

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

über die Gestaltung baulicher Anlagen für den
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

NR. 6 SILBEREICHE - WEST II. 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 21.05.1990 folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

GELTUNGSBEREICH

- (1) Diese ÖBV gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Silbereiche-West, II. Abschnitt in der Ortschaft Kästorf. Der anliegende Plan im Maßstab 1 : 2000 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
- bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern nicht mehr als 3,75 m und nicht weniger als 2,50 m über dem Bezugspunkt nach Abs. 1 betragen;
 - bei versetzten Pultdächern beträgt die Traufhöhe max. 5,00 m und mind. 2,50 m über dem Bezugspunkt nach Abs. 1.
 - bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen 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 einer Bebauung mit einem Vollgeschoß 9,00 m und bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen 11,00 m über dem Bezugspunkt nach Abs. 1.

§ 3

DÄCHER

- (1) In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan max. ein Vollgeschoß festsetzt, sind für die Wohngebäude nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.

Die Ausdehnung des Krüppelwalms darf 1/3 der Höhe, die sich aus der Differenz zwischen Traufhöhe und Firsthöhe ergibt, nicht überschreiten. Außerdem ist es nur zulässig, den Krüppelwalm beginnend vom First herzustellen.

- (2) In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan max. zwei Vollgeschosse festsetzt sind für die Wohngebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
- (3) Dächer von Nebenanlagen, Garagen und offenen 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 1/2 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 Tonziegel und Betondachsteine, beide in nichtglasierter Form, sowie 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 hiervon sind Glasdächer von Wintergärten und von Glasvorbauten.

Ausnahmsweise sind Sonnenkollektoren zugelassen. Für sie gilt die Farbregelung ebenfalls nicht. 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.
- (7) Die Hauptfirstrichtung entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude).

§ 4

GEBÄUDENAUßENFLÄCHEN

- (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 naturholzfarbene - Anstriche zulässig.

siehe Bescheid LK Gifhorn vom 29.10.1990, asierte Fliesen und Az.: 63/6170-00/00/02i 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 naturholzfarbene 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.



- (6) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist bezüglich der Dachform, Dachneigung und Farbe nur eine einheitliche Ausführung zulässig.
- (7) Die Hauptfirstrichtung entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude).

§ 4

GEBAUDENAUFENFLÄCHEN

- (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 Gesamtgrundstücktiefe - 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 naturholzfarbene 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 DM geahndet werden.

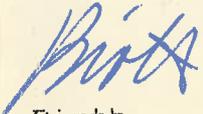
§ 8

INKRAFTTRETEN

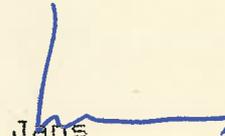
Die örtliche Bauvorschrift wird mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn und dem Hinweis auf die Einsichtsmöglichkeit rechtsverbindlich.

Gifhorn, den 21.05.1990

Der Stadtdirektor
i. V.



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtrat

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) (SIEHE TEXTL. FESTS NR. 1)
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- I, II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- o OFFENE BAUWEISE
-  NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTGEBÄUDE)
-  BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (SIEHE TEXTL. FESTS. NR. 5)
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  BEREICH OHNE EIN-UND-AUSFAHRT
- MF MISCHFLÄCHE (SIEHE TEXTL. FESTS NR. 5)

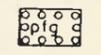
GRÜNFLÄCHEN

-  GRÜNFLÄCHEN
-  PARKANLAGE (ÖFFENTLICH)
-  SPIELPLATZ (ÖFFENTLICH)

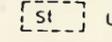
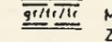
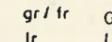
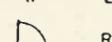
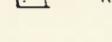
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES

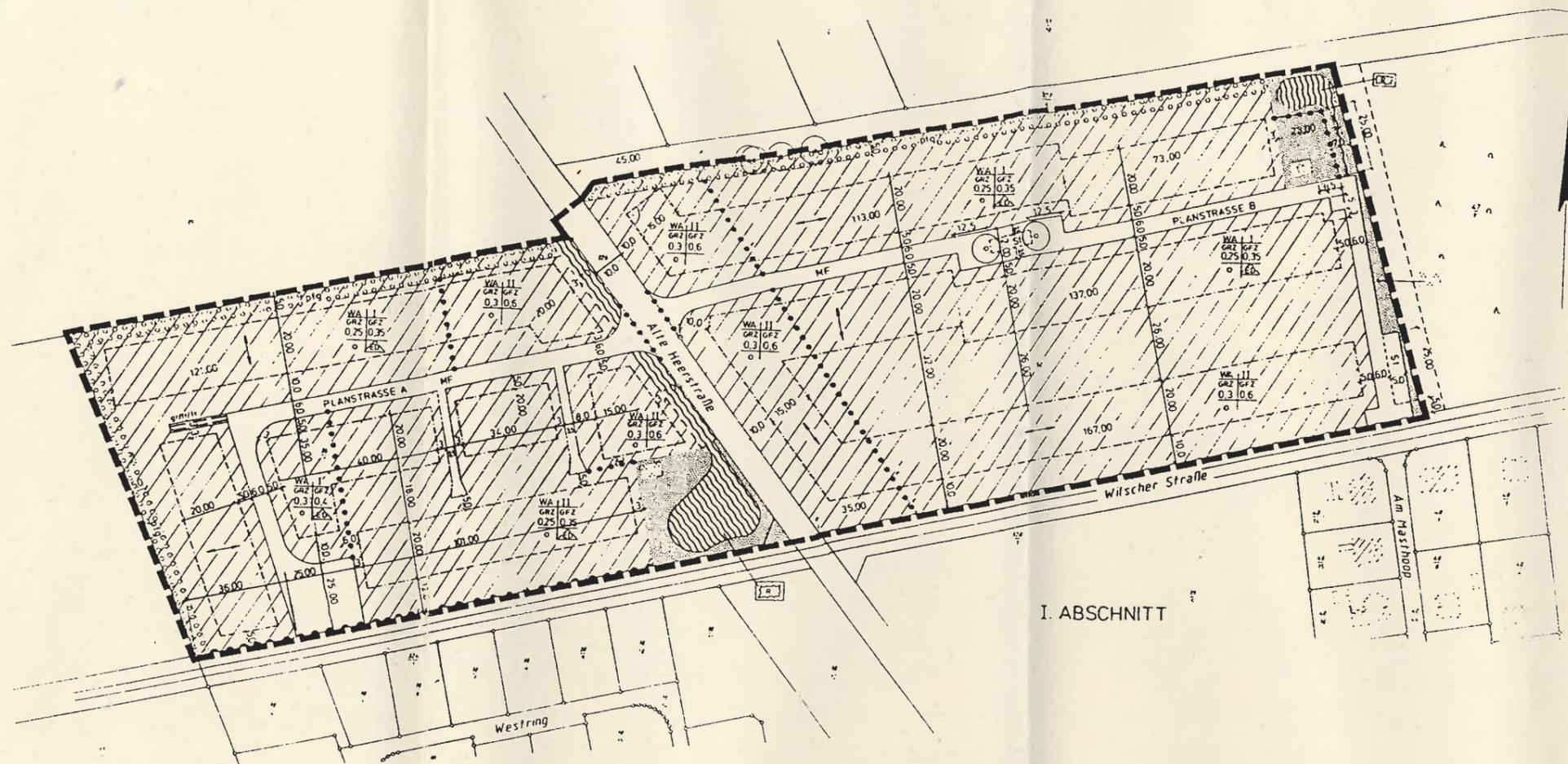
-  WASSERFLÄCHEN
-  REGENRÜCKHALTEBECKEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR.4)
-  ANZUPFLANZENDER BAUM
-  ZU ERHALTENDER BAUM

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
-  MIT GEH-, FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN FOLGENDER PERSONENKREISE bzw. VERSORGUNGSTRÄGER
-  GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER
-  LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES JEWEILIGEN VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGERS
-  RECHTER WINKEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe ausgeschlossen (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen).
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück ein Carport (max. 20 m² Grundfläche) sowie eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (max. 12 m² Grundfläche) zulässig.
3. Auf jedem privaten Grundstück sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens zwei standortgerechte Bäume zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch neue zu ersetzen.
4. Die Flächen des Pflanzgebotes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dienen als Schutzpflanzungen und als Eingrünung zur offenen Landschaft hin. Die angegebenen Breiten dürfen nicht unterschritten werden. Die Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (s. Begründung) zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
5. Die Planstraßen A und B sind als Mischflächen auszubauen, d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Auto, Fußgänger, Fahrrad und ruhender Verkehr) findet nicht statt.

STADT GIFHORN
ORTSCHAFT KÄSTORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„SILBEREICHE WEST“
II. ABSCHNITT
GLEICHZEITIG GELTUNGS-
BEREICH DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

M 1:2000

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 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 21.05.1990



Der Stadtdirektor
i.V.

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 Stadtplanungsamt.

Gifhorn, den 15.02.1990

Friedrichs
~~Bauamtsrat~~

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 15.02.1990 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 08.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit Begründung und dem Übersichtsplan vom 19.03.1990 bis 20.04.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den 20.04.1990



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 21.05.1990 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 21.05.1990



Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Die örtliche Bauvorschrift ist dem/der **LANDKREIS GIFHORN** am 14.08.1990 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.: 63/6170-00/00/02 1

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

Gifhorn, den 29. 10. 90

Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Buthe
Unterschrift
(Buthe)



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 **30.11.1990** im Amtsblatt für den
Landkreis Gifhorn, Nr. **11** bekanntgemacht worden.
Die örtliche Bauvorschrift ist damit am **30.11.1990**
in Kraft getreten.

Gifhorn, den **30.11.1990**

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