

BEBAUUNGS- UND GESTALTUNGSRICHTLINIEN FÜR DIE KLEINSIEDLUNG

RUDOW II/III "WALDRANDSIEDLUNG"

IM BEZIRK NEUKÖLLN



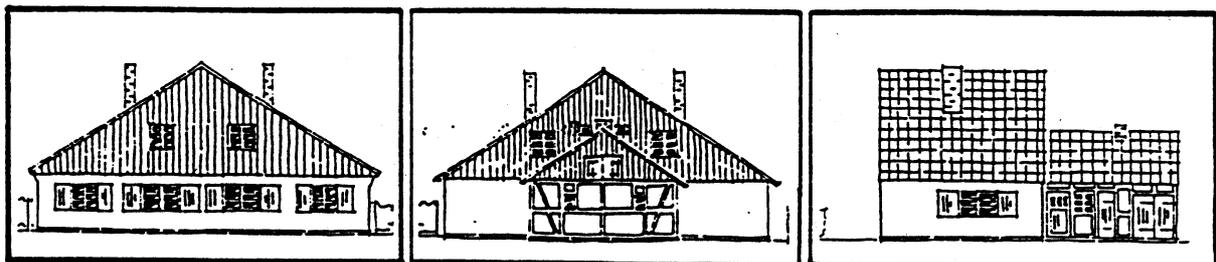
Herausgeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Finanzen und Wirtschaft
Serviceeinheit Facility Management
Fachbereich Objektmanagement

Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin





Inhalt	Seite
Präambel	5
A Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien	5
I Allgemeines	5
§ 1 Anwendungsbereich	5
II Bebauungsrichtlinien	8
§ 2 Bauliche Nutzung, Vollgeschoss und Bauweise	8
§ 3 Grundstücksgliederung	8
§ 4 Baubereich (Fläche A)	9
§ 5 Bereich für die Garage (Fläche B)	11
§ 7 Vorgarten- / Zufahrts- Und Zugangsbereich (Fläche D)	13
§ 9 Einfriedung	14
§ 10 Sonstige bauliche Anlagen	15
III Gestaltungsrichtlinien	16
§ 11 Baukörper	16
§ 12 Dach	17
§ 13 Fassade	18
§ 14 Fenster / Türen / Tore	19
§ 15 Zusätzliche Bauteile / Veränderliche Elemente	19
§ 16 Zufahrten und Zuwege	20
§ 17 Einfriedungen	21
§ 18 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	21
B Erläuterungen zu den Richtlinien	22
1 Anwendungsbereich	22
1.1 Ursprungstyp	22
1.2 Bestandsschutz	22
2 Bauliche Nutzung / Vollgeschoss / Bauweise	23
2.1 Kleinsiedlungsgebiet	23
2.2 Vollgeschoss	24
2.2 Bauweise	24
3 Grundstücksgliederung	24
4 Baubereich	25
5 Bereich für die Garage(Fläche B)	26
6 Übergangsbereich (Fläche C)	26
7 Vorgarten- / Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D)	26
8 Gartenbereich (Fläche E)	27
9 Einfriedung	27
10 Sonstige bauliche Anlagen	28
11 Baukörper	28
12 Dach	29
13 Fassade	30
14 Fenster / Türen / Tore	31
15 Zusätzliche Bauteile / Veränderliche Elemente	31
16 Zufahrten und Zuwege	31
17 Einfriedungen	32
18 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	32



C	Hinweise und Empfehlungen	33
1	Anforderungen an die Bauprodukte	33
2	Pflanzliste Gebietseigener Gehölze für Berlin	33
3	Empfehlung zur Geschwindigkeit	36
4	Empfehlung zur Regenwasserzurückhaltung	36

Präambel

Die Kleinsiedlung RUDOW II/III „WALDRANDSIEDLUNG“ ist ein Teil der Neuköllner Wohnungsgeschichte und versteht sich als eine Ausprägung der Wohnraumförderung in Berlin. Durch sozialverträgliche Erbbauzinsen für das Erbbaurecht wird den Siedlerinnen und den Siedlern der Zugang zu einem Eigenheim ermöglicht.

Die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinie soll die Kleinsiedlung als grüne Oase im großstädtischen Neukölln erhalten, deren individuelle Struktur in ihrem Bestand sichern und vor willkürlichen Veränderungen schützen.

A Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien

I Allgemeines

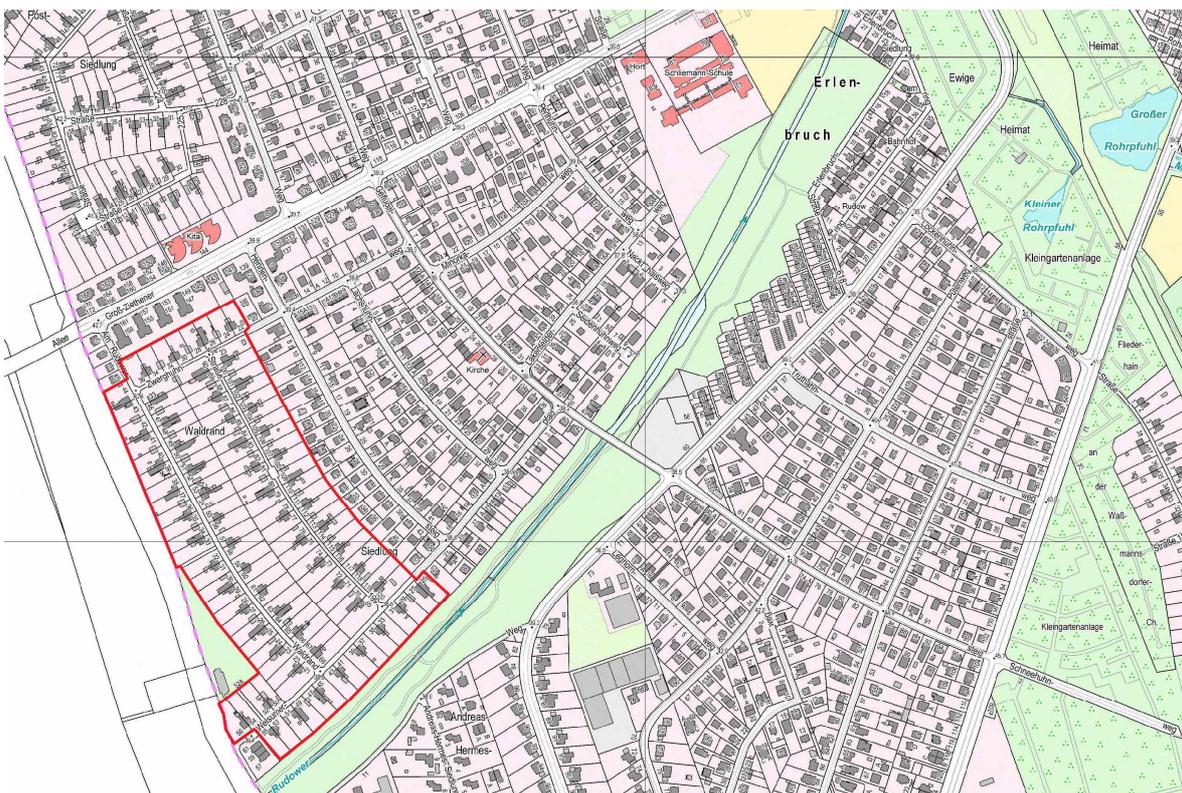
§ 1 Anwendungsbereich

(1) Räumlicher Anwendungsbereich

Diese Richtlinien gelten für die Bebauung und Gestaltung der Gruppenkleinsiedlung Rudow II/III "Waldrandsiedlung" im Bezirk Neukölln.

Die Lage und der Anwendungsbereich (geschwärzte Fläche) der Siedlung sind im folgenden Übersichtsplan dargestellt. Dieser Plan ist Bestandteil der Richtlinien.

Abb. Lage der Siedlung





(2) sachlicher Anwendungsbereich

Die Richtlinien sind anzuwenden

- bei Wechsel der Erbbauberechtigten im Erwerbsfall,
- wenn der Grundstückseigentümer Vorkaufsrechte geltend macht, sowie
- bei Neubauten,
- bei Umbauten,
- bei Erweiterungen,
- bei Instandsetzungsmaßnahmen,
- bei Modernisierungsmaßnahmen für alle baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen, Kfz-Einstellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Die Richtlinien gelten

- sowohl für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen nach § 60 Bauordnung für Berlin (BauOBln)¹,
- für anzeigepflichtige Maßnahmen nach § 63 BauOBln,
- als auch für sämtliche genehmigungs- oder anzeigefreie Maßnahmen nach § 62 BauOBln.

Um die **Einheitlichkeit des Doppelhauses** gemäß den folgenden §§ zu wahren, sollen - neben den Unterlagen zur Genehmigung / Anzeige - gegenseitige (nachbarliche) Einverständnis- und Verpflichtungserklärungen abgegeben werden, in denen genaue Festlegungen über die Bebauung und Gestaltung getroffen werden.

(3) Ausgangslage

Der jeweilige **Ursprungstyp**² bildet die Ausgangslage für die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien.

Absicht ist, das ursprüngliche Doppelhaus in seinen wesentlichen und siedlungscharakteristischen Ausprägungen und in seiner Ausformung zu sichern. Dabei sind insbesondere folgende bauliche Maßnahmen unzulässig:

- die Veränderung der Lage und Firstrichtung des Hauptgebäudes;
- die Veränderung der Dachform und -neigung;
- die Veränderung der First- und Traufhöhe.

Die gestalterischen Anforderungen an die Bau- und Ausstattungsteile der Gebäude (Form, Material und Farbgebung) sowie an die Grün- und Freiflächen orientieren sich an den Ursprungstyp.

¹ Zu Grunde liegt die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315).

(4) Befreiungen

Die Richtlinien lassen Befreiungen nur in besonderen Fällen zu, bei denen im Sinne dieser Anforderungen zu verfahren ist.

(5) Beteiligte

Alle Maßnahmen der Erbbauberechtigten gemäß Absatz 2 dürfen nur mit Zustimmung der jeweiligen Siedlungsverwaltungsgesellschaft ausgeführt werden.

Die Entscheidung über die Zustimmung trifft die Siedlungsverwaltungsgesellschaft im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer. Grundlage hierfür ist § 6 des bestehenden Erbbaurechtsvertrages.

Die jeweilige Siedlungsverwaltungsgesellschaft bzw. das Bezirksamt berät, in Kooperation mit den Siedlungsvorständen, in allen baulichen und gestalterischen Fragen.

(6) Bestandsschutz

In der unter § 1 bezeichneten Siedlung gilt für alle rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen der passive Bestandsschutz.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen, die nicht den Anforderungen des Kataloges entsprechen, ist im Sinne des passiven Bestandsschutzes kein Anspruch auf Genehmigung von Folgenutzung in folgenden Fällen herzuleiten:

- bei Wechsel der Erbbauberechtigten im Erwerbsfall,
- wenn der Grundstückseigentümer Vorkaufsrechte geltend macht
oder
- wenn wesentliche Änderungen wie Neubau, Umbau, Erweiterung, Modernisierung, Nutzungsänderung sowie Instandsetzung, welche das notwendige Maß überschreitet, durchgeführt werden und die Anwendung dieser Vorschriften keine unzumutbaren Mehrkosten verursachen.

Für bereits errichtete bauliche Anlagen oder Teile einschließlich Einfriedungen sowie die Herrichtung und Gestaltung von Kfz-Einstellplätzen und Grundstücksfreiflächen, d.h., für die Bereiche, in denen bauliche und gestalterische Maßnahmen vor in Kraft treten der Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien nicht genehmigungspflichtig bzw. anzeigepflichtig waren, gilt ebenfalls der passive Bestandsschutz.

² Siehe hierzu die Erläuterungen unter B. I. 1.



II Bebauungsrichtlinien

§ 2 Bauliche Nutzung, Vollgeschoss und Bauweise

- (1) Die im § 1 aufgeführte Siedlung entspricht sinngemäß einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und wird hier wie folgt verstanden:
Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten sowie eines Gemeinschafts- oder Vereinshauses.
Dabei sind abweichend von § 2 BauNVO stets unzulässig:
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen;
 - Gartenbaubetriebe;
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
 - sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen;
 - Tankstellen;
 - nicht störende Gewerbebetriebe.
- (2) Zulässig ist ein Vollgeschoss im Sinne von § 20 BauNVO.
- (3) Festgelegt ist eine offene Bauweise, wobei nur Doppelhäuser zulässig sind (entsprechend § 22 BauNVO).

§ 3 Grundstücksgliederung

Das Grundstück gliedert sich in folgende Bereiche:

Fläche A:

Baubereich, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, den Ursprungstyp (Abb.: enge Schraffur), die Erweiterungsfläche (Abb.: weite Schraffur) sowie die grundstücksrückwärtige Baugrenze.

Fläche B:

Bereich für Garage, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie und den seitlichen und rückwärtigen Übergangsbereich (an der Grundstücksgrenze).

Fläche C:

Übergangsbereich zwischen A und B, definiert durch die straßenseitige Baufluchtlinie, die seitliche Grundstücksgrenze und die grundstücksrückwärtige Baugrenze.

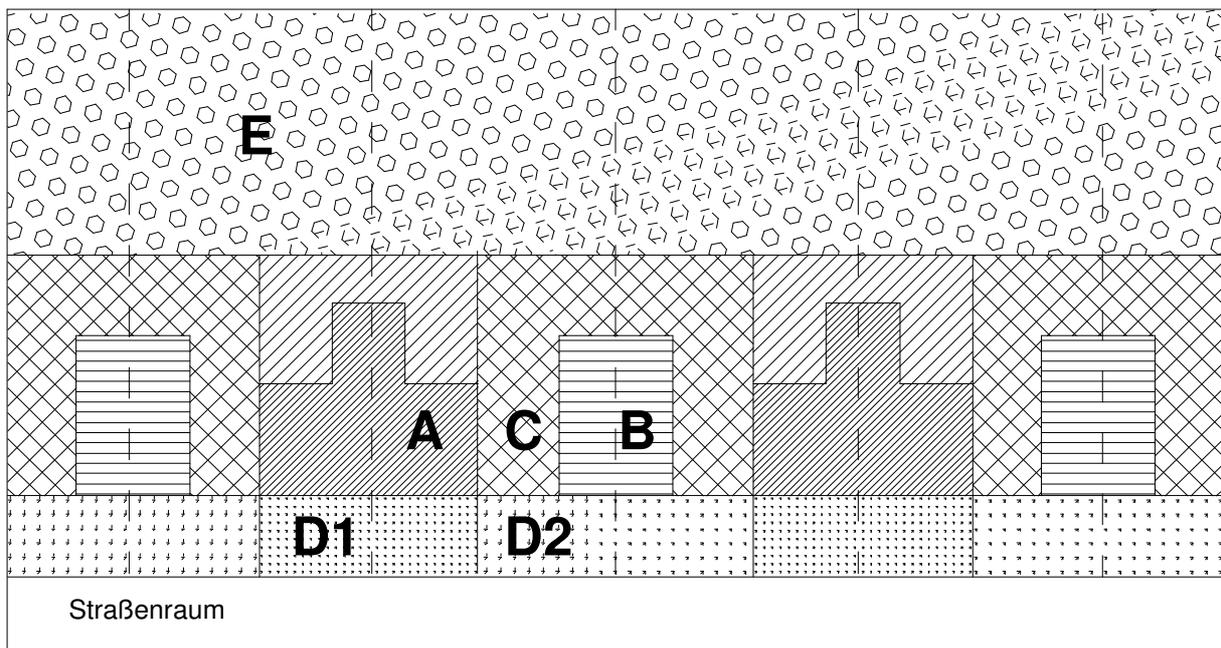
Fläche D:

Vorgartenbereich (D 1) und Zufahrts- und Zugangsbereich (D 2), definiert durch die Straßenbegrenzungslinie und die Baufluchtlinie.

Fläche E:

Gartenbereich, definiert durch die rückwärtige Bebauungsgrenze und die rückwärtige Grundstücksgrenze.

Abb. Grundstücksgliederung:



§ 4 Baubereich (Fläche A)

Es gilt entweder die Variante A oder die Variante B.

Variante A

- (1) Die überbaubare Fläche darf maximal $GR = 127 \text{ m}^2$ betragen.
- (2) Innerhalb des Baubereiches ist das Ursprungsgebäude und eine rückwärtige Bebauung im Erweiterungsbereich mit einer maximalen Bebauungstiefe von 20 m zulässig; gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie.

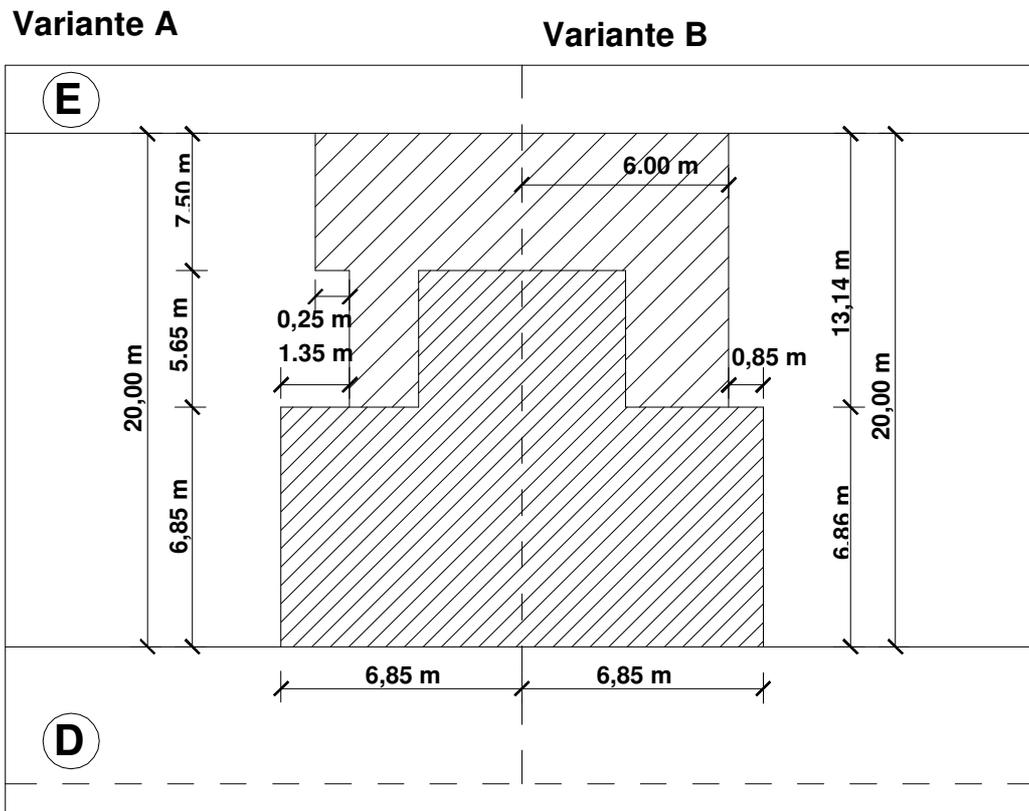


- (3) Das rückwärtige Erweiterungsgebäude muss sich durch einen Rücksprung um mindestens 1,35 m von der seitlichen Baugrenze des Ursprungstyps auszeichnen, auf einer Länge von 5,65 m; danach ist nur noch ein Rücksprung von 0,25 m erforderlich.

Variante B

- (1) Die überbaubare Fläche darf maximal $GR = 126 \text{ m}^2$ betragen.
- (2) Innerhalb des Baubereiches ist das Ursprungsgebäude und eine rückwärtige Bebauung im Erweiterungsbereich mit einer maximalen Bebauungstiefe von 20 m zulässig; gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie.
- (3) Das rückwärtige Erweiterungsgebäude muss sich durch einen Rücksprung um 0,85 m von der seitlichen Baugrenze des Ursprungstyps auszeichnen. Der Anbau darf eine maximale Bebauungsbreite von 6,0 m nicht überschreiten.

