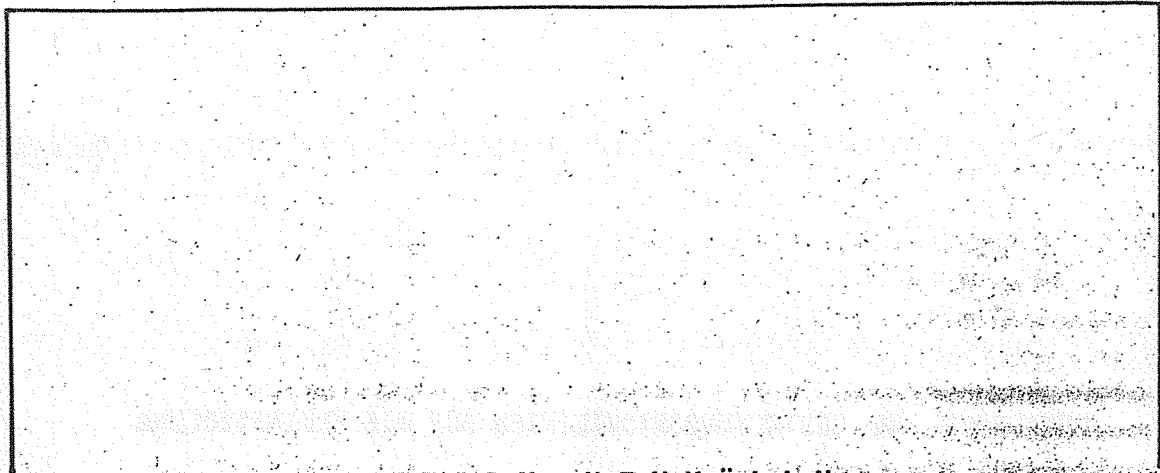


1001



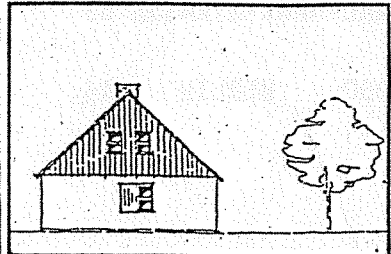
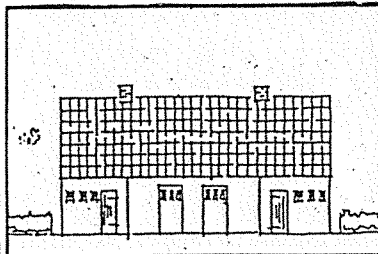
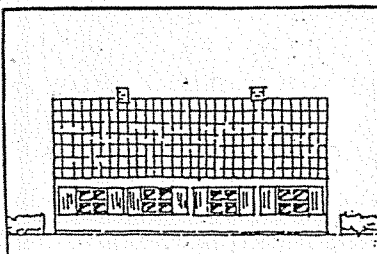
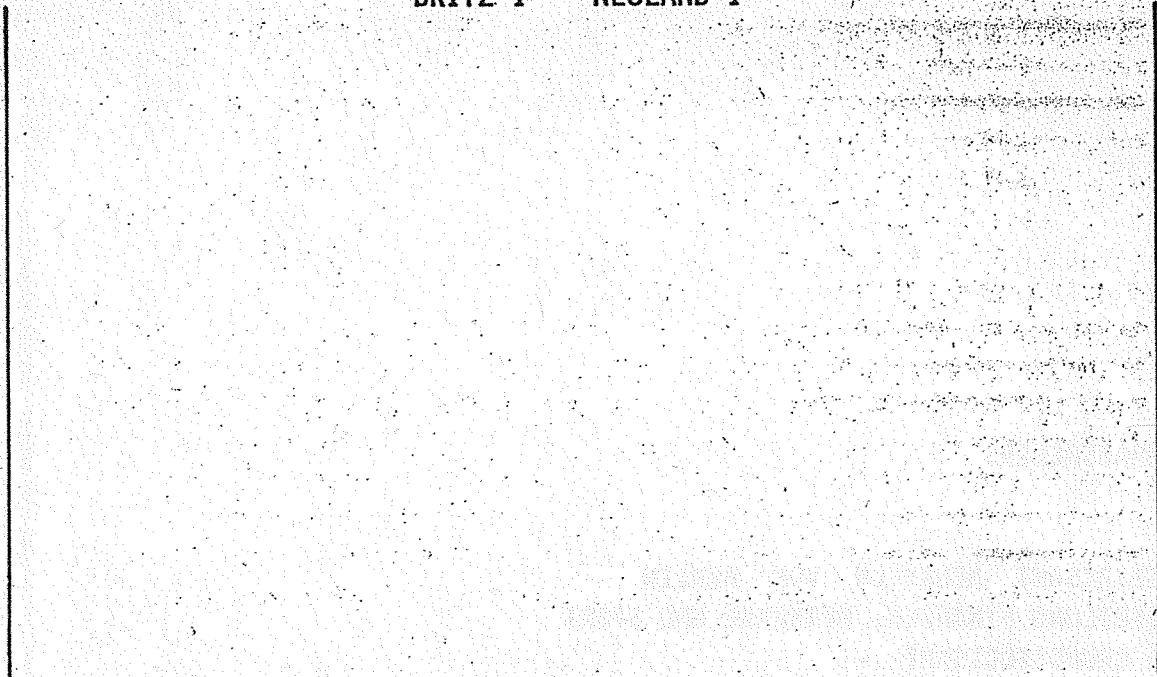
BEZIRK NEUKÖLLN

BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

GRUPPENKLEINSIEDLUNGEN

IN NEUKÖLLN

BRITZ I "NEULAND I"



BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN FÜR DIE KLEINSIEDLUNG

BRITZ I "NEULAND I" IM BEZIRK NEUKÖLLN

HERAUSGEBER:

**BEZIRKSAMT NEUKÖLLN VON BERLIN
ABTEILUNG FINANZEN, PERSONAL UND SPORT
- GRUNDSTÜCKSAMT -
KARL-MARX-STRASSE 83**

1000 BERLIN 44

INHALT**SEITE**

A	BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN	5
I	ALLGEMEINES	5
§ 1	ANWENDUNGSBEREICH	5
II	BEBAUUNGSRICHTLINIEN	8
§ 2	BAULICHE NUTZUNG, VOLLGESCHOSSE UND BAUWEISE	8
§ 3	GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG	9
§ 4	BAUBEREICH (FLÄCHE A)	10
§ 5	BEREICH FÜR GARAGE (FLÄCHE B)	11
§ 6	ÜBERGANGSBEREICH (FLÄCHE C)	12
§ 7	VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH (FLÄCHE D)	13
§ 8	GARTENBEREICH (FLÄCHE E)	14
§ 9	EINFRIEDUNGEN	15
§ 10	SÖNSTIGE BAULICHE ANLAGEN	16
III	GESTALTUNGSRICHTLINIEN	17
§ 11	BAUKÖRPER	17
§ 12	DACH	18
§ 13	FASSADE	21
§ 14	FENSTER / TÜREN / TORE	22
§ 15	ZUSÄTZLICHE BAUTEILE / VERÄNDERLICHE ELEMENTE	23
§ 16	ZUFAHRTEN UND ZUWEGE	24
§ 17	EINFRIEDUNGEN	25
§ 18	GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	26
B	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN RICHTLINIEN	27
1	ANWENDUNGSBEREICH / URSPRUNGSTYP	27
2	NUTZUNG / GESCHOSSE / BAUWEISE	27
3	GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG	29
4	BAUBEREICH	30
5	BEREICH FÜR GARAGE	31

INHALT	SEITE	
6	ÜBERGANGSBEREICH	31
7	VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH	32
8	GARTENBEREICH	32
9	EINFRIEDUNG	32
10	SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN	33
11	BAUKÖRPER	33
12	DACH	34
13	FASSADE	36
14	FENSTER / TÜREN / TORE	37
15	ZUSÄTZLICHE BAUTEILE / VERÄNDERLICHE ELEMENTE	37
16	ZUFAHRTEN UND ZUWEGE	37
17	EINFRIEDUNGEN	38
18	GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN	38
<hr/>		
C	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	39
<hr/>		
1	ANFORDERUNGEN AN DIE BAUSTOFFAUSWAHL	39
2	PFLANZLISTE STANDORTGERECHTER UND ORTSTYPISCHER GEHÖLZARTEN	40
3	ANFORDERUNGEN AN DIE ERSCHLISSUNG	43

A BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

I ALLGEMEINES

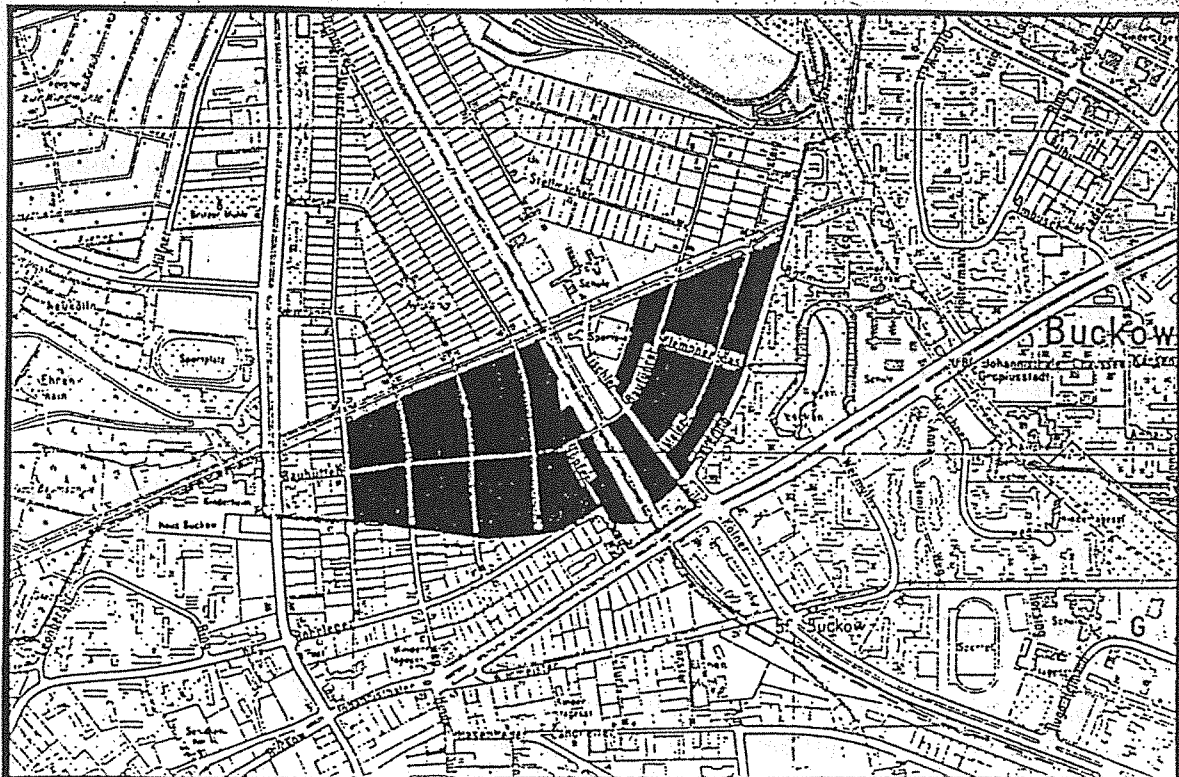
§ 1 ANWENDUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Bebauung und Gestaltung der Gruppenkleinsiedlung Britz I "Neuland I" im Bezirk Neukölln.

Die Lage und der Anwendungsbereich (geschwärzte Fläche) der Siedlung ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Richtlinien.

Abb. LAGE DER SIEDLUNG:



(2) Sachlicher Anwendungsbereich

Die Richtlinien sind anzuwenden bei Pächterwechsel im Verkaufsfall, sofern das Bezirksamt Vorkaufsrechte geltend macht sowie bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für alle baulichen

Anlagen einschließlich Einfriedungen, Kfz-Einstellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Die Richtlinien gelten sowohl für baugenehmigungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen nach § 55 Bauordnung für Berlin (BauOBln) als auch für sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreie Maßnahmen nach § 56 BauOBln.

Um die Einheitlichkeit des Doppelhauses gemäß den folgenden §§ zu wahren, sollen - neben den Unterlagen zur Genehmigung / Anzeige - gegenseitige (nachbarliche) Einverständnis- und Verpflichtungserklärungen abgegeben werden, in denen genaue Festlegungen über die Bebauung und Gestaltung getroffen werden.

(3) Ausgangslage

Der jeweilige Ursprungstyp bildet die Ausgangslage für die Bebauung und Gestaltungsrichtlinien.

Absicht ist, das ursprüngliche Doppelhaus in seinen wesentlichen und siedlungscharakteristischen Ausprägungen und in seiner Ausformung zu sichern; dabei sind insbesondere folgende bauliche Veränderungen unzulässig:

- Stellung des Hauptgebäudes;
- Dachform und -neigung;
- First- und Traufhöhe.

Die gestalterischen Anforderungen an Form, Material und Farbgebung sowie Grün- und Freiflächen sind ebenfalls in Anlehnung an den Ursprungstyp entwickelt worden.

(4) Befreiungen

Die Richtlinien lassen Befreiungen nur in besonderen Fällen zu, bei denen im Sinne dieser Anforderungen zu verfahren ist.

(5) Beteiligte

Im Absatz (2) wird vorgeschrieben, welche Maßnahmen der Erbbauheimstätten von den Richtlinien berührt werden. Alle Maßnahmen dürfen nur im Einvernehmen mit der jeweiligen Siedlungsträgersgesellschaft und mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers oder des von ihm Beauftragten,

bzw. dem Bezirksamt (Grundstücksamt) ausgeführt werden. Grundlage hierfür ist § 6 des bestehenden Erbbaurechtsvertrages.

Zur Informationsweitergabe an die Siedlungsvorstände wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Grundstücksamt / Bauaufsichtsamt empfohlen. Das Bezirksamt berät, in Kooperation mit den Siedlungsvorständen, in allen baulichen und gestalterischen Fragen.

(6) Bestandsschutz

In der unter § 1 bezeichneten Siedlung gilt für alle rechtmäßig genehmigten baulichen Anlagen der passive Bestandsschutz. Dieser beruht auf dem Recht, eine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen, und zwar auch dann, wenn durch später entlassene öffentlich-rechtliche Vorschriften das Vorhaben heutigentags nicht mehr genehmigungsfähig wäre.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen, die nicht den Anforderungen des Kataloges entsprechen, ist i.S. des passiven Bestandsschutzes kein Anspruch auf Genehmigung von Folgenutzung in folgenden Fällen herzustellen

- bei Pächterwechsel im Verkaufsfall,
- wenn das Bezirksamt Vorkaufsrechte geltend macht oder
- wenn wesentliche Änderungen wie Neubau, Umbau, Erweiterung, Instandsetzung sowie Nutzungsänderungen durchgeführt werden und die Durchführung dieser Vorschriften keine unzumutbaren Mehrkosten verursachen.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen oder Teile einschließlich Einfriedungen sowie die Herrichtung und Gestaltung von Kfz-Einstellplätzen und Grundstücksfreiflächen, d.h., für die Bereiche, in denen bauliche und gestalterische Maßnahmen vor in Kraft treten der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien nicht genehmigungspflichtig bzw. anzeigepflichtig waren, gilt auch der passive Bestandsschutz.

II BEBAUUNGSRICHTLINIEN

§ 2 BAULICHE NUTZUNG, VOLLGESCHOSSE UND BAUWEISE

(1) Die im § 1 aufgeführte Siedlung entspricht sinngemäß einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten sowie eines Gemeinschafts- oder Vereinshauses.

Dabei sind jedoch abweichend von § 2 Abs. 2 und 3 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig:

- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen;
- Gartenbaubetriebe;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen;
- Tankstellen;
- nicht störende Gewerbebetriebe.

(2) Zulässig ist 1 Vollgeschoß im Sinne von § 20 BauNVO.

(3) Festgelegt ist eine offene Bauweise, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind (entsprechend § 22 BauNVO); die vorhandenen Einzelhäuser werden ausnahmsweise als offene Bauweise, nur für Einzelhäuser, geregelt.

§ 3 GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG

Das Grundstück gliedert sich in folgende Bereiche:

Fläche A:

Baubereich, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, den Ursprungstyp (Abb.: enge Schraffur), die Erweiterungsfläche (Abb.: weite Schraffur) sowie die grundstücksrückwärtige Baugrenze.

Fläche B:

Bereich für Garage, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie und den seitlichen und rückwärtigen Übergangsbereich (an der Grundstücksgrenze).

Fläche C:

Übergangsbereich zwischen A und B, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, die seitliche Grundstücksgrenze und die grundstücksrückwärtige Baugrenze.

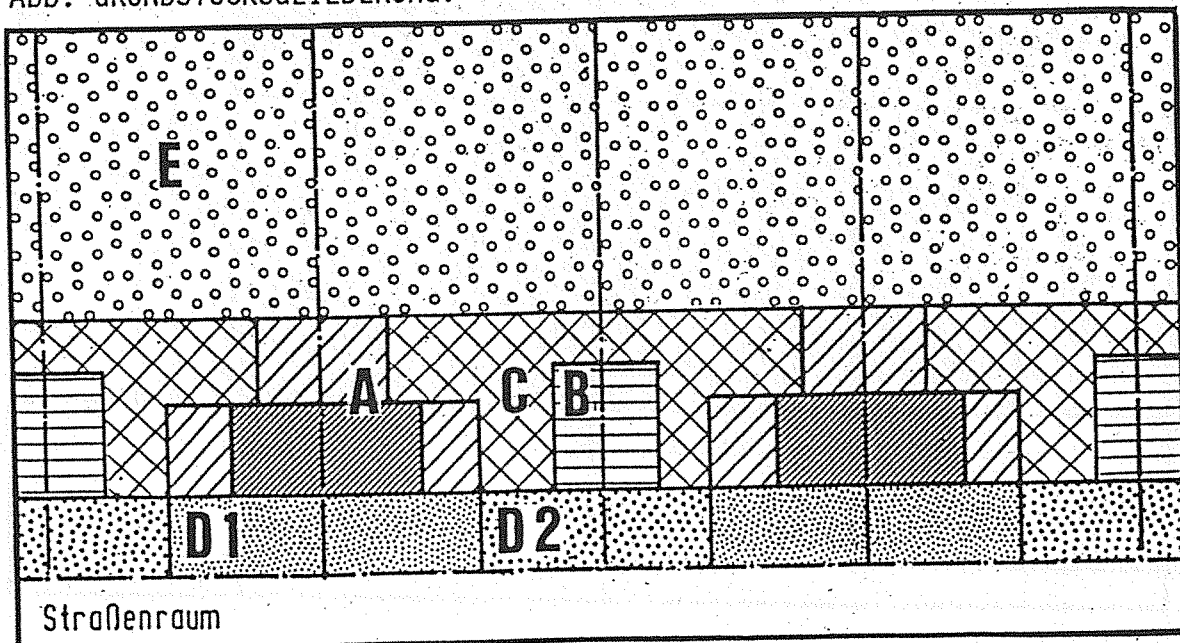
Fläche D:

Vorgartenbereich (D 1) und Zufahrt- und Wegebereich (D 2), definiert durch die Straßenbegrenzungslinie und die Baufluchtlinie.

Fläche E:

Gartenbereich, definiert durch die rückwärtige Bebauungsgrenze und die rückwärtige Grundstücksgrenze.

Abb. GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG:



§ 4 BAUBEREICH (FLÄCHE A)

(1) Die überbaubare Fläche in Britz I "Neuland I" darf maximal $GR = 84 \text{ m}^2$ bei nur einer seitlichen Erweiterung und maximal $GR = 135 \text{ m}^2$ bei einer seitlichen und rückwärtigen Erweiterung betragen.

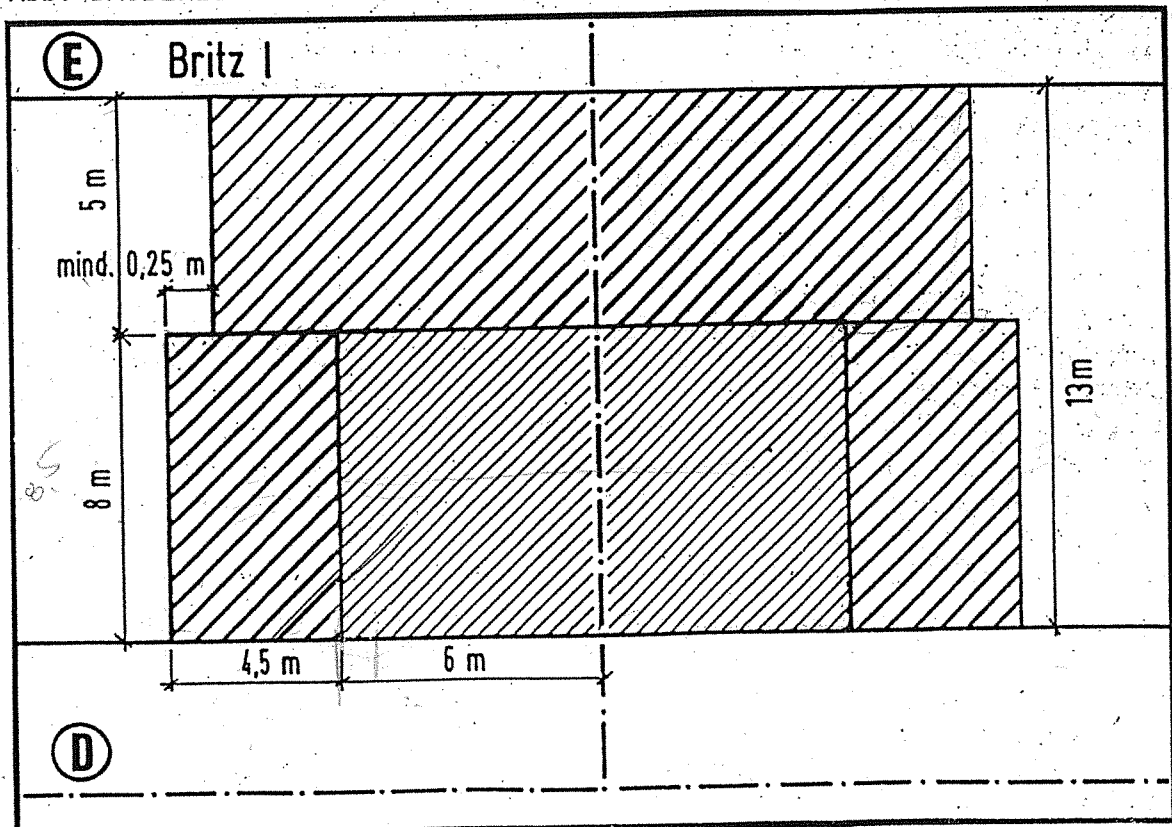
(2) Innerhalb des Baubereiches ist das Ursprungsgebäude und eine rückwärtige Bebauung mit einer maximalen Bebauungstiefe von 5 m zulässig, gemessen von der rückseitigen Baufluchtlinie des Ursprungsgebäudes.

(3) Das rückwärtige Erweiterungsgebäude muß sich durch einen Rücksprung von mindestens einem ganzen Stein (ca. 0,25 m) von der seitlichen Baugrenze des Ursprungstypes auszeichnen.

(4) - Eine seitliche Erweiterung mit einer maximalen Bebauungsbreite von 4,5 m, gemessen vom Ursprungsgebäude, ist nur zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,20 m zur Garage eingehalten wird.

- Der seitliche Anbau darf die Bebauungstiefe des Ursprungsgebäudes nicht überschreiten.

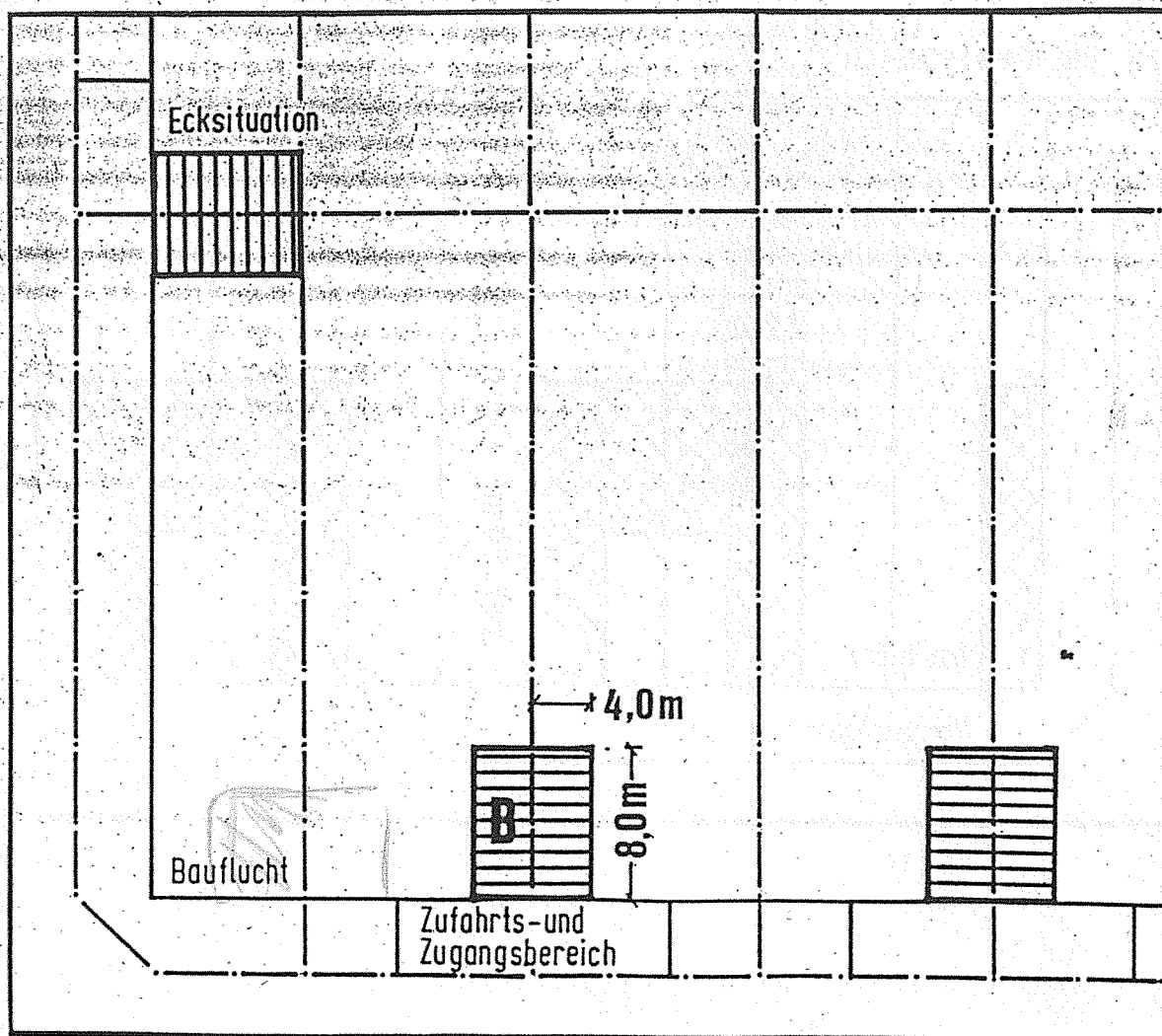
Abb. BAUBEREICH:



§ 5 BEREICH FÜR GARAGE (FLÄCHE B)

- (1) Es ist eine Garage von maximal 4 x 8 m zulässig. Es gilt Grenzbebauung.
- (2) Die Vorderkante der Garage ist in der Baufluchtlinie des Hauptgebäudes zu errichten.
- (3) Für Ecksituationen gilt ebenfalls das Prinzip der Grenzbebauung bzw. nachbarlicher Garagenanbau.

Abb. BEREICH FÜR GARAGE:



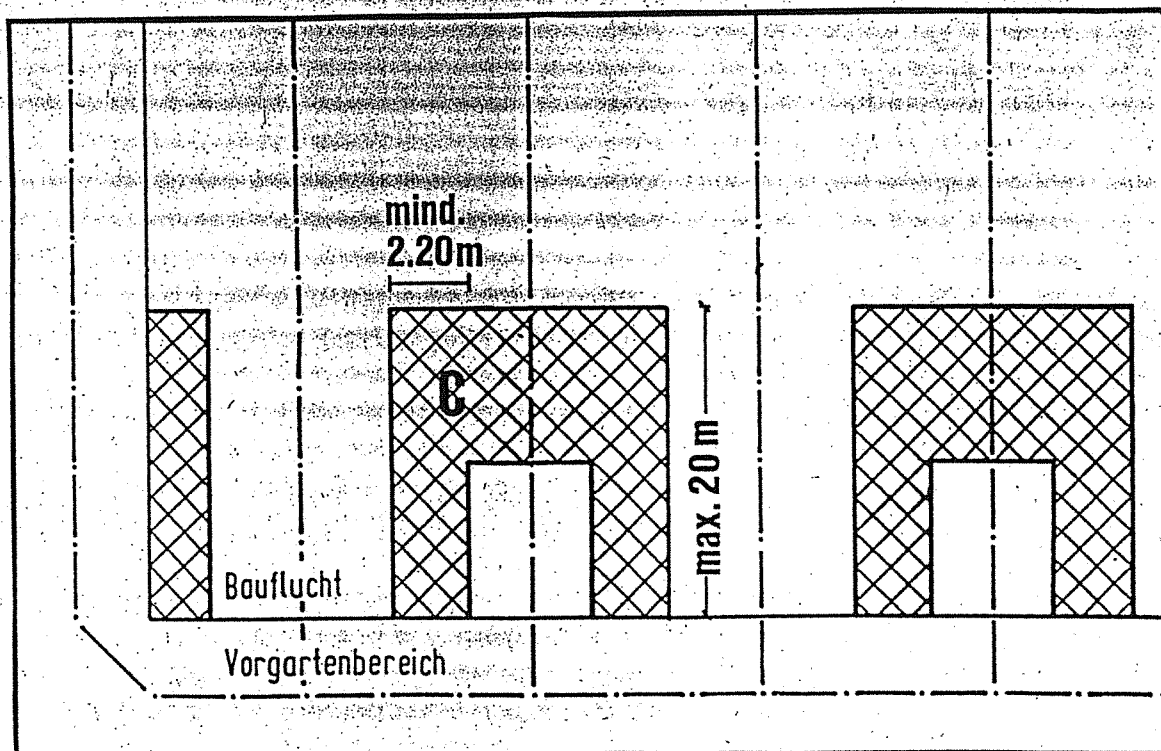
§ 6 ÜBERGANGSBEREICH (FLÄCHE C)

(1) Der Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und Garage ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Verbindung durch Zwischenbauten (massive undurchsichtige Sichtschutzmauern) ist unzulässig. Zwischen Hauptgebäude und Garage gilt ein Mindestabstand von 2,20 m.

(2) Zulässig sind Terrassen, Pergolen, offene Spaliere und die notwendigen Zugänge zum Hauptgebäude.

(3) Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und soll 80 v.H. der Grundfläche nicht überschreiten.

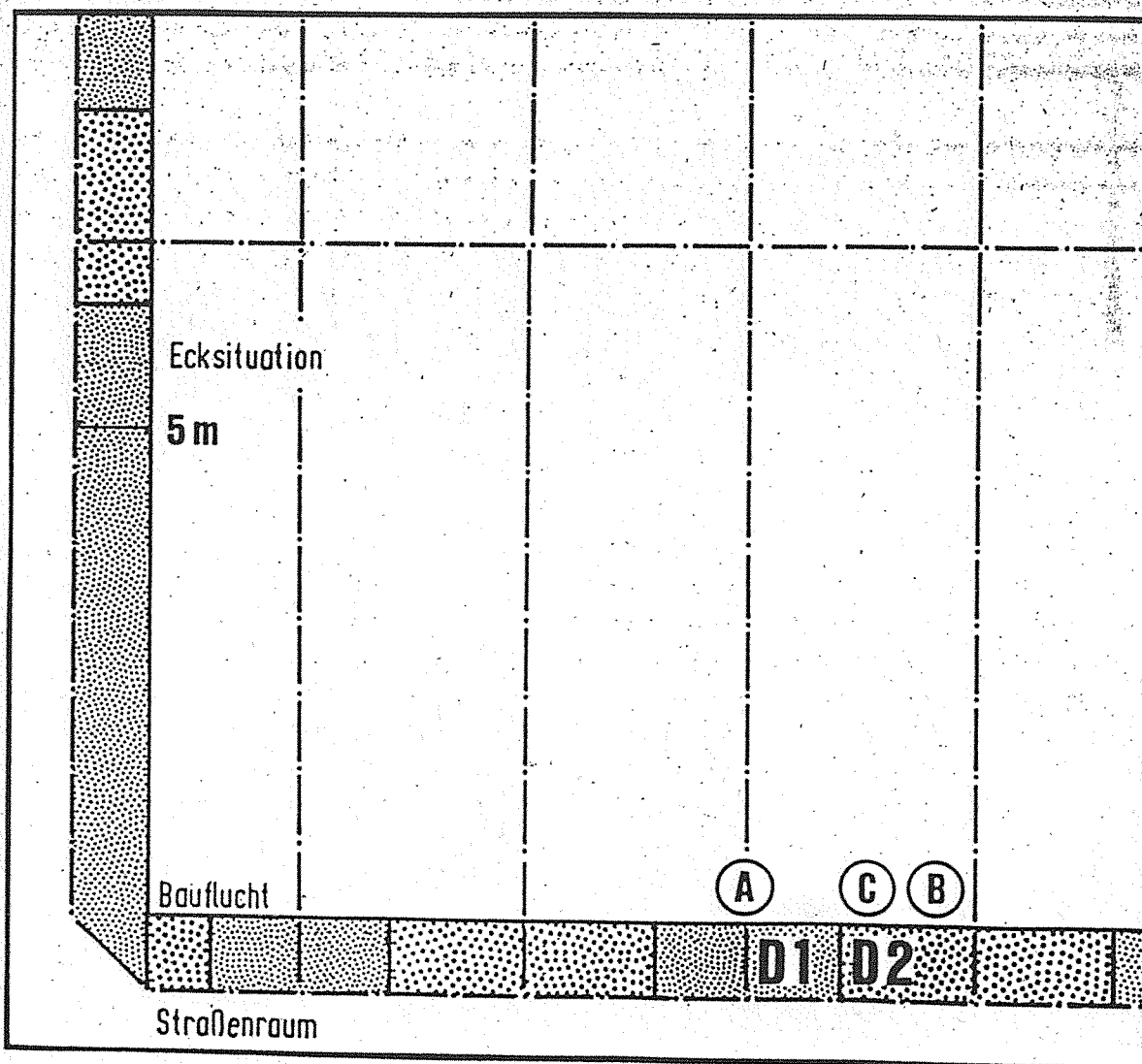
Abb. ÜBERGANGSBEREICH:



§ 7 VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH (FLÄCHE D)

- (1) Der gesamte Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauflucht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- (2) Der Vorgartenbereich (D 1) ist unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen.
- (3) Beim Zufahrts- und Zugangsbereich (D 2) ist die Befestigung bzw. Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- (4) In Ecksituationen ohne Bauflucht ist eine Vorgartentiefe (D 1) von mindestens 5 m einzuhalten.

Abb. VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH:



§ 8 GARTENBEREICH (FLÄCHE E)

(1) Der Gartenbereich ist zu mindestens 80 v.H. als Nutz- und/oder Ziergarten anzulegen.

(2) Im Gartenbereich ist nur ein Gebäude (z.B. Gewächshaus, Gerätehaus, Stall oder Schuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Firsthöhe bis 2,5 m zulässig. Nachbarliche Grenzbebauung ist zulässig. Bei Errichtung eines freistehenden Gebäudes ist ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Gebäuden und zur jeweiligen Nachbargrenze einzuhalten. Sonstige baulichen Anlagen sind unzulässig.

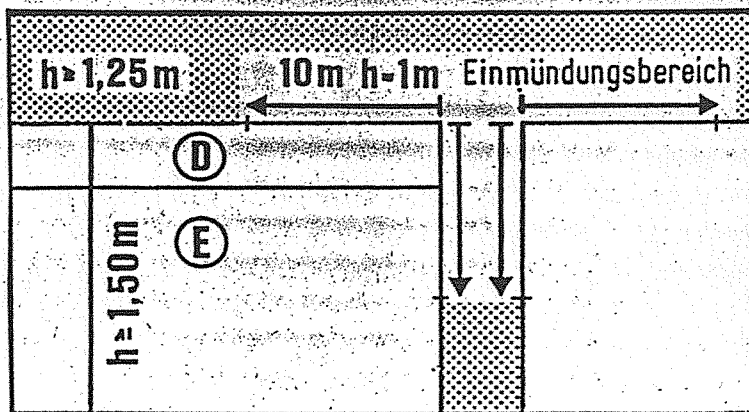
§ 9 EINFRIEDUNGEN

(1) Das Grundstück ist entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden. Alle Einfriedungen im Vorgartenbereich (Fläche D 1) sowie im Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2) sollen nicht höher als 1,25 m; gemessen von der Oberkante Wegebefestigung, sein.

(2) Entlang der Grundstücksgrenzen im Gartenbereich (Fläche E) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

(3) Im Einmündungsbereich von Weg- bzw. Straßenkreuzungen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einer Länge von 10,0 m, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenrandkreuzungslinien, ab 1,0 m Höhe jegliche Sichtbeeinträchtigung durch Einfriedung bzw. Bewuchs unzulässig.

Abb. EINFRIEDUNG:



§ 10 SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN

(1) Sonstige Bauten dürfen nicht freistehend errichtet werden sondern sind nur als Anbauten an der rückwärtigen Seite des Ursprungsgebäudes und innerhalb des Baubereiches zulässig. Ausgenommen ist das in § 8 (2) bezeichnete Gebäude.

(2) Provisorische Bauten und mit dem Erdboden verbundene massive Schwimmbäder sind unzulässig.

(3) Gebäudeunterkellerung ist zulässig.

(4) Ortsfeste Behälter zu Energieversorgung sind von der Straße nicht einsehbar oder unterirdisch zu errichten.

III GESTALTUNGSRICHTLINIEN

§ 11 BAUKÖRPER

(1) Die Straßenseite des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) ist als prägendes bauliches und gestalterisches Merkmal des Siedlungscharakters zu erhalten; dabei sind folgende Veränderungen unzulässig:

- Lage und Firstrichtung des Hauptgebäudes;
- Dachform und -neigung;
- First- und Traufhöhe.

(2) Die Straßenseite des ursprünglichen Doppelhauses ist in den gestalterischen Ausprägungen in Form, Gliederung, Material und Farbgebung der folgende architektonischen Elemente einheitlich auszuführen:

- Dachdeckung und -aufbauten;
- Fassade und Fassadenöffnungen;
- untergeordneten Bauteilen.

(3) Untergeordnete Gebäudeteile, wie

- Erker, Loggien,
- Vorbauten, Einschnitte,
- Wintergärten,

sind, soweit nicht anders geregelt, nur an der straßenabgewandten Seite innerhalb des Baubereiches zulässig; eine massive Bauweise ist nicht erforderlich.

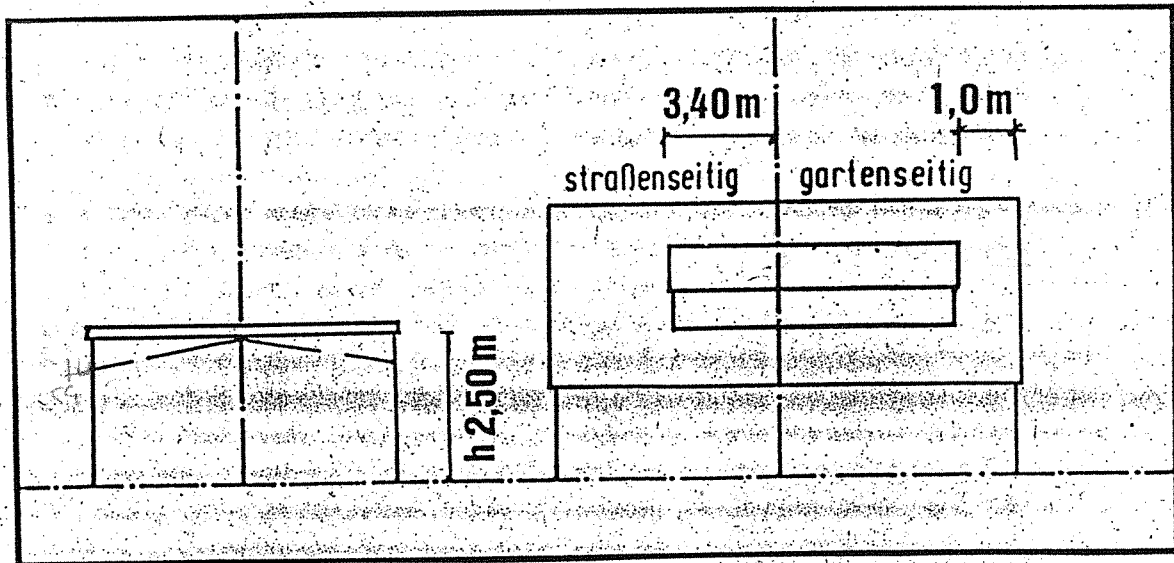
(3) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur an der straßenabgewandten Seite des Hauptgebäudes und an den Nebengebäuden zulässig.

§ 12 DACH

- (1) - Das Dach des Hauptgebäudes und der Anbauten ist in Form, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
 - Die sich gegenüberliegenden und nebeneinanderliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- (2) - Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung bis von 45° zulässig. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
 - Die Firsthöhe des Hauptgebäudes beträgt maximal 7 m.
- (3) - Für rückwärtige Anbauten ist ein geneigtes Dach zulässig. Der First soll entlang der Grundstücksgrenze verlaufen und eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Davon abweichend ist auch ein Schleppdach für rückwärtige Anbauten zulässig; dann ist der First bzw. der obere Dachanschluß des Schlepddachs mindestens zwei Ziegreihen über der Traufe des Hauptgebäudes auszuführen.
 - Die Traufe des rückwärtigen Anbaus ist in der Höhe des Hauptgebäudes auszuführen.
 - Für seitliche Anbauten ist nur ein geneigtes Dach zulässig. Das Dach des seitlichen Anbaus ist in First- und Traufhöhe des Hauptgebäudes auszuführen.
- (4) Für die Garage ist nur ein geneigtes Dach zulässig. Der First soll entlang der Grundstücksgrenze verlaufen und ist in 2,5 m Höhe auszuführen. Der straßenseitige Abschluß soll durch eine Attika erfolgen. Eine Abdeckung der Attika ist in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten, vorzugsweise sind Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.
- (5) Dachgauben sind zulässig:
 - Straßenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand bis Außenkante Schornstein (ca. 3,40 m) und bei seitlicher Erweiterung bis maximal 50 % der Gesamtbreite des Hauptgebäudes zulässig.

- Gartenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand bis ein Sparrenfeld (ca. 1,0 m) vom Außengiebel zulässig.
 - Die Dachgauben sind mindestens 2 Ziegelreihen vom Frontmauerwerk zurückgesetzt zu errichten.
 - Der obere Dachanschluß der Gaube ist 2 Ziegelreihen unter dem First des Hauptgebäudes auszuführen.
 - Der Neigungswinkel des Dachanschlusses der straßen- und garten-
seitigen Gaube ist vorzugsweise einheitlich auszuführen.
- (6) - Neben einer gartenseitigen Dachgaube ist ein Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal 1,0 m zulässig.
- Neben einer straßenseitigen Gaube sind Dachflächenfenster unzulässig.
 - Bei Nichtausführung einer Gaube sind höchstens zwei Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal je 1,0 m² zulässig.
- (7) - Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist einheitlich, vorzugsweise in roten bzw. rotbraunen Dachziegeln bzw. -steinen, auszuführen.
- Die Dacheindeckung von Vordächern und sonstigen untergeordneten Gebäudeteilen sind in Material und Farbe des Hauptgebäudes auszuführen;
 - Die Dacheindeckung der Garagen und Stellplatzüberdachungen ist einheitlich auszuführen.
- (8) Der Dachüberstand soll am Giebel (Ortgang) maximal eine Ziegelbreite (ca. 0,25 m) und an der Traufe maximal eine Ziegellänge (ca. 0,35 m) betragen.
- (9) Dachbegrünung ist auf Anbauten und auf Garagen zulässig.

Abb. DACH:



§ 13 FASSADE

(1) Die Vorderfassade, die seitliche Fassade sowie die Fassade, der Gauben sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

(2) Bei Ausführung einer Giebelverkleidung oder einer Gaubenverkleidung ist nur dunkelbraunes Holz mit senkrechter Gliederung, Schieferverkleidung oder schieferähnliches Material zulässig.

(3) Die Sockelausbildung darf eine maximale Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

(4) Material:

- Für Fassaden ist ausschließlich glatter bis leicht angerauhter Putz sowie Kiesel-Schlepp-Putz (für den Giebel und die Gaube gilt auch § 13 Abs. 2) zulässig.
- Für den Sockel ist auch anderes Material zulässig.

(5) Farbe:

- Für die Fassadenfläche ist nur weiße bis leicht abgetönte weiße Farbe zulässig (für den Giebel und die Gaube gilt auch § 13 Abs. 2).
- Der Sockel kann durch kräftigere Farbgebung abgesetzt werden.

(6) Die Fassaden von Anbauten sollen in Material und Farbgebung den Fassaden des Hauptgebäudes angeglichen werden.

(7) Die Fassade der Garage ist in Material- und Farbgebung der des Hauptgebäudes anzugleichen.

(8) Fassadenbegrünung ist zulässig.

(9) Maßnahmen zur Wärmedämmung sind zulässig, sofern die Absätze (1), (4) und (5) nicht berührt werden.

§ 14 FENSTER / TÜREN / TORE

(1) Fassadenöffnungen:

- Die Hauptfassade der Doppelhäuser ist in der Gliederung, Material- und Farbgebung sowie in der Wahl der zusätzlichen Bauteile einheitlich zu gestalten (des Weiteren wird auf den Katalog anzuwendender Baustoffe verwiesen¹).
- In der Hauptfassade sind Tür- oder Toröffnungen unzulässig.
- Fassaden ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen sind unzulässig.
- In der Straßenseite der Garage sind nur Toröffnungen zulässig.

