

Muster Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)

Der Rat der Stadt . . . hat in seiner Sitzung am . . . aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1)

Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung liegt im unteren Ostviertel und wird begrenzt durch:

. . .

(2)

Die Begrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild des Viertels prägen und von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

§ 3 Genehmigung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1)

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung abbricht, ändert oder eine Nutzungsänderung vornimmt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50 000 DM (in Worten: Fünfzigtausend Deutsche Mark) geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Erhaltungssatzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirks . . . in Kraft.

Ort, Datum:

(Siegel)

Stadt / Gemeinde

(Unterschrift)

Begründung (Beispiel)

Erläuterungen:

Solange für ein Gebiet kein Bebauungsplan vorhanden ist, werden Bauanträge auf Einfügung in die in der Umgebung vorhandene Bebauung beurteilt (nach § 34 BauGB). Ist der Innenbereich des Baublocks eine Grünfläche und frei von Bebauung, so lassen sich Bauanträge für hintere Bebauungen ablehnen. Wurde aber in der Vergangenheit schon ein Gebäude im Inneren genehmigt, so können gleichgelagerte Bauanträge in den Nachbargärten in der Regel nicht mehr abgelehnt werden.

Wo ein Hineinbauen in den hinteren Grünbereich nicht möglich war, wurden in mehreren Fällen **Anbauten** an die vorhandenen Vorderhäuser vorgenommen, deren Volumen das der Altbauten z.T. sogar übersteigt. Auch die zahlreichen Anbauten geringeren Ausmaßes lassen den Gesamteindruck der Gebäude nicht unbeeinflusst.

In einigen Fällen sind in diesem Bereich auch Gebäude abgebrochen und durch **Neubauten** ersetzt worden. Das Bauordnungsrecht bietet keine Möglichkeiten für die Versagung einer Abbruchgenehmigung, ausgenommen bei Baudenkmalen.

Um diese meistens negativen Veränderungen einzudämmen und den Charakter des unteren Viertels als durchgrüntes, qualitativvolles Wohngebiet hinreichend schützen und erhalten zu können, wird gemäß § 172 BauGB diese Erhaltungssatzung erlassen.

...

Das **Verfahren** bei der Erhaltungssatzung ist zweistufig: mit dem Erlass der Satzung (als erste Stufe) wird zunächst nur der Erhaltungsbereich flächenbezogen bezeichnet. Es wird die Erhaltungswürdigkeit festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit von Veränderungen begründet. Die Gründe für die Erhaltung sind in § 2 der Satzung genannt. Erst auf der zweiten Stufe wird bei der Entscheidung über einen Antrag das Vorliegen der Voraussetzungen im Einzelfall geprüft. Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild des Viertels prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ein Problem für diesen Bereich ist die Unterbringung von **Stellplätzen und Garagen** auf den Grundstücken. In den Vorgärten sind Stellplätze unerwünscht, weil die Straßenräume dieses Villenviertels durch die besondere Art und Begründung der Vorgärten charakterisiert sind. Im Grünbereich hinter den Häusern würden durch Stellplätze Störungen in den Wohn- und Schlafräumen und für die Gartenbenutzung auftreten. Der vollständige Ausschluß von Stellplätzen ist jedoch grundsätzlich nicht möglich. Es besteht ein Anspruch darauf, die für die Gebäudenutzung notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Insofern ist dieses Problem nicht zur Zufriedenheit aller lösbar. Eine gewisse Eingrenzung der weiteren Ausbreitung von befestigten Stellflächen kann nur darin gesehen werden, daß auf die Zunahme von stellplatzintensiven Nutzungen eingewirkt wird. Für jede neue Nutzung müssen die entsprechenden Stellplätze nachgewiesen werden und für gewerbliche Nutzungen

(z.B. Anwälte, Ärzte, Büros) benötigt man i.d.R. mehr Stellplätze als beim Belassen von größeren Wohnungen.

Mit dem seit dem 1.7.1987 gültigen Baugesetzbuch sind im Rahmen von Erhaltungssatzungen erstmals auch **Nutzungsänderungen** genehmigungsbedürftig geworden. Somit kann mit diesem Instrument jetzt auch der ständigen weiteren Unterwanderung dieses Wohngebietes und dem damit einhergehenden Identitätsverlust entgegengewirkt werden. Gerade in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt müssen intakte Wohngebiete erhalten werden. Sie tragen dazu bei, Verkehr zu reduzieren bzw. erst gar nicht entstehen zu lassen. Innerhalb eines Ringes von 750 m Luftlinie um die Innenstadt wohnen rd. 23 000 Menschen, die den Weg ins Zentrum in der Regel zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Wohngebiete bleiben aber auf Dauer nur intakt, wenn verkehrserzeugende Fremdnutzungen weitgehend daraus ferngehalten werden. Es ist die Absicht dieser Erhaltungssatzung, in diesen Wohngebieten die gewerblichen Nutzungen und deren Verkehr nicht noch weiter anwachsen zu lassen. Diese Einrichtungen sind richtiger an Verkehrsstraßen angesiedelt, wo es zum Wohnen zu laut ist.