

Um Härtefälle zu vermeiden, wird für die Änderung und Erweiterung bestehender Wochenendhäuser und Bungalows eine "Kappungsgrenze" für die Ausbildung bestimmter Dachformen und -neigungen bestimmt.

Die Beschränkung von Dachüberständen folgt den vorherrschenden Traufgesims- und Ortgangausbildungen, berücksichtigt in einem noch vertretbarem Maß, die von der Bauindustrie unterschiedlich angebotenen und von einer Vielzahl von Bauwilligen gewünschten Dachausbildungen oder wie in der Stahlhaussiedlung das historische Vorbild, auch unter dem Aspekt nachträglich anzubringender Wärmedämmmaterialien.

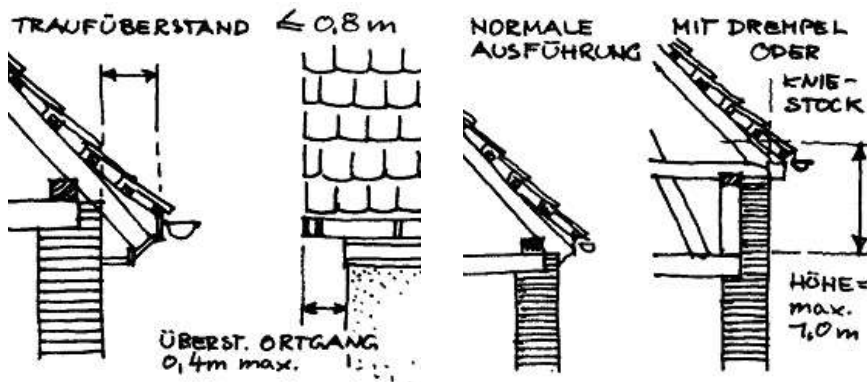


Abb. 2 Dachüberstand
(einzelne Maße
siehe
Satzung)

Abb. 3 Dremfel

Bei Rücksprüngen in der Außenwand ist es nicht immer funktional sowie baukonstruktiv erforderlich bzw. gewünscht den Dachüberstand ebenfalls aus der Außenwandflucht zurückzunehmen. Mit einer Regelung wird damit entgegengekommen, jedoch nur dann, wenn die Rücksprünge nicht länger als die Hälfte einer Gebäudeseite sind. Ansonsten würden die Dachüberstandsregelungen eher untergeordnet und ihre baugestalterische Zielstellung nicht mehr erreichen können. In der Stahlhaussiedlung gilt diese Regelung zum horizontalen Dachüberstand bei Rücksprüngen in der Außenwand nicht, da hier Vor- und Rücksprünge in der Fassade nicht zulässig sind.

Für die Siedlung Priort und die Alte Siedlung Wustermark wird eine Regelung zur Drempelembildung getroffen. Drempele erweitern die Nutzbarkeit des Dachraumes, können aber bei übermäßiger Ausbildung eine bauästhetische Verunstaltung des Gebäudes erzeugen. Das Verhältnis zwischen dem Normalgeschoss und der Drempelehöhe kann sich zugunsten eines zusätzlichen Normalgeschosses mit einer eher gedungenen senkrechten Außenwand verschieben. Das ist nicht gewollt.

zu § 6 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind neben Dachflächenfenstern ein wesentliches äußerliches Merkmal eines Gebäudes, wenn dessen Dachraum genutzt wird. Aufenthaltsräumen bedingen eine ausreichende natürliche Belichtung. Wenn dieses nicht durch in der Ebene der Dachhaut liegende Dachflächenfenster erreicht werden kann oder soll, verbleibt die Anwendung der konstruktiv und gestalterisch vielfältigen Dachaufbauten. Darüber hinaus ermöglichen diese auch die Erweiterung der nutzbaren Grundfläche des Dachraumes.

Während im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung, in der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark Dachaufbauten zulässig sind, werden sie in der Stahlhaussiedlung bis auf technische Anlagen, Anlagen für die Solarenergiegewinnung sowie Satelliten- und Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen ausgeschlossen. Dachaufbauten,

die die Nutzbarkeit des Dachraumes für die Aufenthaltsfunktion unterstützen, sind bei den Stahldoppelhäusern untypisch. Sie würden die eher kleinen, zurückhaltend gestalteten Gebäude mit unproportioniert wirkenden Aufbauten überfrachten. Das steht im Widerspruch zu ihrer bau- und siedlungsgeschichtlichen Bedeutung. In den drei anderen Siedlungen des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung sind Dachgauben sowie Zwerggiebel- und -häuser erlaubt. Eine Gefahr der Verunstaltung ist hier nicht erkennbar. Die Siedlung Priort und die Alte Siedlung Wustermark sind so strukturiert, dass sich auch Dachaufbauten in Form versetzter Dachflächen für das Ortsbild nicht nachteilig auswirken. Dass auf einer Dachfläche nur ein Gaubentyp verwendet werden darf, ist dem Gestaltungsbedürfnis nach einer ordnenden, klaren und beruhigenden Gliederung in einer vielfältig sich artikulierenden Baugestaltung geschuldet.

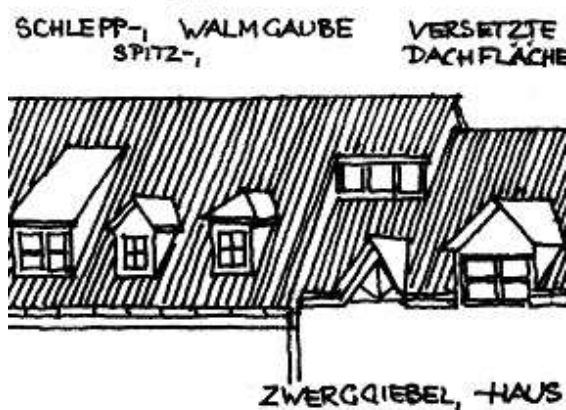


Abb. 4 Dachaufbauten

Die vier Siedlungsbereiche des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung werden von ein- und zweigeschossigen, meist Wohngebäuden geprägt. Die Proportionen des Dachraumes und des von diesem überdeckten übrigen Gebäudekörpers sind ausgewogen. Der Gebäudekörper, der sämtliche Vollgeschosse mit senkrechten Außenflächen umfasst, ist nicht übermäßig größer als der den Dachraum beinhaltenden Gebäudeteil. Diesen Baustrukturen sind eher kleine Grundflächen, kleine Bauvolumen und auch kleine Dachflächen eigen. Dacheinschnitte stellen aufgrund ihrer Dachterrassenartigen Grundfläche häufig einen stärkeren Eingriff in die Dachfläche eines Gebäudes dar, als es Dachaufbauten wie Gauben und Zwerggiebel bewirken. Das entstehende "Loch" in der Dachoberfläche ist fremd und bei kleinen und mittleren Gebäuden verunstaltend. Aus diesem Grund sind in allen vier Geltungsbereichen der Gestaltungssatzung Dacheinschnitte nicht zulässig.

Auch von Dachflächenfenstern geht eine Unterbrechung der homogenen Dachfläche aus. Ihre Anwendung, ihre Häufung, ihre bezugslose Anordnung und der Einsatz unterschiedlicher Formate und Größen kann sich störend, sogar verunstaltend auf das bauästhetische Erscheinungsbild des Daches und damit auch des gesamten Gebäudes auswirken. In der Stahlhaussiedlung werden zur Wahrung der baugestalterisch Eigenart und harmonischer Proportionen der einzelnen Doppelhäuser die Zahl, die Größe und die Anordnung der Dachflächenfenster genau bestimmt. Die dabei gewählten Blendrahmenaußenmaße ermöglichen den Einbau gängiger Dachflächenfensterprodukte. Die Regelungen zur horizontalen und vertikalen Lageausrichtung von Dachflächenfenstern sollen eine gestalterische Klarheit und Ordnung bewirken. Eine gestalterische Unruhe, ausgelöst durch beziehungslos angeordnete Öffnungen in den kleinflächigen Satteldächern, kann somit vermieden werden, ohne dem Bedürfnis nach einer Wohnnutzung in den Dachgeschossen entgegenzustehen.

In der Begründung zur einheitlichen Anwendung von Gestaltungsregelungen bei Doppel- und Reihenhäusern (§ 3) ist bereits auf die Gefahren einer Verunstaltung durch unterschiedliche, oft auch gegensätzliche Ausbildung baugestalterischer Details der Dächer und Fassaden eingegangen worden. Dachaufbauten können gliedernd und gestaltend wirken. Ihre Anordnung sollte jedoch durch Ruhe und Ordnung bestimmt sein. Aus diesen Gründen sind im Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung, in der Siedlung Priort und in der Alten Siedlung Wustermark Dachgauben auf der Dachfläche gleichmäßig zu verteilen. Diese Regelung findet ihre Anwendung jedoch nur bei einer Anordnung von mehr als einer Gaube. In diesem Anwendungsfall sollen die Gauben nicht wahllos, sondern

- untereinander,
- zu den Dachaufbauten "Zwerggiebel und Zwerghaus" und
- zu den Ortgängen, Dachgraten und Firstfalllinien

mit gleichen oder mit symmetrisch sich wiederholenden Abständen angeordnet werden. Dabei ist es nicht erforderlich, auf die konstruktive oder gestalterische Gliederung des Gebäudedetails unterhalb des Daches Bezug zunehmen. Wichtig allein ist die mit der Regelung verfolgte beruhigende und geordnete Wirkung im Dachbereich.

Für die anderen zulässigen Dachaufbauten wird dieses nicht gefordert. Deren Anordnung bezieht sich im allgemeinen schon aus konstruktiven Gründen auf darunter liegende Fassadenöffnungen oder Gestaltungselemente (Zwerggiebel, Zwerghäuser). Dachreiter wirken dagegen individuell, häufig aufgesetzt, bekrönend oder durch ihre möglichen Längen verbindend. Hier sollte in die Vielfalt der Anordnungsmöglichkeiten nicht regelnd eingegriffen werden. Eine Verunstaltung ist nicht zu befürchten.

Mit Ausnahme der Stahlhaussiedlung (in der Gauben nicht zulässig sind) soll die Anordnung der Gauben auf dem Dach und ihre summarische Länge anerkanntem Gestaltungsregeln folgen. Diese unterbindet ein die Gebäudeästhetik verunstaltendes Missverhältnis der gestalterischen Bezüge auf Kanten, Linien und Abstände. Bei der Ermittlung der Summe aller Gaubenbreiten wird der Schnittpunkt des jeweils äußersten Gaubenfußpunktes mit der Dachhaut als Messpunkt bestimmt.

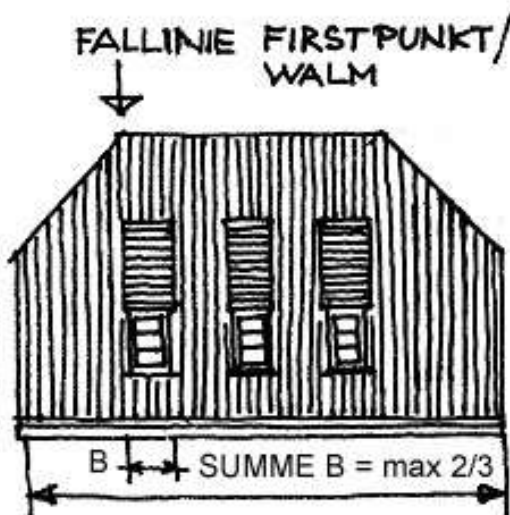


Abb. 5 Summe der Breiten von Dachaufbauten

Die Regelung zu den Schornsteinen in der Stahlhaussiedlung nimmt Bezug auf das Vorhandensein von drei Schornsteinen auf den Stahldoppelhäusern. Die Schornsteinköpfe und auch ihre Anzahl gehören zum äußeren, diesen Gebäudetyp prägenden Erscheinungsbild.

