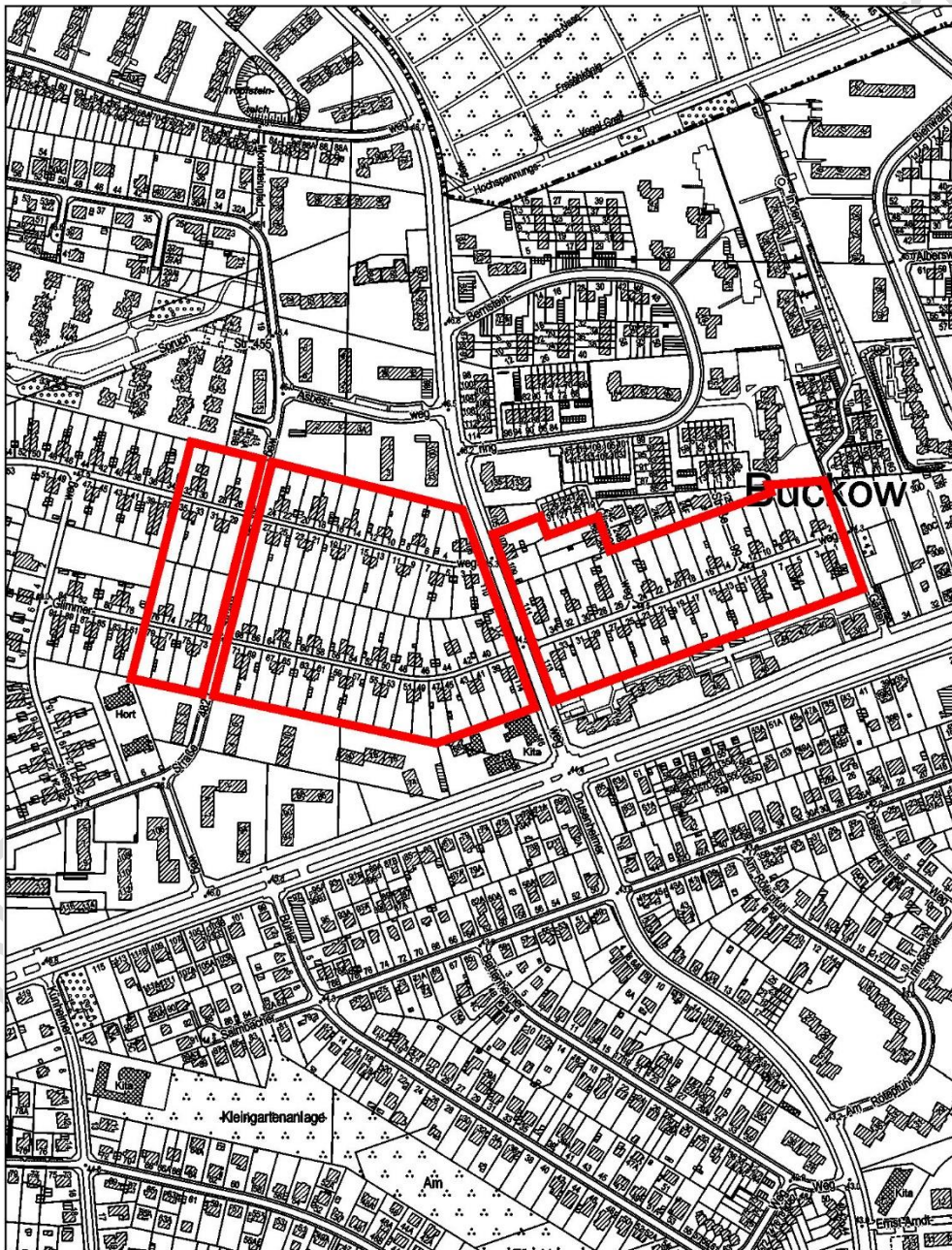


Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien
für die Kleinsiedlung Buckow I

„Neue Scholle“

im Bezirk Neukölln

ENTWURF zur Abstimmung



Bezirksamt Neukölln von Berlin

Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister

Serviceeinheit Facility Management

Fachbereich Objektmanagement

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin

Stand: 06/2023

Inhaltsverzeichnis

A	Präambel.....	5
B	Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien	6
1.	Allgemeines.....	6
§ 1	Anwendungsbereich.....	6
2.	Bebauungs- und Gestaltungsregelungen.....	11
2.1	Siedlungsgebiet	11
§ 2	Bauliche Nutzung, Vollgeschosse und Bauweise	11
2.2	Grundstück	12
§ 3	Grundstücksgliederung	12
2.3	Hauptgebäude	14
§ 4	Baubereich Hauptgebäude (Fläche A)	14
§ 5	Gestaltungsgrundsätze Hauptgebäude.....	15
§ 6	Dach Hauptgebäude.....	16
§ 7	Fassaden Hauptgebäude	19
§ 8	Fenster, Türen Hauptgebäude.....	20
§ 9	Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie Hauptgebäude	21
2.4	Garage	24
§ 10	Bereich für Garage (Fläche B)	24
§ 11	Dach Garage	25
§ 12	Fassaden Garage.....	26
§ 13	Tore Garage.....	26
§ 14	Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Ladestationen Garage	27
2.5	Übergangsbereich	28
§ 15	Übergangsbereich (Fläche C).....	28
§ 16	Gestaltung Übergangsbereich.....	30
2.6	Vorgartenbereich und Zufahrtsbereich	32
§ 17	Vorgartenbereich innerhalb der Fläche D.....	32
§ 18	Zufahrtsbereich innerhalb der Fläche D	33
§ 19	Gestaltung Vorgartenbereich.....	35

§ 20 Gestaltung Zufahrtsbereich	35
2.7 Garten	37
§ 21 Gartenbereich (Fläche E).....	37
§ 22 Gestaltung Gartenbereich.....	38
2.8 Einfriedungen	39
§ 23 Einfriedungen	39
§ 24 Ausführung Einfriedungen	41
2.9 Sonstige.....	43
§ 25 Sonstige bauliche Anlagen	43
§ 26 Zusätzliche Bauteile / Veränderliche Elemente.....	43
3. Anhang	45
3.1 Zulässige Farben.....	45
3.2 Sonstige Hinweise und Empfehlungen	46
C Begründung.....	49
1. Anlass für die Überarbeitung	49
2. Erläuterungen.....	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Räumlicher Anwendungsbereich
Abbildung 2	Grundstücksgliederung Regelfall
Abbildung 3	Baubereich
Abbildung 4	Dachgauben Hauptgebäude
Abbildung 5	Zulässigkeit Solaranlagen
Abbildung 6	Ausführung Solaranlagen (Beispiele)
Abbildung 7	Bereich für Garage Regelfall
Abbildung 8	Dach Garage
Abbildung 9	Übergangsbereich
Abbildung 10	Müllstandorte im Übergangsbereich
Abbildung 11	Vorgarten- und Zufahrtsbereich
Abbildung 12	Müllstandorte im Vorgartenbereich
Abbildung 13	Zufahrt und Weg (Beispiele)
Abbildung 14	Einfriedungen Regelfall
Abbildung 15	Einfriedungen Sonderfall
Abbildung 16	Einfriedungen Ausführung
Abbildung 17	kombinierte Regenrückhalte- und Sickerschachtanlage

ENTWURF zur Abstimmung

A PRÄAMBEL

Die Kleinsiedlung Buckow I „Neue Scholle“ ist ein Teil der Neuköllner Wohnungsgeschichte und versteht sich als eine Ausprägung der Wohnraumförderung in Berlin. Durch sozialverträgliche Erbbauzinsen für das Erbbaurecht wird den Siedlerinnen und Siedlern der Zugang zu einem Eigenheim ermöglicht.

Die Siedlungsvereine beziehungsweise -vorstände übernehmen innerhalb der Siedlung wichtige koordinierende und beratende Funktionen.

Die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien dienen als Entscheidungsgrundlage bei Neubau, Umbau, Erweiterung, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und gelten für alle baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedungen und Kraftfahrzeugstellplätzen, sowie für Grundstücksfreiflächen. Sie konkretisieren die §§ 5-7 des Erbbau-Heimstättenänderungsvertrages.

Ziel der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien ist es, die individuellen Strukturen der Siedlung in ihrem Bestand zu sichern, den einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten und die Kleinsiedlung vor willkürlichen Veränderungen zu schützen. Es gilt die Kleinsiedlung als grüne Oase im großstädtischen Neukölln zu bewahren.

B BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN

1. ALLGEMEINES

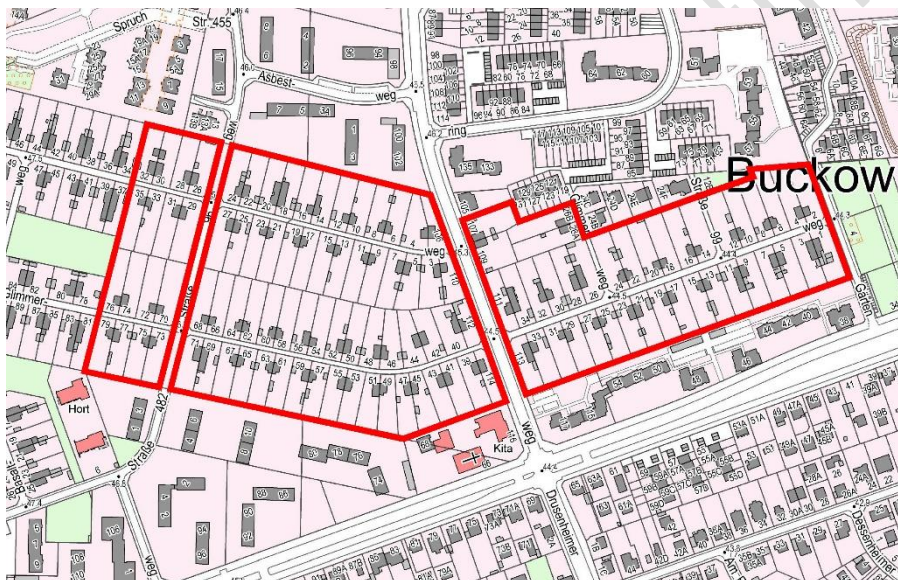
§ 1 Anwendungsbereich

(1) Räumlicher Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Bebauung und Gestaltung der im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke Buckow I „Neue Scholle“ im Bezirk Neukölln.

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

Abbildung 1 Räumlicher Anwendungsbereich



(2) Sachlicher Anwendungsbereich

Die Richtlinien sind anzuwenden

- bei Wechsel der Erbbauberechtigten im Erwerbsfall,
- bei Wechsel der Erbbauberechtigten im Erbfall,
- wenn der Grundstückseigentümer Vorkaufsrechte geltend macht sowie
- bei Neubau,
- bei Umbau,
- bei Erweiterung,
- bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen,

für alle baulichen Anlagen, einschließlich Einfriedungen, Kraftfahrzeugstellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Die Richtlinien gelten

- für alle bauordnungsrechtlichen Verfahren,
- für alle baulichen Veränderungen für die, die jeweils gültigen allgemeinen gesetzlichen Vorschriften Anwendung finden,
- für alle genehmigungs- oder anzeigefreien Maßnahmen nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Von der Einheitlichkeit kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn hierdurch weiteren Fehlentwicklungen vorgebeugt wird.

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

Auf die nachbarliche Einverständnis- und Verpflichtungserklärung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn

- die Errichtung einer straßenseitigen Gaube,
- die Anbringung einer Giebelverkleidung,
- die Anbringung von Fensterläden,
- der Einbau von Fenstern mit weißen Rahmen,
- der Einbau eines anthrazitfarbenen Roll- oder Sektionaltors,
- die Verwendung von betongrauem Material im Zufahrtsbereich,
- die Pflanzung einer Hecke als Einfriedung, auch in Kombination mit einem Maschendrahtzaun, oder alternativ die Errichtung eines anthrazitfarbenen Stabmattenzauns, auch in Kombination mit einer Hecke,

Bevorzugte Aufbauten, Bauteile, Elemente, unabhängig von den bereits erfolgten Maßnahmen auf / an der benachbarten Doppelhaushälfte und Garage.

zu den Farben (Zufahrtsbereich, Garagentor) siehe Farbpalette im Anhang

beabsichtigt ist.

Bei der Ausführung sind die nachfolgenden §§ zu beachten.

(3) Ausgangslage

Das jeweilige Ursprungsgebäude (Doppelhaus) bildet die Ausgangslage für die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien.

Ursprungsgebäude meint im Folgenden das traufständige Doppelhaus mit Satteldach. Die spätere rückwärtige Erweiterung wird mit rückwärtiger Anbau bezeichnet.

Das ursprüngliche Doppelhaus ist in seinen wesentlichen und siedlungscharakteristischen Ausprägungen und in seiner Ausformung zu sichern. Dabei sind insbesondere folgende bauliche Maßnahmen unzulässig:

- die Veränderung der Lage und Firstrichtung,
- die Veränderung der Dachform und -neigung,

- die Veränderung der First- und Traufhöhe (Ausnahme zeitgleiche Aufsparrendämmung auf beiden Haushälften).

Die gestalterischen Anforderungen an Bau- und Ausstattungsteile der Doppelhäuser (Form, Material und Farbgebung) sowie Grün- und Freiflächen orientieren sich am Ursprungsgebäude (Doppelhaus) beziehungsweise der ursprünglichen Grundstücksgliederung und Freiflächengestaltung.

(4) Befreiungen

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

Befreiungen / Sonderlösungen können insbesondere bei End- und Eckgrundstücken erforderlich werden.

Der Vorstand wird auf Wunsch und mit Zustimmung der Siedlerinnen und Siedler über Befreiungen informiert.

(5) Beteiligte

Alle Baumaßnahmen gemäß § 1 (2) dürfen nur mit privatrechtlicher Zustimmung der vom Grundstückseigentümer beauftragten Verwaltung ausgeführt werden.

Die Entscheidung über die Zustimmung trifft die vom Grundstückseigentümer beauftragte Verwaltung im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer.

Grundlage hierfür bildet § 6 des bestehenden Erbbauvertrages.

Die vom Grundstückseigentümer beauftragte Verwaltung beziehungsweise das Bezirksamt beraten in allen baulichen und gestalterischen Fragen.

Werden Baumaßnahmen ohne die vorherige Zustimmung der beauftragten Verwaltung durchgeführt, die nicht den Bestimmungen der Richtlinien entsprechen, wird der Rückbau gefordert. Dieser ist innerhalb einer angemessenen Frist durchzuführen und wird gegebenenfalls gerichtlich eingeklagt.

Der Absatz dient der Klarstellung und entspricht bei Fällen, die das straßenseitige Erscheinungsbild betreffen, bereits dem üblichen Vorgehen.

Für, ohne vorherige Zustimmung der beauftragten Verwaltung ausgeführte, nach diesen Richtlinien aber zulässige bauliche und / oder gestalterische Maßnahmen, ist eine nachträgliche Zustimmung und gegebenenfalls öffentlich-rechtliche Genehmigung einzuholen.

Dies dient der Absicherung und ermöglicht die nachträgliche Legalisierung von Maßnahmen.

(6) Bestandsschutz

In der unter § 1 (1) bezeichneten Siedlung gilt für alle rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen der passive Bestandsschutz.

Dieser beruht auf dem Recht, eine einmal rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen und zwar auch dann, wenn durch später erlassene Vorschriften das Vorhaben heutigentags nicht mehr genehmigungsfähig wäre.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen, die nicht den Anforderungen der Richtlinien entsprechen, ist im Sinne des passiven Bestandsschutzes kein Anspruch auf Genehmigung von Folgenutzung in folgenden Fällen herzuleiten:

- bei Wechsel der Erbbauberechtigten im Erwerbsfall,
- bei Wechsel der Erbbauberechtigten im Erbfall,
- wenn der Grundstückseigentümer Vorkaufsrechte geltend macht oder
- wenn wesentliche Änderungen wie Neubau, Umbau, Erweiterung, Modernisierung, Sanierung sowie Nutzungsänderungen durchgeführt werden und die Anwendung dieser Vorschriften keine unzumutbaren Mehrkosten verursachen.

Käufer werden beim Kauf über legal und illegal errichtete Anlagen, die nicht den Richtlinien entsprechen, informiert. Die Entscheidung zum Rückbau erfolgt in Abwägung der Verhältnismäßigkeit. Wird ein Rückbau gefordert, muss dieser innerhalb von 9 Monaten erfolgen.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen oder Teile einschließlich Einfriedungen sowie die Herrichtung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Grundstücksfreiflächen, das heißt für die Anlagen und Bereiche, in denen bauliche und gestalterische Maßnahmen vor in Kraft treten dieser Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien nicht genehmigungspflichtig beziehungsweise anzeigepflichtig waren, gilt ebenfalls der passive Bestandsschutz.

Davon ausgenommen sind Fälle, die nach diesen Richtlinien nicht zulässig sind und bereits durch die beauftragte Verwaltung und / oder den Grundstückseigentümer vor in Kraft treten dieser Richtlinien schriftlich beanstandet wurden.

(7) Unterlagen

Die Baumaßnahmen sind eindeutig zu beschreiben, besonders die Maßnahmen, die das straßen- und giebelseitige Erscheinungsbild des Doppelhauses betreffen, und mit Fotos zu untersetzen.

Auf der Internetseite der Verwaltung sind die jeweils erforderlichen Unterlagen aufgelistet.

Es sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Maßnahme alle Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind.

Anträge für Baumaßnahmen, die auch öffentlich-rechtlich genehmigt werden müssen, sind zunächst bei der beauftragten Verwaltung zur privatrechtlichen Zustimmung und im Anschluss unter Verwendung der durch die beauftragte Verwaltung mit Sichtvermerk gekennzeichneten Antragsunterlagen beim Bezirksamt einzureichen.

Alle Baumaßnahmen, die in die Statik des Hauses eingreifen, müssen öffentlich rechtlich beantragt werden (betrifft auch Dachgauben).

Grundlage für die einzureichenden Unterlagen beim Bezirksamt bildet die Verordnung über Bauvorlagen und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung - BauVerfV).

Vorhaben, die nur eine privatrechtliche Zustimmung benötigen, sind bei der vom Grundstückseigentümer beauftragten Verwaltung einzureichen.

2. BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSREGELUNGEN

2.1 SIEDLUNGSGEBIET

§ 2 Bauliche Nutzung, Vollgeschosse und Bauweise

- (1) Die in § 1 (1) aufgeführte Siedlung entspricht sinngemäß einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und wird hier wie folgt verstanden:

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten sowie einem Gemeinschafts- oder Vereinshaus.

Dabei sind abweichend von § 2 Baunutzungsverordnung stets unzulässig:

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

- (2) Zulässig ist ein Vollgeschoss im Sinne von § 20 Baunutzungsverordnung.
- (3) Festgelegt ist eine offene Bauweise, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind (entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung).

2.2 GRUNDSTÜCK

§ 3 Grundstücksgliederung

- (1) Das Grundstück gliedert sich in folgende Bereiche:

Beschrieben wird der Regelfall. Auf Ausnahmen / Sonderfälle wird in den jeweiligen §§ hingewiesen.

Fläche A

siehe hierzu § 4

Baubereich, ist definiert durch die straßenseitige Bauflucht des Ursprungsgebäudes, die Breite und Tiefe des Ursprungsgebäudes (Abbildung 2: enge Schraffur) und die maximal zulässige Breite und Tiefe des rückwärtigen Anbaus (Erweiterungsfläche) (Abbildung 2: weite Schraffur).

Fläche B

siehe hierzu § 10

Bereich für Garage, Lage an der Grundstücksgrenze, ist definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, die maximal zulässige Breite und Tiefe der Garage, wird eingefasst durch Übergangsbereich und Gartenbereich.

Fläche C

siehe hierzu § 15

Übergangsbereich, zwischen A (Baubereich) und B (Bereich für Garage), ist definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie und die Tiefe des Ursprungsgebäudes verlängert bis an die seitliche Grenze der Fläche B.

Fläche D

siehe hierzu §§ 17, 18

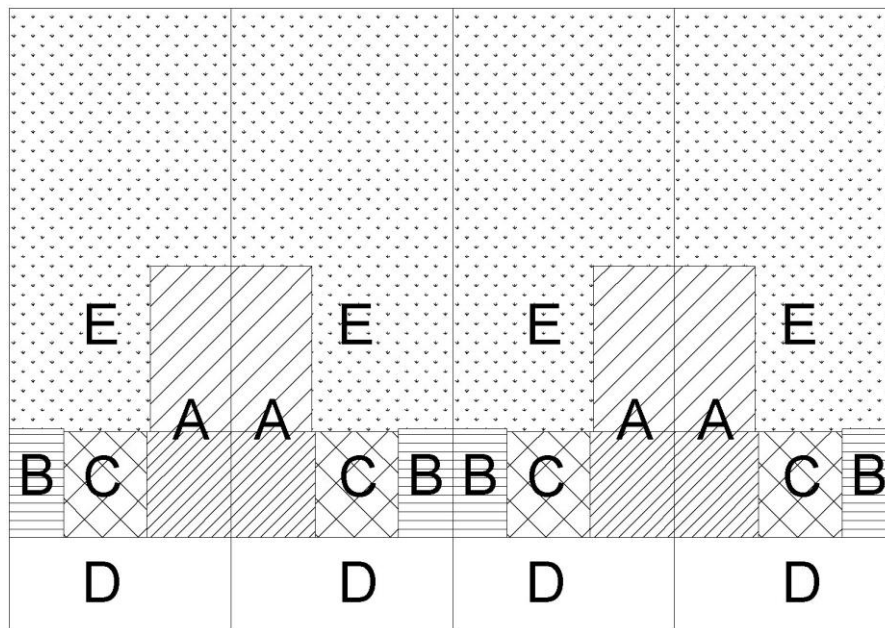
Vorgartenbereich und Zufahrtbereich, sind definiert durch die Straßengrenzung und die Baufluchtlinie.

Fläche E

siehe hierzu § 21

Gartenbereich, ist definiert durch die rückwärtige und seitliche Baugrenze (Fläche A) und die rückwärtigen Grenzen der Fläche B (Bereich für Garage) und C (Übergangsbereich) sowie die rückwärtige Grundstücksgrenze.

Abbildung 2 Grundstücksgliederung Regelfall



schematische Darstellung



Fläche A: Baubereich historisch / Erweiterung



Fläche B: Garage



Fläche C: Übergangsbereich



Fläche D: Vorgartenbereich und Zufahrtsbereich



Fläche E: Gartenbereich

2.3 HAUPTGEBÄUDE

§ 4 Baubereich Hauptgebäude (Fläche A)

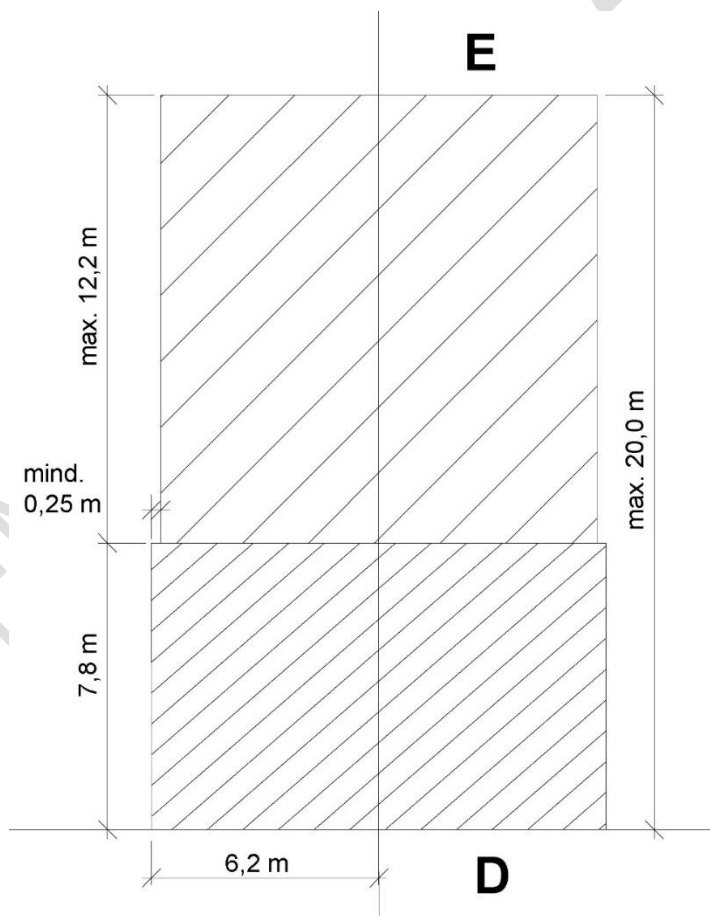
- (1) Das Hauptgebäude besteht aus dem Ursprungsgebäude und dem rückwärtigen Anbau. Die überbaubare Grundfläche (GR) darf maximal $GR = 121 \text{ m}^2$ betragen.

In der Realität kann es zu Maßabweichungen kommen. Maßgeblich ist die Fläche des Ursprungsgebäudes im Bestand. Der zulässige Anbau erfolgt anschließend an das Ursprungsgebäude.

Bei Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung sind geringfügige Abweichungen von der zulässigen Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- (2) Die maximale Bebauungstiefe beträgt 20,0 m, gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie.
- (3) Der rückwärtige Anbau muss sich durch einen Rücksprung von mindestens einem ganzen Stein (circa 0,25 m) von der seitlichen Begrenzung des Ursprungsgebäudes auszeichnen.

Abbildung 3 Baubereich



§ 5 Gestaltungsgrundsätze Hauptgebäude

- (1) Die Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) sind als prägende bauliche und gestalterische Merkmale des Siedlungscharakters zu erhalten; dabei sind folgende bauliche Maßnahmen unzulässig:
- die Veränderung der Lage und Firstrichtung;
 - die Veränderung der Dachform und -neigung,
 - die Veränderung der First- und Traufhöhe (Ausnahme: zeitgleiche Ausführung einer Aufsparrendämmung auf beiden Haushälften).

- (2) Die Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) sind jeweils in den gestalterischen Ausprägungen in Form, Gliederung, Material und Farbgebung der folgenden architektonischen Elemente einheitlich auszuführen:
- Dachdeckung, -aufbauten und -einbauten,
 - Trauf- und Ortgangausbildungen,
 - Fassade und Fassadenöffnungen
 - .

Von der Einheitlichkeit kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn

- die Errichtung einer straßenseitigen Gaube,
- die Anbringung einer Giebelverkleidung,
- die Anbringung von Fensterläden,
- der Einbau von Fenstern mit weißen Rahmen geplant ist (Ausführung gemäß nachfolgender §§).

- (3) Untergeordnete Gebäudeteile, wie

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

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

§ 6 Dach Hauptgebäude

- (1) Das Dach des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) ist in Form, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Die sich gegenüberliegenden und nebeneinanderliegenden Dachflächen des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Bei einer Neueindeckung darf kein Versatz in der Dachfläche zwischen den beiden Doppelhaushälften entstehen. Davon ausgenommen ist eine Abweichung bis maximal 5 cm bei Aufbringung einer Konterlattung.

Ausnahmsweise kann eine Aufsparrendämmung zugelassen werden, wenn diese auf beiden Haushälften zeitgleich umgesetzt wird.

- (2) Als Dachform für das Ursprungsgebäude (Doppelhaus) ist nur ein traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von circa 45 Grad zulässig. Die Firstrichtung verläuft parallel zur Straßenbegrenzung.

Die Firsthöhe des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) ist im Bestand zu erhalten, mit Ausnahme bei zeitgleicher Realisierung einer Aufsparrendämmung auf beiden Haushälften.

Das Aufbringen einer Konterlattung ist zulässig.

- (3) Für rückwärtige Anbauten ist ein geneigtes Dach zulässig. Der First muss entlang der Grundstücksgrenze verlaufen und darf eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Davon abweichend ist auch ein Schleppdach für rückwärtige Anbauten zulässig; dann ist der obere Dachabschluss des Schleppdaches mindestens zwei Ziegelreihen über der Traufe des Ursprungsgebäudes auszuführen.

Traufe meint hier den untersten Abschluss der Dachfläche (hier fließt das Wasser in die Dachrinne).

Ein Schleppdach ist unzulässig, wenn die maximale Bebauungstiefe des rückwärtigen Anbaus 5,0 m überschreitet.

Die Traufe des rückwärtigen Anbaus ist in der Höhe der Traufe des Ursprungsgebäudes auszuführen.

- (4) Dachgauben sind zulässig.

Straßenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand bis maximal 4,0 m Länge zulässig.

Gartenseitige Dachgauben sind von der nachbarlichen Trennwand bis ein Sparrenfeld (circa 1,0 m) vor dem Außengiebel (Wandfläche) zulässig.

Die straßenseitigen Dachgauben sind mindestens zwei Ziegelreihen zurückgesetzt von der Traufe zu errichten.

Traufe meint hier den unteren Abschluss der Dachfläche.

Die gartenseitigen Dachgauben sind mindestens eine Ziegelreihe zurückgesetzt von der Traufe zu errichten. Der Dachüberstand ist durchzuführen.

Hierdurch wird ermöglicht, dass die Wand der gartenseitigen Gaube teilweise auf der Wand des Ursprungsgebäudes aufliegt.

Die oberen Dachanschlüsse der straßen- und gartenseitigen Gauben sind zwei Ziegelreihen unter dem First des Ursprungsgebäudes auszuführen.

Straßenseitige Dachgauben benachbarter Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung, Höhe und Dacheinbindung aufweisen.

Die Länge / Breite der Dachgauben darf variieren.

Der Neigungswinkel des Dachanschlusses der straßen- und gartenseitigen Gauben ist vorzugsweise einheitlich auszuführen.

Auf den rückwärtigen Anbauten sind Dachgauben unzulässig.

- (5) Neben einer gartenseitigen Dachgaube ist ein Dachflächenfenster mit einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

Neben einer straßenseitigen Dachgaube sind Dachflächenfenster unzulässig.

Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind höchstens zwei Dachflächenfenster mit einer Größe von je maximal 1,0 m² zulässig.

Ist straßenseitig bereits eine Dachgaube auf der benachbarten Doppelhaushälfte vorhanden, sind Dachflächenfenster straßenseitig nicht mehr zulässig. Umgekehrt ist eine Dachgaube auch bei bereits vorhandenen Dachflächenfenstern auf der benachbarten Haushälfte zulässig.

siehe hierzu auch § 1 (2)

Dachflächenfenster auf den rückwärtigen Anbauten sind zulässig.

Dachflächenfenster auf einer Dachgaube sind unzulässig.

- (6) Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist einheitlich in roten beziehungsweise rotbraunen Dachziegeln beziehungsweise -steinen auszuführen.

Glänzende Dachziegel sind unzulässig. Matte behandelte Dachziegel sind zulässig.

Die Dacheindeckung von Vordächern / Hauseingangsüberdachungen sind filigran und ohne Verbindung zum Erdreich auszuführen.

Verwendung von Bauteilen geringer Dicke in feingliedriger, leichter Optik.

- (7) Der Dachüberstand darf am Giebel maximal eine Tiefe von 0,25 m und an der Traufe maximal eine Tiefe von 0,35 m aufweisen.

Tiefe meint hier den Abstand parallel zur Wandfläche.

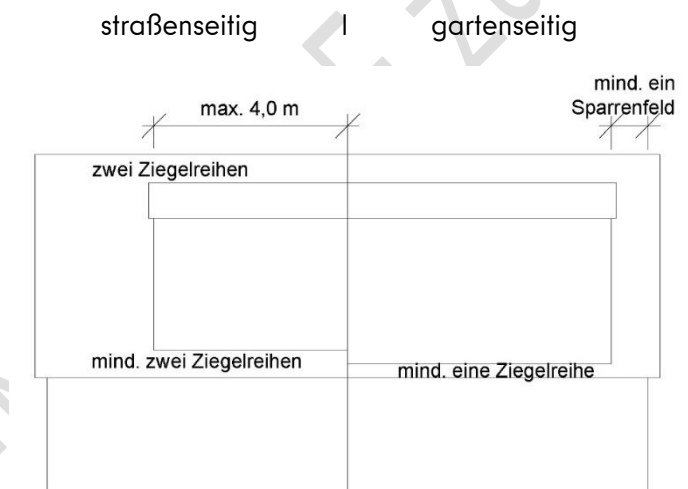
Bei Aufbringung einer Wärmedämmung auf die Wandfläche kann das Dach entsprechend verlängert werden.

Der Dachüberstand eines rückwärtigen Anbaus, welcher 0,25 m vor der seitlichen Begrenzung des Ursprungsgebäudes endet, kann bis zur Vorderkante des Dachüberstandes am Giebel des Ursprungsgebäudes verlängert werden. Die Dachrinne muss bündig mit dem Ortgang des Ursprungsgebäudes abschließen.

Die Regelung greift nicht, wenn der Rücksprung des rückwärtigen Anbaus > 0,25 m ist. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

- (8) Dachbegrünung ist auf rückwärtigen Anbauten zulässig.

Abbildung 4 Dachgauben Hauptgebäude



§ 7 Fassaden Hauptgebäude

- (1) Die Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus; einschließlich der straßenseitigen Gauben) sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- Von der Einheitlichkeit kann abgewichen werden, wenn hierdurch weiteren Fehlentwicklungen vorgebeugt wird.*
- (2) Bei Ausführung einer Verkleidung des Giebeldreiecks oder einer Gaubenverkleidung sind nur dunkelbraunes Holz mit senkrechter Gliederung, Holzimitate, Schieferverkleidung oder schieferähnliches Material zulässig.
- siehe hierzu auch § 9 (4)*
- Eine Verkleidung des Giebeldreiecks ist abweichend von der Einheitlichkeit auch zulässig, wenn an der benachbarten Haushälfte keine Giebelverkleidung vorhanden ist.
- siehe hierzu auch § 1 (2)*
- (3) Die Sockelausbildung darf eine maximale Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Bei geneigtem Grundstücksverlauf kann hiervon abgewichen werden.
- (4) Material:
- Für Fassaden ist ausschließlich glatter bis leicht angerauter (gefilzter oder berappter) Putz sowie Kiesel-Schlepp-Putz zulässig.
 - Für den Sockel ist auch ein anderes Material zulässig.
- Für das Giebeldreieck und die Gaube gilt auch § 7 (2).*
- (5) Farbe:
- Für die Fassadenflächen sind nur die RAL-Farbtöne 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß) oder 9010 (Reinweiß) zulässig.
 - Der Sockel kann durch kräftigere Farbgebung abgesetzt werden.
- (6) Die Fassaden des rückwärtigen Anbaus sind in Material und Farbgebung den Fassaden des Ursprungsgebäudes anzugleichen.
- (7) Fassadenbegrünung ist zulässig.
- (8) Maßnahmen zur Wärmedämmung sind zulässig, sofern die Absätze (1), (4) und (5) nicht berührt werden.

§ 8 Fenster, Türen Hauptgebäude

(1) Fassadenöffnungen:

Die Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) sind in der Wahl der zusätzlichen Bauteile sowie deren Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

In der Straßenfassade des Ursprungsgebäudes sind Tür- oder Toröffnungen unzulässig.

Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes ohne Fenster- oder Türöffnungen sind unzulässig.

Toröffnungen sind grundsätzlich nur im rückwärtigen Anbau zulässig.

Von der Einheitlichkeit kann abgewichen werden, wenn hierdurch weiteren Fehlentwicklungen vorgebeugt wird.

(2) Gliederung:

Fensteröffnungen in den Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) dürfen maximal 1,7 m² groß sein. Senkrechte Formate sind unzulässig.

Fenstereinteilungen beziehungsweise Sprosseneinteilungen sind mittig um die senkrechte Symmetrieachse vorzunehmen.

Bogenförmige Öffnungen sind in den Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) unzulässig.

Eingangstüren müssen, sofern sie sich in den Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes befinden, symmetrisch gegliedert sein (um ihre senkrechte Symmetrieachse).

Gilt nicht für Fenster in der Dachfläche und den Gauben.

Fenstereinteilungen und Sprossungen sind nicht zwingend.

(3) Farbgebung:

Fenster in den Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) sind einheitlich mit weißen Fensterrahmen auszuführen.

Der Einbau von Fenstern mit weißen Rahmen ist abweichend von der Einheitlichkeit auch zulässig, wenn an der benachbarten Haushälfte Fenster mit andersfarbigen Rahmen vorhanden sind.

Türen in den Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes sind in weiß, beige, grau und anthrazit zulässig. Zu den zulässigen Farben siehe Anhang Kapitel 3.1.

siehe hierzu auch § 1 (2)

§ 9 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie Hauptgebäude

- (1) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen des Ursprungsgebäudes, der gartenseitigen Gauben, der rückwärtigen Anbauten sowie auf den straßenabgewandten Fassadenflächen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht auf den Dachflächen der straßenseitigen Gaube zulässig.

- (2) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur integriert beziehungsweise parallel zur Dachhaut und Fassade zulässig.

Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum First und Ortgang des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) einhalten und mindestens eine Ziegelreihe von der Traufe zurückgesetzt sein. Das gilt nicht für Anlagen auf rückwärtigen Anbauten beziehungsweise gartenseitigen Gauben, diese dürfen die Dachflächen jedoch nicht überragen.

Solardachziegel sind ebenfalls von der Regelung ausgenommen.

- (3) Kollektoren und Module sind als zusammenhängende rechteckige Fläche in / auf der Dachfläche und / oder Fassadenfläche zu integrieren / aufzubringen. Abtreppungen bei der Modulanordnung sind nicht zulässig.

Eine Aufteilung in mehrere Teilflächen auf einer Dachfläche ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Kollektoren und Module der einzelnen Teilflächen müssen in der Anordnung aufeinander Bezug nehmen.

Kollektoren und Module müssen die gleiche Ausrichtung (senkrecht oder waagerecht) aufweisen und bündig verlegt sein.

Die Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Fläche ist nicht zulässig.

Anordnung und Farbe der verwendeten Kollektoren und Module auf benachbarten Haushälften sind aufeinander abzustimmen.

- (4) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind ausnahmsweise auch integriert in die Verkleidung des Giebeldreiecks zulässig. Alternativ ist auch die Anordnung von maßgeschneiderten Kollektoren und Modulen,

Zu den Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zählen Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen und Solar-dachziegel.

Es wird ein bündiger Einbau empfohlen. Das spart Material und die Anlagen lassen sich gestalterisch besser integrieren.

Eine Nachbarzustimmung ist nicht erforderlich.

Die Felder sind so anzuordnen, dass insgesamt ein ruhiger Gesamteindruck entsteht. Das gilt insbesondere auf den vom Straßenraum sichtbaren Dachflächen.

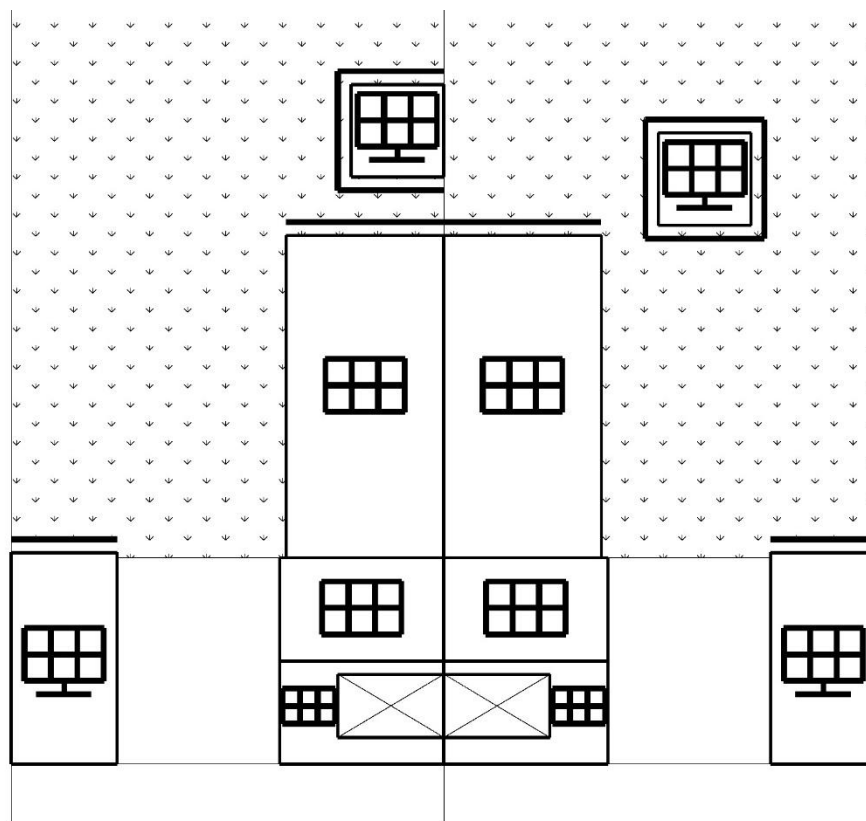
Insbesondere relevant bei der Umbauung vorhandener Dachfenster.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit macht in

die den seitlichen Begrenzungen des Giebelsdreiecks folgen, zulässig.
Die Farbe der Kollektoren und Module muss an den Farbton der Verkleidung angepasst sein.

jedem Fall eine Abstimmung mit der vom Grundstückseigentümer beauftragten Verwaltung erforderlich.

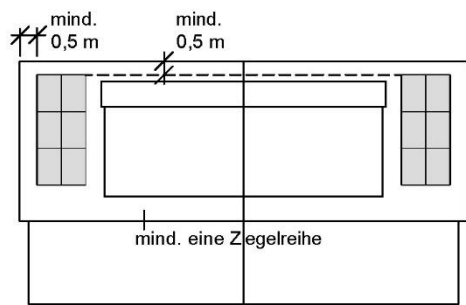
Abbildung 5 Zulässigkeit Solaranlagen



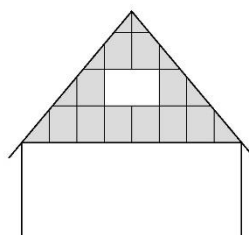
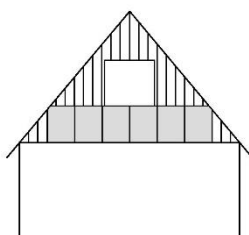
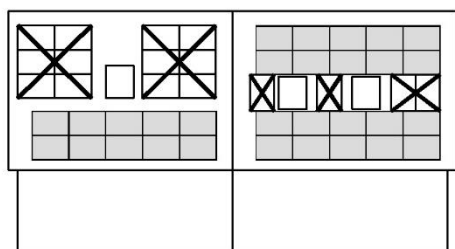
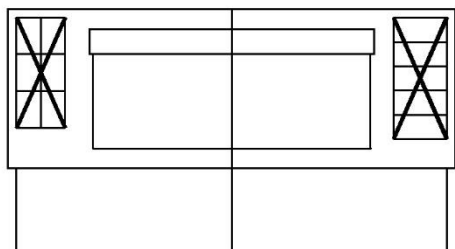
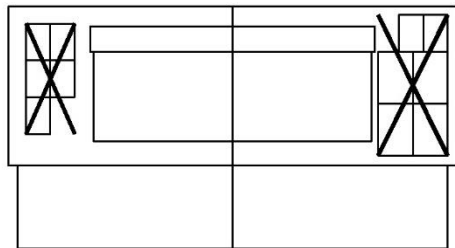
Anlagen sind nicht auf Dachflächen straßenseitiger Giebeln zulässig.

-  Anlagen integriert und parallel zur Dachhaut zulässig
-  Anlagen integriert, parallel zur Dachhaut und aufgeständert zulässig
-  Anlagen integriert und parallel zur Fassade zulässig
-  Anlagen auf Dachfläche nicht zulässig

Abbildung 6 Ausführung Solaranlagen (beispielhaft)



zusammenhängende rechteckige Kollektor- / Modulfläche auf beiden Haushälften, gleiche Ausrichtung, bündig verlegt



beispielhafte Darstellung für Ausführung / Nichtausführung auf gut sichtbaren Dachflächen

beispielhafte Darstellung für Ausführung im Giebeldreieck

2.4 GARAGE

§ 10 Bereich für Garage (Fläche B)

- (1) Es ist eine Garage von maximal 4 m x 8 m zulässig. Es gilt Grenzbebauung. Alternativ ist auch die Errichtung eines Carports zulässig.

Die Unterbringung eines Abstellraumes mit separatem Zugang ist zulässig.

Die nachfolgenden Regelungen gelten gleichlautend für Carports.

- (2) Die Vorderkante der Garage ist in der Baufluchtlinie des Ursprungsgebäudes zu errichten. Davon ausgenommen sind die Garagen auf den Grundstücken Glimmerweg 28/34, 40/44.

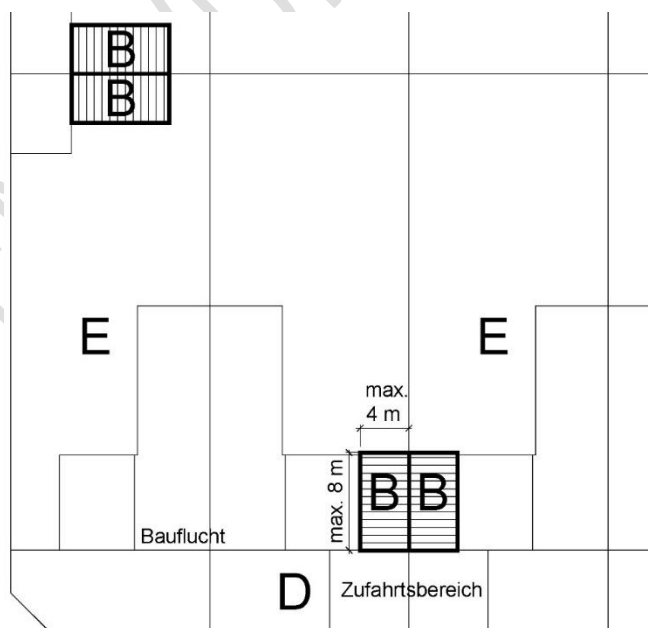
Bei fehlender Nachbargarage oder Versprüngen in der Bauflucht der Gebäude sind Garagen zurückgesetzt von der Straßenbegrenzung in der Bauflucht der übrigen Garagen in diesem Straßenabschnitt zu errichten.

Garagen auf den Grundstücken Glimmerweg 28/34, 40/44 sind zukünftig in der Bauflucht der übrigen Garagen zu errichten.

- (3) Bei Eck- / Randsituationen hat ebenfalls das Prinzip der Grenzbebauung beziehungsweise des nachbarlichen Garagenanbaus Vorrang.

Ausnahmen sind in Abstimmung mit der vom Grundstückseigentümer beauftragten Verwaltung zulässig.

