

**GEMEINDE SASSENBURG
ORTSCHAFT TRIANGEL**

**1. teilweise Änderung der ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
zum Bebauungsplan **PARKÄCKER**
zugleich 1. teilweise Änderung des Bebauungsplanes **GUTSPARK****

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde **Sassenburg** diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Sassenburg
M. Lühker
(Ratsvorsitzender)

den 25. 04. 95



(Stadt/Gemeindedirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.04.93 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg den 25. 04. 95

Stadt/Gemeindedirektor



Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr. Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1 Ruf 16061
3300 Braunschweig

Braunschweig, den 12.4.95

W. Schwerdt

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.93 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung haben vom 26.07.93 bis 27.08.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sassenburg den 25. 04. 95

Stadt/Gemeindedirektor



Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit 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 über Gestaltung hat mit Begründung vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit 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 vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den
Stadt/Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.94 als Satzung (gem. §§ 6 und 40 NGO i.V.m. § 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg den 25. 04. 95

Stadt/Gemeindedirektor



Die örtliche Bauvorschrift ist ~~der/dem~~ dem **Landkreis Gifhorn** am 27.04.95 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.

Gifhorn den 22.05.1995

i. A. J. J. J.
Bezirksregierung/Landkreis

Die/der **Landkreis Gifhorn** hat am 26.07.1995 (Az: 670-00/20/04) erklärt, daß sie/er mit ~~Auflagen/Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn den 26. JULI 1995

i. A. J. J. J.
Bezirksregierung/Landkreis



Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

....., den
Stadt/Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 31.08.95 im Amtsblatt Lk. Gifhorn Nr. 15 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 31.08.95 in Kraft getreten.

Sassenburg den 10. Okt. 1995

Stadt/Gemeindedirektor



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg den 01. Okt. 1996

Stadt/Gemeindedirektor



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

Sassenburg den 31. Okt. 2002

Der Bürgermeister
Stadt/Gemeindedirektor

SATZUNG

über die 1. teilweise Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan "Parkäcker, zugleich 1. teilw. Änderung des Bebauungsplanes Gutspark" in der Ortschaft Triangel, Gemeinde Sassenburg.

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (Nieders. GVBl. S. 25) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1989 (Nds. GVBl. I S. 369) hat der Rat der Gemeinde Sassenburg in seiner Sitzung am ~~23.06.94~~ die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Geltungsbereich der 1. teilweisen Änderung der ÖBV (wie in der Anlage dargestellt) gelten folgende Regelungen:

- (1) § 2 (2) lautet wie folgt: Für Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig.
- (2) § 2 (3) entfällt
- (3) § 3 (2) lautet wie folgt:

Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind in den Farbreihen ROT und GRAU der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 2001 Rotorange	RAL 7016 Anthrazitgrau
3000 Feuerrot	7021 Schwarzgrau
3002 Karminrot	7024 Umbragrau
3013 Tomatenrot	7026 Granitgrau
3016 Korallenrot	

und Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.


§ 2


Alle weiteren Regelungen der örtlichen Bauvorschrift haben auch für den Geltungsbereich der 1. teilw. Änderung weiterhin Rechtskraft.

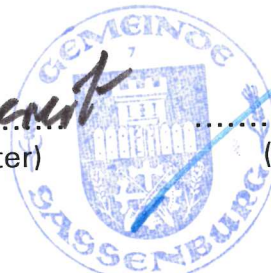
§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn und dem Hinweis auf die Einsichtmöglichkeiten in Kraft.

Sassenburg, den 25. 04. 95


.....
(Bürgermeister)


.....
(Gemeindedirektor)



Gemeinde

Sassenburg, OS Triangel

Landkreis

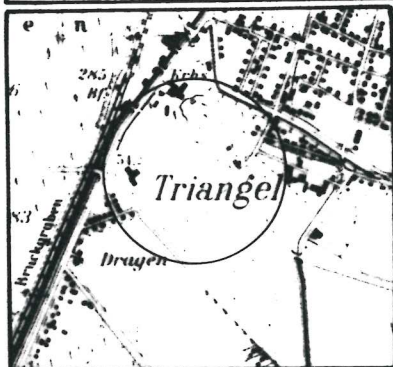
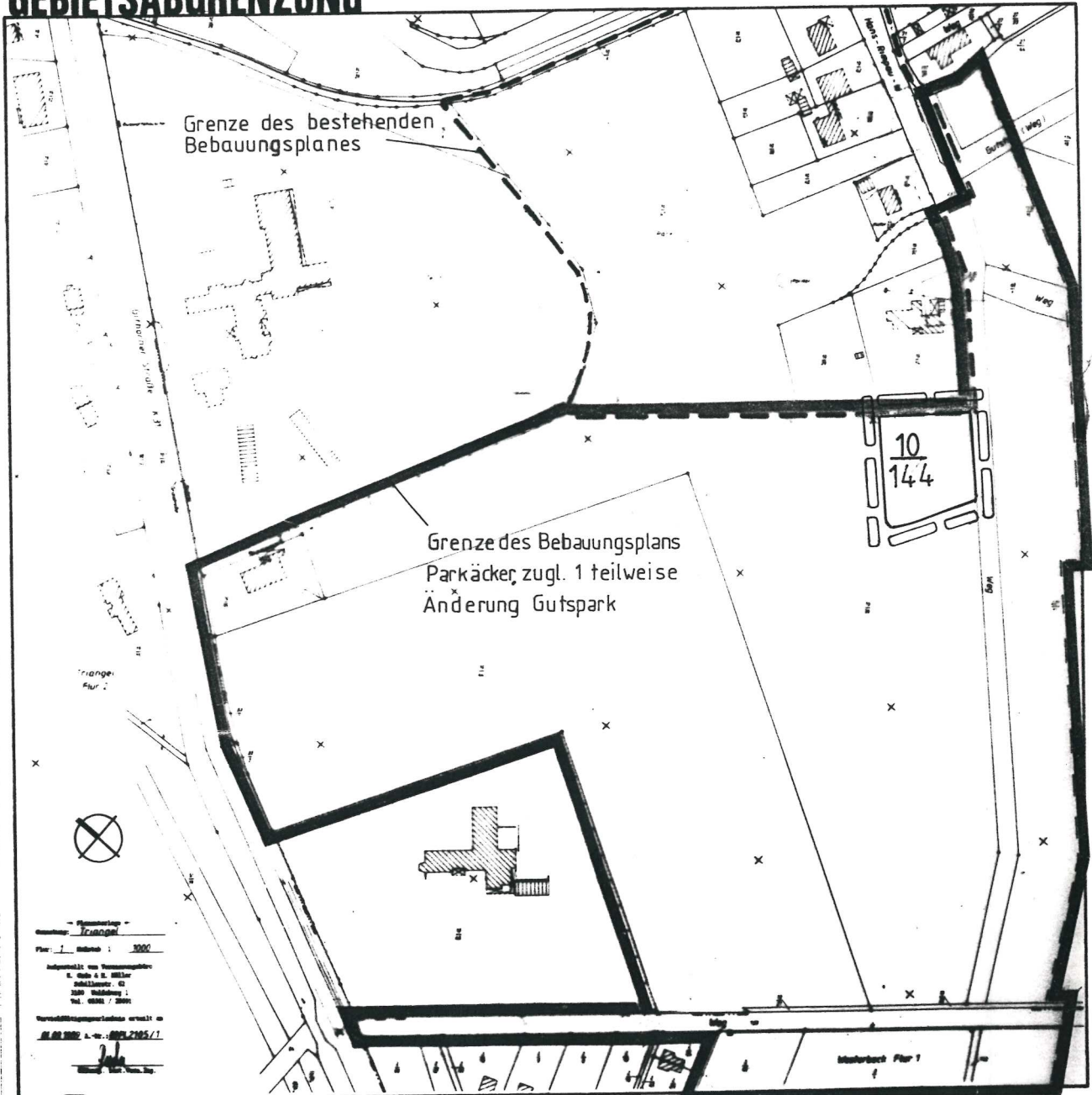
Gifhorn

ÖBV ü. Gestaltung 1.teilweise Änderung

zum Bebauungsplan "Parkäcker, zugl. 1.teilweise Änderung des Bebauungsplans
Gutspark"

ANLAGE zum Ratsbeschluss vom _____

GEBIETSABGRENZUNG



DAS BAUGEBIET LIEGT IM SÜDEN DER BEBAUTEN ORTSLAGE, SÜDÖSTLICH DER K31 WIE DARGESTELLT.

— Grenze der 1. teilweisen Änderung der ÖBV s.oben

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - z. Zt. geltende Fassung

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "PARKÄCKER".

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt
- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Einfriedungen

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 28° und 48° zulässig.
- (2) Für Nebengebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in der Neigung des Hauptgebäudedaches zulässig.
- (3) Von der Regelung nach § 2 (2) ausgenommen sind Carports.
- (4) Die Traufhöhe muß, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), zwischen 3,00 m und 4,00 m liegen.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- (1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
- (2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
RAL 2001 Rotorange
3000 Feuerrot
3002 Karminrot
3013 Tomatenrot
3016 Korallenrot
und Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG; ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als Hecken oder Holzlattenzäune zulässig.
Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Straße zulässig.

§ 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme vorsätzlich durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

BEGRÜNDUNG

zur 1. teilweisen Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zum Bebauungsplan "Parkäcker, zugleich 1. teilweise Änderung des Bebauungsplanes Gutspark" in der Ortschaft Triangel, Gemeinde Sassenburg.

Die vorliegende 1. teilweise Änderung der ÖBV wird erforderlich, um innerhalb des Geltungsbereiches den Zustand der Rechtseindeutigkeit herzustellen.

Hier wurde in dem Zeitraum zwischen dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan "Parkäcker, zugleich 1. teilweise Änderung des Bebauungsplanes Gutspark, mit ÖBV" und dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes eine Baugenehmigung erteilt und demgemäß ein Gebäude errichtet. Dieses orientiert sich in seiner Gestaltung teilweise nicht an der zwischenzeitlich rechtskräftigen ÖBV.

Um hier Rechtsklarheit zu schaffen, ohne die gesamte ÖBV durch eine Befreiung in Frage zu stellen ändert die Gemeinde ausschließlich für diesen Teilbereich die entsprechenden Festsetzungen der ÖBV.

HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung weist mit Schreiben vom 14.07.1993 darauf hin, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Im Rahmen des zusammengefaßten Verfahrens gem. §§ 4 (1)/3 (2) BauGB sind folgende Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 05.08.93

Als Trägerin der öffentlichen Belange Bau- und Bodendenkmalpflege habe ich gegen die o.g. Planung keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken vorzubringen, aber unter dem Aspekt, daß in einer rechtlich unregelmäßigen Phase ein Gebäude nicht nach den sinnvollen Maßnahmen der örtlichen Bauvorschrift

über Gestaltung errichtet wurde, halte ich es nicht für angemessen und vertretbar, die ÖBV zu ändern, um sich dem schlechter gestalteten Gebäude anzupassen.

Gerade zur Integration einer Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild gemäß § 1 (5) Ziff. 4 BauGB ist die Festsetzung von geeigneten Dächern wesentlich.

Beschluß:

Die Änderungsabsicht wird beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Ziel der vorgelegten Änderung ist es nicht, die Gestaltung des einzelnen Gebäudes für den gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift zu übernehmen. Vielmehr wird die örtliche Bauvorschrift in der ursprünglichen Form beibehalten und lediglich für einen Teilbereich (das betreffende Gebäude) diese Regelung der örtlichen Bauvorschrift geändert.

Unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes, des Wohnens sowie der Belange Dritter werden die Änderungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 30.07.93

Zu dem mir mit Ihren Schreiben vom 09.07.1993 vorgelegten Satzungsentwurf teile ich Ihnen mit, daß ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken habe. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Entsprechend der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) brauchen die Daten und Fundstellen der Gesetzesgrundlagen nicht mehr benannt werden.

§ 3 der Satzung sollte folgenden Wortlaut erhalten:

"Diese Satzung trifft mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn und dem Hinweis auf die Einsichtmöglichkeiten in Kraft".

Beschluß:

Die Anregung des Landkreises Gifhorn wird beachtet. Der § 3 der Satzung wird in der angesprochenen Form überarbeitet.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die angeregte Änderung zur Rechtsklarheit und zur Vereinfachung der Anwendung der Satzung beiträgt.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom 22.07.93

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19.06.1993 - Tgb.-Nr. 60467 Ri/Lu - , die vollinhaltlich aufrechterhalten wird.

Beschluß:

Die Änderung der örtlichen Bauvorschrift wird beibehalten.

Begründung:

Nach telefonischer Rücksprache am 15.03.1994 gab das Gewerbeaufsichtsamt an, gegen die Änderung der ÖBV keine Bedenken zu haben. Aufgrund eines Mißverständnisses (angenommen war eine Änderung des Bebauungsplanes) wurde die Stellungnahme vom 22.07.93 abgegeben, die hiermit für die vorliegende Planung gegenstandslos wird.

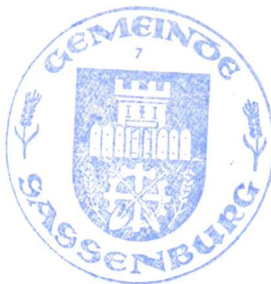
Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 26.07.93 bis 27.08.93 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 23.06.94 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 23.04.95

H. Hilbert

(Bürgermeister)



M. Müller

(Gemeindedirektor)