

Bebauungspläne nördlich und südlich der Heerstraße

- Bebauungsplan-Festsetzungen, "Ausnutzungsreserven", Zulassungsmöglichkeiten als Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung -
- Denkmalrechtliche Hinweise -

Durch die Oberfinanzdirektion werden Einfamilienhaus-Grundstücke nördlich und südlich der Heerstraße den heutigen Nutzern zum Erwerb angeboten.

Die Vielzahl von Nachfragen zur planungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Situation veranlasst das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf mit dem vorliegenden Falblatt über die Möglichkeiten und Grenzen einer baulichen Weiterentwicklung zu informieren.

Die festgesetzten Bebauungspläne VII-61, VII-76 und VII-81 weisen eine sogenannte Baukörpereinzelfestsetzung auf. Für die betroffenen Siedlungsbereiche ist damit eine geringe bauliche Dichte und ein einheitliches Siedlungsbild festgeschrieben.

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten beschränken sich auf untergeordnete Maßnahmen, die im folgenden dargelegt sind.

Die Bebauungspläne VII-82, VII-87 und eine Teilfläche zwischen Johannisburger Allee, Lyckallee und Tapiauer Allee beinhalten eine Bauflächenfestsetzung. Bis zu der Geschossflächenzahl von 0,4 (Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche zur Größe der Grundstücksfläche) besteht oftmals eine Ausnutzungsreserve, die bei Wahrung der sonstigen Planfestsetzungen in Anspruch genommen werden kann.

Vom Denkmalschutz sind schwerpunktmäßig die Grundstücke im Bereich des Kiplingweges (Bebauungsplan VII-81) erfasst.

Bauliche Veränderungen auf diesen Grundstücken unterliegen neben dem Planungsrecht einem Genehmigungsvorbehalt nach Denkmalschutzgesetz.

Die grundsätzlichen Anforderungen des Denkmalschutzes sind in den nachfolgenden Aufstellungen berücksichtigt.

Auch bei einem Vorhaben im Baufreistellungsverfahren wird empfohlen, einen Architekten hinzuzuziehen, da der Antragsteller für die Einhaltung des materiellen Rechtes haftet.



Bebauungsplan VII-61

für das Gelände zwischen Heerstraße, Schirwindter Allee, S-Bahn und Passenheimer Straße

