

Erhaltungsverordnung Paul-Koenig-Straße/Titastraße

in Berlin Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

der Ortsteil Hohenschönhausen des Bezirkes Lichtenberg ist bis heute in großen Teilen nicht allein durch die Wohnkomplexe der Nachkriegszeit sondern insbesondere auch durch Siedlungen und Wohnanlagen der 20er und 30er Jahre geprägt, die, lange Zeit vernachlässigt und oftmals verunstaltet, in den letzten Jahren als städtebauliches Kapital wiederentdeckt und nach und nach in ihrer Architektur- und Wohnqualität durch behutsame Sanierung und nachhaltige Wiederherstellung zurückgewonnen werden. An bedeutender Stelle steht hier die Einfamilien-Wohnhausanlage an der Paul-Koenig-Straße und Titastraße, für die am 7.11.2000 eine Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungsverordnung) erlassen wurde.

Wir möchten Sie über die Ziele der Verordnung informieren und darüber hinaus Ihr Interesse und Ihre Bereitschaft wecken, alle beabsichtigten Baumaßnahmen an ihren originalen Vorbildern zu messen, um damit die unverwechselbare Identität der Siedlung weiter zu stärken.

Anlass der Erhaltungsverordnung

Die Siedlung Paul-Koenig-Straße/Titastraße war eingetragener Bestandteil der Denkmalliste Berlin. Mit der Herausgabe der neuen Denkmalliste (Stand 15. Mai 2001), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin am 14. Juni 2001, wurde die Eintragung gelöscht.

Um das städtebauliche Ziel, die besondere Eigenart der Siedlung aufgrund ihres Ortsbildes und der Stadtgestalt zu bewahren, dennoch durchsetzen zu können, wurde das Ensemble mit dem Erlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebaulich erhaltenswertes Gebiet ausgewiesen und damit einem gleichlautenden Vorschlag der im Wohngebiet wirkenden Bürgerinitiative entsprochen.

Ziel der Erhaltungsverordnung

Städtebauliches Ziel der Erhaltungsverordnung ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Siedlungsgebietes in seinem geschlossenen Erscheinungsbild. Dabei soll insbesondere die baulich und räumlich zusammenhängende Siedlungsstruktur bewahrt werden.

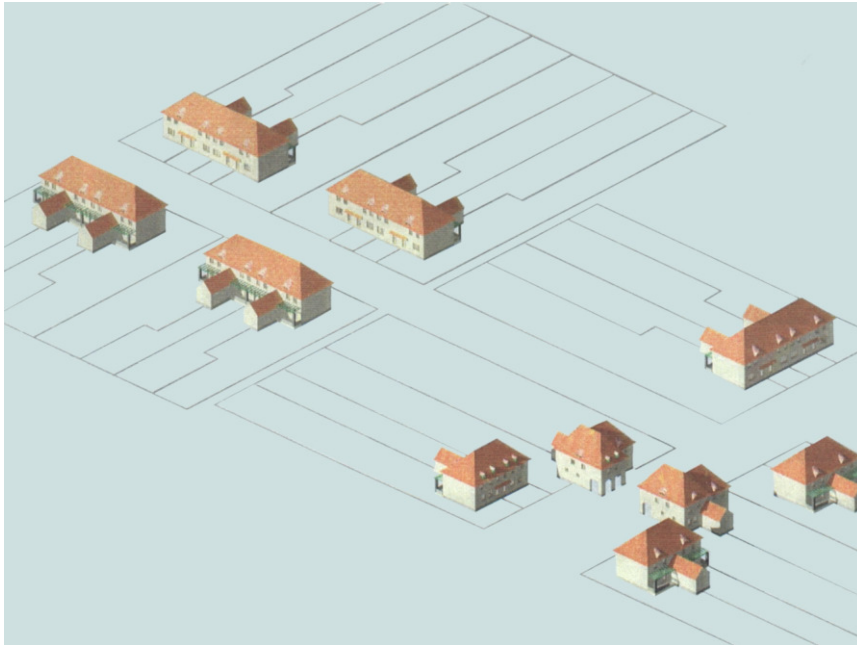
Die besondere städtebauliche Bedeutung erlangt die Siedlung durch das homogene Orts- und Straßenbild und durch die Stadtgestalt, die neben dem städtebaulichen Grundriss der Siedlung von der Gesamtheit aller die städtebauliche Gestalt bestimmenden Elemente - einschließlich der dazugehörenden Freiflächen - geprägt wird.

Die städtebauliche Grundstruktur der Siedlung ist charakterisiert durch eine sich am Platz in der Mitte und am Straßenverlauf orientierende Stellung der Gebäude auf den Grundstücken. Siedlungsbildentscheidend sind ebenso Gebäudehöhe, Dachneigung und Dachfärbung (rote Ziegel) sowie die eingefriedeten Vorgärten in der Paul-Koenig-Straße und die Haus-Vorflächen in der Titastraße.

Welche Vorhaben werden durch den Genehmigungsvorbehalt erfasst?

Der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen sind gemäß § 2 der Erhaltungsverordnung „Paul-Koenig-Straße/Titastraße“ genehmigungspflichtig. Diesem Genehmigungsvorbehalt unterliegen auch Vorhaben/Maßnahmen, die nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) genehmigungsfrei bzw. nicht zustimmungsbedürftig sind.

Siedlungsbereich Kuhlmann

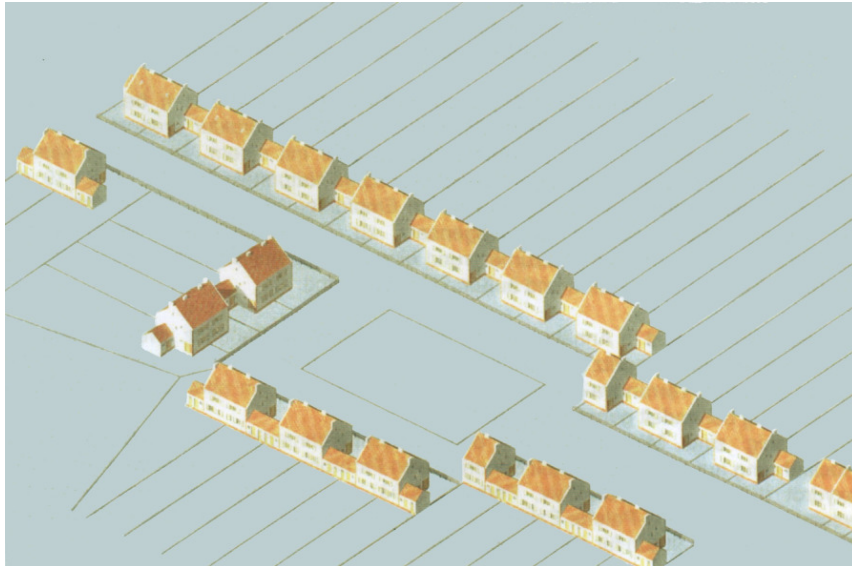


Städtebauliche Elemente, die das Ortsbild des Siedlungsbereichs Kuhlmann wesentlich prägen und durch die Erhaltungsverordnung geschützt werden sollen, werden nachfolgend **beispielhaft** genannt:

