

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

NR. 6 SILBEREICHE - WEST I. ABSCHNITT

Ortschaft Kästorf

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 06.06.1986 sowie des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 13.10.1986 hat der Rat der Stadt Gifhorn in seiner Sitzung am *25.04.1989* folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖBV gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Silbereiche-West, I. Abschnitt in der Ortschaft Kästorf. Der anliegende Plan im Maßstab 1 : 1 000 ist Bestandteil dieser Örtlichen Bauvorschrift. Aus ihm geht die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches hervor.

§ 2

GEBÄUDEHÖHEN

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKF-Erdgeschoß) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über der Fahrbahnoberkante des jeweiligen Straßenabschnittes liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.
- (2) Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung (Schnittpunkt Gebäudeaußenfläche mit Oberfläche Dachhaut) darf
 - im Bereich I bei Satteldächern nicht mehr als 3,75 m und nicht weniger als 3,00 m über dem Bezugspunkt nach Abs. 1 betragen;
bei versetzten Pultdächern beträgt die Traufhöhe max. 5,00 m und mind. 3,00 m über dem Bezugspunkt nach Abs. 1.
 - im Bereich **II** nicht mehr als 6,50 m und nicht weniger als 5,75 m über dem Bezugspunkt nach Abs. 1 betragen.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe an einer Gebäudeseite auf einer Länge von max. 6,00 m unterschritten werden (z. B. für Garagen, überdachte Einstellplätze, Glasanbauten).

- (3) Die max. Firsthöhe beträgt bei eingeschossiger Bauweise 9,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise 11,00 m über dem Bezugspunkt nach Abs. 1.

§ 3

DÄCHER

- (1) Im Bereich der eingeschossigen Bauweise I sind für die Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
- (2) Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise II sind für die Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
- (3) Dächer von Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen (Carports) sind bei selbständigen Gebäuden nur als Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig. Eine höhere Dachneigung ist zulässig, wenn die Anlage in den Baukörper des Wohngebäudes integriert wird. Die Dachneigung des Hauptgebäudes darf dabei nicht geändert werden (die Dachfläche darf nicht gebrochen werden).
- (4) Dachgauben sind bis zu 1/3 der Firstlänge auf jeder Dachseite zulässig. Die Dachgauben dürfen erst in Brüstungshöhe (mind. 3 Dachsteinreihen ab Traufe) aus der Dachfläche heraustreten und haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Für die Dacheindeckung geneigter Flächen sind nur rote Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR zulässig:
- Farbreihe "Orange" RAL 2001 und 2002
 - Farbreihe "Rot" RAL 3000, 3002, 3003, 3004, 3009 und 3011.
- Ausgenommen hiervor sind Glasdächer von Wintergärten und von Glasvorbauten.
- Aufbauten über Dach sind im Farbton der Dachfläche anzupassen.
- (6) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bezüglich der Dachform, Dachneigung und Farbe nur eine einheitliche Ausführung zulässig.

§ 4

GEBÄUDEAUSSENFLÄCHEN

- (1) Die Außenflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder aus Putz herzustellen. Die Außenflächen der Gebäude können auch mit Holz oder Naturschiefer in zusammenhängenden Flächen verkleidet werden. Für Holzverkleidungen sind nur umweltverträgliche Anstriche zulässig.

- (2) Unzulässig sind glänzende Wandbauteile, glasierte Fliesen und Platten oder hochglänzende Farbanstriche sowie Verkleidungen mit Wandteilen aus Kunststoffen, Faserzement, Waschbeton, Mauerwerksimitationen, Spaltklinkern und farbigen Glasbausteinen.

§ 5

EINFRIEDUNGEN

- (1) Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie hieran anschließende seitliche Einfriedungen, bis zur Tiefe von einem Viertel der Gesamtgrundstückstiefe - mindestens aber bis zur vorderen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) - dürfen nicht höher als 0,60 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen) sein. Ausgenommen sind Wandscheiben, durch die Freisitze abgetrennt werden.
- (2) Die unter (1) beschriebenen Einfriedungen sind aus Holz oder als Hecke herzustellen. Es sind nur umweltverträgliche Anstriche zulässig.

