Gebietsgrenze

Villen und Landhäuser bis 1918

Villen und Landhäuser 1918 - 45

Villen und Landhäuser nach 1945

erhaltenswerte Gartenanlagen

geschützte Gartenanlagen (gem. DSchG)

K einfache Kulturdenkmale (gem. DSchG)

GEMEINDE WENTORF - VILLENGEBIET "BILLEWINKEL"

LAGEPLAN - "ERHALTENSWERTE GEBÄUDE"

ANLAGE ZUR ERHALTUNGSSATZUNG

26.08.2010

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

Erhaltungssatzung Villengebiet "Billewinkel"

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2010 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den sogenannten "Billewinkel", d.h. das Gebiet zwischen Bille und Bahnlinie Hamburg - Berlin mit den Straßen Billeweg, Reinhardtallee, Augustastraße und Obere Bahnstraße. Das Gebiet ist im anliegenden Plan gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Erhaltungsgrund, Ziel der Satzung, Genehmigungstatbestände

Als städtebau- und architekturgeschichtliches Zeugnis des ländlichen Villenbaus im Umfeld der Stadt Hamburg vor dem ersten Weltkrieg und in den Zwanziger und Dreißiger Jahren verlangt das Gebiet "Billewinkel" besondere Rücksichtnahme auf die noch vorhandene Bausubstanz und ihre Gestaltungsmerkmale, welche die Eigenart und die besondere Atmosphäre dieses Gebietes geprägt haben und auch künftig prägen sollen.

Zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 1 Satz 2 BauGB der Genehmigung. Zur Beurteilung der beantragten Maßnahmen erfolgt eine Einzelfallprüfung nach den in der Satzung formulierten städtebaulichen Erhaltungszielen.

Durch die Erhaltungssatzung werden ortsbildtypische Gebäude rechtsverbindlich geschützt. Der Genehmigungsvorbehalt erfasst auch solche Maßnahmen, die aufgrund der Freistellung nach § 69 der Landesbauordnung (LBO) keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen. Mit eingeschlossen sind auch Gartenanlagen und sonstige private Freiflächen samt deren Einfriedung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt.
b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. (§ 172 Abs. 3 BauGB)

§ 3

Zuständigkeit , Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Bei Maßnahmen an Kulturdenkmalen sind die gesetzlichen Regelungen des DSchG einzuhalten (§ 173 BauGB).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt nach § 213 Abs.1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 134 GO mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 Euro belegt werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Wentorf bei Hamburg den, 24.05.2011

Matthias Heidelberg
Bürgermeister

GEMEINDE WENTORF BEI HAMBURG

ERLÄUTERUNG
zur
Erhaltungssatzung
Villengebiet "Billewinkel"

Inhaltsübersicht:

1. Geschichtlicher Hintergrund, Gebietsentwicklung

2. Der Bebauungsplan 46 "Billewinkel"

3. Ziele der Erhaltungssatzung

4. Auflistung und Charakterisierung der erhaltenswerten Gebäude nach Bauepochen

4.1 Gebäude aus der Zeit bis 1918

4.2 Gebäude aus der Zeit 1918 - 45

4.3 Gebäude aus der Zeit seit 1945

5. Wesentliche Gestaltungselemente

5.1 Hauptgebäude

5.2 Nebengebäude, Garagen und Carports

5.3 Freiflächen und Einfriedungen

6. Schlussbemerkung

1. Geschichtlicher Hintergrund, Gebietsentwicklung

Der Bau der Eisenbahnlinie Hamburg - Berlin um 1850 bedeute für das alte Bauerndorf Wentorf eine Zeitenwende. Die radikale Verkürzung der Anbindung an die benachbarte Metropole ließ die reizvolle Landschaft beiderseits der Bille zu einem beliebten Ausflugsziel für die Hamburger werden. Den nächsten Schritt bedeutete die Erkenntnis, hier wie auch entlang der anderen Bahnlinien ins Hamburger Umland ideale Voraussetzungen für einen Standort großzügiger Landhäuser für die Hamburger Kaufmanns- und Industriellenfamilien vorzufinden.

Wie in den Elbvororten, Ahrensburg oder Bergedorf begann auch in Reinbek und Wentorf nach 1860 der spekulative Erwerb von geeigneten Flächen durch private Unternehmer und die Parzellierung in großzügige Villengrundstücke. Dazu gehörte auch das Gebiet des "Billewinkels" zwischen der Bille im Westen und der Bahn im Südosten an der Grenze zur Gemeinde Reinbek, wo auch der Bahnhof lag und heute noch liegt. Nach zögerlichem Beginn erfolgte nach 1890 zügig die Bebauung und um die Jahrhundertwende trugen die Wentorfer Villengebiete einen erheblichen Anteil zum Bevölkerungswachstum der Gemeinde bei.

Die reizvolle Lage an der Bille und am Waldrand sowie die Nähe des Bahnhofs sprachen für den Grundstückserwerb im "Billewinkel". Bis in die Dreißiger Jahre hinein hielt die Bebauung mit großzügigen Landhäusern an. Nach dem Zweiten Weltkrieg beschloss die Gemeinde, den Charakter ihrer Villengebiete einschließlich der Gärten und des Landschaftsbezugs zu bewahren und eine weitere Verdichtung weitgehend zu vermeiden. Trotzdem wurden die parkartigen Grundstücke zunehmend aufgeteilt und es entstanden in den 50iger Jahren zahlreiche Neubauten, die sich schon aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht in das Gesamtbild einfügten. Besonders in den letzten 25 Jahren zeigten sich dann zunehmend Tendenzen, gebietsfremde Bauformen wie Reihen- und Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten - z.T. im "Landhauskleid" - anzusiedeln.

Als städtebau- und architekturgeschichtliches Zeugnis des ländlichen Villenbaus im Umfeld der Stadt Hamburg vor dem ersten Weltkrieg verlangt das Gebiet "Billewinkel" deshalb besondere Rücksichtnahme auf die aus dieser Zeit noch vorhandene Bausubstanz und ihre Gestaltungsmerkmale, welche die Eigenart und die besondere Atmosphäre dieses Gebietes prägen und auch künftig prägen sollen. Auch einige Landhäuser aus den Zwanziger, Dreißiger und Fünfziger Jahren fügen sich in dieses Bild und verdienen entsprechende Aufmerksamkeit.

2. Der Bebauungsplan 46 "Billewinkel"

Parallel zu dieser Erhaltungssatzung ist der Bebauungsplan 46 "Billewinkel" der Gemeinde Wentorf in Aufstellung. Er soll ein städtebauliches Leitbild für das gesamte Gebiet entwerfen, dabei den schützenswerten Bestand umschreiben und den Rahmen vorgeben für Veränderungen und Neubauten im Gebiet. Mit der Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen oder -breiten, von Baufeldern und maximalen Grundflächen und einer Beschränkung auf Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten soll der Erhalt des Gebietscharakters unterstützt werden. Vorgaben soll der B-Plan auch für die straßenseitigen Freiflächen und deren Einfriedung und für die Anordnung der Stellplätze machen. Ein grünordnerischer Fachbeitrag soll das Bild des großzügig durchgrünten Wohngebietes schützen.

Zu Form und Gestaltung der einzelnen Neubauten enthielte der B-Plan nur wenige Beschränkungen. Die vorhandenen Gebäude sind jeweils Zeugen ihrer Entstehungszeit. Auch die Architektur von Gegenwart und Zukunft muss die Chance haben, sich in einer zeitgemäßen Sprache auszudrücken.

3. Ziele der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung setzt da an, wo das Instrumentarium des Bebauungsplanes endet: beim Schutz bestehender Gebäude und Ihrer Freiflächen.

