

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1 – 6144/8-36/I-05

**Auszug aus der Begründung
zum Bebauungsplanentwurf 8-36
"Siedlung Neue Heimstatt - Grauwackeweg / Muschelkalkweg"**

für das Gelände der Siedlung Neue Heimstatt
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die städtebauliche Struktur und Eigenart der Siedlung mit ihren wesentlichen Bebauungs- und Gestaltungsmerkmalen planungsrechtlich zu sichern. Das weitgehend homogene Siedlungs- und Landschaftsbild soll erhalten und gleichzeitig eine verträgliche bauliche Weiterentwicklung auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Die Flächen im Geltungsbereich sollen überwiegend als Reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung, der vorhandene Nachbarschaftstreif als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Nachbarschaftstreif“ festgesetzt werden.

Zur Sicherung der siedlungscharakteristischen Bebauung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer baulichen Dimension im Bebauungsplan verortet werden. Die Baukörperfestsetzung räumt dabei Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend der vorhandenen Aus- und Anbaupraxis ein. Nebenanlagen sind ab einer Tiefe von 13 Meter, gemessen von der straßenseitigen Bauflucht, zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen soll zukünftig je Grundstück 30 Quadratmeter nicht überschreiten.

Die Garagenstandorte sollen auch zukünftig von der Bauflucht zurückgesetzt, an der Grundstücksgrenze errichtet werden, so dass sich Doppelhäuser und Doppelgaragen in der Straßenfront abwechseln. Für die Eckgrundstücke sind jeweils Sonderlösungen erforderlich. Vor der Garage sollen zwei Stellplätze zugelassen werden.

In den Vorgärten sowie im Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Garage soll jegliche Bebauung, auch Mauern als sichtdichte Einfriedung, ausgeschlossen werden.

Die prägenden gestalterischen Merkmale der Siedlung:

- traufständige, eingeschossige Doppelhäuser mit Satteldach
- rückwärtiger Anbau mit Satteldach
- ausschließlich Fensteröffnungen in der straßenseitigen Hauptfassade, teilweise mit Fensterläden
- anthrazitfarbene Dachdeckung des Hauptgebäudes
- straßen- und gartenseitige Gauben
- weiß verputzte Fassaden mit teilweiser Giebelverkleidung
- durchgängige Vorgartenzone

sollen durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden. Darüber hinaus sind Regelungen zur Einfriedung entlang der Straßenräume und Grünflächen vorgesehen.

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien sowie am Bestand.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1362), sind die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbauflächen W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)

Entsprechend dem Bestand und den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen sollen die Baugrundstücke als Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 in Verbindung mit § 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Hierdurch soll die bestehende Nutzungsstruktur erhalten werden. In Reinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden nur noch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig (§ 3 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung). In § 3 Absatz 4 ist klargestellt, dass zu den Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Darüber hinaus können gemäß § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Räume in den Wohngebäuden können durch freiberuflich Tätige und artverwandte Berufe genutzt werden (§ 13 der Baunutzungsverordnung). Dabei darf das Wohnhaus nicht durch eine überwiegende berufliche Nutzung dem Wohnen entzogen werden. Weiter sind die Belange des Nachbarschaftsschutzes zu berücksichtigen. Entscheidend in diesem Zusammenhang dürfte das durch die Nutzung ausgelöste Fahrzeugaufkommen sein.

Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Das Grundstück Basaltweg 2 soll als Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftstreff“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 9 Baugesetzbuch festgesetzt werden.

Mit der geplanten Festsetzung soll der bestehende Nachbarschaftstreff der Siedlung planungsrechtlich gesichert werden. Der gemeinschaftliche Gedanke ist ein wesentlicher Aspekt der Siedlung. Durch die Zweckbestimmung „Nachbarschaftstreff“ soll eine öffentliche, jedermann zugängliche Nutzung ausgeschlossen werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen und parallel zur Straßenverkehrsfläche abschnittsweise durch Baulinien gefasst werden.

Die grundstücksbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche soll die vorhandene städtebauliche Situation abschließend ordnen und gleichzeitig dem gestiegenen Wohnflächenbedarf gerecht werden. Die gebäudebezogenen Erweiterungsflächen wurden in Anlehnung an die bisherige Anbaupraxis beziehungsweise die Regelungen der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie festgelegt.

Die Doppelhäuser wurden einheitlich rund 7 Meter hinter der Straßenbegrenzung errichtet. Die den Straßen folgende, zurückgesetzte einheitliche Bauflucht ist eines der wichtigsten städtebaulichen Grundelemente der Siedlung und soll durch die Festsetzung von Baulinien in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden. Die Festsetzung ist nur bei einem Abriss / Abgang von Gebäuden relevant. Aber gerade dann ist es städtebaulich gewünscht, dass neue Baukörper an den Baulinien ausgerichtet werden und damit gewährleisten, dass die städtebaulich prägende Ausbildung der zurückgesetzten Bauflucht weiterhin erhalten

bleibt. Die übrigen Gebäudeseiten einschließlich des seitlichen Anbaus an das ursprüngliche Bestandsgebäude werden durch Baugrenzen gefasst.

Die differenzierte Festsetzung der einzelnen Gebäudeteile mit den Bezeichnungen A, B und C entspricht den Ausbaustufen. Durch die geplanten Festsetzungen zu Höhen und Dachformen soll die Erkennbarkeit des siedlungstypischen Ursprungsgebäudes gewährleistet bleiben (siehe Kapitel III. 3.9).

In Abhängigkeit von der Grundstücksbreite und dem Grundstückszuschnitt kann zwischen drei Gebäudetypen unterschieden werden:

Gebäudetyp 1 – traufständiges Doppelhaus: 10,1 Meter x 8,7 Meter, rückwärtiger Anbau: 6,1 Meter x 11,7 Meter, maximale Bebauungstiefe 20,4 Meter, Grundfläche 159 Quadratmeter (im Plan HTyp1)

- Grundstücke Grauackeweg 10/24, Keuperweg 1-16, Sandsteinweg 4/10, Feldspatweg 69/71, 74/80, 81/83, 89, 91-108, Graphitweg 18/40, Basaltweg 4/10, Glimmerweg 78/84

Gebäudetyp 2 – traufständiges Doppelhaus: 6,1 Meter x 8,5 Meter, rückwärtiger Anbau: 6,1 Meter x 16,7 Meter, maximale Bebauungstiefe 25,4 Meter, Grundfläche 155 Quadratmeter (im Plan HTyp2)

- Grundstücke Feldspatweg 34/36, 37-52, 54/72, 73/79, 82/84, 85-88, 90, Graphitweg 1/3, 5-16, 17/39, Basaltweg 12/14, 15-26, Glimmerweg 81/91

Gebäudetyp 3 – traufständiges Doppelhaus: 10,1 Meter x 8,7 Meter, rückwärtiger Anbau: 7,7 Meter x 5,2 Meter, maximale Bebauungstiefe 13,7 Meter (Sonderform), Grundfläche 126 Quadratmeter (im Plan HTyp3)

- Grundstücke Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4.

In den Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine nachträglich aufzubringende Wärmedämmung an den Außenwänden von mindestens 0,2 Meter berücksichtigt.

Entscheidend für die Zulässigkeit eines seitlichen Anbaus (Anbaulänge maximal 4 Meter, Gebäudetyp 1) an das Ursprungsgebäude ist ein einzuhaltender Abstand von rund 2 Meter zwischen dem Hauptgebäude und der Garage. Hierbei ist nicht die tatsächliche Garagenbreite maßgeblich, sondern die maximal zulässige Garagenbreite von 4 Meter. Dementsprechend beträgt die erforderliche Mindestgrundstücksbreite für die Realisierung eines seitlichen Anbaus rund 16 Meter. Der seitliche Anbau an das Ursprungsgebäude ist aufgrund der inzwischen realisierten seitlichen Erweiterungen bei Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Anforderungen auch im Hinblick auf die Sicherung und Erhaltung des Ortsbildes städtebaulich vertretbar.

Bei einer Parzellenbreite kleiner 16 Meter soll ein seitlicher Anbau nicht zulässig sein. Dem gegenüber soll die zulässige Bebauungstiefe von 20,4 Meter auf 25,4 Meter erhöht werden (Gebäudetyp 2). Da die schmalere Parzellen größere Grundstückstiefen aufweisen, verbleibt auch bei einer Bebauungstiefe von 25,4 Meter bei Regelgrundstücken ein Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze von mindestens 10 Meter. Damit kann im Sinne der Gleichbehandlung auch bei ausschließlich rückwärtiger Anbaumöglichkeit eine Grundfläche von rund 155 Quadratmeter ermöglicht werden.

