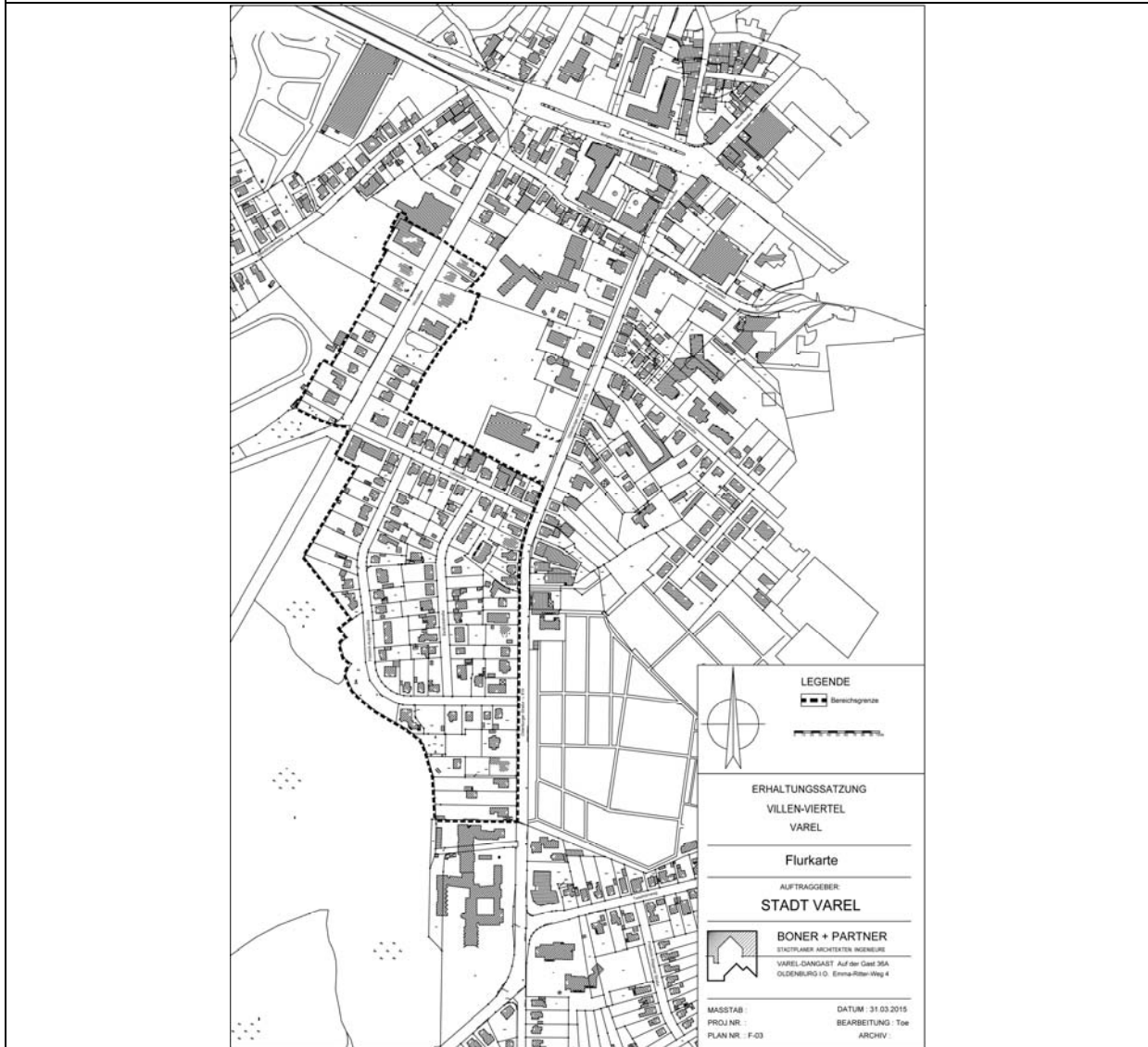


Stadt Varel

Landkreis Friesland



Satzung der Stadt Varel über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des histo- rischen Villenviertels zwischen Windallee und Oldenburger Straße auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

(Erhaltungssatzung Villenviertel Varel)

Entwurf des Satzungstextes

Planungsstand: Beschlussfassung

Präambel

Auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2013 hat der Rat der Stadt Varel in seiner Sitzung am die folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

Zur Ergänzung erfolgt eine textliche Beschreibung des Geltungsbereiches; maßgeblich bleibt jedoch die zeichnerische Darstellung:

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Grundstücke in der südlichen Innenstadt Varel. Insbesondere sind die folgenden Straßenzüge betroffen: Windallee von Hausnummer 20/23 bis Hs.Nr. 38/43, Oldenburger Straße Westseite von Hs.Nr. 25 bis Hs.Nr. 57, dazwischen in Gänze die Lohstraße, die Friedrich-August-Straße und die Bentinckstraße.

§ 2

Ziel der Satzung

Die Satzung verfolgt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB das Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

§ 3

Genehmigungspflicht und Versagungsgründe

3.1

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB einer besonderen Genehmigung.

3.2

Eine Genehmigung ist auch bei verfahrensfreien, genehmigungsfreien öffentlichen sowie sonstigen genehmigungsfreien Baumaßnahmen nach der Nds. Bauordnung (NBauO) und sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.

3.3

Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich nicht auf Umbaumaßnahmen im Innern eines Gebäudes sowie auf Maßnahmen zur baulichen Instandhaltung und Instandsetzung, die das äußere

Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

3.4

Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist.

3.5

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

§ 4

Verfahren und Zuständigkeit

4.1

Die Genehmigung wird durch die Stadt Varel erteilt.

4.2

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, ist die Genehmigung Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

4.3

Falls die Genehmigung versagt wird, kann der Eigentümer von der Stadt Varel unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. Die §§ 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind gemäß § 173 Abs. 2 BauGB dabei entsprechend anzuwenden.

4.4

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Varel gemäß § 173 Abs. 3 BauGB mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

§ 5

Verhältnis zu sonstigen Rechtsvorschriften

5.1

Die Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bleiben von den Bestimmungen dieser Satzung unberührt.

5.2

Diese Satzung gilt unbeschadet anderer anzuwendender Rechtsvorschriften, wie z. B. bestehender Bebauungspläne oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder der Genehmigungs- und Anzeigepflicht baulicher Anlagen oder Satzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 6 Ausnahmen

Gemäß § 174 Abs. 1 BauGB ist die Satzung nicht auf die in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke (Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes sowie Grundstücke von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge) und nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (Grundstücke auf denen bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden oder öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen errichtet und betrieben werden) anzuwenden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

7.1

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

7.2

Gemäß § 213 Abs. 2 BauGB kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Varel, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister