes von baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung

Als Anbauten im Sinne dieser Fallgruppe gelten all jene baulichen Erweiterungen, die mit einer deutlichen Erweiterung der Grundfläche verbunden sind. Die Fallgruppe reicht dabei von der großen Erweiterung um ein mit dem Hauptbaukörper verbundenes Nebengebäude bis hin zu kleineren Anbauten von Vorbauten oder Wintergärten.

nicht genehmigungsfähig:

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Bestandes der ortsbildprägenden Gebäude in der Berliner Vorstadt kann eine bauliche Erweiterung um einen mit dem Hauptbaukörper verbundenen größeren, mehrgeschossigen Gebäudeteil, z.B. einen zusätzlichen Seitenflügel grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In der Regel abzulehnen sind außerdem Erweiterungen ortsbildprägender Gebäude durch straßenseitige Anbauten, da hierdurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nachhaltig verändert wird.

Ein Anbau an den seitlichen Außenwänden ist immer abzulehnen, wenn die betreffende Außenwand vollständig oder in großen Teilen durch den Anbau verdeckt wird. Als Beispiel mag der vom Bauherrn vorgesehene seitliche Anbau an das Gebäude Mangerstraße 39 gelten. Der sich über die gesamte Breite und Höhe der seitlichen Außenwand erstreckende vorgesehene Wintergarten würde die Gebäudeproportion und damit auch die straßenseitige (Frontal-)Ansicht des Gebäudes unverträglich beeinträchtigen ①. Ein schmalerer Anbau, wie auf der anderen Schmalseite des Gebäudes und auch bei den Nachbargebäuden vorhanden, wäre hier ggf. genehmigungsfähig gewesen ②.



①



②

potentiell genehmigungsfähig:

Im Gegensatz zu Anbauten bei Gebäuden des Trauf- oder Zwerchgiebeltyps erscheinen Anbauten bei Gebäuden des Landhaustyps im Grundsatz zumindest nicht ausgeschlossen. Insbesondere bei den Landhäusern mit Mansarddächern wird das Erscheinungsbild der Gebäude auch im Bestand zum Teil durch Vor- und Anbauten geprägt. Je nach Gebäudestellung und architektonischer Ausprägung kommen dabei sowohl straßenseitige wie seitliche Anbauten vor. Dabei handelt es sich in der Regel um „erkerartige“ Vorbauten, die im Unterschied zu Erkern im eigentlichen Sinn auf das Erdgeschoss beschränkt und immer unterbaut sind. Auf den Vorbauten ist häufig anstelle eines Daches ein balkonartiger Austritt aus dem 1. Obergeschoss ausgestaltet. Neben geschlossenen Vorbauten sind auch Beispiele von offenen Austritten mit Brüstungen zu finden (so genannte Altane), die ebenso durch (Vor-)Dächer wie durch Balkone überdeckt sein können.

Anträge, die den (nachträglichen) Anbau von erkerartigen Vorbauten oder überdachten Altanen zum Inhalt haben, können dann genehmigungsfähig sein, wenn der Anbau in seiner Größe deutlich dem Kubus des Hauptgebäudes untergeordnet ist. Wie die Beispielzeichnungen zeigen, ist dies bei Anbauten an der Giebelseite (wegen der größeren Fassadenfläche) ③ eher der Fall, als bei Anbauten an einer Traufseite. Soweit aber auch hier nicht massiv in den Dachbereich eingegriffen wird, kann auch an den Gebäudelängsseiten ein Anbau möglich sein ④. Anbauten sollten daher auf die Erdgeschosszone beschränkt bleiben, so dass der durch Ortgänge bzw. Traufen gebildete obere Fassadenabschluss nicht verdeckt wird.

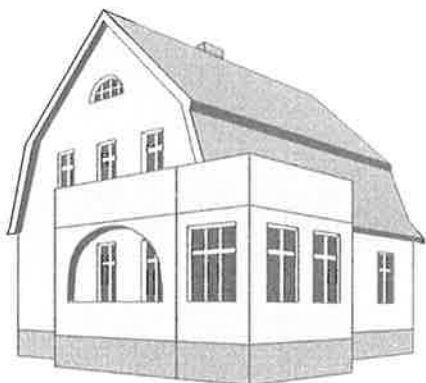
Für den gleichen Haustyp sind Anbauten hingegen gestalterisch unverträglich, wenn ihre Grundfläche und ihr Volumen im Verhältnis zum Gesamtbaukörper überdimensioniert sind ⑤ oder wenn sich der Anbaut über zwei (und mehr) Geschosse erstreckt ⑥.



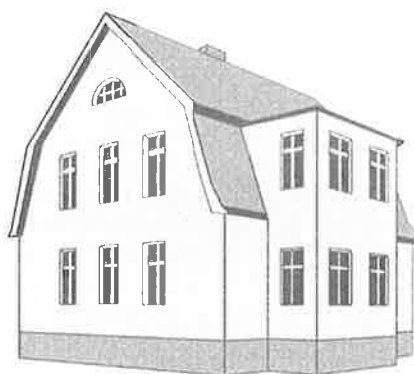
③ genehmigungsfähig



potentiell genehmigungsfähig ④



⑤ nicht genehmigungsfähig



nicht genehmigungsfähig ⑥

Die Anlage einer Dachterrasse auf dem jeweiligen Anbau ist in der Regel unproblematisch, da der Anbau hierdurch stärker mit dem Hauptbaukörper verbunden und in diesen integriert wird, als bei der Ausbildung von Flachdächern auf den Anbauten. Je nach Bautyp kann auch die Ausbildung eines Daches auf dem Anbau mit Anschluss an das Dach des Hauptbaukörpers zur gestalterischen Integration beitragen.

Hinsichtlich der Gestaltung des Anbaus ist im Allgemeinen günstig, wenn die Materialität (in der Regel Putz) und Farbgebung des erhaltenswerten Hauptgebäudes aufgenommen wird. ⑦



⑦

Die vorherigen Ausführung zur erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung von Landhäusern mit Mansarddächern können nicht problemlos auf Landhäuser mit Walm-dächern sowie auf Einzelhäuser mit Satteldächern übertragen werden.

regelmäßig genehmigungsfähig

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden sind Anbauten grundsätzlich an den rückwärtigen Außenwänden unter der Voraussetzung zuzulassen, dass die Kubatur und Proportion des Baukörpers nicht beeinträchtigt wird. Anbauten sollten daher auch hier auf die Erdgeschosszone beschränkt bleiben.

Bei allen nicht als ortsbildprägend eingestuft Gebäuden muss ein Anbau erhaltungsrechtlich immer genehmigt werden, wenn die durch die Örtlichkeit vorgegebene Bauflucht sowie in den Bereichen mit einer offene Bebauungsstruktur der seitliche Bauwuch (weitgehend) freigehalten wird. ⑦

Aufstockung, einschließlich Ausbau von Mezzaningeschossen und Dachanhebung

Prüfkriterien

Die Prüfung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Aufstockung, d.h. der baulichen Erweiterung eines Gebäudes um ein oder mehrere Geschosse, erfolgt auf zwei Ebenen: Für alle Aufstockungen gelten unabhängig von der Erhaltenswürdigkeit des betreffenden Gebäudes folgende Prüfkriterien:

- Einfügen bzgl. der Bebauungshöhe bzw. der Zahl der Vollgeschosse in das nähere Umfeld
- Beibehaltung bzw. Herstellung schräger Dachflächen

Für die alle ortsbildprägenden Gebäude sind darüber hinaus folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Beeinträchtigung der Ortsbildprägung des betreffenden Gebäudes
- Erheblichkeit der Veränderung eines Gebäudes von baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung

nicht genehmigungsfähig:

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden des Trauf- und Zwerchgiebeltyps kommt eine Aufstockung um ein zusätzliches Normal- oder Dachgeschoss in der Regel nicht in Betracht, wenn das Gebäude bereits drei oder mehr Vollgeschosse aufweist.

Auch bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden des Trauf- und Zwerchgiebeltyps kann unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes der Berliner Vorstadt regelmäßig die Aufstockung um ein zusätzliches Normalgeschoss ausgeschlossen werden. Wo eine geringe Bebauungshöhe in unmittelbarer Nachbarschaft zu höheren Gebäuden eine Aufstockung städtebaulich zunächst rechtfertigen mag, spricht in der Regel die baugeschichtliche Bedeutung des Gebäudes gegen eine solche bauliche Änderung. Als Beispiele können die Gebäude Otto-Nagel-Straße 18 ① und 21 ② gelten.



①



②

Die Aufstockung von ortsbildprägenden Gebäuden im Landhausstil ist erhaltungsrechtlich regelmäßig nicht genehmigungsfähig. Die Eigenart der Landhäuser des Walmdachtyps wird durch zwei "Normalgeschosse" und ein Dachgeschoss geprägt, dass (im Sinne der alten Vollgeschossdefinition) nicht Vollgeschoss ist ③. Zur Eigenart der Landhäuser des Mansarddachtyps gehört hingegen (nur) ein "Normalgeschoss" und ein "Dachvollgeschoss" ④. Die Aufstockung vorhandener ortsbildprägender Landhäuser um ein zusätzliches Vollgeschoss würde die Proportion dieses Gebäudetyps unverträglich verändern.



