

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nr. 67/90 "Am Roteriedsgraben" - Teilbereich 1

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 11.02.1991 folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67/90 "Am Roteriedsgraben" - Teilbereich 1. Der anliegende Plan im Maßstab 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Örtlichen Bauvorschrift. Aus ihm ist die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift ersichtlich.

§ 2

Gebäudehöhen

1) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf

- im Bereich D 1 (eingeschossiger Gartenhofhausbereich)
nicht höher als 0,50 m
- im Bereich D 2 (eingeschossiger Bereich)
nicht höher als 0,75 m
- im Bereich D 3 (zweigeschossiger Bereich)
nicht höher als 1,00 m

über Fahrbahnoberkante (Mittelachse der Fahrbahn) der nächst liegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

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

2) Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche mit der Oberfläche Dachhaut gemessen und darf

- im Bereich D 1 (eingeschossiger Gartenhofhausbereich) und
- im Bereich D 2 (eingeschossiger Bereich)

nicht mehr als 3,75 m und muß mindestens 2,75 m

- im Bereich D 3 (zweigeschossiger Bereich)

nicht mehr als 7,50 m und muß mindestens 6,00 m über dem Bezugspunkt Fahrbahnoberkante (vgl. hierzu § 2 Abs. 1) betragen.

Bei Doppelhaushäusern und innerhalb einer Hausgruppe ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe an einer Gebäudeseite auf einer Länge von max. 6,00 m um 1,0 m über- oder unterschritten werden (z.B. für Garagen, offene Garagen, Glasanbauten u.ä.).

3) Die max. Firsthöhe bei eingeschossiger Bebauung darf 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist hierbei die Fahrbahnoberkante (§ 2 Abs. 1 dieser örtlichen Bauvorschrift).

§ 3

Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind

- im Bereich D 1 nur Pultdächer und Satteldächer bis 18 ° Dachneigung
- im Bereich D 2 nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 35 ° und 45 ° zulässig.

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

- im Bereich D 3 nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 28 ° und 38 ° zulässig.

- 2) Sofern Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen an das Hauptgebäude angebaut sind und ein geneigtes Dach erhalten, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen. (Die Dachfläche darf nicht "gebrochen" sein).
- 3) Dachgauben sind bis zu 2/3 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 min. 1,00 m einzuhalten.
- 4) Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten: vom Ortgang mind. 1,00 m und von der Traufe mind. 3 Dachsteinreihen. Dacheinschnitte und Dachgauben - nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.
- 5) Für die Dacheindeckung geneigter Flächen sind nur rote Farbtöne nach Farbkarte RAL 840 HR zulässig: Farbreihe "Orange" mit Ausnahme von RAL 2000, 2003, 2005, 2007 und 2008. Farbreihe "Rot" mit Ausnahme von RAL 3007, 3012, 3014, 3015, 3017, 3018, 3024 und 3026. Diese Farbregelung gilt nicht für Sonnenkollektoren. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig. Aufbauten über Dach sind im Farbton der Dachfläche anzupassen.

§ 4

Gebäudeaußenflächen

- 1) Die Außenflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder aus Putz herzustellen. Die Außenflächen der Gebäude können bis zu 1/3 mit Holz oder Naturschiefer in zusammenhängenden Flächen verkleidet werden. Für Holzverkleidungen sind nur Anstriche zulässig, die den Holzcharakter sichtbar erhalten.
- 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.

Rückwärtige Grundstückseinfriedungen entlang der bewaldeten Flächen am Südostrand des Geltungsbereiches sind aus einem mind. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun herzustellen. Zum Wohngebiet hin ist der Zaun mit einer Hecke einzugrünen.

- 2) Die unter 1 beschriebenen Einfriedungen sind aus Holz oder als Hecke herzustellen. Für Holzteile sind nur naturholzfarbene Anstriche zulässig.

§ 6

Nebenanlagen

- 1) Nebenanlagen sind im Material dem Hauptgebäude anzupassen. Für die vom Straßenraum aus sichtbaren Bauteile von Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ist § 4 Abs. 2 dieser örtlichen Bauvorschrift sinngemäß anzuwenden. Mauern, Garagenwände und Pkw-Stellplätze entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

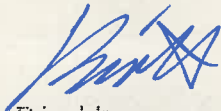
- 1) Gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der vorsätzlich als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- 2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

Inkrafttreten

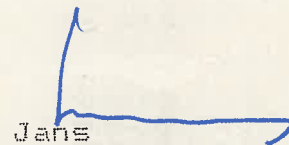
Die ÖBV wird mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn und dem Hinweis auf die Einsichtmöglichkeit rechtsverbindlich.

Gifhorn, 11.02.1991

Der Stadtdirektor
i. V.