Die bislang maximal zulässige Bebauungstiefe von 20 Meter resultierte aus § 8 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958, wonach die größte Bebauungstiefe in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten in der offenen Bauweise maximal 20 Meter betragen durfte. Bereits in den Technischen Hinweisen, die 1980 durch die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen herausgegeben wurden, wird auf die Möglichkeit von Gebäudelängen größer 20 Meter in der Siedlung Neue Heimstatt hingewiesen.

Bebauungstiefen größer 20 Meter wurden im Bestand bereits bei 22 Gebäuden realisiert. Bebauungstiefen bis 25,4 Meter sind städtebaulich vertretbar, da sie vom Straßenraum kaum in Erscheinung treten und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Bebauungstiefen größer 25,4 Meter sollen generell nicht zugelassen werden, da das derzeitige ausgewogene Verhältnis von Gebäude und Freifläche erhalten und neue Versiegelungen auf ein angemessenes Maß beschränkt werden sollen.

Auf Grundstücken, welche sowohl über eine ausreichende Grundstücksbreite als auch –tiefe zur Umsetzung der Gebäudetypen 1 und 2 verfügen, richtet sich die Festlegung nach dem bereits begonnenen Ausbau. Diese Regelung folgt der Zielsetzung, wonach Doppelhäuser möglichst einheitlich auszuführen sind. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Feldspatweg 90/92, die sich, aufgrund der Ecksituation nicht einheitlich zusammenfassen lassen.

Sonderregelungen werden aufgrund der geringeren Grundstückstiefe auch für die Grundstücke Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4 erforderlich. Die Grundfläche beträgt hier nur rund 126 Quadratmeter.

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung 1 soll klargestellt werden, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung der über Baugrenzen und Baulinien festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche entspricht. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung kann verzichtet werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll durch zeichnerische und textliche Festsetzungen erfolgen.

Die in der Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper stellen zusammen mit den Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen Festsetzungen im Sinne des § 16 der Baunutzungsverordnung und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß § 19 und § 20 der Baunutzungsverordnung dar.

3.3.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung

Gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung ist die zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplanentwurf 8-36 soll für jedes Grundstück eine durch Baugrenzen und eine Baulinie allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden kann, festgesetzt werden. Durch die textliche Festsetzung 1 wird klargestellt, dass sich die Größe der zulässigen Grundfläche durch diese zeichnerische Festsetzung ergibt.

Den Baukörperausweisungen liegt eine Grundfläche von maximal 159 Quadratmeter zugrunde. Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 544 Quadratmeter (Feldspatweg 92) bis maximal 858 Quadratmeter (Feldspatweg 34) errechnet sich gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von mindestens 0,19 bis maximal 0,29. Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 für Reine Wohngebiete wird deutlich unterschritten.

Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Textliche Festsetzung 2

Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67 und Graphitweg 2/4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 85 vom Hundert überschritten werden.

Auf den sonstigen Grundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.

In den Reinen Wohngebieten sind die Überschreitungsmöglichkeiten je Grundstück (Gebäudetypen 1 und 2) von rund 77 bis 79 Quadratmeter gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung nicht ausreichend.

Mit der textlichen Festsetzung 2 soll daher gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für die Grundstücke (Ausnahme Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4) geregelt werden, dass die über Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Flächen bis zu 70 vom Hundert überschritten werden dürfen. Hierdurch sollen Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge in angemessener Anzahl sowie Flächen für Nebenanlagen in angemessener Größenordnung ermöglicht werden. Da die Wohnhäuser zum Teil durch mehrere Generationen bewohnt werden, sollen je Grundstück ein Stellplatz und eine Garage in Ansatz gebracht werden. Hinzu kommt die erforderliche Fläche für die langen Zufahrten (gleichzeitig zweiter Stellplatz). Außerdem sollen Nebenanlagen bis 30 Quadratmeter Grundfläche zugelassen werden (siehe textliche Festsetzung 3). Hieraus errechnet sich eine Gesamtfläche von rund 108 Quadratmeter, das entspricht rund 70 vom Hundert (70 Prozent) der überbaubaren Grundstücksfläche der Gebäudetypen 1 und 2.

Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67, Graphitweg 2/4 ist der Anteil der Grundfläche, der durch die oben genannten Anlagen überschritten werden darf, aufgrund der geringeren überbaubaren Grundstücksfläche (126 Quadratmeter) entsprechend zu erhöhen.

Mit einer Grundfläche von rund 155 Quadratmeter (Gebäudetyp 2) / 159 Quadratmeter (Gebäudetyp 1) / 126 Quadratmeter (Gebäudetyp 3) gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung und einer „Neben-Grundfläche“ bis maximal 108 Quadratmeter gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung entsprechen die Bauvorhaben hinsichtlich der Grundfläche und des Versiegelungsgrades der eingesetzten Entwicklung vor Ort. Auch bei Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Grundflächen verbleiben auf den Grundstücken erholungs- und naturhaushaltswirksame Flächen ausreichender Größe, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zwischen 50 und 70 Prozent.

Textliche Festsetzung 3

In den Reinen Wohngebieten dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung 30 Quadratmeter je Grundstück nicht überschreiten.

Gegenwärtig betragen die in den Gärten errichteten Nebenanlagen zwischen 8 Quadratmeter und 116 Quadratmeter, einige Grundstücke verfügen über keine Nebenanlagen. Der

überwiegende Teil der Nebenanlagen je Grundstück beträgt zwischen 20 und 30 Quadratmeter (durchschnittlich rund 26 Quadratmeter je Grundstück). Der Ermittlung liegt die im Jahr 2016 erfolgte Einmessung aller Baukörper auf den Grundstücken zugrunde.

Ursprünglich sollte im Gartenbereich nur ein Gebäude (Gewächshaus, Gerätehaus, Stall oder Schuppen) mit einer maximalen Grundfläche von 10 Quadratmeter errichtet werden. Durch die geplante textliche Festsetzung 3 soll gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung sichergestellt werden, dass ausreichend große Nebenanlagen zur Verfügung stehen, diese in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen und gleichzeitig großzügige Gartenflächen erhalten bleiben. Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung handelt es sich üblicherweise um untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke und / oder dem Baugebiet selbst dienen.

Die textliche Festsetzung 3 bezieht sich nicht auf die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

3.3.2 Höhe bauliche Anlagen (Firsthöhen und Oberkante)

Für den Gebäudeteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A und den Gebäudeteil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B sollen folgende maximale Firsthöhen in Meter über einem Bezugspunkt festgesetzt werden:

Reine Wohngebiete	maximale Firsthöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung	
	A	B
WR 1	7,1 Meter	6,0 Meter
WR 2	7,0 Meter	6,0 Meter
WR 3	7,0 Meter	5,9 Meter
WR 4	6,9 Meter	5,8 Meter
WR 5	6,8 Meter	5,8 Meter
WR 6	6,8 Meter	5,7 Meter

Für Anbauten an das Ursprungsgebäude (Gebäude / Gebäudeteile innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C) soll die Oberkante auf maximal 4,0 Meter begrenzt werden.

Bezugspunkt für die geplanten Höhen bildet jeweils die Bestandhöhe im Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Doppelhauses mit der Baulinie (siehe textliche Festsetzung 4).

Der Bebauungsplan 8-36 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des vorhandenen Siedlungscharakters schaffen. Dementsprechend besteht die Absicht, das ursprüngliche Doppelhaus in seiner wesentlichen siedlungscharakteristischen Ausprägung erkennbar zu belassen. Hierfür ist es notwendig, an den unterschiedlichen Firsthöhen / Oberkanten der einzelnen Gebäude / Gebäudeteile sowie an den Dachformen und -neigungen (siehe Kapitel III. 3.9) festzuhalten.

Die geplanten Höhenfestsetzungen orientieren sich am Bestand. Grundlage bildet die im Jahr 2016 durchgeführte Bestandsmessung.