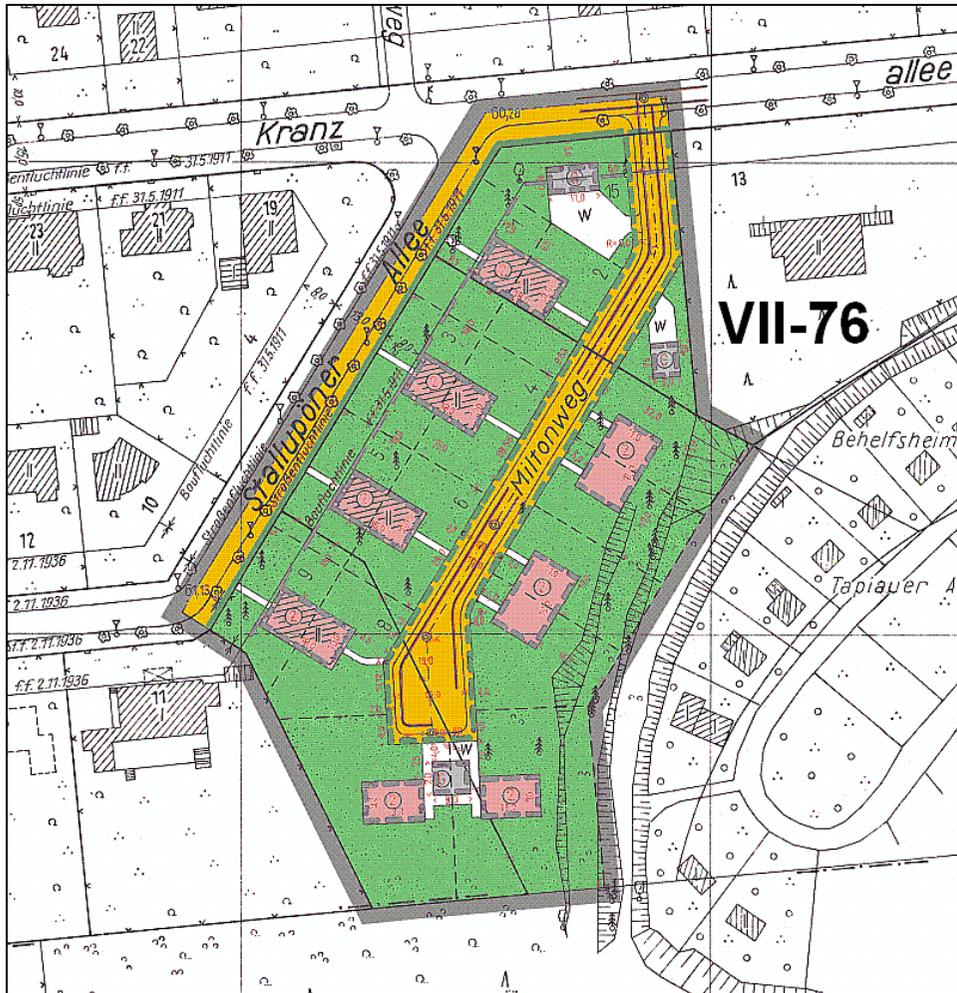
festgesetzt am: 16. Juli 1965

Bebauungsplanfestsetzungen:

- Art der Nutzung: Reines Wohngebiet
- Baukörperausweisung mit 2 zulässigen Vollgeschossen

Bauliche Änderungen / „Ausnutzungsreserven“:

- Eine bauliche Erweiterung außerhalb der Baugrenzen ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Rahmen von Ausnahmetscheidungen sind nur untergeordnete bauliche Ergänzungen möglich, wie z.B. Vordächer, Wintergärten (bis zu 6 m², an einer Fassade / nicht über Eck, neutrale, kubische Gestaltung).
- Die Nutzung eines Daches (Nichtvollgeschoss im Sinne der Bauordnung) ist unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen möglich.
- Außerhalb der Garagenfestsetzungen sind weitere Stellplätze nur ausnahmsweise möglich. Aus städtebaulicher Sicht sind Stellplätze nur unter Wahrung einer mindestens 5,0 m tiefen straßenseitigen, begrünten Vorgartenzone vorstellbar. Die Errichtung von offenen Stellplätzen und Carports wird gegenüber Garagenbauten präferiert.



Bebauungsplan VII-76

für die Grundstücke Kranzallee 15, Stallupöner Allee 13, 5 und 9 und am Miltonweg

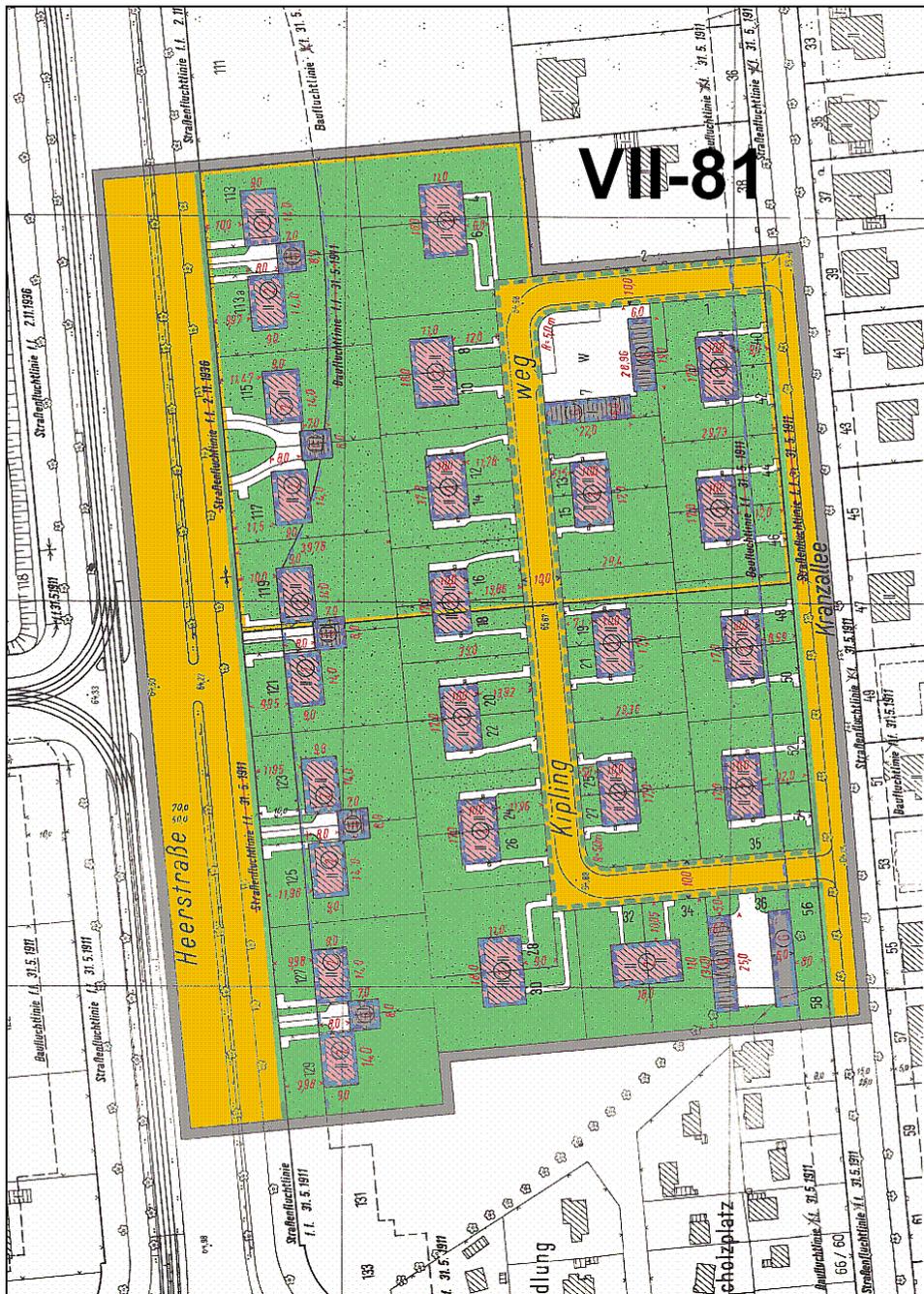
festgesetzt am: 14. März 1959

Bebauungsplanfestsetzungen:

- Art der Nutzung: Reines Wohngebiet
- Baukörperausweisung mit 2 zulässigen Vollgeschossen
- Dachform: Satteldach, Neigung 35°
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke können ausnahmsweise feste Garagenbauten für den Eigenbedarf der Bewohner zugelassen werden.

Bauliche Änderungen:

- Eine bauliche Erweiterung außerhalb der Baugrenzen ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Rahmen von Ausnahmeentscheidungen sind nur untergeordnete bauliche Ergänzungen möglich, wie z.B. Vordächer, Wintergärten (bis zu 6 m², an einer Fassade / nicht über Eck, neutrale, kubische Gestaltung).
- Die Nutzung des vorhandenen Dachraumes bzw. eines Satteldaches mit einer Neigung von 35° ist unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen möglich.
- Außerhalb der Garagenfestsetzungen sind weitere Stellplätze nur ausnahmsweise möglich. Aus städtebaulicher Sicht sind Stellplätze nur unter Wahrung einer mindestens 5,0 m tiefen straßenseitigen, begrünten Vorgartenzone vorstellbar. Die Errichtung von offenen Stellplätzen und Carports wird gegenüber Garagenbauten präferiert.



