

Erhaltungssatzung Stadtkern Niemegk

Gemäß § 5 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenführung von überörtlicher Prüfung und allgemeiner Kommunalaufsicht sowie zur Änderung des Landesrechnungshofgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Juni 2005 (GVBl. I/05 S. 210) sowie § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I. S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBL. I. S. 1818) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk in Ihrer Sitzung am 29. August 2006 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet des „Historischen Stadtkern Niemegk“.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

im Norden, Werderstraße bis zur Einmündung in die Belziger Straße, Belziger Straße bis zur Einmündung Wiesenstraße einschließlich des Grundstückes Belziger Straße 14, Wiesenstraße;
im Osten, Wiesenstraße und Burgstraße bis zur Kreuzung Straße der Jugend;
im Süden, Straße der Jugend einschließlich der Grundstücke Str. d. Jugend 1-6 bis zur Einmündung in die Großstraße, ab Großstraße
Lindenstraße bis zum Graben;
im Westen, Grabenverlauf bis zur Werderstraße.

Das Gebiet ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenarten des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur, einschließlich der Hof- und Gartenräume, das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder historischer Bedeutung ist.

Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen, nach denen bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Struktur, einschließlich der Hof- und Gartenräume, das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, geprüft und abgewogen.

Diese Merkmale sind im Anhang aufgeführt.

§ 3 ***Zuständigkeit, Verfahren***

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4 ***Ausnahmen***

Die den in § 26 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 Baugesetzbuch bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5 ***Ordnungswidrigkeiten***

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 Baugesetzbuch mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € belegt werden

§ 6 ***Inkrafttreten***

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 06. 05. 1995 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung Stadtkern Niemegk beschlossen am 08. 03. 1995, Beschluss-Nr.: 94 – 13/ 95, veröffentlicht im Amtsblatt für das Amt Niemegk "Flämingbote" am 05. 05. 1995, außer Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 124 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Über den Inhalt der Satzung und ihrer territorialen Abgrenzung (Straße, Hausnummer, soweit aus der Anlage nicht ersichtlich) wird auf Verlangen im Bauamt (Sitz: Großstraße 6, Tel. 627-21) in den Dienststunden dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr sowie donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr Auskunft erteilt.

Der in § 2 genannte Anhang liefert die Beschreibung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt und ihrer bestimmenden baulichen Anlagen, deren Erhaltung im einzelnen Voraussetzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart ist.

Der Anhang nennt die Genehmigungstatbestände zur Erhaltungssatzung. Er ist selbst nicht Bestandteil der Satzung.

Niemegk, den 31. AUG. 2006



(Rockel)
Amtdirektor

Anhang zur Erhaltungssatzung Stadtkern Niemegk

Katalog von Merkmalen zur Beschreibung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt und ihrer bestimmenden baulichen Anlagen, Hof-, Garten- und Landschaftsräume

Der Katalog führt für die städtebauliche Qualität des historischen Stadtkern wesentliche Merkmale auf, die zu schützen Voraussetzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Niemegk ist. Er ist Grundlage der zu erstellenden Gestaltungssatzung und basiert auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen.

Stadtgrundriss

Das Gebiet der Erhaltungssatzung umfasst den historischen Stadtkern. Er wird mittig durch die Großstraße und in deren Fortsetzung durch die Belziger Straße geteilt. Das Zentrum wird durch den Rathausplatz mit Rathaus und den gegenüberliegenden Kirchplatz mit Kirche gebildet. Als die stadtbildprägende Dominanten wirken durch ihre Lage und Dimension die Kirche St. Johannis und das Rathaus.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Niemegk entwickelte sich im 13. Jahrhundert aus einem Burgflecken mit Kirche bei der Burg, später Rittergut mit Mühle, in Form eines Haufendorfes zu einer planmäßig in Nord-Süd-Richtung angelegten Ackerbürgerstadt mit einem Marktplatz im Ortskern. Diese Entwicklung ist im Stadtgrundriss weiterhin ablesbar. Im östlichen und westlichen Randbereich des Stadtkerngebietes blieb der freie Übergang in die Wiesenlandschaft des Fläming erhalten. In diesem Bereich befanden sich vermutlich mittelalterliche Stadtbefestigungen.

Es sind von Form, Größe und Bebauungsstruktur sowie der Gestalt her unterschiedliche Quartiere entsprechend dem Stadtwachstum entstanden. Der Stadtgrundriss einschließlich der angrenzenden Grün- und Landschaftsräume ist somit ein weitestgehend erhaltenes Zeugnis einer mittelalterlichen Stadtanlage und seiner Entwicklung, bestehend aus einem intakten Gefüge von Straßen, Gassen und Plätzen sowie der Zuordnung zum Landschaftsraum.

Straßen, Plätze

Charakteristisch ist neben den Fragmenten der Haufendorfbebauung die planmäßige Anlage von Straßen und Plätzen in aufeinander abgestimmten Maßverhältnissen und Abständen. Der Straßenverlauf ist teilweise geradlinig, teilweise gekrümmt und mehrfach durch Aufweitungen betont. Prägend für das Erscheinungsbild der Straßen und Plätze ist der Verlauf und die Art der überlieferten Baufluchten und Höhen der begrenzenden Gebäude.

Im überwiegenden Teil der Straßen ist die Bauflucht geschlossen und eine Homogenität im Erscheinungsbild vorherrschend. Vorhandene Garagen entlang des öffentlichen Straßenraumes entsprechen nicht der erhaltenswerten Eigenart des Gebietes.

In mehreren Straßen sind erhaltenswerte charakteristische historische Straßenbeläge vorhanden. Ebenso erhalten sind Fragmente raumbildender Baumbestände.

Block

Die vorhandene städtebauliche Struktur der Baublöcke wird durch eine parzellenbezogene Hofstruktur, bestehend aus Wohnhaus zur Straße und Nebengebäuden zum Blockinnenbereich (Stall und Scheune) sowie dahinter liegende Gärten, geprägt. In den Randbereichen des Stadtkernes bestimmen auch die Rückseiten der Scheunen die Straßenfluchten.

Baukörper

Gebäudebreite

Die Breite der meist traufständigen Gebäude bezieht sich auf die überkommenen Grundstücksbreiten. Sie sind zusammen mit einer gebäudebezogenen Gestaltung wichtiges Zeugnis der historischen Stadtstruktur und ihrer typischen Gliederung.

Geschoßigkeit

Die für den Stadtkern typische Bebauung ist maximal zweigeschossig. Hierbei ist in den Blöcken entlang der Belziger Straße und Großstraße eine zweigeschossige, eher städtische, in den Randbereichen eine eingeschossige, eher dörfliche Bebauung vorherrschend.

Fassadengliederung

Die Gebäudestrukturen weisen innerhalb des Stadtkerns überwiegend in der Fassadengestaltung eine horizontale Gliederung durch Gurtgesims, Sockel und Traufgesims auf. Bestimmend für das Erscheinungsbild der Gebäude ist die Dreiergliederung der Fassade in Sockelbereich, Fassade und Dachfläche.

Vorhandene Gliederungs- und Schmuckelemente an den Gebäuden prägen in besonderem Maße die Qualität des erhaltenen Straßensbildes. Die Hauptgebäude sind überwiegend sparsam gegliedert.

Geputzte Sockel, Traufgesims, teilweise Gurtgesims und Fensterwände aus Putz schmücken die Fassaden.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der vorhandenen Bebauung ist die Ablesbarkeit des statisch-konstruktiven Prinzips, welches unmittelbar mit der Wahl des Baumaterials und der Konstruktionsweise verbunden ist. Es ist Ausdruck der gebiets-, regional und stadttypischen architektonischen Erscheinungsform. Dies ist vor allem in der Dimensionierung der Öffnungen ablesbar. Über mehrere Fensterachsen aufgeweitete Schaufensterfronten sind in diesem Sinne für das erhaltene Ortsbild untypisch.

Fassadengestaltung

Ausgehend von der Stadtbildanalyse der historischen erhaltenen Gebäude kann überwiegend Glattputz als stadtbildtypisches Oberflächenmaterial von Fassaden festgestellt werden. Eine Ausnahme stellen die wenigen erhaltenen Backsteinfassaden dar.

Die hohe Gestaltqualität des Stadtkerngebietes wird wesentlich durch die Verwendung weniger und bewährter Materialien bestimmt.

Die erhaltene Qualität der vorhandenen Fachwerkgebäude wird durch die farblich abgesetzte Fassung der sichtbaren Fachwerkstruktur geprägt.

Die das Stadtbild prägende Farbigkeit der Glattputzfassaden wird wesentlich durch eine Reduzierung der Farben auf die historisch vorhandenen Pigmente (überwiegend Erdfarben) und die möglichen Bindemittel (überwiegend Kalk und Kasein) gekennzeichnet.

Die Tradition einer weißen Fensterfarbigkeit ist nachweisbar.

Wandöffnungen

Für die Fensteröffnungen der überwiegend historischen Gebäude ist bedingt durch die tradierten Bauweisen und Materialien ein stehendes Rechteckformat typisch.

Für die Fenstergestaltung ist mind. eine Dreiteilung der Fensteröffnung in Oberlicht und zwei symmetrische Fensterflügel im stehenden Format, entsprechend eine Gliederung durch Kämpfer, Pfosten oder Stulp und Sprossen prägend. Das vorherrschende Material ist Holz.

