

2020

Erhaltungssatzung

Gemeinde Sande Ortsteil Neustadtgödens

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des
Historischen Ortskerns aufgrund seiner
städtebaulichen Gestalt



Bearbeitet von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Auf der Gast 36 a
26316 Varel – Nordseebad Dangast

Erhaltungssatzung Gemeinde Sande Ortsteil Neustadtgödens

1. Teil

Geltungsbereich
Satzungstext

2. Teil

Begründung zur
Erhaltungssatzung



Vorwort

Neustadtgödens ist ein besonderer Ort in der Gemeinde Sande. Eigentlich ein ländlicher Wohnort mit zahlreichen Neubaugebieten, wie sie nach 1945 überall entstanden sind. Doch die heutige Ortsmitte entstand aus einer Siedlung aus dem 16. Jahrhundert. „De nieuwe stad Goedens“, so genannt von den aus Holland stammenden Siedlern, entwickelte sich zu einem Dorf der Handwerker, Händler, Dienstleistenden, Kleinstbauern und Schiffer. Über die Jahrhunderte entstand eine Siedlungs- und Baustruktur, die heute als zusammenhängendes Ortsbild Bewohner und Besucher nachhaltig beeindruckt.

In der historischen Ortsmitte Neustadtgödens befinden sich eine Vielzahl von Baudenkmälern geschützten Gebäudegruppen sowie einzigartige Straßenräume mit besonderen Einzelbauten und prägenden Blickwinkeln. Einerseits bauhistorisches Kleinod, das es zu erhalten gilt - andererseits ein Wohnort, der den Anforderungen nach zeitgemäßem Wohnen und Arbeiten sowie sozialem Miteinander dienen soll. So verändert sich die Bewertung der überkommenen Qualitäten und damit schleichend die Ortsgestalt.

Das historische Ortsbild und die charakteristische räumliche Atmosphäre setzen sich aus vielfältigsten Bausteinen zusammen. Die Gestaltungsfibel der Gemeinde Sande hilft seit vielen Jahren, diese Bausteine zu erkennen und ist somit bei beabsichtigten baulichen Veränderungen zu berücksichtigen. Der aktualisierte Bebauungsplan regelt grundsätzliche Zulässigkeiten der genehmigungspflichtigen Modernisierungen und Neubauten.

Es hat sich aber gezeigt, dass dieses Instrumentarium nicht verhindern kann, dass das Ortsbild bzw. deren Gestalt allmählich verfälscht wird. Deshalb schafft die Gemeinde Sande mit der Erhaltungssatzung ein ergänzendes Instrument, das die Prüfung der grundsätzlichen Erhaltenswürdigkeit von bestehenden Bauten und Bauteilen sowie der vorgefundenen Baugestalt bedingt. Die Erhaltungssatzung enthält kein generelles Bauverbot, sondern trägt zur Sicherung und gedeihlichen Entwicklung des Ortsbildes bei. Zeitgemäße und zukunftssträchtige Lebensweisen müssen im historischen Neustadtgödens immer möglich sein, dazu gehört aber auch der individuell geprägte – kulturell wertvolle gebaute Lebensraum.

Inhalt

Vorwort

Teil 1.

1.1. Rechtsgrundlage	6
1.2. Satzungstext	7-9
1.3. Geltungsbereich	10

Teil 2.

2.1. Anlass zum Erlass der Erhaltungssatzung	12
2.2. Ziele der Erhaltungssatzung	13
2.3. Verfahren und Konsequenzen	14-18
2.4. Historische Ortsentwicklung	19-21
2.5. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz	22-25
2.6. Ortsräumliche Struktur	26-34
2.6.1. Historischer Ortskern	27-28
2.6.2. Historischer Ortsrand	29-30
2.6.3. Sonderbereiche	31-32
2.6.4. Neuzeitlich überformte Bereiche	33-34
2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben	35-50
2.7.1. Zielvorgaben Zusammenfassung	35
2.7.2. Eigenheiten der Städtebaulichen Struktur	36-41
2.7.2.1. Ortsgrundriss	36
2.7.2.2. Straßenräume	37-39
2.7.2.3. Straßenwände	XXX
2.7.2.4. Besondere Bauweise	40-41
2.7.3. Gebäudetypen	42-50
2.7.3.1. Gebäudekubatur	44
2.7.3.2. Dächer	45
2.7.3.3. Dachaufbauten	46
2.7.3.4. Fassadengestaltung	47-50
2.8. Schlusswort	51

Teil 1. Erhaltungssatzung



1.1. Rechtsgrundlage

§ 172 BauGB Abs.1 Nr.1

Grundlage für den Erlass

einer Erhaltungssatzung sind die §§ 172 ff des Baugesetzbuches (BauGB).
gemäß § 172 Absatz 1 BauGB kann eine Erhaltungssatzung Gebiete bezeichnen, in denen

zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

Die vorliegende Erhaltungssatzung Neustadtgödens hat die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns zum Ziel.

Erläuterung zur städtebaulichen Eigenart

Gebietstypisch bzw. prägend können Gebäude und Räume sein:

Größen

Materialien

Formen

Proportionalität

Höhen und Grundfläche

Fensteranordnung

Verhältnis Öffnungen -
geschlossenen Flächen

Dachformen und -neigungen

Bauschmuck und Details

Verhältnis Freiflächen – Bebauung

Gebäudestellung

Abstandsflächen

Straßenfluchten

Einbindung besonderer Nutzungen

Erschließungsstruktur

Städtebauliche Einzelmerkmale

Geschichtliche Ablesbarkeit

Gemeinde Sande Erhaltungssatzung „Neustadtgödens“

§ 1 Bestandteile

Die Erhaltungssatzung „Neustadtgödens“ besteht aus der vorliegenden Satzung sowie dem Beiplan 1.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird begrenzt im Westen durch die Straße „Am Deich“ sowie den Grundstücksgrenzen der nördlichen Häuserzeile der Brückstraße, im Norden durch das Gelände der Katholischen Kirche mit ihrem Friedhof sowie dem Gelände des Landrichterhauses (Brückstraße 19), im Osten durch das Neustädter Tief und im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Gebäude an der Sanderahmer Straße bis zum Ortsausgang. Der Geltungsbereich dieser Satzung ist dem anliegendem Plan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Ziel und Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Gestalt des in ihrem Geltungsbereich liegenden Ortskerns. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

1.2. Erhaltungssatzung

§ 4 Genehmigungspflicht

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil des Ortskerns seine städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

1.2. Erhaltungssatzung

Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB) vom 23.09.2004 in der aktuellen Fassung und § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. 12. 2010 in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Sande diese Erhaltungssatzung „Neustadtgödens“ beschlossen.

Sande, den
Siegel

.....

Bürgermeister

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sande hat diese Erhaltungssatzung „Neustadtgödens“ mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung amals Satzung beschlossen.

Sande, den
Siegel

.....

Bürgermeister

3. Inkrafttreten

Diese Erhaltungssatzung „Neustadtgödens“ ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekannt gemacht worden.

Diese Satzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sande, den
Siegel

.....

