

25.1 Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungsbereich)

25.1.1 Allgemeines



Erhaltungsbereich

Nach § 172 Absatz 1 BauGB können in einem Bebauungsplan oder durch eine eigenständige Verordnung Gebiete festgesetzt werden, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen der Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 172 Abs. 1 BauGB schafft somit die Möglichkeit, Gebiete abzugrenzen, in denen ein Genehmigungsvorbehalt begründet wird; § 172 BauGB ist kein Erhaltungsgebot. Erhaltungsverordnungen können ausschließlich zu den drei o.g. Zwecken erlassen werden. Diese Verordnungstypen sind jedoch miteinander kombinierbar.

Die Aufstellungsbeschlüsse für Nr. 1 und 3 können auch durch die Bezirke erlassen werden. Aufstellungsbeschlüsse für Nr. 2 (sog. „soziale Erhaltungsverordnungen“) werden nur vom Senat gefasst (§ 1 Weiterübertragungsverordnung-Bau in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz). Dagegen kann der Erlass aller drei Verordnungstypen durch die Bezirke erfolgen (§ 1 Weiterübertragungsverordnung-Bau in Verbindung mit § 4 Bauleitplanfeststellungsgesetz).

25.1.2 Städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Stadtgestalt sind städtebauliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Es wird nicht nur auf die einzelne bauliche Anlage, sondern vorrangig auf ihre Wirkung im Ensemble abgestellt. Gründe für die Erhaltung können sich insbesondere ergeben aus dem bestimmenden Charakter von Gebäuden für städtebaulich bedeutsame Gebäudegruppen, der Prägung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen in der freien Landschaft sowie der Prägung des Orts- und Landschaftsbildes in bestimmten Baugebieten. Bauliche Anlagen von städtebaulicher Bedeutung können u.a. auch bauhistorisch hervorragende Anlagen sein, unabhängig davon, ob es sich um denkmalgeschützte Anlagen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt. Entscheidend ist die Trennung zwischen den städtebaulichen Erhaltungsgründen des § 172 BauGB und den Gründen des Denkmalschutzes; es kann somit nicht über die Festlegung von Erhaltungsbereichen der Sache nach Denkmalschutz betrieben werden.

Wenn ein Erhaltungsbereich festgesetzt (oder eine Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder Nutzungsänderung versagt) werden soll, müssen die Gründe für die Erhaltung der erhaltenswerten Gebäude deutlich benannt werden.

Gebietsabgrenzungen

Die Abgrenzung ist am erhaltenswerten Bestand zu orientieren und braucht nicht den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu umfassen. Grundsätzlich kann auch für ein einzelnes Grundstück oder Teile eines Grundstücks ein Erhaltungsbereich festgelegt werden, wenn die bauliche Anlage von erheblicher städtebaulicher Bedeutung ist; dies kann sich aus der besonderen Lage, der besonderen Größe oder anderen dominierenden Gesichtspunkten ergeben.

Öffentliche Verkehrs- und Straßenflächen können in einen Erhaltungsbereich einbezogen werden; dies kann z.B. in dörflichen Milieugebieten sinnvoll sein oder um Gebietszusammenhänge zu dokumentieren. Ist eine Vielzahl von erhaltenswerten baulichen Anlagen in einem größeren Gebiet vorhanden, so kann das gesamte Gebiet als Erhaltungsbereich festgelegt werden, auch wenn ein Teil der im Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen nicht erhaltungswürdig ist. Bei verstreuten, erhaltenswerten Einzelobjekten in einem größeren Gebiet liegen dagegen die Voraussetzungen für einen geschlossenen Erhaltungsbereich nicht vor; hier kommt der Schutz von einzelnen städtebaulich relevanten Grundstücken oder die Festlegung von kleineren Erhaltungsbereichen in Betracht.

Die Gebietsabgrenzung sollte sich an den Flurstücksgrenzen orientieren. Besonders wenn die Freiflächen ein Teil der erhaltenswerten städtebaulichen Gestalt sind kann eine flurstücksgenaue oder sogar größere Gebietsabgrenzung sinnvoll sein.

Als Grundlage zur Festlegung eines Erhaltungsbereiches können die Aussagen der Milieuschutzberichte herangezogen oder auf separate Gutachten zurückgegriffen werden.

