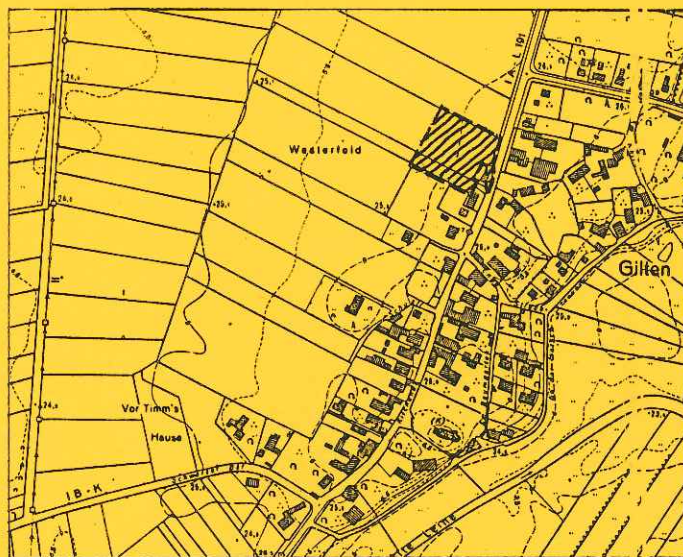


GEMEINDE GILTEN
MITGLIED DER SAMT-
GEMEINDE SCHWARMSTEDT

Landkreis Soltau-
Fallingbostenl

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG (§ 56 NBau0)

für das Gebiet des BEBAUUNGSPLANES
NR. 2 » WESTERFELD «



Lageplan Maßstab 1:10.000

Inhalt :

Präambel
Satzungstext
Begründung
Verfahrensvermerke

URSCHRIFT


Fassung vom : ~~19.7.94~~ 24.3.94 / 2.6.94

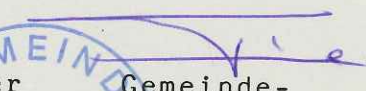


Präambel

Auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde **G i l t e n** die nachstehende Satzung » ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG «, bestehend aus dem Text und einer Übersichtskarte Maßstab 1:2.000, beschlossen :

Schwarmstedt, den 02.06.1994


Bürgermeister


Gemeinde-
direktor

Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für das gesamte Baugebiet des Bebauungsplanes GILTEN NR.2 mit Ausnahme der nur für die Sichtfreihaltung an der L 191 südlich Einmündung der Planstraße einbezogenen Fläche. Dieser räumliche Geltungsbereich ist auf Seite 2 dieses Heftes in einem Übersichtsplan dunkel umrandet dargestellt (m.d.P1Z . 15.13 d.Anl.z. PlanzV).

§ 2 Dachformen

Als Form der Dächer der Hauptgebäude sind Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdach zugelassen. Die Dachüberstände sowohl an den Giebeln als auch an den Traufseiten dürfen 75 cm nicht überschreiten, waagrecht gemessen. Die Dachneigungen der Hauptgebäude werden zwischen 30° und 45° zugelassen.

§ 3 Dachaufbauten

Außer den notwendigen Schornsteinköpfen sind Dachgauben als Schlep- und Spitzgauben zulässig. Ihre Gesamtlänge, gemessen an ihrer Unterkante, darf 50 % der Gesamtdachlänge in der selben Linie gemessen nicht überschreiten. Von den Giebeln müssen die Abstände der Gauben mindestens je 2,50 m betragen.

§ 4 Dachfarben -

Die Farbe der Dacheindeckungen einschließlich der Gauben muß zwischen rot und rotbraun liegen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

