



Leitlinien über die Gestaltung baulicher Anlagen

im Geltungsbereich der

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III" im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Marienfelde vom 5. Juni 2001

Quelle: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 57. Jahrgang Nr. 21, 16. Juni 2001

Vorbemerkung

Für das Gebiet der „Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“ wurde am 5. Juni 2001 eine Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erlassen.

Bei der „Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“ handelt es sich um das Zeugnis eines systematischen Siedlungsbaus aus den 1930er Jahren in einem symmetrischen Siedlungsgrundriss. Hierin gilt es, die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Siedlung, die die städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen, zu erhalten. Dies schließt die gesamte bauliche Substanz ein, insbesondere auch wiederkehrende Gestaltungselemente. Ausführungen zu den erhaltenswerten Merkmalen finden sich in der Begründung zum Erlass der Erhaltungsverordnung aus dem Jahr 2001 sowie im Bericht „Überprüfung der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“ des Büros STATTBAU aus dem Jahr 2021.

Die vorliegenden Leitlinien kommen im Rahmen von Genehmigungs- und Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des § 173 BauGB in Verbindung mit der Erhaltungsverordnung „Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“ zur Anwendung. Erhaltungsrechtliche Relevanz besitzen dabei alle sich auf das Erscheinungsbild auswirkenden Maßnahmen an Gebäuden und auf dem Grundstück, einschließlich Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Freiflächen.

Die Leitlinien stellen eine gestalterische Konkretisierung der Aussagen und Ziele der Erhaltungsverordnung dar und sollen im Genehmigungsverfahren einem einheitlichen und nachvollziehbaren Umgang mit dem erhaltenswerten Gebiet dienen.

Diese Leitlinien geben einen Orientierungsrahmen dafür vor, welche Änderungen zugelassen werden können, ohne dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Stadtgestalt erfolgt. Der in den Leitlinien beschriebene Orientierungsrahmen ist jedoch nicht abschließend.

Die Beurteilung erhaltungsrechtlich relevanter Vorhaben erfolgt im Einzelfall. Dabei ist den Vorgaben der Leitlinien Vorrang zu geben. Auf die Durchsetzung einer einheitlichen Gestaltung des Doppelhauses kann im Einzelfall dann verzichtet werden, wenn der Bestand des Doppelhausnachbarn den Vorgaben der Leitlinien widerspricht.

1 Grundsätze

- Die ursprüngliche Siedlungssymmetrie (1932/33) ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Grundstücksteilungen sind mit den Zielen der Erhaltungsverordnung nicht vereinbar.
- Originale Bausubstanz ist zu erhalten, nach Möglichkeit auch Details. Änderungen müssen die städtebaulichen und architektonischen Merkmale der historischen Siedlung berücksichtigen.
- Der Doppelhauscharakter der Siedlung ist zu erhalten.
- Die Häuser dürfen nicht zusammen mit Garagen und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Sichtschutzzäune) zu einer geschlossenen Bauweise zusammenwachsen. Der Bereich zwischen Wohngebäude und Garage ist daher von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen wie etwa Wallboxen, Schlauchtrommeln Wärmepumpen oder Klimaanlage.
- Baufluchten sind einzuhalten.
- Der durch eine Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach geprägte Charakter (gedrungenes Erscheinungsbild), sowohl der einzelnen Gebäude als auch der Siedlung als Ganzes, ist zu erhalten.
- Die fast original erhaltenen Häuser tragen stärker zur städtebaulichen Eigenart bei und sind daher zu erhalten.
- Die zukünftige Entwicklung der Siedlung muss sich den an den Anforderungen durch den Klimawandel orientieren und sinnvolle ökologische Maßnahmen zulassen, die in der Abwägung mit dem Erhaltungsziel noch vertretbar sind.

2 Neubauten

Der Abriss von Bestandshäusern mit anschließendem Neubau ist grundsätzlich ausgeschlossen. Er kann nur zugelassen werden, wenn eine Sanierung des Bestandsgebäudes nachweislich (Gutachten) unwirtschaftlich wäre.

Ein Neubau darf die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen. Dies bedeutet, dass ein Neubau bezüglich Lage, Gebäudestellung, Kubatur, Proportion und Gestaltung dem ursprünglichen Haustyp, welcher auf dem betreffenden Grundstück stand, entspricht.

