

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes (Erhaltungssatzung „Altstadt Rinteln“)

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. 382), in der z. Z. gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Rinteln in einer Sitzung am 30.06.2005 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Altstadt der Stadt Rinteln einschließlich der Wallanlagen. Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Beiplan, der Bestandteil der Satzung ist, umgrenzt.

§ 2 Erhaltung baulicher Anlagen

1. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Altstadt Rinteln gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Eine Genehmigung ist auch bei den gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) verfahrensfreien und bei den nach anderen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.

2. Ausgenommen von diesem Genehmigungsvorbehalt sind Veränderungen im Inneren von Gebäuden sowie die Instandhaltung von Gebäuden, soweit es sich nicht um denkmalgeschützte Gebäude nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz handelt.
3. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage
 - a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder
 - b) sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
 - c) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Versagung setzt voraus, dass der zu genehmigenden Maßnahme eine erhebliche städtebauliche Dimension zukommt und ihre Verwirklichung dem über das individuelle Bauwerk hinausgehenden Erhaltungsziel widerspricht.

4. Die Genehmigung wird grundsätzlich durch die Stadt Rinteln erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Rinteln erteilt.

§ 3 Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Rinteln mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Maßnahme in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderlichen Genehmigung durchführt oder durchführen lässt, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 Euro belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rinteln, den 30.06.2005

Stadt Rinteln
Der Bürgermeister

Begründung der Erhaltungssatzung „Altstadt Rinteln“

Ziel dieser Satzung ist, das Stadtbild der Altstadt einschließlich der Wallanlage in seiner historischen und künstlerischen Bedeutung als Fachwerkstadt mit vielfältigen Einflüssen der Weserrenaissance sowie seinen Maßstäblichkeit und der Detailvielfalt zu erhalten. Die erhaltenswerten Eigenarten des historischen Stadtkerns, der Altstadt und der Wallanlage, sollen bewahrt bleiben.

Rinteln verfügt im Innenstadtbereich über ein Stadtbild von hoher historischer und künstlerischer Bedeutung. Als Fachwerkstadt mit vielfältigen Einflüssen der Weserrenaissance und Bauten aus Natursteinmauerwerk besitzt die Altstadt eine eigene Charakteristik. Die Charakteristik des Stadtbildes und die hierzu dienenden prägenden Merkmale gilt es zu bewahren, damit die Einzigartigkeit Bestand behält.

Die Altstadt in Rinteln ist ein in seiner mittelalterlichen Grundstruktur weitgehend erhaltener Innenstadtbereich und ist durch einen hohen Anteil historischer Bausubstanz geprägt. In diesem Bereich befinden sich die Mehrzahl der denkmalgeschützten Gebäude bzw. baulichen Ensembles der Stadt.

Hervorzuheben sind die zentralen Plätze (Markt- und Kirchplatz; Kollegienplatz) das Bürgerhaus, der Ratskeller, das Archivhäuschen, die Stadtmauer, die Burgmannshöfe sowie die Kirchen als stadtbildprägende Akzente.

Ziel der Satzung soll die weitgehende Erhaltung der Bebauung, insbesondere der historischen und der städtebaulichen Gebäudesubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung sein.

Wichtige städtebauliche Elemente der Altstadt sind:

- die das historische Stadtbild stark prägenden Dachformen,
- der belebende Wechsel zwischen den dominierenden giebelständigen und den traufständigen Dächern,
- die häufig zwischen giebelständigen Gebäuden auftretenden Traufgassen

Ein Stadtbild unterliegt stetigen Veränderungen, insbesondere durch Abbrüche, Nutzungsänderungen, Umbauten und Neubauten. Dabei besteht die Gefahr, dass das wertvolle individuelle Stadtbild durch viele unbedachte Einzelmaßnahmen gestört und dadurch im Laufe der Zeit zerstört wird.

Die der Erhaltung der Altstadt dienenden Ziele der städtebaulichen Sanierung sollen über den förmlichen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen 2004 hinaus langfristig gesichert werden. Um die Bewahrung in der für die Rintelner Altstadt vorhandenen baulichen Strukturen zu ermöglichen, ist der Erlass der vorliegenden „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes“ notwendig.

Die Erhaltungssatzung enthält kein generelles Veränderungsverbot. Sie begründet lediglich einen Genehmigungsvorbehalt für verschiedene Formen der baulichen Veränderung. Die Versagung einer Genehmigung ist an strenge Voraussetzungen gebunden und bedarf einer eingehenden Begründung und Prüfung.