

STADT GIFHORN

**URSCHRIFT****Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung  
für den Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes  
Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel", Teilbereich 7**

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

## § 1

Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" Teilbereich 7. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem anliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteile dieser örtlichen Bauvorschrift ist.

## § 2

Gebäudehöhen

1)

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,50 m über Fahrbahnoberkante (Mittelachse der Fahrbahn) der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Es ist jeweils der Straßenabschnitt zugrunde zu legen, von dem das Grundstück seine Zufahrt erhält.

2)

Die max. Firsthöhe darf 9,00 m bei eingeschossiger Bauweise nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von max. 11,0 m zulässig. Bezugspunkt ist hierbei die Fahrbahnoberkante (§ 2 Abs. 1 dieser örtlichen Bauvorschrift).

## § 3

Dächer

1)

Sofern im Bebauungsplan die Hauptgebäudeorientierung (Stellung baulicher Anlagen) festgesetzt ist, sind die Firstrichtungen der Dächer entsprechend auszubilden.

Für die Dächer der Hauptgebäude sind bei traufständiger Gebäudeanordnung nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 40° zulässig.

Die Ausdehnung des Krüppelwalmes darf 1/2 der Höhe, die sich aus der Differenz zwischen dem Traufpunkt und der Firsthöhe ergibt, nicht überschreiten (der Traufpunkt wird durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenwandfläche mit der Oberfläche der Dachhaut bestimmt).

Bei giebelständiger Gebäudeanordnung im Bereich der Wendeanlagen in den WR-Gebieten sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 40° zulässig, wobei die Dachflächen eines Gebäudes mit jeweils gleicher Neigung auszubilden sind. Die Hauptfirstrichtungen in diesen Bereichen sind auf die Mittelpunkte der Wendeanlagen auszurichten.

2)

Die Summe der Längen aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal ein Drittel der dazugehörigen Firstlänge betragen. Die Dachgauben dürfen erst in Brüstungshöhe (mind. 2 Dachsteinreihen ab Traufpunkt) aus der Dachfläche heraustreten und haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Der obere Ansatz des Daches der Gaube muß vom First einen Abstand von mindestens 1,00 m - gemessen in der Dachschräge - einhalten.

3)

Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten: vom Ortgang mind. 1,00 m und von dem Traufpunkt mind. 3 Dachsteinreihen. Dacheinschnitte und Dachgauben - nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

4)

Die Außenflächen der Dächer sind aus nicht glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

Als Ausnahmen sind auch verglaste Flächen und Materialien, die der Nutzung der Solarenergie dienen (z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen), zulässig.

Für die Dacheindeckung sind folgende Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR sowie deren Zwischentöne zulässig: Farbreihe Rot

(RAL 3011, 3013, 3016, 8004). Diese Regelung gilt nicht für Sonnenkollektoren, Solarzellen und verglaste Flächen.

#### § 4

##### Gebäudeaußenwandflächen

Die geschlossenen Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen. Als Ausnahmen können auch Außenflächen aus Holz, Metall und Naturstein zugelassen werden.

#### § 5

##### Einfriedungen

1)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie hieran anschließende seitliche Einfriedungen der Grundstücke bis zur vorderen Gebäudeflucht (Vorgartenbereich) - dürfen nicht höher als 0,80 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen) sein.

2)

Die unter 1 beschriebenen Einfriedungen sind aus Holz (als senkrecht oder waagrecht strukturierte Zäune) und/oder als Hecke herzustellen. Für Holzteile sind nur naturholzfarbene Anstriche zulässig.

Hinweis:

Im Bereich der Waldränder ist die Zulässigkeit von Einfriedungen aus Gründen des Brandschutzes eingeschränkt. Die Bestimmungen in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind zu beachten.

§ 6

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude soweit wie objektiv möglich anzupassen. Nebenanlagen und Carports können abweichend hiervon auch in Holz ausgeführt werden, sofern Anstriche verwendet werden, die den Holzcharakter sichtbar erhalten. Für die vom Straßenraum aus sichtbaren Bauteile von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist § 4 dieser örtlichen Bauvorschrift sinngemäß anzuwenden.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

1)

Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

2)

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-DM geahndet werden.

§ 8

Inkrafttreten

Die ÖBV wird mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn und der Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung rechtsverbindlich.