Bebauungsplan VII-81

für die Grundstücke Heerstraße 113 / 129, Kranzallee 40 / 58 und Kiplingweg 1 - 36

festgesetzt am: 28. August 1961

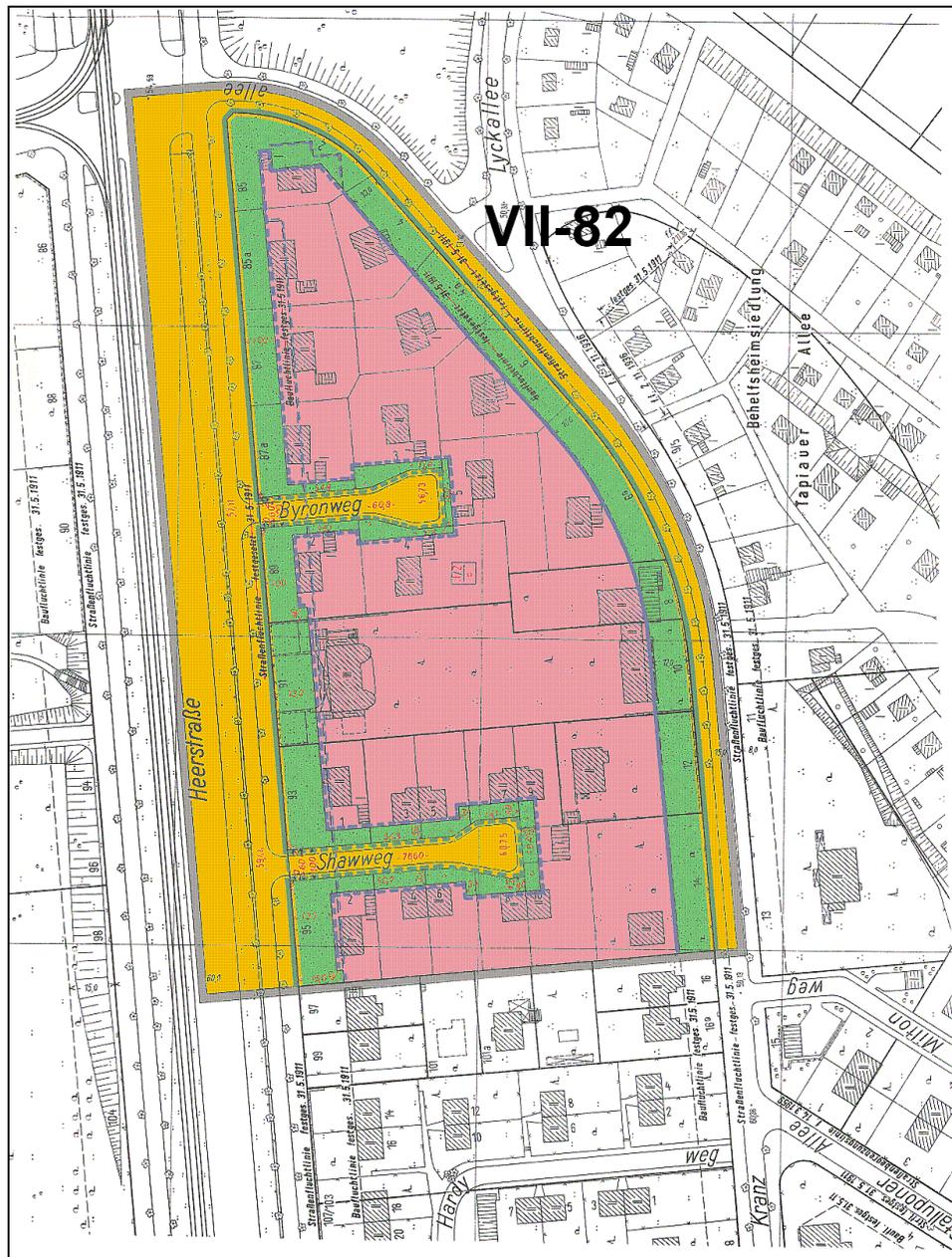
Bebauungsplanfestsetzungen:

- Art der Nutzung: Reines Wohngebiet
- Baukörperausweisung mit 2 zulässigen Vollgeschossen
- Dachform: Satteldach, Neigung 35° bis 40°
- teilweise Garagenfestsetzungen

Bauliche Änderungen:

(siehe auch gesonderte Hinweise zum Denkmalrecht)

- Eine bauliche Erweiterung außerhalb der Baugrenzen ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Rahmen von Ausnahmeentscheidungen sind nur untergeordnete bauliche Ergänzungen möglich, wie z.B. Vordächer, Wintergärten (bis zu 6 m², an einer Fassade / nicht über Eck, neutrale, kubische Gestaltung).
- Die Nutzung des vorhandenen Dachraumes ist prinzipiell unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen und denkmalrechtlichen Anforderungen möglich.
- Außerhalb der teilweise vorhandenen Garagenfestsetzungen sind weitere Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig. Aus städtebaulicher und denkmalrechtlicher Sicht wären offene Stellplätze und Carports unter Wahrung einer mindestens 5,0 m tiefen straßenseitigen, begrünten Vorgartenzone vorstellbar.