- **Länge, Breite und Höhe** (Traufe und First) der 2-geschossigen Wohngebäude sind zu wahren. Geplante **Anbauten** sind 1-geschossig genehmigungsfähig, wenn sie sich in ihren Abmessungen an den in der näheren Umgebung vorzufindenden Anbauten orientieren.
- Die vorhandenen **Dachformen** (Walmdach des Hauptbaukörpers, Satteldach des Anbaus) und deren **Dachneigung** sind, auch bei einem Ausbau des Dachgeschosses, beizubehalten.
- Um das Erscheinungsbild der ziegelroten **Dachlandschaft** zu wahren, sind bei Neueindeckung rote Tonziegel oder rotgefärbte Betondachsteine zu verwenden.
- Bei **Dachausbauten** sind Dachflächenfenster oder Gauben möglich. Wegen der ortsbildprägenden Wirkung sollten zur Straße möglichst Gauben eingebaut werden.
- Um im Sinne des Klimaschutzes die Nutzung regenerativer Energien auch im Erhaltungsgebiet zu ermöglichen, sollen gemäß dem Beschluss des Bezirksamtes 7/007/2011 vom 29.11.2011 **Solaranlagen** unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig sein:
 - Die Anlagen sollten vorrangig auf der von der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden.
 - Die Anlagen müssen im funktionellen Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und der Eigenversorgung dienen.
 - Sofern diese Anlagen nur straßenseitig errichtet werden können, müssen sie auf dem Dach so errichtet werden, dass sie organisch wie Dachflächenfenster in die Dachfläche eingebunden sind.
 - Solaranlagen auf dem Dach sind so anzubringen, dass sie einen deutlich wahrnehmbaren Abstand von Traufe und First aufweisen und im mittleren Dachbereich von Traufe und First aus betrachtet angeordnet sind.
 - Die Summe aller Dachauf- und Dacheinbauten darf nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche betragen.
- Die **Fassaden** sind in Putz, möglichst in einem neutralen Farbton oder naturbelassen, auszuführen. Anbauten sollten sich in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anpassen. Eine Abstimmung mit den Nachbarn sollte herbeigeführt werden.

- Die ursprünglichen Dimensionen und die Anordnung der **Fensteröffnungen** sind beizubehalten.
- Die noch zahlreich vorhandenen **Fensterläden** stellen ein prägendes Gestaltungselement der Fassaden und der Siedlung dar. Sie bilden gleichzeitig einen Licht- und Einbruchsschutz und wirken sich ganzjährig erheblich auf die Behaglichkeit des Innenraumklimas und den Energiehaushalt aus. Sie sollten, insbesondere im Straßenbereich, erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.

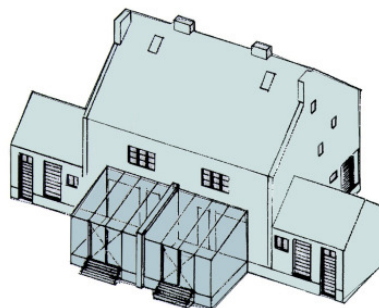
Siedlungsbereich Taut



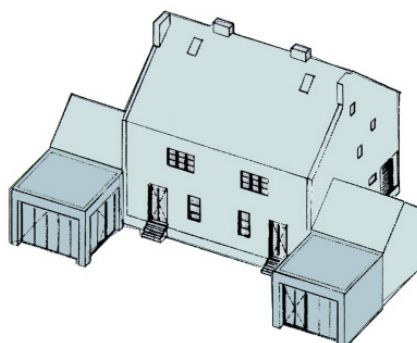
Städtebauliche Elemente, die das Ortsbild des Siedlungsbereichs Taut wesentlich prägen und durch die Erhaltungsverordnung geschützt werden sollen, werden nachfolgend **beispielhaft** genannt:

- **Länge, Breite und Höhe** (Traufe und First) der 2-geschossigen Wohngebäude sind zu wahren.
- **Anbauten** im Straßenbereich verändern das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich und sind deshalb nur noch ausnahmsweise genehmigungsfähig. Voraussetzung ist, dass sie 1-geschossig sind und sich an den in der näheren Umgebung vorhandenen Anbauten orientieren. Zur Erweiterung der Wohnflächen und einer besseren Gartennutzung werden Anbauten zum Garten hin empfohlen. Im Schaubild sind Realisierungsmöglichkeiten für gartenseitige Anbauten dargestellt.

