

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für SZ-Gitter

Gestaltungssatzung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

"ÖBV Historischer Dorfkern"

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 10
1.1 Planerfordernis 10
1.2 Rechtliche Grundlage (§ 84 Abs. 3 NBauO) 11
1.3 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) 11
1.4 Geltungsbereich 11
1.5 Bisherige Regelungen im Vergleich zur Neufassung 13
1.6 Bestandsaufnahme 15
2 Regelungen im Einzelnen 17
3 Rechtsgrundlagen 23
4 Verfahrensablauf und Abwägung 23
5 Eingriff in andere Planungen 23
6 Durchführung und Kosten 24

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. Die bislang geltenden Instrumente haben wesentlich zur Bewahrung des Ortsbildes beigetragen, sind jedoch in ihrer Anwendung vielfach als zu komplex wahrgenommen worden.

Ein ersatzloser Wegfall der bisherigen Regelungen würde jedoch dem gestalterischen Steuerungsbedarf im historischen Ortskern nicht nachkommen und ortsbildprägende Strukturen gefährden. Aus diesem Grund wird eine neue Gestaltungssatzung mit dem Ziel aufgestellt, die ortsbildprägenden Qualitäten des historischen Dorfkerns weiterhin verlässlich zu sichern.

<u>Ziel und Zweck der örtlichen Bauvorschrift:</u>
Der historische Ortskern von Salzgitter-Gitter weist eine hohe städtebauliche und baukulturelle Qualität auf. Die charakteristischen Bauformen und Materialien sowie die maßgeblich dörflich geprägte Parzellenstruktur tragen zur ortstypischen Erscheinung des Dorfes bei.

Die Aufstellung der Gestaltungssatzung erfolgt mit dem Ziel, die ortsbildprägenden Qualitäten des historischen Dorfkerns weiterhin verlässlich zu sichern, gleichzeitig aber auch ein nutzerfreundliches, klar strukturiertes und auf den Bestand abgestimmtes Regelwerk zur Verfügung zu stellen. Damit wird der Schutz historischer Bauweisen, Strukturen und Materialien gesichert und eine qualitätsvolle gestalterische Weiterentwicklung ermöglicht.

Zur Sicherung der ortstypischen Erscheinung ist es erforderlich, einen verbindlichen Farb- und Materialkanon zu definieren und festzusetzen. Dieser soll die Verwendung orts- und regionaltypischer Baustoffe und Farbtöne steuern, gestalterische Fehlentwicklungen vermeiden und die Einfügung neuer oder veränderter Baukörper in das gewachsene Ortsbild gewährleisten.

Die Satzung ersetzt die bisherigen Regelungen und schafft ein Instrument zur gestalterischen Steuerung im sensiblen Ortskernbereich. Sie trägt zur Sicherung des kulturellen Erbes bei.

1.2 Rechtliche Grundlage (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Um eine Anpassung der neuen Bauvorhaben an das bereits vorhandene Erscheinungsbild der dörflichen Struktur SZ-Gitters weiterhin zu sichern, ist die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) über Gestaltung nach § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erforderlich.

1.3 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK)

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter aus dem Jahr 2019 bildet die konzeptionelle Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Potenzialanalyse wurde der historische Siedlungskern als besonders schützenswerter Bereich identifiziert. Die Untersuchung ergab, dass die bisher geltenden Regelungen – insbesondere Bebauungsplan, Erhaltungssatzung und Gestaltungsvorschriften – in ihrer Komplexität und Reichweite nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, ob alternative Rechtsinstrumente eine praktikablere und zielgerichtetere Steuerung ermöglichen. Dabei zeigte sich, dass eine Gestaltungssatzung für den historisch wahrnehmbaren Kernbereich ein geeignetes Mittel darstellt, um die ortsbildprägenden Strukturen zu sichern und gleichzeitig eine angemessene Flexibilität für bauliche Entwicklungen zu gewährleisten. Die Gestaltungssatzung knüpft an die Erkenntnisse des ISTEK an und setzt dessen Empfehlungen in ein verbindliches Regelwerk um. Sie trägt dazu bei, die gestalterische Qualität des Ortsbildes dauerhaft zu sichern und die Identität des Stadtteils zu stärken.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wurde anhand der vor Ort ablesbaren baulichen und städtebaulichen Struktur des historischen Dorfkerns definiert. Er umfasst die Bereiche, in denen die ortstypische Erscheinung des Siedlungskerns noch sichtbar ist.

