

ERHALTUNGSVERORDNUNG ORTSKERN RUDOW

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Information zum Erhalt des Gebietes



© BLDM 2008



Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes Ortskern Rudow

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Ortskern Rudow ist nicht nur das heutige vitale Ortsteilzentrum im Süden von Neukölln. Der Name Rudow steht besonders für den historisch gewachsenen märkischen Dorfkern, dessen Spuren sich bis zum Jahr 1373 zurückverfolgen lassen.

Davon zeugen u.a. die Dorfkirche, die Alte Dorfschule und Gemeindegewerkschaftshäuser sowie Wohnhäuser von Bauernhöfen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Baudenkmäler sind weitgehend erhalten geblieben und prägen heute den historischen Ortskern.

Viele Eigentümer haben individuelle Gestaltungsmerkmale von Gebäuden erhalten, so dass der Ortskern Rudow heute trotz vielfacher Veränderungen im Stadtbild etwas Besonderes geblieben ist und seine Eigenheiten bewahren konnte. Dennoch ist es bei der Umsetzung von Bauvorhaben nicht immer gelungen, die gestalterischen Vorstellungen der Bauherren mit den lokalen Besonderheiten des Ortskerns Rudow in Einklang zu bringen.

Der Bezirk Neukölln hat sich daher intensiv damit beschäftigt, wie einerseits die Attraktivität des Gebietes verbessert und daneben die Besonderheiten der städtebaulichen Struktur und des Ortsbildes bewahrt werden können.

So hat im Jahr 2005 eine von der Bezirksverordnetenversammlung initiierte Arbeitsgruppe für das Ortsteilzentrum Rudow festgestellt, dass der Erhalt des dörflichen Charakters als vordringliches Ziel gilt und zugleich eine wesentliche Stärke des Gebietes darstellt. Empfohlen wurde nachdrücklich, die Aufwertung des Ortskerns Rudow mit der Verbesserung der Rahmenbedingungen der ansässigen Gewerbetreibenden zu verknüpfen.

Um diese wichtigen Vorgaben konsequent umzusetzen, hat das Bezirksamt Neukölln am 16.10.2008 eine Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beschlossen, die mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 1.11.2008 Rechtskraft erlangt hat.

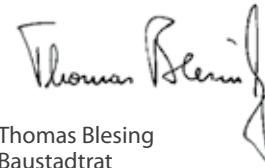
Der Bezirk verbindet mit der Erhaltungsverordnung für den Ortskern Rudow das Ziel, ein einmaliges Gebiet des Bezirks Neukölln zu bewahren und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Merkmale zu entwickeln.

Das vorhandene Ortsbild des Erhaltungsgebietes soll mit dieser Verordnung vor beinträchtigenden Veränderungen geschützt werden.

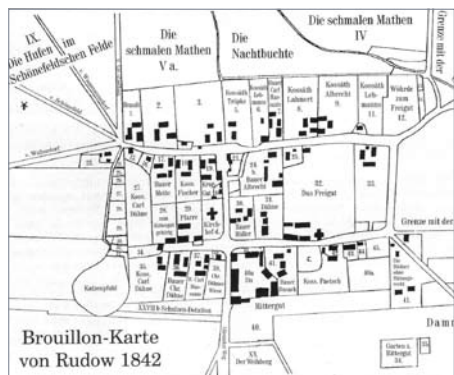
Bitte nutzen Sie die Informationsmöglichkeiten in unserem Bezirksamt, wenn Sie den Rückbau, eine Änderung, eine Nutzungsänderung oder die Errichtung einer baulichen Anlage innerhalb des Erhaltungsgebietes planen, denn für jedes Vorhaben innerhalb des Erhaltungsgebietes ist eine separate Genehmigung erforderlich. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung werden Sie in diesen Angelegenheiten gerne beraten.

Ich hoffe, mit diesem Informationsmaterial können wir Sie für die Entwicklung des Ortskerns Rudow interessieren und zur Mitwirkung an der Erhaltung dieses märkisch geprägten Kleinods Neuköllner Stadtgeschichte anregen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr



Thomas Blesing
Baustadtrat



Historischer Siedlungsgrundriss des Dorfes Rudow von 1842

Die dörfliche Siedlungsanlage von Rudow - erstmals 1373 urkundlich erwähnt - ist in der Karte von 1842 mit ihren Parzellen und den zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Gebäuden sehr gut zu erkennen. Neben den Straßen sind es vor allem die 3- und 4-Seit-Höfe, die die Siedlungsstruktur prägen.

