

Stadt Oranienburg

Erhaltungssatzung Ortsmitte Lehnitz



Erhaltungsziele, Begründung

Oktober 2006

Stadt Oranienburg

Am Schlossplatz 2
16515 Oranienburg

Landkreis

Oberhavel

Land

Brandenburg

Planverfasser

Dipl.-Ing. Anke Ludewig, - Architektin -
Planungsbüro Ludewig
Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder
Tel.: 03303 502916

Inhalt

1.	Begründung zum Aufstellen einer Erhaltungssatzung	3
2.	Beschreibung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes	4
3.	Erhaltungsziele	5
4.	Begründung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber der Sanierungssatzung	6
5.	Satzungstext	7
6.	Dokumentation von baulichen Anlagen und Freiräumen innerhalb des Geltungsbereiches	8
6.1.	Erhalt von Gebäuden	8
6.1.1	Gebäude mit Schmuckfachwerk	
6.1.1.1	Darstellung der zu erhaltenden Gebäude	8
6.1.1.2	Anforderungen zum Erhalt der Gebäude mit Schmuckfachwerk, Begründung	12
6.1.2	Gebäude mit Ziegel- bzw. Ziegel-Putz-Fassade	14
6.1.2.1	Darstellung der zu erhaltenden Gebäude	14
6.1.2.2	Anforderungen zum Erhalt der Gebäude mit Ziegel- bzw. Ziegel-Putz-Fassade, Begründung	29
6.1.3	Gebäude mit Putzfassade	30
6.1.3.1	Darstellung der zu erhaltenden Gebäude	30
6.1.3.2	Anforderungen und Begründung zum Erhalt der Gebäude mit Putzfassade	42
6.1.4	Zusammenfassende Darstellung von Gebäuden mit Quergiebel	44
6.1.5	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und Kartierung der zu erhaltenden Gebäude	46
6.2	Um- und Neubau von Gebäuden	
	(mit Ausnahme der unter 6.1 genannten Gebäude)	47
6.2.1	Vorhandene Gebäudearten	47
6.2.2	Anforderungen an den Um- und Neubau, Begründung	49
6.3	Nebengebäude	50
	Anforderungen und Begründung	50
6.4	Einfriedungen	50
	Anforderungen und Begründung	50
6.5	Vorgärten	51
	Anforderungen und Begründung	51
6.6	Stellplätze für gewerbliche und öffentliche Nutzungen	51
6.6.1	Vorhandene Stellplätze	51
6.6.2	Anforderungen und Begründung	51
7.	Straßenraum	52
7.1	Der vorhandene öffentliche Straßenraum	52
7.2	Anforderungen und Begründung	53
8.	Öffentlicher Grünraum	54
8.1	Der vorhandene öffentliche Grünraum	54
8.2	Anforderungen an den vorhandenen öffentlichen Grünraum	54
Anlage:	Historische Entwicklung von Lehnitz	55

1. Begründung zum Aufstellen einer Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Ortsmitte von Lehnitz, die den Bereich des Gutsplatzes (südlich der Bahnlinie) und den Bereich der planmäßig angelegten Siedlung auf der Nordseite der Bahnlinie umfasst. Während der Gutsplatz durch Reste dörflicher Architektur mit dem dominierenden Gutshaus geprägt ist, hat die Bebauung entlang des ovalen Straßenringes zwischen Flora- und Dianastrasse einen überwiegend repräsentativen villenartigen Charakter. Hieraus ergibt sich eine besondere städtebauliche Eigenart.

Der Aufstellung der hier vorliegenden Erhaltungssatzung war eine **Sanierungsmaßnahme** vorangegangen, die wesentlich zur Herausarbeitung der besonderen städtebaulichen Merkmale sowie zur Umsetzung von Maßnahmen zur Wiederherstellung der besonderen Eigenart des Gebietes durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen beigetragen hat. Um die positiven Ergebnisse der Sanierungsmaßnahmen bei der Aufwertung des Ortsbildes langfristig zu sichern und weil nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme die Erteilung sanierungsrechtlicher Genehmigungen nicht mehr möglich ist, wird mit dem Instrument der Erhaltungssatzung die städtebauliche Eigenart der Ortsmitte von Lehnitz gesichert. Durch eine detaillierte Darstellung und Dokumentation der Erhaltungs- und Sicherungsgründe soll eindeutige Rechtssicherheit hergestellt werden.

Die **Zulässigkeit von Vorhaben** im Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung richtet sich nach **§34 BauGB**. Hiernach ist ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Bestimmungen des §34 BauGB sind allein nicht ausreichend, um den besonderen Charakter des Satzungsgebietes zu erhalten, da hier insbesondere über den Erhalt und die Entwicklung besonderer städtebaulicher Merkmale keine Regelungen getroffen werden.

Deshalb setzt die Gemeinde gemäß §172(1)Nr.1 BauGB durch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung das vorliegende Plangebiet als ein Gebiet fest, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt **der Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung** bedürfen.

Planerische Grundlagen der vorliegenden Erhaltungssatzung sind:

- der Rahmenplan Ortsmitte, Stand 12/1992,
- die Sanierungssatzung vom 01.05.1992,
- die Änderung der Sanierungssatzung vom 09.04.1998

Gemäß Art. 14(1) Satz 1 (GG) genießen Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßigen Schutz. „Der sich daraus ergebende **Bestandsschutz** sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110))¹

Dieser Bestandsschutz erstreckt sich ausschließlich auf die vorhandenen Gebäude und vorhandenen Nutzungen, sofern sie rechtmäßig zustandegekommen sind.

„Wird ein Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr dessen Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht.“ (Hinweis auf BVerwG, Urt.v.31.10.1990 (Nr. 169) und BVerwG, Urt.v.18.10.1974 -IV C 75.71-(Nr. 23)).²

Vorhandene rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen, die den Erhaltungszielen der hier vorliegenden Erhaltungssatzung widersprechen, genießen in diesem Sinne Bestandsschutz.

Für Änderungen oder Nutzungsänderungen dieser rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen, bei denen wegen der Bestandssituation die Anforderungen der vorliegenden Erhaltungssatzung nicht erfüllt werden können, sollen Ausnahmen von den Erhaltungszielen gewährt werden.

¹ vgl. Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, 1. Auflage, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk, Bonn 1997.

² vgl. ebd..

Zusätzlich bestehen an die als **Denkmal** festgestellten baulichen Anlagen Anforderungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24.05.2004, S. 215).

Rechtsgrundlage der vorliegenden Erhaltungssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) m.W.v. 20.7.2004

2. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes

Der Ausgangspunkt für die gründerzeitliche Erweiterung nördlich der dörflichen Siedlung um das Gut Lehnitz war die Konzipierung eines attraktiven Straßenovals mit mittigem Rondell. Die 1889 durch die Brüder Gustav und Karl Grütter begonnene Parzellierung in großzügig geschnittene, weitläufige Grundstücke und das vom Straßenring weiterführende Straßenraster mit weiteren kreisförmigen Plätzen zielte auf die Errichtung einer repräsentativen Villenkolonie am Lehnitzsee (sh. Anlage: Historische Entwicklung). Durch die Anbindung an die Berliner Stadtbahn 1877 war die Erschließung des landschaftlich reizvollen Geländes am Lehnitzsee als Villenvorort für begüterte Berliner möglich geworden. Auch südlich des Gutshauses entstanden am Gutsplatz sowie am Brieseweg und am Mühlenbecker Weg vereinzelt imposante Gründerzeitvillen.

Die Anlage um das Rondell vermittelt den Eindruck von Weitläufigkeit und Großzügigkeit. Die stattlichen Gebäude befinden sich in lockerer Folge auf durchgrünten Grundstücken, häufig eingefasst durch alten Baumbestand. Transparente Metallzäune fördern die Erlebbarkeit der ausgedehnten Grünräume zwischen den Villen. Der gewachsene Gesamteindruck wird durch die Markierung der Straßenräume durch beidseitigen alten Baumbestand unterstützt.

Die Bebauung mit 2- bis 3geschossigen Gründerzeitvillen erfolgte kontinuierlich bis zum ersten Weltkrieg, mit dem auch stilistisch die Phasen von Historismus und Jugendstil beendet wurden. Die nachfolgenden Gebäude der 1920iger und 30iger Jahre sind schlichter, jedoch der repräsentativen Gesamtanlage entsprechend, wurde gleichfalls Wert auf großzügige Begrünung der Freiflächen gelegt. Die Villen stehen, ebenso wie die aus der Gründerzeit, frei auf den Grundstücken - unbeeinträchtigt von Nebengebäuden. Die Besiedlung wurde später durch den 2. Weltkrieg und die Nachkriegsentwicklungen unterbrochen und den bescheideneren wirtschaftlichen Möglichkeiten angepasst, auf einfache Einfamilienhäuser reduziert.

Insbesondere seit der mehrheitlichen Sanierung der 28 markantesten Gebäude innerhalb des Satzungsgebietes (das 1944 errichtete Schulgebäude gehört auch in diese Gruppe) prägen sie wieder die Ortsmitte von Lehnitz und sollten auch ortsgestalterischer Ausgangspunkt für die inzwischen wieder gewachsene Bautätigkeit sein.

Wenngleich nur zwei Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung unter Denkmalschutz stehen, verdeutlichen alle Villen mit ihren charakteristischen Merkmalen den Baustil und den Zeitgeist um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert:

- Sie sind von lebhafter Plastizität bis hin zu den „Dachlandschaften“ aus zusammengesetzten Steildachformen mit unterschiedlichen Gaupen, Türmchen und Holzverzierungen an den Giebeln.
- Die Gründerzeitvillen sind gekennzeichnet durch große Geschosshöhen und verfügen zumeist über hohe Untergeschosse, die - ebenso wie die lebhaft gegliederten Fassaden - den repräsentativen Charakter der Gebäude unterstützen.
- Alle im Original erhaltenen, mehrflügeligen Holzfenster sind durch Pfosten und Kämpfer, teilweise zusätzlich durch Sprossen gegliedert. Typisch für die Entstehungszeit der Gebäude sind die schweren, 2-flügeligen Hauseingangstüren aus Holz mit einem Oberlicht über dem Kämpfer.
- Die oft weit auf die Grundstücke zurückgesetzten frei stehenden Villen sind von weitläufigen Gärten umgeben, die den großzügigen Charakter der Gesamtanlage betonen.

Noch erhaltene transparente Metallzäune - die Mauerwerkspfeiler und Sockel sind häufig der Gestaltung der Gebäude angepasst – ermöglichen die Wahrnehmung der Gesamtanlage.

- Zusammen mit den Hauptgebäuden entstandene Nebengebäude sind grundsätzlich untergeordnet auf den hinteren Teilen der Grundstücke errichtet worden.

Vereinzelte sind auch zu Anfang des letzten Jahrhunderts Mehrfamilienhäuser bzw. entlang der heutigen Friedrich-Wolf-Strasse Geschäftshäuser entstanden. Trotz ihrer schlichteren Gestaltung fügen sie sich auf Grund ihrer Baumasse sehr gut in den Villencharakter des Ortsteiles ein.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde durch das Bauen auf geteilten Grundstücken, auch in zweiter Reihe, die Bebauung kleinteiliger. Es entstanden überwiegend schlichte Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdächern. Auch sie befinden sich auf durchgrüntem Grundstücken, deren kleiner Vorgartenbereich durch Holz- oder Metallzäune von der Strasse abgegrenzt ist. Die so entstandene kompaktere Bebauung liegt insbesondere an der Florastraße am Rande des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung und beeinträchtigt den großzügigen Gesamteindruck der Anlage innerhalb des Straßenringes kaum.

