

# Satzung und Begründung

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)  
„Stadt Gifhorn – Südwestbereich  
- Ribbesbütteler Weg“

# URSCHRIFT

## Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 6 und 7 sowie Abs. 4 und § 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in den bei Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Gifhorn am 04.07.2022 diese örtliche Bauvorschrift als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Gifhorn, 18.07.2022



  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Südwestbereich – Ribbesbütteler Weg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 18.07.2022

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Südwestbereich – Ribbesbütteler Weg“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 18.07.2022

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Südwestbereich – Ribbesbütteler Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 04.07.2022 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 18.07.2022



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Südwestbereich – Ribbesbütteler Weg“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 12 bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 29.07.2022 in Kraft getreten.

Gifhorn, 15.09.2022



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

Satzungs-  
Text + Plan

## **§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**

### **(1) Räumlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes des Stadtbereichs westlich der Braunschweiger Straße in den Grenzen, die sich aus dem anliegenden Übersichtsplan ergeben. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **(2) Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung regelt:

- a) Die Höhe von Gebäuden
- b) die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung)
- c) die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen
- d) die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
- e) die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
- f) die Begrünung baulicher Anlagen.

(3) Alle in dieser Satzung in Klammern genannten §§ beziehen sich auf die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung.

(4) Bei Doppelhäusern und aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen ist die Gestaltung aufeinander abzustimmen.

(5) Bei Maßnahmen im Bestand hat eine einheitliche Ausführung Vorrang vor den Gestaltungsbestimmungen dieser Satzung.

## **§ 2 Gebäudehöhen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

(1) Bezugspunkt im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die mittlere Höhenlage des Fahrbahnrandes des zugehörigen Straßenabschnittes / der zugehörigen Straßenabschnitte der öffentlichen Straße. Bei Eckgrundstücken wird der Mittelwert aus den zugehörigen Straßenabschnitten gebildet.

Steigt oder fällt das natürliche Gelände zum Bezugspunkt, so ist das Maß um die Höhe des natürlichen Geländeverlaufes zu erhöhen oder zu mindern.

(2) Bei Ausführung mit geneigtem Dach beträgt bei eingeschossiger Bauweise die maximal zulässige Höhe der Traufe 4,50 m (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand) und die maximal zulässige Oberkante 9,70 m (Firsthöhe) über dem Bezugspunkt; bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Traufe 7,80 m und die maximal zulässige Oberkante 13,00 m über dem Bezugspunkt, bei dreigeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Traufe 11,10 m und die maximal zulässige Oberkante 16,30 m über dem Bezugspunkt.

Für jedes weitere zulässige Geschoss darf das Maß um je 3,30 m erhöht werden.

- (3) Bei Ausführung mit Flachdach beträgt bei eingeschossiger Bauweise die maximal zulässige Höhe der Attika des Vollgeschosses 4,50 m und die maximal zulässige Höhe der Attika des Staffelgeschosses 7,80 m über dem Bezugspunkt; bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Attika des Vollgeschosses 7,80 m und die maximal zulässige Höhe der Attika des Staffelgeschosses 11,10 m über dem Bezugspunkt; bei dreigeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Attika des Vollgeschosses 11,10 m und die maximal zulässige Höhe der Attika des Staffelgeschosses 14,40 m über dem Bezugspunkt.  
Für jedes weitere zulässige Geschoss darf das Maß um je 3,30 m erhöht werden.
- (4) Ausgenommen von den Höhenbegrenzungen gem. Abs. 1. und 2. sind Erweiterungen und Anbauten an bestehende, zulässigerweise errichtete Gebäude, sofern die vorhandenen Höhen lediglich aufgegriffen werden.
- (5) Bei Anbauten an bestehende Gebäude in Reihenhauszeilen, bei Doppelhäusern und bei geschlossener oder halboffener Bauweise sind die Höhe der Traufe bzw. Attika und die Oberkante an die bestehende Bebauung anzupassen.
- (6) Die maximal zulässigen Höhen dürfen durch notwendige technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je maximal 1,5 m überschritten werden.

### § 3 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 7 NBauO)

- (1) Innerhalb der mit „SD“ (Satteldach) gekennzeichneten Bereiche sind auf Hauptgebäuden ausschließlich beidseitig geneigte Dächer z.B. Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, schiefhüftig geneigte Dächer (Dächer mit unterschiedlich geneigten Dachflächen) mit einer Dachneigung von 28 bis 55 Grad zulässig.
- (2) Bei mit Bepflanzungen dauerhaft begrünten Dächern ist auch eine geringere Dachneigung zulässig.
- (3) Innerhalb des mit „PD/FD“ (Pultdach/Flachdach) gekennzeichneten Bereiches sind sowohl einseitig geneigte Dächer als Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 55 Grad sowie Flachdächer zulässig.
- (4) Innerhalb des mit „FD“ (Flachdach) gekennzeichneten Bereiches sind Flachdächer sowie beidseitig geneigte Dächer gemäß Abs. 1 mit einer Dachneigung bis zu 55 Grad zulässig.
- (5) Nebenanlagen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Wintergärten, Windfänge, überdachte Terrassen sind von den Regelungen nach Abs. 1 - 4 ausgenommen.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen (mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen oder als extensiv bepflanztes Gründach) und/oder mit Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zu versehen.
- (7) An- und Ausbauten bis zu 50% der Größe der Grundfläche des Hauptgebäudes, an das angebaut bzw. das ausgebaut wird, sind von den Regelungen nach Abs. 1 - 4 ausgenommen.
- (8) Gebäudeformen, die nur aus dem Dachraum bestehen (sog. Nur-Dach-Häuser) sind unzulässig.

(9) Dachterrassen sind zulässig.

#### **§ 4 Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sind an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und bis zur straßenseitigen Baugrenze Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem Bezugspunkt gemäß § 2 Abs. 1 dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind lebende Hecken und Maschendrahtzäune/Stabmattenzäune in Verbindung mit lebenden Hecken.

##### Hinweis:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen.

#### **§ 5 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

Großflächige Werbung (Werbefläche größer als 2,5 m<sup>2</sup>) und Leuchtreklame (Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, wie z.B. Lichtlaufanlagen, Blinkbeleuchtung, Wandprojektionen) sowie akustische Werbung sind unzulässig.

Signal- und Neonfarben (bestimmt in etwa durch die Farb-Nr. 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 der Farbkarte RAL-840-HR - Farbtonpalette) sind unzulässig.

##### Hinweis:

Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 50 Abs. 4 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

#### **§ 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung als Grünfläche anzulegen. Das Abdecken von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien in einer Körnung von 5 mm oder größer (Kies, Schotter, Split, Stiefmütterchenkies, usw.) oder künstlichen Materialien und / oder mit Vliesen oder Folien ist unzulässig (Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“).

##### Allgemeiner Hinweis:

Für den Geltungsbereich erfolgte eine Luftbildauswertung. In Teilbereichen besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Sollten sich Hinweise auf Kampfmittel ergeben oder bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Gifhorn oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Regionaldirektion Hameln – Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

## § 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

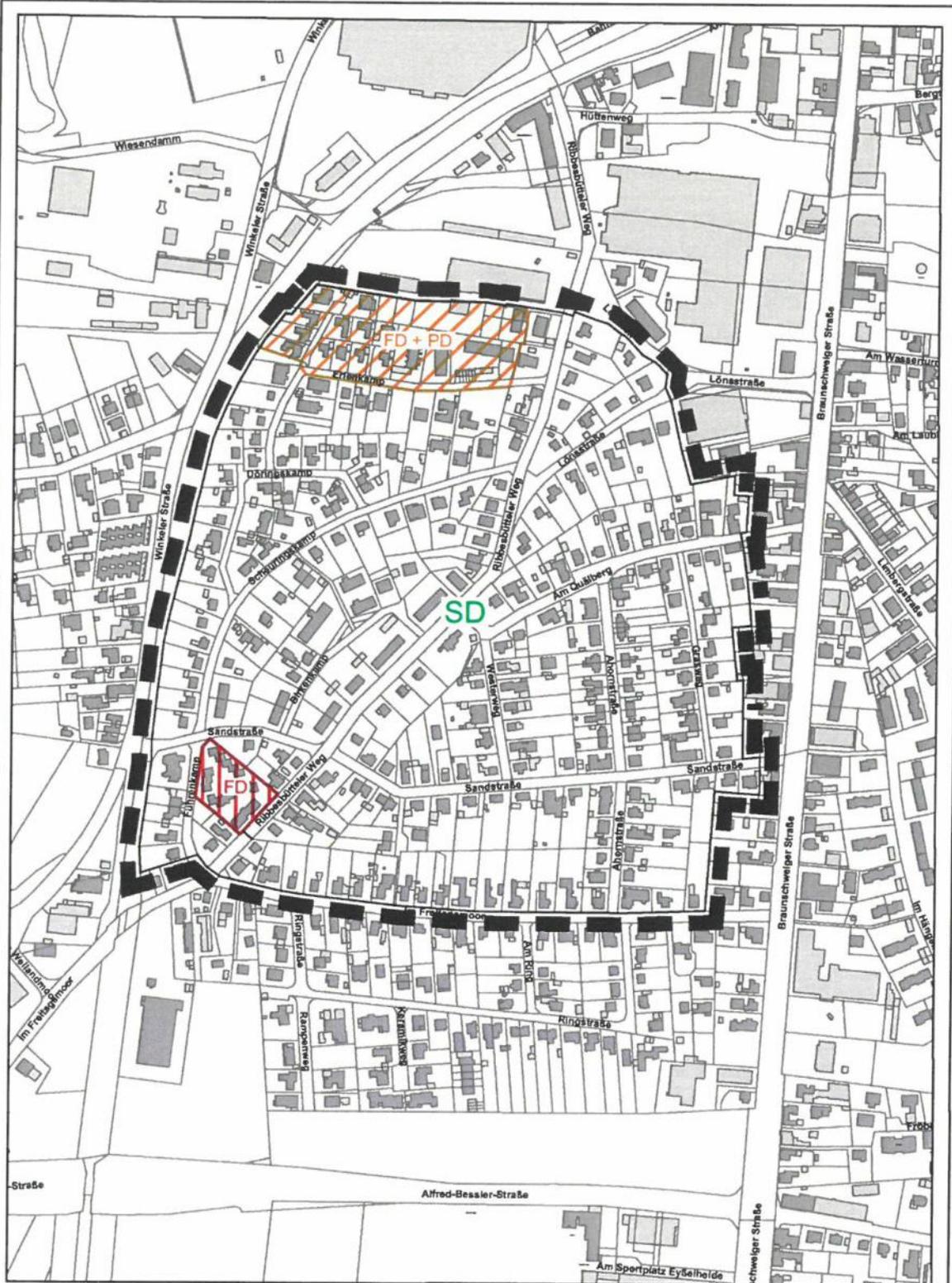
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1, 3 und 6 NBauO i.V.m § 80 NBauO, wer als Bauherr/Bauherrin, Entwurfsverfasser/Entwurfsverfasserin oder Unternehmer/Unternehmerin vorsätzlich eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Gifhorn, 18.07.2022

