

TECHNISCHE HINWEISE

für die von den Trägergesellschaften gem. den Erbbau-
Heimstättenverträgen zu erteilende Zustimmung zu baulichen
Veränderungen auf den Kleinsiedlungen

Entwurf

vom Dezember 1980

Veröffentlicht im SIEDLUNGS-ECHO ab Nr. 55 vom Herbst 1982

TECHNISCHE HINWEISE (Entwurf 1980)

für die von den Trägergesellschaften gem. den Erbbau-Heimstättenverträgen zu erteilende Zustimmung zu baulichen Veränderungen auf den Kleinsiedlungen

INHALT

Teil I	ANTRAGSVERFAHREN / BAUÜBERWACHUNG		
1.	Genehmigungsbedürftige Vorhaben		
2.	Zustimmungsbedürftige Vorhaben		
3.	Baugenehmigungsverfahren		
4.	Zustimmungsverfahren		
5.	Bauvorlagen		
6.	Bauüberwachung		
6.1	Bauabnahmen		
6.1.1	Schornsteinanlagen		
6.1.2	Gebäudeversicherung		
6.2	Baueinstellung		
6.3	Beseitigung baulicher Anlagen		
6.4	Ausnahmen		
6.4.1	Duldung		
6.5	Abrißgenehmigung		
6.6	Heimfallanspruch		
Teil II	ALLGEMEINE REGELUNGEN FÜR DIE ZU ERTEILENDE ZUSTIMMUNG ZU BAULICHEN VERÄNDERUNGEN		
1.	Bebauung der Grundstücke		
1.1	Maß der baulichen Nutzung		
1.2	Bauweise		
1.3	Bebauungstiefe		
1.4	Grenzbebauung		
2.	Bauliche Anlagen		
2.1	Aus-, An-, Zubauten		
2.2	Fertigteilhäuser		
2.3	Provisorische Bauten		
2.4	Gewächshäuser		
2.5	Tragfluthallen		
2.6	Schwimmbäder		
2.7	Gebäudeunterkellerung		
2.8	Garagen		
2.9	Einfriedung		
2.10	Wegeverbreiterung		
2.11	Kleinkläranlagen/Abwassersammelgruben		
2.12	Ölfeuerungsanlagen/Öltanklagerung		
3	Gestaltung		
3.1	Dachgeschoßausbau		
Teil III	REGELUNGEN FÜR DIE ZU ERTEILENDE ZUSTIMMUNG ZU BAULICHEN VERÄNDERUNGEN IN DEN GRUPPENKLEINSIEDLUNGEN IM EINZELNEN (<u>nur</u> für Spekte-Spandau wiedergegeben)		
2	Spandau-Spekte - Siemens-Siedlung-Spekte Spandau e.V.		
Teil IV	RECHTSGRUNDLAGEN		
1.	Städtebaurecht	6.	Naturschutz
2.	Bauordnungsrecht	7.	Nachbarrecht
3.	Wohnungsaufsicht	8.	Fundstellennachweis
4.	Ordnungswidrigkeiten	9.	Quellenbezug
5.	Straßenrecht		(Fortsetzung folgt)

für die von den Trägersgesellschaften gem. den Erbbau-Heimstättenverträgen zu erteilende Zustimmung zu baulichen Veränderungen auf den Kleinsiedlungen

Inhaltsverzeichnis siehe SIEDLUNGS-ECHO Nr. 55

Teil I ANTRAGSVERFAHREN / BAUÜBERWACHUNG

1. Genehmigungsbedürftige Vorhaben (nach Bau O Bln)
Zustimmungsbedürftige Vorhaben (nach Erbbau-Heimstättenverträge von Seiten des Trägers)
 - 1) Das Errichten, das Ändern, die Nutzungsänderung von Aufenthaltsräumen oder der Abbruch baulicher Anlagen sowie der Baugrubenaushub mit einem umbauten Raum = 500 m³
 - 2) Das Errichten oder das Ändern von
 - a) Garagen,
 - b) Wasserversorgungsanlagen auf den Grundstücken und in baulichen Anlagen einschließlich Brunnen,
 - c) Anlagen zur Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser (Grundstücksentwässerung) auf den Grundstücken und in baulichen Anlagen
 - d) Feuerstätten
2. Genehmigungsfreie Vorhaben (nach Bau O Bln)
Zustimmungsbedürftige Vorhaben (nach Erbbauheimstättenverträge von Seiten des Trägers)
 - 1) Das Errichten oder das Ändern von baulichen Anlagen ohne Aufenthaltsräume, Aborte oder Feuerstätten mit einem umbauten Raum bis zu 30 m³, mit Ausnahme von Garagen.
 - 2) Der Abbruch von baulichen Anlagen und Bauteilen mit einem umbauten Raum bis zu 500 m³.
 - 3) Das Errichten, das Ändern oder das Beseitigen von
 - a) künstlichen Hohlräumen unter der Erdoberfläche mit einem Rauminhalt bis zu 30 m³,
 - b) nichttragenden Bauteilen innerhalb baulicher Anlagen, wenn für sie eine schalldämmende, wärmedämmende oder mindestens feuerhemmende Bauart nicht gefordert ist,
 - c) Einfriedungen, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder von öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind (hier Privatstraßen),
 - d) ortsfesten Behältern für Öl und schädliche oder brennbare Flüssigkeiten mit einem Behälterinhalt bis zu 5 m³,
 - e) ortsfesten Behältern für Gas mit einem Behälterinhalt bis zu 5 m³,
 - f) ortsfesten Behältern für verflüssigte Gase mit einem Behälterinhalt bis zu 0,3 m³,

