

## Erhaltungssatzung für die Ortsmitte Birkenwerder-----

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) für Grundstücke in der Ortsmitte von Birkenwerder (entsprechend beiliegendem Lageplan).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat am 29.10.1992 aufgrund des § 172 Abs. 1 BauGB vom 8.12.1986 (BGBI. S. 2253) folgende Satzung beschlossen:

### Erhaltungssatzung

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich lt. Flurkarte (Flur 3, 4, 6, 7, 10) auf folgende Grundstücke:

Kataster-Nr.:

Flur 3: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 105, 106, 107, 108, 109, 128, 130, 131, 133, 134, 132 (Anlage) 140, 137, 138, 139,

Flur 4: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 72, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 93, 90, 91, 92, 103/1 (S-Bahnhof mit Bahnsteig)

Flur 7: 405, 406, 407, 408, 416/2, 417, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431/1, 431/2, 432, 433, 434, 435, 436/1, 436/2, 437, 438/1, 438/2, 438/3, 438/4, 439, 441, 442, 444, 446, 447, 449, 450, 451, 452, 459, 460, 461, 462, 466, 468, 463, 469, (Kirche) 467, 470, 471, 475, 476, 599 811, 812, 813, 814/1, 814/2, 815/1, 815/2, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826/1, 826/2, 827, 828, 836/3, 838, 839, 840, 841, 842/4, 843/1, 851/1, 851/2, 851/3, 851/4, 852,

Flur 6: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9/1, 9/2, 12, 13, 14/1, 14/2, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,

Nebenzeichnung-Nr. 1: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29/1, 29/2, 30, 31,

Nebenzeichnung-Nr. 2: 32, 33, 34, 35, 48

Nebenzeichnung-Nr. 3: 41, 42, 49

Nebenzeichnung-Nr. 4: 133, 134, 135, 136, 137

36, 37, 38, 39, 40/1, 40/2, 43, 44, 45, 46, 47, 55, 56, 57, 58, 72, 73, 74, 75/1, 75/2, 76, 77/1, 77/2, 78, 79, 115, 116, /1, 116/2, 117, 118, 120/1, 120/2, 121/1, 121/2, 122/1, 122/2, 123/1, 123/2, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153,

Flur 10: 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195/1, 195/2,  
 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205,  
 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375,  
 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383,  
 675, 674/1, 674/2, 674/3, 673/2, 673/3, 673/4, 672,  
 671/1, 671/3, 671/4,  
 669, 668, 667, 665, 664, 663, 662, 661/1, 661/2, 660,  
 658/1, 658/3, 658/4, 659, 657, 656, 655, 646, 645/1,  
 645/2,

Der Geltungsbereich ist zusätzlich durch zeichnerische Darstellung in der Anlage ( Karte mit räumlichem Geltungsbereich) kenntlich gemacht.

2. Die Anlage ist untrennbarer Bestandteil der Satzung

## § 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- a) der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung
- b) die Errichtung von baulichen Anlagen

der Genehmigung.

Änderungen baulicher Anlagen betreffen auch Veränderungen an Fassaden, z.B. Fenstergliederungen, Türen und Tore, Außenputz, Farbgestaltungen, Ornamente, Rolläden und Fensterläden sowie Dachneueindeckungen.

2. Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, im Einvernehmen mit der Gemeinde, erteilt.

Die erforderliche Genehmigung kann versagt werden im Falle des Abs. 1 a, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen des Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Im Falle des Abs. 1 b, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.  
Bekanntmachungsanordnung in den Schaukästen der Gemeinde.

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder am 29.10.1992 beschlossene Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für Grundstücke in der Ortsmitte, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. a) Unbeachtlich ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches für die Rechtswirksamkeit einer Satzung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden ist.
- b) Unbeachtlich sind Mängel der Abwägung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden ist.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist gegenüber der Gemeinde Birkenwerder, Bauamt, Hauptstraße 34, Rathaus, darzulegen (§ 215 BauGB).

2. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeverordnung für das Land Brandenburg kann beim Zustandekommen einer Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung (öffentliche Bekanntmachung) nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
  1. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
  2. die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  3. die Kreisverwaltung hat den Gemeindevertreterbeschluss vorher beanstandet,
  4. der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

#### Begründung:

In dem aufgeführten Geltungsbereich der Ortsmitte von Birkenwerder, ist eine für die Mark Brandenburg nach Struktur und Erscheinungsbild einzigartige städtebauliche Situation aus dem 18. bis 20. Jahrhundert erhalten, der siedlungs- und kulturgeschichtliche, kunsthistorische und wissenschaftliche Bedeutung zukommt.

Das Erscheinungsbild des Siedlungsraumes, der Straßenräume und Gebäude wird ausgewiesen durch:

- a) die historisch gewachsene Bausubstanz aus dem 19. und 20. Jahrhundert, in Ausnahmen aus dem 18. Jahrhundert, in verschiedenen Ausführungen, bedingt durch Material, Geschoßzahl und Verteilung der Öffnungen entsprechend der Funktion und Nutzung der baulichen Anlagen (als Fachwerk-, Ziegel- und Putzbauten);

- b) die besondere Maßstäblichkeit der Bebauung, Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie Geschäfts- und Verwaltungsbauten verschiedener Zeitstufen betreffend;
- c) die Dächer, charakterisiert durch ihre Form (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach), die Neigung, Firstrichtung, First- und Traufhöhe;
- d) die Straßenräume in ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit, als Alleen und Dorfauen mit Bepflanzungen und Pflasterungen sowie befestigten und unbefestigten Gehwegen.

Der Bereich der historischen Ortsmitte in Birkenwerder umfaßt den sogenannten "Werder" mit seiner unregelmäßigen, kleinteiligen Bebauung und den Bereich des Kirchplatzes mit den umliegenden Straßen.

Die Bereiche weisen eine ausgeprägte städtebauliche Gestalt auf. Hier finden sich sowohl im Ortsgrundriß als auch in der Art der Bebauung die Ursprünge der gemeindlichen Entwicklung. Zahlreiche Grundstücke weisen noch die charakteristische Baustruktur mit Wohngebäude an der Straßenfront sowie Scheunen und Remisengebäude in den hinteren Grundstücksbereichen auf.

Das dörfliche Gepräge ist noch erkennbar, z.B. am teilweise erhaltenen "Scheunenkranz", an der Baukörperstellung, an den Dachformen und an der Gestaltung der Straßenräume einschließlich der privaten Vorgartenzonen.

Werden in diesem Bereich Gebäude verändert oder gar abgerissen, kann die Gestaltungsqualität, die sich bis heute bewahrt hat, beeinträchtigt werden. Diese Gestaltungsqualität ist von besonderer Art: Nicht jedes Gebäude stellt im jetzigen Zustand ein Schmuckstück dar und ist denkmalwürdig.

Auch wäre es den Eigentümern kaum zuzumuten, alles in den Zustand des Jahres 1900 zurückzusetzen.

Das Wertvolle an der historischen Ortsmitte ist die typische Baustruktur als Ganzes: Der Zusammenhang von Haus und Nebengebäude, von Platz und Vorgarten, von traufständigen Gebäuden mit einer "birkenwerdertypischen" Dachneigung und Firsthöhe. In Fällen des Abrisses ist es oftmals von größter Bedeutung, daß Neubauten auf der gleichen Grundfläche und mit den gleichen Proportionen errichtet werden wie die vormals vorhandenen Altbauten.

Auch längst verschwundene Gebäude in den hinteren Bereichen könnten in moderner Form wiederentstehen, Dienstleistungen oder Wohnen in der Ortsmitte wieder attraktiver machen.

Es liegen Bauvoranfragen vor, die den Abriß von Gebäuden vorsehen und das Ortsbild nach und nach erheblich verändern und beeinträchtigen könnten. Werden diese Anträge jetzt genehmigt, ist mit weiteren ähnlichen Anträgen zu rechnen, die dann, ohne Erhaltungssatzung, nicht mehr abgelehnt bzw. inhaltlich beeinflusst werden können.

## Erhaltenswerte städtebauliche Elemente

### Angerbereich

- Die Fassung des Straßenraumes durch traufständige, ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Besonders typisch sind verputzte Gebäude mit Erkern und Zwerchgiebel. Einzelne Dachgauben und stehende Fensterformate sind typisch für diese villenartige Bebauung.
- Die Gliederung des Straßenraumes in zweispurige Fahrbahnen, wertlich angrenzenden Grünbereich (sog. "Anger") mit doppelter Baureihe und danebenliegender gepflasterter Erschließungsstraße, beidseitige Gehwege und gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereichen, die meist durch Metallzäune vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt werden.

### Kirchplatz/Werder:

- die überwiegende traufständige Bebauung
- die unregelmäßige, kleinteilige Straßenraumstruktur des alten Haufendorfes im Bereich des Werders
- die regelmäßige, an einer Bauflucht orientierte Bebauung im Kirchplatzbereich;
- Baustruktur mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden an der Straßenfront und Scheunen- und Remisengebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen, die insgesamt typische Hofensembles darstellen;
- die mit Metall- oder Holzzäunen eingefriedeten, gärtnerisch gestalteten Vorgartenbereiche ohne Stellplatzanlagen;
- der im Bereich des Kirchplatzes durch Rasenflächen und großkronige Bäume geprägten, regelmäßig gegliederten Straßenraum mit Natursteinpflasterung der Fahrbahnen und Gehwege;
- der im Bereich des Werders nicht in Gehwege und Fahrbahn zergliederte öffentliche Straßenraum;
- der durch gärtnerische Nutzungen geprägte Übergang von der an den öffentlichen Straßen orientierten Bebauung zum Naturraum der Brieße;

### Rathausvorplatz/Clara-Zetkin-Str./Bahnhofsvorplatz:

Der Rathausvorplatz entstand erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Seine Gestalt in Form eines gestreckten Dreieckes muß wieder städtebaulich gefaßt werden.

Das dominante Gebäude ist das unter Denkmalschutz stehende Rathaus. Alle Gebäude stehen in Traufstellung.

Die Satteldächer haben eine Dachneigung von 100 % oder weniger und sind ziegelgedeckt. Die Gebäude haben Putzfassaden, die in ihrer ursprünglichen Form verschiedene Schmuckelemente aufweisen. In der Regel sind Fenstergewände, Dreiecksgebälke über den Obergeschoßfenstern, Geschoßständer oder im Putz abgesetzte Spiegel vorhanden.

Die Fenster sind durch Sprossung geteilt.

Dieses charakteristische Erscheinungsbild der Gebäude am Rathausvorplatz soll, nicht zuletzt mit Rücksicht auf den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Rathauses, erhalten bleiben.

Neue Gebäude, die am Rathausplatz errichtet werden, müssen sich in Kubatur sowie Material, Farbe und Gliederung der Fassade in

das vorhandene städtebauliche Ensemble einfügen. Eine bauliche "Konkurrenz" zum Rathaus darf nicht entstehen.

Die Bahnhofsvorplatzbebauung, u.a. mit dem Bahnhof von 1923/24, ist in seiner Eigenart zu erhalten.  
Geplante Ergänzungs- und Neubauten müssen sich in das vorhandene Ensemble einfügen.

Hauptanliegen der Gemeinde ist, neben der Verhinderung von Abrissen erhaltenswerter Gebäude, insbesondere die Abwendung des Einbaus ortsfremder Baumaterialien wie Aluminiumtüren, Ein-glasfenstern, Dachflächenfenstern usw.

Insgesamt soll die Erhaltungssatzung allein dem Ziel der Bewahrung der Stadtgestalt und des schützenswerten Ortsbildes dienen.

Birkenwerder, den 29.10.1992

K. Vetter  
Bürgermeister

38. Tagung der GVV Birkenwerder am 29.10.1992

gesetzliche Anzahl der Abgeordneten:

davon anwesend: 25

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 1

Somit wurde die Erhaltungssatzung zum Beschluß erhoben.

Beschluß-Nr.: 344/92 vom 29.10.1992

*B.M.R. Schick*  
Pfau

Gemeindevertreter-  
vorsteher

Gemeindevertretung Birkenwerder  
Gemeindevertretervorsteher

Anlage zur  
Erhaltungssatzung  
"Ortsmittig Birkenwerder"

