

B E G R Ü N D U N G

zur Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung  
baulicher Anlagen für den Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes

Nr. 6 Silbereiche-West I. Abschnitt  
Ortschaft Kästorf

Anlaß zum Erlaß der Satzung

Die Ausweisung des neuen Baugebietes wird zum Anlaß genommen, Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen, um auch im Einzelfall auf die Gestaltung Einwirkung nehmen zu können. Gestaltungsfestsetzungen sind für das Stadtbild von entscheidener Bedeutung. Bei der Errichtung der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Baugebieten wurde auf Umgebung und das Zusammenwirken von Gebäudegruppen wenig geachtet. Im neu geplanten Baugebiet soll mit den beabsichtigten Festsetzungen ein Rahmen abgesteckt werden, der eine harmonische Gestaltung der baulichen Anlagen erwarten läßt.

Nur mit Hilfe einer Gestaltungsvorschrift läßt sich deshalb das Planungsziel, Schaffung eines homogenen Baugebietes, welches sich in die Umgebung einfügt, verwirklichen.

Darüber hinaus ergänzen die Gestaltungsfestsetzungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

zu § 1

GELTUNGSBEREICH

Da in dem neu geplanten Baugebiet keine baulichen Anlagen vorhanden sind, soll der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen.

zu § 2

GEBÄUDEHÖHEN

Um einerseits den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden und andererseits den Bau von Kellern zu ermöglichen, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der OKF des Erdgeschosses auf 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Dabei ist es unerheblich, wo die Grundstückseinfahrt liegt (rechts oder links des Gebäudes), da das Gelände im Geltungsbereich nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Ein Bezugspunkt zwischen Gebäude und Straßenmittelachse läßt sich

nicht verwirklichen, da nicht alle Gebäude direkt an der Straße liegen.

Die Traufhöhen wurden ebenfalls durch einen maximalen und minimalen Wert festgelegt. Bezugspunkt ist für die Traufhöhen auch die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Damit soll die Ausbildung von größeren DREMPeln (Kniestock) verhindert und staksig wirkende Gebäude ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe werden sogenannte "Nurdachhäuser" ebenfalls ausgeschlossen. Diese stören den Gesamteindruck eines Baugebietes und fügen sich nicht ein.

Damit Garagen, Nebenanlagen u. ä. mit in den Baukörper integriert werden können, darf die Traufhöhe auf einer Länge von max. 6,00 m auf einer Seite unterschritten werden.

Die Firsthöhe über dem og. Bezugspunkt wurde ebenfalls begrenzt. Bei den zulässigen Dachneigungen bis max. 45° soll damit verhindert werden, daß zu große Gebäudehöhen und zu breite Gebäude entstehen.

### § 3

#### DÄCHER

Erst wenn die Mehrzahl der Gebäude eines Baugebietes bestimmte charakteristische Gleichartigkeiten aufweisen, entsteht ein unverkennbares Ortsbild. Als ein wichtiges Gestaltungselement ist dabei die Dachform, Dachneigung sowie die Farbgebung des Daches anzusehen. Dem Dach kommt somit eine besondere Bedeutung bei der Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zu.

Durch die Festlegung der Dachform und der Dacheindeckung wird eine ruhige Dachlandschaft geschaffen, die die Einheit des Baugebietes betont.

Für die Bereiche mit eingeschossiger Bebauung sind Satteldächer (35° bis 45° Dachneigung) und Pultdächer (25° bis 35° Dachneigung) zulässig.

Für den zweigeschossigen Bereich sind nur Satteldächer mit 25° bis 35° Dachneigung zulässig um so die Kleingliedrigkeit und den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu gewährleisten. In Verbindung mit der Regelung über die Firsthöhen werden hier große (in Bezug auf Höhe und Breite) und von der Norm abweichende Baukörper ausgeschlossen.

Walmdächer sind ausgeschlossen, weil diese Dachform ihre traditionelle Herkunft aus großflächigen Einzelgehöften herleitet und ihrer raumbeanspruchenden Form wegen, eine Eingliederung in neuzeitliche Einfamilienhaus-Siedlungen mit kleinen bis mittleren Grundstücken erschwert.

Nebenanlagen, Garagen u. ä. sind entweder mit einem Flachdach zu versehen oder müssen in den Gebäudekörper integriert werden.

Bei den geneigten Dächern sind mit Ausnahme der Glasflächen nur rote Farbtöne zu verwenden, so erhält das Baugebiet schon von weitem ein ruhiges einheitliches Aussehen, daß sich gut in die Umgebung einfügt.

zu § 4

#### GEBÄUDEAUSSENFLÄCHE

Festsetzungen über die Farbgestaltung der Außenwände werden nicht gemacht. Hier soll der einzelne individuell sein Gebäude gestalten. Es wurde nur die Auswahl der Materialien auf die natürlichen Baustoffe eingegrenzt und die ein solches Baugebiet besonders störenden Materialien ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird ein Zerfallen des Baugebietes in eine Vielzahl von, durch unterschiedliche Materialien geprägten, Einzelgebäuden verhindert.

§ 5

#### EINFRIEDUNGEN

Die Art der Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken hat einen wesentlichen Einfluß auf den Gesamteindruck des Straßenbildes. Ferner kann durch zu hohe und geschlossene Zäune zwischen den Grundstücken, die in den Straßenbereich hineinwirken, dieser Eindruck negativ beeinflußt werden. Daher wird die Art und die maximale Höhe der Einfriedung festgelegt.

zu § 6

#### NEBENANLAGEN

Für die Hauptgebäude sind bestimmte Farbtöne und Materialien festgesetzt worden. Um zu vermeiden, daß die Nebenanlagen, Garagen u. ä. sich zu sehr von den Hauptgebäuden abheben, werden Metalle und Kunststoffe ausgeschlossen, sofern es sich nicht um Tore, Türen, Dacheinfassungen und Regenrohre handelt. Vielmehr sollen sich die Nebenanlagen, Garagen u. ä., dem Hauptgebäude anpassen um so einen harmonischen Gesamteindruck der Bebauung zu erzielen.

...

- 4 -


zu § 8

siehe Bescheid  
Landkreis Gifhorn  
vom 18.08.1989  
Az.: 63/6170-02/00/02h

AUSNAHMEN

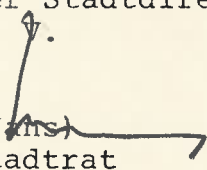
Um in begründeten Einzelfällen ein Bauvorhaben trotz entgegen-  
stehender ÖBV ermöglichen zu können, sind Ausnahmen von dieser  
Satzung möglich. Dabei muß jedoch sichergestellt sein, daß  
der Charakter des Baugebietes gewahrt wird und das Gebäude  
sich gut einfügt.

Gifhorn, den 25.04.1989

  
(Birth)  
Bürgermeister



Der Stadtdirektor  
i. V.

  
(Jens)  
Stadtrat