



Erhaltungssatzung Innenstadt

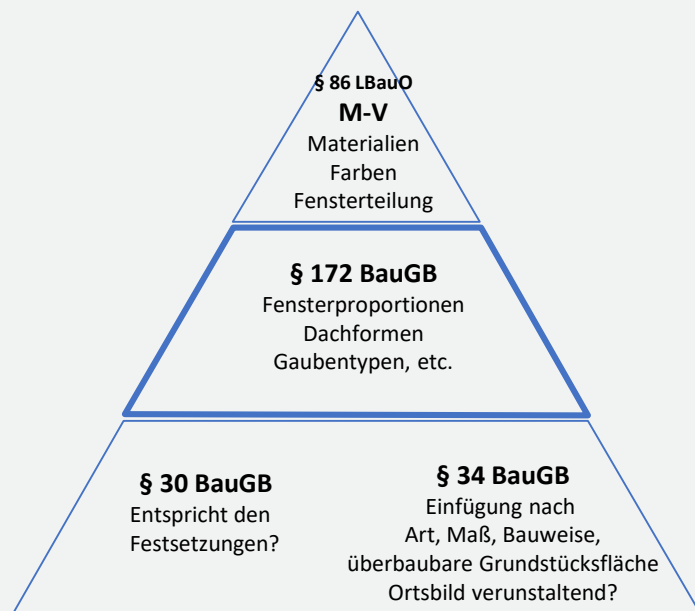
BV/VIII/0130

**Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets
der Innenstadt der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**



Allgemeine baurechtliche Grundlage

Bauplanungsrechtliche Satzungen > Erhaltungssatzung



- Die Erhaltungssatzung ist ein bauplanungsrechtliches Instrument nach § 172 BauGB. Sie dient dem Schutz und der Bewahrung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets.
- In erhaltungswürdigen Gebieten sollen einerseits Veränderungen am Bestand verhindert werden, von denen negative Auswirkungen auf die Gestalt und Funktion des Gebietes ausgehen. Andererseits sollen Neubaumaßnahmen verhindert werden, die die städtebauliche Eigenart des Gebietes in übermäßiger Art dauerhaft verändern würden.
- Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen sind gesondert genehmigungspflichtig.
- Die Erhaltungssatzung gilt zusätzlich zum § 34 BauGB bzw. dem Bebauungsplan (§ 30 BauGB).



Stadtsanzeiger, Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg Nr.11, 22. Mai 1996

Öffentliche Bekanntmachungen

Bekanntmachung der Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Erhaltung für das Gebiet der Innenstadt und der Erteilung der Genehmigung

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 255) und der §§ 172, 246 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), hat die Ratversammlung der Stadt Neubrandenburg in ihrer Sitzung am 24.10.1991 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet



der Innenstadt bis einschließlich der Wallanlagen, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 - Erhaltungsgründe, Genehmigungsstatbestände
- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und
- zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Verhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder eines Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung, dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

§ 3 - Zuständigkeit, Verfahren
Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine bauseitliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt 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 § 2 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 zu 50 000 DM belegt werden.

§ 6 - Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Leiter des Dezernates 6 wird beauftragt, für die Erhaltungssatzung nach § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB die Genehmigung zu beantragen. Die Bekanntmachung der Erhaltungssatzung ist in entsprechender Anwendung des § 12 BauGB vorzunehmen.

2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.01.1996 - AZ VIII 3604-5134.130000052- gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt. Die Erhaltungssatzung die Erteilung der Genehmigung werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

3. 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 unbeschädlich, 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.