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



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

Mit dem Ausbau der Infrastruktur ab ca. 1972 erfolgte eine verbesserte Anbindung von Rudow an das Stadtzentrum Berlins, z. B. durch die Fertigstellung der U-Bahn-Linie Rudow - Rathaus Spandau, was u.a. dazu führte, dass Rudow als Wohnort deutlich an Attraktivität gewann.

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 sind erhalten, die zur heutigen Prägung des Ortsbildes beitragen.



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



Heutige gewerbliche Nutzung des Saalgebäudes des ehemaligen Kinos RuToLi (siehe oben) in der Prierosser Straße 32

GRÜNDE FÜR DIE ERHALTUNGSVERORDNUNG



Die Alte Dorfschule in Alt-Rudow wird heute für kulturelle Zwecke genutzt.



Das evangelische Gemeindehaus, Prierosser Straße 70

Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Ortskern Rudow“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt beizutragen und mögliche Beeinträchtigungen der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu vermeiden.

Der Ortskern Rudow besitzt noch heute die Merkmale einer märkisch dörflichen Siedlungsanlage.

Zahlreiche ehemals bäuerliche Wohnhäuser mit dazugehörigen Nebengebäuden sowie die öffentlichen Gebäude spiegeln die Geschichte Rudows als ehemals ländliche Gemeinde wider.



Der Dorfkrug spiegelt die ländliche Baukultur wider, Alt-Rudow 59

Heute besitzt das Gebiet die Funktion eines Ortsteilzentrums mit einer ausgeprägten Nutzungsmischung. Neben dem Wohnen sind hierfür vor allem die zahlreichen Handels- und Dienstleistungsangebote kennzeichnend. Damit ist der Ortskern Rudow in besonderem Maße ein sehr eigenständiger und gegenüber dem Umfeld klar abgrenzbarer Bereich.

Stadtgestalt und Ortsbild besitzen die Merkmale ehemals ländlicher Baukultur und bieten zudem modernen und zeitgemäßen Nutzungen Raum. Um die Unverwechselbarkeit des Gebietes erhalten und die Attraktivität als Ortsteilzentrum steigern zu können, wendet der Bezirk Neukölln das Instrument der Erhaltungsverordnung an.

Dies bedeutet, dass für alle Baumaßnahmen im Gebiet eine separate Genehmigung einzuholen ist und die Vorhaben mit den Zielen der Erhaltungsverordnung übereinstimmen müssen.

Der damit verbundene Dialog zwischen den beteiligten Eigentümern bzw. den Antragstellern und dem Bezirksamt Neukölln - Fachbereich Stadtplanung - soll dazu dienen, die Sensibilität für die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale zu wecken und somit die städtebauliche Eigenart dieses besonderen Gebietes zu erhalten.

Stadtgestalt

Die Stadtgestalt beschreibt alle die städtebauliche Struktur und Funktion des Gebietes bestimmenden Merkmale wie Siedlungsgrundriss mit Straßennetz und Plätzen, Topografie, Parzellen- und Bebauungsstruktur, Nutzung baulicher Anlagen und Freiflächen.

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.

Folgende Merkmale sind für die Grundstücksgliederung kennzeichnend:

Die Grundstücke besitzen zumeist einen Vorgarten; die Hauptgebäude sind in einem Abstand von ca. drei bis fünf Metern entfernt von der vorderen Parzellengrenze errichtet. In den rückwärtigen Bereichen sind häufig Nebengebäude angeordnet.

Die Überbauung der Grundstücke ist relativ gering; im Erhaltungsgebiet sind die meisten Grundstücke weniger als 40% überbaut.

Für die Bebauung im Gebiet sind folgende Merkmale prägend:

Die Gebäude sind überwiegend in offener Bauweise - 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 unbedingt erhalten werden soll. Eine Ausnahme bilden Grundstücke in der Straße Alt-Rudow, die mit ihrer teilweise geschlossenen Bauweise einen kleinstädtischen Charakter vermitteln.

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.



Blick in die Krokusstraße, geprägt durch Wohnnutzung und ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

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.

