

Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)	Gestaltungssatzung (§ 84 NBauO)
<ul style="list-style-type: none"> - Zweck: Die betroffenen Gebiete im Hinblick auf das in der Satzung formulierte Ziel zu erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Über die örtlichen Bauvorschriften können z.B. Gestaltungssatzungen für bauliche Anlagen und Werbeanlagen erlassen werden.
<ul style="list-style-type: none"> - Ermächtigung, die Zulässigkeit eines Rückbaus (Abbruchs) oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen kraft Satzung von der Zustimmung des zuständigen Organs der Kommune abhängig zu machen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Erlass einer Gestaltungssatzung verfolgt die Kommune ein bedeutsames öffentliches Interesse, das i.d.R. Einschränkungen privater Eigentümerbefugnisse zur Folge hat.
<ul style="list-style-type: none"> - Gilt im Hinblick auf § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch für die Errichtung von Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> - U.a. zur Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildes, welches nicht von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sein muss.
<ul style="list-style-type: none"> - Ziel: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Begriff städtebauliche Gestalt ist definiert in § 172 Abs. 3 BauGB und ist stets auf ein Gebiet abzustellen, nicht auf einzelne Gebäude. 	<ul style="list-style-type: none"> - Je größer das Interesse an einer gezielten Gestaltung ist, bzw. je höher die Schutzwürdigkeit eines Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes einzustufen ist, desto konkreter muss das Maß der Gestaltungsvorgaben sein. - Regelmäßig ist eine Homogenität aufgrund historischer, künstlerischer oder sonstiger Eigenart erforderlich, die die Beschränkung des Eigentums rechtfertigt.
<ul style="list-style-type: none"> - Die zu erhaltenden Gebäude (baulichen Anlagen) sind in ihrer Beziehung zur Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion zu beurteilen. Durch die ausdrückliche Inbezugnahme des § 172 Abs.3 BauGB wird die geschichtliche oder künstlerische Bedeutung der vom Erhaltungsgebot betroffenen baulichen Anlage – allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen – hervorgehoben. Bauliche Anlagen mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung erfüllen die Voraussetzung, wenn sie das Stadtbild prägen oder zumindest (allein oder mit anderen Anlagen zusammen) einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung leisten. - Wird eine Genehmigung versagt, wird im Regelfall auf die Erhaltung des Bauwerkes wegen seines optischen Eigenwerkes bezweckt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen dürfen nur gestellt werden, wenn die Kommune gebietsspezifische Absichten verfolgt. Diese sind in einem Gestaltungskonzept festzulegen.
<ul style="list-style-type: none"> - Die Kommune muss präzise kenntlich machen, auf welchen gesetzlichen Erhaltungsgrund sich der Erlass der Satzung stützt. 	<ul style="list-style-type: none"> - In der Anwendung von Gestaltungsvorschriften dürfen keine Zweifel hinsichtlich der Auslegung aufkommen (Beispiel: Bestimmung von Farbtönen).
<ul style="list-style-type: none"> - Die Satzung wirkt sich auf die Privatperson erst in dem Moment aus, in dem Genehmigungsanträge gestellt werden und damit die mögliche Anwendung der Versagungsgründe nach § 172 Abs. 3 BauGB geprüft wird. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Regelungen der Satzung müssen so formuliert sein, dass ein Vorhaben eindeutig auf seine Zulässigkeit hin überprüfbar ist.
<ul style="list-style-type: none"> - Die Zuständigkeit für die Erteilung der Genehmigung liegt bei der Baugenehmigungsbehörde. In Bezug auf die Gestaltungsgesichtspunkte darf sie allerdings nur im Einvernehmen mit der Kommune handeln. 	<ul style="list-style-type: none"> - In Gestaltungssatzungen können die Gebäudeform, die Fassadengestaltung, Form und Gliederung der Fenster, die Zulässigkeit eines Drepfels oder Kniestocks, die Dachform, das Dachmaterial, die Dachfarbe und –neigung, Dachaufbauten und Einfriedungen, auch die Erdgeschoßfußbodenhöhe geregelt werden. Oft werden in Gestaltungssatzungen auch Regelungen zu First-, Sockel und Traufhöhen aufgenommen.
<ul style="list-style-type: none"> - § 172 Abs. 3 BauGB: - Die Genehmigung darf in den Fällen des Abs.1 1 Nr. 1 dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das <ul style="list-style-type: none"> • Ortsbild prägt • die Stadtgestalt prägt • das Landschaftsbild prägt oder • im Übrigen von städtebaulicher Bedeutung ist, wobei insbesondere die geschichtliche oder künstlerische Bedeutung ausschlaggebend sein kann. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Schrankenwirkung auf das Eigentum fordert die Rechtsprechung, dass eine ordnungsgemäße Abwägung aller Belange erkennbar und nachvollziehbar dokumentiert werden muss.
<ul style="list-style-type: none"> - Wird die Erhaltungssatzung als eigenständige Satzung aufgestellt, gibt es keine bestimmten Verfahrensvorschriften. Jedoch Empfehlung: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange oder die Öffentlichkeit, mindestens aber die Betroffenen in das Aufstellungsverfahren zur Erhaltungssatzung einbeziehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Aufstellungsverfahren zur Gestaltungssatzung orientiert sich am Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung. Betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Frist beläuft sich auf einen Monat. Daraus ergibt sich, dass der Satzungsentwurf öffentlich auszulegen ist sowie Art und Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen sind.