

## Gliederung:

1. Das Quartier
2. Die prägende Gestalt des Quartiers
3. Fazit –  
Erhaltungssatzung nach  
§ 172 BauGB



## 1. Das Quartier:

- offene Bauweise
- geringe Baudichte
- solitäre Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken
- hoher Grünflächenanteil im Privaten und öffentlichen Bereich
- breite Straßenquerschnitte

⇒ Geschlossenes städtebauliches Erscheinungsbild

⇒ Hohe Wohnqualität  
Im Innenstadtbereich



## Gestaltung nach Vorgaben Der Polizeiverordnung 1935/37:

- zweigeschossige Häuser
- Ziegelbau mit weißen Fugen
- Walmdächer mit 50 ° DN
- rote Tondachziegel
- Beschränkung des Dachausbaus auf max. 50% Grundfl. und Dachaufbauten
- Verbot separater Wohnungen im DG oder Keller
- Garagen zurückgesetzt von der Straßenflucht und abgepflanzt
- Einfriedung der Vorgärten mit Holzstaketenzaun
- Vorgartengestaltung als Ziergarten

### § 4.

Als Nebengebäude werden nur Garagen zugelassen, diese auch nur dann, wenn die einheitliche Bebauung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die Garagen dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken benutzt werden. Garagen im Wohnhaus an der Straßenseite sind unzulässig.

### § 5.

Sämtliche Bauten sind im Ziegelrohbau mit weißen Fugen auszuführen. Die Gestaltung der Bauten soll dabei der Eigenart des Ziegelrohbaues entsprechen und unterliegt den Anordnungen der Baupolizeibehörde. Die Dächer sind als abgewalmte Satteldächer (Neigung des Hauptdaches mindestens 45 Grad, des Walmes mindestens 50 Grad) auszubilden und mit roten Tondachziegeln einzudecken. Anbauten und Ausbauten sind zugelassen, wenn sie nicht mit Flachdächern versehen sind und mit den gleichen Baustoffen wie das Hauptdach eingedeckt werden. Der Baupolizeibehörde steht es frei, Giebelhäuser mit Firstrichtung senkrecht zur Straße zuzulassen, sofern das Straßenbild dadurch bereichert wird.

### § 6.

Die Vorgärten sind in der Tiefe anzulegen wie sie der Bebauungsplan vorsieht. Sie sind in ganzer Ausdehnung als Ziergärten auszubilden und in gepflegtem Zustande zu unterhalten. Unterbrechungen der Gartenanlagen sind nur zulässig, sofern und soweit sie zur Herstellung der Hauseingänge bzw. der Einfahrten notwendig sind. Die Einfriedigung an der Straße und an den Nachbarseiten bis zur rückseitigen Gebäudeflucht soll aus gehobelten Holzstaketen 1 m hoch an eisernen oder hölzernen Pfosten bestehen. Die weitere Abgrenzung der Grundstücke darf nur durch lebende Hecken oder Drahtzäune erfolgen. Die Einfriedigung an der Straße unterliegt jeweils der Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.



## 2. Die prägende Gestalt des Quartiers

### Die Allee

- Bauflucht zurückgesetzt
- tiefe grüne Vorgärten
- breite Straßenquerschnitte;
- Zufahrten zwischen den Bäumen angeordnet / zurücktretend



### Die Vorgärten

- ca. 5m tiefe Vorgärten; bepflanzt und gepflegt
- Zaunanlage zumeist aus Klinker-Pfeilern mit Metall- oder Holzfeldern;
- aufgrund der Geländegegebenheiten zum Teil terrassenförmig angelegt
- nur Zufahrten / keine Stellflächen