3. Erhaltungsziele

Das Gelände nördlich des Lehnitzer Gutsplatzes, zwischen Lehnitzsee und ehemaligem Königlichem Forst dokumentiert mit seiner noch heute erhaltenen Gestalt die Siedlungsgeschichte der Gründerzeit zum Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Die deutlich ablesbare Planmäßigkeit der Anlage beruht auf dem Situationsplan des Landhäuser-Bauterrains Lehnitzsee und bildet auch gegenwärtig den Rahmen für die Bebauung der Grundstücke.

Mit der Erhaltungssatzung soll langfristig die Großzügigkeit der repräsentativen städtebaulichen Anlage um das Rondell gesichert werden. Alle baulichen Maßnahmen müssen sich der Weitläufigkeit des durchgrüntes Ensembles und dem Erhalt der markanten Villen aus der Entstehungszeit der Siedlung in ihrer jetzt dokumentierten Form unterordnen. Bei der Gestaltung der Freiflächen (z.B. Parkplätze) und Straßenräume ist auf die durchgrünte Gesamtwirkung der Anlage Rücksicht zu nehmen.

Im Einzelnen wird der Erhalt folgender charakteristischer Merkmale für die 28 erhaltenswerten Gebäude und ihre Freiflächen angestrebt:

- Lebhaftigkeit der Baukörper durch Quergiebel, Risalite, Erker, Balkone, Veranden oder Türme; zusammengesetzten Steildachformen mit unterschiedlichen Gauben, Türmchen und Holzverzierungen an den Giebeln; häufig Biberschwanz- Dacheindeckungen als ursprünglich verwendetes Material.
- Der repräsentative Charakter der Gebäude wird unterstützt durch große Geschosshöhen und lebhaft gegliederte Fassaden, wobei unterschiedliche Materialien wie Holzverschalungen oder Schmuckfachwerk, Putz, Stuck oder Ziegelflächen wechseln.
- Alle im Original erhaltenen, mehrflügeligen Holzfenster sind durch Pfosten und Kämpfer, teilweise zusätzlich durch Sprossen gegliedert. Vorherrschend sind stehende Fensterformate. Typisch für die Entstehungszeit der Gebäude sind die schweren, 2-flügeligen Hauseingangstüren aus Holz mit einem Oberlicht über dem Kämpfer.
- Weitläufige Gärten, die den großzügigen Charakter der Gesamtanlage betonen, umgeben die oft weit auf die Grundstücke zurückgesetzten frei stehenden Villen. Die großflächigen Grundstücke erlauben ungestörte Sichtbeziehungen zwischen den markanten Gebäuden.
- Nebengebäude befinden sich grundsätzlich dem Hauptgebäude untergeordnet auf den hinteren Teilen der Grundstücke.
- Noch erhaltene transparente Metallzäune - die Mauerwerkspfeiler und Sockel sind häufig der Gestaltung der Gebäude angepasst – ermöglichen die Wahrnehmung der Gesamtanlage.

Der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sollen auch Umbauten an den nach der Gründerzeit errichteten Gebäuden und auch zukünftige Neubauten auf den inzwischen durch Teilungen kleiner gewordenen Parzellen angepasst bleiben:

Dem durchgrünten Charakter entsprechend sind Freiflächen vor den Gebäuden von Bebauung freizuhalten und durch transparente Zäune gegenüber dem Straßenraum abzugrenzen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten. Die Dächer sind mit Dachneigungen von mindestens 25° und ohne straßenseitige Dacheinschnitte auszuführen. Es sind stehende Öffnungsformate für Fenster und Türen, bei großflächigen Verglasungen durch Untergliederungen, auszubilden.

4. Begründung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber der Sanierungssatzung



Die vorliegende Erhaltungssatzung umfasst die Flächen des bisherigen Sanierungsgebietes. (grau) Zusätzlich wurden die Außenringbebauung des Rondells (westlich und nördlich der Florastraße, nördlich und östlich der Dianastraße) sowie die vom Sanierungsgebiet bisher eingeschlossene Fläche Brieseweg / Ecke Mühlenbecker Weg in die Erhaltungssatzung einbezogen (schraffiert), da sie im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der Fläche des Sanierungsgebietes stehen und einen gemeinsamen Straßenraum mit der gegenüberliegenden Bebauung bilden. Zudem befinden sich hier ebenfalls Gebäude, die die besondere Eigenart der städtebaulichen Gestalt des Siedlungsteiles prägen und deshalb zu erhalten sind.

Die Umsetzung der Erhaltungsziele für das Plangebiet ist nur bei Einbeziehung der ergänzten Flächen tatsächlich möglich.

5. Satzungstext

Erhaltungssatzung Ortsmitte Lehnitz

Gemäß der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) vom 16.03.2001 in der derzeit gültigen Fassung und des §172 Baugesetzbuch (BauGB), Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oranienburg in ihrer Sitzung am 05.03.2007 folgende Erhaltungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Ortsmitte des Ortsteiles Lehnitz der Stadt Oranienburg, welches in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Oranienburg erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Oranienburg erteilt.

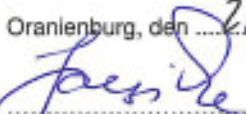
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Geltungsbereich ohne Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß §213(1) Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß §213(2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € belegt werden.

§ 5 Öffentliche Bekanntmachung, Inkrafttreten

Die Erhaltungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

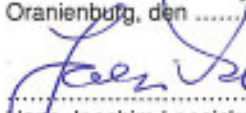
Oranienburg, den 22.03.2007


Hans-Joachim Laesicke
Bürgermeister



Die vorstehende von der Stadtverordnetenversammlung Oranienburg in ihrer Sitzung am 05.03.07 beschlossene Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Oranienburg Nr. 160 vom 06.04.2007 bekanntgemacht.

Oranienburg, den 17.04.2007


Hans-Joachim Laesicke
Bürgermeister



6. Dokumentation von baulichen Anlagen und Freiräumen innerhalb des Geltungsbereiches

6.1 Erhalt von Gebäuden

6.1.1 Gebäude mit Schmuckfachwerk

6.1.1.1 Darstellung der zu erhaltenden Gebäude

Wohnhaus		
	Lage	Dianastraße 4 (Flurstück 445)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen
Ansicht von Süd		
		
Ansicht von Südwest		Ansicht von Südost
		
Einfriedung	Dachgestaltung mit Schmuckschornstein	

Dach	Form	Krüppelwalmdach mit Vorbauten, Fledermausgaube und Turm, Flugsparren an den Ortsgängen mit Kopfbändern abgestützt, großer Dachüberstand
	Material Farbe	Ziegeldeckung (Biberschwanz-Kronendeckung) naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / beige (EG und DG) Schmuckfachwerk Holz / dunkel lasiert (DG) Sockel: Ziegel / rot
Öffnungen	Fenster, Türen	Segmentbogenfenster im EG und KG und teilw. im OG, mit Ausnahme des großen Fensters im Vorbau stehende Öffnungsformate, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und teilweise durch Sprossen
Besonderheiten		- reiche Gliederung des Baukörpers und des Daches, - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss, - seitlicher Eingang mit Vordach - schmuckvolle Ausführung der Schornsteine in rotem Ziegel

Wohnhaus

 Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße		Lage	Friedrich-Wolf-Straße 15 (Flurstück 443/1)
		eingetragenes Denkmal	nein
		Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
		Sanierungszustand 2005	saniert
		Nutzung	Wohnen
Dach	Form Material Farbe	Krüppelwalmdach mit Vorbau und Schleppgaube, 2 Dachgeschosse Ziegeldeckung (Biberschwanz) naturrot	
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / weiß (EG und DG) Schmuckfachwerk Holz (DG), Holzverkleidung am Giebel des ersten DG / rotbraun lasiert Sockel: Ziegel / rot symmetrische Gestaltung der Hauptfassade	
Öffnungen	Fenster, Türen	mit Ausnahme der Verandafenster im Vorbau stehende Öffnungsformate, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und im DG durch Sprossen, Fensterläden aus Holz im EG	
Besonderheiten		- reiche Gliederung des Baukörpers und des Daches, - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG) sowie erstes und zweites Dachgeschoss (DG) - seitlicher Eingang	

Wohnhaus



Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße von West

Lage	Friedrich-Wolf-Straße 39 (Flurstück 396)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen



Ansicht von der Dianastraße von Nord



Ansicht von der Dianastraße von Nordwest

Dach	Form Material Farbe	Mansarddach mit seitlichem Quergiebel und Vorbau Ziegeldeckung (Muldenpfalzziegel) naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / weiß (EG und DG) Schmuckfachwerk Holz (DG) / graubraun (dunkel) Sockel: Ziegel / rot
Öffnungen	Fenster, Türen	Segmentbogenfenster im EG, stehende Öffnungsformate, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und teilweise durch Sprossen Fensterläden im Dachgeschoss, Holz / grün
Besonderheiten		- Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG), Betonung des DG durch Schmuckfachwerk und Fensterläden

Wohnhaus		
 Ansicht vom der Thomas-Münzer-Straße (von Nordost)	Lage	Florastraße 13a (Flurstück 441/1)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen
 Ansicht vom der Thomas-Münzer-Straße (von Nord)	 Ansicht vom der Friedrich-Wolf-Straße (von Ost)	
Dach	Form Material Farbe	Walmdach mit Gauben und Turm - Schmuckvolle Ausführung der Schornsteine in rotem Ziegel Ziegeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	- östlicher Abschluss des Gebäudes mit Schmuck-Brandwand mit Glattputz-Ziegelstruktur, Ausführung mit angedeuteten Zinnen mit grüner Ziegeldeckung, Ziegel rot mit grünen Rauten, Putz naturfarben - Schmuckfachwerk mit Glattputz an den übrigen 3 Gebäudeseiten (nur im OG) Farbe Glattputz rosé, Schmuckfachwerk Holz / braun - Untergeschoss (UG), hohes Souterrain: Ziegel / rot
Öffnungen	Fenster, Türen	Segmentbogenfenster im Untergeschoss, stehende Öffnungsformate, Teilung der Fenster durch senkrechte Rahmenhölzer der Flügel (später teilweise durch Sprossen ersetzt) und Kämpfer
Besonderheiten		- Zonierung in hohes Souterrain (UG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss, - ungewöhnliche Kombination von Fachwerk- und Putz-Ziegel-Architektur

Wohnhaus		
	Lage	Friedrich-Wolf-Straße 25 (Flurstück 429)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen
Dach	Form Material Farbe	Satteldach ohne Aufbauten, hoher Drempel, Ziegeldeckung (Muldenpfalzziegel) naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / weiß (EG, DG und Sockel) Schmuckfachwerk Holz (DG), rotbraun symmetrische Gestaltung der Hauptfassade,
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate axial übereinander, Teilung der Fenster durch senkrechte Rahmenhölzer der Flügel (später teilweise durch Sprossen ersetzt) und Kämpfer
Besonderheiten		- schlichter Baukörper, - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG) sowie erstes und zweites Dachgeschoss (DG) - seitlicher Eingang (die Freitreppe vor dem Giebel ist offensichtlich nachträglich hergestellt worden.)