Bürgermeister

1.3. Lageplan zum Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



Erhaltungssatzung Gemeinde Sande
Ortsteil Neustadtgödens

Teil 2. Begründung



2.1. Anlass zum Erlass der Erhaltungssatzung

Der Ortskern von Neustadtgödens umfasst die historische Siedlung „nieuwe stad Goedens“ und hat bis heute seinen räumlichen und baulichen Charakter als stadtähnliches Handels- und Handwerksdorf bewahrt, der für die Bürger eine hohe identitätsstiftende Funktion hat.

Die Siedlungsstruktur mit ihren Straßenräume, Gebäudepositionen, Fassadenabwicklungen, historischen Gestaltelementen, großen Freiflächen und Gewässern zeugt davon, dass der Neustadtgödenser Ortskern jahrhundertlang von Handel und Handwerk auf engstem Raum zwischen Deich und dem Neustädter Tief, geprägt war. Die so entstandene ortsbauliche Gestalt bietet auch heute ein attraktives und einzigartiges Ambiente sowohl für Wohnen, Kleingewerbe, Arbeiten, sozialem Miteinander und Freizeitgestaltung. Dieser Ort ist ein Anziehungspunkt sowohl für die Menschen der Region als auch für Touristen.

Das wertvolle Potential des Ortes unterliegt jedoch einem spürbaren Veränderungsdruck. Die charakteristischen Strukturen wurden in den vergangenen Jahrzehnten an unterschiedlichen Stellen abträglich verändert, z.B. durch gestalterisch unangepasste Um- und Anbauten, sowie den Verlust von Fassadendetails, wie z.B. historischer Fenster und Türen. Jeder dieser störenden Eingriffe in die gewachsene Substanz trägt zur Veränderung und damit zur Gefährdung des charakteristischen Erscheinungsbildes Neustadtgödens bei. Umbauten und Ersatzbauten, die sich nicht oder nur wenig ortsräumlich einfügen, beeinträchtigen in besonderem Maße die Ortsgestalt und verringern unwiederbringlich die Authentizität des städtebaulichen Kleinods.

2.2. Ziele der Erhaltungssatzung

Mit den Festsetzungen der Erhaltungssatzung soll das charakteristische Erscheinungsbild Neustadtgödens bewahrt, die bisherige Sanierungstätigkeit der Gemeinde und deren engagierter Bürger unterstützt und das historische städtebauliche Potential in Bereichen mit ortsbaulichen Mängeln und Gestaltungsmängeln wieder hergestellt werden. Ziel ist die Sicherung der ortsbaulichen Werte, der Ortsbildprägenden Bau- und Raumstrukturen sowie die Erhaltung von Straßenräumen und Einzelgebäuden. Um- und Neubauten sollen stil- und maßstabsgerecht in die örtliche Eigenart eingebunden werden und sich harmonisch in deren Typologie einfügen.

Veränderungen am Bestand, von denen störende Auswirkungen auf die Gestalt und Funktion des historischen Ortskerns ausgehen, sollen verhindert werden. Geplante Maßnahmen müssen zu einem Ortsbildförderlichen Beitrag entwickelt werden.

Es geht keinesfalls um ein totales Bau- oder Abrissverbot, sondern um behutsames Umgehen mit der wertvollen Substanz unter Beibehaltung der schützenswerten typischen Struktur. Erhalt rangiert vor Rückbau, Neuplanungen müssen sich einpassen.

2.3. Verfahren und Konsequenzen

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung

Ist im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ein Vorhaben geplant, das den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen betrifft, ist hierfür ein Antrag auf erhaltungsrechtliche Genehmigung zu stellen.

Diese Regelung gilt unabhängig davon, ob es sich um ein nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungspflichtiges Vorhaben, ein verfahrensfreies Vorhaben oder ein sonstiges nicht genehmigungsbedürftiges Vorhaben handelt.

Bauliche Instandhaltungsmaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern und Umbaumaßnahmen im Innern eines Gebäudes unterliegen nicht der Genehmigungspflicht der Erhaltungssatzung.

Die Denkmalschutzvorschriften bleiben jedoch in jedem Fall von der Erhaltungssatzung unberührt und gelten zusätzlich zu dieser Satzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen unverändert die Grundlage jeder baulichen Veränderung dar und werden durch die Aussagen der Erhaltungssatzung nicht berührt.

Antragsverfahren

Ein Antrag auf Erteilung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ist bei der Gemeinde Sande zu stellen. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

2.3. Verfahren und Konsequenzen

Der Antrag kann formlos erfolgen, sollte jedoch aussagekräftige und prüffähige Unterlagen enthalten. Zu nennen sind hier insbesondere: Lageplan, Beschreibung des Vorhabens, Bestandspläne und -fotos sowie Planzeichnungen zu den vorgesehenen Änderungen.

Beratung und Erörterung

Es wird den Vorhabenträgern empfohlen, sich bereits im Vorfeld der Planung eines Vorhabens, von der Gemeinde Sande hinsichtlich der Erhaltungsziele der Satzung beraten zu lassen sowie sich über die Vorgaben der Gestaltungsfibel für den historischen Ort Neustadtgödens zu informieren.

In jedem Fall findet gemäß §173 Abs. 3 BauGB vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag eine Erörterung hinsichtlich der für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mit dem Vorhabenträger statt.

Prüfung

Die Gemeinde Sande prüft einen Antrag dahingehend, ob die beantragte bauliche Maßnahme den Erhaltungszielen der Satzung entspricht. Insbesondere wird festgestellt, ob die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Weiterhin wird geprüft, ob sich durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die städtebauliche Eigenheit des Gebiets auf Grund seiner besonderen strukturellen, räumlichen und baulichen Gestalt ergeben.

2.3. Verfahren und Konsequenzen

Fachliche Grundlage dieser Prüfung sind die folgenden Ausführungen zur städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Genehmigung

Sofern die bauliche Maßnahme den Erhaltungszielen der Satzung entspricht und keine Beeinträchtigungen der erhaltenswerten Gestalt und Eigenart des Gebietes festgestellt wurden, besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Versagung

Falls die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Baugestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist, aber das Vorhaben die städtebauliche Gestalt und Eigenart des Satzungsgebietes beeinträchtigt, ist die erhaltungsrechtliche Genehmigung zu versagen.

2.3. Verfahren und Konsequenzen

Das Vorhaben darf dann nicht realisiert werden, auch wenn es nach sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen genehmigungsfähig wäre.

Falls bei einer Versagung der Genehmigung dem Eigentümer der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er gemäß § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der Gemeinde Sande die Übernahme des Grundstücks und eine Entschädigung verlangen. Dabei sind die Regelungen der §§ 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie 44 Abs. 3 und 4 BauGB entsprechend anzuwenden.

Gegen eine Versagung kann im verwaltungsrechtlichen Widerspruch- und Klageverfahren vorgegangen werden.

Verhältnis zu sonstigen Rechtsvorschriften

Verhältnis zum Bauplanungsrecht

Die Erhaltungsziele dieser Erhaltungssatzung dürfen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes stehen.

Verhältnis zum Denkmalschutz

Die Anwendung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bleibt von den Vorschriften der Satzung unberührt. Die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorhandenen Baudenkmäler unterliegen den Regelungen des NDSchG.

