



Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)  
für die  
Ortschaft Neubokel,  
Neufassung

**Begründung**

Grundlage für diese Gestaltungssatzung ist der Dorferneuerungsplan Neubokel vom Januar 1998 sowie die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Gifhorn (Ortschaft Neubokel) vom 08.07.2003. Diese Satzung wird mit den folgenden Gestaltungsvorgaben aktualisiert und den Anforderungen an zeitgemäßes Bauen so weit wie vertretbar angepasst.

Die vorliegende Satzung hat vor allem folgende Zielsetzungen:

Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Gesetzgebungen sowie unter dem Aspekt einer zeitgemäßen Architektur sollen

- die ortsbildprägenden und regionaltypischen Merkmale der Altbausubstanz erhalten werden; durch Instandsetzung, Modernisierung sowie Um- oder Anbau von Gebäuden sollen keine Beeinträchtigungen der Ortsgestalt eintreten,
- historisch bedeutsame und dorfbildprägende landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude erhalten werden,
- Neubaumaßnahmen sich in Maßstab, Material und Farbe in das Dorfbild gestalterisch einfügen,
- der Gesamteindruck des öffentlichen Straßenraumes in seinem dörflichen Charakter erhalten bzw. wiederbelebt werden.

#### Zu § 1 – Geltungsbereich / Allgemeines

zu 1.

Einbezogen in den Geltungsbereich dieser Satzung ist die gesamte Ortslage Neubokels mit Ausnahme der Baugebiete Kaiserholz (Straße „Tuunkamp“) und Pferdeweide, da für diese Bereiche jeweils eine eigene ÖBV im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Erweiterung, Ortschaft Neubokel vom 31.05.1991 bzw. mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel vom 30.12.2016 gilt.

zu 2.

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die für das Ortsbild wichtigen Elemente und regelt die Gestaltung der Haupt-, Wirtschafts- und Nebengebäude, sonstiger baulicher Anlagen, Einfriedungen sowie Werbeanlagen.

zu 3.

Rechtliche Grundlage für die Bestimmungen dieser Satzung ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung, wie sie bei Rechtskraft dieser Satzung gilt.

zu 4.

Um bei den Regelungen zur farblichen Gestaltung möglichst konkrete Bestimmungen vorgeben zu können, wurde die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.

zu 5. und 6.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtbildes von zusammenhängenden Gebäuden oder Doppelhäusern wurde geregelt, dass in diesen Fällen nur eine einheitliche Ausführung zulässig ist. Dabei hat eine einheitliche Ausführung Vorrang vor den Bestimmungen dieser Satzung.

Damit ist sichergestellt, dass z.B. an einem Doppelhaus, das aus zwei Hausteilen besteht aber optisch wie ein Gebäude wirkt, keine unterschiedlichen Fassaden möglich sind. Dies würde einen zu starken Bruch in der Gestaltung bewirken und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Das optische Gesamtbild eines Gebäudes ist dabei wichtiger als die Umsetzung der Regelungen dieser Satzung. Denn dies könnte z.B. bei Doppelhäusern dazu führen, dass die jeweiligen Haushälften unterschiedlich gestaltet sind, was gerade vermieden werden soll.

### Zu § 2 - Dächer

Dächer als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden insbesondere was die Dachformen und -neigungen der Dächer angeht einige Vorgaben gemacht, die dem Ortsbild Neubokels Rechnung tragen, aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen lassen. Da außerdem die Farbe der Dacheindeckung das Erscheinungsbild sehr stark prägt, wurden nur die in Neubokel bereits üblicherweise vorhandenen Dachfarben zugelassen.

zu 1.

Charakteristische Dachformen des Ortes sind relativ steil gestellte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Ortsuntypisch sind Flachdächer, die - ebenso wie die sog. „Nur-Dach-Häuser“ – somit nicht zulässig sind. Flache Dachneigungen widersprechen den regionaltypischen und historisch entwickelten Dachformen und haben eine negative Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit auf das Ortsbild in seiner Gesamtheit. Daher sollen Flachdächer als städtische Dachform (bis auf die genannten Ausnahmen) ausgeschlossen bleiben.

zu 2. und 3.

Geringere Dachneigungen werden für Wirtschafts- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports zugelassen, da diese besonderen Anforderungen gerecht werden müssen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Gebäude, die den heutigen betrieblichen Erfordernissen unterliegen. Als weitere Ausnahme sollen auf Garagen und Carports auch Flachdächer zugelassen werden können, sofern es sich hierbei nur um Einzel- oder Doppelgaragen handelt. Damit soll im gesamten Ort ermöglicht werden, Garagen und Carports von Ein- oder Zweifamilienhäusern, insbesondere bei einer Grenzbebauung, mit Flachdach realisieren zu können, wie dies bisher schon in den äußeren Siedlungsbereichen möglich war. Gerade eine (für Garagen und Carports typische) Grenzbebauung macht eine Dachneigung bei solch schmalen Gebäuden schwierig oder gar unmöglich. Aufgrund ihrer geringen Größe sind diese Anlagen für das Ortsbild i.d.R. nicht ausschlaggebend. Hingegen gilt die Ausnahme nicht für Anlagen mit mehr als 2 Garagen bzw. Carports (z.B. für Mehrfamilienhäuser), da diese aufgrund ihrer Größe eine erheblichere Wirkung auf das Ortsbild ausüben und dieses beeinträchtigen.

Für begrünte Dächer können geringere Neigungen zugelassen werden. Dies ist damit begründet, dass begrünte Dächer nur bis zu einer gewissen Dachneigung realisierbar sind. Für Glasdächer können ebenfalls geringere Neigungen oder Flachdächer zugelassen werden. Dies ist damit begründet, dass es sich bei Wintergärten und Terrassen um untergeordnete Gebäudeteile handelt, die in der Regel transparent und nicht massiv wirken und zudem eine Belichtung von oben benötigen. Die Dachneigung dieser Glasdächer ist daher für das Ortsbild zu vernachlässigen.

zu 4.

Nur in den Teilen Neubokels, in denen zu Zeiten ihrer Entstehung vorwiegend Flachdachhäuser errichtet wurden, sollen Flachdächer weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Dies gilt für die Straßenzüge „Birkengrund“, „Am Blankenmoor“ sowie den südlichen Bereich der Straße „Wiesenweg“ zwischen der Buswendeanlage und der Straße „Birkengrund“. In den sonstigen Bereichen Neubokels bestimmen geneigte Dächer das Ortsbild, was beibehalten werden soll.

zu 5.,6. und 7.

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes, das von einer relativ ausgewogenen Dachlandschaft geprägt ist, wurde eine Farbpalette für die Dacheindeckung festgelegt. Diese reicht von Rottönen über Braun zu Grau- und Anthrazittönen. Damit sind Dacheindeckungen in althergebrachten, dorftypischen Materialien (rote Tonziegel) ebenso möglich wie in aktuell gängigeren Farben (Grau) oder auch als anthrazitfarbene Solaranlagen.

Mit der Zulassung von Solaranlagen sollen ökologisch sinnvolle Varianten zur Energienutzung ermöglicht werden. Da Solaranlagen stets hochglänzend sind, sind glänzende Dachziegel und -steine ebenfalls zulässig, da deren Wirkung vergleichbar ist.

Aufgrund der besonderen Anforderungen, denen landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Gebäuden genügen müssen, sollen hierfür Ausnahmen von den Dachmaterialien zugelassen werden, sofern diese die vorgegebenen Farben aufweisen. Dies erfolgt in Abwägung der zu erzielenden, homogenen Dachlandschaft mit den Erfordernissen, denen landwirtschaftliche Betriebe in der heutigen Zeit unterliegen.

Um jedoch gestalterische Mindestanforderungen einzuhalten, wurde bestimmt, dass Dacheinschnitte und Dachgauben je Dachfläche in einheitlicher Höhe und mit Abständen zu den Dachrändern anzubringen sind. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Dachgestaltungen ein zu unruhiges Ortsbild entsteht, das den bisherigen Dorfcharakter stören würde.

Hier war abzuwägen zwischen einer streng homogenen Dachlandschaft und dem „Aufweichen“ der strengen Homogenität zugunsten der Zulassung allgemein gebräuchlicher Materialien und Farben sowie ökologisch sinnvoller Technologien.

