



S A T Z U N G

über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten in der Gemeinde Langeoog

(Erhaltungssatzung)

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 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. II Seite 885, S. 1.122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Anpassung des Landesrechts an das Betreuungsgesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. Nr. 48/1991 S. 367) hat der Rat der Gemeinde Langeoog auf seiner Sitzung am 24. Januar 1994 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die nachfolgenden Vorschriften dieser Erhaltungssatzung gelten für den auf dem anhängenden Lageplan von Langeoog im Maßstab 1:5.000 gekennzeichneten Erhaltungsbereich.
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Erhaltungszweck

Zur Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sollen im Erhaltungsbereich die baulichen Anlagen erhalten werden.

§ 3

Genehmigungspflicht

- (1) Im Erhaltungsbereich bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung, sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.
- (2) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt, sofern die beabsichtigte Maßnahme keiner Baugenehmigung bedarf. Im übrigen erteilt die Genehmigung die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf 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 geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

- (4) Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer entgegen § 2 dieser Satzung eine bauliche Anlage im Erhaltungsbereich ohne Genehmigung abbricht oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis DM 50.000,-- geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 6

Außerkräfttreten anderer Satzungen

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Erhaltungssatzung der Gemeinde Langeoog vom 05. Juni 1984 außer Kraft.

Langeoog, den 08. Februar 1994



.....
(Bürgermeister)



.....
(Gemeindedirektor)

Begründung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

Die heutige städtebauliche Struktur und Gestalt der Gemeinde Langeoog hat sich Anfang des 19. Jahrhundert entwickelt. War bis etwa Ende der fünfziger Jahre dieses Jahrhunderts die städtebauliche Entwicklung schwerpunktmäßig durch Ortserweiterungen gekennzeichnet, so wurde danach in stetig wachsendem Umfang auch Binnenentwicklungen durch Bestandsumbau betrieben.

Da die räumliche Entwicklung der besiedelten Ortslage inzwischen aufgrund verschiedener fachplanerischer Restriktionen, sowie aufgrund des politischen Willens der Gemeinde als weitgehend abgeschlossen angesehen werden kann, hat der Bestandsumbau in den letzten Jahren ein immer stärkeres Gewicht erlangt.

Hierbei wurde in großem Umfang in die gewachsene Gestalt eingegriffen, indem wertvolle Bausubstanz entweder abgebrochen oder stark verändert worden ist.

Der Gemeinde Langeoog ist bewußt, daß eine Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart insbesondere in ihrer Ortsmitte für die Kommunalentwicklung von herausragender Bedeutung ist. Sie hat deshalb eine städtebauliche Untersuchung des Gebäudebestandes durchführen lassen, in der alle erhaltenswerten Gebäude erfaßt, klassifiziert und in Kurzform beschrieben worden sind.

Bewertungskriterien dieser Untersuchung waren:

- die gebäudetypologische Bedeutung
- die ortsgeschichtliche Bedeutung
- die sozialgeschichtliche Bedeutung
- die technische Bedeutung
- die künstlerische Bedeutung

Für die gemäß dieser Untersuchung erhaltenswerten Gebäude und ihre unmittelbare bauliche Umgebung wird, soweit sie in einem gewissen räumlichen Bezug zueinander stehen, ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt. Erhaltungszweck ist der Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 BauGB).

Von den weiterhin untersuchten, ebenfalls erhaltenswerten Gebäuden oder Gebäudegruppen, die vom Geltungsbereich nicht erfaßt werden, stehen über die Hälfte als Ensemble oder Einzelgebäude unter Denkmalschutz, so daß es hier keines zusätzlichen besonderen Schutzes bedarf. Für die verbleibenden untersuchten und erhaltenswerten Einzelgebäude würde sich, sofern ihr "Denkmalwert" entsprechend hoch geschätzt wird, nur eine Einzelunterschutzzstellung anbieten. Ihre Lage ist sowohl räumlich zu weit vom baulichen Zusammenhang des mit dieser Satzung festgelegten Geltungsbereiches entfernt, als auch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit ihrer baulichen Umgebung verknüpft.

Die Erhaltungssatzung ist nicht isoliert zu sehen. Sie steht vielmehr im Zusammenhang mit der

- inzwischen abgeschlossenen, umfassenden Bauleitplanung
- rechtskräftigen Satzung gemäß § 22 BauGB und
- den im Aufstellungsverfahren befindlichen Gestaltungssatzungen

Mit der Anwendung aller Instrumente verfolgt die Gemeinde das Ziel, die gewachsene städtebauliche Struktur als Grundlage für ihre weitere Entwicklung zu bewahren.

Langeoog, den 08. Februar 1994



.....
(Bürgermeister)



(Siegel)



.....
(Gemeindedirektor)

Räumlicher Geltungsbereich
der Erhaltungssatzung -
Erhaltungsbereich

Langeoog

