

4. LEITFADEN ZUR ANWENDUNG DER ERHALTUNGSSATZUNG

Die Erhaltungssatzung „Dorf Bornstedt“ legt Bauvorhaben innerhalb ihres Geltungsbereiches eine besondere Genehmigungspflicht zu speziellen Erhaltungszielen auf.

Gesetzlich sind für diese Entscheidungsstufe keine konkreten Vorgaben festgelegt, damit der Verwaltung ein flexibles Reagieren auf die Besonderheiten des Einzelfalls möglich bleibt.

Nachfolgend werden deshalb Regelvermutungen für Baumaßnahmen aufgestellt, bei denen eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Satzungsgebietes zu erwarten ist. Damit werden Anhaltspunkte für die Genehmigung von Bauvorhaben,- die nach dem Satzungsbeschuß zweite Entscheidungsstufe der Erhaltungssatzung,- gegeben.

Grundsätzlich muß festgehalten werden, daß eine beantragte Änderung nur dann Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereiches haben wird, wenn sie nicht nur das individuelle Bauwerk betrifft, sondern darüber hinaus den Charakter des Gebietes verändert und damit den Regelungsbereich des Bodenrechts berührt.

4.1 Art der Nutzung

Gegen einen Nutzungswechsel, insbesondere gegen das Eindringen gewerblicher Nutzungen in bislang durch Wohnnutzung geprägte Bereiche können auf Grund der Satzung nur dann Einwände gemacht werden, wenn durch die Umnutzung Auswirkungen auf die städtebaulich relevanten erhaltenswerten Merkmale zu erwarten sind.

Das könnte zum Beispiel dann der Fall sein, wenn durch die gewerbliche Nutzung eine übermäßige Versiegelung von Grundstücksflächen durch Stellplätze zu erwarten ist, die prägende grüne Vorgartenbereiche oder typische öffentlich erlebbare gärtnerisch gestaltete Anlagen beeinträchtigt. Die Nutzungsänderung zugunsten von Gewerbe sollte daher im Regelfall nicht das gesamte Gebäude umfassen, sondern auf 30%, maximal 50% beschränkt werden.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart durch gewerbliche Nutzungen kann auch entstehen, wenn zu Ausstellungszwecken eine Vergrößerung der Fensterfläche im Erdgeschoß beabsichtigt ist.

Für das Dorf Bornstedt ist eine Vorprägung durch gewerbliche Nutzung mit großen Fassadenöffnungen, Schaufenstern und intensiver Außenwerbung untypisch. Gewerbliche Nutzungen sollen mit Hilfe der Erhaltungssatzung dann verhindert werden, wenn sie zu einer starken Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der genannten Kriterien führen.



4.1.1 Typische Wohnnutzung mit Vorgarten und Bauwich



4.1.2 Gemischte Nutzung in der Straßenabfolge



4.1.3 Ausnahmesituation: großflächige Fassadenöffnungen

4.2 Erhaltung von Hauptgebäuden

Zur Handhabung des Genehmigungsvorbehalts wird davon ausgegangen, daß bauliche Anlagen insbesondere dann das Ortsbild prägen können, wenn sie vor der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert erbaut wurden. Die durchgehend qualitätvolle Bebauung aus dieser Zeit prägt insgesamt den Charakter des Dorfes Bornstedt.

Ein Abriß von Gebäuden, die typische Gestaltqualitäten Bornstedts aufweisen, soll grundsätzlich nicht zugelassen werden.

Der Abriß kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Gebäude keine individuellen Gestaltqualitäten besitzt, die über das Einhalten der städtebaulichen Struktur und der groben Baukörperproportionen hinausgehen und nur hierdurch zur Prägung des Gebietes beitragen.

In solchen Fällen muß vor Rückbau durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung) sichergestellt werden, daß der geplante Baukörper sich nicht nur in die städtebauliche Eigenart des Gebietes einfügt, sondern darüber hinaus zur Aufwertung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt beiträgt. Ebenso muß gewährleistet werden, daß nach dem Rückbau umgehend der Neubau des genehmigten Ersatzgebäudes erfolgt.



4.2.1 Gebietsprägende Gebäude



4.2.2 Gebäude ohne individuelle Gestaltqualität

4.3 Erhaltung von Nebengebäuden

Die historischen Remisen und anderen Nebengebäude prägen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum erlebbar sind, das Erscheinungsbild und die Baustruktur Bornstedts mit. Beispiele dafür sind die Ribbeckstraße 20 und 29.

Ein Abbruch von Remisen und anderen Nebengebäuden soll nur dann zugelassen werden, wenn sie durch ihren Standort die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Grundstücken stark beeinträchtigen und nicht als besonderes Beispiel der baulichen Entwicklung des Dorfes Bornstedt erhaltenswert sind.

Der Neubau von Nebengebäuden beeinträchtigt die städtebauliche Eigenart im Regelfall dann nicht, wenn der Bau dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet ist und anderen Zielen der Erhaltungssatzung, wie der Sicherung der prägenden Freiflächen nicht widerspricht.

Eine solche Unterordnung wird in der Regel dann gewährleistet, wenn der Baukörper des Nebengebäudes ein Geschöß niedriger ist. Typisch für Bornstedt wäre das als Bau eingeschossig mit ausgebautem Steildach oder zweigeschossig mit flach geneigtem Dach.



4.3.1 Historisches Nebengebäude in ortstypischer Größe



4.3.2 Nebengebäude in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude

4.4 Erweiterung von Gebäuden

Baumaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden beeinträchtigen in der Regel dann die städtebauliche Eigenart nicht, wenn sie in ihrem Volumen dem bestehenden Baukörper wesentlich untergeordnet sind und gleichzeitig die Material-, Farb- und Formensprache aufnehmen oder fortentwickeln.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart auch durch untergeordnete Anbauten ist insbesondere dann zu erwarten, wenn das Hauptgebäude durch seine Proportionen einen besonderen Beitrag zum Ortsbild leistet und diese Wirkung durch die beabsichtigten Veränderungen der Gebäudehülle verringert würde.

Ein Anbau an der straßenabgewandten Gebäudeseite wird in der Regel verträglicher sein als an einer anderen Gebäudeseite.



4.4. Anbau ohne Gestaltqualität

4.5 Bauweise

Offene und halboffene Bauweise ist mit Ausnahme des Krongutes für das Dorf Bornstedt typisch. Bauvorhaben sollen generell den städtebaulichen Charakter bewahren, der insbesondere auch durch die Bauweise bestimmt wird. Es muß daher im Einzelfall geprüft werden, ob Baumaßnahmen, die zu einer Änderung der bestehenden Bauweise führen, mit der städtebaulichen Eigenart im Einklang stehen.

Die Schließung von Baulücken in geschlossenen Bebauungszusammenhängen widerspricht im Regelfall der Eigenart des Gebietes.

Die Änderung offener zu halboffener Bauweise wird stets dann die Eigenart des Gebietes beeinträchtigen, wenn die offene Bauweise einen prägenden Charakter besitzt, wenn dadurch die Proportionen eines erhaltenswerten Gebäudes stark gestört würden, wenn die Anbauseite eines bestehenden Gebäudes wegen ihrer Gestaltung eine prägende Wirkung hat oder wenn die Bebauung städtebaulich bedeutende Öffnungen als Ein- oder Durchblicke vom Straßenraum zum Gartenraum oder zur Landschaft schließen und so die Transparenz der Bebauung zerstören würde.

Vergleiche auch: Fassadengliederung



4.5.1 Typisch im Dorf Bornstedt: offene Bauweise



4.5.2 Ausnahme: geschlossene Bauweise (über 50 m Front)

4.6 Geschossigkeit / Gebäudehöhe

Die prägende Wirkung der Geschossigkeit von Hauptgebäuden muß im Kontext der Umgebungsbebauung betrachtet werden. Sie entsteht aber gegebenenfalls auch durch die Komposition des gesamten Baukörpers. Die Erhöhung eines Baukörpers wird regelmäßig dann zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen,

- wenn dadurch die Komposition des Baukörpers stark gestört wird
- oder wenn durch die Erhöhung ein prägendes Merkmal der städtebaulichen Eigenart beeinträchtigt wird. Das kann der Fall sein bei gestörten Sichtverbindungen oder wenn der Baukörper aus einer Reihe gleichhoher Bauten herausragt.

Bei einer Aufstockung auf die Höhe der Umgebungsbebauung wird die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt in der Regel nur dann gestört werden, wenn es sich um ein Gebäude von künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung handelt, das in seiner individuellen Gestalt erhalten werden soll.

Die städtebauliche Gestalt Bornstedts wird zum geringen Teil von Drempelgeschossen geprägt. Die Nutzbarmachung solcher Geschosse für Aufenthaltsräume durch Aufstocken (Anheben des Daches) stellt regelmäßig eine Gefährdung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes dar. Vor einer Genehmigungsversagung sollten verträgliche Varianten geprüft werden.



4.6.1 Übliche wechselnde Geschossigkeit im Straßenzug



4.6.2 Abgestimmte Gebäudehöhen (Gründerzeit)



4.6.3 Bruch in der Höhenentwicklung

4.6.4 Drempelgeschoß,
nicht für Aufenthaltsräume nutzbar

4.7 Nebengebäude

Typischerweise sind in Bornstedt die Nebengebäude den Hauptgebäuden untergeordnet. Das betrifft sowohl Seitenflügel als auch eigenständige Gebäude im Hinterland (Remisen). Wenn eine Aufstockung eines bestehenden Baukörpers auf die Höhe des Hauptgebäudes oder ein entsprechender Neubau geplant ist, kann deshalb regelmäßig von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart ausgegangen werden.

4.8 Dächer / Dachaufbauten

Die Änderung oder der Neubau von Dächern und Dachaufbauten ist unter den gleichen Prämissen wie eine Aufstockung zu beurteilen.

4.9 Fassadengliederung

Die an vielen Gebäuden zu findenden differenziert gestalteten Fassaden mit gegliederten Fenstern und plastischen Elementen wie Gesimsen, Brüstungen, Pfeilern und Schmuckteilen prägen das Erscheinungsbild Bornstedts mit. Sie sollen erhalten werden.

Das gilt auch für Gliederungselemente wie Gesimse und Blindfenster an den seitlichen Hauswänden. Die allseitige Gestaltung der Gebäude prägt die Charakteristik des Gebietes mit ihren verschiedenen Übergangsformen vom dörflichen Einzelhaus zum mehrgeschossigen Mietshaus. Die Elemente der Fassadengliederung sollen erhalten bleiben, wenn nicht aus bauordnungsrechtlichen Gründen an die gestalteten Seitenwände (Brandwände) angebaut werden muß.

Der Neubau von Fassadenelementen soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft werden, damit die Eigenart des Gebietes nicht leidet.



4.9 Historische Fassadengliederung, auch am Giebel

4.10 Vorgartengestaltung / Abgrabungen

Die gärtnerisch gestalteten Vorgärten prägen in vielen Abschnitten die Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. In den Zonen mit Vorgärten soll deren Tiefe und Breite bei Änderungen an bestehenden Gebäuden und bei Neubauten nicht verringert werden.

Abgrabungen stören das prägende Erscheinungsbild der hinter bepflanzten Vorgärten liegenden Baukörper. Sie beeinträchtigen insbesondere an den Straßenfronten die städtebauliche Eigenart des Dorfes. Deshalb sollen Abgrabungen an der Frontseite gar nicht und Abgrabungen von mehr als der Hälfte der Gebäudelängen an den Seiten ebenfalls nicht zugelassen werden. An Gebäuderückseiten beeinträchtigen Abgrabungen im Regelfall die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht.

Die mögliche Nutzbarkeit eines Souterraingeschosses mit der erforderlichen Belichtung ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen. Lichtschächten ist gegenüber flächigen Abgrabungen der Vorzug zu geben.



4.10 Vorgärten ohne Abgrabungen

4.11 Stellplätze / Garagen / Wege

Die durchgängig gärtnerisch gestalteten Vorgärten und die weitgehend unversiegelten Randbereiche und Bauwiche prägen die städtebauliche Gestalt Bornstedts. Der Bau von Stellplätzen und Garagen kann diese prägenden Elemente der Stadtgestaltung gefährden.

Die Anlage von Stellplätzen beeinträchtigt im Regelfall dann nicht die städtebauliche Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt des Gebietes, wenn diese zwischen zwei Gebäuden (in den Abstandsflächen) oder unmittelbar hinter den Gebäuden angeordnet werden.

Die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich soll nicht zugelassen werden. Wenn nachweislich keine Unterbringung von Stellplätzen besteht, ist die Zahlung einer Ablösesumme abzuwägen (Die Anzahl muß auf das nach der Stellplatzsatzung vorgesehene notwendige Maß beschränkt bleiben).

Zufahrten zu Tiefgaragen, deren Einfahrtsrampen vom Straßenraum sichtbar sind, können das Stadtbild beeinträchtigen. Sie sollten weiterhin vermieden werden.

Pflasterungen sowie Klinkerbeläge sind zu erhaltende Wegebefestigungen.



4.11 Im Vorgartenbereich soll nicht geparkt werden

4.12 Private Grünflächen

Bornstedt wird in seiner städtebaulichen Eigenart auch von grün gestalteten, oft gärtnerisch genutzten privaten Freiflächen charakterisiert. Durch die Anwendung der Erhaltungssatzung soll darauf hingewirkt werden, daß die hohen Anteile unversiegelter Flächen gesichert werden, die diese Bereiche prägen. Eine großflächige Versiegelung, etwa für Stellplätze oder für Nebenanlagen soll unterbleiben.



4.12 Private Grünflächen bestimmen das Stadtbild mit

4.13 Einfriedungen

Das städtebauliche Bild des Dorfes Bornstedt wird von unterschiedlichen Einfriedungen begleitet. Die historisch wertvollen Gitter und, soweit vorhanden, gemauerten Sockel und Pfeiler sollen erhalten werden.

Teilbereiche werden auch von Rohziegelmauern eingefasst, die erhaltenswert sind.



4.13.1 Unterschiedliche Zäune prägen den Straßenraum

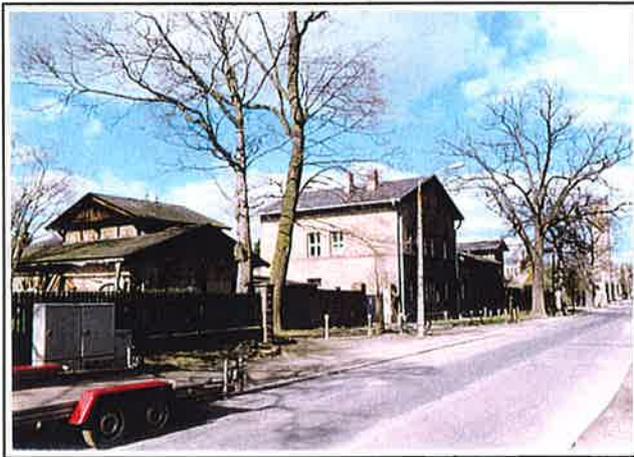


4.13.2 Typische Rohziegelmauer

4.14 Straßenraum

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums in Fahrbahn, wassergebundene Randstreifen (mit Bäumen) und teilweise befestigten Gehwegen prägt das Erscheinungsbild Bornstedts. Sie soll erhalten werden. Im Denkmalbereich wird für den Fußgängerbereich Ausbau als wassergebundene Decke gefordert.

Insbesondere dort, wo noch Pflasterungen vorhanden sind, ist bei Straßenarbeiten darauf zu achten, daß das Erscheinungsbild nicht verändert wird.



4.14.1 Typische Straßengliederung



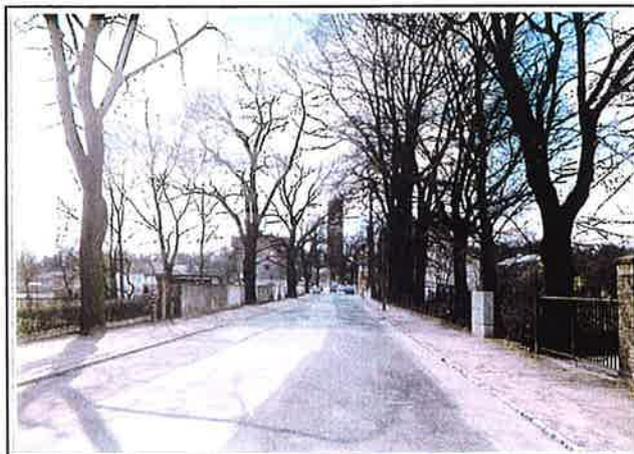
4.14.2 Vorhandene Pflasterungen sollen erhalten werden

4.15 Bäume

Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung von raumprägenden Grünelementen führen, schädigen die städtebauliche Eigenart des Gebietes. Wichtige Schutzobjekte sind insbesondere:

- die großen Alleebäume der Ribbeckstraße und der Potsdamer Straße
- die Eichen der Eichenallee

Entstehende bzw. vorhandene Lücken sind zu ergänzen.



4.15.1 Raumbestimmende Baumfassung (Ribbeckstraße)



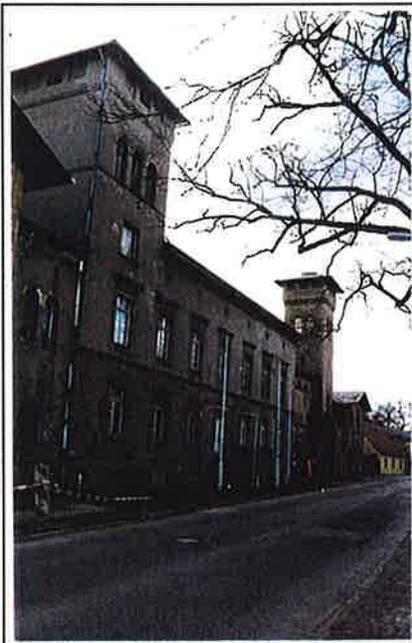
4.15.2 Alleepflanzung (Eichenallee)

4.16 Sonderbereich

Krongut

Das Krongut stellt mit seinen Haupt- und Nebengebäuden den einzigen geschlossenen Bereich des Dorfes dar. Es muß aufgrund seiner prägenden Bauformen und seiner geschichtlichen Bedeutung besondere Beachtung finden.

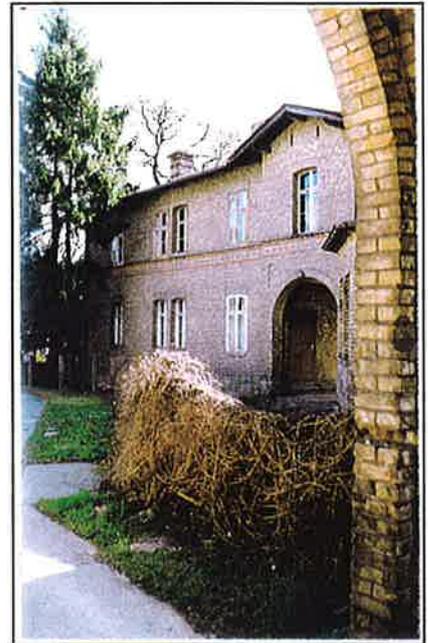
Das Krongut ist als Denkmal in die amtliche Denkmalliste eingetragen, besteht aber außer aus historisch wertvollen Gebäuden auch aus städtebaulich störenden und gestalterisch unbedeutenden Bauwerken, die nicht erhaltenswert im Sinne dieser Satzung sind.



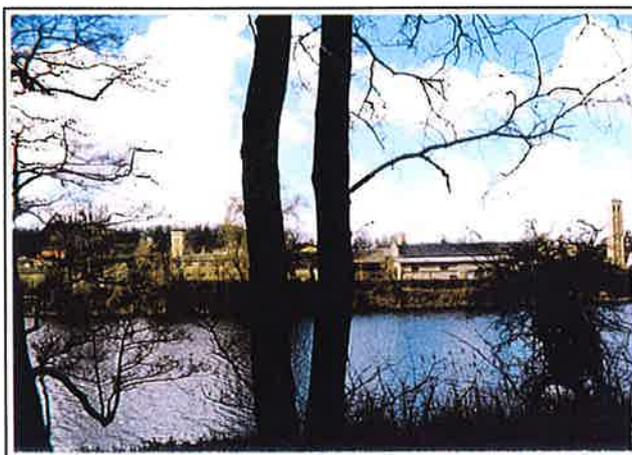
4.16.1 Straßenfront Krongut



4.16.2 Krongut Eingangspartie



4.16.3 Blick durchs Eingangstor



4.16.4 Blick vom Bornstedter See zum Krongut



4.16.5 Hofgebäude ohne Erhaltungsanspruch