Entwurf

Anlage 3.4 zur Vorlage 3808/18

Satzung der Stadt Salzgitter über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter „Ortsrand“ (Aufhebungssatzung)

Präambel

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 2 Abs. 3 und 4, § 3 Abs. 2, der §§ 4, 9 Abs. 7 und des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndG vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. Nr. 9) hat der Rat der Stadt Salzgitter am ……. folgende Satzung zur Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter „Ortsrand“ und ihrer Begründung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter „Ortsrand“. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Übersichtsplan im Anhang ersichtlich.

§ 2 Aufhebung

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung tritt die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter „Ortsrand“ außer Kraft.

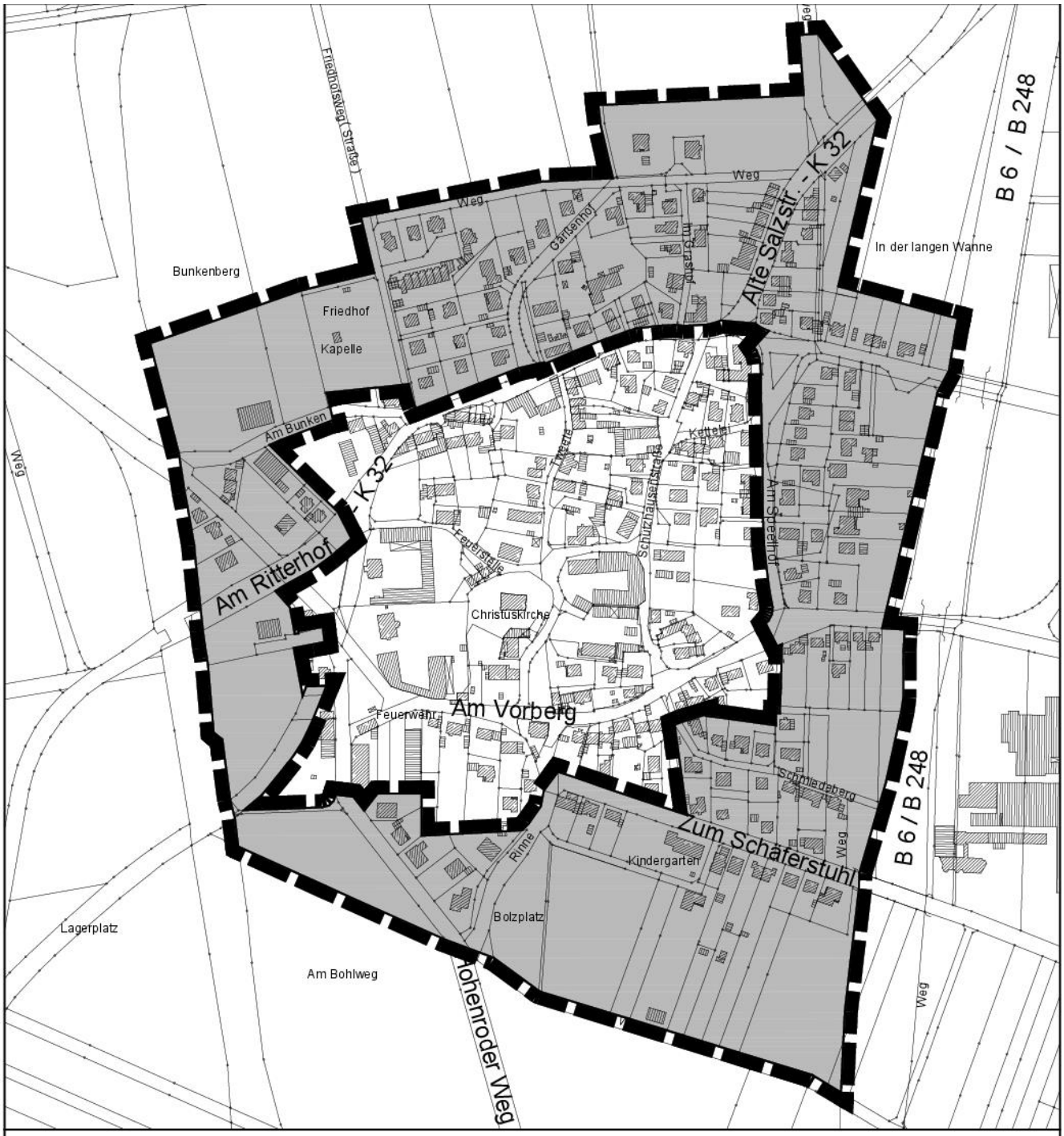
§ 3 Inkrafttreten

Die Aufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Salzgitter, den……..

……..
- Oberbürgermeister -

Anhang: Übersichtsplan



Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter "Ortsrand"

0 50 100 150 200 250 m

Maßstab 1 : 5000

Stadt Salzgitter

Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz
- Fachgebiet Stadtplanung -

Räumlicher Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter "Ortsrand"



Begründung zur Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter (Gestaltungssatzung)

„Ortsrand“

Entwurf

Stand gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB

Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz
- Fachgebiet Stadtplanung -

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung 5
1.1 Planerfordernis 5
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 5
1.3 Raumordnerische Vorgaben 6
1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan 6
1.5 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für SZ-Gitter 7
1.6 Bestandsaufnahme und Umsetzung der örtlichen Bauvorschrift 7
2 Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift im Gesamtkontext 8
2.1 Inhalt der Gestaltungssatzung 9
3 Umweltbericht 17
4 Verfahrensablauf und Abwägung 17
5 Eingriff in andere Planungen 17
6 Durchführung und Kosten 18

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Auf der Grundlage des am 18.12.2019 vom Rat beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter soll das bestehende Planungsrecht angepasst werden. Dies gilt als Schlüsselmaßnahme zur Weiterentwicklung von Salzgitter-Gitter.

Das derzeitige Planungsrecht verhindert die Entwicklung untergenutzter Flächen, Brachen und leerstehender Gebäude innerhalb der gesamten Ortslage und erschwert die Erweiterung bestehender Gebäude erheblich.

Aus diesen Gründen sollen sämtliche Bebauungspläne aufgehoben werden:

- Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“
- Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“
- Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die Aufhebungen entfallen alle bisherigen Festsetzungen, die unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und Baufenster definieren. Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan Git 5 und Git 5, 2. Änderung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die separate örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand“ aufgehoben.

Durch die ersatzlose Aufhebung aller bisherigen Bebauungspläne und ergänzender Satzungen werden die Flächen im Bereich der Plangebiete auf den Zulässigkeitsrahmen im Sinne des „Innenbereichs“ und „Außenbereichs“ gemäß §§ 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) zurückgeführt. Um Innen- und Außenbereich im Nachgang der Aufhebungen eindeutig abzugrenzen und um gegebenenfalls einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen, wird im Nachgang der Aufhebungen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für SZ-Gitter „Gesamtortslage“ aufgestellt.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Planung ist die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter „Ortsrand“, die rechtskräftig seit dem 16.08.1989 ist. Mit der Aufhebung sollen alle Regelungen entfallen.

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung soll aufgehoben werden, um eine flexiblere städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen des Stadtteils besser gerecht wird. Die bestehenden Festsetzungen, die ursprünglich dem Schutz der dörflichen Gestalt dienten, behindern mittlerweile eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Nach der Aufhebung sind flexiblere bauliche Weiterentwicklungen möglich.

1.3 Raumordnerische Vorgaben

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung 2022) sind die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg als Oberzentren festgelegt (LROP, Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 1). Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden in enger räumlicher Verflechtung zum Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund; landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen und den gegebenen Bestand oberzentraler Einrichtungen zu sichern und zu entwickeln (Abschn. 2.2, Ziff. 06, Satz 2).

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Dies gilt gleichermaßen für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 3). Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Stadtteile im Bereich der punktachsialen Siedlungsachse zwischen SZ-Lebenstedt und SZ-Bad. Hierzu gehören die Stadtteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und SZ-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Stadtteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet (Abschn. II/1.1.1, Ziff. 4).

SZ-Gitter ist nicht dem oberzentralen Funktionsbereich zugeordnet. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung (Abschn. II/1.3, Ziff. 2). Die Wohnbauflächenausweisung an diesen Standorten soll den festgelegten Orientierungswert von maximal 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und pro 1.000 Einwohner nicht überschreiten (Abschn. II/1.3, Ziff. 4).

Zeichnerisch trifft das RROP 2008 für SZ-Gitter folgende Festlegungen: westlich der Ortslage ein Umspannwerk, nordwestlich angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, westlich ein Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz, im Süden ein von West nach Ost verlaufender regional bedeutsamer Wanderweg, südlich angrenzend an die Ortslage ein Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils sowie südwestlich eine regional bedeutsame Sportanlage für den Flugsport.

Die Festlegungen stehen der geplanten Maßnahme, der Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift, nicht entgegen. Die Planung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Aufhebung örtlichen Bauvorschrift hat keine Auswirkungen auf die Darstellung im Flächennutzungsplan.

1.5 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für SZ-Gitter

Im Rahmen des am 18.12.2019 beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISTEK) der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter wurde empfohlen, bestehende Bebauungspläne sowie weitere Satzungen zu überprüfen und teilweise aufzuheben, um eine zeitgemäße und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Bebauungspläne Git 5 sowie Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ enthielten bereits eine integrierte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sowie eine Erhaltungssatzung. Für die außerhalb dieses Bereichs liegenden Grundstücke galt bislang die separate örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand“. Diese überlagerte die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“ und Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ sowie Teile des Außenbereichs. Damit war nahezu das gesamte Gebiet von SZ-Gitter durch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung geregelt.

Mit der Aufhebung der Bebauungspläne Git 5 sowie Git 5, 2. Änderung entfällt zugleich die darin integrierte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Die örtliche Bauvorschrift „Ortsrand“ würde formal weiterhin bestehen bleiben und inhaltlich weitgehend identische gestalterische Regelungen enthalten wie die bisherige Bauvorschrift für die Ortslage. Eine isolierte Beibehaltung dieser Vorschrift ist nicht erforderlich.

Mit der Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift „Ortsrand“ wird den Empfehlungen des ISTEKs gefolgt.

1.6 Bestandsaufnahme und Umsetzung der örtlichen Bauvorschrift

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand“ umfasst den gesamten Randbereich von SZ-Gitter, inklusive Außenbereichsflächen, in denen gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben zulässig sind.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass sich das bebaute Gebiet als Dorfgebiet (MD) entwickelt hat und heute eine vielfältige Nutzung aufweist. Neben Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauweisen finden sich (ehemalige) landwirtschaftliche Betriebe und Hofstellen. Das Ortsbild ist geprägt durch eine gewachsene Mischung aus Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung. Die vorhandene Bebauung weist eine heterogene Struktur auf, die sich in unterschiedlichen Bauformen, Materialien und Dachgestaltungen ausdrückt.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde in der Vergangenheit nur teilweise konsequent umgesetzt. Dies zeigt sich insbesondere im Bereich „Am Garßenhof“, wo zahlreiche Abweichungen von den bestehenden gestalterischen Festsetzungen vorliegen.

Dadurch entspricht der bauliche Bestand in weiten Teilen nicht mehr den verbindlichen Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschrift.

Es ist festzustellen, dass die ursprünglich angestrebte städtebauliche Einheitlichkeit nicht mehr gewährleistet ist und eine Anwendung der Festsetzungen nicht mehr praktikabel ist.

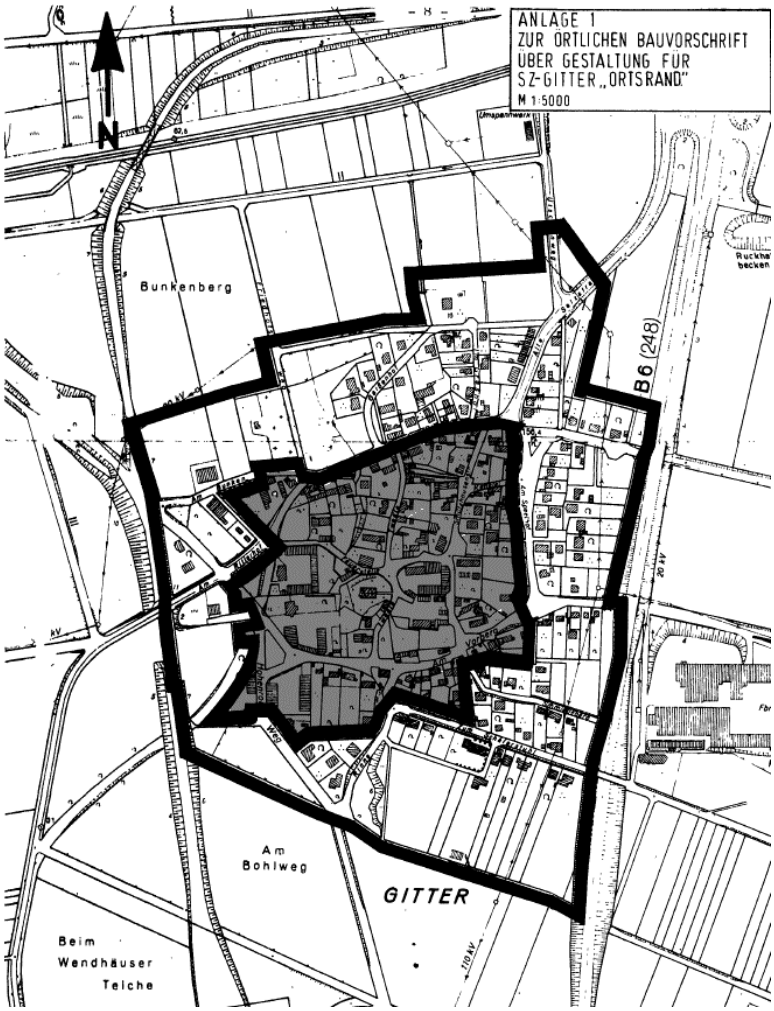


Abbildung 1: Geltungsbereich aufzuhebende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand“

2 Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift im Gesamtkontext

Die Gestaltungssatzung „Ortsrand“ regelte bislang die Bereiche in SZ-Gitter, die *nicht* durch die in den Bebauungsplänen Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ integrierte örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erfasst waren. Diese Bebauungspläne, einschließlich ihrer integrierten Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, werden in einem separaten Verfahren aufgehoben.

