

Erhaltungssatzung „Südstadt“



Erhaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der „Südstadt“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 27.05.1998

in der Fassung der 1. Änderungssatzung durch Artikel 22 der Satzung zur
Änderung und Anpassung vorlagepflichtiger Satzungen im Zuge der
Währungsumstellung auf Euro (Euromstellungs- und -anpassungssatzung II)
der Stadt Eisenach vom 04.10.2001

Erhaltungssatzung
der Stadt Eisenach
für den Bereich der
„Südstadt“ gem.
§ 172 Abs. 1 BauGB
vom 27.05.1998

Präambel

Die Bebauung der Südstadt stellt ein bedeutendes Denkmal der Villenarchitektur des Historismus und des Jugendstils in landschaftlich exponierter Lage dar. Die ganze Vielfalt der Stilauffassungen, Formensprachen und baukünstlerischen Gestaltungsideen läßt sich an unzähligen bemerkenswerten Fassadendetails, Dachformen, Erkern, Ecktürmen, Balkonen, Fenstern und Haustüren ebenso ablesen wie an erhaltenswerten Stützmauern und Zäunen, Treppenanlagen, Gärten und Freiflächen. Vielfältige Blickbeziehungen von und zur Wartburg machen zudem den Reiz des Ensembles aus.

Das Ziel der Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualität steht dem heutigen Bestreben nach wirtschaftlich vernünftiger Verwertung der Gebäude und Grundstücke mitunter entgegen. Durch den Neubau unmaßstäblicher Gebäude, die Veränderung oder den Abriß von Villengebäuden und zugehöriger Nebenanlagen sowie durch eine Verdichtung der baulichen Nutzung in den Villengärten kann die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt werden.

*Erläuterungen zur
Erhaltungssatzung
„Südstadt“*

Hinweis

Die jeweils in der rechten Spalte kursiv abgedruckten Erläuterungen zur Erhaltungssatzung „Südstadt“ sind nicht Bestandteil der rechtsverbindlichen Satzung.

Im Geltungsbereich der Satzung muß zur Beurteilung von baulichen Maßnahmen eine Einzelfallprüfung nach den formulierten städtebaulichen Erhaltenszielen erfolgen. Wenn im Ergebnis eine bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die städtebauliche Eigenart des Gebietes beeinträchtigt, kann die Genehmigung einer baulichen Maßnahme unabhängig von ihrer baurechtlichen Zulässigkeit versagt werden.

Daher hat aufgrund des § 19 Abs. 1 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisorordnung (Thüringer Kommunalordnung -ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. Nr.23, S.501), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung vom 10.10.1997 (GVBl. S. 352) und des § 172 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), der Stadtrat der Stadt Eisenach in seiner Sitzung am 27.03.1998 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den Bereich der „Südstadt“ von Eisenach, welcher in dem als Anlage 01 beigefügten Plan, Maßstab ca. 1 : 7500, durchgehend schwarz umrandet ist. Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser Umrandung. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Nach § 172 (1) BauGB kann die Stadt Eisenach Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen, unabhängig von der baurechtlichen Genehmigungspflicht. Mit der Satzung wird die Erhaltungswürdigkeit festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit begründet.

Die „Südstadt“ als städtebaulich geschlossenes Villenensemble aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert wird im wesentlichen begrenzt von Domstraße, Hainweg, Schloßberg, Hainstein, Reuterweg, Wartburgchaussee, Liliengrund, Mariental, Fritz-Koch-Straße, Kapellenweg, Johannistal, Ernst- Böckel-Straße, Panoramaweg, Denkmalstraße, Stadtpark, Waldhausstraße und Wartburgallee. Die genaue Abgrenzung zeigt die beigefügte Karte.

§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungs- tatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Errichtung betrifft die Schaffung einer baulichen Anlage und ihre Verbindung mit dem Boden, auch deren Wiederherstellung. Der Rückbau umfaßt die völlige Beseitigung einer baulichen Anlage, aber auch den Teilabbruch. Die Änderung kann die Umgestaltung der äußeren Gestalt oder die innere bauliche Einrichtung einer baulichen Anlage betreffen. Nutzungsänderungen sind rechtserhebliche Änderungen der Nutzungsweise, insbesondere die Umnutzung von Wohn- in Gewerberaum, auch ohne bauliche Eingriffe.

§ 3 Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Stadt Eisenach erteilt. Ist auch eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung im Zuge des baurechtlichen Verfahrens erteilt.

Die erhaltensrechtliche Genehmigung ist bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eisenach einzuholen und wird mit der Baugenehmigung erteilt. Ist keine Baugenehmigung erforderlich, wird eine selbständige Genehmigung erteilt.

§ 4 Ausnahmen

Die 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.

Ausnahmen sind nur im Zuge von Maßnahmen öffentlicher Bedarfsträger, Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie bei Planfeststellungsverfahren vorgesehen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die nach § 2 erforderliche Genehmigung eine bauliche Anlage errichtet, rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

Das Stadtplanungsamt der Stadt Eisenach erteilt Auskunft über eine bestehende Genehmigungspflicht sowie über den Inhalt und die Rechtsfolgen dieser Satzung. Keiner erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedarf es lediglich in Fällen, in denen offensichtlich und unzweifelhaft das Erhaltungsziel nicht berührt sein kann.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung „Südstadt“, Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 244/92 vom 25.06.1992, veröffentlicht am 23.09.1992, außer Kraft.

Eisenach, den 27.05.1998
Stadt Eisenach

- Siegel -

gez. Dr. Brodhun
Oberbürgermeister