③



④

Aus den gleichen Gründen ist auch die Aufstockung der ortsbildprägenden 30er-Jahre-Einfamilienhäuser in der Rembrandtstraße (19 und 20) abzulehnen, deren Eigenart durch ein "Normalgeschoss" und eine "Dachvollgeschoss" sowie durch ein Satteldach und eine giebelständige Lage zur Straße bestimmt wird. ⑤



⑤

potentiell genehmigungsfähig:

Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden des Trauf- und Zwerchgiebeltyps kann in Einzelfällen die Aufstockung eines zusätzlichen Vollgeschosses erhaltungsrechtlich vertretbar sein, wenn es sich hierbei um ein Dachgeschoss handelt. Die Entscheidung über die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit einer solchen Aufstockung hängt entscheidend von der entsprechenden Eigenart der Nachbargebäude sowie vom historischen Originalzustand des betreffenden Gebäudes ab. Das Vorher-Nachher-Beispiel Berliner Straße 60 ⑥ mag hierfür als Beleg dienen, nicht jedoch für die Form der Ausbildung von Gauben (siehe hierzu Kapitel "Dachausbau und -umbau", Seite 25 ff).



vorher



nachher ⑥

Erhaltungsrechtlich problematisch ist in der Regel auch der Ausbau von Mezzaningeschossen in Verbindung mit einer Anhebung des Daches. Mezzaningeschosse sind Bestandteil zahlreicher Gebäude des Trauf- und Zwerchgiebeltyps und in ihrer Summe daher ortsbildprägend. Der Umbau der Gebäude Mangerstraße 37 bis 39 zeigt die Bandbreite möglicher Aufstockungen bzw. Umbauten von Mezzaningeschossen. Beim Umbau des Gebäudes Mangerstraße 38 ⑦ wurde das Mezzaningeschoss in seiner charakteristischen Ausgestaltung erhalten. Die Aufstockung des Gebäudes Mangerstraße 37 ⑧ hätte unter Berücksichtigung des Ensembles als Mezzaningeschoss gestaltet werden sollen. Das Anheben des Daches durch ein umlaufendes Fensterband bei gleichzeitiger Beibehaltung der Fassadengliederung mit einem Mezzaningeschoss erscheint nur in Ausnahmefällen ein probates Mittel, kann jedoch angesichts erteilter Genehmigungen in der Berliner Vorstadt (Mangerstraße 39 ⑨, Berliner Straße 62 und 113) kaum noch abgelehnt werden.



vorher



nachher ⑦



vorher



nachher ⑧



vorher



nachher ⑨

Dachausbau und -umbau

Prüfkriterien

Der Ausbau eines vorhandenen Daches zum Zwecke der Unterbringung von Aufenthaltsräumen ist erhaltungsrechtlich nur für ortsbildprägende Gebäude von Belang, und zwar immer dann,

- wenn die Dachform oder die Dachneigung verändert werden sollen oder
- wenn Dachflächen zur Anlage von Dachterrassen ein- bzw. ausgeschnitten werden sollen,
- wenn vom Straßenraum aus sichtbare Dachflächenfenster oder Gauben eingebaut werden sollen.

Zur erhaltungsrechtlichen Beurteilung von Dachanhebungen im Zusammenhang mit der Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses siehe auch vorangehendes Kapitel "Aufstockung".

Prüfkriterien für die erhaltungsrechtliche Beurteilung von Dachausbau bzw. -umbau sind:

- Beeinträchtigung der Ortsbildprägung des betreffenden Gebäudes
- Erheblichkeit der Veränderung eines Gebäudes von baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung

Sofern im Zusammenhang mit dem Dachausbau eine Neueindeckung erfolgt, sind zusätzlich die hierfür geltenden Prüfkriterien zu berücksichtigen (siehe Seite 35 ff).

nicht genehmigungsfähig:

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden der Berliner Vorstadt sind Dachausbauten regelmäßig nicht genehmigungsfähig, wenn die ursprüngliche Dachform oder auch nur die ursprüngliche Dachneigung sichtbar verändert werden soll. Ursprünglich in diesem Sinne meint den (soweit in den Bauakten dokumentierten) historischen Zustand der Ersterstellung. In den meisten Fällen stimmt der historische mit dem vorhandenen Zustand überein. Insbesondere in den Fällen, in denen Notdächer nach (Kriegs-)Zerstörungen errichtet wurden, sind somit durchaus Veränderungen des bestehenden Daches möglich (siehe unten).

Im Zusammenhang mit der "In-Nutzungs-Setzung" des Daches als Wohnraum sind die Begehrlichkeiten des Bauherrn, ein flaches Dach durch ein steileres zu ersetzen, nachvollziehbar. Wie auch Beispiele aus der Berliner Vorstadt zeigen ① ② ③, führen Veränderungen der Dachhöhen und Dachneigungen häufig zur einer nicht verträglichen Fehlproportionierung der Gebäudes und zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Gestaltqualität. Erhaltungsrechtlich abzulehnen sind auch Dacheinschnitte, z.B. zur Anlage von Dachterrassen. ④



① vorher



nachher



② vorher



nachher



③



④

Hinsichtlich der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Dachausbaus im Zusammenhang mit der Verwendung von Dachgauben und Dachflächenfenstern sind die Dachneigung und die Größe der Dachfläche ausschlaggebend. Dachgauben sind in der Regel abzulehnen:

a) wenn die Neigung der Dachflächen weniger als 35 Grad beträgt.

Bei flach geneigten Dächern wirken die Gauben in die Straßenansicht, ohne dass die Dachfläche selbst sichtbar ist. Die Proportion des Gebäudes wird hierdurch unverträglich beeinträchtigt ⑤.



⑤

b) wenn der Anteil der durch Gauben abgedeckten Dachfläche 20 % der betreffenden Dachfläche überschreitet.

Ein Übermaß an Gauben beeinträchtigt die Sichtbarkeit der Dachfläche und kann somit das Erscheinungsbild des Gebäudes nachhaltig verändern. Dies gilt gleichermaßen für Gebäude, die als Trauf- und Zwerchgiebeltypen in geschlossener Bauweise errichtet sind ⑥, wie für freistehende Gebäude, insbesondere des Walmdachtyps ⑦.



⑥



⑦

Zur Anordnung von Gauben und Dachflächenfenstern auf den Dächern enthält die Gestaltungssatzung differenzierte Regelungen. Erhaltungsrechtlich ist die Verträglichkeit mit dem zu erhaltenden Gebäudecharakter im Einzelfall zu prüfen. Unter Berücksichtigung der klaren horizontalen Gliederung der ortsbildprägenden Gebäude des Trauftyps- und des Zwerchgiebeltyps stellt eine "unruhige" Anordnung von Gauben und Dachflächenfenstern eine Beeinträchtigung des Gesamteindruckes dar. Abzulehnen sind daher:

- versetzte Anordnung von Gauben
- mehrreihige Anordnung von Gauben
- überdimensionierte Gaubenbreiten und -höhen
- überdimensioniert große Dachflächenfenster
- unterschiedliche Gaubentypen auf einer Dachfläche
- Gauben auf den oberen, flach geneigten Dachflächen eines Mansarddaches

potenziell genehmigungsfähig:

Der Einbau von Gauben auf Dachflächen ist erhaltungsrechtlich möglich, soweit die oben genannten Anforderungen einer Mindestdachneigung von 35 Grad und eines maximalen Dachflächenanteils von 20 % berücksichtigt werden. In Abhängigkeit zum Gebäudetyp und zur Dachform sind folgende Gaubentypen potenziell genehmigungsfähig:

- auf Gebäuden des Trauf- und Zwerchgiebeltyps mit Dächern geringer Neigung (35-45 Grad) ausschließlich Schleppgauben,
- auf Gebäuden des Trauf- und Zwerchgiebeltyps mit Dächern größerer Neigung (über 45 Grad): Dachhäuschen mit Walm-, Sattel- oder Tonnendach
- auf Landhäusern des Mansarddachtyps: Schleppgauben ⑧ oder Dachhäuschen mit Walm-, Sattel- oder Tonnendach ausschließlich auf den unteren, steilen Dachflächen; auf den oberen, flachen Dachflächen nur Dachflächenfenster, in Ausnahmefällen auch Fledermausgauben

- auf Landhäusern des Walmdachtyps: an den Schleppegauben, in Einzelfällen an den Längsseiten auch Fledermausgauben und an den Schmalseiten auch Dachhäuschen mit Walmdach ⑧
- auf Einfamilienhäusern mit Satteldächern: ausschließlich Schleppegauben



⑧



⑨

Auf Dachflächen mit einer Neigung unter 35 Grad sollten zur Belichtung der Dachräume ausschließlich Dachflächenfenster zugelassen werden. ⑩



⑩

regelmäßig zu genehmigen:

Für Gebäude, die als nicht erhaltenswert eingestuft werden, besteht in Anwendung der Erhaltungssatzung keine Möglichkeit, Dachausbauten und Dachumbauten abzulehnen. Unbenommen dessen sollte im Rahmen der Bauberatung aber auch in diesen Fällen auf einen vertraglichen Aus- bzw. Umbau hingewirkt werden. Ziel der Beratung sollte dabei sein, den Anteil der durch Dachflächenfenster und Gauben abgedeckten Dachfläche so gering wie möglich zu halten. In den meisten Fällen stellen flach in die Dachhaut eingelassene Dachflächenfenster einen geringeren Eingriff in den Bestand dar, als große Gauben.

Umbau mit Veränderungen der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände

Prüfkriterien

Veränderungen der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände sind erhaltungsrechtlich nur für ortsbildprägende Gebäude von Belang, und zwar insbesondere bei:

- Fassadenverkleidungen,
- Anbau von Balkonen und Vordächern,
- Abgrabungen vor Außenwänden,
- Anbringen oder Entfernen von Fensterläden.
- Anbringen oder Entfernen von gestaltprägenden Gliederungs- oder Zierelementen.

Der Einbau neuer Fenster und Türen sowie der Neuanstrich von Fassaden stellen eigenständige Prüfatbestände dar, die in dem Leitfaden auf den Seiten 31 f und 33 f behandelt werden.

Der Anbau von Wintergärten und anderer Gebäudeteile wird in Kapitel "Erweiterung durch Anbauten" auf den Seiten 19 ff behandelt.

Prüfkriterien für Veränderungen der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände sind:

- Beeinträchtigung der Ortsbildprägung des betreffenden Gebäudes
- Erheblichkeit der Veränderung eines Gebäudes von baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung

nicht genehmigungsfähig:

Veränderungen der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwänden eines ortsbildprägenden Gebäudes sind erhaltungsrechtlich immer dann abzulehnen, wenn das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes nachhaltig beeinträchtigt wird. Hiervon kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn

- eine Putzfassade mit Klinkerriemchen oder anderen Materialien verkleidet werden soll, ①
- Balkone in Form von Balkonbändern ① oder als vertikal zusammenhängende Konstruktionen über mehrere Geschosse an- bzw. vorgebaut werden sollen (vgl. auch Gestaltungssatzung),
- Abgrabungen vor straßenseitigen Außenwänden zur Verbesserung der Belichtung von Keller- oder Souterrainräumen erfolgen sollen (vgl. auch Gestaltungssatzung),
- Klinkerfassaden oder Putzfassaden mit strukturprägenden Klinkerfeldern verputzt (oder überstrichen) werden sollen,
- Gesimse oder andere die Fassade gliedernde Gestaltungselemente wie Fensterrahmen oder Bossierungen beseitigt werden sollen,
- Fensterläden, die als historische Gestaltungselemente zur Prägung eines Landhauses oder eines 30er-Jahre-Einfamilienhauses beitragen (können), beseitigt werden sollen, ②
- Rollläden nachträglich an Gebäuden – gleich welchen Typs – angebracht werden sollen.



①



②

potentiell genehmigungsfähig:

Erhaltungsrechtlich genehmigungsfähig sind bauliche Veränderungen der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände eines ortsbildprägenden Gebäudes dann, wenn das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Veränderung der Rekonstruktion eines historischen Zustandes dient.

Unter Berücksichtigung der für den jeweiligen Baustil charakteristischen Gestaltungsmerkmale können bauliche Veränderungen der Fassaden erhaltungsrechtlich aber auch dann zugelassen werden, wenn das Original eine abweichende Gestaltung aufwies. Dies gilt zum Beispiel für die Herstellung von Bossierungen im Erdgeschoss bei Gebäuden des Trauf- und Zwerchgiebeltyps oder für das Anbringen von Fensterläden bei Gebäuden des Landhaustyps.

regelmäßig zu genehmigen:

Fassadenveränderungen ortsbildprägender Gebäude sind erhaltungsrechtlich auch dann zu genehmigen, wenn eine den jeweiligen Bautyp prägende, im konkreten Einzelfall aber nicht mehr vorhandene Gliederung, z.B. die gestalterische Betonung eines Mezzaningeschosses ③, im Rahmen einer Fassadensanierung nicht hergestellt wird. Eine solche Forderung kann allein auf der Grundlage der Gestaltungssatzung erhoben werden.



③ vorher



nachher

Veränderungen der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände von Gebäuden, die als nicht ortsbildprägend eingestuft werden, sind erhaltungsrechtlich regelmäßig zu genehmigen.

Einbau neuer Fenster, Türen und Tore

Prüfkriterien

Der Einbau neuer Fenster und Türen ist erhaltungsrechtlich nur für ortsbildprägende Gebäude von Belang. Prüfkriterien sind daher:

- Beeinträchtigung der Ortsbildprägung des betreffenden Gebäudes
- Erheblichkeit der Veränderung eines Gebäudes von baugeschichtliche Bedeutung

Das Erscheinungsbild der ortsbildprägenden Gebäude des Trauf- oder Zwerchgiebeltyps wird wesentlich durch stehende Fensterformate und durch mehrflügelige Fenster geprägt, die auch in ihrer Höhe durch Kämpfer untergliedert sind. Bei den ortsbildprägenden Gebäuden des Landhaustyps kommen neben stehenden Fensterformaten (überwiegend bei Gebäuden des Mansarddachtyps) auch quadratische und liegende Fensterformate vor (v.a. bei Gebäuden des Walmdachtyps). Aber auch diese sind immer durch Pfosten in stehende Formate untergliedert.

Auch die Gestaltung der Türen und (Durchfahrts-)Tore bestimmt das Erscheinungsbild der ortsbildprägenden Gebäude. Von Bedeutung sind dabei neben dem stehenden Format bzw. einer Untergliederung in stehende Formate die Materialität, in der Regel Vollholz, und die Detailgestaltung.

nicht genehmigungsfähig:

Die Änderung der Fensterproportionen stellt in der Regel eine erhebliche Beeinträchtigung der Gebäudegestalt dar und ist daher erhaltungsrechtlich abzulehnen. Beim Austausch stehender durch liegende Fensterformate ist dies im Allgemeinen auch für den Bauherrn nachvollziehbar. Erhaltungsrechtlich problematisch ist in der Regel aber auch der Einbau so genannter französischer Fenster anstelle von "normalen Brüstungsfenstern". Auch wenn dabei das stehende Fensterformat eingehalten wird, kann der nachträgliche Einbau dieses Fenstertyps u.U. zu gravierenden Veränderungen der Fassadenansicht führen und das jeweilige Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigen.

Erhaltungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist regelmäßig der Einbau ungegliederter einflügeliger Fenster anstelle von horizontal und vertikal gegliederten mehrflügeligen Fenstern. Während bei Gebäuden der Gründerzeit inzwischen ein allgemeines Problembewusstsein für den Erhalt der alten Fenster besteht, wird die Bedeutung untergliederter Fenster bei Gebäuden der 20er/30er-Jahre bisher häufig übersehen. ①



① vorher



nachher

Der Austausch gegliederter Holzfenster durch Kunststoffenster mit hinterklebten Gliederungselementen stellt in der Regel keinen gleichwertigen Ersatz dar. ②

Bei Haustüren ist der Einbau von Kunststofftüren und von Glastüren mit Aluminium- oder Kunststoffrahmen erhaltungsrechtlich immer dann problematisch, wenn die Eingänge in der straßenseitigen Hauswand liegen und somit das Bild des jeweiligen Gebäudes maßgeblich mitprägen. ①



②

regelmäßig genehmigungsfähig:

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden ist der Einbau von Holzfenstern, deren horizontale und vertikale Untergliederung sich am historischen Zustand orientiert, regelmäßig genehmigungsfähig.

Im Rahmen der Bauberatung sollte zunächst auf einen Erhalt der alten gegliederten Holzfenster gedrungen werden. Hilfreich kann hier der Hinweis auf einige örtliche Handwerksbetriebe sein, die Instandsetzungsarbeiten an Fenstern (und Türen) fachgerecht durchführen.

Sofern eine Instandsetzung der alten Fenster nicht möglich ist, sollten sie durch Holzfenster gleicher Unterteilung ersetzt werden. Im Rahmen der Bauberatung kann darauf verwiesen werden, dass spezialisierte Tischlereien auch komplette Kasten-Doppelfenster mit schmalen Profilen liefern, die bauhistorischen Anforderungen ebenso genügen wie schall- und wärmetechnischen Erfordernissen.

Auch wenn der Einbau ungegliederter Fenster nur bei ortsbildprägenden Gebäuden unterbunden werden kann, sollte im Rahmen der Bauberatung auch bei den anderen Gebäuden darauf hingewiesen werden, dass durch den Einbau gegliederter Fenster ein positiver Beitrag zur Ortsbildgestaltung geleistet werden kann. Die Gestaltungssatzung enthält konkrete Vorgaben zur Proportionierung sowie zur horizontalen und vertikalen Gliederung der Fenster.

Bei erhaltenswerten Gebäuden ist der Einbau neuer Haustüren in der Regel dann genehmigungsfähig, wenn es sich um fensterlose massive Holztüren handelt. Kleinere in das Türblatt eingearbeitete Sichtfenster sind in der Regel ebenfalls unproblematisch. Auch wenn der historische Bestand – sofern vorhanden oder nachweisbar – als Vorbild dienen sollte, sind auch andere Gestaltungsausführungen denkbar und erhaltungsrechtlich genehmigungsfähig.

Erneuerung der Gebäudeaußenhaut und des Fassadenanstrichs

Prüfkriterien

In der Berliner Vorstadt wird das Straßen- und Ortsbild wesentlich durch Putzfassaden mit zurückhaltender, meist heller Farbgebung der Fassaden geprägt. Daneben wird das Ortsbild durch einzelne Gebäude mit Mauerwerksfassaden, meist aus Klinker bereichert, die es zu erhalten gilt. Bei Gebäuden mit Putzfassaden ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der historischen Putze und Farben vordringliches Ziel der Erhaltungssatzung. (Zum Ausschluss von Fassadenverkleidungen siehe Seite 29.) Erhaltungsrechtliche Prüfkriterien für die Erneuerung des Gebäudeaußenhaut und des Anstrichs von Putzfassaden sind

- Verwendung ortstypischer Glatt- und Schlämmputze
- Einfügen in das straßentypische Farbspektrum

Zu beiden Kriterien enthält auch die Gestaltungssatzung differenzierte Festsetzungen.

Für die Beratung wird die Verwendung einer herstellerunabhängigen NCS-Farbkarte empfohlen, deren Farbwerte mit allen Farbmischsystemen herzustellen sind. Detaillierte Regelungen zur Farbgestaltung mit Bezug auf das NCS enthält zudem die Gestaltungssatzung.

nicht genehmigungsfähig:



①

Rauputze, die häufig im Zusammenhang mit der Außenhautisolierung durch Wärmeverbundsysteme verwendet werden, sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

Bei Fassadenanstrichen werden leuchtende und grelle Farben als ortsbildstörend empfunden und sind daher grundsätzlich abzulehnen

Auch Fassadenanstriche aus dem Farbspektrum Blau ① sind ortsuntypisch und daher erhaltungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

potentiell genehmigungsfähig:



②

Helle Fassadenanstriche aus dem Farbspektrum Grün ② sind nicht grundsätzlich ortsuntypisch und können in Einzelfällen zugelassen werden.

Abweichend von der das Ortsbild der Berliner Vorstadt bestimmenden hellen Farbgebung können in Ausnahmefällen auch abgetönte dunklere Farbanstriche zugelassen werden. Die Ausnahmeregelung sollte jedoch auf die Wiederherstellung historischer Anstriche und damit auf Anstriche aus den Farbspektren Gelb und Rot beschränkt bleiben. ③ ④



③



④

regelmäßig genehmigungsfähig:

Bei der Erneuerung des Fassadenputzes ist die Verwendung von glattem Putz oder Schlämmputz erhaltungsrechtlich regelmäßig genehmigungsfähig.

