

3. Leitfaden für das Erhaltungsgebiet Drewitz

Kapitel 3. Leitfaden für das Erhaltungsgebiet Drewitz

Art der Nutzung

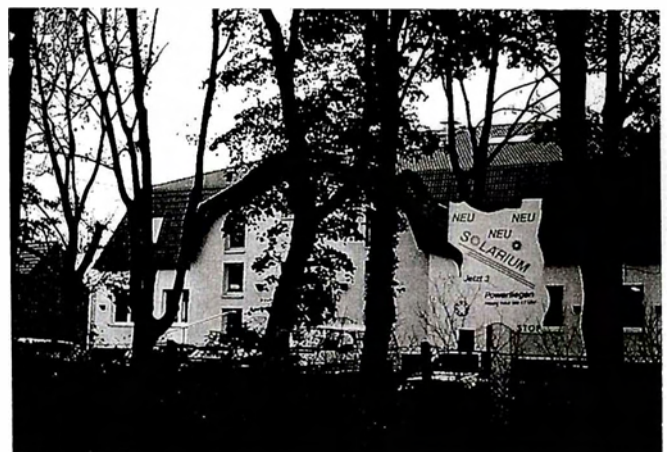
Das Drewitzer Erhaltungsgebiet ist vorwiegend von Wohnen, Dienstleistungen und wenigen Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung geprägt. Das Eindringen gewerblicher Nutzungen kann nur insoweit durch die Satzung gelenkt werden, daß negative Auswirkungen auf die städtebaulich relevanten und erhaltenswerten Merkmale durch Umnutzungen dieser Art bzw. durch Neubauten auszuschließen sind.



Wohnen in Hofanlagen an der Straße Alt Drewitz

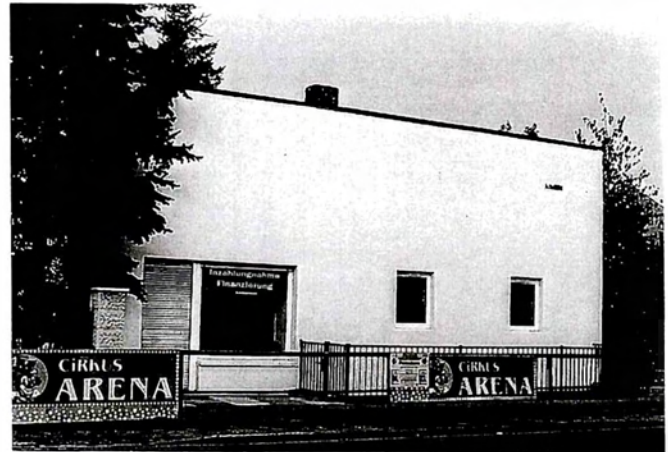
Zum Beispiel hält sich die gewerbliche Nutzung nicht an die städtebauliche Gestalt des Gebiets wenn sie in ihrer Stellung auf dem Grundstück, Zuordnung zur Straße, Baumasse und Kubatur, Geschoßzahl, Fassaden- und Dachgestaltung die städtebauliche Eigenart des Gebiets - am Nuthedamm z. B. Hofstruktur - verändert. Durch die hohe Anzahl von Besuchern solcher Nutzungsarten tritt dann zusätzlich eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks mit Stellplätzen auf.

Hinzu kommt bei nebenstehendem Beispiel die Nichteinhaltung der historisch entstandenen Bauflucht zur Straße.