6.1.1.2 Anforderungen zum Erhalt der Gebäude mit Schmuckfachwerk, Begründung

	Anforderung / Ausnahmen	Begründung
Baukörper	<u>Anforderungen</u> - Die vorhandenen Baukörperabmessungen (Länge, Breite, Traufhöhe, Firsthöhe) sind zu erhalten. - vorhandene Treppenaufgänge, Balkone, Erker, Türme, Veranden u. ä. sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. <u>Ausnahmen</u> Anbauten sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie von der Straße aus nicht sichtbar sind und sich dem Gebäude unterordnen.	Die vorhandenen Baukörper sollen erhalten werden, da sie von besonderem architektonischen, historischem und gestalterischen Wert sind.
Dach	<u>Anforderungen</u> - Die vorhandenen Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände, Dachmaterialien und Farbgebungen, die Ausbildungen der Ortgänge und der Traufen, einschließlich der Verzierungen von Balkenköpfen, die vorhandenen Gauben, Türmchen und Schmuckschornsteine sind zu erhalten soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005)	Die Dachgestaltung der Gebäude ist maßgeblich für deren städtebauliche Wirkung. Die individuelle Dachgestaltung trägt zum besonderen gestalterischen Wert der einzelnen Gebäude wesentlich bei.

	entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - zusätzliche Dachaufbauten (Gauben) sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. <u>Ausnahmen</u> - zusätzliche Gauben können zugelassen werden, wenn sie sich der Gesamtgestaltung des Gebäudes deutlich unterordnen. Soweit bereits Gauben vorhanden sind, sind Form und Größe der vorhandenen Gauben aufzunehmen.	
Öffnungsformate, Fenster, Türen	<u>Anforderungen</u> - Die vorhandenen Fenster- und Türöffnungen, sind in Ihrer Lage, Form und Größe zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - Die Herstellung zusätzlicher Fenster und Türöffnungen ist nur auf der von der Straße nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig. Die neuen Öffnungen müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. - Die vorhandene Fenstergliederung einschließlich der Pfosten, Kämpfer, Fensterflügelteilung und Sprossen sowie der teilweise vorhandenen bogenförmigen oberen Abschlüsse sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - Soweit noch original erhaltene Eingangstüren vorhanden sind, sind diese ebenfalls zu erhalten bzw. nach vorhandenem Muster neu herzustellen. - Bei Türen und Fenster sind die Originalmaterialien (Holz, Glas) zu erhalten. Die Profilstärken der Rahmen, Kämpfer, Pfosten und Sprossen sind ebenfalls zu erhalten. - Die vorhandenen Fensterläden sind zu erhalten soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden.	Die Fenster und Türen stellen wesentliche gestaltprägende Gliederungselemente der Fassaden dar und sind deshalb zu erhalten.
Fassade	Die Gliederung, das Material und die Oberflächenbeschaffenheit der Fassaden sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft dies: - Gliederung der Wandfläche durch abgesetzten Sockel sowie Schmuck-Fachwerk in den Dach- bzw. Obergeschossbereichen sowie Fenster- und Türgewände und Einfassungen - vorhandene Materialien (Glattputz, Holz, Ziegel im vorhandenen Farbton) sind jeweils zu erhalten - für Putzflächen: Glattputz, Farbe: helle bis mittelhelle Nuancen erdiger Farbtöne (beige, gelb, ocker, rose, terrakotta, sand u.ä.) - für Holzteile: braun, rotbraun, graubraun, grau, dunkelgrün	Die vorhandene Fassadengliederung, Farbe, Material und Oberflächenbeschaffenheit sind wesentliche Bestandteile der architektonischen Gesamtgestaltung der Gebäude und sind deshalb zu erhalten. Insbesondere die Schmuckfachwerke, tragen zur besonderen Eigenart dieser Gebäude bei und sollen deshalb sichtbar bleiben.

6.1.2 Gebäude mit Ziegel-Putzfassade bzw. Ziegelfassade

6.1.2.1 Darstellung der zu erhaltenden Gebäude

Wohnhaus		
 Ansicht vom Mühlenbecker Weg (EG, OG) von Nord	Lage	Mühlenbecker Weg 1 Flurstück 566/3
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	Saniert / Anbau
	Nutzung	Wohnen
 Ansicht vom Mühlenbecker Weg von Nordost	 Ansicht vom Brieseweg von West	
Dach	Form Material Farbe	Mansarddach mit flachem Oberdach, stehende Gauben (neu), Schindeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz-Ziegelfassade im EG und OG: Ziegel / gelb (EG und OG) Glattputz / weiß (EG, OG und Souterrain), symmetrische Gestaltung der Hauptfassade, Schmuckelemente in den geputzten Teilen: - Rustikaquaderung an den Gebäudeecken, - Fenstergewände und Gesimse - Geschossband über dem Souterrain, - gezahntes Traufgesims
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- monumentaler Baukörper, große Geschosshöhen, - Zonierung in hohes Souterrain, zusammen-gefasstes Erd- und Obergeschoss sowie Dachgeschoss (DG) - Anbau auf der Gebäuderückseite

Wohnhaus		
 Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße von Südost	Lage	Friedrich-Wolf-Straße 30 (Flurstück 471)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen
Dach	Form Material Farbe	Walmdach mit oberem Abschluss als Flachdach, stehende Gauben, Schindeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz-Ziegelfassade im EG und OG: Ziegel / gelb (EG und OG) Glattputz / weiß (EG, OG und Sockel) Schmuckelemente in den geputzten Teilen mit glatter, schlichter Ausführung: - Fenstergewände - Geschossband über dem EG, - Traufgesims große Loggien / Balkonvorbauten jeweils mittig vor den Fassaden (Mauerwerk, geputzt), symmetrische Fassadengestaltung
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate axial übereinander, Teilung der Fenster durch Pfosten, Kämpfer bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- klar gegliederter Baukörper, - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG)

Wohnhaus		
	Lage	Friedrich-Wolf-Straße 42 (Flurstück 369)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen
Dach	Form Material Farbe	Walmdach, 2 stehende Gauben, Schindeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz-Ziegelfassade im EG und OG: Ziegel / gelb (EG und OG) Glattputz / weiß (EG, OG und Sockel) Schmuckelemente in den geputzten Teilen mit schlichter Ausführung: - Fenstergewände und Gesimsbänder, erhabene Spiegel unter den Fenstern, - Geschossband über dem Sockel und über dem EG, - Traufgesims
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate axial übereinander, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- klar gegliederter Baukörper, - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) bzw Dachgeschoss (DG) - Das Gebäude ist auf die Straßenecke ausgerichtet und in Bezug auf diese symmetrisch gestaltet. Der Eckteil des Gebäudes ist durch ein aufgesetztes Geschoss betont. - schmiedeeiserner Balkon mit gewölbter Geländerausführung an der abgeschrägten Gebäudeecke

Kindergarten



Ansicht vom Rondell von Nordost

Lage	Friedrich-Wolf-Straße 24 (Flurstücke 462/2,466/7)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Kindergarten



Ansicht vom der Friedrich-Wolf-Straße von Südost



Detail Schmuckgiebel mit Segmentbogenfenstern und rundem Giebelfenster



schmiedeeiserne Einzäunung mit Sockel aus rotem Ziegelstein



schmiedeeiserne Einzäunung

Dach	Form Material Farbe	Walmdach mit 2 Quergiebeln an der Hauptfassade und je einem an den Seitenfassaden, symmetrische Anordnung, große Dachüberstände, Giebel mit verziertem Flugsparren-Gebinde Ziegeldeckung (Muldenpfalzziegel) / naturrot Holzteile: rotbraun gestrichen
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Putzfassade im EG und OG mit gemauerten Segmentbogenstürzen aus rotem Ziegel mit grünen Schlusssteinen Ziegel / rot, Details grün Glattputz / hellbeige
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate im OG, axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und teilweise durch Sprossen
Besonderheiten		- Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), das teilweise im Dachraum liegt, - Das Gebäude ist auf die Mitte des Rondells ausgerichtet und in Bezug auf dieses symmetrisch gestaltet. - schmiedeeiserner erhaltenswerter Zaun mit Sockel aus rotem Ziegelmauerwerk mit Rollschicht als Grundstückseinfriedung

Wohnhaus		
	Lage	Friedrich-Wolf-Straße 16 (Flurstück 455/1)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen / Friseur
Dach	Form Material Farbe	-Satteldach, Ziegeldeckung rot mittige Schleppgaube über der aufgehenden Wandfläche, seitlich mit anthrazitfarbenen Schindeln verkleidet (offensichtlich nicht ursprünglicher Zustand)
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz-Ziegelfassade im EG und OG (nur Straßenfassade): Ziegel / rot (EG und OG) Glattputz / weiß (EG, OG und Sockel, unterer Sockelbereich rot gestrichen) Schmuckelemente in den geputzten Teilen mit schlichter Ausführung (früher waren vermutlich profilierte Elemente vorhanden): - Fenstergewände und Gesimsbänder, - Geschossband über dem Sockel, - Traufgesims - geputzte Gebäudeeckkanten Seitenfassaden sind glatt geputzt
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate axial übereinander, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel (Das Fenster mit liegendem Format im DG wurde vermutlich nachträglich eingebaut.)
Besonderheiten		- klar gegliederter symmetrischer Baukörper mit mittlerer Betonung durch den hervortretenden mittleren Gebäudeteil und Balkon, - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG)

Wohnhaus



Ansicht von der Florastraße

Lage	Florastraße 40 (Flurstück 372)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen



Ansicht von der Florastraße



Ansicht von der Florastraße

Dach	Form	Satteldach mit seitlichem Quergiebel und stehender Gaube, große Dachüberstände, Giebel mit Flugsparren, Abstützung der äußeren Pfettenüberstände durch Kopfbänder, Ziegeldeckung grün (nicht original)
	Material Farbe	
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Putzfassade im EG und OG mit Fenstergewänden mit Segmentbogenstürzen aus Ziegel Sockel, Gebäudeeckkanten und Geschossbänder über dem EG aus Ziegel Ziegel / rot Glattputz / hellbeige bis weiß
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate, axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- Gebäudetyp mit seitlichem Quergiebel und seitlichem Eingang (7 mal im Plangebiet) - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG), das teilweise im Dachraum liegt

Wohnhaus



Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße

		Lage	Friedrich-Wolf-Straße 33 (Flurstück 723)
		eingetragenes Denkmal	nein
		Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
		Sanierungszustand 2005	saniert
		Nutzung	Wohnen
Dach	Form Material Farbe	Walmdach mit seitlichem Quergiebel Ziegeldeckung naturrot	
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Putzfassade im EG und OG mit gemauerten Fenstergewänden mit Segmentbogenstürzen aus Ziegel Sockel, Gebäudeeckkanten, Ortangesims und Geschossband über dem EG aus Ziegel Ziegel / rot Glattputz / weiß	
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate , axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel	
Besonderheiten		- Gebäudetyp mit seitlichem Quergiebel und seitlichem Eingang (7 mal im Plangebiet) - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss	

Wohnhaus



Ansicht von der Thomas-Münzer-Straße

Lage	Thomas-Münzer-Straße 2 (Flurstück 428)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen



Ansicht von der Dianestraße



Detail seitlicher Eingang



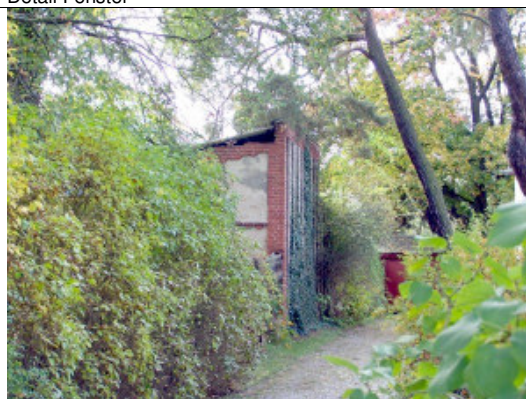
Detail Gaube



Detail Fenster



Detail Fenster



Nebenanlage

 Nebenanlage		 Nebenanlage
Dach	Form Material Farbe	Walmdach mit seitlichem Quergiebel und 2 stehenden Gauben, geringer Dachüberstand, Ausführung des Quergiebel als Diademgiebel mit Zinnentürmchen am Firstpunkt und an den Traufpunkten, Ziegeldeckung (Biberschwanzkronendeckung) naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Putzfassade im EG und OG mit gemauerten Segmentbogenstürzen und Verzierungen der Gewände aus Ziegel, flache angedeutete Spiegel unter den Fenstern aus Ziegel Sockel, Gebäudeeckkanten, Geschossbänder, Gesimsbänder und zinnenartige Ortgangverzierung aus Ziegel Ziegel / rot Glattputz / weiß
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate, axiale Anordnung, rundes Fenster im Giebelndreieck des Zwerchhauses, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel, rundes Fenster im Giebel des Zwerchhauses (Quergiebel). zweiflüglige Hauseingangstür mit Kassetierung und Lichtausschnitten, feststehendes Oberlicht über der Tür mit Sprossen
Besonderheiten		- Gebäudetyp mit seitlichem Quergiebel und seitlichem Eingang (7 mal im Plangebiet) - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss - vorgesetzter Balkon aus rotem Ziegel mit geputzten Spiegeln mit Ziegelverzierung zum Wohnhaus gehört ein Nebengebäude, das in gleicher Weise wie das Hauptgebäude ausgeführt und ebenfalls zu erhalten ist.

Villa Waldidyll



Lage	Dianastraße 3 (Flurstück 580)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen



Detail Flugsparren-Gebinde

Dach	Form Material Farbe	Satteldach mit verziertem Flugsparren-Gebinde Schindeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Ziegel / gelb gemauerte Segmentbogenstürze und breites Ortgangesims
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate axial übereinander, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- klar gegliederter Baukörper, - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) - symmetrische Gestaltung der Straßenfassade

Wohnhaus



Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße

Lage	Friedrich-Wolf-Straße 18 (Flurstück456/1)
eingetragenes Denkmal	ja
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen



Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße



Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße



schmiedeeiserne Einfriedung mit gemauerten Pfeilern und Sockel



schmiedeeiserne Einfriedung mit gemauerten Pfeilern und Sockel

Dach	Form Material Farbe	Satteldach mit seitlichem Quergiebel und einer stehenden Gaube, großer Dachüberstand mit verziertem Flugsparrengebäude am Quergiebel und am seitlichen Gebäudegiebel, Ziegeldeckung naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Straßenfassade als Glattputz-Ziegelfassade, Seitenfassaden als Putzfassaden ausgeführt, Ziegel / rot Glattputz / weiß / hellbeige (Sockel rot) Schmuckelemente in den geputzten Teilen: - Rustikaquaderung an den Gebäudeecken und an den Seitenfassaden, - Fenstergewände und Gesimse, Dreiecksgebälke über den Fenstern, - Geschoss- und Gesimsbänder - Blindfenster in den Seitenfassaden
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate , axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- Gebäudetyp mit seitlichem Quergiebel und seitlichem Eingang (7 mal im Plangebiet) - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG=DG) - erhaltenswerter schmiedeeiserner Zaun mit gemauerten Pfeilern aus rotem Ziegel mit geputzten Spiegeln und grüner Schindeldeckung, gemauerter Sockel aus Ziegel mit Rollschicht

Wohnhaus



Ansicht von der Dianastraße

Lage	Dianastraße 5 (Flurstück 441)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen



Ansicht von der Dianastraße



Nebengebäude

Dach	Form Material Farbe	Satteldach mit seitlichem Quergiebel (und späterem Anbau) verziertes Flugsparren-Gebinde Dachsteindeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Ziegelfassade mit Putzverzierungen Ziegel / rot (EG und DG) Glattputz / weiß (EG, DG und Sockel) geputzte Schmuckelemente mit schlichter Ausführung - Fenstergewände mit Schlussstein, - Geschossband über EG, - Traufgesims - geputzte Gebäudeeckkanten - geputzter Spiegel unter dem mittigen Giebelfenster, symmetrische Fassadengestaltung
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate axial übereinander, Kammerfenster in den seitlichen Giebelbereichen (wie für bäuerliche Wohnhäuser typisch), Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- klar gegliederter symmetrischer Baukörper mit mittiger Betonung - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG) - zum Wohnhaus gehört ein erhaltenswertes Nebengebäude

Wohnhaus

	Lage	Florastraße 1 (Flurstück 450)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen

Ansicht vom der Florastraße



Ansicht vom der Florastraße



Detail Giebel

Dach	Form	Satteldach mit seitlichem Quergiebel, großer Dachüberstand mit verziertem Flugsparren-Gebinde am Quergiebel und am Hauptgiebel, Schindeldeckung
	Material Farbe	anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz-Ziegelfassade im EG und OG, Sockel verputzt, Ziegel / ocker Glattputz / weiß (Sockel rot) Schmuckelemente in den geputzten Teilen: - Rustikaquaderung an den Gebäudeecken - Fenstergewände und Gesimse, - geputzte Spiegelflächen unter den Fenstern - Geschoss- und Gesimsbänder - Blindfenster in den Seitenfassaden
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate , axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel, Kammerfenster in den seitlichen Giebelbereichen
Besonderheiten		- Gebäudetyp mit seitlichem Quergiebel und seitlichem Eingang (7 mal im Plangebiet) - Zonierung in Sockel, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG=DG) - Balkone an den Giebelseiten, die zu den Giebeln mittig angeordnet sind und diese betonen

6.1.2.2 Anforderungen zum Erhalt der Gebäude mit Ziegel- bzw. Ziegel-Putz-Fassade, Begründung

	Anforderungen / Ausnahmen	Begründung
Baukörper	<u>Anforderungen</u> - Die vorhandenen Baukörperabmessungen (Länge, Breite, Traufhöhe, Firsthöhe) sind zu erhalten. - vorhandene Treppenaufgänge, Balkone, Loggien, Veranden u. ä. sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. <u>Ausnahmen</u> Anbauten sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie von der Straße aus nicht sichtbar sind und sich dem Gebäude unterordnen.	Die vorhandenen Baukörper sollen erhalten werden, da sie von besonderem architektonischem und gestalterischem Wert sind.
Dachformen	<u>Anforderungen</u> - Die vorhanden Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände, Dachmaterialien und Farbgebungen, die Ausbildungen der Ortgänge und der Traufen, einschließlich der Gesimse und Verzierungen von Balkenköpfen und Flugsparren-Gebinden sowie die vorhandenen Gauben sind zu erhalten soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - zusätzliche Dachaufbauten (Gauben) sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. <u>Ausnahmen</u> - zusätzliche Gauben können zugelassen werden, wenn sie sich der Gesamtgestaltung des Gebäudes deutlich unterordnen. Soweit bereits Gauben vorhanden sind, sind Form und Größe der vorhandenen Gauben aufzunehmen.	Die Dachgestaltung der Gebäude ist maßgeblich für deren städtebauliche Wirkung. Die individuelle Dachgestaltung trägt zum besonderen gestalterischen Wert der einzelnen Gebäude wesentlich bei.
Öffnungsformate, Fenster, Türen	<u>Anforderungen</u> - Die vorhandenen Fenster- und Türöffnungen, sind in Ihrer Lage, Form und Größe zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - Die Herstellung zusätzlicher Fenster und Türöffnungen ist nur auf der von der Straße nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig. Die neuen Öffnungen müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. - Die vorhandene Fenstergliederung einschließlich der Pfosten, Kämpfer, Fensterflügelaufteilung und Sprossen sowie der teilweise vorhandenen bogenförmigen oberen Abschlüsse sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - Soweit noch original erhaltene Eingangstüren vorhanden sind, sind diese ebenfalls zu erhalten bzw. nach vorhandenem Muster neu herzustellen. - Bei Türen und Fenster sind die Originalmaterialien	Die Fenster und Türen stellen wesentliche gestaltprägende Gliederungselemente der Fassaden dar und sind deshalb zu erhalten.

	(Holz, Glas) zu erhalten. Die Profilstärken der Rahmen, Kämpfer, Pfosten und Sprossen sind ebenfalls zu erhalten.	
Fassade	Die Gliederung, das Material und die Oberflächenbeschaffenheit der Fassaden sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft dies: - Gliederung der Wandfläche durch abgesetzten Sockel und abgesetzte Ziegel- und Putzflächen, Fenster- und Türgewände, Eckquaderungen, Gesimse, geputzte Spiegel und Blindfenster - vorhandene Materialien (Glattputz, Ziegel im vorhandenen Farbton) sind jeweils zu erhalten - für Putzflächen: Glattputz, Farbe: Glattputz in seiner natürlichen Färbung, Beige, Creme hell o. ä. - für Holzteile: braun, rotbraun	Die vorhandene Fassadengliederung, Farbe, Material und Oberflächenbeschaffenheit sind wesentliche Bestandteile der architektonischen Gesamtgestaltung der Gebäude und sind deshalb zu erhalten.

6.1.3 Gebäude mit Putzfassade

6.1.3.1 Darstellung der zu erhaltenden Gebäude

Gutshaus Lehnitz		
 Ansicht vom Gutsplatz	Lage	Gutsplatz 1 (Flurstück 548/7)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	Saniert
	Sanierungszustand 2005	vollständig saniert
	Nutzung	Gaststätte, Pension Ehemaliges Gutshaus, dominantes Gebäude am Gutsplatz
Dach	Form Material Farbe	Krüppelwalmdach mit liegender großer Gaube (nachträgliche errichtet), geringer Dachüberstand, Traufgesims, keine sichtbaren Holzteile Ziegeldeckung naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / gelb, Schmuckelement weiß - Fenstergewände - Traufgesims, Ortangesims
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate, halbkreisförmige Fenster an den Giebelseiten, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und durch Sprossen
Besonderheiten		das ehemalige Gutshaus, dominantes Gebäude am Gutsplatz

Wohnhaus

	Lage	Gutsplatz 3 (Flurstück 147)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	unsaniert
	Nutzung	Wohnen

	
Westgiebel	Ostgiebel mit Balkon

Dach	Form Material Farbe	flach geneigtes Satteldach, großer Dachüberstand, äußere Abstützung der Pfettenüberstände durch Kopfbänder, Schindeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / naturfarben Schmuckelemente: - Rustikaquaderung im Erdgeschoss, - Fenstergewände und Gesimse - Geschoss- und Gesimsbänder - Blindfenster
Öffnungen	Fenster, Türen	- stehende Öffnungsformate, axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und durch Sprossen nicht mehr im Original vorhanden, einige Öffnungen bereits verändert, - Eingangstür Giebelseite als zweiflügelige kassettierte Holztür mit Oberlicht
Besonderheiten		- letztes erhaltenes Wohnhaus mit bäuerlichem Charakter am Gutsplatz - Balkon mit gewölbtem schmiedeeisernen Geländer an der östlichen Giebelseite

Wohnhaus



Ansicht vom Brieseweg

Lage	Brieseweg 7 (Flurstück 566/2)
eingetragenes Denkmal	ja
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	unsaniert
Nutzung	Wohnen / Arztpraxis



Ansicht vom Brieseweg



Ansicht vom Brieseweg



Detail Traufgesims



Detail Fenstergerände



Detail Eingang mit Gestaltung als Portikus



Detail Putte auf der Attika



Detail Balkon



Mauer zum Bieseweg

Dach	Form Material Farbe	Walmdach, Schindeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / naturfarben Schmuckelemente: - Fenstergewände und Gesimse - Türgewände, Ausführung als Portikus mit Dreiecksgebälk - Geschoss- und Gesimsbänder
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate , axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel, zweiflüglige kassettierte Eingangstür mit Oberlicht
Besonderheiten		- monumentale Villa mit überhöhtem Erdgeschoss und vortretendem mittleren Gebäudeteil mit Attika, - Betonung durch Putten auf der Attika - Balkon mit schmiedeeisernen Geländer an der Giebelseite - zum Gebäude gehört eine Mauer, die den früher zugehörigen Gartenbereich einfriedet

Kulturhaus „Friedrich-Wolf“



Ansicht von der Friedrich- Wolf-Straße

Lage	Friedrich-Wolf-Straße 31 (Flurstück 410, 411)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Gemeinbedarf, Kulturhaus



Ansicht von der Friedrich- Wolf-Straße, Eingangsbereich



Saalanbau, Ansicht von der Dianastraße

Dach	Form Material Farbe	Satteldach, großes Quergiebel an der Straßenseite, großer Dachüberstand sichtbare Holzteile weiß, Sparrenköpfe profiliert Ziegeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / Fassadenfläche ocker, Schmuckelement weiß, Sockel grau Schmuckelemente: - Fenstergewände (teilweise mit Segmentbogen) Gesimse am seitlichen Eingangsvorbau und am vor die Fassade gesetzten Erker mit Balkon, - Türgewände mit Rundbogen - ebene geputzte Spiegel
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate , axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonder- heiten		- Villa mit hohem Erdgeschoss und vortretendem mittleren Gebäudeteil, der als Quergiebel ausgeführt ist. - seitlicher Eingangsbereich als Loggia zurück-gesetzt und mit 2 runden Säulen abgestützt, - rückwärtig erfolgte später ein Saalanbau, der nicht den hier genannten Anforderungen unterliegt.

Ehemaliges Verwaltungsgebäude



Ansicht von der Florastraße / Ecke Thomas-Münzer-Straße

Lage	Florastraße 21 (Flurstück 465)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	unsaniert
Nutzung	ungenutzt, zuletzt Gemeindeverwaltung



Ansicht von der Thomas-Münzer-Straße, von Südost



Detail seitlicher Eingang (an der Südost-Ecke des Gebäudes), an der Gebäudeecke deutet eine Mauerwerkskonsole auf den früheren Standort einer Plastik hin



Detail Fenster mit Segmentbogen



Detail Fenster mit Rundbogen

Dach	Form	Mansarddach mit Erker, Turm und kleiner Schleppgaube, geringer Dachüberstand, gemauertes Traufgesims, keine sichtbaren Holzteile Ziegeldeckung naturrot
	Material Farbe	

Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Fassade Schleppputz (nicht original), Sockel Glattputz / naturfarben, die noch vorhandenen Schmuckelemente bestehen aus aus Ziegel / rot Schmuckelemente: - Geschossband über dem Sockel, - Traufgesims in Bögen auslaufend, - Fensterbänke außen aus Ziegel
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate, alle Fenster mit Rundbogen- oder Segmentbogensturz, axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und teilweise durch Sprossen
Besonderheiten		- Villa mit großen Geschosshöhen im EG und OG und mit stark gegliedertem Baukörper mit Erkern, Turm und Vorbauten (der mittige Vorbau in Richtung Florastraße gehört nicht zum ursprünglichen Bauwerk) - die ursprüngliche Fassadengestaltung der Putzfassade ist nicht mehr vorhanden - die markanten Rund- bzw. Segmentbogenstürze der Fenster lassen die ursprüngliche „seeschlossartige“ Gestaltung noch erkennen, - Im Eingangsbereich war auf der Mauerwerkskonsole ursprünglich vermutlich eine Plastik vorhanden. - seitlicher Eingangsbereich mit Überdachung

Grundschule



Blick aus Richtung der Straßenachse der Thomas-Münzer-Straße



Ansicht von Südwest auf die Westfassade

Lage	Dianastraße 13 (Flurstück 180)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Grundschule



Ansicht von Südwest, Südgiebel

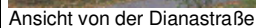


Ansicht von Nord, Nordgiebel

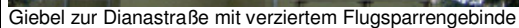


Ansicht von Nord, Nordgiebel

Dach	Form Material Farbe	Satteldach mit liegender Schleppgaube, fast über die gesamte Dachlänge, geringer Dachüberstand, Traufgesims, keine sichtbaren Holzteile Ziegeldeckung naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / gelb, Schmuckelement weiß - Fenstergewände - Traufgesims, Ortganggesims
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate mit Segmentbogenstürzen, halbkreisförmige Fenster in den Giebel-Dreiecken, Teilung der Fenster durch Sprossen und Kämpfer
Besonderheiten		Das Gebäude steht in der Blickachse der Thomas-Münzer-Straße. Durch die große Gebäudelänge und die ebenmäßige Reihung der gleichartigen Fenster bildet es einen bestimmenden platzfrontartigen Abschluss des städtebaulichen Raumes. Der zentral angeordnete Eingang erhält trotz der schlichten Gesamtgestaltung eine zwingende Dominanz. Die Einbettung des Gebäudes in die vorgelagerte Grünfläche macht das Bauwerk insgesamt erlebbar.



Lage	Friedrich-Wolf-Straße 41 (Flurstück 368)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen



Dach	Form	Satteldach mit seitlichem Quergiebel und einer Schleppgaube, großer Dachüberstand mit verziertem Flugsparren-Gebinde am Quergiebel und am Hauptgiebel,
	Material Farbe	Ziegeldeckung naturrot
Fassade	Gestaltung,	Putzfassade im Souterrain, EG und OG, teilweise mit gemauerten Segmentbogenstürzen aus Ziegel,
	Material /Farbe	Ziegel / rot grober Reibputz /natürliche Färbung, Sockel: Glattputz / olivgrün
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate , axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und teilweise durch Sprossen
Besonderheiten		- Gebäudetyp mit seitlichem Quergiebel und seitlichem Eingang (7 mal im Plangebiet) - Zonierung in hohes Souterrain, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss - vorgesetzter Balkon (Mauerwerk, geputzt) - seitlicher Eingang mit großer Veranda.

Villa Rossow



Lage	Dianastraße 10 (Flurstück 435)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	Sanierung (war nur teilweise einsehbar)
Nutzung	Wohnen

Dach	Form Material Farbe	Satteldach, Krüppelwalmdach auf dem Quergiebel Ziegeldeckung naturrot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / beige Schmuckelemente: - Geschoss- und Gesimsbänder (weitere Elemente waren wegen der laufenden Sanierungsarbeiten nicht erkennbar)
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende bis quadratische Öffnungsformate, axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel und teilweise durch Sprossen
Besonderheiten		- Villa mit vortretendem mittleren Gebäudeteil mit Quergiebel, mit vorgelagerten Loggien im EG und OG und Balkon im DG

Wohnhaus



Lage	Dianastraße 25 (Flurstück 305/1)
eingetragenes Denkmal	nein
Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
Sanierungszustand 2005	saniert
Nutzung	Wohnen / Verwaltung

Dach	Form	Mansarddach mit hohem Oberdach, Schleppgaube im Unterdach, Fledermausgauben im Oberdach (Deckung nicht original) und Turm
	Material Farbe	Ziegeldeckung rot
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / lindgrün, keine Schmuckelement
Öffnungen	Fenster, Türen	unterschiedliche Fensterformate, teilweise mit Rundbogensturz, ovales Fenster über dem Eingang stehende Öffnungsformate, axiale Anordnung, Gliederung der Fenster durch Sprossen und Kämpfer (ursprünglich erfolgte die Gliederung vermutlich auch durch die senkrechten Rahmenhölzer der damals zweiflügligen Fenster, die bei der Sanierung durch einflüglige Fenster mit entsprechenden Sprossen ersetzt wurden)
Besonderheiten		- Villa mit hohem Souterrain, Erd- und Dachgeschoss - seitlicher Eingangsbereich als Loggia zurückgesetzt

Wohnhaus

 Ansicht von der Florastraße	Lage	Florastraße 6 (Flurstück 504/2)
	eingetragenes Denkmal	nein
	Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
	Sanierungszustand 2005	saniert
	Nutzung	Wohnen



schmiedeeisernes Tor mit gemauerten Pfeilern



schmiedeeisernes Tor mit gemauerten Pfeilern

Dach	Form Material Farbe	Satteldach, großes Quergiebel seitlich am Hauptbaukörper, großer Dachüberstand sichtbare Holzteile weiß, Sparrenköpfe profiliert Schindeldeckung anthrazit
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	Glattputz / Fassadenfläche hellocker, Sockel braun, Schmuckelement weiß Schmuckelemente: - farblich abgesetzte Fenstergewände (teilweise mit Segmentbogen) - abgesetzte Gebäudeeckkanten
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate , axiale Anordnung, Teilung der Fenster durch Kämpfer, Pfosten bzw. durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel
Besonderheiten		- Gebäude mit großem Quergiebel seitlich am Hauptbaukörper - erhaltenswertes schmiedeeisernes Tor mit gemauerten Pfeilern

Wohnhaus



Ansicht von der Friedrich-Wolf-Straße

		Lage	Friedrich-Wolf-Str.13 (Flurstück 444)
		eingetragenes Denkmal	nein
		Ausgangssituation (Zeitpunkt Rahmenplan 1992)	unsaniert
		Sanierungszustand 2005	teilweise saniert
		Nutzung	Wohnen
Dach	Form Material Farbe	Satteldach mit seitlichem Quergiebel mittlerer Dachüberstand schlichte Ausführung ohne Verzierungen Dachsteine (nicht original) rot	
Fassade	Gestaltung, Material /Farbe	schlichte Putzfassade mit schmalen Fensterfachen (eventuell nicht original) und abgesetztem Giebelndreieck im Querhaus, Fenster im Querhaus (EG) mit gemauerten Segmentbogensturz, Reibeputz /natürliche Färbung	
Öffnungen	Fenster, Türen	stehende Öffnungsformate im EG, im OG und DG sind die Fenster und die Fensterformate nicht original, der Balkon im OG wurde nachträglich geschlossen, nur in der Loggia im EG ist noch ein Originalfenster vorhanden (hier Teilung des Fenster durch Kämpfer und durch die senkrechten Rahmenhölzer der Flügel)	
Besonderheiten		- Gebäudetyp mit seitlichem Quergiebel und seitlichem Eingang (7 mal im Plangebiet)	