Der gestalterische Zusammenhang zwischen Erd- und Obergeschoss ist wesentliches Merkmal der erhaltenen Fassadengestaltung. Dies beinhaltet die maßliche Beschränkung und Unterordnung von Schaufenstern in die Gesamtfassade als Rechteckformat mit Bezug auf die Achsialität der Fassade.

Über die Fassadenflucht hinausragende bzw. zurückgesetzte Schaufenster, Vitrinen, u. dgl. sind für das vorhandene Erscheinungsbild der Gebäude untypisch. Gleiches gilt für über Eck angeordnete Schaufenster.

Garagentore in den Straßenfassaden sind ebenfalls untypisch. Die vorhandenen, stadtbildprägenden Hoftore sind zweiflügelig und aus Holz.

Dach

Die vorhandene Dachlandschaft ist durch relativ große und ruhige Dachflächen in der Ausführung als Sattel oder z. T. als Krüppelwalmdach geprägt.

Es bestehen zahlreiche Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Gaupen. In der Regel besteht ein Bezug der Dachaufbauten zu der vorhandenen Fassadengliederung. Dachflächenfenster sind innerhalb der Dachflächen zum öffentlichen Straßenraum untypisch.

Es sind Dachneigungen von 48° bis 60° vorherrschend. Für giebelständige Gebäude ist eine Dachneigung bis max. 48° nachweisbar.

Ortsübliche Bauweisen bei Gesimsen, Dachüberständen, Kehlen und Firsten prägen die vorhandene Gestaltqualität der Dachlandschaft. Die Firste sind wie die angrenzenden Dachflächen ausgeführt.

Orte und Traufen sind massiv oder in Holz, Kehlen in Blech oder Ziegel, der Mansarden Knick in Holz oder Blech ausgebildet.

Die erhaltenswerte Materialität der Dachlandschaft wird durch rotfarbene Tondachziegel in Form von Biberschwanz-, Pfannen- oder Falzziegel geprägt.

Mauern, Zäune, Treppen

Im überwiegenden Teil des Stadtkernes besteht eine geschlossene Bauflucht, die verschiedentlich durch Baulücken unterbrochen ist. Lediglich in den Randgebieten besteht teilweise eine offene oder von der Straße zurückgesetzte Bauflucht. Deren Abgrenzung erfolgt durch Mauern und Zäune.

Die Verwendung von regionaltypischen tradierten Materialien für Mauern, Zäune, Treppenstufen und Einfassungen bestimmt die vorhandene Gestaltqualität.

Markisen, Rolläden

Für das erhaltenswerte Ortsbild sind Markisen im Erdgeschoss, bezogen auf die überspannte Öffnung, farblich auf die Fassade abgestimmt, prägend. Kragdächer, Baldachine u. dgl. sind untypisch. Rolläden sind in der Regel so angebracht, dass sie bei hochgezogenem Zustand nicht sichtbar sind. Sichtbare, nachträglich aufgesetzte Rolladenkästen sind mit dem erhaltenswerten Ortsbild unvereinbar.

Antennen

Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Antennenanlagen stören das erhaltenswerte Ortsbild.

***Ergänzung zum Anhang der Erhaltungssatzung Stadtkern Niemegk,
aufgrund der Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg vom
09. 02. 1995.***

Frei- und Grünflächenstruktur

- Straßen, Plätze

Der Charakter der Großstraße wird geprägt durch die erhaltenen Fragmente einer Alleebepflanzung; der Platzraum um die Kirche durch die vorhandenen Baumgruppen. Diese Begrünung entspricht in ihrem Charakter dem landschaftstypischen Ortsbild.

- Wall- und Grabenzone, Grünsäuren

Besonders prägend für das erhaltenswerte Ortsbild ist die vorhandene Wall- und Grabenzone mit ihrer Bodenmodellierung und dem landschaftstypischen Baum- und Strauchbewuchs sowie dem freien Übergang in die Wiesenlandschaft.

Durch die historischen Stadtanlagen haben sich für das Stadtbild prägende Grünsäuren herausgebildet (Bereich Mühlenteich, Teichstr. - Burgstr.) Hier sind ebenfalls landschaftstypische Strauch- und Baumbeplantungen vorhanden.

- Blockinnenbereich

Die Blockinnenbereiche erhalten ihren Charakter durch die ortstypische Gartennutzung im Sinne des Bauerngartens im Vorgarten, Nutzgärten mit entsprechenden Obstbäumen, Beerensträuchern und Gemüse im hinteren Gartenteil.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, in der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Niemegk am 29. August 2006 beschlossene Erhaltungssatzung der Stadt Niemegk wird durch Veröffentlichung des vollen Wortlautes im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Niemegk dem "Amtsblatt für die Stadt Belzig, die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk - Flämingbote" bekannt gemacht.

Niemegk, den **31. AUG. 2006**



(Rockel)
Amtdirektor