Glasflächen, Gründächer und auch Solaranlagen gehören mittlerweile zum alltäglichen Ortsbild. In ihrer optischen Wahrnehmung werden sie vom durchschnittlichen und unbedarften Betrachter nicht mehr als ungewohnt, fremd oder gar verunstaltend wahrgenommen.

Mit Bepflanzungen begrünte Dächer wirken – über ihren ökologischen und energetischen Wert hinaus – auch optisch als Ergänzung der öffentlichen und privaten Grünstrukturen wie Bäume, Gehölze, Hecken oder Gebäudeberankungen. Sie tragen somit als natürliches Element zur Einbindung einer Siedlung in die Landschaft bei.

Das städtebauliche Ziel einer möglichst harmonischen und seit alters her regional typischen Dachlandschaft, auf der das Auge des Betrachters „ruhen“ kann, wird dadurch nicht gefährdet oder in Frage gestellt.

Hingegen werden bunte Dachsteine wie z.B. in den Farben Hellblau, Lila oder Gelb jedoch als fremdartig und störend empfunden, da sie durch ihre Auffälligkeit zu stark ins Blickfeld des Betrachters rücken. Die Verwendung solcher Materialien und Farben wurde daher ausgeschlossen.

zu 8.

Da Gebäude, die nur aus einem Dachraum bestehen (sog. Nur-Dach-Häuser), absolut untypisch für Neubokel sind und das Ortsbild beeinträchtigen würden, wurden diese ausgeschlossen.

Die gewählten Regelungen lassen den Bauherren jedoch noch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die dem Wunsch nach einer individuellen Architektur ausreichend Raum lassen.

### Zu § 3 - Gestaltung der Außenwände

zu 1. bis 3.

Gebäude sind als einheitliche Konzeption anzusehen, in der alle Bauteile einen Bezug zueinander darstellen und auf das Ortsbild als Ganzes wirken. Dies trifft insbesondere auch auf die Gebäude in Neubokel zu; ob sie nun im historischen Ortskern oder in den neueren Siedlungsbereichen liegen.

Im Rahmen der Dorferneuerung erfolgte eine genaue Bestandsaufnahme der Gebäudestruktur, die sich zwischenzeitlich wenig verändert hat. In Neubokel findet sich eine nennenswerte Anzahl erhaltenswerter und dorfbildprägender Gebäude. Ein großer Teil davon weist jedoch erkennbare gestalterische und bauliche Mängel auf, z.B. aufgrund regionsuntypischer Dach- oder Fassadensanierungen. Ziel dieser ÖBV ist daher die Erhaltung und Verbesserung der Gebäudestruktur im Sinne einer dorfgemäßen Entwicklung.

Die in dieser ÖBV getroffenen Regelungen berücksichtigen daher die traditionell gebräuchlichen Materialien und Farben für die Gestaltung der Außenwände. Eine Materialvielfalt durch beliebige, neuzeitliche Baustoffe (wie z.B. Faserzementplatten oder Klinker) kann das bestehende Ortsbild stören. Eine Rahmenfestlegung ohne unzumutbare Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit ist daher erforderlich.

Da für die Fassadengestaltung Fachwerk, Mauerwerk oder Verkleidungen in weiß-beigen, roten oder holzfarbenen Farbtönen ortstypisch und prägend sind, wurden diese weiterhin vorgegeben.

zu 4.

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Materialien, als unpassend neuzeitliche und ortsbildstörende Materialien wurden ausgeschlossen.

Verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten und Gewächshäuser wurden zugelassen, da diese transparent und „luftig“ wirken und somit das Ortsbild nicht stören können.

Um auch aktuelle Entwicklungen und Geschmacksansprüche so weit wie möglich zu befriedigen, können an untergeordneten Bauteilen wie z.B. Anbauten auch andere Gestaltungen zugelassen werden, sofern das Ortsbild hierdurch nicht verunstaltet wird.