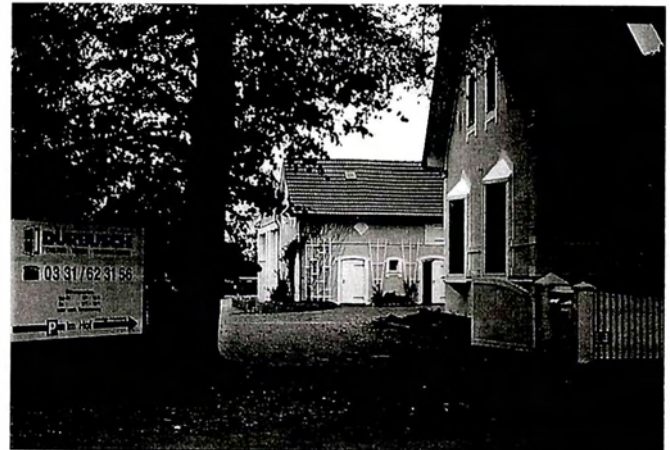
Fitneßzentrum zwischen Hofanlagen am Nuthedamm

Die wünschenswerte Umnutzung leerstehender, erhaltenswerter, landwirtschaftlicher (Neben-) Gebäude z. B. zu Wohnen oder das Wohnen nicht störende Dienstleistungen kann zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebiets führen, wenn z. B. durch Veränderungen an der Dachform (Satteldach wird zum Flachdach) und an der Fassade (Verputzen von Sichtmauerwerk, Einsetzen großflächiger Fensteröffnungen) das Ortsbild beeinträchtigt wird.



Die städtebauliche Eigenart des Gebiets beeinträchtigende Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes

Die Umnutzung eines ganzen Hofensembles durch einen handwerklichen Betrieb - wie im nebenstehenden Beispiel - kann demgegenüber durchaus zu einer Funktionsstärkung und Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets beitragen; trotz einer völlig neuen Nutzungsart.



Umnutzung einer Hofanlage für einen Handwerksbetrieb am Nuthedamm

Erhaltung von Hofanlagen und Haupt- und Nebengebäuden

Zur Handhabung des Genehmigungsvorbehalts ist das Baujahr ein wichtiges Kriterium. Die Hofanlagen sind im wesentlichen vor der oder um die Jahrhundertwende erbaut worden. Die bis heute im wesentlichen erhaltene dörfliche Struktur prägt die städtebaulichen Qualitäten des alten Dorfes Drewitz. Der Abriß von Hofanlagen bzw. Gebäuden, die diese Struktur aufweisen, soll grundsätzlich nicht zugelassen werden.



Vor der Jahrhundertwende entstandene Hofanlage nördlich des Dorfgangers in Drewitz

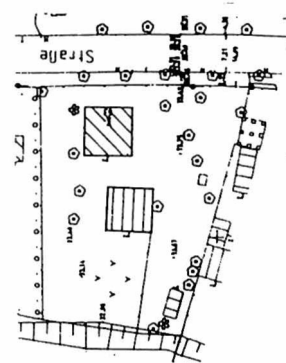


Abbildung 1: einfache Hofbebauung

- Straße
- Vorgarten
- Wohnhaus
- hofartiger Zwischenraum
- Scheune/Stall
- Garten

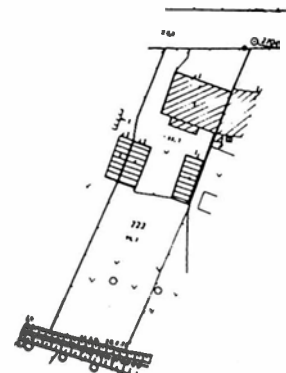


Abbildung 2: einfache Hofbebauung

- Straße
- Vorgarten
- Wohnhaus, Zufahrt
- Hofraum mit zwei seitlichen Stallgebäuden (Grenzbebauung)
- Scheune/Stall
- Garten

Entwicklung der Hofstrukturen:

Diese Hofbebauung weist in Drewitz ein sehr differenziertes Bild auf. Die einfachste Form entstand mit einem traufständigen Wohnhaus mit kleinem Vorgarten und einem bzw. zwei Ställen hinter dem Haus.

Die nächste Stufe dieser Hofstruktur ist der Dreiseithof, dessen Gebäude zu einer stärkeren Hofbildung, bedingt durch die oft vorhandene Doppelung der hinteren Wirtschaftsgebäude, beitragen.