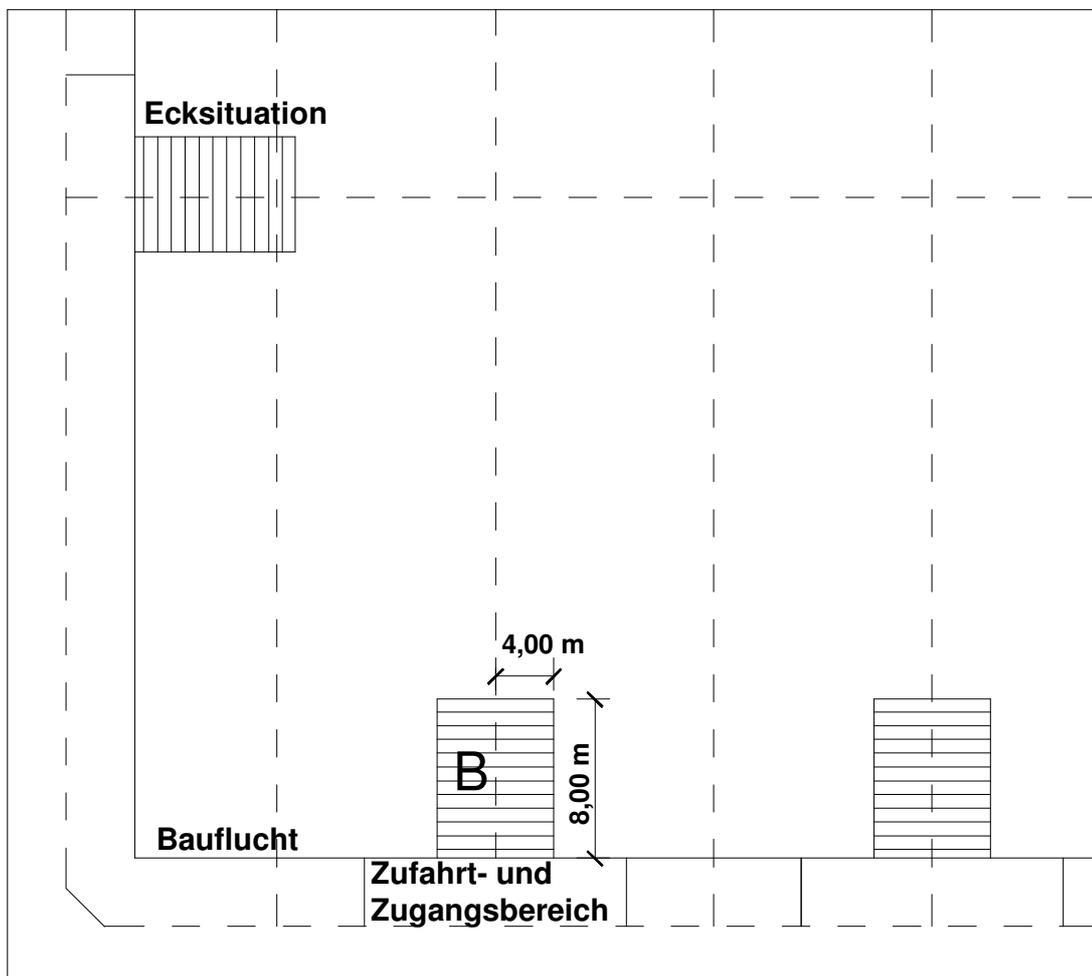
Abb. Baubereich:



§ 5 Bereich für die Garage (Fläche B)

- (1) Es ist eine Garage von maximal 4 x 8 m zulässig. Es gilt Grenzbebauung.
- (2) Die Vorderkante der Garage ist in der Baufluchtlinie des Hauptgebäudes zu errichten.
- (3) Für Ecksituationen gilt ebenfalls das Prinzip der Grenzbebauung bzw. nachbarlicher Garagenanbau.

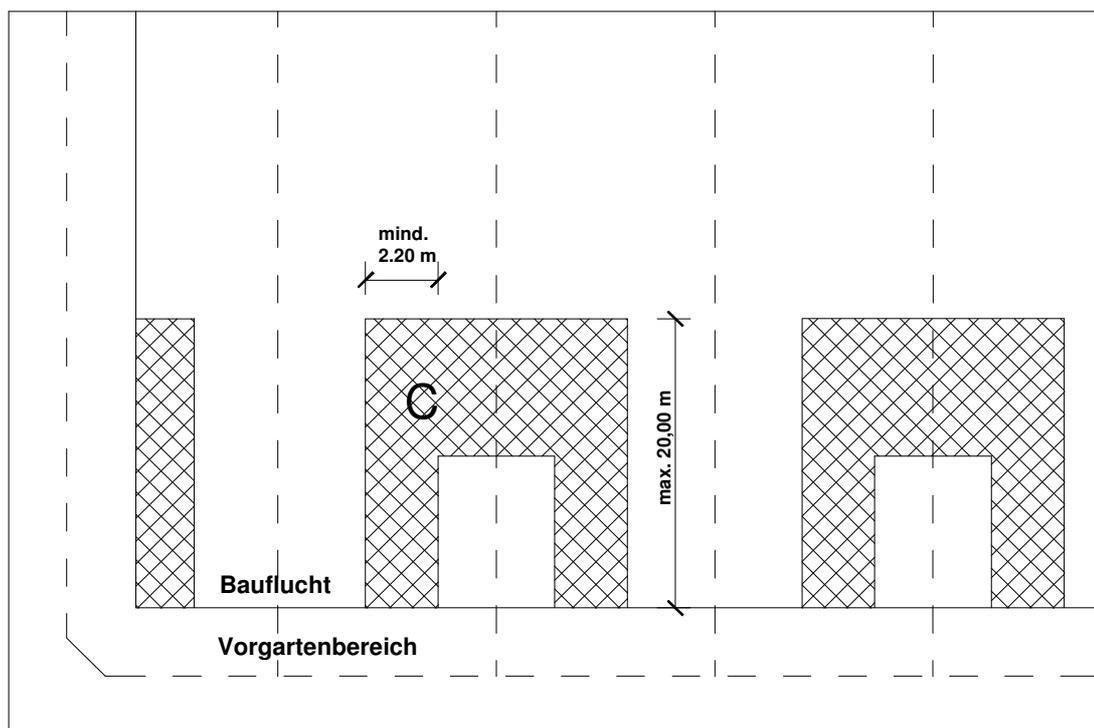
Abb. Bereich für die Garage:



§ 6 Übergangsbereich (Fläche C)

- (1) Der Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und Garage ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Verbindung durch Zwischenbauten (massive undurchsichtige Sichtschutzmauern) ist unzulässig. Zwischen Hauptgebäude und Garage gilt ein Mindestabstand von 2,20 m.
- (2) Zulässig sind Terrassen, Pergolen, offene Spaliere und die notwendigen Zugänge zum Hauptgebäude.
- (3) Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und soll 80 v.H. der Grundfläche nicht überschreiten.

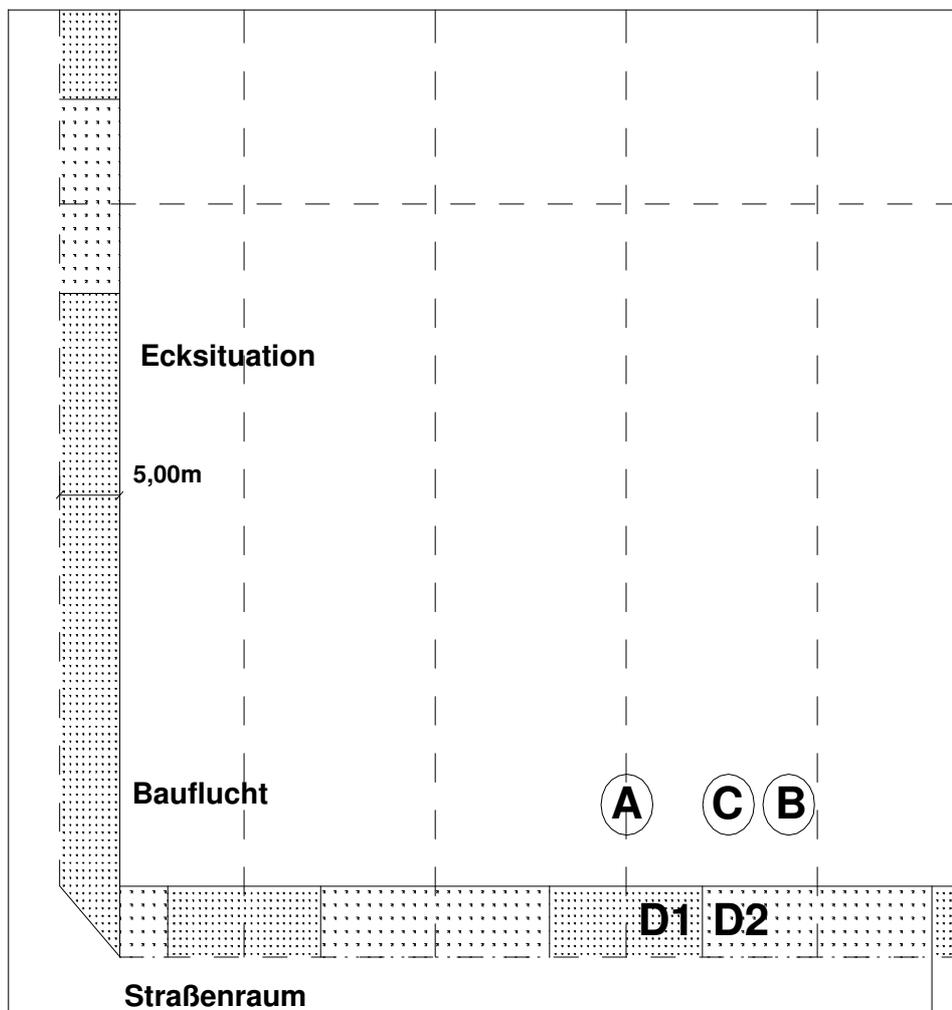
Abb. Übergangsbereich



§ 7 Vorgarten- / Zufahrts- Und Zugangsbereich (Fläche D)

- (1) Der gesamte Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauflicht ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- (2) Der Vorgartenbereich (D 1) ist unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen.
- (3) Beim Zufahrts- und Zugangsbereich (D 2), ist die Befestigung bzw. Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- (4) In Ecksituationen ohne Bauflicht ist eine Vorgartentiefe (D 1) von mindestens 5 m einzuhalten.

Abb. Vorgarten- /Zufahrts- Und Zugangsbereich:





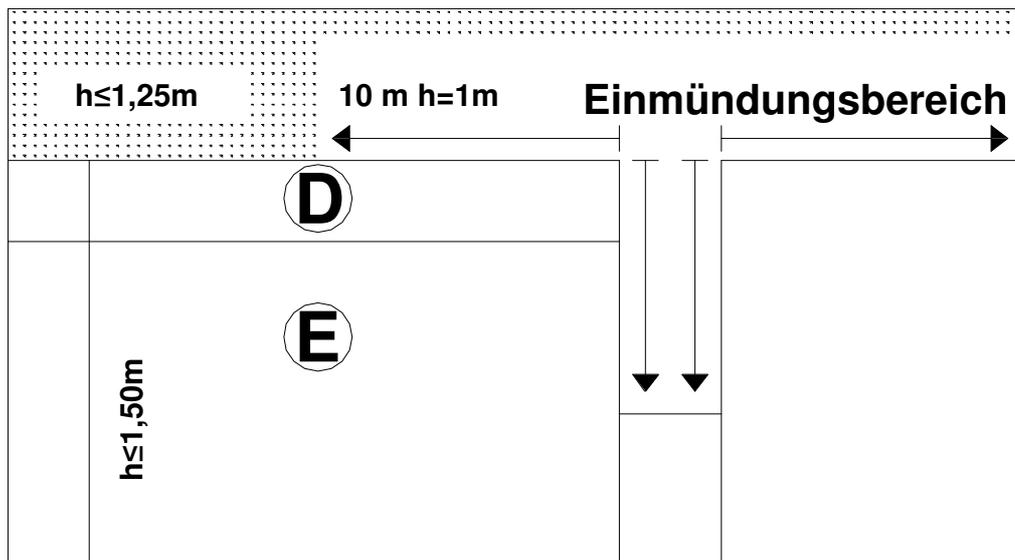
§ 8 Gartenbereich (Fläche E)

- (1) Der Gartenbereich ist zu mindestens 80 v.H. als Nutz- und/oder Ziergarten anzulegen.
- (2) Im Gartenbereich ist ein Gebäude (z.B. Geräteschuppen oder Stall) mit einem Geschoss, einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Firsthöhe bis 2,5 m zulässig. Zusätzlich ist ein Gewächshaus mit einem Geschoss, einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Firsthöhe bis 2,5 m zulässig. Grenzbebauung ist zulässig. Bei Errichtung eines freistehenden Gebäudes ist ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Gebäuden und zur jeweiligen Grundstücks- bzw. Nachbargrenze einzuhalten.
- (3) Im Gartenbereich ist eine offene Holzlagerstätte mit einem maximalen Volumen von 10 m³ zulässig. Eine feste Überdachung ist zulässig. Außer bei einer runden Ausführung ist nur eine Pultbedachung zulässig.
- (4) Im Gartenbereich ist ein mobiles Schwimmbecken mit einem Fassungsvermögen bis maximal 30 m³, welches durch eigene Schwere auf dem Boden ruht und nicht in den Erdboden eingelassen ist, zulässig.
- (5) Sonstige bauliche Anlagen im Gartenbereich sind unzulässig.

§ 9 Einfriedung

- (1) Das Grundstück ist entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden. Alle Einfriedungen des Vorgartenbereichs (Fläche D 1) sowie im Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2) sollen nicht höher als 1,25 m, gemessen von der Oberkante Wegebefestigung, sein.
- (2) Entlang der Grundstücksgrenzen im Gartenbereich (Fläche E) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (3) Im Einmündungsbereich von Weg- bzw. Straßenkreuzungen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einer Länge von 10,0 m, gemessen vom Schnittpunkt der Straßenrandkreuzungslinien, ab 1,0 m Höhe jegliche Sichtbeeinträchtigung durch Einfriedung bzw. Bewuchs unzulässig.

Abb. Einfriedung



§ 10 Sonstige bauliche Anlagen

- (1) Sonstige bauliche Anlagen dürfen nicht freistehend errichtet werden sondern sind nur als Anbauten an der rückwärtigen Seite des Ursprungsgebäudes und innerhalb des Baubereiches zulässig. Ausgenommen sind die in § 8 Abs. 2, 3 und 4 bezeichneten baulichen Anlagen.
- (2) Provisorische Bauten und mit dem Erdboden verbundene massive Schwimmbäder sind unzulässig.
- (3) Die Gebäudeunterkellerung ist zulässig.
- (4) Ortsfeste Behälter zu Energieversorgung sind von der Straße nicht einsehbar oder unterirdisch zu errichten.
- (5) Die Errichtung von Müllstellplätzen im Vorgarten- / Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D) und im Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und Garage ist unzulässig. Müllstellplätze sollen von der Straße nicht einsehbar, hinter der Garage errichtet werden.



III Gestaltungsrichtlinien

§ 11 Baukörper

- (1) Die Straßenseite des Ursprungsgebäudes (Doppelhaus) ist als prägendes bauliches und gestalterisches Merkmal des Siedlungscharakters zu erhalten; dabei sind folgende bauliche Maßnahmen unzulässig:
 - die Veränderung der Lage und Firstrichtung des Hauptgebäudes;
 - die Veränderung der Dachform und -neigung;
 - die Veränderung der First- und Traufhöhe.

- (2) Die Straßenseite des ursprünglichen Doppelhauses ist in den gestalterischen Ausprägungen in Form, Gliederung, Material und Farbgebung der folgenden architektonischen Elemente einheitlich auszuführen:
 - Dachdeckung, -aufbauten und -einbauten;
 - Trauf- und Ortgangausbildungen;
 - Fassade und Fassadenöffnungen;
 - untergeordneten Bauteilen.

- (3) Untergeordnete Gebäudeteile, wie
 - Erker, Loggien,
 - Vorbauten, Einschnitte,
 - Wintergärten, sind, soweit nicht anders geregelt, nur an der straßenabgewandten Seite innerhalb des Baubereiches zulässig; eine massive Bauweise ist nicht erforderlich.

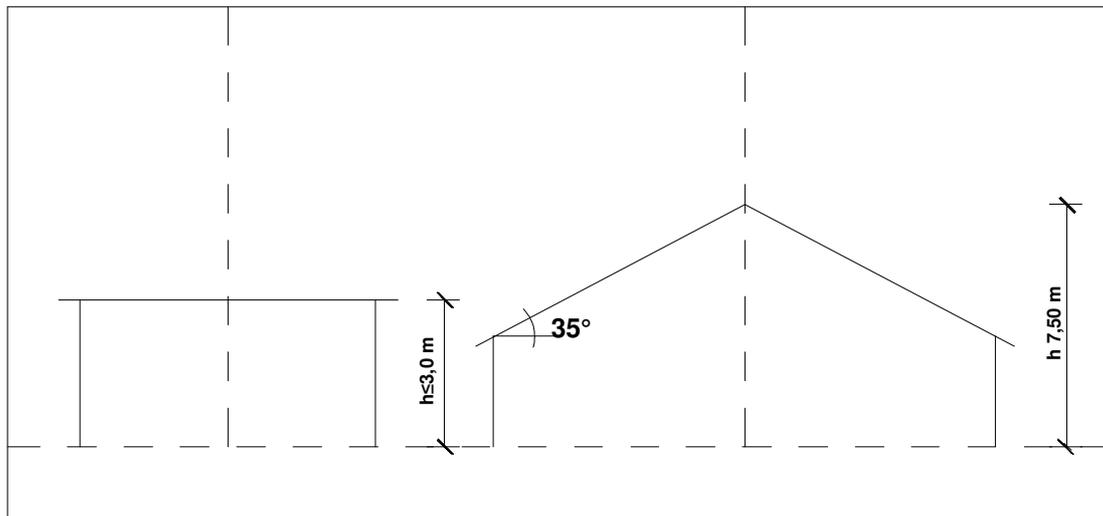
- (4) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur an der straßenabgewandten Seite des Hauptgebäudes zulässig. Entsprechende Anlagen auf der Garage sind unzulässig.

§ 12 Dach

- (1) - Das Dach des Hauptgebäudes ist in Form, Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- Die sich gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- (2) - Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein giebelständiges Satteldach mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Firstrichtung verläuft senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie.
- Die Firsthöhe des Hauptgebäudes beträgt 7,50 m.
- (3) - Für Anbauten ist nur ein Pultdach zulässig. Der First soll entlang der Grundstücksgrenze verlaufen.
- Die Firsthöhe des Anbaues beträgt maximal 4,5 m. Die Traufe ist in Höhe des Hauptgebäudes auszuführen.
- (4) Für die Garage ist nur ein nach hinten geneigtes Flachdach zulässig. Die Firsthöhe darf bis 3 m über der festgelegten Geländeoberfläche betragen, jedoch nicht höher als die Traufe des Hauptgebäudes.
- (5) Dachgauben sind unzulässig.
- (6) Am Hauptgebäude sind höchstens zwei Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal je 1,5 m² zulässig. Das gleiche gilt für den Anbau.
- (7) - Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist einheitlich, vorzugsweise in roten bzw. rotbraunen Dachziegeln bzw. -steinen, auszuführen. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
- Die Dacheindeckungen der Garagen bzw. der Stellplatzüberdachungen sind einheitlich auszuführen.
- (8) Der Dachüberstand soll am Giebel (Ortgang) maximal eine Breite von 0,25 m und an der Traufe maximal eine Länge von 0,35 m betragen. Dementsprechend müssen die Rücksprünge im Traufverlauf sichtbar sein.
- (9) Dachbegrünung ist auf Anbauten und auf Garagen zulässig.



Abb. Dach:



§ 13 Fassade

- (1) Die Vorderfassaden und die seitlichen Fassaden sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- (2) Bei Ausführung einer Giebelverkleidung ist nur dunkelbraunes Holz mit senkrechter Gliederung, Schieferverkleidung oder schieferähnlichem Material zulässig.
- (3) Die Sockelausbildung darf eine maximale Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- (4) Material:
 - Für Fassaden ist ausschließlich glatter bis leicht angerauter (gefiltzter oder berappter) Putz sowie Kiesel-Schlepp-Putz (für den Giebel gilt auch § 13 Abs. 2) zulässig.
 - Für den Sockel ist auch anderes Material zulässig.
- (5) Farbe:
 - Für die Fassadenflächen sind nur die RAL-Farbtöne 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß) oder 9003 (Signalweiß) zulässig (für den Giebel gilt auch § 13 Abs. 2).
 - Der Sockel kann durch kräftigere Farbgebung abgesetzt werden.
- (6) Die Fassaden von Anbauten sind in Material und Farbgebung den Fassaden des Hauptgebäudes anzugleichen.
- (7) Die Fassade der Doppelgarage ist in Gliederung, Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
- (8) Fassadenbegrünung ist zulässig.

- (9) Maßnahmen zur Wärmedämmung sind zulässig, sofern die Absätze (1), (4) und (5) nicht berührt werden.

§ 14 Fenster / Türen / Tore

(1) Fassadenöffnungen:

- Die Vorderfassaden und die seitlichen Fassaden der Doppelhäuser sind in der Gliederung, Material und Farbgebung sowie in der Wahl der zusätzlichen Bauteile einheitlich zu gestalten.
- In der Vorderfassade der Doppelhäuser sind Tür- oder Toröffnungen unzulässig.
- Fassaden ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen sind unzulässig.
- In der Vorderfassade der Garage sind nur Toröffnungen zulässig.