Bebauungsplan VII-82

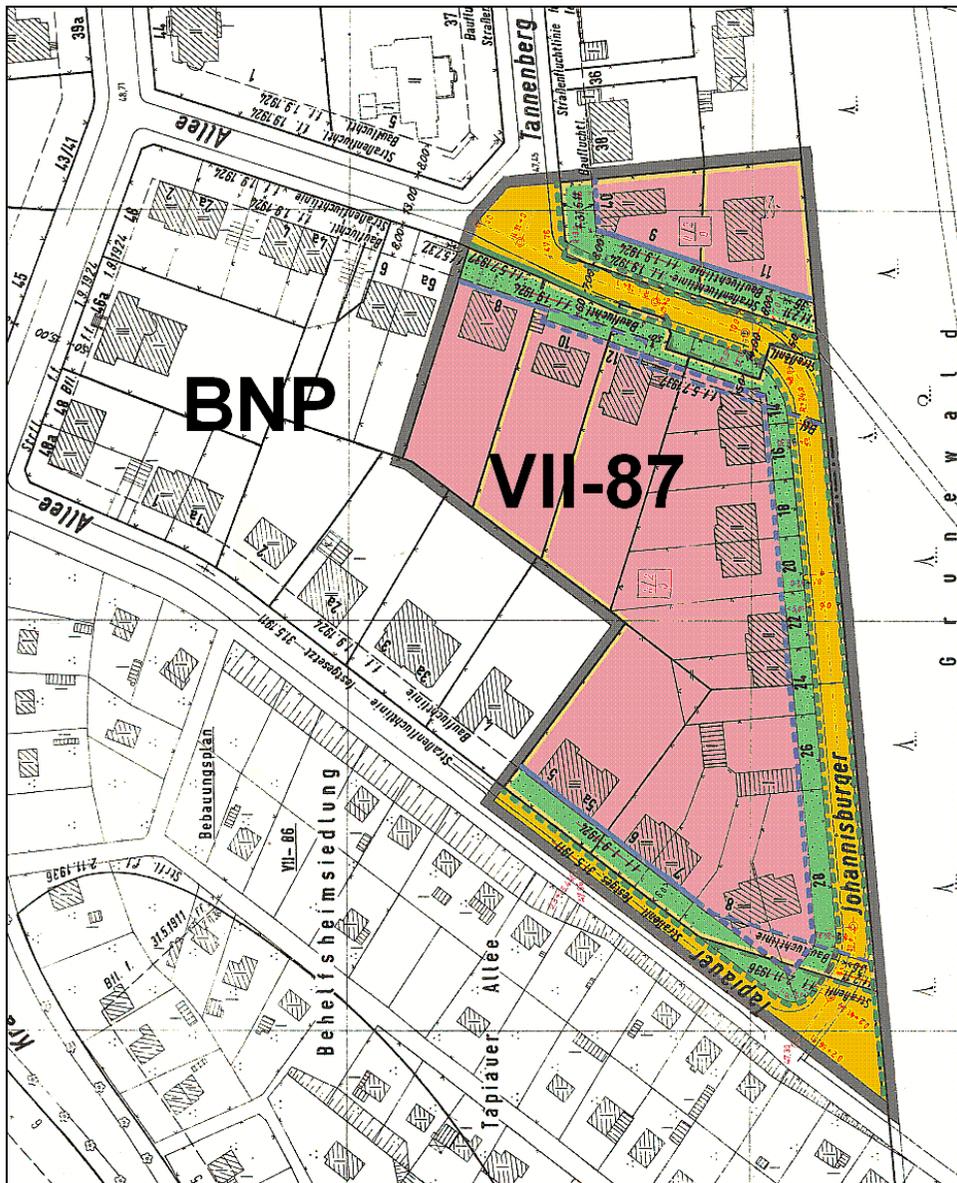
für die Grundstücke Heerstraße 85 / 95 und Kranzallee 2 / 4
festgesetzt am: 29. August 1961