§ 6

NEBENANLAGEN

- (1) Nebenanlagen Garagen und offene Garagen (Carports) sind im Material dem Hauptgebäude anzupassen. Für sie gilt § 4 Abs. 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift entsprechend.

§ 7

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- (1) Gemäß § 91 ~~Abs.~~ 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 ~~Abs.~~ 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10 000,00 DM geahndet werden.

§ 8

AUSNAHMEN

In begründeten Einzelfällen und wenn der Charakter des Baugebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird, können Ausnahmen von den Festsetzungen dieser ~~ÖBV~~ zugelassen werden.

siehe Bescheid Landkreis
Gifhorn vom 18.08.1989
Az.: 63/6170-02/00/02 h

...

INKRAFTTRETEN

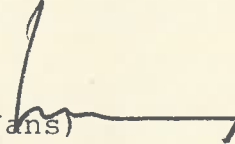
Die Örtliche Bauvorschrift wird mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn und dem Hinweis auf die Einsichtmöglichkeit rechtsverbindlich.

Gifhorn, den 25.04.1989

Der Stadtdirektor
i. V.



(Birth)
Bürgermeister



(Jans)
Stadtrat

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) und der §§ 56,91 und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Gifhorn die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 25.04.1989

Der Stadtdirektor
i.V.



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtrat

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluß für die örtliche Bauvorschrift gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, den _____

Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Amt für Stadtplanung und Hochbau.

Gifhorn, den 20.02.1989


Bauassessorin

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 20.02.1989 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit Begründung und dem Übersichtsplan vom 08.03.1989 bis 10.04.1989 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den 10.04.1989



Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit Begründung und dem Übersichtsplan vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den _____

Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Gifhorn, den

Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift in seiner Sitzung am 25.04.1989 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und den §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen.

Gifhorn, den 25.04.1989



Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Die örtliche Bauvorschrift ist dem/der Landkreis Gifhorn am 05.07.1989 gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Der/Die hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der/Die Landkreis Gifhorn

Az.: 63/6170-02/00/02 h

erklärt, daß er/sie unter Auflagen/
mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn den 18. Aug. 1989



Landkreis Gifhorn

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

[Handwritten signature]

Unterschrift
(Hertmann)

Der Rat der Stadt Gifhorn ist den
am Az.:
genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am
beigetreten. Die örtliche Bauvorschrift hat zuvor wegen der Auflagen/
Maßgaben vom bis
öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.
Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt Gifhorn zuvor eine
eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durch-
geführt. Den Beteiligten wurde vom
bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gifhorn, den

Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB)
ist gem. § 12 BauGB am 31.10.1989 im Amtsblatt für den
Landkreis Gifhorn, Nr. 13 bekanntgemacht worden.
Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 31.10.1989
in Kraft getreten.

Gifhorn, den 31.10.1989

Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der örtlichen Bau-
vorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvor-
schriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustande-
kommen der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend/geltend ge-
macht worden.

Gifhorn, den

Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

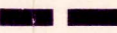
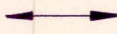



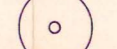


Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend/geltend gemacht worden.