Genehmigungsvorbehalte nach § 172 Abs. 3

Die Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Übernahmeanspruch gem. § 40 Abs.

Eine Ablehnung in einem Gebiet kann einen Übernahmeanspruch gem. § 40 Abs. 2 BauGB auslösen (§ 172 Abs. 1 Nr.1 i.V. mit § 172 Abs. 3).

Festsetzungsmöglichkeit gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

25.1.3 Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Zur Ermittlung der Schutzwürdigkeit einer bestimmten Bevölkerungsstruktur sind genaue Unterlagen auf der Grundlage aktueller sozialer- und baustruktureller Daten notwendig, um sowohl die Festlegung des Gebiets zu begründen, als auch Kriterien für die Anwendung und den Vollzug verfügbar zu haben.

Mit der seit 1998 in Hamburg geltenden Umwandlungsverordnung sind Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit Sozialer Erhaltungsverordnung genehmigungsbedürftig (§ 1 Umwand-VO). Anträge auf Umwandlung werden vom jeweils zuständigen Bezirksamt geprüft und können, sofern die Sozialstruktur des Gebietes durch die geplante Maßnahme gefährdet erscheint, versagt werden.

Die schützenswerte Zusammensetzung der derzeitigen Wohnbevölkerung muss für die Festlegung eines sozialen Erhaltungsbereiches eindeutig definiert werden. Dieses ist durch ein Gutachten nachzuweisen.

Gebietsabgrenzungen

Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus dem o.g. Gutachten und bezieht sich dementsprechend immer auf ein zusammenhängendes Gebiet. Festlegungen einzelner Grundstücke sind hier nicht möglich.

Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 4

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Hiermit soll die Erhaltung einer bestehenden sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung ermöglicht werden. Eine Genehmigung muss erteilt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 172 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3, Nr. 1 bis Nr. 6 vorliegen.

Ein Genehmigungsvorbehalt für die Bildung von Wohneigentum oder Teileigentum ist auf 5 Jahre zu begrenzen (§ 172 Abs. 1 Satz 4).

Übernahmeanspruch

Ein Übernahmeanspruch bei Ablehnungen auf Grund von § 172 Abs. 4 besteht nicht, da die Genehmigung bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit zu erteilen ist.

25.1.4 Strukturelle Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs.1 Nr. 3 BauGB

Bei der Festlegung eines strukturellen Erhaltungsgebietes müssen vorgesehene städtebauliche Umstrukturierungen im Gesamtgefüge des Stadtteils beurteilt werden.

Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 sind in Hamburg bisher nicht erlassen worden.

Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 5

Die Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180 BauGB) zu sichern. Mit dieser Vorschrift soll der zeitliche Ablauf von Rückbaumaßnahmen und den damit im Zusammenhang stehenden Umsetzungsmaßnahmen so gesteuert werden, dass keine vermeidbaren sozialen Benachteiligungen und Beeinträchtigung für die Bevölkerung entstehen. Diese Verordnung ist auf die Dauer der Umstrukturierung begrenzt.

Übernahmeanspruch

Ein Übernahmeanspruch bei Ablehnungen auf Grund von § 172 Abs. 5 besteht nicht, da die Genehmigung bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit zu erteilen ist.

25.1.5 Änderungen nach der Auslegung

Soll nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs die Größe des Erhaltungsbereichs oder die Festsetzung nach § 172 geändert werden, ist eine erneute Auslegung nur deshalb nicht erforderlich.

25.1.6 Eigenständige Verordnung nach § 172

Bei der Festlegung eines Erhaltungsbereichs über eine eigenständige Verordnung ist im Gegensatz zur Festlegung im Bebauungsplan eine Bürgerbeteiligung (Plandiskussion, öffentliche Auslegung) rechtlich nicht erforderlich. Für die Zurückstellung von Baugesuchen ist aber ein Aufstellungsbeschluss als Voraussetzung notwendig (§ 15 Abs. 1 BauGB). Um ein mit allen Trägern öffentlicher Belange abgestimmtes Verfahren zu erreichen, sollte eine Grobabstimmung durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss und die Feststellung der Erhaltungsverordnung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Bei einer eigenständigen Erhaltungsverordnung ist eine förmliche Begründung nicht erforderlich. Wenn ein Erhaltungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt wird, sind die Gründe, die zu dieser Festsetzung des Gebietes geführt haben, jedoch zu benennen (z.B. welche städtebaulichen Auswirkungen sich durch einen Rückbau ergeben würden).

