

Stadt Goslar

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen im Stadtteil Ohlhof - ÖBV Ohlhof -

Präambel

Aufgrund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422) in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), hat der Rat der Stadt Goslar am 15.10.2000 die folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Gleichzeitig erfolgte der Beschluss über die Aufhebung folgender Bauvorschriften:

- ÖBV „Ohlhof Nord - Abschnitt 1“, rechtsverbindlich seit 13.02.78
- ÖBV „Ohlhof Nord - Abschnitt 1“, 1. Änderung, rechtsv. seit 17.12.81
- ÖBV „Ohlhof Nord - Abschnitt 1“, 2. Änderung, rechtsv. seit 12.10.83
- ÖBV „Ohlhof Nord - Abschnitt 2“ und „Ohlhof Ost“, rechtsv. seit 05.05.1980
- ÖBV „Ohlhof Nord - Abschnitt 2“ und „Ohlhof Ost“, 1. Änderung, rechtsv. seit 12.10.1983
- ÖBV „Ohlhof Nord - Abschnitt 2“ und „Ohlhof Ost“, 2. vereinf. Änderung,
rechtsv. seit 24.06.86
- ÖBV „Ohlhof Süd“, rechtsv. seit 27.04.87

Goslar,

STADT GOSLAR

gez. Hesse

Dr. Hesse
Oberbürgermeister

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Stadtteil Ohlhof zwischen der B 82 (Immenröder Straße), der K 1, der B 6 und dem Landschaftspark Ohlhof-Süd.

§ 2 Firstrichtung der Hauptgebäude

Bei Ersatzbauten ist die bisher realisierte Hauptfirstrichtung beizubehalten.

§ 3 Dachform der Hauptgebäude

- a) Erweiterungs- oder Ersatzbauten sind nur mit Satteldächern gleicher Neigung oder versetzten Pultdächern zulässig, abweichend davon sind im Daniel-Köppel-Weg nur Walmdächer zulässig.
- b) Die bisher realisierte Dachneigung ist bei den unter a) genannten Bauvorhaben und bei Anbauten mit einer zulässigen Differenz von +/- 2° einzuhalten.
- c) Auf den Wohngebäuden Dr.-Pfaffendorf-Weg 7 - 11 sind außer den bisherigen in der Ansicht waagerechten Flachdächern auch Sattel- oder Pultdächer nach Abs. a) mit 25 - 28° Neigung zulässig.
- d) Auf den Wohngebäuden Charlotte-Müller-Weg 4 – 24 sind außer den bisherigen in der Ansicht waagerechten Flachdächern auch Sattel- oder Pultdächer nach Abs. a) mit 10 - 18° Neigung zulässig, wenn jeweils eine zusammenhängende Häuserzeile in der gleichen Dachform und -neigung ausgeführt wird.
- e) Dachgauben als Dreiecks- und Giebelgauben sowie als Zwerchhäuser sind auf allen geneigten Dachflächen zulässig, wenn ihre Firsthöhe die des Hauptdaches nicht überschreitet und der Abstand zu dessen Ortgang mindestens 2 m beträgt.

Gauben mit waagerechten Traufkanten und Schleppgauben ab 15° Neigung sind nur auf geneigten Dachflächen ab 33° zulässig, wenn die Gaubenhöhe - gemessen von Oberkante Hauptdachfläche bis Unterkante Dachkonstruktion - 1,30 m nicht überschreitet und der Abstand zum Ortgang mindestens 2 m beträgt.

- f) Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.
- g) Abweichend von e) darf bei Außentürvorbauten und Anbauten mit transparenten Dachflächen die Dachneigung auf bis zu 15° verringert werden.

§ 4

Dachform der Garagen und daran angebaute Nebenräume

Zulässig sind nur in der Ansicht waagerechte Flachdächer oder Dachflächen gleicher Neigung von mindestens 15°.

§ 5

Dacheindeckung der Hauptgebäude und Garagen

- a) Für geneigte Dachflächen sind nur Pfannen oder kleinformatische ebene Dachschindeln in dunkelgrauem bzw. Schieferfarbton (Farbregister RAL 840 HR Nr. 5008, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 9011 und Zwischenfarbtöne) oder Naturschiefer zulässig. Teile der Dachflächen sind auch in Glas sowie Kupfer- oder Zinkblech zulässig.
- b) Abweichend von a) sind im Stadtteilzentrum auf den bisher naturrot eingedeckten Gebäuden nur Dachpfannen in ziegelrotem Farbton (Farbregister RAL 840 HR Nr. 2001, 2010, 2011, 8023 und Zwischenfarbtöne) zulässig. Teile der Dachflächen sind auch in Glas oder Kupferblech zulässig.
- c) Dacheinbauten z. B. Dachflächenfenster, Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen, etc. sind zulässig, wenn deren Abstand vom Ortgang des Hauptdaches mindestens 1 m beträgt.

§ 6

Außenfassaden der Hauptgebäude

- a) Bei Erweiterungs- oder Ersatzbauten ist nur das bisher verwendete vorherrschende Außenwandmaterial ggf. mit geringen Farbabweichungen zulässig.
- b) Für Teilflächen sind abweichend von a) nur folgende Fassadenverkleidungen zulässig:

Natur- oder Leimholz mit ebener, matter Oberfläche,
Naturschiefer,
kleinformatische Faserzementplatten in dunklen Uni-Farbtönen mit ebener, matter Oberfläche,
Zinkblech- und Kupferblechverkleidungen in senkrechten Bahnen,
transparente Wärmedämmung bei hochformatiger Fassadengliederung.

§ 7

Außenfassaden der Garagen einschließlich daran angebaute Nebenräume

Der Farbton muss mit dem Fassadenfarbton der zugehörigen Hauptgebäude annähernd identisch sein.

§ 8 Nebenanlagen

Wohnwagen - und Wohnmobileinstellplätze sind dreiseitig durch ein mindestens 2,20 m hohes Holzständerwerk mit Holzverkleidung oder dichter Berankung gegen Einsicht abzusichern.

§ 9 Grundstückseinfriedungen

a) Lage der Einfriedungen:

1. Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zulässig
 - an Sammel- und Anliegerstraßen,
 - an nicht befahrbaren Fußwegen,
 - zum rückwärtigen und seitlichen Nachbarn bis zur Vorgarteneinfriedung.
2. An befahrbaren Wohnwegen (verkehrsberuhigte Bereiche) müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,60 m zur Wohnweggrenze einhalten.
3. Vorgartenflächen von Reihenhäusern sind nicht einzufrieden.

b) Ausführung der Einfriedungen:

1. Als Material sind nur Stahlpfosten mit Maschen- oder Gitterdraht und Naturholz, für Tore und Pforten auch Stahlkonstruktionen, zulässig.
2. Die Höhe der Grundstückseinfriedungen - mit Ausnahme von Nebenanlagen nach § 8 NBauO - beträgt maximal 0,80 m, gemessen von Oberkante Gelände. An Verkehrsflächen wird von deren Oberfläche an der Grundstücksgrenze gemessen.
3. Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf ausnahmsweise durch zwei Spanndrähte auf maximal 1,20 m erhöht werden, wenn ein Überspringen durch Haustiere vermieden werden soll oder ein anderes berechtigtes Interesse vorhanden ist.

§ 10 Sonstige Einfriedungen (Sichtschutzwände)

- a) Sichtschutzwände zählen nicht als Grundstückseinfriedung i.S. von §9 NBauO, wenn sie mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.
Ihre Höhe darf 1,80 m nicht überschreiten.
Die Abstandsfläche zwischen Sichtschutzwand und Einfriedung ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
- b) Von Grundstücksgrenzen an denen Reihen- oder Doppelhäuser in Grenzbebauung errichtet sind, brauchen Sichtschutzwände keinen Abstand einzuhalten.
In diesem Fall darf ihre Höhe 1,80m und ihre Länge 4,0m nicht überschreiten.

- c) Als Einfriedung von Gartenhofhaus-Grundstücken sind Mauern oder Holzwände bis zu einer Höhe von 2,30m zulässig, jedoch nicht an der Grenze zur offenen Bauweise.

§ 11 Sockelhöhe der Hauptgebäude

Bei Ersatzbauten ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Sockelhöhe (Oberkante Urgelände bis OK fertigem Fußboden im EG) von maximal 0,50 m, bei mehrgeschossigen Gebäuden eine Sockelhöhe von max. 1,20 m einzuhalten.

Bei Höhenunterschieden im Gelände wird innerhalb des Hausgrundrisses von der mittleren Geländehöhe ausgegangen.

Anbauten haben sich an der Höhenlage des Hauptbaukörpers zu orientieren.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Goslar, 28.08.2002

STADT GOSLAR
Fachbereich Planen und Bauen
- Abteilung 5.2 -

I. A.

gez. Rösner

Rösner

Verfahrensvermerke:

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Goslar hat am 11.06.2002 die öffentliche Auslegung der Satzungsunterlagen beschlossen.

Diese haben vom 01.07. bis einschl. 09.08.2002 gem.§3 Abs.2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung waren am 21.06.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Goslar, 11.Nov. 2002
Der Oberbürgermeister
i.V.

gez. Hütker

Hans-Joachim Hütker
Fachbereichsleiter Planen und Bauen

SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Stadt Goslar hat gem.§3 Abs.2 BauGB in öffentlicher Sitzung am 15.10.2002 die örtliche Bauvorschrift und die Aufhebung der bisherigen Gestaltungstaltungsvorschriften als Satzung beschlossen, nachdem keine Anregungen eingegangen waren.

Er hat ebenfalls die zugehörige Begründung beschlossen.

Goslar, 11. Nov. 2002
Der Oberbürgermeister
i.V.

gez. Hütker

Hans-Joachim Hütker
Fachbereichsleiter Planen und Bauen

INKRAFTTRETEN:

Der Satzungsbeschluss dieser ÖBV ist gem.§10 Abs. 3 BauGB am 19.12.02 im Amtsblatt für den Landkreis Goslar bekanntgemacht worden.
Die ÖBV Ohlhof ist somit an diesem Tage in Kraft getreten.

Goslar, 7. Jan. 2003
Der Oberbürgermeister
i.V.

gez. Hütker

Hans-Joachim Hütker
Fachbereichsleiter Planen und Bauen

VERFAHRENS-UND FORMVORSCHRIFTEN:

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der ÖBV ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser ÖBV nicht geltend gemacht worden.

Goslar, 11.02.2008
Der Oberbürgermeister
i.V.

gez. Germer

Fachbereichsleiter 3

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Goslar,
Der Oberbürgermeister
i.V.

Fachbereichsleiter 3