

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN



Erhaltungsverordnung

Information zum Erhalt des
Ortskerns Rudow

Herausgeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Konzept

Tanja Peuker, Stephan Wortmann,
Rebecca Röger

Fotos, Karten und historische Abbildungen

Fachbereich Stadtplanung Neukölln
Geoportal Berlin
Georg Balzer, Büro STADTLANDPROJEKTE
Museum Neukölln
Rudower Heimatverein
Saskia Lange

Gestaltung und Umsetzung

Rebecca Röger
www.rebecca-roeger.de

Stand 01/2025

Erhaltungs- verordnung

Ortskern Rudow

Information zum Erhalt
des Gebietes



Bezirksamt
Neukölln

BERLIN



Liebe Leserinnen und Leser,
der historische Dorfkern Rudow ist heute ein lebendiges Zentrum im Süden von Neukölln. Seine Ursprünge lassen sich bis ins Jahr 1373 zurückverfolgen. Die Zeit hat hier Spuren hinterlassen, die in den charmanten, teils denkmalgeschützten Gebäuden - wie der Dorfkirche, der Alten

Dorfschule und den Bauernhöfen aus dem 19. Jahrhundert - sichtbar sind. Der Charakter des Ortskerns konnte durch das Engagement vieler Eigentümer*innen, die auch nicht denkmalgeschützte Gebäude historisch erhalten haben, bewahrt werden. Das Bezirksamt Neukölln trägt seinen Teil dazu bei, indem 2008 eine Erhaltungsver-

ordnung für das Gebiet eingeführt wurde, die nun überarbeitet worden ist.

Um den dörflichen Charakter von Rudow langfristig zu schützen, ist für Bauvorhaben seitdem eine gesonderte erhaltungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Das betrifft Nutzungsänderungen, die Errichtung und den Rückbau baulicher Anlagen, Werbeanlagen wie auch Änderungen in der Freiraumgestaltung. So wird das Ortsbild geschützt und zugleich die Attraktivität Rudows als Einzelhandelsstandort gestärkt.

Diese Regeln haben dazu beigetragen, die ursprünglichen Züge des märkischen Dorfkerns zu erhalten und „Standardarchitektur“ zu vermeiden. Vorschriften müssen jedoch mit der Zeit gehen. So reagieren wir auf aktuelle Herausforderungen insbesondere im Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes. Der technische Fortschritt bringt neue Lösungen wie zurückhaltendere Solarmodule mit sich, die in das historische Ortsbild integriert werden können.

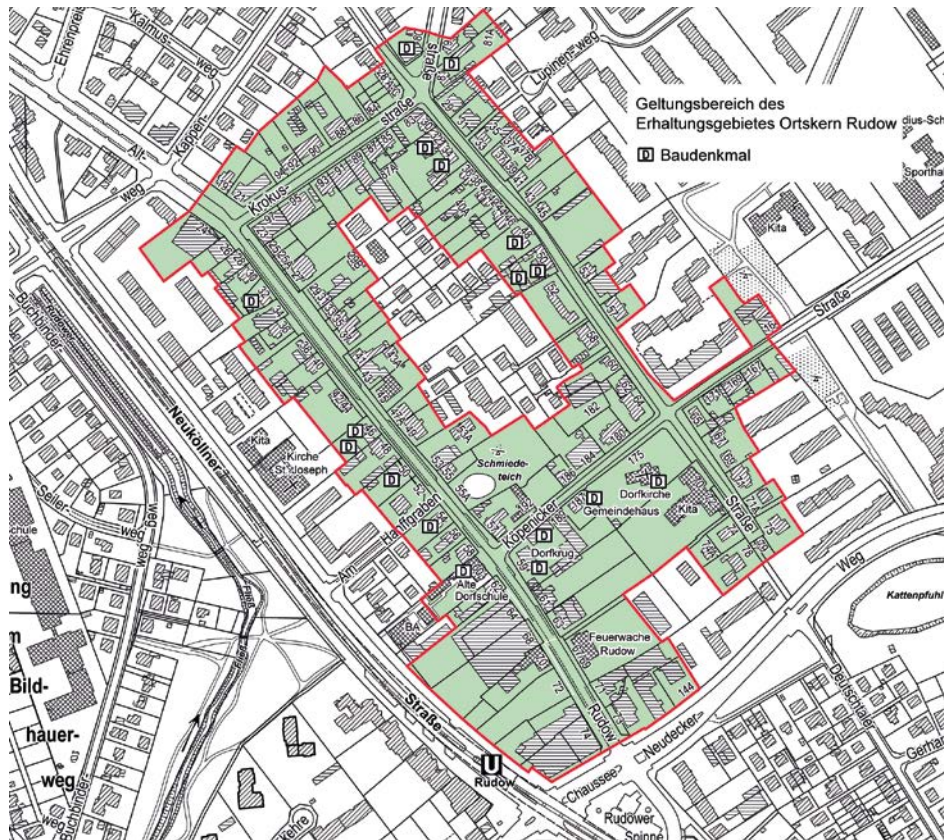
Auch hat die Bekanntheit der Erhaltungsverordnung in den letzten Jahren spürbar abgenommen. Für Diskussionen sorgte zuletzt etwa der Umstand, dass Werbeträger bei einer Erneuerung nicht automatisch im alten Format und Material übernommen werden dürfen. Das liegt daran, dass zahlreiche Werbeanlagen schon vor Inkrafttreten der Erhaltungsverordnung errichtet wurden und deshalb keine erhaltungsrechtliche Genehmigung benötigen.

