

ZIELE DER BEBAUUNGSPLÄNE XX-25 a-w

Die Bebauungspläne schaffen die planungsrechtliche Grundlage für den Anbau, Neubau und die Nutzungsänderung für die Grundstücke Frohnau. Sie lösen den Baunutzungsplan mit der Bauordnung von 1958 ab. Wesentliche Inhalte der Bebauungspläne sind die Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschossflächenzahl 0,3
- Zwei Geschosse
- Offene Bauweise
- Mindestgröße der Baugrundstücke
- Einzelhäuser
- Bebauungstiefe 20 m bei in der Regel 7 m breitem Vorgarten
- Grünfestsetzungen im öffentlichen und privatem Bereich

Die Flächen von Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Schuppen usw.) dürfen nicht mehr als 50 % der zulässigen Grundflächenzahl überschreiten.

Nachfolgende Kriterien können für den gesamten Siedlungsbereich angenommen werden:

Transparent gestaltete Einfriedungen der Grundstücke, vorzugsweise mit Zaunfeldern zwischen gemauerten Pfeilern und auf Sockeln.

Werbeanlagen sind hinsichtlich Größe, Ausführung und Standort mit der Umgebung in Einklang zu bringen. Der Gesamteindruck der einzelnen Hausfassade oder die Abfolge der Fassaden im Straßen- bzw. Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Störende Werbeeffekte sind zu vermeiden. Werbeanlagen gehören nicht in den Vorgarten.

Sie können an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude oder aber an der straßenseitigen Einfriedung angebracht werden.

Ortsübliche Gebäudedimensionen: Die Gebäude sollten auf Abmaße von ca. 16m x 16m nicht überschreiten. Gauben haben sich als gestaltendes Element der Dachfläche unterzuordnen. Überdimensionierte Dachaufbauten sind unzulässig.

Vorgärten: Der i.d.R. 7 m breite Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baufluchtlinie ist gärtnerisch zu gestalten und in die umgebende Landschaft einzubinden. Die Versiegelung durch feste Wege und Zufahrten ist auf 25 % der jeweiligen Vorgartenfläche zu begrenzen. Garagen, Stellplätze, Schuppen oder ähnliche Nebenanlagen sind hier nicht zulässig.

ANSPRECHPARTNER

Falls Sie noch weitere Fragen zur Erhaltungsverordnung oder zu den Bebauungsplänen haben, können Sie sich gern auch persönlich an uns wenden.

Sie finden uns im **Rathaus Reinickendorf**
Eichborndamm 215 – 239
13437 Berlin

Herr Helmuth-Paland
Fachbereichsleiter
Stadtplanung und Denkmalschutz

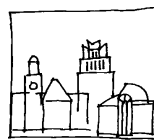
Ihre Ansprechpartner: **Frau Grave** **Herr Knippscheer**
Raum 216 *Raum 210*
Tel. 90294 3072 *Tel.: 90294 3080*

Unsere Sprechzeiten: Dienstag 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Den genauen Wortlaut der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Ortsteil Frohnau können Sie im:

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin,
in der Ausgabe Jahrgang 53 Nr. 22 vom 17. Mai 1997
www.berlin.de/sen/justiz/service

nachlesen oder im Bezirksamt Reinickendorf, im Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz, einsehen.



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe
Fachbereich Stadtplanung
Untere Denkmalschutzbehörde

INFORMATIONEN ZUR ERHALTUNGSVERORDNUNG



Liebe Frohnauerinnen, liebe Frohnauer,

unser Ortsteil ist eines der beliebtesten Wohnquartiere im Bezirk Reinickendorf. Das Zusammenspiel von Gebäuden, Gärten und dem Straßenraum machen den außergewöhnlichen Flair aus. Um diese Besonderheit langfristig zu erhalten, hat das Bezirksamt in der Vergangenheit verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen. Diese sind vor allem die 1997 erlassene Erhaltungsverordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Ortsteil Frohnau sowie insgesamt 23 qualifizierte Bebauungspläne (XX-25 a-w).

Das vorliegende Faltblatt soll Ihnen in möglichst leicht verständlicher Weise Inhalt und Ziele dieser Verordnung erläutern. Es soll Sie sensibilisieren für die besondere städtebauliche und landschaftliche Qualität der Gartenstadt Frohnau.

