

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71/90 "Vor der Walke", Planungsgebiet 1

Aufgrund der §§ 56, 91 Abs. 3 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung sowie §10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 und der §§6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung - alle Gesetze in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Gifhorn in seiner Sitzung am ..26.10.1995. folgende Örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die baulich zu nutzenden Grundstücke des Planungsgebietes 1 des Bebauungsplanes Nr. 71/ 90 "Vor der Walke". Der anliegende Plan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil der Örtlichen Bauvorschrift. Aus ihm ist die genaue Begrenzung des Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschrift ersichtlich.

§ 2

Gebäudehöhe

- (1) Die Höhe des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfußbodenhöhe - OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0.60 m über der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche (§ 16 NBauO und s. Höhenpunkte Planzeichnung) liegen.
- (2) Für die als Hausgruppen festgesetzten Gebäude gilt folgende Ausnahmeregelung: Ihre Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen maximal 1.25 m über der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

§ 3

Firstrichtung

Die Firstrichtung der Gebäude hat mit der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptgebäuderichtung übereinzustimmen. Sie ist im anliegenden Plan dargestellt.

§ 4

Dächer

- (1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32°-38° zulässig. Für die ein- und maximal zweigeschossigen Bereiche sind Flachdächer vorzusehen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Sie sind im Plan gekennzeichnet.
- (2) Es sind nur Flachdachgauben zulässig. Die maximale Breite der Einzelgaube darf 2.0 m nicht überschreiten. Sie haben zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten. Ihre Seitenflächen sind senkrecht zur Traufe auszubilden.
- (3) Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Für die Einzelhäuser sind Abweichungen bis maximal 1/2 der Gebäudelänge zulässig.
- (4) Der obere Abschluß der Dacheinschnitte muß mit den Dächern der Gauben auf einer Höhe liegen.
Der obere Ansatz des Daches der Gaube muß vom First einen senkrechten Abstand von mind. 1.50 m halten.

- (5) Für die geneigten Dachflächen sind nur kleinteilige und nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in roten Farbtönen zulässig. Die Farbtöne werden eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3016 (Korallenrot), 3011 (Braunrot) und 3009 (Oxidrot) und die daraus resultierenden Mischungen. Für die Gauben ist eine Abdeckung auch aus Zinkblech zulässig, für ihre Seitenflächen sind Holz oder Zinkblech zu verwenden.
- (6) Solaranlagen und Kollektoren sind zulässig. Diese Anlagen müssen vom Ortgang ebenfalls mind. 2.0 m und vom First einen senkrechten Abstand von mindestens 1.0 m einhalten.

§ 5

Gebäudeaußenwandflächen

Die Fassaden der Hauptgebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen. Als Ausnahmen können im Bereich der Brüstungen oder Giebeldreiecke auch Teilflächen aus Holz, Metall und Naturstein zugelassen werden. Großflächige Verglasungen sind zulässig.

§ 6

Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in der Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl, soweit wie objektiv möglich, aufeinander abzustimmen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO sind.

§ 7

Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, die an Verkehrsflächen und Wege grenzen, sind nur als Mauern bis zu einer Höhe von 0.60 m zulässig. Sie können mit Hecken hinterpflanzt werden, die im Bereich der Vorgärten eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten dürfen. Für die Mauern sind folgende Materialien zulässig:

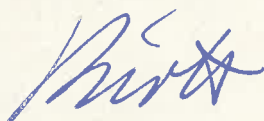
- Mauerwerk
- Beton
- Naturstein.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Gemäß § 91 (3) NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich zuwiderhandelt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können, gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100 000.00 DM geahndet werden.

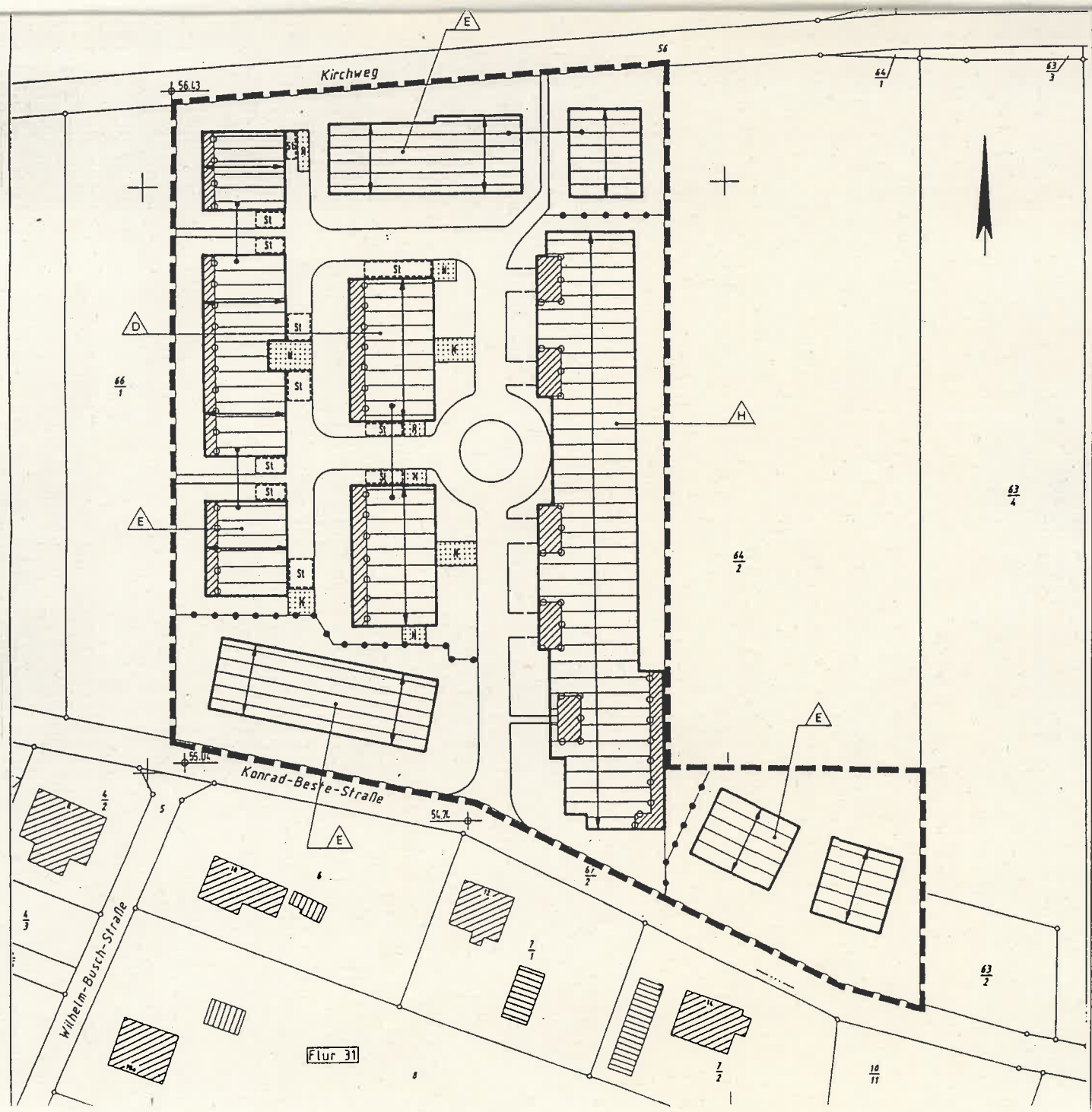
Gifhorn, 26.10.1995.....
Bürgermeister/in



Stv. Stadtdirektor/in



über die Gestaltung baulicher Anlagen
für die baulich zu nutzenden Grundstücke
des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nr. 71/90 "Vor der Walke"; Planungsgebiet 1



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der OBV
- überbaubare Grundstücksflächen
- private Erschliessungsflächen
- Bereiche mit Satteldächern - Dachneigung 32°-38°
- Flachdächer bzw. Terrassen
- Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
- Überdeckte Stellplätze gem. §12 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit
- Flächen gleicher Nutzung
- Firstrichtung der Hauptgebäude
- nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- nur Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
- Höhenpunkte - vorhandene Geländeoberfläche in m über NN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 91 und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) i. V. mit § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) - 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 26.10.1995



Birth
Bürgermeister



Lippe
stv. 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 Büro für Architektur und Stadtplanung Baum · Faudt · Grundmann GmbH.

Braunschweig, den 28.09.1995

Grundmann

Unterschrift

Der VA der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.06.1995 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 02. u. 03.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift hat mit der Begründung und dem Übersichtsplan vom 11.08.1995 bis 11.09.1995 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gifhorn, den 11.09.1995



[Signature]
Lippe
stv. 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 26.10.1995
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 26.10.1995




Lippe
stv. Stadtdirektor

Die örtliche Bauvorschrift ist dem/der Landkreis Gifhorn am 15. 12. 1995
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.: 61/6170-02/00/01 WI
erklärt, daß er/sie unter Auflagen/mit Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften
geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 28. 02. 1995


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 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

Jans
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 29.03.96 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 5 bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 29.03.96 in Kraft getreten. Gifhorn, den 29.03.96

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