Entwurf

Anlage 5 zur Vorlage 3808/18

Satzung der Stadt Salzgitter
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter
"ÖBV Historischer Dorfkern"
(Gestaltungssatzung gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024, Nr. 51) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 und 4, § 3 Abs. 2, der §§ 4, 9 Abs. 7 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 in seiner Sitzung am ..... folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Ortschaft Salzgitter-Gitter der Stadt Salzgitter gilt für den im Übersichtsplan (Anhang) umgrenzten Bereich des Stadtgebietes. Der Übersichtsplan als Anhang ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Dächer

(1) Das Dach eines Gebäudes einer Hauptanlage muss als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mindestens 38° ausgeführt werden. Die maximale Dachneigung darf 60° betragen.
(2) Gebäude als Nebenanlagen sowie Garagen sind mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen.
(3) Carports dürfen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Diese sind zu begrünen. Die Begrünung kann extensiv erfolgen.
(4) Geneigte Dächer sind symmetrisch als Satteldach, in begründeten Ausnahmefällen als Walmdach oder Krüppelwalmdach auszubilden.
(5) Neue Dacheindeckungen haben als einheitliche Dachflächen zu erfolgen, und zwar mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in matter Ausführung in den Farben Rot, annähernd RAL 2001, 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013 oder 3016. Tondachziegel sind in der Farbe Naturrot hell und dunkel zulässig.

(6) Ortgänge sind mit Betondachsteinen oder Tondachziegeln in matter Ausführung in den unter § 2 (5) benannten Farben oder aus Holz als Zahnleistenbrett auszuführen.
(7) Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der dazugehörigen Gebäudeseite und einzeln nicht breiter als 2,00 m sein. Von der seitlichen, äußeren Dachkante müssen Dachaufbauten einen Abstand von mind. 1,00 m haben.
(8) Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als ein Fünftel der Gesamtbreite der Dachfläche aufweisen.
(9) Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf allen Dachflächen grundsätzlich zulässig und von den Regelungen zur Farbgestaltung der Dacheindeckungen ausgenommen.

§ 3 Fassaden

(1) Fassaden sind der äußere Abschluss von Gebäuden als Hauptanlagen bzw. Nebenanlagen sowie von Garagen. Glasfassaden von Wintergärten sind von den Regelungen ausgenommen.
(2) Gebäudeaußenflächen, die von Verkehrsflächen und Grünflächen aus einsehbar sind, müssen die vorhandenen Baufluchten, die sich aus der historischen dörflichen Straßenführung und Parzellenstruktur ergeben, einhalten.
(3) Fassaden sind herzustellen aus:
- rotem oder rotbraunem ungenarbten Ziegel- oder Klinkermauerwerk
- geschlämmtem Mauerwerk oder Verputz oder in hellen, lichten und neutralen Farbtönen wie Beige, Sand, Creme oder hellen Erdtönen
- Fachwerk mit Gefachen aus rotem, rotbraunem ungenarbten Ziegel- oder Klinkermauerwerk oder bündig verputzt
- Holzverschalung oberhalb des Erdgeschosses.

(4) Innerhalb eines Fassadenabschnittes sind nur Farben aus einem Farbtonbereich zu verwenden. Fassadenteile, die der Gliederung oder Plastizität dienen, dürfen farblich abgesetzt werden.
(5) Fassadenbekleidungen aus Faserzement, Faserbeton, Waschbeton, Mosaik, Kunststoff, Kunststoff-Holz-Gemisch, Metall, Fliesen und Keramikplatten sind unzulässig. Sichtbetonoberflächen sind ebenso unzulässig.
(6) Fachwerk ist so auszubilden, dass es gegenüber den Gefachen dunkler hervortritt.
(7) Fachwerk darf nicht verblendet, überschlemmt oder überputzt werden.

§ 4 Gebäudeteile

(1) Für alle Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Balkone, Vordächer und Außentreppen – mit Ausnahme von Wintergärten und Terrassenüberdachungen – gelten dieselben Regelungen wie für die Hauptfassade, insbesondere zu Dachneigungen und Dacheindeckungen (§ 2 Dächer), Fassadenbekleidungen und Fassadenputz sowie Fachwerkkonstruktionen (§ 3 Fassaden).

(2) Vorgesetzte Treppenhäuser, Balkone, Vordächer und Außentreppen sind darüber hinaus in Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Sie haben die Farbgebung der Gebäudeaußenfläche an der sie errichtet werden, aufzugreifen.

§ 5 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

(1) Folgende Regelungen gelten für Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen an Hauptanlagen.
(2) Fenster sind mit konstruktiver bzw. konstruktiv wirkender Teilung zur Gliederung auszubilden. Die Teilung darf bei mehrfach Verglasungen nicht zwischen den Glasscheiben liegen. Dies gilt auch bei Erneuerung und/oder Erweiterung von Fenster in bestehenden Öffnungen sowie bei Fenster in neuen Öffnungen.
(3) Fenster und Fensteröffnungen dürfen nicht aus Glasbausteinen, gefärbtem Glas, gefärbtem Sonnenschutzglas, Spiegelglas oder Drahtglas bestehen.
(4) Fenster ab einer lichten Breite von 0,90 m sind mehrflügelig bzw. optisch entsprechend symmetrisch gegliedert auszuführen. Fenster ab einer lichten Höhe von 1,50 m sind durch einen feststehenden Kämpfer symmetrisch zu gliedern.
(5) Bei Neuerrichtung eines Gebäudes als Hauptanlage sind Fenster im stehenden Format auszubilden.
(6) Fenster in einem Fachwerk sind in das konstruktive Raster des Fachwerks einzufügen.

§ 6 Einfriedungen

(1) Einfriedungen dürfen aus Holz, Metall in filigraner Ausführung, Stein, Maschendraht oder lebenden Hecken bestehen. Die Kombination mehrerer Materialien ist zulässig.
(2) Unzulässig sind Doppelstabmattenzäune, Gabionen sowie blickdichte Kunststoffelemente. Unzulässig sind zudem Zaunsysteme in geschlossener oder überwiegend geschlossener Ausführung aus Metall, Beton oder Kunststoff.
(3) Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 Metern zulässig.

§ 7 Vorgartenbereich

Die Anlage von Stein- und Schottergärten, die hauptsächlich aus Steinen und nicht begrünten Flächen bzw. einer nur minimalen Bepflanzung bestehen, ist in den Vorgartenbereichen unzulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

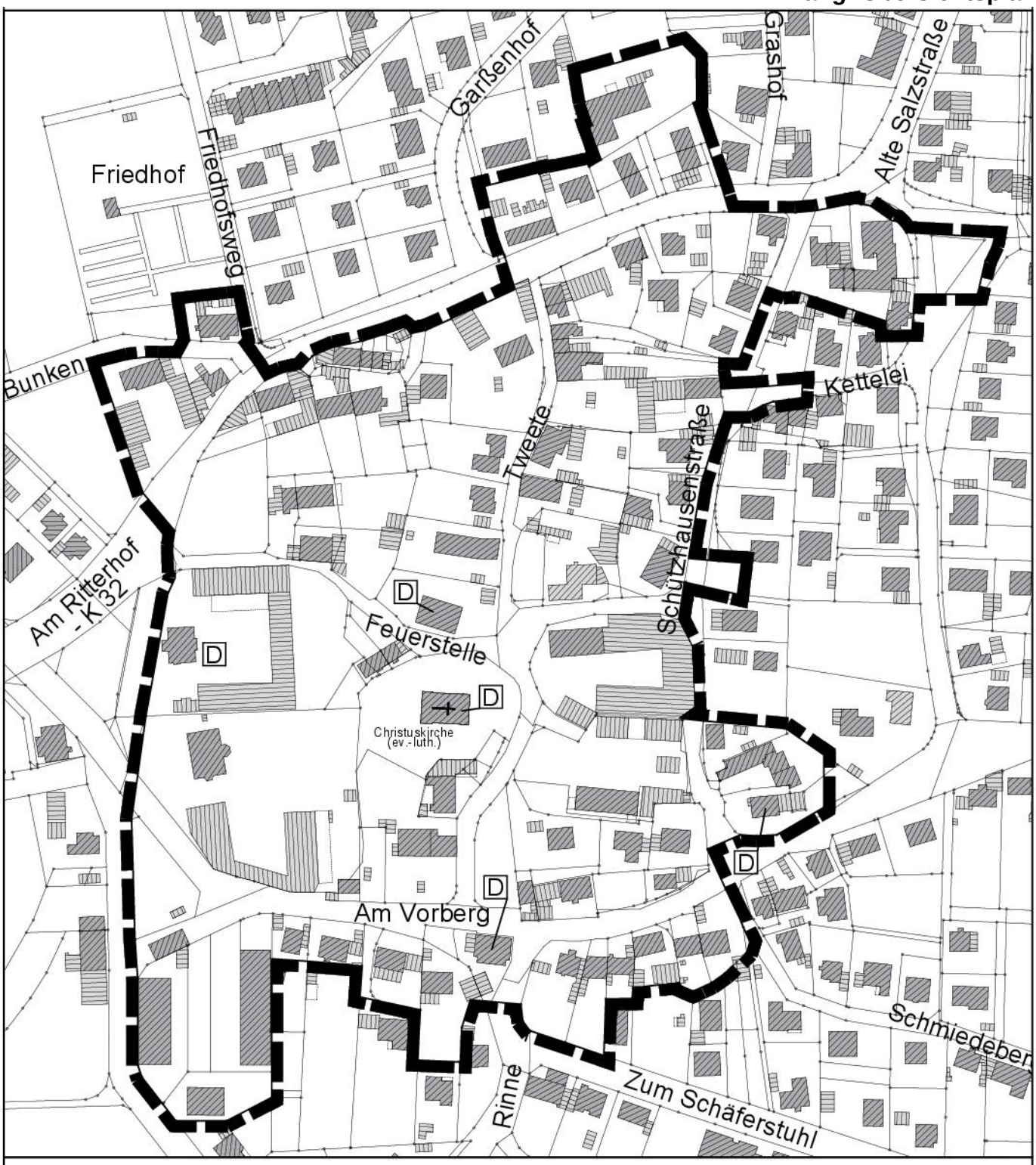
§ 9 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung wird als Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Salzgitter, am …….

……
(Oberbürgermeister)

Anhang: Übersichtsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter,
"ÖBV Historischer Dorfkern"

Legende: D Denkmal (nachrichtliche Darstellung)

0 25 50 75 100 125 m

Maßstab 1 : 2500

Stadt Salzgitter

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

Räumlicher Geltungsbereich der
örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
für SZ-Gitter
"ÖBV Historischer Dorfkern"

Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der Auslegung der Satzung über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "ÖBV Historischer Dorfkern" und ihre Begründung wurden am ..... durch das Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Satzung mit Begründung haben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Salzgitter hat die Satzung über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "ÖBV Historischer Dorfkern" nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) sowie die Begründung in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "ÖBV Historischer Dorfkern" durch den Rat der Stadt Salzgitter ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für die Stadt Salzgitter Nr. ..... bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am..... rechtsverbindlich geworden.

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "ÖBV Historischer Dorfkern" ist die Verletzung von Vorschriften n i c h t geltend gemacht worden (§ 215 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

Salzgitter, am .....

Im Auftrag

(_____)