Bei einer Erneuerung ergibt sich nun die Chance, die Gestaltung an die besonderen Anforderungen des historischen Ortskerns anzupassen. Nutzen Sie deshalb frühzeitig unser Beratungsangebot, wenn Sie Veränderungen an Ihrer Immobilie planen. Beratung und Antragstellung im Erhaltungsgebiet sind kostenlos.

Die nun erfolgte Überarbeitung und der gesamte Beteiligungsprozess haben auch dazu beigetragen, die Erhaltungsverordnung in Rudow wieder verstärkt ins Gedächtnis zu rufen. Ich bedanke mich bei allen Menschen, die sich bei der Überarbeitung der Erhaltungsverordnung eingebracht haben: online, bei unserem Kiezspaziergang sowie bei den kleineren und größeren Veranstaltungen in Rudow.

Ich hoffe, dass diese Broschüre dazu beiträgt, das Interesse und das Bewusstsein für die Bedeutung des historischen Dorfkerns Rudow zu stärken. Lassen Sie uns diesen besonderen Teil Neuköllner Stadtgeschichte lebendig erhalten. Das geht nur gemeinsam.

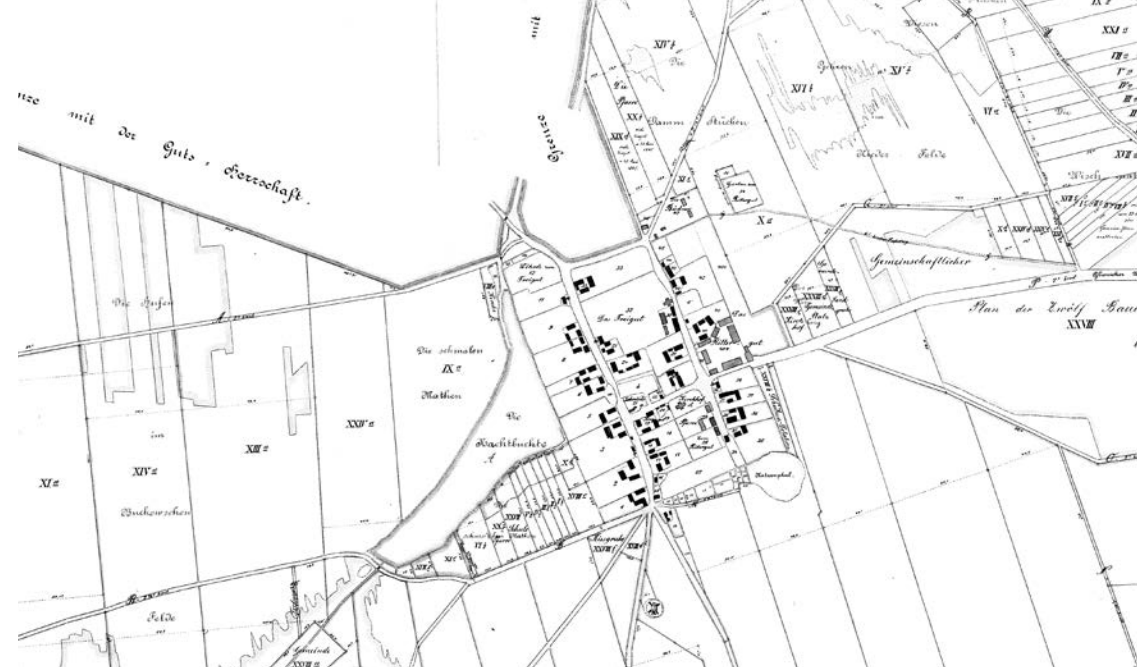
Mit freundlichen Grüßen,
Ihr Jochen Biedermann



↑ Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes Ortskern Rudow

Geschichte des Dorfes Rudow

Die in den Grundzügen noch heute erkennbare dörfliche Siedlungsanlage von Rudow wurde erstmals **1373** urkundlich erwähnt.



↑ Historischer Siedlungsgrundriss des Dorfes Rudow von 1842

In der Karte von 1842 (siehe rechts oben) sind neben dem noch heute bestehenden vier Straßen des Erhaltungsgebiets (Alt-Rudow, Prierosser Straße, Krokusstraße, Köpenicker Straße) einige 3- und 4-Seitenhöfe erkennbar. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude prägen noch heute die Siedlungsstruktur.

Mit der Bildung von Groß-Berlin 1920 gehört Rudow mit Neukölln, Britz und Buckow zum Bezirk Neukölln. Bis in die 1950er Jahre war Rudow trotz Eingemeindung ein Vorort Berlins, ein Dorf vor den Türen der Großstadt. Dies bezeugen die noch weit in die 1970er Jahre hinein erhaltenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie die bis dahin noch erhaltenen Teile der Rudower Feldmark.

Mit dem Ausbau der Infrastruktur ab 1972 erfolgte eine verbesserte Anbindung von Rudow an das Stadtzentrum Berlins. So wurde beispielsweise die U-Bahn-Linie Rudow - Rathaus Spandau fertig gestellt. Rudow wurde zunehmend als attraktiver Wohnort wahrgenommen.

Damit veränderte sich Rudow zunehmend zum heutigen von Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägten Ortsteilzentrum. Trotz der damit verbundenen Bautätigkeit blieb der Stadtgrundriss in wesentlichen Merkmalen unverändert. Ehemals bäuerliche Wohnhäuser konnten erhalten werden und prägen noch heute das Ortsbild.

→ Ehemalige Bebauung des Grundstückes Alt-Rudow 74 (um 1960), nach Abriss in den 1970er Jahren Bebauung mit einer Supermarkthalle



Ehemals bäuerliche Wohnhäuser prägen das Ortsbild bis heute mit.



↑ Ehemalige Gaststätte „Lindenpark“ mit Kino RuToLi (Rudower Ton-Lichtspiele), Prierosser Straße 32

Der historische Ortskern setzt sich sowohl durch den Gebäudebestand, als auch durch die vorhandene Nutzungsmischung deutlich von den umliegenden, in erster Linie mit Einfamilienhäusern der 1960er bis 1980er Jahre bebauten Wohngebieten ab.



← Blick in die Prierosser Straße, Nutzung des ehemaligen Kinosaals durch einen Drogeriemarkt

Gründe für die Erhaltungsverordnung

Der Ortskern Rudow besitzt noch heute die Merkmale einer märkisch dörflichen Siedlungsanlage. Zahlreiche ehemals bäuerliche Wohnhäuser mit dazugehörigen Nebengebäuden sowie öffentliche Gebäude spiegeln die Geschichte Rudows als ländliche Gemeinde wider.

Heute besitzt das Gebiet die Funktion eines Ortsteilzentrums mit einer ausgeprägten Nutzungsmischung. Neben dem Wohnen bestehen viele Handels- und Dienstleistungsangebote. Damit ist der

Ortskern ein sehr eigenständiger Bereich, der sich gegenüber dem fast ausschließlich von Wohnnutzung geprägten Umfeld klar abgrenzt.

Während das Ortsbild von ländlicher Baukultur geprägt ist, dient der Ortskern als städtisches Zentrum. Die Unverwechselbarkeit des Gebietes soll erhalten bleiben. Die Attraktivität als Ortsteilzentrum soll gefördert werden. Dazu nutzt der Bezirk Neukölln das Instrument der städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

↓ Der Dorfkrug, Alt-Rudow 59, wird seit Jahrhunderten als Gasthof genutzt



Hinweis zur energetischen Sanierung

Maßnahmen zur energetischen Modernisierung oder bauliche Veränderungen als Reaktion auf die Folgen der Klimakrisen sollen von der Erhaltungsverordnung grundsätzlich nicht behindert werden. Bei besonders erhaltenswerter Bausubstanz müssen die Maßnahmen den erhaltungsrechtlichen Zielen entsprechen. Das kann im Einzelfall einen erhöhten Planungsaufwand und Kosten zur Folge haben. Maßnahmen können vielleicht nicht in der gewünschten Art oder im gewünschten Umfang durchgeführt werden. Hinweise zu diesem Thema sind in den einzelnen Kapiteln enthalten. Bitte nutzen Sie frühzeitig unsere Beratungs- und Informationsangebote.



Hinweis zur Antragspflicht

Für alle Baumaßnahmen, Werbeanlagen sowie Veränderungen an der Gestaltung von Außenanlagen, wie beispielsweise Zuwegungen, Pflasterung oder Gartenzäune, ist eine separate, kostenlose erhaltungsrechtliche Genehmigung einzuholen. Dies ist auch dann der Fall, wenn für das Vorhaben keine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist (zum Beispiel bei kleineren Werbeanlagen und Fenstertausch). Das Vorhaben muss mit den Zielen der Erhaltungsverordnung vereinbar sein.

↓ Gründerzeitliche Fassade und repräsentativ bepflanzter Vorgarten, Köpenicker Straße 180



↓ Die 1890 erbaute Dorfschule, Alt-Rudow 60, heute ein bezirkseigener Kulturstandort



Über die Stadtgestalt



Definition Stadtgestalt

Die Stadtgestalt beschreibt alle Merkmale eines Gebiets, die seine städtebauliche Struktur und Funktion bestimmen. Dies betrifft zum Beispiel den Siedlungsgrundriss mit Straßennetz und Plätzen, Topografie, Parzellen- und Bebauungsstruktur sowie die Nutzung baulicher Anlagen und Freiflächen.