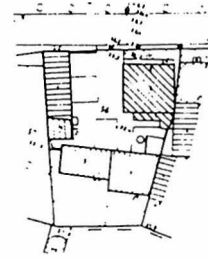


Abbildung 3: **Dreiseithof**

- Straße
- Ziergarten
- Wohnhaus, Zufahrt, Stall (bis Straßenraumgrenze vorgezogen)
- dreiseitig umschlossener Hofraum
- rückwärtige Scheune z.T. mit Anbau
- Garten

Die für Brandenburg häufig vorkommende Form größerer Hofanlagen ist der Vierseithof, mit Wohnhaus, Scheune und zwei Ställen sowie einer hinteren Ausfahrt in den Nutzgarten, oft diagonal versetzt. Der Typus des Vierseithofes erfährt mit einem zusätzlichen Mittelgebäude auf dem Hof bzw. rückwärtiger Scheuendoppelung zwei weitere Ausprägungen.

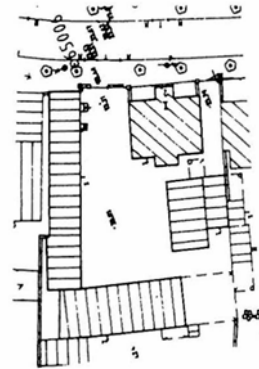


Abbildung 4: **Vierseithof**

- Straße
- schmaler Ziergarten vor Wohnhaus
- Wohnhaus (teilw. mit Vortreppe, teilw. mit seitlicher/m Zufahrt/Grenzabstand)
- vierseitig umschlossener Hofraum (zweites Stallgebäude)
- rückwärtige Scheune
- Garten

Ein Abriß kann in den Fällen als Ausnahme zugelassen werden, wo das Gebäude trotz typischer Stellung auf dem Grundstück geringe Gestaltqualitäten, die „falsche“ Baumasse aufweist bzw. eine inhomogene Mischung entstanden ist.

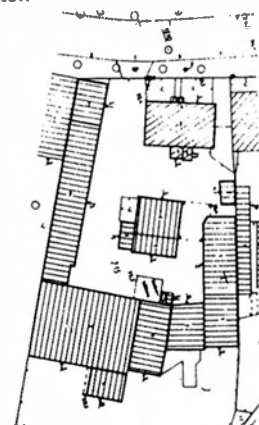


Abbildung 5: **Vierseithof mit Mittelgebäude auf dem Hof**

- Straße
- schmaler Ziergarten vor Wohnhaus
- Wohnhaus (teilw. mit Vortreppe, teilw. mit seitlicher/m Zufahrt/Grenzabstand)
- vierseitig umschlossener Hofraum mit zentralem Mittelgebäude (u. 2. Stallgebäude)
- rückwärtige Scheune (teilw. mit mehreren Anbauten oder überdachten Durchfahrten)
- Garten

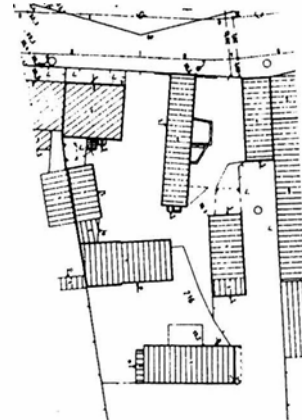


Abbildung 6: **Vierseithof mit einseitiger Stall- und rückwärtiger Scheunendoppelung**

- Straße
- schmaler Ziergarten vor Wohnhaus
- Wohnhaus (mit zweiter seitlicher Zufahrt)
- vierseitig umschlossener Hofraum und zusätzlichem zweiten Hofraum (drittes Stallgebäude)
- rückwärtige Scheune mit zwei seitlichen Zufahrten und viertem giebelständigem Stallgebäude
- rückwärtiger dritter Hofraum (zweite Scheune)
- zusätzliche zweite rückwärtige Scheune
- Garten

Vor der Erteilung einer eventuellen Abrißgenehmigung sollte durch den Bauantrag auf Neuerrichtung gewährleistet sein, daß die Planung zur Aufwertung des Gebiets aufgrund der städtebaulichen Gestaltqualitäten beiträgt und die Ersatzbebauung zeitnah folgt.