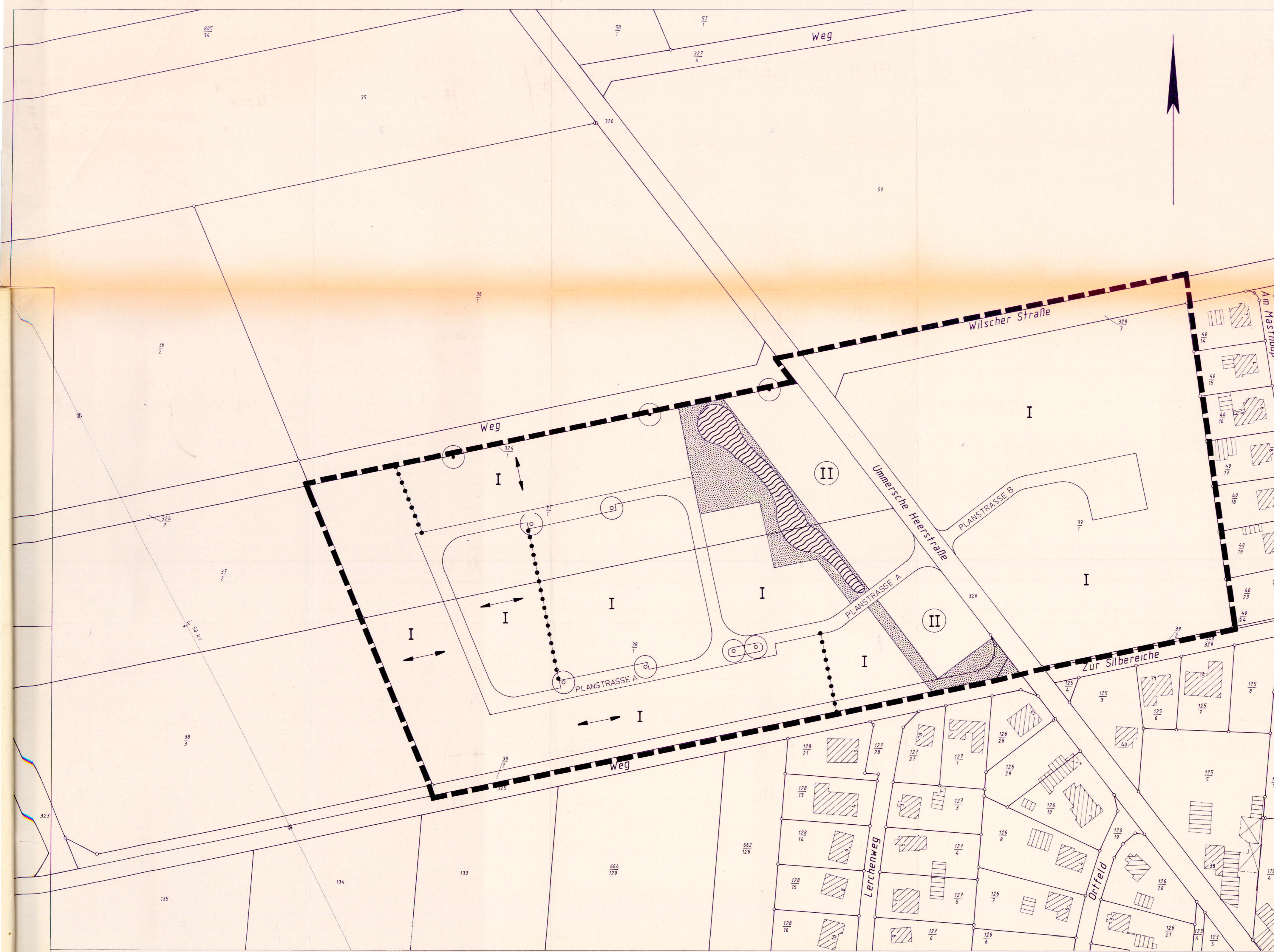
Gifhorn, den

Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖBV
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-  WASSERFLÄCHE
-  GRÜNFLÄCHE
-  ANZUPFLANZENDER BAUM
-  ZU ERHALTENDER BAUM
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN



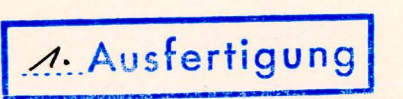
STADT GIFHORN ORTSCHAFT KÄSTORF

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)
ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN FÜR DAS
GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

„SILBEREICHE WEST“ I. ABSCHNITT

ÜBERSICHTSPLAN M 1:1000

URSCHRIFT

 Ausfertigung