Nachrichtliche Übernahme



Erhaltungsbereich

Bestehende eigenständige Verordnungen werden in einen Bebauungsplan-Entwurf nachrichtlich übernommen.

25.1.7 Genehmigung

Genehmigungen nach § 172 BauGB müssen beantragt werden (§ 173 BauGB), da Zulassungsentscheidungen nach anderen Vorschriften auch bei im Übrigen verfahrensfreien Vorhaben einzuholen sind (§ 60 und Anlage 2 HBauO).

25.1.8 Zeichnerische Darstellung

Erhaltungsbereiche sind durch Randsignatur zu umgrenzen und mit einem E im Doppelkreis (Feststellung mit dem Bebauungsplan, siehe Abb. 25/1) oder einem E im Kreis (nachrichtliche Übernahme, siehe Abb. 25/2) zu bezeichnen. Die Randsignatur der Erhaltungsbereiche und der Denkmalschutz- und Grabungsschutzgebiete erhält zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung eine einheitliche Darstellung (siehe Abb. 25/2). Nur Einzelanlagen werden mit einer eigenen Signatur umgrenzt (siehe 25.2.2 und 25.2.3). Überlagern sich mehrere Randsignaturen, sollte im Regelfall die Signatur des größeren Bereichs durchgehend dargestellt werden. Fällt die Randsignatur mit anderen Planzeichen zusammen und werden diese dadurch unleserlich (z.B. Baulinien), so kann die Randsignatur für den Erhaltungsbereich von der Gebietsgrenze abgerückt werden (siehe Abb. 25/3).