Bei Neuanstrichen sind folgende Farbgebungen erhaltungsrechtlich in der Regel unbedenklich:

- Farben aus dem Farbspektrum Gelb bis Gelbrot mit einem geringen Buntanteil (unter 20 %) und einem geringen Schwarzanteil (unter 10 %) ⑤
- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 % ⑥
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % ⑦
- reines Weiß ausschließlich bei Gebäuden des Landhausstils ⑧



⑤



⑥



⑦



⑧

Neueindeckung von Dächern

Prüfkriterien

Die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Dachlandschaft der Berliner Vorstadt wird geprägt durch rote (meist naturrote) Ziegeleindeckungen. Schwarze Ziegeleindeckungen, die ausschließlich bei Mansarddächern Verwendung finden, ergänzen in einzelnen Fällen das Straßenbild. In der Fernansicht von höheren Aussichtspunkten, z.B. vom Flatowturm wird das Gesamtbild auch durch anthrazitfarbene Pappeindeckungen flacher- bzw. flach geneigter Dächer ergänzt.

Für die Neueindeckung eines Daches ist daher unabhängig von der Ortsbildprägung eines Gebäudes übergreifendes erhaltungsrechtliches Prüfkriterium:

- Einfügen in das ortsbildprägende Farbspektrum.

Für die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit der Dach-Neueindeckung eines ortsbildprägenden Gebäudes ist darüber hinaus von erhaltungsrechtlicher Relevanz:

- Erheblichkeit der Veränderung der auch durch das Zusammenwirken von Fassaden- und Dachfarbe bestimmten Eigenart des Gebäudes

Bezüglich der Form der Dachsteine lassen sich in Anwendung der Erhaltungssatzung aufgrund der großen Variationsbreite keine allgemeinen Vorgaben bzw. Untersagungsgründe ableiten.

nicht genehmigungsfähig:

Bei der Neueindeckung von Dächern – wie auch beim Neubau (siehe Seite 41 ff) sind „bunte“ Dacheindeckungen, z.B. mit violetten, blauen oder grünen Dachsteinen ① mit Bezug auf eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes grundsätzlich abzulehnen. Dies gilt gleichermaßen für die als ortsbildprägend eingestuft wie für alle anderen Gebäude.



①

Dacheindeckungen mit glänzend schwarzen Dachziegeln ② sollten erhaltungsrechtlich abgelehnt werden, da das zu erhaltende Gesamtbild des Viertels bzw. des jeweiligen Straßenraumes hierdurch gestört wird.

Bei einem Fassadenanstrich aus dem Farbspektrum Gelb bis Gelbrot wird auch das Bild des jeweiligen Gebäudes durch ein schwarzes Dach beeinträchtigt.



②

Dacheindeckungen mit Blechen, z.B. aus Zink oder Kupfer sind ortsfremd und daher in der Regel nicht genehmigungsfähig. Die Verwendung von Dachblechen kommt im Bestand allenfalls beim Dachausbau mit Gauben in Betracht.

Die Eindeckung geneigter Dachflächen sollte einheitlich mit nur einem Material erfolgen, da andernfalls das Erscheinungsbild des Gebäudes nachhaltig beeinträchtigt wird. Ist beabsichtigt, nur Teilflächen eines Daches neu einzudecken, sollte daher auf ein verträgliches Gesamtbild hingewirkt und ggf. eine Neueindeckung der gesamten Dachfläche angeraten werden. Neueindeckungen in unterschiedlichen Materialien und/oder Farben sind erhaltungsrechtlich abzulehnen.

Auch wenn einige erhaltenswerte Gebäude heute noch graue oder rotgraue Betonziegel aufweisen, sollten Neueindeckungen mit Betonziegeln bei den erhaltenswerten Gebäuden der Berliner Vorstadt abgelehnt werden, um langfristig ein farblich homogenes Erscheinungsbild der Dachlandschaft herstellen zu können.

potentiell genehmigungsfähig:

Neueindeckungen mit Dachpappen sind immer dann genehmigungsfähig, wenn es sich um flache bzw. flach geneigte Dächer handelt, die aus dem öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum sichtbar sind ③. Dies ist insbesondere in den Bereichen mit geschlossener Bebauung wie in der Otto-Nagel-Straße und im südwestlichen Teil der Berliner Straße der Fall.



③



④

Die Eindeckung mit Schiefer kommt ausschließlich bei Gebäuden mit Mansarddächern in Betracht. Erhaltungsrechtlich ist sie immer dann unproblematisch, wenn auch die ursprüngliche Eindeckung in Schiefer ausgeführt war bzw. das durch Fassade und Dach bestimmte Gesamterscheinungsbild ein schwarzes Dach erfordert ④.

regelmäßig genehmigungsfähig:

Die Neueindeckung von Dächern ortsbildprägender Gebäude ist erhaltungsrechtliche grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sich die Neueindeckung in Form und Farbe am ursprünglichen Zustand orientiert.

Unglasierte rote Dachziegel sind im gesamten Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig. Lediglich von intensivrot leuchtenden und rotbraunen Dachsteinen sollte im Rahmen der Bauberatung abgeraten werden.

Erhaltungsrecht und Nutzungsänderungen

Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen

- Umnutzung eines Hauptgebäudes
- Umnutzung eines Nebengebäudes

Auch wenn die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen in der Praxis vor allem für Milieuschutzgebiete und städtebauliche Umstrukturierungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB von Bedeutung ist, besteht sie auch in städtebaulichen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Von erhaltungsrechtlichem Belang ist in städtebaulichen Erhaltungsgebieten dabei weniger der reine Nutzungsaspekt, als vielmehr die Auswirkungen der jeweiligen Nutzungsänderung auf die städtebauliche Gestalt. Die Umwidmung eines erhaltenswerten Wohngebäudes oder von Teilen eines solchen Gebäudes zu Büro Zwecken kann somit mit Bezug auf die Erhaltungssatzung nur dann verhindert werden, wenn die Umnutzung mit einer gestalterischen Veränderung des jeweiligen Gebäudes, z.B. einer Aufstockung oder dem Einbau neuer Fenster, oder einer ortsbildwirksamen Veränderung der Grundstücksfreiflächen, insbesondere der Anlage von Stellplätzen, einhergeht.

Aufgrund des maßgeblichen stadtgestalterischen Bezugs ist nicht allein die Umnutzung von Wohngebäuden zu gewerblichen Zwecken von erhaltungsrechtlicher Relevanz. Dieser Fall betrifft vor allem die Hauptgebäude. Bei den Nebengebäuden überwiegen hingegen die Fälle der Umnutzung von Lager- oder Werkstattgebäuden (Remisen) zu Wohnzwecken. Umnutzungen von Haupt- und Nebengebäuden fallen daher unabhängig von der Art der Umwandlung unter den erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Genehmigungsfreie Nutzungsänderungen

Soweit Nutzungsänderungen offenkundig nicht mit baulichen Maßnahmen verbunden sind, die sich auf die äußere Gestalt des jeweiligen Gebäudes und/oder auf die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen auswirken, ist eine erhaltungsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich. Die Wohngebietsverträglichkeit der Nutzungsänderung ist in diesen Fällen allein nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten gemäß § 30 bzw. 34 BauGB zu beurteilen (siehe unten).

Zusammenwirken mit dem Bauplanungsrecht und der Gestaltungssatzung

Wo rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, sollte der nutzungsstrukturelle Aspekt der Umnutzung von Gebäuden allein nach planungsrechtlichen Kriterien folgen, da die Sicherung des Wohngebietscharakters in der Festsetzung von allgemeinen und reinen Wohngebieten (zum Teil mit differenzierten Nutzungsbeschränkungen) ihren Niederschlag gefunden hat. In den Gebieten mit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen ist die planungsrechtliche Zulässigkeit unverändert nach § 34 BauGB zu beurteilen. Weicht eine nach § 34 BauGB zulässige Nutzungsänderung von den Regelungsinhalten der Bebauungsplan-Entwürfe ab, sollten die Vorhaben nach Möglichkeit zurückgestellt werden.

Die Gestaltungssatzung ist für die Beurteilung von reinen Nutzungsänderungen nicht von Belang. Sie greift hingegen wie die Erhaltungssatzung dann, wenn die Nutzungsänderung mit nach Außen sichtbaren baulichen Veränderungen verbunden ist (siehe oben).

Umnutzung eines Hauptgebäudes

Prüfkriterien

Die zu erhaltende städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt wird im Wesentlichen durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Die vor allem im südlichen Teil der Vorstadt auf ehemaligen Kasernenflächen ansässigen Büro- und Verwaltungsnutzungen tragen hinsichtlich der Art der Nutzung (nicht hinsichtlich ihrer baulichen Ausgestaltung) nicht zur städtebaulichen Eigenart des Wohnviertels bei. Gleiches gilt für die weiter nördlich an der Berliner Straße gelegenen Verwaltungs- und Schulgebäude.

Bezüglich der Nutzung tragen somit alle Wohngebäude im Erhaltungsgebiet zur Prägung des Wohnviertels bei. Prüfkriterien für Nutzungsänderungen sind daher:

- Erhalt des Wohnhaus-Charakters
- kein erheblicher Benutzer- und Besucherverkehr
- gestaltverträgliche Unterbringung der Stellplätze

nicht genehmigungsfähig:

Erhaltungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist in den meisten Fällen die vollständige Umnutzung eines Wohngebäudes als Büro- und Geschäftsgebäude, da eine solche Umnutzungen in der Regel mit stadtgestalterisch wirksamen Veränderungen des Gebäudes bzw. der Freiflächen verbunden ist. Selbst wenn sich der Benutzer- und Besucherverkehr für die neue Nutzung im Einzelfall in Grenzen hält, erfordert die Umnutzung immer auch einen Stellplatznachweis auf dem Grundstück, der in den meisten Fällen mit dem Gartencharakter der Grundstücksfreiflächen kollidiert. Auch wenn das Gebäude selbst für die Umnutzung keine äußeren baulichen Veränderungen erfährt, wird bei vollständiger Aufgabe der Wohnnutzung das Erscheinungsbild des Gebäudes insbesondere abends und nachts nachhaltig verändert, da die Räume zu dieser Zeit in der Regel ungenutzt und daher nicht beleuchtet sind. Mehrere abends ungenutzte und unbeleuchtete Gebäude in einer Straße können in der Summe eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen.

potenziell genehmigungsfähig:

Die Umnutzung eines Wohngebäudes für einen (kleineren) Beherbergungsbetrieb, z.B. eine Pension kann im Einzelfall zulässig sein, da sich der Wohnhauscharakter nicht zwingend verändern muss. Voraussetzung ist jedoch immer die gestaltverträgliche Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück (siehe unter "Errichtung von Garagen ...", Seite 45 f und "Anlage von Stellplätzen ...", Seite 47 f) sowie eine zurückhaltende Werbung. Genehmigungsvoraussetzung ist aber auch in diesen Fällen ein umfeldverträgliches Verkehrsaufkommen.

Unter dem reinen Nutzungsaspekt erscheint für einzelne Gebäude an der Berliner Straße auch eine Umnutzung von Erdgeschossräumen für Ladennutzungen denkbar. Problematisch dürfte hier jedoch in der Regel die bauliche Ausgestaltung, z.B. der Einbau von Schaufenstern sein.

Die Umnutzung einzelner Wohnräume für freiberufliche oder vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten sind im allgemeinen erhaltungsrechtlich dann unproblematisch, wenn es sich nicht um eine eigenständige Gewerbeeinheit handelt und die Umnutzung in ihrem Umfang nicht über einen Wohnraum bzw. eine Nutzfläche von 40 m² hinausgeht.

Umnutzung eines Nebengebäudes

Prüfkriterien

Ursprünglich als Pferde- und Kutschställe oder als Bediensteten-Wohnhäuser errichtete Remisen sind charakteristischer Bestandteil einzelner Grundstücke, insbesondere aus den frühen Bebauungsphasen der Berliner Vorstadt. Auf einigen großen Grundstücken sind diese Nebengebäude prägender Bestandteil einer Gesamtanlage, die sich aus den drei Nutzungseinheiten (a) Hauptgebäude mit Vorgarten, (b) Nebengebäuden mit Wirtschaftshof und (c) dem parkartigem Garten zusammensetzt.

Angesichts der (auch durch die Erhaltungssatzung) eingeschränkten Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Bauflächen auf bereits bebauten Grundstücken sowie zur Vergrößerung der Nutzflächen im Gebäudebestand liegen die Begehrlichkeiten zur Nutzungsintensivierung von Nebengebäuden auf der Hand. Bei den Anträgen auf Umnutzung von Nebengebäuden handelt es sich in der Regel um die In-Nutzung-Stellung von bisher un- bzw. häufig als Lagerflächen untergenutzten Nebengebäuden. Als Nutzungen kommen vor allem Wohnungen und Büros in Betracht. Umnutzungen für Handwerksbetriebe und sonstiges Kleingewerbe sind eher selten.

Städtebauliches Erhaltungsziel hinsichtlich der Nutzung der Nebengebäude ist die Unterordnung unter die Wohnnutzung des Hauptgebäudes und ggf. das Einfügen in das Gesamtensemble. Prüfkriterien für Nutzungsänderungen sind daher:

- Verträglichkeit mit der Hauptwohnnutzung
- kein erheblicher Benutzer- und Besucherverkehr
- gestaltverträgliche Unterbringung der Stellplätze

nicht genehmigungsfähig:

In den meisten Fällen nicht genehmigungsfähig ist die Umnutzung von Garagen oder Lager-schuppen für den (Dauer-)Aufenthalt. Dies gilt unabhängig davon, ob die neue Nutzung Wohn- oder Arbeitszwecken dient. Beide Nutzungen bewirken regelmäßig eine Verfestigung der Nebengebäude, die in den Villen- und Landhausbereichen nicht mit dem Erhalt der offenen Bebauungsstruktur, in den geschlossenen Mietshausbereichen nicht mit dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Hoffreiflächen vereinbar ist.

Die Umnutzung von Nebengebäuden mit bereits vorhandenen Aufenthaltsräumen (Remisen) als eigenständige Lager- oder Werkstatträume bzw. –gebäude für Handwerks- und sonstiges Kleingewerbebetriebe kommt auf Villen- und Landhausgrundstücken regelmäßig nicht in Betracht, da der Charakter der neuen Nutzung nicht mit der Villen- und Landhaus-Vorstadt vereinbar ist.

potentiell genehmigungsfähig:

In den Bereichen der Villen- und Landhausbebauung erscheint die Umnutzung von Remisen zu Wohnzwecken unter dem reinen Nutzungsaspekt erhaltungsrechtlich unproblematisch. Bei der Umnutzung für Büronutzungen können die Erhaltungsziele (wie bei den Hauptgebäuden, s.o.) hingegen eher beeinträchtigt werden. Größere eigenständige Büronutzungen sollten daher erhaltungsrechtlich abgelehnt werden, wenn sie einen nicht ortsbildverträglich zu befriedenden Stellplatzbedarf verursachen oder mit erhaltungsrechtlich problematischen baulichen Veränderungen der Gebäude (siehe Seite 17 ff.) verbunden sind.

In Bereichen mit geschlossener Bebauungsstruktur erscheint die Umnutzung von Hof-Remisen und Schuppen für Lager und Werkstätten erhaltungsrechtlich möglich, sofern Beeinträchtigungen der Wohnnutzung der Hauptgebäude auf ein zumutbares Maß begrenzt sind.

Erhaltungsrecht und Neubaumaßnahmen

Genehmigungspflichtige Neubaumaßnahmen

- Errichtung eines Hauptgebäudes
- Errichtung eines Nebengebäudes mit Aufenthaltsräumen
- Errichtung von Garagen, Bootshäusern und sonstiger Nebengebäude
- Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen
- Errichtung straßenseitiger Einfriedungen, einschließlich seitlicher Einfriedungen im Vorgartenbereich
- Errichtung von Werbeanlagen

Der Errichtungsfall steht häufig in engem Sachzusammenhang mit einem vorherigen Abbruch, der einer gesonderten erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedarf (siehe Kapitel zum Rückbau baulicher Anlagen, Seite 9 ff).

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage ist gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB dann zu untersagen, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die geplante bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Der erhaltungsrechtliche Genehmigungstatbestand für die Errichtung von baulichen Anlagen geht insofern über die allgemeine Verunstaltungsklausel des § 8 Abs. 2 BbgBO hinaus, als erhaltungsrechtlich nicht nur die ortsfremde Gestaltung eines Gebäudes, sondern seine Errichtung überhaupt untersagt werden kann.

Genehmigungsfreie Neubaumaßnahmen

Von der erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht freigestellt ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht unter den Gebäudebegriff des § 2 Abs. 2 BbgBO fallen, ausgenommen Stellplätze, Einfriedungen und Werbeanlagen. Abstellplätze für Fahrräder bedürfen somit erhaltungsrechtlich ebenso keiner Genehmigung wie Kunstobjekte oder Gerüste.

Zusammenwirken mit dem Bauplanungsrecht und der Gestaltungssatzung

Im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne (siehe Seite 5) richtet sich die Zulässigkeit der Errichtung von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit Aufenthaltsräumen nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans. Zwar kann die Genehmigung eines Neubaus bis zum In-Kraft-Treten der Bebauungspläne 23, 35-1 und 35-1 in Anwendung von § 33 BauGB erfolgen, die Ablehnung eines mit den Planungszielen für die Berliner Vorstadt unvereinbaren Neubaus kann jedoch allein auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgen.

Da der § 34 BauGB für die wesentlichen städtebaulichen Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ein Einfügen in die nähere Umgebung fordert, sind die bauplanungsrechtliche und die erhaltungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben inhaltlich eng miteinander verknüpft (wenn auch formal immer voneinander zu trennen). Die Erhaltungssatzung geht für die Errichtung baulicher Anlagen jedoch in der Anwendungsbreite (siehe oben aufgeführte Vorhabengruppen) und –tiefe (sie betrifft auch die architektonische Gestaltung) über die Beurteilung nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB hinaus.

Mit der Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die Berliner Vorstadt wird die Anwendung der Erhaltungssatzung für den Bereich der Errichtung baulicher Anlagen wesentlich "entlastet", da die Gestaltungssatzung differenzierte Regelungen zu den meisten der oben aufgeführten erhaltungsrelevanten Baumaßnahmen beinhaltet.

Errichtung eines Hauptgebäudes

Prüfkriterien:

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt, die auf zahlreichen Grundstücken durch das Nebeneinander von großen Haupt- und kleineren Nebengebäuden geprägt wird, wird auch in der erhaltungsrechtlichen Beurteilung zwischen der Errichtung von Hauptgebäuden und der Errichtung von Nebengebäuden unterschieden.

Bei der erhaltungsrechtlichen Prüfung der Errichtung eines Hauptgebäudes ist neben der städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt als Ganzes vor allem die vorherrschende Bebauung des näheren Umfeldes zu berücksichtigen. Für den Neubau sind folgende Prüfkriterien von erhaltungsrechtlichem Belang:

- Einfügen in die Nutzungsstruktur des jeweiligen Bereichs
- Berücksichtigung der Ortsbildprägenden Bauweise und Lage auf dem Grundstück
- Einfügen in eine ggf. vorhandene charakteristische Bauform des näheren Umfeldes
- Berücksichtigung der ortstypischen Materialität und Farbgebung

Einfügen in die Nutzungsstruktur des jeweiligen Bereichs

Die Nutzungsstruktur der Berliner Vorstadt wird durch vorstadtypische Wohngebäude geprägt. Die überwiegend im südlichen Teil des Erhaltungsgebietes zwischen Otto-Nagel-Straße und Behlerstraße/Humboldtbrückenrampe gelegenen Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie die Kultureinrichtungen im Bereich Schiffbauergasse stellen Sondernutzungen dar. Im nördlich dieser Sondernutzungen gelegenen Kernbereich des Erhaltungsgebietes würde die städtebauliche Gestalt der Berliner Vorstadt durch die Errichtung reiner Büro- und Geschäftsgebäude in der Regel beeinträchtigt. Insbesondere die Ausbildung von wohngebietsuntypischen Bauformen (siehe auch Seite 42) sowie die Herstellung von Stellplätzen in größerem Umfang stellen aufgrund ihrer gestalterischen Relevanz erhaltungsrechtliche Ablehnungsgründe für reine Büro- und Geschäftsgebäude dar.

Im nördlichen Teil der Berliner Vorstadt (Seestraße, Mühlenweg, Tizianstraße, Böcklinstraße und Schwanenallee gibt die vorhandene Bebauungsstruktur eine reine Wohnbebauung vor.

(Anmerkung: Die im Block zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße vorgesehene Neubebauung mit Wohngebäuden wird erst durch den Bebauungsplan 35-1 ermöglicht.)

Zu dem gleichen Ergebnis kommt in der Regel auch die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 30 BauGB bzw. nach § 34 BauGB.

Berücksichtigung der Ortsbildprägenden Bauweise und Lage auf dem Grundstück

Hinsichtlich der Bauweise (zweiseitig oder einseitig angebaut oder freistehend) deckt sich die erhaltungsrechtliche Beurteilung mit den rechtskräftigen bzw. vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. Bebauungsplan-Entwürfe. Gleiches gilt für die Lage eines Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück, da die städtebaulichen Erhaltungsziele für die Berliner Vorstadt maßgeblich die Ausweisung von Baufeldern für Neubauten beeinflusst haben.

Zum Wesen des Villen- und Landhausviertels Berliner Vorstadt gehört, dass jedes Grundstück nur mit einem Hauptgebäude bebaut ist. Die Bebauung eines Grundstücks mit zwei (hinsichtlich der Baukörperausprägung) gleichwertigen Hauptgebäuden, wie sie zum Beispiel auf dem Grundstück Seestraße 14-15 erfolgt ist, kann und soll daher nicht als Vorbild für eine Bebauung anderer vergleichbarer tiefer Grundstücke dienen.

Die straßenseitige Anordnung der Hauptgebäude sowie die Freihaltung rückwärtiger Grundstücksflächen von Bebauung ist städtebauliches Merkmal der Berliner Vorstadt und als solches im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Beurteilung von Neubauvorhaben zu berücksichtigen. Im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Beurteilung von Neubauvorhaben sollte darüber hinaus auf die Freihaltung der Vorgärten sowie in den Bereichen mit freistehender Villen- und Landhausbebauung auf die Freihaltung seitlicher Bauwiche hingewirkt werden.

Einfügen in eine ggf. vorhandene charakteristische Bauform des näheren Umfeldes

Das Erscheinungsbild der Berliner Vorstadt als Ganzes wird geprägt durch das Nebeneinander unterschiedlicher Bauformen. Dabei reicht die Bandbreite von viergeschossigen Mietshäusern über dreigeschossige Villen bis zu zweigeschossigen Landhäusern.

Die Errichtung neuer Wohngebäude sollte sich hinsichtlich des Bautyps in die Eigenart des jeweiligen Umfeldes einfügen. Von städtebaulicher Relevanz ist dabei zum einen die Dimensionierung und Gliederung des Baukörpers, zum anderen die Ausformung und Gestaltung des Daches.

Eingeschossige klassische Einfamilienhäuser stellen in der Berliner Vorstadt Ausnahmen dar, die im Sinne der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Viertels in ihrer Anzahl nicht weiter zunehmen sollten. Anträge auf die Errichtung einfacher Einfamilienhäuser klassischer eingeschossiger Bauweise mit Sattel oder (Krüppel-)Walmdach ① sollten daher erhaltungsrechtlich abgelehnt werden.



①



②

Erhaltungsrechtlich problematisch sind auch Gebäude, die sich in ihrer Baukörpergliederung und architektonischen Ausgestaltung keinem der vorstadttypischen Bautypen (siehe Seite 2 f) zuordnen und jegliche Berücksichtigung vorhandener Gestaltungsmerkmale vermissen lassen. Im Falle der Bebauung Otto-Nagel-Straße/Ecke Mangerstraße ② kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Eigenart des Gebietes durch die Bebauung beeinträchtigt wird, so dass hier ein erhaltungsrechtlicher Ablehnungsgrund vorläge.

Während in den vorangestellten Beispielen eine erhaltungsrechtliche Ablehnung unabhängig von der Lage des jeweiligen Baugrundstückes ausgesprochen werden sollte, können in Teilbereichen der Berliner Vorstadt genehmigungsfähige Neubauten in anderen Teilbereichen durchaus abgelehnt werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn die städtebauliche Eigenart eines Bereiches durch ein oder zwei Bautypen bestimmt wird, in das sich das geplante Neubauvorhaben bezüglich des Bautyps nicht einfügt.

So weist der Bereich Böcklinstraße/Tizianstraße/nördliche Rembrandtstraße eine bereichsprägende Einzelhausbebauung im Landhausstil auf, die gleichermaßen durch Gebäude des Mansarddachtyps wie des Walmdachtyps bestimmt wird, die in der Regel nicht mehr als zwei Wohneinheiten aufweist. Lückenschließungen sollten diese kleinräumige Charakteristik berücksichtigen. Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht oder zehn Wohneinheiten, wie sie an den Ecken Rembrandtstraße ③ und Seestraße ④ errichtet wurden, fügen sich nicht in diese Struktur ein. Neben der Überdimensionierung der Gebäude und dem Fehlen sichtbarer Dachflächen wirken auch die großen Fensterflächen ortsuntypisch und sind daher erhaltungsrechtlich abzulehnen.



③



④

Für die geplanten Baugrundstücke im Innenbereich des Blocks zwischen Rembrandtstraße und Ludwig-Richter-Straße sollten zumindest teilbereichsweise homogene Bautypen verwendet werden.

Berücksichtigung der ortstypischen Materialität und Farbgebung

Während sich die architektonische Ausgestaltung der Neubauten im Detail der erhaltungsrechtlichen Prüfung entzieht – hier liegt ein wesentliches Handlungsfeld der Gestaltungssatzung –, so gilt dies nicht für die Materialität und Farbgebung eines Gebäudes.

Putzfassaden in ortstypischer heller Farbgebung aus dem Farbspektrum zwischen Gelb und gelbbrot fügen sich regelmäßig in den Bestand ein. Auch die Verwendung von Klinker kann sich – wie Beispiele im Bestand zeigen – in das Ortsbild einfügen.

Bei einer sehr strengen Auslegung der Erhaltungssatzung könnte im Prinzip auch die Verwendung ungegliederter Kunststoffenster als Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgelegt werden. Angesichts der bisherigen erhaltungsrechtlichen Prüfungs- und Genehmigungspraxis sollte hier jedoch eher die Gestaltungssatzung zum Tragen kommen. Solange diese jedoch noch keine Rechtskraft erlangt hat, sollten die Regelungsinhalte der Gestaltungssatzung im Rahmen der erhaltungsrechtlich obligatorisch vorgeschriebenen Bauberatung dargelegt und ihre Berücksichtigung empfohlen werden.

Errichtung eines Nebengebäudes mit Aufenthaltsräumen

Prüfkriterien:

Die Errichtung von Nebengebäuden mit Aufenthaltsräumen kommt in der Berliner Vorstadt nur selten in Betracht. Unter Berücksichtigung erhaltenswerter Freiraumstrukturen in den Blockinnenbereichen und von Bebauung freizuhaltender Uferstreifen der Seegrundstücke sehen die Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe nur in wenigen Fällen Baufelder für Nebengebäude vor. Bei der Beantragung der Errichtung eines Nebengebäudes mit Aufenthaltsräumen dürfte es sich daher in der Regel um Ersatzbauten handeln. Entsprechend sollte sich auch die Nutzung neu zu errichtender Nebengebäude an der vorherigen Nutzung orientieren. Analog zu den Ausführungen zur Umnutzung von Nebengebäuden kommt aber auch für die Errichtung eines Nebengebäudes regelmäßig eine Wohnnutzung in Betracht.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ausgestaltung neuer Nebengebäude mit Aufenthaltsräumen sind als Prüfkriterien zu berücksichtigen:

- keine Beeinträchtigung prägender Freiraumstrukturen
- Unterordnung der Gebäudekubatur unter die Dimension des Hauptgebäudes und
- Unterordnung der architektonischen Gestaltung unter das dominante Hauptgebäude

nicht genehmigungsfähig:

Nebengebäude außerhalb der in den Bebauungsplänen festgesetzten bzw. in den Bebauungsplan-Entwürfen vorgesehenen Baufenster stellen in der Regel eine Beeinträchtigung der ortsbildprägenden Bebauungs- und Freiraumstruktur dar und sind daher erhaltungsrechtlich abzulehnen.

potenziell genehmigungsfähig:

Bei Nebengebäuden, die auf den in den Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplan-Entwürfen enthaltenen Baufeldern errichtet werden sollen, kann im Grundsatz von einem städtebaulich verträglichen Nebeneinander von Haupt- und Nebengebäude ausgegangen werden. So ist zum Beispiel die (Wieder-)Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Mangerstraße 34-36 (Villa Kellermann) erhaltungsrechtlich möglich.

Hinsichtlich der im Einzelfall städtebaulich vertretbaren Gebäudehöhe/Geschossigkeit beinhalten die Bebauungspläne entsprechende Vorgaben, die die Ziele der Erhaltungssatzung berücksichtigen.

Die darüber hinausgehende erhaltungsrechtliche Forderung der gestalterischen Unterordnung des Nebengebäudes unter das Hauptgebäude entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Unterordnung in dem hier verwendeten Sinn meint eine Gestaltung, die sich

- in Materialität und Farbgebung am Hauptgebäude orientiert oder
- in Materialität und Farbgebung vom Hauptgebäude unterscheidet, ohne sich in seiner Erscheinungswirkung "in den Vordergrund zu drängen".

Während im ersten Fall eine erhaltungsrechtliche Beurteilung relativ leicht fallen dürfte, stellt der zweite Fall regelmäßig eine tiefgreifende Ermessensentscheidung dar. Im Rahmen der Bauberatung sollte in diesen Fällen auf eine zurückhaltende, sachliche Architektursprache hingewirkt werden.