Auch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zielt dabei nicht in erster Linie auf den Schutz des einzelnen Objektes. Im Mittelpunkt steht immer das städtebauliche Gesamtbild, das es prägt und das es zu bewahren gilt. In diesem Zusammenhang sind aber auch Um- und Neubaumaßnahmen auf anderen Grundstücken mit einbezogen. Gerade in den letzten 20 Jahren sind Neubauten entstanden, die von Lage, Art und Gestalt dem Bild des Villengebietes deutlich widersprechen. Zur Beurteilung der beantragten Maßnahmen erfolgt eine Einzelfallprüfung nach dem in der Satzung formulierten städtebaulichen Erhaltungsziel. Das Instrument der Erhaltungssatzung ermöglicht auch eine Einflussnahme auf beantragte Baumaßnahmen, die den Vorgaben des B-Planes entsprechen oder die auf Grund der Freistellung in § 63 der Landesbauordnung (LBO) keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen.

Für die Einflussnahme auf Veränderungen im Innern der erhaltenswerten Gebäude ist die Erhaltungssatzung aufgrund ihrer städtebaulichen Ausrichtung kein geeignetes Instrument. Auch die Verhinderung von Maßnahmen an Bauteilen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar und von daher städtebaulich als nicht wirksam angesehen werden müssen, lässt sich über die Erhaltungssatzung nicht begründen. Beratend kann die Gemeinde hier aber in jedem Fall tätig werden, da die Entscheidung, inwieweit ein Vorhaben im Sinne der Erhaltungssatzung relevant ist, zunächst bei ihr liegt. Das Bewusstsein von Eigentümern und Bewohnern für den kulturellen Wert des Gebietes und seiner prägenden Elemente ist eine wichtige Hilfe für die Wirksamkeit einer Erhaltungssatzung.

Zusätzlich zu der vorliegenden Erhaltungssatzung wurde für das Gebiet des "Billewinkels" ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet, der den Zustand der Bestandsgebäude und Freiflächen mit den bereits erfolgten Eingriffen grundsätzlich bewertet. Weiterhin gibt er Hinweise und Empfehlungen, wie im Falle von Umbau und Sanierung oder teilweisem Neu- und Rückbau der Erhalt oder gar die Stärkung des Gesamtbildes erreicht werden kann.

4. Auflistung und Charakterisierung der zu erhaltenden Gebäude nach Bauepochen

4.1 Gebäude aus der Zeit bis 1918

Bei einem großen Teil der besonders schützenswerten gebietsprägenden Gebäuden handelt es sich um Villen im Stil des Historismus, die vor 1914 entstanden sind:

Obere Bahnstraße 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Augustastraße 2, 4, 6, 7

Reinhardtallee 2, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 18

Billeweg 2, 9, 41

Bei aller Verschiedenheit im Detail weisen diese Gebäude viele Gemeinsamkeiten auf: Stark gegliederte Baukörper - mit Seiten- oder Mittelrisaliten, Zwerchgiebeln, Türmchen, Erkern, Veranden und Balkonen - stehen auf parkartigen - wenn auch heute meist stark verkleinerten - Grundstücken umgeben vom alten Baumbestand. Das vorherrschende Fassadenmaterial ist heller Putz mit Zierelementen aus Stuck, Ziegeln oder Holz. Eine Ausnahme stellt hier das Haus **Billeweg 41** mit seiner Backsteinfassade dar. Als Dachformen finden sich - eher flach geneigte - Walm-, Krüppelwalm-, Sattel-, Zelt und Mansarddächer und alle denkbaren Kombination daraus.
Die meisten dieser Villen sind in ihrem Erscheinungsbild noch weitgehend erhalten. Die Erhaltungssatzung wird hier vor allem die Aufgabe haben, anstehende Veränderungen zu verhindern oder zu steuern oder kleinere Missgriffe wi e Anbauten, Geländer oder unpassende Fensterteilungen zu beheben.
Die Häuser **Obere Bahnstraße 6 und 8** wurden stark verändert, sind aber als Villengebäude noch Teil des Gesamtgebietes. Bei Haus Nr. 8 sind zudem noch historische Bauteile wie das Dach samt Eindeckung und ein hölzernes Vordach erhalten.
Das Haus **Reinhardtallee 24** ist nicht in die Liste aufgenommen. Es wurde schon vor längerer Zeit gestalterisch stark verändert und zum Mehrfamilienhaus umgebaut.

