



GEMEINDE LEHRE
Landkreis Helmstedt

1. Änderung zugleich Neufassung der ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG für das Baugebiet
BIRKENFELD-OST II, Ortschaft Lehre

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157) und § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 10 des BBauG i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. S. 2256) zuletzt geändert durch Art. 49 des Ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), hat der Rat der Gemeinde Lehre in seiner Sitzung am 14. Mai 1987 folgende 1. Änderung zugleich Neufassung der ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG als Satzung beschlossen:

§ 1 - Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Birkenfeld-Ost II". Die Begrenzung ist im anliegenden Plan dargestellt. Der Plan ist insoweit Bestandteil dieser örtlichen Bauvorschrift.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für alle baulichen Anlagen, im Sinne von § 2 (1) NBauO, in der jeweils geltenden Fassung, darüberhinaus auch für sonstige Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten. Ausgenommen davon sind öffentliche Anlagen, wie Kinderspielplatz, Trafos, Umformerstationen, Abwasserhebeanlage.

§ 2 - Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dachformen

Für die im anliegenden Plan durch die Eckpunkte A-B-C-D-E-F-G bezeichneten Flächen gelten folgende Anforderungen:

Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° auszuführen.

Für die im anliegenden Plan durch die Eckpunkte H-I-J-K bezeichneten Flächen gelten folgende Anforderungen:

Die Dächer der Wohngebäude sind als Flachdächer oder als flächeneigte Satteldächer bis zu 30° Dachneigung auszuführen.

Für die im anliegenden Plan durch die Eckpunkte L-M-N-O bezeichneten Flächen gelten folgende Anforderungen:

Die Dächer der Wohngebäude sind als Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° auszuführen.



Krüppelwalmdächer sind dabei nur zulässig bei Gebäuden mit beidseitig gleicher Dachneigung. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebel dreiecks mit einer Neigung bis zu 60° abgewalmt werden. Die Richtung des Dachfirstes über der längsten Gebäudekante ist identisch mit der im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlage.

(2) Dachaufbauten

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Länge aller Gauben nicht größer als ein Drittel der zugehörigen Dachlänge ist. Der Abstand muß dabei mindestens 2,0 m von der seitlichen Begrenzung des zugehörigen Dachabschnittes betragen (bei Satteldächern vom Giebel; bei Walmdächern vom Grat bzw. von der Kehle). Die zugehörige Dachlänge ist identisch mit der Trauflänge des Daches bei gestaffelten Dächern mit der Trauflänge des jeweiligen Dachabschnittes.

Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind nur zulässig:

1. Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in Neigung des ~~Wohnhauses~~ Hauptgebäudes
2. Flachdächer und flachgeneigte Dächer.

Werden Garagen und untergeordnete Nebengebäude mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern ausgeführt, so darf die Dachneigung 10° nicht überschreiten. Bei freistehenden Garagen und untergeordneten Nebengebäuden, die jeweils als Grenzbebauung vorgesehen werden, wird das Flachdach bis zu einer maximalen Dachneigung von 3 % vorgeschrieben.

(3) Dachdeckung

Haupt-

Für die Dachdeckung der ~~Wohn-~~ und Nebengebäude sind nur dunkelfarbige Eindeckungen zulässig.

Farbskala: RAL-F 2: Farbreihe Braun von RAL 8008 über 8025, 8024, 8007, 8011, 8016, 8017, 8014 und 8019 bis 8022;

Farbreihe Schwarz von RAL 9005 bis 9011.

Ausgenommen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung.

§ 3 - Besondere Anforderungen an die Höhenlage von baulichen Anlagen/ Geschoßhöhen

(1) Sockelhöhen

Die Sockelhöhe darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), bis höchstens 1 m betragen. Eine von der vorstehenden Vorschrift abweichende Höhenlage kann ausnahmsweise nur zulassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhe der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

(2) Geschoßhöhen

Die Geschoßhöhe darf max. 3,00 m betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke zu Oberkante Rohdecke.

(3) Drempel (Kniestöcke)

Drempel (Kniestöcke) sind unzulässig.

§ 4 - Besondere Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- (1) Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von nur max. 10 cm Höhe über Gehsteighöhe einzufassen (z.B. durch Rasenkant- bzw. Hochbordsteine).
- (2) Einfriedungen an der Straßenseite sind nur als lebende Hecken oder /und Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.
Gartenpforten und Einfahrtstore dürfen ebenfalls 80 cm Höhe nicht überschreiten.
An den Nachbargrenzen im Vorgartenbereich sind nur lebende Hecken oder/und Zäune bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

§ 5 - Besondere Anforderungen an die Gestaltung der nicht überbauten, nicht öffentlichen Freiflächen im Vorgartenbereich

- (1) Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- (2) Mülltonnenschränke, Sammelboxen oder gemauerte Nischen, Heckenpflanzungen und Blenden aus Holz für die Aufnahme, bzw. das Abdecken von Mülltonnen sind in Vorgärten zulässig.