3 Haupthaus

Die Gebäudekubatur des ursprünglichen Haupthauses, bestehend aus einem Vollgeschoss und einem traufständigen Satteldach, darf nicht verändert werden. Insbesondere sind seitliche Anbauten nicht mehr zulässig. Straßenseitige Anbauten (geschlossene Veranden) sind bei straßenseitigen Eingängen zwar historisch begründbar (seit den 30er Jahren errichtet), künftig jedoch nicht mehr zulässig. Heute erforderliche Raumhöhen führen zu maßstabsprengenden Vorbauten und lösen das städtebaulich gewünschte Unterordnungsverhältnis zum Haupthaus auf. Vorhandene straßenseitige und seitliche Anbauten dürfen aus diesen Gründen nicht vergrößert bzw. erhöht werden.

Gauben sind zwar historisch nicht begründbar, sollen dennoch in folgender Form zulässig sein:

- Dachgauben sind als flach geneigte Schleppgauben auszubilden.
- In der ganzen Siedlung sind im Hauptgebäude gartenseitig flach geneigte Schleppgauben von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Doppelhausnachbarn bis zu 1,0m vom Außengiebel entfernt zulässig.
- Im Siedlungsbereich Marienfelde I sind straßenseitige Gauben nicht zulässig.
- In den Siedlungsbereichen Marienfelde II und III sind straßenseitig flach geneigte Schleppgauben von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Doppelhausnachbarn bis zur Außenkante Schornstein (bis zu einer Breite von ca. 3,40m) zulässig.
- Die Vorderkante der Gaube ist mindestens um 2 Ziegelreihen von der Außenkante der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen (maßgebend ist die historische Wand, ohne spätere Dämmung). Der obere Dachabschluss ist zwei Ziegelreihen unter dem First (maßgebend ist die historische Firsthöhe) auszuführen.

4 Rückwärtige Anbauten

Rückwärtige Anbauten sind historisch begründbar. Damit die Gebäude den heutigen Wohnansprüchen von Familien entgegenkommen, sind größere als die ursprünglichen Anbauten möglich. Bezüglich der Maße müssen sich diese rückwärtigen Anbauten jedoch dem Haupthaus unterordnen!

Für die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus ist der Abriss eines ursprünglichen Anbaus grundsätzlich zulässig. Rückwärtige Anbauten unterliegen folgenden Anforderungen:

- Es ist zu beachten, dass die Größe des Anbaus durch das zulässige Nutzungsmaß gemäß Baunutzungsplan (GRZ 0,1 / GFZ 0,2) begrenzt wird. In begründeten Einzelfällen kann eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ bis zu 0,15 im Rahmen der Geschossflächenzahl GFZ von 0,2 geprüft und unter Erteilung einer Ausnahme gemäß §7 Nr. 14 der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) genehmigt werden.
- Anbauten sind an der Grundstücksgrenze zum Doppelhausnachbarn zu errichten.

- Anbauten dürfen maximal eingeschossig sein, da sie sich nur dann dem historischen Gebäudebestand unterordnen.
- Die Maße der Anbauten sind abhängig vom ursprünglichen Haustyp. Maßgeblich sind die anhängenden Zeichnungen.
- Dach:
 - Zulässig sind eingeschossige Anbauten mit Flachdach oder Pultdach (max. 45°Dachneigung). Sofern auf dem Nachbargrundstück bereits ein Anbau vorhanden ist, darf dessen Firsthöhe nicht überschritten werden.
 - Der First des rückwärtigen Anbaus muss 2 Ziegelreihen unter dem First des Haupthauses liegen.
 - Im Dach des Anbaus sind Gauben und Dacheinschnitte nicht zulässig. Insbesondere zu Wartungszwecken kann ein Dachflächenfenster mit den maximalen Maßen 80cm x 60cm zugelassen werden.
- Die Traufe des Anbaus darf höher sein als die Traufe des Haupthauses, soweit bauordnungsrechtlich höhere Raumhöhen erforderlich sind.
- Soweit im Siedlungsbereich Marienfelde I in Verlängerung der Giebelseite genehmigte rückwärtige Anbauten vorhanden sind (z.B. Kronstadter Weg 27/29), ist eine Erweiterung des Anbaus zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Doppelhausnachbarn im konkreten Einzelfall zu prüfen.
- Bei Einzelhäusern sind, unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Veränderungen, Einzelfallentscheidungen erforderlich.
- Ausnahmsweise kann eine (sich auf das Nutzungsmaß auswirkende) Wintergartengestaltung im Rahmen der maximalen Anbaumöglichkeiten zugelassen werden.

5 Dach

Auf Haupthäusern sind traufständige Satteldächer mit der historischen Dachneigung von ca. 45° zu errichten. Rückwärtige Anbauten können eine geringere Dachneigung bzw. ein Flachdach aufweisen. Kleine Dachüberstände bis zu 0,5m sind zulässig, sofern diese zur gestalterischen Anpassung an den Doppelhausnachbarn (Gleichgestaltung) beitragen.