Gifhorn, den 11.07.1994

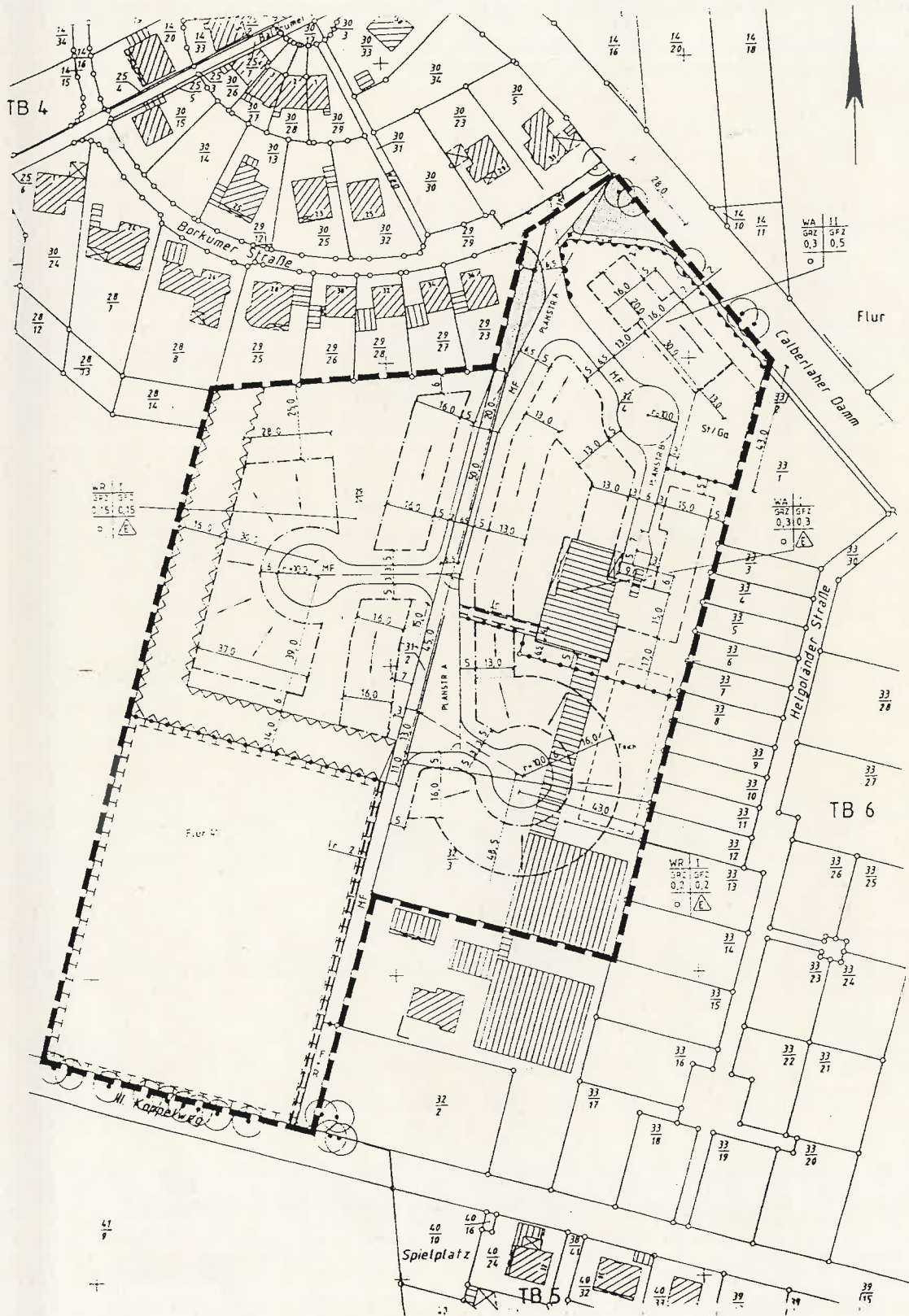


Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung für  
den Bebauungsplan Nr. 51/81 "Vor dem Eybel", Teilbereich 7



--- Geltungsbereich der ÖBV

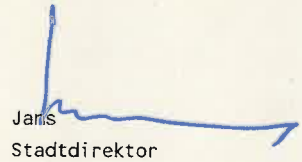
M 1:2000

PRÄMBEL

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 (Nieders.GVBl.S. 157) i.V.m. § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Gifhorn die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.  
Gifhorn, den



Birth  
Bürgermeister



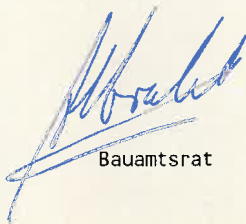
Jans  
Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

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

Jans  
Stadtdirektor

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt. Gifhorn, den 21.04.1994

  
Bauamtsrat

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit der Begründung und dem Übersichtsplan vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gifhorn, den

Jans  
Stadtdirektor

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 ausgelegen. Gifhorn, den

Jans  
Stadtdirektor

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 \_\_\_\_\_

Jans  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift in seiner Sitzung am 11.07.1994 nach Prüfung der vorgebrachten 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 11.07.1994



Jans  
Stadtdirektor

~~Die örtliche Bauvorschrift ist dem/der \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_  
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 \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_  
erklärt, daß er/sie unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften  
geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).  
\_\_\_\_\_  
, den \_\_\_\_\_~~

Unterschrift


~~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  
durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_  
zur Stellungnahme gegeben.  
\_\_\_\_\_  
Gifhorn, den \_\_\_\_\_~~

Jans  
Stadtdirektor

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 21.04.1994 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 05.05.1994 bis zum 25.05.1994 gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, den 25.05.1994



  
Jans  
Stadtdirektor



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ( § 11 Abs. 3 BauGB ) ist gem. § 12 BauGB  
am 30.09.1994 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 10 bekanntgemacht  
worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 30.09.1994 in Kraft getreten.  
Gifhorn, den 30.09.1994

Jans  
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung  
von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim  
Zustandekommen der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend / geltend gemacht worden.  
Gifhorn, den

Jans  
Stadtdirektor

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

Jans  
Stadtdirektor