Das Entfernen oder eine andere, als in der Satzung geregelte Ausbildung eines Schornsteinkopfes würde die zur Verdeutlichung der Baugeschichte beizubehaltende Silhouette des Stahldoppelhauses empfindlich stören.

Dachflächen werden nicht nur durch Dachflächenfenster, Dachgauben, Zwerggiebel/-häuser u. ä., sondern auch durch andere, allerdings notwendige Aufbauten wie Steigleitern, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für die Solarenergiegewinnung und Satelliten- und Parabolantennen in ihrer Homogenität unterbrochen. Dieses ist sowohl aus technischen, als auch aus Gründen der Informations- und Rundfunkfreiheit nicht vermeidbar. Die in der Gestaltungssatzung vorgenommene Beschränkung auf die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseite soll die Verunstaltung der dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden und Dächer weitgehend unterbinden. Abweichungen sind dann zulässig, wenn aus technischen Gründen eine gleichwertige Nutzung (z. B. Rundfunkempfang) nicht möglich ist.

zu § 7 Fassaden in der Stahlhaussiedlung

Die Zahl und Größe der Öffnungen in der traufständigen Fassade begründet sich mit der Stahlkonstruktion dieser Außenwände. Lediglich im Giebel ist aufgrund stark veränderter Grundrissgestaltungen (Wegfall der Unterstellmöglichkeit für den Volkswagen bzw. der Wirtschaftsräume im Erdgeschoss) und der zunehmenden Nutzung des Dachgeschosses der Einbau weiterer Fenster funktional erforderlich.

Die Regelung zur zulässigen Zahl von bis zu vier Fenstern auf der Giebelseite unterhalb der Traufe berücksichtigt die bisher vorgenommenen baulichen und funktionalen Änderungen.

Zur Wahrung des Charakters des Stahldoppelhauses sollen die Formate der Fensteröffnungen mit denen der traufständigen straßenseitigen Fassade übereinstimmen. Das betrifft sowohl die dort typischen größeren und senkrecht gliederten Fenster, als auch die kleineren quadratischen und ungegliederten. Da nicht immer die kleineren quadratischen Fenster in jeder straßenseitigen Fassade vorhanden sind (aufgrund der bauhistorisch bedingten Lage der Hauseingänge - siehe Begründung zu § 1) wird diese Regelung auf mindestens zwei Fenster beschränkt, um historisch überlieferte und noch vorhandene andere (kleine quadratische oder auch einzelne liegende und höher gelegene) Giebelfensterformate zuzulassen. Um erhaltene, andere historisch überlieferte Fensteröffnungsanordnungen / -ausbildungen weiterhin zuzulassen, kann bei Nachweis der bauhistorischen Ursprungsstruktur von der Übereinstimmung der Fensterformate abgewichen werden.

Auch die Regelung zu den Fassaden in der Stahlhaussiedlung oberhalb der Traufe nimmt Rücksicht auf die veränderten Nutzungsbedürfnisse. Auch in diesem Bereich der Fassade soll mit der Anordnung eines einzelnen oder zweier gleich großer quadratischer Fenster der Charakter des Stahldoppelhauses weiter erkennbar bleiben.

Wintergärten sind Anbauten, die dem ursprünglichen Stahldoppelhaus fremd sind. Um das Erscheinungsbild des Stahldoppelhauses nicht durch solche baulichen Anlagen zu beeinträchtigen, aber auch den Bedürfnissen der Bewohner entgegenzukommen, sind sie nur an der straßenabgewandten Fassade zulässig. Ähnlich verhält es sich mit den sonstigen Anbauten, die jedoch unter bestimmten Voraussetzungen wie der Einhaltung eines die durchgängige Vorgartensituation respektierenden Abstandes zur Grundstücksgrenze der Straße auch an der traufständigen straßenseitigen Fassade zulässig sind. Zur Betonung des klar gegliederten und einfach konstruierten Stahldoppelhauses dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nicht mit diesem verbunden werden.