(2) Gliederung:

- Fensteröffnungen an der Vorderfassade dürfen maximal 1,7 m² groß sein. Senkrechte Formate der Fensteröffnungen sind unzulässig.
- Je nach Breite der Fensteröffnungen sind die Fenster mit zwei bzw. drei senkrecht stehenden Fensterflügeln zu gliedern. Fensterflügel sind möglichst mit den historisch nachgewiesenen drei horizontalen Sprossen zu versehen.
- Bogenförmige Fassadenöffnungen sind für die Vorderfassade und die seitliche Fassade unzulässig.
- Eingangstüren sollen, sofern sie sich in der seitlichen Fassade befinden, in der Senkrechten symmetrisch gleich gliedert sein.

(3) Material- und Farbgebung:

- Fenster in der Vorderfassade sind einheitlich und vorzugsweise aus Holz und farblich in weiß auszuführen.
- Metallfenster, Türen und Tore sind nur beschichtet (nicht metallisch glänzend) zulässig.

- (4) Garagentore sind in senkrechter Gliederung (Falze, Holzlatten usw.) zu gestalten; ausnahmsweise ist für Rolltore eine andere Gliederung zulässig.

§ 15 Zusätzliche Bauteile / Veränderliche Elemente

- (1) Fensterläden sind zulässig; diese sind in Holz auszuführen. Die Farbgebung soll vorzugsweise entweder der Giebelverkleidung entsprechen oder sich dunkel von den Fenstern absetzen.

- (2) Rollladenkästen sind verdeckt bzw. nicht sichtbar innerhalb der Fensteröffnung und unterhalb des Fenstersturzes unterzubringen.

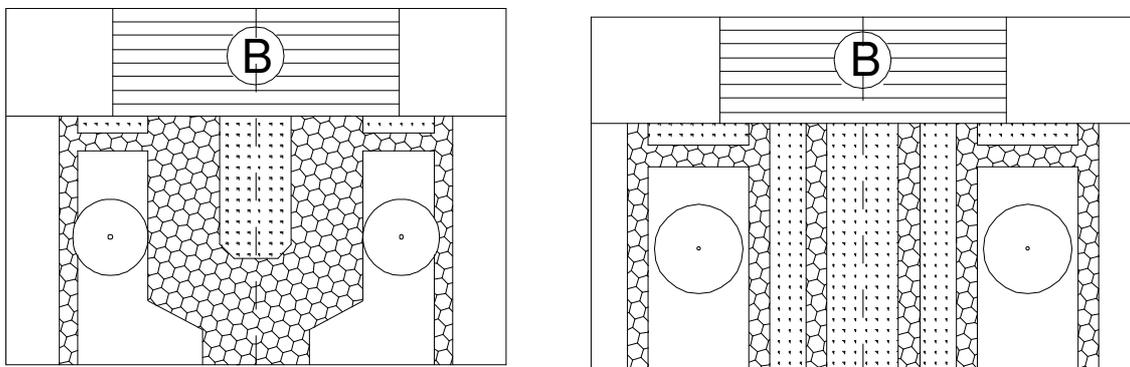


- (3) Einzelantennen zum Rundfunkempfang sowie für den Amateur- und Betriebsfunk und sonstige Antennenanlagen sind straßenseitig am Hauptgebäude unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Die Nutzung des Vorgarten- und Übergangsbereiches als dauerhafter Stellplatz für Wohnwagen, Campingwagen, Boote o.ä. ist unzulässig.

§ 16 Zufahrten und Zuwege

- (1) Für die Befestigung der Zufahrten, Zuwege und sonstigen Hofflächen sind Pflasterungen, Plattenbeläge und wasserdurchlässige Decken zulässig. Eine Vollversiegelung z.B. mit Asphalt ist in diesen Bereichen unzulässig.
- (2) Die Nutzung der Zufahrt als ein zusätzlicher Kraftfahrzeugstellplatz ist zulässig. Die Ausführung dieses Stellplatzes ist auf die maximale Breite des Garagentors zu beschränken.
- (3) Zwischen zwei nebeneinander liegenden, offenen Einfahrten sind nur Hecken oder sonstige Bepflanzungen zulässig.
- (4) Zufahrten können zur Reduzierung des Versiegelungsgrades entweder nachbarlich zusammengelegt oder als Spurbahnen ausgeführt werden.
- (5) Der Weg zum Hauseingang darf im Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2) maximal 1,20 m breit sein und muss an den Vorgartenbereich (Fläche D 1) angrenzen.

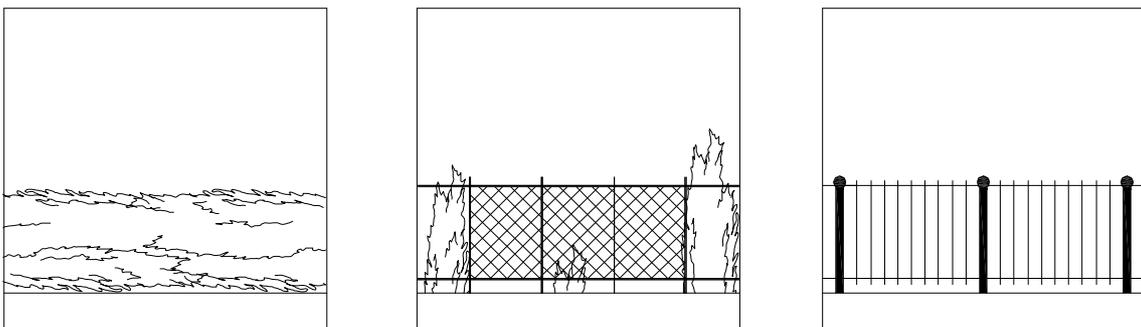
Abb. Zufahrt:



§ 17 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind pro Doppelhaus einheitlich zu gestalten. Vorzugsweise sind Ligusterhecken zu pflanzen. Außerdem sind eingegrünte Maschendrahtzäune oder Holzlatten-, Stabgitterzäune, vorzugsweise mit senkrechter Gliederung, zulässig (des Weiteren wird auf die Anforderungen an die Bauprodukte³ verwiesen). Zierelemente sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen mit gemauerten oder andersartig fest mit dem Erdboden verbundenen Sockelausbildungen sind unzulässig. Freistehende gemauerte bzw. andere feste Pfeiler bis zu einer Grundfläche von 0,135 m² (36,5 x 36,5 cm) sind in einem Abstand von 3,0 m oder bis zu einer Grundfläche von 0,088 m² (24 x 36,5 cm) mit einem Abstand von 2,0 m zulässig.

Abb. Einfriedungen



§ 18 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- (1) Die Begrünung und Bepflanzung ist vorzugsweise durch einheimische Hecken, Sträucher usw. vorzunehmen. Koniferenbewuchs ist im Vorgartenbereich auf niedrig wachsende Arten zu beschränken; dabei ist ein Anteil an Koniferen von maximal 25 v.H. zulässig. Vorzugsweise sollte auf diese Art der Bepflanzung verzichtet werden. Es wird auf die Pflanzliste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin verwiesen⁴. Insbesondere ist die Anlage eines Teiches im Vorgartenbereich unzulässig.
- (2) Zwischen der Zufahrt und dem Gehweg im Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2) ist vorzugsweise ein Obstbaum, alternativ ein kleinwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (3) Pro Grundstück sind mindestens 4 Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Zwischen Hauptgebäude und Garage ist ein begrüntes Rankgerüst als Sichtschutz zulässig.

³ Siehe unter C, Hinweise und Empfehlungen, 1. Anforderungen an die Bauprodukte

⁴ Siehe unter C, Hinweise und Empfehlungen, 2. Pflanzliste gebietseigener Gehölze für Berlin



B Erläuterungen zu den Richtlinien

1 Anwendungsbereich

1.1 Ursprungstyp

Die Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien für die Kleinsiedlung Rudow II/III "Waldrandsiedlung" sind anhand ableitbarer, übergreifender Gestaltungselemente, die den Ursprungstyp der Siedlung auszeichnen, entwickelt worden.

Prägende bauliche Merkmale der Siedlung sind:

- giebelständiges Hauptgebäude mit Satteldach;
- ursprünglicher rückwärtiger Stallanbau mit Satteldach;
- ausschließlich rückwärtige Anbauten am Hauptgebäude und Ausbau bzw. bauliche Verlängerung des ehemaligen Stallgebäudes;
- überwiegend Garagen in der Bauflucht des Hauptgebäudes; teilweise rückwärtiger Ausbau als Wirtschaftsgebäude.

Prägende gestalterische Merkmale der Siedlung sind:

- ausschließlich Ziegeleindeckung;
- Dachflächenfenster zur zusätzlichen Belichtung;
- keine weiteren Dachausbauten, wie beispielsweise Gauben o.ä.;
- überwiegend hell verputzte Fassaden mit Giebelverkleidung;
- ausschließlich Fensteröffnungen in der straßenseitigen Hauptfassade mit teilweise veränderlichen Elementen wie beispielsweise Fensterläden;
- niedriger Sockel;
- Einfriedung zum Straßenraum;
- ursprünglicher Laub- bzw. Obstbaum im Vorgartenbereich.

1.2 Bestandsschutz

Der passive Bestandsschutz ist in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum öffentlichen Baurecht hier so zu verstehen, dass eine einmal rechtmäßig errichtete bauliche Anlage weiterhin so unterhalten und genutzt werden kann, wie sie

seinerzeit errichtet wurde, auch wenn sie den inzwischen geltenden Anforderungen des Katalogs nicht mehr entsprechen würde.

2 Bauliche Nutzung / Vollgeschosse / Bauweise

2.1 Kleinsiedlungsgebiet

Die Siedlung Rudow II/III entspricht sinngemäß nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebieten. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten (sinngemäß nach § 2 BauNVO).

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets soll die Funktion dieses Baugebiets präzisieren, insbesondere die Unterbringung von Wohngebäuden mit größerer Landzulage, die überwiegend gartenbaumäßig genutzt wird, und das hierzu erforderliche kleinere Stall- und Wirtschaftsgebäude.

Größe und Art der Betätigung müssen unterhalb der Grenze des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs bleiben. Der Begriff der Kleinsiedlung als zulässige Nutzung umfasst das Wohngebäude mit entsprechenden, d.h. über den üblichen Hausgarten hinausgehenden Nutzgarten und dem Wirtschaftsteil, der die Haltung von Kleintieren ermöglicht.

Des Weiteren ist zur zulässigen Nutzung des Kleinsiedlungsgebietes die Siedlung durch ein Gemeinschafts- bzw. Vereinshaus ergänzt worden. Hiermit soll dem bestehenden Vereinswesen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus übernehmen die Siedlungsvereine bzw. -vorstände wichtige koordinierende und beratende Funktionen.

Die sonstigen zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 2 BauNVO sind in der Zweckbestimmung der Kleinsiedlung ausgenommen worden, da sie mit dem ursprünglichen und vorhandenen Siedlungscharakter nicht zu vereinbaren sind und darüber hinaus das in sich geschlossene, homogene Siedlungsgefüge nachhaltig verändern würden.

Die Baugebietsvorschrift des § 2 BauNVO trägt dem tatsächlichen Wandel im Städtebau, der sich auch in den nach dieser Vorschrift schon früher festgesetzten Baugebieten vollzogen hat, Rechnung, nachdem sich der Ordnungsgeber entschlossen hat, an diesem Baugebietstyp überhaupt festzuhalten. Nach der ursprünglichen Zielsetzung sollte die zum Wohngebäude in diesen Gebieten hinzutretende größere Landzulage dem Siedler durch Selbstversorgung aus gartenbaumäßiger Nutzung eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens bieten. Eine der Rechtfertigungen für die Beibehaltung und Fortentwicklung des Baugebietstyps wird weiterhin auch in seiner (behaupteten) hohen ökologischen Wertigkeit gesehen.



2.2 Vollgeschoss

In der Kleinsiedlung ist ein Vollgeschoss im Sinne des § 20 BauNVO zulässig. Der Begriff Vollgeschosse wird in § 2 BauOBln geregelt.

Der zulässige Dachgeschossausbau liegt unter den Werten, die für ein Vollgeschoss gelten.

2.2 Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen; angesprochen ist der seitliche Grenzabstand.

Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinander gebauten Gebäudehälften; dabei hat jede Hälfte sein eigenes Erschließungselement und ist durchgehend von der anderen durch eine Brandwand getrennt. Die beiden Doppelhaushälften bilden aber, vom Stadtbild her gesehen, eine Einheit als Doppelhaus.

Diese Bauweise soll als Eigenart der Kleinsiedlung beibehalten und somit festgeschrieben werden.

3 Grundstücksgliederung

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur wird eine Bereichsgliederung hinsichtlich der städtebaulichen und grünordnerischen Anforderungen an Kleinsiedlungsgebiete vorgenommen. Hiermit soll dem Kleinsiedlungscharakter Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus wird hiermit den Richtlinien und der Bemessung des Erbbauzinses entsprochen. Die Bemessungsgrundlage für den zu vereinbarenden Erbbauzins unterscheidet zwischen der fiktiven "Baulandfläche", die 330 m² beträgt und der Restfläche des Grundstückes der sog. "Gartenlandfläche". Dementsprechend ist das Verhältnis zwischen Bauland bzw. gesamtzulässige überbaubare Grundstücksfläche und der Gartenlandfläche bzw. unversiegelte Freifläche definiert. Hieraus ergeben sich, anhand der vorgenommenen Grundstücksgliederung, für das Grundstück 5 Bereiche:

- Baubereich (Fläche A),
- Bereich für Garage (Fläche B),
- Übergangsbereich (Fläche C),
- Vorgarten- / Zufahrts-, Zugangsbereich (Fläche D),
- Gartenbereich (Fläche E).

4 Baubereich

Der Baubereich wird durch folgende Festsetzungen definiert:

1. Überbaubare Grundfläche:

(d.h. Ursprungstyp und Erweiterungsfläche):

Zur langfristigen Sicherung des siedlungscharakteristischen Ursprungstyps soll das ursprüngliche Hauptgebäude in seiner baulichen Dimensionierung festgesetzt werden.

Die Festsetzung der zukünftigen Erweiterungsmöglichkeit des Ursprungstyps soll dem Ziel, sowohl dem angestiegenen Wohnflächenbedarf gerecht zu werden als auch die vorhandene neue Situation städtebaulich neu zu ordnen, Rechnung tragen. Die Erweiterungsfläche ist aus der vorhandenen Ausbaupraxis / -richtung entwickelt worden. Dementsprechend ist eine rückwärtige Erweiterung bzw. ein Ausbau zuzulassen.

Die Summe der Fläche des Ursprungstyps und der Erweiterungsmöglichkeit bzw. die festgesetzte maximale Grundfläche entspricht durchschnittlich mehr als einer Verdoppelung der ursprünglichen Grundfläche.

2. Bautiefe:

Zur horizontalen Gliederung bzw. zur rückwärtigen Begrenzung des Baubereiches wird die maximal zulässige Bebauungstiefe, gemessen von der straßenseitigen Baufluchtlinie des Ursprungsgebäudes, festgesetzt. Die Bemessung der maximalen Bebauungstiefe erfolgt in Abhängigkeit zur vorhandenen Ausbaurichtung bzw. vorgeschriebenen Erweiterungsfläche. Die festgesetzte Bebauungstiefe von 20 m ist gemäß Bauordnung von '58 (BO 58) bei offener Bauweise maximal zulässig.

3. Rücksprungs des rückwärtigen Erweiterungsgebäudes gegenüber dem Ursprungstyp:

Zur baulichen und gestalterischen Betonung des siedlungstypischen Ursprungsgebäudes soll sich das rückwärtige Erweiterungsgebäude durch einen deutlichen Rücksprung zum Hauptgebäude auszeichnen.

Der Rücksprung bzw. die maximal zulässige Breite orientiert sich einerseits an den Maßen des ursprünglichen rückwärtigen Anbaus und entspricht andererseits der vorhandenen Ausbaupraxis.



Für die Kleinsiedlung ist eine Variante hinsichtlich der Festsetzungen zum rückwärtigen Erweiterungsgebäude entwickelt worden. Alternativ kann der rückwärtige Anbau auf der gesamten zulässigen Bautiefe, gemessen von der rückwärtigen Bauflucht des Hauptgebäudes, in einer einheitlichen Bebauungsbreite ausgeführt werden. Die Variante B soll Anwendung finden bei Errichtung einer zusammenhängenden, geneigten Dachfläche des Ausbaues. Ein Rücksprung des Anbaues wird aus o.g. Gründen beibehalten.

5 Bereich für die Garage(Fläche B)

Für die Garage gilt die Grenzbebauung. Gemäß BauOBlN ist im Bauwich (in den seitlichen Abstandsflächen eines Gebäudes) des Hauptgebäudes eine Garage einschließlich Abstellraum von 4,0 x 8,0 m und einer Wandhöhe bis zu 3,0 m zulässig, wenn an die Nachbargrenze gebaut wird. Aufgrund der städtebaulichen Ausrichtung und der bisherigen Ausbaupraxis soll die Vorderkante der Garage in der Baufluchtlinie des Hauptgebäudes liegen.

Bei einer Ecksituation sind Ausnahmen zulässig, wobei das Prinzip der beidseitigen Grenzbebauung beibehalten werden soll.

6 Übergangsbereich (Fläche C)

Um eine intensive Grünverflechtung zu erreichen und einer siedlungsuntypischen Zeilenbildung vorzubeugen, soll eine massive bauliche Verbindung zwischen dem Hauptgebäude und der Garage unterbunden werden. Der Versiegelungsgrad von 80 % soll in diesem Bereich nicht überschritten werden.

Der Übergangsbereich zwischen Hauptgebäude und Garage ist mindestens 2,20 m breit. Das Maß des Mindestabstandes entspricht der bis jetzt einheitlichen Ausbaupraxis.

7 Vorgarten- / Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D)

Um die städtebauliche Raumbildung von der Erschließungsseite zu sichern, ist der gesamte Bereich zwischen Straßenbegrenzungs- und Baufluchtlinie von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. auch sinngemäß § 8 BauOBlN). Dieser Bereich ist untergliedert in den Vorgartenbereich (Fläche D 1; dem Baubereich vorgelagert) und in den Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2; der Garage und dem Übergangsbereich vorgelagert). Der Vorgartenbereich ist gärtnerisch und unversiegelt anzulegen. Im Zufahrts- und Zugangsbereich ist eine Befestigung auf das Mindestmaß zu beschränken.

8 Gartenbereich (Fläche E)

Damit der allgemeinen Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebietes entsprochen wird, ist der hintere Grundstücksbereich (Gartenbereich) zu mindestens 80 v.H. als Nutzgarten und/oder als Ziergarten anzulegen.

Um den Charakter des ursprünglichen Nutzgartens weiter zu unterstützen, ist im Gartenbereich ein zweckgebundenes Gebäude zulässig. Hierbei soll die Nutzung eines Gewächshauses, Geräteschuppens oder Kleintierstalles zugelassen sein.

Zusätzlich ist ein Gewächshaus zulässig. Hierin ist eine Förderung des Kleinsiedlungsgedankens zu sehen.

Eine maximale Grundfläche von 10 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m sind für beide eingeschossige Gebäude nicht zu überschreiten. Es gilt Grenzbebauung oder es ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur jeweiligen Grundstücks-, Nachbargrenze einzuhalten.

Daneben sind eine offene Holzlagerstätte (max. 10 m³) und ein mobiles Schwimmbecken (max. 30 m³) zulässig. Der Gartenbereich soll von jeglicher sonstiger Bebauung und Versiegelung freigehalten werden:

Dies um einerseits konsequent Auswüchse zu verhindern und andererseits die ökologische Bedeutsamkeit und Auswirkung zusammenhängender Grünflächen nicht zu mindern, sind weitere bauliche Anlagen ausschließlich im Baubereich zu errichten.

Eine weitere Versiegelung in diesem Bereich soll sich auf das notwendige Mindestmaß (z.B. Wege) beschränken.

9 Einfriedung

In Anlehnung an den Ursprungstyp und aufgrund der vorhandenen Situation soll entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Einfriedung errichtet werden. Hierbei soll im gesamten Vorgartenbereich (Fläche D 1 und D 2) eine maximale Höhe von 1,25 m nicht überschritten werden, die sich somit deutlich der siedlungsbildprägenden Fassade unterordnet.

Entlang der übrigen Grenzen im Gartenbereich (Fläche E) sind Einfriedungen bis 1,5 m Höhe zulässig, um auch hier zu hohe Abgrenzungen zu vermeiden. Die Höhe der Einfriedungen in den Einmündungsbereichen von Weg- bzw. Straßenkreuzungen muss den Anforderungen der Verkehrssicherheit entsprechen.



10 Sonstige bauliche Anlagen

Um das geschlossene Siedlungsbild weiter zu unterstützen, sind freistehende und provisorische Bauten unzulässig. Sonstige Bauten sollen nur als Anbauten innerhalb des Baubereiches zulässig sein, die darüber hinaus nur rückwärtig am Hauptgebäude zu errichten sind, um die siedlungsbildprägende Hauptfassade nicht nachhaltig zu verändern.

Ausgenommen von dieser Regelung sind das eine Gebäude, das eine Gewächshaus, die Holzlagerstätte und das mobile Schwimmbecken die zulässigerweise im Gartenbereich errichtet werden dürfen.

Fest mit dem Erdboden verbundene massive Schwimmbäder sind nicht statthaft. Sie gehen über den Standard der zu einer Kleinsiedlung gehörenden Baulichkeit hinaus. Mobile Schwimmbecken in den handelsüblichen Maßen sind zulässig. Hierunter sind Schwimmbecken mit einem Fassungsvermögen bis maximal 30 m³ zu verstehen, die durch eigene Schwere auf dem Boden ruhen und nicht in den Erdboden eingelassen sind.

Eine Gebäudeunterkellerung ist aufgrund der mangelnden Unterstellmöglichkeiten zuzulassen. Ortsfeste, oberirdische Behälter für Gas und Öl wirken sich erheblich störend auf das Siedlungsbild aus und sind deshalb entweder unterirdisch oder von der Straße aus nicht einsehbar zu errichten. Eine Eingrünung o.ä. ist erwünscht.

11 Baukörper

Um den siedlungstypischen Charakter zu erhalten und langfristig zu sichern, ist insbesondere die baukörperprägende Straßenseite des Ursprungsgebäudes zu erhalten. Bauliche Veränderungen o.ä. sind unbedingt zu vermeiden, da sich das bis jetzt zum großen Teil vorhandene homogene Siedlungsbild nachhaltig verändern würde.

Um ein einheitliches Siedlungsbild mit eigenständiger Gebietscharakteristik zu erreichen und zu sichern, ist es für die Gestaltung des Baukörpers unumgänglich, eine Beschränkung sowohl der Baumaterialien als auch auf eine begrenzte Farbpalette aufzuerlegen. Die Gestaltung des Baukörpers soll sich des Weiteren auf die wesentlichen und siedlungstypischen Elemente beschränken und keine zusätzlichen oder untergeordneten Bauteile wie Erker, Loggien o.ä. zulassen.

Hierbei sind insbesondere folgende bauliche Maßnahmen unzulässig:

- die Veränderung der Lage und Firstrichtung des Hauptgebäudes;

- die Veränderung der Dachform und -neigung;
- die Veränderung der First- und Traufhöhe.

Zur weiteren wesentlichen Unterstützung des Siedlungscharakters ist die Straßenseite des ursprünglichen gesamten Doppelhauses **einheitlich zu gestalten**. Die gestalterischen Anforderungen an Form, Gliederung, Material und Farbgebung der folgenden architektonischen Elemente sind einheitlich und in Anlehnung an den Ursprungstyp auszuführen:

- Dachdeckung, -aufbauten und -einbauten;
- Trauf- und Ortgangausbildungen;
- Fassade und Fassadenöffnungen;
- untergeordneten Bauteilen.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Loggien, Vorbauten, Einschnitte oder Wintergärten sollen, hinsichtlich einer einheitlichen straßenseitigen Baukörpergestaltung, nur rückwärtig und innerhalb des

Baubereiches zulässig sein. Hierbei sollte sich auf leichte und transparente Konstruktionen beschränkt werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nicht auf der Garage zu errichten, weil diese sich regelmäßig aufgrund ihrer Konstruktion störend auf das baukörperprägende Siedlungsbild auswirken.

12 Dach

Das Dach ist ein wesentliches siedlungscharakteristisches architektonisches Element. Um ein geschlossenes Siedlungsbild zu erhalten sowie den Charakter des Doppelhauses weiter zu sichern, sind Festsetzungen hinsichtlich einer einheitlichen baulichen Ausführung und Gestaltung unumgänglich.

Das Dach des Hauptgebäudes soll in seiner ursprünglichen Stellung, Form, Neigung und Eindeckung festgesetzt werden. Das vorgeschriebene Dach des Hauptgebäudes ist bis auf Abweichungen in der Material- und Farbgebung der Eindeckung weitgehend erhalten und somit weiter zu sichern.

Für die Kleinsiedlung ist eine rückwärtige Erweiterung bzw. Ausbaumöglichkeit vorgesehen. Hier soll ein geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben werden. Da für den rückwärtigen Anbau, die Grenzbebauung gilt, ist dann der First entlang der Grundstücksgrenze auszuführen. Die Firsthöhe soll sich dem Hauptgebäude unterordnen und die Traufe soll der des Hauptgebäudes



entsprechen. Das vorgeschriebene Satteldach für den rückwärtigen Anbau ist aus dem Ursprungstyp entwickelt und soll als wesentliches Siedlungsbild prägendes Merkmal erhalten und gesichert werden.

Zur zusätzlichen Belichtung sind Dachflächenfenster zugelassen.

Die Dacheindeckung, insbesondere die des Hauptgebäudes, soll in Material- und Farbgebung grundsätzlich einheitlich erfolgen.

In Ableitung des Ursprungstyps werden vorzugsweise rote bzw. rotbraune Dachziegel bzw. -steine empfohlen.

Ein gewünschter Dachüberstand ist nicht aus dem Ursprungstyp ableitbar. Er soll sich daher auf ein Maß von einer maximalen Breite von 0,25 m und einer maximalen Länge von 0,35 m beschränken. Für diese Festlegung wurde sich an den Maßen eines Ziegels orientiert.

Für die Garage soll, in Ableitung der bisherigen Ausbaupraxis, ein nach hinten geneigtes Flachdach zulässig sein.

Gegen eine Dachbegrünung der rückwärtigen Anbauten und der Garage sprechen grundsätzlich keine Gestaltungsansprüche.

13 Fassade

Die Vorderfassade ist eine der wesentlichen Siedlungsbild prägenden Elemente und ist bei den Doppelhäusern in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Die vorgeschriebene Materialauswahl, ausschließlich glatter bis leicht angerauter Putz bzw. auch der teilweise ursprüngliche Schlepp-Putz sowie die Farbgebung, weiße bis leicht abgetönte weiße Farben, soll den schlichten bis ländlichen Charakter des Doppelhauses unterstreichen und hervorheben.

Eine Beschränkung der Baumaterialien ist, wie an anderer Stelle schon erläutert, unumgänglich. Auf die Verwendung von Kunststoffen, insbesondere Holzimitaten, sollte verzichtet werden. Dies gilt auch für folgende besondere Gestaltungsanforderungen, die aus dem Ursprungstyp entwickelt sind und wesentlich zur Unterstützung des charakteristischen Siedlungsbildes beitragen:

- Bei Ausführung einer Giebelverkleidung ist nur dunkelbraunes Holz mit senkrechter Gliederung, Schiefer oder schieferähnliches Material zulässig.
- Die Sockelhöhe des Hauptgebäudes wird auf eine maximale Höhe von 0,30 m begrenzt und soll sich somit der gesamten Fassadengestaltung unterordnen.

- Die Fassaden der Anbauten sowie der Garage sind in Material- und Farbgebung denen des Hauptgebäudes anzupassen. Dies um einerseits eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten und andererseits sich nicht wünschenswert hervorzuheben.

Eine Fassadenbegrünung wird aus ökologischen Gründen begrüßt. Dagegen sprechen auch nicht allgemeine Gestaltungsanforderungen.

14 Fenster / Türen / Tore

In Anlehnung an den Ursprungstyp und aufgrund der vorhandenen Situation, sollen ausschließlich Fenster mit liegendem Format in der Hauptfassade zulässig sein. Eine entsprechende Rahmen- bzw. Sprosseneinteilung würde zusätzlich das Erscheinungsbild der Gesamtfassade positiv unterstreichen.

Eine einheitliche Gestaltung der Fassadenöffnungen in Material- und Farbgebung, insbesondere der straßenseitigen Hauptfassade, ist eine wesentliche Voraussetzung zur Sicherung des Doppelhauses.

15 Zusätzliche Bauteile / Veränderliche Elemente

Fensterläden aus Holz sind als zusätzliches Gestaltungselement, insbesondere in der Hauptfassade, aus dem Ursprungstyp ableitbar und unterstreichen den ländlichen Charakter des Kleinsiedlungshauses.

Rollläden sollen sich der beabsichtigten Fassadengestaltung unterordnen und nicht störend in Erscheinung treten.

16 Zufahrten und Zuwege

Für die befestigten Flächen soll eine übermäßige Versiegelung verhindert und auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemeinsame Zufahrten bzw. Zuwege reduzieren beispielsweise den Versiegelungsgrad.

Eine Zweitgarage entspricht nicht dem Standard einer Kleinsiedlung; daher wird die Zufahrt zur Garage als eine zusätzliche Stellplatzmöglichkeit als ausreichend angesehen.



17 Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sollen sich in Höhe -und Gestaltung der Hauptfassade unterordnen. Vorzugsweise sollen Ligusterhecken gepflanzt werden; sie lassen sich als ein ursprüngliches Gestaltungselement ableiten und fungieren darüber hinaus als Staubfänger. Einfriedungen mit gemauertem Sockel sind unzulässig, um die Entwässerung des Straßenraumes zu gewährleisten. Gemauerte Pfeiler mit dazwischen liegenden Holzzäunen sind zulässig.

18 Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Auf eine ortsuntypische Bepflanzung sollte verzichtet werden. Koniferenbewuchs soll sich auf niedrig wachsende Arten und auf ein Mindestmaß beschränken; standortgerechte Nutzgehölze, insbesondere Obstbäume entsprechen dem Charakter einer Kleinsiedlung. Eine Pflanzliste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin ist unter dem Kapitel **Hinweise und Empfehlungen** beigefügt.

Teiche sind bauliche Anlagen. Da gemäß § 7 Abs. 1 der gesamte Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauflucht von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und gemäß § 7 Abs. 2 der Vorgartenbereich unversiegelt zu lassen ist, sind Teiche zur gärtnerischen Gestaltung unzulässig.

Ein wesentliches Gestaltungselement, abgeleitet aus dem Ursprungstyp, ist ein Obstbaum zwischen Hauptgebäude und Garage im Zufahrts- und Zugangsbereich (Fläche D 2). Er ist in vielen Fällen noch vorhanden und soll als Siedlungsbild prägendes und straßenraumgestalterisches Element gesichert und erhalten werden.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Anforderungen an die Bauprodukte

Für die Kleinsiedlung Rudow II/III wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung nur solche Bauprodukte verwendet werden dürfen die § 17 BauOBln entsprechen.

Als diesen Anforderungen entsprechend gelten, neben den als allgemein anerkannten Regeln der Baukunst, auch die durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 3 BauOBln eingeführten technischen Baubestimmungen.

2 Pflanzliste Gebietseigener Gehölze für Berlin

Die an anderer Stelle konstatierte ökologische Bedeutsamkeit der Kleinsiedlung Rudow II/III im Bezirk Neukölln begründet sich einerseits in der ökologischen Ausgleichsfunktion innerhalb des dicht besiedelten Stadtgebietes, und andererseits in ihrer Funktion als wichtigem Übergangsbereich zwischen Stadtraum und unbebauter Landschaft. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll die Wahl von Gehölzarten unter Naturschutzaspekten bei der Begrünung sowie bei der Gestaltung von Grünanlagen und Gärten einen wesentlichen Beitrag leisten. Hierbei sollten grundsätzlich Pflanzenarten gewählt werden, die sich in die vorhandenen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren problemlos einfügen. Die gepflanzten Arten sollen sich beispielsweise in den Stoffkreislauf und das Nahrungsnetz des Ökosystems einfügen, d.h. beispielsweise bei Gehölzen, dass ihr Laub und Holz für Tiere genießbar sein sollen. Gehölze, die "schädlingsfrei" sind, wie z.B. Ginkgos, sind in dieser Beziehung ökologisch gesehen Fremdkörper; sie sind keine Nahrungsgrundlage für Tiere. Je mehr Tiere an einer Pflanzenart leben können, umso besser für eine vielfältige Tierwelt. Einheimische Pflanzen sind schon lange an die von ihnen lebenden Tiere angepasst. Diese Tiere bringen die Pflanze, ihren Wirt, fast nie um, es sei denn, die Pflanze wurde am falschen Ort oder in großen Reinbeständen gepflanzt. Im allgemeinen ist es außerdem so, dass einheimische Gehölze wegen ihrer jahrtausendelangen gemeinsamen Entwicklung mit Tieren für mehr Tiere Nahrungsgrundlage sind als exotische Gehölze, die bei uns in eine für sie ganz unangepasste Fauna versetzt werden. Beispielsweise leben an den einheimischen Eichen in Mitteleuropa ca. 1.000 Tierarten, von denen ca. 500 Arten auf Eichen spezialisiert sind, also ausschließlich an Eichen vorkommen (HEIDEMANN 1982). Bei dem Aussäen und Anpflanzen heimischer und eingebürgerter Arten wird der Natur die Chance gegeben, gebietstypische Lebensgemeinschaften aufzubauen, und es werden damit auch für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten Existenzmöglichkeiten geschaffen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat unten stehende Liste zur Auswahl gebietseigener Gehölze für Berlin (ohne Kleinsträucher), die unter Gesichtspunkten des Naturschutzes bevorzugt werden sollten, empfohlen. Es ist eine Auswahl einheimischer und eingebürgerter Arten, die nicht gefährdet sind. Von



den genannten Arten sollten bis auf wenige Ausnahmen keine Kulturformen oder -sorten, sondern genetisch -möglichst natürliche Individuen gepflanzt werden.

In diesem Zusammenhang wird des Weiteren empfohlen, auf Verwendung von umweltschädlichen Pflanzenschutz- und Düngemitteln grundsätzlich zu verzichten (kein Einsatz von Pestiziden und Herbiziden). Die Aufbereitung organischer Abfälle zu gesunden Bodenverbesserungsmitteln durch Kompostierung leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zu einer umweltfreundlichen Handhabung der Müllbeseitigung.

Gehölzliste:⁵**Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna s. str.	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Großsträucher (3 - 7 m)

Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix cinerea ssp. cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra ssp. Amygdalina	Bereifte Mandel-Weide
Salix triandra ssp. triandra	Gewöhnliche Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

⁵Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege, Februar 2013 (ISBN 978-3-88961-101-7)



3 Empfehlung zur Geschwindigkeit

Für die Anliegerwege wird eine Geschwindigkeit von 30 km/h empfohlen.

4 Empfehlung zur Regenwasserzurückhaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass vormals stillgelegte Kläranlagen oder Sammelgruben nach wie vor für die Regenwasserrückhaltung in Zisternen empfohlen werden. Gerade in der untersuchten Kleinsiedlung mit einem sehr hohen Grün- und Freiflächenanteil, der gärtnerisch genutzt wird, bietet sich die Regenwasserrückhaltung und Nutzung zu Bewässerung an. Der technische Aufwand das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in die vorhandenen Auffangbehälter abzuleiten, ist relativ gering. Darüber hinaus wird durch die Regenwasserrückhaltung die Ortskanalisation entlastet und erweist sich als kostengünstig, da weniger Frischwasser verbraucht wird sowie keine großen Wartungskosten anfallen.

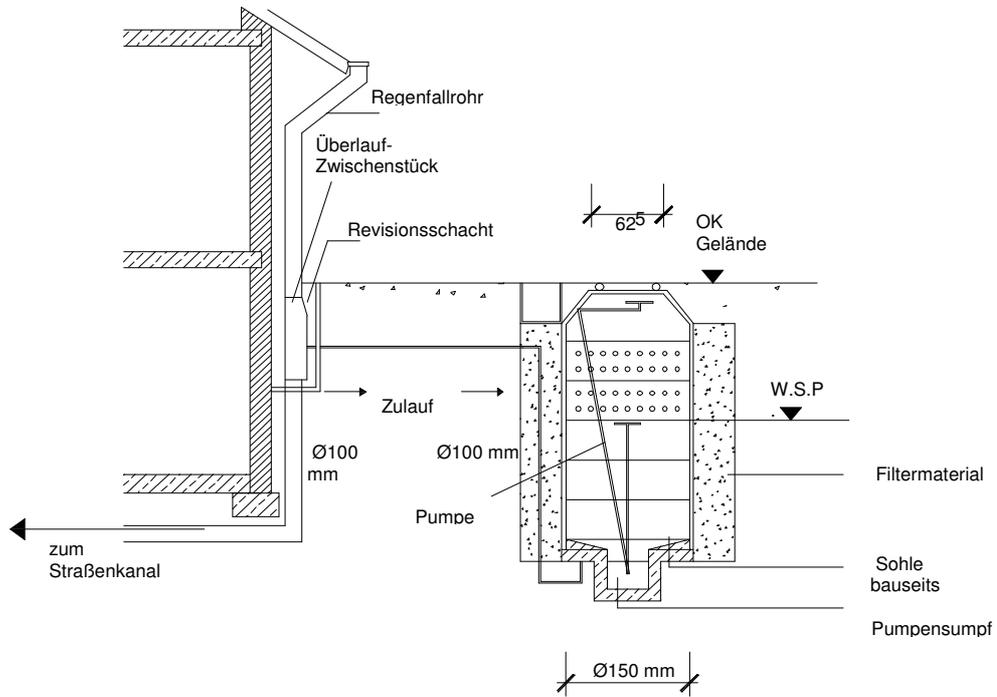
Darüber hinaus erweist sich die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung des Gartens vorteilhaft für die Pflanzen, da es im Gegensatz zu Trinkwasser weicher ist. Die Nutzung kalkhaltigen Trinkwassers kann zu einer Verkrustung der Oberflächen führen.

Folgende kurze Betriebsbeschreibung (s. Abb.) stellt beispielhaft ein Anlage dar, die eine Kombination zwischen Versickerung und Wasserrückhaltung ist:

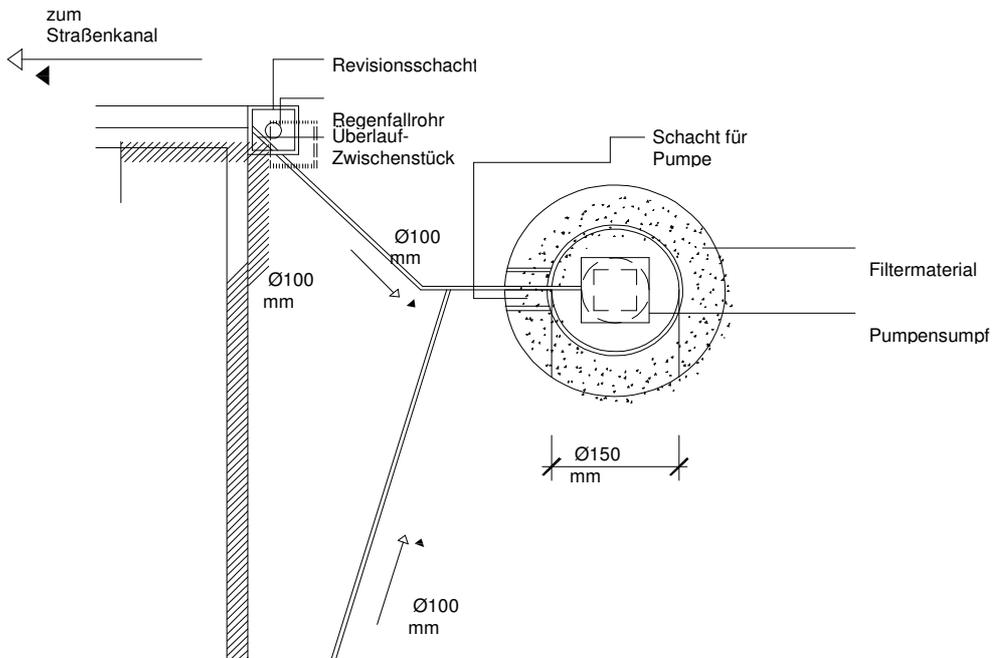
- Das Niederschlagswasser läuft über das Überlauf-Zwischenstück in die kombinierte Regenrückhalte- und Sickerschachtanlage ein.
- Die Anlage besteht aus Betonfertigteiltrögen, Durchmesser 1,50 m. Die unteren beiden Drittel sind als-Sammelbecken ausgebildet, das obere Drittel so, dass eine Versickerung stattfindet.
- Das Filtermaterial wird seitlich eingebracht. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem Schacht mit einer Pumpe zur Bewässerung des Rasens entnommen.

Abb. Kombinierte Regenrückhalte- und Sickerschachtanlage

GRUNDRISS



SCHNITT





In diesem Zusammenhang wird ebenfalls empfohlen die Praxis beizubehalten, das anfallende Oberflächenwasser der Straße in den Vorgärten versickern zu lassen. Voraussetzung ist eine offene Einfriedung, die auch aus gestalterischen Gründen zu bevorzugen ist.