

## **Satzungsbeschluss zur Erhaltungssatzung „Wandelhofsiedlung“ in Schwarzheide**

Erhaltungssatzung „Wandelhofsiedlung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

### **Präambel**

Die Stadt Schwarzheide stellt den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung unter einen Genehmigungsvorbehalt, um gestalterisch auf bauliche Veränderungen Einfluss nehmen zu können und Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern.

Diese wird bestimmt durch wiederkehrende bautypologische Charakteristika sowie ortsbildprägende Gestaltmerkmale wie Kubaturen, Raumkanten, Dachlandschaft, Fassadenbild und Freiräume.

In jedem Einzelfall ist durch die Stadt Schwarzheide zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Versagung einer Genehmigung aus städtebaulichen Gründen vorliegen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzheide hat aufgrund des § 172 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert am 30. April 2022 (BGBl. I Seite 674, 677) und § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in ihrer Sitzung am XX.XX.2022 die Erhaltungssatzung „Wandelhofsiedlung“, bestehend aus Satzungstext und dazugehörigem Plan beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Schwarzheide, den XX.XX.2022

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung beginnt im Südosten ausgehend vom Grenzpunkt des Flurstücks 1396 mit dem Gehweg Ruhlander Straße nach Süden bis zum Erschließungsweg (Ruhlander Straße), welcher Bestandteil des Geltungsbereiches ist.

Der Grenze dieses Weges (Flst. 1875) nach Westen/ Südwesten folgend, verläuft die Grenze des Geltungsbereiches südlich der Hausnummern Ruhlander Straße 124A-H, 126A-L, 128A-H weiter nach Westen bis zum Schnittpunkt der Flst. 1875 + 1473. Hier folgt die Grenze der Flurstücksgrenze des Hauses Nr. 128H (Flst. 1368) nach Norden. Diese Grenze bildet den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches.

Am Grenzpunkt des Flurstücks 1368 mit dem Gehweg Ruhlander Straße verläuft die Grenze des Geltungsbereichs nach Südosten. Der Gehweg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. In der Flucht des Flst. 1375 verläuft die Grenze nach Nordosten über die Ruhlander Straße, die Grundstücke der Gebäude Ruhlander Straße 39, 40A-C und 41 (Flst. 524 - 530) umfassend nach Osten und wieder nach Süden zur Ruhlander Straße. Das Gebäude Nr. 41A ist nicht Bestandteil des Satzungsgebietes. Die Grenze verläuft weiter an der Grenze der Grundstücke Ruhlander Straße 124A-H zum Gehweg bis zum östlichen Ausgangspunkt am Flst. 1396.

Der abgegrenzte Geltungsbereich ist in einer Karte im Maßstab 1:2500 dargestellt. Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

## **§2 Sachlicher Geltungsbereich**

Aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt weist das in §1 der Satzung bezeichnete Stadtquartier eine besondere städtebauliche Eigenart gemäß §172 Abs.1 Nr.1 BauGB auf. Diese besondere Eigenart des Gebiets ist in der Begründung zu dieser Satzung dargelegt.

Diese Satzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der in ihrem Geltungsbereich liegenden baulichen Anlagen. Sie gilt insbesondere unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht, Verfahrensfreiheit oder Genehmigungsfreistellung baulicher Anlagen nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), etc.

## **§3 Zuständigkeit/ Genehmigungspflicht, Versagungsgründe**

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- der Rückbau,
- die Änderung,
- die Nutzungsänderung,
- die Errichtung,

baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies gilt für die gemäß Landesbauordnung genehmigungsfreien Vorhaben. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Schwarzheide erteilt.

Die Genehmigungspflicht 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 Gebietes, dessen Ortsbild und Stadtgestalt mitbestimmen oder die sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (§172 Abs.3 Satz 1 BauGB).

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§172 Abs.3 Satz 2 BauGB).

## **§4 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigungen rückbaut oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu dreißigtausend Euro (30 000,- €) geahndet werden.

## **§5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Schwarzheide, den XX.XX.2022