Variante 1
allseits verglaster
Wintergarten



Variante 2
begrüntes Dach auf
Holzkonstruktion,
auch ohne
Verglasung möglich



- Die vorhandene **Dachform** (Satteldach) und deren **Dachneigung** sind, auch bei einem Dachgeschossausbau, beizubehalten. **Dachflächenfenster** zur Belichtung der Ausbauräume sollten wegen der ortsbildprägenden Wirkung möglichst auf der Gartenseite angeordnet werden.
- Um im Sinne des Klimaschutzes die Nutzung regenerativer Energien auch im Erhaltungsgebiet zu ermöglichen, sollen gemäß dem Beschluss des Bezirksamtes 7/007/2011 vom 29.11.2011 **Solaranlagen** unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig sein:
 - Die Anlagen sollten vorrangig auf der von der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden.
 - Die Anlagen müssen im funktionellen Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und der Eigenversorgung dienen.
 - Sofern diese Anlagen nur straßenseitig errichtet werden können, müssen sie auf dem Dach so errichtet werden, dass sie organisch wie Dachflächenfenster in die Dachfläche eingebunden sind.
 - Solaranlagen auf dem Dach sind so anzubringen, dass sie einen deutlich wahrnehmbaren Abstand von Traufe und First aufweisen und im mittleren Dachbereich von Traufe und First aus betrachtet angeordnet sind.
 - Die Summe aller Dachauf- und Dacheinbauten darf nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche betragen.
- Um das Erscheinungsbild der ziegelroten **Dachlandschaft** zu wahren, sind bei Neueindeckung rote Tonziegel oder rotgefärbte Betondachsteine zu verwenden.
- Die **Fassaden** sind in Putz, möglichst in einem neutralen hellen Farbton oder naturbelassen, herzustellen. Anbauten sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen. Eine Abstimmung mit den Nachbarn sollte herbeigeführt werden.
- Die ursprünglichen Dimensionen und die Anordnung der **Fensteröffnungen** sind beizubehalten. Die Fenster im Giebelbereich sollten sich an der Größe der ursprünglichen Fensterformate orientieren.
- Die noch vereinzelt vorhandenen **Fensterläden** stellen ein prägendes Gestaltungselement der Fassaden und der Siedlung dar. Sie bilden gleichzeitig einen Licht- und Einbruchschutz und wirken sich ganzjährig erheblich auf die Behaglichkeit des Innenraumklimas und den Energiehaushalt aus. Sie sollten, insbesondere im Straßenbereich, erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Auf außenliegende Jalousiekästen sollte verzichtet werden, da sie das Gesamterscheinungsbild erheblich beeinträchtigen.

Wie erfolgt die Antragstellung?

Wenn für die geplante Maßnahme bzw. das Vorhaben **eine Baugenehmigung** nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlich ist, ist beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht ein Antrag auf Baugenehmigung gemäß BauO Bln mit den notwendigen Unterlagen einzureichen.

Wenn für die geplante Maßnahme bzw. das Vorhaben **keine Baugenehmigung** nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlich ist, ist beim Fachbereich Stadtplanung ein Antrag nach der Erhaltungsverordnung mit den notwendigen Unterlagen einzureichen.

Ansprechpartner in den zuständigen Genehmigungsbehörden

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung
Alt-Friedrichsfelde 60
13065 Berlin

Sprechzeiten: Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 - 18.00 Uhr

Im **Fachbereich Stadtplanung** können Sie sich über die Erhaltungsverordnung und die Genehmigung von Vorhaben informieren, Antragsformulare erhalten sowie die erforderlichen Antragsunterlagen für den Erhaltungsbescheid abgeben.

Zuständig ist Frau Czech Telefon 90296 4242

Im **Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht** erhalten Sie Auskünfte zur Bauantragsstellung.

Zuständig ist Frau Bauer Telefon 90296 6264

**Erhaltungsverordnung
gemäß § 172 BauGB
für das Gebiet "Siedlung Paul-Koenig-Straße/Titastraße"
im Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin
Vom 18. Mai 2001**

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

**§ 1
Geltungsbereich**

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1 : 5 000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet der Siedlung Paul-Koenig-Straße/Titastraße. Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

**§ 2
Gegenstand der Verordnung**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung Paul-Koenig-Straße/Titastraße auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem im § 1 bezeichneten Gebiet der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen 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, baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

**§ 3
Zuständigkeit**

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin erteilt.

**§ 4
Verletzung von Vorschriften**

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches enthaltenen Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb eines Jahres oder

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin geltend machen, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs und § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

**§ 5
Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuchs mit einer Geldbuße belegt werden.

**§ 6
Ausnahmen**

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen und nicht auf die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

**§ 7
Inkrafttreten**

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

Berlin, den 18. Mai 2001

Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen
von Berlin

Friedersdorff
Bezirksbürgermeister