

0 Präambel

Grundlage der Genossenschaft ist die Vergabe von Heimstätten in Erbbaunutzung oder Pacht unter Beachtung einer ökologischen Grundstücksnutzung im Sinne der Grundidee der Genossenschaft.

Die Regelungen für Bauprojekte in der gemeinnützigen Obstbau-Siedlung Eden berufen sich auf folgende Regelungen:

- Der Textbebauungsplan Nr.31 „Genossenschaftssiedlung Eden“
- Die Siedlungsordnung der Genossenschaft

Im folgendem werden die Regeln und Bestimmungen aufgelistet die beim bauen und sanieren zu beachten sind.

Die unter den Punkten 1 und 2 ausgeführten Anforderungen entsprechen kommunalen und genossenschaftlichen Verordnungen und sind als verbindlich anzusehen.

Im Punkt 3 werden Empfehlungen für den ökologischen Bau ausgesprochen. Werden Sie eingehalten, können Bauanträge im genossenschaftlichen Bereich bevorzugt entschieden werden. Bauwillige können von den Empfehlungen abweichen. Sie müssen dann jedoch ihrerseits die prinzipielle ökologische/ umweltverträgliche Eignung der vorgeschlagenen Baustoffe nachweisen. Der Nachweis kann auch durch das Vorhandensein entsprechender Öko oder Energiespar- Gütesiegel erfolgen.

1 Vor dem Bau

Das bauliche und landschaftliche Erbe aus der Zeit zwischen 1893 und 1945 ist Maßstab für die Modernisierung und die Neubebauung.

Die minimale Größe eines zur Bebauung zugelassenen Grundstückes beträgt 1350m². -*1-

Die bebaubare Grundstücksfläche liegt innerhalb eines Baustreifens, dessen vordere Baugrenze 5 m von der tatsächlichen Straßengrenze entfernt ist und dessen hintere Baugrenze 30 m von der tatsächlichen Straßengrenze entfernt ist. -*1-

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg teilte mit Schreiben vom 17.05.2002 zum Siedlungsgebiet mit: „Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.“

Auf den Erbpachtgrundstücken dürfen Wohngebäude mit einer Grundfläche von 120 m² incl. Terrasse und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 50 m² errichtet werden. Gewächshäuser und Folienzelte sind von der Begrenzung ausgenommen. Die Vorgartenzonen der Baugrundstücke dürfen nur bis zu maximal 1/4 der Gesamtfläche befestigt werden. Mindestens 3/4 der Vorgartenfläche sind durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgartenflächen umfassen den Bereich zwischen der tatsächlichen Straßengrenze und der hiervon nächstgelegenen Baugrenze. -*1-

Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Erschließungsfläche ist eine Hecke mit mind. 1m Breite und max. 2m Höhe zu erhalten bzw. zu pflanzen. -*2-

2 Planung

Gebäude aller Art, Leichtbauten (u. a. Carports), Bauwerke unterhalb der Erdoberfläche, Teiche, Wasserbecken und befestigte Flächen sind „Bauliche Anlagen“. Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen, einschließlich der nach §67 BbgBO baugenehmigungsfreien Vorhaben, bedürfen außerdem immer der Zustimmung der Genossenschaft.

Die Erweiterung bestehender Gebäude sowie der Neubau von Gebäuden müssen so erfolgen, dass der Charakter der Obstbausiedlung erhalten bleibt.

Die Wohngebäude müssen freistehende Einzelgebäude sein. Im gesamten Siedlungsgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Das zweite Vollgeschosß ist im Dachraum auszuführen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf eine Wohnung begrenzt. -*2-

Für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss gilt: Drenpel sind nicht bei Mansarddächern und im übrigen nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Die Drenpelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Bei Dächern, die mit Drenpel ausgeführt werden, darf eine Dachneigung von 50° nicht überschritten werden. -*1-

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 1,2 m über der Höhe des Erschließungsweges im Bereich der jeweiligen Grundstückseinfahrt festgesetzt. Zulässig ist außerdem ein Kellergeschoss mit bis zu 2 m lichte Höhe. -*2-

Der Grundwasserspiegel schwankt jahreszeitlich bedingt. Der HGW liegt ca. 0,8 m unter Gelände. Die Gründung von Gebäuden unterhalb der Grundwasserlinie ist nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist nur ein Wohnhaus zulässig. Doppelhäuser können zugelassen werden, wenn eine Grundfläche von 150 qm (75 qm je Doppelhaushälfte) nicht überschritten wird und der zugehörige Grundstücksanteil mindestens 1.350 qm je Doppelhaushälfte beträgt. -*2-