Zu den prägenden Hofanlagen in Drewitz kommen eine Reihe weiterer Einzelgebäude der Jahrhundertwende bzw. Gebäude aus den 20-er und 30-er Jahren hinzu, die ihrerseits das Ortsbild prägen und erhalten werden sollten.



Gut erhaltene Villa der Jahrhundertwende in der Neuendorfer Straße

Das Einzelziel der Erhaltung richtet sich nach der Zugehörigkeit zu einem Ensemble, z. B. zu den Gestaltkernen von Drewitz (siehe Karte EHS 10) bzw. nach der Einstufung der Erhaltungswürdigkeit von baulichen Anlagen (Karte EHS 12).



Wohnungsbau der 20-er Jahre im Ortskern von Alt-Drewitz (Sternstraße)

Erweiterung von Gebäuden

Eine Erweiterung bestehender, erhaltenswerter Gebäude ist je nach Einzelfallprüfung dann möglich, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

Eine solche Erweiterung muß von untergeordneter Bedeutung sein, sollte das Ortsbild nicht beeinträchtigen (d. h. eher zum Hofraum bzw. hinteren Gartenseite erfolgen) und sollte hinsichtlich der Baumaterialien und der Gestaltung historisch erhaltenes aufnehmen und weiterentwickeln.

Ein Beispiel hierfür wäre die Verwendung alter, z. B. „Rathenower Ziegel“, für die Erweiterung eines vorhandenen Stalles in Sichtmauerwerk; es können auch alte und neue Wasserstrichsteine gemischt werden.



Beispiel einer möglichen Erweiterung unter Einhaltung von Kubatur und Proportion



Die neue, durch Aufstockung entstandene Kubatur des Gebäudes führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes

Bauweise

Vor allem das nördliche Erhaltungsgebiet ist durch eine offene Bauweise geprägt. Siedlungsbauten und einzelnstehende Gebäude der Jahrhundertwende sowie aus den 20-er und 30-er Jahren. Halboffene Bauweise mit zwischen den Hofanlagen bzw. Wohnhäusern auftretenden Gartenstreifen bzw. mit zwei aneinandertretenden Wohnhäusern prägt das mittlere und südliche Erhaltungsgebiet. Eine Verdichtung des Bestandes durch Baulückenschließung kann zu einer städtebaulichen Verbesserung des Erscheinungsbildes des Gebiets führen. Dies betrifft insbesondere Grundstücke im nördlichen Teil. Schützenswerte Grünbereiche zwischen den Gebäuden dürfen dabei nicht überbaut werden, eine Ergänzung der Bebauung durch Aufnahme des Hoftypus kann z. B. für die südlich der Barockkirche liegenden Grundstücke zu einer Verbesserung des Ortsgrundrisses führen.

Die hohen Bodenrichtwerte führen z. T. zur Aufteilung in sehr kleine Grundstücke mit Gebäuden (zu) geringer Grundfläche. Eine Bebauung als Doppelhaus auf zwei getrennten Grundstücken (Grenzbebauung) kann negative städtebauliche Entwicklungen verhindern (Einhalten der ortstypischen Kubatur).

Bei Anbauten muß im Rahmen einer Einzelfallprüfung ermittelt werden, ob eine Veränderung der Bauweise vorliegt und ob sich dadurch die Kubatur eines Gebäudes für das Ortsbild nachteilig verändert.



Durchgänge und seitliche Gartenteile zwischen den Gebäuden



Historische Doppelhausbebauung in der Sternstraße

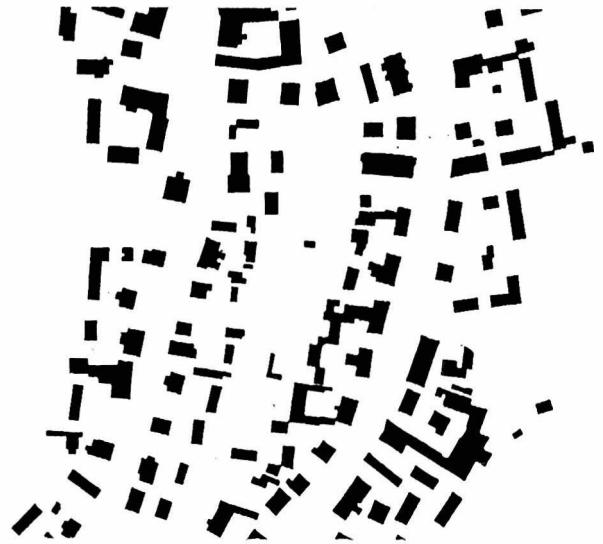
Wichtig für die Kräftigung der Bebauungsstruktur von Drewitz ist zum einen die Erhaltung der Transparenz der Bebauung hinaus zur umgebenden Landschaft und zum anderen das Sichtbarmachen und Wirksamwerden des privaten Grüns hinein in den öffentlichen Raum.

Baufluchten

Die Einhaltung der historisch entstandenen Baufluchten zur Straße bzw. zum rückwärtigen Garten ist Voraussetzung zur Erhaltung des Ortsgrundrisses. Im Plan Baufluchten (EHS 5) wird eine Klarstellung dieses Prinzips vorgenommen. Außerhalb dieser „Baugrenzen“ sollen Gebäude nicht errichtet werden. In einigen Fällen ist dieses Prinzip nicht eingehalten worden und hat zu Störungen im Ortsgrundriß geführt.

Geschossigkeit/ Gebäudehöhe

Vorherrschend im Bereich der Erhaltungssatzung ist bei der landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz die eingeschossigkeit; z. T. liegt auch eine zweigeschossige Bauweise vor. Im Einzelfall muß entschieden werden wieviel Geschosse ein neues Gebäude haben darf. Entscheidend hierfür ist die jeweilige Gebietsprägung. Die Firsthöhe sollte sich an der Nachbarbebauung orientieren. Eine Aufstockung des Drempelgeschosses verbunden mit einer Veränderung der Dachform führt in der Regel zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets.



Entwurf: Neubebauung der hinteren Baureihe in Hofstruktur südlich der Dorfkirche



Ausschnitt aus dem Plan EHS 5 „Baufluchten“

Gleiches gilt vor allem auch für eine Höherzonung der landwirtschaftlichen Nebengebäude.



Aufstockungen landwirtschaftlicher Nebengebäude beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Hauptgebäude

Die Bauhöhenentwicklung im Erhaltungsgebiet muß daher sorgfältig geprüft werden, städtebauliche Dominanten wie Kirche, Berufsschule, die Scheunenreihen des Ortsrandes etc. dürfen in ihrer Fernwirkung nicht beeinträchtigt werden.



Historisch unterschiedlich entstandene Bauhöhenentwicklung in der Sternstraße

Fassadengliederung

Die Gestaltqualitäten der Hofanlagen, der Einzelgebäude bis hin zu den Siedlungsbauten der zwanziger Jahre sind im Erhaltungsgebiet noch in großer Zahl vorhanden. Die ehemaligen Bauernhäuser haben z. T. noch reiche Schmuckformen, Stuckelemente, profilierte Holzfenster in stehenden Fensterformaten, Gaupen, Vortreppen, die Wirtschaftsgebäude Ornamentierungen im Sichtmauerwerk, die Einzelgebäude z. T. Zierfachwerk, Feldsteinsockel etc..

(Im einzelnen siehe die fotografische Bestandsaufnahme der 500 untersuchten Gebäude).

Diese müssen erhalten bleiben, um die städtebauliche Eigenart des Gebiets nicht zu gefährden. Verputzen der ziegelsichtigen Wirtschaftsgebäude oder Anbringen von Fassadenimitationen an Villen beeinträchtigen das Ortsbild.

Vorgartengestaltung / rückwärtige Bauerngärten

Die kleinen Vorgärten vor den ehemaligen Bauernhäusern bzw. den Einzelgebäuden tragen zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei und prägen damit die Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Diese Zone zwischen Straßenraum und Gebäude darf durch Um- und Anbauten bzw. Neubebauung nicht verringert werden.



Veränderung der Fassadengestaltung durch äußere Wärmedämmung



Prägender Vorgarten mit Holzzaun

Die alten Bauerngärten mit Streuobstbestand hinter den Wirtschaftsgebäuden sollen erhalten werden, da sie als Grüngürtel den baulichen Ortsrand prägen.



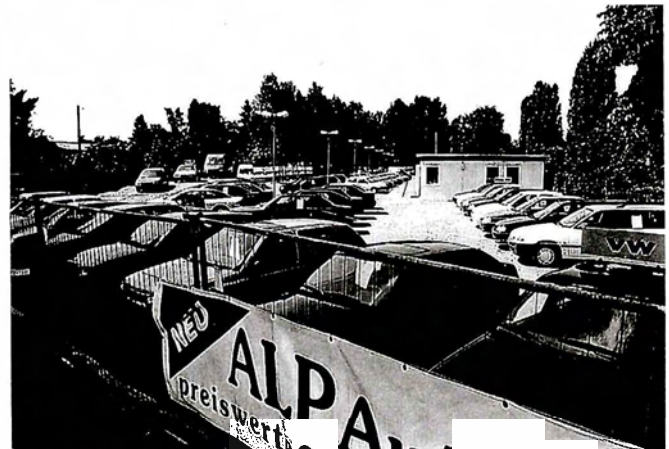
Bauerngärten prägen den baulichen Ortsrand

Stellplätze, Garagen, Wege

Die relativ niedrige Ausnutzung der Hofanlagen hat bisher in der Regel zu keinen größeren Problemen hinsichtlich der Unterbringung der Stellplätze geführt, sodaß die Vorgärten bzw. Gartenbereiche als prägendes Element des Erhaltungs-gebiets weitgehend in ursprünglicher Form erhalten geblieben sind.

Stellplätze im Vorgarten bzw. im hinteren Bauerngarten sollen nicht zugelassen werden, sondern auf den Abstandsflächen zwischen zwei Gebäuden.

Probleme gibt es in den Fällen, in denen die Nutzungsart Wohnen bzw. kleingewerbliche Dienstleistung durch gewerbliche Nutzungen verdrängt wird. Eine Nutzung eines unbebauten Grundstücks etwa für den Autohandel kann untersagt werden: Nutzungsänderungen bedürfen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Genehmigung; nach § 34 BauGB bestehende Rechte können auf Grundlage der städtebaulichen Erhaltungssatzung eingeschränkt werden.



Nutzungsänderung für Stellplätze eines Autohandels in der Neuendorfer Straße



Die Gebäudegestalt beeinträchtigender Garagenvorbau

Bei der Umnutzung einer Hofanlage kann es aufgrund der Regelungen der Bauordnung zu Konfliktfällen bei der Unterbringung der (fehlenden) Stellplätze auf dem Hof kommen.

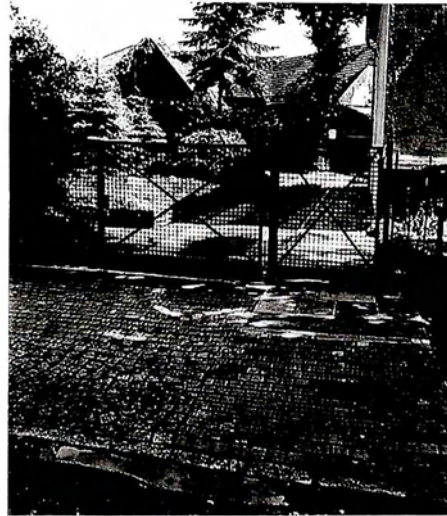
Hier müssen Einzelfalllösungen gefunden werden bis hin zu Ablösesummen zur Unterbringung der Stellplätze in „geeigneter Entfernung“.

Garagen können bei einer vernünftigen gestalterischen Lösung in einem Nebengebäude untergebracht werden, jedoch nicht als Anbau, der das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt.

Natusteinpflaster bzw. Klinkerbeläge (nicht aus Beton) sind typische Wegepflasterungen für Zufahrten und Stellplätze. Sie sind zu erhalten.

Einfriedungen

Die historisch gestalteten Einfriedungen der Hofanlagen bzw. an prominenten Einzelgebäuden prägen in Zusammenhang mit den Vorgärten das Erscheinungsbild des Gebiets. Sie sollen erhalten werden, wenn es sich um schmiedeeiserne Zäune, Holzstaketenzäune, Mauern bzw. Mauerwerkspfeiler aus roten oder gelben ortstypischen Ziegelformaten und um Feldsteinmauern handelt. Die besondere Situation des Grundstücks ergibt sich aus der jeweiligen Einzelfallprüfung und der fotografischen Bestandsaufnahme der Einzelgrundstücke mit ihren Bewertungen und Empfehlungen.



Gepflasterte Hofzufahrt



Einfassung des Vorgartens mit schmiedeeisernem Zaun



Pfeiler in Sichtmauerwerk mit Ziegeldeckung sowie Holztür als Hofeinfahrt

Straßenraum

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenfläche in (gepflasterte) Fahrbahn, Rinnstein/Bordstein als Halbbord aus Naturstein, wassergebundener Randstreifen, mit Naturstein-Kleinpflaster gepflastertem Gehweg und wassergebundenem Randstreifen vor den Einfriedungen bzw. Gebäuden prägt vor allem im südlichen und mittleren Teil des Gebiets das Erscheinungsbild.

Sie soll erhalten bleiben.

Die Erhaltung, beispielsweise der gepflasterten Straßenbeläge im Bereich des Dorfgangers Drewitz (zwischen Kirche und Lindengasthof) und der Bordsteine aus Natursteinen, ist im Zuge von Straßenbauarbeiten zu beachten. Eine Betonierung der Straße bzw. die Ausbildung der Bordsteine aus Beton oder aber auch als Hochbordsteine beeinträchtigen die städtebauliche Gestalt des Gebiets und sollen nicht zugelassen werden.



Gepflasterte Dorfstraße nördlich des Dorfgangers

Bäume

Großbaumbestand in Form von Lindenalleen prägt das Erhaltungsgebiet. Im wesentlichen erhalten geblieben sind diese Alleen an Nuthedamm, Trebbiner Straße, Sternstraße, nördlichem Teil der Straße Alt Drewitz und entlang der Neuendorfer Straße.

Die Alleen sind prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes. Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung dieser städtebaulichen Eigenart führen, sollen nicht zugelassen werden. Im Zuge von Straßenbauarbeiten sollten zur Erhaltung der Alleen, Bäume (Großlinden) nachgepflanzt werden (z. B. am Nuthedamm) bzw. die Allee im südlichen Teil der Straße Alt Drewitz sollte neu hergestellt werden.



Straßenbegleitende hohe Linden entlang der Neuendorfer Straße und Alt Drewitz



Beispiel für die Planung einer Straßengestaltung für den südlichen Teil der Straße Alt Drewitz mit Neupflanzungen von Bäumen