

Gestaltungskanon Wohnen am Campus (Townhouses, mit Ausnahme der Katharina-Boll-Dornberger-Straße)

Aufgestellt am 21. Juni 2011

Präambel

In dem Gebiet Wohnen am Campus soll eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten, Stadtvillen und Townhouses entstehen. Das Angebot des Gebiets Wohnen am Campus richtet sich an Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugruppen als Investoren. Die individuellen Nutzungsanforderungen und ästhetischen Ansprüche der jeweiligen Bauherren werden sich im stadtgestalterischen Erscheinungsbild widerspiegeln.

Diese Vielfalt und die individuelle Freiheit, den Wohn-, Arbeits- und Lebensraum nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten, machen zusammen mit der Lage zwischen dem Campus der Humboldt-Universität, der belebten Rudower Chaussee und dem Landschaftspark das Wesen des Standortes Wohnen am Campus aus.

Townhouses werden als städtische Reihenhaustypen definiert, die drei- bis viergeschossig und vier bis neun Meter breit sein können. Jedes Townhouse wird seinen eigenen kleinen Vorgarten sowie einen Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich haben und kann gegebenenfalls auch eine Dachterrasse erhalten.

Damit die räumliche und gestalterische Ordnung insbesondere zum öffentlichen Raum hin erkennbar ist und eine Geschlossenheit des Stadtbildes gewahrt bleibt, wurde ein Gestaltungskanon für die Bebauungsgebiete, in denen Townhouses realisiert werden, aufgestellt.

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Gestaltungskanons besteht aus den Teilgebieten des Gebiets Wohnen am Campus, in denen eine Bebauung mit Townhouses realisiert wird (siehe Anlage 1). Ausgenommen ist der in Anlage 1 gelb gekennzeichnete Bereich entlang der Katharina-Boll-Dornberger-Straße, da für diesen ein spezieller, enger gefasster Gestaltungskanon gilt.

Die Elemente des Gestaltungskanons sind bindende Vorgaben für alle Townhouse-Bauvorhaben mit ihren jeweils individuellen entwurflichen und architektonischen Eigenschaften. Abweichungen sind nur in Ausnahmefällen möglich und bedürfen der Zustimmung der Adlershof Projekt GmbH als Treuhänder des Landes Berlin.

Der Gestaltungskanon erlangt seine Verbindlichkeit als Vorgabe der Ausschreibung der Bauflächen und dadurch, dass die Käufer ihn in den Grundstückskaufverträgen als verbindlich anerkennen und sich verpflichten, die Einhaltung dieser Gestaltungsregelungen ihrem etwaigen Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum weiterzugeben. Bezüglich der ausgewiesenen Abweichungen vom Berliner Nachbarrechtsgesetz verzichten die Käufer auf die Geltendmachung von Rechten aus dem Berliner Nachbarrechtsgesetz gegenüber ihren Nachbarn.

II. Elemente des Gestaltungskanons

1. Gebäude

Die Gebäude sollen im Vorgartenbereich eine einheitliche Bauflucht einhalten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, z.B. Erker, Balkone, Treppenzugänge und Gesimse, in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Bauflucht liegt projekt- oder ggf. straßenweise einheitlich bis maximal 5,50 m hinter der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie bzw. analog hinter der durch eine Privatstraße markierten Linie.

a. Fassadenmaterial

Die Fassadenmaterialien sind individuell und projektbezogen einheitlich (Putz, Beton, Stein, Klinker, Holz, Glas). Jedes Projekt soll sich durch einen eindeutigen Materialcharakter auszeichnen. Aufwendige Materialkompositionen sind zugunsten einer klaren, materiell bestimmten Erscheinung des Baukörpers zu vermeiden.

b. Fenster

Holz- oder Metallfenster werden bevorzugt.

c. Eingangstüren und Garagentore

Außentüren sind farblich in Übereinstimmung mit den Fenstern auszuführen. Garagentore sollen sich dezent in die Fassade einfügen.

d. Außengeländer

Außengeländer sind generell als einfache Stabgeländer in vertikaler oder horizontaler Ordnung herzustellen. Der Farbton ist in Abstimmung mit der Fassadenfarbe auszuwählen.

e. Kamin

Kamine bzw. Kaminrohre dürfen nicht offen an der Fassade geführt werden.

f. Dächer

Es ist keine bestimmte Dachform vorgeschrieben.

Eine extensive Dachbegrünung sowie die Anbringung von Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht. Die Sonnenkollektoren sollen so aufgebaut werden (z.B. durch entsprechenden Abstand von der Dachkante; Neigungswinkel), dass keine Dominanz der solaren Dachaufbauten in der Gebäudeansicht entsteht.

Gebäude mit Satteldach sind, wenn sie an einer öffentlichen Straße liegen, giebelständig zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.

Die Dachausbildung darf nur unter Verwendung von Materialien in roten (RAL 3003 bis 3013, 3016, 3031), braunen (RAL 8000 bis 8028), grauen (RAL 7000 bis 7044) und schwarzen (RAL 9005) Farbtönen erfolgen. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

2. Vorgarten

a. Vorgarten

Für jedes Projekt ist eine einheitliche Vorgartengestaltung zu realisieren.

b. Baum

Die Pflanzung eines kleinkronigen Baumes im Vorgartenbereich ist bei ausreichendem Wurzelraum (1,20 m) und abweichend vom Berliner Nachbarrechtsgesetz § 27 „Grenzabstände für Bäume und Sträucher“ gemäß § 2 „Anwendungsbereich“ des Berliner Nachbarrechtsgesetzes vorgesehen. Alternativ kann auch ein Solitär-Strauch gepflanzt werden. Die Bepflanzung soll pro Projekt einheitlich sein.

c. Hecke

Projektweise einheitlich soll eine immergrüne Laubhecke auf eigenem Grundstück an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen angelegt werden. Die Hecke soll so hoch (maximal 1,25 m) und so tief (ca. 60 cm) sein, dass sie die Müllbehälter aufnehmen kann.

Diese Vorgaben enthalten Abweichungen von den Regelungen der §§ 21 ff. und 27 ff. Berliner Nachbarrechtsgesetz.

d. Müllstandort

Eine dreiseitig geschlossene Einhausung (maximale Höhe: 1,25 m, Material: Holz, Metall, Beton oder Mauerwerk), integriert in die Hecke an der Grundstücksgrenze, soll die Müllbehälter aufnehmen. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Seite muss geschlossen und durch die Hecke begrünt sein.

Im Falle von Souterrainlösungen können Müllbehälter auch unter der Treppe in einem geschlossenen Behältnis angeordnet werden.

e. Stellplätze

Für jedes Townhouse ist ein Pkw-Stellplatz in einer in das Gebäude zu integrierenden Garage oder im Vorgarten, sofern dieser eine ausreichende Tiefe dafür hat, anzulegen. Das Anlegen von Stellplätzen parallel zum Gebäude ist nicht gestattet.

Alternativ zur Unterbringung in Gebäude und Vorgarten können auch gemeinschaftliche Stellplatzanlagen eingerichtet werden. Ebenerdige Stellplätze sind optisch durch Hecken oder andere Eingrünung abzuschirmen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a-1 sind zu beachten.

f. Treppen

Aus dem Vorgarten in das Haus führende Treppen dürfen maximal eine halbe Geschosshöhe erreichen.

g. Zäune

Zäune als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nicht gestattet.

3. Garten

a. Hecken

Wenn eine Einfriedung zwischen den privaten Gärten sowie zur rückseitigen Grundstücksgrenze bzw. zu einem Gartenweg vorgesehen ist, so sind immergrüne Laubhecken anzupflanzen. Als zusätzliche Einfriedung ist ein Maschendrahtzaun, maximal 1,25 m hoch, möglich; die Errichtung anderer Zaunarten wird ausgeschlossen. Zäune als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nicht gestattet.

b. Gartenhäuser

Pro Townhouse ist ein Gartenhaus mit einer Größe von maximal 10 m² (Brutto-) Grundfläche und höchstens 20 m³ umbauten Raum zulässig. In den Vorgärten sind Gartenhäuser grundsätzlich nicht gestattet.

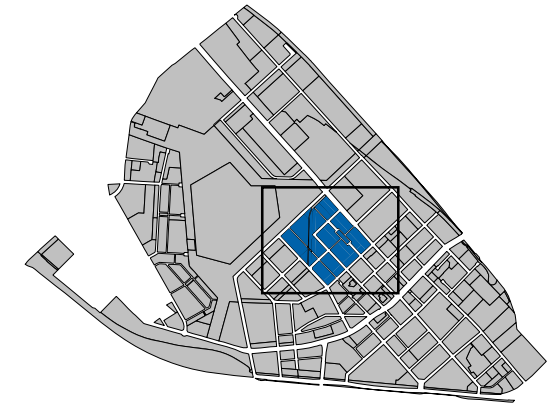
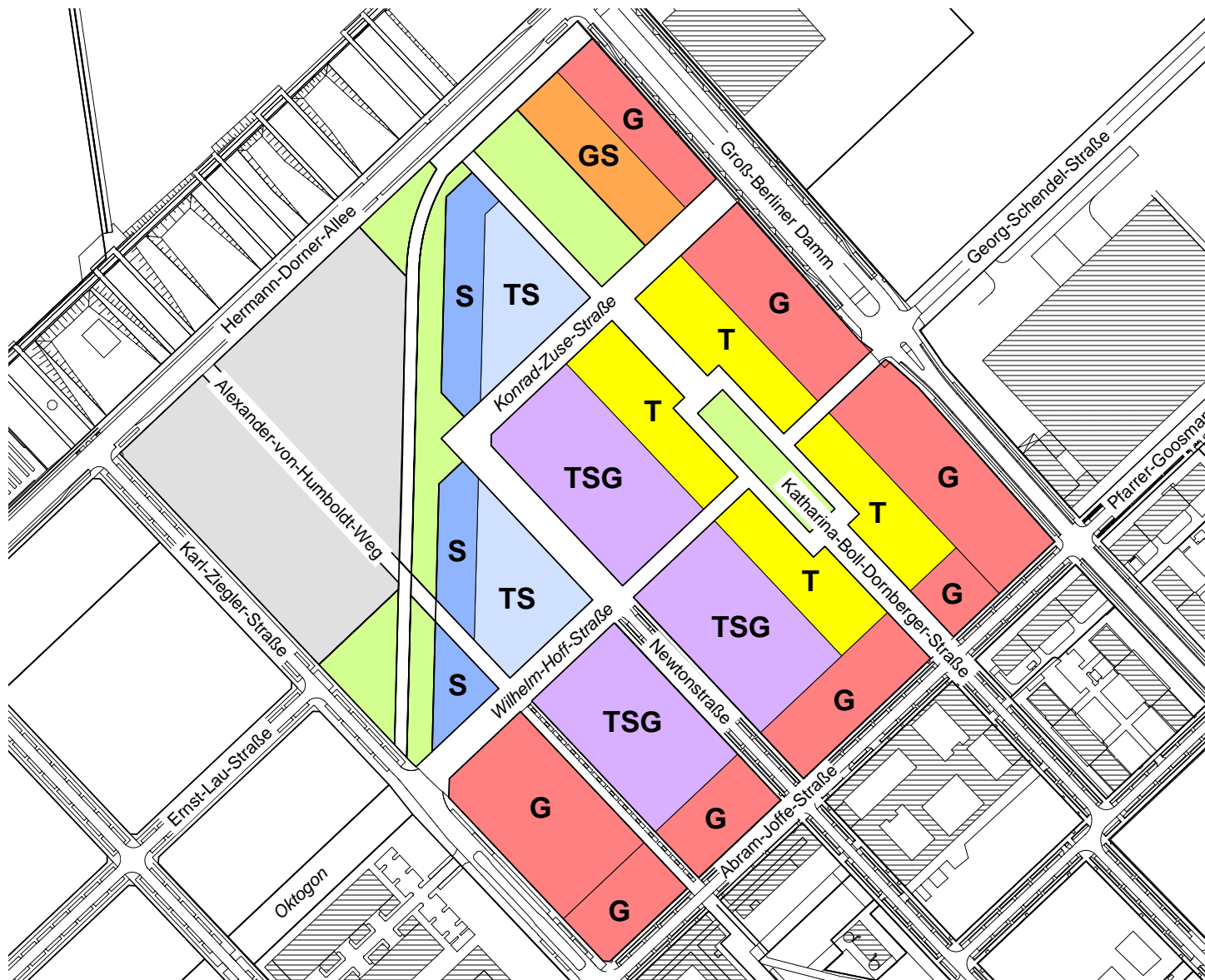
Diese Vorgaben enthalten Abweichungen von den Regelungen der §§ 21 ff. und 27 ff. Berliner Nachbarrechtsgesetz.

Anlagen

Anlage 1: Wohnen am Campus - Gebäudetypologie

Entwicklungsmaßnahme Berlin Adlershof

Wohnen am Campus - Gebäudetypologie



- G Geschosswohnungsbau
- T Townhouse
- S Stadtvilla
- GS Geschosswohnungsbau/Stadtvilla
- TS Townhouse/Stadtvilla
- TSG Townhouse/Stadtvilla/
Geschosswohnungsbau
- Gewerbe
- Grün