Der Abstand von Wohngebäuden zu benachbarten Baugrundstücken soll zu einer Seite genau 5 m und zur anderen Seite mindestens 5 m betragen. Die Bebauung von Grundstücken mit einer Breite von 40 m oder mehr soll so erfolgen, dass durch spätere Grundstücksteilung ein zweites bebaubares Grundstück entstehen kann. -*2-

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) zu versehen. Dauerstellplätze für Wohnwagen sind unzulässig. -*2-

Die Zufahrt zum Stellplatz oder der Stellplatz selbst, gelten unabhängig der Beschaffenheit ihrer Oberfläche als versiegelte Fläche und sind den Nebenanlagen zugeordnet. Um die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten sind Zufahrten in Fahrspuren auszuführen. Die Fahrsprungbreite beträgt mindestens 0,4m. Fahrspuren werden den Nebenanlagen zugerechnet, gelten also als versiegelte Fläche -*untere Baubehörde Oranienburg -

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt durch Hecken. Sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% sind ergänzend hierzu zulässig. Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig. -*2-

3 Bauausführung

Alle Bauten auf genossenschaftlichen Grundstücken sollen den ökologischen Anspruch der Genossenschaft widerspiegeln. Es sollen so weit wie möglich nur natürliche unbelastete und nicht belastende Baustoffe und Bauverfahren zum Einsatz kommen.

Die vermeidlich höheren Kosten für modernes aber umweltfreundliches Bauen amortisieren sich nachweislich innerhalb weniger Jahre durch verminderte Kosten für die Nutzung und den Betrieb des Objektes.

Bei der Vielzahl der aktuellen Baustoffe eine Liste mit nicht zu verwendenden Baustoffen anzulegen ist nahezu unmöglich. Durch die ständige Weiterentwicklung auf dem Bausektor steigt die Gefahr nicht Schritt halten zu können. Deshalb hier eine Liste mit Empfehlungen zu Baustoffen und Bauverfahren.

Bereich Keller

- Außenwände als Mauerwerk aus Kalksandsteinen ausgeführt
- Dämmung unterhalb der Bodenplatte
- Dämmung der aufgehenden Außenwände / Anschlüsse
- Bauwerksabdichtung nach DIN 18195
- Bei der Sanierung von Altbauten ist auch die Dämmung der Kellerdecke möglich

Bereich Rohbau Fassade

- Außenwände als Mauerwerk aus Porotonsteinen ausgeführt
- Außenwände als Mauerwerk aus Kalksandsteinen ausgeführt mit Wärmedämmung
- Außenwände aus unbelastetem Massivholz mit Wärmedämmung
- Fassadenoberflächen aus Putz, Lehm, Klinker, Ziegel, Holz und Glas
- Gliederung der Fassade soll bei Rekonstruktionen so erfolgen das das Gebäude seinen Errichtungszustand beibehält
- Innenwände aus Lehmsteinen, Porotonsteinen, Kalksandsteinen ausgeführt
- Gipskarton Trennwände mit Holz bzw. Metallständerprofilen (vorwiegend bei Anforderungen an den Brand- und Schallschutz)
- Fenster und Türöffnungen mit seitlichem / oberem Mauerwerksanschlag
- Innenputze als Lehm- oder Zementputz

Bereich Dach

- geneigte Dachkonstruktion aus Holz oder Holzfaserplatten
- Aufsparrendämmung oder Zwischensparrendämmung
- Dacheindeckung mit unbehandelten Beton- oder Ton- oder mit engobierten Ton- Dachziegeln
- Farben der Eindeckung: ziegelrot, braun, antrazit

Bereich Ausbau

- Wände aus Mauerwerk
- Holzfachwerk mit Lehmsteinausmauerungen, mit Lehmwickel und Lehmputz auf Schilfrohrputzträger
- Holzfenster mit Isolierglas in zwei oder drei Scheibenverglasung
- Eingangstüren in Holzausführung

Fußboden / Decken

- Schwimmenden Estrich mit Dämmung im EG
- Schüttung zwischen massiven Holzbalken
- Holzbalkendecke mit Lehmschüttung
- Deckenverkleidung aus Holz / Sichtholz
- Deckenverkleidungen aus Faserplatten mit Lehmputz aus Schilfrohrträger
- Gipskarton Decken mit Holz bzw. Metallständerprofilen (vorwiegend bei Anforderungen an den Brand- und Schallschutz)

Heizsysteme

- Heizung mit Brennwerttechnik mit thermischer Solaranlage
- Biomasseheizungen z.B. Holzpellet Scheitholz
- Wärmepumpenheizung
- Heizung mit Niedertemperaturkesseln

Quellen:

*1 = Textbebauungsplan Nr.31 „Genossenschaftssiedlung Eden“

*2 = Siedlungsordnung