↑ Luftbildansicht von Alt-Rudow

Den **Siedlungsgrundriss** des Gebietes kennzeichnen folgende Merkmale:

Die Struktur der ursprünglich dörflichen Ansiedlung Rudow mit dem H-förmigen Siedlungsgrundriss, der von den Straßen Alt-Rudow, Prierosser Straße und Köpenicker Straße gebildet wird, ist vollständig erhalten geblieben. Die Teilung der angrenzenden Parzellen im Gebiet folgt überwiegend den historischen Grenzen. Der Siedlungsgrundriss unterscheidet sich durch seine Form erheblich von den übrigen, üblicherweise als Angerdorf ausgeprägten historischen Dorfkernen in Berlin.

Folgende Merkmale sind für die **Grundstücksgliederung** kennzeichnend:

Die Grundstücke haben zumeist einen Vorgarten. Die Hauptgebäude stehen etwa drei bis fünf Meter entfernt von der vorderen Parzellengrenze. In den rückwärtigen Bereichen sind häufig Nebengebäude angeordnet, welche ursprünglich für landwirtschaftliche Zwecke errichtet wurden. Die Überbauung der Grundstücke ist relativ gering, sodass auch Freiflächen wie die ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen oder Gärten das Gebiet prägen.

Für die **Bebauung** im Gebiet sind folgende Merkmale prägend:

Die Gebäude wurden überwiegend in offener Bauweise – das heißt mit seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden – errichtet, auch bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind seitliche Grenzabstände vorhanden. Aufgrund der somit möglichen Durchblicke in die Gartenbereiche entsteht eine Transparenz im Gebiet, die charakteristisch ist und unbedingt erhalten werden soll. Eine Ausnahme bilden einige Grundstücke in der Straße Alt-Rudow sowie der Krokusstraße.



↑ Stadtbildprägendes Gebäude Alt-Rudow 32 (bäuerliches Wohnhaus, erbaut um 1820)



↑ Die Straße Alt-Rudow ist heute die zentrale Geschäftsstraße, dient jedoch auch dem Wohnen.

Hier besteht durch die teilweise geschlossene Bauweise ein kleinstädtischer Charakter, welcher im Gegensatz zu dem überwiegend dörflichen Charakter des Gebiets steht.

Die Hauptgebäude stehen auf den Grundstücken bis auf wenige Ausnahmen traufständig zur Straße und besitzen zumeist ein bis zwei Vollgeschosse. Dreigeschossige Gebäude sind nur vereinzelt vorzufinden. Die kleinteilige Bebauungsstruktur spiegelt sich auch in der heute vorhandenen Nutzungsvielfalt wider. Dabei überwiegt die Wohnnutzung, ergänzt durch die für ein Ortsteilzentrum typischen Einrichtungen wie Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und andere gewerbliche Nutzungen. Diese Angebote konzentrieren sich vorwiegend in den Straßen Alt-Rudow und Krokusstraße.

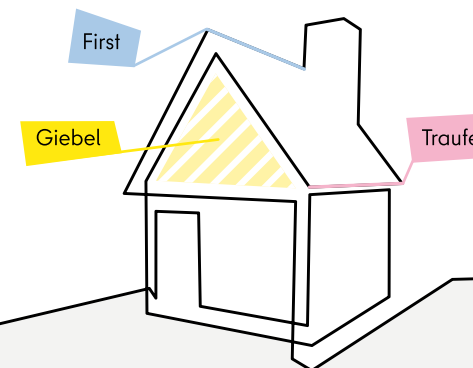


↑ Die Krokusstraße ist heute sowohl von Wohnnutzung, als auch Handel und Dienstleistungen geprägt.



Definition

Bei traufständiger Bauweise stehen Traufe und First eines Gebäudes parallel zur Straße. Der Gegenbegriff in Architektur und Stadtplanung ist giebelständig.



Ortsbild

Im Ortskern Rudow ist das Ortsbild vor allem durch seine kleinteilige und vielfältige Bebauung geprägt und durch **folgende Merkmale** gekennzeichnet:



Definition Ortsbild

Das Ortsbild eines Gebietes ist die überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Ansicht eines Ortsteiles und schließt alle optisch wahrnehmbaren Merkmale von Straßen, Plätzen und von privaten Freiräumen sowie der Bebauung ein.



↑ Typisch im Gebiet: Vorgarten und Einfriedung mit einfachem Staketenzaun

Ein großer Anteil der Gebäude ist vor 1915 errichtet und noch in seiner Ursprünglichkeit erkennbar erhalten geblieben. Diese ehemals bäuerlichen Wohnhäuser wurden ergänzt durch gründerzeitliche Mietshäuser sowie Gebäude, die zwischen 1920 und etwa 1938 errichtet wurden. Trotz einiger Bauten aus der Zeit nach 1950 ist der Gesamteindruck des Gebietes erhalten geblieben.