Bezüglich der Fassaden war vor allem abzuwägen zwischen einem ausgewogenen, dörflichen Ortsbild auf der einen und den Anforderungen an eine moderne Landwirtschaft auf der anderen Seite. Da jedoch Fassaden von sehr großen Gebäuden (wie es landwirtschaftliche Hallen oder Ställe meist sind) eine beträchtliche Auswirkung auf das Ortsbild haben, wird eine weitergehende „Aufweichung“ der getroffenen Regelungen für nicht vertretbar erachtet. So soll vermieden werden, dass großflächige Hallen z.B. aus nur einem Material wie Blech erstellt werden und somit wie eine „große Kiste“ wirken, was das Ortsbild stark beeinträchtigen würde. In Abwägung aller Belange erfolgt hierdurch keine außergewöhnliche Belastung der Landwirtschaft sondern die getroffenen Regelungen werden als angemessen erachtet.

Die gewählten Regelungen lassen allen Bauherren ausreichend großen Spielraum für individuelle Gestaltungen.

#### Zu § 4 – Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen

Die Art und die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes bei. Daher wurde eine unerwünschte Materialien- und Formenvielfalt ausgeschlossen. Vorgezogen werden sollen einfache Holzlattenzäune mit senkrechter Gliederung (Holzstaketzaun), wahlweise mit den für Neubokel typischen Betonzierrpfosten. Um die Errichtung von ortsbildstörenden Zäunen, Mauern und Schutzwänden im Bereich der vorderen Grundstücksflächen zu vermeiden, wurden hierzu ebenfalls Regelungen getroffen.

zu 1., 2. und 3.

Um eine großzügige Wirkung der Straßen als öffentlicher Bereich unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, wurden blickoffene Einfriedungen wie z.B. Holzlatten- oder Metallzäune bis maximal 1,60 m Höhe zugelassen. Als blickoffen gelten Einfriedungen, die auf ihrer gesamten Länge eine durchgängige Durchsichtigkeit von mindestens 50 % aufweisen.

Um auch hier größtmögliche gestalterische Freiheiten einzuräumen, wurden darüber hinaus blickdichte Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen. Hierdurch wird es möglich, z.B. blickoffene Metallgitter- oder Staketzäune durch Sockel und Pfosten zu fassen.

Einfriedungen aus Gehölzen, z.B. als Hecken sind auch über die ansonsten geltende Höhenbegrenzung hinaus zulässig. Dies ist vertretbar, da selbst eine hohe Hecke noch eine natürliche Wirkung besitzt. Außerdem ist die Unterscheidung zwischen „Einfriedung“ und „Gartengestaltung“ bei lebenden Gehölzen im Gegensatz zu baulichen Anlagen nur schwer zu treffen. Insofern wurde hier eine großzügige Lösung für sinnvoll erachtet. Auch soll hierdurch ein größerer Anreiz zu „lebenden“ und auch ökologisch wertvolleren Einfriedungen mit Gehölzen erfolgen.

zu 4.

Aus Gründen eines möglichst großzügigen Straßenbildes gelten diese Regelungen auch für die an öffentliche Flächen grenzenden Grundstücksteile in einer Tiefe bis zur vorderen Baugrenze bzw. maximal 5,0 m. Hiervon betroffen sind i.d.R. Vorgärten, da diese als eine Art „Visitenkarte“ ihrer Eigentümer und letztlich auch aller Straßenanlieger in das öffentliche Siedlungsbild einbezogen sind.

zu 5.

Ausgenommen von diesen Regelungen wurden lediglich Wandscheiben als Sichtschutz, mit denen Freisitze untereinander abgetrennt werden. Diese wurden zugelassen, sofern sie einen Mindestabstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies erfolgte, um insbesondere auch bei Häusern mit zwei nebeneinanderliegenden Wohneinheiten jeweils einen privaten Terrassenbereich zu ermöglichen, ohne das Straßenbild zu sehr zu beeinträchtigen.

zu 6.

Im Rahmen einer Nutztierhaltung, wie sie für ein Dorf typisch ist, kann die Errichtung von Zäunen über 1,60 m Höhe insbesondere aus Sicherheitsgründen erforderlich werden. Dem wird mit der Regelung Rechnung getragen. In jedem Fall ist diese Einfriedung aus Gründen des Ortsbildes ebenfalls blickoffen zu halten.

zu 7.

Sichtschutzwälle sind aus Gründen ihrer dorfuntypischen und abschottenden Wirkung nicht zugelassen. Da ansonsten nur blickoffene Einfriedungen zulässig sind, würden Sichtschutzwälle dem Ziel dieser ÖBV zuwiderlaufen. Zudem kann ein Sichtschutz durch andere Mittel, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen (z.B. Bepflanzungen, Hecken) erreicht werden.

Durch die vorgenannten Regelungen wird einerseits dem Siedlungsbild und andererseits dem Wunsch der Anwohner nach Privatsphäre und individueller Gestaltung Rechnung getragen. Auch Belange der Landwirtschaft wurden berücksichtigt, da im Zusammenhang mit der Nutztierhaltung höhere Einfriedungen zulässig sind. Insofern sind die Vorgaben zu den Einfriedungen in Abwägung vor allem des öffentlichen Interesses an einem ungestörten Ortsbild und den privaten Interessen der Grundstückseigentümer sinnvoll und vertretbar.

Zum Hinweis:

Regelungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Freihalten von Sichtfeldern bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen) sind weiterhin zu beachten. Diese richten sich nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStG). Einer gesonderten Regelung in dieser ÖBV bedarf es daher nicht.

#### Zu § 5 - Gestaltung von Werbeanlagen

zu 1.

Überdimensionierte und farblich aufdringliche Werbeanlagen (z.B. in Signalfarben) können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Die vorhandene dörfliche Gebäudestruktur in Neubokel verträgt keine großflächige, auffällige Werbung. So dominieren im Ort Fachwerkhäuser, Ackerbürgerhäuser, Hofstellen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser das Ortsbild. Ihnen eigen ist die relativ einheitliche Gestaltung in hellen, weiß-beigen, holzfarbenen oder roten Fassaden. Großflächenwerbung würde bewirken, dass die Gebäude gegenüber einer solchen Werbeanlage optisch zurücktreten und ihre Bedeutung als bestimmendes Element des Dorfbildes verlieren. Großflächige Werbeanlagen würden auch den Gestaltungsvorgaben dieser ÖBV zuwiderlaufen, da sie mittels auffälliger, bunter Farben und Abbildungen die Aufmerksamkeit erregen wollen und somit das Ortsbild beeinträchtigen. Einer solchen Überladung des Orts- und Landschaftsbildes soll entgegengewirkt werden.

Als Definition der Großflächigkeit wurden die gängigen Werbeformate als Orientierung herangezogen. Aufgrund ihrer Wirkung sind demnach Werbeanlagen, die weniger als 2,5 m<sup>2</sup> groß sind, für das Dorfbild noch verträglich und somit vertretbar. Im Übrigen sind gemäß § 50 Abs. 4 Niedersächsischer Bauordnung Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Ortschaft Neubokel ist dörflich und nicht gewerblich geprägt. Es überwiegen Wohn- und landwirtschaftliche Nutzungen. Gewerbebetriebe sind nur sehr vereinzelt vorzufinden und fügen sich gut in das Dorfbild ein. Im Rahmen der vor einigen Jahren durchgeführten Dorferneuerung wurde die besondere städtebauliche Schutzbedürftigkeit des Ortes dokumentiert. Die seinerzeit entwickelten Leitbilder sollen mit dieser Regelung weitergeführt werden und zu einer positiven Ortsentwicklung beitragen.

Unter Beachtung der geschäftlichen Interessen ansässiger Betriebe sowie auch unter dem Gesichtspunkt des Eigentumsrechts der Grundstückseigentümer wurde daher ein Rahmen festgelegt, der allen Aspekten Rechnung trägt. In Abwägung mit den Belangen der Dorferneuerung und den Zielen der weiteren Dorfentwicklung werden die getroffenen Regelungen für geeignet und ausgewogen erachtet.

Zu § 6 - Ordnungswidrigkeiten

Mit dem Verweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung dieser ÖBV sowie der Festsetzung der Höhe einer möglichen Geldbuße wird darauf hingewiesen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen Maßnahmen in der Ortschaft Neubokel gelegt wird, um eine Einbindung der Baukörper sowie der Außenanlagen in das Ortsbild sicherzustellen.

Gifhorn, 28.06.2017

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

STADT GIFHORN