- g) Leitungen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme auf Baugrundstücken und in baulichen Anlagen,
- h) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 50 m^3 ,
- i) Gewächshäusern,
- j) gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die keine festen Gründungen besitzen,
- k) Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW, die nur mit gasförmigen Brennstoffen betrieben werden können,
- l) lufttragende Schwimmbeckenüberdachungen bis zu 100 m^2 Grundfläche.

3. Baugenehmigungsverfahren

4. Zustimmungsverfahren

Die Siedler bedürfen für bauliche Veränderungen auf der Kleinsiedlung

- Abreißen oder Verändern von Gebäuden und Gebäudeteilen (auch Dachgeschoßausbau), Errichten von An- und Zubauten (Veranda, Wirtschaftsgebäude, Garage, Stall, Gewächshäuser, Schwimmbäder u.a.) sowie die Einfriedung entlang der Straße -

der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Trägergesellschaft.

Ohne diese Zustimmung dürfen Gebäude oder Einfriedungen weder ganz noch teilweise geändert, noch An- und Zubauten errichtet werden, es sei denn, es handelt sich lediglich um Ausbesserungen.

Aus dem o.a. Grunde sind alle Bauanträge mit den erforderlichen Unterlagen bei der Trägergesellschaft einzureichen.

Zu 3. (Baugenehmigungsverfahren)

Bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben im Sinne der Bauordnung für Berlin (Bau O Bln) leitet die Trägergesellschaft die Bauanträge und die erforderlichen Bauvorlagen, versehen mit einem Zustimmungsschreiben und einem Zustimmungsvermerk auf den Bauvorlagen an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weiter.

Die Bauaufsichtsbehörde führt das weitere Baugenehmigungsverfahren durch. Sie hat auf Einhaltung dieses Verfahrens zu achten. Eine Beteiligung des Stadtplanungsamtes ist in der Regel nicht erforderlich.

Die Trägergesellschaft und die Bauaufsichtsbehörde haben darum besonders darauf zu achten, daß in den Siedlungen eine bestimmte Einheitlichkeit erhalten bleibt.

Von dem Ergebnis des bauaufsichtlichen Verfahrens ist dem Senator für Bau- und Wohnungswesen - IV a B 3 - durch Übersendung einer genehmigten Ausfertigung der Bauvorlagen und einer Durchschrift des Bescheides Kenntnis zu geben.

Treten während der Bearbeitungszeit eines Bauantrages Änderungswünsche auf, die neue Bauvorlagen erforderlich machen, so ist ein neuer Antrag zu stellen.

Fortsetzung "Technische Hinweise"

Die Bauvorlagen sind in 4-facher Ausfertigung bei der Trägergesellschaft einzureichen. Bei Kleinsiedlungen, welche nach dem 1. oder 2. Wohnungsbaugesetz mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind zusätzlich zwei Ausfertigungen erforderlich.

Lt. Wohnungsbauförderungsbestimmungen von 1977 (WFB 77) dürfen nach Durchführung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Bauvorhaben erweiternde und zusätzliche Baumaßnahmen am Baukörper und auf dem Grundstück nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle ausgeführt werden.

Zu dieser Gruppe gehören alle Kleinsiedlungen, welche nach 1949 errichtet worden sind, auch Wiederaufbauten.

Betroffene Gruppenkleinsiedlungen:

Buckow (neu)
Gatow-Habichtswald (neu)
Heiligensee I/III
Rudow - Zittauer Straße

Die Trägergesellschaft hat in den o.g. Fällen zwei Ausfertigungen der Bauvorlagen zwecks Zustimmung an die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) über SenBauWohn - IVbA - zu richten.

Zu 4. (Zustimmungsverfahren)

Anträge auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen genehmigungsfreier Vorhaben nach der Bau O Bln sind in dreifacher Ausfertigung - bei Kleinsiedlungen, welche nach dem 1. oder 2. Wohnungsbaugesetz mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, in fünf-facher Ausfertigung - bei der Trägergesellschaft einzureichen.

Eine Ausfertigung der von der Trägergesellschaft zugestimmten Bauvorlagen ist mit einem Zustimmungsschreiben und einem Zustimmungsvermerk auf den Unterlagen SenBauWohn - IVaB - zur Kenntnisnahme zuzuleiten.

Bei Zweifel über die Zulässigkeit eines Vorhabens ist zu empfehlen, die Bauberatung bei der Trägergesellschaft in Anspruch zu nehmen.

5. Bauvorlagen zum Baugenehmigungsverfahren

Mit dem Bauantrag auf Erteilung einer Baugenehmigung sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Antrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen:

1. Lageplan,
2. Bauzeichnungen,
3. Baubeschreibung,
4. Nachweis der Standsicherheit
(evtl. Wärmeschutznachweis),
5. Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Die Bauaufsicht kann weitere Unterlagen fordern, wenn dies zur Bearbeitung des Bauvorhabens erforderlich ist; sie kann auf Bauvorlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

Bauvorlagen für genehmigungsbedürftige Vorhaben im Sinne der Bauordnung für Berlin müssen den Bestimmungen der Bauvorlagen-

Fortsetzung "Technische Hinweise"

den Ergänzungsbestimmungen und den Aus- und Durchführungsvorschriften zur Bauordnung für Berlin entsprechen.

Nach den derzeit geltenden Bestimmungen müssen Bauvorlagen für eine Schwarz-Weiß-Mikroverfilmung geeignet sein und im DIN-Format eingereicht werden.

Für Text und zeichnerische Darstellung des Planinhaltes gelten die Ausführungsvorschriften zu den §§ 83 und 86 der Bauordnung für Berlin.

(Fundstellen- und Bezugsnachweis im Anhang zu diesen Hinweisen).

Bauvorlagen zu Zustimmungsverfahren

Die Anträge auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen im Sinne der Vereinbarungen im Erbbau-Heimstättenvertrag sind soweit mit Angaben und Unterlagen zu versehen, daß sie ausreichend beurteilt werden können.

6. Bauüberwachung im Baugenehmigungsverfahren

Vor Aushändigung der Baugenehmigung darf mit der Ausführung der Vorhaben, abgesehen von der Einrichtung der Baustelle, nicht begonnen werden. Etwaige Änderungen oder Auflagen der Bauaufsichtsbehörde sind zu beachten. Von den genehmigten Bauvorlagen darf nicht abgewichen werden. Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Arbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde zwecks Bauüberwachung schriftlich mitzuteilen.

Bauüberwachung im Zustimmungsverfahren

Bei nur zustimmungsbedürftigen Vorhaben darf von den von der Trägergesellschaft zugestimmten und evtl. mit Änderungen und Auflagen versehenen Bauunterlagen nicht abgewichen werden; anderenfalls kann die Trägergesellschaft verlangen, die bauliche Anlage auf den genehmigten Stand zu bringen.

6.1 Bauabnahmen

Bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben ist eine Rohbauabnahme und eine Schlußabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch im Einzelfall auf die Abnahmen ganz oder teilweise verzichten, wenn nach Größe und Art der baulichen Anlagen eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung nicht zu erwarten ist.

Der Bauherr muß die Abnahmen (Rohbau- und Schlußabnahme bzw. Teilabnahme) mindestens eine Woche vor dem voraussichtlichen Abschluß der Arbeiten schriftlich beantragen.

6.1.1 Schornsteinanlagen

Das Einhalten der technischen Baubestimmungen für Schornsteine (Rauchschorneusteine, freistehende Schornsteine) und die einwandfreie Ausführung wird vom Bezirksschornsteinfegermeister überwacht. Zur Rohbauabnahme hat der Bauherr eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Tauglichkeit des Schornsteins beizubringen. bis zur Schlußabnahme die Be-

6.1.2 Gebäudeversicherung

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist bei Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren der Schlußabnahmeschein zur Einbeziehung der baulichen Veränderung in die Gebäude-Feuerversicherung der Trägersgesellschaft zu übersenden.

Bei Vorhaben im Zustimmungsverfahren ist der Termin der Fertigstellung sowie die Höhe der entstandenen Baukosten der Trägersgesellschaft schriftlich mitzuteilen.

6.2 Baueinstellung

Die Einstellung der Arbeiten kann angeordnet werden,

1. wenn vor Aushändigung der Baugenehmigung mit der Ausführung begonnen worden ist,
2. wenn bei der Ausführung eines Vorhabens von den genehmigten Bauunterlagen abgewichen oder gegen baurechtliche Vorschriften verstoßen wird.

6.3 Beseitigung baulicher Anlagen

- a) Die Bauaufsichtsbehörde kann bei baulichen Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, die teilweise oder vollständige Beseitigung anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden.

- b) Die Trägersgesellschaft kann aufgrund der Vereinbarungen im Erbbau-Heimstättenvertrag bei baulichen Anlagen, die abweichend von den mit Zustimmungsvermerk versehenen Bauvorlagen errichtet oder geändert werden, verlangen, die bauliche Anlage auf den genehmigten Stand zu bringen.
- c) Die Trägersgesellschaft kann aufgrund der Vereinbarungen im Erbbau-Heimstättenvertrag bei baulichen Anlagen, die ohne ihre Zustimmung errichtet oder geändert wurden und bei denen nachträglich eine Zustimmung nicht erteilt werden kann, verlangen, sie beseitigen zu lassen.

6.4 Ausnahmen

Ausnahmen bedürfen generell der Einwilligung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - IVaB 3. Sie sind besonders zu begründen. Sie dürfen dem Interesse der Allgemeinheit nicht entgegenstehen und keine präjudizielle Auswirkung haben.