Abbildung 7 Bereich für Garage / Carport (Regelfall)



§ 11 Dach Garage

- (1) Für die Garage / den Carport ist nur ein geneigtes Dach zulässig.

Aus Gründen der Entwässerung wird ein seitlich geneigtes Dach empfohlen.

Der höchste Punkt des Daches an der Grundstücksgrenze bei einem seitlich geneigten Dach beziehungsweise hinter der Attika bei einem nach hinten geneigtem Dach darf 2,7 m nicht überschreiten.

Carports brauchen keine Attika.

- (2) Die Dachneigung und die Dachhöhe benachbarter Garagen / Carports / Garage und Carport sind einheitlich auszuführen.

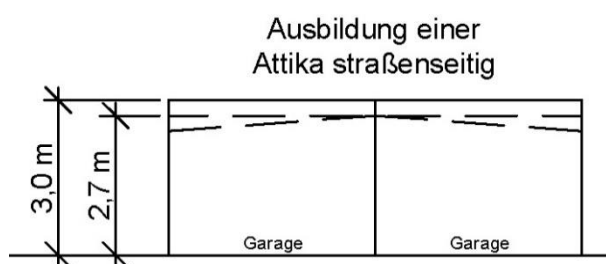
Eine Abdeckung der Attika benachbarter Garagen ist in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten, vorzugsweise sind Dachziegel beziehungsweise -steine zu verwenden.

- (3) Der Dachüberstand darf am Giebel maximal eine Tiefe von 0,25 m und an der Traufe maximal eine Tiefe von 0,35 m aufweisen.

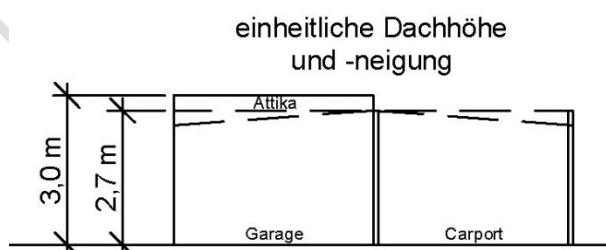
Tiefe meint den Abstand parallel zur Wandfläche.

- (4) Dachbegrünung ist auf Garagen und Carports zulässig.

Abbildung 8 Dach Doppelgarage



Dach Garage neben Carport



§ 12 Fassaden Garage

- (1) Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Doppelgarage sind in Material, Farbgebung, in der Anordnung sowie in Höhe und Breite der Tore gleich zu gestalten. Doppelcarports sind in Material, Farbgebung ebenfalls gleich zu gestalten.
- (2) Die Sockelausbildung darf eine maximale Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.
- (3) Material:
 - Für Fassaden ist ausschließlich glatter bis leicht angerauter (gefilzter oder berappter) Putz sowie Kiesel-Schlepp-Putz zulässig.
 - Für den Sockel ist auch ein anderes Material zulässig.
- (4) Farbe:
 - Für die Fassadenflächen sind nur die RAL-Farbtöne 9001 (Creme-weiß), 9002 (Grauweiß) oder 9010 (Reinweiß) zulässig.
 - Der Sockel kann durch kräftigere Farbgebung abgesetzt werden.
- (5) Fassadenbegrünung ist zulässig.

Sockel sind im Regelfall nur an den Längsseiten der Garagen vorhanden.

§ 13 Tore Garage

- (1) In den Straßenfassaden der Garagen sind nur Toröffnungen zulässig.
Die Tore benachbarter Garagen sind in Gliederung und Farbe einheitlich zu gestalten.
- (2) Garagentore sind mit senkrechter Gliederung (Falten, Holzlatten) zu gestalten, für Roll- und Sektionaltore ist eine andere Gliederung zulässig.
- (3) Tore in der Straßenfassade sind in weiß, beige, grau und anthrazit zulässig. Zu den zulässigen Farben siehe Anhang Kapitel 3.1.

§ 14 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Ladestationen Garage

- (1) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen der Garagen und Carports zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur hinter einer Attika zulässig und dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.

siehe hierzu Abbildung 6

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auch auf der straßenabgewandten Fassadenfläche der Garage zulässig.

Kollektoren und Module sind als zusammenhängende rechteckige Fläche auszuführen. Sie dürfen die Dachfläche nicht überragen.

- (2) Ladestationen, Wallboxen sind in den Garagen / Carports und ausnahmsweise direkt neben den Garagen / Carports zulässig. Sie sind nicht im Vorgarten und an den Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) zulässig.

Der Abstand zwischen Ladesäule und Garagenwand sollte maximal 20 cm betragen.

2.5 ÜBERGANGSBEREICH

§ 15 Übergangsbereich (Fläche C)

- (1) Zwischen Ursprungsgebäude und Garage gilt ein Mindestabstand von 2,2 m.
- (2) Der Übergangsbereich zwischen Ursprungsgebäude und Garage ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Eine Verbindung durch Zwischenbauten (zum Beispiel massiver undurchsichtiger Sichtschutz) ist unzulässig.
- (3) Im Übergangsbereich sind offene Spaliere, Rankgerüste, Müllstandorte und die notwendigen Zugänge zum Hauptgebäude zulässig.

Offene Spaliere, Rankgerüste können ab einer Tiefe von 5 m, senkrecht gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie, errichtet werden.

Die Schaffung eines vollständigen Sichtschutzes ist nur durch eine Begrünung / Berankung von Spalieren und Rankgerüsten zulässig.

Die Regelung gilt gleichermaßen bei der Errichtung von Carports.

*Auch Türen / Tore oder Holzwände stellen eine unzulässige Bebauung dar.
Sichtschutz mittels Hecke ist zulässig.*

Offenes Spalier meint hier eine gitterartige Konstruktion meist aus Holz oder Metall. Die Holzlaten / Drahtstäbe oder sonstige dürfen nicht so eng angeordnet sein, dass sie blickdicht sind.

Rankgerüst meint hier alle Konstruktionen, die geeignet sind die Erkletterbarkeit durch Pflanzen zu gewährleisten. Sie können aus Metall, Holz, Draht, Seilen et cetera sein. Auch hier dürfen die Holzlaten / Drahtstäbe und sonstige nicht so eng angeordnet sein, dass sie blickdicht sind.

Die Nutzung des Übergangsbereiches als dauerhafter Stellplatz für Wohnwagen, Campingwagen, Boote oder ähnliches ist unzulässig.

In Anlehnung an die Regelungen zu Kraftfahrzeuganhängern in der Straßenverkehrsordnung wird unter „dauerhaft“

länger als zwei Wochen verstanden.

Auffangbehälter für Regenwasser > 300 Liter sind nur hinter dem Spalier / Rankgerüst oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

- (4) Müllstandorte sind hinter offenen Spalieren / Rankgerüsten zulässig.

Beträgt die Entfernung zwischen der Straßenbegrenzung und dem offenen Spalier / Rankgerüst > 13 m sind Müllstandorte ausnahmsweise im Übergangsbereich vor dem offenen Spalier / Rankgerüst zulässig. Sie müssen jedoch mindestens 1 m hinter der straßenseitigen Gebäudefluchtlinie bleiben.

Ausnahmsweise kann auf den Abstand zur straßenseitigen Gebäudefluchtlinie verzichtet werden.

Gilt nur für den Fall, dass die Entfernung zwischen Straßenbegrenzung und Bauflucht > 13 m ist.

- (5) Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen (Außeneinheit) ist im Übergangsbereich zulässig, wenn die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden (dem stationären Gerät am nächsten liegende Fenster oder Tür eines schutzbedürftigen Raumes / Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche). Bezogen auf mögliche Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen) gilt die Pflicht zur Vermeidung und Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz auf die Nachbarschaft gemäß § 22 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Einzelfallbeurteilung erforderlich, einzureichende Unterlagen: Lage- und Grundrisspläne mit eindeutiger Verortung der Gesamtanlage, Beschreibung, Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der Nummer 6 der TA Lärm, siehe hierzu auch Nummer 4.2 Vereinfachte Regelfallprüfung der TA Lärm

- (6) Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und darf 80 % der Fläche des Übergangsbereiches nicht überschreiten. 20 % der Fläche sind vollständig unversiegelt zu belassen. Das schließt auch mögliche Kies-, Splitt- oder Schotterbeläge aus.

Abbildung 9 Übergangsbereich

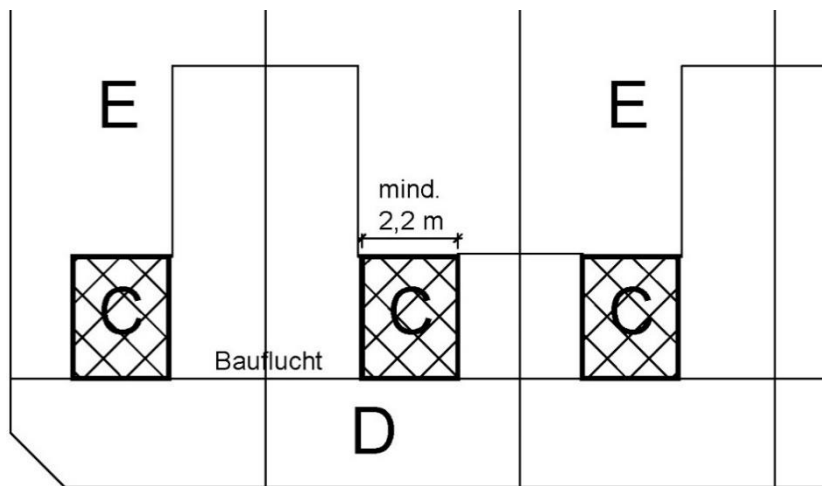


Abbildung 10 Müllstandorte im Übergangsbereich



§ 16 Gestaltung Übergangsbereich

- (1) Für die Befestigung des Übergangsbereiches sind Pflasterungen, Plattenbeläge sowie wasser- und luftdurchlässige Decken zulässig. Eine Vollversiegelung, zum Beispiel mit Asphalt, Beton, Betonunterbau und Fugenverguss, ist unzulässig.
- (2) Luft-Wärme-Pumpen (Außeneinheit) im Übergangsbereich sind (unter Berücksichtigung der zulässigen Abstände gemäß Herstellerangaben) mit einer Hecke oder Strauchpflanzung zur Straße hin einzugrünen. Davon ausgenommen sind Anlagen hinter einem Spalier / Rankgerüst.

Maximal 80 % der Fläche darf versiegelt werden.

Müllstandorte vor Spalieren / Rankgerüsten sind zur Straße hin ebenfalls mit einer Hecke oder Strauchpflanzung einzugrünen.

Die Höhe der Bepflanzung ist so zu wählen, dass die Sichtbarkeit des Aggregats beziehungsweise der Mülltonnen von der Straßenseite weitgehend verhindert wird.

ENTWURF zur Abstimmung

2.6 VORGARTENBEREICH UND ZUFAHRTSBEREICH

§ 17 Vorgartenbereich innerhalb der Fläche D

- (1) Der Vorgartenbereich umfasst die gesamte Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Bauflucht außerhalb des Zufahrtsbereiches gemäß § 18 (1).

Der Vorgartenbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind notwendige Wege und Einfriedungen.

Ausnahme: Müllstandplätze zulässig, wenn der Abstand zwischen Straßenbegrenzung und Übergangsbereich > 13 m beträgt. Sie sind neben der Garage oder der Garagenzufahrt mit Abstand zum separaten Stellplatz anzuordnen und einzugrünen.

Bei fehlender Garage ist der Standort mit der vom Grundstückseigentümer beauftragten Verwaltung abzustimmen.

Auffangbehälter für Regenwasser > 300 Liter sind nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Im Vorgartenbereich sind Folien-, Schalen- und Wannenteiche unzulässig.

Die Nutzung des Vorgartenbereichs als Stellplatz für Personenkraftwagen, Wohnwagen, Campingwagen, Boote oder ähnliches ist unzulässig.

- (2) Der Vorgartenbereich ist unversiegelt zu lassen, zu begrünen und zu bepflanzen. Auf maximal 30 % der Vorgartenfläche sind Kies-, Splitt-, Schotterbeläge, grobe Holzspäne oder Rindenmulch zulässig.
- (3) Ein separat geführter Weg zwischen Straßenbegrenzung und Übergangsbereich beziehungsweise zwischen Zufahrtsbereich und Übergangsbereich darf maximal 1,5 m breit sein.

Davon ausgenommen sind notwendige Wege und Einfriedungen.

- (4) Zwischen dem Zufahrtsbereich und dem Weg muss ein mindestens 1 m breiter Grünstreifen angelegt werden.

Gilt nur für den Fall, dass der Weg parallel zur Zufahrt geführt wird. Der Weg ist dem Vorgartenbereich zugeordnet.

- (5) Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen (Außeneinheit) ist ausnahmsweise im Vorgartenbereich zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine andere Lösung technisch beziehungsweise aus Lärmschutz-

Einzelfallbeurteilung erforderlich, einzureichende Unterlagen: Lage- und Grundrisspläne mit

gründen nicht möglich und / oder mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre. Die Einhaltung der Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort der nächstgelegenen Wohnbebauung ist nachzuweisen (dem stationären Gerät am nächsten liegende Fenster oder Tür eines schutzbedürftigen Raumes / Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche).

eindeutiger Verortung der Gesamtanlage, Beschreibung, Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der Nummer 6 der TA Lärm, siehe hierzu auch Nummer 4.2 Vereinfachte Regelfallprüfung der TA Lärm

§ 18 Zufahrtsbereich innerhalb der Fläche D

- (1) Der Zufahrtsbereich umfasst die Garagenzufahrt und einen angrenzenden Stellplatz. Der Zufahrtsbereich darf eine Breite von maximal 6,5 m nicht überschreiten, die Tiefe des Stellplatzes neben der Zufahrt darf maximal 6,0 m betragen. Die Tiefe des Stellplatzes darf die Baufluchtlinie des Ursprungsgebäudes nicht überschreiten.

Bei Verzicht auf einen angrenzenden Stellplatz darf die Breite der Garagenzufahrt maximal 3,5 m betragen.

Die Nutzung der Garagenzufahrt als Stellplatz ist zulässig.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen jeglicher Art außerhalb des Zufahrtsbereiches (Ausnahme Garage) ist unzulässig.

Die Nutzung des zusätzlichen Stellplatzes als dauerhafter Stellplatz für Wohnwagen, Campingwagen, Boote oder ähnliches ist unzulässig.

Es bleibt den Nutzern überlassen, ob sie Zufahrt und Stellplatz direkt beginnend von der seitlichen Grundstücksgrenze realisieren oder ein schmaler zu begründender Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Garagenzufahrt verbleibt. Entscheidend ist die Einhaltung der Gesamtbreite von 6,5 m.

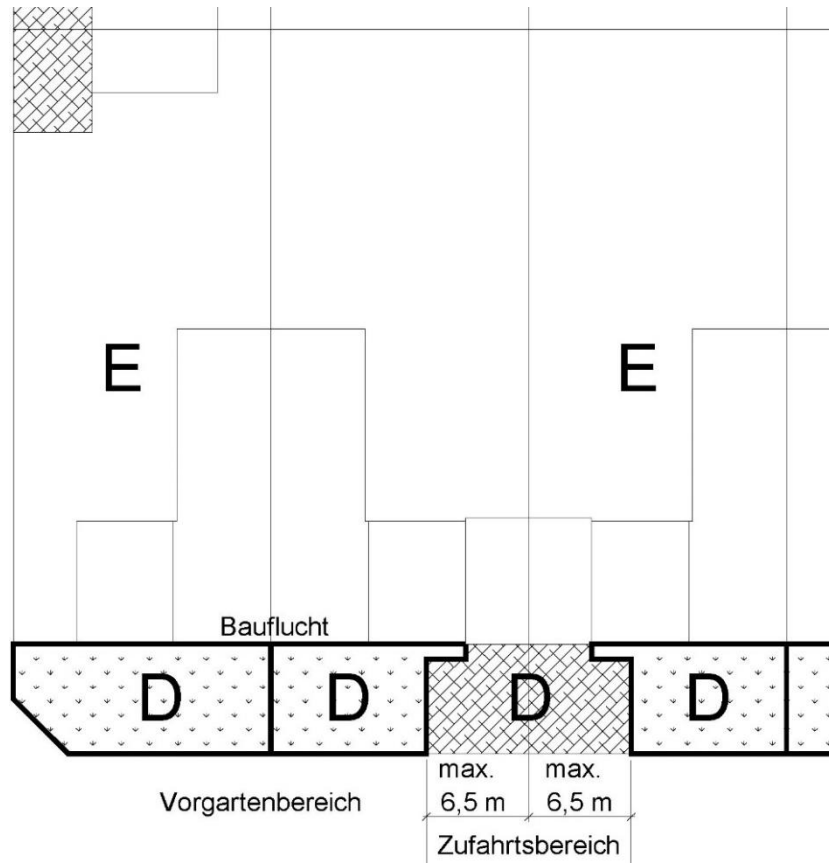
In Anlehnung an die Regelungen zu Kraftfahrzeuganhängern in der StVO wird unter „dauerhaft“ länger als zwei Wochen verstanden.

- (2) Beim Zufahrtsbereich ist maximal eine Befestigung beziehungsweise Versiegelung entsprechend der zulässigen Breite und Tiefe von Zufahrt und Stellplatz zulässig.

- (3) Auf den Grundstücken Glimmerweg, westlich Quarzweg, Feldspatweg und Glimmerweg 24, 26, 26A und 26B sind Aufweitungen im Zufahrtsbereich zulässig. Zu den zulässigen Abmessungen siehe Abbildung 13.

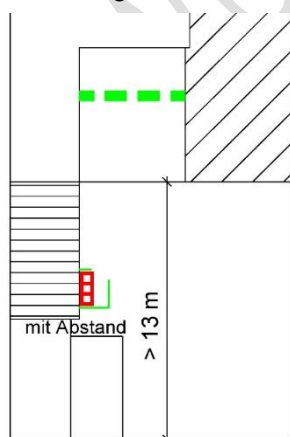
Die Zufahrt zu den Grundstücken Glimmerweg 24 und 26 erfolgt von der Seite.

Abbildung 11 Vorgartenbereich und Zufahrtsbereich



schematische Darstellung: Der Zufahrtsbereich umfasst nur Garagenzufahrt und Stellplatz.

Abbildung 12 Müllstandorte im Vorgartenbereich



- Müllstandort
- Spalier / Rankgerüst
- └ Eingrünung

§ 19 Gestaltung Vorgartenbereich

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung ist vorzugsweise mit einheimischen Bäumen und Gehölzen vorzunehmen. Koniferenbewuchs im Vorgartenbereich ist auf niedrig wachsende Arten zu beschränken; dabei ist ein Anteil an Koniferen von maximal 25 % zulässig. Es wird auf die Pflanzliste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin verwiesen.
zur Pflanzliste siehe Anhang Kapitel 3.2
- (2) Neben der Zufahrt / dem zusätzlichen Stellplatz / ist ein Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten.
Neben Obstbäumen sind vorzugsweise blühende Laubbäume zu pflanzen.
- (3) Für die Befestigung der Wege sind Pflasterungen, Plattenbeläge sowie wasser- und luftdurchlässige Decken zulässig. Eine Vollversiegelung, zum Beispiel mit Asphalt, Beton, Betonunterbau und Fugenverguss, ist unzulässig.
- (4) Luft-Wärme-Pumpen (Außeneinheit) im Vorgartenbereich sind (unter Berücksichtigung der zulässigen Abstände gemäß Herstellerangaben) mit einer Hecke, Strauchpflanzung oder durch Bepflanzung eines vorgelagerten Rankgerüsts zur Straße hin einzugrünen. Die Höhe der Bepflanzung und des Rankgerüsts ist so zu wählen, dass die Sichtbarkeit des Aggregats von der Straßenseite aus weitgehend verhindert wird. Die Höhe des Rankgerüsts darf nicht höher als 10 cm über der Höhe der Anlage liegen.

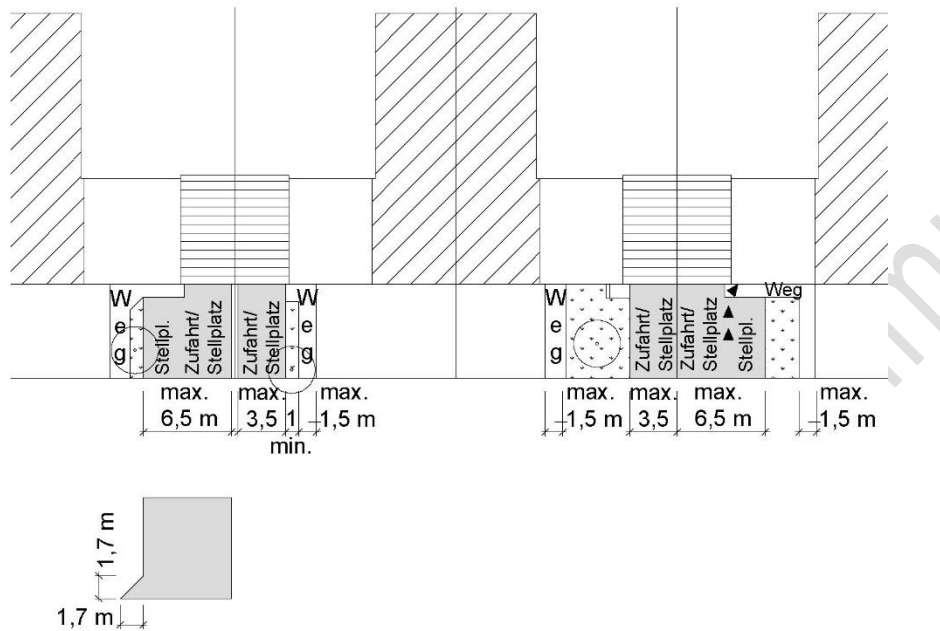
§ 20 Gestaltung Zufahrtsbereich

- (1) Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind Pflasterungen, Plattenbeläge sowie wasser- und luftdurchlässige Decken zulässig. Eine Vollversiegelung, zum Beispiel mit Asphalt, Beton, Betonunterbau und Fugenverguss, ist unzulässig.
Es ist zulässig, Zufahrt und Stellplatz getrennt oder als eine Fläche zu gestalten.
- (2) Zufahrten und Stellplätze können auch als Spurbahnen ausgeführt werden.

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

Gemeint sind Einfahrten ohne Einfriedung entlang der Straßenbegrenzung.

Abbildung 13 Zufahrt und Weg (Beispiele)



2.7 GARTEN

§ 21 Gartenbereich (Fläche E)

- (1) Der Gartenbereich ist zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen.

Zu den zulässigen versiegelten Flächen gehören Terrassen, Wege, Müllstandplätze, Holzlagerstätten, Pools, mobile Schwimmbecken, Teiche und Nebengebäude.

Ein parallel zur Einfriedung auf der Grundstücksgrenze verlaufender Zaun größerer Höhe ist nicht zulässig.

- (2)

Im Gartenbereich ist ein eingeschossiges Nebengebäude (zum Beispiel Wirtschaftsgebäude, Geräteschuppen, Fahrradunterstand, Stall oder ähnliches) mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer Firsthöhe / Oberkante bis 2,5 m zulässig. Zusätzlich ist ein Gewächshaus mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Firsthöhe / Oberkante bis 2,5 m zulässig.

Grenzbebauung ist, mit Ausnahme entlang der Grundstückslängsseiten an Verkehrsflächen, zulässig.

Bei Errichtung eines freistehenden Nebengebäudes ist ein Mindestabstand von 3,0 m zum Wohngebäude und zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Im Garten aufgestellte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind Nebenanlagen.

- (3) Im Gartenbereich ist außerdem eine offene, überdachte Holzlagerstätte mit einem maximalen Volumen von 20 m³ zulässig.

- (4) Im Gartenbereich ist ein mobiles Schwimmbecken mit einem Fassungsvermögen bis maximal 30 m³ in Leichtbauweise, dessen Einbautiefe maximal 0,4 m betragen darf, zulässig.

- (5) Alternativ zum mobilen Schwimmbecken ist ein Teich mit einer Grundfläche (inklusive Böschungsbereich) bis maximal 20 m² zulässig.

- (6) Im Gartenbereich kann eine Terrasse mit einer Grundfläche bis maximal 25 m² ohne feste Überdachung ebenerdig errichtet werden.

- (7) Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen (Außeneinheit) ist im Gartenbereich zulässig, wenn die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort der

Einzelfallbeurteilung erforderlich, einzureichende Unterlagen: Lage- und

nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden (dem stationären Gerät am nächsten liegende Fenster oder Tür eines schutzbedürftigen Raumes / Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche). Bezogen auf mögliche Außenwohnbereiche (zum Beispiel Terrassen) gilt die Pflicht zur Vermeidung und Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz auf die Nachbarschaft gemäß § 22 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Grundrisspläne mit eindeutiger Verortung der Gesamtanlage, Beschreibung, Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der Nummer 6 der TA Lärm, siehe hierzu auch Nummer 4.2 Vereinfachte Regelfallprüfung der TA Lärm

§ 22 Gestaltung Gartenbereich

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung ist vorzugsweise mit einheimischen Bäumen und Gehölzen vorzunehmen.

zur Pflanzliste siehe Anhang Kapitel 3.2

2.8 EINFRIEDUNGEN

§ 23 Einfriedungen

- (1) Das Grundstück (Fläche D) ist entlang der Straßenbegrenzung einzufrieden.

Darüber hinaus sind Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzung und straßenseitiger Bauflucht entlang der Grundstücksgrenzen, das heißt mittig des Doppelhauses beziehungsweise der Doppelgarage, zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Einfriedung um die Garagenzufahrt beziehungsweise um den Stellplatz erfolgen. Die Einfriedung entlang der Straßenbegrenzung kann in diesem Abschnitt entfallen.

Der sich gegebenenfalls an den Stellplatz anschließende Grünstreifen liegt innerhalb der Einfriedung (Vorgartenbereich).

Auf den Grundstücken Glimmerweg, westlich Quarzweg, Feldspatweg und Glimmerweg 24, 26, 26A und 26B kann die Einfriedung im Zufahrtsbereich ausnahmsweise 1,7 m zurückgesetzt von der Straßenbegrenzung realisiert werden. Eine Einfriedung des Zufahrtsbereiches kann auch entfallen.

- (2) Alle Einfriedungen gemäß (1) müssen eine Höhe von 1,25 m, gemessen von der Oberkante Wege- / Straßenbefestigung, aufweisen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Durch den Zusatz „geringfügige Abweichungen sind zulässig“, ist geregelt, dass Pfosten und Tragelemente geringfügig höher sein können.

- (3) Entlang der Grundstücksgrenzen im Gartenbereich (Fläche E) sind Einfriedungen folgender Höhen zulässig:
- 1,5 m entlang der Grenzen zwischen Siedlungsgrundstücken,
 - 1,8 m entlang der Grundstückslängsseiten an Verkehrsflächen sowie zu Wohn- und Gewergrundstücken außerhalb des Siedlungsgebietes.

- (4)

Die Höhe der Einfriedungen in den Einmündungsbereichen von Weg- beziehungsweise Straßenkreuzungen muss den Anforderungen der Verkehrssicherheit entsprechen, daher kann im Einzelfall eine Reduzierung

der Einfriedungshöhen auf 1,0 m erforderlich sein. Dies schließt auch Bewuchs mit ein.

Abbildung 14 Einfriedungen Regelfall

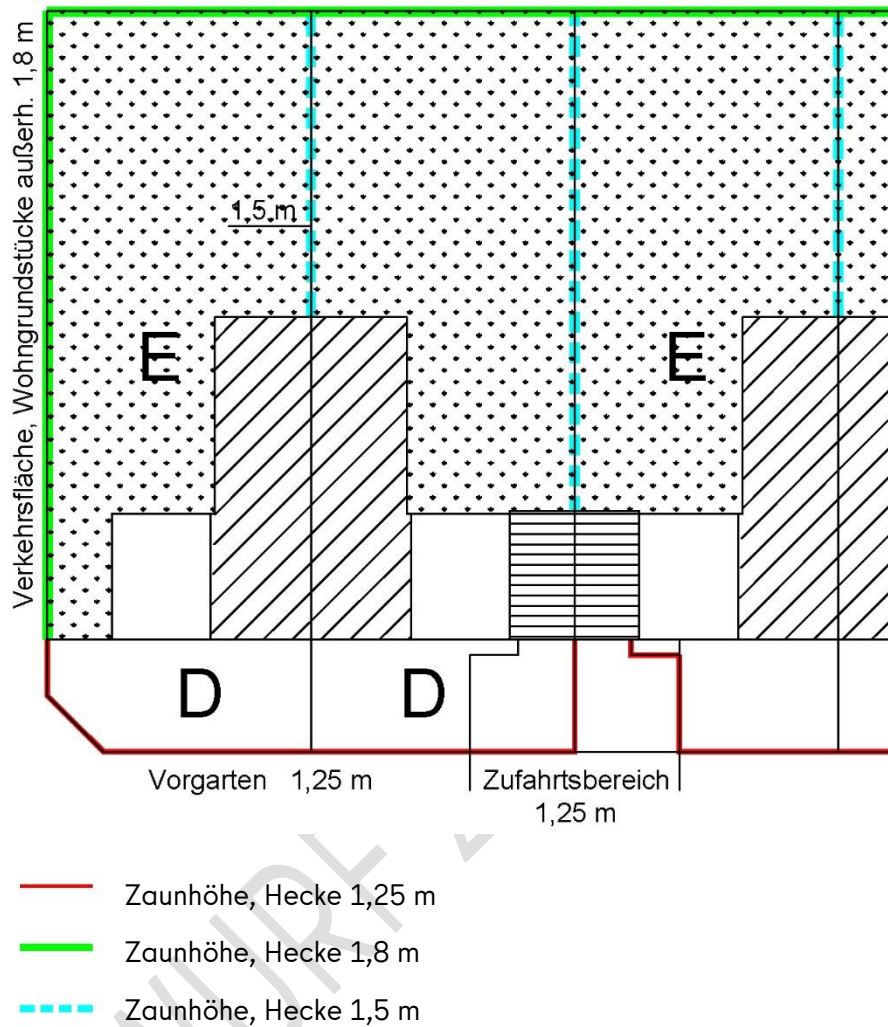
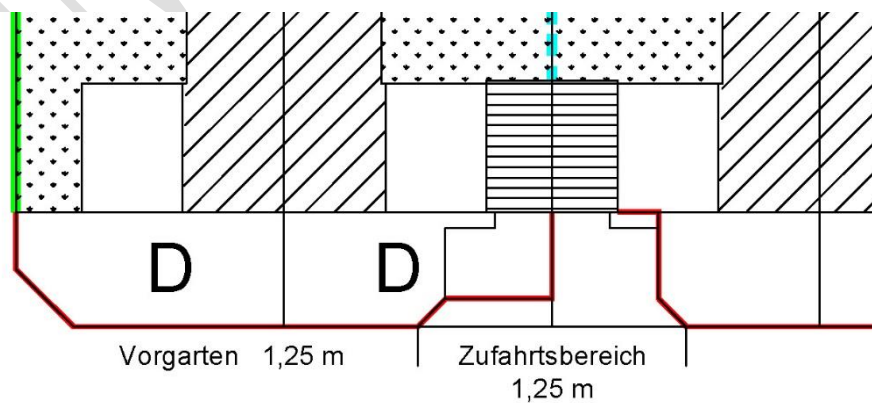


Abbildung 15 Einfriedungen Sonderfall



betrifft die Grundstücke Glimmerweg westlich Quarzweg, Feldspatweg und Glimmerweg 24, 26, 26A und 26B

§ 24 Ausführung Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzung sind pro Doppelhaus einheitlich zu gestalten.

Davon kann abgewichen werden, wenn die Pflanzung einer Hecke, auch in Kombination mit einem Maschendrahtzaun, oder alternativ die Errichtung eines anthrazitfarbenen Stabmattenzaunes, auch in Kombination mit einer Hecke, beabsichtigt ist.

Außerdem sind

- grüne Stabgitterzäune,
- Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung gleicher Höhe und
- Jägerzäune

zulässig.

Zierelemente und Bögen sowie eine waagerechte Gestaltung der Einfriedungselemente sind unzulässig.

- (2) Einfriedungen mit gemauerten oder andersartig fest mit dem Erdboden verbundenen Sockelausbildungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen bei deutlichen Höhenunterschieden zwischen Grundstück und Straße ($> 0,1$ m).

Freistehend gemauerte beziehungsweise andere feste Pfeiler für die Zaunbefestigung sind bis zu einer Grundfläche von $0,4$ m x $0,4$ m in einem Abstand von $3,0$ m oder bis zu einer Grundfläche von $0,25$ m x $0,4$ m mit einem Abstand von $2,0$ m zulässig.

Vorzugsweise sind Ligusterhecken zu pflanzen.

siehe hierzu auch § 1 (2)

Abbildung 16 Einfriedungen Ausführung



Hecke mit Maschendrahtzaun



Hecke mit Jägerzaun



Jägerzaun



Holzlatenzaun



Stabgitterzaun



Stabmattenzaun

2.9 SONSTIGE

§ 25 Sonstige bauliche Anlagen

- (1) Sonstige bauliche Anlagen dürfen nicht freistehend errichtet werden, sondern sind nur als Anbauten an der rückwärtigen Seite des Ursprungsgebäudes und innerhalb des Baubereiches zulässig. Ausgenommen sind die in § 21 (2) bis (6) bezeichneten baulichen Anlagen.
- (2) Provisorische Bauten und mit dem Erdboden verbundene massive Schwimmbäder sind unzulässig.
- (3) Die Gebäudeunterkellerung ist zulässig.
- (4) Ortsfeste Behälter zu Energieversorgung sind von der Straße nicht einsehbar oder unterirdisch zu errichten.

§ 21 (2) bis (6): Nebengebäude, Holzlagerstätte, mobiles Schwimmbecken, Teich, Terrasse

Mobile Schwimmbäder sind zulässig.

§ 26 Zusätzliche Bauteile / Veränderliche Elemente

- (1) Fensterläden sind zulässig; diese sind in Holz auszuführen. Die Farbgebung muss der zulässigen Farbe der Giebelverkleidung entsprechen.

Fensterläden sind auch zulässig, wenn an der benachbarten Haushälfte keine Fensterläden vorhanden sind.
- (2) Rollladen- / Jalousiekästen sind so anzubringen, dass die lichten Fensteröffnungen nicht verkleinert werden, sie sind verdeckt beziehungsweise nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen.

Ausnahme: können auf die Fassade (oberhalb der Fensteröffnung) aufgesetzte Rollladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.
- (3) Einzelantennen zum Rundfunkempfang sowie für den Amateur- und Betriebsfunk und sonstige Antennenanlagen sind an den Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) und im Vorgarten unzulässig.
- (4) Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an den Straßen- und Giebelfassaden unzulässig.
- (5) Klimaanlage, Kühlgeräte und Lüftungsanlagen sind an den Straßen- und Giebelfassaden unzulässig. Die Anforderungen der Technischen

zur Farbe der Giebelverkleidung siehe § 7 (2)

siehe hierzu auch § 1 (2)

Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an der nächstgelegenen Wohnbebauung sind einzuhalten (dem stationären Gerät am nächsten liegende Fenster oder Tür eines schutzbedürftigen Raumes / Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küche).

- (6) Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

ENTWURF zur Abstimmung

3. ANHANG

3.1 ZULÄSSIGE FARBEN

Für die Straßen- und Giebelfassaden des Ursprungsgebäudes und der Garagen sind folgende Farbtöne zulässig:

- RAL 9001 - Cremeweiß
- RAL 9002 - Grauweiß
- RAL 9010 - Reinweiß

Für die Türen und Garagentore sind folgende Farbtöne zulässig:

- RAL 9003 - Signalweiß
- RAL 9010 - Reinweiß
- RAL 9016 - Verkehrsweiß
- RAL 1001 - Beige
- RAL 1015 - Hellelfenbein
- RAL 1019 - Graubeige
- RAL 6015 - Schwarzoliv
- RAL 7016 - Anthrazitgrau
- RAL 7030 - Steingrau
- RAL 7035 - Lichtgrau
- RAL 7039 - Quarzgrau.

Die Farbtöne 9003 und 9010 werden häufig auch als Fensterrahmenfarbe verwendet.

Für die Zufahrt und den Stellplatz (Zufahrtsbereich) ist betongraues Material mit folgenden Farbtönen zulässig:

- Anthrazit
- Weiß-grau-granuliert („Pfeffer und Salz“)
- Grau-anthrazit-nuanciert
- Grau-anthrazit-uni.

3.2 SONSTIGE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Anforderungen an Bauprodukte

Bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen sind nur solche Bauprodukte zu verwenden, die der BauO Bln entsprechen.

Als diesen Anforderungen entsprechend gelten, neben den als allgemein anerkannten Regeln der Baukunst, auch die durch öffentliche Bekanntmachung gemäß BauO Bln eingeführten technischen Baubestimmungen.

Pflanzliste gebietseigener Gehölze für Berlin

Die ökologische Bedeutsamkeit der Kleinsiedlung Neuland I im Bezirk Neukölln begründet sich einerseits in der ökologischen Ausgleichsfunktion innerhalb des dichtbesiedelten Stadtgebietes, und andererseits in ihrer Funktion als wichtigem Übergangsbereich zwischen Stadtraum und unbebauter Landschaft. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll die Wahl von Gehölzarten unter Naturschutzaspekten bei der Begrünung sowie bei der Gestaltung von Grünanlagen und Gärten einen wesentlichen Beitrag leisten. Hierbei sollten grundsätzlich Pflanzenarten gewählt werden, die sich in die vorhandenen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren problemlos einfügen. (HEIDEMANN 1982).

GEHÖLZLISTE¹:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna s. str.	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

¹ Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkunft“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege, Februar 2013

Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia ssp. Aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Großsträucher (3-7 m)

Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix cinerea ssp. Cinereal	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra ssp. Amygdalina	Bereifte Mandel-Weide
Salix triandra ssp. Triandra	Gewöhnliche Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Regenrückhaltung

Die Siedlung ist an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung angeschlossen. Stillgelegte Kläranlagen oder Sammelgruben können, nach wie vor, für die Regenwasserrückhaltung in Zisternen genutzt werden.

Gerade in der untersuchten Kleinsiedlung mit einem sehr hohen Grün- und Freiflächenanteil, der gärtnerisch genutzt wird, bietet sich die Regenwasserrückhaltung und Nutzung zur Bewässerung an. Der technische

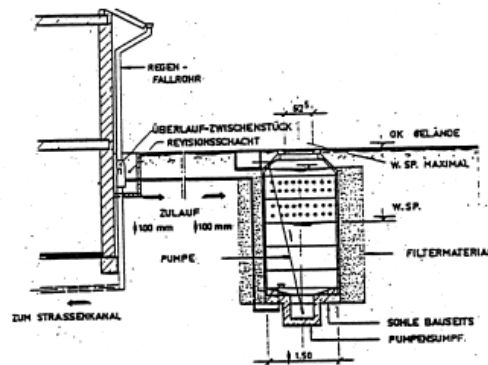
Aufwand, das anfallende Oberflächenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in die vorhandenen Auffangbehälter abzuleiten, ist relativ gering und kostengünstig.

Folgende Betriebsbeschreibung stellt beispielhaft eine Anlage dar, die eine Kombination zwischen Versickerung und Wasserrückhaltung ist:

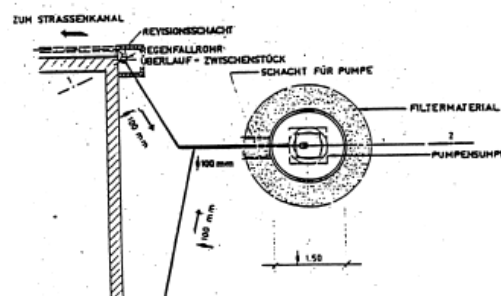
- Das Niederschlagswasser läuft über das Überlauf-Zwischenstück in die kombinierte Regenrückhalte- und Sickerschachtanlage ein.
- Die Anlage besteht aus Betonfertigteiltringen, Durchmesser 1,5 m. Die unteren beiden Drittel sind als-Sammelbecken ausgebildet, das obere Drittel so, dass eine Versickerung stattfindet.
- Das Filtermaterial wird seitlich eingebracht. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem Schacht mit einer Pumpe zur Bewässerung des Rasens entnommen.

Abbildung 17 kombinierte Regenrückhalte- und Sickerschachtanlage

SNITT:



GRUNDRISS:



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

C BEGRÜNDUNG

1. ANLASS FÜR DIE ÜBERARBEITUNG

Im Laufe der Jahre hat sich die Kleinsiedlung gewandelt, Grundstücke und Häuser sind durch bauliche und gestalterische Änderungen weiterentwickelt und an die jeweiligen Ansprüche und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst worden. Das erfolgte nicht immer im Einklang mit den Regelungen der bisherigen Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien. Seitens der Erbbauberechtigten wurde zunehmend kritisiert, dass die bisherigen Richtlinien nicht mehr den aktuellen Lebensumständen entsprächen und wenig zukunftsorientiert seien.

Vor diesem Hintergrund erfolgte durch das Bezirksamt Neukölln (Fachbereiche Stadtplanung und Facility Management) in Abstimmung mit der Wobege (als Verwalter) und den Vorständen der Neuland-Siedlungen eine Überarbeitung der bisherigen Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien mit dem Ziel die Richtlinien insbesondere auch im Hinblick auf eine energetische Ertüchtigung der Wohnanlagen fortzuschreiben.

Bei der Überarbeitung konnten nicht alle Änderungswünsche, die in der Vergangenheit an das Bezirksamt herangetragen sowie durch die Vorstände geäußert wurden, berücksichtigt werden. Oberste Priorität hat nach wie vor die Erhaltung und wieder stärkere Vereinheitlichung des Siedlungsbildes. Aus der Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes als kulturhistorischer Aufgabe sowie dem verantwortungsvollen Umgang mit landeseigenen Grundstücken, sind weiterhin Vorgaben, die einen vertraglich vereinbarten Rahmen bilden, erforderlich. Aus dieser Verantwortung heraus können die vielfältigen Details, die in ihrer Gesamtheit den Siedlungscharakter prägen, auch zukünftig nicht aufgegeben werden. Um den Charakter der Siedlung zu erhalten, sind insbesondere die Gliederung des Grundstücks sowie Straßen- und Giebelseiten der Baukörper, einschließlich der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, relevant. Bauliche Veränderungen, die entlang der Straßen nicht einheitlichen Regelungen unterliegen, sind unbedingt zu vermeiden, da sie das Siedlungsbild nachhaltig weiter verändern. Die Regelungen in den Richtlinien beziehen sich daher im Wesentlichen auf die von den Straßen sichtbaren Gebäudeseiten.

2. ERLÄUTERUNGEN > WERDEN NACH ABSTIMMUNG ERGÄNZT

Anwendungsbereich und Anforderungen

Passiver Bestandsschutz

Art der baulichen Nutzung - Kleinsiedlungsgebiet

Grundstücksgliederung

Vollgeschoss

Bauweise

Baubereich (Fläche A)

Gestaltung Baukörper

Dach

Fassaden

Fenster / Türen

Zusätzliche Bauteile / Veränderliche Elemente

Bereich für Garage (Fläche B)

Gestaltung Garage

Übergangsbereich (Fläche C)

Vorgartenbereich und Zufahrtsbereich (Fläche D)

Gestaltung Vorgartenbereich

Gartenbereich (Fläche E)

Einfriedung

Gestaltung Einfriedung

Müllstandorte

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Sonstige bauliche Anlagen

Luft-Wärme-Pumpen

Agrund der zunehmenden Nachfrage und Verbreitung, nicht zuletzt aufgrund der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien, werden mit der Überarbeitung der Richtlinien auch Regelungen zur Anordnung von Luft-Wärme-Pumpen im Kleinsiedlungsgebiet getroffen. Die Regelungen betreffen in erster Linie die Anordnung der stationären Geräte im Freien oder sonstige nach außen gerichtete Komponenten.

Stationäre Geräte im Freien sind im Übergangsbereich, im Gartenbereich und ausnahmsweise im Vorgartenbereich zulässig. Bei der Anordnung im Vorgartenbereich ist der Nachweis zu erbringen, dass andere Lösungen technisch nicht umsetzbar beziehungsweise nur mit erheblichen Mehrkosten möglich sind. Bei einer Realisierung im Vorgartenbereich sind die Anlagen entsprechend einzugrünen.

Luft-Wärme-Pumpen (insbesondere Außeneinheit) geben im Betrieb Geräusche ab, was bei der Aufstellung in Wohngebieten häufig zu Beschwerden führt. Aufgrund der Bandbreite möglicher Geräte sowie hieraus resultierend der Immissionssituation im Hinblick auf das Ausmaß und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Lärminderung ist stets eine Einzelfallbeurteilung erforderlich.

Luft-Wärme-Pumpen in Wohngebieten stellen aufgrund ihrer Art und Größe in der Regel immissionsschutzrechtlich nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen dar, die den Anforderungen des § 22 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegen. Danach dürfen diese Anlagen nur so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Nach § 22 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz bleiben weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften hiervon unberührt. Nach § 25 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz soll die zuständige Behörde den Betrieb untersagen, wenn die hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden.

In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm²), Nummer 6.1, wird bestimmt, welche Richtwerte in allgemeinen Wohngebieten einzuhalten sind. Hiernach sind Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort zu gewährleisten. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr. Der maßgebliche Immissionsort befindet sich auf dem nächstgelegenen Wohngrundstück 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom

² Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm ist eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift in der Bundesrepublik Deutschland, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient.

Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (Küche, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer). In Abhängigkeit vom Standort sind reflektierende Flächen, wie zum Beispiel Gebäudefassaden, bei der Ermittlung zu berücksichtigen.

Bei einer Anordnung im Gartenbereich sind auch mögliche Terrassen auf dem Nachbargrundstück zu berücksichtigen. Da die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm für Außenwohnbereiche keine Vorgaben macht, erfolgt hier ein Rückgriff auf § 22 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz, wonach sich die Pflicht zur Vermeidung und Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft allgemein und damit auch auf Außenwohnbereiche erstreckt.

Bei einer Überschreitung der Richtwerte müssen schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen sorgen.

Der Aufstellung entsprechender Anlagen wird nur zugestimmt, wenn der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte erbracht wird. Durch die Antragsstellenden sind entsprechend Unterlagen, in welchen die Wärmepumpe als Ganzes (Innen- und Außeneinheit) eindeutig verortet ist, eine Beschreibung des Vorhabens, eine Begründung der Standortwahl (nur bei Verortung im Vorgarten) sowie der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte einzureichen.