Die Firsthöhen der straßenbegleitenden Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A) weisen innerhalb eines Straßenzuges teilweise Differenzen bis zu 0,3 Meter

auf. Dementsprechend erfolgen im Bebauungsplanentwurf unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Hierdurch sollen den Eigentümern und Pächtern gleiche Entwicklungsspielräume eingeräumt beziehungsweise die Entwicklungsspielräume gleichermaßen, zum Beispiel im Hinblick auf eine Aufsparrendämmung, eingeschränkt werden. Das entspricht den Regelungen in der Vergangenheit, wonach die Gesamtdachstärke nicht oder nur geringfügig verändert, massive Dachränder und Versätze in den Firstlinien der Doppelhäuser vermieden werden sollen.

Die Firsthöhe des historischen Anbaus (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B) ist überwiegend mindestens 1,1 Meter niedriger. In den Reinen Wohngebieten WA 2 und WA 6, beträgt der Abstand teilweise nur einen Meter und soll entsprechend auch so übernommen werden. Die weiteren Anbauten / Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C sollen wiederum deutlich unterhalb der Firsthöhe des Gebäudeteils B bleiben.

Durch die differenzierten Gebäudehöhen in Kombination mit den zulässigen Dachneigungen für die Gebäudeteile A und B bleibt das Ursprungsgebäude erkennbar, die Ausbaustufen ablesbar und damit die Geschichte des Hauses und der Siedlung erlebbar. Die Notwendigkeit der baulichen Ergänzung und Erweiterung wird hierbei nicht in Frage gestellt.

Seitliche Anbauten am historischen Anbau (Gebäudeteil B) sind mit einem Pult- oder Flachdach zu realisieren (siehe textliche Festsetzung 14). Der obere Dachabschluss ist entsprechend über der Traufe auszuführen. Wünschenswert wäre, wenn den Gebäuden / Gebäudeteilen, die durch unterschiedliche Dachneigungen und -formen gekennzeichnet sind, ein gestalterischer Zusammenhang über eine annähernd einheitliche Traufe gegeben wird.

Mit den geplanten Firsthöhen lassen sich bei Realisierung der maximal zulässigen Gaubenabmessungen im Gebäudeteil A zwei Vollgeschosse realisieren. Die übrigen Gebäudeteile sind jeweils eingeschossig. Eine zusätzliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung 4

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen, Oberkante) ist jeweils der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baulinie.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gemäß § 18 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung soll jeweils die Höhe am Schnittpunkt der gemeinsamen Doppelhausgrenze mit der Bauflucht (Baulinie) bilden. Die Höhen sind im Plan angegeben. Durch die Bezugnahme auf diese Höhe ist die „tatsächliche“ Gebäudehöhe unmittelbar aus dem Plan ablesbar. Die Bezugnahme auf die Höhenlage der jeweils erschließenden Planstraße ist hier aufgrund der Höhenunterschiede Gelände Straße – Gelände Haus nicht geeignet (maximal +/- 0,5 Meter).

Textliche Festsetzung 5

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.

Durch die textliche Festsetzung 5 wird für die Anbauten geregelt, dass oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) technische Aufbauten zulässig sind. Hiermit sollen die technischen Anforderungen notwendiger technischer Einrichtungen (zum Beispiel Heizungsanlage) oder gewünschter technischer Anlagen (zum Beispiel Solaranlagen) berücksichtigt werden.

Zu den zulässigen Anlagen oberhalb der Firsthöhe siehe textliche Festsetzung 23.

Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß der Bauordnung für Berlin

Die Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe führen auf einigen Grundstücken zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 der Bauordnung für Berlin von 0,4 H, mindestens jedoch 3 Meter. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Soweit sich durch die Festsetzung der Gebäudegrundflächen mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse / der Höhe baulicher Anlagen oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden (§ 6 Absatz 8 Bauordnung von Berlin). Die Baukörperfestsetzung stellt in diesem Sinne eine „andere ausdrückliche Festsetzung“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a Baugesetzbuch dar.

Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (im Sinne des § 136 Baugesetzbuch) durch die Bauleitplanung gewährleistet bleiben und angemessen in die planerische Abwägung eingestellt werden. Hierbei sind insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen zu berücksichtigen.

Die Abstandsflächen vor den jeweiligen Außenwänden werden auf den Grundstücken Glimmerweg 78/84, Graphitweg 18/20, Feldspatweg 81/83 nach Norden, auf den Grundstücken Feldspatweg 85/87 nach Süden und auf den Grundstücken Graphitweg 2/4, Basaltweg 2 nach Westen unterschritten.

Auf den Grundstücken Graphitweg 2/4, 18/20, Feldspatweg 83, 85/87 und Basaltweg 2 liegt eine Unterschreitung der Abstandsflächen bereits im Bestand vor. In den Bebauungsplanentwurf 8-36 sollen die Baukörper in der bisherigen Tiefe übernommen werden.

Die Unterschreitung der Abstandsfläche auf dem Grundstück Feldspatweg 81 ergibt sich aus der Zielsetzung, die Voraussetzungen für eine einheitliche Gestaltung mit der jeweils anderen Doppelhaushälfte zu schaffen. Die beiden Doppelhaushälften bilden vom Grundsatz her eine Einheit.

Die betroffenen Außenwände auf den Grundstücken Graphitweg 18/20, Feldspatweg 83, 85/87, Basaltweg 2 sind fensterlos. Eine Belichtung und Belüftung erfolgt zur jeweiligen Gartenseite, an denen keine Unterschreitungen der Abstandsflächen auftreten. Im Falle einer rückwärtigen Verlängerung des Gebäudes Feldspatweg 81 ist die betroffene Wand ebenfalls als Brandwand auszuführen.

Unter Verschattung im Sinne der bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Abstandsflächenrechts ist nicht der konkrete Schattenwurf eines Baukörpers, sondern die spürbare und darüber hinaus nicht hinnehmbare Belichtungseinschränkung zu verstehen. Zusätzliche Verschattungen der benachbarten Baukörper über das bisherige Maß hinaus treten durch die geplante Sicherung der Bestandsbebauung nicht auf.

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe der Gebäude störend wirken können. Dabei handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht abhängig ist von der Gebäudehöhe, sondern allein abhängig ist von der Entfernung zwischen den Baukörpern beziehungsweise den Fenstern. Zwischen zwei Gebäuden ergibt sich nach § 6 Absatz 5 Satz 1 Bauordnung für Berlin ein Mindestabstand von 6 Meter. Dieser reicht aus, um einen ausreichenden Sozialabstand zu gewährleisten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-36 führen zu Mindestabständen von mehr als 6 Metern. Beeinträchtigungen des Wohnfriedens und des notwendigen Sozialabstandes sind somit durch die geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

Bezogen auf die Möglichkeit der Ein- und Aussicht in gegenüberliegende Gebäude ist zu berücksichtigen, dass eine Abschirmung auch durch den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand auf den Grundstücken erfolgen kann.

Aufgrund des spitzwinkligen Zuschnitts des Baublocks Feldspatweg / Graphitweg ergeben sich im Norden des Baublocks von den sonstigen Grundstücken abweichende Grundstückszuschnitte. Aufgrund dieser Sondersituation fällt jeweils eine dreiecksförmige Abstandsfläche vor den westlichen Außenwänden der Gebäude Graphitweg 2/4 auf das Nachbargrundstück Feldspatweg 65. Eine Beeinträchtigung der mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Ziele wie Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und hinreichende Sozialabstände kann in Bezug auf das Gebäude Feldspatweg 65 aufgrund der versetzten Anordnung der Baukörper ausgeschlossen werden. Der Abstand zwischen den eingeschossigen Baukörpern beträgt mindestens 13 Meter.

Es ist beabsichtigt, künftigen Vorhaben auf den Grundstücken Glimmerweg 78/84 ebenfalls eine Bebauungstiefe von 20 Meter einzuräumen. Hieraus resultierend fällt eine Abstandsfläche von rund einem Meter Tiefe auf die nördlich angrenzende gemeinschaftliche Grünfläche. Die Grünfläche ist dicht mit Bäumen bestanden. Eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Baukörper nördlich der Grünfläche ist ausgeschlossen.