Ausnahmen sind zu gewähren, wenn dies zweckmäßig ist und ein Festhalten an den allgemeinen Regelungen nach Lage des Einzelfalles eine unbillige Härte oder eine Benachteiligung darstellt.

6.4.1 Duldung

Um Härtefälle zu vermeiden, kann bei Berücksichtigung der dargelegten Gründe die gesetzte Frist für die Entfernung einer ohne Genehmigung / Zustimmung errichteten Baulichkeit unter dem Vorbehalt des zu jeder Zeit zulässigen Widerrufs geduldet werden.

Der Widerruf wird ausgesprochen, wenn

1. öffentliches Interesse es erfordert,
2. ein Eigentumswechsel eintritt,
2. bei Baufälligkei.

Innerhalb von 4 Wochen nach dem Zeitpunkt des Widerrufs ist die nicht genehmigte Baulichkeit zu beseitigen.

6.5 Abrißgenehmigung

Abriß von Wohnraum im Eigeninteresse ist beim Landesamt für Wohnungswesen zu beantragen. Der Antrag bedarf der Zustimmung der Trägergesellschaft. Dem Abrißbegehren eines Antragstellers kann zugestimmt werden, wenn die Instandsetzung des Siedlungshauses wegen seines sehr schlechten baulichen Zustandes (Schwammbefall, Holzschädlingsbefall) einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde.

Z.B.: Die Kosten für die Instandsetzung übersteigen den vorhandenen Wert des Gebäudes

oder

die Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung beträgt die Höhe des Schätzwertes.

Die Abrißgenehmigung ist mit der Auflage zu verbinden, daß der Wiederaufbau innerhalb einer angemessenen Frist (1-2 Jahre) in gleicher Form und am selben Standort zu erfolgen hat.

6.6 Heimfallanspruch

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen ist berechtigt, aufgrund der Erbbau-Heimstättenverträge bei baulichen Veränderungen, die ohne Zustimmung der Trägergesellschaft durchgeführt wurden, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen von ihm zu bestimmenden Dritten zu verlangen.

Teil II ALLGEMEINE REGELUNGEN FÜR DIE ZU ERTEILENDE ZUSTIMMUNG ZU BAULICHEN VERÄNDERUNGEN

Anmerkung: Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von II 1.3, 1.4 und 2.7 der Hinweise zugelassen werden.

1. Bebauung der Grundstücke



1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden!

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke der unter Teil III aufgeführten Gruppenkleinsiedlungen beträgt nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 bebaubare Fläche 0,1 bzw. 0,2 (Grundflächenzahl).

Bei den Gruppenkleinsiedlungen, für die der Baunutzungsplan eine Grundflächenzahl von 0,1 ausweist, (z.B. Spekte Spandau) kann die Bebauung bis zur zulässigen Geschoßflächenzahl 0,2 zugelassen werden.

1.2 Bauweise

Für die aufgeführten Gruppenkleinsiedlungen gilt die offene Bauweise.

Einer Zeilenbildung durch Zwischenbauten (massive undurchsichtige Sichtschutzmauern) ist entgegenzuwirken.

Zwischen dem Giebelanbau und dem Garagenbau sollen mindestens 2,20 m verbleiben.

1.3 Bebauungstiefe

Die größte Bebauungstiefe, gerechnet von der straßenseitigen Bauflucht an, beträgt 20,00 m. Aufgrund einer vorhandenen nachbarlichen Grenzbebauung über die zulässige Bebauungstiefe hinaus (häufig ohne Zustimmung des Trägers und der Bauaufsichtsbehörde errichtet) kann von dem angrenzenden Nachbarn die Zustimmung zu einem Anbau in gleicher Länge nicht verlangt werden.

Bauten, die mit behördlicher Genehmigung hinter der zulässigen Bebauungstiefe errichtet worden sind, unterliegen bei Baufälligkei t der Abrißanordnung der Trägergesellschaft bzw. der Bauaufsichtsbehörde. Um die ungeordnete Bebauung im hinteren Bereich der Kleinsiedlungen sukzessive zu ordnen, dürfen diese Bauten nicht wieder errichtet werden.

Eine Bebauungstiefe größer als 20,00 m ist nur in den Kleinsiedlungen Buckow (alt), Buckow (neu), Rudow II/III, Rudow VI/1 und Rudow VI/2 vorgesehen.

1.4 Grenzbebauung

Aufgrund der vorhandenen Grenzbebauung (Doppelhäuser, nachbarlicher Garagenbau) ist allgemein für Zu- oder Anbauten die Grenzbebauung vorgeschrieben.

Baulückenschließung an der Nachbargrenze ist erwünscht.

2. Bauliche Anlagen

2.1 Aus- bzw. Neu-, An- und Zubauten

a) Zubauten dürfen nicht freistehend, mitten im Grundstück errichtet werden,

- b) Zweigeschossige Anbauten sind nicht zulässig,
- c) Neu- und Anbauten sollen, wenn nicht anders geregelt, nicht aus der Bauflucht hervortreten.

2.2 Fertigteilhäuser

Fertigteilhäuser sind nur zuzulassen, wenn das äußere Erscheinungsbild den Siedlungshäusern ausreichend angepaßt wird.

2.3 Provisorische Bauten

Provisorische Bauten (Primitivbauten) sind unzulässig.

2.4 Gewächshäuser

Gewächshäuser sind bis 2,50 m Traufhöhe zulässig. Sie sind in die Berechnung der Grundflächenzahl mit einzubeziehen.

2.5 Traglufthallen

Lufttragende Schwimmbeckenüberdachungen (Traglufthallen) können auf Zeit (bis auf Widerruf) geduldet werden.

2.6 Schwimmbäder

Private massive Schwimmbäder sind nicht zuzulassen. Sie gehen über den Standard der zu einer Kleinsiedlung mit Erbbau-Heimstättencharakter gehörenden Baulichkeiten hinaus. Kleinsiedlungen dienen der Befriedigung der Wohnbedürfnisse minderbemittelter Bevölkerungskreise.

2.7 Gebäudeunterkellerung ist zulässig.

2.8 Garagen

Grundsätzlich ist je Kleinsiedlung nur eine Garage von max. 4 x 6 m mit einer Traufhöhe bis zu 2,50 m zuzulassen.

Garagen dürfen nur in Massivbauweise, ausnahmsweise in glatten Asbestzementplatten, keinesfalls aus Wellblech, errichtet werden.

Die Zufahrten zu den Garagen sollen entsprechend den Belastungen befestigt sein und als zweiter Einstellplatz dienen können.

Nachbarliche Garagen sind an der Grenze nebeneinanderstehend in gleicher Form, Farbe und in gleichem Material zu errichten.

Die Garagen sollen, wenn nicht anders bestimmt, mindestens 5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet sein. In den meisten Fällen können die Garagen in die Bauflucht der Siedlungshäuser gestellt werden. Für viele Gruppenkleinsiedlungen sind die Garagenstandorte in einem Lageplan bereits festgelegt.



Eine Garagenbauverlängerung zur wirtschaftlichen Nutzung kann bis zu 4,00 m zugelassen werden. Die Gesamtlänge der Garage mit Wirtschaftsteil soll 10 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme hiervon ist für die Gruppenkleinsiedlungen Britz III/IV und Gatow Habichtswald (neu) vorgesehen.

2.9 Einfriedung

Das Errichten, Ändern und Beseitigen von Einfriedungen bedarf der Zustimmung der Trägergesellschaft.

Die Grundstücke sind generell entlang der Straße einzufrieden. Die Einfriedung hat direkt auf der Grundstücksgrenze zu erfolgen. Ihre Gestaltung muß dem Straßenbild in Material, Form und Höhe gerecht werden. Einfriedungen, auch Hecken, sollen nicht höher als 1,25 m, gemessen von der Oberkante Wegebefestigung, sein. Im Einmündungsbereich von Weg- bzw. Straßenkreuzungen müssen Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einer Länge von 10,00 m, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenrandkreuzungslinien, ab 1,00 m Höhe aufwärts immer durchsichtig sein und bleiben.

2.10 Wegeverbreiterungen

Zur Verbreiterung schmaler Siedlungswege können mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen - IVaB 3 - für ganze Wegeabschnitte entsprechende Regelungen getroffen werden.

2.12 Ölfeuerungsanlagen / Öltanklagerung

Ölfeuerungsanlagen und Öltanklagerung in der engeren Wasserschutzzone (Gelände bis 100 m Abstand von den Tiefbrunnen nach allen Seiten hin) ist unzulässig.

In der weiteren Wasserschutzzone (Gelände von 100 m bis 500 m Abstand von den Tiefbrunnen nach allen Seiten hin) darf der Rauminhalt eines unterirdischen Lagertanks 40.000 Liter und eines oberirdischen Lagertanks 100.000 Liter nicht übersteigen.

2.11 Kleinkläranlagen / Abwassersammelgruben

Das Versickern von Abwasser bei Kleinkläranlagen mit anschließender Verrieselung durch Drainage oder Sickerschächte in den Untergrund stellt eine Gewässerbenutzung (Grundwasser) dar und bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis.

Innerhalb von Wasserschutzzonen dürfen Kleinkläranlagen mit anschließender Untergrundverrieselung durch Drainage oder Sickerschächte für Abwasser nicht eingebaut werden. Das Abwasser ist in wasserdichten Schmutzwasser-Sammelgruben zu sammeln.

Die Sammelgruben sind wasserdicht und verkehrssicher herzustellen und zu entlüften. Über die Dichtheit der Gruben ist der Bauaufsicht eine Gewährsbescheinigung einzureichen. Regenwasser darf nicht in die Gruben eintreten können; das Regenwasser ist breitflächig verrieseln zu lassen. Die Sammelgruben müssen regelmäßig durch eine behördlich zugelassene Firma entleert werden.

Abwasser-Sammelgruben sollen grundsätzlich nur in Wasserschutzgebieten hergestellt werden, oder wenn eine Versickerung in den Untergrund wegen der Untergrundverhältnisse oder Grundwasserhöhen nicht möglich ist.

Das Anlegen von Abwasser-Sammelgruben in Wasserschutzzonen bedarf immer einer wasserbehördlichen Erlaubnis.

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes und der Hygiene ist gemäß dem Gesetz über die Beseitigung von Abfällen der Inhalt der Abwasser-Sammelgrube regelmäßig von einer behördlich zugelassenen Firma abfahren zu lassen. Eine breitflächige Verrieselung der flüssigen Stoffe über das Grundstück ist nicht statthaft.

Gruppenkleinsiedlungen, die an betriebsfähig kanalisierten Straßen liegen, sollen nach Möglichkeit an die öffentliche Entwässerung angeschlossen werden.

Anschlußzwang an die öffentliche Entwässerung:

Aufgrund des § 58 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin sind Kleinsiedlungen, die an betriebsfähig kanalisierten Privatstraßen liegen, an die öffentliche Entwässerung anzuschließen, sobald diese betriebsfähig hergestellt ist.

Die Anschlußkosten und die Kosten für den Einbau der Schmutzwasserkanalisation in den Privatstraßen sind von den anliegenden Siedlern zu tragen.

Bei Eigentumswechsel ist der bis zum Stichtag der Wertschätzung eingezahlte Geldbetrag wertsteigernd bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Ein evtl. noch zu zahlender Geldbetrag ist von den Nachfolgern zu übernehmen.

Bei Eigentumswechsel von Kleinsiedlungen an betriebsfähig kanalisierten Straßen, welche noch nicht angeschlossen sind, sind die Nachfolger zu verpflichten, innerhalb eines Jahres nach Übernahme der Kleinsiedlung diese an den Privatstraßenkanal anzuschließen. Die Anschlußkosten und die für die Siedlung anteiligen Kosten für die Straßenkanalisation sind von den Nachfolgern zu übernehmen.

Eine entsprechende Verpflichtung gegenüber dem Land Berlin, die den Anschlußzwang und die Kostenübernahme betreffen, ist in den Kauf- bzw. Auseinandersetzungsvertrag aufzunehmen.

Entwässerung

Der Bau von Kläranlagen mit einem Gesamtnutzhalt von mindestens 3 m³ und anschließender Untergrundverrieselung mit mindestens 40 m Drainage ist erforderlich.

Grundstücke im Bereich der Wasserschutzzone:

Am Finkenherd 32 - 50,
Flurende 44, 46, 48, 50 - 60,
Kleiner Querweg 2 - 12.

Auf diesen Grundstücken ist für die Schmutzwasserbeseitigung eine wasserdichte Abwassersammelgrube mit einem Gesamtnutzhalt von mindestens 6 m³ anzulegen.

Der Einbau von Tiefbrunnen und Abwassersammelgruben bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis.

Ein Anschluß der Siedlung an das öffentliche Be- und Entwässerungsnetz ist anzustreben.

3. Gestaltung

- a) Doppelhäuser sind als Einheit zu gestalten.
- b) Um-, An- und Zubauten sind der nachbarlichen Umgebung so anzugleichen, daß Eigenart und Erscheinungsbild der ursprünglichen Siedlungshäuser nicht beeinträchtigt werden.
- c) Formen, Farben und Werkstoffe sollen ortsüblich sein.
- d) Bei Doppelhäusern darf die Erneuerung des Außenanstrichs nur im gegenseitigen Einvernehmen der Nachbarn unter Einhaltung des gleichen Farbtones für beide Hausteile gleichzeitig durchgeführt werden.
Die Trägergesellschaft kann eine farbliche Angleichung verlangen.
- e) Übergroße Fensteröffnungen in der Straßenfront sind nicht zuzulassen.
- f) Hauseingänge sind wegen der zu erwartenden unterschiedlichen Gestaltung bei An- oder Umbauten nicht in die Straßenfront, sondern in die Giebelfront oder nach hinten zu legen.
Hauseingänge in der Straßenfront sind in den meisten Gruppenkleinsiedlungen unüblich.
- g) Rückwärtige Verandaanbauten sollen wegen unzureichender Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume möglichst vermieden werden.
- h) Die Traufhöhe bei Anbauten ist der des Siedlungshauses anzugleichen.
- i) Die Dächer von Flachanbauten dürfen nicht als Terrasse (Freisitz) hergerichtet werden.
- k) Der Außengiebel soll als typisches architektonisches Element der Siedlungshäuser erhalten bleiben. Individuelle Giebelformen bei Bauerweiterungen sind nicht zuzulassen.

3.1 Dachgeschoßausbau

Zur Schaffung von weiterem Wohnraum kann der Dachraum ausgebaut werden.

Bei Doppelhäusern sind nachbarliche Dachgauben in ihrer Gestaltung (Material, Farbe, Form) einander anzupassen.

Dachflächenfenster sind grundsätzlich zulässig.

Gaubenaufbauten auf dem Wirtschaftsteil der Siedlungshäuser sind unzulässig.

für die von den Trägersgesellschaften gem. den Erbbauheimstättenverträgen zu erteilende Zustimmung zu baulichen Veränderungen auf den Kleinsiedlungen

Inhaltsverzeichnis siehe SIEDLUNGS-ECHO Nr. 55

TECHNISCHE HINWEISE ZU BAULICHEN VERÄNDERUNGEN IN DER
SIEMENS - SIEDLUNG - SPEKTE SPANDAU

Art und zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Gruppenkleinsiedlung Spandau-Spekte liegt nach Ausweisung des Baunutzungsplanes von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 im allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe II/1.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 kann im Rahmen der zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,2 zugelassen werden.

Anbauten

- a) Giebelseitiger Anbau mit Dachstuhl bis 4,50 m bei gleicher Breite, Trauf- und Firsthöhe. (A)

Zwischen dem giebelseitigen Anbau und dem Garagenstandort sollen mindestens 2,20 m verbleiben.

- b) Rückwärtige Anbauten entlang der Nachbargrenze bis 5,50 m breit mit Pult- oder Flachdach; First- und Traufhöhe den vorhandenen Baulichkeiten angepaßt. (B)

Verandabau

Rückseitiger Verandaanbau 13 cm von der Giebelfront zurückgesetzt bis 3,20 m bzw. maximal 4,00 m Länge. (C)

Dachgauben

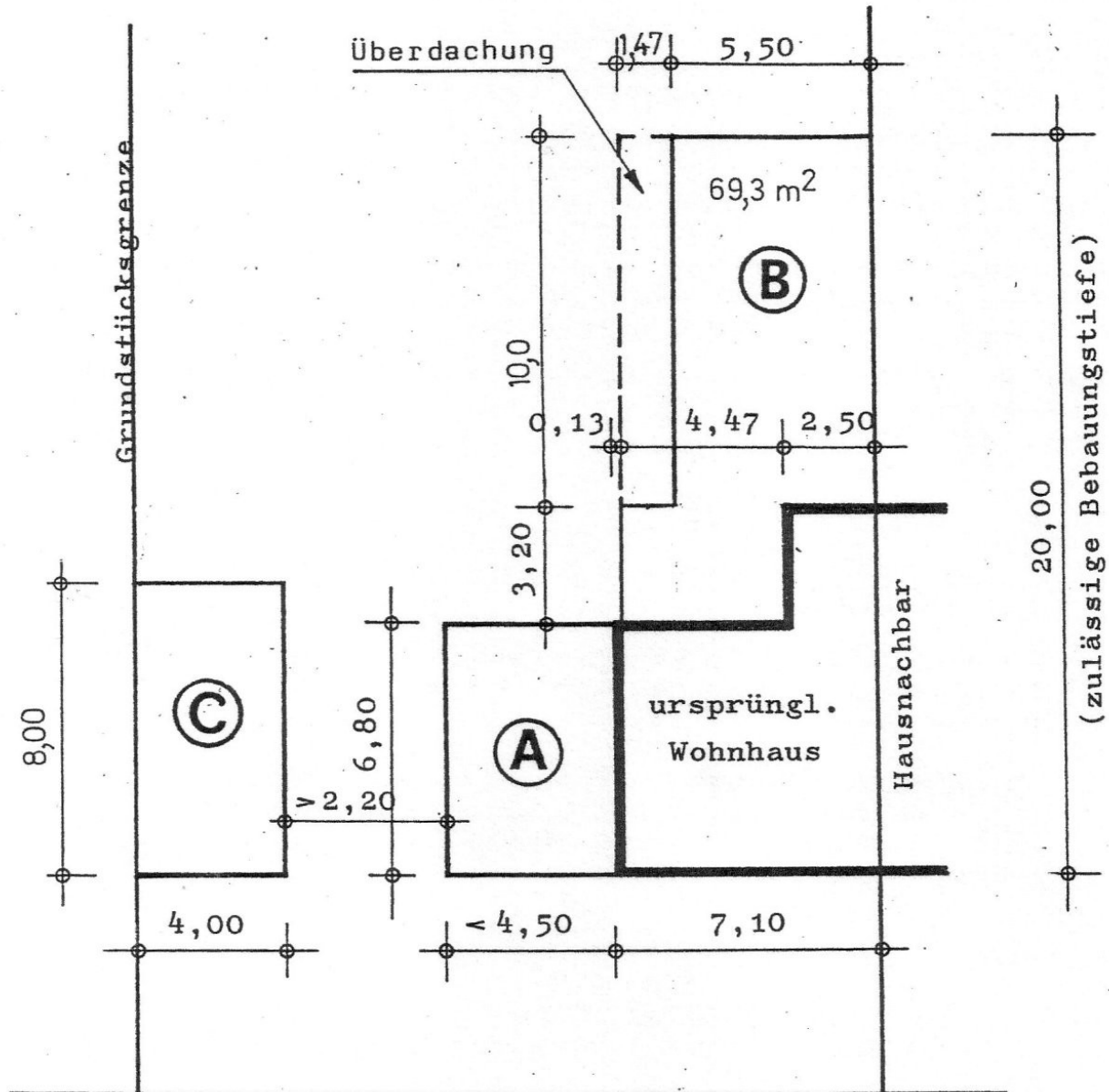
- a) Straßenseitige Dachgauben: Keine; liegende Dachflächenfenster können zugelassen werden.
b) Gartenseitige Dachgauben können von der nachbarlichen Trennwand bis 2 Sparrenfelder (etwa 1,70 m) vom Außengiebel entfernt (einschließlich eines giebelseitigen Anbaues) zugelassen werden.

