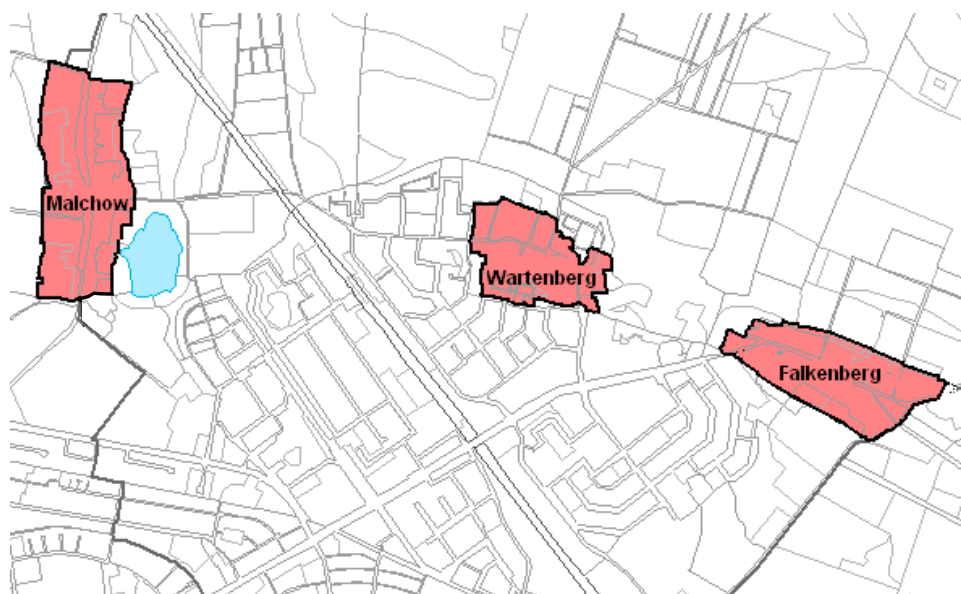


Erhaltungsverordnung für die Dörfer Malchow, Wartenberg und Falkenberg im Bezirk Lichtenberg

Kleine Historie

Entstehung der Dörfer



Die Dörfer Malchow, Wartenberg und Falkenberg wurden im Jahr 1920 in das Stadtgebiet Groß-Berlins eingemeindet und dem Stadtbezirk Weißensee zugeordnet. Nachdem sie 1985 mit dem Ortsteil Hohenschönhausen den Stadtbezirk Hohenschönhausen bildeten, gehören sie seit 2001 zum Bezirk Lichtenberg. Die Dörfer liegen am nordöstlichen Rand der Großstadt, eingebettet in die Barnimhochfläche. Im Übergang zur offenen Landschaft sind sie Teil des übergeordneten Landschaftsraumes.

Ihre Entstehung als ehemalige Landgemeinden und Gutsbezirke geht auf das 13. und 14. Jahrhundert zurück und auch nach der Eingemeindung blieb die Produktion von Gemüse und landwirtschaftlichen Gütern ein bestimmender Wirtschaftszweig. Unter diesen Bedingungen sind die kleinteiligen, dörflichen Bebauungsstrukturen in großem Umfang bis heute ablesbar erhalten geblieben und als Spiegel der baugeschichtlichen Entwicklung der Stadt von erheblicher Bedeutung.

Beim Vergleich der Silhouetten wird deutlich, dass jeder Ort für sich, neben der allgemeinen Ausprägung als Straßen- oder Angerdorf, auch seine das Ortsbild prägenden Eigentümlichkeiten besitzt, die es zu schützen gilt.

Malchow und **Falkenberg** sind aus der Sicht der Siedlungsstruktur Straßendörfer. Hier überwiegt eine hofartige Bebauung beidseitig entlang der Dorfstraße auf langgestreckten Grundstücken, die vielfach bis an den offenen Landschaftsraum reichen. Etwa in der Dorfmitte liegen die Gutshöfe, die den Dörfern ihre besondere Prägung verleihen. Die ursprüngliche Bebauungsstruktur ist noch auf beiden Gutshöfen ablesbar. Für Falkenberg ist die Neubebauung des Gutshofs geplant. Der Gutspark ist hier erhalten geblieben. In Malchow wurde er im Laufe der Entwicklung mit unterschiedlichsten Wohn- und Gewerbegebäuden ohne eine klare städtebauliche Ordnung bebaut.

Wartenberg ist dem gegenüber ein Angerdorf. Charakteristisch für seine Ortsmitte ist die Gruppierung der bäuerlichen Hofstellen um den Dorfanger und den Friedhof. Der ehemalige Gutshof liegt am südlichen Rand des Dorfes. Er wurde in den 1990er Jahren mittels einer Bauleitplanung zum Wohnstandort entwickelt. Nach dem Vorbild der ursprünglichen Gutsanlage wurden dort die

Baulichkeiten um einen kleinen und einen großen Innenhof angeordnet. Neben diesen Bereichen sind darüber hinaus kleine, städtebaulich eigenständige Siedlungsabschnitte – wie die Wohnbebauung an der Ernst-Barlach-Straße und die Doppelhaus-siedlung an der Lindenberger Straße / Genossenschaftsweg – vorhanden, die die Unverwechselbarkeit des Dorfes Wartenberg mitbestimmen.

Im Allgemeinen ist die schützenswerte Bebauung der Dorffinnenräume durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude überwiegend mit Satteldach entlang der Dorfstraßen und durch Wirtschaftsgebäude mit schmalen oder breiten Giebeln mit Satteldach, die als seitliche Begrenzung an den Nachbargrenzen errichtet wurden, gekennzeichnet. Übertagt werden diese baulichen Anlagen in der Regel von den Scheunen, die den Hof rückwärtig begrenzen. Diese Quergebäude bilden eine „Scheunenlinie“, die zu den Dorfstraßen in einem unregelmäßigen Abstand verläuft und an die sich die unüberbauten Gartenflächen anschließen.

Erhaltungsverordnung

Anlass

Um den immensen baulichen Veränderungsdruck Anfang der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts städtebaulich zu lenken, wurde am 7. Oktober 1993 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Erhaltungsverordnung mit dem Ziel erlassen, die vorhandenen dörflichen Identitäten und Strukturen in den Dörfern Malchow, Wartenberg und Falkenberg und zu schützen. Bewahrt werden sollen insbesondere die das Ortsbild prägenden Eigenheiten, die sich aus der Dorfform, dem Charakter der Straßenzüge – mit den zum Teil platzartigen Aufweitungen – sowie den überwiegend um die Wende zum 20. Jahrhundert entstandenen vorhandenen baulichen Anlagen ergeben.

Wenn ich Veränderungen plane Genehmigungspflicht

Wenn Sie Veränderungen planen, informieren Sie sich bitte rechtzeitig, ob Ihr Vorhaben zu den genehmigungspflichtigen Veränderungen im Erhaltungsgebiet gehört. Dazu zählen neben Neu- und Umbauten oder Abrissmaßnahmen baulicher Anlagen zum Beispiel auch Veränderungen an den Fassaden und Dacheindeckungen, der Ein- und Umbau von Fenstern und Türen, die Errichtung von Werbeanlagen sowie Nutzungsänderungen.

Empfehlenswert ist es, einen Bauberatungstermin beim Bezirksamt zu vereinbaren und die geplanten Maßnahmen z. B. anhand eines Lageplanes und ggf. von Bestandsfotos darzulegen. In den meisten Fällen kann hier bereits geklärt werden, wie eine Genehmigungsfähigkeit erreicht werden kann und welche Vorhaben ggf. unzulässig sind.

Wo erhalte ich eine erhaltungsrechtliche Genehmigung?

Ist ein Vorhaben nach § 59 Abs. 1 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) baugenehmigungspflichtig, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die Genehmigung nach § 173 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Dieser Bauantrag ist beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht (BWA) zu stellen und er ist kostenpflichtig.

Für Vorhaben, die nach der BauO Bln keiner Genehmigungspflicht unterliegen, ist eine gebührenfreie erhaltungsrechtliche Genehmigung nach § 173 BauGB zu beantragen. Dieser Antrag kann formlos gestellt werden. Als Hilfestellung sind in einem Musterformular die benötigten Angaben zusammengestellt.

Zu richten ist der Antrag an das

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
10360 Berlin

E-Mail: stadtplanung@lichtenberg.berlin.de

Ihre Ansprechpartner

Dörfer Falkenberg und Wartenberg:
Frau Fritsche, Telefon 90296 6117

Dorf Malchow:
Frau Kuhlmann, Telefon 90296 6114

Informationen im Internet finden Sie unter:
www.berlin.de/ba-lichtenberg/auf-einen-blick/buergerservice/bauen/artikel.280046.php

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
49. Jahrgang Nr. 60
9. November 1993

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart der Dörfer „Malchow, Wartenberg und Falkenberg“ im Bezirk Hohenschönhausen von Berlin Vom 7. Oktober 1993

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Dörfer „Malchow, Wartenberg und Falkenberg“ im Bezirk Hohenschönhausen von Berlin bedürfen auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(2) Die Verordnung gilt für die in den anliegenden Karten durch durchbrochene Linien eingegrenzten Gebiete. Die Innenkanten dieser Linien bilden die Gebietsgrenzen. Die Karten sind Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Die Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs geregelten und der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Verordnung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, bei Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren, seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die Stadtentwicklung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht werden; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 Baugesetzbuch, § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs). Dies gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 3

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 7. Oktober 1993

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Hassemer

Diese Verordnung ist am 10. November 1993 in Kraft getreten (GVBl. S. 536).

Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg vom 30. August 2018 wurde die Verordnung für den Bereich der Gemeinschaftsschule „Grüner Campus Malchow“ aufgehoben. Die Teilaufhebung ist am 7. November 2018 in Kraft getreten (GVBl. S. 598).

Leitlinien



Die folgenden Erläuterungen sollen Hilfe-
stellung und Überblick darüber geben, in
welchem Rahmen in den Dörfern Malchow,
Wartenberg und Falkenberg die Errichtung,
Modernisierung, Instandsetzung oder der
Rückbau baulicher Anlagen möglich ist und
welche Grundsätze zu beachten sind.

Geltungsbereich

Diese Leitlinien gelten für die Gebiete der
Dörfer Malchow, Wartenberg und Falken-
berg. Die Gebietsgrenzen können in Karten-
ausschnitten im Internet oder im Fachbe-
reich Stadtplanung eingesehen werden.

Übersicht über die genehmigungspflichtigen Vorhaben

- **Errichtung** baulicher Anlagen (Neubau)
- **Änderung** baulicher Anlagen (z. B. Anbauten, Fensterformate, Gauben, Fassadenarbeiten u. ä.)
- **Abbruch** baulicher Anlagen (auch Teilabbruch)
- Errichtung oder Änderung von **Werbeanlagen**
- **Nutzungsänderung** baulicher Anlagen (Art der Nutzung)

Historischer Bezug

Die Grundlage für die Anordnung baulicher Anlagen und die Ortsbildgestaltung bildet die vorhandene historische Bausubstanz um die Wende zum 20. Jahrhundert mit den nachfolgend aufgeführten wesentlichen Charakteristiken.

Dörfliche Wirtschaftsstellen

- Anordnung der bäuerlichen Gehöfte im Straßenverlauf
- bauliche Anlagen begrenzen einen Hof zur Straße, zum Gartenland und an den seitlichen Nachbargrenzen
- Hof ist überwiegend gepflastert
- Satteldächer, bei Wohn- und Wirtschaftsgebäuden an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Pultdächer
- mehrheitlich geschlossene Dachflächen
- Dachhaut Ziegel oder rote, unglasierte Betonsteineindeckung, bei Wirtschaftsgebäuden mit Pultdach auch Pappeindeckungen
- Dachausbauten der Wohngebäude nur im Bereich der Giebel
- vereinzelt kleine Dachluken und kleine Gauben



Gutshöfe

Die Gutshöfe verleihen den Dörfern aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte, ursprünglichen Nutzung und ihrer Einzigartigkeit die jeweils spezielle Prägung. Ihre baulichen Anlagen sind im Wesentlichen durch die vorgenannten Charakteristiken gekennzeichnet.