Neubrandenburg, den 22. 05. 1996

Gerd zu Jeddoh
Oberbürgermeister

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 „Autohaus und Tankstelle/ Rostocker Straße“

Der am 01.07.1993 in Kraft getretene Erschließungsplan Nr. 8 „Autohaus Rostocker Straße“ (Satzungsbeschluss ist mit Beschluss der Stadtvertretung a Beschluss Nr. 478/1996, in 1. und 2. Grundlage der §§ 2 Abs. 2 Satz 1, 5 A Abs. 3 Nr. 6 Kommunalverfassung Anwendung der Bekanntmachung vom 18. (GVBl. M. V. S. 249) und des § 7 Abs. 1 MaßnahmenG) in der Fassung der E vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622 begrenzt.

- im Norden durch einen Abstand von 15 m zur St Rostocker Straße entsprechend städti grenze

- im Osten durch Westkante des Schwarzen Wege
- im Süden durch städtische Flurstücksgrenze (entsp Abstand zur neuen Rostocker Straße)

- im Westen durch westlichen Abstand von 6,5 - schungsabstände am Ötmühlbach aufgehoben



Die Aufhebung des Vorhaben- und E des Nr. 8 wird hiermit bekanntgemach

Neubrandenburg, 22. 05. 1996

Gerd zu Jeddoh
Oberbürgermeister

Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt Erhaltungssatzung – aktueller Stand

Die Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg ist in ihrer aktuellen Fassung seit 2001 rechtskräftig.

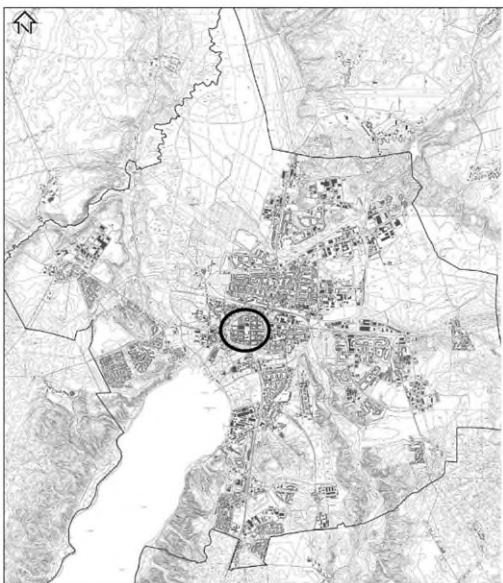
- Beschlossen im Jahr 1996
- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz)
- Mangel an eine aussagekräftige Begründung

Änderung der Erhaltungssatzung

- Beschlossen im Jahr 2001
- Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) entfällt
- Mangel weiterhin an eine aussagekräftige Begründung

Angesichts der veränderten Gesetzeslage und aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung ist eine Prüfung und Aktualisierung der vorhandenen Satzung notwendig.

Übersichtsplan 1



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Erhaltungssatzung
für das Gebiet der Innenstadt
Beschluss zur Neuaufstellung

Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt *Neuaufstellung der Erhaltungssatzung*

Beschluss zur Neuaufstellung der Erhaltungssatzung am 09.10.2024 gefasst.

Im Rahmen der Neuaufstellung ist eine Begründung erarbeitet worden, die insbesondere Aussagen enthält zu:

1. den erhaltungswürdigen städtebaulichen Merkmalen,
2. dem Umgang mit Maßnahmen zur Klimaanpassung und Anlagen zur Energieerzeugung.

Zum Verfahren:

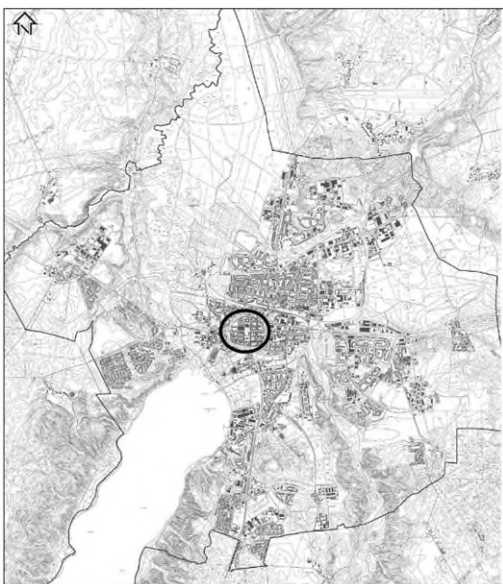
- Beteiligung der beratenden Gremien
- Beteiligung der Öffentlichkeit

Ziel der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung dient zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.