Berlin-Reinickendorf, im Oktober 2015

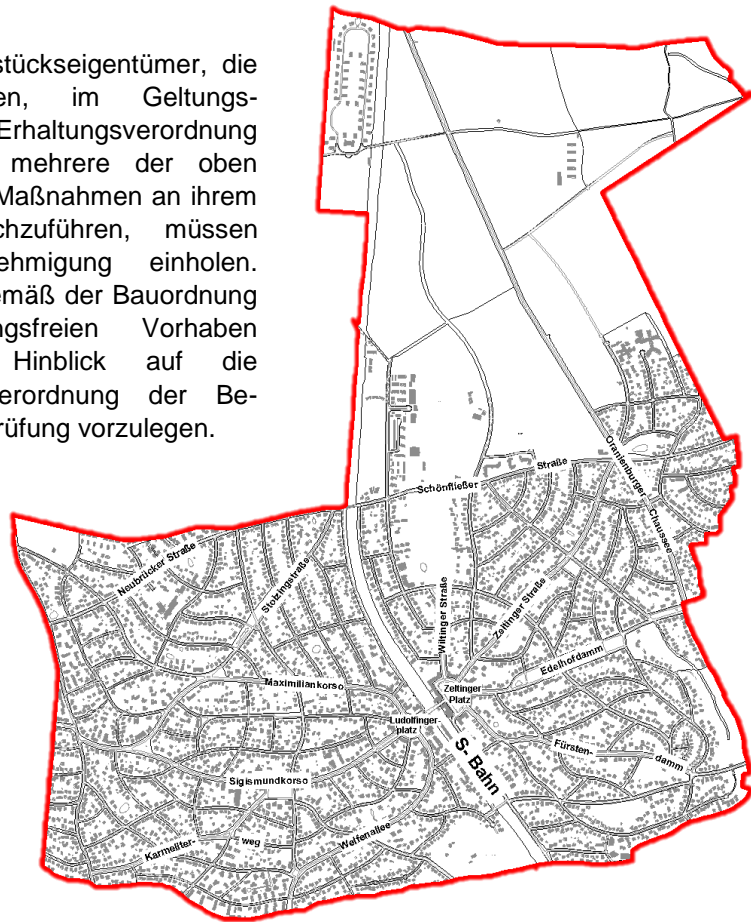
Mit freundlichen Grüßen,

Martin Lambert
Stadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung u. Gewerbe

RECHTLICHE GRUNDLAGE

Mit der Aufstellung der „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Ortsteil Frohnau“ vom 18.04.1997, GVBl 17.05.1997, S. 296, gilt ein **Genehmigungsvorbehalt**. Das bedeutet, dass gemäß § 2 Abs. 1 der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart einer Genehmigung bedürfen. Ob das Neubauvorhaben sich entsprechend der Erhaltungsgründe störungsfrei in die städtebauliche Eigenart einfügt, wird im anschließenden Genehmigungsverfahren anhand prägnanter Merkmale geprüft.

Alle Grundstückseigentümer, die beabsichtigen, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung eine oder mehrere der oben genannten Maßnahmen an ihrem Haus durchzuführen, müssen eine Genehmigung einholen. Auch die gemäß der Bauordnung genehmigungsfreien Vorhaben sind im Hinblick auf die Erhaltungsverordnung der Behörde zur Prüfung vorzulegen.

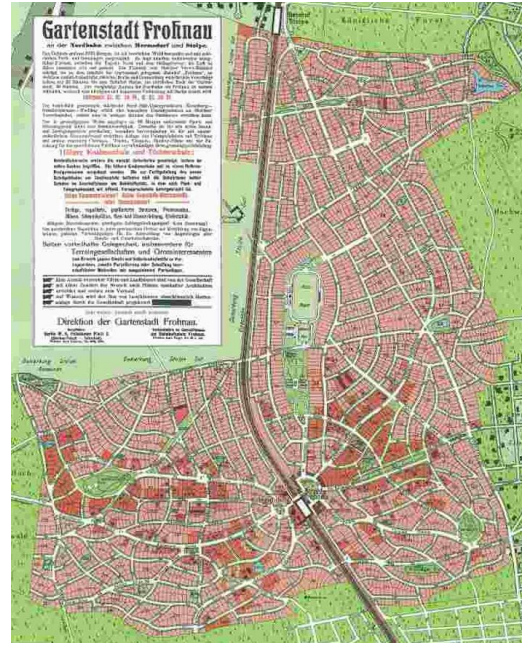


Geltungsbereich
Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer **Geldbuße von bis zu 25.000,- Euro** geahndet werden.

Darüber hinaus bestehen für den Ortsteil Frohnau 23 qualifizierte Bebauungspläne. Wesentlicher Inhalt der Bebauungspläne ist die Reduzierung der GFZ von 0,4 auf 0,3 sowie die Regelungen zur Bebauungstiefe. Die Erhaltungsverordnung wurde als Hinweis in den Bebauungsplänen mit aufgenommen.