Die sonstigen Brandschutzziele, unter anderem Vermeidung von Brandüberschlag, sind trotz Abstandsflächenunterschreitung und –überdeckung zu gewährleisten und werden im Baugenehmigungsverfahren abgeprüft.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken Feldspatweg 65, 79, 89, Graphitweg 5/7, 16

- keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Verschattungen zu erwarten sind,
- keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten bestehen,
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit Belüftung, Belichtung und Besonnung berücksichtigt sind und
- die Sozialabstände durch die Einhaltung der Abstandsflächen an jeweils einer Seite eingehalten werden (übrige Seiten Brandschutzwände zur Nachbarbebauung).

3.3.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung errechnet sich aus der geplanten Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den geplanten Festsetzungen zu den Höhen des Baukörpers. Unter Berücksichtigung des zulässigen Dachausbaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A ergibt sich eine Geschossfläche von maximal rund 220 Quadratmeter.

Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 544 Quadratmeter (Feldspatweg 92) bis maximal 858 Quadratmeter (Feldspatweg 34) errechnet sich gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,26 bis 0,4. Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Reine Wohngebiete wird deutlich unterschritten. Das bisher im Baunutzungsplan festgesetzte Nutzungsmaß der GFZ von 0,4 wird ebenfalls nicht überschritten.

Durch die geplanten Festsetzungen wird eine Geschossfläche ermöglicht, die unabhängig von der Grundstücksgröße eine adäquate Grundstücksausnutzung ermöglicht. Der hiermit verbundene Erhalt der Bebauungs- und Siedlungsstruktur ist hierbei höher zu gewichten als eine mögliche Festsetzung bzw. Beibehaltung der bisher geltenden Geschossflächenzahl.

3.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise soll zeichnerisch erfolgen. In den Reinen Wohngebieten sollen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 und 23 der

Baunutzungsverordnung nur Doppelhäuser zugelassen werden. Die geplante Festsetzung folgt dem Bestand und sichert die Beibehaltung der prägenden Bebauungstypologie.

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Nachbarschaftstreff“ ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung

Textliche Festsetzung 6

In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,0 Meter, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. Müllstellplätze können zugelassen werden, sofern diese mindestens 2,5 Meter hinter der in Verlängerung der Baulinie befindlichen Bauflucht bleiben.

Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Abstand von 2,5 Meter, rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen sollen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung erst in einem Abstand von 13 Meter hinter der Baulinie errichtet werden. Hierüber soll die Wahrnehmung der Nebenanlagen vom öffentlichen Straßenraum beziehungsweise den Grünflächen eingeschränkt und der Übergangsbereich zwischen Haus und Garage von Bebauung, auch Zwischenbauten wie zum Beispiel Toreinbauten, freigehalten werden. Damit soll einer siedlungsuntypischen Zeilenbildung vorgebeugt und eine Grünverflechtung zwischen Garten und Vorgarten erreicht werden.

Vorzugsweise sind Nebengebäude als Grenzbebauung hinter dem Hauptgebäude zu errichten, um eine möglichst zusammenhängende Gartenfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Da dieser Standort nicht für alle Arten von Nebenanlagen, zum Beispiel Gewächshäuser, geeignet ist, soll auf eine Verortung der Nebenanlagen verzichtet werden.

In § 6 Absatz 7 der Berliner Bauordnung ist geregelt, dass die Gesamtlänge von Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9 Meter betragen darf. Damit ist eine Errichtung von Nebenanlagen hinter der Garage (zulässige Bautiefe 9 Meter) ausgeschlossen. Bei reduzierter Tiefe der Garage kann die Errichtung von Nebenanlagen hinter der Garage auf dem Befreiungswege beantragt werden.

Müllstellplätze können bereits 2,5 Meter hinter der Bauflucht zugelassen werden, um die langen Wege bis zur Verkehrsfläche insbesondere für ältere Bewohner zu reduzieren. Um eine Beeinträchtigung für das Ortsbild durch Müllstellplätze in der Bauflucht auszuschließen, ist ein Mindestabstand einzuhalten und die Größe des Müllstellplatzes zu begrenzen.

Für die Grundstücke Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 ist aufgrund der abweichenden Grundstückszuschnitte (spitzwinklig zulaufend, Grundstückstiefen kleiner 30 Meter) eine Sonderregelung erforderlich. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (inklusive Müllstellplätze) sind hier beginnend 2,5 Meter hinter der Bauflucht (Baulinie) zulässig.

Garagen und Stellplätze

Die Festsetzung zur Zulässigkeit beziehungsweise zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Tiefgaragen soll durch zeichnerische und textliche Festsetzungen erfolgen. Der Garagen- und Stellplatzstandort sollen im Plan festgesetzt werden.

Die Regelabmessung für die Garage beträgt 4,0 x 9,0 Meter. In Fällen, bei welchen ein seitlicher Gebäudeanbau bereits realisiert wurde und der verbleibende Abstand zwischen dem Hauptgebäude und der Garage deutlich unter 2 Meter beträgt, soll die zulässige Garagenbreite auf 3,5 Meter reduziert werden (Feldspatweg 89/95), um dem Eindruck einer geschlossenen Bebauung entgegen zu wirken.

Ein zusätzlicher Stellplatz soll neben der Garagenzufahrt zugelassen und zeichnerisch festgesetzt werden.

Textliche Festsetzung 7

In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. Überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Durch die textliche Festsetzung 7 soll gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung geregelt werden, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der vorgesehenen Flächen zulässig sind. Entsprechend der überwiegenden Nutzung sollen pro Grundstück eine Garage und zwei Stellplätze zugelassen werden.

Hierüber soll eine übermäßige Versiegelung, insbesondere der Vorgärten, vermieden und die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Aufstellen von mehr als zwei Fahrzeugen nebeneinander vor der Gebäudeflucht verhindert werden. Die Breite der Stellfläche für zwei Fahrzeuge (Stellplatz + Garagenzufahrt) wird auf 5,5 Meter begrenzt.

Die Stellflächen / Zufahrten benachbarter Grundstücke sind durch einen 1,5 Meter breiten zu begrünenden Streifen voneinander zu trennen, um durchgängig versiegelte Flächen gleicher Breite wie ein Doppelhaus auszuschließen.

Die Garagen wurden, mit Ausnahme der Eckgrundstücke, überwiegend mindestens 2 Meter zurückgesetzt von der straßenseitigen Baufluchtlinie des Doppelhauses errichtet. Diese Besonderheit entspricht der bisherigen Baupraxis und soll als siedlungscharakteristisches Merkmal – Wechsel von Doppelhaus und zurückgesetzter Doppelgarage – erhalten bleiben. Garagen auf Eckgrundstücken sollen auch zukünftig in der Bauflucht oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze als Doppelgarage zulässig sein.

Mit der textlichen Festsetzung 7 soll gleichfalls sichergestellt werden, dass die rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen soll ausgeschlossen werden, da die Zufahrten das Ortsbild erheblich stören würden. Überdachte Stellplätze sind generell nicht zulässig. Sie sind nicht charakteristisch für die Siedlung. In den Vorgärten errichtet, führen sie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes indem sie die Aussicht auf die Siedlungshäuser und die offene Vorgartenzone verstellen.

3.6 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als private Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Sie sind Teil des Gemeinschaftseigentums.

Zusammen mit dem Grauwackeweg, der im angrenzenden Bebauungsplan XIV-14 als öffentliches Straßenland ausgewiesen ist, sowie einem Geh- und Fahrrecht innerhalb einer privaten Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 11) wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert.

Textliche Festsetzung 8

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden. Die textliche Festsetzung 8 dient der Klarstellung.

3.7 Grünfestsetzungen

Der Ost-West-Grünzug durch die Siedlung, die baumbestandene Grünfläche östlich des Basaltweges und die Grünfläche im Einmündungsbereich Feldspatweg / Graphitweg sollen als Grünflächen festgesetzt werden. Mit dem Kauf ihrer Grundstücke haben die ehemaligen Pächter auch einen Anteil an den Gemeinschaftsgrünflächen erworben. Lediglich die Grünfläche angrenzend an das Schulgelände soll im Eigentum des Landes Berlin verbleiben. In Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen erfolgt die Festsetzung der einzelnen Flächen als öffentliche oder private Grünfläche. Über die Grünverbindung wird eine Verbindung zwischen den sozialen Infrastrukturstandorten Muschelkalkweg 6 (Hortgebäude) und Hornblendeweg 2 (Grundschule) außerhalb der Straßenverkehrsflächen hergestellt. Die Sicherung der öffentlichen Mitbenutzung der Wege über die Grünflächen ist durch die Eintragung einer Baulast gesichert.

