

B e k a n n t m a c h u n g

Betr.: Satzung der Stadt Wesenberg über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) in der Altstadt von Wesenberg gemäß § 172 BauGB

1. Die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wesenberg in ihrer Sitzung am 16.9.1993 beschlossene Erhaltungssatzung für das Gebiet des Altstadtbereiches Wesenberg, welches begrenzt wird durch

- die Ortsumgehung B 198 im Süden,
- die Straße "Am Jägergraben" im Westen,
- die Straße "Vor dem Wendischen Tor" im Nordwesten kreuzend,
- die Bahnhofstraße kreuzend und den Gartenweg nördlich der Grabenstraße,
- die Promenade in Richtung Dampferanlegestelle und das Ufer des Woblitzsees im Osten,

wird im Bauamt Wesenberg, Bahnhofstr. 17 während die Dienststunden,

Dienstag 9.00 - 12.00 und 14.00 - 17.00 Uhr

Mittwoch 13.00 - 16.00 Uhr

Donnerstag u.

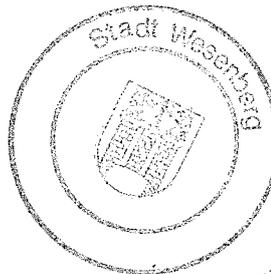
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr,

zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Erhaltungssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Erhaltungssatzung in Kraft.

Der komplette Abdruck des Satzungstextes erfolgt im Mitteilungsblatt des Amtes Wesenberg "Wesenerger Havelanzeiger" Nr. 11/93.

2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 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 Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Wesenberg, den 12.10.93



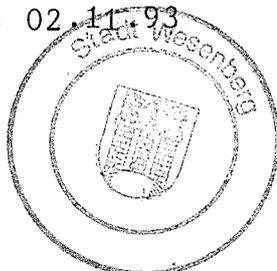

Rißmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerk:

Ausgehängt am: 18.10.93

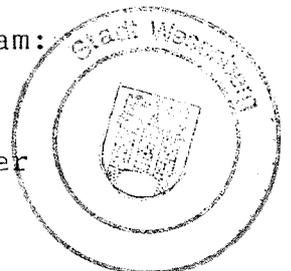
Abzunehmen am: 02.11.93


Rißmann
Bürgermeister



Abgenommen am:


Rißmann
Bürgermeister



S a t z u n g

über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) in der Altstadt von Wesenberg gemäß § 172 BauGB

Aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBI. I S. 255) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) und das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wesenberg am 16.9.93 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet des Altstadtkerns von Wesenberg, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt durch

- . die Ortsumgehung, B 198 im Süden
- . die Straße "Am Jägergraben" im Westen
- . die Straße "Vor dem Wendischen Tor" im Nord-Westen kreuzend
- . die Bahnhofstraße kreuzend und den Gartenweg nördlich der Grabenstraße
- . die Promenade Richtung "Dasch" (Dampferanlegestelle) und das Ufer des Woblitzsees im Osten.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

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

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Wesenberg erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde, Bauordnungsamt der Kreisverwaltung Neustrelitz, im Einvernehmen mit der Stadt Wesenberg erteilt.

§ 4 Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB 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 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis DM 50.000,- belegt werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

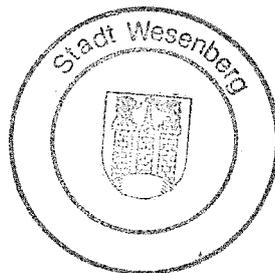
Bemerkung:

Diese Satzung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Städtebau
Spengelin-Gerlach-Glauner-Kistler und Partner
Habichtshorststraße 12
3000 Hannover 51

im Auftrag der Stadt Wesenberg.

Wesenberg, den 16.09.1993




Stadt Wesenberg
Der Bürgermeister

Anlage zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) in der Altstadt Wesenberg

Begründung der Satzung

Bei der Altstadt Wesenberg handelt es sich um eine geplante, mittelalterliche Anlage, die im Schutz einer Burg aus dem 13. Jahrhundert entstand. Am Ufer der Woblitz wurde die Stadtanlage auf einem elliptischen Grundriß errichtet.

Die Bebauung der Stadt wurde vielfach durch Großbrände zerstört. Die heutige Struktur der Altstadt stammt größtenteils aus dem 19. Jahrhundert. Trotz einer wechselvollen Geschichte sind von der ursprünglichen Stadtanlage die Straßen- und Platzbilder weitgehend erhalten geblieben.

Der Bereich der Altstadt liefert damit Zeugnis dieser Epoche und weist mit der Einfachheit, den verwendeten Materialien, der Maßstäblichkeit wertvolle städtebauliche Qualitäten auf, welche erhalten und für die zukünftige Ortsbildpflege genutzt werden sollen.

Der Stadtgrundriß von Wesenberg zeigt alle Charakteristiken einer "geplanten Anlage", bei der im Prinzip geometrische Grundformen strukturbestimmend sind:

- die Ellipse des äußeren Straßenzuges: Ringstraße/Grabenstraße, die nur im Osten keine begrenzende Bebauung aufweist,

und

- das Raster des inneren Bereiches:
Hohe Straße/Mittelstraße/Seestraße mit der von Südwesten nach Nordosten durchgehenden Straßenquerung.

Bei genauerer Betrachtung sind jedoch eindeutig feststellbare Abweichungen von der reinen Geometrie festzustellen, und zwar sowohl vom rechten Winkel insgesamt als auch von der Parallelität der jeweils gegenüberliegenden Straßenflucht.

Die in diesem Bereich überwiegend im Zeitraum von 1830 bis 1885 errichteten Gebäude lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Gebäude im inneren Geviert Kreuzstraße/Seestraße/Am Markt/Hohe Straße sind, mit Ausnahme der Nebengebäude, durchweg zweigeschossig.

Die Gebäude an der wesentlich schmaleren Ringstraße bzw. Grabenstraße sind auf der jeweiligen Außenseite ein- oder zweigeschossig. Auf der gegenüberliegenden Innenfront überwiegen Einfriedigungen und Nebengebäude, die weitgehend eingeschossig sind.

- In der Horizontalen zeichnet sich bei einem Großteil der Gebäude eine Dreiteilung ab:
 - Der Sockel ist bis zu 1,50 m hoch und wird durch entsprechend weitausladende Eingangstreppen unterbrochen.
 - Die darüber aufgehenden Geschosse werden sehr oft durch ein Gesims unterteilt.
 - Als Bekrönung zeichnen sich die großzügigen Dachflächen ab.
- Überwiegend handelt es sich um traufständige Häuser. Die Dächer sind Giebeldächer, teilweise Krüppelwalmdächer und vereinzelt, insbesondere bei Eckgrundstücken, als abgewalmte Dächer ausgebildet.
- Die Proportionen der Baukörper sind sehr ähnlich. Die Parzellenbreite zur Gebäudehöhe weist, soweit festgestellt, ein Verhältnis 1:0,4 bis 1:0,9 auf. Bei der Mehrzahl der Gebäude in den Hauptstraßen überwiegt das Verhältnis 1:0,5 und 1:0,6.
- Auffällig sind die relative hohen Drepel bei einer großen Anzahl von Gebäuden, wobei die Dachräume meist durch quadratische oder runde Öffnungen belichtet und belüftet sind.
- Dachausbauten sind in der zurückliegenden Zeit weitgehend unterblieben, so daß sich die Dachflächen wohltuend als ruhiger oberer Abschluß der Gebäude darstellen. Charakteristisch sind Zwerchhäuser, die die Dachfläche unterbrechen und Akzente im Verlauf der Straßenfluchten setzen.
- Wandöffnungen (Fenster und Türen der Erdgeschosse und Obergeschosse) sind weitgehend achsial aufeinander bezogen, wobei allerdings eine symmetrische Gliederung der Gesamtfassade nicht die Regel darstellt. Vereinzelt ergeben sich Achsverschiebungen bei den Fenstern in den zwei Geschossen.
- Die Proportionen der Fenster sind - soweit nicht nachträglich verändert - durchweg stehende Rechtecke im Verhältnis von 1:1,4 bis 1:1,8.
- Bei einigen besonders "reichen Häusern" werden die einzelnen Geschosse bzw. bestimmte Bauteile (z.B. Lisenen im Zusammenhang mit den Eingängen) durch rustikaartige Putzstrukturen besonders hervorgehoben. Viele Häuser weisen im Zusammenhang mit den Fenstern sowie den Türen und Toren reliefartig vortretende Ziergiebel oder Fensterbekrönungen bzw. herausgearbeitete Fensterstürze auf.

Für die Stadtgestaltung entscheidend ist die Homogenität im Erscheinungsbild zusammenhängender Bebauungen. Der harmonische und zugleich lebendige Gesamteindruck ergibt sich aus vielfältigen und formalen Bezugnahmen von Baukörpern oder Bauteilen zueinander.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die von Zerstörungen durch die beiden Weltkriege weitgehend verschont gebliebene Altstadt in ihrer Einmaligkeit zu erhalten. Dabei soll nicht nur das historisch Wertvolle bewahrt und die Verunstaltung verhütet werden, sondern auch die innovative Weiterentwicklung gefördert werden.

Nachträgliche Veränderungen, wie sie z. B. durch notwendige Renovierungen und Sanierungen der Gebäude, Nutzungsänderungen oder durch Neubauten entstehen, können die Gestalt des Hauses und damit des gesamten Ensembles nachhaltig in ungünstigem Sinn verändern.

Um dieses zu verhindern, bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung der Genehmigung.

Der Genehmigungsvorbehalt erfaßt auch solche Maßnahmen, die auf Grund der Freistellung in § 63 BauO keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen. Es kommt auch nicht darauf an, ob es sich bei den beabsichtigten Maßnahmen um Vorhaben im Sinne von § 29 BauO handelt. Auch geringfügige Baumaßnahmen können im Hinblick auf die Erhaltungsziele bedeutsam sein. Maßgeblich ist allein die städtebauliche Dimension der einzelnen Maßnahmen.

Die Anwendung des § 172 BauGB bedeutet jedoch nicht, daß die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung grundsätzlich untersagt wären.

Insgesamt stellt das Gebiet der Erhaltungssatzung einen erhaltenswerten Bereich dar. Eine bauliche Weiterentwicklung soll aber dennoch nicht verhindert werden.

Jeder Bauherr und Architekt hat deshalb die Freiheit, in seinem Haus einen gewissen Prozentsatz neuer Elemente einzufügen. Voraussetzung ist: Sie müssen mit den überkommenen harmonisieren und ihre Verwendung muß begründet sein. Der Architekt muß also nachweisen, daß sein Entwurf mit einer wissenschaftlichen Analyse des wertvollen historischen Bestandes in Einklang steht. In jedem Einzelfall ist zu überprüfen, ob Versagungsgründe vorliegen.

Bemerkung:

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom

Büro für Städtebau
Spengelin-Gerlach-Glauner-Kistler
und Partner
Habichtshorststraße 12

3000 Hannover 51

im Auftrag der Stadt Wesenberg.



Wesenberg, den 16.09.1993

Stadt Wesenberg
Der Bürgermeister