

GARTEN- STADT FROHNAU

Erhaltungsverordnung



Bezirksamt
Reinickendorf

BERLIN



Frohnau und seine Erhaltensverordnung

Die Gartenstadt Frohnau ist geprägt durch einen besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Charakter. Dies unterstreicht Korinna Stephan, Stadträtin für Stadtentwicklung Reinickendorf: „Die offene Bauweise, viele denkmalgeschützte Einzelgebäude und Ensembles, die begrünten Vorgartenbereiche und das anspruchsvoll gestaltete Netz der Parks und geschwungenen Straßenzüge machen diesen Stadtteil zu einem wunderschönen, lebenswerten Quartier. Der historische Waldbaumbestand auf den großen Grundstücken ist Markenzeichen der „Gartenstadt“, trägt zu seiner besonderen, unverwechselbaren Identität bei.“

Frohnau ist gerade aufgrund dieser Prägung ein begehrter Ortsteil. Häuser finden neue Käufer und Käuferinnen, die heute veränderte Anforderungen an ihr Eigentum haben: Bei der Anlage der Gartenstadt waren PKW weitgehend unbekannt. Die im Laufe der Jahrzehnte vielfach angebauten Garagen sind heute schon zu klein geworden, Fahrräder, e-Bikes, Ladestationen, Laufräder, Kinderwagen, Rollatoren usw. müssen untergebracht werden. Flächen vor den Häusern sollen möglichst pflegeleicht sein und werden mit Kies oder Pflasterflächen gestaltet, was nicht zum grünen Ortsbild passt.

Um neuen Anforderungen und Gestaltideen gerecht zu werden und das Ortsbild zu erhalten, wurde in Zusammenarbeit mit örtlichen Initiativen bereits 1997 eine Erhaltensverordnung auf den Weg gebracht.

Die Vorstände von Bürgerverein in der Gartenstadt Frohnau und Grundbesitzer-Verein erklären dazu: „Der Erhalt des Ortsbildes und die damit seit 1910 verbundene Regelung der Bebaubarkeit tragen zum einzigartigen Charakter Frohnaus bei. Heute soll die Erhaltensverordnung die städtebauliche Struktur sichern und schützt damit auch die Werterhaltung der Gebäude und die Lebensqualität vor Ort. Gleichzeitig ist es wichtig, dass neue Anforderungen an Wohnraumversorgung, energetische Sanierung, erneuerbare Energien, Mobilität und Entwässerung durch die Bauenden in Einklang mit den Erhaltungszielen umgesetzt werden können. Der Erhalt der Gartenstadt und eine zeitgemessene und flexible Weiterentwicklung können Hand in Hand gehen.“



Karte: Geoportal, Geltungsbereich Erhaltensverordnung und eingetragene Denkmäler



Geltungsbereich Erhaltensverordnung und eingetragene Denkmäler

Erhaltensverordnung und Bebauungspläne XX-25 a-w

Die Erhaltensverordnung soll über den Bestand an besonders wertvollen einzelnen Gebäuden und Gärten hinaus die **Grundstruktur der „Gartenstadt“** mit ihren baulichen und landschaftlichen Elementen bewahren.

Jeglicher Eingriff in das Ortsbild bedarf einer Genehmigung. Dies betrifft z. B.:

- Zäune und sonstige Einfriedungen
 - Stellplätze, Carports, Schuppen, Müllplätze
 - Wärmepumpen
 - Umgestaltungen des Vorgartens (z. B. Kiesgärten, Folienhäuser)
 - Abgrabungen oder Aufschüttungen
 - Fassadensanierungen, Dacheindeckungen, Anbauten
 - Abriss oder Errichtung von Nebengebäuden
- Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Neue Bebauungspläne schufen 2006 eine aktuelle planungsrechtliche Grundlage für den Anbau, Neubau und die Nutzungsänderung für die Grundstücke Frohnaus.

Wesentliche Vorgaben der Bebauungspläne sind:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,2 / Geschossflächenzahl 0,3
- maximal zwei Vollgeschosse
- Offene Bauweise / Einzelhäuser
- Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m²
- Bebauungstiefe 20 m bei in der Regel 7 m tiefen Vorgärten
- Grünfestsetzungen im öffentlichen Bereich
- Grünfestsetzungen im privatem Bereich für Vorgärten und rückwärtige Freiflächen

Durch die Flächen von Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Schuppen usw.) darf die gemäß Bebauungsplan zulässige bebaubare Grundfläche zu nicht mehr als 50 % überschritten werden.

In Frohnau ist das Denkmalschutzgesetz zu beachten: Für Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals gilt ein Genehmigungsverbot, wenn diese sich auf den Zustand und das Erscheinungsbild des Denkmals negativ auswirken können.

Vorgaben für Gebäude

Nach der ersten Bauperiode ab 1909 mit großen Landhäusern und Villen und stark bewegter Dachlandschaft prägten in den 1920er und 30er Jahren vor allem kleiner dimensionierte Einfamilienhäuser als zweigeschossige „Würfel“ mit Zeltdach oder giebelständig mit steilen Satteldach die insgesamt sehr harmonische Siedlungsstruktur Frohnau.

Gemäß der Erhaltungsverordnung sollen sich neue Gebäude in ihrer Grundfläche an den ortsüblichen Dimensionen und der landschaftlichen Eigenart orientieren. Gauben müssen sich gestalterisch der Dachfläche unterordnen, überdimensionierte **Dachaufbauten** und glänzende Dacheindeckungen sind zu vermeiden. Die Zulässigkeit von Gebäuden ergibt sich aus den jeweiligen Bebauungsplänen.

Insbesondere für die **2. Baureihe** gilt:

- nur ein Vollgeschoss
- Dachneigungen bis maximal 45°
- Traufhöhen bis max. 5 m Oberkante Gelände
- Firsthöhen bis max. 9,5 m Oberkante Gelände
- Kellergeschosse bis max. 0,5 m Oberkante Gelände

Nebenanlagen sollen in Größe, Ausführung und Standort in die Umgebung passen, wie z. B. Gartenpavillons, die Teil der Gartenkunst oder des Denkmalensembles sind. Sie dürfen den Gesamteindruck der einzelnen Hausfassade oder das Straßen- bzw. Ortsbild nicht beeinträchtigen.



© unit ZÜRICH Werbeagentur

Einfriedungen

Insbesondere straßenseitig sind nur blickoffen gestaltete Einfriedungen, vorzugsweise mit Zaunfeldern zwischen gemauerten Pfeilern und auf Sockeln (Gesamthöhe max. 1,5 m Oberkante Gelände) zulässig. Die Materialien müssen sich in die Umgebung einbinden.



© BA Reinickendorf

Typische Einfriedungen



© BA Reinickendorf

Abwechslungsreicher Vorgarten

Vorgärten und Freiflächen

Der meist 7 m tiefe Bereich (Vorgarten) zwischen der Straßenbegrenzungs- und Baufluchtlinie ist gärtnerisch mit Stauden und Gehölzen zu gestalten und in die umgebende Landschaft einzubinden. Die **Versiegelung** durch feste Wege und Zufahrten soll auf ein Viertel der jeweiligen Vorgartenfläche begrenzt werden.

Insbesondere Garagen, Stellplätze, Schuppen, Wärmepumpen und Werbeanlagen sind hier nicht zulässig.

Das Geländere relief sowie alte Allee- und Waldbäume sollen durch eine geschickte Anpassung der Gebäude erhalten werden. Neue Gebäude müssen eventuell aus dem Kronenbereich markanter Bäume verschoben werden.

Rechtliche Grundlagen

Die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Ortsteil Frohnau“, gilt neben der Bauordnung für Berlin. Für Bauvorhaben, den Abbruch oder die Änderung von Gebäuden sowie für eine Nutzungsänderung gilt ein **Genehmigungsvorbehalt**. Das regelt § 2 der Verordnung zusammen mit § 172 Baugesetzbuch (BauGB). Das schließt auch Änderungen an der Dämmung, der Fassade oder Solaranlagen sowie Nebenanlagen wie z. B. Stellplätze, Müllhäuser oder Fahrradunterstände ein, die in anderen Quartieren nach Bauordnung sonst anzeige- und genehmigungsfrei wären.

Das Bezirksamt prüft im Einzelfall anhand prägnanter Merkmale zu Gebäuden, Einfriedungen, Vorgärten und Geländemodellierung, ob sich das beantragte Vorhaben entsprechend der Erhaltungsgründe ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart einfügt. Das betrifft auch Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

Alle Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümergehen, die beabsichtigen, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung eine oder mehrere der oben genannten Maßnahmen an ihrem Haus durchzuführen, müssen eine Genehmigung nach der Erhaltungsverordnung einholen. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ohne Genehmigung zurückbaut oder verändert.

Kontakt

Bezirksamt Reinickendorf

Stadtentwicklungsamt

Telefon: (030) 902 94 - 3014

E-Mail: stadtplanung@reinickendorf.berlin.de

Web: <https://www.berlin.de/ba-reinickendorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung-und-denkmalschutz/staedtebauliche-erhaltungsgebiete-895240.php>