⇒ Gepflegtes, grünes Erscheinungsbild

## Die Gebäude

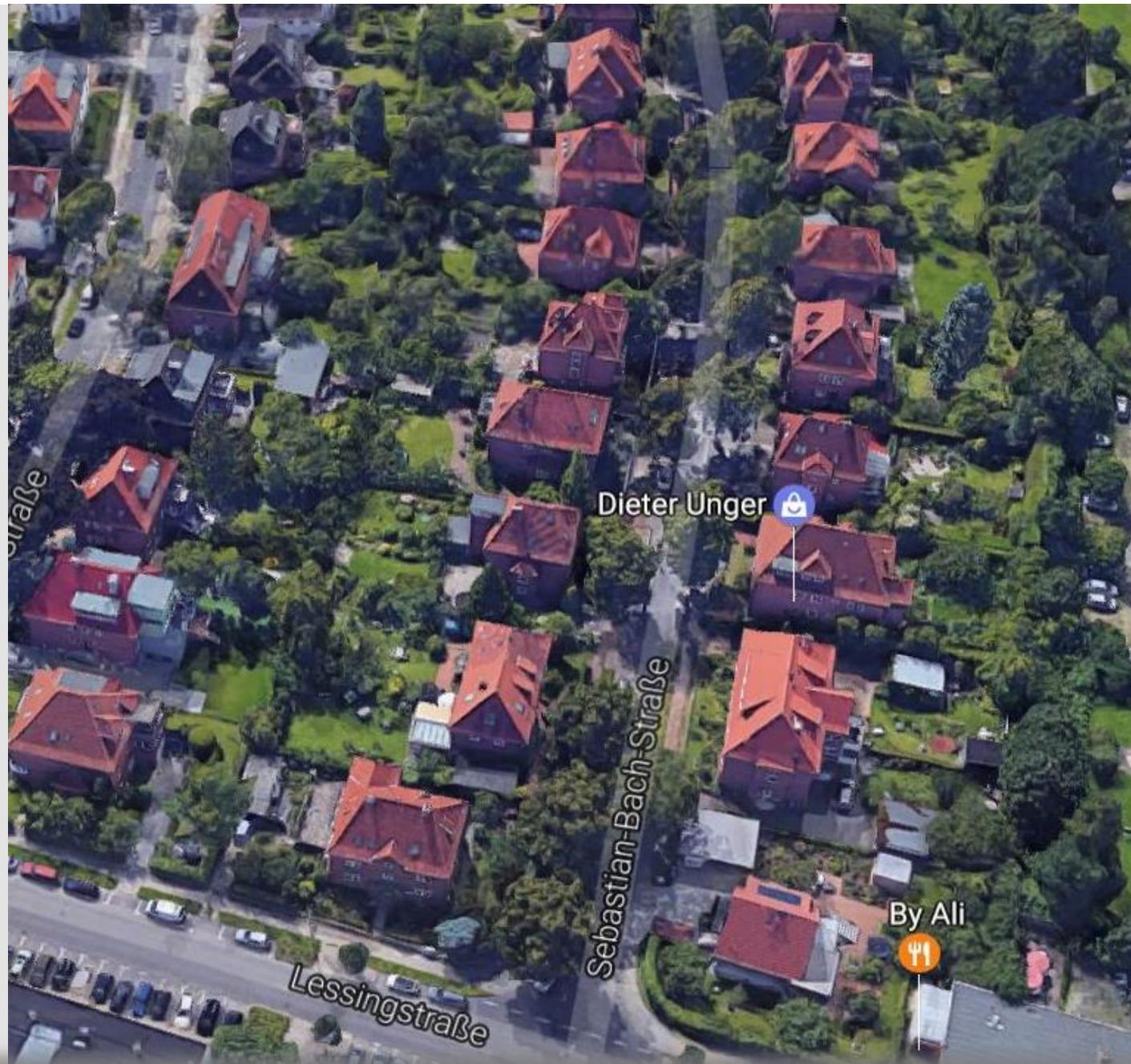
- zweigeschossige Stadtvillen unterschiedlicher Grundfläche, jedoch größer als EFH
- Überhang an ziegelsichtige Bauten (R.-W.-Str.: Ziegelsichtige und geputzte Fassaden im etwa gleichen Verhältnis vertreten)
- kleine Erker; dezente Verzierungen mit Formziegeln
- vorherrschendes Fensterformat ist stehend bzw. quadratisch mit einer 1-/2- oder 3-achsigen Aufteilung



## Die Dachlandschaft

- überwiegend Walmdächer; Vereinzelt Satteldächer
- Eindeckung mit roten Ton-Dachziegeln; Neueindeckungen Bereits häufig in Anthrazit
- ursprüngl. Planung sah nur kleine Dachaufbauten bzw. Vereinzelte Dachflächenfenster Vor; diese haben im Zuge des Dachausbaus deutlich an Präsenz gewonnen

⇒ harmonisierende Dachlandschaft (am Kippen)



## Das südliche Ende

- 2 Reihenhauseriegele à 6 WE
  - bilden im Städtebau den Abschluss der zwei Straßen sowie den Übergang zur Blockrandbebauung entlang der Wittenburger Straße
  - harmonisieren mit Bebauung der zwei Straßenzüge
- ⇒ Gestaltungselemente finden sich auch hier wieder wenn auch in eigener angepasster Form



## 3. Fazit - Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

- Das Quartier ist von einem sehr harmonisierenden, identitätsstiftenden Erscheinungsbild geprägt
  - gemeinsame Gestaltungscharakteristika: Dachform/-farbe, Ziegelsichtigkeit, Fensterformate und Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück
  - die Großzügigkeit der Gesamtanlage bewirkt eine hohe Wohnqualität, die das Quartier aufweist und in dieser Form kein vergleichbares Beispiel in Schwerin hat  
(*Ausnahme: Dr.-Hans-Wolf-Str*)
- ⇒ Eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB dient dem Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Gestalt



- Erhaltungssatzung gilt für:

Rückbau (Abbruch)  
Änderungen  
Nutzungsänderungen  
Neuerrichtungen

- Begründung enthält Angaben zum:

Geschichtlichen Hintergrund  
Teilbereich Richard-Wagner-Straße  
Teilbereich Sebastian-Bach-Straße  
Teilbereich Werner-Seelenbinder-Straße