Das Ortsbild im Ortskern Rudow ist vor allem durch seine kleinteilige und vielfältige Bebauung geprägt und durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

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 ca. 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 Formensprache des Spätklassizismus des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Sie prägen das Erhaltungsgebiet außerordentlich und bestimmen auch gegenwärtig das Ortsbild des Ortskerns Rudow.



Kleinteilige Bebauung innerhalb privater Freiräume prägt das Ortsbild im Erhaltungsgebiet



Typisch im Gebiet: Vorgarten und durchgehende Einfriedung mit einfachem senkrecht gestäbten Holzzaun



Typische spätklassizistische Fassadenelemente, Alt-Rudow 47a

Die Grundstücke im Gebiet sind zumeist durch eine durchgehende Einfriedung, bestehend aus Zaunfeldern aus Holz oder Metall, bspw. 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.



Beispiel für ein prägendes Gebäude im Gebiet:
Kleines bäuerliches Wohnhaus, erbaut um 1820, Alt-Rudow 32



Beispiel für ein prägendes Gebäude im Gebiet:
Repräsentatives, gründerzeitliches Mietshaus, Prierosser Straße 53

Welche Bedeutung hat die Erhaltungsverordnung für Bauvorhaben im Gebiet?

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.

Rückbau (Abriss)

Der Rückbau von prägenden und damit besonders schützenswerten Haupt- und Nebengebäuden ist nicht zulässig.

Rückbaumaßnahmen, die der Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes eines Gebäudes dienen, sind möglich.

Änderung und Nutzungsänderung

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 z. B. Wintergärten verändert werden darf.

Die Gebäude sollen weiterhin zum Wohnen sowie zu solchen gewerblichen Zwecken genutzt werden, die dem Charakter des Gebietes entsprechen.

Errichtung (Neubau)

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 eher zurückhalten.

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

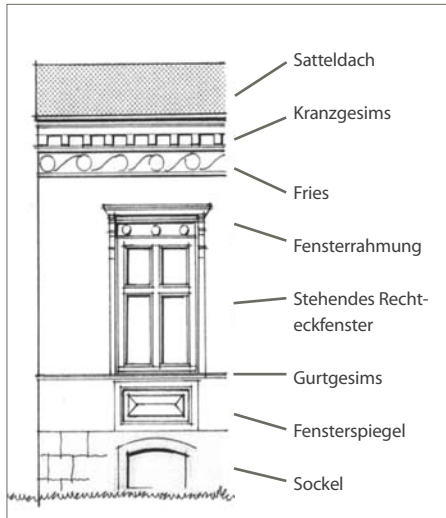


Neubau (2008) des Grundstückes in Anlehnung an die historische Kubatur der ursprünglichen Bebauung, Alt-Rudow 23

Fassade

Mit der Fassade zeigt sich ein Gebäude dem öffentlichen Raum. Ihre Gestaltung ist daher für das Erhaltungsgebiet Ortskern Rudow von großer Bedeutung und soll nach folgenden Merkmalen erfolgen:

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



Beispiel für eine spätklassizistische Fassadengliederung, typisch für Gebäude des ausgehenden 19. Jahrhunderts

Üblicherweise besitzen die Fassaden einen hellen Glattputz, der um weitere Gestaltungselemente wie Gesimse, Frieße und Bänder ergänzt ist. Diese Elemente sind als Stuckverzierung bzw. 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 historischem Vorbild sichtbar gemacht werden.

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

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

Bei verputzten Gebäuden soll an den sichtbaren Fassadenseiten das nachträgliche Aufbringen von Außenwand-Verkleidungen oder Vorhangfassaden wie zum Beispiel aus Metall oder Kunststoff unterbleiben.

Das Anbringen einer äußeren Fassaden-Wärmedämmung ist nur zulässig, sofern der gegenwärtige Charakter der Fassade erhalten bleibt.



Im Original erhaltene Fassadengestaltung, Prierosser Straße 69



Schlichte Fassadengestaltung eines Miethauses, um 1930, Krokusstraße 92

Fenster und Türen

Die Fenster und Türen in ihren rechteckigen, stehenden Formaten sind typisch und müssen bei Sanierungen und Umgestaltungen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Das Zusammenfassen mehrerer Fenster zu Fensterbändern muss unterbleiben.



Sehr gute Farbabstimmung von Fenster, Tür und Putzfläche, Prierosser Straße 34

Die für die Entstehungszeit des Gebäudes entsprechende Gliederung der Fenster, beispielsweise durch Kreuzteilung bzw. Sprossung soll erhalten bleiben.

Alle Fenster eines Gebäudes sollen in Rahmendimensionierung, Material und Farbe einheitlich gestaltet werden. Empfohlen wird die Verwendung von Holz als typisches Material für Fenster.

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



Original erhaltene Fenster mit hölzernen Fensterläden, Krokusstraße 80

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.



Repräsentative Tür mit Oberlicht, Köpenicker Straße 169

Dach

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

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 soll ein naturroter Tonziegel als historisch üblicherweise verwendetes Material eingesetzt werden. Empfohlen wird hier der Biberschwanzziegel. Alternativ kann auch Schiefer verwendet werden, sofern dieses Material nachweislich zum Gebäude passt.

Solarenergieanlagen, Parabolantennen etc. können grundsätzlich nur zugelassen werden, sofern diese Anlagen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.



Ruhige, ziegelgedeckte Dachflächen sind typisch im Gebiet, Prierosser Straße 75



Krüppelwalmdach mit zurückhaltender Dachgaube, Krokusstraße 80



Flach geneigtes Satteldach mit Schieferdeckung, Alt-Rudow 42-44



Sehr gute Dachgestaltung mit einzeln stehenden Gauben eines sanierten Gebäudes, Prierosser Straße 50

Einfriedungen

Einfriedungen, die aus kunstschmiedeeisernen Zäunen sowie aus Staketenzäunen bestehen, sind prägend für das Erhaltungsgebiet und sollen erhalten werden. Dazu gehören auch die typischen Zaunsockel aus Klinkermauerwerk oder Beton sowie Zaunpfiler aus Klinker oder verputztem Mauerwerk.

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.



Gut erhalten: gepflasterte Einfahrt und Einfriedung mit schmiedeeisernem Zaun auf Sockel, Prierosser Straße 69

Vorgärten

Vorgärten müssen insbesondere vor Wohngebäuden als Gartenflächen erhalten werden und weiterhin die Funktion von Ziergärten erfüllen. Im Falle einer Umnutzung zugunsten einer gewerblichen Nutzung sind typische Gestaltungselemente des Vorgartenbereichs zu erhalten. Bei der Gestaltung der Vorgärten sollte auf die Verwendung von kleinkronigen Laubbäumen, Rasenflächen, kleinen Sträuchern, Stauden und Blumen zurückgegriffen werden.

Kfz-Stellplätze, Nebengebäude oder großflächige Werbeanlagen gehören nicht in die ursprünglich bepflanzten und repräsentativ gestalteten Vorgartenbereiche.



Abwechslungsreich gestalteter Vorgarten - der Maschendrahtzaun sollte jedoch durch einen Holzzaun ersetzt werden, Alt-Rudow 32

Hofbefestigungen

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 Pflastersteine oder eine wassergebundene Decke zum dörflichen Charakter des Erhaltungsgebietes.

Vollversiegelungen sollen vermieden bzw. wieder zurückgebaut werden.



Sehr gut erhaltene Hofbefestigung einer ursprünglich bäuerlichen Hofanlage, Prierosser Straße 50

Werbeanlagen

Werbeanlagen besitzen als Bestandteil der Fassaden- und Grundstücksgestaltung eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild des Erhaltungsgebietes.

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

Werbeanlagen dürfen nur am Ort ihrer Leistung und vorrangig an der Fassade des Erdgeschosses angebracht werden. 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.

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.

Die Dimensionierung der Beschriftung soll sich an der Größe und Gestaltung des Gebäudes und seiner Fassade sowie an der Bedeutung des Gewerbebetriebes orientieren.



Die Werbeanlage fügt sich gut in die Fassadengestaltung des Gebäudes ein, Alt-Rudow 54

Fenster, Türen und weitere Fassadengliederungen (Gesimse, Stuck u. ä.) dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt oder „zugeklebt“ werden.

Eigenständige Objekte wie Werbepylone oder Fahnenmaste sollen nicht verwendet werden.



Gut gestaltete Werbeanlage an einem neu errichteten Gebäude, Alt-Rudow 23



Beispiel für einen Werbe-Ausstecker, Alt-Rudow 49

ANTRAGSVERFAHREN

Für die Umsetzung von baulichen und sonstigen Vorhaben auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Ortskern Rudow gelten folgende Verfahren:

- Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns Rudow bedürfen gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 173 BauGB.
- Wird ein Genehmigungsverfahren nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) durchgeführt, so wird die Genehmigung nach § 173 BauGB mit der Baugenehmigung erteilt.
- Bei verfahrens- oder genehmigungsfreien Bauvorhaben nach BauO Bln ist im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung die Genehmigung nach § 173 BauGB separat einzuholen.
- Für ein Genehmigungsverfahren gemäß § 173 BauGB sind ein formloser Antrag und Unterlagen einzureichen, die die geplanten Baumaßnahmen umfassend in Wort und Bild darstellen.
- Wer genehmigungspflichtige Maßnahmen ohne Genehmigung durchführt, handelt ordnungswidrig. Dies kann mit einer Geldbuße geahndet werden.



Befindet sich Ihr Grundstück innerhalb des Erhaltungsgebietes und planen Sie eine Veränderung an Ihrem Gebäude oder auf Ihrem Grundstück, wenden Sie sich bitte vor Beginn der Maßnahme an das Bezirksamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beraten Sie gern:

Telefon: 6809 3512
ab 1. Februar 2010: 90239 3512

Sprechzeiten:
Dienstag, Donnerstag: 9.00 bis 14.00 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
stadtplanung@ba-nkn.verwalt-berlin.de

Homepage zum Erhaltungsgebiet:
www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/erhaltungsgebiete.html

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen,
Amt für Planen, Bauordnung und
Vermessung,
Fachbereich Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 64. Jahrgang, Nr. 27 am 1. November 2008, S. 302/303

Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet Ortskern Rudow im Bezirk Neukölln von Berlin, Ortsteil Rudow Vom 16. Oktober 2008

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316), in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:5.000 mit einer durchgehenden Linie eingegrenzte, schraffiert dargestellte Gebiet. Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke/Bereiche im Erhaltungsgebiet Ortskern Rudow, Ortsteil Rudow:

Alt-Rudow 19, 23-26, 27-27A (teilw.), 28-29, 30-34, 35 (teilw.), 36, 36A (teilw.), 37-39, 40-41, 42-45, 46 (teilw.), 47A, 48 (teilw.), 49-50, 52-64 und 67-74, Prierosser Straße 28-38, 39-40, 41 (teilw.), 42-46, 47/51A (teilw.), 48, 50 (teilw.), 52 (teilw.), 53, 54-56A (teilw.), 57, 58-58G (teilw.), 60/64, 65-72 und 74-79, Krokusstraße 79 (teilw.), 80, 81 (teilw.), 83-97, Köpenicker Straße 164, 165-165B (teilw.) und 167-192, Neudecker Weg 144 sowie Abschnitte der Straßen Alt-Rudow, Prierosser Straße, Krokusstraße, Köpenicker Straße, Am Hanffgraben und Lupinenweg.

Die Innenkante der Geltungsbereichsgrenze bildet die Gebietsgrenze. Die Karte im Maßstab 1:5.000 ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Gegenstand der Verordnung - Genehmigungspflicht

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des gemäß § 1 geschützten Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin erteilt.

§ 4 Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb von zwei Jahren,
2. beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs innerhalb von einem Jahr

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die Verlet-

zung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage innerhalb des Geltungsbereichs dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 des Baugesetzbuchs mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro belegt werden.

§ 6 Ausnahmen

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen und nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Neukölln von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2, hat er dies dem Bezirksamt mitzuteilen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 16. Oktober 2008

Bezirksamt Neukölln von Berlin

B u s c h k o w s k y
Bezirksbürgermeister

B l e s i n g
Baustadtrat

Erhaltungsverordnung
Information zum Erhalt des Ortskerns Rudow

Herausgeber:
Bezirksamt Neukölln von Berlin,
Abteilung Bauwesen
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Konzept:
StadtLandProjekte, Berlin
Georg Balzer, Cordula Reichelt

Fotos:
FB Stadtplanung Neukölln
Georg Balzer
Blom, Borchert GeoInfo GmbH

Historische Fotos und Karten:
625 Jahre Rudow, Rudower Panorama Verlag
Berlin Neukölln - seine Geschichte und Denkmale

Druck:
Fatamorgana, Berlin

November 2009