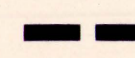
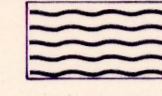
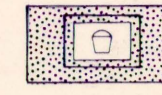
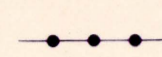


Birth
Bürgermeister



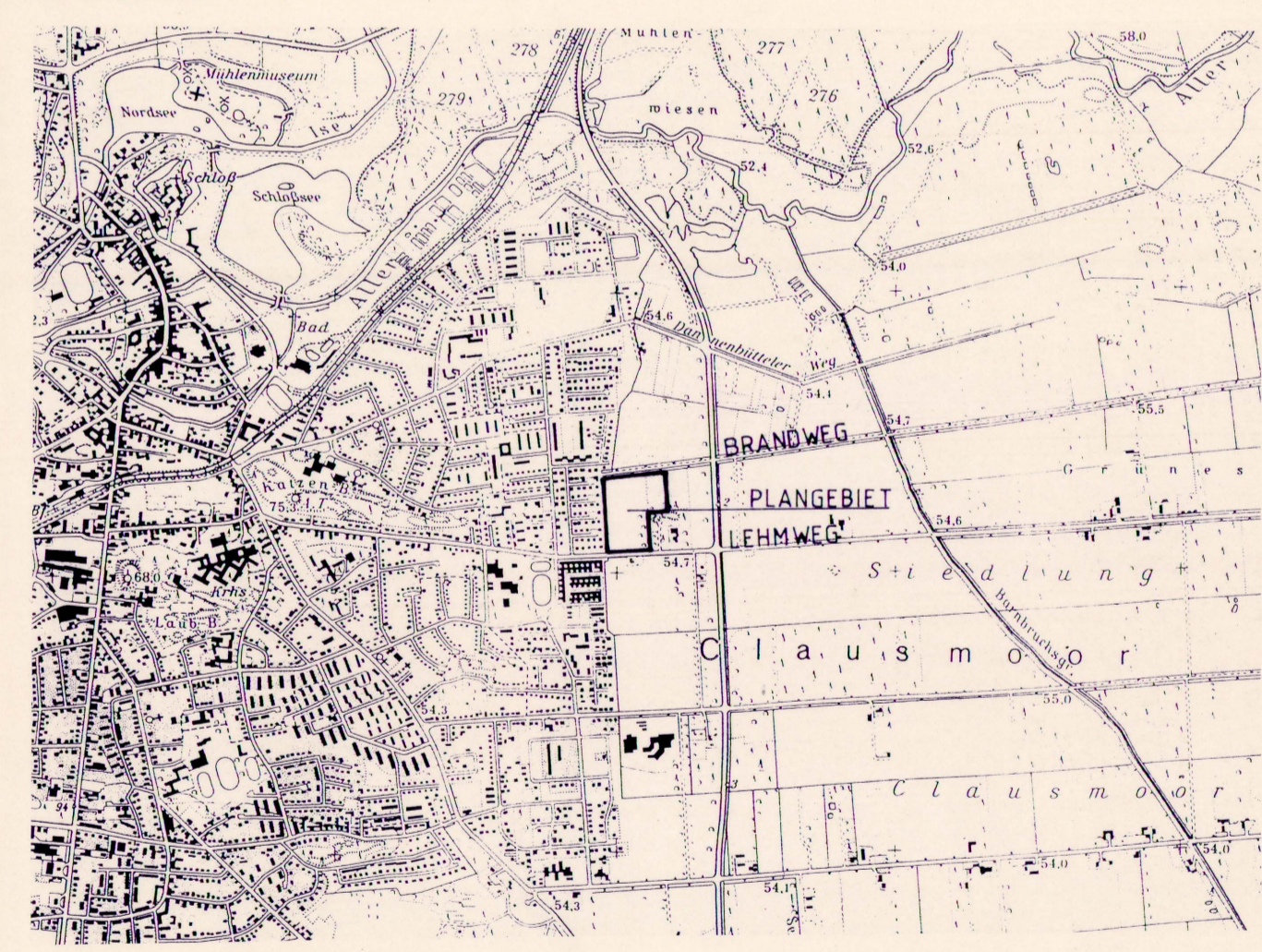
Jans
Stadtrat

PLANZEICHEN

-  GRENZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖBV
- BEREICH D1 (EINGESCHOSSIGER BEREICH)
- BEREICH D2 (EINGESCHOSSIGER BEREICH)
- BEREICH D3 (ZWEIGESCHOSSIGER BEREICH)
-  WASSERFLÄCHEN
-  SPIELPLATZ, ÖFFENTLICH
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ÜBERSICHTSPLAN
M 1:25 000



STADT GIFHORN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67/90

„AM ROTERIEDSGRABEN“
TEILBEREICH 1

URSCHRIFT

M 1:1 000

Ausfertigung

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 11.02.1991



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 18.12.1990

Friedrichs
(Friedrichs)
Dipl.-Ing.

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 18.12.1990 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 20.12./21.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit Begründung und dem Übersichtsplan vom 28.12.1990 bis 28.01.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, den 28.01.1991



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 11.02.1991 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 11.02.1991.



Der Stadtdirektor
i. V.

(Jans)
Stadtrat

Die örtliche Bauvorschrift ist dem/der **LANDKREIS GIFHORN** am 19.03.91 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.: 6316170-00/001110

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

Gifhorn, den 13. 06. 91



Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor

Im Auftrage:

Bulle
(Bulle)
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 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 **30.06.1991** im Amtsblatt für den
Landkreis Gifhorn, Nr. **7** bekanntgemacht worden.
Die örtliche Bauvorschrift ist damit am **30.06.1991**
in Kraft getreten.

Gifhorn, den **30.06.1991**

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