Die Dachgauben sind soweit vom Frontmauerwerk zurückgesetzt zu errichten, daß das Gesims mit zwei bis vier Ziegelreihen durchläuft. Der obere Dachanschluß der Gaube ist zwei Ziegelreihen unter dem First auszuführen.

Garagenstandorte

Garagen sind in der Bauflucht zu errichten. (D)

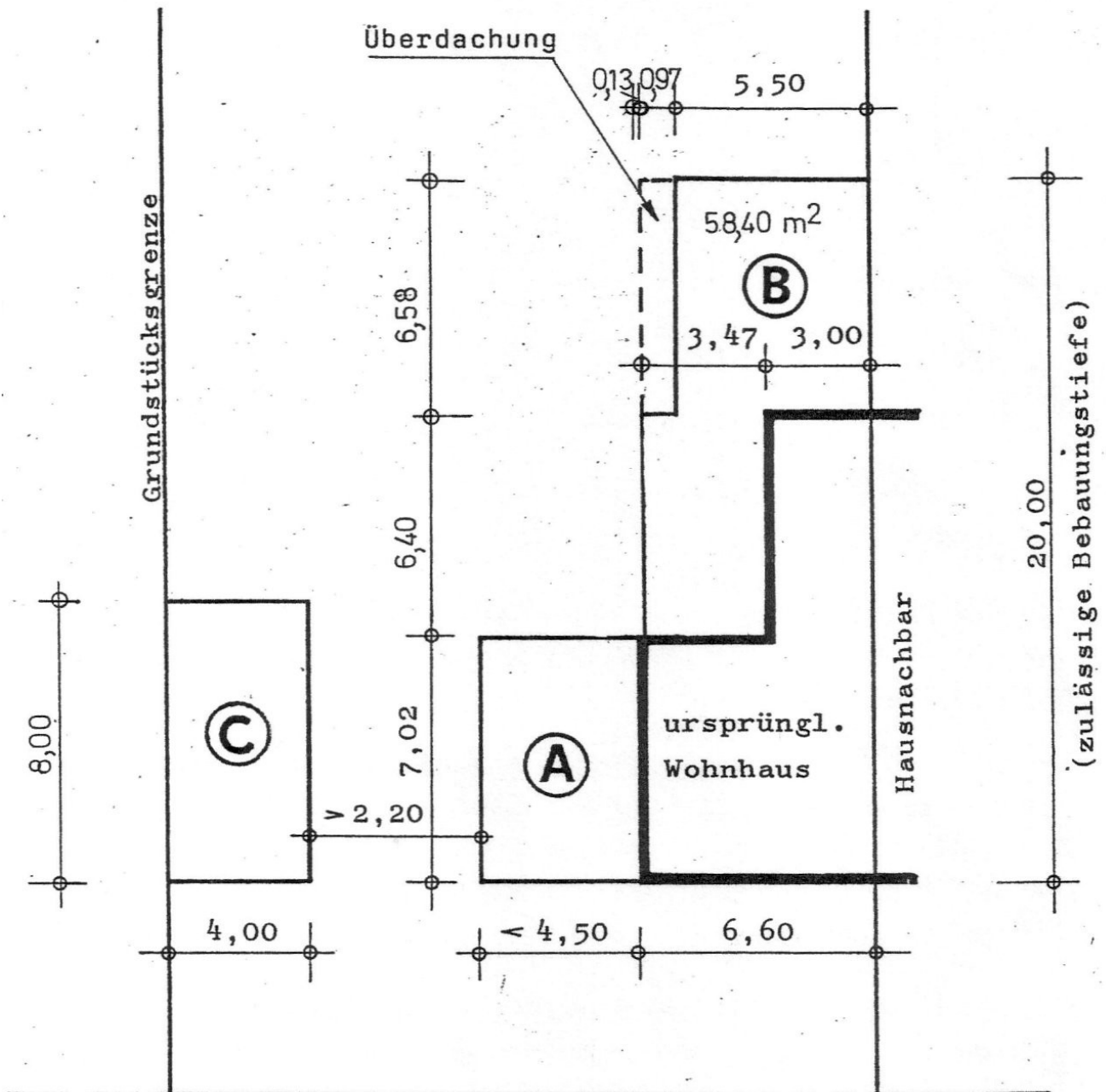
Bauliche Veränderungen bei den Erbbauheimstätten in den
 Straßen Flurende und An der Tränke ("Typ II")



Flurende
An der Tränke

- (A) Giebelseitiger Anbau
- (B) Rückwärtige Anbauten
- (C) Garage mit Wirtschaftsteil
 (bei Eckgrundstücken zum Teil
 anderer Standort)

Bauliche Veränderungen bei den Erbbaueimstätten in den
 Straßen Am Finkenherd und Kleiner Querweg ("Typ VI")



Am Finkenherd
Kleiner Querweg

- Ⓐ Giebelseitiger Anbau
- Ⓑ Rückwärtige Anbauten
- Ⓒ Garage mit Wirtschaftsteil