3.8 Wasserschutz

Textliche Festsetzung 9

In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Versiegelung und Überbauung stellt eine der nachhaltigsten Bodenbelastungen dar. Auch in der Siedlung Neue Heimstatt hat die Versiegelung durch die Erweiterung der Baukörper, Errichtung von Nebenanlagen, die Befestigung der Straßen, Stellplätze und Zufahrten, die Anlage von Terrassen stetig zugenommen. Die Folgen sind die Verhinderung der Versickerung, die Verschlechterung des Kleinklimas und der Verlust der Böden als Pflanzenstandort. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert ausschließlich vor Ort. Um die Funktionsfähigkeit des Systems zu erhalten soll mit der textlichen Festsetzung 9 gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 36a Berliner Wassergesetz erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb der Baugebiete versickert werden kann und somit Eingriffe in den Wasserhaushalt verhindert werden. Stellplatzflächen und Zufahrten, Wege und Gartenwege sind hierbei typische Flächen für wasser- und luftdurchlässige Beläge. Gleichzeitig sollen die Eingriffe in das Ortsbild durch die Anlage großer Betonflächen zum Abstellen der Fahrzeuge im Vorgartenbereich reduziert werden.

3.9 Sonstige Festsetzungen

Gerecht für die Allgemeinheit, Geh- und Fahrrechte für Anlieger, Leitungsträger

Das Flurstück 81 zwischen den Grundstücken Feldspatweg 60 und 62 wird als Fläche, die mit einem Gerecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern ist, ausgewiesen. Die Belastung muss später durch weitergehenden Eintrag der Baulast oder dringliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die spätere Belastung als Nutzungsbeschränkung.

Textliche Festsetzung 10

Die Fläche D ist mit einem Gerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Während für die angelegten Wege auf den Flurstücken 104 (Wegeverbindung östlich des Grundstücks Glimmerweg 78), 133 und 173 (Grünverbindung zwischen Feldspatweg und Basaltweg) eine Mitbenutzung durch das Land Berlin und die Allgemeinheit durch Baulasteintrag sichergestellt ist, erfolgte für die wichtige Wegeverbindung zwischen den Siedlungen Neue Heimstatt und Spruch keine Sicherung zugunsten der Allgemeinheit. Die Wegeverbindung stellt zwischen dem Quarzweg im Osten und der Wegeverbindung westlich des Freibades (Entfernung rund 1.000 Meter) die einzige Verbindung nach Norden dar. Nördlich der Siedlung Neue Heimstatt verläuft die Grünverbindung in Verlängerung des sogenannten Hochspannungsweges. Der Hochspannungsweg ist Teil des Teltower Dörferweges (Weg 15) und einer der 20 grünen Hauptwege, die das Berliner Stadtgebiet durchziehen. Am Hochspannungsweg beginnt auch der Britz-Buckower-Weg in Richtung Norden (Weg 10). Eine fußläufige Wechselbeziehung zwischen der Siedlung Neue Heimstatt und der übergeordneten Grünverbindung trägt zur stadträumlichen Verknüpfung bei. Über die Wegeverbindung können zudem auch die Spielplätze in der Grünverbindung erschlossen werden. Durch die textliche Festsetzung 10 soll daher nachträglich eine öffentliche Durchwegung gesichert werden.

Für das Grundstück liegt bereits gegenwärtig eine Baulasteintragung vor. Hiernach ist die Fläche naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Bereits existierende Leitungen und Wege genießen Bestandsschutz. Das Verlegen und Unterhalten von neuen Leitungen durch die Eigentümergemeinschaft zur Erschließung von Anliegern ist ebenso wie das Anlegen von Fuß- und Radwegen möglich, sofern der naturnahe Charakter erhalten bleibt.

Textliche Festsetzung 11

Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 zu belasten.

Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 zu belasten.

Die Wege in der Grünfläche zwischen Graphit- und Feldspatweg stehen dem Land Berlin und der Allgemeinheit durch eine eingetragene Baulast als Wegeverbindung zur Verfügung. Es bedarf jedoch einer weitergehenden Regelung zur Erschließung der Grundstücke Feldspatweg 83, 85 und Graphitweg 20, 22 zugunsten der Eigentümer, Erbbauberechtigten, deren Besucher und zugunsten der Leitungsträger. Mit der textlichen Festsetzung 11 sollen hierfür die Voraussetzungen geschaffen werden.

3.10 Gestaltungsfestsetzungen

Wie bereits im Kapitel I. 4. dargestellt, ist die Siedlung Neue Heimstatt ein in ihren Strukturen noch gut erhaltenes Siedlungsgebiet. Auf Grund ihrer städtebaulichen Besonderheit – der homogenen Bebauung und Grundstücksgliederung – hebt sie sich von den übrigen heterogenen Einzelhausgebieten in Buckow ab.

Die prägenden gestalterischen Merkmale der Bebauung sind:

- Traufständigkeit der Baukörper,
- Dachform und –neigung,
- anthrazitfarbene Betonsteindeckung des Ursprungsgebäudes,
- straßen- und gartenseitige Gauben,
- ausschließlich Fensteröffnungen in den straßenseitigen Fassaden,

- weiß verputzte Fassaden mit teilweiser Giebelverkleidung,
- durchgängige Vorgartenzone,
- niedrige Hecke zum Straßenraum, zusätzliche Einfriedung in der Bauflucht.

Diese prägenden Merkmale der Einzelgebäude sollen durch Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplanentwurf 8-36 gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs planungsrechtlich gesichert werden. Um den Charakter der Siedlung zu erhalten, sind insbesondere die Straßenseiten der Baukörper, einschließlich der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten (seitliche Anbauten und Gauben), relevant. Bauliche Veränderungen, die entlang der Straßen nicht einheitlichen Regelungen unterliegen, sind unbedingt zu vermeiden, da sie das homogene Siedlungsbild nachhaltig verändern könnten. Die Festsetzungen beziehen sich daher im Wesentlichen auf die von den Straßen sichtbaren Gebäudeteile.

Straßenseitige Öffnungen

Textliche Festsetzung 12

Entlang der festgesetzten Baulinie sind in der Wandfläche die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster zu erhalten. Die Größe einer Fensteröffnung muss 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) betragen.

Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenze sowie in der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Gaube müssen Fensteröffnungen ein Format von 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) oder ein Format, dessen Breite hierzu in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen.

Die Fenster sind so zu gliedern, dass eine Breite von 1,0 Meter nicht überschritten wird.

Die Fenster im ersten Vollgeschoss und in der Gaube müssen jeweils gleiche Brüstungshöhen haben.

Typisch innerhalb des Geltungsbereichs sind plane, schlichte Fassaden ohne Vorsprünge in Form von Erkern, Risaliten oder ähnlichem. Die Fenster stellen daher innerhalb dieser schlichten Fassaden ein wesentliches Gliederungs- und Gestaltungselement dar und sind zentral für das Erscheinungsbild der Gebäude.

Die straßenseitige Fassade des ursprünglichen Doppelhauses ist durch zwei Fenster je Hauseinheit (Ausnahme: zehn Gebäude mit nur einem Fenster) mit stehendem, fast quadratischem Format, ohne Gliederung geprägt. Die ursprüngliche Sprossengliederung ist nicht mehr vorhanden. Die ursprünglich einheitlichen Fensterformate wurden zum Teil durch den Einbau von Wärmedämmung in der Fensterlaibung oder durch Rolladenkästen in ihrem Erscheinungsbild verringert. Teilweise wurden sie auch vergrößert. Die Breite des lichten Fenstermaßes reicht heute von rund 0,8 bis 1,3 Meter. Die überwiegende lichte Breite beträgt zwischen 0,95 und 1,0 Meter.

Die Fensteröffnungen in den nachträglich errichteten Anbauten weisen Breiten von rund 1,0 bis 2,0 Meter auf.

Fensterbänder sind nicht typisch für die straßenseitige Fassade. Der Wechsel von Wandfläche und Fensterfläche prägt die Fassade zur Straße, wobei der Anteil der Wandfläche deutlich überwiegt.

Die Erhaltung der straßenseitigen Fassade ist zur Wahrung des besonderen Ortsbildes unbedingt erforderlich. Vorhandene Veränderungen der ursprünglichen Fensterformate, unterschiedliche, nicht im Verhältnis zueinander stehende Einzelformate sind oftmals ohne Rücksicht auf die Gesamtgestalt der Gebäude ausgeführt worden. Da die Fassade keine weitere Dekoration aufweist sind die Fenster ein wesentlicher Bestandteil der architektonischen Kon-

zeption der Straßenfassade. Es ist daher erforderlich eindeutige Regelungen zu den Fensterformaten zu treffen.

Hierbei soll unterschieden werden zwischen den Fensteröffnungen im Ursprungsgebäude und Fensteröffnungen in späteren An- und Aufbauten (seitlicher Anbau, Gauben). Während in der Straßenfassade des ursprünglichen Bestandsgebäude weiterhin nur kleine Fensteröffnungen zulässig sein sollen, können in der Straßenfassade des seitlichen Anbaus Fensteröffnungen historischen Formats oder alternativ eine Verbreiterung der Öffnung im Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 zugelassen werden. Mit der zulässigen Vergrößerung der Öffnungsfläche soll dem Wunsch nach ausreichendem Tageslicht des dahinterliegenden Raumes entsprochen werden (in Kombination mit möglichen Fenstern an der Giebel- und / oder Rückseite). Durch die zulässige Größe der Wandöffnung bleibt sichergestellt, dass auch im Anbau der Anteil der Wandfläche gegenüber der Fensterfläche überwiegt. Durch zu große Fensterflächen würde der Anbau gläsern und durchlässig wirken, während der mittige Teil des Gebäudes durch eine geschlossene Lochfassade mit zwei Fenstern geprägt wäre. Die Gebäude würden in ihrem Gesamterscheinungsbild verändert werden.

Bislang nicht hinreichend geregelt, ist die zulässige Fenstergröße in den straßenseitigen Gauben. Diese sollen im Interesse einer stärkeren Vereinheitlichung in die Regelungen der textlichen Festsetzung 12 einbezogen werden. Übergroße Fenster wirken im Zusammenspiel mit der dominanten Dachfläche erdrückend auf das Erdgeschoss.

Die Fenster müssen sowohl im Erd- als auch Dachgeschoss gleiche Brüstungshöhen aufweisen. Sie sind so zu gliedern, dass die größte Einheit 1,0 x 1,1 Meter, anlog der ursprünglichen lichten Fensteröffnung, beträgt, um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen.

Die Regelungen in der textlichen Festsetzung 12 sind auf die Straßenseite beschränkt. An den übrigen Gebäudeseiten sind die Fensteröffnungen und -gliederungen frei wählbar.

Textliche Festsetzung 13

Tür- und Toröffnungen sind in der Wandfläche entlang der festgesetzten Baulinie sowie der geradlinig anschließenden Baugrenze unzulässig.

Tür- und Toröffnungen sind straßenseitig nicht vorhanden und sollen auch zukünftig ausgeschlossen werden. Die tür- und torlose Fassade ist ein wesentliches Merkmal des Siedlungshauses und ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal. Der Zugang in das Siedlungshaus befand sich immer auf der Rückseite des Gebäudes. Hauseingang, Wirtschaftsgebäude und Hoffläche waren räumlich miteinander verbunden. Abweichungen hiervon würden den Gebäudetyp grundsätzlich verändern.

Dächer

Im Bebauungsplanentwurf 8-36 soll zeichnerisch festgesetzt werden, dass die Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A traufständig anzuordnen sind, das heißt die First- und Trauflinien sind parallel zur Baulinie auszurichten. Die Gebäudeteile innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B sind mit einem Pultdach auszubilden. Die Firstlinie muss entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Doppelhäuser verlaufen. Die Festsetzungen sollen zeichnerisch erfolgen.

Textliche Festsetzung 14

Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden:

- **innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad,**
- **innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Pultdach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und**
- **innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C als Flach- oder Pultdach.**

Textliche Festsetzung 15

Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

Die Dachlandschaft ist einer der größten Identifikationspunkte der Siedlung. Die (meist) anthrazitfarbenen Satteldächer des Hauptgebäudes, die durchgängigen Trauf- und Firsthöhen in Kombination mit der traufständigen Ausrichtung der Gebäude prägen das Ortsbild, welches in dieser Stringenz für alle Straßenzüge geplant und umgesetzt wurde. Durch die gleichmäßige, in etwa gleich hohe Bebauung mit gleichförmigen Dächern entsteht ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild.

Dieses Erscheinungsbild soll für das Hauptgebäude durch die textliche Festsetzung 14, 1. Anstrich, und die zeichnerische Festsetzung zur Firstausrichtung festgeschrieben werden. Seitliche Anbauten an das Hauptgebäude müssen diese Charakteristika übernehmen. Die zulässigen Dachneigungswinkel von 41 bis 44 Grad berücksichtigen die Abweichungen in den Dachhöhen (3,65 Meter – niedrigste Dachhöhe, 3,94 Meter – höchste Dachhöhe) sowie unterschiedliche Gebäudetiefen des Hauptgebäudes (mindestens 8,2 Meter im Bestand bis 8,7 Meter bei nachträglicher Aufbringung einer Wärmedämmschicht).

Der historische Anbau des Ursprungsgebäudes (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B) ist mit einem Pultdach, dessen First parallel zur Grundstücksgrenze verläuft, ausgebildet. Gemeinsam bilden die Anbauten des Doppelhauses ein Satteldach. Die Firsthöhe bleibt rund einen Meter unterhalb der Höhe des Hauptgebäudes. Durch die zeichnerische Festsetzung zur Firstausrichtung, Firsthöhe und der textlichen Festsetzung 14, 2. Anstrich, zur Dachgestaltung soll der historische Anbau erkennbar bleiben. Auch hier werden die vorhandenen Dachhöhen (2,7 Meter – niedrigste Dachhöhe, 2,85 Meter – höchste Dachhöhe) sowie unterschiedliche Gebäudebreiten (mindestens 3 Meter im Bestand bis 3,2 Meter bei nachträglicher Aufbringung einer Wärmedämmschicht) berücksichtigt.

In Anlehnung an die bisherige Ausbaupraxis sind weitere Anbauten an den historischen Anbau mit einem Flach- oder Pultdach zu realisieren (textliche Festsetzung 14, 3. Anstrich). Es ist ausdrücklich nicht gewünscht, dass die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen B und C mit einer Dachneigung realisiert werden. Wünschenswert wäre hingegen, wenn Dächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

Mit den detaillierten Festlegungen zu Dachformen, Firstrichtungen und Höhen sollen gestalterische Brüche in der Entwicklung der Dachlandschaft verhindert werden.

Garagen sind einheitlich mit einem Flachdach auszubilden. Hierüber soll das ruhige Erscheinungsbild vom öffentlichen Straßenraum gestärkt werden (textliche Festsetzung 15).

Textliche Festsetzung 16

Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Dachgauben sind von der Regelung ausgenommen.

Dacheindeckungen mit glänzenden, glasierten Dachsteinen oder Dachziegeln sind unzulässig.

Die Dachgestaltung wird komplettiert durch die sehr ebene Eindeckung mit überwiegend anthrazitfarbenen Dachbetonsteinen. In den Straßen Keuperweg und Feldspatweg befinden sich auch Dächer mit roter Dacheindeckung, zum Teil älteren Datums. Die Siedlung Neue Heimstatt wird jedoch eindeutig durch eine anthrazitfarbene Dachfarbe geprägt. Die anthrazitfarbenen Satteldächer sind ein Erkennungszeichen der Siedlungsbauten. Durch den großen Anteil der Dachfläche an der Außenfläche des Gebäudes treten diese weithin in Erscheinung und sind daher ortsbildprägend. In Anlehnung an den überwiegenden Bestand sollen zukünftig ausschließlich anthrazitfarbene Dachsteine, -ziegel verwendet werden. Bereits nach den vorliegenden Bebauungs- und Gestaltungsregeln sind rote Dacheindeckungen unzulässig. Die textliche Festsetzung 16 wird auf die Dächer des Ursprungsgebäudes beschränkt.

Glänzende Dacheindeckungen würden die Beibehaltung des gestalterisch ausgewogenen Gesamteindrucks erheblich stören. Sie treten als Dominante aus dem Gesamtzusammenhang zu deutlich hervor und werden häufig als störend empfunden und sollen daher nicht zulässig sein.

Textliche Festsetzung 17

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche sowie auf dem Dach der Garage unzulässig.

Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen lediglich auf den von der Straße und der privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg abgewandten Dachflächen installiert werden. Sie treten aufgrund ihrer fremden, spiegelnden und materiellen Beschaffenheit sowie der Größe der einzelnen Module als Fremdkörper auf den Dachflächen in Erscheinung. Sie sind mit den Oberflächenstrukturen, der Farbigkeit und dem Alterungsverhalten traditioneller Deckungsmaterialien nicht verein- und vergleichbar und würden das Erscheinungsbild nachhaltig verändern. Hinzu kommt, dass die Dachfläche zur Straße / Grünfläche bereits durch den Einbau der Gaube (Länge bis 60 Prozent der Fassadenbreite) erheblich reduziert wird. Sollten auf der verbleibenden Fläche noch Solarmodule installiert werden, existiert eine Dachdeckung optisch nicht mehr. Die textliche Festsetzung 17 schließt auch das Dach der Gaube auf der straßenseitigen Dachfläche ein.

Photovoltaik- und Solaranlagen werden auf Garagen ebenfalls ausgeschlossen, da die Montage von Solarkollektoren auf einem Flachdach die Aufbringung einer Gerüstkonstruktion erfordert, um die Kollektoren in einem ausreichenden Neigungswinkel zur Sonne auszurichten. Damit sind sie vom Straßenraum sichtbar. Neigungswinkel von weniger als 15 Grad sind eher nicht für entsprechende Anlagen geeignet. Hinzu kommt, dass die Dächer der Garagen vermutlich so konstruiert sind, dass sie lediglich ihr Eigengewicht und die anfallende Schneelast tragen können. Die Errichtung von Modulen auf Garagendächern in größerem Umfang wird daher auch als unrealistisch eingeschätzt. Alternativ stehen unter anderem uneingeschränkt die Flächen der Nebengebäude zur Verfügung.

Für die übrigen Dachflächen erfolgen keine Einschränkungen, auch wenn diese, zum Beispiel bei Eckgrundstücken, ebenfalls vom Straßen- oder Grünraum sichtbar sind. Die Priorität liegt hier auf der Vorderansicht.

Gauben und Dachfenster

Textliche Festsetzung 18

Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig.

Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben, beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.

Textliche Festsetzung 19

Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf der zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche 60 Prozent der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die gartenseitige Gaube muss zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 Meter einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.

Textliche Festsetzung 20

Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,3 Meter, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurückgesetzt zu errichten. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.

Textliche Festsetzung 21

Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 Quadratmeter nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 Meter und die Höhe maximal 1,2 Meter betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.

Textliche Festsetzung 22

Dachflächenfenster neben der Gaube sind auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche unzulässig. Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinie zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenze ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.

Die Dächer in der Siedlung sind symmetrisch geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 41 bis 44 Grad, überwiegend 42 Grad. Um die so entstehenden Dachräume nutzen zu können, ist die Belichtung und Belüftung der Räume notwendig. Die dafür benötigten Gauben und Dachflächenfenster haben einen weit reichenden Einfluss auf die Gestaltung des Daches. Die Dachlandschaft war ursprünglich in Form und Farbe sehr harmonisch.

Bereits mit den bisherigen Regelungen sind Gauben, ausgeführt als Flachdachgauben (Dachneigung kleiner 20 Grad), beginnend von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Gauben dürfen straßenseitig eine Länge von 3,6 Meter und bei giebelseitigem Anbau an das Hauptgebäude 6,0 Meter (entspricht 60 Prozent der Fassadenbreite) nicht überschreiten. Gartenseitig ist ein Abstand zum Ortgang von mindestens 0,5 Meter, entspricht zwei Ziegelbreiten, einzuhalten. Bei den gartenseitigen Gauben wurde zum Teil auf den Abstand zum Frontmauerwerk verzichtet und die Fassade direkt hinauf in das Dachgeschoss verlängert.

Die textlichen Festsetzungen 18 bis 22 zu Form, Größe und Anordnung von Gauben sowie Dachflächenfenstern in den Dachflächen sollen gewährleisten, dass die bestehende Dach-

landschaft nur so weit verändert werden kann, dass die grundlegenden Gestaltungsabsichten und Proportionen weiterhin ablesbar bleiben.

Um eine unangemessene Vielfalt, die über die bisherigen Formen und Regelungen hinausgeht zu vermeiden, soll die Zulässigkeit weiterhin auf eine Gaubenform – Flachdachgaube – begrenzt bleiben. Die zulässigen Dimensionen der Gauben, unterschieden nach der Ansichtsseite (Straße und Garten), orientieren sich an den bisherigen Regelungen. Über diesen Rahmen hinausgehende Gauben würden den bisherigen Charakter der Gebäude und Dächer verändern und zu einer Zerstörung der ortstypischen Dachlandschaft führen.

Gauben sind ausschließlich am Hauptgebäude (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A) zulässig. Gauben am rückwärtigen Anbau (überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B) entsprechen nicht der Gebäudetypik und sollen daher weiterhin ausgeschlossen bleiben. Sie sind zudem bei Eckgrundstücken von der Seite, teilweise von der Rückseite und, in Abhängigkeit von der Grundstücksbreite, vom Straßenraum sichtbar. Sie tragen nicht zu einer Harmonisierung und Beibehaltung der Dachlandschaft bei. Im Zusammenschluss mit der Gaube auf der Rückseite des Gebäudeteils A könnten die Dachflächen nahezu vollständig aufgelöst werden.

Die Festsetzungen räumen einen großen Spielraum ein, der zulässige Anteil der durch Gauben unterbrochenen Dachfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A (textliche Festsetzung 19) kann größer sein als der Anteil der nicht unterbrochenen Dachfläche.

Die vorgeschriebenen Abstände der Gaube zum Frontmauerwerk und zum First orientieren sich ebenfalls an den bisherigen Regelungen und den örtlichen Gegebenheiten und gewährleistet, dass die gewachsene Dachlandschaft auch zukünftig in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleibt (textliche Festsetzungen 20).

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von einem Quadratmeter an vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dächern und grundsätzlich auch an nicht einsehbaren Dachabschnitten zulässig. Zulässig sind straßenseitig maximal zwei, bei seitlicher Verlängerung des Hauptgebäudes maximal drei Dachflächenfenster. Die Koppelung von Dachflächenfenstern neben- oder untereinander ist unzulässig. Sie müssen stehend (vertikal) ausgerichtet sein. Dachflächenfenster neben Gauben sind auf den zur Straße ausgerichteten Dächern ebenfalls nicht zulässig (textliche Festsetzungen 22). Auf den Dachflächen zur Straße / Grünfläche zwischen Basaltweg und Feldspatweg soll jeweils nur eine Art von Dachaufbau / -einbau zulässig sein, um die Dachfläche erkennbar zu belassen.

Schornsteine

Textliche Festsetzung 23

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B dürfen Schornsteine die Firsthöhen um maximal 0,6 Meter überschreiten. Innerhalb der Schornsteine eingebaute Be- und Entlüftungsrohre dürfen den Schornsteinkopf um maximal 0,3 Meter überschreiten.

Schornsteinköpfe sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten anthrazitgrau zu verkleiden.

Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Fassade unzulässig und an der Giebelseite der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A nur ausnahmsweise zulässig.

Technische Anlagen sind für die Nutzung der Wohnhäuser unverzichtbar. Dazu zählen zum Beispiel Regenrinnen, Schneefanggitter genauso wie Schornsteine. Funktional notwendige Elemente sollen sich grundsätzlich dem Gesamtbild unterordnen und möglichst in den Hintergrund treten. Die aus roten Klinkern gemauerten Schornsteine sind für die Charakteristik der Dachlandschaft mit prägend. Aber auch eine Verkleidung mit Zinkblech oder Faserzementplatten soll zugelassen werden.

Zur Unterbringung von Lüftungsrohren sollten vorzugsweise vorhandene Schornsteinschächte genutzt werden. Zum Betrieb von Kaminöfen oder für moderne Heizungsanlagen werden häufig Edelstahlschornsteine empfohlen. Diese Möglichkeit sollte nur genutzt werden, wenn sich keine vorhandenen Kaminzüge nutzen lassen. Sollten von den Straßen und Grünflächen nicht einsehbare Standorte für neue Schornsteine und Lüftungsschächte aus technischer Sicht ausscheiden, können diese ausnahmsweise auch an der Giebelseite zugelassen werden, wenn die Schornsteine und Lüftungsschächte gerade nach oben geführt und gegebenenfalls durch Farbauftrag der Fassade angeglichen werden.

