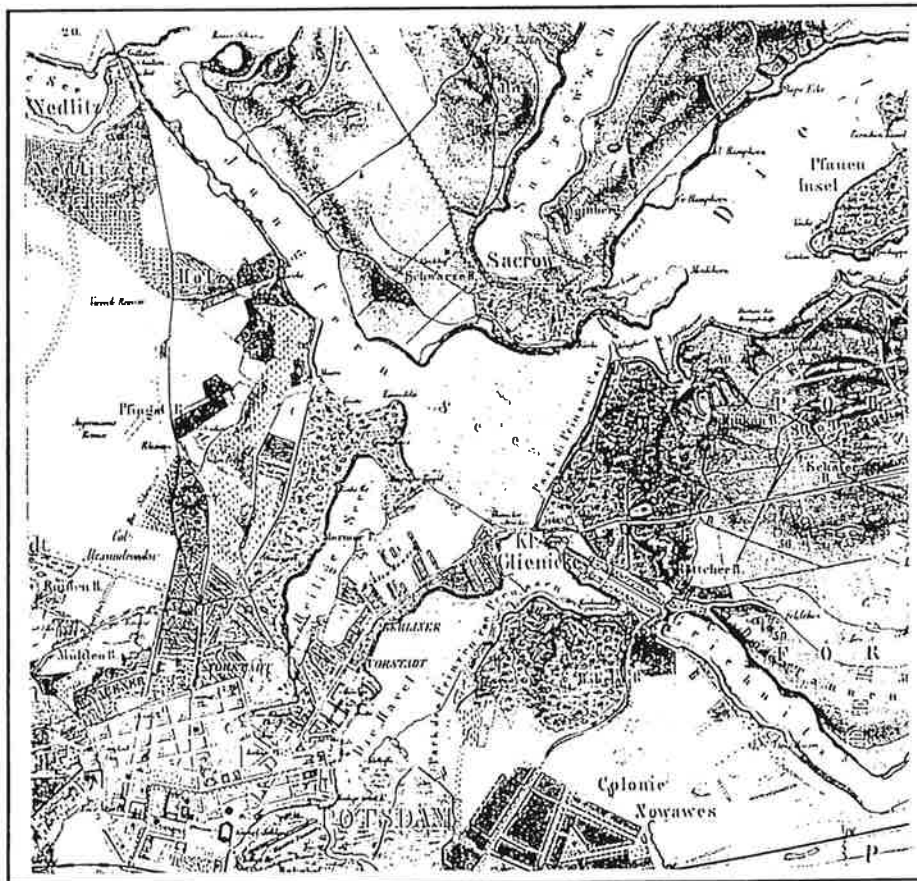


Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung

Durch den Beschluss einer Erhaltungssatzung entsteht für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eine besondere Genehmigungspflicht mit speziellen Erhaltungszielen. Diese greift erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Konkrete Vorgaben für diese Entscheidungsstufe sind gesetzlich nicht vorgesehen, damit die Verwaltung flexibel auf die Anforderungen des Einzelfalls eingehen kann.

Die vorliegende Arbeitshilfe dient dazu, bei der Anwendung der Erhaltungssatzung dennoch im Rahmen des Erforderlichen ein einheitliches Verwaltungshandeln gegenüber den Antragstellern zu gewährleisten. Es werden Annahmen darüber getroffen, bei welchen Baumaßnahmen regelmäßig eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart der Satzungsgebiete zu erwarten ist. So entsteht ein Raster, nach dem Bauvorhaben bewertet werden können.

Grundsätzlich ist klarzustellen, dass eine beantragte Änderung nur dann Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsbereichs haben wird, wenn sie nicht nur das individuelle Bauwerk betrifft, sondern darüber hinausgehend den Charakter des Gebiets verändert und damit den Regelungsbereich des Bodenrechts berührt.



Erhaltung und Erweiterung von Gebäuden

Neben den Hauptgebäuden bestehen als typisch dörfliches Merkmal auch zahlreiche Nebengebäude. In einigen Fällen sind die ursprünglichen Nutzungen obsolet geworden, so dass für die Nebengebäude neue Nutzungen gefunden werden - zumeist als KFZ-Einstellplatz.

Grundsätzlich können Nebengebäude als Bestandteil der städtebaulichen Struktur angesehen werden, wenn sie durch ihre (einfache) Bauweise deutlich als solche zu erkennen sind, sich von der Kubatur und Grösse her den Hauptgebäuden unterordnen und sich so in die Baustruktur einordnen, dass sie bedeutungsmässig zurücktreten.

Der Erweiterung von Gebäuden kann nur zugestimmt werden, wenn die Gestalt und der Gebäudetypus nicht darunter leiden und wenn die geplante Erweiterung eine gestalterisch sinnvolle Massnahme darstellt oder wenn die Massnahme zu einer notwendigen Gestaltungsverbesserung dient.

Die Genehmigungsfähigkeit nach den Regelungen des § 34 BauGB bleibt hiervon unberührt.



Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Fassadengestaltung

Prägend ist die sehr lockere, offene Bauweise, bei der die Abstände zwischen den Gebäuden durchweg erheblich grösser sind als die Gebäudefront. Diese Taktung wird auch bei allen baulichen Massnahmen einzuhalten sein, d.h. eine Nachverdichtung würde zu einer Störung dieser Struktur führen. Typisch für das Gebiet ist die 1- und 2-Geschossigkeit oder die 1-geschossige mit Drempel / Kniestock. Unabhängig von der Geschossigkeit sind die Dachformen: flachgeneigte oder steile Satteldächer, Walmdächer, gebrochene Dächer und Zwischenformen mit verschiedenen Gauben oder Zwerchgiebeln.



Art der Nutzung

Gegenwärtig sind gewerbliche Nutzungen von eher untergeordneter Bedeutung, sie liegen eingestreut in die Wohnnutzung, zumeist als gemischt genutztes Gebäude Wohnen + Gewerbe. Ausnahmen bildet das relativ ausgedehnte Gelände der Gärtnerei und das Kinderheim.

Weitere gewerbliche Nutzungen sind in beschränktem Umfang erwünscht, insbesondere im tourismus-dienlichen Sektor: d.h. insbes. Gastronomie.

Gegen eine Zunahme weiterer gewerblicher Nutzungen können aufgrund dieser Satzung nur dann Einwände geltend gemacht werden, wenn diese negative Auswirkungen auf die städtebaulich bedeutsamen und erhaltenswerten Merkmale mit sich bringen.

Dies kann im Fall von Neubauten ein nicht in die Struktur passender Baukörper, grossflächige Werbung oder bei Massnahmen im Bestand z.B. eine Vergrösserung der (Schau-) Fensterfläche sein.

Bei der Umnutzung von Nebengebäuden oder Anbauten kann die notwendig werdende Anlage von KFZ-Stellplätzen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und der städtebaulichen Gestalt führen.

Bei der Umnutzung ehemaliger gewerblicher Bauten oder Ökonomiegebäude in Wohnnutzungen wird zu prüfen sein, inwieweit der "gemischte Charakter" der städtebaulichen Struktur davon berührt ist.



1. Gaststätte
2. Gärtnerei
3. Gärtnerei
4. Kinderheim

Vorgartengestaltung und Einfriedungen

Die Vorgärten sind durchweg als Grünflächen angelegt, teils als Ziergärten, jedoch auch als Nutzgärten. Sie prägen als wesentlicher Bestandteil von gleichermassen Grundstück und Strassenraum die Eigenart des Gebietes und unterstreichen den dörflich- ländlichen Charakter.

In Einzelfällen reichen Grünflächen mit Spielgeräten / -anlagen bis an den Strassenraum.

Bei den Einfriedungen findet sich das gesamte Spektrum an Möglichkeiten vom industriellen Metallzaun über Holzzäune bis zum schmiedeeisernen Gitter.

Hier stellen die schmiedeeisernen Gitter die schönste Form der Einfriedung dar, die jedoch nicht zum alleinigen Masstab gemacht werden soll. Durch die Verbindung von Gehölzen und Stauden mit der Einfriedung tritt diese in den meisten Fällen gestalterisch nicht so sehr in den Vordergrund.

Prinzipiell ist die Vielfalt an Einfriedungen als typisch für den Gebietscharakter anzusehen.

Bei notwendigen oder gewünschten Veränderungen sollte jedoch das Bestreben sein, die industriellen Metallgitter sowie die sog. Jägerzäune (diagonal-Lattung) durch einfache, gestalterisch ansprechende Einfriedungen aus Holz (natur oder gestrichen) oder Eisen zu er



Stellplätze, Garagen, Vorplätze u. Zufahrten

Alle Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken mit unterschiedlicher Befestigung durch Bekiesungen oder Pflasterungen. Ebenso sind die Vorplätze und Zufahrten befestigt. Die Art der Garagen reicht vom einfachen Zweckbau bis zur umgebauten Remise.



Strassenraum, Vorgartenzone, Bäume

Der Strassenraum besteht aus der asphaltierten Fahrbahn in einfachster (billigster) Herstellung ohne weitere Gestaltung (z.B. seitliche Begrenzungszeile, Bordstein, Rinne o.ä.) mit seitlich angrenzenden geschotterten oder festgefahrenen Bereichen; ausgebaute Gehwege sind nicht vorhanden. Die Breite der Fahrbahn erreicht das unbedingt erforderliche Mass.

Gestaltet und geprägt wird dieser Strassenraum durch die Abschnitte mit Bäumen sowie die angrenzenden Vorgärten und Freiflächen.



Freiflächen, priv. Grünflächen, Wege und Befestigungen

Die priv. Freiflächen reichen von einfachen Grünflächen (Wiese) über gärtnerisch angelegte Ziergärten bis hin zu Nutzgärten. Je nach Interessenslage des jeweiligen Eigentümers wurde die Freiflächen "zweckmässig" oder "schön" angelegt, jedoch prägen die gärtnerischen Gestaltungen mit Stauden, Gehölzen und Zierpflanzen hauptsächlich das Bild. Zur Befestigung von Wegen auf Privatgrund wurden unterschiedlichste Materialien - nach Verfügbarkeit - verwendet.





- LEGENDE.**
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB
(durch Fehlen der Grundstücksgrenzen, wurde diese anhand vorhandener Grenzen, z.B. Zäune, vorgenommen)
 - Grundigentum: *
 - Privat
 - Stadt Potsdam
 - GWP / EdV
 - Bundesevermögensamt
 - Forstwirtschaft
 - Kirche
 - Gebäudequalität im Hinblick auf das Ortsbild:
 - Positiv
 - Negativ
- * Kataster- und Vermessungsamt Potsdam, Aktualitätsstand 30.10.1997

Index	Art der Änderung	Datum	Name

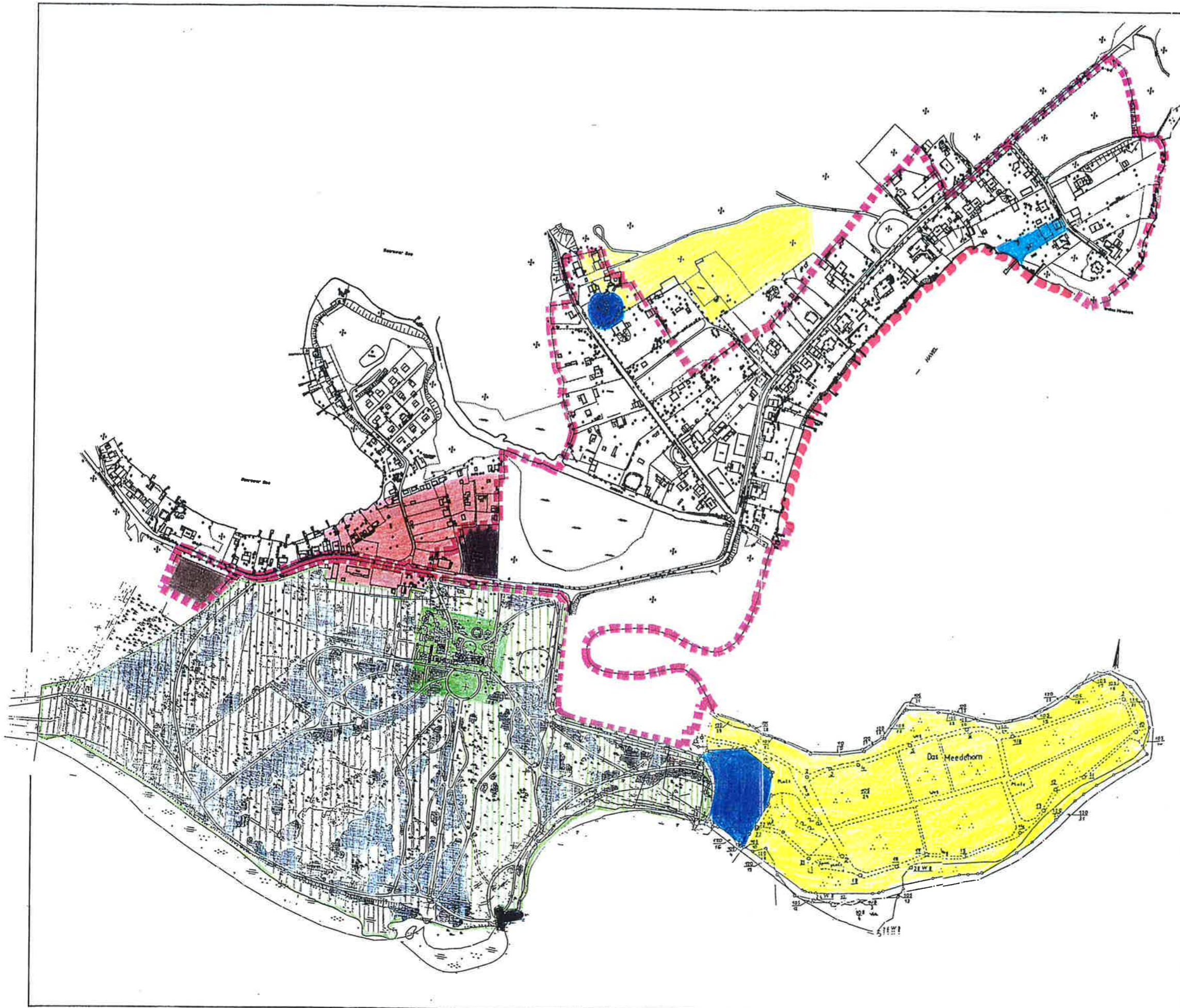
Erhaltungssatzung Sacrow
 Grundeigentum/Gebäudequalität
 im Hinblick auf das Ortsbild

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, STADTPLANUNGSAMT (Auftraggeber)

REGIOCONSULT POTSDAM
 Horst P. Richter
 Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner SRL AIV
 14462 Potsdam, Roes - Luxemburg - Straße 40
 Tel. 0331 - 707836, Fax 0331 - 706836



DATUM: 05.10.1999	PLAN NR.: 00-01-99-S02	MASSSTAB 1 : 5.000
Höhenbezug: DHHN 92	Projekt Nr.: 00-Sacrow-01-98/99	Bearbeiter: A. Lange
Vermessung: Kataster- u. Vermessungsamt Potsdam		Datensatz: Sacrow / ErhSetz / Karten / Ely5000.dwg



- LEGENDE**
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB (durch Fehlen der Grundstücksgrenzen, wurde diese anhand vorhandener Grenzen, z.B. Zäune, vorgenommen)
 - Heilandskirche, erbaut ab 1841
 - Schloßpark von Lenne, angelegt ab 1841
 - Schloß Sacrow, vormals Gutshaus; erbaut 1775 (ursprünglich)
 - Kern der ursprünglichen Besiedlung
 - ehemaliger Standort der alten Kirche mit Friedhof
 - neuer Friedhof, angelegt ca. 1800-1810
 - ehemaliger Standort des Fährgehöfts (u. Fährort)
 - mutmaßlicher Rest des Weinmeisterhauses
 - ehemaliger Standort Werft
 - mittelalterliche Nutzung als Weinbaufläche

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Erhaltungssatzung Sacrow

Historische Kulturlandschaftselemente

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, STADTPLANUNGSAMT (Auftraggeber)

REGIOCONSULT POTSDAM
 Dipl. Ing. Horet P. Richter
 Architekt und Stadtplaner SRL AIV
 14482 Potsdam, Riesa - Luxemburg - Straße 40
 Tel. 0331 - 707839, Fax 0331 - 706839

DATUM: 05.10.99	PLAN NR.: 00-01-99-503	MASSSTAB 1 : 5.000
Höhenbezug DHHN 92	Projekt Nr.: 00-Sacrow-01-99/99	Bearbeiter: A. Franz
Vermessung: Kolster- u. Vermessungsamt Potsdam		Dat.: Sacrow / Entzick / Korf / vsl5000.dwg



LEGENDE

- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB
(durch Fehlen der Grundstücksgrenzen, wurde diese anhand vorhandener Grenzen, z.B. Zäune, vorgenommen)
- Abgrenzungen und Flächen im Einflußbereich der Erhaltungssatzung
- Bauflächen nach FNP
- Abgrenzung des Vertragsgebietes
- Abgrenzung UNESCO
- Bereich "Schlösser und Gärten"
- Gelände des Anglervereins
- Gemeinbedarf

Hinweise:

Auf dem Gelände des Anglervereins befinden sich ca. 20 Gebäude, überwiegend Lauben, einige massiv. Sie werden müßmaßlich zu Dauerwohnzwecken genutzt. Das Gelände ist wegen Absperrung nicht zugänglich (für die Bestandsaufnahme / Hauskataster)

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Erhaltungssatzung Sacrow

Abgrenzungen/Einflußbereiche

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, STADTPLANUNGSAMT (Auftraggeber)

REGIOCONSULT POTSDAM
 Dipl. Ing. Horst P. Richter
 Architekt und Stadtplaner SRL AIV
 14452 Potsdam, Roes - Luxemburg - Straße 40
 Tel. 0331 - 707839, Fax 0331 - 708830



DATUM: 05.10.99	PLAN NR.: 60-01-99-503	MASSSTAB 1 : 5.000
Höhenbezug: DIN 92	Projekt Nr.: 60-Sacrow-01-98/99	Bearbeiter: A. Lange
Vermessung: Kataster- u. Vermessungsamt Potsdam		Dat.: Sacrow / EhSatx / Karten / abg5000.dwg