Die historisch bedeutsamen Gebäude sind gleichmäßig im Gebiet verteilt und besitzen wiederkehrende Gestaltungsmerkmale, vorwiegend in der Formsprache des **Spätklassizismus** (siehe rechts unten) des späten 19. Jahrhunderts. Sie prägen das Erhaltungsgebiet und bestimmen auch gegenwärtig das Ortsbild des Ortskerns Rudow. Die Grundstücke im Gebiet sind zumeist durch eine durchgehende Einfriedung, bestehend aus Zaunfeldern aus Holz oder Metall, beispielsweise Schmiedeeisen und teilweise auf einem Sockel aufgesetzt, vom Straßenraum abgegrenzt.

Die privaten Freiräume sind vielfältig und mit unterschiedlichen Gehölzbeständen gestaltet. Die Vorgärten besitzen häufig einen repräsentativen Charakter. Die Grenzen zwischen den Grundstücken sind blickdurchlässig angelegt. Vereinzelt sind noch die mit Natursteinpflaster befestigten Hofflächen ehemals bäuerlicher Hofanlagen erhalten.



→ Typische spätklassizistische Fassadenelemente, Alt-Rudow 47a



Ziele - Erhaltung und Gestaltung



Mit der Erhaltungsverordnung sollen die Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes geschützt werden. Alle Maßnahmen an baulichen Anlagen sollen zum Erhalt des Ortskernes Rudow in seiner überlieferten Form beitragen.

Für den **Abriss** gilt Folgendes:

Der Abriss von prägenden und damit besonders schützenswerten Haupt- und Nebengebäuden ist nicht zulässig. Rückbaumaßnahmen, die der Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes eines Gebäudes dienen, sind möglich.

Für **Änderungen und Nutzungsänderungen** baulicher Anlagen ist Folgendes zu beachten:

Die offene Bauweise sowie die vorhandenen Gebäudeproportionen sollen erhalten bleiben. Die Gebäude im Gebiet besitzen eine kompakte und abgeschlossene Form, die erhalten und nicht durch Aufstockung oder Anbauten im Vorgartenbereich, wie zum Beispiel Wintergärten, verändert werden darf. Eine Nutzungsänderung

von **Wohnräumen** in Gewerbeeinheiten ist wegen des Zweckentfremdungsrechts nicht zulässig. Bei Betreiberwechsel oder Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten ist insbesondere durch die Gestaltung von Freiflächen und Werbeanlagen sicherzustellen, dass diese dem Charakter des Gebiets (siehe Definition auf Seite 14) entsprechen.

Für die Errichtung von **Neubauten** gelten folgende Grundsätze:

Bei der Errichtung neuer Gebäude sollen sich diese in Bauweise, Geschossigkeit und Stellung auf dem Grundstück an der umgebenden Bebauung orientieren. Eine auffällige Fassadengestaltung soll unterbleiben. Neubauten sollen sich gegenüber der vorhandenen Bebauung zurückhalten.

→ Gebäude von 2008, welches in Anlehnung an die historische Kubatur errichtet wurde, Alt-Rudow Ecke Krokusstraße



Nebenanlagen dürfen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden und sollen in ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abgestimmt sein.

Für öffentliche Gebäude, wie zum Beispiel die Bibliothek oder das evangelische Gemeindezentrum, sind Abweichungen möglich, wenn sie als Empfehlung aus architektonisch-städtebaulichen Wettbewerben oder Werkstattverfahren hervorgegangen sind und die Abweichungen entsprechend begründet sind.

↓ Stadtbildprägendes Gebäude Alt-Rudow 32 (bäuerliches Wohnhaus, erbaut um 1820)



Fassade

Die Fassadengestaltung ist für das Erhaltungsgebiet Ortskern Rudow von großer Bedeutung. **Folgende Merkmale** sind zu berücksichtigen:

Die Gebäude verfügen über eine Einteilung in Sockel, Wandfläche mit Öffnungen, Traufgesims und Dach, an der sich auch Neu- und Umbauvorhaben orientieren sollen.

Üblicherweise besitzen die Fassaden einen hellen Glattputz, der um weitere Gestaltungselemente wie Gesimse, Friese und Bänder ergänzt ist. Diese Elemente sind als Stuckverzierung beziehungsweise mit wechselndem Baumaterial, wie zum Beispiel Klinker, hergestellt und müssen erhalten bleiben.

An Gebäuden, deren ursprünglicher Fassadenschmuck nicht mehr vorhanden ist, sollte die Fassadengestaltung nach ihrem historischen Vorbild sichtbar gemacht werden.

Die Auswahl der Farbgestaltung bei den Gebäuden im Gebiet soll entsprechend der bauzeitlichen Farbpalette, möglichst anhand eines Farbbefundes, erfolgen.



↑ Im Original erhaltene Fassadengestaltung, Prierosser Straße 69

Bei Doppelhäusern soll eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gestaltung beider Haushälften erreicht werden.

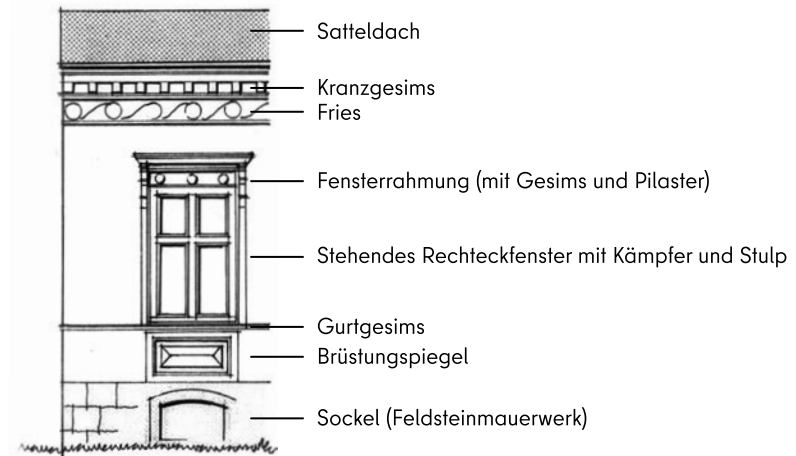
Bei verputzten Gebäuden soll an den sichtbaren Fassadenseiten das nachträgliche Aufbringen von Außenwandverkleidungen oder Vorhangfassaden (zum Beispiel aus Metall oder Kunststoff) unterbleiben.

Beim Anbringen einer äußeren Fassadendämmung muss der historische Charakter der Fassade erhalten bleiben. Bei Gebäuden mit gründerzeitlichen Stuckfassaden muss die Gebäudedämmung innenliegend erfolgen.

→
Klinkerfassade des gründerzeitlichen Mietshauses Prierosser Straße 53



Mit der Fassade zeigt sich ein Gebäude dem öffentlichen Raum.

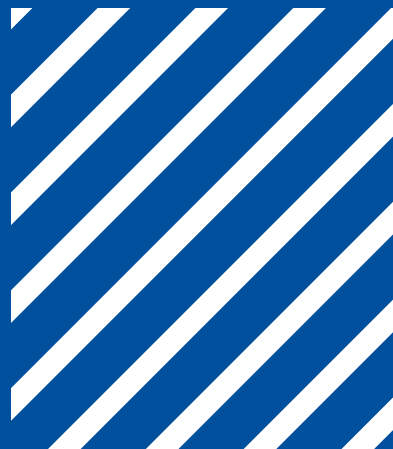


↑ Typische spätklassizistische Fassadengliederung bei gründerzeitlichen Gebäuden

Wenn es sich um ein Gebäude ohne schützenswerte Fassadengestaltung handelt, ist zu prüfen, ob über eine äußere Fassadendämmung eine Verbesserung zugunsten des historischen Ortsbildes erzielt werden kann.



Im Rahmen des kostenlosen Beratungsangebots im Stadtentwicklungsamt ist im Einzelfall zu entscheiden, ob das gewählte Dämmsystem mit dem historischen Ortsbild zu vereinbaren ist.



← Schlichte Fassadengestaltung eines um 1930 errichteten Mietshauses, Krokusstraße 92

Fenster und Türen

Die Fenster und Türen in ihren rechteckigen, stehenden Formaten sind typisch und müssen bei Sanierungen und Umgestaltungen erhalten beziehungsweise wiederhergestellt werden. Das Zusammenfassen mehrerer Fenster zu Fensterbändern und der Einbau bodentiefer Fenster ist unzulässig. Die für die Entstehungszeit des Gebäudes entsprechende Gliederung der Fenster soll erhalten bleiben. Das heißt, die horizontale Gliederung durch Kämpfer, die vertikale Gliederung durch Pfosten oder Stulp, sowie überlieferte Sprossen in einzelnen Fensterflügeln müssen bewahrt werden.

Alle Fenster eines Gebäudes sollen in Rahmendimensionierung, Material und Farbe einheitlich gestaltet werden. Fenster für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss können abweichende Formate aufweisen.

Empfohlen wird die Verwendung von Holz als typisches Material für Fenster. Erhaltene Holzkastenfenster verfügen in vielen Fällen über eine gute Materialsubstanz.

Die Reparatur und Sanierung eines historischen Fensterelements ist deshalb einem Austausch vorzuziehen. Auch bei historischen Holzfenstern lässt sich durch Einbau einer inneren Zweischeiben-Isolierverglasung ein mit modernen Isolierfenstern vergleichbarer Kälteschutz erzielen. Bei einem Neubau ist eine Holzkonstruktion den heute üblichen Metall- oder Kunststofffenstern vorzuziehen, da die Fensterprofile in Holz filigraner gestaltet werden können.

Der Einbau von Rollläden soll nur mit innenliegenden Kästen erfolgen. Fensterläden sind Rollläden vorzuziehen.



↑ Gründerzeitliche Tür eines Mehrfamilienhauses mit Oberlicht in der Köpenicker Straße 169

Bei gründerzeitlichen Gebäuden ist eine Gestaltung der Türen mit Oberlicht und Türblättern aus Holz typisch. Grundsätzlich sollen Türen und Fenster in ihrer Gestaltung innerhalb der Fassade sowie aufeinander abgestimmt sein.



← Gelungene Farbabstimmung von Fenster, Tür und Putz, Prierosser Straße 34

↓ Hölzerne Fensterläden, Krokusstraße 80



Dach

Typisch für die Gebäude im Erhaltungsgebiet sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° und ruhigen, überwiegend geschlossenen Dachflächen.