Zu den zulässigen Aufbauten oberhalb der Fläche C siehe textliche Festsetzung 5.

Eingrünung, Einfriedung

Textliche Festsetzung 24

In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal

- ***0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauwackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26,***
- ***1,25 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10,***
- ***1,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien auf den Grundstücke Feldspatweg 81/87, Graphitweg 18/24,***
- ***1,8 Meter entlang der Grundstückslängsseiten Grauwackeweg 10, 24, Keuperweg 1, 2, 15, 16, Feldspatweg 47/51, 60, 62, 81, 84, 86, 87, 92, 94, 107, 108, Graphitweg 1, 2, 18, 19, 21, 24, 39, 40, Basaltweg 10, 12, 15, 25, 26, Glimmerweg 84, 91.***

Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes zugelassen werden.

Die Grundstücke sind entlang der Verkehrsflächen sowie zu den im Bebauungsplan dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen (gemeint sind nicht die privaten Hausgärten) mit Hecken- und Strauchpflanzungen unterschiedlicher Höhe einzugrünen.

Die Eingrünungen entlang der Siedlungsstraßen sollen sich in der Höhe und Gestaltung der Hauptfassade unterordnen. Die niedrige Spireenhecke entlang der Straßenbegrenzung ist ein wesentliches Gestaltungselement. Die Hecke ist noch fast vollständig vorhandenen und soll als siedlungsbildprägendes und straßenraumbegleitendes Element auch zukünftig erhalten bleiben (textliche Festsetzung 24, 1. Anstrich). Die Höhe der Eingrünung im Bereich der Vorgärten wird auf 0,8 Meter begrenzt und damit geringfügig gegenüber der bisherigen Regelung erhöht (0,6 Meter). Die Einmündungsbereiche von Straßenkreuzungen werden zur Ortsbildsicherung und um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu genügen, vorsorglich in die Regelung der niedrigen Heckenpflanzung einbezogen.

Auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91 und Sandsteinweg 4/10 erfolgt die städtebauliche Raumbildung an der Erschließungsseite durch Heckenpflanzungen bis 1,25 Meter (textliche Festsetzung 24, 2. Anstrich). Die Abweichung von der ursprünglichen Typik soll hier zugelassen werden, da es sich beim Glimmerweg um einen kompletten Straßenzug handelt. Bei den Grundstücken Sandsteinweg 4/10 ergibt sich im Zusammenspiel mit den ebenfalls hohen Hecken der jeweils gegenüberliegenden Eckgrundstücke ein längerer Straßenabschnitt anderer Fassung.

Entlang der Grundstücke Feldspatweg 81/87 und Graphitweg 18/24 sollen Hecken- und Strauchpflanzungen bis maximal 1,8 Meter zugelassen werden, da sich die Gartenflächen aufgrund der Grundstückszuschnitte hier nicht hinter, sondern überwiegend neben den Gebäuden befinden (textliche Festsetzung 24, 3. Anstrich).

Entlang der Grundstückslängsseiten an Straßen und Grünflächen sollen ebenfalls Hecken- und Strauchpflanzungen bis 1,8 Meter zugelassen werden. Hierdurch kann eine Abschirmung der rückwärtigen privat genutzten Gartenbereiche sichergestellt werden (textliche Festsetzung 24, 4. Anstrich).

Im Siedlungsgebiet Neue Heimstatt waren ursprünglich nur entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und in der Gebäudeflucht Einfriedungen vorgesehen. Insbesondere die Vorgärten sollten frei von jeder baulichen Abgrenzung zur Straße bleiben. Um den Zugang zu den Gärten zu erschweren und dem Sicherheitsbedürfnis stärker zu entsprechen, soll die Errichtung von Maschendrahtzäunen jeweils gleicher Höhe, ergänzend zur Hecken- und Strauchpflanzung, zugelassen werden. Die Zulässigkeit von ausschließlich Maschendrahtzäunen soll sicherstellen, dass die Hecken- und Strauchpflanzungen mit dem Zaun verwachsen und weiterhin in der Ansicht dominieren.

Textliche Festsetzung 25

In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.

Eine zweite Einfriedung in der Bauflucht ist grundsätzlich zulässig. Um einer siedlungsuntypischen Zeilenbildung vorzubeugen, soll eine massive bauliche Verbindung zwischen Gebäuden sowie Gebäuden und Garagen ausgeschlossen werden. Nicht sichtdichte Einfriedungen (Metallstab- und Holzlattenzäune), sichtdichte Heckenpflanzungen auch in Kombination mit nicht sichtdichten Einfriedungen sind zulässig. Metallstab- und Holzlattenzäune müssen ohne Sockel ausgeführt werden und einen horizontalen Abschluss aufweisen. Bögen sind generell nicht zulässig, da sie dem einfachen Charakter der Gebäude, dem vollständigen Verzicht auf Verspieltheit und Dekoration, widersprechen.

Entlang der internen Grundstücksgrenzen sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Balsatweg und Glimmerweg wird auf Regelungen zur Einfriedung oder Bepflanzung verzichtet.

Fassade

Textliche Festsetzung 26

Rolladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar, im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rolladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.

Sicht- und Sonnenschutz ist zulässig; er darf aber die Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht zerstören. Derartige funktionale Details müssen sich unterordnen. Eine klassische Variante des Sicht- und Sonnenschutzes ist der Fensterladen, der vereinzelt in schlichter Ausformung auch noch in der Siedlung Neue Heimstatt anzutreffen ist.

Aufgesetzte beziehungsweise unterhalb des Fenstersturzes angebrachte Außenrolläden können die schlichte, glatte Fassade stören und die Fensterproportionen verändern. Eine Unterordnung dieser Funktionselemente ist notwendig. Daher sind die notwendigen Kästen für Rolläden und Jalousien in die Fassade zu integrieren, so dass sie nicht sichtbar sind. Ausnahmsweise sollen sie auch auf der Fassade zugelassen werden, aber nur, wenn sie der Fassade im Farbton gleichen.

Textliche Festsetzung 27

Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße Putzflächen auszubilden.

Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraune Verkleidungen mit vertikaler Gliederung aus Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbene Verkleidungen aus Schiefer oder schieferähnlichem Material.

Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.

Ein weiteres wesentliches, die Siedlung prägendes und somit verbindendes Merkmal sind die weißen Putzfassaden. In den letzten Jahren wurden vereinzelt Fassaden auch andersfarbig gestrichen, was sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt. Andersfarbige, gemusterte und grobe Putzarten sind untypisch und damit zu vermeiden. Die textliche Festsetzung 27 soll gewährleisten, dass die weiße Farbigkeit der Gebäude wieder einheitlich Verwendung findet. Empfohlen werden Farben, die den Farbwerten NCS S 0300-N, S 0500-N, RAL 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß) oder der Farbe KEIM 9477 entsprechen.

An den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben sind Verkleidungen in dunkelbraunem Holz, holzimitierendem Material, mit Schiefer und schieferähnlichem Material zulässig. Es sollen ausschließlich Verkleidungen in dunkleren Farbtönen zugelassen werden. Die Siedlung orientiert sich, wenn auch erst in den 50er Jahren errichtet, an der Bebauungstypologie der Kleinsiedlungen der 30er Jahre. Die Hausformen dieser Siedlungen waren Ausdruck einer konservativen Architekturrichtung, Sie bildeten mit ihrem großstadtkritischen Baustil einen Gegenpol zur fortschrittlichen Architekturströmung des „Neuen Bauens“ in den 20er Jahren. Die steilen Dächer, die Fensterformate und Klappläden stellen ebenso wie die dunklen giebelseitigen Holzverkleidungen Gestaltungselemente dar, welche den Heimatstil vermitteln. Weiße Verkleidungen oder Klinkerfassaden widersprechen der Idee des Heimatstils und vermitteln einen anderen Eindruck.

3.11 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen

Textliche Festsetzung 28

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die textliche Festsetzung 28 weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-36 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen enthalten, außer Kraft treten. Dies betrifft die Festsetzungen des Baunutzungsplans.