

Leitlinien über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadtrandsiedlung in Berlin Tempelhof, OT Marienfelde

Die Leitlinien werden im Rahmen von Genehmigungen auf der Grundlage von §173 BauGB in Verbindung mit der am 5. Juni 2001 erlassenen Erhaltungsverordnung „Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“ zur Anwendung kommen. Sie stellen eine gestalterische Konkretisierung der Aussagen der Erhaltungsverordnung dar.

Die nachfolgend aufgeführten Leitlinien für das Genehmigungsverfahren sollen einem einheitlichen und nachvollziehbaren Umgang mit dem schützenswerten Gebiet dienen. Es sollen die wesentlichen Merkmale, die die städtebauliche Eigenart des Gebietes prägen (siehe Begründung zur Erhaltungsverordnung) konkretisiert werden, insbesondere auch wiederkehrende Gestaltungselemente im Hinblick auf die Genehmigungspraxis.

Diese Leitlinien geben einen Orientierungsrahmen dafür vor, welche Änderungen nicht zugelassen werden sollen, da sie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Stadtgestalt zur Folge hätten. Der in den Leitlinien beschriebene Orientierungsrahmen ist nicht abschließend. Bauliche und sonstige Veränderungen auf einem Nachbargrundstück können Abweichungen von den Leitlinien erforderlich machen. In den Leitlinien wurde, soweit zweckdienlich, die Möglichkeit für bauliche Änderungen übernommen, die auf der Grundlage zuvor gültiger Leitlinien genehmigungsfähig waren, um dem bereits vollzogenen Veränderungsprozess Rechnung zu tragen und eine gewisse Einheitlichkeit zu gewährleisten. Aufgrund der unterschiedlichen Überformung der Häuser ist jedoch immer eine Einzelfallbeurteilung erforderlich.

Grundsätze

originale Substanz, auch Details sind zu erhalten

der durch eine Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach geprägte Charakter (gedrungenes Erscheinungsbild) sowohl der einzelnen Gebäude als auch der Siedlung als ganzes ist zu erhalten

der Doppelhauscharakter der Siedlung ist zu erhalten

Neubauten dürfen die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen

Änderungen müssen die städtebaulichen und architektonischen Merkmale der historischen Siedlung berücksichtigen

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

die fast original erhaltenen Häuser tragen stärker zur städtebaulichen Eigenart bei, folglich sind hier strengere Maßstäbe anzusetzen als bei stark überformten Gebäuden

soweit Änderungen an überformten baulichen Anlagen / Substanz beantragt werden, ist eine Rückführung / Rückbau entsprechend der weiter unten genannten Minimalanforderungen zu verlangen

die ursprüngliche Siedlungssymmetrie (1932/33) ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen
Baufluchten sind einzuhalten

die Häuser dürfen nicht zusammen mit Garagen zu einer geschlossenen Bauweise zusammenwachsen

Grundstücksteilungen sind mit den Zielen der Erhaltungsverordnung nicht vereinbar.

Neubauten

Ein Neubau darf die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigen. Dies bedeutet, dass ein Neubau bezüglich Lage, Gebäudestellung, Proportion, Gestaltung und Materialien dem ursprünglichen Haustyp, welcher auf dem entsprechenden Grundstück stand entspricht, bzw. auf dem neu gebildeten Grundstück dem Haustyp des Nachbargrundstückes entspricht.

Begründung: Auch wenn von keinem Abriss ausgegangen wird, muss eine generelle Regelung erfolgen. Das Grundstück Wettelroder Weg 53 wurde durch Teilung gebildet. Eine Neubebauung sollte der Bebauung auf dem Grundstück Wettelroder Weg 51 (einer Doppelhaushälfte des Typs Marienfelde II klein) entsprechen, da dies der Siedlungssymmetrie weitestgehend Rechnung trägt. Weitere Grundstücksteilungen sind mit den Zielen der Erhaltungsverordnung nicht vereinbar.

Kubatur

Die Gebäudekubatur des ursprünglichen Haupthauses darf nicht verändert werden. Der Rückbau seitlicher und straßenseitiger Gauben (Marienfelde I) zugunsten der historischen Gebäudekubatur ist mit der städtebaulichen Eigenart des Gebietes vereinbar und wünschenswert. Vorhandene straßenseitige und seitliche Anbauten dürfen nicht vergrößert bzw. in ihrer Proportion verändert werden.