6.1.3.2 Anforderungen und Begründung zum Erhalt der Gebäude mit Putzfassade

	Anforderung / Ausnahmen	Begründung
Baukörper	<u>Anforderungen</u> - Die vorhandenen Baukörperabmessungen (Länge, Breite, Traufhöhe, Firsthöhe) sind zu erhalten. - vorhandene Treppenaufgänge, Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Türme u. ä. sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. Vorhanden Plastiken am Gebäude (z. B. Putten) sind an ihren Standorten zu erhalten. <u>Ausnahmen</u> Anbauten sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie von der Straße aus nicht sichtbar sind und sich dem Gebäude unterordnen.	Die vorhandenen Baukörper sollen erhalten werden, da ihre prägende Gestaltung von besonderem architektonischem und städtebaulichem Wert ist.
Dach	<u>Anforderungen</u> - Die vorhanden Dachformen, Dachneigungen und Dachüberstände, Dachmaterialien und Farbgebungen, die Ausbildungen der Ortgänge und der Traufen, einschließlich der Gesimse und Verzierungen von Balkenköpfen sowie die vorhandenen Gauben und Türme sind zu erhalten soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - zusätzliche Dachaufbauten (Gauben) sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. <u>Ausnahmen</u> - zusätzliche Gauben können zugelassen werden, wenn sie sich der Gesamtgestaltung des Gebäudes deutlich unterordnen. Soweit bereits Gauben vorhanden sind, sind Form und Größe der vorhandenen Gauben aufzunehmen.	Die Dachgestaltung der Gebäude ist maßgeblich für deren städtebauliche Wirkung. Die individuelle Dachgestaltung trägt zum besonderen gestalterischen Wert der einzelnen Gebäude wesentlich bei.
Öffnungsformate, Fenster, Türen	<u>Anforderungen</u> - Die vorhandenen Fenster- und Türöffnungen, sind in Ihrer Form, Größe und Lage zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - Die Herstellung zusätzlicher Fenster und Türöffnungen ist nur auf der von der Straße nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig. Die neuen Öffnungen müssen sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen. - Die vorhandene Fenstergliederung einschließlich der Pfosten, Kämpfer, Fensterflügelteilung und Sprossen sowie der teilweise vorhandenen	Die Fenster und Türen stellen wesentliche Gliederungselemente der Fassaden dar und sind deshalb zu erhalten bzw. nach originalem Vorbild wieder herzustellen. Soweit noch original erhaltene Eingangstüren vorhanden sind, sollten diese nach Möglichkeit ebenfalls erhalten werden.

	bogenförmigen oberen Abschlüsse sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. - Soweit noch original erhaltene Eingangstüren vorhanden sind, sind diese ebenfalls zu erhalten bzw. nach vorhandenem Muster neu herzustellen. - Bei Türen und Fenster sind die Originalmaterialien (Holz, Glas) zu erhalten. Die Profilstärken der Rahmen, Kämpfer, Pfosten und Sprossen sind ebenfalls zu erhalten.	
Fassade	Die Gliederung, das Material und die Oberflächenbeschaffenheit der Fassaden sind zu erhalten, soweit sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft dies: - Gliederung der Wandfläche durch abgesetzten Sockel und abgesetzte Gesimse, Fenster- und Türgewände, Dreiecksgebälke, Quaderungen; Putz, Farbe: Glattputz in seiner natürlichen Färbung oder helle bis mittelhelle Nuancen erdiger Farbtöne (beige, creme hell, gelb, ocker, terrakotta u. ä.)	Die vorhandene Fassadengliederung, Farbe, Material und Oberflächenbeschaffenheit sind wesentliche Bestandteile der architektonischen Gesamtgestaltung der Villen und sind deshalb zu erhalten.

6.1.4 Zusammenfassende Darstellung von Gebäuden mit Quergiebel

Im Plangebiet wurde der folgende Gebäudetyp 7 mal vorgefunden. Die Ausführung der einzelnen Gebäude variiert stark. Bezüglich der Baukörpergestaltung ist jedoch ein einheitliches Gestaltungsprinzip erkennbar. Für die folgenden Gebäude gelten die unter 6.1.1 bis 6.1.3 genannten Erhaltungsziele. Die Gebäude sind hier zusammengefasst, um den Gebäudetyp als besonderes städtebauliches Element im Plangebiet zu dokumentieren.

Thomas-Münzer-Straße 2



zweigeschossig, das zweite Vollgeschoss liegt über dem Längshaus im Dachraum

Friedrich-Wolf-Straße 18



zweigeschossig, das zweite Vollgeschoss liegt über dem Längshaus im Dachraum

Florastraße 1



zweigeschossig, das zweite Vollgeschoss liegt über dem Längshaus im Dachraum

Florastraße 1



zweigeschossig, das zweite Vollgeschoss liegt über dem Längshaus im Dachraum

Friedrich-Wolf-Straße 41



zweigeschossig, das zweite Vollgeschoss liegt über dem Längshaus im Dachraum

Florastraße 40



zweigeschossig, das zweite Vollgeschoss liegt über dem Längshaus im Dachraum

Friedrich-Wolf-Straße 13

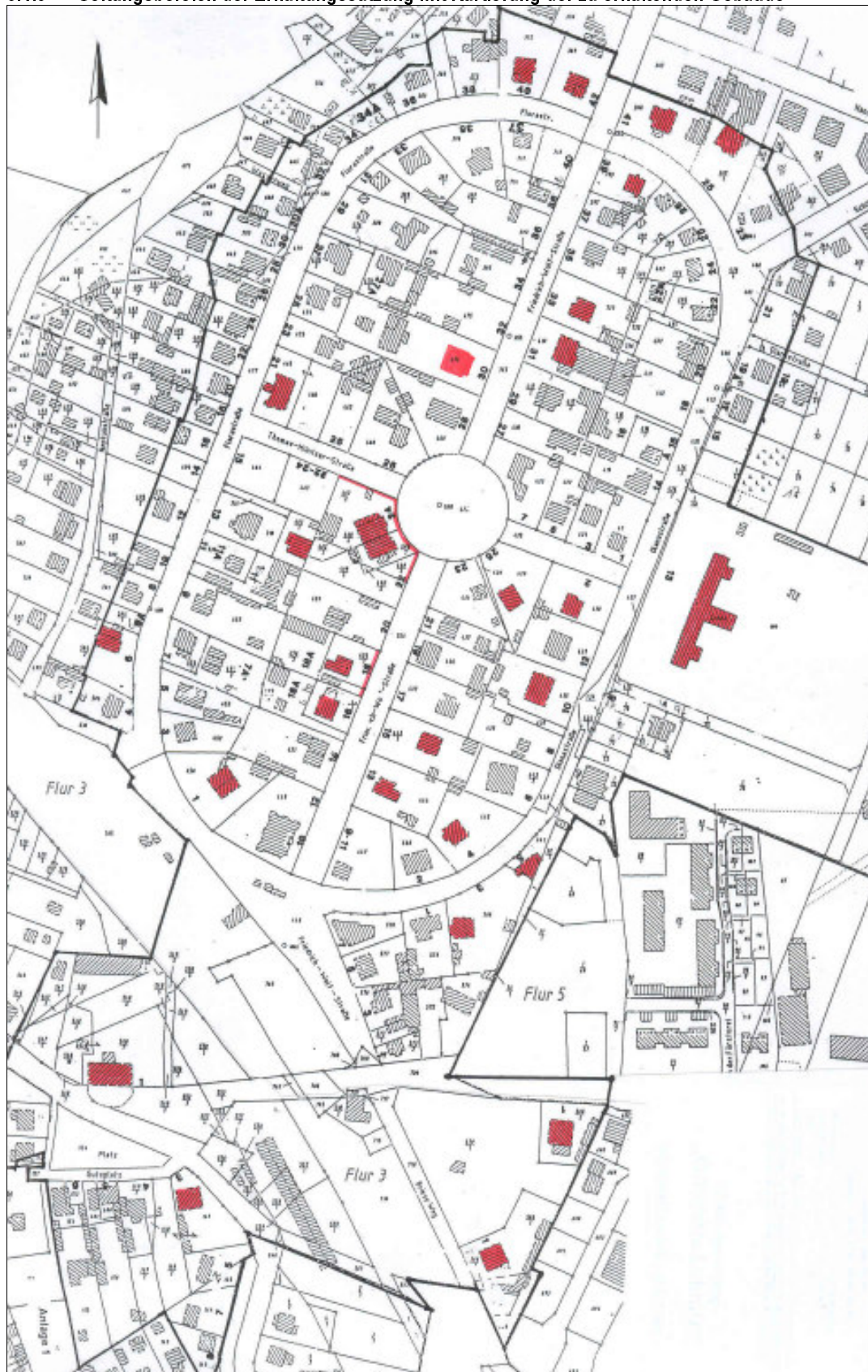


dreigeschossig, das dritte Vollgeschoss liegt im Dachraum

Friedrich-Wolf-Straße 33



dreigeschossig, das dritte Vollgeschoss liegt im Dachraum



6.2 Um- und Neubau von Gebäuden (mit Ausnahme der unter 6.1 genannten zu erhaltenden Gebäude)

6.2.1 Vorhandene Gebäudearten

Einfamilienhäuser

Einfamilienwohnhäuser bilden den überwiegenden Teil der Bebauung im Plangebiet. Das Spektrum der vorhandenen Gebäude wird im folgenden beispielhaft dargestellt.



eingeschossig mit Walmdach



zweigeschossig mit Krüppelwalmdach, giebelständig, dahinter Satteldach, traufständig



zweigeschossig, Satteldach giebelständig



dreigeschossig, Mansarddach, traufständig

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser bilden im Plangebiet eine Ausnahme.



Geschäftshäuser

Die Geschäftshäuser im Plangebiet sind vielgestaltig und der jeweiligen Nutzung angepasst.



6.2.2 Anforderungen an den Um- und Neubau von Gebäuden, Begründung (mit Ausnahme der unter 6.1 genannten zu erhaltenden Gebäude)

	Anforderung / Ausnahmen	Begründung
Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken	<u>Anforderungen</u> - Abstand von mindestens 6m von der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze	- Erhalt des grüingeprägten Charakters des Siedlungsbereiches durch breite Vorgartenzonen, - Erhalt der städtebaulichen Wirkung der im Plangebiet vorhandenen Villen, die i. d. Regel weiter hinten auf den Baugrundstücken stehen.
Baukörperstellung	<u>Anforderungen</u> - Anordnung der Straßenfassade parallel zur nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze, bzw. bei gekrümmter Straßengrenze parallel zur Tangente der Straßengrenze mittig vor dem geplanten Gebäude	- Die Anforderung entspricht der überwiegend vorhandenen Gebäudeanordnung, die i. d. R. dem Straßenverlauf folgt. - Die Lage der Firstrichtung bzw. der Hauptbaukörperrichtung ist im Bestand stark differenziert, sodass sich hieraus kein weitergehendes Erhaltungsziel ergibt.
Fassade	<u>Anforderungen</u> - Fassadenoberflächen nur aus Holz, Klinker, Putz - Farbgebung der Fassadenflächen nur in hellen bis mittleren Nuancen erdiger, warmer Farbtöne (beige, ocker, sandfarben u.ä.)	Die Anforderungen dienen dem Erhalt des Siedlungscharakters. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Dominanz der vorhandenen Villen soll vermieden werden.
Dachformen und -deckung	<u>Anforderungen</u> - Steildächer mit einer Mindestdachneigung von 25°, - Dachgauben sind zulässig, - Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie von der Straßenseite aus sichtbar sind. - Dachdeckungen nur in den Farben Naturrot oder anthrazit, - glasierte oder stark glänzende Eindeckungen sind unzulässig	- Die Dachformen im Plangebiet sind vielgestaltig, die Dächer haben jedoch i.d.R. Dachneigungen von mind. 25° und sind naturrot oder anthrazit gedeckt. Die so entstehende vielgestaltige Dachlandschaft fügt sich bei angemessener Baukörpergröße und entsprechender Eingrünung unter Berücksichtigung der breiten Vorgartenzonen gut in das Ortsbild ein. - Gauben sind im Plangebiet in verschiedenen Ausführungen vorhanden und sollen auch weiterhin zulässig sein, - Dacheinschnitte die von der Straße aus sichtbar sind, wurden ausgeschlossen, da sie im Plangebiet bisher nicht vorhanden und somit nicht ortsüblich sind. Die Anforderungen dienen dem Erhalt des Siedlungscharakters. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Dominanz der vorhandenen Villen soll vermieden werden.
Öffnungsformate, Fenster, Türen	<u>Anforderungen</u> - stehende Öffnungsformate für Fenster- und Türöffnungen, großflächige Verglasungen sind zulässig	- Stehende Öffnungsformate, die schmäler sind als hoch, gliedern die schlichten Baukörper der Siedlungshäuser in ortsüblicher Weise und sollen das Ortsbild auch weiterhin prägen. - Bezüglich der Gestaltung der Fenster mit Sprossen wird eine Gliederung mit stehenden Scheibenformaten empfohlen. Eine entsprechende Anforderung wird aus Gründen der Angemessenheit jedoch nicht formuliert.

6.3 Nebengebäude

Die zu erhaltenden Nebengebäude sind bei den jeweils zugehörigen Hauptgebäuden mit abgebildet.

Anforderungen und Begründung

	Anforderung / Ausnahmen	Begründung
Neben- gebäude	<u>Anforderungen</u> <u>Für den Neubau von Nebengebäuden:</u> - Unterordnung des Nebengebäudes bezüglich Größe und Anordnung auf dem Grundstück gegenüber dem Hauptgebäude; - Freihalten der Vorgartenzone von Nebengebäuden einschließlich Garagen und Carports (Abstand von mindestens 6m von der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze) <u>Für vorhandene Nebengebäude</u> - Vorhandene Nebengebäude, die bezüglich ihrer Gestaltung dem zugehörigen Hauptgebäude angepasst sind, sind zu erhalten, sofern sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden.	- Die Anforderung entspricht dem vorhandenen Charakter der überwiegenden Mehrzahl der Nebengebäude. Die Dominanz der zum Teil villenartigen Hauptgebäude soll nicht durch konkurrierende Nebengebäude eingeschränkt werden. Der Erhalt der vorhandenen Nebengebäude, die mit dem zugehörigen Hauptgebäude ein bauliches Ensemble bilden, dient dem Schutz der besonderen Eigenart des Siedlungsgebietes.

6.4 Einfriedungen

Die zu erhaltenden Einfriedungen sind bei den jeweils zugehörigen Hauptgebäuden mit abgebildet.

Anforderungen und Begründung

	Anforderung / Ausnahmen	Begründung
Einfriedun- gen	<u>Anforderungen</u> <u>Für den Neubau von Einfriedungen:</u> - straßenseitige Einfriedung sowie seitliche Einfriedungen sind mit Zäunen aus Holz oder Metall mit einem Öffnungsanteil von mindestens 30%, bei zu erhaltenden Gebäuden von mindestens 60% herzustellen. - Höhe maximal 1,50m - Sockel und Pfeiler sind zulässig <u>Für vorhandene Einfriedungen</u> - Vorhandene schmiedeeiserne Einfriedungen einschließlich gemauerter Pfeiler und Sockel sind zu erhalten, sofern sie dem dokumentierten Zustand (Oktober 2005) entsprechen bzw. vom Antragsteller als ursprünglich vorhanden nachgewiesen werden. Entlang des Briesse Weges ist eine Mauer aus Stahlbeton vorhanden, die zu	- Die Anforderung entspricht dem vorhandenen Charakter der überwiegenden Mehrzahl der Einzäunungen. Geschlossene Einfriedungen sind nicht ortsüblich und würden den grünteprägten Siedlungscharakter unterbrechen. - Sofern ein Sichtschutz zur Straße hin gewünscht wird, kann dieser erforderlichenfalls durch das Hinterpflanzen der Einzäunung mit Heckensträuchern erreicht werden. Der Erhalt der vorhandenen ortsbildprägenden Einfriedungen dient dem Erhalt und Schutz der besonderen Eigenart des Siedlungsgebietes. Die vorhandenen schmiedeeisernen Einzäunungen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der betreffenden Gebäudes errichtet worden waren, sind

	erhalten ist bzw. durch eine neue Mauer mit gleicher Höhe ersetzt werden darf.	von kunsthandwerklichem und kulturhistorischem Wert und sollen deshalb erhalten werden. Sie wurden teilweise mit gemauerten Pfeilern und Sockeln hergestellt, die der Gestaltung des zugehörigen Gebäudes angepasst wurden. Sie sind für die Eigenart des Ortsbildes von besonderem Wert.
--	--	--

6.5 Vorgärten

Anforderungen und Begründung

	Anforderung / Ausnahmen	Begründung
Vorgärten	<u>Anforderungen</u> - Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge von baulichen Anlagen freizuhalten. <u>Ausnahmen:</u> - Stellplätze, die für gewerbliche und öffentliche Nutzungen erforderlich sind - notwendige Anlagen nach §14(2) BauNVO (Ver- und Entsorgungsanlagen) - notwendige Flächen und Nebenanlagen für Müllplätze bis 1,50m Höhe - Einfriedungen	Die Freihaltung der Vorgartenzone von Bebauung dient dem Schutz des grüingeprägten Siedlungscharakters. Die Vorgartenzone hat i.d.R. eine Tiefe von 6m. Dort, wo eine Vorgartenzone mit geringerer Tiefe vorhanden ist (z.B. 4m), soll diese Tiefe der Vorgartenzone maßgeblich sein. Die Ausnahmen sollen eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke gewährleisten und insbesondere für gewerbliche Nutzungen einen angemessenen Freiraum für die Nutzung der Vorgartenzone schaffen.

6.6. Stellplätze für gewerbliche und öffentliche Nutzungen

6.6.1 Vorhandene Stellplätze



Stellplätze Friedrich-Wolf-Straße



Stellplätze am Gutshaus



Stellplätze am Bahnhof



Stellplätze an der Schule

6.6.2 Anforderungen und Begründung

Flächen für Stellplätze für gewerbliche und öffentliche Nutzungen werden aus funktionellen Gründen oft im straßennahen Teil der Baugrundstücke, einschließlich der Vorgartenzonen, angeordnet. In diesen Bereichen sind vorhanden Bäume, die den Stellplatz eingrünen, zu erhalten damit größere befestigte Flächen sich dem Gesamtcharakter der durchgrünten Anlage besser einfügen. Für die Neuanlage von gewerblichen oder öffentlichen Stellplatzanlagen wird eine Begrünung mit 1 Baum je 4 Stellplätze empfohlen.

7. Straßenraum

7.1 Der vorhandene öffentliche Straßenraum



Oranienburger Chaussee, vor dem Bahnhof



Oranienburger Chaussee, vor dem Bahnhof



Oranienburger Chaussee, Blick zum Gutshaus



Friedrich-Wolf-Straße, Einmündung der Oranienburger Chaussee



Friedrich-Wolf-Straße



Brieseweg



Thomas-Münzer-Straße, Blick nach Ost



Thomas-Münzer-Straße, Blick nach West



Florastraße



Dianastraße

7.2 Anforderungen und Begründung

Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes innerhalb des Geltungsbereiches in Fahrbahn, Grünstreifen mit Straßenbäumen und Gehwegbereiche ist zu erhalten. Die planmäßig angelegten Straßenräume waren der Ausgangspunkt bei der Anlage der Siedlung und charakterisieren sie bis heute nachhaltig. Alleen sind gemäß §31 BbgNatSchG geschützt.

8. Öffentlicher Grünraum

8.1 Der vorhandene öffentliche Grünraum



Gutsplatz



Rondell mit Gedenkstein



Schule



Schule



Spielplatz Dianastraße



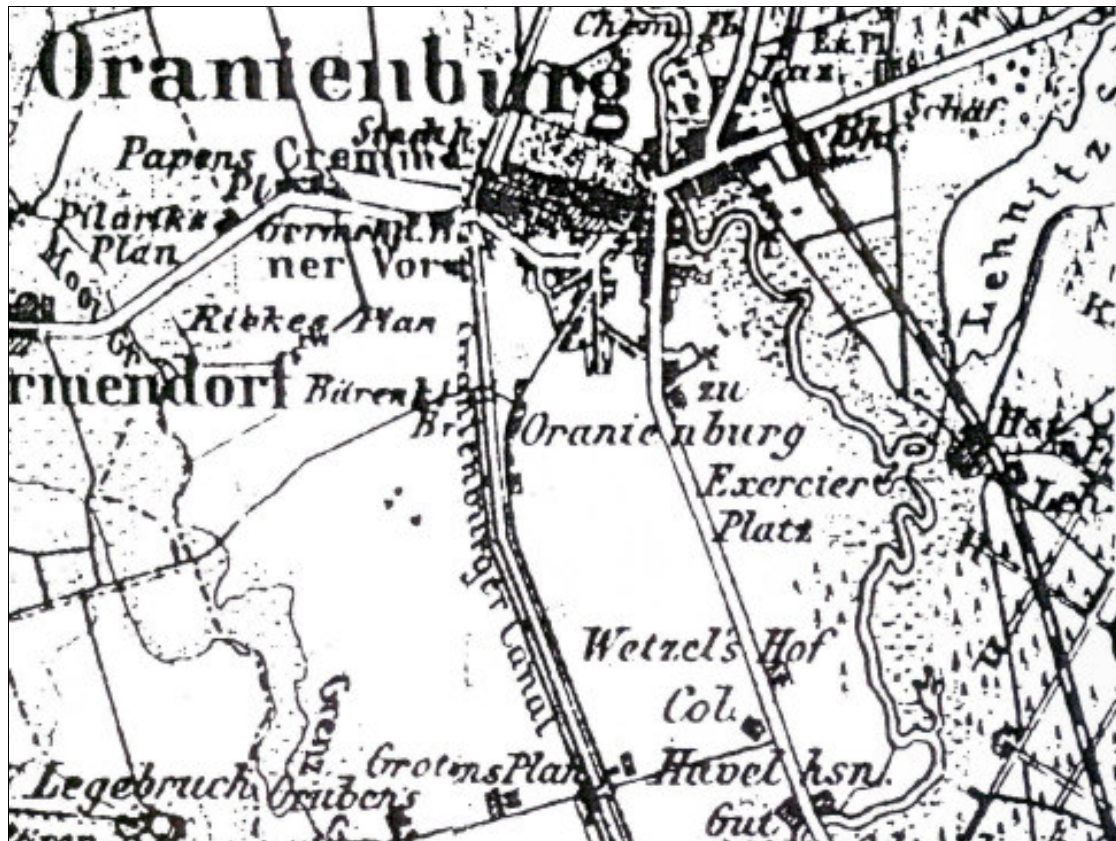
8.2 Anforderungen und Begründung

Die öffentlichen Grünräume prägen den besonderen Wohnwert des Plangebietes. Sie gliedern und rahmen den Siedlungsteil und schaffen den grüneprägt Charakter, in dem die villenartige Bebauung ihre besondere städtebauliche Wirkung entfalten kann. Deshalb sind sie zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Anlage: Historische Entwicklung von Lehnitz

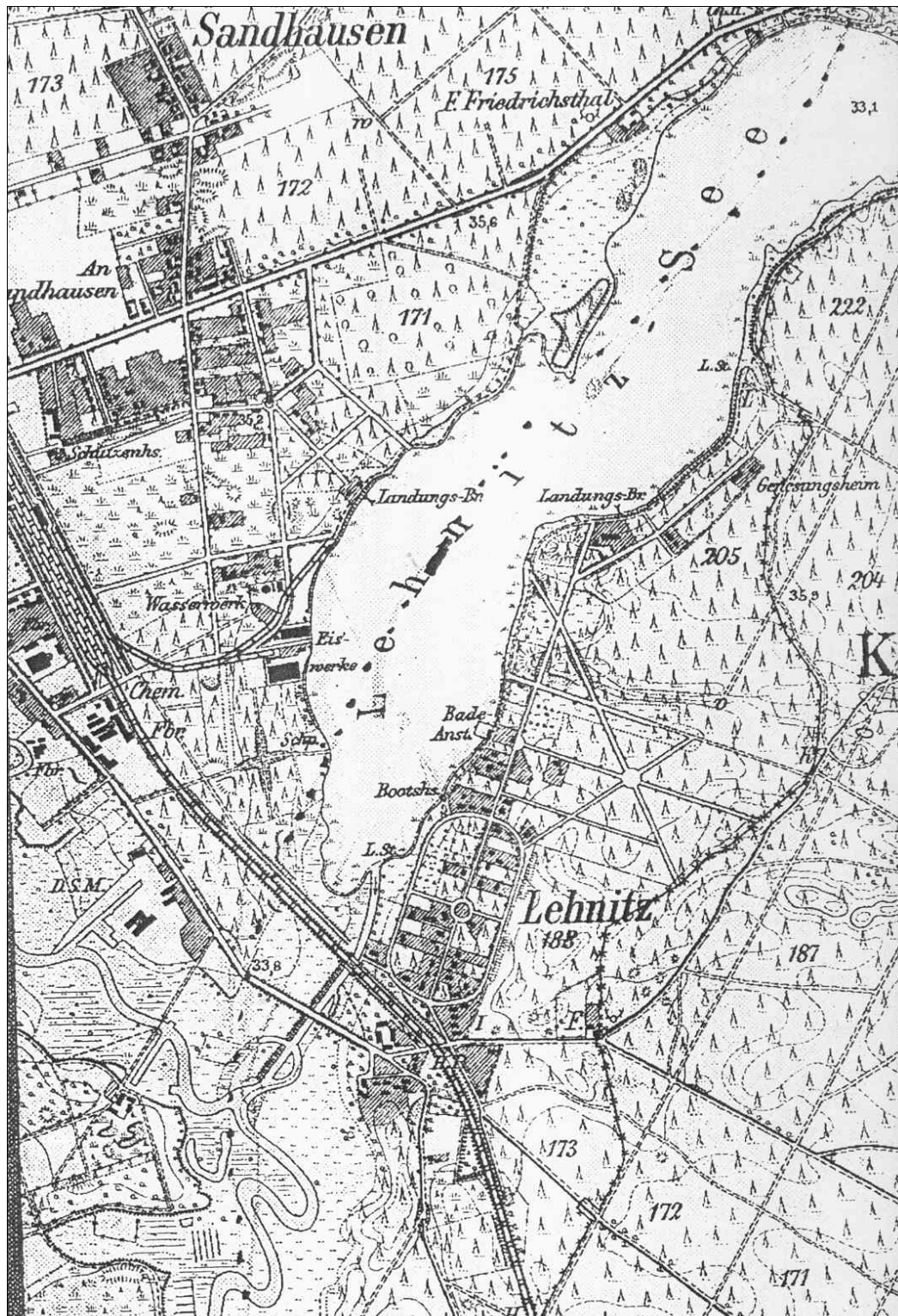
Für die Entwicklung des Satzungsgebietes wesentliche Fakten aus der Geschichte von Lehnitz

1350	Ersterwähnung von Lehnitz
1856	71 Einwohner in 10 Häusern (rund um das Gut)
1873	Verkauf des Gutes an Gebr. Grüter (Orbg.)
1876	Bau der Nordbahn
ab 1877	gelegentlicher Halt der Nordbahn in Lehnitz
1880	6 Züge halten täglich in Lehnitz
1891	Eröffnung des Vorortverkehrs



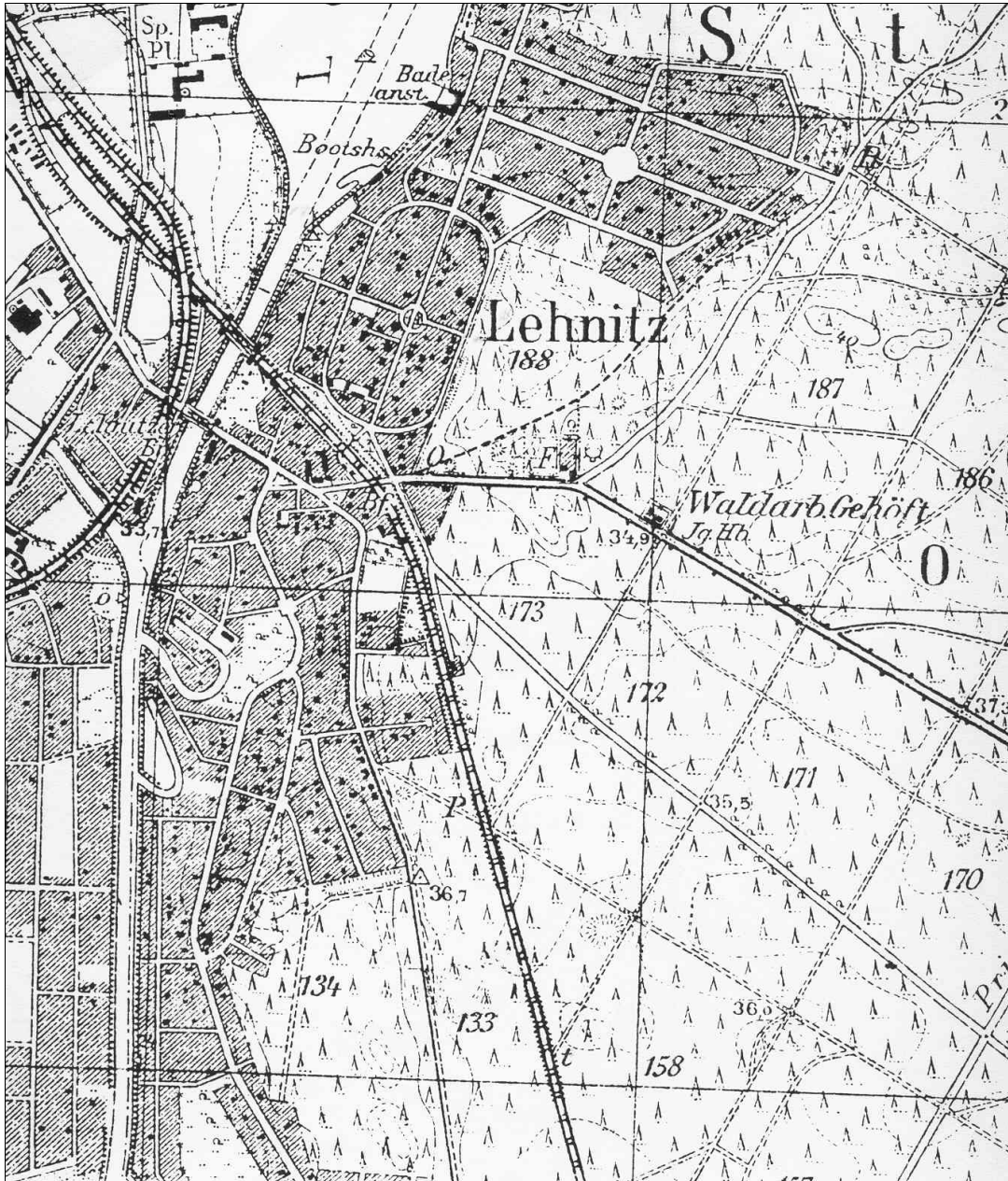
Karte 1890 Die Havel ist noch nicht kanalisiert. Das Lehnitzfließ entwässert den Lehnitzsee in die Havel. Von Lehnitz existiert nur das Gut mit wenigen umgebenden Gebäuden

1895	Ausbau des Lehnitzfließes zum Lehnitzer Kanal
1889	Beginn der Parzellierung des Gutes in Villengrundstücke
1900	Verkauf des Restgutes an die „Industrie- und Villenterrain-Gesellschaft mbH
1892	Beginn der Bautätigkeit im Bereich der Siedlung Ausbau der Kaiser-Wilhelm-Straße, (später Freiheitsstraße, heute Friedrich-Wolf-Straße) bis zum Restaurant „Seelöwe“ (1892 erbaut)



Die **Karte von 1901** zeigt den Zustand nach dem Ausbau des Lehnitzfließes zum Lehnitzkanal. Der Wasserstand des Lehnitzsees ist höher als heute – das Ufer liegt knapp unterhalb der Florastraße direkt am Badeweg. Der Hohenzollernkanal mit der Lehnitzschleuse (im Norden des Sees) war noch nicht angeschlossen. Das Quartier der heutigen Breitscheidstraße ist schon angelegt, jedoch noch weitgehend unbebaut.

- 1908-1914 Bau des Hohenzollern-Kanals
Senkung des Wasserspiegels des Lehnitzsees um 1,25m, Verbreiterung des Strandes
- 1922 Lehnitz wird selbständige Gemeinde



Karte ca. 1924

- 1924-33 Fortsetzung der Parzellierung des Restgutes unter Gemeindevorsteher R. Becker
- 1939 1769 Einwohner
- 15.03.1945 Bombenangriff 400 Bomben auf Lehnitz, davon 1/3 Zeitzünder: 21 Totalschäden im Nordgelände - 18 Todesopfer in Lehnitz
- 1944 Bau der Schule
- 24.09.1949 VVN-Denkmal auf dem damaligen Freiheitsplatz
(Am Rondell in der Friedrich-Wolf-Straße)
- 16.09.1950 Eröffnung der Schule nach Umbau