2.3. Verfahren und Konsequenzen

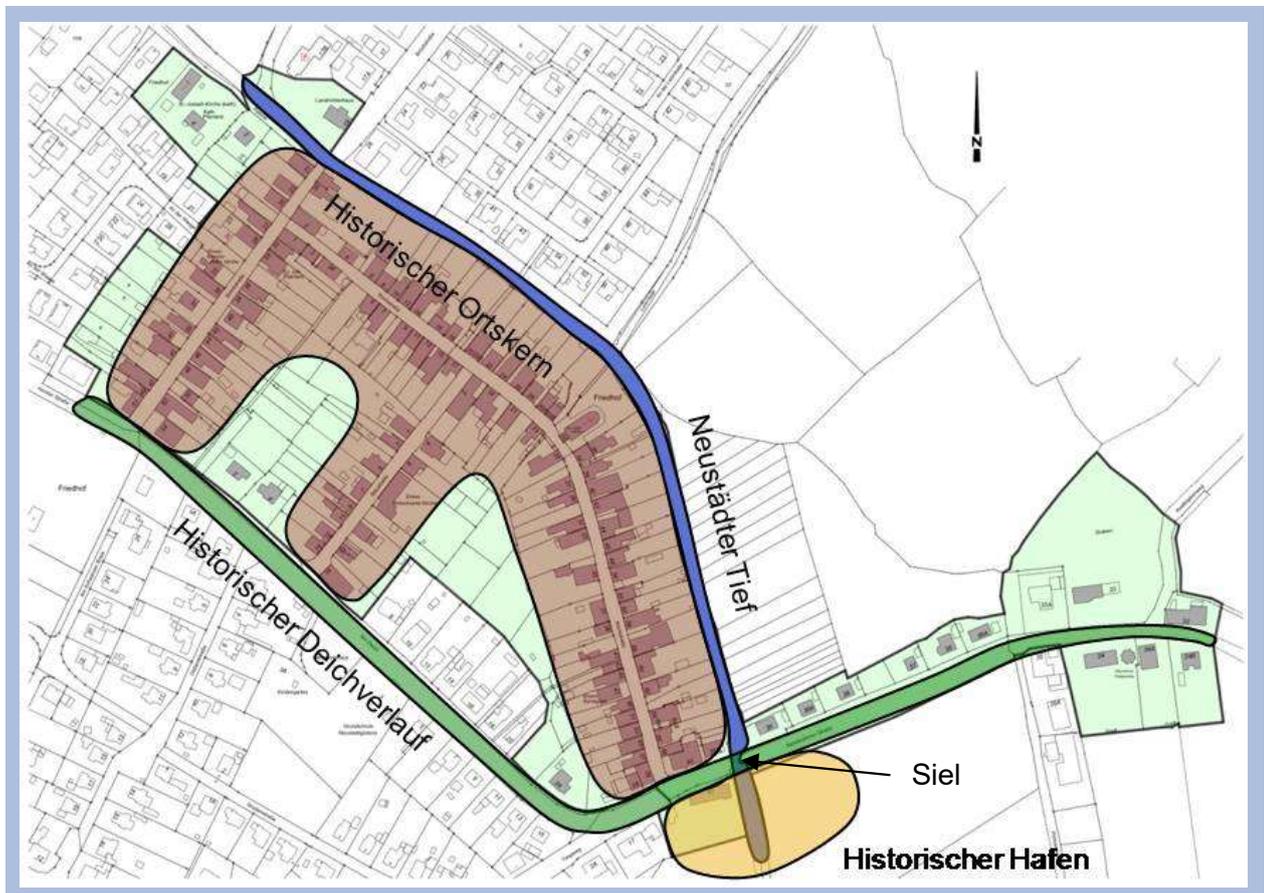
Ordnungswidrigkeiten

Der ungenehmigte Abriss oder die ungenehmigte Änderung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € geahndet werden kann.

Damit der § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) zum Tragen kommt, wird in § 5 der Satzung auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen.

2.4. Historische Ortsentwicklung

- Neustadtgödens ist ein Ortsteil der Gemeinde Sande mit rund 1.200 Einwohnern und liegt zentral im Landkreis Friesland. Im ausgehenden Mittelalter, ursächlich begründet durch die Eindeichung des „Schwarzen Bracks“ – eine frühere Bucht des Jadebusens - und neuen Siels, entwickelte sich das Dorf in seinen Anfängen in der damaligen Herrlichkeit Gödens am Siel. Dort ließen sich 1544 die für den Deichbau angeworbenen Arbeiter als Siedler nieder. Viele waren mennonitischen Glaubens und stammten aus den nördlichen Niederlanden, wo sie ihre Religion nicht frei ausüben konnten. Die neue Siedlungsstätte „nieuwe stad goedens“ entstand als Straßendorf nach friesischem Vorbild. Aufgrund des Hafens und somit dem Zugang zur Nordsee entwickelte sich Neustadtgödens in der Folgezeit zu einem bedeutenden Handelsort. Viele Einwohner lebten von der Schifffahrt und Handwerk, Handel und Dienste aller Art brachten dem Flecken wirtschaftlichen Wohlstand.



2.4. Historische Ortsentwicklung

Der Siedlungsgrundriss und die Baustruktur vermitteln ein Ortsbild, für das es im gesamten nordwest-deutschen Raum keine Vergleiche gibt.

Dieser alte Siedlungsort ist als Ortsmitte ist bis heute weitgehend erhalten geblieben.

Seine Struktur spiegelt die Historie des Ortes, seiner Siedler mit ihren Berufen und kulturellem Erbe in der historischen Bauentwicklung und –gestalt wieder.

Die ersten Siedler bauten ihre Häuser entlang der Sielstraße, heute Kirchstraße, die senkrecht zum Deich und dem dort gelegenen Siel führte. Östlich dieser Siedlungsachse verlief ein Seitenarm der alten Maade, heute verläuft dort das Neustädter Tief. Dem Siel wasserseits vorgelagert gab es eine Schiffsanlegestelle mit heute noch vorhandenen Hafenhäuser (Waage).

Da die Siedlung in einem in die Bucht vorspringenden Dreieck lag, gab es einen weiteren Weg, heute Staustraße, der rechtwinklig von der Sielstraße abzweigt und zu einem weiteren Entwässerungsdurchlass im Deich führt. An der Landseite führt ein Weg, heute Brückstraße, nach Westen zum Flecken Altgödens und Schloss Gödens nach Osten sowie zum alten Dorf Sande. Entlang aller drei Straßen des historischen Ortsbildes stehen die Gebäude eng beieinander. Die Grundstücke sind schmal bei einer Tiefe von 50-70 Metern. Sie weisen die hier typischen Baumerkmale von Siedlungshäusern der hier siedelnden Handwerker und Händler sowie Kleinstbauern der verschiedenen Zeiten und Nutzungen.

Des Weiteren prägen das einstmals befahrbare Sieltief und die historische Bleichwiese, ehemalige Gemeinheit auch heute noch entscheidend das Erscheinungsbild des Ortes.

Heute ist der Ort in erster Linie Wohnort.

Nur wenige kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind hier ansässig. Die meisten berufstätigen Einwohner pendeln in die größeren Orte der Region. Aber Neustadtgödens ist wegen seines historischen Ortskerns heute auch Anziehungspunkt, insbesondere für Tagesausflügler und Fahrradtouristen.

2.5. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz



Brückstr. 19 Museum



Brückstr. 21



Brückstr. 23



Brückstr. 25



Brückstr. 33 Kirche



Brückstr. 46



Brückstr. 48



Brückstr. 52



Brückstr. 54



Kirchstr. 1



Kirchstr. 2



Kirchstr. 23



Kirchstr. 25



Kirchstr. 27



Kirchstr. 30A+B

2.5. Erhaltungssatzung und Denkmalschutz



Kirchstr. 31



Kirchstr. 34 Kirche



Kirchstr. 35



Kirchstr. 36



Kirchstr. 38



Kirchstr. 40



Kirchstr. 44



Kirchstr. 47 Synagoge



Kirchstr. 59



Staustr. 8 ehem. ref. Kirche



Sanderahmer Str. 34



Staustr. 10

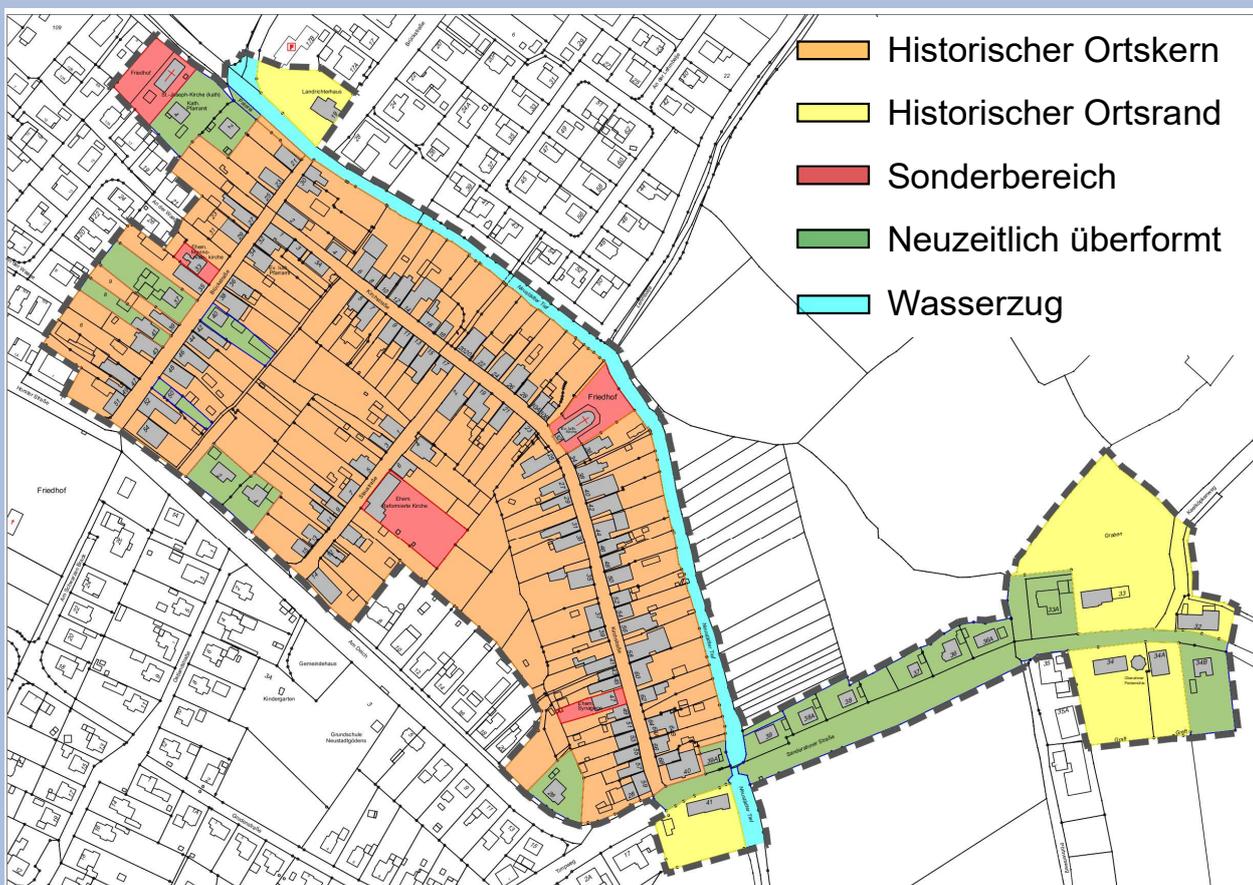


Paterei 6

2.6. Ortsräumliche Struktur

Der historische Ortsgrundriss ist auch heute noch im alten Ortskern ausgeprägt wahrnehmbar. Er bildet als sichtbares Zeugnis der Geschichte ein wertvolles Dokument für Neustadtgödens. Innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung befinden sich jedoch auch einige Teilbereiche, die von der individuellen städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebiets abweichen.

Im folgenden Plan ist der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung in verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlichen städtebaulichen Charakteren unterteilt.



Plan

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.1. Historischer Ortskern

Abgrenzung des historischen Ortskerns

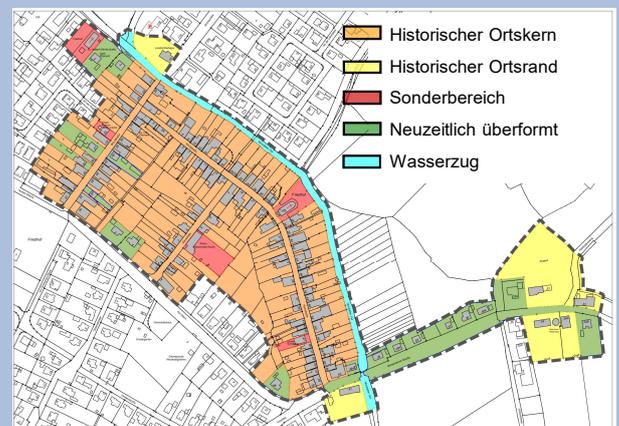
Der historische Ortskern umfasst die gesamte Kirchstraße, die gesamte Staustraße, sowie die Brückstraße von Nr. 19 bis Nr. 54.

Ausgenommen sind: Die ev. luth. Kirche samt dem dazugehörigen historischen Friedhof, die ehem. Synagoge, die ehem. reformierte Kirche und die ehem. Mennoniten Kirche, die als Sonderbereiche ausgewiesen sind.

Merkmale des historischen Ortskerns

- Schmale, sehr tiefe Grundstücke
- Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf
- Häuser direkt an der Straße
- Geschlossenes Straßenbild
- Einheitliche Höhenentwicklung
- Eingeschossige Gebäude mit Dachgeschoss
- Giebelständige Gebäude
- Offene Bauweise mit geringen Gebäudeabständen (Lohnen)
- Die Lohnen sind tlw. mit Toren geschlossen
- Breitere Hofeinfahrten
- Große rückwärtige Gärten
- Unterteilung der Gebäude in Vorderhaus und Scheunenanbau
- Gebäudeformen für Mehrfachnutzungen wie Wohnen, Arbeiten u.w.
- Stadtähnliche Bauweise mit regionaltypischen Materialien

In seiner Gesamtheit weist der historische Ortskern eine städtische Gestalt auf, eng gefasste Straßenräume und vorherrschende Giebelständigkeit machen die besondere räumliche und bauliche Qualität des Erhaltungsgebiets aus und prägen somit das Erscheinungsbild des Ortes Neustadtgödens. Diese besondere stadtähnliche Gestalt gilt es für nachfolgende Generationen zu bewahren.