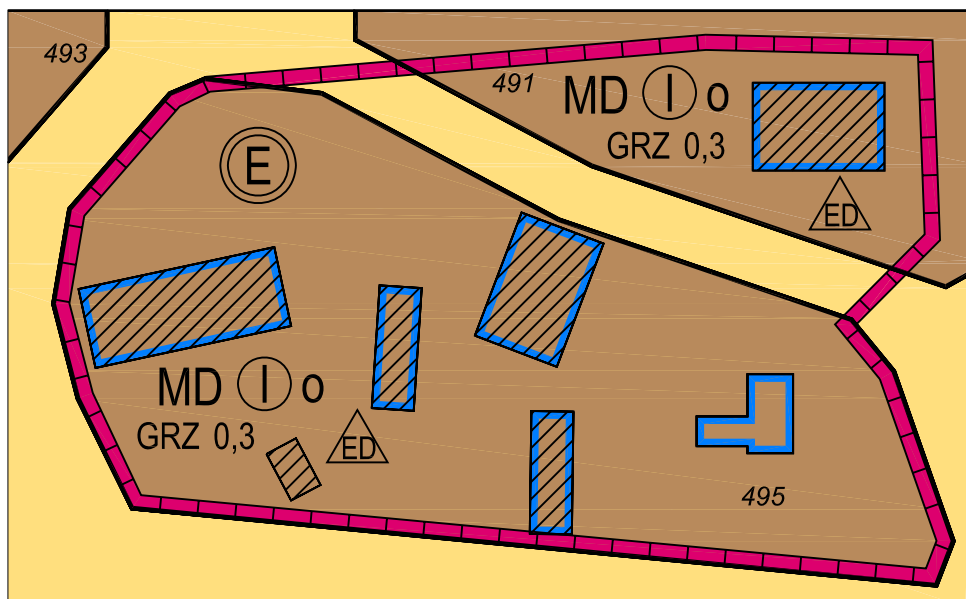


Abb. 25/1

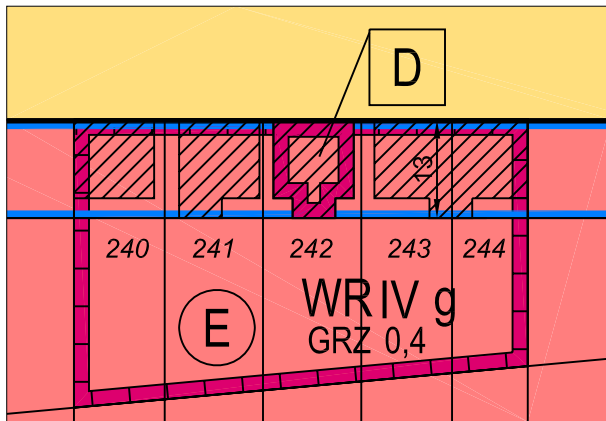


Abb. 25/2

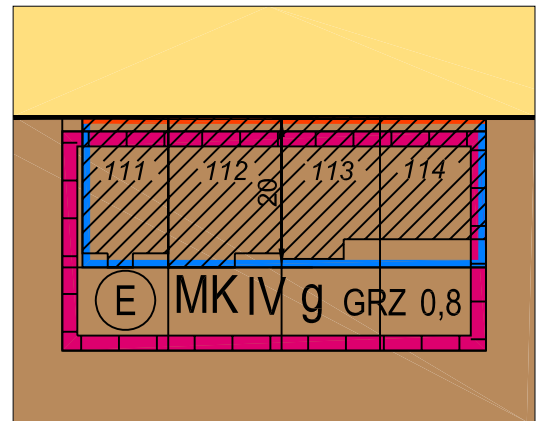


Abb. 25/3

Im Text ist anzugeben, welche Nummer des § 172 Absatz 1 BauGB gegeben ist und aus welchen der in § 172 Absätze 3 bis 5 BauGB genannten Gründen die Genehmigung nur versagt werden kann. Bei der Festlegung des Gebiets nach § 172 Absatz 3 BauGB können z.B. mehrere Gründe zutreffen. Die Bezeichnung von Gebieten kann auch in der Weise erfolgen, dass in räumlich voneinander abgegrenzten Bereichen jeweils unterschiedliche Gründe zutreffen.

25.1.9 Grundstücke, auf denen § 172 BauGB nicht anzuwenden ist

Für folgende Grundstücke ist § 172 nicht anzuwenden (§ 174 Abs. 1):

- von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes (§ 26 Nr. 2a) oder
- von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge (§ 26 Nr. 2b)
- auf denen Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Planverfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist (§ 26 Nr. 3).

Der Bedarfsträger ist von der Festsetzung eines Erhaltungsbereichs zu unterrichten, wenn sein Grundstück in dessen Geltungsbereich liegt. Außerdem hat der Bedarfsträger bei einer beabsichtigten Änderung, Rückbau oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage, im Fall des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 auch die Errichtung baulicher Anlagen, dieses der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen (§ 174 Absatz 2 Satz 2 BauGB).

25.2 Denkmalschutz

25.2.1 Festsetzungen



Denkmalschutz Ensemble



Denkmalschutz Grabungsschutzgebiet

Im Bebauungsplan können ausschließlich Ensembles dem Denkmalschutz unterstellt und nähere Vorschriften über ihre Erhaltung erlassen werden (§ 5 Absatz 1 Bauleitplanfeststellungsgesetzes in Verbindung mit § 6 Absatz 2 und § 14 Absatz 5 Denkmalschutzgesetz). Gleiches gilt für Grabungsschutzgebiete nach § 16 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist das unter Schutz gestellte Ensemble oder Grabungsschutzgebiet in die Denkmalliste einzutragen (§ 5 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz). Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsverbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an der geschützten Anlage begründet (§ 8 Denkmalschutzgesetz).

Im Bebauungsplan können darüber hinaus besondere denkmalrechtliche Anforderungen für das Schutzgebiet gestellt werden, wie an die Gestaltung der Gebäude oder an die Freiflächen, z.B. der Ausschluss von Einfriedigungen (§ 14 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz).

Zur Festsetzung von Denkmalschutz im Bebauungsplan ist ein Gutachten des Denkmalschutzamtes erforderlich.

Festsetzungen über Einzelanlagen (Bau- und sonstige mit dem Grund und Boden fest verbundene Denkmäler wie Gebäude und Gebäudeteile (Baudenkmäler), Standbilder, freistehende Plastiken und technische Denkmäler) sind im Bebauungsplan nicht möglich.

Für die festgesetzten Denkmäler sind auch Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen (z.B. GRZ oder GR, Gebäudehöhe oder Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen).

Wird nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs die Größe des Denkmalschutzgebietes oder die Festsetzung nach § 6 Denkmalschutzgesetz geändert, ist eine erneute Auslegung hierzu nicht erforderlich. Die denkmalrechtlichen Festsetzungen unterliegen nicht den Verfahrensvorschriften des BauGB (§ 5 Abs. 2 Satz 3 Bauleitplanfeststellungsgesetz).

25.2.1.1 Ensembles

Mehrheiten von unbeweglichen Sachen werden zusammen mit ihrem Zubehör und ihrer Ausstattung und den mit ihnen verbundenen Garten- und Parkanlagen (Ensemble) als Denkmäler geschützt, sofern deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt (§ 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz). Dazu können auch städtebauliche Einheiten, insbesondere prägende Straßen-, Platz- und Quartiersbilder oder auch historische Park- und Gartenanlagen sowie reine Gartendenkmäler gehören. Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil des Ensembles ein Denkmal darstellt.

Denkmalrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 6 Abs. 2 und 6 Denkmalschutzgesetz

Der im Bebauungsplan umgrenzte Bereich der Grundstücke ... wird als Ensemble (in den Grenzen der Flurstücke ... der Gemarkung...) nach § 6 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt

Die mit dem Bebauungsplan unter Schutz gestellten Ensembles sind durch Randsignaturen zu umgrenzen und mit einem D im Doppelkreis darzustellen. In der Begründung sind die Festsetzungen mit dem vom Denkmalschutzamt erstellten Gutachten zu erläutern und die Rechtsgrundlage anzugeben.

Beispiel:

Begründung, Ziffer 1

Grundlage und Verfahrensablauf:

Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom ... (Anm.: Datum / Fundstelle)

Begründung, Ziffer 5

Denkmalschutz:

In § 2 Nr. ... ist festgesetzt, dass (Anm.: wörtliches Zitat der §2-Festsetzung).

Hinweis: Hier ist das Gutachten des Denkmalschutzamtes unverändert einzufügen und wie folgt zu ergänzen:

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird das Ensemble nach § 5 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste eingetragen. Durch diese Eintragung unterliegt das Ensemble den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

Insbesondere bedürfen gem. § 8 Denkmalschutzgesetz alle Veränderungen des Ensembles oder deren Teilen der Genehmigung durch das Denkmalschutzamt.

Diese Genehmigung kann gem. §§ 8 Abs. 1 und 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz nur versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte gem. §§ 13 und 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, das Denkmal in einen denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt eine Änderung im Verfügungsrecht über das Denkmal anzuzeigen.

25.2.1.2 Grabungsschutzgebiete

Bestimmte abgegrenzte Flächen, in denen archäologische Gegenstände vorhanden oder zu vermuten sind, können vom Senat bzw. den Bezirken (§ 4 Abs. 2 Weiterübertragungsverordnung-Bau) durch Rechtsverordnung befristet oder auf unbestimmte Zeit zu Grabungsschutzgebieten erklärt werden, um die noch freizulegenden archäologischen Gegenstände zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz). Diese sind Denkmale im Sinne von § 2 Nr. 5 Denkmalschutzgesetz und stehen unter Denkmalschutz.

Die Festsetzung als Grabungsschutzgebiet entspricht nicht einem Bauverbot sondern beinhaltet nur einen Genehmigungsvorbehalt (§ 17 Denkmalschutzgesetz). Daraus folgt, dass die zukünftige Nutzung in dem Grabungsschutzgebiet schon festgesetzt werden kann.

Denkmalrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 16 Denkmalschutzgesetz

Der im Bebauungsplan umgrenzte Bereich der Grundstücke ... wird als Grabungsschutzgebiet (in den Grenzen der Flurstücke ... der Gemarkung ...) nach § 16 Denkmalschutzgesetz dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt.