Gemäß § 1 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst der in Abbildung 1 dargestellte Geltungsbereich die folgenden Adressen:

- Am Bunken 1
- Am Ritterhof 24, 26, 26A, 28, 29, 29A, 31, 33, 33A, 34, 34A, 35, 36, 37, 39, 42, 48, 50, 52, 52A, 54, 54A, 55, 56, 57, 66, 68
- Am Speelhof 3
- Am Vorberg 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 8A, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24
- Feuerstelle 4, 5, 6, 7, 8, 16, 20
- Hohenroder Weg 2, 2A, 2B
- Schützenhausenstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 24, 25, 26, 26A, 26B, 27, 29
- Tweete 2A, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 28, 29

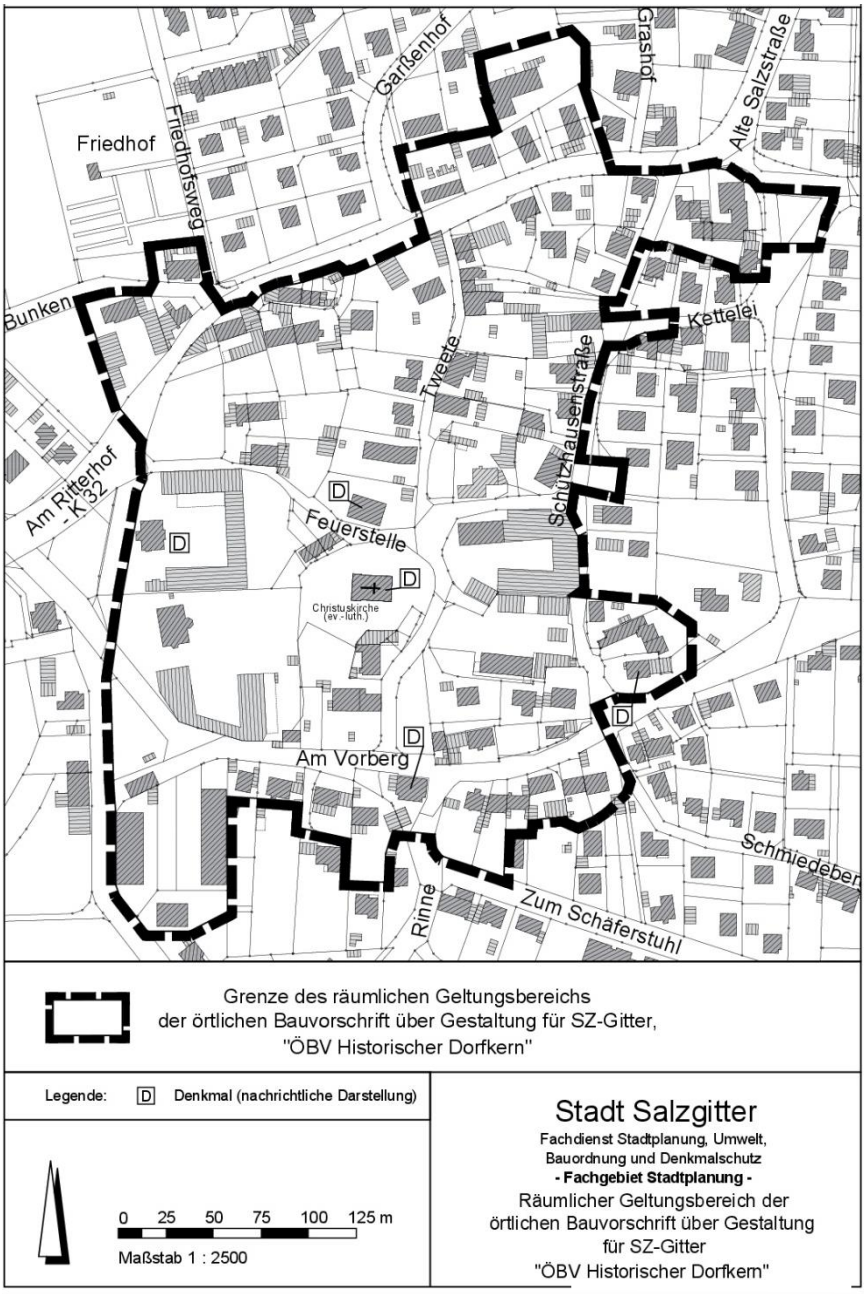


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Vergleich zu den bisherigen Regelungen wurde die neue Satzung auf das Wesentliche reduziert. Sowohl räumlich als auch inhaltlich erfolgte eine Straffung, mit dem Ziel, die Akzeptanz zu erhöhen. Erfasst werden nur noch die Bereiche, in denen eine gestalterische Steuerung tatsächlich erforderlich ist. Bisher wurde die gesamte Ortslage Salzgitter-Gitter von der Gestaltungsvorschrift erfasst, was vielfach zu Ablehnung führte und teilweise eine praktische Umsetzung der Regelungen unmöglich machte.