(2) Gliederung:

- Fensteröffnungen an der Hauptfassade dürfen maximal 1,7 m² groß sein. Senkrechte Formate sind unzulässig.
- Fenstereinteilungen bzw. Sprosseneinteilungen sind mittig um die senkrechte Symmetrieachse vorzunehmen.
- Bogenförmige Fassadenöffnungen sind für die Vorderfassade und die seitliche Fassade unzulässig.
- Eingangstüren sollten, sofern sie sich an der seitlichen Fassade befinden, symmetrisch gegliedert sein (um die senkrechte Symmetrieachse).

(3) Farb- und Materialgebung:

- Fenster in der straßenseitigen Hausfassade sind einheitlich auszuführen.
- Metallfenster, Türen und Tore sind nur beschichtet (nicht metallisch glänzend) zulässig.¹

(4) Garagentore sind in senkrechter Gliederung (Falze, Holzplatten usw.) zu gestalten; ausnahmsweise ist für Rolltore eine andere Gliederung zulässig.

¹ siehe C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 1. ANFORDERUNGEN AN BAUSTOFFAUSWAHL

§ 15 ZUSÄTZLICHE BAUTEILE / VERÄNDERLICHE ELEMENTE

(1) Fensterläden sind zulässig; diese sind in Holz auszuführen. Die Farbgebung soll vorzugsweise entweder der Giebelverkleidung oder den Fenstern entsprechen.

(2) Rolladenkästen sind verdeckt bzw. nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen.

(3) Einzelantennen zum Rundfunkempfang sowie für den Amateur- und Betriebsfunk und sonstige Antennenanlagen sind straßenseitig am Hauptgebäude unzulässig.

(4) Einfriedungen und die Vorderfassaden sind von Werbeanlagen freizuhalten.

(5) Die Nutzung des Vorgarten- und Übergangsbereiches als dauerhafter Stellplatz für Wohnwagen, Campingwagen, Boote o.ä. ist unzulässig.

§ 16 ZUFAHRTEN UND ZUWEGE

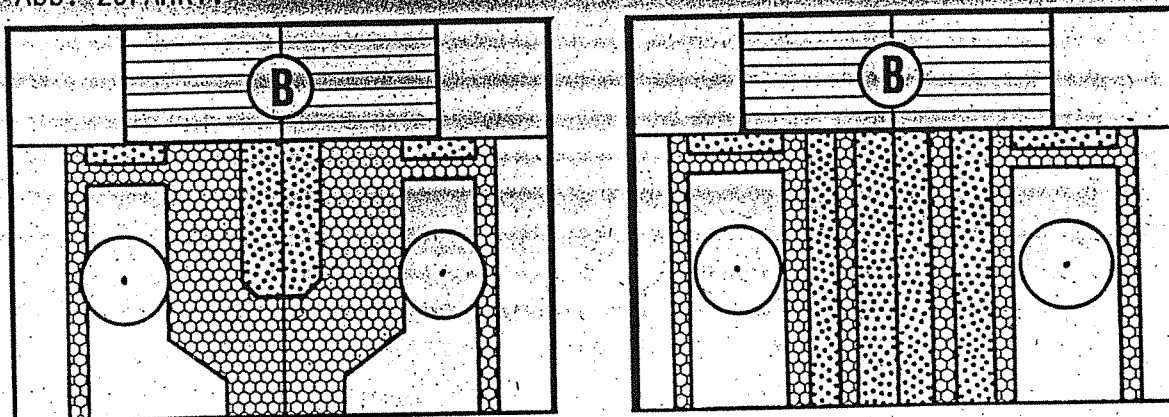
(1) Für die Befestigung der Wege, Zufahrten und sonstigen Hofflächen sind Pflasterungen, Plattenbeläge und wasserdurchlässige Decken zulässig. Eine Vollversiegelung z.B. mit Asphalt ist in diesen Bereichen unzulässig.

(2) Die Nutzung der Zufahrt als zusätzlicher Kraftfahrzeugsstellplatz ist zulässig.

(3) Zwischen zwei nebeneinanderliegenden offenen Einfahrten sind nur Hecken oder sonstige Bepflanzungen zulässig.

(4) Zufahrten können zur Reduzierung des Versiegelungsgrades entweder nachbarlich zusammengelegt oder als Spurbahnen ausgeführt werden.

Abb. ZUFAHRT:

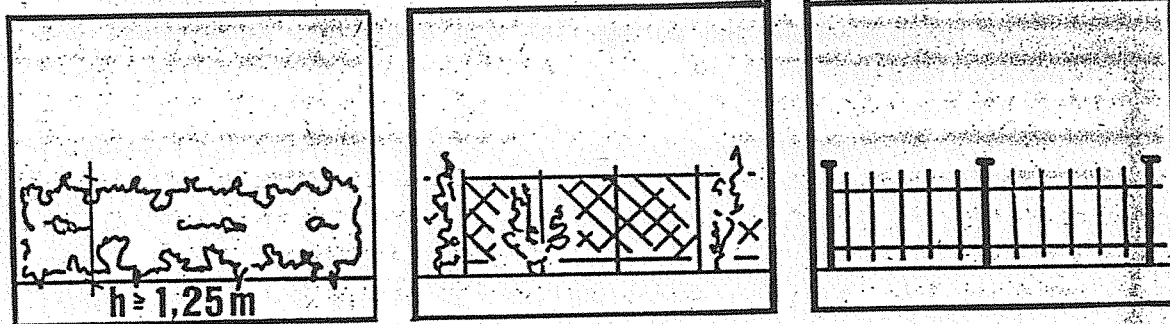


§ 17 EINFRIEDUNGEN

(1) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind pro Doppelhaus einheitlich zu gestalten. Vorzugsweise sind Ligusterhecken zu pflanzen. Außerdem sind eingegrünte Maschendrahtzäune oder Holzlattenzäune, vorzugsweise mit senkrechter Gliederung, zulässig (des Weiteren wird auf den Katalog¹ anzuwendender Baustoffe verwiesen).

(2) Einfriedungen mit gemauerten oder andersartig fest mit dem Erdboden verbundenen Sockelausbildungen sind unzulässig; gemauerte bzw. andere feste Pfeiler bis zu einer Grundfläche von $0,135 \text{ m}^2$ ($36,5 \times 36,5 \text{ cm}$) sind in einem Abstand von $3,0 \text{ m}$ oder bis zu einer Grundfläche von $0,088 \text{ m}^2$ ($24 \times 36,5 \text{ cm}$) mit einem Abstand von $2,0 \text{ m}$ zulässig.

Abb. EINFRIEDUNG:



¹ siehe C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 1. ANFORDERUNGEN AN DIE BAUSTOFFAUSWAHL

§ 18 GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

(1) Die Begrünung und Bepflanzung ist vorzugsweise durch einheimische Hecken, Sträucher usw. vorzunehmen. Koniferenbewuchs ist im Vorgartenbereich auf niedrig wachsende Arten zu beschränken; dabei ist ein Anteil an Koniferen von maximal 25 v.H. zulässig. Vorzugsweise sollte auf diese Art der Bepflanzung verzichtet werden; des weiteren wird auf die Pflanzliste standortgerechter und ortstypischer Gehölzarten verwiesen.¹

(2) Im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und Garage ist ein Laub-, vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

(3) Pro Grundstück sind mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

(4) Zwischen Hauptgebäude und Garage ist ein begrüntes Rankgerüst als Sichtschutz zulässig.

¹ siehe C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN 2. PFLANZLISTE STANDORTGERECHTER UND ORTSTYPISCHER GEHÖLZARTEN

B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN RICHTLINIEN

1 ANWENDUNGSBEREICH / URSPRUNGSTYP

Die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien für die Kleinsiedlung Britz I "Neuland I" sind anhand ableitbarer, übergreifender Gestaltungselemente, die den Ursprungstyp der Siedlung auszeichnen, entwickelt worden.

Prägende bauliche Merkmale der Siedlung sind:

- traufständiges Hauptgebäude mit Satteldach;
- überwiegend rückwärtige Anbauten;
- teilweise seitliche Anbauten, die in manchen Fällen die Trauf- bzw. Firsthöhe des Ursprungsgebäudes aufnehmen;
- ausnahmsweise straßenseitige Anbauten, sofern sich der ursprüngliche Hauseingang in der Hauptfassade befindet;
- überwiegend Garagen in der Bauflucht des Hauptgebäudes; teilweise rückwärtigen Ausbau als Wirtschaftsgebäude.

Prägende gestalterische Merkmale der Siedlung sind:

- überwiegend Ziegeleindeckung;
- straßen- und gartenseitige Gauben;
- überwiegend helle Fassaden mit teilweiser seitlicher Giebelverkleidung;
- überwiegend Fensteröffnungen in der straßenseitigen Hauptfassade mit teilweise veränderlichen Elementen wie z.B. Fensterläden;
- niedriger Sockel;
- Einfriedung zum Straßenraum;
- ursprünglicher Laub- bzw. Obstbaum im Vorgartenbereich.

2 NUTZUNG / GESCHOSSE / BAUWEISE

2.1 KLEINSIEDLUNGSGEBIET

Die Siedlung Britz I entspricht sinngemäß nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebieten. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten (sinngemäß nach § 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO -).

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets soll die Funktion dieses Baugebiets präzisieren, insbesondere die Unterbringung von Wohngebäuden mit größerer Landzulage, die überwiegend gartenbaumäßig genutzt wird,

und das hierzu erforderliche kleinere Stall- und Wirtschaftsgebäude. Größe und Art der Betätigung müssen unterhalb der Grenze des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs bleiben. Der Begriff der Kleinsiedlung als zulässige Nutzung umfaßt das Wohngebäude mit entsprechenden, d.h. über den üblichen Hausgarten hinausgehenden Nutzgärten und dem Wirtschaftsteil, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht.

Des weiteren ist zur zulässigen Nutzung des Kleinsiedlungsgebietes die Siedlung durch ein Gemeinschafts- bzw. Vereinshaus ergänzt worden. Hiermit soll dem bestehenden Vereinswesen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus übernehmen die Siedlungsvereine bzw. -vorstände wichtige koordinierende und beratende Funktionen.

Die sonstigen zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (s. § 2 (2) BauNVO, Satz 2 und 3) sind in der Zweckbestimmung der Kleinsiedlung ausgenommen worden, da sie mit dem ursprünglichen und vorhandenen Siedlungscharakter nicht zu vereinbaren sind und darüberhinaus das in sich geschlossene, homogene Siedlungsgefüge nachhaltig verändern würden.

Die Baugebietsvorschrift trägt dem tatsächlichen Wandel im Städtebau, der sich auch in den nach dieser Vorschrift schon früher festgesetzten Baugebieten vollzogen hat, Rechnung, nachdem sich der Verordnungsgeber entschlossen hat, an diesem Baugebietstyp überhaupt festzuhalten. Nach der ursprünglichen Zielsetzung sollte die zum Wohngebäude in diesen Gebieten hinzutretende größere Landzulage dem Siedler durch Selbstversorgung aus gartenbaumäßiger Nutzung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens bieten. Eine der Rechtfertigungen für die Beibehaltung und Fortentwicklung des Baugebietstyps wird weiterhin auch in seiner (behaupteten) hohen ökologischen Wertigkeit gesehen (s. Erläuterung BauNVO).

2.2 VOLLGESCHOSS

In der Kleinsiedlung ist 1 Vollgeschoß im Sinne des § 20 BauNVO zulässig. Der Begriff Vollgeschoße wird im § 2 BauOBln geregelt.

Der zulässige Dachgeschoßausbau liegt unter den Werten, die für ein Vollgeschoß gelten.

2.3 BAUWEISE

Die Bauweise regelt das Verhältnis der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen; angesprochen ist der seitliche Grenzabstand.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäudehälften; dabei hat jede Hälfte sein eigenes Erschließungselement und ist durchgehend von der anderen durch eine Brandwand getrennt. Die beiden Doppelhaushälften bilden aber, vom Stadtbild her gesehen, eine Einheit als Doppelhaus.

Diese Bauweise soll als Eigenart der Kleinsiedlung beibehalten und somit festgeschrieben werden; die z.T. vorhandenen Einzelhäuser werden ausnahmsweise als offene Bauweise nur für Einzelhäuser festgesetzt.

3 GRUNDSTÜCKSGLIEDERUNG

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur wird eine Bereichsgliederung hinsichtlich der städtebaulichen und grünordnerischen Anforderungen an Kleinsiedlungsgebiete vorgenommen; hiermit soll dem Kleinsiedlungscharakter gerecht werden. Darüber hinaus wird hiermit den Richtlinien, den kurzfristig auslaufenden Erbbau-Heimstättenverträge und der Bemessung des Erbbauzinses entsprochen. Die Bemessungsgrundlage für den (neu) zu vereinbarenden Erbbauzins unterscheidet zwischen der fiktiven "Baulandfläche", die 330 m² beträgt und der Restfläche des Grundstückes der sog. "Gartenlandfläche". Dementsprechend ist das Verhältnis zwischen Bauland bzw. gesamtzulässige überbaubare Grundstücksfläche und der Gartenlandfläche bzw. unversiegelte Freifläche definiert. Hieraus ergeben sich, anhand der vorgenommenen Grundstücksgliederung, für das Grundstück 5 Bereiche:

- Baubereich,
- Bereich für Garage,
- Übergangsbereich,
- Vorgartenbereich,
- Gartenbereich.

4 BAUBEREICH

Der Baubereich wird durch folgende Festsetzungen definiert:

1. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE

(d.h. Ursprungstyp und Erweiterungsfläche):

Zur langfristigen Sicherung des siedlungscharakteristischen Ursprungstypes soll das ursprüngliche Hauptgebäude in seiner baulichen Dimensionierung festgesetzt werden.

Die Festsetzung der zukünftigen Erweiterungsmöglichkeit des Ursprungstypes soll dem Ziel, sowohl dem angestiegenen Wohnflächenbedarf gerecht zu werden als auch die vorhandene neue Situation städtebaulich neu zu ordnen, Rechnung tragen. Die Erweiterungsfläche ist aus der vorhandenen Ausbaupraxis / -richtung entwickelt worden. Dementsprechend ist eine rückwärtige und seitliche Erweiterung bzw. ein Ausbau zuzulassen.

Die Summe der Fläche des Ursprungstypes und der Erweiterungsmöglichkeit bzw. die festgesetzte maximale Grundfläche entspricht durchschnittlich mehr als einer Verdoppelung der ursprünglichen Grundfläche. Eine maximale Grundfläche von 150 m² soll nicht überschritten werden, um dem Kleinsiedlungscharakter Rechnung zu tragen.

2. BAUTIEFE:

Zur horizontalen Gliederung bzw. zur rückwärtigen Begrenzung des Baubereiches wird die maximal zulässige Bebauungstiefe, gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie des Ursprungsgebäudes, festgesetzt. Die Bemessung der maximalen Bebauungstiefe erfolgt in Abhängigkeit zur vorhandenen Ausbaurichtung bzw. vorgeschriebenen Erweiterungsfläche und beträgt 13 m, gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie.

3. RÜCKSPRUNG DES RÜCKWÄRTIGEN ERWEITERUNGSGEBÄUDES GEGENÜBER DEM URSPRUNGSTYP:

Zur baulichen und gestalterischen Betonung des siedlungstypischen Ursprungsgebäudes soll sich das rückwärtige Erweiterungsgebäude durch einen deutlichen Rücksprung zum Hauptgebäude auszeichnen.

Der Rücksprung bzw. die maximal zulässig Breite orientiert sich einerseits an den Maßen des ursprünglichen rückwärtigen Anbaues und entspricht andererseits der vorhandenen Ausbaupraxis. Hierbei ist jedoch das Mindestmaß auf einen ganzen Stein (ca. 0,25 m) festgesetzt worden, da der nach bisherigen Vorschriften geltende Rücksprung von ca. 0,13 m als nicht ausreichend konstatiert worden ist. Die Festsetzung entspricht ebenfalls einem Vermerk der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in den bisher geltenden Vorschriften.

4. SEITLICHE ERWEITERUNG:

Aufgrund der vorhandenen Ausbaupraxis ist eine seitliche Erweiterung des Hauptgebäudes zuzulassen. Hierbei ist ein Mindestabstand vom Hauptgebäude zur Garage sowie eine maximale Bebauungsbreite der seitlichen Erweiterung festgesetzt. Die bauliche Vergrößerung des Ursprungsgebäudes ist aufgrund der Vielzahl der inzwischen durchgeführten seitlichen Erweiterungen und unter Berücksichtigung baulicher und gestalterischer Anforderungen sowie hinsichtlich der Sicherung und Erhaltung des Siedlungsbildes städtebaulich vertretbar.

5. BEREICH FÜR GARAGE

Für die Garage gilt die Grenzbebauung. Gemäß BauOBl n ist im Bauwich (in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes) des Hauptgebäudes eine Garage einschließlich Abstellraum von 4,0 x 8,0 m und einer Wandhöhe bis zu 3,0 m zulässig, wenn an die Nachbargrenze gebaut wird. Aufgrund der städtebaulichen Ausrichtung und der bisherigen Ausbaupraxis soll die Vorderkante der Garage in der Baufluchtlinie liegen.

Bei einer Ecksituation sind Ausnahmen zulässig, wobei das Prinzip der beidseitigen Grenzbebauung beibehalten werden soll.

6. ÜBERGANGSBEREICH

Um eine intensive Grünverflechtung zu erreichen und einer siedlungsuntypischen Zeilenbildung vorzubeugen, soll eine massive bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden unterbunden werden. Der Versiegelungsgrad von 80 % soll in diesem Bereich nicht überschritten werden.

Im Übergangsbereich ist ein Mindestabstand von 2,20 m zwischen Hauptgebäude und Garage einzuhalten. Bauordnungsrechtlich sind Abstands-

1,25
↙

flächen zu den Außenwänden von Gebäuden einzuhalten. Nebengebäude bzw. Garagen sind in den Abstandsflächen zulässig, da eine maximale Bebauungstiefe der Garage von 8 m nicht überschritten wird. Das Maß des Mindestabstandes entspricht der bis jetzt einheitlichen Ausbaupraxis.

7 VORGARTEN- / ZUFAHRTS- UND ZUGANGSBEREICH

Um die städtebauliche Raumbildung von der Erschließungsseite zu sichern, ist der gesamte Bereich zwischen Straßenbegrenzungs- und Baufluchtlinie von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. auch sinngemäß § 8 BauOBln). Dieser Bereich ist untergliedert in den Vorgartenbereich (Fläche D 1; dem Baubereich vorgelagert) und in den Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2; der Garage und dem Übergangsbereich vorgelagert). Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch und unversiegelt anzulegen. Im Zufahrts- und Zugangsbereich ist eine Befestigung auf das Mindestmaß zu beschränken, wobei max. 80 % versiegelt werden dürfen.

8 GARTENBEREICH

Der gesamte hintere Grundstücksbereich ist entweder als Nutzgarten oder als Ziergarten anzulegen, um der allgemeinen Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebietes zu entsprechen. Um den Charakter des ursprünglichen Nutzgartens weiter zu unterstützen, ist im Gartenbereich ein zweckgebundenes Gebäude zulässig. Hierbei soll die Nutzung eines Gewächshauses oder Geräteschuppens oder Stalles zugelassen sein. Eine maximale Grundfläche von 10 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m ist nicht zu überschreiten. Es gilt Grenzbebauung oder es ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur jeweiligen Grundstücks-, Nachbargrenze einzuhalten. Eine weitere Versiegelung in diesem Bereich soll sich auf das notwendige Mindestmaß (z.B. Wege) beschränken.

Dieser Bereich soll von jeglicher sonstiger Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Weitere bauliche Anlagen sind ausschließlich im Baubereich zu errichten, um einerseits konsequent Auswüchse zu verhindern und andererseits die ökologische Bedeutsamkeit und Auswirkung zusammenhängender Grünflächen nicht zu mindern.

9 EINFRIEDUNG

In Anlehnung an den Ursprungstyp und aufgrund der vorhandenen Situation soll entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Einfriedung errichtet werden. Hierbei soll im gesamten Vorgartenbereich (Fläche D 1 und D 2) ei-

ne maximale Höhe von 1,25 m nicht überschritten werden, die sich somit deutlich der siedlungsbildprägenden Fassade unterordnet.

Entlang der übrigen Grenzen im Gartenbereich (Fläche E) sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig, um auch hier zu hohe Abgrenzungen zu vermeiden. Die Höhe der Einfriedungen in den Einmündungsbereichen von Weg- bzw. Straßenkreuzungen muß den Anforderungen der Verkehrssicherheit entsprechen.

10 SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN

Um das geschlossene Siedlungsbild weiter zu unterstützen, sind freistehende und provisorische Bauten unzulässig: Sonstige Bauten sollen nur als Anbauten innerhalb des Baubereiches zulässig sein, die darüberhinaus nur rückwärtig am Hauptgebäude zu errichten sind, um die siedlungsprägende Hauptfassade nicht nachhaltig zu verändern.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das eine Gebäude, das zulässigerweise im Gartenbereich errichtet werden darf.

Fest eingebaute Schwimmbäder sind nicht statthaft. Sie gehen über den Standard der zu einer Kleinsiedlung gehörenden Baulichkeit hinaus. Mobile Swimmingpools in den handelsüblichen Maßen sind zulässig. Eine Gebäudeunterkellerung ist aufgrund der mangelnden Unterstellmöglichkeiten zuzulassen. Ortsfeste, oberirdische Behälter für Gas und Öl wirken sich erheblich störend auf das Siedlungsbild aus und sind deshalb entweder unterirdisch oder von der Straße aus nicht einsehbar zu errichten. Eine Eingrünung o.ä. ist erwünscht.

11 BAUKÖRPER

Um den siedlungstypischen Charakter zu erhalten und langfristig zu sichern, ist insbesondere die baukörperprägende Straßenseite des Ursprungsgebäudes zu erhalten. Bauliche Veränderungen o.ä. sind unbedingt zu vermeiden, da sich das bis jetzt zum großen Teil vorhandene homogene Siedlungsbild nachhaltig verändern würde.

Um ein einheitliches Siedlungsbild mit eigenständiger Gebietscharakteristik zu erreichen und zu sichern, ist es für die Gestaltung des Baukörpers unumgänglich, eine Beschränkung der Baumaterialien sowie auch die Beschränkung auf eine begrenzte Farbpalette durchzuführen. Die Gestaltung des Baukörpers soll sich des weiteren auf die wesentlichen und

siedlungstypischen Elemente beschränken und keine zusätzlichen oder untergeordneten Bauteile wie Erker, Loggien o.ä. zulassen.

Hierbei sind insbesondere folgende Veränderungen unzulässig:

- Lage und Firstrichtung des Hauptgebäudes;
- Dachform und -neigung;
- First- und Traufhöhe.

Zur weiteren wesentlichen Unterstützung des Siedlungscharakters ist die Straßenseite des ursprünglichen gesamten Doppelhauses einheitlich zu gestalten. Die gestalterischen Anforderungen an Form, Gliederung, Material und Farbgebung der folgenden architektonischen Elemente sind einheitlich und in Anlehnung an den Ursprungstyp auszuführen:

- Dachdeckung, -aufbauten;
- Fassade, -öffnungen;
- untergeordnete Bauteile.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Loggien, Vorbauten, Einschnitte oder Wintergärten sollen, hinsichtlich einer einheitlichen straßenseitigen Baukörpergestaltung, nur rückwärtig und innerhalb des Baubereiches zulässig sein. Hierbei sollte sich jedoch auf leichte und transparente Konstruktionen beschränkt werden; eine massive Bauweise ist nicht erforderlich.

12 DACH

Das Dach ist ein wesentliches siedlungscharakteristisches architektonisches Element. Um ein geschlossenes Siedlungsbild zu erhalten sowie den Charakter des Doppelhauses weiter zu sichern, sind Festsetzungen hinsichtlich einer einheitlichen baulichen Ausführung und Gestaltung unumgänglich.

Das Dach des Hauptgebäudes soll in seiner ursprünglichen Stellung, Form, Neigung und Eindeckung festgesetzt werden. Das vorgeschriebene Dach des Hauptgebäudes ist bis auf geringe Abweichungen in der Farb- und Materialgebung der Eindeckung noch erhalten und somit weiter zu sichern.

Für die Kleinsiedlung ist eine rückwärtige Erweiterung bzw. Ausbaumöglichkeit vorgesehen.

Es soll die Möglichkeit gegeben sein, für den rückwärtigen Anbau ein geneigtes Dach auszuführen. Das Satteldach wirkt sich unterstützend auf das Siedlungsbild aus und betont den ländlichen Charakter der Kleinsiedlung. Darüber hinaus ermöglicht die Dachneigung zusätzlichen, nutzbaren Raum. Alternativ soll, in Ableitung bisheriger Ausbaupraxis, auch weiterhin die Errichtung eines Schleppdaches möglich sein. Zur Verbesserung der vorhandenen Situation sind jedoch hinsichtlich Baukonstruktion und Gestaltung Festsetzungen getroffen worden. Das Schleppdach soll sich aus der Dachfläche des Hauptgebäudes entwickeln, d.h. der obere Dachanschluß ist über der Traufe des Hauptgebäudes auszuführen.

Um eine einheitliche Gestaltung der Dachform des rückwärtigen Anbaus zu gewährleisten, sollen nachbarschaftliche Vereinbarungen getroffen werden.

Eine seitliche Erweiterung soll nur zulässig sein, sofern der giebelseitige Anbau sich in der baulichen Dimensionierung und Gestaltung dem Dach des Hauptgebäudes anpaßt, d.h. Angleichung der Trauf- und Firsthöhe an den Ursprungstyp.

Dachaufbauten, insbesondere Gauben, sind in Ableitung von dem Ursprungstyp und aufgrund der vorhandenen Ausbaupraxis, zuzulassen. Hierbei sind sowohl bauordnungsrechtliche Bedingungen als auch gestalterische Anforderungen zu berücksichtigen. Die Fassadenfläche der Gauben hat sich hinsichtlich der baulichen Dimensionierung der Hauptfassade unterzuordnen. Die Gauben sollen aus der Dachfläche entwickelt werden, d.h. die Gauben sind von der Traufe und dem giebelseitigen Frontmauerwerk zurückgesetzt zu errichten und der obere Dachanschluß ist sichtbar unter dem First des Hauptgebäudes auszuführen. Die Festsetzung bezüglich der Größe der Gauben ist weitgehend in Ableitung bisher geltender Vorschriften getroffen worden.

Hinsichtlich eines einheitlichen Siedlungsbildes sind die Gauben in Lage, Größe, Dachanschluß und Neigung gleich auszuführen.

Bei Nichtausführung sollen zur zusätzlichen Belichtungsmöglichkeit Dachflächenfenster zugelassen werden.

Die Dacheindeckung, insbesondere die des Hauptgebäudes, soll in Farb- und Materialgebung grundsätzlich einheitlich erfolgen.

In Ableitung des Ursprungstypes werden vorzugsweise rote bzw. rotbraune Dachziegel bzw. -steine empfohlen.

Ein gewünschter Dachüberstand ist nicht aus den Ursprungstypen ableitbar und soll sich daher auf ein notwendiges Mindestmaß von einer Ziegeltiefe (ca. 0,25 m) und Ziegellänge (ca. 0,35 m) beschränken.

Für die Garage soll ein geneigtes Dach bzw. ein seitlich zu entwässerndes Pultdach vorgeschrieben werden. Da für die Garage Grenzbebauung gilt, ist dann der First entlang der Grundstücksgrenze auszuführen und soll eine Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Der straßenseitige Dachabschluß soll durch eine Attika erfolgen. Eine Abdeckung der Attika soll einheitlich erfolgen, vorzugsweise sind Dachziegel bzw. -steine zu verwenden.

Gegen eine Dachbegrünung der rückwärtigen Anbauten und der Garage sprechen grundsätzlich keine Gestaltungsansprüche.

13 FASSADE

Die Vorderfassade ist eine der wesentlichen siedlungsbildprägenden Elemente und ist bei den Doppelhäusern in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Die vorgeschriebene Materialauswahl, ausschließlich glatter bis leicht angerauhter Putz bzw. auch der teilweise ursprüngliche Schlepp-Putz sowie die Farbgebung, weiße bis leicht abgetönte weiße Farben, soll den schlichten bis ländlichen Charakter des Doppelhauses unterstreichen und hervorheben.

Eine Beschränkung der Baumaterialien ist, wie an anderer Stelle schon erläutert, unumgänglich. Auf die Verwendung von Kunststoffen, insbesondere Holzimitaten, sollte verzichtet werden. Dies gilt auch für folgende besondere Gestaltungsanforderungen, die aus dem Ursprungstyp entwickelt sind und wesentlich zur Unterstützung des charakteristischen Siedlungsbildes beitragen:

- Bei Ausführung einer Giebel- und/oder Gaubenverkleidung ist nur dunkelbraunes Holz mit senkrechter Gliederung, Schiefer oder schieferähnliches Material zulässig.
- Die Sockelhöhe des Hauptgebäudes wird auf eine maximale Höhe von 0,30 m begrenzt und soll sich somit der gesamten Fassadengestaltung unterordnen.

- Die Fassaden der Anbauten sowie der Garage sind in Material- und Farbgebung denen des Hauptgebäudes anzupassen um einerseits eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten und andererseits um sich nicht wünschenswert hervorzuheben.

Eine mögliche Fassadenbegrünung wird aus ökologischen Gründen begrüßt; allgemeine Gestaltungsanforderungen sprechen nicht dagegen.

14 FENSTER / TÜREN / TORE

In Anlehnung an den Ursprungstyp und aufgrund der vorhandenen Situation, sollen ausschließlich Fenster mit liegendem Format in der Hauptfassade zulässig sein. Eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung würde zusätzlich das Erscheinungsbild der Gesamtfassade positiv unterstreichen.

Eine einheitliche Gestaltung der Fassadenöffnungen in Farb- und Materialgebung, insbesondere der straßenseitigen Hauptfassade, ist eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung des Doppelhauses.

15 ZUSÄTZLICHE BAUTEILE / VERÄNDERLICHE ELEMENTE

Fensterläden aus Holz sind als zusätzliches Gestaltungselement, insbesondere in der Hauptfassade, aus den Ursprungstypen ableitbar und unterstreichen den ländlichen Charakter des Kleinsiedlungshauses.

Rolläden sollen sich der beabsichtigten Fassadengestaltung unterordnen und nicht störend in Erscheinung treten.

16 ZUFAHRTEN UND ZUWEGE

Für die befestigten Flächen soll eine übermäßige Versiegelung, insbesondere im Vorgartenbereich, verhindert und auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemeinsame Zuwege bzw. Zufahrten reduzieren beispielsweise den Versiegelungsgrad.

Eine Zweitgarage entspricht nicht dem Standard einer Kleinsiedlung; daher wird die Zufahrt zur Garage als zusätzliche Stellplatzmöglichkeit als ausreichend angesehen.

17 EINFRIEDUNGEN

Die straßenseitigen Einfriedungen sollen sich in Höhe und Gestaltung der Hauptfassade unterordnen. Vorzugsweise sollen Ligusterhecken gepflanzt werden; sie lassen sich als ein ursprüngliches Gestaltungselement ableiten und fungieren darüber hinaus als Staubfänger. Auf Einfriedungen mit gemauertem Sockel ist zu verzichten, um die Entwässerung des Straßenraumes zu gewährleisten; gemauerte Pfeiler mit dazwischen liegenden Holzzäunen sind zulässig.

18 GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Auf eine ortsuntypische Bepflanzung sollte verzichtet werden. Koniferenbewuchs soll sich auf niedrig wachsende Arten und auf ein Mindestmaß beschränken; standortgerechte Nutzgehölze, insbesondere Obstbäume entsprechen dem Charakter einer Kleinsiedlung. Eine für diesen Siedlungstypen abgestimmte Pflanzliste ist unter dem Kapitel HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN beigefügt.

Ein wesentliches Gestaltungselement, abgeleitet aus dem Ursprungstyp, ist ein Obstbaum zwischen Hauptgebäude und Garage im Vorgartenbereich. Er ist in vielen Fällen noch vorhanden und soll als siedlungsbildprägendes und straßenraumgestalterisches Element gesichert und erhalten werden.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 ANFORDERUNGEN AN DIE BAUSTOFFAUSWAHL

Für die Kleinsiedlung "Britz I" wird darauf hingewiesen, daß, gemäß § 18 BauOBln (Bauordnung für Berlin), bei der Errichtung und bei der Änderung baulicher Anlagen nur umweltverträgliche Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen zu verwenden sind.

Als diesen Anforderungen entsprechend gelten, neben den als allgemein anerkannten Regeln der Baukunst, auch die durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten technischen Bestimmungen. Hierzu gehören die Richtlinien für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1990, WFB 90).¹

Zu den baulichen Anforderungen an den Wohnungsbau hinsichtlich der Baustoffe sowie Baustoffauswahl werden folgende Aussagen getroffen:¹

"Bei der Bauausführung sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere der Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit vorhanden sollen Produkte mit dem Umweltzeichen (Blauer Engel) zum Einsatz kommen.

Nicht verwendet werden dürfen:¹

- asbesthaltige Baustoffe,
- unter Einsatz von Fluorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, HFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortschäume,
- Bauteile aus Tropenhölzern, es sei denn, die Herkunft der Hölzer aus geordneter Plantagen- oder Forstwirtschaft wird eindeutig nachgewiesen,

¹ Quelle: Amtsblatt für Berlin, 40. Jahrgang, Nr. 40, 9. August 1990, S. 1390

- folgende Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC):
 - ab 1. Januar 1992 Zu- und Abwasserleitungen,
 - Fußbodenbeläge,
 - Tapeten und Kleinbauteile im Wohninnenbereich,
 - ab 1. Januar 1995 Fenster- und Türprofile,
- Fenster- und Türprofile sowie Beschläge aus Aluminium, ausgenommen der Einsatz von Aluminiumbauteilen ist aus statischen, konstruktiven oder Gründen unabweisbar.

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit dem geringst möglichen Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,1 ppm, ab 1. Januar 1993 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Beim vorbeugenden Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Der Einsatz chemischer Mittel ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit zu vermeiden. Werden fixierende Holzschutzmittel verwendet, sollen diese arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Regen und Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für 'schadstoffarme Lacke' zu verwenden."

2 PFLANZLISTE STANDORTGERECHTER UND ORTSTYPISCHER GEHÖLZARTEN

Die an anderer Stelle konstatierte ökologische Bedeutsamkeit der Kleinsiedlung Britz I im Bezirk Neukölln begründet sich einerseits in der ökologischen Ausgleichsfunktion innerhalb des dichtbesiedelten Stadtgebietes, und andererseits in ihrer Funktion als wichtigem Übergangsbereich zwischen Stadtraum und un bebauter Landschaft. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll die Wahl von Gehölzarten unter Naturschutzaspekten bei der Begrünung sowie bei der Gestaltung von Grünanlagen und Gärten einen wesentlichen Beitrag leisten. Hierbei sollten grundsätzlich Pflanzenarten gewählt werden, die sich in die vorhandenen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren problemlos einfügen. Die gepflanzten Arten sollen sich beispielsweise in den Stoffkreislauf und das Nahrungsnetz des Ökosystems einfügen, d.h. beispielsweise bei Gehölzen, daß ihr Laub und Holz für Tiere genießbar sein sollen. Gehölze, die "schädlingsfrei" sind, wie z.B. Ginkgos, sind in dieser Beziehung

ökologisch gesehen Fremdkörper; sie sind keine Nahrungsgrundlage für Tiere. Je mehr Tiere an einer Pflanzenart leben können, um so besser für eine vielfältige Tierwelt. Einheimische Pflanzen sind schon lange an die von ihnen lebenden Tiere angepaßt. Diese Tiere bringen die Pflanze, ihren Wirt, fast nie um, es sei denn, die Pflanze wurde am falschen Ort oder in großen Reinbeständen gepflanzt. Im allgemeinen ist es außerdem so, daß einheimische Gehölze wegen ihrer jahrtausendelangen gemeinsamen Entwicklung mit Tieren für mehr Tiere Nahrungsgrundlage sind als exotische Gehölze, die bei uns in eine für sie ganz unangepaßte Fauna versetzt werden. Beispielsweise leben an den einheimischen Eichen in Mitteleuropa ca. 1.000 Tierarten, von denen ca. 500 Arten auf Eichen spezialisiert sind, also ausschließlich an Eichen vorkommen (HEIDEMANN 1982). An der nichteinheimischen Platane lebt nach TISCHLER (1980) keine Art; in Berlin wurde erst vor kurzem eine an Blättern der Platane lebende Art festgestellt (PLATE 1984, mdl.).

Bei dem Aussäen und Anpflanzen heimischer und eingebürgerter Arten wird der Natur die Chance gegeben, gebietstypische Lebensgemeinschaften aufzubauen, und es werden damit auch für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten Existenzmöglichkeiten geschaffen. Der Sachverständigenbeirat für Naturschutz und Landschaftspflege in Berlin hat unten stehende Liste von Gehölzarten (ohne Zwergsträucher), die unter Gesichtspunkten des Naturschutzes bevorzugt werden sollten, verabschiedet. Es ist eine Auswahl einheimischer und eingebürgerter Arten, die nicht gefährdet sind. Von den genannten Arten sollten bis auf wenige Ausnahmen keine Kulturformen oder -sorten, sondern genetisch möglichst natürliche Individuen gepflanzt werden.

In diesem Zusammenhang wird des weiteren empfohlen, auf Verwendung von umweltschädlichen Pflanzenschutz- und Düngemitteln grundsätzlich zu verzichten (kein Einsatz von Pestiziden und Herbiziden). Die Aufbereitung organischer Abfälle zu gesunden Bodenverbesserungsmitteln durch Kompostierung leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zu einer umweltfreundlichen Handhabung der Müllbeseitigung.

G E H Ö L Z L I S T E :¹

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Buddleja davidii	Chinesischer Sommerflieder
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Colutea arborescens	Gemeiner Blasenstrauch
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cornus sericea	Weißer Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Laburnum anagyroides	Gemeiner Goldregen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn
Malus domestica	Kultur-Apfel
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Philadelphus coronarius	Großer Pfeifenstrauch
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis s.str.	Kultur-Birne
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

¹ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin, in "Informationen aus der Berliner Landschaft", Herausgeber: Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege in Berlin, März 1984

Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum agg.	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Spiraea salicifolia	Weiden-Spierstrauch
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3 ANFORDERUNGEN AN DIE ERSCHLIESSUNG

Für das hier angesprochene Kleinsiedlungsgebiet Britz I soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, daß die gesicherte Erschließung eine der wesentlichen Voraussetzungen bei baulichen Vorhaben ist. Der Begriff des Vorhabens umfaßt sinngemäß nach § 29 BauGB (Baugesetzbuch) sämtliche Maßnahmen, die die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen.

Der Begriff der "gesicherten Erschließung" ist eine Rahmenvorschrift, d.h., daß die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden. Hierzu müssen stets folgende Mindestanforderungen erfüllt sein:¹

¹ vgl. sinngemäß "Erschließungsbegriff" und Mindestanforderungen an Erschließungen, im Kommentar zur Bauordnung, Fickert/Fischer, Köln 1990, Randnummern 10, 18 und 10, 19

■ Die äußere Erschließung, d.h. der Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz. Diese Anforderung ist für die untersuchten Siedlungen erfüllt.

■ Die innere Erschließung, d.h. die Zuwegung innerhalb der Siedlungen:

Die Mindestbreite des Straßenprofils für Anliegerstraßen in Wohngebieten, gemäß EAE 85¹ von 3 m (bis max. 10 Wohneinheiten) bis 4 m (bis max. 30 Wohneinheiten) mit erforderlichen Ausweichmöglichkeiten ist in den Siedlungsgebieten gewährleistet. Die bei diesen Breiten erforderlichen Ausweichmöglichkeiten sind bei einem max. Abstand von 50 m im Einzelfall zu überprüfen.

Für diese Anliegerwege wird nach EAE 85 (AW 1) eine Geschwindigkeit von 30 km/h oder weniger angestrebt. Es wird empfohlen, die Geschwindigkeit auf entweder 20 km/h oder noch besser 10 km/h zu reduzieren, weil in den meisten Fällen an diesen Anliegerwegen mehr Wohneinheiten als 10 bzw. 30 WE liegen und keine separaten Fußwege vorhanden sind. Aus vorgenannten Gründen sind Vereinbarungen mit dem zuständigen Ordnungsamt zu treffen hinsichtlich der entsprechenden Ausweisung von "Tempo 20- bzw. -10"-Zonen in der Siedlung.

Die Stellplatzverpflichtung für den ruhenden Verkehr ist auf dem Grundstück selbst sichergestellt. Dies gilt auch für den oben konstatierten Besucherverkehr. Bei optimaler Ausnutzung der Garage und der Zufahrt werden 2 Stellplätze pro Doppelhaushälfte nachgewiesen. Dieser Wert ist überdurchschnittlich, da der erforderliche Stellplatznachweis gemäß AV Stellplätze² ein Stellplatz pro Einfamilienhaus beträgt. An dieser Stelle wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, daß somit weder aus bauordnungsrechtlicher noch städtebaulicher Sicht Veranlassung besteht, den bisherigen Vorgarten zugunsten weiterer Stellplätze aufzugeben.

¹ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85, Forschungsgesellschaft für Straßenbau- und Verkehrswesen, Bonn-Bad Godesberg 1985

² Ausführungsvorschriften zu § 48 der Bauordnung Berlin - Stellplätze und Garagenstellplätze -, vom Januar 1980

- Die technische Erschließung, d.h. der Anschluß an die Stromversorgung sowie die Sicherstellung der Wasserver- und Abwasserentsorgung:

Seit 1981 ist die Siedlung an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Für die Siedlerstellen, die noch nicht angeschlossen sind, besteht Anschlußzwang bei Siedlerwechsel.

In diesem Zusammenhang wird des weiteren das Verfahren der Regenwasserrückhaltung zur Um- oder Weiternutzung der vorhandenen Auffangbehälter in Zisternen empfohlen. Gerade in der untersuchten Kleinsiedlung mit einem sehr hohen Grün- und Freiflächenanteil, der gärtnerisch genutzt wird, bietet sich die Regenwasserrückhaltung und Nutzung zu Bewässerung an. Der technische Aufwand das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in die vorhandenen Auffangbehälter abzuleiten, ist relativ gering. Darüber hinaus wird durch die Regenwasserrückhaltung die Ortskanalisation entlastet und erweist sich als kostengünstig, da weniger Frischwasser verbraucht wird sowie keine großen Wartungskosten anfallen.

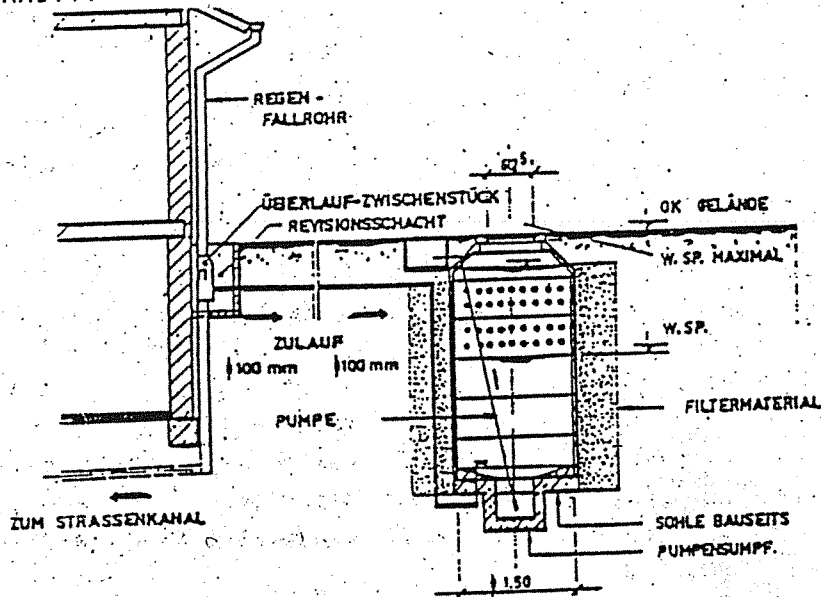
Darüber hinaus erweist sich die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung des Gartens vorteilhaft für die Pflanzen, da es im Gegensatz zu Trinkwasser weicher ist. Die Nutzung kalkhaltigen Trinkwassers kann zu einer Verkrustung der Oberflächen führen.

Folgende kurze Betriebsbeschreibung (s. Abb.) stellt beispielhaft eine Anlage dar, die eine Kombination zwischen Versickerung und Wasserrückhaltung ist:

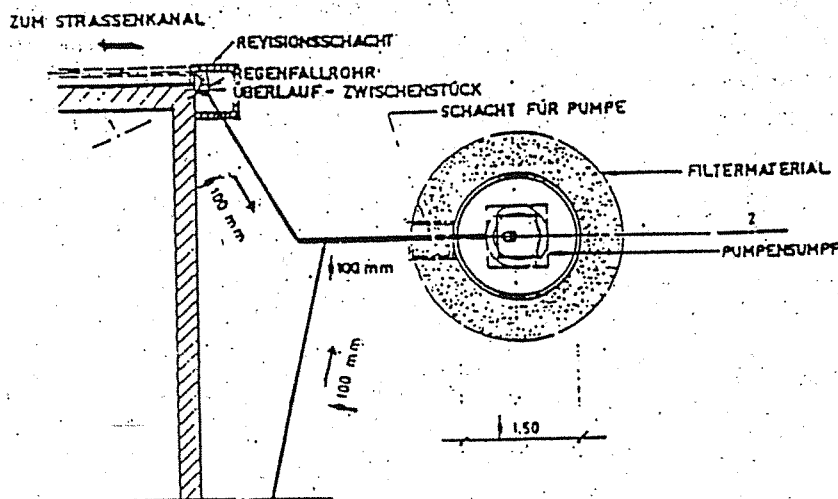
- Das Niederschlagswasser läuft über das Überlauf-Zwischenstück in die kombinierte Regenrückhalte- und Sickerschachtanlage ein.
- Die Anlage besteht aus Betonfertigteiltrögen, Durchmesser 1,50 m. Die unteren beiden Drittel sind als Sammelbecken ausgebildet, das obere Drittel so, daß eine Versickerung stattfindet.
- Das Filtermaterial wird seitlich eingebracht. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem Schacht mit einer Pumpe zur Bewässerung des Rasens entnommen.

Abb. KOMBINIERTE REGENRÜCKHALTE- UND SICKERSCHACHTANLAGE:

SNITT:



GRUNDRISS:



In diesem Zusammenhang wird ebenfalls empfohlen die Praxis beizubehalten, das anfallende Oberflächenwasser der Straße in den Vorgärten versickern zu lassen. Voraussetzung ist eine offene Einfriedung, die auch aus gestalterischen Gründen (s.a. Gestaltung der Einfriedung) zu bevorzugen ist.