Alternativ mit einer Befristung:

Der im Bebauungsplan umgrenzte Bereich der Grundstücke... wird als Grabungsschutzgebiet (in den Grenzen der Flurstücke ... der Gemarkung ...) bis zum ... (Datum einfügen) nach § 16 Denkmalschutzgesetz dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt

Denkmalrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 16 Denkmalschutzgesetz i.V.m. § 9 Abs. 2. Satz 2 BauGB (bedingte Festsetzung)

Diese Festsetzung ist nur als Ergänzung zu der unbefristeten Festsetzung eines Grabungsschutzgebietes erforderlich.

Ergänzung zur unbefristeten Festsetzung:

Auf dem im Bebauungsplan als Grabungsschutzgebiet festgesetzten Flächen... kann eine Realisierung der festgesetzten Nutzung erst erfolgen, wenn die Ausgrabungen abgeschlossen sind (oder andere Bedingungen).

Die mit dem Bebauungsplan unter Schutz gestellten Grabungsschutzgebiete sind durch Randsignaturen zu umgrenzen und mit einem G im Doppelkreis darzustellen. In der Begründung sind die Festsetzungen mit dem vom Denkmalschutzamt erstellten Gutachten zu erläutern und die Rechtsgrundlage anzugeben. Wird eine Befristung oder Bedingung festgesetzt, muss diese gesondert begründet werden.

Eine zeitliche Befristung sollte im Bebauungsplan nur festgesetzt werden, wenn für das Grabungsschutzgebiet konkrete Planungen mit einem zeitlichen Rahmen vorliegen, ansonsten würde nach Ablauf der Befristung die Festsetzung als Grabungsschutzgebiet entfallen, auch wenn der B-Plan noch nicht umgesetzt ist oder die Ausgrabungen noch nicht abgeschlossen sind. In einer bedingten Festsetzung können konkrete Anforderungen an die Umsetzung gestellt werden.

Ob eine Befristung oder Bedingung festgesetzt werden kann, muss mit dem Rechtsamt und dem Denkmalschutzamt geklärt werden.

Beispiel:

Begründung, Ziffer 1

Grundlage und Verfahrensablauf:

Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz ... (Anm.: Datum / Fundstelle)

Begründung, Ziffer 5

Denkmalschutz:

In § 2 Nr. ... ist festgesetzt, dass ... (Anm.: wörtliches Zitat der §2-Festsetzung)

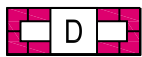
Hinweis: Danach ist das jeweilige Gutachten der Bodendenkmalpflege unverändert einzufügen und wie folgt zu ergänzen:

Alle Maßnahmen in Grabungsschutzgebieten, die archäologische Gegenstände gefährden können, unterliegen nach § 17 des Denkmalschutzgesetzes dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Behörde.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird das Grabungsschutzgebiet gem. § 16 Denkmalschutzgesetz in die Denkmalschutzliste eingetragen. Durch diese Eintragung unterliegen die Flächen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Gem. § 17 Denkmalschutzgesetz bedürfen alle Veränderungen des Grabungsschutzgebietes der Genehmigung durch das Denkmalschutzamt.

Soll ein Bodendenkmal von seinem Standort rechtmäßig entfernt oder beseitigt werden, so haben die Verfügungsberechtigten die vorherige wissenschaftliche Dokumentation mittels Erforschung und Auswertung durch Notgrabung unter Übernahme der dadurch entstehenden Kosten nach § 11 Abs. 4 des Denkmalschutzgesetzes zu dulden.

25.2.2 Nachrichtliche Übernahmen (Einzelanlagen, Ensembles und Grabungsschutzgebiete)



Denkmalschutz Einzelanlagen



Denkmalschutz Ensemble



Denkmalschutz Grabungsschutzgebiet

Bewegliche und unbewegliche Denkmäler wie Einzelbauten, Ensembles und Grabungsschutzgebiete werden geschützt, wenn deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt (§ 2 Denkmalschutzgesetz). Geschützte Denkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Bewegliche Denkmäler im Sinne von § 2 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz können im Bebauungsplan nicht dargestellt werden.