↑ Für das Gebiet typisch sind ruhige, ziegelgedeckte Dachflächen, Prierosser Straße 75

Seltener sind auch flacher geneigte Satteldächer und Pultdächer vorzufinden, die ebenso erhalten bleiben sollen.

Bei Sanierungen, Umgestaltungen oder Neubauten müssen die Dachflächen zum sichtbaren Straßenraum weiterhin möglichst ruhig gehalten werden. Möglich sind symmetrisch angelegte Zwerchgiebel und kleine Gauben. Dachflächenfenster oder Gauben dürfen höchstens 30% der Dachfläche einnehmen, um die zusammenhängend gestalteten Dachflächen zu bewahren.

Zur Dacheindeckung von Wohngebäuden soll ein naturroter Tonziegel als historisch üblicherweise verwendetes Material eingesetzt werden. Empfohlen wird hier der Biberschwanzziegel. Alternativ kann auch Schiefer verwendet werden, sofern sich dieses Material historisch nachweisen lässt. Bei Nebengebäuden, insbesondere mit flach geneigten Dächern, können auch abweichende dunkle Eindeckungen, zum Beispiel aus Bitumen oder Zinkblech, zur Anwendung kommen.

Solarenergieanlagen sollten sich auf Dachflächen beschränken, die vom öffentlichen Straßenraum nicht oder nur teilweise einsehbar sind. Auf Flachdächern oder anderen nicht einsehbaren flach geneigten Dächern können Solaranlagen grundsätzlich installiert werden, die Sichtbarkeit der Anlage sollte jedoch durch die Aufstellungsposition und -art minimiert werden.

Sofern es sich nicht um ein historisches, für das Erhaltungsgebiet prägendes Gebäude handelt und das Erscheinungsbild eines Denkmals davon nicht betroffen ist, ist eine Installation von optisch zurückhaltend gestalteten Modulen auch dann möglich, wenn diese straßenseitig einsehbar sind.

→ Gut gestalteter Dachgeschossausbau mit einzeln stehenden Gauben, Prierosser Straße 50





↑ Flach geneigtes Satteldach mit Schiefereindeckung, Alt-Rudow 42

Bei angemessener Gestaltung (farblich angepasste Module) können Solaranlagen auch auf öffentlich einsehbaren Dachflächen von städtebaulich prägenden historischen Gebäuden genehmigungsfähig sein.

Parabolantennen, Split-Klimageräte und andere Fremdkörper sollten so montiert werden, dass diese Anlagen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Bei Genehmigungen für Solaranlagen, Empfangsantennen und Klimageräten handelt es sich um Einzelfallentscheidungen. Kommen Sie frühzeitig zur Beratung ins Stadtentwicklungsamt Neukölln.

Einfriedungen und Zäune

Einfriedungen, die aus kunstschmiedeeisernen Staketenzäunen oder Holzlattenzäunen bestehen, sind prägend für das Erhaltungsgebiet und sollen erhalten werden. Dazu gehören auch die **typischen Zaunsockel aus Klinkermauerwerk**.



↑ Schmiedeeiserner Zaun auf Zaunsockel aus Klinkermauerwerk, Köpenicker Straße 180

Einfriedungen müssen passend zum Gebäude entweder aus senkrecht angeordneten Holzlatten oder aus Metallstäben bestehen und dürfen maximal eine Höhe von 1,60 m besitzen. Die Höhe des Sockels soll maximal 0,40 m betragen.

↓ Prierosser Straße 69 Einfahrt und Tor



↓ Typischer Vorgarten mit einfachen Holzlattenzaun in der Straße Alt-Rudow



Vorgärten

Vorgärten müssen insbesondere vor Wohngebäuden als Gartenflächen erhalten werden und weiterhin die Funktion von **Ziergärten** erfüllen.

Im Falle einer Veränderung der Nutzung sind typische Gestaltungselemente des Vorgartenbereichs zu erhalten. Bei der Gestaltung der Vorgärten sollte auf die Verwendung von kleinkronigen Laubbäumen, zum Beispiel Kugelahorn, Rasenflächen, kleinen Strüchern, Stauden und Blumen zurückgegriffen werden.

Terrassenanlagen, PKW-Stellplätze, Nebenanlagen oder großflächige Werbeanlagen gehören nicht in die ursprünglich beplanten und repräsentativ gestalteten Vorgartenbereiche. Wärmepumpen-Außengeräte sollen nicht in den Vorgärten aufgestellt werden, da diese für das Gebiet charakteristisch sind. Sprechen Sie die Mitarbeitenden des Stadtentwicklungsamts frühzeitig an, um eine geeignete Lösung zu finden.