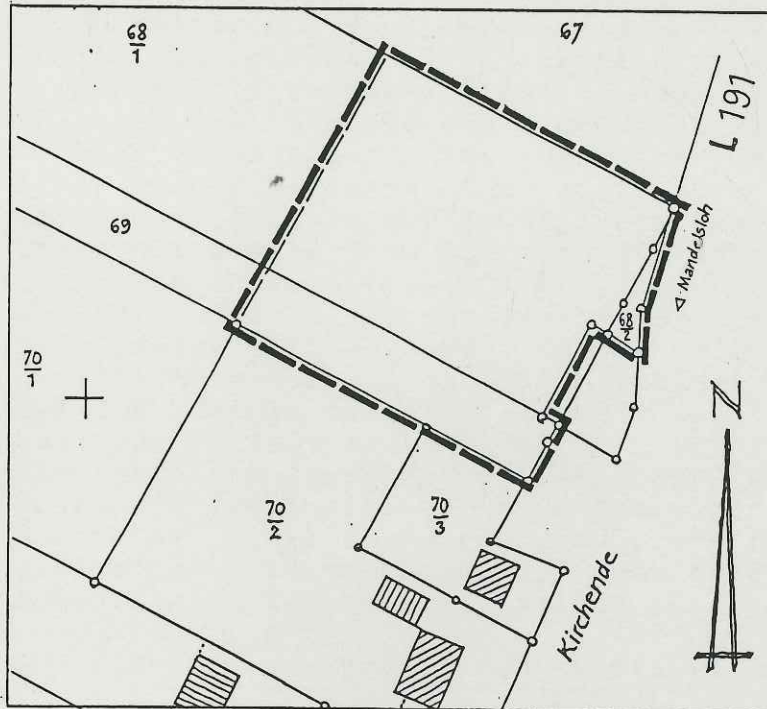
Ordnungswidrig handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der obigen Bestimmungen über Dachform-, -aufbauten, -neigungen und -Eindeckungsfarben zuwiderhandelt, das kann gemäß § 91 Absätze 3 und 5 NBauO mit Bußgeld bis zu 10.000,-- DM geahndet werden.

GILTEN

3

Übersichtskarte Maßstab 1:2.000
zum Geltungsbereich (§ 1)

▬▬▬▬▬ Grenze des Geltungsbereiches



Begründung

A - Allgemeines Ziel der Satzung

Neu entstehende Bebauung am Rande des Ortes soll sich in der äußeren Auswirkung dem vorhandenen, kontinuierlich gewachsenen Ortsbild anpassen. Dazu ein Zitat aus dem 1987/88 aufgestellten DORFERNEUERUNGSPLAN (Abschn. 8.1/Ziffer 4): „Bei der Gestaltung der neu hinzukommenden Bebauung, der Gärten und Freiflächen sollten die konkreten und allgemeinen Empfehlungen des vorliegenden Dorferneuerungsplanes beachtet werden. Nur so kann langfristig ein alle Bewohner Giltens befriedigendes Ortsbild erreicht werden“.

B - Besonderer Anlaß und Zweck der Satzung

Das Plangebiet NR.2 ist ein solches Vorhaben neu hinzukommender Bebauung. Im Verfahren der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte die Einbeziehung der geplanten Gestaltungsvorschriften etwas zu spät, sodaß sich die Notwendigkeit der gesonderten Aufstellung in eigenem Verfahren ergab. Hauptzweck ist es, einen Rahmen für die wichtigsten, das Ortsbild beeinflussenden Einzelheiten der zulässigen neuen Bauten zu geben. Dazu wegen der späteren Lage hinter einer dichten randlichen Bepflanzung – von der freien Landschaft aus gesehen sowie bei der >Annäherung an den Ort< auf der L 191 – vor

allein die Haus - D ä c h e r . Die übrigen von außen sichtbaren Teilflächen wie Wände, Fenster, Türen werden dagegen zurücktreten und sollen deshalb weder dem Material noch der Farbe nach erfaßt werden.

C - Merkmale der Satzung

Neben den beiden §§ 1 und 5, die mehr technische Einzelheiten wie genauen Geltungsbereich und Bußgeldhöhe bei Ordnungswidrigkeiten zum Inhalt haben, werden nur in drei weiteren die Form und die zugehörige Dachneigung, die erlaubten Dachaufbauten mit ihren ins Verhältnis zur Dachlänge gesetzten Abmessungen sowie schließlich die einzuhaltenden Farbtöne mit jeweils einigem Spielraum festgelegt. Allen gemeinsam ist, daß sie abgeleitet sind von orts- und landschafts-üblichen Formen und Farben. Diese sollen bei der Siedlungserweiterung nicht so sehr vernachlässigt werden können, daß davon Störungen für das gewachsene Ortsbild von Gilten ausgehen. Durch Beschränkung auf die „Dachlandschaft“ wird die gebotene >Verhältnismäßigkeit der Mittel< eingehalten. Dabei stellen diese Rahmenbedingungen keine unzumutbaren Schranken für individuelle Ausgestaltung der künftigen Bauten dar, weil sie durch die gerade im ländlichen Raum ansässigen Handwerker und Betriebe ohne weiteres und ohne zusätzlichen Aufwand einzuhalten sind.

D - Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

} Diese beiden gleichzeitig durchgeführten Verfahren haben wegen nur einer eingetroffenen Äußerung mit Anregungen und Bedenken - vom Landkreis - lediglich zu einer geringfügigen, redaktionellen Umformulierung im Satzungstext geführt, nämlich in § 2 Satz 3 zur Nennung der Hauptgebäude und zur Vermeidung der Vokabel „können“.

E - Ergebnis der Auslegung


Die Begründung der Entwurfsfassung entspricht daher bis auf diesen neu gefaßten Satz und bis auf die vervollständigten Abschnitte D + E der Endfassung. Außerdem ist Seite 5 mit weiteren Verfahrensvermerken angefügt worden.

| In der abschließenden Ratssitzung ist noch eine geringfügige Änderung für den § 2 Satz 2 beschlossen worden : anstatt 50 cm zulässiger Dachüberstände soll es >75 cm< heißen - eine die Grundzüge der Planung nicht berührende Korrektur - .

Verfahrens - Vermerke

Der ^{VA}~~Rat~~ der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 2.2.1994 die Aufstellung dieser Satzung über Gestaltung beschlossen.

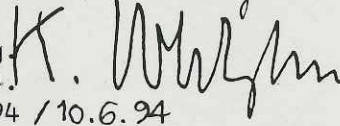
Schwarmstedt, den 2.6.1994


Gemeindedirektor

Die Entwürfe der Satzung und Begründung wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Gilten ausgearbeitet von

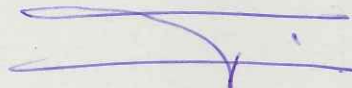
DIPL.-ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT/ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL NR. 50
TILLYSTRASSE 4B
30459 HANNOVER
TEL 05 11 / 42 48 65

Hannover, den 19. Jan. 1994

End-
fassg. 
am 24.
3.1994 / 10.6.94


Der Entwurf der Satzung ist gemäß § 97(1) NBauO in Verb. mit § 4(1) BauGB den zu beteiligten Trägern öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 10.02.1994 und Frist bis zum 1.4.94 zur Stellungnahme zugesandt worden.

Schwarmstedt, den 2.6.1994


Gemeindedirektor


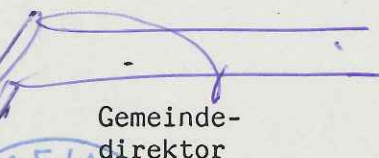
Der VA/~~Rat~~ der Gemeinde Gilten hat in seiner Sitzung am 2.2.1994 den Entwürfen der Satzung und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öff. Ausl. wurden am 12.02.94 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe haben gemäß § 97 (1) NBauO in Verb. mit § 3(2) BauGB vom 22.02. bis 22.03.94 öffentlich ausgelegt.

Schwarmstedt, den 2.6.1994


Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Gilten hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) BauGB die Satzung über Gestaltung für das Gebiet des Bebauungsplanes NR.2 in seiner Sitzung am 02.06.1994 als Satzung (§§ 10 BauGB und 97 Abs.1 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 2.6.1994

 
Bürgermeister Gemeindedirektor



Rechtsverletzungen sind ~~unter Auflagen/~~
~~Maßgaben mit Ausnahme d. kenntlich gemach-~~
~~ten Teile~~ gemäß Verfügung vom heutigen Tage
(Az.: 61.31-610/3147-3A)

nicht geltend gemacht worden.

Soltau, **6.12.1994**

Landkreis Soltau - Fallingbostal
DER OBERKREISDIREKTOR

In Vertretung

Wackenborg

(Hackenberg)



Die Durchführung des Anzeigever-
fahrens der Satzung ist gemäß
§ 12 BauGB am **31.3.1995** im
Amtsblatt für den Landkreis
Soltau-Fallingbostal Nr. **3/95**
bekanntgemacht worden.
Damit ist die Satzung am **31.3.1995**
~~1994~~ rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den **31. März 1995**

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach In-
krafttreten der Satzung ist die
Verletzung von Verfahrens- oder
Formvorschriften bei ihrem Zu-
standekommen nicht / geltend
gemacht worden.

Schwarmstedt, den **17.11.00** 1995

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach
Inkrafttreten der Satzung sind
Mängel der Abwägung nicht /
geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den **5.4.** 2002

Gemeindedirektor