Die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen sind der Denkmalliste zu entnehmen. Die Liste denkmalgeschützter Bauten ist im Internet einsehbar:

<http://fhh.hamburg.de/stadt/Aktuell/behoerden/kulturbehoerde/denkmalschutz/start.html>

Bei der zeichnerischen Darstellung ist zu unterscheiden, ob ein Ensemble oder nur Einzelanlagen wie Gebäude, Gebäudeteile, Bodendenkmäler und Fundplätze dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Abb. 25/4).

Die Umgebung eingetragener Denkmäler (Einzelanlagen) ist von Gesetzes wegen geschützt, soweit sie das Erscheinungsbild oder den Bestand des Denkmals von prägender Bedeutung ist (§ 9 Denkmalschutzgesetz). Sie darf ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Die Umgebung wird im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zeichnerischen Darstellung gelten die Ausführungen in Ziffer 25.2.1 sinngemäß.

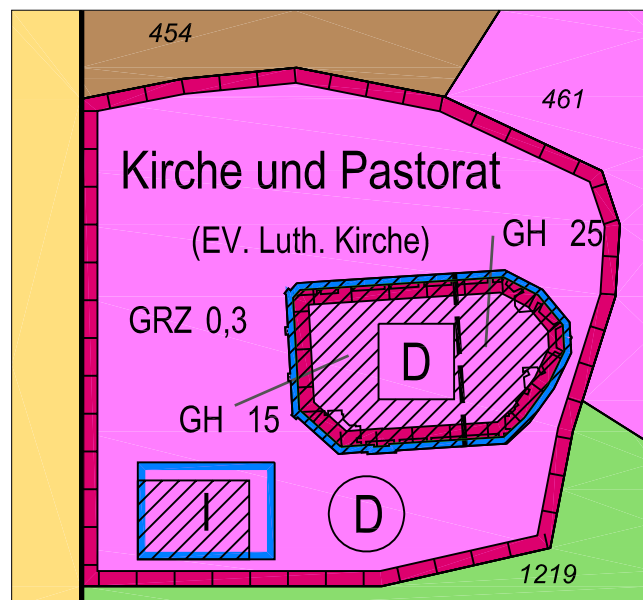


Abb. 25/4

25.2.2.1 Einzelanlagen und Ensembles

Die geschützten Einzelanlagen und Ensembles sind durch Randsignaturen zu umgrenzen. Bei Einzelanlagen erfolgt die Bezeichnung durch ein D im Quadrat, bei Ensembles durch ein D im Kreis. In der Begründung sind die nachrichtlichen Übernahmen entsprechend der vom Denkmalschutzamt gegebenen Begründung zu erläutern und die Rechtsgrundlage anzugeben. Es erfolgt jedoch keine Übernahme des Gutachertextes zur Unterschutzstellung.

Beispiel:

Das in der Planzeichnung umgrenzte Gebäude / Ensemble auf den Flurstücken ... steht unter Denkmalschutz. Es ist gem. § 5 Absatz 1 am ... unter der Nummer ... in die Liste der denkmalgeschützten Bauten eingetragen (Amtl. Anz. ... S. ...) und unterliegt daher unmittelbar den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes vom ... (Anm.: Datum/Fundstelle). Gem. § 8 Denkmalschutzgesetz dürfen ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes keine Veränderungen am Ensemble vorgenommen werden.

25.2.2.2 Grabungsschutzgebiete

Die Eintragung von Grabungsschutzgebieten erfolgt nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung, durch die die abgegrenzte Fläche zum Grabungsschutzgebiet erklärt wird (§ 5 Abs. 1 und § 16 Denkmalschutzgesetz).

Eingetragene Grabungsschutzgebiete sind durch Randsignaturen zu umgrenzen und durch ein G im Kreis zu bezeichnen. In der Begründung sind die nachrichtlichen Übernahmen entsprechend der vom Denkmalschutzamt gegebenen Begründung zu erläutern und die Rechtsgrundlage anzugeben. Es erfolgt jedoch keine Übernahme des Gutachtertextes zur Unterschutzstellung.

Beispiel:

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen auf den Flurstücken ... sind Grabungsschutzgebiet im Sinne von § 16 Denkmalschutzgesetz vom ... (Anm.: Datum/Fundstelle) und damit Denkmal gem. § 2 Nr. 5 Denkmalschutzgesetz. Es ist gem. § 5 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz am ... unter der Nummer ... in die Liste der denkmalgeschützten Bauten eingetragen (Amtl. Anz. ... S. ...). Daher unterliegt es den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Gem. § 17 Denkmalschutzgesetz dürfen keine Veränderungen des Grabungsschutzgebietes ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes vorgenommen werden.