Plan

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.1. Historischer Ortskern

Charakteristische Raumeindrücke



Brückstraße



Kirchstraße



Kirchstraße



Staustraße

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.2. Historischer Ortsrand

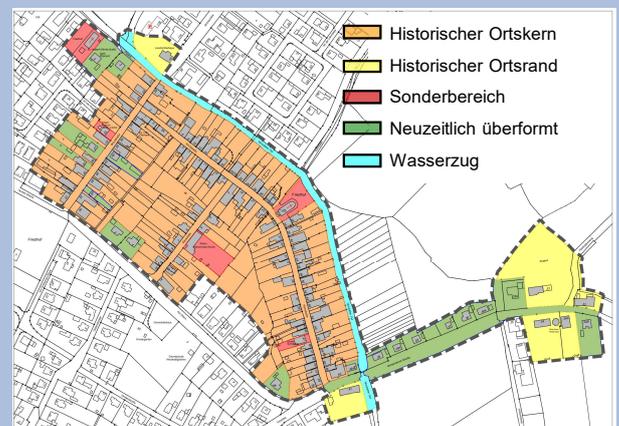
Abgrenzung des historischen Ortsrands

Der historische Ortsrand umfasst das ehem. landwirtschaftlich genutzte Landrichterhaus an der Brückstraße, das ehem. Hafengebäude Nr. 41 an der Sanderahmer Straße sowie die Gruppe ehem. landwirtschaftlicher Gebäude um die Oberahmer Peldemühle herum (Sanderahmer Straße Nr. 32, 33, 34 und 34A).

Merkmale des historischen Ortsrands

- Große Grundstücke
- Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf
- Generell einheitliche Höhenentwicklung
- Eingeschossig mit Dachgeschoss
- Traufständige Gebäude
- Größere Abstände zur Straße
- Offene Bauweise mit großen Grenzabständen
- Große umgebende Grünbereiche
- Ländliche Bauweise mit regionaltypischen Materialien
- teilweise verputzt

Der historische Ortsrand besitzt im Gegensatz zum Kern eine ländliche Gestalt und weist im Vergleich wenige Gebäude auf. Dies zeigt die relativ geringe Bedeutung der Landwirtschaft für das historische Neustadtgödens.



Plan

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.2. Historischer Ortsrand

Charakteristische Raumeindrücke



Sanderahmer Str. 41



Sanderahmer Str. 34



Sanderahmer Str. 32



Landrichterhaus, Scheune nicht erhalten

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.3. Sonderbereich

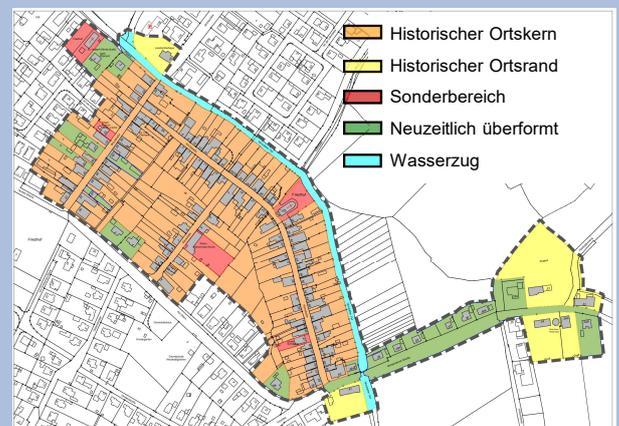
Eingrenzung von Sonderbereichen

Die Sonderbereiche umfassen die die aktuellen und ehemaligen religiösen Bauten, die ev. luth. Kirche und die ehem. Synagoge in der Kirchstraße, die katholische Kirche in der Paterei, die ehem. Mennoniten Kirche in der Brückstraße und die ehem. reformierte Kirche in der Staustraße.

Merkmale der Sonderbereiche

- individuelle Gestaltungsformen
- Vielfältige Gebäudegrößen
- Offene Bauweise
- Regionaltypische Materialien
- Eingebunden in den historischen Ortskern
- Heben sich vom bebauten Umfeld ab durch:
 - Höhere Geschossigkeit
 - abweichende Baugröße
 - Individuelle Fassadengestalt
 - abweichende Dachform
 - Abstand zur Straße
 - individuelle Positionierung

Die Sonderbereiche sind vielfältig gestaltet. Miteinander gemeinsam haben die Gebäude die religiösen Nutzungen und, dass sie sich von der räumlichen und baulichen Struktur des historischen Ortskerns abheben. Als überkommene Dokumente der besonderen Glaubensvielfalt gilt es diese für nachfolgende Generationen zu sichern und ganzheitlich zu bewahren.



Plan

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.3. Sonderbereich

Charakteristische Raumeindrücke



Ev. luth. Kirche



Ehem. Synagoge



Ehem. Mennoniten Kirche



Ehem. Reformierte Kirche

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.4. Neuzeitlich Überprägter Bereich

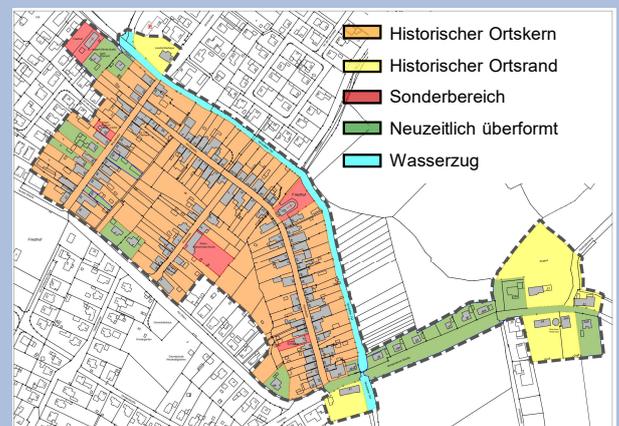
Abgrenzung der neuzeitlich überformten Bereiche

Die neuzeitlich überformten Bereiche umfassen die Bebauung der Straße „Am Deich“, die Nummern 2 und 4 an der Paterei, die Sanderahmer Straße von Nr. 33A bis 39A, sowie den Bereich des abgetragenen alten Deichs.

Merkmale des neuzeitlich überprägten Bereichs

- Bezugslose Einfamilienhaustypen
- unterschiedliche Gestaltungsformen
- Offene Bauweise
- Regionaltypische Materialien
- Vorgärten
- Abweichend aus der historischen Ortsgestalt
- Heben sich von der Umgebung ab durch:
 - Höhere Geschossigkeit
 - Dachform
 - Dachausrichtung
 - Abstand zur Straße
 - Vorgärten
 - Große Pflasterflächen
 - Geragengebäude

Die Ausgestaltung der neuzeitlich überprägten Bereiche hebt sich einzeln deutlich vom historischen Ort ab; die Gebäude stören besonders in historischer gebauter Umgebung. Die Haupt- und Nebengebäude mehrheitlich unterschiedliche Einfamilienhäuser, nehmen kaum Bezug auf die historische Ortsgestalt.