Hinsichtlich der Dachgestaltung der Nebengebäude legt die städtebauliche Struktur der Berliner Vorstadt die Ausgestaltung von flachen bzw. flach geneigten Dächern nahe.

Errichtung von Garagen, Boothäusern und sonstiger Nebengebäude

Prüfkriterien

Die Errichtung von Garagen steht häufig im Konflikt mit den Erhaltungszielen für eine offene Bebauungsstruktur. Insbesondere Grenzgaragen, die nicht unmittelbar an das Hauptgebäude angebaut sind, können eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen, da der Blick in die grünen Blockinnenbereich versperrt wird. Bei den Seegrundstücken kommen Bootshäuser als potentielle Barrieren für den Blick vom Straßenraum aufs Wasser und auf die am gegenüberliegenden Ufer gelegenen Parkanlagen von Babelsberg und Neuem Garten hinzu.

Prüfkriterien für die erhaltungsrechtliche Zulässigkeit von Garagen, Bootshäusern und anderen Nebengebäuden sind vor allem:

- Freihalten der Vorgärten und Bauwiche von Bebauung
- in der Gebäudedimension deutlich wahrnehmbare Unterordnung unter das Hauptgebäude und ggf. andere Nebengebäuden mit Aufenthaltsräumen
- ortsbildverträgliche Materialität und Farbgebung

nicht genehmigungsfähig:

Garagen und sonstige Nebengebäude im Vorgartenbereich sind erhaltungsrechtlich grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, weil die ortsbildprägende Freiraumstruktur gärtnerisch angelegter Vorzonen vor den Gebäuden hierdurch erheblich beeinträchtigt wird.

In den seitlichen Bauwichen sind Garagen und sonstige Nebengebäude erhaltungsrechtlich immer dann abzulehnen, wenn hierdurch eine bisher offene Bebauungsstruktur in einen quasi geschlossenen Bebauungszusammenhang überführt wird. Schmale Durchgänge zwischen Gebäude und Garage stellen keinen ausreichenden Freiraum dar.

Für die Erlebbarkeit des Villen- und Landhauscharakters der Berliner Vorstadt ist vielmehr von besonderer Bedeutung, dass die seitlichen Bauwiche als Gartenflächen angelegt sind, eine "grüne Rahmung" der Gebäude darstellen und nach Möglichkeit Blicke auf die dahinterliegenden Gärten und deren Baumbestände ermöglichen.

Da bei den ortsbildprägenden Gebäuden ein direktes seitliches Anbauen einer Garage in der Regel aufgrund der Beeinträchtigung des Gebäudes bzw. seines Erscheinungsbildes ausscheidet, muss im Rahmen der Bauberatung eine gestaltverträgliche Anlage von ebenerdigen Stellplätzen angeraten werden.

Bei den Seegrundstücken stellt die Errichtung von Bootshäusern oder –schuppen regelmäßig eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar, wenn der Anblick des landschaftlich geprägten Ufers durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Unmittelbar an der Uferlinie errichtete Bootsschuppen oder sogar in den See hineinragende Anlagen sind in der Regel abzulehnen, da eine landschaftsbildwirksame Eingrünung des Ufers hierdurch ausgeschlossen ist.

potentiell genehmigungsfähig:

Garagen sind aus den oben dargelegten Gründen nur in wenigen Ausnahmefällen auf Grundstücken in der Berliner Vorstadt erhaltungsrechtlich genehmigungsfähig.

Potentiell möglich erscheinen sie nur dann, wenn sie deutlich gegenüber der straßenseitigen Flucht des Hauptgebäudes zurückgesetzt sind. Die Wirkung eines ortsbildprägenden Hauptgebäudes wird in der Regel dann nicht beeinträchtigt, wenn die Garage vollständig hinter das

Hauptgebäude zurücktritt, so dass dieses in seiner gesamten Kubatur vom Straßenraum aus sichtbar bleibt. Zur Ortsbildverträglichkeit trägt auch eine zurückhaltende "unaufgeregte" Gestaltung der Garagen insbesondere der zur Straße orientierten Garagentore bei. Klapp- oder Rolltore aus Metall oder Kunststoff sind regelmäßig nicht ortsbildverträglich. Im Rahmen der Bauberatung sollten untergliederte zweiflügelige Garagentore, möglichst aus Holz empfohlen werden, wie sie auch im Bestand vorzufinden sind ①.



①

Die Ausführungen zur Gestaltung von Garagen gelten im Grundsatz auch für Bootshäuser und Bootsschuppen. Wie oben dargelegt stellt das Zurücksetzen eines Bootshauses von der Uferlinie im Zusammenwirken mit einer Begrünung entlang der Uferlinie sicher, dass der Anblick eines grünen Ufers gewahrt bleibt. Die gegenüber der Uferlinie zurückgesetzten Bootshäuser sind nur bei frontalem Blick auf das jeweilige Grundstück sichtbar, während sie in der Schrägansicht zumindest teilweise durch die Ufervegetation verdeckt werden bzw. in diese eingebettet sind.

Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen

Prüfkriterien

Angesichts des knappen Stellplatzangebotes in den Straßen der Berliner Vorstadt sind die Begehlichkeiten der Grundstückseigentümer nachvollziehbar, Stellplätze auf den Grundstücken anzulegen. Bei Neubauten und Umnutzungen kommt hinzu, dass die Bauordnung einen Stellplatznachweis auf dem Grundstück fordert.

Da die Herstellung von oberirdischen Garagen in der Berliner Vorstadt aus erhaltungsrechtlichen Gründen nahezu ausgeschlossen bzw. auf wenige Ausnahmefälle beschränkt ist (siehe vorangehendes Kapitel), kommt der ortsbildverträglichen Anlage von oberirdischen Stellplätzen besondere Bedeutung zu. Bei Neubauten kommt die Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen unter dem jeweiligen Gebäude als Möglichkeit hinzu. Von erhaltungsrechtlicher Relevanz sind hier die Tiefgaragenzufahrten.

Als Prüfkriterien für die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrten sind von Bedeutung:

- Freihalten der Vorgärten
- Einbindung in die Gartengestaltung

nicht genehmigungsfähig:

Oberirdische Stellplätze im Vorgartenbereich stellen regelmäßig eine Beeinträchtigung des Ortsbildes der Berliner Vorstadt dar, das durch gärtnerisch angelegte Vorgärten geprägt wird. Stellplätze in Vorgärten sind daher erhaltungsrechtlich regelmäßig abzulehnen. ①



①

Gleiches gilt für Tiefgaragenzufahrten, die unmittelbar an die straßenseitige Grundstücksgrenze anschließen, so dass der Blick die Rampe hinunter "ins Loch" den Anblick des Grundstücks bestimmen ②. Im Rahmen der Bauberatung sollte daher darauf hingewirkt werden, die Tiefgaragenrampe gegenüber der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und – auch wenn dies nur bei großzügigen Grundstücksbreiten möglich ist – den Rampenanfang von der Straße abzuwenden. Zur Ortsbildverträglichkeit trägt auch bei, wenn die Rampenwände nicht als 'kahle' Betonflächen sichtbar sind, sondern mit einem (dunklen) Verblendmauerwerk versehen werden, so dass sie sich optisch weniger stark aus dem übrigen Gartenbereich heraushebt ③.



②



③

potentiell genehmigungsfähig:

Ob bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze unter dem Gesichtspunkt der Ortsbildverträglichkeit besser in den seitlichen Bauwischen oder auf den rückwärtigen Grundstücksflächen hergestellt werden, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung des jeweiligen Grundstückszuschnitts und Vegetationsbestandes beurteilt werden.

Eine weitgehend blickdichte Rahmenbegrünung mit Hecken oder Sträuchern trägt in jedem Fall zur Minderung der Ortsbildbeeinträchtigung bei, und sollte daher nicht nur in der Bauberatung vorgeschlagen sondern im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung als Genehmigungsvoraussetzung gefordert werden.

Bei Seegrundstücken gilt der erhaltungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt der Eingrünung von Stellplätzen nicht nur für die Straßenansicht, sondern auch für die dem Wasser zugewandte Seite der Stellplätze.

Da größere Stellplatzflächen in der Regel mit der ortsbildprägenden Freiraumstruktur des Villen- und Landhausviertels in Konflikt treten, erscheinen grundsätzlich nur kleinere Stellplatzflächen für (je nach Grundstück und Bebauung) maximal 4 bis 6 Stellplätze möglich. Die Errichtung von Stellplätzen über den bauordnungsrechtlich erforderlichen Nachweis bzw. Bedarf hinaus, kann daher in Einzelfällen mit Bezug auf die zu erhaltende städtebauliche Eigenart der Berliner Vorstadt abgelehnt werden.

Im Rahmen der Bauberatung zur Herstellung von oberirdischen Stellplätzen sollte auch auf eine qualitätvolle Gestaltung der Stellplatzzufahrt Einfluss genommen werden. Die Verwendung einfacher Beton(verbund)steine wird dem repräsentativen Charakter der Berliner Vorstadt in der Regel nicht gerecht.

Errichtung straßenseitiger Einfriedungen

Prüfkriterien

Zum Charakter der Vorgärten und in der Summe zur städtebaulichen Eigenart der Berliner Vorstadt gehören stets auch repräsentative Grundstückseinfriedungen. Neben einer in Material und Detailgestaltung hochwertigen Ausführung ist der Einblick in den Vorgarten über den Zaun hinweg und durch ihn hindurch prägendes Merkmal der straßenseitigen Einfriedungen. Zugleich wird hierdurch die Erlebbarkeit der Abfolge überwiegend gärtnerischen angelegter Vorgärten als prägende Bestandteil des Straßen- und Ortsbildes gewährleistet.

Von erhaltungsrechtlicher Relevanz sind neben der Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen auch die Ausführung der seitlichen Grundstückseinfriedungen im Bereich zwischen Straße und hinterer Gebäudeflucht.

Im Rahmen des erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sollte bei den erforderlichen Beratungsgesprächen immer auf die straßenseitige Einfriedung des Grundstückes gedrungen werden. Seitliche Grundstückseinfriedungen sind hingegen nicht zwingend erforderlich.

Zur detaillierten Ausgestaltung neuer Einfriedungen finden sich konkrete Vorgaben in der Gestaltungssatzung. Solange die Gestaltungssatzung noch nicht beschlossen ist, sollten die in der zugehörigen Erläuterung enthaltenen Ausführungen im Rahmen der Beratung zur Hilfe gezogen werden.

Die erhaltungsrechtliche Beurteilung der Errichtung straßenseitiger Einfriedungen kann daher auf folgende Prüfkriterien beschränkt werden:

- angemessene Höhe,
- Durchsehbarkeit,
- hochwertige Gestaltung.

nicht genehmigungsfähig:

Mauern - ausgenommen Sockelmauern und einzelne durch Pfeiler gerahmte Mauerfelder, z.B. an Grundstücksecken oder zur Einfassung von Standflächen für Müllbehälter - sind untypisch für die Berliner Vorstadt und daher erhaltungsrechtlich in der Regel abzulehnen.

Abzulehnen sind darüber hinaus auch andere blickdichten Einfriedungen wie z.B. Palisadenwände, die die Sichtbarkeit des eigenen oder des benachbarten Vorgartens unterbinden.



①

Auch durchsehbare Einfriedungen geringer Gestaltqualität wie Maschendrahtzäune sind mit dem repräsentativen Vorstadtcharakter nicht vereinbar und daher als straßenseitige Einfriedungen abzulehnen. Gleiches gilt für einfache Drahtgitterzäune (z.B. Leki-Zäune), wie sie typischerweise zur Einfassung öffentlicher Spielplätze und Sportanlagen verwendet werden. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen als seitliche Grundstückseinfriedungen ist hingegen erhaltungsrechtlich in der Regel unproblematisch.

Holzzäune sind auch bei der Verwendung senkrechter Lattungen ortsuntypisch und sollten daher erhaltungsrechtlich in der Regel abgelehnt werden. Lediglich in besonderen Einzelfällen, z.B. im Bereich der Matrosenstation Kongsnaes erscheinen Ausnahmen möglich. Anträge auf die Errichtung so genannter Jägerzäunen (Holzgitterzäune mit diagonaler Lattung) sollten im gesamten Geltungsbereich wegen fehlenden Ortsbezugs abgelehnt werden.

genehmigungsfähig:

Die Errichtung von Metallzäunen mit senkrechten Stäben ist in der Regel genehmigungsfähig. Im Rahmen der Bauberatung sollte jedoch stets auf die Herstellung einer Sockelmauer gedrungen werden. Auch die Verwendung von Mauerpfeilern zur Rahmung von Gartentüren und –toren sowie zur Abgrenzung und Unterteilung der Zaunfelder sollte angeraten werden, da hierdurch eine stärkere Gliederung der Einfriedung und eine höhere Gestaltqualität erreicht wird.

Der Verzicht auf Sockelmauern und Mauerpfeiler dürfte angesichts der bisherigen Genehmigungspraxis in der Berliner Vorstadt jedoch nur dann ein hinreichender Ablehnungsgrund sein, wenn die unmittelbar angrenzenden Grundstück Zäune mit Sockelmauern und Pfeilern aufweisen.



② Zaun ohne und ...



Zaun mit Sockelmauer ③

Die Höhe der Einfriedungen sollte 1,7 m (vgl. Gestaltungssatzung) nicht überschreiten; je nach Lage des Grundstücks und der Höhe der benachbarten Einfriedungen können in begründeten Fällen aber auch größere Höhen zugelassen werden.

Sofern für Vorgartenteile ein Sichtschutz angestrebt wird, sollte dieser Bereich von der Einfriedung abgerückt und abgepflanzt sein, so dass der Grüncharakter des Vorgartens nicht beeinträchtigt, sondern gestärkt wird.

In der Beratung sollte auch die Eingrünung von im Vorgarten angelegten Standplätzen für Müllbehälter hingewirkt werden, sofern diese nicht im Vorgartenbereich vermieden werden können.

Errichtung von Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen in der Berliner Vorstadt sind die Bestimmungen der Werbesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 17. Juni 1996 (Amtsblatt für die Stadt Potsdam vom 22. August 1996) zu berücksichtigen. Die in den §§ 3 und 4 der Werbesatzung formulierten allgemeinen Anforderungen an und besonderen Beschränkungen für Werbeanlagen schließen im Grunde erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes aus.

Offenkundige Verunstaltungen des Orts- und Straßenbildes durch Werbeanlagen können zudem in Anwendung des § 9 Abs. 2 BbgBO ausgeschlossen werden. Die gleichen Ziele verfolgt auch die Erhaltungssatzung bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen.

Die Prüfung der erhaltungsrechtlichen Verträglichkeit einer Werbeanlage kann im Wesentlichen auf die in der Werbesatzung genannten Kriterien zurückgreifen:

- Größe und Häufung,
- Lage am Gebäude, im Vorgarten oder an der Einfriedung,
- Beeinträchtigung von Gliederungs- oder sonstigen prägenden Gestaltungselementen,
- Integration in die Gebäudefassaden oder Einfriedungen
- Farbgebung.

nicht genehmigungsfähig:

Unabhängig von der Ortsbildprägung eines Gebäudes kann in der Berliner Vorstadt in folgenden Fällen regelmäßig von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart durch Werbeanlagen ausgegangen werden:

- übergroße Werbezeichen oder Hinweisschilder (Ausschlussgröße: 1 m²),
- Werbeanlagen in massiver Häufung (Orientierungsgröße: mehr als 3 Schilder mit einer Größe von jeweils 0,5 m² oder Sammelschildanlagen mit einer Größe von mehr als 1,0 m²),
- bunte und blinkende Lichtzeichen,
- größere Werbefahnen und -banner, (Ausschlussgröße: mehr als 1,0 m²).

Bei den als ortsbildprägend eingestuften Gebäuden kommen als erhaltungsrechtliche Ausschlussfälle hinzu:

- Werbeanlagen in den Obergeschossen (Orientierungsrahmen: nicht über die Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses hinausragend),
- Werbeanlagen, die architektonische Gliederungs- oder sonstige prägende Gestaltungselemente überdecken.

regelmäßig genehmigungsfähig:

Kleinere Hinweisschilder, die z.B. auf eine Versicherungsagentur oder ein Ingenieurbüro hinweisen, sind bei einer „unaufdringlichen“ Gestaltung in der Regel ortsbildverträglich und erhaltungsrechtlich somit unbedenklich. Im Rahmen der Bauberatung sollte darauf hingewirkt werden, Hinweisschilder nicht freistehend im Garten aufzustellen, sondern am Gebäude anzubringen oder in die straßenseitige Einfriedung zu integrieren (vgl. § 10 Gestaltungssatzung).

Satzungstext

Fassung der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 7. Juli 1992

Erhaltungssatzung „Berliner Vorstadt“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 04. März 1992 aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I. S. 255) und der §§ 172, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet der Berliner Vorstadt mit folgenden Grenzen:

Jungfernsee, Hasengraben, Heiliger See,
Behlerstraße (östliche Seite),
Gutenbergstraße (südliche Seite) Nr. 51-53,
Berliner Straße (nördliche Seite) Nr. 140-149,
Rampe Humboldtbrücke,
Tiefer See, Glienicker Lake.

Das Gebiet ist in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

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

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

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

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung zusammen mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Potsdam, den 18.06.1992

Dr. Gramlich

Oberbürgermeister

Geltungsbereich

Planfassung der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 7. Juli 1992





Bußgeldkatalog

Der nachfolgende Bußgeldkatalog ist keine verbindliche Vorschrift, sondern dient als Orientierungsrahmen. Die den einzelnen Ordnungswidrigkeiten zugeordneten Bußgeldsätze sind in der Praxis an die Schwere des jeweiligen Vergehens anzupassen.

Ordnungswidrig im Sinne dieser Satzung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen ohne die erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung durchführt. Vorsätzliche Verstöße gegen die Genehmigungspflicht sind höher zu ahnden, als fahrlässige. Sofern Baumaßnahmen entgegen eines ablehnenden erhaltungsrechtlichen Bescheids durchgeführt werden, ist von einem vorsätzlichen Vergehen auszugehen.

Ordnungswidrigkeit	Bußgeld in Euro von ... bis zu ...
Voll- oder Teilabriss eines ortsbildprägenden Haupt- oder Nebengebäudes	10.000 - 25.000
Voll- oder Teilabriss eines sonstigen Haupt- oder Nebengebäudes	(500)
Abriss von Balkonen und anderer untergeordneter Gebäudeteile	1.000 – 5.000
Abriss einer ortsbildprägenden straßenseitigen Einfriedung	500 – 2.500
Abriss einer sonstigen straßenseitigen Einfriedung	(100)
Erweiterung durch Anbauten, einschließlich Anbau von Wintergärten	1.000 – 12.500
Aufstockung, einschließlich Ausbau von Mezzaningeschossen und Dachanhebungen	5.000 – 25.000
Dachausbau und –umbau, einschließlich Einbau von Gauben und Dachflächenfenstern sowie Anlage von Dachterrassen	500 – 10.000
Umbau mit Veränderung der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Außenwände, einschließlich Abgrabungen und Anbau von Balkonen	500 – 10.000
Einbau neuer Fenster, Türen und Tore	250 – 5.000
Erneuerung des Fassadenanstrichs, einschließlich Neuanstrich von Fenstern	(100 - 500)
Neueindeckung von Dächern	(100 - 500)
Umnutzung eines Haupt- oder Nebengebäudes	2.500 - 10.000
Errichtung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen	10.000 - 25.000
Errichtung von Garagen, Bootshäuser und sonstiger Nebengebäude	1.000 - 10.000
Errichtung straßenseitiger Einfriedungen, einschließlich seitlicher Einfriedungen im Vorgartenbereich	500 - 5.000
Errichtung von Werbeanlagen	500 – 2.500