Für die Dacheindeckung sind rote, nicht glänzende Beton- oder Tonziegel zu verwenden (RAL-Töne: 3004, 3011, 3013, 8004; oder gleichwertig). Engobierte Ziegel sind zulässig, sofern der Hersteller in der Produktbeschreibung diese Eigenschaft ausweist. Edlengobierte und glasierte Dachsteine (auch Seidenglanz) sind nicht zulässig.

Ziegelformen „Glatt-Ziegel“, Biberschwanz, Berliner Biber, Schieferplatten oder Steinziegel sind nicht genehmigungsfähig.

Eine ökologische und energetische Wärmedämmung der Dächer ist grundsätzlich als Zwischensparrendämmung auszuführen, um von außen wahrnehmbare Höhengsprünge bei einem Doppelhaus zu vermeiden

Der Erhalt ursprünglicher Schornsteinköpfe ist wünschenswert. Edelstahlrohre außerhalb des ursprünglichen Schornsteinzuges sind unzulässig.

6 Fassadengestaltung

Die Fassaden sämtlicher Gebäude, einschließlich Vorderfront und Seitenwangen von Gauben, sind mit einem glatten oder feinkörnigen Putz, max. 3mm Körnung, in weißer Farbe (RAL-Töne: 1013, 9003, 9010, 9016; oder gleichwertig) zu versehen.

Senkrecht gegliederte Holzverschalungen im Siedlungsbereich Marienfelde I sind in einem dunklen Branton zu halten; noch vorhandene Holzverschalungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Fassadensanierungen ist eine Rekonstruktion der Verschalung (Rückkehr zum ursprünglichen Zustand) wünschenswert.

Sockel müssen sich einer Sockelausbildung des Nachbarn anpassen. Sie sind in einer Höhe von bis ca. 0,3m auszubilden. Sockel sind zu verputzen und müssen sich farblich (Grau- oder Brauntöne; RAL-Töne: 7026, 8011; oder gleichwertig) von der weiteren Fassade absetzen.

7 Fenster- und Türöffnungen

Originale Fenster- und Türöffnungen sind im Haupthaus beizubehalten. Die vorhandenen straßenseitigen und seitlichen Öffnungen dürfen am Haupthaus nicht durch zusätzliche ergänzt werden.

Ausnahmen können sich im Rahmen der rückwärtigen Anbauten ergeben. Dort haben sich neue Fenster- und Türöffnungen in Bezug auf die Lage, Größe und Proportion an den Öffnungen des Haupthauses zu orientieren. Weitere Ausnahmen können für kleine Fenster und Türen zu ehemaligen Nebenräumen auf der Gartenseite des Haupthauses geprüft werden.

In der gesamten Siedlung sind gartenseitig rechteckige Dachflächenfenster (max. Höhe 1,40m, Breite 1,00m) von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Doppelhausnachbarn bis zu 1,0m vom Außengiebel entfernt zulässig. Im Haupthaus straßenseitig sind zwei rechteckige Dachflächenfenster (max. Höhe 1,40m, Breite 1,00m) von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Doppelhausnachbarn bis zur Außenkante Schornstein (bis zu einer Breite von ca. 3,40m) zulässig.

8 Fenster und Türen

Fensterrahmen sind weiß auszuführen, entweder aus Holz (lackiert oder lasiert) oder mit weißem Kunststoff. Laibungen sind ebenfalls weiß zu gestalten.

Fenster sind gemäß dem historischen Bestand mit optischen Pfosten (Profile) entsprechend der ursprünglichen Gliederung auszuführen. Türen sind in dunklen Grau- und Brauntönen (RAL-Töne: 7022, 7043, 8012, 8015; oder gleichwertig) zu halten. Glaselemente (Lichtausschnitte) sind straßen- und giebelseitig nicht zulässig. Zulässig sind sie gartenseitig im Haupthaus sowie im Anbau, jedoch nur im oberen Drittel der Tür.

Noch vorhandene Fensterläden sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Sanierung von Fassade oder Fenstern (Straßenseite und Giebelseite) ist die Rekonstruktion der historischen Fensterläden in Format, Einteilung und Farbe (entsprechend Farbbefunderhebung, ansonsten dunkler Ton) wünschenswert.

9 Einfriedungen (straßenseitig)

Zulässig sind schlichte, ornamentfreie Holz-, Maschendraht- und Metallzäune sowie Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,25m, gemessen vom Bodenniveau. Die Zäune müssen geradlinig verlaufen und können senkrecht oder diagonal strukturiert sein. Als zulässige Farben gelten braun, beige, grau oder gedeckte Grüntöne (RAL-Töne: 1001, 1011, 6005, 6007, 7022, 7042, 7043, 8007, 8012; oder gleichwertig).

Ein gemauerter Sockel bis zu einer Breite und Höhe von jeweils 25cm ist zulässig, sofern der Regenwasserabfluss von der Straße in die Vorgärten nachweislich gewährleistet ist. Pfosten sind in der Art des Zaunes auszuführen, jedoch nicht gemauert.

10 Vorgärten

Der Vorgarten ist der Bereich zwischen der Straßengrenze bzw. dem Zaun und dem Haupthaus bzw. der Garage. Die Funktion der Vorgärten als unversiegelter und begrünter Freiraum sowie zur Versickerung von aus dem Straßenraum einfließendem Niederschlagswasser ist zu erhalten bzw. herzustellen. Versiegelte Flächen sowie Stein- und Schottergärten und sonstige baulichen Anlagen (z.B. Mülltonnenstellflächen /-plätze) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Fußwege und Garageneinfahrten.

11 Garagen

Doppelgaragen sind nicht zulässig, da sich durch sie die Bebauungsstruktur einer geschlossenen Bauweise annähert, welche dem Siedlungscharakter wesentlich entgegensteht und eine deutliche Unterordnung zum Haupthaus nicht mehr gegeben ist.

Einzelgaragen in der Bauflucht des Haupthauses sind zulässig, soweit sie nicht mit dem Haupthaus verbunden sind. Es sind nur Grenzgaragen (Maße max. 3,5m x 9,0m) zulässig. Die maximale Garagenhöhe (Höhe der Attika) muss der historischen Traufhöhe (ca. 2,5m) des Haupthauses entsprechen. Sie müssen mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern mit einer rückwärtigen Dachneigung errichtet werden. Garagen sind in gleicher Weise wie das Haupthaus zu gestalten.

Garagentore sind weiß, hellbeige oder hellgrau zu gestalten. Garagen müssen sich bezüglich ihrer Größe, Proportion und Gestaltung deutlich dem Haupthaus unterordnen.

Anstelle einer Garage ist die Errichtung eines Carports mit den oben angegebenen Maßen möglich.

12 Eingangsüberdachungen

Eingangsüberdachungen sind gartenseitig zulässig.

Straßen- und giebelseitig sind sie als leichte Glas-Metall-Konstruktion in den Abmessungen 0,5m x 1,2m zulässig. Seitenteile sind nicht zulässig.

13 Solar- / Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich im rückwärtigen Gartenbereich (in Freiaufstellung) zulässig. Sie sind auf gartenseitigen Dachflächen und rückwärtigen Anbauten planliegend auf der Dachfläche zulässig. Auf Flachdächern sowie flach geneigten Dachflächen (max. Neigungswinkel: 5°) von rückwärtigen Anbauten und Garagen können sie mit einem Neigungswinkel von max. 15° zugelassen werden. Straßenseitig auf dem Haupthaus sind Solar- und Photovoltaikanlagen unzulässig.

14 Werbung

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, soweit sie die städtebauliche Eigenart des Gebietes nicht beeinträchtigt. Hinweisschilder dürfen nur im Vorgartenbereich errichtet werden. Selbstleuchtende, blinkende und an- und abschwellende sowie bewegliche Werbung ist unzulässig.

15 Rollladenkästen

Unzulässig sind Rollladenkästen, die von außen über dem Fenster, oberhalb der Laibung angebracht werden sollen. Ebenso sind Rollladenkästen unzulässig, die in der Laibung direkt auf dem Fensterrahmen platziert werden sollen. Rollladenkästen, die im Sturzbereich in das Mauerwerk eingelassen und somit von außen nicht erkennbar sind, sind zulässig.

16 Nutzungsänderungen

Läden, die ausschließlich der Versorgung der Gebietsbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen, sind historisch begründbar und daher mit den Zielen der Erhaltungsverordnung vereinbar. Vorhandene Ladeneinheiten können auch zukünftig zweckentsprechend genutzt werden.

Nutzungsänderungen (im Rahmen der Gebietsart allgemeines Wohngebiet) dürfen das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen.

17 Sichtschutz

Der Bereich zwischen Wohngebäude und Garage ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Dies betrifft insbesondere (Sichtschutz-) Zäune, Mauern und Pergolen.