25.2.3 Kennzeichnungen



erkanntes Denkmal

Einzelanlagen



erkanntes Denkmal

Ensemble

Am 4. April 2006 trat ergänzend zu der am 1. April 2006 in Kraft getretenen neuen Hamburgischen Bauordnung (HBauO) eine Änderung des hamburgischen Denkmalschutzgesetzes in Kraft.

Nach der HBauO sind Baugenehmigungsverfahren deutlich vereinfacht, viele Vorhaben sind sogar genehmigungsfrei gestellt worden. Um einen umfassenden Denkmalschutz zu gewährleisten, hat das Denkmalschutzamt ein Verzeichnis erstellt, in dem alle erkannten Denkmäler erfasst wurden. Erkannte Denkmäler unterliegen bei Veränderungen einer Anzeigepflicht (§ 7a Denkmalschutzgesetz).

Die erkannten Denkmäler sind in einem Verzeichnis erfasst, das im Internet einsehbar ist:

<http://fhh.hamburg.de/stadt/Aktuell/behoerden/kulturbehoerde/denkmalschutz/start.html>

Erkannte Denkmäler sind Objekte, die Denkmäler im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz sind, aber noch nicht formell in die Denkmalliste eingetragen sind (§ 7 a Abs. 2 und § 5 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz). Sie unterliegen daher noch nicht dem umfänglichen Schutz des Gesetzes. Ihre Erhaltung liegt wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Die Kennzeichnung erkannter Denkmäler im Bebauungsplan ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen an erkannten Denkmälern sind gegenüber dem Denkmalschutzamt anzuzeigen (§ 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz).

25.2.3.1 Erkannte Denkmäler – Einzelanlagen

Hinsichtlich der Definition einer Einzelanlage gilt Punkt 25.2.2 entsprechend.

Die erkannten Einzelanlagen sind durch ein DE im Quadrat sowie Randsignaturen zu umgrenzen. Die Kennzeichnungen sind entsprechend der vom Denkmalschutzamt gegebenen Begründung zu erläutern und die Rechtsgrundlage ist anzugeben.

Beispiel:

Das Gebäude ... (Flurstück ... der Gemarkung ...) ist gem. § 7 a des Denkmalschutzgesetzes vom ... (Anm.: Datum/Fundstelle) ein erkanntes Denkmal.

Gem. § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

25.2.3.2 Erkannte Denkmäler - Ensembles

Hinsichtlich der Definition eines Ensembles gilt Punkt 25.2.1.1 entsprechend.

Die erkannten Ensembles sind durch ein DE im Kreis sowie Randsignaturen zu umgrenzen. In der Begründung sind die Kennzeichnungen entsprechend der vom Denkmalschutzamt gegebenen Begründung zu erläutern und die Rechtsgrundlage anzugeben.

Beispiel:

Die Gebäude ... und die Umgebung auf dem Flurstück ... der Gemarkung ... sind gem. § 7 a Denkmalschutzgesetz ein als Ensemble erkanntes Denkmal.

Gem. § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

25.2.4 Archäologische Vorbehaltsflächen



Archäologische Vorbehaltsfläche

Im Bebauungsplan können Flächen von archäologischer Bedeutung gekennzeichnet werden. Grundlage für die Kennzeichnung einer Archäologischen Vorbehaltsfläche ist das Denkmalschutzgesetz und zwar vornehmlich die „Besonderen Vorschriften für Bodendenkmäler“.

In der Begründung zum Bebauungsplan muss darauf hingewiesen werden, dass vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) -Stiftung Helms-Museum- einzuholen ist.

In der Planzeichnung ist die betreffende Fläche durch ein AV im Kreis sowie Randsignaturen zu umgrenzen.

Die Archäologische Vorbehaltsfläche entspricht im Wesentlichen dem Grabungsschutzgebiet, die unterschiedlichen planerischen Darstellungen sind jedoch durch die verschiedenen Zuständigkeiten bedingt.