§ 6 - Ordnungswidrigkeiten

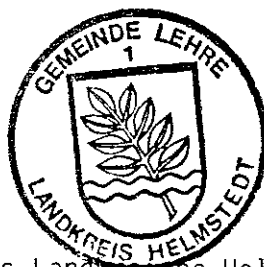
Wer den Vorschriften §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Bauherr, Planverfasser oder ausführender Unternehmer zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig gem. § 91 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 7 - Inkrafttreten

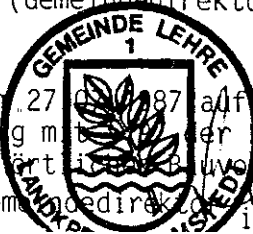
Diese 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit ihrer Auslegung im Mitteilungsblatt des Landkreises Helmstedt rechtsverbindlich.

Lehre, den - 8. JULI 1987

(Bürgermeisterin)



(Gemeindedirektor)



Die Auflage gem. Verfügung des Landkreises Helmstedt vom 27.09.1987 auf Grund
verfahrens gem. § 11 Abs. 1 und 3 des BauGB in Verbindung mit der NBauO
stehenden Fassung der 1. Änderung und Neufassung der örtlichen Bauvorschrift
Gestaltung enthalten. Lehre, 18.09.1987 Der Gemeindedirektor i. V.

Begründung

zur 1. ÄNDERUNG zur ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG für das Baugebiet BIRKENFELD-OST II, Ortschaft Lehre, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

VORBEMERKUNG

Die 1. Änderung zur ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG für das Baugebiet "Birkenfeld-Ost II" wird erforderlich, da zwischenzeitlich durch Bebauungsplanänderungen der veränderten Marktlage Rechnung getragen wurde.

Durch B-Plan-Änderungen wurden die Möglichkeiten geschaffen, auf kleineren Baugrundstücken zu bauen. Insofern ist es nur konsequent, wenn nunmehr dem Wunsch der Bauherren Rechnung getragen wird, den Dachausbau auf verkleinerten Grundstücken zu ermöglichen. Daneben hat sich herausgestellt, daß kaum Nachfrage nach mit flachen Dächern versehenen Wohngebäuden besteht. Insofern wurde der bisher größer gefaßte Bereich für Bauten mit flachen und flachgeneigten Dächern erheblich eingeschränkt. Dafür wurde der Bereich mit Satteldächern, der üblichen Dachform, die von den Bauherren gewünscht wird, wesentlich vergrößert.

Da sich inzwischen herausgestellt hat, daß auch Nachfragen nach Krüppelwalmdächern bestehen, wurde in dem Bereich, der bisher für Walmdächer zugelassen war, auch eine Regelung über die Zulässigkeit von Krüppelwalmdächern getroffen.

Die durch die 1. Änderung getroffenen Regelungen stehen somit in Einklang mit der veränderten Marktlage ebenso wie mit den durch die Bebauungsplanänderung bereits vorausgegangenen Regelungen für die Bebauung der zukünftigen Baugrundstücke.

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift stellt den Übergang der bebauten Ortslage von Lehre zu einer kultivierenden Bodenabbaufäche als Grün- und Erholungsbereich dar. Im Grenzbereich zu diesem bevorzugten Landschaftsraum läßt der Bebauungsplan nur eingeschossige Bebauung zu.

Durch die Fixierung der Dachformen, der Dachneigung und der Außenwände, ebenso durch die Höhenbeschränkung für Sockel und Geschobhöhen, soll ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Eine Vielfalt von Dachformen ohne quartierweise Zusammenfassung in diesem Gebiet würde zu einer Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Landschaftsbild erheblich belasten. Mit der Beschränkung auf eine bestimmte Dachform in dem jeweiligen Quartier soll das verhindert werden. Gleichzeitig soll damit unter Wahrung der Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung den unterschiedlichen Möglichkeiten der Gestaltung von Dachformen sowie den Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden.

Zu § 1: Der Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Birkenfeld-Ost II". Ihre Zielsetzung ist damit auf die Gestaltung der Neubauten ausgerichtet. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegt vermessungstechnisch einwandfrei fest.

Die Ortslage Lehre ist in ihrer städtebaulichen Ausprägung als ländlicher Zentralort in seinen Wohnbereichen weitgehend kleinmaßstäblich geprägt. Dieser Charakter soll mit diesen Vorschriften, insbesondere in dem Bereich, der den Übergang zur Landschaft darstellt, erhalten werden. Dazu dienen auch die Vorschriften über Gestaltung der Vorgärten.

Zu § 2: Mit der quartierweisen Zusammenfassung der Dachformen soll, unter Beachtung der unterschiedlichen Möglichkeiten der Gestaltung von Dachformen für Einfamilienhäuser, die Disharmonie im Landschaftsbild vermieden werden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.

Die Regelungen für Dachaufbauten und die Dachdeckung werden ebenso mit den Gesichtspunkten der Einordnung in den Landschaftszusammenhang begründet. Da das Baugebiet aus der freien Landschaft von weither einsehbar ist, soll durch die Gestaltungsregelungen eine Belastung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Zu § 3: Die Vorschriften für die Höhenlage der Gebäude sollen der Vermeidung eines uneinheitlichen Siedlungsbildes dienen. Zur Vermeidung eines ungeordneten Eindrucks werden Geschoßhöhen im einzelnen fixiert. Drempel werden ausgeschlossen, um ein Unterlaufen dieser Zielsetzung zu vermeiden.

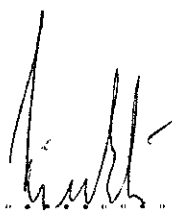
Zu § 4 und § 5: Die Vorschriften über Einfriedungen, Vorgärten, Mülltonnen werden mit dem besonderen Wert der angrenzenden Landschaft ebenso begründet wie mit der Vermeidung von Disharmonie im Neubaugebiet.

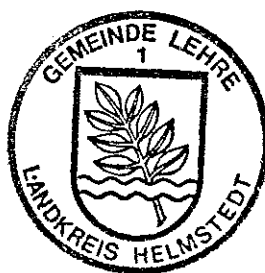
Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

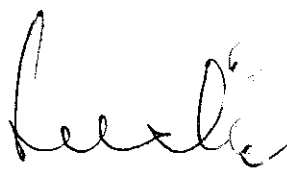
Zu § 7: Das Inkrafttreten wird durch die einschlägigen Rechtsnormen für örtliche Bauvorschriften (Satzungen) geregelt.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 2a (6) BBauG vom 25.03.1987 bis 28.04.1987 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am 14.05.1987 beschlossen.

Lehre, den - 8. JULI 1987


.....
(Bürgermeisterin)




z.v. 
.....
(Gemeindedirektor)

Die 1. Änderung und Neufassung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet Birkenfeld Ost II ist am 08.07.1987 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden.

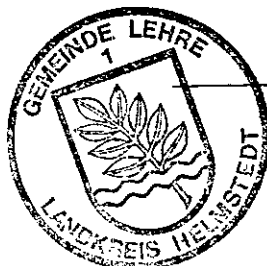
Lehre, den 18.09.1987

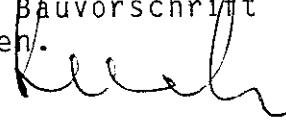



.....
Gemeindedirektor

Die Anzeige der 1. Änderung zugleich Neufassung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist gem. § 12 BauGB i.V. mit § 97 NBauO am 21.10.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung zugleich Neufassung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am 21.10.1987 in Kraft getreten.

Lehre, den 03.11.1987



z.v. 
.....
Gemeindedirektor

7
 ZUR 1. ÄNDERUNG
 DER ÖBV ÜBER
 GESTALTUNG
 ELD-05
 SCHAFF

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.1987 die Aufstellung der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Baugebiet Birkenfeld-Ost beschlossen.

Der Beschluß über die Aufstellung der 1. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit den §§ 56 und 97 NBauO am 06.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Lehre, den -8. JULI 1987

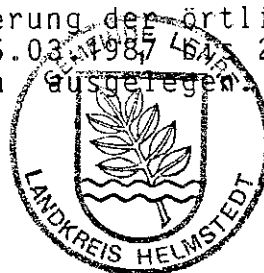


J. v. Leese
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.02.1987 dem Entwurf der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift mit Begründung haben vom 25.03.1987 bis 28.04.1987 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgeteilt.

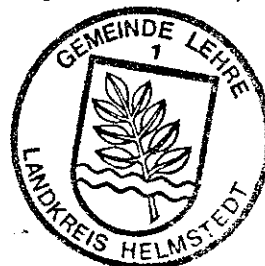
Lehre, den -8. JULI 1987



J. v. Leese
 Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.05.1987 als Satzung (§ 10 BBauG und § 97 NBauO) sowie die Begründung beschlossen.

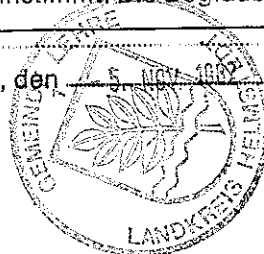
Lehre, den -8. JULI 1987



J. v. Leese
 Gemeindedirektor

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung/mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung der/des 1. Änderung u. g. Neufassung der ÖBV-S. 1-8 (Bezeichnung des Schriftstücks) übereinstimmt. Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei

Lehre, den 5. NOV. 1987



Der Gemeindedirektor

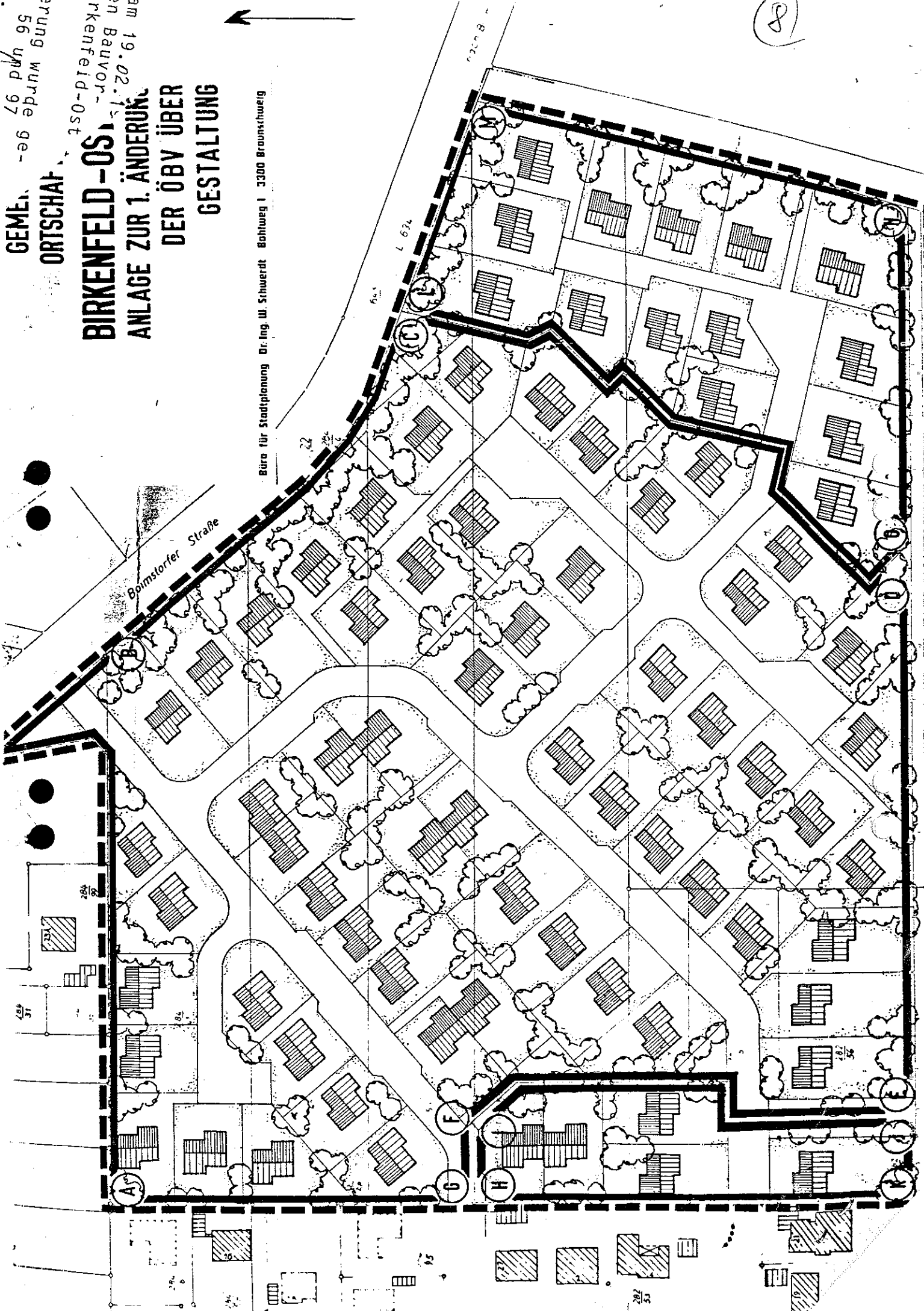
J. v. Leese

GEME. - 66 und 97
 ORTSCHAFT

BIRKENFELD-OS
 ANLAGE ZUR 1. ÄNDERUNG
 DER ÖBV ÜBER
 GESTALTUNG

am 19.02.75
 von Bauver-
 Birkenfeld-Ost

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schürdt Bahweg 1 3300 Braunschweig



(8)