↓ Vorgärten in der Prierosser Straße



↑ Abwechslungsreich gestalteter Vorgarten, Alt-Rudow 32



↑ Vorgarten, Alt-Rudow 52

Ursprünglich gestaltete Pflasterung erhalten



↑ Sehr gut erhaltene Hofpflasterung einer ursprünglich bäuerlichen Hofanlage mit barrierearmer Anpassung, Prierosser Straße 50

↓ Ursprüngliche Hofeinfahrt, Prierosser Straße 75



Hofpflasterung

Die ursprünglich mit Natursteinpflaster befestigten oder unbefestigten Hofanlagen sollen erhalten bleiben. Erforderliche Kfz-Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Befestigungen sollen nur in unmittelbar benötigter Dimensionierung angelegt werden.

Als Materialien zur Befestigung der Flächen passen Pflasterstein, -ziegel oder eine wassergebundene Decke zum dörflichen Charakter des Erhaltungsgebietes. Vollversiegelungen sollen vermieden beziehungsweise wieder zurückgebaut werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen besitzen als Bestandteil der Fassaden- und Grundstücksgestaltung eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild im Erhaltungsgebiet. Bei harmonischer Gestaltung profitiert sowohl der Einzelne als auch das Umfeld der Geschäftsstraße. Optisch sehr dominant gestaltete Werbeanlagen können das Ortsbild jedoch erheblich beeinträchtigen.

Damit sich Werbeanlagen in das Ortsbild einfügen, müssen folgende Anforderungen an ihre Gestaltung beachtet werden:

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und vorrangig an der Fassade des Erdgeschosses angebracht werden. Fremdwerbeanlagen sind somit generell unzulässig. Werbeanlagen am Gebäude

sind weder oberhalb des ersten Obergeschosses, noch an Balkonen zu befestigen.

Werbeanlagen müssen sich in Maßstab, Material, Farbe und Größe der Fassadengestaltung unterordnen. Ihre Dimensionierung hat sich an den Proportionen des Gebäudes sowie der Gliederung der Fassade zu orientieren.

Die Gestaltung der Werbeanlage muss zurückhaltend sein. Einzelne auf der Fassade befestigte oder gemalte Buchstaben sind flächigen Beschilderungen vorzuziehen. Auch Werbe-Ausstecker sind möglich. Werbung für Büro- und Praxisräume soll sich auf Türschilder beschränken.

↓ Gut gestaltete Werbeanlage eines Optikers, Alt-Rudow 54



→

Zurückhaltend gestaltete und angemessen dimensionierte Werbeanlage an einem Neubau



Die Dimensionierung der Werbeanlagen muss zur Größe der Gewerbeinheit, für welche geworben wird, passen.

Fenster, Türen und weitere Fassadengliederungen (Gesimse, Stuck und Ähnliches) dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt

oder „zugeklebt“ werden. Eigenständige Objekte wie Werbepylone oder Fahnenmaste, Leuchtreklamen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie digitale, hinterleuchtete Werbeträger sind im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung unzulässig.

↓ Gut gestaltete Werbeanlage einer Buchhandlung, Krokusstraße 91



Antragsverfahren

Erhaltungsrechtliche Genehmigung

Für die Umsetzung von Vorhaben auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow gilt **folgendes Verfahren**:

1

Vorhaben

für Rückbau, Änderungen, Nutzungsänderung oder Errichtung von Gebäuden, Werbetafeln, Zäunen oder Ähnlichem brauchen Sie eine Genehmigung

§172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

2

Antrag

Sie beantragen eine erhaltungsrechtliche Genehmigung über unser **Antragsformular** 71
Baumaßnahmen müssen umfassend in Wort und Bild dargestellt werden.

§173 Baugesetzbuch

3

Baumaßnahmen ohne Genehmigung

sind ordnungswidrig. Es droht eine Geldbuße und eine kostenpflichtige Rückbau-Anordnung

§ 80 Bauordnung für Berlin

4

Genehmigung

Bei einem bauordnungsrechtlichen verfahrenspflichtigen Vorhaben erhalten Sie die erhaltungsrechtliche Genehmigung mit der Baugenehmigung

§173 Baugesetzbuch



Ihr Grundstück oder Ihre Gewerbefläche befindet sich innerhalb des Erhaltungsgebietes und Sie planen bauliche Veränderungen am Gebäude oder den Freiflächen? Wir empfehlen, dass Sie sich in diesem Falle frühzeitig per E-Mail, telefonisch oder persönlich mit dem Stadtentwicklungsamt Neukölln in Verbindung setzen. Im Rahmen der kostenfreien planungsrechtlichen Beratung kann geprüft werden, ob die Maßnahmen den Zielen der Erhaltungsverordnung entsprechen oder gegebenenfalls Anpassungen erforderlich sind.

Kontakt

Die Mitarbeitenden des Stadtentwicklungsamts beraten Sie gern.

Persönliche Sprechzeiten:
Dienstags von 10.00 bis 13.00 Uhr
im **Rathaus Neukölln** und nach telefonischer Vereinbarung
Telefon (zentrale Auskunftsstelle):
030 90239 3512

E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de 71

Website zu den festgesetzten Erhaltungsgebieten im Bezirk Neukölln: berlin.de/ba-neukoelln/Erhaltungsgebiete 71

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin

↓ Hirtenhaus von 1820, aufgenommen 1966, Alt Rudow 32