1.5 Bisherige Regelungen im Vergleich zur Neufassung

Bislang galt für den historischen Ortskern von Salzgitter-Gitter der Bebauungsplan Git 5 „Ortslage" mit integrierter Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen. Ergänzend regelte die Gestaltungssatzung „Ortsrand" für angrenzende Grundstücke inhaltlich gleichgelagerte Vorgaben. Ziel war die Sicherung des dörflichen Gebietscharakters sowie der Erhalt und die positive Weiterentwicklung ortstypischer Bauweisen durch Baupflege.

Trotz detaillierter Festsetzungen haben sich diese Regelungen jedoch als zu komplex und nicht mehr praktikabel erwiesen. Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an die Siedlungsentwicklung – insbesondere der Innenverdichtung – wurde eine teilweise nur mangelhafte Umsetzung beobachtet.

Parallel zur Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Historischer Dorfkern" werden die bisherigen Vorschriften für „Ortslage" und „Ortsrand" daher aufgehoben. Eine gestalterische Steuerung zur Sicherung des ortsbildprägenden Charakters bleibt dennoch erforderlich; die neuen Festsetzungen sind deutlich schlanker und übersichtlicher gefasst.

Nachfolgend sind die bisherigen Regelungen und die neuen Festsetzungen tabellarisch gegenübergestellt.

Thema	**Bisherige Regelungen**	**Neue Regelungen**
Geltungsbereich	§ 1 Flächendeckend für Ortskern (außer kirchliche Flächen) und Ortsrand	§ 1 Reduziert auf den historischen Ortskern
Fachwerk	§ 2 Sehr detaillierte Regelungen zur Herstellung des Ursprungszustands, Definition spezifischer Maße.	§ 3 (6–7) Allgemeiner Schutz des Fachwerks und Definition von Farbgebung.
Sockelhöhe	§ 3 Max. 0,50 m über Straßenkrone.	Entfällt.

Gebäudehöhe	§ 4 Max. 4 m (1-gesch.), 6,8 m (2-gesch.); Kniestöcke 0,5 m (Ausnahme Landwirtschaft).	Entfällt.
Dächer allgemein (Firstrichtung, Neigung, Form)	§§ 5–6 Sehr detailliert: Firstrichtung, Satteldach 38–48°, Schleppdächer, Überstände 0,30–0,80 m, Ortgänge 0,20 m.	§ 2 (1–4) Regelungen zur Neigung bei Hauptgebäuden 38–60°, Nebenanlagen 30°; Dachform; Carports begrünt.
Dachaufbauten/Gauben	§ 6 Länge max. 1/3 First, Abstand 2 m, Höhe 1,40 m, Fensteranteil wurde geregelt.	§ 2(7–8) Max. 1/3 Breite, einzeln 2 m, Abstand 1 m; Regelungen zur Dachfenster-Breite
Dacheindeckung	§ 7 Nur gewellte Ton-/Betonpfannen in spezifischen RAL-Rottönen.	§ 2 (5) Ähnlich, aber erweitert um weitere Töne
Garagen/Nebenanlagen	§ 8 Gleiche Neigung/Farbe wie Hauptgebäude; freistehend Sattel min. 35°; Flucht bei aneinander gereihten Dächern	§ 2 (2) und § 4 Regelungen in Bezug auf Neigung und Farbanpassung; Gründächer.
Fassadenmaterial/Farbe	§ 9 Putz/ Ziegel in spezifischen RAL-Tönen; Fachwerk mit dunklen Anstrichen; Nebengebäude sind anzugleichen.	§ 3 (1–4) Vereinfachte Regelungen zu Material wie Ziegel/Klinker in rotbraunen Farben, Putz in hellen/neutralen Farben, Farbregeln zu Fachwerk
Unzulässige Baustoffe	§ 10 Ausführliche Auflistung der unzulässigen Materialien wie Kunststoffplatten, Spundwand, Wellblech etc.	§ 3 (5) Vereinfachter Ausschluss von Faserzement, Kunststoff, Waschbeton etc.
Fenster/Türen	§ 11 25% Fensteranteil, senkrecht, Winkel 50–70°, keine Rollladenkästen, kleine Einheiten, stehend.	§ 5 (1–5) Vereinfacht im Sinne der konstruktiven Teilung, keine Glasbausteine/Spiegelglas; Regelungen zur Gliederung
Brandwände	§ 12 Verblenden/verputzen, farblich anpassen.	Entfällt.
Werbeanlagen	§ 13 Nur EG bis OG1, keine Blinklichter/Dachwerbung.	Entfällt.

Einfriedungen	§ 14 Nur Hecken oder Holz; max. 1,00 m Höhe; Naturstein-Mauern; keine Metall.	§ 6 (1–3) Erweitert um zulässige Materialen wie Holz/Metall/Stein/Maschendraht/Hecken; max. 1,20 m Höhe im Vorgarten; Ausschluss von bestimmten Zaun-Typen
Vorgärten	Nicht geregelt.	§ 7 Keine Stein-/Schottergärten.
Photovoltaik-Anlagen/Solar	Nicht geregelt.	Allgemein zulässig.

1.6 Bestandsaufnahme

Der **historische Dorfkern** umfasst den Kirchenvorplatz mit Kirche, die angrenzenden ehemaligen Ritterhöfe östlich und westlich sowie die Grundstücke in Richtung Am Vorberg. Die städtebauliche Dominanz der Rittergüter mit ihren historischen Bauweisen und Strukturen lässt sich dem ausgehenden 19. Jahrhundert zuordnen und prägt bis heute ein einheitliches, dorftypisches Ortsbild. Veränderungen aus jüngerer Zeit sind lediglich vereinzelt sichtbar.

Trotz veränderter Nutzungsansprüche blieb die bauliche Struktur weitgehend erhalten, insbesondere aufgrund restriktiver Rechtsinstrumente seit den 1980er Jahren. Die drei Rittergüter bilden gemeinsam mit Kirche und Vorplatz das baulich dominierende Zentrum sowie die soziale und kommunikative Mitte des Dorfes.
Die dörfliche Mitte entlang der Straßen Am Ritterhof, Feuerstelle, Schützenhausenstraße und Am Vorberg zeigt sich städtebaulich unverändert, ohne nennenswerte bauliche Verdichtung.
Die großformatigen Wirtschaftsgebäude und Herrenhäuser der Rittergüter stehen in starkem Kontrast zur umliegenden Bebauung mit überwiegend kleineren, bescheidenen Häusern. Die Bausubstanz stammt mehrheitlich aus der Zeit vor 1900; frühere landwirtschaftliche Nutzungen sind vielfach noch erkennbar. Ergänzende Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen und Handwerk kamen im frühen 20. Jahrhundert hinzu und spiegeln sich in der Gestaltung wider.

Bis heute bildet dieser Bereich den städtebaulichen Mittelpunkt von Salzgitter-Gitter – ein „Dorf im Dorfe“. Seine Prägung reicht über Kirche und Kirchhof hinaus und umfasst die gut erhaltenen Dreiseitenhöfe, bauliche Fragmente ehemaliger Kleinhöfe und großzügige unbebaute Grünbereiche. Dieser Raum bildet zugleich die ideelle Mitte des Ortes, symbolisiert etwa durch die Dorflinde an der Kirche.

Die strukturelle und bauliche Entwicklung des **Ortskerns** vollzog sich über einen langen Zeitraum. Eine einheitliche Ortstypik ist nur noch in Teilen, vor allem in der Straße Tweete, erkennbar. Gemeinsam mit dem historischen Kern bildet dieser

Bereich den vernehmlichen Charakter der ursprünglichen Siedlung Salzgitter-Gitter.

Trotz der restriktiven Festsetzungen, die den Erhalt der dörflich geprägten Struktur sichern sollten, zeigen zahlreiche Neubauten gestalterische Abweichungen vom tradierten Ortsbild und den überlieferten Bebauungsstrukturen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit klarer, ortsbildverträglicher Gestaltungsvorgaben, um die verbliebene gewachsene Baukultur dauerhaft zu bewahren.

Archäologie und Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befinden sich ein archäologisches Denkmal sowie drei Einzeldenkmale, die als Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz eingetragen sind. Durch die Einbindung in den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung wird sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen im direkten Umfeld dieser Kulturdenkmale unter geregelten gestalterischen Gesichtspunkten erfolgen, um deren Wirkung im Ortsbild langfristig zu sichern.

archäologisches Denkmal - Am Ritterhof 66:

Das archäologische Denkmal Am Ritterhof ist ein Bodendenkmal, das zeitlich dem Mittelalter bzw. der Neuzeit zugeordnet wird. Es handelt sich dabei um eine historische Struktur und Fundstelle bei der Scherbenfunde dokumentiert wurden – vermutlich Reste von Gebrauchskeramik, die auf eine frühere Siedlungsnutzung hindeuten.

Scheune - Tweete 21:

Eine eingeschossige Fachwerkscheune in Ständerbauweise unter Satteldach, ursprünglich mit Längseinfahrt als ehemalige Scheune errichtet. Der Ausbau zu Wohnzwecken erfolgte in den 1970er-Jahren. Straßenseitig ist noch die historische Hofeinfahrt mit profilierten Sandsteinpfeilern und schmiedeeisernen Gittern erhalten. Das Gebäude hat geschichtliche Bedeutung als Zeugnis regionaltypischer Bauweise und ländlicher Baukultur.

Evangelisch-lutherische Christus-Kirche - Tweete 23:

Die Kirche ist ein rechteckiger klassizistischer Saalbau aus Sandsteinquadern mit nach Osten abgewalmtem Dach, hohen Rundbogenfenstern und einem vorgelagerten Querbau mit quadratischem Turm und schiefergedecktem Helm. Errichtet 1844 nach Plänen von Friedrich August Ludwig Hellner, ist sie ortsbildprägend und bedeutend für die Ortsgeschichte sowie Bau- und Kunstgeschichte.

Der zugehörige Kirchhof umgibt die Christuskirche allseitig. Es sind historische Grabmale und prägende alte Bäume vorhanden.

Fachwerkwohnhaus - Am Vorberg 24:

Bei diesem Denkmal handelt es sich um ein zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus aus der Mitte des 18. Jahrhunderts, das auf einem gemauerten Klinkersockel

errichtet wurde und von einem Satteldach gedeckt ist. Das leicht vorkragende Obergeschoss ist typisch für die Bauweise der Zeit. Die Fachwerkkonstruktion wird durch K- und Diagonalstreben sowie einzelne Fußbänder in den Brüstungsfeldern ausgesteift. An der nördlichen Längsseite befindet sich ein leicht versetzter, spätklassizistischer Eingang mit einer zweiflügeligen Tür und Oberlicht. Rückwärtig schließt sich ein zweigeschossiges Wirtschaftsgebäude in Fachwerkbauweise an.

Das Wohnhaus besitzt geschichtliche Bedeutung aufgrund seines Zeugnis- und Schauwertes für die Bau- und Kunstgeschichte sowie als beispielhafte Ausprägung des regionaltypischen Baustils. Darüber hinaus dokumentiert es anschaulich die Siedlungs- und Stadtbaugeschichte von Gitter und ist als Teil der ehemaligen Hofanlage Breyhahn-Weidemann, insbesondere der gegenüberliegenden Schmiede Weidemann, historisch verortet.

Städtebauliche Bedeutung erhält das Wohnhaus durch seine prägende Stellung im Straßenbild. Seine Erhaltung liegt daher im öffentlichen Interesse und ist sowohl aus denkmalpflegerischer als auch städtebaulicher Sicht von Bedeutung.

2 Regelungen der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung im Einzelnen

Der Ist-Zustand zeigt einheitliche Massivbauten in Sichtfachwerk, Putz und Ziegel, mit traufständigen Häusern und ortsbildprägenden Nebengebäuden. Diese sind durch Nutzungswechsel und Abrisse gefährdet. Jüngere Neubauten weisen oft unpassende Dachformen, Materialien und Verdichtungen auf, die das dörfliche Ensemble stören. Die Regelungen greifen das auf, indem sie ortstypische Merkmale festlegen und moderne Verfremdungen (z. B. in Übergangsbereichen) verhindern.

Das Ortsbild von Salzgitter-Gitter ist durch eine historisch gewachsene Baukultur geprägt, die sich besonders in der Gestaltung von Dächern, Fassaden und Freiräumen zeigt. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung hat das Ziel, dieses charakteristische Erscheinungsbild langfristig zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Dafür wurden Regelungen formuliert, die sich an einem klaren Farb- und Materialkanon orientieren.

Die neuen Regelungen der Gestaltungssatzung knüpfen an den vorhandenen Bestand an, der ein dorftypisches Ortsbild mit Bauten aus dem 19. Jahrhundert, Fachwerk und Dreiseitenhöfen aufweist. Sie sollen Abweichungen durch neuere Veränderungen (z. B. moderne Überformungen oder Verstädterung in Übergangsbereichen) auffangen und die einheitliche Struktur erhalten, wie es auch im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) vorgesehen ist.

Die Vorschriften beschränken sich bewusst auf gestalterisch auffällige Bereiche, um eine möglichst hohe Akzeptanz bei Eigentümerinnen und Eigentümern sowie

Bauherrinnen und Bauherren zu erreichen. Trotz der damit verbundenen Anforderungen trägt die Satzung zur Pflege und zum Erhalt des historischen Ortsbildes bei – ein Ziel, das nicht nur im öffentlichen Interesse liegt, sondern oft auch mit persönlicher Identifikation und einem starken Zugehörigkeitsgefühl verbunden ist.

Im Folgenden werden die Festsetzungen weiter konkretisiert und begründet.

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den historisch gewachsenen Ortskern von Salzgitter-Gitter, geprägt durch die bauliche Entwicklung seit dem späten 19. Jahrhundert.

Städtebaulich prägend sind insbesondere die Kirche mit Kirchvorplatz sowie die angrenzenden ehemaligen Rittergüter am Ritterhof und an der Schützenhausenstraße. Ergänzt wird dies durch weitere ortsbildprägende Bereiche, darunter Dreiseitenhöfe und kleinteilige Gehöftstrukturen mit traditioneller Ausformung und großformatiger Wirtschaftsarchitektur. Zwei denkmalgeschützte Gebäude stärken zusätzlich die gestalterische Identität. Die historische Straßenführung – vor allem entlang Am Ritterhof, Feuerstelle, Schützenhausenstraße und Am Vorberg – ist weiterhin klar ablesbar und rahmt das Ortsbild.

Der sachliche Geltungsbereich beinhaltet alle baulichen Maßnahmen innerhalb dieses Bereichs. Die Festsetzungen gelten für sämtliche Vorhaben nach § 3 Abs. 2 – unabhängig davon, ob sie genehmigungspflichtig (§ 59 Niedersächsische Bauordnung) oder verfahrensfrei (§ 60 Niedersächsische Bauordnung) sind; dies schließt auch öffentliche, genehmigungsfreie Maßnahmen ein.

Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Niedersächsische Bauordnung und Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, bleiben unberührt.

§ 2 Dächer

Dächer sind – ebenso wie die Fassaden – zentrale Gestaltungselemente eines Gebäudes. Die Dachlandschaft innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift ist geprägt von symmetrisch geneigten Dachformen der Satteldächer. Einseitig geneigte Dächer und versetzt geneigte Dachflächen (sogenannte Pultdächer) entsprechen nicht der historischen Dachlandschaft und sind daher untypisch für Salzgitter-Gitter.

Zur Bewahrung der Dachlandschaft werden daher Regelungen in Bezug auf die Dachneigung (mindestens 38 °, maximal 60 °), die Dachformen und Farben getroffen. Als Dachformen sind entsprechend der historischen Dachlandschaft symmetrisch geneigte Dächer als Satteldach zulässig.

Die Dacheindeckung erfolgt überwiegend mit Dachsteinen aus Stein oder Beton in matter Ausführung. Historisch lässt sich die Farbgebung durch das Material Ton

erklären, dass zur damaligen Zeit natürlicherweise vorgefunden wurde. Beim Brennungsprozess entsteht die rote- bis rotbraune Farbe, je nach mineralischer Beschaffenheit des Tons.

Schwarze oder dunkelbraune Dächer sind für den Ortsteil Salzgitter-Gitter nicht typisch und daher nicht zulässig. Die Vorschrift dient der Fortführung der gewachsenen Dachfarbtradition und der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes.

Zulässig sind aus diesem Grund bei neuen Dächern ausschließlich Farbtöne in Rot, die dem Erscheinungsbild der ortstypischen Tonziegel entsprechen. Dächer müssen als einheitliche Dachfläche gestaltet werden. Maßgeblich sind die Farben Naturrot – in heller oder dunkler Ausprägung bei Tondachziegeln – sowie Farbtöne, die annähernd den RAL-Farbtönen Rotorange (RAL 2001), Blutorange (RAL 2002), Feuerrot (RAL 3000), Signalrot (RAL 3001), Karminrot (RAL 3002), Rubinrot (RAL 3003), Braunrot (RAL 3011), Tomatenrot (RAL 3013) sowie Korallenrot (RAL 3016) entsprechen.

Die maximale Breite von Dachaufbauten darf ein Drittel der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten und der Abstand zur seitlichen äußeren Dachkante muss mindestens 1,00 Meter betragen. Die Dacheindeckung der Aufbauten ist identisch mit der restlichen Dachfläche auszuführen, um ein stimmiges Gesamtbild sicherzustellen und überdimensionierte, unproportionierte Dachaufbauten zu verhindern.

§ 3 Fassaden

Fassaden sind maßgeblich für das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes und prägen die Wahrnehmung des Ortsbildes. Im historischen Ortskern von Salzgitter-Gitter finden sich zahlreiche Gebäude, deren Fassadengestaltung die bauliche Entwicklung über Jahrhunderte hinweg widerspiegelt. Besonders prägend sind die unterschiedlichen Bauformen, darunter traditionelles Fachwerk sowie Ziegelmauerwerk in verschiedenen Ausführungen. Diese Vielfalt trägt wesentlich zum dörflichen Charakter und zur Identität des Ortsbildes bei.

Die Gebäude sind überwiegend in Massivbauweise errichtet und zeigen trotz unterschiedlicher Ausprägungen ein insgesamt einheitliches, traditionell geprägtes Erscheinungsbild. Typisch sind Fassaden aus Sichtfachwerk, Sicht- oder Verblendmauerwerk sowie verputzte Außenwände; auch Mischbauweisen sind vorhanden. Ältere Gebäude weisen häufig Natursteinsockel auf, ergänzt durch funktionale Verkleidungen an Wetterseiten aus Ziegel oder Holz. Helle Putzflächen sowie Ziegel- und Holzverkleidungen prägen das Ortsbild zusätzlich.

Insgesamt ergibt sich eine gewachsene Material- und Farbpalette aus natürlichen, zurückhaltenden Tönen und traditionellen Baustoffen, die ein stimmiges Gesamtbild entstehen lässt.

Der Erhalt dieses gestalterischen Zusammenhangs erfordert eine zurückhaltende, aber verbindliche Steuerung künftiger Fassadengestaltungen. Ziel ist es, gestalterische Brüche sowie untypische und beliebige Ausführungen zu vermeiden und zugleich zeitgemäße Lösungen zu ermöglichen, die sich in das Ortsbild einfügen.

Zulässig sind daher Fassaden aus rotem oder rotbraunem Ziegel- oder Klinkermauerwerk, verputztem oder geschlämmtem Mauerwerk sowie Fachwerk mit entsprechend ausgeführten Gefachen. Oberhalb des Erdgeschosses ist auch eine Holzverschalung möglich. Nicht zulässig sind Materialien, die sich gestalterisch nicht in das Ortsbild einfügen, wie Faserzement, Faserbeton, Mosaik, Kunststoff, Kunststoff-Holz-Gemische, Waschbeton, Cortenstahl, Fliesen, Keramikplatten oder Sichtbeton.

Für verputzte Fassaden sind helle, neutrale Farbtöne wie Beige, Sand, Creme oder helle Erdfarben festgelegt. Innerhalb eines Fassadenabschnitts ist ein einheitlicher Farbton zu verwenden; Absetzungen sind nur zur Gliederung oder Betonung einzelner Bauteile zulässig. Fachwerk ist so auszubilden, dass es gegenüber den Gefachen dunkler hervortritt; eine Verblendung/Überdeckung ist unzulässig.

Die Regelungen gelten nicht für Wintergärten mit vollständig verglasten Fassadenflächen. Die Regelungen dienen zudem ausdrücklich der Zulassung und Förderung der Fassadenbegrünung. Dies ermöglicht einen wesentlichen Beitrag zur klimaresilienten Stadtentwicklung.

§ 4 Gebäudeteile

Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Balkone, Vordächer oder Außentreppen prägen das Erscheinungsbild eines Gebäudes erheblich und wirken sich unmittelbar auf das Ortsbild aus. Im historischen Ortskern von Salzgitter-Gitter fügen sich diese baulichen Elemente mehrheitlich harmonisch in Material, Form und Farbe in die Hauptfassade ein. Bei neueren Bauvorhaben treten jedoch zunehmend Abweichungen auf, z. B. untypische Materialien, unpassende Dachformen oder nicht abgestimmte Farbgestaltungen, die die Gliederung der Fassaden stören und die Einheitlichkeit des Ortsbildes beeinträchtigen.

Die Festsetzung, dass für alle Gebäudeteile – mit Ausnahme von Wintergärten und Terrassenüberdachungen – dieselben Regelungen wie für die Hauptfassade gelten, stellt sicher, dass auch diese Elemente sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dies umfasst insbesondere Vorgaben zu Dachneigungen und Dacheindeckungen, Fassadenbekleidungen, Fassadenputz sowie Fachwerkkonstruktionen.

Darüber hinaus wird durch die Zulassung von Holz- oder Stahlkonstruktionen für vorgesetzte Treppenhäuser, Balkone, Vordächer und Außentreppen sowie die Pflicht zur Anpassung der Farbgebung an die Hauptfassade sichergestellt, dass

die Gebäudeteile gestalterisch mit dem Hauptbau harmonieren und zugleich flexible, zeitgemäße Erweiterungen, Anpassungen oder Modernisierungen ermöglichen.

Auf diese Weise sichern die Regelungen die gestalterische Einheit der Fassaden im Ortskern von Salzgitter-Gitter, ohne die Nutzbarkeit oder zeitgemäße Bauformen unnötig einzuschränken.

§ 5 Fenster, Türen und sonstige Öffnungen

Fenster, Türen und andere bauliche Öffnungen prägen entscheidend die äußere Erscheinung eines Gebäudes. Sie dienen nicht nur der Belichtung und Belüftung der Innenräume, sondern erzeugen durch Lichtaustritt bei Dunkelheit ein Wechselspiel zwischen Innen und Außen, das wesentlich zur Gliederung der Gebäudefassade beiträgt.

Im historischen Ortskern von Salzgitter-Gitter dominieren stehende, gleichmäßig proportionierte Fensterformate, die das dörfliche Erscheinungsbild und die harmonische Fassadengliederung prägen. Um diese charakteristische Erscheinung zu bewahren, müssen Fenster ab einer lichten Breite von 0,90 m und einer lichten Höhe von 1,50 m gegliedert werden. Eine rein optische Gliederung durch Sprossen zwischen Glas („Sprosse in Aspik“) erfüllt die gestalterischen Anforderungen nicht und ist unzulässig.

Großformatige Fenster sind entsprechend den Gliederungsregeln anzupassen, damit Neubauten oder Sanierungen die ortstypische Fassadengestaltung von Salzgitter-Gitter fortführen.

Zur Sicherung einer ortsbildverträglichen Materialwahl sind Glasarten, die dem historischen Erscheinungsbild widersprechen, untersagt. Gleiches gilt für Glasbausteine, die gestalterisch und materiell nicht in den Bestand passen. Für Gebäude als Nebenanlagen gelten diese Regelungen nicht.

Die Regelungen sichern die charakteristischen Fensterformate und die Fassadengliederung von Salzgitter-Gitter. Sie verhindern gestalterische Fremdkörper an den Fassaden, wahren die historische Identität des Ortskerns und gewährleisten, dass Neubauten und Modernisierungen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

§ 6 Einfriedungen

Zäune, Mauern und Hecken dienen der funktionalen Abgrenzung von Grundstücken und prägen zugleich das Ortsbild, insbesondere an den Schnittstellen zum öffentlichen Raum. Die Art der Einfriedung beeinflusst wesentlich, ob Straßen lebendig, offen und einladend wirken oder durch Abschottung an Aufenthaltsqualität verlieren.

Ein Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist es daher, Gestaltungslösungen zu fördern, die Einblicke und Begegnung ermöglichen. Offene Einfriedungen in ortstypischen Materialien und Gestaltung – etwa aus Holz, filigranem Metall, Maschendraht, Stein oder in Form lebender Hecken – unterstützen ein vielfältiges Umfeld und erleichtern den nachbarschaftlichen Austausch. Begrünte Einfriedungen und Hecken bieten zugleich wirksamen Sichtschutz und tragen zur Aufwertung des Straßenraums bei.

Zaunsysteme wie Gabionen, Doppelstabmattenzäune mit oder ohne Kunststoffstreifen sowie andere massiv wirkende, geschlossene Elemente aus Metall, Beton oder Kunststoff stehen diesem Ziel entgegen und sind daher nicht zulässig, da sie abschottend wirken, die Aufenthaltsqualität mindern und sich nicht in das gewachsene Ortsbild einfügen. Eine Höhenbegrenzung von 1,20 m im Vorgartenbereich trägt dazu bei, Sichtbeziehungen zu erhalten und private Gärten in den Straßenraum einzubinden.

Darüber hinaus leisten lebende Hecken einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Artenschutz: Sie bieten Lebensraum und Schutz für Vögel und Kleintiere. Bodennahe Durchlässigkeit ermöglicht die Passage für Tiere wie Igel. Unverfugte Mauern aus Natur- oder Bruchstein schaffen Hohlräume für Eidechsen, Hummeln und weitere Arten. Trockenheitsverträgliche Pflanzen wie Mauerpfeffer fördern einen blühenden Bewuchs und stärken die Biodiversität.

§ 7 Vorgartenbereich

Um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern und ökologische Funktionen zu stärken, gelten im Vorgartenbereich besondere Gestaltungsregelungen. Stein- und Schottergärten, die überwiegend aus unbegrünten Flächen bestehen und nur eine geringe Vegetation aufweisen, sind unzulässig. Sie wirken sich negativ auf das Ortsbild aus, da sie oft als trist empfunden werden, bieten kaum Lebensraum für Tiere und verringern den ökologischen Wert von Vorgärten erheblich.

Die rechtliche Grundlage hierfür bildet § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Demnach müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen angelegt werden, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Nach Maßgabe von § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Nach § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Mit der

Regelung hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde der Stadt Salzgitter die Möglichkeit, im Rahmen der ordnungsgemäßen Ermessensentscheidung Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift nach der Schwere des Grades zu ahnden. Dies gilt für die Fälle, in denen vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtliche Bauvorschrift zuwidergehandelt wird. Es erstreckt sich auch, bedingt durch die Formulierung, auf Verantwortliche, die die Maßnahmen durchführen, z.B. Auftragnehmer.

§ 9 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Bauliche Anlagen, die bis dahin bereits errichtet, fertig gestellt oder genehmigt worden sind, unterliegen dem Bestandsschutz und haben somit keine Anpassungspflicht.

3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung des Ortsteils Salzgitter-Gitter der Stadt Salzgitter sind:

- Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Baugesetzbuch 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)

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 und neu aufzustellende Satzung wurde daher verzichtet.

5 Eingriff in andere Planungen

Die vorliegende Neuaufstellung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist Teil mehrerer parallel-laufender Maßnahmen, die eine neue, einheitliche Regelung schaffen soll. 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. Darüber hinaus wird auch die separate Gestaltungssatzung „Ortsrand“ 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. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es entstehen keine Kosten.

Salzgitter, am 07.08.2026

gez. i. A. Buntfusz

Fachdienstleitung Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz