

## **Erhaltungssatzung der Stadt Wolfsburg für den Stadtteil Detmerode**

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung und der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.10.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zurzeit geltenden Fassung beschließt der Rat der Stadt Wolfsburg in seiner Sitzung am 01.10.2025 die folgende Erhaltungssatzung für den Stadtteil Detmerode:

### **Präambel**

Ziel dieser Satzung ist es, die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Dabei stehen die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und Struktur sowie des Ortsbildes mit seinen öffentlichen und privaten Grünflächen im Mittelpunkt. Das Ortsbild umfasst die bauliche Erscheinung und die optische Wahrnehmung eines Stadtteils als Gesamtheit. Die Stadtgestalt schließt die gesamte Baustruktur ein, also auch Straßen, Plätze und Freiräume.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unterliegen alle baulichen Veränderungen der Genehmigungspflicht und einer entsprechenden Einzelfallprüfung durch die Stadt Wolfsburg. Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen nicht Maßnahmen der baulichen Instandhaltung (Reparatur) und Maßnahmen zur baulichen Instandsetzung, also die Beseitigung von Mängeln, die auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter beruhen.

Bauliche Veränderungen, beispielsweise (Balkon)-Anbauten, Maßnahmen der energetischen Sanierung, Umbauten an Fassade, Dach oder Fenstern sowie auch Maßnahmen der Nachverdichtung oder der Abbruch von baulichen Anlagen sind aus Sicht der Erhaltungssatzung nur dann unzulässig, wenn sie im Widerspruch stehen zu vorhandenen ortsbildprägenden Qualitäten in der näheren Umgebung. Das Ziel ist die Erhaltung noch vorhandener Qualitäten und nicht die Rückführung der Bebauung auf einen idealtypischen Ursprungszustand.

Die Erhaltungssatzung ersetzt nicht die unverändert geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) und des § 30 BauGB (Bauen im Bereich von Bebauungsplänen), sondern ergänzt diese um die Belange des Ortsbildschutzes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben der Nachverdichtung (z.B. Aufstockung von Bestandsgebäuden oder die Verdichtung mit Neubauten) richtet sich daher zuvorderst nach den planungsrechtlichen Vorschriften der §§ 34 und 30 BauGB.

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst die im Lageplan mit einer schwarzen Geltungsbereichsline umgrenzten Grundstücke. Der Lageplan als Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

### **§ 3**

#### **Genehmigungspflicht und Versagungsgründe**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

- (2) Die Genehmigung des Rückbaus (Abbruch), der Änderung (Umbau, Ausbau, Erweiterung bestehender Anlagen) oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage 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 und durch Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung die städtebauliche Eigenart und städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- (3) Die Genehmigung der Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Eigenart und städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
- (4) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung und auch für solche Vorhaben, die nach der Niedersächsischen Bauordnung oder sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig und verfahrensfrei sind.

#### **§ 4 Zuständigkeit**

Die Genehmigung wird durch die Stadt Wolfsburg erteilt.

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach § 3 Abs. 1 erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

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

Wolfsburg, den .....

**STADT WOLFSBURG**

Der Oberbürgermeister  
Dennis Weilmann

Anlagen:  
Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich  
Anlage 2: Begründung  
Anlage 3: Prägende Gestaltmerkmale  
Anlage 4: Fotodokumentation