Übersichtsplan 1



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Erhaltungssatzung
für das Gebiet der Innenstadt
Beschluss zur Neuaufstellung

Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt

Neuaufstellung der Erhaltungssatzung

Wie wird die Eigenart eines Gebietes bestimmt?

Die Eigenart eines Gebietes ergibt sich in erster Linie aus dem Ortsbild und der Stadtgestalt.

Ortsbild:

Das Ortsbild umfasst die sichtbare Erscheinung eines Gebietes – z. B. Ansichten von Straßenräumen, Silhouetten, Durchblicke – und ist oft historisch geprägt. Es hat kulturelle Bedeutung und ist identitätsstiftend.

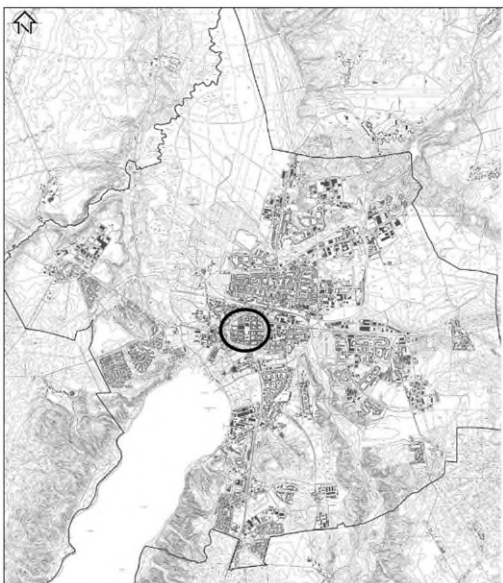
Stadtgestalt:

Die Stadtgestalt beschreibt das ästhetische Zusammenspiel baulicher Elemente – z.B.:

- die Struktur und Stellung der Gebäude,
- die Abstände,
- die Höhenabwicklung,
- Dachformen und Firstrichtungen,
- Gebäudetypen,
- Fassadengliederungen und Baumassen.

Es geht um das **Gesamtbild des Gebietes**, nicht um den **Schutz einzelner Gebäude** (Dafür ist das Denkmalschutzgesetz – DSchG – zuständig.).

Übersichtsplan 1



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Erhaltungssatzung
für das Gebiet der Innenstadt
Beschluss zur Neuaufstellung

Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt

Neuaufstellung der Erhaltungssatzung

Was sind die Erhaltungsziele?

In der Anlage „Erhaltungsziele“ sind die **gestalterischen Merkmale** aufgelistet und erläutert, die das Stadtbild prägen.

Diese Merkmale entfalten eine solche **städtebauliche Dimension** - d.h. wiederholen sich so häufig in der Innenstadt - dass sie einen **wesentlichen Beitrag** zur Stadtgestalt beitragen und somit zu schützen und zu erhalten sind.

Zusätzliche Aussagen zu Sonderthemen:

- Vorgaben für den Umgang mit Maßnahmen zur Klimaanpassung und Anlagen zur Energieerzeugung
- Vorgaben für Werbeanlagen



Erhaltungssatzung

- bauplanungsrechtliche Satzung,
- dient der Erhaltung der Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner Gestalt,
- gilt nur für bauliche Anlagen,
- gilt für alles, was vom öffentlichen Raum wahrnehmbar ist,
- regelt die Erhaltung von Merkmalen wie z. B. Kubatur und Baumasse, Höhenabwicklung, Dachlandschaft, Dachform (städtebauliche Struktur),
- trifft zu bei Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung und Neubau,
- überlagert sich mit B-Plänen und anderen Vorschriften.