STÄDTEBAULICHE EIGENART DES GEBIETES



Der Bebauungsplan der Architekten Joseph Brix und Felix Genzmer folgte mit seinen geschwungenen Straßenzügen, Grünanlagen und Schmuckplätzen der damals populären Gartenstadtbewegung, dessen siedlungsgeschichtliche Prägung auch heute noch in dem 1907 als Villenvorort gegründeten Frohnau sichtbar ist. Der Landhausstil wurde als Grundform der Bebauung vorgeschrieben. Großzügige Parzellenzuschnitte, tiefe gärtnerisch gestaltete Vorgärten sowie Teile des ursprünglichen Waldbestandes sollten die landschaftliche Qualität der neuen Siedlung sichern. Durch das Zusammenspiel von baulichen und landschaftlichen Elementen entsteht die besondere Eigenart des Siedlungsbildes.

Auch heute ist die solide Einzelhausbebauung der Vor- und Zwischenkriegszeit prägend für das Ortsbild von Frohnau. Darunter sind gut erhaltene Beispiele des Landhaustyps der Gründungsphase sowie eine Anzahl architektonisch besonders qualitätsvoller Villen späterer Bauphasen.

Der Bautyp des älteren Einfamilienhauses, häufig als zweigeschossiger "Würfel" mit einem Zeltdach über quadratischem Grundriss oder als giebelständiges, eingeschossiges Siedlungshaus mit steilem Satteldach, prägt in seiner Gesamtheit viele Teilbereiche Frohnaus, auch wo er zahlenmäßig in der Minderheit ist. Eine qualitätsvolle, einheitliche Bebauungsstruktur weisen darüber hinaus auch die Siedlungen der zwanziger und dreißiger Jahre auf.

In vielen Fällen leisten sorgfältig gestaltete Grundstückseinfriedungen, Gartenpavillons und andere Nebenanlagen einen eigenen Beitrag zur besonderen städtebaulich-landschaftlichen Qualität des Siedlungsgebietes. Charakteristisch für die öffentlichen Räume sind auch die über das Siedlungsgebiet verteilten, reizvoll angelegten Schmuckplätze.



Erste Bauphase 1910 -1920
Ludolfinger Weg 54



Zweite Bauphase; Zwischenkriegszeit
Dinkelsbühler Steig 16/18



Schmuckplatz mit Pilz
Sigismundkorso/ Maximiliankorso

VERÄNDERUNGSTENDENZEN

Nach mehr als 100jährigem Bestehen unterliegt Frohnau einer ständigen Veränderung. Vor der Festsetzung der Bebauungspläne bestand ein erhebliches Baupotential, was zur Verdoppelung der Baumasse hätte führen können. Durch die Festsetzung einer GFZ von 0,3 wurde die Weiterentwicklung auf ein verträgliches Maß reduziert. Dennoch besteht auf vielen Grundstücken nach wie vor die Möglichkeit, zusätzliche Baumasse zu realisieren. Hinzu kommt, dass gerade die Bauten der Zwischenkriegszeit mittlerweile ihre Nutzungsdauer erreicht haben. Um sie den heutigen modernen Bedürfnissen und energetischen Anforderungen anzupassen, sind sie entweder umfangreich zu sanieren bzw. umzubauen. Alternativ kommt auch die Möglichkeit des Abrisses in Betracht. Gerade der Abriss greift in die städtebauliche Struktur ein. Er bietet jedoch auch die Möglichkeit, Neues zu schaffen. Dennoch ist darauf zu achten, dass dieses Neue sich mit dem Alten verträgt. Hier kann die Erhaltungsverordnung einen wichtigen Beitrag leisten.

ZIELE DER ERHALTUNGSVERORDNUNG

Um der Überformung der Gartenstadt entgegenzuwirken; werden mit der Erhaltungsverordnung folgende Ziele verfolgt:

- *Erhalt der noch vorhandenen Landhäuser aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg sowie von besonders qualitätvollen Beispielen aus der Zwischenkriegszeit, ebenso noch vorhandener historisch wertvoller Gartenanlagen.*

- *Die Grundstruktur der Gartenstadt Frohnau soll in ihrem Zusammenwirken von baulichen und landschaftlichen Elementen bewahrt werden. Wesentliche Merkmale sind dabei die villenartige Einzelhausbebauung, sorgfältig gestaltete Einfriedungen und Nebengebäude, gärtnerisch angelegte Vorgärten, die Topografie, der Baum- und Gehölzbestand sowie die Qualität der öffentlichen Straßenräume und Grünflächen.*

- *Einfügen jeglicher Neubebauung in die besondere städtebauliche Eigenart des Ortsteils hinsichtlich ihrer Dimension, ihrer Anordnung sowie ihrer Gestaltung, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen.*

- *Die vor dem Zweiten Weltkrieg entstandenen geschlossenen Siedlungsbereiche sind in ihrem einheitlichen baulichen Erscheinungsbild und in ihren wertvollen Freiräumen zu bewahren.*