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister



Geltungsbereich:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017



Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)  
 "Stadt Gifhorn - Südwestbereich - Ribbesbütteler Weg"



Stadt Gifhorn  
 Fachbereich Stadtplanung

Bearbeiter: Lg/Ju  
 Datum: 26.01.2022  
 Maßstab: 1:5.000

Begründung

## **Inhalt**

### **A) Allgemeines**

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

### **B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift**

1. Örtliche Bauvorschrift
2. Umweltbelange
  - 2.1 Naturschutz und Klima
  - 2.2 Immissionen
  - 2.3 Altlasten
  - 2.4 Denkmalpflege / Ortsbild
3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
4. Ablauf des Planverfahrens
  - 3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 3.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
  - 3.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

### **C) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

1. Ziele der Planung
2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

### **D) Verfahrensvermerk**

## A) Allgemeines

### A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP)<sup>1</sup> ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 43.600 Einwohner (Einwohnermelderegister des Landkreises Gifhorn, Stand 31.12.2020).

### 1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017<sup>2</sup> und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig)<sup>1</sup> die Funktion eines Mittelzentrums (II 1.1.1 (7)) zugewiesen. Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4 (10)) sowie Tourismus (III 2.4 (10)). Die Bundesstraße B 4 und die Bundesstraße B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Das Stadtgebiet wird in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen.

Für den Satzungsbereich ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt (II 1.1).

Mit der „Örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südwestbereich – Ribbesbütteler Weg“ sollen für die Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne aus den 1960er und 1970er Jahren Regelungen getroffen werden, um den Ortscharakter, der durch die Bautypen dieser Zeit bestimmt ist, zu sichern. Neues Baurecht wird durch die örtliche Bauvorschrift nicht begründet. Die Stadt erachtet ihre Ziele insofern als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### 2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Für den gesamten Bereich der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südwestbereich – Ribbesbütteler Weg“ liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor, die jedoch keine Gestaltungsvorschriften beinhalten. Traditionell sind diese älteren Wohnquartiere

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

<sup>2</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LROP)

Gifhorns - mit Ausnahme der eng umfassten Bereiche mit Flach- oder Pultdachgebäuden - durch Satteldächer geprägt. Moderne Neubauten mit Flachdächern wirken hier wie Fremdkörper. Durch Staffelgeschosse erscheinen Gebäude zudem, als hätten sie ein Geschoss mehr als die benachbarten Gebäude mit Satteldächern. Dadurch wirken sie höher und wuchtiger und können auf die Nachbargebäude eine erdrückende Wirkung ausüben. Um dies zu vermeiden und den Siedlungscharakter im Südwestbereich von Gifhorn zu sichern, hatte der Verwaltungsausschuss am 05.12.2019 nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind für örtliche Bauvorschriften nicht erforderlich, da Gestaltungsregelungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Der örtlichen Bauvorschrift liegt die Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung zugrunde.

### **3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südwestbereich – Ribbesbütteler Weg“ befindet sich westlich der Braunschweiger Straße und wird im Westen durch die Bahn, im Süden durch die Straße „Im Freitagsmoor“ und im Norden durch gewerbliche Bebauung begrenzt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist durch Satteldächer geprägt und umfasst eine Fläche von ca. 30 ha. In einigen kleinen Bereichen an den Straßen „Erenkamp“ sowie „Fuhrenkamp“ befinden sich Gebäude mit Flachdächern bzw. mit Pultdächern.

Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich sind wohnbaulich genutzt. Dabei handelt es sich – wiederum überwiegend – um klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Einige Flächen am „Ribbesbütteler Weg“ sind mit zweigeschossigen Mehrfamilien-Wohnhäusern sowie am „Fuhrenkamp“ mit Ketten-Bungalows bebaut, die durch eine Wohnungsbau-genossenschaft vermietet sind. Vereinzelt sind auch bereits im übrigen Geltungsbereich Mehrfamilienhäuser entstanden.

Das Siedlungsbild im Quartier ist geprägt durch die bestehende Bebauung mit vorherrschend Satteldächern. Noch überwiegen eingegrünte Vorgärten sowie gehölzbestandene Grünflächen und prägen somit das Straßenbild. Dieses optisch positive Erscheinungsbild verbunden mit seiner hohen Wohnqualität soll erhalten werden. Aus diesem Grund wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, in der insbesondere Regelungen zu den Dachformen, den Gebäudehöhen sowie zu der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen werden.

### **4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

Die vorliegende Satzung hat vor allem die Zielsetzung, die quartiertypischen Merkmale der Bausubstanz zu erhalten. Durch Instandsetzung, Modernisierung sowie Um- oder Anbau von Gebäuden sollen keine Beeinträchtigungen der Ortsgestalt eintreten. Da dies jedoch bereits

auf einigen Grundstücken zu beobachten ist, ist die Aufstellung einer ÖBV erforderlich. Neu- baumaßnahmen sollen sich in Maßstab und den prägenden Gestaltungselementen wie ins- besondere Dächer und Einfriedungen in das vorhandene, ausgewogene Ortsbild einfügen.

Es soll eine örtliche Bauvorschrift erstellt werden, die die Entstehung von geneigten Dächern dort vorschreibt, wo das Stadtbild bisher durch ebensolche geprägt ist. Dort wo Flachdächer oder Pultdächer vorherrschen, sollen diese gesichert bzw. weiterhin zugelassen werden. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass zu hohe Einfriedungen entlang der Straßen das Straßenbild einengen und bedrückend wirken. Die Anlage von tristen „Schotter- flächen“ anstatt bepflanzter, grüner Gärten beeinträchtigt zudem immer stärker das Orts- bild. Darüber hinaus erfolgen aus ökologischen Gründen insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. zur klimafreundlichen Energienutzung Vorgaben zur Begrünung von Dächern auf Nebengebäuden, Garagen und Carports. Alternativ sind diese Flächen mit Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie zu versehen.

Die örtliche Bauvorschrift enthält also Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachnei- gungen. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschoszahl für die Traufe / Attika und die Oberkante baulicher Anlagen gelten. So wird ein in sich stimmiges und harmonisches Ortsbild gewährleistet und eine erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden.

Zur Sicherung eines ausgewogenen Straßenbildes wird die Höhe der Einfriedungen im Straßenraum begrenzt und ein Abdecken der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit mineralischen und künstlichen Materialien ausgeschlossen. Letzteres dient über die Gestaltung hinaus dem Kleinklima und somit dem ökologischen Gleichgewicht des Stadtquartiers.

Im Rahmen von Ortsbegehungen und der Sichtung von Luftbildern (Senkrecht- und Schräg- aufnahmen) fand eine Bestandsaufnahme der Gebäudestruktur und des Siedlungsbildes statt. Alle in dieser ÖBV enthaltenen Regelungen wurden nach Abwägung der öffentlichen und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander getroffen. Dabei lassen die gewählten Regelungen ausreichend große Spielräume für individuelle Gestaltungen und stellen keine außergewöhnlichen Belastungen für die Grundstückseigentümer dar. Diese ÖBV legt einen Rahmen fest, der sowohl den öffentlichen Interessen an einem ungestörten Siedlungsbild in diesem Wohnquartier als auch den Interessen der Eigentümer an einer möglichst freien Gestaltung ihres Eigentums Rechnung trägt und eine ausgewogene Balance zwischen diesen Belangen darstellt.

## **B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift**

### **1. Örtliche Bauvorschrift**

#### **Zu § 1 Geltungsbereich / Allgemeines**

##### **(1) Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf einen Bereich zwischen „Braunschweiger Straße“ im Osten, Bahnlinie Braunschweig-Uelzen im Westen, den Gewerbenutzungen im Norden und der Straße „Im Freitagsmoor“ im Süden. Der Geltungsbereich entspricht weitestgehend dem des bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 25/66 „Gartenstadt“ von 1967. Nur der nördliche Bereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner gewerblichen Prägung (Gewerbegebiet, Mischgebiet) nicht in die ÖBV einbezogen. Im Süden des Geltungsbereiches ist hingegen der nördliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 16/64 „Industriegebiet Braunschweiger Straße“ von 1967 einbezogen worden, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Dies erfolgte, da der Bereich zwischen „Sandstraße“ und „Im Freitagsmoor“ städtebaulich eine Einheit bildet. Für den Geltungsbereich der ÖBV erfolgt derzeit die Änderung der bestehenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 25 „Gartenstadt“, 5. Änderung), um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Der gesamte Bereich soll daher auch gestalterisch einheitlich, unter Berücksichtigung der bisherigen Bauarten und -formen, gehandhabt werden.

Der genaue Geltungsbereich ist dem angefügten Plan zu entnehmen, der Bestandteil dieser Satzung ist.

##### **(2) Sachlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf die für das Ortsbild wichtigen Elemente und regelt die Gebäudehöhen, die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung), der Einfriedungen und der nichtbebauten Grundstücksflächen sowie die Art und Gestaltung von Werbeanlagen. Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass der durch typische Dachformen geprägte Ortscharakter in diesen Quartieren gewahrt wird. Gleichzeitig soll durch die Höhenregelungen eine Disharmonie in der Gebäudehöhe vermieden werden. Die Regelungen zu den Einfriedungen werden erforderlich, um auch im Zuge von Nachverdichtungen eine großzügige Wirkung im Straßenraum bzw. im öffentlichen Raum zu sichern. Die Regelungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls aus Gründen der optischen Wirkung im Straßenraum getroffen worden. Sie dienen darüber hinaus auch ökologischen Aspekten insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser und die Artenvielfalt.

##### **(3) Rechtliche Grundlage**

Rechtliche Grundlage für die Bestimmungen dieser Satzung ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung, wie sie bei Rechtskraft dieser Satzung gilt.

#### **(4) Doppelhäuser, aneinander gebaute Gebäude und Gebäudeteile**

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtbildes von zusammenhängenden Gebäuden oder Doppelhäusern wurde geregelt, dass in diesen Fällen die Gestaltung aufeinander abzustimmen ist. Dabei hat eine einheitliche Ausführung Vorrang vor den Bestimmungen dieser Satzung.

Damit ist sichergestellt, dass z.B. an einem Doppelhaus, das aus zwei Hausteilen besteht aber optisch wie ein Gebäude wirkt, und auch an Reihenhäusern, die als Ensemble wirken, keine unterschiedliche Ausführung möglich ist. Dies würde einen zu starken Bruch in der Gestaltung bedeuten und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Das optische Gesamtbild eines Gebäudes ist dabei wichtiger als die Umsetzung der Regelungen dieser Satzung. Denn dies könnte z.B. bei Doppelhäusern dazu führen, dass die jeweiligen Haushälften unterschiedlich gestaltet sind, was gerade vermieden werden soll.

#### **(5) Maßnahmen im Bestand**

Für Maßnahmen im Bestand gilt gleiches wie für Doppelhäuser und aneinander gebaute Gebäude. Auch hier ist das optische Gesamtbild eines Gebäudes durch eine einheitliche Ausführung wichtiger als die Umsetzung der Regelungen dieser Satzung.

#### **Zu § 2 Gebäudehöhen**

Die südwestliche Innenstadt Gifhorns ist quartiersweise durch einheitliche Gebäudehöhen bei eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise geprägt. Eine Nachverdichtung durch Aufstockung auf 3 Geschosse soll in eingegrenzten Teilbereichen zugelassen sein. Die Geschossigkeiten sind im Bebauungsplan Nr. 25 „Gartenstadt“, 5. Änderung geregelt. Um einheitliche Gebäudehöhen für die Zukunft zu sichern, werden die maximalen Traufhöhen und Oberkanten mit Bezug zur zulässigen Geschossigkeit geregelt. So wird sichergestellt, dass bei Neubauten eine dem jeweiligen Quartier angemessene Bauhöhe gesichert wird. Da in dem Südwestbereich der Innenstadt alle Straßen bereits vorhanden sind, wird die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes als Bezugshöhe vorgesehen. Um für technische Anlagen angemessene Spielräume zu eröffnen, wird die Überschreitung der Höhen für technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je 1,50 m zugelassen. Im Rahmen dieser Regelung bestehen angemessene Spielräume für die Bauherren.

#### **Zu § 3 Dächer**

Dächer als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden, was die Formen der Dächer angeht, Regelungen für die Zukunft getroffen, die dem Ortsbild dieses Quartiers Rechnung tragen, aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen lassen.

Die Bereiche für Satteldächer (SD), Flachdächer (FD) bzw. Pultdächer und Flachdächer (PD/FD) sind in der zu dieser Satzung gehörenden Karte gekennzeichnet. Um bei den Dachneigungen angemessene Spielräume zu eröffnen und gleichzeitig Bezug auf die

vorhandenen Dachneigungen zu nehmen, wird bestimmt, dass in den mit SD gekennzeichneten Bereichen beidseitig geneigte Dächer (wie z.B. Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 28 – 55 ° zulässig sind. Garagen und Carports sowie Wintergärten, Windfänge, überdachte Terrassen und Anbauten bis zu 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von dieser Regelung ausgenommen, da diese nicht in dem Maße ortsbildprägend sind und massiv wirken wie die Hauptgebäude. Durch die gewählten Regelungen werden ausreichende Spielräume eröffnet, um bei der Gestaltung der geneigten Dächer auch die berechtigten Wünsche z.B. nach der Schaffung von Wohnraum im ausgebauten Dach zu berücksichtigen.

Für begrünte Dächer wurden ebenfalls Ausnahmen zugelassen. Mit Bepflanzungen begrünte Dächer wirken – über ihren ökologischen und energetischen Wert hinaus – auch optisch als Ergänzung der öffentlichen und privaten Grünstrukturen wie Bäume, Gehölze, Hecken oder Gebäudeberankungen. Sie tragen somit als natürliches Element zur Einbindung von Gebäuden in die Grünstruktur bei. Die sonst prägende Dachneigung tritt dabei optisch zurück. Das städtebauliche Ziel einer möglichst harmonischen und für dieses Quartier typischen Dachlandschaft, auf der das Auge des Betrachters „ruhen“ kann, wird dadurch nicht gefährdet oder in Frage gestellt.

Aus diesem Grund ebenfalls zugelassen wurden Dachterrassen, da diese meist bepflanzt bzw. eingegrünt werden.

In den Bereichen, in denen bereits heute auch Flachdächer bzw. Pultdächer vorhanden sind, sollen diese weiterhin zugelassen sein. Da es sich hierbei nur um einen kleinen, abgegrenzten Bereich im Norden des Geltungsbereiches sowie einen im Süden zwischen „Ribbesbütteler Weg“ und „Fuhrenkamp“ handelt, ist diese Regelung vertretbar und hat keine beeinträchtigenden Wirkungen auf das Gesamtbild des Quartiers, sondern ist hier vielmehr ortsbildprägend.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu errichteten Nebengebäuden, Garagen und Carports wird wahlweise eine Begrünung oder die Nutzung von Solarenergie vorgeschrieben. Eine Kombination von beidem ist ebenfalls zulässig. Die Begrünung kann sowohl mit Rank- und Kletterpflanzen als auch mit flächiger, extensiver Dachbegrünung erfolgen. Diese Regelung wird insbesondere aus Gründen der Klimaverbesserung und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Außerdem wird auf kleinem Raum die Biodiversität gefördert. Den ökologischen Folgen einer möglichen Nachverdichtung und weiteren Flächenversiegelung im Plangebiet soll dadurch entgegengewirkt werden. Diese zusätzliche Vorgabe für die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen ist unter Berücksichtigung der positiven Wirkungen für das jeweilige Grundstück sowie für das gesamte Wohnquartier vertretbar.

Da Gebäude, die nur aus einem Dachraum bestehen (sog. Nur-Dach-Häuser), absolut untypisch für diesen Siedlungsbereich sind und das Ortsbild beeinträchtigen würden, wurden diese ausgeschlossen.

#### **Zu § 4 Einfriedungen, Sichtschutzvorkehrungen**

Um eine angemessene großzügige Gestaltung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu sichern, wird bestimmt, dass entlang von öffentlichen Verkehrs- und

Erschließungsflächen an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zur straßenseitigen Baugrenze Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Bezugshöhe dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig sind. So wird eine großzügige Wirkung im öffentlichen Raum unter Einbeziehung der Vorgärten gewährleistet. Lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen, da sie keine so massive Wirkung erzielen wie blickdichte Zäune, Palisaden oder Mauern, sondern eine optische Verbindung mit Grünstrukturen wie Bäumen, Gehölzen oder Gebäudeberankungen bilden. Unter diesem Gesichtspunkt ist es auch vertretbar, höhere Maschendrahtzäune bzw. Stabmattenzäune zuzulassen, sofern sie in Verbindung mit lebenden Hecken stehen.

Diese Regelungen gelten aus Gründen eines möglichst großzügigen Straßenbildes, denn Einfriedungen und Vorgärten wirken als eine Art „Visitenkarte“ ihrer Eigentümer und letztlich auch aller Straßenanlieger und sind somit in das öffentliche Siedlungsbild einbezogen.

Außerdem wird durch diese Regelungen erreicht, dass der Straßenraum von Haus zu Haus als Frischluftschneise wirken kann, die das Kleinklima im Quartier verbessert. Mit der Regelung, dass Hecken von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind, soll zudem ein Anreiz zur Begrünung geschaffen werden. Hecken bieten Lebensraum für Kleingetier und tragen zur Artenvielfalt bei. Auch wirken sie unter ökologischen Aspekten im Hinblick auf die Sauerstoffneubildungsrate positiv und binden CO<sup>2</sup>.

### **Zu § 5 Gestaltung von Werbeanlagen**

Überdimensionierte und farblich aufdringliche Werbeanlagen (z.B. in Signalfarben oder mit bewegtem Licht) können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Gemäß § 50 Abs. 4 NBauO sind diese in allgemeinen Wohngebieten (wie vorliegend) zwar nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Da aber in einem allgemeinen Wohngebiet Gewerbebetriebe - wenn auch eingeschränkt - zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, werden vorsorglich auch für Werbeanlagen Regelungen getroffen. Zumal es sich bei dem Plangeltungsbereich um ein innenstadtnahes Gebiet entlang der von Gewerbebetrieben geprägten Braunschweiger Straße handelt. Die vorhandene, wohngebietstypische Gebäudestruktur aus Ein- und Mehrfamilien-Wohnhäusern verträgt keine großflächige oder auffällige Werbung. Großflächige Werbeanlagen würden mittels auffälliger, bunter Farben und Abbildungen die Aufmerksamkeit erregen wollen und somit das Siedlungsbild beeinträchtigen. Als Definition der Großflächigkeit wurden die gängigen Werbeformate als Orientierung herangezogen. Aufgrund ihrer Wirkung sind demnach Werbeanlagen, die weniger als 2,50 m<sup>2</sup> groß sind, für das Ortsbild noch verträglich und somit vertretbar.

### **Zu § 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

In der Niedersächsischen Bauordnung, § 9 Abs. 2, ist geregelt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Hier ist vorgesehen, dass die Gestaltung der Grünflächen mit lebenden Pflanzen erfolgen soll. Weil Vorgärten ganz wesentlich zum optischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes beitragen, nimmt die örtliche Bauvorschrift diese Regelung auf und konkretisiert diese. Dort wo üblicherweise Gehölze,

Stauden und Grünflächen das Straßenbild prägen wirken Kies- und Schotterflächen im Siedlungsbild trist und sogar verunstaltend. Der Straßenraum verödet und erscheint entsprechend trostlos. Um dem entgegenzuwirken wird das Abdecken von Flächen, die nicht überbaut sind bzw. für Zuwegungen und Stellplätze auf dem Grundstück benötigt werden, mit mineralischen oder künstlichen Materialien (Kies und Schotter, Glasbruch, Kunststoffe, Folien usw.) ausgeschlossen. Dadurch soll ein durchgrüntes Straßenbild in diesem gewachsenen Wohngebiet erhalten bleiben.

Darüber hinaus leisten Grünflächen und Gehölze in den Vorgärten einen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung, begünstigen das Kleinklima, tragen zu einer größeren Artenvielfalt bei und halten Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen zurück.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen werden so unter ökologischen Aspekten für die Schutzgüter Boden und Wasser gesichert. Durch mit Pflanzen begrünete Flächen wird die Artenvielfalt begünstigt. So wird zur Biodiversität beigetragen und eine Vorsorge für ein gutes Kleinklima getroffen. Die Regelungen dienen somit zusätzlich dem Klimaschutz und wirken nachhaltig.

## **Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten**

Mit dem Verweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung dieser örtlichen Bauvorschrift sowie der Festsetzung der Höhe einer möglichen Geldbuße wird darauf hingewiesen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung der Vorschriften bei allen Maßnahmen in diesem bestehenden Siedlungsgebiet gelegt wird, um eine Einbindung der Baukörper sowie der Außenanlagen in das Ortsbild sicherzustellen.

## **2. Umweltbelange**

### **2.1 Naturschutz und Klima**

Mit der vorliegenden ÖBV sollen neben gestalterischen Zielen auch Ziele des Naturschutzes und der Verbesserung des innerörtlichen Kleinklimas erreicht werden. So werden mit dem Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ neben einer positiven Gestaltung des Straßenraumes auch ökologische Aspekte berücksichtigt. Denn durch die Anlage von Grünflächen, Stauden und Gehölzen erfolgt eine erhöhte Niederschlagswasserrückhaltung, eine Abkühlung des Wohnumfeldes, eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft, eine Produktion von Sauerstoff und Bindung von Feinstaub sowie eine Belebung der Artenvielfalt insbesondere von Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln. Dies gilt auch für die Regelungen zur Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports.

### **2.2 Immissionen**

Durch den Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ und Vorgaben zur Dachbegrünung wird die Anlage von Grünflächen und Gehölzen gefördert. Diese tragen wesentlich zur Reinhaltung und Bindung von Schadstoffen in der Luft und auch zur Pufferung von Schall bei.

### **2.3 Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich dieser ÖBV nicht bekannt.

## 2.4 Denkmalpflege / Ortsbild

Die Regelungen zur Gebäudegestaltung tragen zum Erhalt eines harmonischen Siedlungs- und Ortsbildes bei. Sie fördern den Erhalt typischer Gebäude aus vergangenen Bauphasen und dienen somit auch der Denkmalpflege.

## 3. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Kampfmittelbeseitigung:

**Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover** teilt mit Schreiben vom 06.05.2022 mit, dass ein allgemeiner Kampfmittelverdacht besteht und empfiehlt eine Luftbildauswertung: „Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A

*Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.*

*Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.*

*Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.*

*Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.*

*Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.*

#### Fläche B

*Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.*

*Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.*

*Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.*

*Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.*

*Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.*

*In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.“*

#### Anmerkung:

Für die Fläche A der Stellungnahme wurde vom LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Datum vom 24.04.2020 eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für die betreffende Fläche wurde dabei folgendes festgestellt:

„Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

*Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.*

*Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.*

*Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.*

*Räumung: die Fläche wurde nicht geräumt.*

*Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.“*

Für die Fläche B der Stellungnahme wurde von der Zentralen Polizeidirektion, Dezernat 55, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Datum vom 11.03.2010 eine Luftbildauswertung

durchgeführt. Für die betreffende Fläche wurde dabei festgestellt, dass keine Aussage möglich ist, da der Bereich im Wald lag/liegt.

Es gilt daher folgender Hinweis:

Sollten sich Hinweise auf Kampfmittel ergeben oder bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln – Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

#### **- Baugrund:**

Die **Wintershall DEA Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 06.05.2022 auf die verfüllte Altbohrung Gifhorn 3 hin: *In Bezug auf die verfüllten Bohrungen wird auf den, laut Rundverfügung 4.74 vom 29.06.1982 des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), einzuhaltenden Sicherheitsabstand von 5m verwiesen, welcher nicht überbaut oder abgegraben werden darf. Die entstehenden Kosten für die nach den Auflagen dieses Schreibens notwendigen Schutzvorkehrungen für die vorgenannten Anlagen und andere Aufwendungen, insbesondere für Maßnahmen zum Schutz und zur Aufrechterhaltung des Betriebes, sind vom Veranlasser der Baumaßnahme zu tragen.*

Die verfüllte Bohrung befindet sich auf dem Flurstück 93 der Flur 35, Gemarkung Gifhorn und ist im Bebauungsplan Nr. 25 „Gartenstadt“, 5. Änderung mit dem entsprechenden Hinweis lagetreu eingetragen.

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover**, weist am 24.11.2021 auf folgendes hin: *Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.*

Der **Landkreis Gifhorn** gibt am 12.05.2022 folgende Stellungnahme ab:

*Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).*

#### **- Immissionsschutz:**

Das **Eisenbahn-Bundesamt** weist mit Schreiben vom 28.04.2022 auf die Stellungnahme der **Deutschen Bahn AG, DB Immobilien**, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, vom 08.12.2021 hin: *durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder*

*gestört werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

*Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.*

**Anmerkung:**

Die Regelungen der vorliegenden Satzung beziehen sich auf gestalterische Aspekte von Gebäuden und Freiflächen. Bauliche Maßnahmen werden dadurch nicht initiiert. Insofern können keine Festsetzungen zu ggf. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen in der vorliegenden örtlichen Bauvorschrift erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gartenstadt“, 5. Änderung wurde auf die Bahnstrecke und die damit verbundene Vorbelastung durch Immissionen im Plangebiet hingewiesen und eine Abwägung der Belange durchgeführt.

**- Sonstiges:**

**Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** weist mit Schreiben vom 13.04.2022 auf folgendes hin: *Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.*

**Anmerkung:**

Die Anforderungen des BAIUDBw werden eingehalten.

Aufgrund der in der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Höhenbeschränkungen in Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossigkeit gemäß Bebauungsplan Nr. 25 „Gartenstadt“, 5. Änderung ist sichergestellt, dass eine Gesamthöhe der Gebäude von 30 m einschließlich untergeordneter Bauteile nicht überschritten wird.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** sowie die **EWE NETZ GmbH** weisen in ihren Stellungnahmen vom 13.04.2022, 11.05.2022 bzw. 14.04.2022 auf im Plangebiet vorhandene Telekommunikationslinien hin, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss.

## 4. Ablauf des Planverfahrens

### 4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.11.2021 bis 03.12.2021 durchgeführt.

### 4.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2021 und einer Frist bis zum 22.12.2021.

### 4.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Sendung vom 12.04.2022 und einer Frist bis zum 13.05.2022.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022.

## C) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

### 1. Ziele der Planung

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südwestbereich - Ribbesbütteler Weg“ ist erforderlich, um für den Bereich des bestehenden Quartiers am Ribbesbütteler Weg Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass auch durch zeittypische Bebauung das prägende Ortsbild gewahrt bleibt. Die örtliche Bauvorschrift enthält daher Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigung. Es werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe einheitlich für die jeweils zulässige Geschoszahl, für die Traufe / Attika und die Oberkante baulicher Anlagen gelten. So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet und eine erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschossen in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden. Aus ökologischen Gründen werden wahlweise Dachbegrünungen oder Solaranlagen für Nebengebäude, Garagen und Carports vorgegeben.

Einfache Regelungen zu Werbeanlagen sollen ein Siedlungsbild wahren, das nicht durch auffällige Werbung beeinträchtigt wird.

Ebenso werden insbesondere zur Höhe von Einfriedungen und zur Vorgartengestaltung Regelungen getroffen. Dies sichert eine großzügige und ausgewogene Straßenraumgestaltung, beugt Disharmonien im Straßenbild vor und dient darüber hinaus dem Klimaschutz und der Artenvielfalt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Umweltbelange wurden durch Regelungen zu Begrünungen und Nutzung von Solarenergie berücksichtigt.

Einwendungen zur örtlichen Bauvorschrift erfolgten nicht. Geäußerte Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

### D) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu der örtlichen Bauvorschrift eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 04.07.2022 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, den 18.07.2022

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