Gut erhalten sind auch die wenigen Gebäude aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, die dem sogenannten Reformstil zuzuordnen sind und damit eine Brücke bilden vom Historismus der Gründerzeit zur schlichten Fassadengestaltung der Zeit zwischen den Weltkriegen:

Augustastraße 3

Reinhardtallee 34

Billeweg 38

Schlichte Backstein- (**Reinhardtallee 34, Billeweg 34**) oder Putzfassaden mit kleinteiligen Sprossenfenstern und oftmals Fensterläden bestimmen das Äußere. Dächer und Baukörper sind ruhiger gegliedert.

4.2 Gebäude aus der Zeit 1918 bis 1945

Zwischen den Weltkriegen ist eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Gebäude hinzugekommen. Gemeinsam ist ihnen vor allem die anspruchsvolle Verknüpfung von Architektur und Garten, wie sie nach dem Zweiten Weltkrieg nur noch selten zu finden ist.

Aus der klassischen Moderne der Zwanziger Jahre findet sich im Billewinkel kein Vertreter. Die Häuser **Reinhardtallee 30** und **Billeweg 27** gehören mit ihren großen Mansarddächern eher in die Zeit des Reformstils und die Villa **Obere Bahnstraße 28** greift Elemente des englischen Landhausstils auf.

Die anderen Gebäude aus der Zeit bis 1945 kann man den verschiedenen Ausformungen des Heimatstils zuordnen:

Billeweg 17 und 43 stellen einen Bautypus dar, der im Hamburger Raum stark verbreitet war und von den frühen Zwanziger Jahren bis weit in die Dreißiger Jahre hinein gebaut wurde: ein einfacher kubischer Baukörper aus dunkelrotem Klinker mit stark geneigtem Walmdach und horizontal verkleidetem Dachüberstand. Haus Nummer **17** zeigt mit den abgerundeten Türlaibungen am Hauseingang Anklänge an das Neue Bauen der Zwanziger Jahre; Nr. 43 erscheint durch seinen polygonalen Erker konservativer.

Eine langgezogene Variante dieses Typs stellen die Häuser **Billeweg 3 und 5** dar. Ein sehr großer Teil des Wohnungsbaus der Dreißiger Jahre in Norddeutschland ist in diesem Stil errichtet worden: Schlichte Kuben in hellrotem Backstein, weiße zweiflügelige Sprossenfenster, mit roten Ziegeln gedecktes Walmdach und gestalterisch hervorgehobener Eingang. Vom Landhaus über den Geschosswohnungsbau bis hin zu langezogenen Kasernenblocks kam diese Architektur zur Anwendung, unterschieden nur durch die Außenmaße, die Anzahl der Geschosse und bauliche Details wie Erker, Balkone, Vordächer sowie Fensterläden und -einfassungen.

Die nahezu identischen Gebäude **Billeweg 3 und 5** zeichnen sich durch Fensterläden und sorgsam detailierte Eingangstüren und -vordächer aus. Sie orientieren sich mit der Schmalseite zur Straße. Die Topographie wurde für einen anspruchsvolle Vorgartengestaltung genutzt. Auf diese Weise entsteht der Gesamteindruck einer Landhausgruppe.
Das gelingt den drei Häusern des gleichen Typs **Billeweg 12, 14 und 18** nicht, da sie um 90° gedreht sehr dicht an der Straße stehen und als einzigen Schmuck einen erdgeschossigen Erker aufweisen. Dass sich hinter ihnen langezogene Gärten bis zur Bille erstrecken, lässt sich nicht erahnen. Da sie zudem über 100 m von Nr. 3 und 5 entfernt sind, wachsen sie mit diesen auch nicht zu einem baulichen Ensemble zusammen, wie es bei den Einfamilienhäusern im Süden des Gebietes (s.u.) der Fall ist. Als stadtbildprägend für ein durchgrüntes Villengebiet sind sie daher nicht zu sehen.

Das Haus **Reinhardtallee 6a** ist in seinen ältesten Teilen vor 1913 entstanden, ab 1924 aber auf prägende Weise ergänzt und überformt worden. Heute erscheint es mit seinen Sprossenfenstern, den Fensterläden und den ineinandergeschobenen hohen Walmdächern eher wie ein Landhaus aus den Dreißiger Jahren im Heimatstil.

Einen Sonderfall stellen die Einfamilienhäuser **Reinhardtallee 25 bis 31** dar: Zusammen mit dem nahegelegenen Häusern **Billeweg 40 und Reinhardtallee 34** bilden sie eine gestalterisch einheitliche Gruppe von vorstädtischen Wohnhäusern aus den Zwanziger Jahren in Backstein unter steilem Satteldach mit expressionistischen Schmuckelementen. Dem Bild des Villengebietes entsprechen sie nicht, aber als Ensemble aus anspruchsvoll gestalteten Gebäuden und Gärten sind sie von besonderem Wert. Das Haus **Nr. 27** passt in Material und Maßstab, nicht aber in Qualität und Entstehungszeit. Es ist daher als Einzelgebäude nicht erhaltenswert und dient eher als Platzhalter für einen Nachfolger von vielleicht höherem gestalterischen Wert. Der B-Plan weist hier auch kleinere Gebäudehöhen und Grundstücksgrößen aus als in den Bereichen der Villenbebauung.

4.3 Gebäude aus der Zeit nach 1945

Nach dem Krieg sind nur wenige Gebäude entstanden, die sich in das Bild des durchgrünten Villengebietes einfügen. Dazu gehören die vier reetgedeckten Häuser im Gebiet. **Billeweg 20, 22 und 25** muten beinahe ländlich an, wobei die Nr. 25 einen besonders sensiblen Umgang mit Topographie und Baumbestand zeigt. Das Haus **Reinhardtallee 4** ist ein elegantes großzügiges Landhaus von der Art, wie sie für Chefärzte und Architekten schon seit den 30er Jahren errichtet wurde. Seine Lage in einem geschützten Kiefernhain unterstreicht seine besonders noble Erscheinung.

Darüber hinaus sind nach 1945 meist nur Gebäude hinzugekommen, die dem Charakter des Billewinkels nicht entsprechen. Zahlreiche Einfamilienhäuser weisen durchaus zeittypische gestalterische Qualitäten auf; von Maßstab und Bautyp her gehören sie aber in neu geplante Wohngebiete mit sehr viel kleineren Grundstücken. Andere - auch großzügigere - Häuser stehen auf zu kleinen Grundstücken und zu dicht an der Straße. Zunehmend finden sich gerade aus jüngster Zeit auch Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, an denen gut ablesbar ist, in welchem Maße der Gebietscharakter gefährdet wäre, wenn der Bebauungsplan diese Haustypen zuließe (siehe Begründung B-Plan 46).

Eine erfreuliche Ausnahme stellt der **Billeweg 33** dar. Hier ist in einer zeitgemäßen Architektursprache ein modernes Wohngebäude von großzügigen Ausmaßen entstanden. Zwar ist das Hauptgebäude von der Straße aus kaum sichtbar, aber die Einfriedung, die anspruchsvolle Gestaltung des Vorgartenbereiches und der Umgang mit der besonderen Topographie des Grundstücks machen es zu einem positiven Beitrag zum Thema "Villa in grüner Umgebung". Für die Grundstücke östlich des Billeweges braucht es kreative Lösungen für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze, um die Zerstörung der vorhandenen Böschung durch Zufahrten zum rückwärtigen Grundstücksbereich zu verhindern. Die Garage im Billeweg 33 zusammen mit dem Treppenaufgang zum Haupthaus zeigt, wie eine gute Lösung aussehen kann. Der Bebauungsplan sieht hier im Einzelfall Ausnahmeregelungen vor.

5. Wesentliche Gestaltungselemente

Immer geht es dabei um die Gesamterscheinung von Gebäuden und Freiflächen, ihre Einordnung in das Gesamtbild des Quartiers und um den stilsicheren Einsatz von Form, Farbe und Material. Als Erläuterung sind im Folgenden die Elemente aufgeführt, denen bei einer Prüfung im Rahmen der Erhaltungssatzung besondere Aufmerksamkeit gilt:

5.1 Hauptgebäude

Baukörper:

Gebäudevolumen, Blickachsen, Anbauten (z.B. Erweiterungen, Erker, Balkone, Veranden, Wintergärten), Ausrichtung zur Straße

Dächer:

Dachformen und -neigungen, Materialien und Farben, Ein- und Aufbauten (z.B. Gauben, Dachflächenfenster, Schornsteine, Solaranlagen), Zierelemente

Fassaden:

Gliederung (z.B. Vor- und Rücksprünge, Gesimse, Lage und Größe der Offnungen), Materialien, Farben, Dekoration (z.B. Fenster- und Türeinfassungen, Schnitzwerk und sonstige Zierelemente)

Türen und Fenster:

Anordnung, Laibungstiefen, Formate, Teilung (z.B. Breite und Höhe von Fenster- und Türfügeln, Profilbreiten, Sprossenteilung), Farben und Materialien, Beschläge, Glasfarbe

Sonstiges:

Balkon- und Treppengeländer, Sonnenschutzelemente, Uberdachungen, Lampen

5.2 Nebengebäude, Garagen und Carports

Zusätzlich zu den unter 5.1 aufgeführten Gestaltungselementen:

Lage auf dem Grundstück, Stellung und gestalterischer Bezug zum Hauptgebäude

5.3 Freiflächen

Bereich zwischen öffentlichem Raum und Gebäuden:

Gliederung, Qualität der gärtnerischen Gestaltung, Anteil der befestigten Flächen, Lage und Gestaltung der zulässigen Stellplätze und ihrer Zufahrten, Integration von Topographie und Baumbestand, Neuanpflanzung, Freihaltung von Blickachsen, wirksame Gestaltungselemente (Stützmauern, Pergolen, Möblierung und Beleuchtung)

und zusätzlich in den **Bereichen neben und hinter den Gebäuden:**

Lage, Volumen und Gestaltung der zulässigen Nebenanlagen, Carports und Garagen auch im Bezug zum Hauptgebäude und den Nachbargebäuden

5.4 Einfriedungen

sichtbarer Bereich zum öffentlichem Raum:

Erhalt und Ergänzung bestehender Anlagen, Gliederung, Höhe, Tiefe, Materialien und Farben, Lage der Zufahrt, Bezug zum Hauptgebäude und zur benachbarten Einfriedung, Beleuchtung. Auswahl und Pflege von Heckenpflanzungen

6. Schlussbemerkung

Die Auflistung bezieht sich nicht nur auf den Erhalt, den Austausch oder den Neubau von Bauelementen im erhaltenswerten Bestand. Solche Maßnahmen müssen auch dann der Gemeinde zur Genehmigung vorgelegt werden, wenn das betreffende Gebäude nicht unter Abschnitt 4. "Auflistung und Charakterisierung der erhaltenswerten Gebäude nach Bauepochen" aufgeführt ist, wobei der Anspruch der Beurteilung bei Letzteren sicher geringer ist und sich nur selten auf die Sicherung vorhandener Qualitäten richten wird. Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen können dabei unterschiedlich bewertet werden.

Bei der Fülle der genannten Elemente und Maßnahmen, die der Genehmigung der Gemeinde über die Vorgaben des Baurechts hinaus unterliegen, muss aber noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass immer und in jedem Fall das **städtebauliche Erscheinungsbild** des Villengebietes "Billewinkel" mit all seinen prägenden Elementen Grundlage und Ziel der vorliegenden Erhaltungssatzung darstellt und betroffen sein muss, damit maßregelnd eingegriffen werden kann. Wann dies der Fall ist, liegt im Ermessen der Gemeinde, und darum sind ihr alle Um-, An-, Neu- und Rückbaumaßnahmen zur Genehmigung vorzulegen, auch wenn sie die Vorgaben des Bebauungsplanes erfüllen.