

STADT GIFHORN

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

Nr. 68/90 "Roteriedsberg", Teilbereich 2

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 folgende
Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Örtliche Bauvorschrift gilt für den Bereich
des Bebauungsplanes Nr. 68/90 "Roteriedsberg",
Teilbereich 2. 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 (Wohngebiet mit einem
Vollgeschoß, Gartenhof- und
Atriumhausbereich)

sowie

im Bereich D 4 (gepl. Kindergarten)
nicht höher als 0,50 m

- im Bereich D 2 (Wohngebiet mit einem
Vollgeschoß)
nicht höher als 0,75 m

- im Bereich D 3 (Wohngebiet mit zwei
Vollgeschossen/Sondergebiet)
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 dem
das Grundstück seine Zufahrt
erhält.

- 2) Die max. Firsthöhe darf in den Bereichen D 1 5,00 m, D 2 sowie D 4 9,00 m und im Bereich D 3 12,00 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 geneigte Dächer bis 25 ° Dachneigung zulässig.
- in den Bereichen D 2 und D 4 nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 35 ° und 45 ° 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).

- im Bereich D 3 nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 ° und 35 ° 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 Traufpunkt) 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 dem Traufpunkt mind. 3 Dachsteinreihen. Dacheinschnitte und Dachgauben - nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig. Im Bereich D 1 sind Dacheinschnitte ausgeschlossen.
- 5) Die Außenflächen der Dächer sind aus nicht glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen.

Für die Dacheindeckung sind folgende Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR zulässig.

Farbreihe Grau von RAL 7011, 7012, 7016, 7022, 7024, 7026.

Die Regelung zu Materialien und Farben für Dächer 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

Gebäudeaußenwandflächen

- 1) Die Außenflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder aus Putz herzustellen. Die Außenflächen der Gebäude können bis zu 1/2 mit Holz oder Naturschiefer in zusammenhängenden Flächen verkleidet werden. Für Bauteile aus Holz 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 0,80 m (gemessen an der Grenze der Verkehrsflächen) sein. Ausgenommen sind Wandscheiben, durch die Freisitze abgetrennt werden.

Rückwärtige Grundstückseinfriedungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind aus einem mind. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun herzustellen.

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

§ 6

Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen sind oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, in jedem Fall aber ab 4,50 m über Oberkante Straße, unzulässig.
- 2) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 1,00 m sein. Sie dürfen nicht mehr als 0,80 m auskragen. Je 6,00 m Fassadenlänge ist höchstens ein Ausleger zulässig.
- 3) Bei parallel zur Fassade angeordneten Werbeanlagen (Flachwerbung) darf der Abstand aller Teile der Anlage zur Gebäudefassade nicht höher als 0,40 m sein.

§ 7

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Material dem Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen (Anstriche siehe § 4 Abs. 1). 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, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 5.0 m beträgt, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen.

§ 8

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.

§ 9

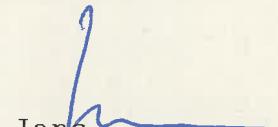
Inkrafttreten

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, 15.03.1993



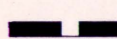
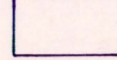
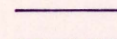



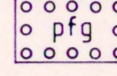
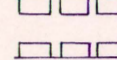
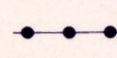
Birth
Bürgermeister



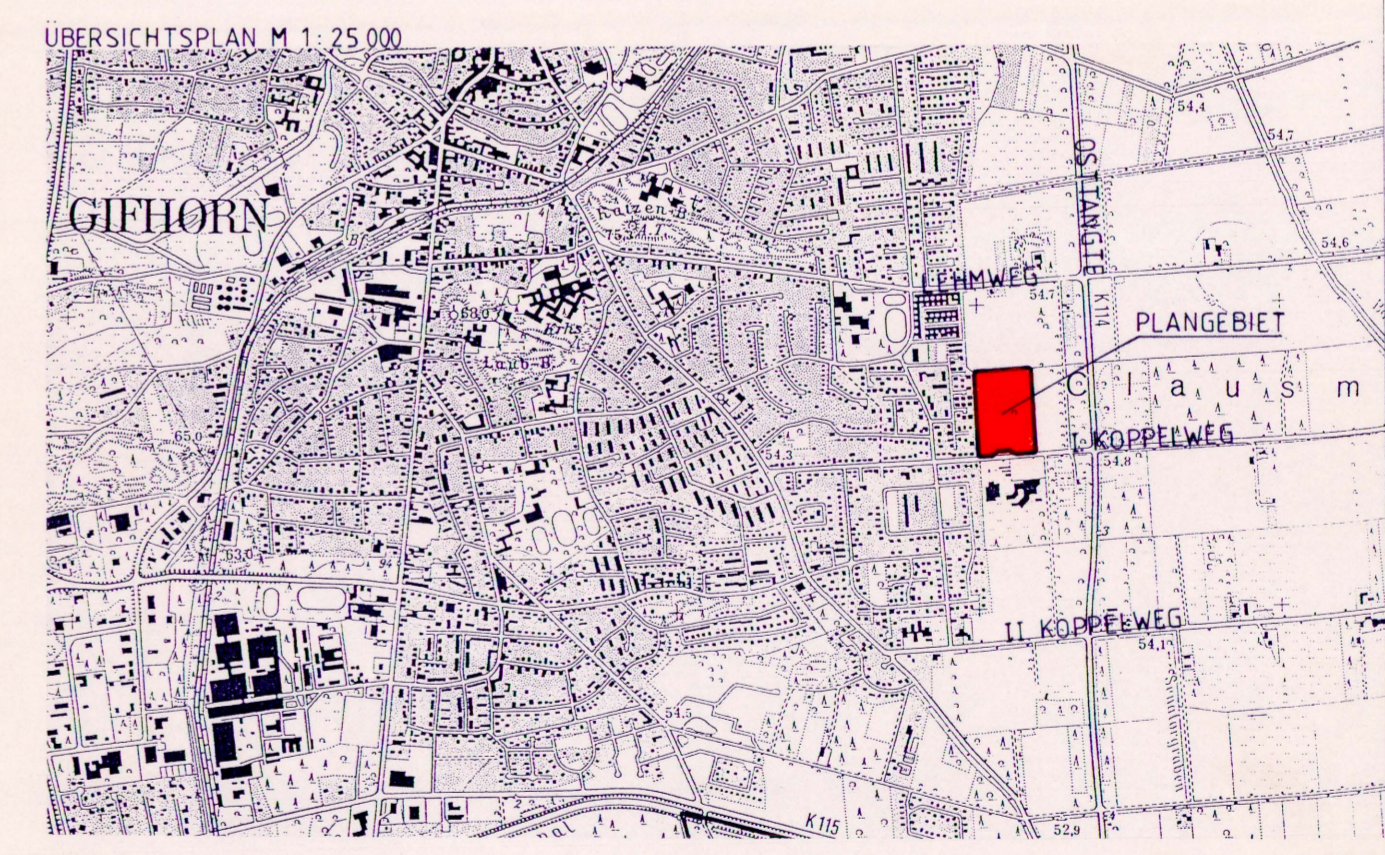
Jans
Stadtdirektor



PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖBV
- D1 WOHNGEBIET MIT EINEM VOLLGESCHOSS, GARTENHOF-UND ATRIUMHAUSBEREICH
- D2 WOHNGEBIET MIT EINEM VOLLGESCHOSS
- D3 WOHNGEBIET MIT ZWEI VOLLGESCHOSSEN SONDERGEBIET
- D4 GEPLANTER KINDERGARTEN
-  STRASSENVEHRRKEHRSFLÄCHE
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
-  ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ
-  BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
-  MIT GEH-, FAHR-UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

URSCHRIFT
A. Ausfertigung



Angefertigt im Februar 1991
 ObvI Jürgen Endmann
 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. 68/90
 „ROTIEREDSBERG“, TEILBEREICH 2

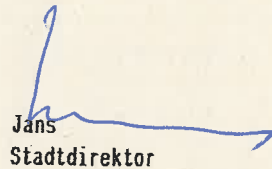
M 1:1000

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 (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 15.03.1993



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 03.12.1992


Bauamtsrat

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.12.1992 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 04.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit der Begründung und dem Übersichtsplan vom 13.01.1993 bis 15.02.1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gifhorn, den 15.02.1993




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 ~~Gifhorn, den~~ gegeben.

Jans
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift in seiner Sitzung am 15.03.1993
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 15.03.1993



Jans
Stadtdirektor

Die örtliche Bauvorschrift ist dem/der **LANDKREIS GIFHORN** am 01.06.93
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** erklärt, daß er/sie unter Auflagen/Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den **30. 08. 93**

Az.: 61/6170-02/100/10 R II ÖBU



Landkreis Gifhorn
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

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~~ Gelegenheit
zur Stellungnahme gegeben.
Gifhorn, den

Jans
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am **30. Sep. 1993** im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. **10** bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am **30. Sep. 1993** in Kraft getreten. Gifhorn, den **30. Sep. 1993**

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