Bebauungsplanfestsetzungen:

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der Nutzung: Baustufe II/2, d.h. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20, Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40
- 2 zulässige Vollgeschosse
- offene Bauweise
- 20,0 m zulässige Bebauungstiefe, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze an
- Dachform: Satteldach, Neigung 35° bis 40°

Bauliche Änderungen / „Ausnutzungsreserven“:

- Bauliche Erweiterungen im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes
- Überschreitung der GFZ durch Dachausbauten ist nur bei Bestandsdächern bzw. bei Neubauten unter Wahrung der festgesetzten Dachneigung sowie der bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Befreiungswege im Rahmen einer Einzelfallentscheidung möglich; zur Belichtung dieser Flächen werden keine Gauben, nur Dachflächenfenster befürwortet.
- Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (nicht im „Vorgarten“ und innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe) zulässig.



Bebauungsplan VII-87

für die Grundstücke Tapiauer Allee 5-8, Johannisburger Allee 8 / 28 und 9 / 11

festgesetzt am: 12. September 1962

Baunutzungsplan (BNP)

für die Grundstücke Tapiauer Allee 1-4, Lyckallee 46-48 A und Tannenberglallee 2-6A

Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der Nutzung: Baustufe II/2, d.h. Grundflächenzahl (GRZ) 0,20, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,40
- 2 zulässige Vollgeschosse
- offene Bauweise
- 20,0 m zulässige Bebauungstiefe, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baufluchtlinie an

Bauliche Änderungen / „Ausnutzungsreserven“:

- Bauliche Erweiterungen im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes.
- Überschreitung der zulässigen GFZ durch Dachausbauten sind nur im Befreiungswege / Einzelfallprüfung möglich.
- Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (nicht im „Vorgarten“ und innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe) zulässig.

Denkmalbereich (Gesamtanlage) Heerstraße 113/129, Britische Siedlung

„Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) sind Mehrheiten baulicher Anlagen, die durch einen inneren Funktionszusammenhang gekennzeichnet sind und in der Regel aus konzeptionell in einem Zug geplanten und errichteten (Einzel)Denkmälern bestehen. Zu Gesamtanlagen zählen beispielsweise Siedlungen, Wohnanlagen oder Schulkomplexe.“ (Landesdenkmalamt Berlin, Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001)

Die o.g. Gesamtanlage ist Teil einer zwischen 1954 und 1960 in mehreren Bauabschnitten errichteten Siedlung für britische Offiziersfamilien beidseitig der Heerstraße. Dieser Teil der Siedlung besteht aus drei Typen von Einzel- und Doppelhäusern, die hier exemplarisch erhalten sind.

Typ III (Heerstraße 113,113A/129): 10 Einzelhäuser von Rudolf Ullrich, mit 8 Zimmern, Küche und Nebengelass auf 154,81 qm Wohnfläche sowie einer Garage

TYP IV (Kiplingweg 4/10, 28/34): 4 Doppelhäuser von Alfred Gellhorn, je Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern, Küche und Nebengelass auf 117 qm Wohnfläche

TYP IV (Kranzallee 40/54, Kiplingweg 12/26, 13/27): 11 Doppelhäuser von Leo Lottermoser, je Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern, Küche und Nebengelass auf 88,68 qm Wohnfläche

Die das Gesamtbild wesentlich mitbestimmende Gartengestaltung folgt einer Konzeption von Reinhard Besserer. Sie sind nicht als Gartendenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Bei aller Schlichtheit dieser Typenhäuser (einfache weiße Putzbauten mit Satteldächern, Sockel , Terrassentrennwänden und Wetterschutzmauern im Eingangsbereich - TYP V - in Sichtmauerwerk) besitzen sie doch eine ungewöhnliche Gediegenheit und Eleganz. Fassaden, Fenster und Dächer sind in ruhigen, glatten Formen wohlproportioniert aneinandergesetzt, die Innenräume sind klar strukturiert und hell durchlichtet. Neben der historischen und städtebaulichen Bedeutung war auch mit der architektonischen Ausbildung der Gebäude das künstlerische Kriterium für die Eintragung in die Denkmalliste erfüllt.

Da sich die Siedlung bisher im Eigentum des Bundes (Bundesvermögensverwaltung) befand, ist diese noch frei von denkmalunverträglichen Veränderungen.

Der anstehende Verkauf einzelner Häuser, bzw. Doppelhaushälften wird wegen neuer Nutzeranforderungen zu einem Veränderungsdruck führen, den zu steuern Sinn der folgenden Rahmenrichtlinien sein soll:

1. Außenanlagen

Die Gestaltung der Gartenanlagen unterliegt nicht den strengen Vorgaben, wie für ein Gartendenkmal (festgelegte Art der Bepflanzung, Wegführung, Beete, Rabatten etc.). Es muss jedoch der Charakter der Gestaltung erhalten bleiben, der Wechsel von Rasenflächen, Hecken, Niedriggehölzen und Pflanzflächen.

Für die Garagen Kiplingweg 36 und Kiplingweg neben Nr. 13 besteht kein Bestandschutz, d.h. diese baulichen Anlagen sind kein integraler Bestandteil der Gesamtanlage. Das Errichten von Garagen auf den einzelnen Grundstücken findet nicht die Zustimmung der Denkmalpflege, weil sie dem Charakter der Gartengestaltung widerspricht. Hier ist allenfalls die Errichtung eines Carports möglich.

2. Aus- bzw. Anbaumaßnahmen

Der Anbau eines Wintergartens im Gartenbereich ist möglich. Der Standort wird je nach Haustyp variieren, darf aber nicht so gewählt werden, dass er in ganzer Breite vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar ist. Für die Ausführung, die sich in der Gestaltung an der Ausbildung des Vordaches - Haustyp V - orientieren muss, werden Regelentwürfe erarbeitet, zwecks Wahrung der Einheitlichkeit der Gesamtanlage.

Die Eingangssituation (Haustyp V) mit Vordach und Schutzwand darf nicht zu einem geschlossenen Windfang verändert werden.

Ein Dachausbau ist möglich. Zur Belichtung dürfen Dachflächenfenster eingebaut werden (Keine Gauben, um die ruhige Dachlandschaft nicht zu verändern). Zum Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes wird die untere Kante der Fenster (Brüstungshöhe innen = 1,00 m) sowie die obere („Sturz“höhe innen = 2,0 m) festgelegt. Die seitliche Begrenzung muss sich an den Fenstern im 1.OG orientieren. Die Dachflächenfenster dürfen nicht als notwendiger Rettungsweg für die Feuerwehr ausgebildet werden. Hierfür kann das vorhandene Giebelfenster entsprechend vergrößert werden. Grundrissveränderungen sind möglich, wenn diese keine Fassadenänderungen zur Folge haben.

3. Wärmedämmende Maßnahmen

Das zu wahrende Erscheinungsbild (Leibungstiefen, Anschlüsse von Sichtmauerwerkswänden sowie gemauerte Sockel) verbietet eine nachträglich aufzubringende Wärmedämmung (ca. 8 cm !). Der Ausnahmetatbestand nach § 16 (1) Energieeinsparverordnung liegt vor.

4. Fassade, Fenster, Türen (außen)

Bei Sanierungs- bzw. Reparaturarbeiten der Fassade sind sowohl Putzstruktur als auch Farbe wiederherzustellen. Fenster und Türen, falls irreparabel, sind in Material (Holz!), Detailausbildung, Profilstärken, Gliederung und Farbfassung dem Bestand entsprechend wieder herzustellen. Dabei ist zu beachten, dass für Haustyp III und IV sowie V im Kiplingweg die Fensterfarbe braun, für den Typ V in der Kranzallee die Farbe grün vorgegeben ist. Dem Wunsch, die Blumenfenster (Kranzallee, Südseite) mit einem mittigen 2-flügeligen Türelement zu ergänzen, kann entsprochen werden.

Grundsätzlich gilt weiterhin, dass sämtliche Veränderungswünsche im Vorfeld bei der Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind, auch wenn für diese Maßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist.

