Anlage 2.5 zur Vorlage 3808/18

Inhaltsübersicht

	Seite
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung "Ortsrand"	1
- § 1 Geltungsbereich	
- § 2 Allgemeine Festsetzungen über die Instandsetzung von Fachwerkgebäuden und Einfriedungen	
- § 3 Sockelhöhen	
- § 4 Gebäudehöhen	
- § 5 Firstrichtung	
- § 6 Dächer und Dachaufbauten	
- § 7 Dacheindeckung	
- § 8 Garagen und Nebenanlagen nach §14 BauNVO	
- § 9 Fassadenmaterial	
- §10 Unzulässige Baustoffe	
- §11 Fenster, Türen, Schaufenster	
- §12 Brandwände	
- §13 Werbeanlagen	
- §14 Einfriedungen	
- §15 Ordnungswidrigkeiten	
- §16 Inkrafttreten	
Übersichtsplan zur örtlichen Bauvorschrift	8
Verfahrensvermerke	9
Allgemeine Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung	12
Anlage 1 zur Vorlage Nr. 618/XI	18
Anlage 2 zur Vorlage Nr. 618/XI	28
Anlge 3 zur Vorlage Nr. 618/XI	34

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

für Salzgitter-Gitter "Ortsrand"

"Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6.6.1986 (Nieders. GVBl. S. 157) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. Fassung vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323) hat der Rat der Stadt Salzgitter in seiner Sitzung am ..12.07.1989... folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen."

Salzgitter, den ....18.8.89.....

gez. Struck (Siegel) gez. Dr. Grättrup

(Oberbürgermeister) (Oberstadtdirektor)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000, der Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift ist, durch eine schwarzmarkierte durchgehende Umrandung, deren Innenseiten maßgebend sind, gekennzeichnet (siehe Anlage 1).

§ 2 Allgemeine Festsetzungen über die Instandsetzung von Fachwerkgebäuden und Einfriedungen

(1) Tritt bei Instandsetzungsarbeiten an vorhandenen Gebäuden Sichtfachwerk zu tage, so ist der ursprüngliche Zustand der Fachwerkfassade wiederherzustellen. Auch vorhandenee Sichtausmauerungen aus Ziegelstein sind in der ehemaligen Form wiederherzustellen bzw. zu ergänzen.

Das Anstreichen oder Schlämmen von Sichtausfachungen aus Ziegelsteinmauerwerk ist unzulässig.

(2) Bei Gebäuden oder bei Gebäudegeschossen, deren Außenwände vollständig aus Sichtfachwerk bestehen, darf das Fachwerk weder verändert noch durch Putz oder Verkleidung überdeckt werden. Werden Fachwerkhäuser zum Zwecke einer Neubebauung abgebrochen, oder sollen zerstörte Fachwerkgebäude wieder aufgebaut werden, so müssen diese neuen Gebäude wieder in Holzfachwerk von mindestens 12 cm Tiefe und 16 cm Ansichtsbreite errichtet werden.

(3) Giebeldreiecke dürfen auch bei Fachwerkgebäuden mit Ziegelbehang versehen werden.

§ 3 Sockelhöhen

Die Oberkante Rohdecke des Kellers bzw. bei Nichtunterkellerung Rohsohle (Fußbodenaufbau) - Sockelhöhe - darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegen. Die Höhenmessung erfolgt in Gebäudemitte der straßenseitigen Gebäudeflucht rechtwinklig zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ab Oberkante Straßenkrone.

§ 4 Gebäudehöhen

(1) Mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden darf die Höhe der eingeschossigen Gebäude nicht mehr als 4,00 m, die der zweigeschossigen Gebäude nicht mehr als 6,8 m betragen. Die Höhenmessung erfolgt in Gebäudemitte der straßenseitigen Gebäudeflucht, rechtwinklig zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, ab Oberkante Straßenkrone bis zur äußeren Schnittlinie Außenwand/Dachhaut an den Traufseiten der Gebäude.

(2) Kniestöcke (Drempel) sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bzw. 1. Obergeschoß bis Schnittlinie Außenwand/Dachhaut, zulässig.

§ 5 Firstrichtung

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

§ 6 Dächer und Dachaufbauten

(1) Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von PKW-Kleingaragen nur als Satteldächer mit einer Neigung von 38° - 48° zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zu den längeren Gebäudeseiten anzuordnen.

(2) Dächer freistehender Nebengebäude müssen in gleicher Form, Neigung und Farbe, wie die Dächer der Hauptgebäude auf den Baugrundstücken überdeckt werden.

(3) Bei Anbauten sind auch Schleppdächer zulässig, deren Dachneigung nicht steiler als die Neigung des Hauptdaches sein und höchstens 10 % von der Neigung des Hauptdaches abweichen darf.

(4) Dächer mit ungleichen Dachneigungen sind nicht zulässig.

(5) Satteldächer sind mit Dachüberständen auszuführen. Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen waagerecht gemessen einschließlich der Dachhaut, mindestens 0,30 m betragen; das Höchstmaß darf 0,80 m nicht überschreiten. Ortsgänge dürfen 0,20 m nicht unterschreiten.

(6) Dachgaupen und andere Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht länger als ein Drittel der Firstlänge einnehmen. Der Abstand vom Giebel bzw. Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Die senkrechte Gaupenhöhe gemessen vom Schnittpunkt Hauptdach/Gaupenansatz bis zum Schnittpunkt Gaupenaußenwand/Gaupendachhaut, darf höchstens 1,40 m betragen. Die Gaupenansichtsfläche ist abgesehen von den notwendigen Konstruktionsteilen nur als Fensterfläche auszubilden.

(7) Im Winkel zusammenlaufende Dachflächen der Hauptgebäude müssen die gleiche Traufhöhe einhalten. Die Dachtraufen dürfen nicht über den Ortgang einer im Winkel dazu anschließenden Dachfläche hervortreten.

(8) Seitenflächen von Dachgaupen, Erkern, Zwerchhäusern und Giebeln dürfen nur in Ton- und Betonpfannen in dem für die Dacheindeckung gewählten Farbton oder Naturschiefer verkleidet werden.

§ 7 Dacheindeckung

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.

§ 8 Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

(1) Dächer angebauter Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme der in § 8 (3) genannten Garagen und Nebenanlagen müssen in gleicher Neigung und Farbe, wie das Dach des Hauptgebäudes überdeckt werden.

(2) Dächer freistehender Garagen und Nebenanlagen sind nur als Satteldach mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.

(3) Aneinandergebaute Garagen und Nebenanlagen auf einem oder zwei Grundstücken, sind in einer gemeinsamen straßenseitigen Gebäudeflucht zu errichten.

§ 9 Fassadenmaterial

(1) Für das von außen sichtbare vorherrschende Außenwandmaterial dürfen für

a) Putz nur Farbtöne der Farbskala RAL 840 in den Farbreihen weiß bis elfenbein Nr. 1013, 1015, 9001, 9002, 9010 und 9018, beige Nr. 1001, 1002, 1019, ockergold Nr. 1024

b) Ziegelmaterial nur in den Farbtönen der Farbskala RAL 840 in den Farbreihen rot Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3016, braun Nr. 8011, 8012, 8015 und 8024

einschließlich der Zwischentöne verwendet werden.

(2) Fachwerk und Naturholzverkleidungen der Außenwände können mit offenporigen, die Maserung nicht verdeckenden Anstrichen in den Farbtönen braun dunkel bis schwarzbraun einschließlich der Zwischentöne versehen werden.

(3) Außenwände von Nebengebäuden und Garagen sind mit Ausnahme der in § 8 (3) genannten Garagen und Nebenanlagen nur im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude auszuführen.

§ 10 Unzulässige Baustoffe

(1) Folgende von außen sichtbare Baustoffe und Baumaterialien sind für die Gestaltung der Außenfassen einschl. Fenster und Außentüren nicht zugelassen:

a) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, wie z.B. Verkleidungen mit Holzmaserungseffekt, Mauerwerksdekor oder Bossensteinmarkierung,

b) großflächige Fassadenplatten (über 0,25 m²) aus Kunststoffen oder Asbestzement,

c) Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche,

d) durchscheinende Kunststoffe oder Glasbausteine, ausgenommen Kunststoffe mit Glascharakter in Türen und Fenstern,

e) Spundwand oder wellblechartige Verkleidungen,

f) gewölbte Scheiben in Fenstern und Türen.

§ 11 Fenster, Türen, Schaufenster

Mit Ausnahme von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind:

(1) An von öffentlichem Verkehrsraum einsehbaren Außenfassaden in jedem Geschoß mindestens 1/4 der Fläche der Gebäudefassade als Fenster oder Türen auszubilden.

(2) Fenster und Außentüren müssen ein senkrechtstehendes Format haben. Der Winkel zwischen der Waagerechten und der Diagonalen der Fensteröffnung muß zwischen 50 Grad und 70 Grad liegen und innerhalb einer Fassade einheitlich sein.

(3) Nach außen sichtbare Rolladen- oder Jalousienkästen sind unzulässig.

§ 12 Brandwände

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

§ 13 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen, die gemäß § 49 der Niedersächsischen Bauordnung zulässig sind, dürfen nur an Gebäuden im Bereich des Erdgeschosses und der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden.

(2) Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbaren Anlagen ist unzulässig.

(3) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Ausleger dürfen nicht breiter als 0,20 m und nicht höher als 0,80 m sein. Der Abstand aller Teile eines Auslegers zur Gebäudefassade darf nicht größer als 1,00 m sein. Als Ausleger sind vorzugsweise handwerkliche Wahrzeichen, Symbole und Wappen in Stahl/Schmiedeeisen oder als Emaillearbeiten vorzusehen.

(4) Parallel zur Fassade eines Gebäudes angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind nur zulässig, wenn

a) Die Einzelwerbeanlage nicht höher als 0,50 m ist und

b) der Abstand aller Teile der Werbeanlage zur Gebäudefassade nicht größer als 0,20 m ist.

c) Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Gebäudefassaden nicht unterbrechen oder überdecken. Künstlerisch oder historisch wertvolle Bauteile, wie Wappen, Schlußsteine, Inschriften dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschnitten werden. In der Nähe solcher Bauteile anzubringende Werbeanlagen sind so zu gestalten, daß diese Bauteile im Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.

(5) Werbeanlagen sind nicht zulässig:
a) auf und über Dachflächen und Dachtraufen,
b) auf Verkehrsgrün und Freiflächen sowie in Vorgärten,
c) an vom Straßenraum sichtbaren Einfriedungen,

§ 14 Einfriedungen

(1) Straßenseitige Einfriedungen sowie Einfriedungen an öffentlichen Verbindungswegen mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 genannten hofnahen Weideflächen dürfen nur als lebende Hecke oder/und aus Holz mit senkrechten Latten hergestellt werden. Mauerwerks- oder Betonpfeiler dürfen nur im Zusammenhang mit Toreinfahrten und Türen und nur in einer Stärke von maximal 36,5 x 36,5 cm hergestellt werden.

(2) An hofnahen Weideflächen sind Maschendrahtzäune zulässig, sofern sie mit einer lebenden Hecke in gleicher Höhe straßenseitig bepflanzt werden.

(3) Die Höhe der Einfriedung nach § 14 Abs. 1 mit Ausnahme der lebenden Hecken darf einschließlich eines bis zu 0,20 m hohen Sockels 1,00 m nicht überschreiten.

(4) Straßenseitige Stützmauern dürfen in den Ansichtsflächen nur aus Natursteinen oder Ziegelmauerwerk hergestellt werden.

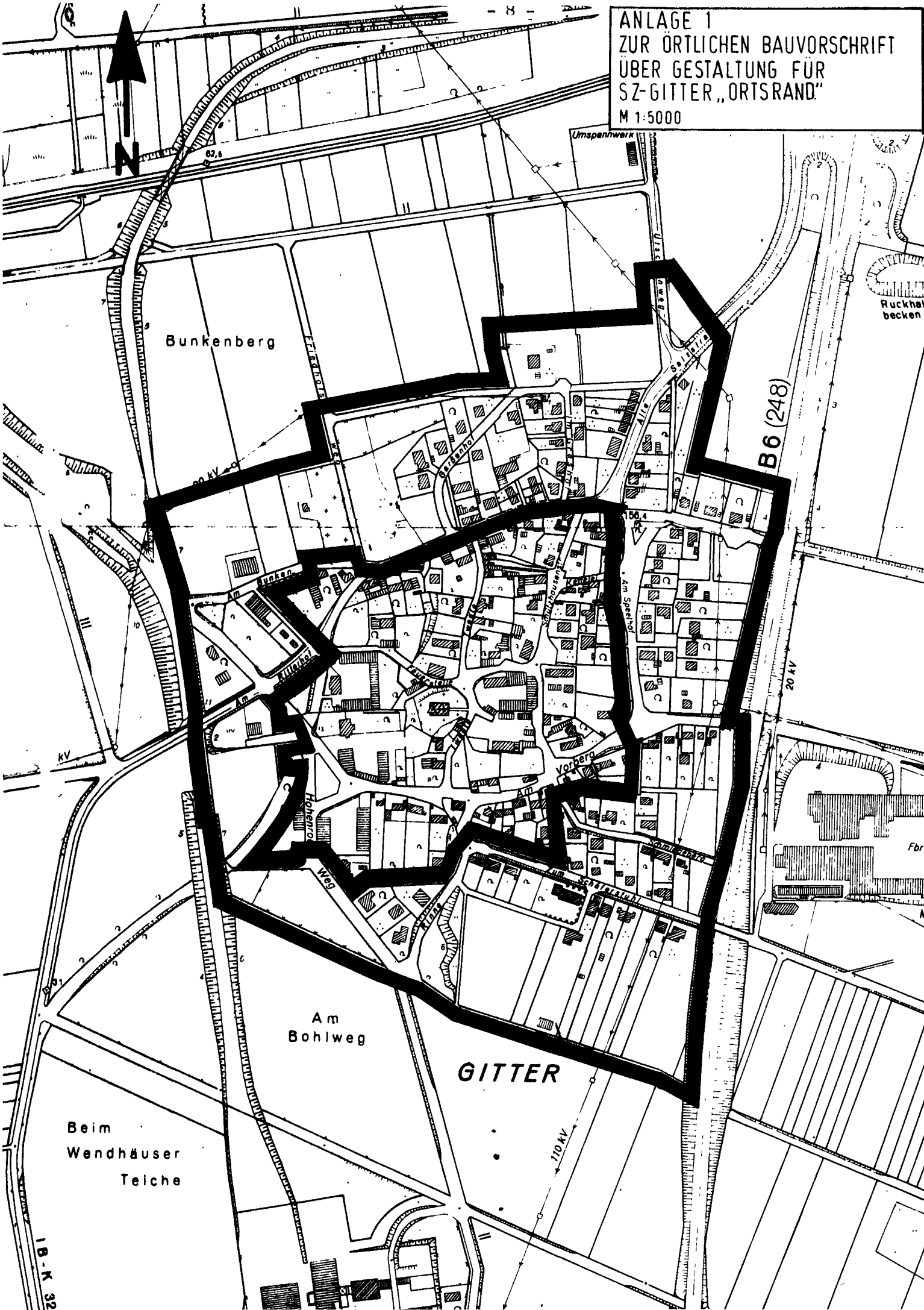
§ 15 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den §§ 2 - 14 dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 16 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter rechtsverbindlich.

ANLAGE 1
ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG FÜR
SZ-GITTER „ORTSRAND"
M 1:5000



Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 23.09.1987 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortsrand" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.1987 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 30 bekanntgemacht.

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und die Begründung haben vom 23.11.87 bis 23.12.87 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, den 3.10.89

(SIEGEL) I A GEZ.SCHILLER

Der Rat der Stadt Salzgitter hat in seiner Sitzung am 23.11.88 dem geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortsrand" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.1.1989 im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 2 bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und die Begründung haben vom 2.2. bis 3.3.89 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, den 3.10.89

(SIEGEL) I.A. GEZ.SCHILLER

Der Rat der Stadt Salzgitter hat die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortsrand" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ...12.7.89..... als Satzung (10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Salzgitter, den ..3.10.89.....

(SIEGEL) I.A. GEZ. SCHILLER

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung FÜR SALZGITTER-GITTER "ORTSRAND" wurde gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der Bezirksregierung Braunschweig angezeigt.
Die Bezirksregierung hat mit Verfügung vom heutigen Tage (Az:3102400l-02000l3-ST.1.....) erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften*) geltend gemacht werden.

*) UNTER EINER AUFLAGE

Braunschweig, am ..25.05.1990..

Bezirksregierung Braunschweig
Im Auftrage:

(SIEGEL) GEZ. WOHRYZEK

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am ...5.7.90..... im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. 18.... bekanntgemacht.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am .5.7.90..... rechtsverbindlich geworden.

Salzgitter, den ..16.7.89.....

(SIEGEL) I.A. GEZ. SCHILLER

Die Anlagen 1,2, und 3 zur Vorlage Nr.618/XI vom 13.10.1988 werden entsprechend Ziffer 23.5.1 VVBBauG Bestandteil der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Diese örtliche Bauvorschrift hat in der Zeit vom 23.11. bis 23.12.1987 und vom 2.2. bis 3.3.1988 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 12.7.1989 unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken durch den Rat der Stadt Salzgitter gemäß §9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Salzgitter am: 16.8.89

gez. Dr. Gröttrup	(Siegel)	gez. Dr.-Ing. Gruber
Oberstadtdirektor		Stadtbaurat

Allgemeine Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Der Dorferneuerungs- und Entwicklungsplan Salzgitter-Gitter legt für diesen Ortsteil planerische Angaben für städtebauliche Nutzungen und zur Ortsgestaltung fest. Wichtige Ziele sind die

- Erhaltung der charakteristischen Bauweise
- Pflege des historischen Ortsbildes
- harmonische Einbindung aller neuen Baumßnahmen

Insbesondere in den letzten 3 Jahrzehnten hat sich in SZ-Gitter ein städtebaulicher Wandel vollzogen, der vorrangig durch einen Rückgang der landwirtschaftlichen Höfe gekennzeichnet ist. Durch Umbauten, Umnutzungen und Gebäudeabbrüche wurde die charakteristische mitteldeutsche Dreiseithofbebauung immer wieder aus dem Ortsbild herausgelöst. Gleichzeitig veränderte sich durch gestalterische Eingriffe das Bild der dorftypischen Fachwerkbauweise und damit der historisch prägenden Bauformen.

Um einem Verlust des bauhistorischen Bestandes entgegenzutreten, sind baugestalterische Bindungen erforderlich. Diese Festsetzungen sollen einerseits gewährleisten, daß die ortsbildtypische Bausubstanz erhalten und in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild wieder hergestellt wird. Andererseits sollen sie sicherstellen, daß Neubauten eine grundsätzliche Übereinstimmung in Maßstäblichkeit und Gestaltungsqualität mit dem städtebaulichen Umfeld aufweisen und sich harmonisch und einfühlsam in die Umgebung einfügen.

Zu § 1 Geltungsbereich

Um die gestalterische Entwicklung von Salzgitter-Gitter zu sichern, ist die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erforderlich. Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist, die Erhaltung der charakteristischen Bauweise, die Pflege des historischen Ortsbildes und eine harmonische Einbindung aller neuen Baumaßnahmen zu erreichen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, den Eindruck und die Eigenart des Ortsbildes dieses Stadtteiles weitgehend zu erhalten. Für die baulichen Erweiterungen und Neubebauungen sollen daher bestimmte gestalterische Forderungen einen Rahmen setzen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Belangen des Einzelnen und den Interessen der Allgemeinheit bilden.

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich lediglich auf den Ortsrand von Salzgitter-Gitter, da für den Ortskern im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Git-5 für Salzgitter-Gitter "Ortslage" die gleiche örtliche Bauvorschrift im Parallelverfahren zur Rechtskraft gebracht werden soll.

Zu § 2 Allgemeine Festsetzungen über die Instandsetzung von Fachwerkgebäuden und Einfriedungen

Da das geschichtlich überlieferte Dorfbild von Salzgitter-Gitter durch Fachwerkbebauung geprägt war, ist es notwendig, die noch erhaltenen Fachwerkgebäude besonders zu schützen. Es werden deshalb Festsetzungen getroffen, die eine weitere Reduzierung von Fachwerksubstanz verhindern und die Verkleidung von Fachwerkbebauung mit bauartfremden Baustoffen ausschließt. Nur unter dieser Voraussetzung besteht die Möglichkeit, die qualitative Verbesserung der historischen Gebäude und die Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz in SZ-Gitter zu erreichen. Darüber hinaus ist die Sicherung der vorhandenen Dachflächen, Giebeldreiecke und Dachaufbauten sowie Naturstein- und Ziegelmauern, die das Dorfbild prägen, erforderlich.

Zu § 3 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen der Gebäude sind eine wesentliche Grundlage der Gestaltung eines Straßenraumes. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß die Baukörper sich den vorhandenen Gebäuden und Baudenkmalen anpassen und nicht durch unterschiedlich hohes Herausragen den Gesamteindruck des Dorfbildes stören. Durch die Festsetzung soll unter Berücksichtigung der vorherrschenden Maßstäblichkeit eine harmonische Einpassung von Neubauten erzielt werden.

Zu § 4 Gebäudehöhen

Eine Festlegung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Bebauungsplan oder nach der vorhandenen Bebauung ist keine Garantie für eine angemessene Gebäudehöhe. Die Höhen der im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen baulichen Anlangen sind, soweit wie möglich, übernommen. Zur Anpassung an vorhandene Baukörper ist eine Höhenbegrenzung erforderlich. Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, die von der Funktion und Gestaltung dieser örtlichen Bauvorschrift nicht unterliegen.

Zu § 5 Firstrichtung

Die im Falle der Neubebauung vorgeschriebene Wiederaufnahme der vorhandenen Firstrichtung soll zur Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfbildes beitragen.

Zu § 6 Dächer und Dachaufbauten

Die in Salzgitter-Gitter vorherrschende ein- bis zweigeschossige Bauweise bewirkt, daß die Dachlandschaft einen wesentlichen Teil der städtebaulichen Gestaltung der einzelnen Straßenzüge darstellt. Das gestalterische Gesamtkonzept sieht daher vor, die Dachlandschaft zu erhalten und durch Einfügung der Neubauten in Angleichung an die vorhandenen Satteldächer zu ergänzen und zu verbessern.

Dachgauben und andere Dachaufbauten sind ortsüblich belebende Elemente der Dachlandschaft. Sie müssen sich jedoch in den Maßstab des Dorfes Gitter einfügen und sich der übrigen Dachfläche eindeutig unterordnen. Aus diesem Grunde sind hier Grenzen gesetzt, die einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachräume ermöglichen und andererseits durch die Kleinmaßstäblichkeit die geforderte Einfügung gewährleisten. Hierzu gehört auch eine Regelung hinsichtlich des Dachüberstandes und die Festsetzungen, daß unsymetrische Dächer nicht zulässig sind.

Zu § 7 Dacheindeckung

Die Farbe und das Material der Dacheindeckung ist ein wesentliches gestalterisches Merkmal einer Dachlandschaft. Zur Ruhe und Ausgewogenheit ist es daher erforderlich, die vorhandenen Materialien (wie Ton- und Betondachpfannen), den vorhandenen Farbton einschließlich der Zwischentöne, die auch der Gestaltung der Gebäude dienen, weiter zu verwenden. Extrem verschiedene Farbtöne und Materialien der Dacheindeckung würden die gewollte Ruhe und Harmonie dieser Dachlandschaft zerstören.

Zu § 8 Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Zur Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Dachlandschaft und zur Vermeidung eines uneinheitlichen Dorfbildes sind angebaute Garagen und Nebenanlagen in gleicher Neigung und Farbe wie die Dächer der Hauptgebäude und freistehende Garagen nur mit Satteldächern auszuführen. Zur Erhaltung und Aufwertung zusammenhängender Freiflächen sind aneinandergebaute Garagen und Nebenanlagen in einer gemeinsamen straßenseitigen Gebäudeflucht zu errichten und im gleichen Querschnitt Material und Fassadenfarbe sowie Dachform auszuführen.

Zu § 9 Fassadenmaterial

Die vorhandenen Fachwerkbauten, die es zu schützen gilt, entstammen vorwiegend dem 18. Jahrhundert. Sie prägen das Ortsbild und sind in ihrem Erscheinungsbild durch die Verwendung weniger Materialien gekennzeichnet. Neubauten sollen sich daher zur Einfügung auf wenige Materialien beschränken. So ist als allgemein vorherrschendes Fassadenmaterial Putz und Ziegel in einer breiten Skala von Farbtönen vorgeschrieben.

Zu § 10 Unzulässige Baustoffe

Baustoffe, deren maschinelle Fertigung geeignet ist, den handwerklichen Eindruck der vorhandenen Bauwerke zu beeinträchtigen oder durch Gleichheit der Baustoffeinheiten die Vielfalt und Lebendigkeit der gebauten Umgebung zu mindern, sind nicht zugelassen. Platten und sonstige Verkleidungen verdecken die Konstruktion und könnten damit zur Zerstörung des Maßstabes beitragen.

Zu § 11 Fenster, Türen, Schaufenster

Der Anteil der Fensterflächen an der Gesamtfassade beeinflußt wesentlich den Eindruck des Straßenbildes. Der Anteil der Verglasung soll hier nicht gesenkt werden, vielmehr sollen große Flächen in kleinere Einheiten zerlegt werden, damit wird die Kleinflächigkeit der vorhandenen Bebauung gesichert. Nomierte, insbesondere querliegende Einscheibenfenster anstelle von kleinteiligen Fensterformaten verstümmeln die Harmonie der Außenerscheinung. Bei Neubauten ist unbedingt auch auf den Maßstab der Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen. Um die architektonische Einheit jedes einzelnen Gebäudes zu erhalten, ist es erforderlich, daß auch eine Regelung hinsichtlich der Schaufensterformate erfolgt. Durch übermäßig großflächige Verglasungen entsteht der Eindruck, als ob die Obergeschosse in der Luft schweben. Solches Aufreißen der Erdgeschosse muß in Anpassung an die Fachwerkstruktur der vorhandenen Bebauung vermieden werden.

Um an landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden die erforderlichen Fensterformate zu ermöglichen, finden die Regelungen des § 11 für diese Gebäude keine Anwendung.

Die Nachteilige optische Störung von Rolladen oder Jalousienkästen soll durch deren Ausschluß gemildert werden.

Zu § 12 Brandwände

Durch die verschiedenen teilweise historischen Bauformen in Salzgitter-Gitter sind an einigen Stellen Brandwände sichtbar oder durch Umbau- und Abbruch sichtbar geworden. Diese Wände, die nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, aber dennoch die Gestaltung des Straßenraumes stark beeinflussen, werden oft stiefmütterlich behandelt, so daß hier das Gesamtbild des Straßenraumes stark negativ beeinträchtigt wird. Es ist deshalb erforderlich, daß diese Wände in Material und Farbe so behandelt werden, daß sie sich den übrigen Gebäudefassaden anpassen. Gemäß § 8 (7) DVNBauO muß durch die Verblendung, Verkleidung und Verputz von Brandwänden eine Brandübertragung wirkungsvoll ausgeschlossen werden. Es sind ausschließlich Materialien (auch die der Unterkonstruktion) zu verwenden, die nichtbrennbar im Sinne der DIN 4102 sind.

Zu § 13 Werbeanlagen

Gemäß § 49 der Niedersächsischen Bauordnung dürfen Werbeanlagen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke und Betriebsweise. Das genügt jedoch nicht, um im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung auf konkrete Angaben über die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu verzichten. Analog zu den Vorschriften über Fassadengestaltung soll mit dieser Forderung erreicht werden, daß die architektonische Einheit der Gebäudefassaden und damit das zu schützende Dorfbild erhalten bleibt. Die Werbung ist für die Wirtschaft, das Handwerk und den Einzelhandel dringend erforderlich und gehört in das Gesamtbild eines Dorfes. Andererseits sind Gebäude nicht als Werbeträger anzusehen, auf denen die Werbung nach Art und Ausmaß beliebig angebracht werden kann, um die vorhandene Substanz vor Verunstaltung wirksam zu schützen und die Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude der vorhandenen Bebauung anzupassen, sollen die Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses einschließlich des Brüstungsbandes des 1. Obergeschosses angebracht werden dürfen.

Zu § 14 Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen als straßenraumbegrenzende Elemente wesentlich das Ortsbild. Natürliche Materialien, wie lebende Hecken und Holz, ordnen sich am besten in das Orts- und Landschaftsbild ein. Metallzäune oder massive Mauerriegel stören die Harmonie zwischen Vorgarten, Gebäude und Straßenraum. Maschendrahtzäune sind an hofnahen Weideflächen zugelassen, da die Einzäunung wegen der Tierhaltung erforderlich ist.

Zu § 15 Ordnungswidrigkeiten

Durch die NBauO werden Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld bedroht. Der Beachtung der Bauvorschrift soll dadurch Nachdruck verliehen werden.

gez. Dr.-Ing. Treude

Stadtplanungsamt
Schl/Ko

13. Oktober 1988
533

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 618/XI

Die nachfolgend zusammengestellten Einwendungen konnten in dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht ausgeräumt werden und wurden in den Rang von Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB erhoben. Die Anregungen und Bedenken richten sich gleichzeitig gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortsrand" sowie den Bebauungsplan Git-5 mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortslage" und werden daher gleichzeitig für beide Planungsinstitute beschieden.

1. Tiefbauamt (StA 66)
Stellungnahme vom 29.10.87

Bedenken:

1. Die Grundstücksfläche des Backhauses ist im Sinne des Niedersächsischen Straßengesetzes nicht als Straßenland auszuweisen.

2. Für die Straße "Am Vorberg" und "Ritterhof" sind die vorhandenen Projektpläne zu berücksichtigen.

3. Die Kosten für die Straßenbaumaßnahmen werden ca. 2,5 Mio. DM betragen.

Beschlußvorschlag:

Die Punkte 1 und 2 sind durch Planänderung zu berücksichtigen. Während der Punkt 3 durch Ergänzung der Begründung zu berücksichtigen ist.

Begründung:

Zu 1.
Die Grundstücksfläche des Backhauses und der Bänke ist als Bauland im Dorfgebiet dargestellt.

Zu 2.
Die vorhandenen Projektpläne für die Straßen "Am Vorberg" und "Ritterhof" sind in der geänderten Planfassung entsprechend berücksichtigt.

Zu 3.
Die voraussichtlichen Straßenbaukosten sind als Bestandteil der Begründung entsprechend aufgenommen worden.

2. Landwirtschaftskammer Hannover, Landbauaußenstelle Braunschweig
Stellungnahmen vom 29.09.87, 02.12.87, 04.02.88 und 09.02.88 sowie Gespräch vom 18.12.87

Bedenken:

1. Auf dem Hof von Landwirt Schlapp befindet sich eine mit roten Hohlpfannen eingedeckte Scheune in Fachwerkbauweise. Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung werden, wenn diese Gebäude mittelfristig den heutigen Anforderungen angepaßt werden müssen, durch die Vorschriften bei einer Dachflächengröße von ca. 1 150 m² der Unterschied zwischen einer Bitumenwellplatte und einer Betondachdeckung ca. 28 750,00 DM ausmachen. Wird ein Wohnhausgebäude neu gedeckt, so entsteht diese große Kostendifferenz nicht. Mit der Forderung der Gestaltungssatzung nach roten Ton- oder Betondachpfannen für eine Dachdeckung sind damit für die Landwirte gegenüber den Eigenheimbesitzern höhere finanzielle Aufwendungen erforderlich.

2. Zum Teil sind die Wirtschaftsgebäude der Hofanlage Schlapp aufgrund ihres Grundrißzuschnittes schlecht oder gar nicht nutzbar. Bei einer Umnutzung bzw. Abbruch und Neubau sollten nur die zum öffentlichen Straßenraum gelegenen Hofumfassungswände erhalten werden, um die städtebauliche Situation zu erhalten. Zum Hofbereich sollte auch eine Abweichung (Geschoßhöhe/Dachneigung) von den alten Proportionen möglich sein.

3. Es sollten für landwirtschaftliche Nebengebäude flachgeneigte Dächer zugelassen werden, da die Dachgeschosse nicht mehr als Lagerraum benötigt werden.

4. Bezüglich der Zugänge zu den Wirtschaftsgebäuden wird von den Landwirten der Wunsch nach Rolltoren geäußert. Es ist zu prüfen, ob diese für den Landwirt äußerst praktischen Elemente sich in den Rahmen der Gestaltungssatzung einfügen lassen.

5. Um die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden, sollte die Festschreibung der privaten Grünflächen, welche sich an den Höfen anschließen, ausgenommen werden. Nur so hat der Landwirt die Möglichkeit, seinen Hof der jeweiligen produktionstechnischen Möglichkeiten anzupassen.

6. Zum Teil sind die Fachwerkgefache an den Giebeldreiecken der Scheunen offen, so daß Sie außenseitig verkleidet wurden. Diese Flächen sollten nicht freigelegt werden, sondern mit ortstypischen Verkleidungen (Holz/Ziegel) behängt werden können.

7. Mittelfristig geplante Veränderungen der Landwirte Schlapp und Schrader ist das Entfernen von Dachaufbauten auf Wirtschaftsgebäuden, die keine Funktion mehr besitzen und daher den Erhaltungsaufwand dieser Gebäude unnötig erhöhen.

8. Die Dimension der Geräte und Maschinen in der Landwirtschaft werden bei fortschreitender Technisierung immer größer, so daß die Einfahrten in die Wirtschaftsgebäude zum Teil nicht mehr nutzbar sind. Insofern sollte die Gestaltungssatzung die Möglichkeit offenlassen, entsprechende Verbreiterungen vorzusehen.

9. An der Hofeinfahrt zu dem Landwirt Schrader stehen drei große Kiefern. Diese hohen Bäume gefährden die in der Nähe stehenden Gebäude, da sie bei starkem Wind umzubrechen drohen. Da diese Baumart nicht standortgerecht ist, sollten aus diesen Gründen ein Fällen erlaubt sein, mit der Auflage, an dieser Stelle großkronige Laubbäume zu pflanzen.

10. Angrenzend an den Hausgärten des Landwirtes Schrader befindet sich an einer öffentlichen Straße eine Weidefläche für Schafe. Um diese Tiere auf der Fläche halten zu können, wurde das Gelände mit Maschendraht eingezäunt. Mit einer punktuellen Hinterpflanzung des Maschendrahtzaunes wird ein Eindruck einer lebenden Hecke ebenfalls erreicht werden.

Beschlußvorschlag:

Die Anregungen zu Ziffer 1., 2., 3., 4., 7. und 8. sind unbegründet, sie werden daher zurückgewiesen. Die Bedenken zu 5. sind z.T. durch Planänderung berücksichtigt. Die Bedenken zu 6., 9. und 10. sind durch Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift und des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Zu 1., 2. und 7.
Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) legt in § 86 eindeutige Befreiungstatbestände fest. Danach kann von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes (hierzu gehört auch die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung) Befreiung erteilt werden, wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dieser Tatbestand ist von Fall zu Fall von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, ob die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Insofern hat die Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit, von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Einzelfall gem. § 86 NBauO zu befreien.

Zu 3.
Die historische Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Teil der städtebaulichen Gestaltung der einzelnen Straßenzüge dar. Um einem Verlust des historischen Bestandes entgegenzuwirken, sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dachlandschaft unabdingbar.

Zu 4.
Der Einbau von Rolltoren ist nach den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht ausgeschlossen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen ein entsprechender Einbau möglich ist.

Zu 5.
Diese Bedenken sind teilweise berücksichtigt worden (siehe Hof Schlapp), jedoch ist aus ökologischen Gründen die Erhaltung eines Großteils der Freiflächen zwingend geboten, zumal die festgesetzten überbaubaren Flächen im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe sehr großzügig ausgewiesen sind, so daß eine Erweiterung durchaus möglich bleibt.

Zu 6.
Diese Anregungen werden durch Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung dahingehend berücksichtigt, daß an Giebeldreiecken Ziegelbehang zulässig ist.

Zu 8.
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung schließt entsprechende Veränderungen nicht aus, zumal durch Ergänzung der Erhaltungssatzung für land- und forstwirtschaftliche Betriebe Ausnahmen zuglassen werden können.

Zu 9.
Durch Ergänzung des Bebauungsplanes ist das Erhaltungsgebot für die drei Kiefern in ein Pflanzgebot geändert worden.

Zu 10.
Durch Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird diesen Gesichtspunkten der Landwirtschaft eindeutig Rechnung getragen, so daß an Weideflächen Maschendrahteinzäunungen mit entsprechenden Hinterpflanzungen zulässig sind.

3. Amt für Brand und Zivilschutz (StA 37)
Stellungnahme vom 12.10.87

Bedenken:

Der § 12 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sollte wie folgt ergänzt werden:

"Durch die Verblendung, Verkleidung oder dem Verputz muß eine Brandübertragung wirkungsvoll ausgeschlossen werden. Es sind ausschließlich Materialien (auch Unterkonstruktionen) zu verwenden, die nichtbrennbar im Sinne der DIN 4102 sind".

Beschlußvorschlag:

Diese Bedenken sind durch Ergänzung der Begründung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Die Forderungen des StA 37 ergeben sich aufgrund des § 8.7 DVNBauO und sind zur Eindeutigkeit der örtlichen Bauvorschrift in die Begründung aufgenommen worden.

4. Schulverwaltungsamt (StA 40)
Stellungnahme vom 15.09.87

Bedenken:

Es wird empfohlen, die Ziffer 5.1 der Begründung redaktionell zu überarbeiten.

Beschlußvorschlag:

Die redaktionelle Änderung der Ziffer 5.1 der Begründung ist entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Zur Eindeutigkeit der Aussage in der Begründung ist klarzustellen, daß bis auf die berufsbildenden Bereiche die schulische Versorgung der Schüler in Salzgitter-Bad erfolgt.

5. Evangelisch-lutherische Landeskirche Braunschweig, Landeskirchenamt
Stellungnahme vom 20.10.87

Bedenken:

Die Grundstücke der Kirchengemeinde Flurstück 99 der Flur 29 sollten wegen einer in Zukunft möglichen teilweisen anderen Nutzung als MD-Gebiet ausgewiesen werden.

Beschlußvorschlag:

Diese Bedenken sind durch Planänderung entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Um eine andere Nutzung dieser Grundstücksflächen zu ermöglichen, wird dem Wunsch der Landeskirche durch Planänderung entsprochen.

6. Amt für Agrarstruktur, Braunschweig
Stellungnahme vom 28.09.87

Bedenken zum Bebauungsplanentwurf:

1. Es sollte überprüft werden, ob teilweise eine Darstellung der privaten Grünflächen als öffentliche Grünfläche erfolgt ist.

2. Die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden muß auch auf den privaten Grünflächen möglich sein, damit eine langfristige Weiterentwicklung dieser Betriebe möglich bleibt.

Beschlußvorschlag:

Die Bedenken zu 1. und 2. sind unbegründet. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Zu 1.
Die privaten Grünflächen sind als solche im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Lediglich die öffentliche Grünfläche Parkanlage "Am Speelhof" mit Kinderspielplatz ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Zu 2.
Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe ist so großzügig bemessen, daß eine weitere bauliche Entwicklung hier erfolgen kann. Lediglich die hofnahen Weideflächen werden als private Grünflächen ausgewiesen, so daß auch hiermit den ökologischen Gesichtspunkten im Rahmen der Dorferneuerung Rechnung getragen wird.

Bedenken zur Gestaltungssatzung:

1. Entsprechend dem Satzungsentwurf von 1979, Seite 108 ff., sollte die Gestaltungssatzung auch auf die Gestaltung und Einfügung neuer Gebäude Einfluß nehmen. Es sollten auch hierfür Aussagen über die zulässigen Geschoßhöhen, die Baukörpermaße, die Stellung zur Straße und andere Elemente getroffen werden, die die gewünschte Maßstäblichkeit und Einfügung in den gewachsenen Ortscharakter herbeiführen. Es sollten auch Aussagen getroffen werden über Treppen, Beleuchtungen, Dachöffnungen (Solarelemente), Antennen, Bepflanzung und Grüngestaltung (Dorfökologie) und Ortsrandeingrünungen.

2. Zu § 2 Abs. 2 der ÖBV wird angeregt, daß auch Fachwerkgebäude geschützt werden, deren Erdgeschoß aus Mauerwerk bestehen.

3. Zu § 3 der ÖBV wird angeregt, daß viele Gebäude darunter leiden, daß die Sockel inzwischen durch Aufhöhung der Straßen zu niedrig geworden sind oder bereits unter der Erde liegen. Es sollte hier durch Straßenbauvorschriften bzw. nachträglichen Einbau von Kiesfiltern und Drainrohren Abhilfe geschaffen werden.

4. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe gem. § 4 Abs. 1 der ÖBV wird als unzumutbar angesehen. Es sollte jedoch für das Gebiet "Ortsrand" die Geschoßzahl festgesetzt werden.

5. § 5:

In § 5 sollte der Traufständigkeit der Gebäude Vorrang gegeben werden. Bei Beibehaltung der bisherigen Firstrichtung könnte das Ortsbild weiterhin verunstaltet werden, zumal, wenn jüngere Bauten durch Neubauten ersetzt werden.

6. Bedenken zu § 6:

Dächer moderner landwirtschaftlicher Großgebäude lassen sich nicht in der steilen Dachneigung errichten. Hier sollten Ausnahmen zugelassen werden. Wichtig wäre dann aber die Lage solcher Gebäude zum Straßenraum und auf dem Hof sowie die Eingrünung, damit diese Gebäude in die Umgebung eingebunden werden.

7. Bedenken zu § 11 (2):

An landwirtschaftlichen Nebengebäuden müssen auch querliegende Fenster zugelassen werden (Steilfenster).

8. Bedenken zu § 13 (5):

Es sollten auch Werbeanlagen auf Schaufenstern verboten werden (sog. Verkleisterung von Fenstern).

9. Bedenken zu § 14 (1):

Die Stärke von Pfeilern sollte nichtin 1/2 cm festgelegt werden, sondern innerhalb einer tragbaren Grenze (z.B. 30 - 80 cm).

Beschlußvorschlag:

Die Bedenken zu Ziffer 2., und 7. sind durch Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift entsprechend zu berücksichtigen.
Die Bedenken zu Ziffer 1., 3., 4., 5.,6.,8.und 9. sind unbegründet. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Zu Ziffer 1.
Die vorliegende örtliche Bauvorschrift legt in Verbindung mit dem Bebauungsplan und der Erhaltungssatzung einen Rahmen fest, der gewährleistet, daß das Ortsbild, die Dorfgestalt und das Landschaftsbild von Salzgitter-Gitter erhalten bleibt und das Gesamtensemble in seinem historischen Bestand gesichert und behutsam weiterentwickelt werden soll. Eine weitergehende Regelung würde eine Überinstrumentierung darstellen und einer positven Baupflege entgegenstehen. Allerdings ist im Rahmen der Bauberatung zu gewährleisten, daß entsprechende Details, wie Treppen und Beleuchtung etc., sich sinnvoll einfügen.

Zu Ziffer 2.
Die Erhaltung der vorhandenen historischen Gebäude, die im Obergeschoß aus Fachwerk bestehen, sollte Ziel der ÖBV sein. Durch Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird der Anregung gefolgt.

Zu Ziffer 3.
Die Festsetzung von Straßenhöhen sowie der Einbau von Kiesfiltern bzw. Drainrohren kann nicht im Rahmen der ÖBV geregelt werden. Die Verwaltung wird jedoch im Rahmen der Straßenprojektierung diese Anregung berücksichtigen.

Zu Ziffer 4.
Die Festlegung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Bebauungsplan oder nach der vorhandenen Bebauung ist keine Garantie für eine angemessene Gebäudehöhe. Die Höhen der im Geltungsbereich der Satzung vorhandenen baulichen Anlagen sind soweit wie möglich übernommen. Zur Anpassung an vorhandene Baukörper ist eine Höhenbegrenzung nach der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erforderlich.

Zu Ziffer 5.
Die Festlegung der traufständigen Bebauung erfolgt in den Baulücken gemäß Planzeichen "Stellung der baulichen Anlagen" im Bebauungsplan. Darüber hinaus zeigt die vorhandene Bebauung weitgehend traufständige Gebäude, so daß bei Neubebauung die gleiche Firstrichtung nach der Gestaltungssatzung nur zulässig ist.

Zu Ziffer 6.
Im Rahmen der Befreiung gem. § 86 NBauO können für landwirtschaftliche Nebengebäude Ausnahmen hinsichtlich der Dachneigung zugelassen werden. Im Rahmen der Erhaltungssatzung ist in jedem Einzelfall die Einpassung des Gebäudes in die vorhandene städtebauliche Situation zu prüfen. Insofern ist eine Einbindung der geplanten Gebäude grundsätzlich gewährleistet.

Zu Ziffer 7.
Um an landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden die erforderlichen Fensterformate zu ermöglichen, finden die Regelungen des § 11 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hier keine Anwendung mehr.

Zu Ziffer 8.
Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist, einen groben Rahmen hinsichtlich der Gestaltung festzulegen. Um einzelnen Geschäften die Werbung nicht unmöglich zu machen, ist eine derart eingeschränkende Festsetzung nicht aufgenommen worden.

Zu Ziffer 9.
In der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist eine maximale Stärke der Pfeiler von 36,5 x 36,5 cm unter § 14 vorgesehen. Eine größere Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar und würde eine dorfgerechte Einpassung nicht ermöglichen. Die Abmessung ist ein genormtes Mauerwerksmaß.

7. Niedersächsisches Landvolk, Kreisverband Salzgitter e.V.
Stellungnahmen vom 19.01.88, 18.02.88 sowie Niederschrift vom 07.01.88

Bedenken:
Es wird festgestellt, daß Erweiterungen der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude nach den Festsetzungen der Erhaltungssatzung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht möglich sind und daß insbesondere durch die Vorschriften über die Dacheindeckungen (Materialwahl) unverhältnismäßig hohe Kosten auf die Landwirte zukommen würde. Weiter wird festgestellt, daß durch die Gestaltungssatzung und die Bauleitplanung die landwirtschaftlichen Betriebe in unzumutbarer Weise "eingeknebelt" werden.

Beschlußvorschlag:
---

1. Die Bedenken sind teilweise durch Ergänzung der Erhaltungssatzung entsprechend zu berücksichtigen.

2. Die Bedenken zur örtlichen Bauvorschrift und zum Bebauungsplan sind unbegründet. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Zu 1.
Durch die Modifizierung der Erhaltungssatzung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung soll der Bestand, die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe langfristig gesichert werden.

Zu 2.
Die Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften und des Bebauungsplanes legen in Verbindung mit der Erhaltungssatzung einen Rahmen fest, der gewährleistet, daß das Ortsbild, die Dorfgestalt und das Landschaftsbild von Salzgitter-Gitter erhalten bleibt und das Gesamtensemble in seinem historischen Bestand gesichert und behutsam weiterentwickelt werden. Die überbaubaren Flächen sind so großzügig bemessen, daß betriebliche Erweiterungen möglich sind.
Die Farbe und das Material der Dacheindeckungen ist ein wesentliches gestalterisches Merkmal der Dachlandschaft in Salzgitter-Gitter. Zur Ruhe und Ausgewogenheit ist es daher erforderlich, die vorhandenen Farben und Materialien, wie Ton- und Betondachpfannen, weiterzuverwenden.
Durch die hier getroffenen differenzierten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des Dorferneuerungsplanes Rechnung getragen, d.h. die Existenz und die Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe wird hierdurch nachhaltig gesichert. Auch können gem. § 86 NBauO im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift über GEstaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

8. Bezirksregierung Braunschweig
Stellungnahme vom 02.03.88

Bedenken:

Es wird empfohlen, die örtliche Bauvorschrift in der Präambel und die §§ 4, 6, 8 und 9 sowie 14 und 15 redaktionell zu überarbeiten.

Beschlußvorschlag:

Diese Bedenken sind durch Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Zur Eindeutigkeit der Regelungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die redaktionelle Überarbeitung der Satzung erforderlich.

gez. Dr.-Ing. Treude

Stadtplanungsamt
Schi/Ek

13 .10.1988
533

Anlage 2 zur Vorlage Nr. 618/XI

Zusammenstellung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.11. bis 23.12.87 zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Erhaltungssatzung Git-5 für Salzgitter-Gitter "Ortslage" sowie zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortsrand" vorgebrachten Anregungen und Bedenken.

1. Herr Könnecke, Salzgitter-Gitter, Feuerstelle 16

Eingabe vom 14.12.87

Bedenken:

Es wird gebeten, die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 69 nach Westen und Osten hin zu erweitern, damit eine bauliche Ergänzung der vorhandenen Ladenfläche möglich wird. Damit die Existenz dieses Geschäftes langfristig gesichert werden kann, ist durch die östliche Erweiterung der überbaubaren Fläche (Flurstück 66/1) der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum nicht mehr haltbar.

Beschlußvorschlag:

Diese Bedenken sind in der überarbeiteten Planfassung entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Damit langfristig eine Existenzsicherung und die Versorgung der Bürger dieses Stadtteiles gewährleistet werden kann, ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche erforderlich.

Das zunächst festgesetzte Erhaltungsgebot des Baumes kann aufgrund der Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht mehr festgesetzt werden, da unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander der Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs hier Vorrang zu geben ist.

2. Herr Josef Pinkel, Salzgitter-Gitter, Am Vorberg 8

Eingabe vom 02.05.88

Bedenken:

Es wird angeregt, die nordwestliche Fläche des Flurstückes 56/1, die als private Grünfläche ausgewiesen ist, als Bauland festzusetzen, damit hier als Altersruhesitz ein Einfamilienhaus errichtet werden kann.

Beschlußvorschlag:

Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Die Ausweisung der privaten Grünfläche entspricht den Zielen der Dorferneuerungsplanung und deren Erhaltung und ist unter Berücksichtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe dringend geboten. Zur Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und auch aus ökologischen Gründen ist daher die Erhaltung dieser dorftypischen Freifläche erforderlich. Entsprechend dem Dorferneuerungsplan ist auch aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung nicht vorgesehen.

3. Herr Günter Dienelt, Salzgitter-Gitter, Am Vorberg 5

Eingabe vom 18.12.87

Bedenken:

Durch Erwerb des Flurstückes 131 (Am Vorberg 5) wurde im Hinblick auf die große Gartenfläche auch die Möglichkeit einer weiteren Bebauung im südlichen Gartenbereich vorgesehen. Es wird daher angeregt, die überbaubare Fläche so zu ändern, daß ein weiteres Eigenheim im Gartenbereich entstehen kann.

Entgegen den Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollte daher die südliche Grundstücksfläche insgesamt als Bauland ausgewiesen und die überbaubaren Flächen so festgesetzt werden, daß eine Bebauung in 2. Bauflucht im angemessenen Abstand zur vorhandenen Bebauung ohne gegenseitige Beeinträchtigung entstehen kann.

Beschlußvorschlag:

Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Nach den Zielen der Dorferneuerungsplanung sind die innerörtlichen Grün- und Freiflächen weitgehend zu erhalten, zur Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe kann eine weitere Eigenheimbebauung hier nicht zugelassen werden. Unter Berücksichtigung dieser Ziele ist lediglich eine bauliche Erweiterung in einem geringen Umfange möglich, so daß hier eine Kompromißlösung festgesetzt ist, die auch die Belange des Grundstückseigentümers berücksichtigt.

4. Herr Stempin, Salzgitter-Gitter, Am Vorberg 21a

Eingabe vom 15.12.87

Bedenken:
---

1. Da eine Vermietung und Restaurierung des Gebäudes Am Vorberg 21 wegen der unmittelbaren Nähe der Straßen "Am Vorberg" und "Am Schmiedeberg" nicht

möglich ist, ist ein Abbruch dieses Hauses vorgesehen. Durch diesen Abbruch könnte der Einmündungsbereich der Straße Schmiedeberg/Am Vorberg wesentlich verbessert werden.

2. Die Flurstücke 116 und 117 sind zu einem Baugrundstück vereinigt. Es wird daher gebeten, entlang der Straße Zum Schäferstuhl eine überbaubare Fläche auszuweisen, damit hier auch ein weiteres Eigenheim entstehen kann.

Beschlußvorschlag:

Diese Bedenken sind in der überarbeiteten Planfassung entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Zu 1.

Das Haus Am Vorberg 21 ist zwar ein historisches Gebäude und stellt eine dorftypische Torsituation dar, jedoch ist wegen des verkehrlichen Engpasses an dieser Stelle eine Erhaltung dieses Gebäudes nicht möglich und eine Entschärfung dieser Verkehrssituation sinnvoll.

Zu 2.

Durch die entsprechende Ausweisung einer überbaubaren Fläche wird eine Schließung der Baulücke an der Straße Zum Schäferstuhl ermöglicht. Hierdurch wird eine straßenbegleitende Bebauung durch Änderung der überbaubaren Fläche ermöglicht.

5. Herr Heinrich Link, Salzgitter-Gitter, Schützhausenstraße 25

Eingabe vom 29.12.87

Bedenken:

Es wird angeregt, die private Grünfläche (Flurstück 63/7) als Bauland auszuweisen. Gleichzeitig wird auf den bisherigen Schriftverkehr verwiesen.

Beschlußvorschlag:

Diesen Bedenken kann nicht gefolgt werden. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Nach den Zielen der Dorferneuerungsplanung für Salzgitter-Gitter ist die Festsetzung der privaten Grünfläche erfolgt. Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe kann eine weitere Eigenheimbebauung hier nicht zugelassen werden, zumal auch diese Teilfläche im zentralen Dorfkern liegt und ortsbildprägend ist. Auch muß gesehen werden, daß nördlich dieses Grundstückes ein landwirtschaftlicher Betrieb angrenzt, der ganzjährig bewirtschaftet wird, so daß hiervon die üblicherweise ausgehenden Emissionen zu erwarten sind.

In Abwägung zwischen dem gewünschten Bauvorhaben einerseits und der Eigenart der näheren Umgebung sowie am Gebot der Einfügung in die charakteristische Siedlungsstruktur andererseits, muß hierbei eindeutig dem dörflichen Raum und den Funktionsansprüchen der Vorrang eingeräumt werden.

6. Herr Fritz Dreyer, Salzgitter-Gitter, Am Ritterhof 17

Eingabe vom 15.12.87

Bedenken:

1. Der Westgiebel des Hauses Am Ritterhof 28 sowie ein Teil des Obergeschosses sind zum Schutz gegen Regen und Feuchtigkeit mit Platten verkleidet. Nach den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift darf diese Verkleidung nicht erneuert werden, sondern das darunter befindliche Fachwerk, was noch mit Lehm ausgemauert ist, ist sichtbar zu machen. Die Kosten hierfür stehen in keinem Verhältnis zur Rentabilität.

2. Die im Gartenbereich dieses Grundstückes dargestellten erhaltenswerten Bäume sind nicht mehr vorhanden.

3. Es werden Regreßansprüche hinsichtlich der Erhaltungssatzung geltend gemacht, da diese eine Entwertung des Grundstückes darstellt und die einengenden Vorschriften einer Veräußerung dieses Grundstückes entgegenstehen würde.

4. Durch die örtliche Bauvorschrift werden die Gitteraner entmündigt, denn sie können nicht mehr frei über ihren Grundbesitz verfügen. Die Gestaltung sollte auf freiwilliger Basis erfolgen.

Beschlußvorschlag:

Den Bedenken zu 1., 3. und 4. kann nicht gefolgt werden. Sie werden daher zurückgewiesen.

Die Bedenken zu 2. sind in der überarbeiteten Planfassung entsprechend zu berücksichtigen.

Begründung:

Zu 1.

Die Erhaltung der vorhandenen Fachwerkstruktur ist Ziel der Dorferneuerungsplanung, daher ist eine Berücksichtigung dieser Anregungen nicht möglich.

Zu 2.

Da die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten erhaltenswerten Bäume zwischenzeitlich gefällt worden sind, ist die Festsetzung des Erhaltungsgebotes nicht mehr erforderlich.

Zu 3.

Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden, da die Erhaltungssatzung keinen Eingriff in die bisherige Nutzung gemäß § 40 oder 42 BauGB darstellt. Jedoch kann der Eigentümer gem. § 173 Abs. 2 BauGB bei einer Versagung einer baurechtlichen Genehmigung die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn ein Erhalt der baulichen Anlage nicht mehr wirtschaftlich zumutbar ist.

Zu 4.

Die örtliche Bauvorschrift stellt lediglich einen gestalterischen Rahmen dar, der eine individuelle Gestaltung der einzelnen Häuser ermöglicht.

7. Herr Schlapp, Salzgitter-Gitter, Am Vorberg 2

Eingabe vomn 17.08.87

Bedenken:

1. Es werden erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Satzung mit Bebauungsplan vorgebracht, da die Erhaltungssatzung im höchsten Maße existenzbedrohend ist und die notwendigen betrieblichen Erweiterungen durch die Festschreibung der vorhandenen Gebäude nicht mehr zugelassen werden.

2. In § 2 werden vorhandene Dächer und Dachaufbauten festgeschrieben, so daß bei einer Dacherneuerung die unzeitgemäßen Erker und Kanten erhalten bleiben müssen.

3. Auch die im § 7 der ÖBV festgeschriebene Dacheindeckung führt zu erheblichen Mehrkosten, auch hinsichtlich der Statik.

4. Die Ausweisung der hofnahen privaten Grün-flächen sollte nicht erfolgen, da diese Flächen für betriebliche Nutzungen (Betriebsgebäude, Altenteilehaus, Landarbeiterhaus, Werkswohnungen) in Anspruch genommen werden müssen.

5. Die in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Gebäude festgesetzten erhaltenswerten Bäume bedrohen in erheblichem Maße die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude. Hierin wird ein Widerspruch zwischen den Fragen des Denkmalschutzes und der Erhaltung dieser Bäume gesehen, zumal die hier festgesetzten Bäume durch ihr Wurzelwerk die erhaltungswürdigen Gebäude in hohem Maße beschädigen.

6. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß eine Kostenbeteiligung seitens der Stadt unabdingbar ist., zumal durch die vorliegenden Planungen in die Grundrechte des einzelnen (Artikel 14 und 15 Grundgesetz) eingegriffen wird, sofern die Frage der Entschädigung nicht zufriedenstellend geregelt wird.

Beschlußvorschlag:

Die Bedenken zu Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 sind durch Planänderung zu berücksichtigen. Die Bedenken zu 6 sind nicht im Bauleitplanverfahren zu regeln, da es sich hierbei um Fragen der Entschädigung handelt.

Begründung:

Zu 1.

Durch die Ergänzung der Erhaltungssatzung werden Ausnahmeregelungen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe getroffen, die eine Beeinträchtigung des Bestandes, der Wirtschaftlichkeit und der Entwicklungsfähigkeit für diese Betriebe ausschließt.

Zu 2. und 3.

Die örtliche Bauvorschrift setzt in den §§ 2 und 7 lediglich einen Rahmen fest. Hierbei ist in jedem Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich zumutbar ist. Insofern ist der Gemeinde hier ein Ermessen eingeräumt. Wird die Genehmigung versagt, kann gemäß § 173 Abs. 2 BauGB der Eigentümer die Übernahme des Grundstückes verlangen. Auch können gemäß § 86 NBauO im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu 4.

Um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, ist auf der Grundlage des historischen Dorfgrundrisses eine Ergänzung der überbaubaren Flächen nach Osten hin vorgesehen.

Zu 5.

Die Erhaltungsgebote der 3 Bäume, die in unmittelbarer Nähe der vorhanden erhaltenswerten Bausubstanz festgesetzt sind, wird aufgehoben, da eine Beeinträchtigung und Beschädigung an den Gebäuden durch diese Bäume langfristig nicht auszuschließen ist.

Zu 6.

Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden, da die Erhaltungssatzung keinen Eingriff in die bisherige Nutzung darstellt. Der Eigentümer kann gemäß § 173 Abs. 2 BauGB bei der Versagung einer baurechtlichen Genehmigung die Übernahme nur verlangen, wenn ein Erhalt der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Salzgitter, am 13.10.88

gez. Dr.-Ing. Treude

Stadtplanungsamt
Schi/Mö

23. Mai 1989
533

A n l a g e 3

zur Vorlage Nr. 618/XI

Die nachfolgend zusammengestellten Einwendungen konnten in dem Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht ausgeräumt werden und wurden in den Rang von Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB erhoben. Die Anregungen und Bedenken richten sich lgeichzeitig gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortsrand" sowie den Bebauungsplan Git-5 mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Ortslage" und werden daher gleichzeitig für beide Planungsinstitute beschieden.

1. Landwirtschaftskammer Hannover Landbauaußenstelle Braunschweig

Stellungnahme vom 07.02.1989

Bedenken:

A. Bebauungsplan:

1.

Die Baugrenzen um die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind teilweise sehr eng gefaßt. Bauliche Erweiterungen werden hierdurch kaum zugelassen. Die teilweise Überplanung der zu den landwirtschaftlichen Hofstellen gehörenden Freiflächen (Gartenland, Grünflächen, Kälberweiden usw.) mit "private Grünfläche" schließt hier eventuell notwendige bauliche Betriebserweiterungen und Entwicklungen ebenfalls aus bzw. erschwert sie erheblich. Da ein Landwirtschaftlicher-Betrieb sich im Laufe der Zeit auch baulich entwickeln muß, wird gebeten, die Baugrenzen für diesen Bereich noch großzügiger zu fassen und auch in den angesprochenen Freiflächen Baulichkeiten zuzulassen.

2.

Die Planungen der "öffentlichen Grünfläche/Parkanlage" ist zu überprüfen , da eine Vielzahl privater Grünflächen als "öffentliche Grünfläche/Parkanlage" dargestellt ist.Da diese Planung nicht eindeutig erscheint und nicht erläutert ist, werden weitere Bedenken vorbehalten.

3.

In der Planzeichenerklärung sind "zu erhaltende" und "anzupflanzende Bäume" enthalten, während im Plan andere Arten von Bäumen dargestellt sind. Eine abschließende Beurteilung dieser Baum-

planung ist nicht möglich. Diese Darstellung sollte verdeutlicht werden bzw. vollständig entfallen. Des weiteren sollten in den Zufahrtsbereichen zu den Höfen keine Bäume angepflanzt werden.

B. Gestaltungssatzung

1.

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sollten von der Festsetzung des § 2 ausgenommen werden, da einem Landwirt für seinen oftmals umfangreichen Gebäudebestand eine unzumutbare Härte aufgebürdet wird, zumal der Unterhaltungsaufwand für eine sichtbare Fachwerkaußenfassade wesentlich höher ist. § 2 Abs. 4 ist daher unzureichend. Auch darf der § 2 Abs. 2 moderne Hoftore (z.B. Rollentore)nicht verhindern.

2.

Funktionelle und betriebswirtschatliche Überlegungen haben u.a. bei Stallgebäuden eine Gebäudeform bewirkt, die im § 6 keine Berücksichtigung findet. Durch den heute nicht benötigten Lagerraum im Stall hat sich beispielsweise die flache Dachneigung entwickelt. Historische Gebäudeproportionen entstanden äus rein funktionalen Anforderungen. Es wäre daher ein Anachronismus, Gestaltungsmerkmale aus dieser Zeit auf die heutigen Produktionsgebäude übertragen zu wollen. Es fehlt daher eine differenzierte Aussage zu den Wirtschaftsgebäuden.

3.

Ton- und Betondachpfannen stellen eine unzumutbare Forderung für Landwirte dar, deren Wirtschaftsgebäude große Dachflächen aufweisen. In § 7 sollten durchaus kurzwellige Wellplatten in den entsprechenden Farbtönen zugelassen werden, da auch in der Begründung zur örtlichen Bauvorschrift das Gewicht auf der Farbgebung liegt.

4.

Es wird gebeten, den Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung zu überarbeiten und zu verdeutlichen sowie die landwirtschaftlichen Belange zu beachten. Eine verfehlte Bauleitplanung gefährdet nachhaltig die Existenz und die notwendige Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe.

Beschlußvorschlag zu A. Bebauungsplan:

Die Punkte 1. - 3. sind unbegründet. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Zu Punkt 1.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe ist so großzügig bemessen, daß eine weitere bauliche Entwicklung hier erfolgen kann. Lediglich die hofnahen Weidenflächen werden als private Grünflächen ausgewiesen, so daß auch hiermit den ökologischen Gesichtspunkten im Rahmen der Dorferneuerung Rechnung getragen wird. Das landwirtschaftliche Entwicklungskonzept des Dorferneuerungsplanes basiert in erster Linie auf der Sicherung der Landwirtschaft an ihren bisherigen Betriebsstandorten. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde diesen Prämissen Rechnung getragen. Auch berücksichtigt die Festsetzung der privaten Grünflächen die immissionsrechtliche Situation der landwirtschaftlichen Betriebe und ermöglicht eine Übergangszone zu den angrenzenden Wohngebieten.

Zu 2.

Lediglich die privaten Grünflächen sind als solche im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Allein als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ist der öffentliche Bereich zwischen Schützhausenstraße und Am Speelhof mit Kinderspielplatz ausgewiesen.

Zu 3.

Die Festsetzung der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume ist eindeutig erfolgt. Eine darüber hinausgehende Darstellung von Bäumen ist nicht im Plan enthalten. Auch sind die Hofzufahrten weitgehend von Baumanpflanzungen freigehalten.

Beschlußvorschlag zu B. Gestaltungssatzung:

Die Anregungen zu Ziffer 1.- 4. sind unbegründet. Sie werden daher zurückgewiesen.

Begründung:

Zu 1.

Da das geschichtlich überlieferte Stadtbild in Salzgitter-Gitter durch Fachwerkbebauung geprägt ist, ist es notwendig, die noch erhaltenen Fachwerkgebäude besonders zu schützen. Die örtliche Bauvorschrift setzt daher in § 2 lediglich einen Rahmen fest.

Hierbei ist in jedem Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohles die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich zumutbar ist. Insofern ist der Gemeinde hier ein Ermessen eingeräumt.Wird die Genehmigung versagt, kann gemäß § 173 Abs. 2 BauGB der Eigentümer die Übernahme des Grundstückes verlangen. Auch können gem. § 86 NBauO im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Zu 2.

Die in Salzgitter-Gitter vorherrschende ein- bis zweigeschossige Bauweise bewirkt, daß die Dachlandschaft einen wesentlichen Teil der städtebaulichen Gestaltung der einzelnen Straßenzüge darstellt. Um einem Verlust des historischen Bestandes entgegenzuwirken, sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dachlandschaft auch für landwirtschaftliche Nebengebäude unabdingbar.

Zu 3.

Die Farbe und das Material der Dacheindeckung ist ein wesentliches gestalterisches Merkmal der Dachlandschaft in Salzgitter-Gitter. Zur Ruhe und Ausgewogenheit ist es daher erforderlich, die vorhandenen Materialien, wie Ton und Betondachpfannen, weiterzuverwenden. Extrem verschiedene Materialien, wie z.B. kurzwellige Wellplatten, würden die gewollte Ruhe und Harmonie dieser Dachlandschaft zerstören. Daher können auch für Wirtschaftsgebäude Ausnahmen hinsichtlich der Dacheindeckung nicht zugelassen werden.

Zu 4.

Im Hinblick auf die historische Entwicklung des Stadtteiles Salzgitter-Gitter ist Ziel dieser Planung, eine Bebauung zu ermöglichen, die durch ihre maßvolle Dichte und ihre städtebauliche Einfügung dazu beiträgt, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren. Die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes mit Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erfolgt daher auf der Grundlage der Leitbilder des Dorferneuerungsplanes und dient im wesentlichen auch der Weiterentwicklung der landwirtlichen Betriebe. Insbesondere durch die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung soll die Erhaltung und Weiterentwicklung der charakteristischen Bauweise, die Pflege des historischen Ortsbildes und einer harmonischen Einbindung aller neuen Baumaßnahmen erreicht werden. Durch die hier getroffenen differenzierten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des Dorferneuerungsplanes Rechnung getragen, d.h. die Existenz und die Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe wird hierdurch nachhaltig gesichert.
Abschließend wird darauf hingewiesen, daß im Einzelfall gem. § 86 NBauO Ausnahmen zugelassen werden können, sofern die Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würdenund die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2. Amt für Agrarstruktur Braunschweig

Stellungnahme vom 16.01.89

Bedenken zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

1.

In § 6 müssen Dächer für moderne landwirtschaftliche Großgebäude auch mit flacheren Neigungen zugelassen werden.

2.

In § 11 müssen für Ställe auch querliegende Fensterformate erlaubt bleiben.

Beschlußvorschläge:

Die Bedenken zu 1. sind unbegründet. Sie werden daher zurückgewiesen.
Die Bedenken zu 2. sind in der vorliegenden ÖBV berücksichtigt.

Begründung:

Zu 1.

Die in SZ-Gitter vorherrschende ein- bis zweigeschossige Bauweise bewirkt, daß die Dachlandschaft einen wesentlichen Teil der städtebaulichen Gestaltung der einzelnen Straßenzüge darstellt. Um einem Verlust des historischen Bestandes entgegenzuwirken, sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dachlandschaft auch für landwirtschaftliche Nebengebäude unabdingbar.
Im Rahmen der Befreiung gem. § 86 NBauO können jedoch auch für landwirtschaftliche Nebengebäude Ausnahmen hinsichtlich der Dachneigung zugelassen werden. Im Rahmen der Erhaltungssatzung ist in jedem Einzelfall die Einpassung des Gebäudes in die vorhandene städtebauliche Situation zu prüfen.

Zu 2.

Um an landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden die erforderlichen Fensterformate zu ermöglichen, finden die Regelungen des § 11 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung hier keine Anwendung.

3. Wasser- und Energieversorgungsgesellschaft

Stellungnahme vom 27.01.89

Bedenken:

Es wird darauf hingewiesen, daß Gas- und Wasserleitungen nicht überbaut und im Bereich dieser Leitungen keine Bäume gepflanzt werden dürfen.

Beschlußvorschlag:

Diese Bedenken sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt, da die Leitungen, die nicht im öffentlichen Straßenraum liegen, durch die Festsetzung von entsprechenden Leitungsrechten (mit entsprechenden Schutzstreifen) planungsrechtlich gesichert sind.

4. Stahlwerke Peine-Salzgitter AG

Stellungnahme vom 14.02.89

Bedenken:

Es wird darauf hingewiesen, daß die im Bebauungsplan betroffenen Flächen im Bergschadensgebiet liegen.

Beschlußvorschlag:

Dieser Hinweis ist durch die textliche Festsetzung Nr. 3, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, berücksichtigt.

gez. Dr.-Ing.Treude gez. Tasler