Plan

2.6. Ortsräumliche Struktur

2.6.4. Neuzeitlich Überprägter Bereich

Charakteristische Raumeindrücke



Sanderahmer Str. 38



Paterei 4



Am Deich 2



Brückstraße 37

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.1. Zielvorgaben Zusammenfassung

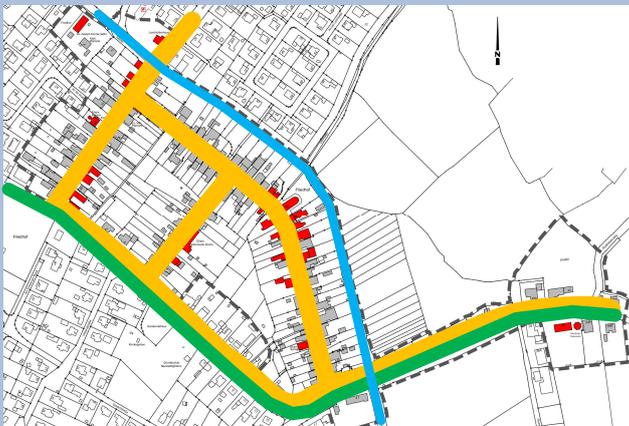
- Erhalt, Sicherung und verträgliche Fortführung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns
- Erhalt der ortsbild- und landschaftsbildprägenden Gebäude durch einfühlsamen Umgang mit der wertvollen historischen Bausubstanz und den baukulturell einmaligen Bauformen
- Erhalt, Sicherung und nur behutsame Entwicklung der räumlichen und baulichen Ortsgestalt
- Erhalt und Ergänzung des historisch gewachsenen Ortsgrundrisses, der prägenden Raumkanten und der historischen Baufluchten
- Erhalt und Sicherung der giebelständig geprägten Gebäudestellung, der Einheitlichkeit der Gebäudetypen, Baukörper, Dachformen sowie Trauf- und Firsthöhen
- Erhalt und Sicherung der historischen Nebengebäude, insbesondere der rückwärtigen Scheunenbauten
- Erhalt und Sicherung der Dachlandschaft
- Erhalt und Sicherung der ortsbildprägenden Gestalt von Gebäudefassaden und Fenstern

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.2. Eigenheiten der Städtebaulichen Struktur

2.7.2.1. Ortsgrundriss

Der historische Ortskern wird durch seine mittelalterlich anmutende Bebauungsstruktur, die noch weitestgehend erhalten geblieben ist, geprägt. Hier stehen die Gebäude sehr eng aneinander. Teilweise sind sie aneinandergelagert, zumeist werden sie nur durch schmale Brandgassen, den so genannten Lohnen, getrennt. Überwiegend sind eingeschossige giebelständige Häuser mit ehemaligen rückwärtigen Wirtschaftsanhäufen vorzufinden. Diese Bebauungsstruktur ist in der Region einzigartig und deshalb in seiner Gesamtheit erhaltens- und schützenswert.



Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf



Sehr hohe Baudichte, vereinzelte Baulücken



Baustruktur

Siedlungsstruktur

- Augenfällig sind die 3 geschlossenen Straßenräume
- Häuser sind original an die Straße gebaut
- geschlossenes, städtisches Straßenbild
- kaum öffentliche Freiräume
- keine Plätze

Grundstücksgliederung, Bauweise

- schmale lange Grundstücke
- einheitliche Baustruktur
- hohe Baudichte an der Straße
- rückwärtig große Acker- und Wiesenflächen (ehemalige Selbstversorgergärten und Bleichwiesen)

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.2. Eigenheiten der Städtebaulichen Struktur

2.7.2.2. Straßenräume

Eigenheit der Straßenräume

- Gebäudefluchten folgen dem Straßenverlauf
- Fassaden direkt an der Straße
- keine Vorgärten
- zumeist Giebel-ständig
- mehrheitlich Satteldächer
einzelne Krüppelwalmdächer
- die Straßenfassaden sind
zumeist hoch wie breit
- überwiegend eingeschossige
Häuser
- einheitliches Raster der
Fasadengliederung
- kleinteilige Fassadenöffnungen
- dominierende Materialien:
Mauerziegel und Putz
- traditionelle Bauweise ergibt
ein in sich geschlossenes
Straßenbild
- trotz Einheitlichkeit keine
Monotonie



2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.2. Eigenheiten der Städtebaulichen Struktur

2.7.2.2. Straßenräume

Sonderform Traufständig

- selten
- zumeist Traufseiten von Giebelbauten an Straßenecken
- oder Sonderbauten
- Häuser direkt an der Straße
- keine Vorgärten
- hauptsächlich Satteldächer
- die Traufseiten sind zumeist lang und niedrig, mit einzelnen Ausnahmen
- überwiegend eingeschossige Häuser
- kleinteilige Fassadenöffnungen
- dominierende Materialien: Mauerziegel und Putz



2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.2. Eigenheiten der Städtebaulichen Struktur

2.7.2.3. Straßenwände

Brandgassen/ Lohnen

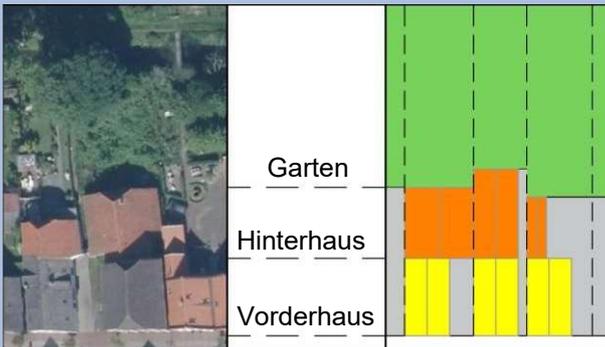
- zumeist sehr schmal
- einzige äußere Verbindung von der Straße zu den rückwärtigen Grundstücken
- häufig mit Toren geschlossen
- tragen durch ihre Enge zum mittelalterlichen Bild bei
-



2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.2. Eigenheiten der Städtebaulichen Struktur

2.7.2.4. abweichende Bauweise a1



Im Bereich der Erhaltungssatzung überwiegt eine „Besondere Bauweise“, die den Charakter Neustadtgödens ausmacht. Sie wird durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

Besondere Bauweise

- Vorderhaus direkt an der Straße
- Vorderhaus giebelständig
- Gebäude üblicherweise sehr nah an, bzw. auf die seitlichen Grenzen gebaut
- seltener an einer Seite größerer Abstand als Hofeinfahrt
- Hinterhaus in Verlängerung des Vorderhauses oder breitere Scheune
- Hintergebäude giebelständig
- die Lohren sind einzige Öffnungen zu rückwärtigen Gärten
- rückwärtige Flächen sind private Gärten oder Gemein-Bereiche
- besondere Bauweise ergibt regional einzigartiges Ortsbild



Beispiel einer Hofeinfahrt



Beispiel für schmale Lohren

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

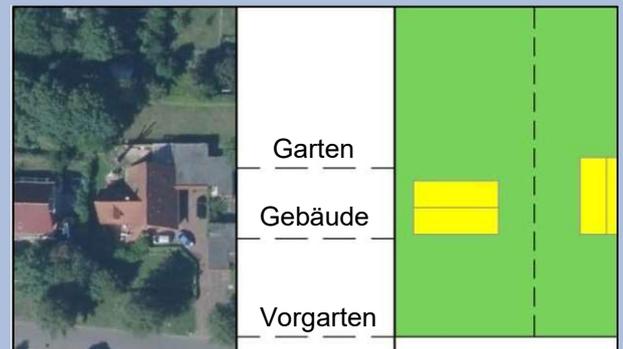
2.7.2. Eigenheiten der Städtebaulichen Struktur

2.7.2.4. abweichende Bauweise a2

Im Bereich der Erhaltungssatzung überwiegt die offene Bauweise sowohl in den Bereichen des historischen Ortsrands, als auch in den neuzeitlich überprägten Bereichen. Sie wird durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

Offene Bauweise

- Einzelhaus-Bauweise
- große Grenzabstände
- häufig großzügige Vorgärten
- Gebäude häufiger traufständig
- große rückwärtige Gärten
- im Erhaltungsgebiet eher untypisch



Beispiel für offene Bauweise



Beispiel für offene Bauweise

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen

Im Erhaltungsgebiet überwiegt heute die Wohnnutzung. Die Wohngebäude sind meist eingeschossig und haben geneigte Dächer. Neben der typischen Bauweise bestimmen die verwendeten Baustoffe das Erscheinungsbild der Häuser. Es sind im Wesentlichen die in der Region traditionellen Materialien: gebrannte Tonziegel und Holz, die einzeln oder in Kombination mit anderen Werkstoffen zur Anwendung kommen; Mauerwerks-Fassaden sind meistens erst später verputzt worden. Die vielfältige Mischung verschiedener Fassadengestaltungen bei traditionellen Gebäudetypen sind ein charakteristischer Zug der historischen Baugestalt im alten Ortskern. Das entstandene Gesamtbild ist unbedingt zu erhalten.

Bei den Wohngebäuden lassen sich zunächst zwei Grundtypen unterscheiden:

Giebelständige Gebäude

Diese stehen mit dem Giebel zur Straße und bilden den Hauptteil der Gebäude im Erhaltungsgebiet.



Traufständige Gebäude

diese stehen mit der Traufe zur Straße und stellen die Ausnahme in der Bauweise im Erhaltungsgebiet dar.



2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen



Giebelständige Gebäude

- in etwa hoch wie breit
- schmale, lange Grundstücke
- üblicherweise eingeschossig mit Dachgeschoss
- zumeist größere rückwärtige Anbauten
- bei weitem der häufigste Typus
- Einzelne Dachüberstände sind spätere Veränderung



Traufständige Gebäude

- breiter als hoch
- breitere Grundstücke
- üblicherweise eingeschossig mit Dachgeschoss
- Zumeist kleinere Anbauten
- Dachaufbauten meist spätere Ergänzung



Größe, Höhe und Kubatur der Gebäude sind fast immer aufeinander abgestimmt und vermitteln so eine harmonische Vielfalt.

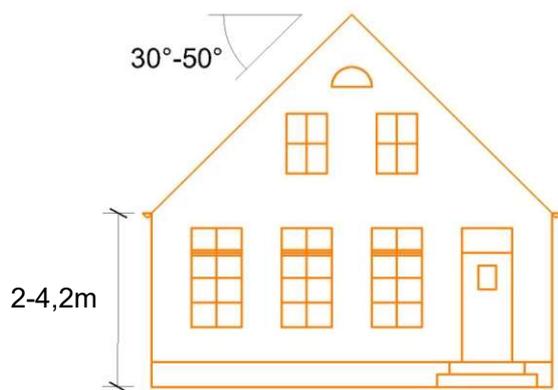
2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen

2.7.3.1. Gebäudekubatur

Gebäudekubatur

Die traditionellen Vorderhäuser haben alle recht ähnliche Abmessungen und ergeben in ihrer Reihung dadurch ein einheitliches Bild. Die Hinterhäuser variieren dagegen recht stark.



Vorderhäuser

Giebelständig

- breit wie hoch
- Traufhöhe 2 m – 4,2 m
- Firsthöhe 6 m – 9 m
- Breite 6 m – 8 m
- Tiefe 8 m – 20 m
- Dachneigung 30° - 50°

Traufständig

- breiter wie hoch
- Traufhöhe 2 m – 4,2 m
- Firsthöhe 6 m – 8 m
- Breite 8 m – 20 m
- Tiefe 6 m – 8 m
- Dachneigung 30° - 50°

Hinterhäuser

- Traufhöhe 2 m – 3 m
- Firsthöhe 6 m – 9 m
- Breite 6m – 20 m
- Tiefe 6m – 20 m
- Dachneigung 30° - 50°

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

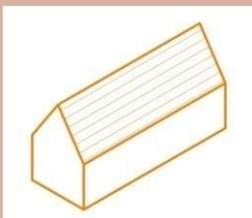
2.7.3. Gebäudetypen

2.7.3.2. Dächer

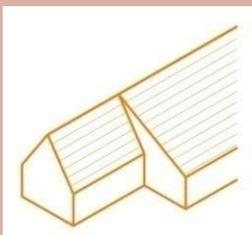
Dachlandschaft

Die Dachlandschaft Neustadtgödens ist nicht nur von Oben wahrnehmbar, sondern auch innerhalb des Ortes aus den Straßen heraus.

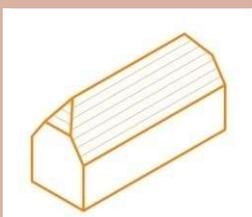
Die Dachlandschaft wird durch Satteldächer, vereinzelt mit einzelnen Krüppelwalmen, geprägt. Die Straßensilhouetten zeigen ein historisches Kaleidoskop von Giebeln, spannend durch einige traufständige Gebäude ergänzt.



Satteldach



Asymmetrisches Satteldach



Krüppelwalmdach



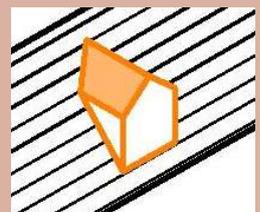
2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen

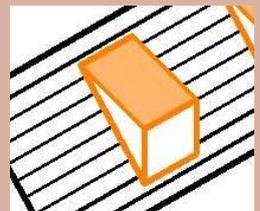
2.7.3.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten

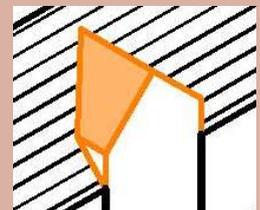
Im Erhaltungsgebiet gibt es aufgrund der vielfachen Enge in Verbindung mit der Giebelständigkeit nur sehr wenige Gauben und noch weniger Zwerchgiebel. Dachaufbauten wie Giebel- oder Schleppgauben sind spätere Ergänzungen für nachträglichen Dachausbau; Zwerchhäuser, soweit kein Sonderbau, ebenfalls.



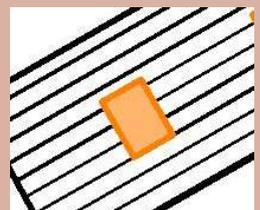
Giebelgaube



Schleppgaube



Zwerchhaus



Dachflächenfenster

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen

2.7.3.4. Fassadengestaltung

Fassadengliederung

Alle Außenwände im Erhaltungsgebiet sind Lochfassaden. Diese weisen üblicherweise eine axiale Fassadengliederung auf. Unterteilen kann man die Gliederungstypen durch Giebel- oder Traufständigkeit.

Versetzte Achsen und Felder

Gebäudetyp mit erdgeschossig ungerader Anzahl an Fensterachsen, von Mittelachse ausgehend, im Giebelgeschoss dagegen gerade Anzahl an Achsen.

Fenster in Feldern

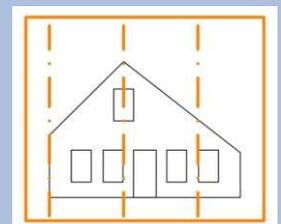
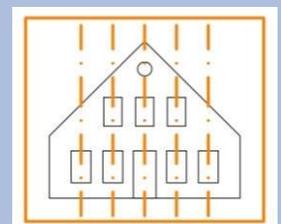
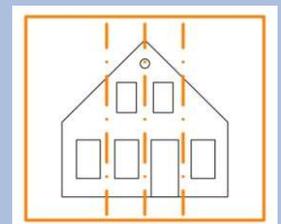
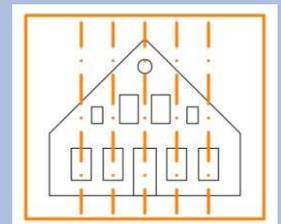
Gebäudetyp gerader Anzahl an Fenstern unten und oben, mittig in den Feldern zwischen den Fensterachsen.

Fenster auf Achsen

Gebäudetyp mit strenger Gliederung der Fensterachsen ausgehend von der Mittelachse, sowohl im Erdgeschoss als auch im Giebelgeschoss ungerade Anzahl an Fenstern.

Asymmetrisch

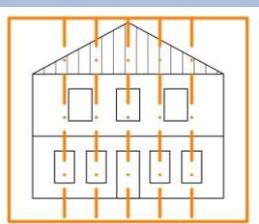
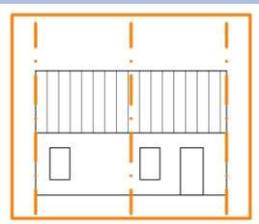
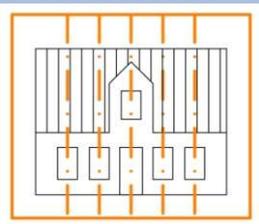
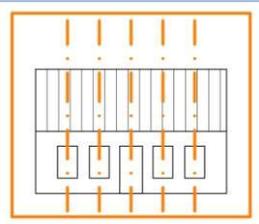
Gebäudetyp mit asymmetrischer Fassadenfläche und/ oder asymmetrische Fassadengliederung.



2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen

2.7.3.4. Fassadengestaltung



Fenster auf Achsen

Gebäudetyp mit strenger Gliederung der Fensterachsen ausgehend von Mittelachse, ungerade Anzahl an Öffnungen.

Mit Zwerchhaus

Gebäudetyp zeichnet sich durch Zwerchhaus in Mittelachse des Gebäudes; passt sich als traufständiges Gebäude den giebelständigen an.

Asymmetrisch

Gebäudetyp mit asymmetrischer Fassadengliederung, meistens als Nebenfassade.

Achsen und Felder gemischt

Gebäudetyp in Neustadtgödens entweder jünger Sonderbau oder durch An- und Umbau eines traditionellen Baukörpers später entstanden.

2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen

2.7.3.4. Fassadengestaltung

Fassadenöffnungen

Die Gebäudefassaden werden durch ihre Fenster, Türen und Tore strukturiert und gegliedert. Die Bauteile weisen ihrerseits ein besonderes Erscheinungsbild auf.



Die Fenster sind üblicherweise rechteckig und haben ein Seitenverhältnis von ca. 1:2, Fenster in der Giebelspitze sind teilweise auch rund.



Die Türen haben ein Seitenverhältnis von ca. 1:2, zumeist noch mit zusätzlichem Oberlicht. Tore haben meist Stich- bis Rundbögen.

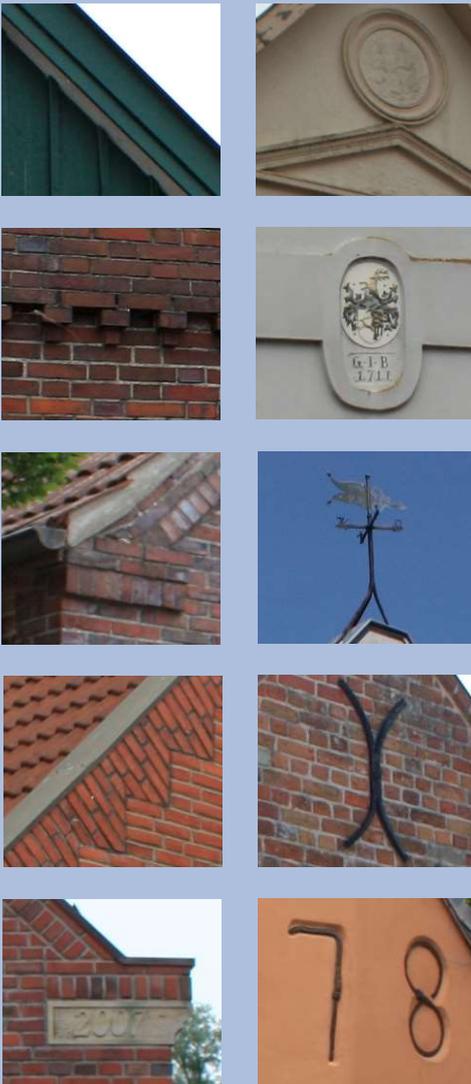
2.7. Erhaltungsgrundsätze und Zielvorgaben

2.7.3. Gebäudetypen

2.7.3.4. Fassadengestaltung

Besondere Fassadenelemente

Im Erhaltungsgebiet finden sich zahlreiche verschiedene Gestaltungselemente, einige aus Ziegel, einige aus Holz, andere aus Stuck, auch aus Naturstein und Metall. Sie stellen zusammen einen unverzichtbaren Bestandteil des Ortsbildes im historischen Ortskern von Neustadtgödens dar.



- Verschalungen
- Windbretter
- Kastengesimse
- Schmuckverbände
- Rollschichten
- Vorspringende Mauerstreifen
- Friese
- Fenster- und Türumrandungen
- Stuckmotive
- Traufkonsolen
- Giebelbekrönungen
- Mauerwerksanker
- Windfahnen
- Windrosen
- und weitere Details

2.8. Schlusswort

Die vorhergehenden Ausführungen zeichnen das stadtähnliche Ortsbild des historischen Neustadtgödens mit seiner besonderen Bebauungsstruktur nach. Eine solche Ortsgestalt ist in der Region einzigartig und prägt ein markantes und erinnerungswürdiges Bild, das eine herausragende kulturelle Besonderheit darstellt.

In der Vergangenheit hat das Bild manche Schäden erlitten. Um zukünftig weitere Beeinträchtigungen und etwaige Verluste zu verhindern sowie mögliche Reparaturen durchführen zu können, ist diese Erhaltungssatzung notwendig geworden.

Einen weitergehenden Einblick, wie im Ortsbild schonend oder widerherstellend geplant und gestaltet werden kann, ermöglicht die Gestaltungsfibel für den historischen Ort Neustadtgödens.

