

Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“

Begründung



Auftraggeber und Herausgeber:

Stadt Hennigsdorf
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

Ansprechpartner:

Stadt Hennigsdorf
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter
Dipl.-Ing. Marta Bauermann

Stand Dezember 2012

Inhalt

1. Anlass zur Aufstellung der Erhaltungssatzung.....	5
2. Räumlicher Geltungsbereich und Ziele der Erhaltung.....	7
3. Die städtebauliche Eigenart.....	9
3.1 Allgemein	9
3.2 Die städtebauliche Eigenart in ihrer teilräumlichen Gliederung	10
4. Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung.....	13
4.1 Gebäudetypen und Bebauungsstruktur	14
Anforderungen	21
4.2 Nebengebäude	23
Anforderungen	23
4.3 Bauflucht.....	25
Anforderungen	26
4.4 Dächer und Dachflächen	27
Anforderungen	29
4.5 Fassaden	31
Anforderungen	33
4.6 Fenster und Schaufenster	35
Anforderungen	37
4.7 Werbeanlagen	39
Anforderungen	40
4.8 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	41
Anforderungen	42
5. Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“	43
6. Rechtliches Genehmigungsverfahren	47
7. Begriffe und Definitionen.....	51
Quellen.....	54

1. Anlass zur Aufstellung der Erhaltungssatzung

Erfolgreicher Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Hennigsdorf“

Mit der Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Hennigsdorf“ und der Aufhebung der Sanierungssatzung zum Jahresbeginn 2013, ergibt sich für die Stadt Hennigsdorf und ihre Bürgerinnen und Bürger die Herausforderung, die in dem zurückliegenden rund 20-jährigen Prozess der städtebaulichen Erneuerung des Hennigsdorfer Ortskerns erreichte Stärkung und Aufwertung der städtebaulichen Gestalt dauerhaft zu sichern.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurden viele Maßnahmen durchgeführt, z.B. die Modernisierung öffentlicher Gebäude oder die Erneuerung und Aufwertung von Straßen und Außenräumen. Zahlreiche private Hauseigentümer haben mit teilweise sehr aufwändigen Baumaßnahmen Modernisierungen und Instandsetzungen an ihren Gebäuden und Grundstücken vorgenommen oder Gebäude neu errichtet. Diese Maßnahmen waren erfolgreich und haben sichtbar zum Erhalt und zur Wiederherstellung des Ortsbildes im historischen Ortskern und damit zu seiner heute vorhandenen Qualität der städtebaulichen Gestalt beigetragen.

Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens und der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt der „Genehmigungsvorbehalt“ der Stadt Hennigsdorf gemäß § 144 Baugesetzbuch (BauGB), der bis dahin u. a. für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen galt.

Gleichzeitig verliert auch die „Gestaltungskonzeption für den historischen Ortskern“ vom 03.06.1998 auf Grundlage der „Stadtstrukturanalyse“ ihre Anwendbarkeit. Sie galt als Leitfaden für die bauliche und gestalterische Entwicklung des Ortskerns. Ihre Anforderungen und Regelungen zu Änderungen, Umbauten und Neubauten galten für Gebäude und Freiflächen und wurden bei den zahlreichen Sanierungen, Modernisierungen, Um- und Neubauten angewendet.

Auch diese Gestaltungskonzeption hat entscheidend zur Qualitätssteigerung der jetzt als erhaltenswert eingeschätzten städtebaulichen Gestalt und Eigenart des historischen Ortskerns beigetragen.

Stadt beschließt Aufstellung einer „Erhaltungssatzung“ zur Sicherung der erreichten Gestaltqualität im Ortskern

Nach der Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Hennigsdorf“ bestehen nach der Aufhebung der Sanierungssatzung und dem Wegfall der Gestaltungskonzeption im historischen Ortskern weiterhin mehrere rechtsgültige Bebauungspläne (Nr. 34, Nr. 37, Nr. 39 und Nr. 16/I). Sie enthalten Regelungen zur städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Entwicklung insbesondere der Bereiche beidseitig der Hauptstraße und im Bereich Berliner Straße / Am Bahndamm.

In den übrigen Teilen des Ortskernes würde sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach Aufhebung der Sanierungssatzung regelmäßig nach den Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB richten. Das im § 34 BauGB enthaltende Einfügungsgebot ist nur bedingt geeignet, die erreichte Qualität der städtebaulichen Gestalt des historischen Ortskerns nachhaltig zu sichern, zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln. Dies trifft auch für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne zu. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf mit Beschluss BV0099/2011 vom 02.11.2011 für das Gebiet des alten Ortskerns von Hennigsdorf die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt beschlossen.

Dieser Beschluss basiert auf den Ergebnissen einer vorherigen Meinungsbildung und Beteiligung der Grundstückseigentümer im historischen Ortskern im April / Mai 2011.

Nach Erarbeitung der Satzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf die Erhaltungssatzung am beschlossen und am im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht. Damit verfügt die Stadt nun über ein geeignetes „Nachfolgeinstrumentarium“ für die nachhaltige und langfristige Sicherung der durch die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Hennigsdorf“ erreichten städtebaulichen und baugestalterischen Qualität und der besonderen städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Vorhandene städtebauliche Gestalt im Ortskern gilt künftig als Orientierung bei Umbau und Erneuerung

Eine Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das die städtebauliche Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt, erhalten und bewahren soll. Es kommt dabei also auf die tatsächlich vorhandene, auch durch die Sanierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre geschaffene Gestaltqualität und nicht auf einen gewünschten Gestaltcharakter der Bebauung an. Mit der Erhaltungssatzung wird nicht das Ziel verfolgt, die Gebäudesubstanz des Ortskerns zu konservieren, private Investitionen und Veränderungen zu blockieren oder auf eine historisierende Neubebauung (in den Baulücken) hinzuwirken. Es soll eine behutsame Weiterentwicklung, auch unter Beachtung zeitgemäßer Neuerungen und bauordnungsrechtlicher Anforderungen, v.a. zum Klimaschutz, ermöglicht werden. Daher enthält der Leitfaden zu dieser Erhaltungssatzung auch Anforderungen an energie-technische Dachaufbauten, wie Solar- und Photovoltaikanlagen, sowie an Außendämmungen von Bestandsgebäuden. Bei ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit sollen sie so ausgeführt werden, dass die erhaltenswerte Ortskerngestalt nicht beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung gilt für private Grundstücksflächen, zu denen auch Grundstücke der Stadt Hennigsdorf als Eigentümerin gehören, Sie enthält keine Vorgaben für öffentliche Flächen, wie Straßenverkehrsflächen, Wege oder öffentliche Plätze.

Ein „Leitfaden“ hilft den Bürgern, ihre Vorhaben ortsbildgerecht zu gestalten

Neben der „Erhaltungssatzung“ enthält diese Broschüre einen anschaulichen „Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung“. Dieser informiert über die inhaltlichen Regelungen der rechtswirksamen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, veranschaulicht die zu erhaltende „städtebauliche Eigenart und Gestalt“ des Ortskerns an Hand von gestaltprägenden Merkmalen der baulichen Anlagen im Satzungsgebiet und benennt Anforderungen, die für den Erhalt der besonderen städtebaulichen Gestalt und Eigenart des Ortskerns einzuhalten sind.

Für die Grundstückseigentümer im Ortskern, für Architekten, Bauherren, Investoren und für alle am Baugeschehen im historischen Ortskern Beteiligte und Interessierte, ist dieser Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung damit eine Orientierungshilfe für ihren Beitrag zum Erhalt und zur behutsamen Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Ortskerns.

Er soll sie v.a. darüber informieren,

- was mit der Erhaltungssatzung erreicht werden soll,
- was künftig einer Genehmigung bedarf,
- welche Anforderungen bestehen und
- wie ein Antrag zu stellen ist.

Darüber hinaus dient der Leitfaden der Stadtverwaltung als Arbeitshilfe, damit sie bei beantragten Vorhaben in jedem Einzelfall erhaltungsrechtliche Genehmigungen erteilen kann, die auf schlüssigen und nachvollziehbaren Prüfkriterien beruhen und der Sicherung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns auf Grund seiner Gestalt dienen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Ziele der Erhaltung

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“ entspricht weitgehend dem Geltungsbereich, für den die bis 2013 wirksame Gestaltungskonzeption galt. Er erstreckt sich auf den historischen Siedlungsbereich entlang der Hauptstraße, der Berliner Straße, der östlichen Feldstraße sowie den Bereich Schulstraße und südliche Fabrikstraße. Dabei weicht er in einigen Bereichen von dem durch den Beschluss BV 0099/2011 vom 02.11.2011 zur Aufstellung der Erhaltungssatzung festgelegten Untersuchungsbereich ab.

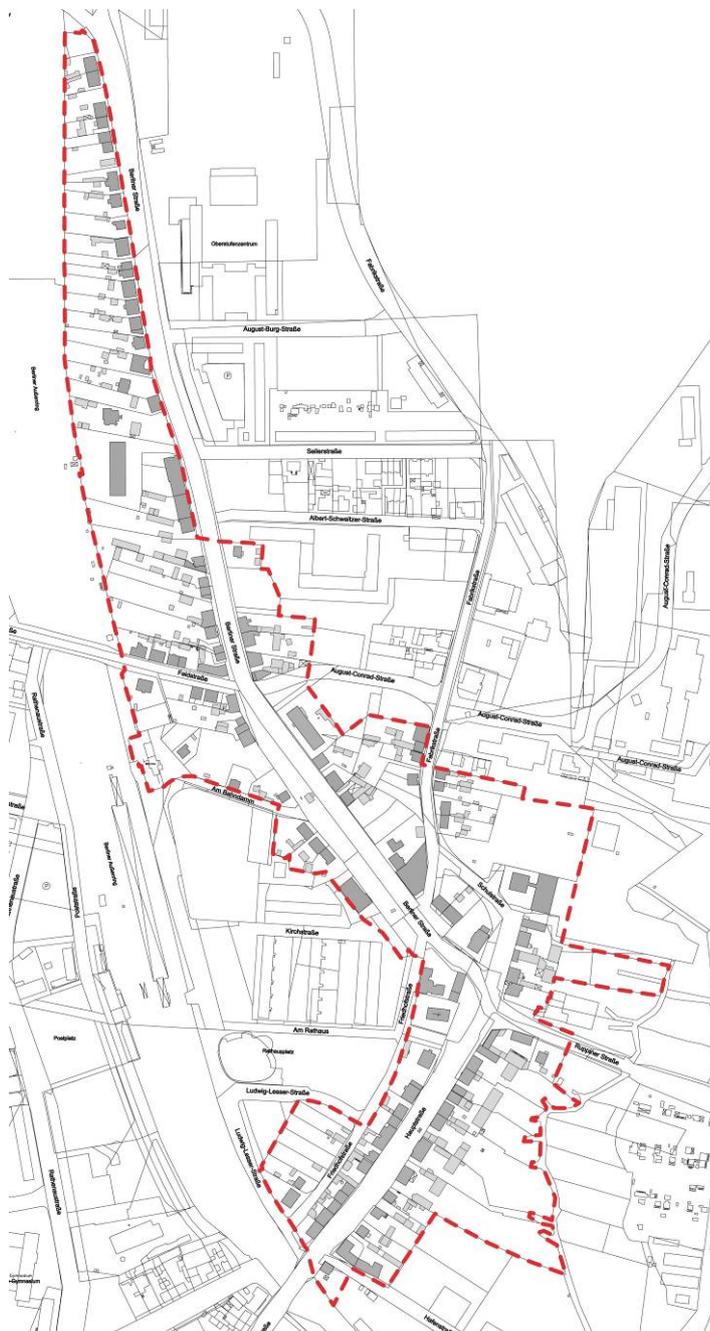
Der Hennigsdorfer Ortskern weist eine über Jahrhunderte gewachsene städtebauliche Eigenart und Gestalt von unverwechselbarem Charakter auf. Nutzungszusammenhänge, lokale bauliche Eigenarten und Gemeinsamkeiten sind in der städtebaulichen Gestalt des Ortskerns bis heute deutlich ablesbar. Dieses Erscheinungsbild gilt es zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Störungen in der städtebaulichen Gestalt durch unsachgerechte Um- und Neubauten, Änderungen, Abrisse oder maßstabssprengende Neubauten gilt es zu vermeiden.

Grundsätzlich geht es sowohl um den Erhalt der Gebietsgestalt des historischen Ortskerns als Ganzes als auch um den Schutz einzelner baulicher Anlagen, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder die sonst von städtebaulicher, insbesondere (bau-) geschichtlicher oder (bau-)künstlerischer Bedeutung sind.

Von besonderer Bedeutung sind dabei bestimmte Gestaltmerkmale der baulichen Anlagen, wie ihr Gebäudetyp, ihre Dächer oder die Fassadengestalt, durch die sie für sich oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen gestaltprägend sind.

Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart sollen sich darüber hinaus Neubauten sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltqualitäten einfügen, sie dürfen die städtebauliche Gestalt im Satzungsgebiet also nicht beeinträchtigen.

Die Gebäudegestalt soll, soweit sie das Gebiet städtebaulich prägt, erhalten werden, bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen, soweit sie die vorhandene städtebauliche Gestalt bewahren.



Räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“

Ziele der Erhaltung:

Die städtebauliche Eigenart und Gestalt des Satzungsgebiets ist in den nachfolgenden Kapiteln Nr. 3 und Nr. 4 ausführlich dargestellt und begründet. Daraus abgeleitet gelten folgende Erhaltungsziele:

- Erhalt, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns , auch unter Beachtung zeitgemäßer, baulicher Neuentwicklungen und gesetzlicher bautechnischer Anforderungen, v.a. zum Klimaschutz,
- Erhalt der ortsbild-, stadtgestalt- und landschaftsbildprägenden Gebäude durch behutsamen Umgang mit der vorhandenen, oftmals wertvollen Bausubstanz,
- Erhalt, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulich und baugestalterisch spezifischen Prägungen in den unterschiedlichen Teilbereichen des Ortskerns und ihrer eigenständigen und unverwechselbaren Gestaltcharakter,
- Erhalt und Ergänzung des historisch gewachsenen Ortskerngrundrisses, der prägenden Raumkanten und der historischen, straßenraumbegrenzenden und landschaftsprägenden Baufluchten,
- Erhalt, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der geschichtlich gewachsenen Bereiche mit heterogener Bau- und Gestaltstruktur und der sich daraus hervorhebenden, homogenen Gebäudeensemble,
- Erhalt und Sicherung der traufständig geprägten Gebäudestellung, der Vielfalt der Gebäudetypen, Baukörper, Dachformen und Traufhöhen,
- Erhalt und Sicherung der historischen Nebengebäude, insbesondere östlich der Hauptstraße („Scheunenlinie“) und in der Friedhofstraße,
- Erhalt und Sicherung der Dachlandschaft,
- Erhalt und Sicherung der ortsbildprägenden Gestalt von Gebäudefassaden und Fenstern,
- Erhalt und Sicherung untergeordneter, prägender baulicher Anlagen, insbesondere Einfriedungen.

3. Die städtebauliche Eigenart

3.1 Allgemein

Die hier nachfolgend dargestellten Erläuterungen zur „Städtebaulichen Eigenart des Satzungsgebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ gehen auf die bereits genannte „Stadtstrukturanalyse – Die Merkmale der städtebaulichen und stadtgestalterischen Struktur des Ortskerns“ aus dem Jahr 1998 zurück. Diese wurde im Rahmen der Erstellung dieser Erhaltungssatzung und des Leitfadens im Jahr 2012 auf ihre aktuelle Schlüssigkeit und Anwendbarkeit kritisch überprüft und bestätigt.

Die „Städtebauliche Eigenart“ stellt sich wie folgt dar:

Die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes unterscheidet sich von der des übrigen Stadtgebiets. Sie ist räumlich klar auf den historischen Ortskern begrenzt und weist eigenständige städtebauliche und baugestalterische Merkmale auf. Die historische Einzigartigkeit und Unverwechselbarkeit des Ortskerns ist bis heute ablesbar.

Der Grundriss der Ortskernsiedlungsfigur ist geprägt durch die ursprünglich als Reihendorf entstandene Siedlung am westlichen Havelufer. Die historisch gewachsenen und leicht geschwungenen Straßenräume der alten Dorfstraßen Haupt- und Berliner Straße weiten sich zu Angern auf. Beide Straßen bilden bis heute das Grundnetz der gesamtstädtischen Hauptstraßenzüge und das Grundgerüst des Ortskerngrundrisses. Sie werden ergänzt um in ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Bedeutung nachrangige Straßenräume.

Bedingt durch die Führung der Haupt- und Berliner Straße mit den Angern hat der Ortskern bis heute seinen Grundriss erhalten. Hier ist die städtebauliche Struktur und Gestalt dadurch charakterisiert, dass die Hauptgebäude den einzelnen Straßenverläufen folgend ausgerichtet sind und sich auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen die Nebengebäude befinden. Daran anschließend erstrecken sich die Gartenbereiche, die in den Landschaftsraum übergehen bzw. an anders geprägte Stadtbereiche anschließen.

Die mehrheitlich geschlossenen, durchgehenden Baufluchten und die (in der Regel) ein- bis drei-geschossig, in offener bis geschlossener Bauweise bebauten Straßenzüge, prägen die städtebauliche Gestalt des Satzungsgebietes. Die den Straßenraum überwiegend beidseitig begrenzenden Fassaden bilden die räumliche Fassung des öffentlichen Stadtraums. Die Raumkanten in der Haupt- und Berliner Straße haben aufgrund der geschlossenen, durchgehenden Baufluchten linearen Charakter und ergeben ein zusammenhängendes Straßenbild.

Auf der westlichen Seite der Hauptstraße, an den Angern angelehnt, bestimmen dem Gemeinwesen dienende Solitärbauten (denkmalgeschützte Martin-Luther-Kirche, Pfarrhaus, denkmalgeschütztes Altes Rathaus mit alter städtischer Feuerwache - heute Bürgerhaus - und altem Gefängnis) die städtebauliche Gestalt des Satzungsgebietes und markieren den ursprünglichen Mittelpunkt des



Geschlossene und durchgehende Baufluchten in der Hauptstraße



Solitärbauten am Anger in der Hauptstraße

Dorfes. Mit dem neuen Baukörper von „Burger King“ wurden die alten Strukturen des ehemaligen Dorfkerns „Zum Anker“ als städtebaulich prägnante bauliche Fassung wieder aufgegriffen.

Die Straßenraumfluchten und der baulich geschlossen wirkende Straßenraum sind wichtige Merkmale der städtebaulichen Gestalt des Satzungsgebietes und geben dem Ortsbild seine insgesamt harmonische Gestaltprägung.

Sie stellt sich als ein in der Abfolge von baulichen Anlagen zusammengesetztes, geschichtlich gewachsenes Erscheinungsbild dar, das sich v.a. in einer Vielzahl von in Höhe, Größe, Proportion, Baualter, Gebäudetyp, baulicher Gestaltung und Nutzung z.T. sehr unterschiedlich, abwechslungsreich und vielgestaltig geprägten Gebäudevielfalt zeigt.

Diese typische heterogene städtebauliche Gestalt ist für das Satzungsgebiet kennzeichnend. Sie spiegelt zum einen die Vielschichtigkeit der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung und gibt zum anderen die Vielfalt der unterschiedlichen baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken wider. Sie ist von unverwechselbarer Qualität und in ihrem Erscheinungsbild einzigartig.

Innerhalb dieser heterogenen Struktur haben sich gleichzeitig auch einzelne kleinere und größere räumliche Teilbereiche herausgebildet, in denen im Laufe der baulichen Entwicklung und z.T. aufgrund städtebaulich und baugestalterisch einheitlich geprägter Bauphasen die Gebäude offensichtlich nach gleichartigen Grundsätzen errichtet wurden.

Diese Teilbereiche zeichnen sich heute dadurch aus, dass hier mehrere Gebäude im Straßenverlauf anzutreffen sind, die sich nach Baualter, Größe, Stellung, Typik, baulicher Gestaltung und Nutzung ähnlich sind. Ihre homogene städtebauliche Gestalt ist innerhalb der städtebaulich und baugestalterisch heterogenen, dabei jedoch harmonischen Gesamtwirkung des Ortskerns gestaltprägend und von großer Qualität.



Abfolge von in ihren Gestaltmerkmalen unterschiedlichen Gebäuden in der Hauptstraße



Räumlicher Teilbereich mit in ihren Gestaltmerkmalen gleichen Gebäuden in der Berliner Straße

3.2 Die städtebauliche Eigenart in ihrer teilräumlichen Gliederung

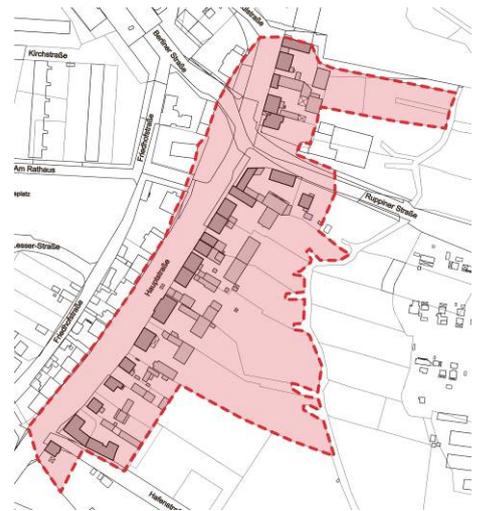
Die zuvor dargestellten Gestaltmerkmale der städtebaulichen Eigenart im Satzungsgebiet haben sich in fünf Teilbereichen des Ortskerns aufgrund ihrer städtebaulich und siedlungsgeschichtlich eigenständigen Entwicklung teilweise unterschiedlich ausgeformt. Dabei haben diese Teilräume städtebaulich und baugestalterisch z.T. spezifische Eigenarten hervorgebracht, die erhaltenswert sind.

Die einzelnen teilräumlichen Bereiche mit ihren jeweils spezifischen Gestaltmerkmalen wurden aus der Stadtstrukturanalyse von 1998 abgeleitet und aus aktueller Sicht überprüft. Sie wurden inhaltlich voll umfänglich und in der räumlichen Zuordnung weitestgehend in die Begründung dieser Erhaltungssatzung übernommen.

Folgende städtebaulichen Gestaltmerkmale zeichnen die einzelnen Teilbereiche aus:

Teilbereich 1 - Ostseite der Hauptstraße mit den „Drei-Seiten-Hofanlagen“

- "Drei-Seiten-Hofanlagen" mit zur Hauptstraße traufständigen, eingeschossigen Wohngebäuden als von drei Seiten baulich gefasster Hof
- Rückwärtige "Scheunenlinie" als Abgrenzung des bebauten Bereichs gegenüber den unbebauten, begrüneten Grundstücksfreiflächen der Havelauen, die durch die hintere Bauflucht der traufständig zum Landschaftsraum stehenden überwiegend historischen Scheunen abgebildet wird. Das Landschaftsbild der Havelauen wird in besonderem Maße durch diese „Scheunenlinie“ geprägt
- Gründerzeitliche, mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise mit ausgeprägtem städtischen Charakter
- Bereich insgesamt gestaltheterogen
- Städtebaulich und gestalterisch prägende Merkmale der dörflichen und der gründerzeitlich-städtischen Struktur stehen in teilweise schroffem und nicht harmonischem Verhältnis zueinander



Teilbereich 2 - Westseite der Hauptstraße

- Kleinstädtische städtebauliche Gestaltprägung
- Gestaltheterogene, unterschiedlich geschossige Gebäudestruktur der Hauptgebäude in überwiegend geschlossener Bauweise
- Rückwärtige Bebauung (Friedhofstraße) durch überwiegend historische, hauptsächlich eingeschossige Nebengebäude in geschlossener und durchgehender Bauflucht
- Beide bestimmend für die städtebauliche Gestalt, bilden eine städtebauliche und baugestalterische Einheit
- Hohe Dichte mit städtischem Charakter



Teilbereich 3 - Dörflicher Hauptstraßenanger

- Siedlungsgeschichtlich frühester Dorfanger
- Straßenraum weitet sich durch Rücktritt der Baufluchten organisch auf
- Baulich-räumliche Fassung des Angers auf seiner westlichen Seite durch ortsbildprägende, teilweise denkmalgeschützte Solitärbauten
- Ursprüngliche städtebaulich prägnante bauliche Fassung des Angers durch neuen Baukörper von „Burger King“ wiederhergestellt
- Offene Bauweise
- Anger als baulich gefasster Platzraum nur noch begrenzt erlebbar



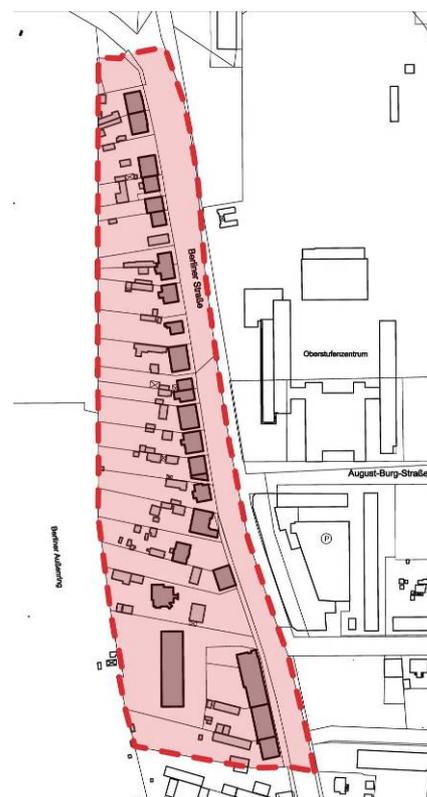
Teilbereich 4 - Berliner Straße „Dorfmitte / Anger“

- Später entstandener Dorfanger als heute größter zusammenhängender innerörtlicher Grünraum im Ortskern
- Westliche Begrenzung des Angers zwischen Kirch- und Feldstraße durch ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss in leicht geschwungener Bauflucht
- An östlicher Seite der Berliner Straße folgt Bebauung geradlinig verlaufender Bauflucht mit vereinzelt Rückritten (u.a. denkmalgeschützte „Alte Schmiede“, Polizeigebäude)
- Stark gestaltheterogene, aus verschiedenen Bauepochen stammende ein- bis dreigeschossige Bebauung mit Dachgeschoss, überwiegend traufständig in offener bis halboffener Bauweise
- Bebauung teilweise von straßenseitigen Grundstücksgrenzen zurückversetzt, vereinzelt sind gärtnerisch gestaltete und eingefriedete Vorgartenzonen vorhanden
- Markante Randbebauung in der Berliner Straße Ecke Fabrikstraße bis zur Höhe der Schulstraße
- Gebäudesolitäre mit besonderer Gestaltprägung, z.B. altes Bahnhofsgebäude - heute Bibliothek, historische Schulgebäude



Teilbereich 5 - Obere Berliner Straße „Dorferweiterung“

- Einseitig straßenrandbegleitende Siedlungserweiterung des beginnenden 20. Jahrhunderts
- Städtische Struktur und vergleichsweise harmonische Gestalt
- Einzelgebäude in vorwiegend halboffener bis geschlossener Bauweise und Doppelhäuser in durchgehender Bauflucht
- Schmale begrünte Vorgärten mit Einfriedungen
- Gestaltuntypische Einheitlichkeit der Bebauung und der städtebaulichen Gestalt in einem größeren räumlichen Zusammenhang
- Einheitlichkeit der Gestalt erfolgt durch Gebäude eines Typs (Berliner Dachtyp) in gleicher Bauweise, Stellung, Größe, Geschossigkeit (zwei bis drei Geschosse und Dachgeschoss), Höhe, Proportion und baugestalterische Merkmale
- Langgestreckte Parzellen mit Schmalseite zur Berliner Straße, im Westen durch Bahndamm begrenzt
- Rückwärtige (vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar) Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Tiefe, westliche Grundstücksteile sind unbebaut



4. Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung

Dieser Leitfaden stellt wesentliche Gestaltmerkmale im Satzungsgebiet dar, die die städtebauliche Gestalt des Gebiets prägen, und benennt die Anforderungen, die zu berücksichtigen sind, um den Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Satzungsgebietes und seiner städtebaulichen Gestalt zu gewährleisten.

Die nachfolgend aufgeführten prägenden Gestaltmerkmale beziehen sich auf:

- 4.1 Gebäudetypen von Hauptgebäuden und die Bebauungsstruktur,
- 4.2 Nebengebäude,
- 4.3 Bauflucht,
- 4.4 Dächer und Dachaufbauten,
- 4.5 Fassaden,
- 4.6 Fenster und Schaufenster,
- 4.7 Werbeanlagen und
- 4.8 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Zu diesen Gestaltmerkmalen enthält der Leitfaden Anforderungen, die bei Umbau und Änderungen an Bestandsgebäuden und bei Neubauten zu berücksichtigen und einzuhalten sind.

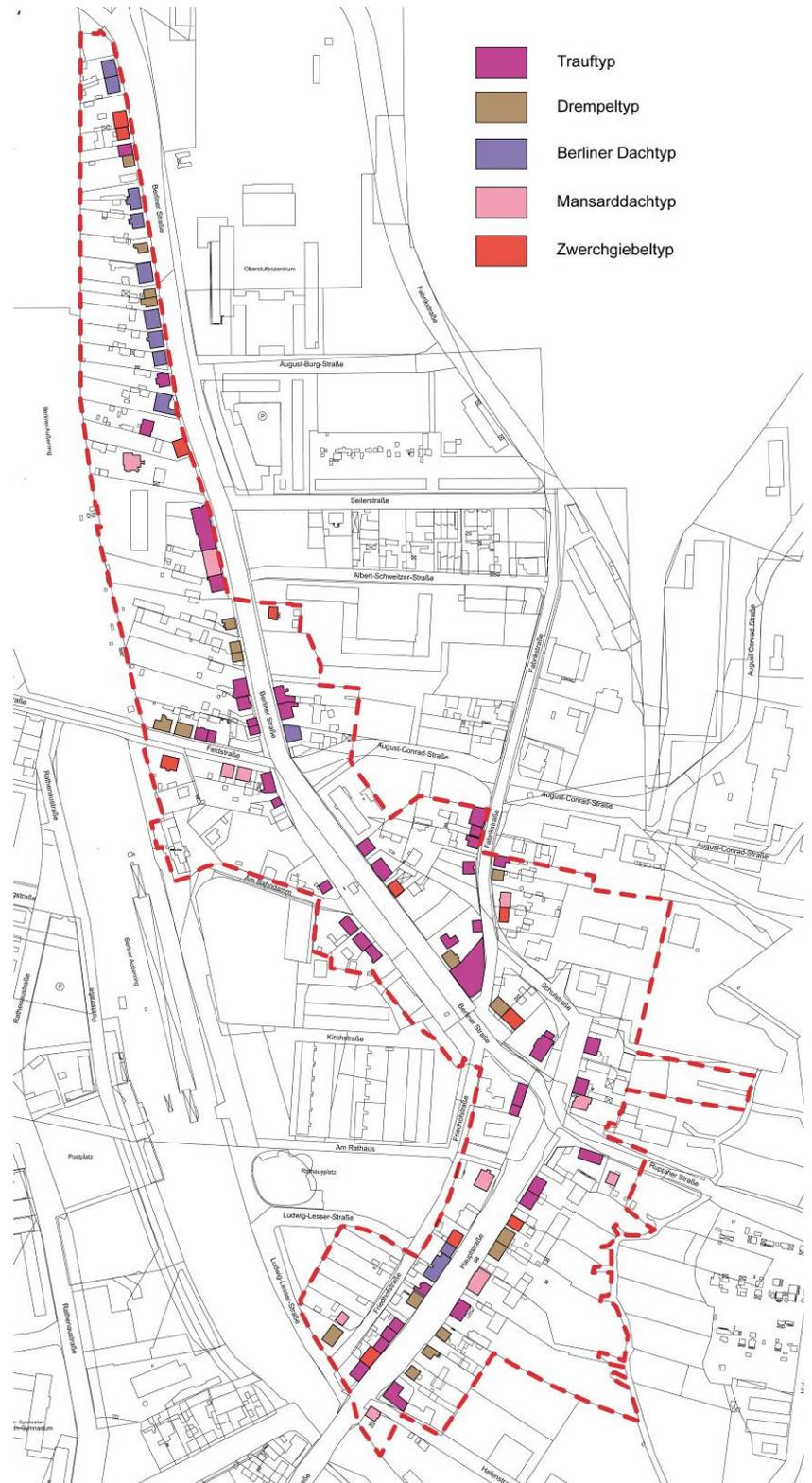
Dieser Leitfaden soll alle Bauwilligen darüber informieren, welche baulichen Maßnahmen grundsätzlich genehmigungsfähig sind und welche nicht.

Es wird empfohlen, geplante bauliche Maßnahmen im Satzungsgebiet möglichst frühzeitig vor Antragstellung mit dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Hennigsdorf abzusprechen.

4.1 Gebäudetypen und Bebauungsstruktur

Typisch und gestaltprägend im Satzungsgebiet sind folgende fünf unterschiedliche Gebäudetypen von Hauptgebäuden:

- Trauftyp,
- Drempeltyp,
- Berliner Dachtyp,
- Mansarddachtyp und
- Zwerchgiebeltyp.



Gebäudetypen (Hauptgebäude)

Traufotyp

Bei Gebäuden des Traufotyps verläuft die Traufe durchgehend parallel zur Straße.

Gestaltprägend für Gebäude des Typs sind symmetrisch ausgebildete Satteldächer mit einer Neigung zwischen ca. 30° und 60°. Vereinzelt weisen Gebäude des Traufotyps auch andere Dachformen auf, wie z.B. Walm- oder Krüppelwalmdächer.

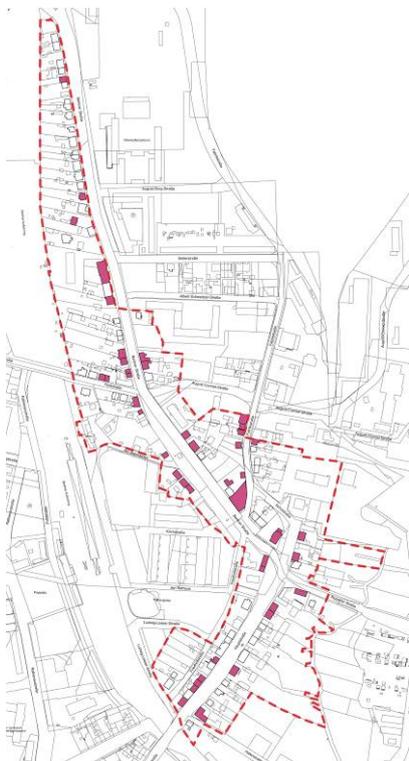
Prägend sind Gebäude mit bis zu drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Traufhöhe hängt von der Geschossigkeit des einzelnen Gebäudes ab.

Die geringgeschossigen Gebäude sind oftmals Teil einer Hofanlage oder eines „Drei-Seiten-Hofes“ und orientieren sich mit ihrer Erschließung zum Innenbereich des Hofes. Ihre Bauweise ist offen bis halboffen, der Baukörper ist abhängig von der Breite des Grundstückes bzw. der Anordnung der Gebäude auf der Hofanlage.

Die Baukörper der mehrgeschossigen, üblicherweise als halboffene oder geschlossene Bebauung errichteten Gebäude, orientieren sich ebenfalls an der Grundstücksbreite.

Typischerweise handelt es sich bei den Gebäuden des Traufotyps um Baukörper mit einer zwischen 10 und 15 m langen Hauptfassadenseite.

Prägend ist eine liegende Proportion der zum öffentlichen Raum gewandten, oftmals repräsentativen Hauptfassaden.



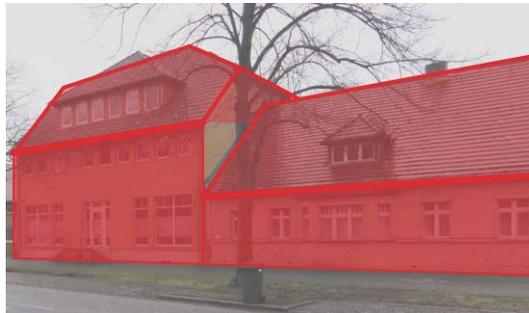
Gebäude des Traufotyps



Traufe und liegende Fassade als prägende Merkmale des Traufotyps



Satteldach als prägendes Merkmal des Traufotyps



Traufhöhen und Fassadenproportionen des Traufotyps

Besonders prägend ist der Traufotyp in den Teilbereichen 1, 2 und 4. Im Teilbereich 1 tritt er vor allem eingeschossig, im Teilbereich 2 als mehrgeschossige Gebäude auf. Im Teilbereich 4 ist er in beiden Ausformungen anzutreffen.

Drempeltyp

Der Drempeltyp ist eine Form des Trauftyps und zeichnet sich durch eine an der Traufseite des Gebäudes über die oberste Geschossdecke hinaus gemauerte Außenwand (Drempel) aus, auf der die Dachkonstruktion aufliegt.

Die Gebäude des Drempeltyps stehen traufständig, ihre Dächer sind ausschließlich symmetrisch ausgebildete Satteldächer in einer Neigung zwischen ca. 25° und 45°.

Der Drempel der Gebäude ist typischerweise bis zu einem Meter hoch, so dass die Traufe etwa einen Meter über der obersten Geschosdecke liegt.

Das Verhältnis zwischen Fassade und Dachfläche ist insbesondere durch die ausgeprägte Drempelzone bestimmt, liegende Proportionen der straßenseitigen Hauptfassaden sind gestaltprägend.

Die Gebäude des Drempeltyps sind überwiegend eingeschossig und verfügen über ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Traufhöhen ähneln sich, hängen insbesondere von der Höhe des Drempels ab.

Auch die Gebäude dieses Typs gehören teilweise zu alten Hofanlagen und „Drei-Seiten-Höfen“, ihre Eingänge orientieren sich zu den Innenbereichen der Hofanlagen.

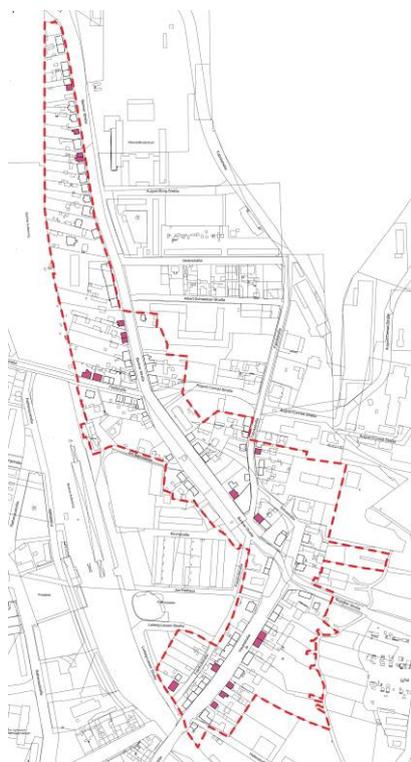
Ihre Bauweise ist offen bis halboffen, die Länge der Hauptfassadenseite beträgt ca. 10 m.



Traufe, Drempel und liegende Fassade als prägende Merkmale des Drempeltyps



Satteldach als prägendes Merkmal des Drempeltyps



Gebäude des Drempeltyps

Gebäude des Drempeltyps sind im gesamten Satzungsgebiet vorhanden. Gestaltprägend sind sie im Teilbereich 1 in der südlichen Hauptstraße, im Teilbereich 5 sowie teilweise im nördlichen Teilbereich 4.

Berliner Dachtyp

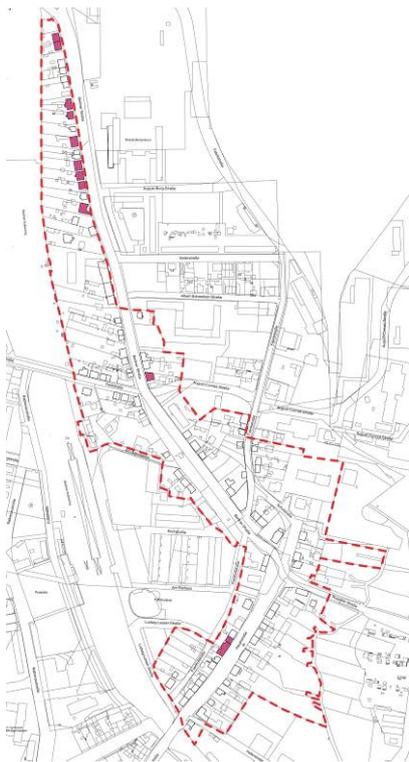
Dieser Gebäudetyp ist ebenfalls traufständig mit der Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Gebäude des Berliner Dachtyps weisen eine charakteristische Dachform auf: über der Hauptfassade befindet sich straßenseitig ein steiles Dach mit einer Dachneigung von ca. 60° bis 80°, zur Rückseite fällt es in einer flachen Dachneigung von ca. 15° bis 30° ab. Die Traufhöhen der straßenseitigen und rückwärtigen Traufe unterscheiden sich von einander. In der Seitenansicht sind die Dächer unsymmetrisch ausgebildet.

Die steilen, straßenseitigen Dachflächen bilden ein horizontales und gleichmäßiges Band über die gesamte Fasadensbreite.

Prägend sind Gebäude mit mindestens zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Traufhöhen der Gebäude des Berliner Dachtyps ähneln sich. Sie sind überwiegend in halboffener Bauweise errichtet.

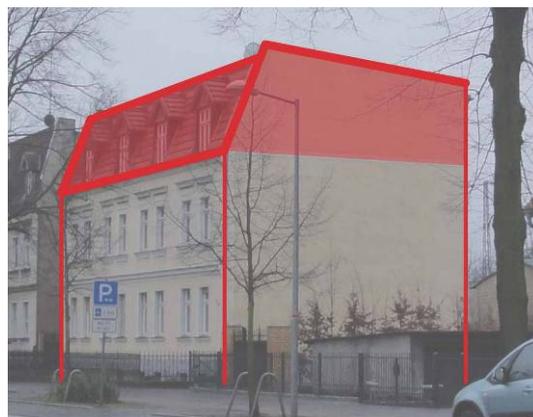
Typischerweise sind die Proportionen der Fassade liegend.



Gebäude des Berliner Dachtyps



Steiles Dachband und liegende Fassade als prägende Merkmale des Berliner Dachtyps



Prägende Dachform des Berliner Dachtyps

Gebäude des Berliner Dachtyps sind besonders prägend im Teilbereich 5 und vereinzelt in den Teilbereichen 2 und 4 anzutreffen.

Mansarddachtyp

Gestaltprägend bei Gebäuden des Mansarddachtyps ist die Unterteilung der Dachfläche in eine untere, steilere (Dachneigung zwischen ca. 60° und 80°) und eine obere, flachere Dachfläche mit einer Dachneigung zwischen ca. 30° und 50°. Hierdurch entsteht ein charakteristischer Dachknick. Das Dach ist symmetrisch ausgebildet. Beide Dachflächen stellen eine gestalterische Einheit dar.

Typisch sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude mit Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach.

In den meisten Fällen weisen die Gebäude des Mansarddachtyps zwei Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Dabei überdeckt das hohe Mansarddach überwiegend das Dachgeschoss und das oberste Geschoss.

Die Gebäudehöhen sind abhängig von der Geschossigkeit und der Ausprägung des Mansarddachs.

Die Proportionen der Fassaden sind sowohl stehend als auch liegend und teilweise geprägt durch die charakteristische Dachform dieses Gebäudetyps.

Die Gebäude des Mansarddachtyps sind i.d.R. in offener bis halboffener Bauweise errichtet, prägen oft aber als Gebäudesolitäre exponierte Ecklagen.



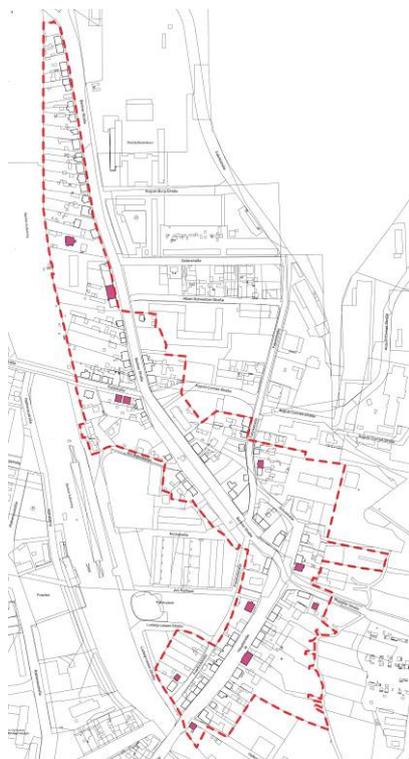
Prägende Dachform des Mansarddachtyps



Unterschiedliche Dachflächen prägen die Dachform



Unterschiedliche Dachflächen prägen die Dachform



Gebäude des Mansarddachtyps

Gebäude des Mansarddachtyps kommen vereinzelt im gesamten Satzungsgebiet vor, sowohl als freistehende Gebäude als auch in Gruppen mit Gebäuden anderer Gebäudetypen. Im Teilbereich 1 prägen sie die räumlich exponierten und solitären Lagen an den Straßenkreuzungspunkten.

Zwerchgiebeltyp

Das bestimmende Gestaltelement dieses Gebäudetyps ist der Zwerchgiebel, der an der Straßenseite des Gebäudes im Dachgeschoss angeordnet ist. Durch diesen Zwerchgiebel wird ein repräsentativer Bereich der Fassade, zu meist der Eingangsbereich, hervorgehoben.

Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und nicht durch eine Traufe von ihr getrennt. Üblicherweise haben Gebäude dieses Typs ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen ca. 30° und 60°. Die Dächer sind symmetrisch ausgebildet.

Der Zwerchgiebel befindet sich überwiegend in der Mitte der straßenseitigen Hauptfassade. Es handelt sich dabei vor allem um dreiecksförmige Zwerchgiebel. Bei seitlich gelegenen Zwerchgiebeln treten auch Walmzwerchgiebel und bogenförmige Zwerchgiebel auf.

Die Neigung des Daches des Zwerchgiebels orientiert sich an der Neigung des Hauptdaches. Auch das Dach des Zwerchgiebels ist symmetrisch ausgebildet.

Die Firsthöhe des Zwerchdaches geht i.d.R. nicht über die des Hauptdaches hinaus.

Mittige Zwerchgiebel teilen die Hauptfassade und das Dach in drei gleich breite Teile, seitliche Zwerchgiebel in zwei Teile.

Gebäude des Zwerchgiebeltyps sind von unterschiedlicher Geschossigkeit und Traufhöhe und verfügen überwiegend über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss haben i.d.R. dreiecksförmige, mittige Zwerchgiebel.

Die Bauweise ist offen bis geschlossen, überwiegend kommen sie in einer Gruppe mit Gebäuden anderer Typen vor.

Die Baukörper orientieren sich an der Größe der Grundstücke, die Länge der straßenseitigen Hauptfassaden ist je nach Gebäude unterschiedlich.

Auch andere Gebäudetypen weisen vereinzelt einen Zwerchgiebel auf.

Hierbei überwiegen die mittigen Zwerchgiebel in Dreiecks- oder Trapezform sowie Schmuckgiebel.

Sie teilen ebenfalls die Fläche der Hauptfassade und des Daches in drei (bzw. zwei) in etwa gleiche Teile.

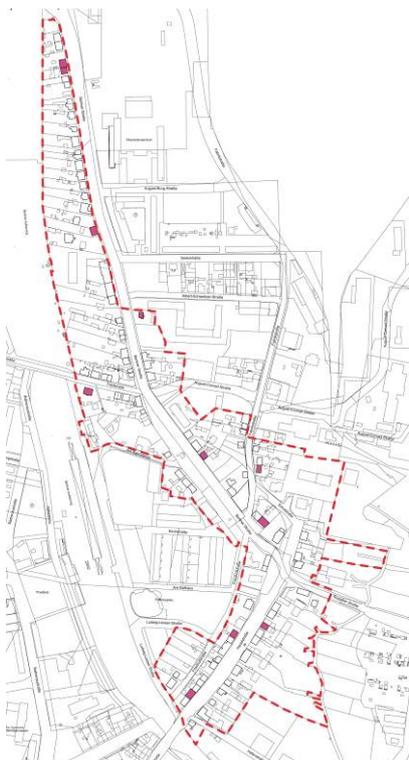
Typisch ist, dass die Fassaden und Dächer der Zwerchgiebel an die Hauptfassade und das Hauptdach der Gebäude angepasst sind und die Firsthöhe des Zwerchgiebels die des Hauptdaches nicht übersteigt.



Prägende Dreiteilung der Dach- und Fassadenfläche durch einen mittigen Zwerchgiebel



Prägende Zweiteilung der Dach- und Fassadenfläche durch einen seitlichen Zwerchgiebel



Gebäude des Zwerchgiebeltyps

Gebäude des Zwerchgiebeltyps sind im gesamten Satzungsgebiet anzutreffen.

Heterogenität, Vielfalt und Mischung

Charakteristisch und gestaltprägend sind eine abwechslungsreiche Vielfalt und Mischung dieser fünf Gebäudetypen und die daraus entstehende gemäßigte Heterogenität. In besonderem Maße tragen dazu die jeweils spezifischen Ausformungen, Bauweisen und Kubaturen der Gebäudetypen sowie die unterschiedlichen Traufhöhen der Gebäude bei. Prägend sind Abfolgen unterschiedlicher Gebäudetypen mit unterschiedlichen Kubaturen, Dachformen und Traufhöhen im Straßenraum.

Besonders gestaltprägend ist diese insgesamt heterogene Mischstruktur in den Teilbereichen 1 und 2 beidseitig der Hauptstraße sowie im Teilbereich 4.



Heterogenität und Vielfalt in der Hauptstraße

Ensembles und Einheitlichkeit

Innerhalb der Heterogenität der Bebauungsstruktur des Ortskerns bilden gleichzeitig einzelne Gebäudegruppen, bestehend aus mindestens drei Gebäuden des gleichen Typs, eine prägende gestalterische Einheit und Homogenität bzw. ein Ensemble (Hauptstraße 18, 19 und 21, Berliner Straße 39 bis 41, Hauptstraße 10 bis 12).

Die mit dem Vorherrschen eines Gebäudetyps verbundene einheitliche Bauweise, Kubatur, Dachform und Traufhöhe der Gebäude verstärken den gleichmäßigen, homogenen Eindruck in der ansonsten charakteristischen Gestaltvielfalt und Heterogenität.



Gebäudeensemble in der Hauptstraße

Die Gestalthomogenität dieser Gebäudetypengruppen ist innerhalb des ansonsten heterogenen Ortsbildes besonders auffallend.

Neben diesen kleinen, vereinzelt in der Heterogenität auftretenden Ensembles, besteht im Teilbereich 5 eine noch stärkere Ensemblewirkung.

Hier ist ein Gebäudetyp, der Berliner Dachtyp, besonders prägend.

Trotz Unterbrechungen durch andere Gebäudetypen hat die Bebauung westlich der Berliner Straße eine besonders starke homogene Gestaltwirkung durch den Berliner Dachtyp mit den gleichmäßigen Baukörpern, Gebäudestellungen, Bauweisen und Traufhöhen.



Gestalthomogener Bereich in der Berliner Straße (Teilbereich 5)

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Vielfalt der fünf Gebäudetypen in ihren jeweils charakteristischen Bauweisen, Kubaturen, Geschossigkeiten und Traufhöhen
- Traufständigkeit der Hauptgebäude entlang der Straßen
- Dachlandschaft aufgrund gebäudetypspezifischer Dachformen und -neigungen
- Abwechslungsreiche Mischung und gemäßigte Heterogenität der Bebauungsstruktur
- Abwechslungsreiche Abfolge unterschiedlicher Gebäudetypen mit unterschiedlichen Kubaturen, Dachformen und Traufhöhen in den Teilbereichen 1, 2 und 4
- Ensembles gleicher Gebäudetypen mit gleichen Ausformungen sowie größerer homogener Bereich (Teilbereich 5)
- Prägungen von Teilbereichen durch einen Gebäudetyp
- Hoforientierte Erschließung der Gebäude des Trauf- und Drempeltyps, soweit nicht die historisch nachweisbare Erschließung wiederhergestellt werden soll

Bei Bestandsgebäuden genehmigungsfähig:

- Nutzungsänderung, soweit baurechtlich zulässig
- Anbauten, Bau- und Gebäudeteile, soweit sie den Gebäudetyp, den Baukörper und die Proportion der Fassade erhalten und das Gebäude in sonstiger Weise nicht negativ beeinflussen
- Dachausbauten ohne Veränderung der gebäudetypenspezifischen Dachform, der Neigung des Gesamtdaches und einzelner Dachteile sowie der Symmetrie des Daches
- Aufstockungen, soweit sie baurechtlich zulässig sind, die Komposition des Baukörpers nicht negativ beeinflussen und die abwechslungsreiche Abfolge unterschiedlicher Gebäudehöhen, soweit vorhanden, erhalten

Bei Bestandsgebäuden nicht genehmigungsfähig:

- Abriss, Teilabriss und Beseitigung charakteristischer und gestaltprägender Anbauten, Bau- und Gebäudeteile
- Änderung der Firstrichtung
- Erhöhung von Drempeln auf über 1 m oder Errichtung von Drempeln an Gebäuden anderer Typen
- Dachanhebungen, Erhöhung der Traufe und Aufstockungen von Gebäuden eines Ensembles sowie in größeren homogenen Bereichen (Teilbereich 5)
- Verlagerung hoforientierter Gebäudezugänge zur Straßenseite, soweit nicht die historisch nachweisbare Erschließung wiederhergestellt werden soll

Bei Neubauten genehmigungsfähig:

- Zeitgemäßer Neubau, soweit baurechtlich zulässig,
 - o orientiert an der Umgebung und der jeweiligen Prägung des Teilbereichs,
 - o in Form eines der fünf Gebäudetypen,
 - o traufständig,
 - o in der vorhandenen Bauflucht,
 - o mit jeweils typischer Dachform (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder Mansarddach) und Dachneigung,
 - o in jeweils typischer Bauweise, Kubatur, Geschossigkeit und Traufhöhe,
 - o mit bis zu drei Geschossen einschließlich Dachgeschoss und
 - o mit liegender Proportion der Hauptfassade

4.2 Nebengebäude

Weitere gestaltprägende bauliche Anlagen sind insbesondere historische Nebengebäude. Ihre ursprünglichen Nutzungen, etwa als Stall oder Remise, sind in vielen Fällen obsolet geworden, teilweise sind sie inzwischen mit neuen Nutzungen belegt (z.B. Wohnen, Garage, Abstellflächen). Es handelt sich dabei um einzelne Gebäude oder rückwärtige Anbauten an die Hauptgebäude. Aber auch andere, nicht historische Nebengebäude sind im Satzungsgebiet vorhanden.

Besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild haben die Nebengebäude östlich der Hauptstraße (traufständige „Scheunenlinie“) im Teilbereich 1, in der Friedhofstraße im Teilbereich 2 (trauf- und giebelständig) sowie westlich der Berliner Straße im Teilbereich 5. Im Teilbereich 4 stellen sie in der Berliner Straße Ecke Fabrikstraße eine markante traufständige Randbebauung des Straßenraums dar.

Typisch bei den Nebengebäuden sind flachgeneigte Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis ca. 15° sowie steile Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35°. Die Satteldächer sind symmetrisch ausgebildet. Die Nebengebäude sind sowohl trauf- als auch giebelständig.

In den überwiegenden Fällen ordnen sich die Nebengebäude den Hauptgebäuden unter, insbesondere in ihrer Größe, Kubatur sowie ihrer Trauf- und Firsthöhe, aber ebenso in der Farbe und der Gestalt der Fassaden. Dabei sind die Nebengebäude i.d.R. eingeschossig und niedriger als die Hauptgebäude, die Firsthöhe liegt unter 6 m. Ausnahmen bilden die historischen Scheunen v.a. in der „Scheunenlinie“ östlich der Hauptstraße, die teilweise bis zu 9 m hoch sind.

Gestaltprägend ist die Lage der Nebengebäude vor allem auf den hinteren, vom Straßenraum abgewandten Grundstücksteilen.



Prägende Dachform eines Nebengebäudes

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Landschaftsbildprägende historische Scheunen östlich der Hauptstraße („Scheunenlinie“) und historische Nebengebäude in der Friedhofstraße in ihrer jeweils gestaltprägenden Gebäudestellung und ihren Dachformen und -neigungen sowie weitere historische Nebengebäude im Satzungsgebiet
- Unterordnung der Nebengebäude unter die Hauptgebäude in Größe, Kubatur, Trauf- und Firsthöhe, Farbe und Fassadengestalt

Bei Bestandsgebäuden genehmigungsfähig:

- Um- und Ausbauten sowie Dachausbauten von historischen Nebengebäuden, soweit baurechtlich zulässig, unter Erhaltung ihrer Form, Stellung, Kubatur, Größe, Dachform und -neigung, Traufhöhe und äußeren Gestalt
- Um- und Ausbauten sowie Dachausbauten anderer Nebengebäude, soweit baurechtlich zulässig,

- unter Erhaltung ihrer Form, Stellung, Kubatur, Größe, Traufhöhe, äußeren Gestalt und Unterordnung unter die Hauptgebäude sowie
- mit Änderung der Dachform und Dachneigung

Bei Bestandsgebäuden nicht genehmigungsfähig:

- Abriss der historischen Scheunen östlich der Hauptstraße („Scheunenlinie“), der historischen Nebengebäude in der Friedhofstraße sowie im übrigen Satzungsgebiet

Bei Neubauten genehmigungsfähig:

- Gebäude, auch mit Hauptnutzungen, soweit baurechtlich zulässig,
 - orientiert an der Umgebung und der jeweiligen Prägung des Teilbereichs,
 - auf der Grundfläche nicht mehr vorhandener historischer Nebengebäude, in der vorhandenen Bauflucht, auf den hinteren Grundstücksteilen oder als rückwärtiger Anbau an das Hauptgebäude,
 - trauf- oder giebelständig,
 - sich in ihrer Bauweise, Kubatur, Größe und Firsthöhe, Farbe und Fassadengestalt dem Hauptgebäude unterordnend,
 - die Firsthöhe des Hauptgebäudes sowie eine Gesamthöhe von 6 m nicht überschreitend, soweit baurechtlich nicht anders bestimmt, und
 - mit flach geneigtem Dach oder flach- oder steilgeneigtem Sattel- bzw. Pultdach

4.3 Bauflucht

Der historische städtebauliche Grundriss des alten Ortskerns wird geprägt durch die räumliche Abfolge der Straßenzüge, Anger, Aufweitungen und Einengungen innerhalb der Straßenräume. Die bebauten Baufluchten dieser Räume bilden die Raumkanten des Ortskerns, formen die Grundzüge des Stadtgrundrisses im Satzungsgebiet und geben ihm seine städtebauliche Gestalt.

Prägend ist die Stellung der straßenseitigen Hauptgebäude auf einer zusammenhängenden Bauflucht.

Typischerweise wird die Bauflucht mit den wesentlichen Teilen (Hauptflächen) der Hauptfassade über die gesamte Fassadenbreite und –höhe eingehalten.

Die Linienführung der Baufluchten entlang der Hauptstraße und der Berliner Straße orientiert sich am Straßenverlauf und den Angerbereichen, die Gebäude passen sich mit ihrer Stellung dem Verlauf dieser Räume an.

In den Teilbereichen 1 und 2 liegen die Baufluchten unmittelbar an den öffentlichen Straßenflächen. Im Teilbereich 5 liegen sie zurückversetzt, parallel zur öffentlichen Straßenfläche. Hier sind die dadurch entstehenden begrünten Vorgärten gestaltprägend. Im Teilbereich 4 sind beide Formen anzutreffen. Hier besteht des Weiteren eine markante traufständige Randbebauung der südwestlichen Fabrikstraße, die derzeit durch Nebengebäude ausgebildet wird.

Von der Bauflucht abweichende Stellungen von Hauptgebäuden sind nur in siedlungsgeschichtlich oder städtebaulich besonderen Einzelfällen bzw. bei besonderen Nutzungen anzutreffen, z.B. Alte Schmiede, Martin-Luther-Kirche oder Polizeigebäude.

Auch Nebengebäude halten Baufluchten ein. Die Nebengebäude östlich der Hauptstraße („Scheunenlinie“) im Teilbereich 1 und in der Friedhofstraße im Teilbereich 2 folgen einer geschlossenen und klaren Bauflucht. Üblicherweise wird die Bauflucht bei den Nebengebäuden über die gesamte Fassadenbreite und –höhe eingehalten.

Die Bauflucht der historischen „Scheunenlinie“ im Teilbereich 1 stellt einen klaren Abschluss der Bebauung der straßenzugewandten Grundstücksteile gegenüber den begrünten Grundstücksfreiflächen der Havelauen dar, prägt diesen Landschaftsbereich in besonderer Weise und grenzt die begrünten Flächen nach Westen hin ab. Jedwede Bebauung östlich dieser Bauflucht ist nicht prägend.

Im Teilbereich 5, westlich der Berliner Straße, orientieren sich die Nebengebäude in ihrer Stellung nicht an einer klaren, geschlossenen Bauflucht, beschränken sich jedoch auf bestimmte Grundstücksteile. Die hinteren, an den Bahndamm angrenzenden Grundstücksteile, sind ab einer Linie von ca. 40 m Grundstückstiefe nicht bebaut. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Berliner Straße 23.



Bauflucht der Hauptstraße



Bauflucht von Nebengebäuden („Scheunenlinie“)

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Zusammenhängende Bauflucht von Hauptgebäuden entlang der öffentlichen Straßenräume
- Zusammenhängende Bauflucht von Nebengebäuden östlich der Hauptstraße („Scheunenlinie“) und in der Friedhofstraße
- Geschlossene Straßen- und Landschaftsraumkanten
- Vorgärten im Teilbereich 5
- Unbebaute und begrünte Grundstücksfreiflächen der Havelauen östlich der „Scheunenlinie“ im Teilbereich 1
- Unbebaute hintere Grundstücksteile im Teilbereich 5 ab einer Linie von ca. 40 m Grundstückstiefe

Bei Bestandsgebäuden genehmigungsfähig:

- Bauliche Veränderungen und Anbauten, soweit sie baurechtlich zulässig sind und innerhalb der vorhandenen Bauflucht liegen

Bei Neubauten genehmigungsfähig:

- Bauliche Anlagen in der vorhandenen Bauflucht

Bei Neubauten nicht genehmigungsfähig:

- Bauliche Anlagen auf den Grundstücksfreiflächen der Havelauen östlich der „Scheunenlinie“ im Teilbereich 1
- Bauliche Anlagen auf den hinteren, zum Bahndamm gerichteten Grundstücksteilen westlich der Berliner Straße im Teilbereich 5, ab einer Linie von ca. 40 m Grundstückstiefe

4.4 Dächer und Dachflächen

Dachflächen

Gestaltprägend im Satzungsgebiet sind einheitliche, ruhige, flächenhafte und geschlossene Dachflächen sowie Dächer mit Dachaufbauten.

Typische Dachaufbauten der aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind Dachflächenfenster und Dachgauben, bei den Nebengebäuden Dachflächenfenster. Dabei ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten auf einer Dachfläche anzutreffen.

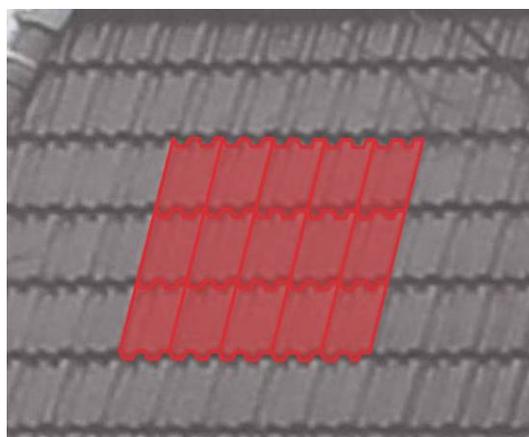
Staffelgeschosse, Dacheinschnitte und Dachbalkone in den direkt straßenzugewandten Dachflächen der Hauptgebäude sowie in den Dachflächen der Nebengebäude sind unüblich. Dies gilt auch für einzelne Elemente oder kleinere technische Dachaufbauten und Anlagen, wie etwa Parabolantennen.

Dacheindeckung – Materialien und Farbe

Kennzeichnend im Satzungsgebiet ist die Eindeckung von Dächern der Haupt- und Nebengebäude mit kleinformatigen Eindeckungsmaterialien, vor allem Dachziegeln. Gestaltprägend ist dabei der Falzziegel als Doppelmuldenfalz. Vereinzelt sind auch Flachziegel vorhanden.

Charakteristisch ist ein Farbton in rot bis rotbraun und in grau bis anthrazit; reflektierende und grelle Farben sind nicht vorhanden.

Gestaltprägend ist, dass ein Dach auf seiner gesamten Fläche die gleiche Dachdeckung in Material und Farbgebung aufweist. Dies gilt auch für die beiden Dachteile des Mansarddachs sowie alle Dachflächen bei Gebäuden des Zwerchgiebeltyps.



Prägende Dacheindeckung und Farbgebung

Dachflächenfenster

Typisch sind kleine Dachflächenfenster in stehendem Format in einer Größe bis ca. 1 m², die sich im unteren Dachbereich der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden befinden.

Die Anordnung der Dachflächenfenster orientiert sich im Wesentlichen an der vertikalen Fassadengliederung des Gebäudes.

Ihre Anzahl variiert, der Flächenanteil der Dachflächenfenster fällt jedoch deutlich geringer aus, als der der gesamten Dachfläche: insgesamt überschreiten sie in ihrer Breite üblicherweise nicht mehr als 1/3 der Dachlänge.

I.d.R haben alle Fenster auf einer Dachfläche den gleichen Abstand zur Traufe und zum First, ihr unterer und oberer Abschluss liegt auf einer Höhe. Der Abstand zur Traufe variiert je nach Dachneigung, beträgt aber min-



Kleinformatige Dachflächenfenster im unteren Dachbereich

destens 0,75 m. Dachflächenfenster über die gesamte Höhe der Dachfläche sind untypisch, ein Abstand von mindestens 0,75 m zum First ist prägend.

Charakteristisch ist, dass Dachflächenfenster sowohl zueinander als auch zu den Ortsgängen seitliche Abstände von mindestens ihrer Breite einhalten.

Fenster in den vom öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen sind typischerweise nicht übereinander angeordnet.

Die Fensterrahmen der Dachflächenfenster weisen einen Farbton in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit auf und entsprechen überwiegend der Farbe der Dachdeckung.

Dachflächenfenster auf Dachflächen von Zwerchgiebeln und auf den oberen Dachflächen von Mansarddächern sind nicht üblich.

Dachgauben

Typische Dachgauben sind Giebel-, Schlep- und Walmgauben in stehendem Format. Sie liegen im unteren Bereich der Dachflächen von Hauptgebäuden. Auf den Dachflächen von Nebengebäuden sind Dachgauben untypisch.

Die Dachgauben orientieren sich in ihrer Anordnung und teilweise in der Breite achsial an der vertikalen Fassadengliederung. Sie sind immer in einer horizontalen Reihe, nie übereinander bzw. versetzt und nie über Dachflächenfenstern angebracht.

Prägend ist, dass alle Dachgauben auf einer Dachfläche gleich groß sind und den gleichen Abstand zu Traufe und First einhalten, der 0,75 m nicht unterschreitet. Ausnahme: Dachgauben auf den straßenzugewandten Dächern der Gebäude des Berliner Dachtyps halten keinen Abstand zur Traufe.

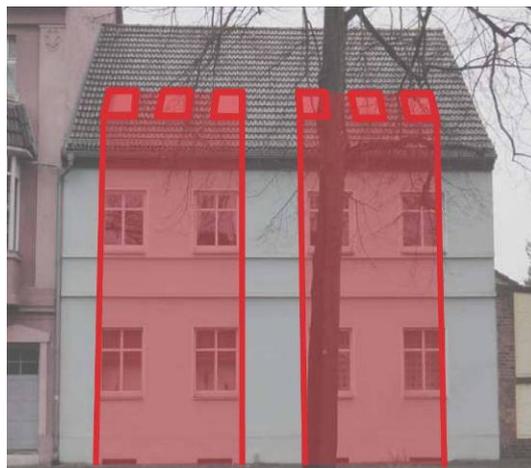
Die Anzahl und Verteilung der Dachgauben variiert, üblicherweise ist der Flächenanteil der Dachgauben deutlich geringer als der der gesamten Dachfläche: Die Breite aller Dachgauben auf einem Dach liegt zwischen 30% und 50% der Dachlänge.

Die Firsthöhe der Gauben übersteigt nicht die Firsthöhe des Hauptdaches.

Auch bei Dachgauben sind seitliche Abstände zueinander sowie zu den Ortsgängen von mindestens ihrer Breite typisch.

Gestaltprägend ist, dass die Gaubendächer in Material und Farbe des Hauptdaches ausgeführt sind.

Dachgauben kommen insbesondere bei mehrgeschossigen Gebäuden vor. Besonders gestaltprägend sind sie in Teilbereich 5; hier besteht straßenseitig eine nahezu voll-



Orientierung der Dachflächenfenster an der vertikalen Fassadengliederung



Orientierung der Dachgauben an der vertikalen Fassadengliederung (allerdings hier mit Unterschreitung des Abstandes zueinander)



Orientierung der Dachgauben an vertikalen Achsen

ständig durchgehende historische Dachgaubenlandschaft.

Untypisch sind sie insbesondere bei Gebäuden des Drempeltyps sowie auf den Dachflächen von Zwerchgiebeln. Dächer der Mansarddachtypen weisen Dachgauben v.a. in den unteren, steileren Dachflächen auf.

Dachaufbauten - Solar- und Photovoltaikanlagen

Neben Dachflächenfenstern und Dachgauben sind im Satzungsgebiet keine weiteren Dachaufbauten wie z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen auf den vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen üblich. Die geschlossene, ruhige und einheitliche Dachlandschaft mit vereinzelt Dachaufbauten prägt die städtebauliche Gestalt des Satzungsgebietes.

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Flächenhafte, einheitliche, ruhige und geschlossene Dachflächen
- Durch kleinformatische Dachdeckungsmaterialien v.a. in Form von Dachziegeln als Doppelmuldenfalz geprägte Dachlandschaft in rotem bis rotbraunem und grauem bis anthrazitfarbenem Farbton
- Einheitlichkeit der Eindeckung der aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen
- Historische Gaubenlandschaft v.a. in Teilbereich 5

Bei Bestandsgebäuden genehmigungsfähig:

- Dachausbauten ohne Veränderung der gebäudetypenspezifischen Dachform, der Neigung des Gesamtdaches und einzelner Dachteile sowie der Symmetrie des Daches
- Einheitliche Eindeckung der vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen mit kleinformatischen Eindeckungsmaterialien in Form von Dachziegeln als Doppelmuldenfalz in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit
- Dacheindeckung in anderen Materialien und Oberflächenstrukturen auf den aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbaren Dachflächen
- Dachflächenfenster, Dachgauben und Solar- und Photovoltaikanlagen auf vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbaren Dachflächen
- Dachflächenfenster auf den vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen
 - o im unteren Dachbereich,
 - o in ihrer Anordnung an der Fassadengliederung orientiert oder gleichmäßig in der Dachfläche verteilt,
 - o mit einem Mindestabstand von 0,75 m zu Traufe und First und einem Abstand zueinander und zu den Ortsgängen von mindestens ihrer Breite,
 - o horizontal ausgerichtet und nur in einer Reihe liegend,
 - o in gleicher Größe bis zu 1 m² in stehendem Format,
 - o mit Fensterrahmen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit entsprechend der Farbe der Dachdeckung und
 - o unabhängig von ihrer Anzahl in ihrer Breite insgesamt 1/3 der Dachlänge nicht überschreitend

- Einzelne Dachflächenfenster auf den vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen im oberen Dachbereich, soweit sie die vorgenannten Anforderungen an Dachflächenfenster erfüllen und in einem kleineren Format ausgeführt werden als Fenster im unteren Dachbereich
- Dachgauben auf den vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen von Hauptgebäuden
 - o im unteren Dachbereich,
 - o in ihrer Anordnung an der Fassadengliederung orientiert oder gleichmäßig in der Dachfläche verteilt,
 - o mit einem Mindestabstand von 0,75 m zu Traufe und First (ausgenommen Gauben auf der straßenseitigen Dachfläche von Gebäuden des Berliner Dachtyps) und einem Abstand zueinander und zu den Orgängen von mindestens ihrer Breite,
 - o horizontal ausgerichtet und nur in einer Reihe liegend,
 - o einheitlich und in gleicher Größe in Form von Giebel-, Schlep-, Walm- oder Runddachgauben in stehendem Format,
 - o mit Gaubendach im Material und Farbton der Hauptdachfläche,
 - o unabhängig von ihrer Anzahl in ihrer Breite insgesamt 30% der Dachlänge nicht überschreitend und
 - o mit einer niedrigeren Firsthöhe als die des Hauptdaches
- Solar- und Photovoltaikanlagen auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen
 - o im Farbton der Dacheindeckung der Hauptdachfläche,
 - o fest angebracht und ohne bewegliche Teile,
 - o in der Neigung der Dachebene und mit einem vertikalen Abstand der Oberfläche der Anlage zur Dachfläche bis zu 0,2 m,
 - o in ihrer Anordnung und Breite an anderen Dachaufbauten orientiert,
 - o flächenbildend geschlossen, zusammenhängend und jeweils mit einem durchgehenden seitlichen Abschluss und
 - o mit einem Mindestabstand von 0,75 m zu Traufe und First und einem Abstand zu den Orgängen, der sich an der darunter liegenden Fassadenöffnung orientiert

Bei Bestandsgebäuden nicht genehmigungsfähig:

- Staffelgeschosse, Dacheinschnitte und Dachbalkone in den direkt straßenzugewandten Dachflächen der Hauptgebäude und in den Dachflächen der Nebengebäude
- Dachflächenfenster und -gauben auf den Dachflächen von Zwerchgiebeln
- Dachgauben auf den Dachflächen von Nebengebäuden und Gebäuden des Drempeltyps

Bei Neubauten:

- Es gelten die gleichen Anforderungen wie bei Bestandsgebäuden

4.5 Fassaden

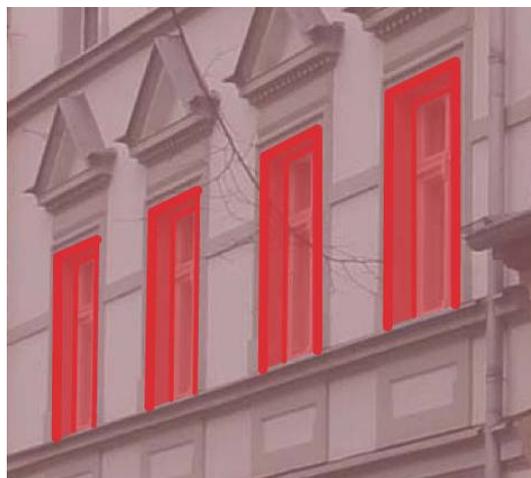
Oberflächen

Gestaltprägend ist eine weitgehend flächige Wirkung der aus dem öffentlichen Straßenraum einsehbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude.

Diese Wirkung entsteht dadurch, dass die Ebene der Fassadenöffnung nicht wesentlich hinter die der Fassadenfläche zurücktritt. Der Rücksprung der Fensterebene gegenüber der Hauptfassadenfläche (Laibungstiefe) beträgt typischerweise nicht mehr als 0,2 m.

Vereinzelt ist Außendämmung an den aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude angebracht. Die prägende Bauflucht wird dennoch eingehalten, v.a. bei Hauptfassaden von in geschlossener oder halboffener Bauweise errichteten Hauptgebäuden. Störende und die Bauflucht beeinträchtigende Vorverlagerungen ganzer Fassadenflächen durch aufgebraute Fassadendämmungen sind nicht üblich.

An den sichtbaren Außenfassaden sind neben Zier- und Schmuckelementen keine weiteren Elemente angebracht. Solar- oder Photovoltaikanlagen, außenliegende Rollladenkästen oder Markisen sind untypisch.



Fensterlaibungen

Materialien und Farbe

Das gestaltprägende Material der aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fassadenflächen der Hauptgebäude ist Glattputz, vereinzelt kommt auch Sichtmauerwerk vor. Die sichtbaren Fassaden von Nebengebäuden sind überwiegend in Sichtmauerwerk oder Glattputz ausgeführt.

Kennzeichnend ist, dass die gesamte sichtbare Fassadenfläche in nur einem Material ausgeführt ist. Verblendungen oder Verkleidungen der Fassade in anderen Materialien sind untypisch. Holzverkleidungen oder Fachwerk sind nur vereinzelt, an untergeordneten Bauteilen, anzutreffen.

Gestaltprägend sind Anstriche von Putzfassaden in verschiedenen, hellen und lichten Farben, insbesondere bei den Hauptgebäuden. Üblicherweise unterscheiden sich die Farben und Farbhelligkeiten der einzelnen Gebäudefassaden voneinander. Auch die Sichtmauerwerksfassaden sind hell, überwiegend in gelber, ziegelroter oder rot-brauner Farbe.

Dunkle, grelle, leuchtende und reflektierende Fassadenfarben sind nicht vorhanden.

Fassadengliederung

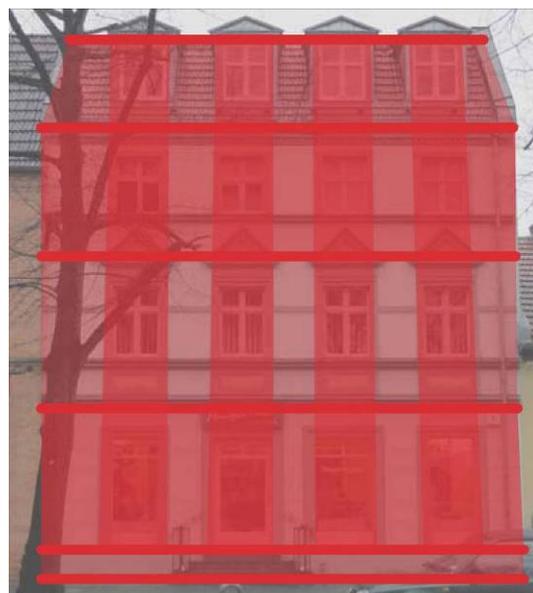
Die straßenseitigen Hauptfassaden der Hauptgebäude beruhen auf einfachen, regelmäßigen und klar herausgebildeten Gestaltprinzipien. Prägend ist eine deutlich erkennbare horizontale und vertikale Gliederung der Fassade.

Unabhängig vom Gebäudetyp ist eine horizontale Gliederung der Hauptfassaden in Sockel-, Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosszone gestaltprägend, bei Gebäuden des Drempeltyps zusätzlich in eine Drempelzone.

Charakteristisch ist ebenfalls eine klar strukturierte vertikale Fassadengliederung bei allen Gebäudetypen. Fenster stehen direkt übereinander oder beziehen sich auf vertikale Achsen.

Typischerweise weist jedes Hauptgebäude eine eigenständige Gestalt der Hauptfassade auf. Dadurch ergeben sich auch bei geschlossenen Bauweisen keine gleichförmig gestalteten Fassadenabschnitte.

Aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbare Fassaden von Nebengebäuden sind i.d.R. einfach und ruhig gestaltet, um- oder ausgebauter Nebengebäude weisen ebenfalls eine horizontale und vertikale Fassadengliederung auf. Größere, einheitliche Fassadenabschnitte sind auch hier unüblich. Nebengebäude ordnen sich in der Gestalt ihrer Fassade insgesamt den Hauptgebäuden unter.



Prägende vertikale und horizontale Fassadengliederung

Sockel

Prägend für die städtebauliche Gestalt des Satzungsgebietes sind die Sockelzonen der straßenseitigen Gebäude. Bei historischen Nebengebäuden und Scheunen sind Sockel untypisch.

Kennzeichnend ist eine Höhe des Sockels von mindestens 0,5 m.

Sockel sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Klinker ausgeführt, überwiegend in Anlehnung an das Material der darüber liegenden Hauptfassade.

Typisch sind Sockel, die sich farblich sowie mit oder ohne einen baulichen Vor- oder Rücksprung von der Hauptfassade absetzen. Sichtmauerwerk oder Klinker im Sockelbereich sind in gelben, ziegelroten und rot-braunen Farben vorhanden.



Prägende Sockelzone

Schmuck- und Zierelemente

Gestaltprägend sind sowohl glatte und schmucklose als auch mit besonderen Schmuck- und Zierelementen (z.B. Gesimsbänder, v.a. Traufgesimse, Fenstergiebel, Ornamente u.a.) versehene Hauptfassaden von Hauptgebäuden.

Sie heben sich plastisch von der Hauptfläche der Fassaden ab. Diese Elemente sind aus Putz oder Sichtmauerwerk ausgeführt, jeweils abhängig von dem Material der Hauptfassade. Die Schmuck- und Zierelemente unterscheiden sich von der Fassadenfläche durch ihre Farbheligkeit.



Schmuck- und Zierelemente an den Hauptfassaden

Balkone, herausragende Bauteile, Vor- und Rücksprünge

Vereinzelt sind Balkone, andere herausragende Bauteile oder horizontale und vertikale Vor- und Rücksprünge in den straßenseitigen Hauptfassaden der Hauptgebäude vorhanden. Sie sind nicht charakteristisch für das Ortsbild des Satzungsgebietes, prägen jedoch die Gestalt einzelner Gebäude. An den Fassaden der Nebengebäude kommen sie nur vereinzelt vor.

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Flächige Wirkung v.a. der straßenseitigen Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude
- In Material und Farbe einheitliche Fassaden aus Glattputz in hellen und lichten Farben verschiedener Farben oder aus Sichtmauerwerk in gelber, ziegelroter oder rotbrauner Farbe
- Regelmäßige, horizontale und vertikale Gliederung und klare Unterteilung in Sockel-, Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosszone der Hauptfassade von Hauptgebäuden
- Sockelzonen, die sich von der Hauptfläche der Fassade absetzen
- Drempezzonen in ihren typischen Ausprägungen
- Vielfalt der Farben, Farbhelligkeiten und Fassadengestaltungen
- Vorhandene Schmuck- und Zierelemente
- Charakteristische und gestaltprägende Anbauten, Bau- und Gebäudeteile
- Unterordnung der Nebengebäude unter Hauptgebäude in Fassadengliederung und -gestaltung

Bei Bestandsgebäuden genehmigungsfähig:

- Außendämmung an straßenseitigen Gebäudefassaden, soweit
 - o es sich dabei nicht um Fassaden aus Sichtmauerwerk handelt,
 - o an den Fassaden keine Schmuck- und Zierelemente sowie Faschen in Form von Schmuck- und Zierelementen angebracht sind,
 - o die Laibungstiefe von Fenstern, Schaufenstern und Türen mit angebrachter Dämmung nicht mehr als das 1,5-fache der vorhandenen Laibungstiefe beträgt,
 - o die flächige Wirkung der Fassade nicht beeinträchtigt wird,
 - o die Dämmung nicht deutlich und beeinträchtigend in Richtung des öffentlichen Straßenraums über die Bauflucht hervortritt und
 - o die Fassadenöffnungen in ihrer Proportion erhalten werden
- Erneuerung der Außenfassaden, soweit sie
 - o bei vorhandenen Putzbauten einheitlich in Glattputz in heller und lichter Farbe oder
 - o bei vorhandenen Mauerwerksbauten einheitlich in Sichtmauerwerk in gelber, ziegelroter oder rotbrauner Farbe ausgeführt wird
- Erneuerung des Sockels in von der Hauptfassade abweichenden Materialien und Farben, soweit es sich dabei um Putz, Sichtmauerwerk oder Klinker handelt
- Erneuerung von Schmuck- und Zierelementen und Faschen in von der Hauptfassade abweichenden Farbhelligkeiten

- Änderungen der Außenfassaden von Nebengebäuden unter Beachtung der gebietstypischen Fassadengliederung und grundsätzlicher Unterordnung der Nebengebäude unter die Hauptgebäude
- Innenliegende Rollladenkästen an den vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude

Bei Bestandsgebäuden nicht genehmigungsfähig:

- Solar- und Photovoltaikanlagen an vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude
- Anbringen von Verblendungen und Verkleidungen an vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude in anderen Materialien als Putz oder Sichtmauerwerk
- Veränderungen der horizontalen und vertikalen Fassadengliederung der Hauptfassaden von Hauptgebäuden
- Beseitigung vorhandener Schmuck- und Zierelemente
- Nachträgliches Anbringen von historisierenden Schmuck- und Zierelementen an Fassaden
- Anbringen von Balkonen, aus der Hauptfassade herausragender Bauteile und horizontaler bzw. vertikaler Vor- und Rücksprünge

Bei Neubauten genehmigungsfähig:

- Neubau mit horizontaler Gliederung der Hauptfassade in Sockel-, Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosszone sowie mit vertikaler Gliederung (achsial ausgerichtete Fassadenöffnungen)
- Einheitliche Außenfassade in Glattputz in einer hellen, lichten Farbe oder in Sichtmauerwerk in gelber, ziegelroter oder rotbrauner Farbe
- Innenliegende Rollladenkästen an den vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude

Bei Neubauten nicht genehmigungsfähig:

- Solar- und Photovoltaikanlagen an vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude
- Verblendungen und Verkleidungen an vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude in anderen Materialien als Putz oder Sichtmauerwerk
- Straßenseitiger Neubau ohne farblich oder strukturell abgesetzte Sockelzone
- Historisierende Schmuck- und Zierelemente
- Nebengebäude, die sich in ihrer Fassadengestalt nicht den Hauptgebäuden unterordnen

4.6 Fenster und Schaufenster

Fassadenöffnungen

Prägend für die Hauptfassaden der Hauptgebäude ist die Lochfassade. Fenster sind allseitig von Wandflächen umgeben, die überwiegend eine Breite von mindestens 0,5 m aufweisen.

Typisch ist, dass der Wandanteil in den Erdgeschosszonen mindestens 45% und in den Obergeschosszonen mindestens 60% beträgt.

Die seitlichen Abstände zwischen den Fassadenöffnungen sowie zu den seitlichen Rändern der Fassaden betragen i.d.R. mindestens 0,5 m. Fassadenöffnungen direkt an den seitlichen Rändern oder über Ecken sind nicht anzutreffen.

Charakteristisch ist, dass die Fassadenöffnungen in Form von Fenstern, Schaufenstern und Türen in der Fassade zurücktreten, die Laibungstiefe jedoch nicht mehr als 0,2 m beträgt. Die Fassadenöffnungen sind überwiegend in ihren ursprünglichen, historischen Maßen, auch nach erfolgten Fassadendämmmaßnahmen, erhalten.



Prägende Lochfassade mit Fassadenöffnungen in allen Geschosszonen und überwiegendem Wandanteil

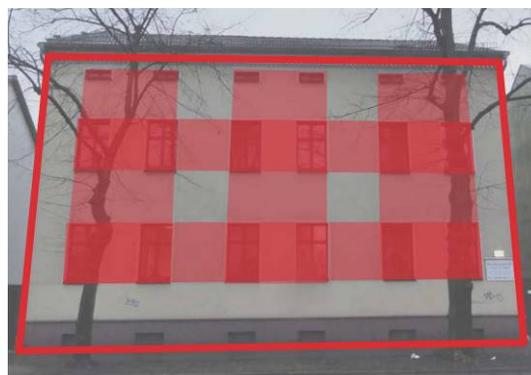
Fenster

Fenster sind in allen Erd- und Obergeschosszonen der Hauptfassaden der Hauptgebäude vorhanden. Sie sind in Höhe, Ausrichtung und Abstand zueinander regelmäßig angeordnet und verteilen sich über die gesamte Länge einer Geschosszone. Ihr oberer und unterer Abschluss liegt auf einer Höhe. Sie liegen darüber hinaus i.d.R. über alle Geschosse auf vertikalen Achsen übereinander oder beziehen sich auf diese.

Prägend sind rechteckige Fenster von stehendem Format (Ausnahme: Drempelfenster).

Prägend ist außerdem die Teilung bzw. Gliederung der Fenster in Form eines Kreuzes („Berliner Fensterformat“) durch mittige, senkrechte Stulpe, Pfosten oder entsprechend breite Sprossen sowie durch waagerechte Kämpfer bzw. breite Sprossen. Die horizontale Lage des Kämpfers im oberen Bereich der Fenster teilt die Glasflächen im Verhältnis von ca. ein Drittel zu zwei Drittel. Die Oberlichter haben stehende, mindestens quadratische Fensterformate. Besonders stark prägend ist die Kreuzgliederung der Fenster im Teilbereich 5.

Fenster in breiteren Fassadenöffnungen weisen überwiegend zwei vertikale Teilungs- bzw. Gliederungselemente auf, die die Gesamtfensterfläche symmetrisch in drei gleich breite Scheibfelder mit stehenden Formaten gliedern.



Prägende Anordnung von Fenstern



Prägende stehende Fensterformate

Die Gliederungselemente und Rahmen der Fenster sind, von wenigen historisch begründeten Ausnahmen abgesehen, in weißer Farbe ausgeführt.

Fenster in den seitlichen, vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fassadenflächen weisen ebenfalls stehende Formate und Gliederungselemente auf.

Die Fenster der Nebengebäude haben sowohl stehende als auch liegende Formate mit unterschiedlichen Gliederungselementen.

Schaufenster

Schaufenster (teilweise mit Türen) befinden sich mehrheitlich im Erdgeschoss der straßenseitigen Hauptfassaden, v.a. von mehrgeschossigen Gebäuden mit Hauptnutzungen. Schaufenster bei geringgeschossigen Gebäuden, v.a. des Drempeltyps, sind unüblich, ebenso bei Nebengebäuden.

Schaufenster werden i.d.R. von unten durch den Sockel begrenzt.

Sie orientieren sich in Anordnung und Breite im Wesentlichen an der Fassadengliederung der oberen Geschosszonen und beziehen sich auf vertikale Achsen der oberen Fassadenöffnungen. Ihre Breite überschreitet i.d.R. nicht mehr als die von zwei darüber liegenden Fensteröffnungen.

Typischerweise halten sie sowohl zu einander als auch zu den seitlichen Rändern der Hauptfassaden und zu anderen Fassadenöffnungen einen Abstand von mindestens 0,5 m ein.

Mit ihrem oberen Abschluss liegen sie auf der gleichen Höhe wie vorhandene andere Fassadenöffnungen im Erdgeschoss. Sind mehrere Schaufenster in einer Fassade vorhanden, liegen ihre unteren und oberen Abschlüsse auf gleicher Höhe.

Auch Schaufenster verfügen teilweise über horizontale und vertikale Gliederungselemente, am häufigsten in weißer Farbe. Die Rahmen der Schaufenster sind ebenfalls überwiegend weiß.

Faschen

Gestaltprägend sind Faschen, die Fenster und Schaufenster in den aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren Fassaden der Hauptgebäude als Rahmen an drei Seiten umgeben.

Sie sind in Form von Vor- oder Rücksprüngen aus der Fassadenfläche oder als Zier- und Schmuckelemente aus Putz vorhanden und / oder setzen sich farblich durch eine andere Farbhelligkeit von der Fassadenfarbe ab. Diese Farbgebung wird in den Laibungen fortgeführt.

Die Wirkung der Faschen wird i.d. R. nicht beeinträchtigt, z.B. durch außenliegende Rollladenkästen oder Markisen.



Prägende Kreuzgliederung („Berliner Fensterformat“) in weißer Farbe



Orientierung der Schaufenster an der vertikalen Fassadengliederung



Prägende Faschen

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Straßenseitige Fassaden der Hauptgebäude als Lochfassaden mit überwiegendem Wandanteil
- Regelmäßige und achsiale Anordnung von Fassadenöffnungen in den Hauptfassaden
- Ursprüngliche Größen und Proportionen der Fassadenöffnungen
- Stehende Fensterformate
- Fenster in weißer Farbe
- Gliederung der Fenster in Form eines Kreuzes („Berliner Fensterformat“) mit lichten Höhen der oberen und unteren Glasflächen im Verhältnis von ca. ein Drittel zu zwei Drittel und mit stehenden Formaten der Oberlichter
- Bestehende Faschen
- Vorhandene Drempelfenster

Bei Bestandsgebäuden genehmigungsfähig:

- Einbau von Fenstern
 - o unter Erhaltung der bestehenden Fassadenöffnungen, Formate und Faschen oder unter Erhaltung der Fassadengliederung,
 - o horizontal und vertikal ausgerichtet und in einer Reihe liegend,
 - o mit Abstand zu einander und zum seitlichem Fassadenrand von mindestens 0,5 m,
 - o unter Erhaltung eines Wandanteils der Hauptfassaden von Hauptgebäuden von mindestens 45 % im Erd- bzw. 60 % in den Obergeschossen,
 - o in weißer Farbe,
 - o als stehende Fensterformate (ausgenommen Drempelfenster in vorhandenen Drempelzonen) in den Hauptfassaden und in den aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren seitlichen Fassadenteilen von Hauptgebäuden und
 - o mit Gliederung der Fenster in Form eines Kreuzes („Berliner Fensterformat“) mit lichten Höhen der oberen und unteren Glasflächen im Verhältnis von ca. ein Drittel zu zwei Drittel und mit stehenden Formaten der Oberlichter in den Hauptfassaden und in den aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren seitlichen Fassadenteilen von Hauptgebäuden
- Einbau von Schaufenstern
 - o in der Erdgeschosszone von Gebäuden mit Hauptnutzungen,
 - o unter Erhaltung der bestehenden Fassadenöffnungen, Formate und Faschen oder unter Erhaltung der Fassadengliederung,
 - o horizontal und vertikal ausgerichtet und in einer Reihe liegend,
 - o mit Abstand zu einander und zum seitlichem Fassadenrand von mindestens 0,5 m,
 - o unter Erhaltung eines Wandanteils der Hauptfassaden von Hauptgebäuden von mindestens 45 % im Erdgeschoss,
 - o unter Erhaltung der Sockelzone,
 - o in weißer Farbe und
 - o nicht breiter als zwei darüber liegende Fenster/Fassadenöffnungen

- Einheitlicher Anstrich von Laibungen und Faschen durch ihre Farbhelligkeit von der Fassade abgesetzt
- Außendämmung an den Laibungen von Fassadenöffnungen, soweit sie die äußere (Schau-)Fenster- oder Türenkonstruktion nicht vollständig überdeckt

Bei Bestandsgebäuden nicht genehmigungsfähig:

- Rückbau von Faschen

Bei Neubauten genehmigungsfähig:

- Es gelten die gleichen Anforderungen wie bei Bestandsgebäuden
- Für Fenster gilt abweichend von den vorgenannten Anforderungen:
 - o mit Gliederung durch nur ein vertikales, mittiges Gliederungselement in Hauptfassaden und in den aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbaren seitlichen Fassadenteilen von Hauptgebäuden

Bei Neubauten nicht genehmigungsfähig:

- Neubau ohne farblich oder strukturell abgesetzte Faschen

4.7 Werbeanlagen

Kennzeichnend ist, dass Werbeanlagen auf den straßenseitigen Hauptfassaden traufständiger Hauptgebäude vorhanden sind; auf anderen Fassadenflächen, insbesondere auf den Giebelflächen sowie an den Nebengebäuden, sind sie untypisch.

Werbeanlagen beschränken sich auf die Erdgeschosszone und ragen in ihrer Höhe nicht über ihre Oberkante hinaus. Prägend ist, dass sie sich jeweils nur auf ein Gebäude bzw. eine Fassadenfläche beschränken, wobei es sich dabei um die Stätte der Leistung handelt.

Charakteristisch sind flächenhafte Werbeanlagen sowie einzelne Schriftzüge. Es handelt sich dabei um statische Werbeanlagen, die entweder selbstleuchtend sind oder indirekt angestrahlt werden. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtern sind nicht vorhanden.

An der Fassadenfläche der Erdgeschosszone haben Werbeanlagen typischerweise einen sehr geringen Flächenanteil, der 10% nicht überschreitet.

In ihrer Ausrichtung und Größe orientieren sie sich üblicherweise an den jeweiligen Schaufenstern (und Türen) sowie der vertikalen Fassadengliederung und überschreiten i.d.R. nicht mehr als 2 m². Zu den Gebäudekanten halten sie einen Abstand von mindestens 0,5 m ein.

In den häufigsten Fällen sind sie als Band flach an der Fassadenfläche über den Schaufenstern und den dazugehörigen Türen oder im Oberlicht der Schaufenster angebracht.

Durchgehende Werbeanlagen, die v.a. über mehrere Schaufenster reichen und die klare Fassadengliederung missachten sind nicht typisch. Ebenfalls untypisch sind Werbeanlagen, die Schmuck- und Zierelemente oder andere Gliederungselemente der Fassade beeinträchtigen.

Weiterhin gibt es kleine, aus der Fassade herausragende Werbeanlagen (Ausleger). Sie sind senkrecht zur Außenwand angebracht, relativ klein und ragen nicht mehr als 0,8 m in den Straßenraum hinein. Sie sind nur in den Erdgeschosszonen anzutreffen und ordnen sich in ihrer Gestaltwirkung deutlich unter. Auch sie halten einen Abstand zur Gebäudekante von mindestens 0,5 m ein.

Darüber hinaus gibt es einzelne kleine Werbeanlagen neben den Fassadenöffnungen auf den Hauptfassaden in der Erdgeschosszone, die sich gestalterisch an der Hauptwerbung orientieren und sich ihr unterordnen.

Vereinzelt sind Werbeanlagen auch in den Vorgärten oder an Zäunen vorhanden.



Prägende Anordnung von Werbeanlagen über den Schaufenstern



Prägende Anordnung von Werbeanlagen in den Oberlichtern der Schaufenster



Prägende Anordnung von Werbeanlagen orientiert an der Fassadengliederung

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Von Werbeanlagen unbeeinträchtigte und ungeprägte Fassaden der Haupt- und Nebengebäude
- Dominierender Gestaltcharakter der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Hauptfassaden sowie Gestalt, Gesamteindruck und Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigende Werbeanlagen
- Beschränkung von Werbeanlagen auf die Erdgeschosszonen der straßenseitigen Fassaden der Hauptgebäude und auf die Vorgärten an der Stätte der Leistung
- Ausrichtung der Hauptwerbeflächen an den Schaufenstern (und dazugehörigen Türen) sowie an der vertikalen Fassadengliederung

Bei Werbeanlagen genehmigungsfähig:

- Werbeanlagen
 - o an Gebäuden, bei denen es sich um die Stätte der Leistung handelt,
 - o in der Erdgeschosszone der straßenseitigen Hauptfassade,
 - o an der Fassadengliederung, insbesondere an den Schaufenstern (und Türen) orientiert,
 - o über dem Schaufenster auf der Fassadenfläche aufliegend oder im Oberlicht des Schaufensters,
 - o mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur seitlichen Gebäudekante,
 - o unabhängig von ihrer Anzahl in ihrer Gesamtfläche 10 % der Erdgeschossfassadenfläche des Gebäudes nicht überschreitend und
 - o unter Erhaltung von Schmuck- und Zierelementen und wichtigen Gliederungselementen der Fassade
- Werbeanlagen in Form von nicht mehr als 0,8 m in den Straßenraum hineinragenden Auslegern

Bei Werbeanlagen nicht genehmigungsfähig:

- Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen
- Indirekt beleuchtete Werbeanlagen, soweit dabei auch Fassaden der Nachbarbebauung beleuchtet und beeinträchtigt werden (insbesondere durch seitliche Beleuchtung)

4.8 Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Von besonderer Gestaltwirkung im Satzungsgebiet sind neben baulichen Anlagen ebenso unversiegelte und begrünte Grundstücksfreiflächen. Dies trifft in besonderem Maße für die Grundstücksfreiflächen der Havelauen östlich der „Scheunenlinie“ im Teilbereich 1 sowie für die unversiegelten Grundstücksfreiflächen zwischen den straßenzugewandten Fassaden der Hauptgebäude und dem öffentlichen Straßenraum insbesondere im Teilbereich 5 zu.

Die Grundstücksfreiflächen der Havelauen stellen unbebaute, begrünte Freiräume dar, die im Osten an den Havelaltarm anschließen. Kennzeichnend ist ihre landschaftliche Prägung. Typischerweise sind östlich der „Scheunenlinie“, die durch die historischen Nebengebäude abgebildet wird, keine weiteren baulichen Anlagen, wie etwa Einfriedungen, vorhanden.

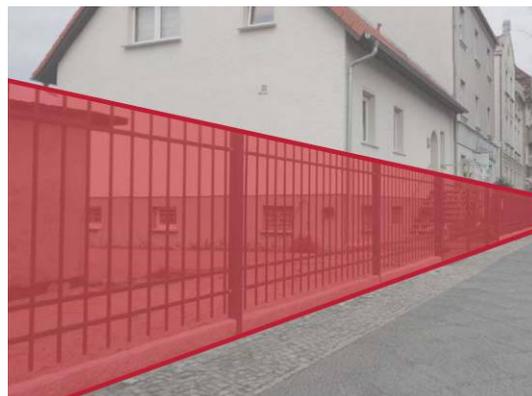
Prägend für die unversiegelten Vorzonen im Teilbereich 5 ist, dass diese Flächen gärtnerisch angelegt und bepflanzt sind. Typischerweise sind sie zum Straßenraum hin mit einem Zaun eingefriedet. Die Zäune folgen dem Verlauf des öffentlichen Straßenverkehrsraums und liegen parallel zur Bauflucht der Gebäude.

Charakteristisch sind Zäune mit vertikalen Holzlatten („Berliner Zaun“) oder aus Metall mit filigranen vertikalen Zaunelementen in dunklen Farben. Die Höhe der Zäune liegt typischerweise unter 1,80 m, entlang der Vorgärten beträgt ihre Höhe typischerweise ca. 1,30 m.

Mauersockel und Pfeiler einiger Zäune sind aus Sichtmauerwerk errichtet.

Ebenfalls gestaltprägend sind bis zu 1,80 m hohe Mauern, Pfeiler und Mauertore entlang der Bauflucht zwischen den Hauptgebäuden. Sie sind typischerweise zwischen Gebäuden vorhanden, die in halboffener Bauweise errichtet sind. Außerdem sind Mauern, Pfeiler und Mauertore auf den Grundstücksgrenzen entlang der historischen Bauflucht gestaltprägend vorhanden. Die Mauern und Pfeiler sind in Putz- oder Sichtmauerwerk in hellen Farben ausgeführt und ordnen sich überwiegend den Gestaltmerkmalen der Hauptfassaden der Hauptgebäude unter. Die Mauertore bestehen v.a. aus Holz oder Metall in dunklen Farben.

Mauern und Tore zwischen den Hauptgebäuden sind v.a. in den Teilbereichen 1 und 2 entlang der Hauptstraße und Friedhofstraße gestaltprägend.



Prägende Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze



Prägende Einfriedung mit vertikalen Zaunelementen und Sockel



Prägende Mauern, Pfeiler und Tore auf der Grundstücksgrenze entlang der historischen Bauflucht



Prägende Mauern, Pfeiler und Tore entlang der Bauflucht

Anforderungen

Grundsätzlich zu erhalten:

- Unbebaute und begrünte Grundstücksfreiflächen der Havelauen östlich der „Scheunenlinie“ im Teilbereich 1
- Vorflächen und begrünte Vorgärten zwischen den Hauptfassaden der Hauptgebäude und öffentlicher Straßenfläche, v.a. im Teilbereich 5
- Zäune mit vertikalen Holzlatten („Berliner Zaun“) oder aus Metall mit filigranen vertikalen Zaunelementen in dunklen Farben sowie Pfeilern und Sockeln v.a. entlang der Vorgärten, insbesondere im Teilbereich 5
- In der Bauflucht stehende Mauern, Pfeiler und Tore zwischen Hauptgebäuden, v.a. in den Teilbereichen 1 und 2

Bei Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen genehmigungsfähig:

- Zäune und Pfeiler
 - o entlang der Grundstücksgrenze, insbesondere im Teilbereich 5,
 - o in Form des „Berliner Zauns“ oder aus Metall mit filigranen vertikalen Zaunelementen in dunklen Farben,
 - o an Vorgärten entlang der Grundstücksgrenze bis 1,30 m und
 - o mit Mauersockeln und Pfeilern aus Sichtmauerwerk
- Zauntore
 - o entlang der Grundstücksgrenze in Gestalt und Höhe des Zaunes oder
 - o entlang der Bauflucht vorhandener Gebäude blickdicht geschlossen aus Holz oder Metall in dunklen Farben bis zu einer Höhe von 1,80 m
- Mauern und Pfeiler
 - o in der Bauflucht der straßenseitigen Gebäude,
 - o in Putz oder Sichermauerwerk in hellen Farben,
 - o in einer Höhe bis 1,80 m und
 - o untergeordnet zu den Gestaltmerkmalen der Hauptfassaden der Hauptgebäude
- Mauertore
 - o in der Bauflucht der straßenseitigen Gebäude und
 - o blickdicht geschlossen aus Holz oder Metall in dunklen Farben

Bei Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen nicht genehmigungsfähig:

- Zäune, Mauern und Tore sowie jegliche Art von baulichen Anlagen östlich der „Scheunenlinie“ im Teilbereich 1
- Versiegelung von Vorgärten zwischen den Hauptfassaden und dem öffentlichen Straßenverkehrsraum, insbesondere im Teilbereich 5
- Rückbau oder Teilrückbau vorhandener Einfriedungen oder ihrer einzelnen Bauteile, z.B. Mauersockel und Pfeiler, v.a. im Teilbereich 5, sowie von Mauern und Toren zwischen den Hauptgebäuden, v.a. in den Teilbereichen 1 und 2, ohne Schaffung von Ersatz
- Mauern und blickdicht geschlossene Tore im Teilbereich 5

5. Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“

Satzung der Stadt Hennigsdorf über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und des § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 16]) erlässt die Stadt Hennigsdorf nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 13.02.2013 folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke beidseits der Hauptstraße sowie der südlichen Friedhofstraße, das Grundstück Ruppiner Straße 1, die Grundstücke der Schulstraße, der südlichen Fabrikstraße und der östlichen Feldstraße als auch des nördlichen Bereiches der Straße Am Bahndamm und der Berliner Straße, ausgenommen die Grundstücke des nordöstlichen Teils ab der Berliner Straße 63. Der Geltungsbereich der Satzung ist mit der gestrichelten Linie umrandet in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Erhaltungsgrund

Diese Satzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart, der Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes des Gebiets nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

§ 3

Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Vom Genehmigungsvorbehalt ausgenommen sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(3) Bei Errichtung baulicher Anlagen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz 2 BauGB).

§ 4

Zuständigkeit

(1) Die Genehmigung wird durch die Stadt Hennigsdorf erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

(2) Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Hennigsdorf erteilt (§ 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage ändert oder rückbaut handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr.4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

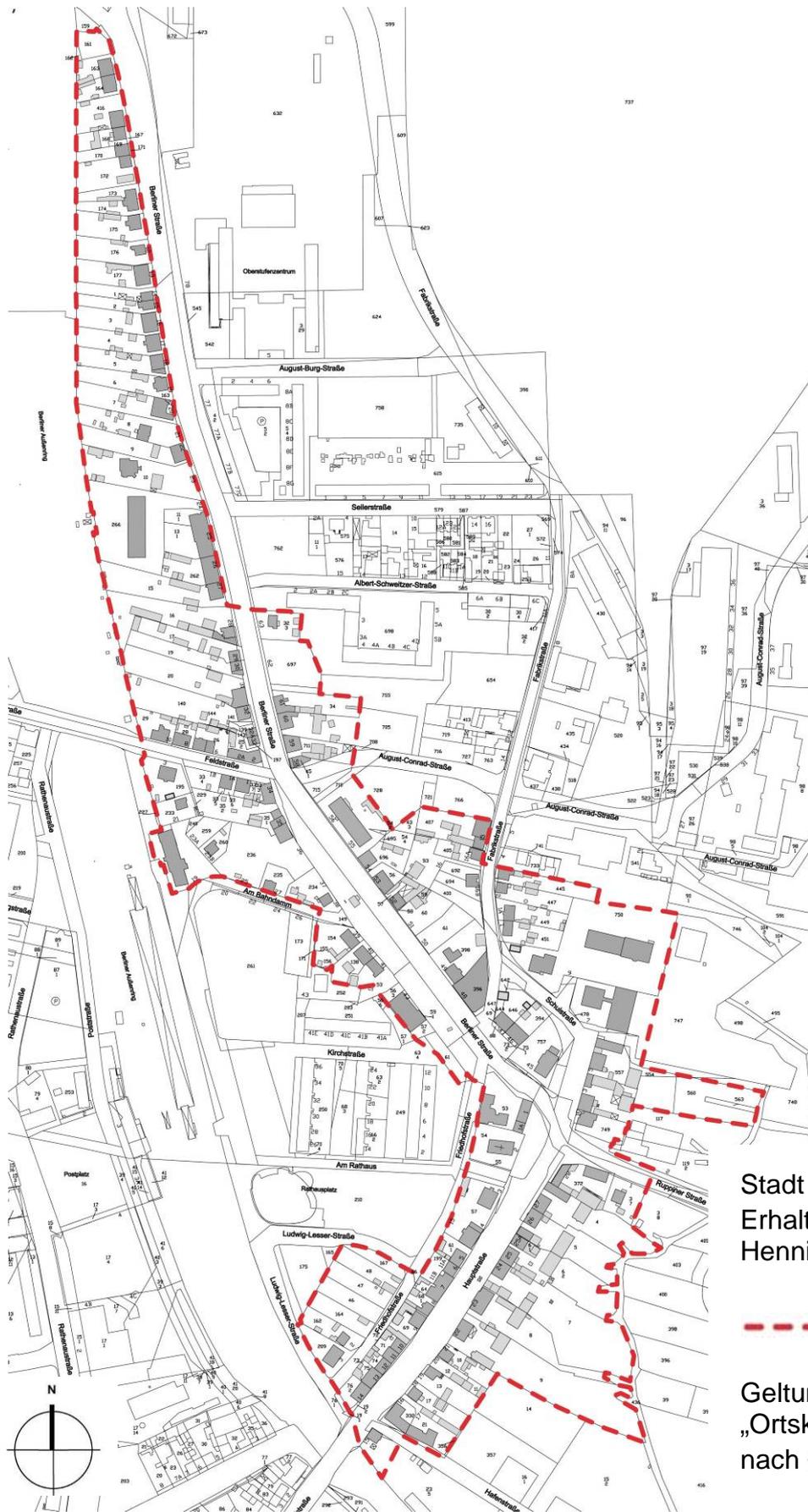
§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hennigsdorf, den 14.02.2013

Schulz
Bürgermeister



Stadt Hennigsdorf
Erhaltungssatzung „Ortskern
Hennigsdorf“



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
„Ortskern Hennigsdorf“
nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

6. Rechtliches Genehmigungsverfahren

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Erhaltungssatzung gilt für das Gebiet des historischen Ortskerns von Hennigsdorf, soweit es im räumlichen Geltungsbereich der „Erhaltungssatzung Historischer Ortskern Hennigsdorf“ (siehe Abbildung auf Seite 7) förmlich festgelegt ist.

Genehmigungspflichtige Vorhaben

In diesem Erhaltungssatzungsgebiet bedürfen

- der Rückbau baulicher Anlagen, also der Abriss,
- die bauliche Änderung,
- die Nutzungsänderung sowie
- die Errichtung baulicher Anlagen, also Neubauten,

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) einer besonderen, erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Für derartige Maßnahmen muss daher ein Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung gestellt werden.

Antragstellung, Prüfung und Genehmigung

Anträge auf eine erhaltungsrechtliche Genehmigung sind bei baugenehmigungsfreien Vorhaben bei der Stadt Hennigsdorf zu stellen, die für die Erteilung der Genehmigung zuständig ist.

Ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung nach § 54 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) erforderlich, ist mit dem Bauantrag auch der Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung zu stellen. Die Baugenehmigungsbehörde beim Landkreis Oberhavel erteilt die Genehmigung im Einvernehmen mit der Stadt Hennigsdorf.

Ein Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung muss je nach geplantem Vorhaben aussagekräftige und prüffähige Unterlagen enthalten, zu denen z.B. die Beschreibung des Vorhabens, ein Lageplan, Ansichten und Fotos des Bestands oder Planzeichnungen und Ansichten der geplanten Änderung gehören können.

Anträge werden darauf geprüft, ob die beantragte bauliche Maßnahme mit den Erhaltungszielen übereinstimmt oder negative Auswirkungen auf die erhaltenswerte städtebauliche Gestalt und Eigenart des Satzungsgebietes hat.

Entspricht die bauliche Maßnahme den Erhaltungszielen und beeinträchtigt sie die erhaltenswerte Gestalt und Eigenart des Gebietes nicht, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Bestandsschutz und Instandhaltung

Maßnahmen, die im Rahmen des Bestandsschutzes einer gültigen Baugenehmigung erfolgen, reine bauliche Instandhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen im Innenbereich von Gebäuden ohne Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Erhaltungssatzung.

Erörterung, Anhörung und Beratung

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde gemäß § 173 Abs. 3 BauGB mit dem Eigentümer oder dem Bauherren die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

Um eine mögliche Versagung wegen entgegenstehender Erhaltungsziele zu vermeiden, sollte man sich bereits während der Planungsphase eines Vorhabens im Stadtplanungsamt der Stadt Hennigsdorf beraten lassen. Hier ist auch eine weiterführende baugestalterische Beratung möglich.

Fristen

Die Stadt Hennigsdorf entscheidet innerhalb eines Monats über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Versagung

Wird die städtebauliche Gestalt und Eigenart des Satzungsgebietes durch das beantragte Vorhaben beeinträchtigt, entsprechen die beantragten baulichen Maßnahmen also nicht den Erhaltungszielen, kann die erhaltungsrechtliche Genehmigung versagt werden.

Die Genehmigung darf gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die betreffende bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere (bau-) geschichtlicher oder (bau-) künstlerischer Bedeutung ist.

Die Versagung der Errichtung einer baulichen Anlage setzt nach § 172 Abs. 3 Satz 2 voraus, dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes zu erwarten ist.

Ein Vorhaben darf auch dann nicht ausgeführt werden, wenn es nach sonstigen, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen genehmigungsfähig wäre, aber die Genehmigung nach § 172 (3) BauGB versagt wird. Dies gilt u.a. auch für den Fall, wenn die bauliche Maßnahme bzw. das Vorhaben gem. § 30 ff BauGB zulässig oder es nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.

Ist es in Folge einer Versagung dem Eigentümer der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten, sein Grundstück in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er im Einzelfall gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Stadt Hennigsdorf die Übernahme des Grundstückes und eine Entschädigung verlangen.

Rechtsschutz

Gegen eine Versagung kann im verwaltungsrechtlichen Widerspruchs- und Klageverfahren vorgegangen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Der ungenehmigte Abbruch oder die ungenehmigte Änderung einer baulichen Anlage im Satzungsgebiet stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 € geahndet werden kann.

Verhältnis zum Bauplanungsrecht

Die Erhaltungsziele dieser Erhaltungssatzung dürfen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Satzungsgebiet stehen.

Die für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 34, Nr. 37, Nr. 39 und Nr. 16/I (für die Bereiche beidseitig der Hauptstraße und im Bereich Berliner Straße / Am Bahndamm) enthalten auch Festsetzungen, die den wesentlichen Erhaltungszielen dieser Erhaltungssatzung entsprechen, insbesondere

- zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- zur Bauweise und
- zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Soweit eigenständige Erhaltungsziele in diesen Bebauungsplänen nicht festgesetzt sind, gelten die Bestimmungen dieser Erhaltungssatzung.

Für die Bereiche des Satzungsgebietes, in denen es keine rechtswirksamen Bebauungspläne gibt, gelten die Regelungen des § 34 BauGB. Danach sind Vorhaben und bauliche Maßnahmen innerhalb von bebauten Ortsteilen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

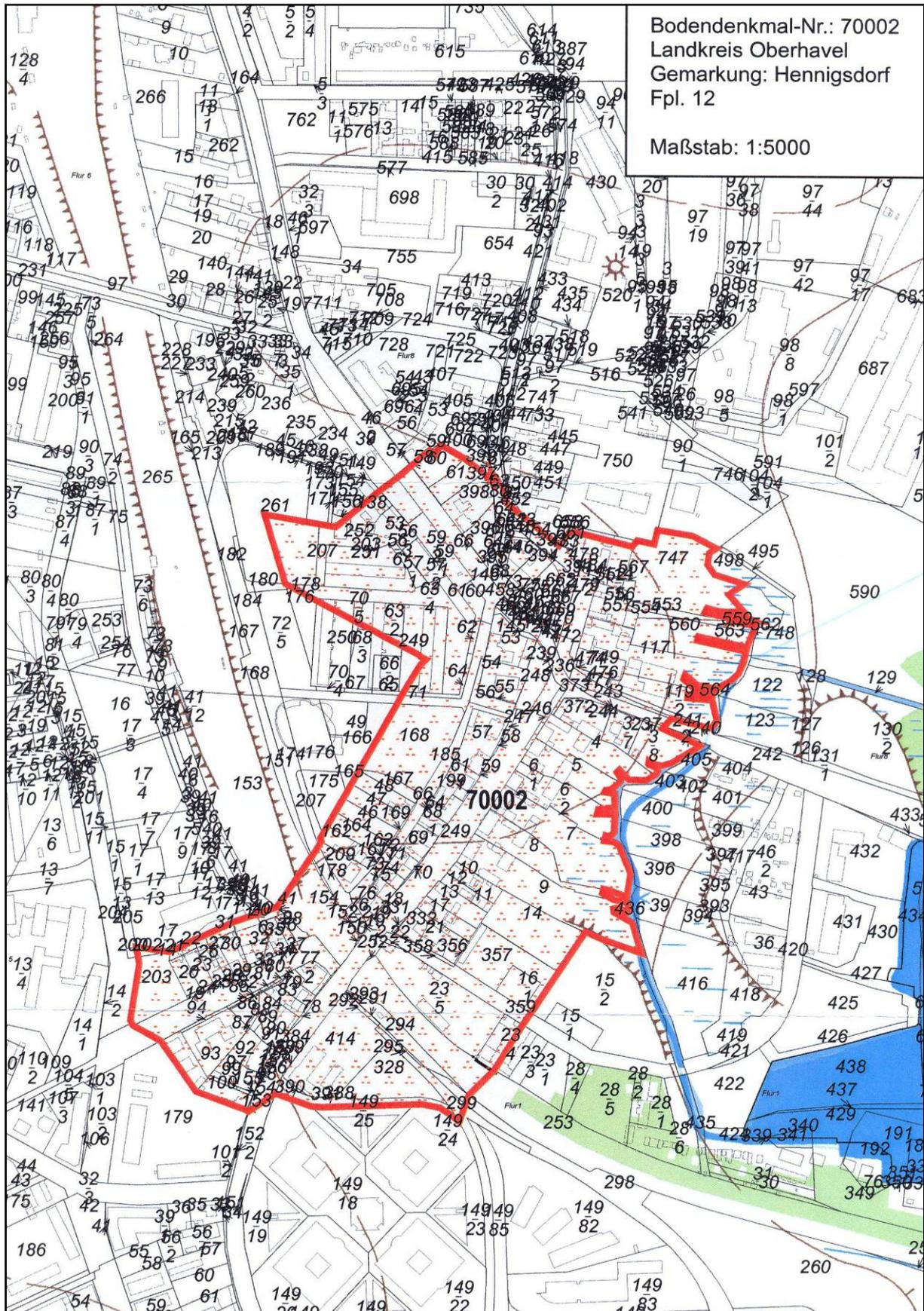
Vorhaben, können sich gemäß § 34 BauGB einfügen, jedoch den Zielen der Erhaltungssatzung widersprechen und wären somit unzulässig.

Verhältnis zum Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange werden durch die Regelungen dieser Erhaltungssatzung nicht berührt.

Die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorhandenen Baudenkmäler unterliegen den Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung überschneidet sich im historischen Ortskern mit dem Bereich des Bodendenkmals Nr. 70002 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern Hennigsdorf“ (siehe Karte des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Archäologischen Landesmuseums; Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum auf der folgenden Seite). Alle Veränderungen von Bodennutzungen, etwa die Errichtung baulicher Anlagen, z.B. Haupt- und Nebengebäude, Mauersockel oder Pfeiler im Bereich des Bodendenkmals bedürfen gemäß § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel. Weitere Regelungen des Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmäler gelten entsprechend.



7. Begriffe und Definitionen

Bauliche Anlagen und Gebäude

Bauliche Anlagen sind alle Arten von fest mit dem Erdboden verbundenen, aus Bauprodukten erschaffenen Anlagen, in erster Linie Haupt- und Nebengebäude, aber auch andere raumprägende Anlagen, z. B. Werbeanlagen, Einfriedungen oder Mauern.

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt setzt voraus, dass ein Gebiet in seiner Gestaltwirkung durch offensichtliche und besondere Gestaltmerkmale von städtebaulicher Dimension geprägt ist, etwa durch seine Gebäude, Dachformen, Fassadengliederungen oder Vorgärten.

In ihrer Zusammenwirkung müssen diese Gestaltmerkmale insgesamt die Eigenschaft aufweisen, dass sie die städtebauliche Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt charakterisieren.

Der Begriff der städtebaulichen Gestalt bezieht sich auf die städtebauliche Erscheinungsform der Bebauung eines Gebietes. Sie kann auch auf einzelnen Gestaltelementen baulicher Anlagen beruhen, die die Gestalt eines Gebiets in besonderer Weise prägen. Die städtebauliche Gestalt eines Gebiets kann deshalb erhaltenswürdig sein, weil bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere (bau-) geschichtlicher oder (bau-) künstlerischer Bedeutung sind.

Das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild müssen gestaltprägende Besonderheiten aufweisen, die ihre Eigenart ausmachen und aus diesem Grund schutzwürdig sind.

Ortsbild

Der Begriff des Ortsbildes betrifft die optische Einfügung einer baulichen Anlage in das bauliche Erscheinungsbild der Umgebung. Er hat eine städtebauliche und baugestalterische Komponente.

Für die Anwendung einer Erhaltungssatzung ist das Ortsbild vor allem in seiner städtebaulichen Wirkung von Bedeutung. Hierzu gehören solche Merkmale, die nach § 9 Abs. 1 BauGB auch in einem Bebauungsplan geregelt werden könnten, z.B. Standort und Stellung baulicher Anlagen, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung.

Baugestalterische Merkmale haben in ihrer Summierung häufig wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Qualität eines Gebietes und damit auf das Ortsbild, so dass auch sie aus erhaltungsrechtlichen Gründen schutzwürdig sind.

Stadtgestalt

Der Begriff der Stadtgestalt umfasst weitere Merkmale, z.B. Siedlungsstruktur, Stadtgrundriss, topographische Gegebenheiten.

Landschaftsbild

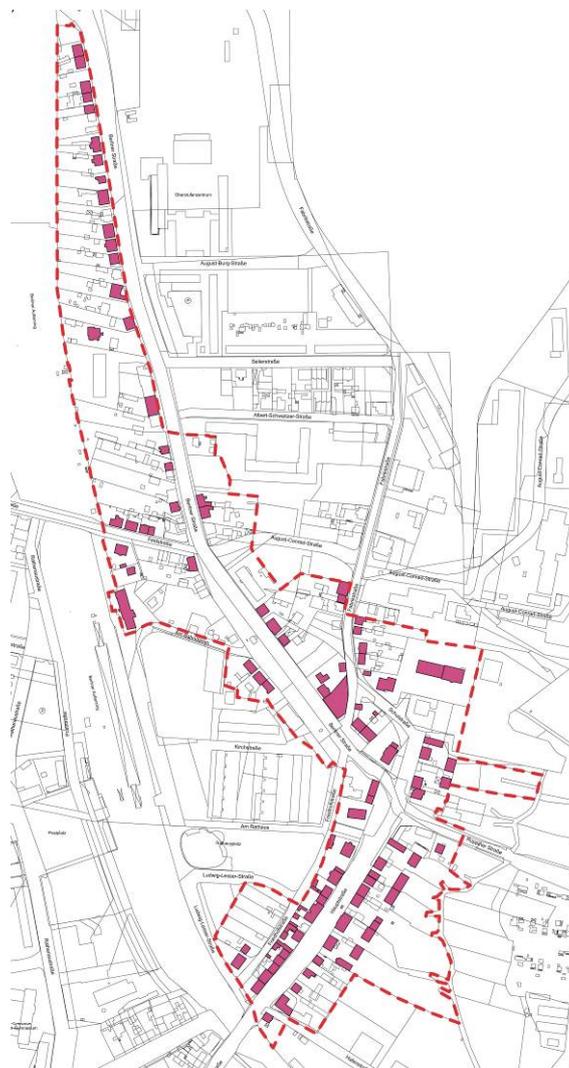
Landschaftsbild ist jedes durch das Vorherrschen der freien Natur oder offener Landschaft geprägte Bild.

Prägung

Prägend sind bauliche Anlagen, wenn sie eine besondere Gestaltwirkung ausüben und dadurch die städtebauliche Gestalt und Eigenart eines Gebietes charakterisieren. Auch ein einzelnes Gebäude kann im Einzelfall ortsbild-, stadtgestalt- oder landschaftsbildprägend sein. Prägend können auch einzelne Gestaltmerkmale baulicher Anlagen sein.

Bauliche Anlagen im Satzungsgebiet, die ortsbild-, stadtgestalt- oder landschaftsbildprägend oder sonst von städtebaulicher, v.a. (bau-)geschichtlicher oder (bau-)künstlerischer Bedeutung sind

Im Satzungsgebiet prägen viele der bestehenden Haupt- und Nebengebäude sowohl für sich allein als einzelnes Bauwerk als auch gemeinsam mit anderen Gebäuden das Ortsbild und die Stadtgestalt, in Teilen auch das Landschaftsbild oder sind sonst von städtebaulicher, insbesondere (bau-)geschichtlicher oder (bau-)künstlerischer Bedeutung. Durch ihre charakteristischen städtebaulichen und baugestalterischen Merkmale bilden sie gemeinsam das Ortsbild, die städtebauliche Gestalt und Eigenart des Satzungsgebietes.



Gestaltprägende und bedeutende bauliche Anlagen im Satzungsgebiet

Rückbau

Der Rückbau umfasst den Abbruch, den Abriss oder einen Teilabbruch baulicher Anlagen sowie stadtbildprägender Einfriedungen.

Änderung

Änderungen sind alle Arten von Umbau, wie der Ausbau, die Erweiterung, die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen, die die vorhandene bauliche Substanz eines Gebäudes verändern, soweit sie ihre äußere Gestalt berühren.

Nutzungsänderung

Eine Nutzungsänderung ist die Änderung der Art der Nutzung einer baulichen Anlage, also wenn sich die Funktion der bisherigen Nutzung ändert und damit die Genehmigungsvoraussetzungen neu geprüft werden müssen. Beispiel: Umwandlung eines Wohnhauses in ein Geschäftshaus oder eines Gewerbebetriebs in ein Hotel. Teilweise ziehen Nutzungsänderungen auch bauliche Änderungen mit sich, die das äußere Erscheinungsbild einer baulichen Anlage betreffen.

Errichtung

Die Errichtung oder der Neubau einer baulichen Anlage zielt auf ihre vollständige, umfassende und erstmalige bauliche Herstellung ab. Der Begriff grenzt sich damit ab von allen Vorhaben, die vorhandene bauliche Anlagen durch Umbau, Ausbau, Erweiterung, Modernisierung und Instandsetzung lediglich verändern.

Quellen

- Stadtstrukturanalyse „Die Merkmale der städtebaulichen und stadtgestalterischen Struktur des Ortskern“, 1998