Die Gebäudekubatur darf durch rückwärtige Anbaute sowie durch gartenseitige und in Marienfelde II und III durch straßenseitige Gauben am Haupthaus wie folgt geändert werden: Für die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus ist der Abriss eines ursprünglichen Anbaus grundsätzlich zulässig. Rückwärtige Anbauten sind wie folgt beschrieben grundsätzlich zulässig:

Anbauten sind an der Grundstücksgrenze zum Doppelhausnachbarn zu errichten. Anbauten müssen mit einem Pultdach errichtet werden, sodass die Pultdächer eines Doppelhauses ein Satteldach ergeben. Hieraus ergibt sich, dass beide Anbauten eine einheitliche Firsthöhe einzuhalten haben. Der First des Anbaus maximal die Höhe des Firsts des historischen Haupthauses haben. Die Dachneigung muss kleiner oder gleich 45° sein. Im Dachgeschoss sind Gauben, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster unzulässig. Die Traufe des Anbaus darf höher sein als die Traufe des Haupthauses, soweit bauordnungs-rechtlich höhere Raumhöhen erforderlich sind.

Die Maße der Anbauten sind abhängig vom ursprünglichen Haustyp (vgl. [Zeichnungen](#)):

Marienfelde I ohne Anbau, Marienfelde II groß und Marienfelde II klein:

Maximale Anbaubreite 6m; maximale Anbautiefe bis zu einer Gesamttiefe von 16m (Haupthaus und Anbau).

Marienfelde I mit Anbau und Marienfelde III:

Maximale Anbaubreite: Gebäudebreite minus 0,5m; maximale Anbautiefe bis zu einer Gesamttiefe von 20m (Haupthaus und Anbau). Soweit in Verlängerung der Giebelseite genehmigte Anbauten vorhanden sind, sind Einzelfalllösungen in Abstimmung mit dem Doppelhausnachbar zu finden.

Bei Einzelhäusern (Marienfelde I) sind, unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Veränderungen, Einzelfallentscheidungen erforderlich.

Es ist zu beachten, dass die Größe des Anbaus durch das zulässige Nutzungsmaß gemäß Baunutzungsplan (GRZ 0,1 / GFZ 0,2) begrenzt wird, wobei eine Ausnahme der Grundflächenzahl bis zu 0,15 im Rahmen der GFZ von 0,2 geprüft und im Rahmen einer Ausnahme gemäß §7 Nr.14 BauO58 genehmigt werden kann.

Dachgauben sind in Marienfelde II und III als flach geneigte Schleppgauben von der nachbarlichen Trennwand bis zur Außenkante Schornstein (bis zu einer Breite von ca. 3,40m) zulässig. In der ganzen Siedlung sind im Hauptgebäude gartenseitig flach geneigte Schleppgauben von der nachbarlichen Trennwand bis zu 1,0m vom Außengiebel entfernt zulässig. Dachgauben sind soweit vom Frontmauerwerk zurückgesetzt zu errichten, dass das Gesims mit drei Ziegelreihen durchläuft (hierbei ist der historische Dachüberstand maßgebend). Der obere Dachabschluss ist zwei Ziegelreihen unter dem First (historische Firsthöhe ist maßgebend) auszuführen.

Begründung: Die Sicherung (ggfs. Der Rückbau zu) der historischen Kubatur entspricht den Zielen der Erhaltungsverordnung. Seitliche Anbauten sind historisch nicht begründbar und beeinträchtigen das Ortsbild stärker als die rückwärtigen Anbauten. Rückwärtige Anbauten sind historisch begründbar. Bezüglich der Maße müssen sich rückwärtige Anbauten dem Haupthaus unterordnen, damit die Gebäude den heutigen Wohnansprüchen von Familien Rechnung tragen. Die genannten Maße stellen grundsätzlich Maximalwerte dar. Der Ausbau von Dachgauben trägt dem Bestand Rechnung (straßenseitig über 50%). Die Maße entsprechen den Vorgaben der Technischen Hinweise von 1980, nach denen die meisten vorhandenen Gauben gebaut wurden. In Marienfelde I waren keine Dachgauben zulässig. Straßenseitige Anbauten (Geschlossene Veranden) sind bei straßenseitigen Eingängen zwar historisch begründbar (Zulässigkeit seit den 30er Jahren), sollen zukünftig jedoch nicht zulässig sein, da die heute erforderliche Raumhöhe zu maßstabsprengenden Vorbauten führen würde. Vorhandene straßenseitige und seitliche Anbauten dürfen aus diesen Gründen nicht vergrößert bzw. erhöht werden.

Dach

Haupthaus mit Satteldach mit der historischen Dachneigung (ca. 45°). Rückwärtige Anbauten können eine geringere Dachneigung aufweisen. Kleiner Dachüberstand. Rote, nicht glänzende Beton- oder Tonziegel.

Begründung: Entspricht den historischen Vorgaben und (mit Ausnahme flach geneigter Dächer bei Anbauten) der städtebaulichen Eigenart der Stadtrandsiedlung.

Fassadengestaltung

Fassade sämtlicher Gebäude: glatter oder feinkörniger Putz (max. 3mm Körnung), Farbe weiß. Senkrecht gegliederte Holzverschalung bei den Haustypen Marienfelde I: dunkler Branton; noch vorhandene Holzverschalungen sind zu erhalten. Eine Rekonstruktion ist wünschenswert.

Begründung: Entspricht den historischen Vorgaben und (mit Ausnahme der Holzverschalung) der noch erhaltenen städtebaulichen Eigenart der Stadtrandsiedlung).

Sockel

Sockelhöhe ca. 0,3m; die Sockel können farblich (grau oder braun) abgesetzt werden.

Begründung: Trägt den historischen Vorgaben und den entsprechenden Veränderungen Rechnung.

Fenster- und Türöffnungen

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

Ausnahmen können sich im Rahmen der oben beschriebenen rückwärtigen Anbauten ergeben. Weitere Ausnahmen können für kleine Fenster und Türen zu ehemaligen Nebenräumen im Erdgeschossbereich der Garten- und Giebelseite geprüft und ggfs. genehmigt werden. In der gesamten Siedlung sind max. 2 rechteckige Dachflächenfenster (max. Höhe 1,50m, Breite 1,10m) gartenseitig und im Haupthaus und in Marienfelde I zusätzlich straßenseitig im Hauptgebäude zulässig. Neue Fenster- und Türöffnungen im Anbau haben sich an die Lage, Größe und Proportion der Öffnungen des Haupthauses anzupassen. Ausnahmsweise kann eine Wintergartengestaltung zugelassen werden.

Begründung: Entspricht den historischen Vorgaben und der städtebaulichen Eigenart der Stadtrandsiedlung. Die Ausnahmen berücksichtigen die modernen Wohnformen. Nur in Marienfelde I waren gemäß der Technischen Hinweise straßenseitig Dachflächenfenster in den genannten Maßen zulässig. Gartenseitig sollen sie in der ganzen Siedlung zulässig sein, da sie das Ortsbild weniger stark beeinträchtigen und für eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses erforderlich sind. Entsprechend den Hineisen wurden Dachflächenfenster eingebaut. Die Beschränkung auf zwei Dachflächenfenster soll eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft verhindern.

Fenster und Türen

Fensterrahmen: weiß, aus Holz (lackiert oder lasiert) oder weißer Kunststoff. Maximalanforderung: Glasteilende Sprossenfenster entsprechend den ursprünglichen Fenstern. Wünschenswert: zwei- bzw. dreiflügelige Fenster entsprechend dem historischen Bestand oder Fenster mit optischen Pfosten (Profile) entsprechend der ursprünglichen Gliederung und Proportion. Türen: dunkle Türen, keine Glaselemente.

Begründung: Entspricht den historischen Vorgaben und trägt den Anpassungen an moderne Fenstergliederung Rechnung.

Fensterläden

Noch vorhandene Fensterläden sind zu erhalten. Wünschenswert: Rekonstruktion der historischen Fensterläden (Format, Einteilung, Farbe entsprechend Farbbefunderhebung, ansonsten dunkler Ton).

Begründung: Entspricht den historischen Vorgaben und trägt der ursprünglichen Eigenart der Stadtrandsiedlung Rechnung.

Zäune (straßenseitig)

Maximale Höhe: 1,25m; Farbe: Braun, Beige oder gedeckte Grüntöne.

Materialien und Struktur: Holz- und Maschendrahtzaun, senkrechte bzw. diagonale Struktur, keine Mauern, keine gemauerten Sockel oder Pfeiler.

Begründung: Trägt den historischen Vorgaben (niedrige und einfache Zäune) und dem überwiegenden Bestand Rechnung.

Vorgärten

Die Funktion der Vorgärten als Freiraum ist zu erhalten. Oberirdische Versiegelungen und bauliche Anlagen in den Vorgärten sind unzulässig.

Begründung: Entspricht den historischen Vorgaben und der städtebaulichen Eigenart der Stadtrandsiedlung.

Garagen

Einzelgaragen in der Bauflucht sind zulässig, soweit sie nicht mit dem Haupthaus verbunden sind. Es sind nur Grenzgaragen (Maße max. 3,5m x 8,0m) zulässig. Die maximale Garagenhöhe muss der historischen Traufhöhe (ca. 2,5m) des Haupthauses entsprechen. Sie müssen mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern mit einer rückwärtigen Dachneigung errichtet werden. Garagen sind glatt bzw. feinkörnig weiß zu verputzen. Garagentore sind weiß, hellbeige oder hellgrau zu gestalten. Doppelgaragen sind nicht zulässig. Garagen müssen sich bezüglich ihrer Größe, Proportion und Gestaltung deutlich dem Haupthaus unterordnen.

Begründung: Diese Vorgaben beeinträchtigen die städtebauliche Eigenart der Stadtrandsiedlung am wenigsten und tragen überwiegend bereits errichteten Garagen Rechnung.

Eingangsüberdachungen

Eingangsüberdachungen sind gartenseitig zulässig. Straßen- und Giebelseitig sind sie zulässig soweit sie durchsichtig sind (z.B. Plexiglas) und durch eine filigrane Metallkonstruktion gehalten werden.

Begründung: Die Vorgaben beeinträchtigen die städtebauliche Eigenart am wenigsten und tragen bereits errichteten Überdachungen Rechnung.

Solar- / Photovoltaikanlagen

Diese Anlagen sind grundsätzlich im rückwärtigen Gartenbereich (in Freiaufstellung), auf Garagen, auf gartenseitigen Dachflächen und rückwärtigen Anbauten zulässig. Ausnahmsweise sind sie auf straßenseitigen Dachflächen zulässig, wenn es sich um eine In-Dach-Montage handelt.

Begründung. Die Vorgaben beeinträchtigen die städtebauliche Eigenart der Stadtrandsiedlung am wenigsten und tragen den ökologischen Forderungen Rechnung.

Werbung

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

Begründung: Die Vorgaben beeinträchtigen die städtebauliche Eigenart der Stadtrandsiedlung am wenigsten und tragen dem Bedürfnis nach Werbung an der Stätte der Leistung Rechnung.

Rollädenkästen

Weißer äußere Rollädenkästen können in rechteckiger Ausführung (H/T ca. 14 x 14 cm) angebracht werden.

Begründung: Die Vorgaben beeinträchtigen die städtebauliche Eigenart der Stadtrandsiedlung am wenigsten und tragen dem Sicherheitsbedürfnis der Siedler Rechnung. Innenliegende Rollädenkästen sind ohne Verkleinerung der Fenster nicht einbaubar.

Schornsteinköpfe

Diese sind soweit möglich zu erhalten.

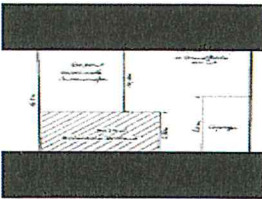
Begründung: Trägt der städtebaulichen Eigenart der Siedlung Rechnung

Läden

Läden sind mit den Zielen der Erhaltungsverordnung vereinbar. Vorhandene Ladeneinheiten können auch zukünftig zweckentsprechend genutzt werden.

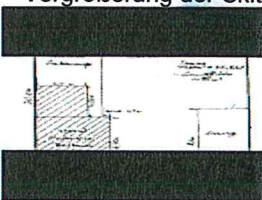
Begründung: Läden wurden kurz nach Fertigstellung der Siedlung errichtet und waren mit den Zielen der Stadtrandsiedlung vereinbar. Folglich sind sie historisch begründbar und mit den Zielen der Erhaltungsverordnung vereinbar. Darüber hinaus tragen sie den allgemeinen Anforderungen an eine lokale Versorgung Rechnung.

Skizzen zu den Leitlinien über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadtrandsiedlung Marienfelde



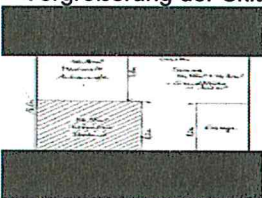
Marienfelde I ohne Anbau

Vergrößerung der Skizze über den folgenden Link (12929 Bytes). [mehr](#) »



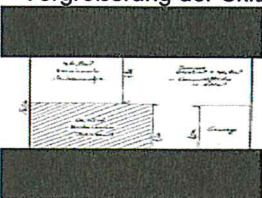
Marienfelde I mit Anbau

Vergrößerung der Skizze über den folgenden Link (15109 Bytes). [mehr](#) »



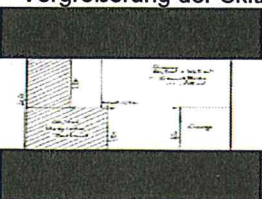
Marienfelde II klein

Vergrößerung der Skizze über den folgenden Link (14469 Bytes). [mehr](#) »



Marienfelde II groß

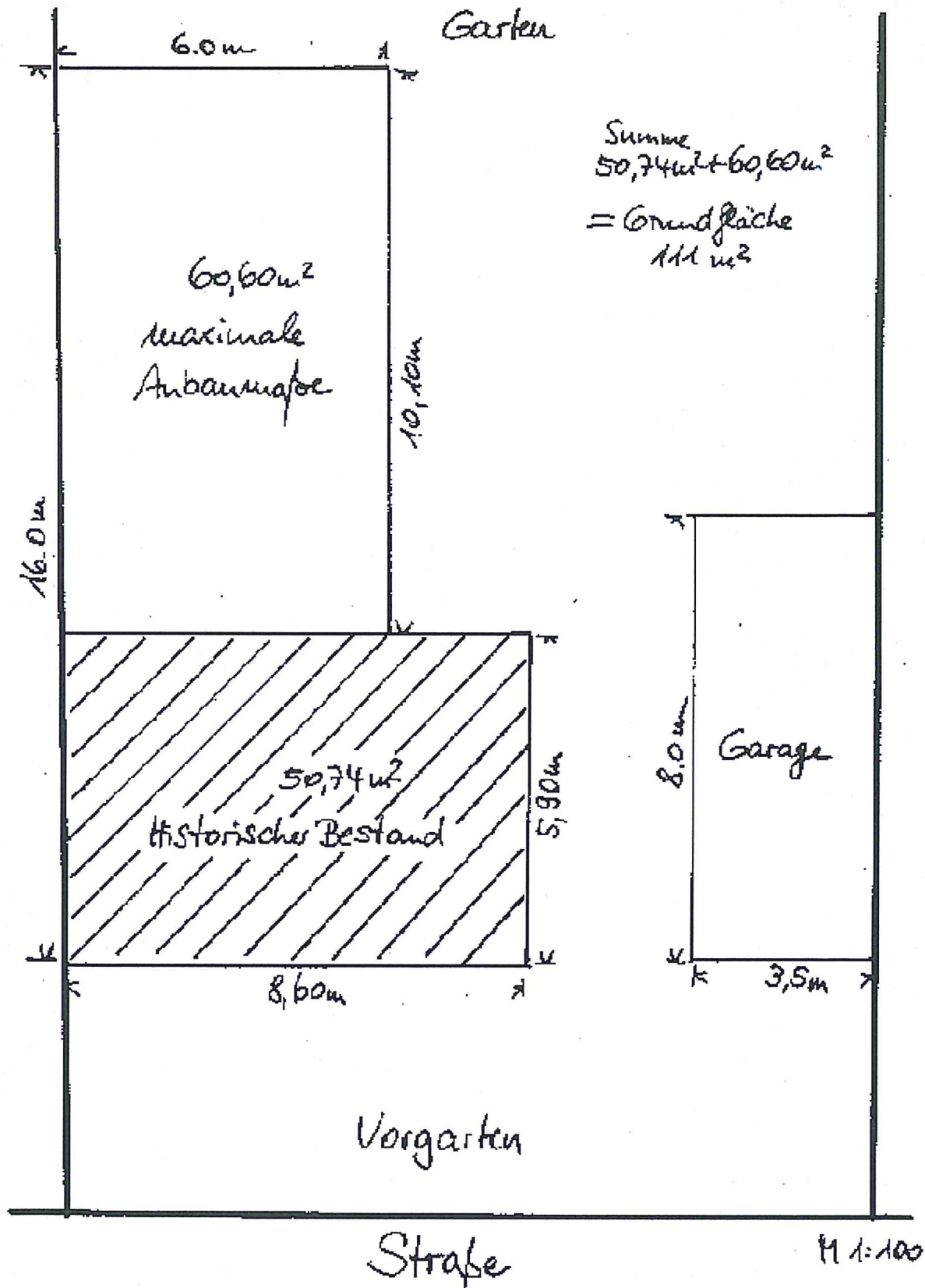
Vergrößerung der Skizze über den folgenden Link (15186 Bytes). [mehr](#) »



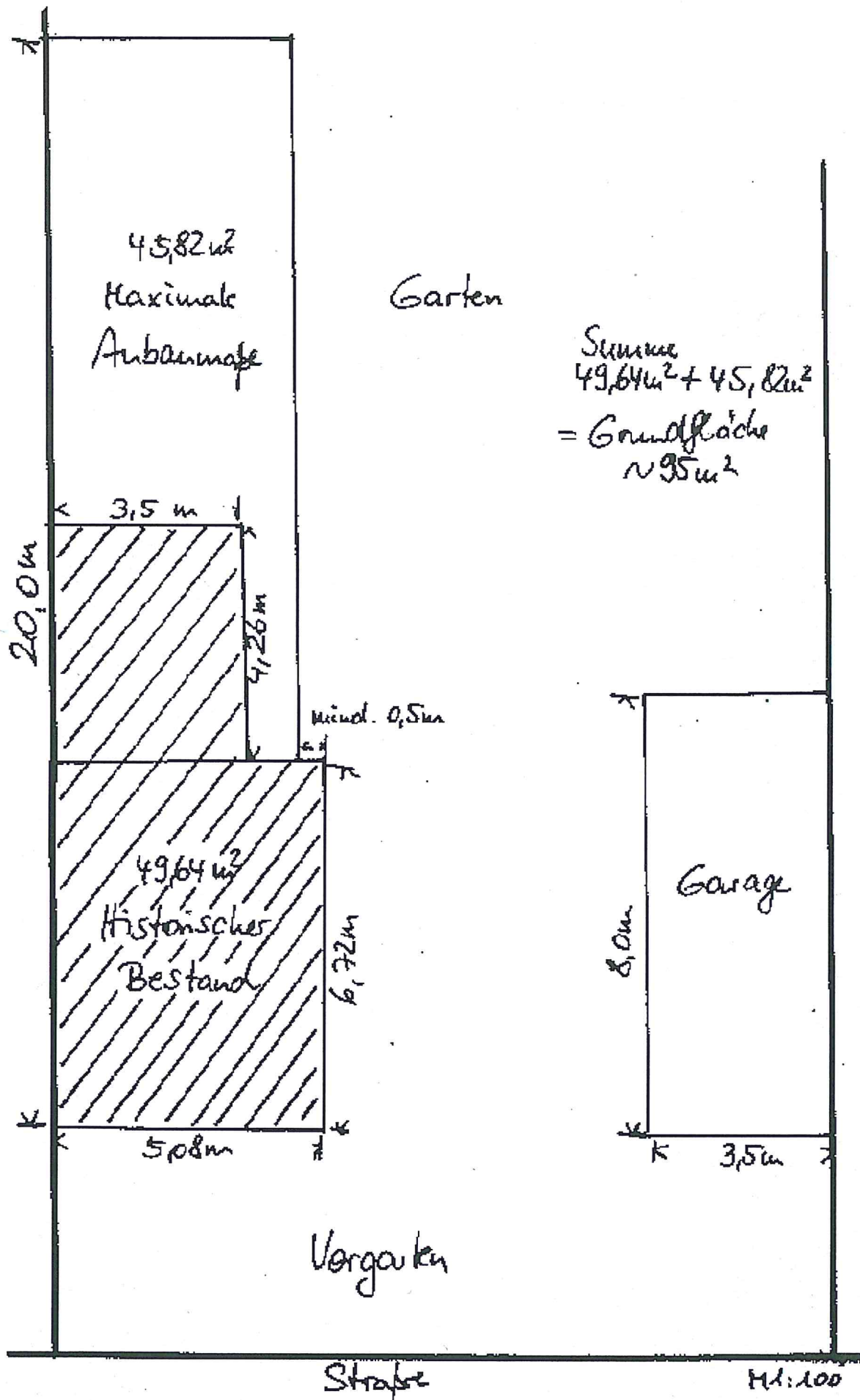
Marienfelde III

Vergrößerung der Skizze über den folgenden Link (16083 Bytes). [mehr](#)

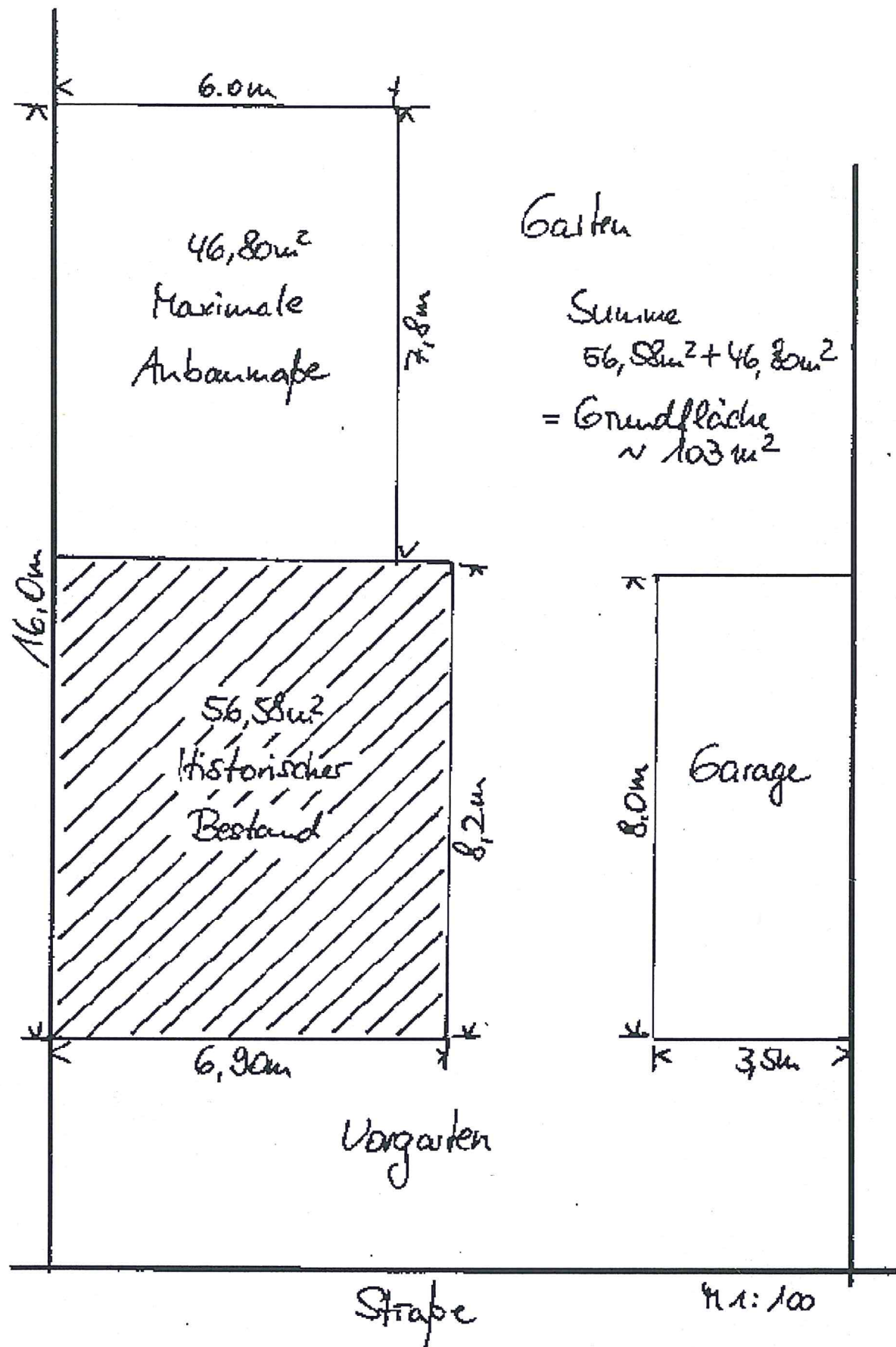
Marienfelde I ohne Anbau



Marienfelde I mit Anbau

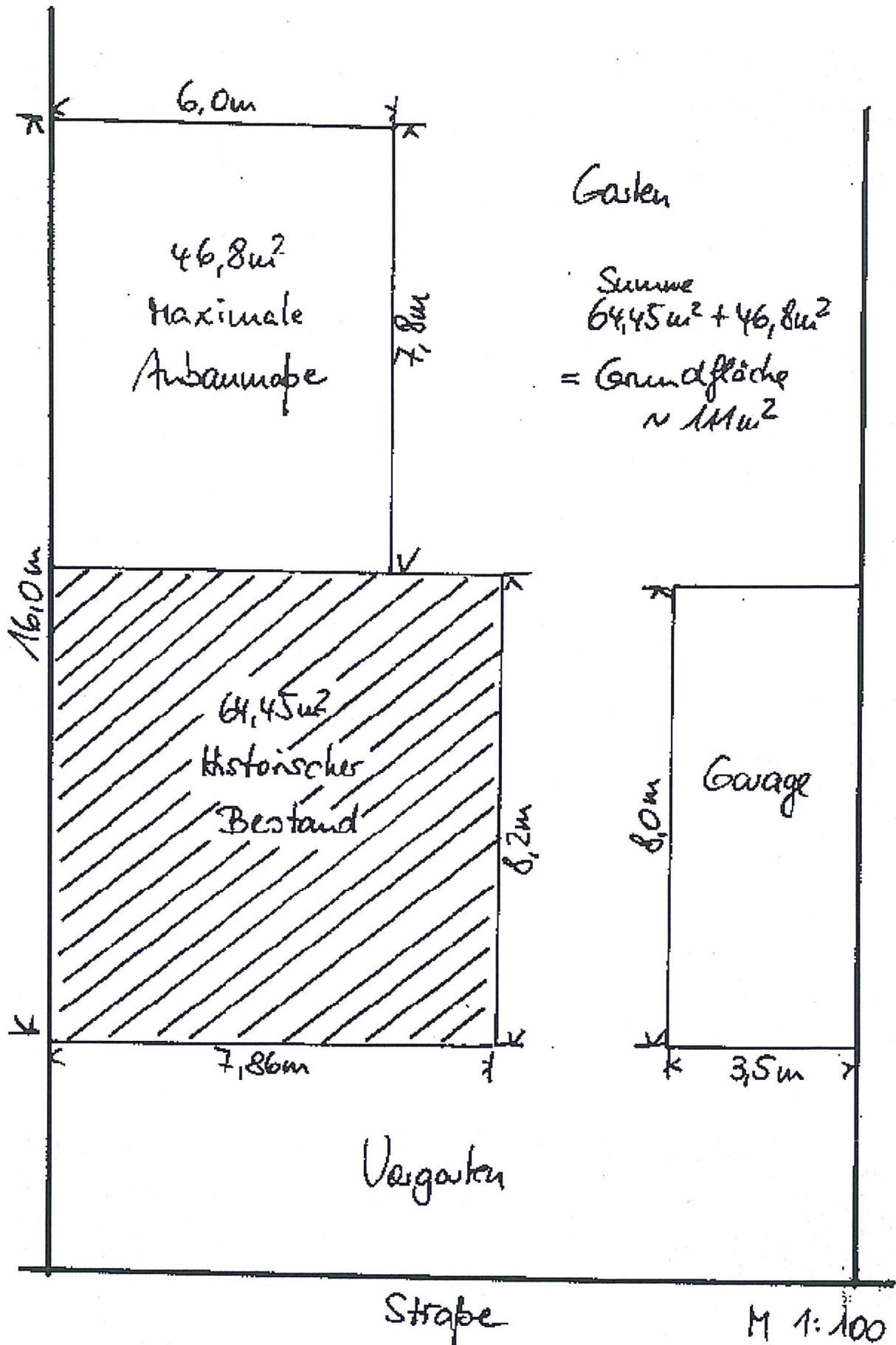


Marienfelde II klein

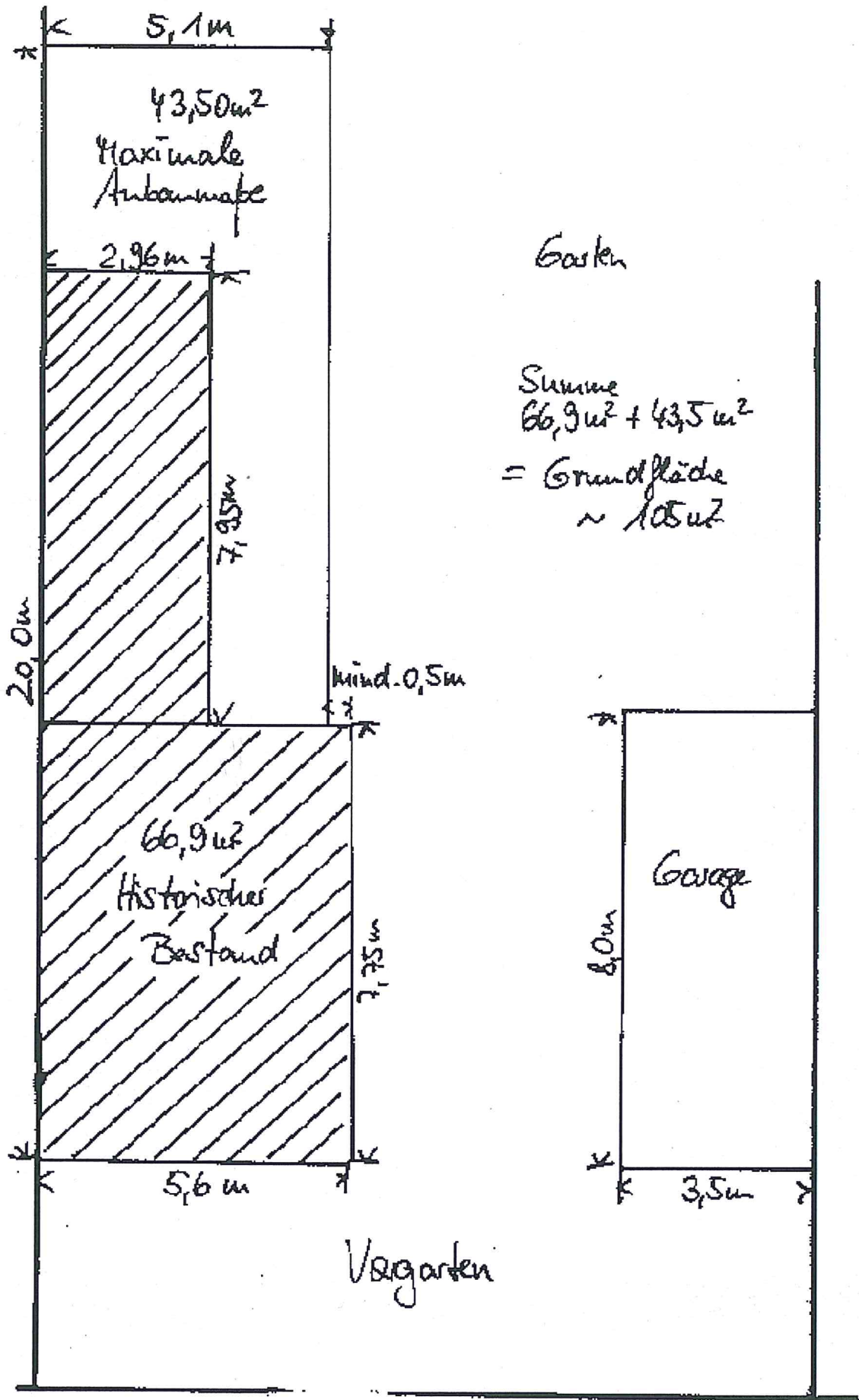


Garten
 Summe
 $56,58m^2 + 46,80m^2$
 = Grundfläche
 $\sim 103m^2$

Marienfelde II groß



Marienfelde III



Garten

Summe
 $66,9\text{m}^2 + 43,5\text{m}^2$
 = Grundfläche
 ~ 110m²

Straße

M 1: 100