Anforderungen an die baulichen Anlagen

Allgemeine Anforderungen an den Erhalt der städtebaulichen Eigenart

Bauliche und sonstige Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie den historischen Charakter, die dörfliche Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- und Ortsbildes sowie des Siedlungsgefüges nicht beeinträchtigen.

Lage und Grundriss der Gebäude

- (1) Bei baulichen Vorhaben sind die klaren, orthogonalen Grundrisse der Gebäude mit einem wahrnehmbaren Unterschied zwischen Gebäudelänge und -breite und die traditionellen Gebäudeproportionen der die Stadtgestalt prägenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude aufzugreifen.
- (2) Gebäude sind um einen Hof herum anzuordnen. Der rückwärtige Bebauungsabschluss ist durch einen Querriegel zu bilden. Die straßenseitige Bebauung ist traufständig zu errichten.
- (3) Als wesentliches Element der dörflichen Eigenart sind die an den rückwärtigen Bebauungsabschluss anschließenden Gartenflächen und die dahinter liegenden Wiesen- und Ackerflächen von jedweder Bebauung freizuhalten.
- (4) Anbauten sind nur hofseitig im Bereich der Eingänge im Erdgeschoss zulässig. Sie sind massiv zu errichten und müssen sich der Fassade größtmäßig eindeutig unterordnen. Verglaste Anbauten (Wintergärten) sind unzulässig.

Dächer

- (1) Dächer sind als Satteldächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 30 bis 45°, an den seitlichen Grundstücksgrenzen wahlweise auch als Pultdächer mit 20 - 30° Neigungswinkel, auszuführen.
- (2) Dächer sollen vorzugsweise mit roten Tonziegeln oder roten Betonsteinen eingedeckt werden. Bei Gebäuden mit Pultdach an der seitlichen Grundstücksgrenze sind auch Pappeindeckungen vorzugsweise in Schwarz oder Anthrazit erlaubt.
- (3) Der Dachüberstand am Giebel darf 30 cm und an der Traufe 60 cm nicht überschreiten.
- (4) Überdachungen von Hauseingängen sind nur in Übereinstimmung mit der Dacheindeckung zulässig. Seitenteile und Stützpfiler sind unzulässig.

Dachausbau, Dachaufbauten und -einschnitte

- (1) Dachausbauten sind zulässig.
- (2) Die Erschließung des Dachraumes muss über innenliegende Treppen erfolgen. Der Anbau von Fluchttreppen ist nur ausnahmsweise zulässig.
- (3) Gauben und Dachflächenfenster sollen nur dann eingesetzt werden, wenn der Dachraum durch Giebel Fenster nicht ausreichend belichtet werden kann.
- (4) Gauben und Dachflächenfenster müssen sich nach Lage, Anzahl und Größe der Dachfläche unterordnen. Die Gesamtlänge der Bauteile darf 1/2 der Trauf-
länge nicht überschreiten.
- (5) Gauben sind als stehende Schlep- oder Satteldachgauben auszubilden. Die Eindeckungen von Dach und Gaube sind möglichst einheitlich vorzusehen.
- (6) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (7) Solar- oder Photovoltaikanlagen sind nur dann zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut angeordnet sind und ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs dienen. Für die Installation sind die Dachflächen der ehemaligen Wirtschaftsgebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen und die von der Straße abgewandten Dachflächen der vorderen und hinteren Quergebäude zu nutzen. Die Dachauf- und -einbauten für Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 50 % der betroffenen Dachfläche einnehmen.
- (8) Zwischen den Bauteilen im Dach sowie zu den Dachkanten soll ein Abstand von mindestens 60 cm eingehalten werden.



