

URSCHRIFT

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hofäcker“ sowie für die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der anliegenden Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5000 ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung), der Gebäudeaußenwandflächen, der Gebäudehöhen und der Einfriedungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 42° zulässig.
2. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen zulässig.
3. Die Dacheindeckungen sind nur in den folgenden Farbreihen ROT der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 2001 Rotorange,
RAL 3000 Feuerrot,
RAL 3002 Karminrot,
RAL 3011 Braunrot,
RAL 3016 Korallenrot

und Mischungen aus den o.g. Farbtönen.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen herzustellen.

§ 4 Gebäudehöhen

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFE) darf max. 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
2. Bezugspunkt für § 4 Nr. 1 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 5 Einfriedungen

1. Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt (§ 4 Nr. 2) als senkrechte Holzlattenzäune oder als lebende Hecke zulässig; Einfriedungen als Holzlattenzäune mit Hecke sind ebenfalls zulässig.
2. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von 0,25 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenbereich (Bürgersteig oder Fahrbahnoberkante) zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,-- geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diese Änderung der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 12.06.1998


Christmann
Gemeindedirektor




Planverfasser

Der Entwurf der Änderung der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den 08.06.1998

Dipl.-Ing.

Waldemar Goltz


Architekt · Stadtplaner
Am Allerkanal 6
38518 Gifhorn

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.01.1998 dem Entwurf der Änderung der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 20.03.1998 bis 20.04.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 12.06.1998


Christmann
Gemeindedirektor



Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat die Änderung der örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.1998 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 12.06.1998


Christmann
Gemeindedirektor



Inkrafttreten

Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 31.07.1998 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 31.07.1998 rechtsverbindlich geworden.

Sassenburg, den 03.08.1998


Christmann
Gemeindedirektor



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung der örtlichen Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den

01.12.2006


Christmann
Gemeindedirektor Arms

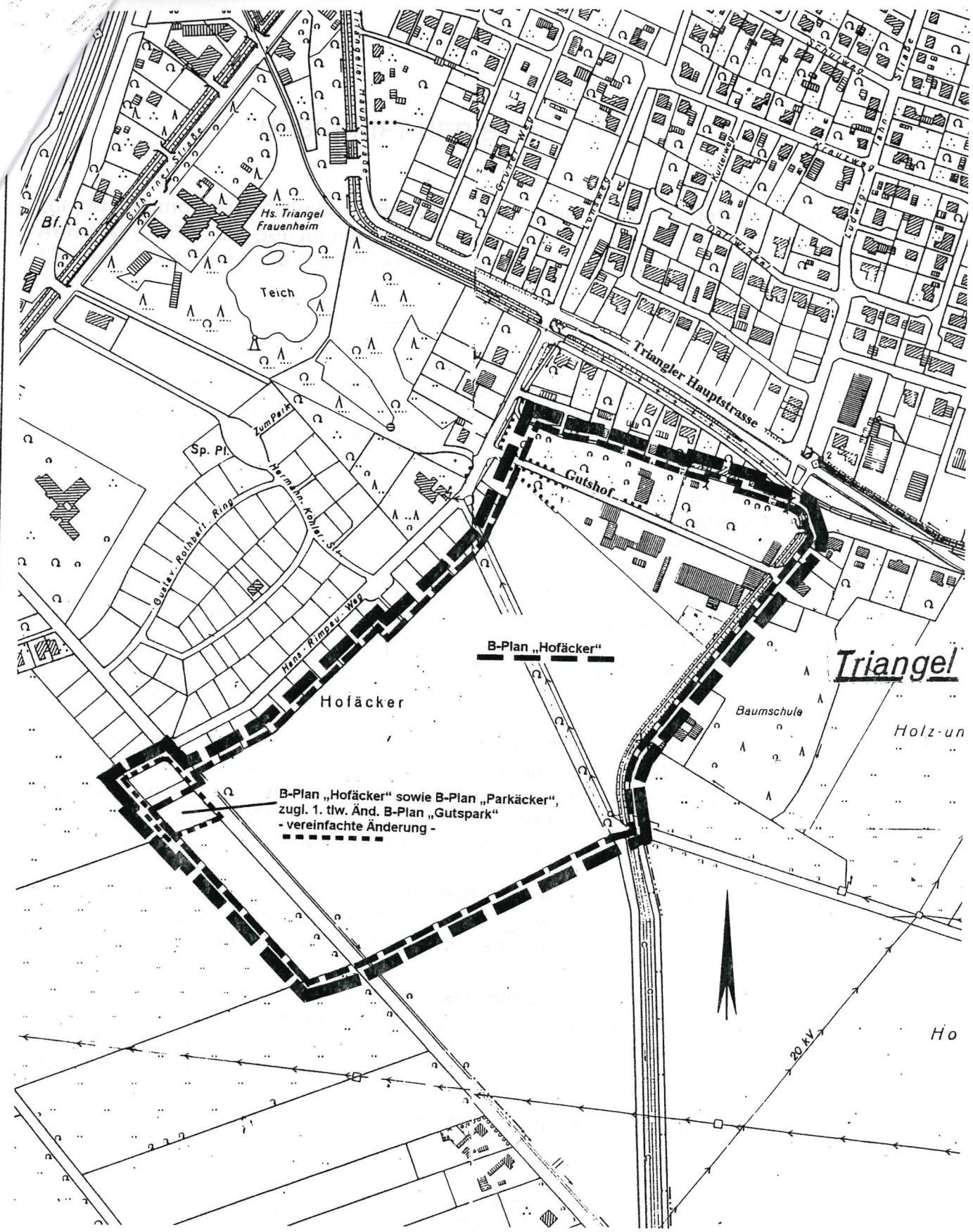
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung der örtlichen Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den

01.12.2006


Christmann
Gemeindedirektor Arms



B-Plan „Hofäcker“

Triangel

B-Plan „Hofäcker“ sowie B-Plan „Parkäcker“,
 zugl. 1. tlw. Änd. B-Plan „Gutspark“
 - vereinfachte Änderung -

Gemeinde Sassenburg OS Triangel

■ ■ ■ ■ ■
 Geltungsbereich der 1. Änderung der ÖBV
 zum B-Plan „Hofäcker“ sowie vereinfachte
 Änderung gem. § 13 BauGB

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
 Architekt · Stadtplaner
 Magdeburger Ring 2-10
 38518 Gifhorn

Maßstab 1 : 5000

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zur **Änderung der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (ÖBV)** zum Bebauungsplan „Hofäcker“ und vereinfachter Änderung gem. § 13 BauGB der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Triangel.

Bei der Gemeinde sind vermehrt Wünsche von künftigen Bauherren vorgetragen worden, die zum Inhalt hatten, die im Bebauungsplan „Hofäcker“ enthaltenen gestalterischen Regelungen zu ändern.

Um den Änderungswünschen der künftigen Bauherren, zum anderen aber den Mindestanforderungen der Gemeinde an gestalterische Zielaussagen Rechnung zu tragen ist die Gemeinde der Auffassung, daß diese Änderung geboten ist.

Die Änderung der ÖBV hat im Wesentlichen zum Inhalt, daß auch Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung und mit Dachmaterialien in Rottönen zulässig sein soll, wie es für die Ortschaft Triangel typisch ist. Die vorgesehene Dachneigung läßt darüber hinaus auch zu, daß der entstehende Dachraum auch für Aufenthaltsräume genutzt werden kann.

Die Regelungen für die Fassadengestaltung wird damit begründet, daß seit jeher Verblender für die Fassadengestaltung in Triangel üblich sind. Darüber hinaus ist aber auch die Fassadengestaltung mit geputzten Flächen ortstypisch. Da eine ansprechend gestaltete Putzfassade neben Verblendern das Ortsbild positiv beeinflussen kann, werden daher auch geputzte Fassaden zugelassen.

Die Festlegung über die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird damit begründet, daß die Gebäude für den Betrachter nicht zu staksig wirken und gleichzeitig für den Betrachter insgesamt negativ erscheinen lassen sollen.

Für die straßenseitige Einfriedung wird eine Regelung für notwendig angesehen, weil diese baulichen Anlagen in den öffentlichen Verkehrsbereich hineinwirken und bei zu unterschiedlichen Höhen und Materialien ein negativer Eindruck des gesamten öffentlichen Straßenraumes entstehen würde.

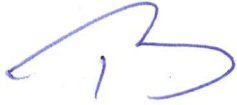
Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB werden nicht geändert.

Verfahrensvermerk:

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.1998 bis 20.04.1998 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung /Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 12.06.1998 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den ~~12.06.1998~~ 01.12.2006



(Gemeindedirektor) Arms



(Siegel)