Bisher galten die örtlichen Bauvorschriften für sämtliche Baumaßnahmen – auch für solche, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eigentlich genehmigungsfrei wären. Das führte dazu, dass nahezu jede bauliche Maßnahme mit Auswirkungen auf das Ortsbild genehmigt werden musste.

Die Bestandsaufnahme hat jedoch gezeigt, dass es immer wieder zu Befreiungen kam und auch bauliche Anlagen errichtet wurden, die den Vorgaben widersprachen.

Für den Ortsrand entfällt die bisherige Gestaltungssatzung ersatzlos, während für den historischen Kernbereich eine inhaltlich reduzierte Neufassung erfolgt. Dies geschieht durch die Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Historischer Dorfkern“.

Lediglich für einen kleineren Teilbereich am Übergang zum Ortskern – konkret die Grundstücke Am Bunken 1 sowie Am Ritterhof 29, 29A, 31, 33, 33A, 35, 37 und 39 – findet die neue örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Historischer Dorfkern“ ebenfalls Anwendung. Diese Grundstücke wurden bisher in der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand“ geregelt. Diese punktuelle Einbeziehung ändert jedoch nichts an dem Grundsatz, dass es künftig nur noch gestalterische Regelungen für den Dorfkern geben soll.

Zudem erstreckt sich die ÖBV „Ortsrand“ auch auf Außenbereichsflächen, in denen gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben zulässig sind. Für diese besteht regelmäßig kein Bedarf für detaillierte gestalterische Festsetzungen. Vor diesem Hintergrund ist die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift „Ortsrand“ konsequent.

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) Gitter schlägt zwar unverbindliche Gestaltungsempfehlungen vor, doch entfalten diese aufgrund ihres fehlenden Rechtscharakters keine ausreichende Wirkung. Der Aufwand für die Ausarbeitung detaillierter Empfehlungen wäre daher nicht gerechtfertigt. Stattdessen können Bauherrinnen und Bauherren bei Bedarf jederzeit eine individuelle Beratung im Rahmen der Bauherrenberatung in Anspruch nehmen, sodass eine qualitätsvolle Gestaltung ohne zusätzliche Regelungen möglich ist.

2.1 Inhalt der Gestaltungssatzung

Zweck der örtlichen Bauvorschrift war es, den bestehenden Ortscharakter zu erhalten und durch positive Baupflege weiterzuentwickeln.

Zur Begründung der Aufhebung werden die Inhalte und Ziele der Gestaltungssatzung erläutert. Dabei zeigt die Betrachtung der einzelnen Festsetzungen im folgenden Abschnitt, wie restriktiv die Regelungen ausgestaltet waren und welche städtebaulichen Folgen die Aufhebung mit sich bringt.

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) gilt für den gesamten Randbereich von SZ-Gitter.

§ 2 Allgemeine Festsetzungen über die Instandsetzung von Fachwerkgebäuden:
Die allgemeinen Bestimmungen zur Instandsetzung von Fachwerkgebäuden zielen darauf ab, den historischen Charakter und die bauliche Integrität dieser Gebäude zu bewahren. Dazu gehören:

- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands: Sichtfachwerk muss in seinem ursprünglichen Zustand restauriert werden.
- Verbot von Anstrich und Schlämmen: Sichtausmauerungen aus Ziegelstein dürfen nicht angestrichen oder geschlämmt werden.
- Erhalt des Fachwerks: Bei vollständigem Sichtfachwerk darf keine Veränderung oder Überdeckung erfolgen.
- Neubauanforderungen: Neubauten müssen in Holzfachwerk mit spezifischen Maßen (mindestens 12 cm Tiefe und 16 cm Ansichtsbreite) errichtet werden.
- Giebeldreiecke: Diese dürfen bei Fachwerkgebäuden mit Ziegelbehang gestaltet werden.

Da das historische Stadtbild von Salzgitter-Gitter durch Fachwerkbebauung geprägt war, war es notwendig, die noch erhaltenen Fachwerkgebäude besonders zu schützen. Diese Bestimmungen sollen verhindern, dass die Fachwerksubstanz weiter reduziert wird und dass Fachwerkgebäude mit fremden Baustoffen verkleidet werden. Nur so konnte eine qualitative Verbesserung der historischen Gebäude und die Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz erreicht werden. Zudem war es wichtig, die vorhandenen Dachflächen, Giebeldreiecke und Dachaufbauten sowie Naturstein- und Ziegelmauern, die das Dorfbild prägen, zu sichern.

Die örtliche Bauvorschrift für den Ortsrand wird ersatzlos aufgehoben. Es ist nicht vorgesehen, für diesen Bereich eine neue Satzung aufzustellen, mit Ausnahme der in die neue Gestaltungssatzung einbezogenen einzelnen Grundstücke (vgl. Begründung Abschnitt 2). Im Gegensatz dazu wird für den historischen Ortskern eine auf das Wesentliche reduzierte Satzung erlassen, die den Schutz prägender Bausubstanz, insbesondere der Fachwerkgebäude, sicherstellt.

§ 3 Sockelhöhen
Es wurde geregelt, dass die Oberkante der Rohdecke des Kellers bzw. bei Nichtunterkellerung die Rohsohle (Fußbodenaufbau) - also die Sockelhöhe - höchstens 0,50 m über der Straßenkrone liegen darf.

Die Begrenzung der Sockelhöhe hat mehrere Zwecke: Sie legt fest, dass der untere Teil eines Gebäudes, der Sockel, maximal 0,50 Meter über der Straßenoberfläche liegen darf. Diese Regelung hilft, ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu bewahren, indem sie sicherstellt, dass Gebäude sich harmonisch in die Umgebung einfügen und nicht durch unterschiedliche Sockelhöhen das Dorfbild stören. Dadurch wird eine Anpassung an bestehende Gebäude und Denkmäler erreicht.

Die Regelung zur Begrenzung der Sockelhöhe kann jedoch entfallen, da sie die architektonische Freiheit einschränkt und nicht mehr zeitgemäß ist. Moderne Bauweisen und Dämmstandards erfordern oft andere Sockelhöhen, und die variierenden Straßenniveaus machen einen festen Bezugspunkt problematisch. In der Praxis wird häufig eine Sockelhöhe von etwa 30 cm als ausreichend angesehen.

§ 4 Gebäudehöhe

In § 4 werden die maximal zulässigen Höhen für einzelne Gebäudetypen geregelt. Für eingeschossige Gebäude ist eine maximale Höhe von 4 Metern festgelegt. Zudem sind Kniestöcke (Drempel), bis zu einer Höhe von 0,5 Metern zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die maximale Höhe 6,8 Meter, wobei auch hier Kniestöcke bis zu 0,5 Metern erlaubt sind. Diese Höhenbeschränkungen gelten nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Diese Regelungen dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild in der Bebauung zu gewährleisten und übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden. Die Begrenzung der Kniestockhöhe auf 0,5 Meter zielt darauf ab, den Dachraum nicht zu stark zu vergrößern und damit augenscheinlich ein zusätzliches Geschoss zu schaffen.

Der Wegfall der Regelung zur Gebäudehöhe ist aus mehreren Gründen gerechtfertigt. Erstens ist es nicht mehr notwendig, die zulässige Gebäudehöhe durch eine Gestaltungssatzung festzulegen, da das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB eine Anpassung an die bestehende Bebauung verlangt.

Zweitens hat der Wegfall der Regelung keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestaltung, da landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohnehin von den Vorschriften ausgenommen waren und ein gewisses Maß an Flexibilität in den Regelungen vorhanden war.

§§ 5 bis 8 Dachlandschaft

Die Festsetzungen der §§ 5 bis 8 beziehen sich auf die Dachlandschaft. Ihre Aufhebung könnte grundsätzlich zu einer Veränderung des charakteristischen Ortsbildes führen, da die Dachgestaltung wesentlich zum Erscheinungsbild beiträgt.

Die Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten lassen sich nicht ausschließlich durch § 34 BauGB steuern, da dieser lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche u.a. berücksichtigt.

Die Dachlandschaft kann als "fünfte Fassade" betrachtet werden, da sie durch ihre gestalterische und ästhetische Bedeutung maßgeblich zum Gesamteindruck eines Gebäudes beiträgt und das Material sowie die Struktur von Dach und Fassade häufig miteinander verbunden sind, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen.

Um die Dachlandschaft auch künftig zu schützen und zu gestalten, wäre grundsätzlich eine separate örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) oder eine Gestaltungssatzung denkbar, die gezielt einzelne, besonders prägende Merkmale wie Farbgebung oder Dacheinschnitte regelt.

Für den Bereich des Ortsrands ist jedoch nicht vorgesehen, eine neue Satzung aufzustellen, mit Ausnahme der in der neuen Satzung einbezogenen Grundstücke (vgl. Begründung Abschnitt 2). Damit entfallen dort sämtliche gestalterischen Regelungen für Dächer ersatzlos. Künftige Bauvorhaben in diesem Bereich unterliegen somit keinen besonderen gestalterischen Vorgaben, sodass sich die Entwicklung ausschließlich an den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen orientiert.

§ 5 Firstrichtung

Bei Neubebauung oder baulicher Veränderung ist die bestehende Firstrichtung der Gebäude beizubehalten.

Diese Vorschrift regelt die Ausrichtung des Dachfirstes bei Neubauten oder Umbauten von Gebäuden. Der First ist der höchste, meist waagerechte Punkt eines Daches, an dem sich die Dachflächen treffen.

Die Firstrichtung bestimmt die Erscheinung eines Gebäudes maßgeblich mit. Diese Vorschrift sollte ein kohärentes Erscheinungsbild des Ortsbildes bewahren und dazu beitragen, dass sich Neubauten oder Umbauten in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen und keine optischen Störungen im Straßenbild entstehen sowie das historisch gewachsenen Dorfbild erhalten bleibt.

Der ersatzlose Wegfall der Festsetzung ist unkritisch, da sich das Ortsbild trotz der Regelung häufig nicht wie gewünscht einheitlich entwickelt hat. In vielen Fällen variiert die Ausrichtung der Dächer. Die strikte Beibehaltung der bestehenden Firstrichtung könnte die gestalterische Freiheit der Bauherren unnötig einschränken und ansprechende architektonische Lösungen hemmen. Darüber hinaus ermöglicht der Wegfall dieser Regelung eine bessere Anpassung an die individuellen Gegebenheiten des Baugrundstücks und fördert die Integration neuer Gebäude in die bestehende Umgebung.

§ 6 Dächer und Dachaufbauten

Die Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten sind umfangreich und ausdifferenziert. Sie sehen vor, dass Hauptgebäude mit Satteldächern ausgestattet sind, deren Neigung zwischen 38° und 48° liegt. Die Firstrichtung muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen. Nebengebäude sind in gleicher Form, Neigung und Farbe wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei Anbauten sind Schleppdächer zulässig, jedoch darf die Neigung nicht steiler als die des Hauptdaches sein und maximal 10° davon abweichen.

Dachüberstände müssen mindestens 0,30 Meter und dürfen maximal 0,80 Meter betragen. Ortgänge sind auf mindestens 0,20 Meter festgelegt. Dachgauben und

andere Dachaufbauten sind nur erlaubt, wenn sie nicht länger als ein Drittel der Firstlänge sind. Der Abstand zu Giebel oder Ortgang muss mindestens 2,00 Meter betragen, während die maximale Höhe der Gauben 1,40 Meter nicht überschreiten darf.

Die Ansichtsfläche der Gauben sollte hauptsächlich aus Fenstern bestehen.
Für die Traufhöhe ist festgelegt, dass bei zusammenlaufenden Dachflächen eine einheitliche Traufhöhe eingehalten werden muss. Die Dachtraufen dürfen nicht über die angrenzenden Ortgänge hinausragen. Schließlich dürfen die Seitenflächen von Dachgauben, Erkern und ähnlichen Elementen nur mit Ton- oder Betonpfannen oder Natur-Schiefer im Farbton der Dacheindeckung verkleidet werden.

Die ausdifferenzierten Regelungen zielen darauf ab, ein einheitliches und traditionelles Erscheinungsbild der Dächer im Ortsbild zu gewährleisten. Die ein- bis zweigeschossige Bauweise in Salzgitter-Gitter macht die Dachlandschaft zu einem wesentlichen Element der städtebaulichen Gestaltung.

Dachgauben und -aufbauten sind typische Elemente, die eine wirtschaftliche Nutzung der Dachräume ermöglichen, sich jedoch in den dörflichen Maßstab und das Ortsbild einfügen müssen.

Für den Ortsrand werden nach der Aufhebung der bisherigen Satzung keine neuen Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten eingeführt, mit Ausnahme der in die neue Gestaltungssatzung einbezogenen Grundstücke (vgl. Begründung Abschnitt 2). Damit entfallen sämtliche bisherigen Vorgaben ersatzlos, und künftige Bauvorhaben unterliegen lediglich den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

§ 7 Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur gewellte Dachpfannen aus gebranntem Ton oder Beton in roten Farbtönen RAL 840 Nr. 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3022 einschließlich der Zwischentöne zulässig.

Die Festsetzung wurde damit begründet, dass Farbe und Material der Dacheindeckung ein wesentliches gestalterisches Merkmal einer Dachlandschaft sind. Für die „Ruhe und Ausgewogenheit“ wurde es daher als wichtig erachtet, die vorhandenen Materialien wie Ton- und Betondachpfannen sowie die vorhandenen Farbtöne weiter beizubehalten. Ein Nebeneinander sehr unterschiedlicher Farbtöne und Materialien sollten ausdrücklich vermieden werden.

Die Regelung zu Dacheindeckungen wird aufgehoben, um künftig eine größere Flexibilität in der architektonischen Gestaltung zu ermöglichen. Für den Ortsrand ist nicht vorgesehen, eine neue Gestaltungssatzung zur Regelung der Dacheindeckungen zu erlassen, mit Ausnahme der in die neue Satzung einbezogenen Grundstücke (vgl. Begründung Abschnitt 2). Damit entfallen sämtliche bisherigen

Vorgaben zur Dachlandschaft ersatzlos. Bauvorhaben im Ortsrandbereich unterliegen künftig ausschließlich den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen und bieten Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

§ 8 Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Dächer angebauter Garagen und Nebenanlagen müssen in gleicher Neigung und Farbe wie das Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden. Dächer freistehender Garagen und Nebenanlagen sind nur als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Aneinander gebaute Garagen und Nebenanlagen auf einem oder zwei Grundstücken sind in einer gemeinsamen straßenseitigen Gebäudeflucht zu errichten.

Diese Regelungen sollten zur Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Dachlandschaft und zur Vermeidung eines uneinheitlichen Dorfbildes dienen.

Die Aufhebung der detaillierten Regelungen ist vertretbar, da sie eine hohe Einschränkung der baulichen Gestaltungsfreiheit darstellt.

§ 9 Fassadenmaterial

Außenwände dürfen mit Putz in spezifischen RAL-Farbtönen wie Weiß, Elfenbein, Beige und Ockergold gestaltet werden. Ziegel sind in Rot- und Brauntönen erlaubt, wobei Zwischentöne zulässig sind. Fachwerk und Naturholz erfordern offenporige Anstriche in dunklen Braun- bis Schwarzbrauntönen. Nebengebäude und Garagen müssen den Farbton des Hauptgebäudes übernehmen,

Diese Regelungen sollen ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude im Ort sicherstellen. Sie schränken die gestalterische Freiheit jedoch erheblich ein und können innovative sowie nachhaltige Bauweisen verhindern. Die Aufhebung dieser Regelungen ist daher vertretbar.

Für den Ortsrandbereich werden nach der Aufhebung keine neuen Regelungen zur Fassadengestaltung mehr eingeführt mit Ausnahme der in die neue Gestaltungssatzung einbezogenen Grundstücke (vgl. Begründung Abschnitt 2). Künftige Bauvorhaben unterliegen ausschließlich den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, sodass Raum für individuelle und zeitgemäße Gestaltung entsteht.

§ 10 Unzulässige Baustoffe

§ 10 regelt, welche Baustoffe für Außenfassaden, Fenster und Türen unzulässig sind, darunter täuschende Verkleidungen, großflächige Kunststoff- oder Asbestzementplatten, glänzende oder spiegelnde Oberflächen, durchscheinende Kunststoffe, spundwand- oder wellblechartige Verkleidungen sowie gewölbte Scheiben.

Ziel war es, das traditionelle und handwerklich geprägte Erscheinungsbild der Gebäude zu bewahren und moderne, unpassende Materialien zu vermeiden. Die strikte Ablehnung industrieller Baustoffe ist jedoch nicht mehr zeitgemäß, da moderne Materialien oft bessere Eigenschaften bieten und sich gestalterisch anpassen lassen. Eine Aufhebung der Regelung ist daher sinnvoll, um Innovation und Nachhaltigkeit zu ermöglichen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

§ 11 Fenster, Türen, Schaufenster

Zur Sicherung eines harmonischen und einheitlichen Straßenbildes gelten für die Gestaltung der Fassadenöffnungen folgende Regelungen:

- Mindestens 25 % der von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassadenfläche müssen als Fenster oder Türen ausgebildet sein (außer bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden).
- Fenster und Außentüren müssen ein senkrechtes Format haben.
- Der Winkel zwischen Waagerechter und Diagonale der Fensteröffnung muss zwischen 50° und 70° liegen und innerhalb einer Fassade einheitlich sein.
- Nach außen sichtbare Rollladen- oder Jalousiekästen sind unzulässig.
- Große Fensterflächen sind in kleinere Einheiten zu unterteilen.
- Querliegende, normierte Fenster sind unerwünscht.
- Neubauten müssen den Maßstab der Nachbarbebauung berücksichtigen.
- Schaufenster dürfen nicht übergroß sein, um den Eindruck schwebender Obergeschosse zu vermeiden.

Die Regelungen zur Gestaltung der Fassadenöffnungen, insbesondere der Fenster sichern die Einheitlichkeit und den Erhalt des historischen Stadtbildes für ein harmonisches und traditionelles Ortsbild.

Mit der Aufhebung dieser Regelungen entfallen diese gestalterischen Vorgaben. Künftige Bauvorhaben orientieren sich somit ausschließlich an den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

§ 12 Brandwände

Sichtbare Brandwände müssen verblendet, verkleidet oder verputzt werden und farblich der Fassade oder Dacheindeckung entsprechen.

Diese Regelung hatte zum Ziel, dass die sichtbaren Brandwände in Salzgitter-Gitter das Straßenbild nicht negativ beeinflussen, indem sie an die übrigen Gebäudefassaden angepasst werden. Zudem sollte sichergestellt werden, dass Brandwände so gestaltet sind, dass eine Brandübertragung ausgeschlossen wird, indem nur nicht brennbare Materialien verwendet werden.

Diese separate Regelung ist nicht mehr notwendig.

§ 13 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Blinklichter, laufende Schriftbänder und Werbung auf Dächern, Freiflächen oder Einfriedungen sind unzulässig. Ziel ist es, Werbeanlagen harmonisch ins Stadtbild zu integrieren, das Dorfbild zu bewahren und störende Elemente zu vermeiden.

Werbung ist notwendig für Wirtschaft und Handel, aber Gebäude sollten nicht als Werbeträger dienen.

Diese Regelung ist für das Ortsbild nachrangig, da Werbeanlagen in SZ-Gitter kaum noch sichtbar sind und die Gewerbenutzung gering ist.

§ 14 Einfriedungen

Die Regelungen für Einfriedungen dienen dazu, ein einheitliches und naturnahes Erscheinungsbild im Ort zu gewährleisten. Einfriedungen beeinflussen wesentlich das Ortsbild.

- Straßenseitige Einfriedungen und solche an öffentlichen Verbindungswegen dürfen nur als lebende Hecken oder aus Holz mit senkrechten Latten errichtet werden.
- Mauerwerks- oder Betonpfeiler sind nur bei Toreinfahrten und Türen erlaubt und dürfen maximal 36,5 x 36,5 cm groß sein.
- An hofnahen Weideflächen sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie straßenseitig mit einer gleich hohen lebenden Hecke bepflanzt werden.
- Die Höhe der Einfriedungen darf einschließlich eines bis zu 0,20 m hohen Sockels 1,00 m nicht überschreiten (ausgenommen lebende Hecken).
- Straßenseitige Stützmauern dürfen nur aus Natursteinen oder Ziegelmauerwerk bestehen.
- Natürliche Materialien wie lebende Hecken und Holz sollen bevorzugt werden, da sie sich am besten in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Metallzäune oder massive Mauerriegel vermieden werden, um ein stimmiges Gesamtbild zwischen Vorgarten, Gebäude und Straßenraum zu erhalten.

Wenn die Regelungen zu Einfriedungen aufgehoben werden, könnten mehrere Konsequenzen eintreten. Zunächst hätten Grundstückseigentümer mehr Freiheit bei der Gestaltung ihrer Einfriedungen, sowohl hinsichtlich der Höhe als auch des verwendeten Materials. Dies könnte jedoch auch zu einer erheblichen Veränderung des Erscheinungsbildes von Straßen und Siedlungen führen. Zudem könnte es zu Uneinigkeiten zwischen Nachbarn kommen, wenn klare Regelungen fehlen, da unterschiedliche Vorstellungen über die Gestaltung von Einfriedungen bestehen könnten. Schließlich könnten lockerere Regelungen negative Auswirkungen auf die Begrünung und damit auf lokale Ökosysteme haben, da möglicherweise weniger natürliche Materialien und Pflanzen verwendet werden.

Für den Bereich des Ortsrands ist nicht vorgesehen, nach der Aufhebung der bisherigen Regelungen eine neue Gestaltungssatzung für Einfriedungen zu erlassen, mit Ausnahme der in die neue Gestaltungssatzung einbezogenen Grundstücke (vgl. Begründung Abschnitt 2). Damit entfallen sämtliche Vorgaben ersatzlos. Künftige Einfriedungen im Ortsrandbereich unterliegen ausschließlich den allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, sodass die Gestaltung im Ermessen der Eigentümer liegt.

3 Umweltbericht

Auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

Da es sich bei der örtlichen Bauvorschrift um eine separate Satzung nach § 84 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) bzw. nach § 81 NBauO (alte Fassung) handelt – also nicht um einen Bestandteil eines Bebauungsplans nach BauGB –, ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die Pflicht zur Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts ergibt sich ausschließlich aus dem Baugesetzbuch für Bauleitpläne. Für selbstständige örtliche Bauvorschriften oder Gestaltungssatzungen, die als eigenständige Satzung außerhalb der Bauleitplanung erlassen oder aufgehoben werden, besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung oder zur Erstellung eines Umweltberichts.

4 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Rat der Stadt Salzgitter hat am 18.12.2019 das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter beschlossen. Der Verwaltungsausschuss hat am 20.07.2021 die Einleitung der Aufhebungsverfahren beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept sowie zur Einleitung der Aufhebungsverfahren fand ein breite Bürgerbeteiligung statt. Auf eine separate frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den einzelnen aufzuhebenden Bebauungsplan oder die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde daher verzichtet.

5 Eingriff in andere Planungen

Die vorliegende Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter „Ortsrand“ ist Teil mehrerer parallellaufender Maßnahmen, die eine neue, einheitliche Regelung schaffen sollen. Zeitgleich werden die Bebauungspläne Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“, Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ sowie Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben.

Im Rahmen dieser Aufhebungen werden gleichzeitig eine neue Gestaltungssatzung „ÖBV Historischer Dorfkern“ sowie eine Erhaltungssatzung „Historischer Dorfkern“ erlassen. Ergänzend ist im Nachgang die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für SZ-Gitter „Gesamtortslage“ vorgesehen. Mit dem Inkrafttreten dieser drei neuen Satzungen entsteht eine abgestimmte und rechtssichere Grundlage zur Steuerung der baulichen Entwicklung und zum Erhalt des historischen Ortsbildes von SZ-Gitter.

6 Durchführung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es entstehen keine Kosten.

Salzgitter, am 07.08.2026

gez. i. A. Buntfusz

Fachdienstleitung Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz