

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

Nr. 67/90 "Am Roteriedsgraben" - Teilbereich 2
sowie 1. teilweise Aufhebung der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2/62 "Bostelberg",
II. Bauabschnitt

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 97 der Niedersäch-
sischen 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 17.12.1991 folgende Örtliche
Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich
des Bebauungsplanes Nr. 67/90 "Am Roteriedsgraben" -
Teilbereich 2 sowie 1. teilweise Aufhebung der 5.
Änderung des Bebauungsplanes Nr 2/62 "Bostelberg",
II. Bauabschnitt. Der anliegende Plan im Maßstab
1 : 1000 ist Bestandteil dieser Örtlichen Bauvor-
schrift. Aus ihm ist die genaue Begrenzung des
Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschrift er-
sichtlich.

§ 2

Gebäudehöhen

1) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der
Gebäude darf

- im Bereich D 1 (Bereich mit einem Vollgeschoß)
nicht höher als 0,75 m
- im Bereich D 2 (Bereich mit zwei Vollgeschossen)
nicht höher als 1,00 m

über Fahrbahnoberkante (Mittel-
achse der Fahrbahn) der nächst
liegenden öffentlichen Verkehrs-
fläche liegen.

Es ist jeweils der Straßenab-
schnitt 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 (Bereich mit einem Vollgeschoß)

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

- im Bereich D 2 (Bereich mit zwei Vollgeschossen)

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 im Bereich D 1 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 Satteldächer,
Krüppelwalmdächer und versetzte
Pulldächer 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 2 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.

Gebäudeaußenwandflächen

- 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 nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind aus einem mind. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun herzustellen.

- 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, deren Abstand geringer als 5,0 m - unmittelbarer Einwirkungsbereich - ist, 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, den 17.12.1991

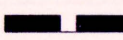
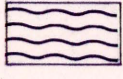



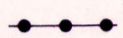


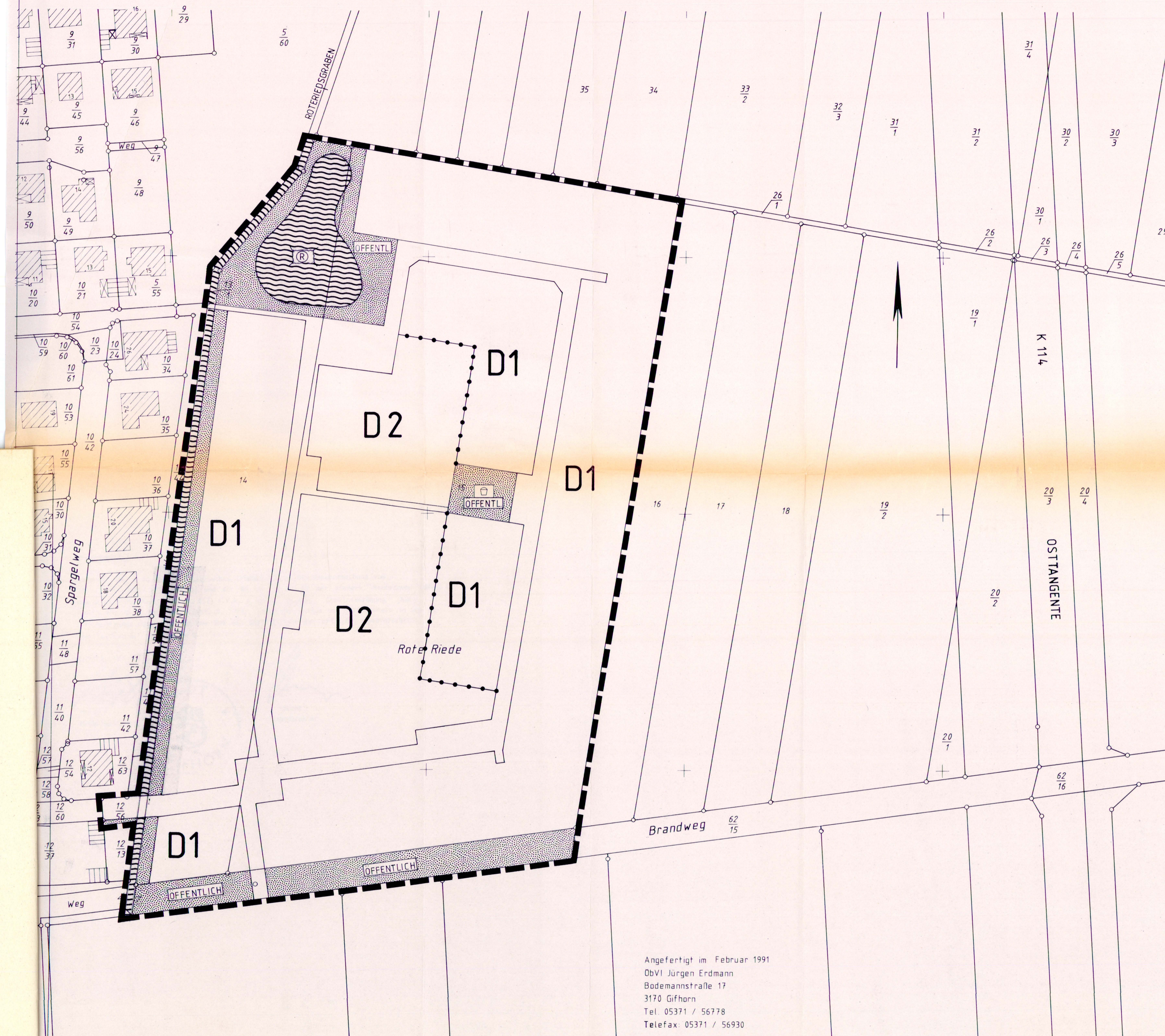
Birth
Bürgermeister



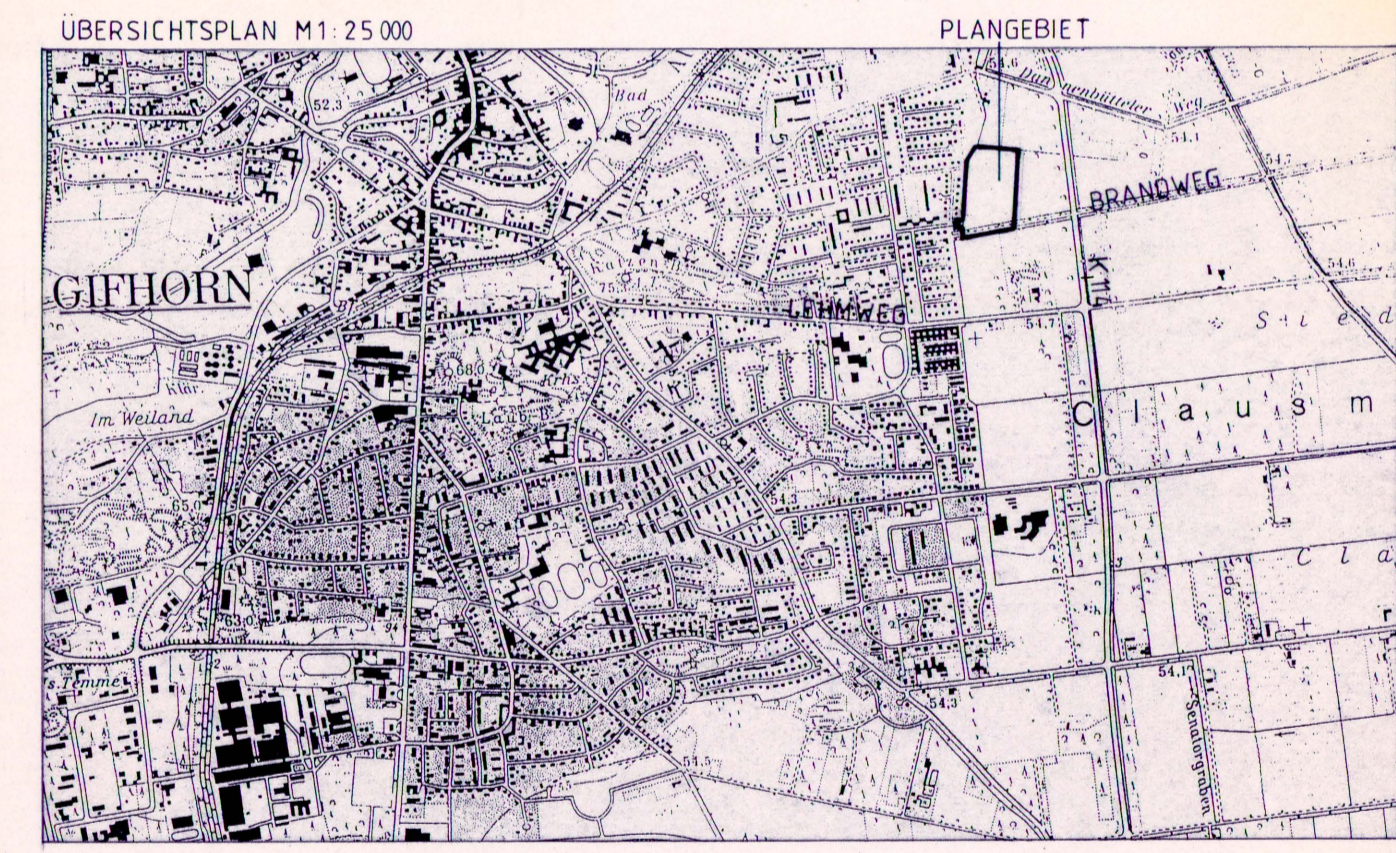
Arens
Stadtdirektor

PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖBV
- D1 BEREICH MIT EINEM VOLLGESCHOSS
- D2 BEREICH MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN
-  WASSERFLÄCHEN
-  REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
-  GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH
-  SPIELPLATZ, ÖFFENTLICH
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



Angefertigt im Februar 1991
 ObVI Jürgen Erdmann
 Bodemannstraße 17
 3170 Gifhorn
 Tel. 05371 / 56778
 Telefax: 05371 / 56930



STADT GIFHORN

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

„AM ROTERIEDSGRABEN“, TEILBEREICH 2
 SOWIE
 1. TEILWEISE AUFHEBUNG DER 5. ÄNDERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANES NR. 2/62
 „BOSTELBERG“, II. BAUABSCHNITT

M 1:1000

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 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 17.12.1991



(Birth)
Bürgermeister



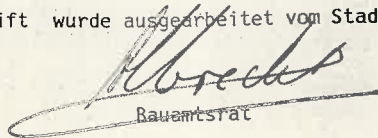
(Arens)
Stadtdirektor

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 _____


Arens
Stadtdirektor

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt.
Gifhorn, den 24.09.1991.


Bauamtsrat

Der Rat der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 24.09.1991 dem Entwurf der örtlichen Bauschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit Begründung und dem Übersichtsplan vom 14.10.1991 bis 14.11.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gifhorn, den 14.11.1991




Arens
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 ausgelegt.
Gifhorn, den _____~~


Arens
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 _____~~

Arens
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift in seiner Sitzung am 17.12.1991 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 17.12.1991




Arens
Stadtdirektor

LANDKREIS GIFHORN

Die örtliche Bauvorschrift ist dem/der am 26.02.92 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.: 63/6170-02/00/01 00
erklärt, daß er/sie unter Auflagen/mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 25.05.92



Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

(Bütke)

~~Der Rat der Stadt Gifhorn ist den am Az.: genannten Aufträgen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Die örtliche Bauvorschrift hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. 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 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.~~
~~Gifhorn, den~~

Arens
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 30.06.92 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 7 bekanntgemacht worden.
Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 30.06.92 in Kraft getreten.
Gifhorn, den 30.06.92

Arens
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

Arens
Stadtdirektor

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

Arens
Stadtdirektor