Fassaden

- (1) Die Fassaden der Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie der Nebenanlagen sollen vorzugsweise als Glattputz oder ziegelsichtig (auch in Verbindung mit einer Wärmedämmung) hergestellt werden.
- (2) Für den Glattputz sollen helle Erdfarben vorgezogen werden.
- (3) Zwerchgiebel, die aus der Fassade entwickelt werden („Frontspieße“), dürfen eine Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, jedoch nicht breiter als 3,50 m sein. Je Gebäude darf nur ein Frontspieß mittig an der Vorderseite realisiert werden.
- (4) Der Anbau von Balkonen ist unzulässig.

Fenster, Türen, Tore und sonstige Öffnungen

- (1) Zulässig sind nur stehende Formate in ein- oder zweiflügliger Ausführung.
- (2) Innerhalb einer Fassade sollen überwiegend einheitliche Formate verwendet werden.
- (3) Der Abstand zwischen zwei Fenstern soll mindestens 60 cm betragen.
- (4) Je Wohneinheit darf maximal eine Fenstertür im Erdgeschoss eingesetzt werden, nicht jedoch an der straßenseitigen Gebäudefassade. Darüber hinaus sind bodentiefe Fenster und türhohe Fensterformate mit Absturzsicherung einschließlich „französischer Balkone“ unzulässig.
- (5) Tore der historischen Wirtschaftsgebäude können als Fensterfläche umgestaltet werden.

- (6) Tore sollen zweiflüglig ausgebildet werden bzw. im geschlossenen Zustand optisch diesen zweiflügligen Eindruck vermitteln.



Garagen und Nebenanlagen

- (1) Die vorstehenden Anforderungen an Gebäude gelten gleichermaßen für Garagen und als Nebenanlagen genutzte Gebäude. Dies schließt mit ein, dass sie hofbildend anzuordnen sind.
- (2) Die Errichtung von Carports oder Unterständen (z. B. überdachte Abstellbereiche oder überdachte Freisitze) ist unzulässig.
- (3) Terrassen dürfen im Hofbereich nicht als separate bauliche Anlagen angelegt werden. Hinter dem rückwärtigen Bebauungsabschluss ist die Anlage von Terrassen nur ohne Sockel oder Aufschüttungen, ohne Überdachung und reduziert auf die notwendige Breite zulässig. Sie müssen direkt an das Hauptgebäude anschließen und sich diesem größtmäßig unterordnen.

Hof- und sonstige Befestigungen

- (1) Die Höfe sind in ihrem optischen Erscheinungsbild als zentrale Bewegungs- und Aufenthaltsfläche zu gestalten. Mindestens 2/3 der Hoffläche sind zu befestigen und einheitlich zu pflastern.
- (2) Zulässig sind Pflasterungen in orthogonalem Natur- oder Betonstein.
- (3) Eine Parzellierung, wie z. B. die Markierungen für einzelne Stellplätze, ist nur mit andersfarbigen Pflastersteinen zulässig.

Einfriedungen

- (1) Vorgärten, soweit vorhanden, dürfen nur mit Holzstaketenzäunen oder einfachen, traditionellen Eisenzäunen auf Mauerwerkssockeln oder ohne eingefasst werden.
- (2) Höfe dürfen an den seitlichen Grundstücksgrenzen und in der straßenseitigen Gebäudeflucht wahlweise durch Zäune gemäß Absatz 1 oder durch verklinkerte oder verputzte Mauern geschlossen werden.
- (3) Die rückwärtigen Freiflächen dürfen, soweit eine solche bauliche Anlage im Einzelfall im Außenbereich rechtlich zulässig ist, wahlweise durch Zäune gemäß Absatz 1, jedoch ohne Sockel, oder durch Metallgitterzäune eingefasst werden.

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung („Eigenwerbung“) zulässig.
- (2) Werbeanlagen an der Fassade müssen sich nach ihrer Größe und Anzahl der Fassade unterordnen. Verwendet werden sollen vorzugsweise Einzelbuchstaben.
- (3) Als Fassadenwerbung sind auch unbeleuchtete Tafeln, jedoch keine Leuchtkästen, zulässig.

Ausnahmen

Über Abweichungen von diesen Leitlinien, z. B. aufgrund einer atypischen Situation oder bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB (soweit ein Vorhaben im Außenbereich rechtlich zulässig ist), kann im Einzelfall entschieden werden.