

STADT GIFHORN

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (ÖBV) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kaiserholz", Erweiterung, Ortschaft Neubokel

Das Gebiet nördlich der Straße Kaiserholz und westlich der Kreisstraße K 34 (Dorfstraße) in der Ortschaft Neubokel liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kaiserholz", Erweiterung, der für diese zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandlage ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Um eine Einbindung der neuen Bebauung in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten und Verunstaltungen der Baukörper z. B. durch untypische Fassadenelemente oder Gebäudeproportionen möglichst zu vermeiden, werden durch die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen in diesem Baugebiet getroffen. Da das Baugebiet in Ortsrandlage und somit in einem gegenüber Verunstaltungen besonders empfindlichen Übergangsbereich von der bebauten zur freien Landschaft hin liegt, ist die Vorgabe gestalterischer Regelungen von erheblicher Bedeutung für die Einbindung des Baugebietes in das historisch gewachsene Ortsbild und dessen Wahrung. Zu diesem Zweck werden die zeichnerischen, textlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der ÖBV über die Gestaltung baulicher Anlagen ergänzt.

Zu § 1Geltungsbereich

Aus Gründen einer eindeutigen Gebietsabgrenzung soll der Geltungsbereich dieser ÖBV dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kaiserholz", Erweiterung, Ortschaft Neubokel, entsprechen. Die ÖBV gilt für Haupt- und Nebengebäude.

Zu § 2Dächer

1. Um hier vielfältige Gestaltungsformen zu ermöglichen, werden nur Pultdächer ausgeschlossen, da diese ortsbilduntypisch sind. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch versetzte Pultdächer. Diese relativ großzügige Regelung bezüglich der Dachformen ist darin begründet, daß das vorhandene Ortsbild ebenfalls durch eine Vielfalt von Dachformen geprägt wird, die zur Lebendigkeit des Ortsbildes beiträgt.

2. Für die Dachneigung wird in Anlehnung an die in der Ortschaft Neubokel vorhandene Wohnbebauung eine Spanne von 36° bis 50° festgesetzt. Bei diesen Dachneigungen ist ein gut nutzbarer Ausbau des Dachraumes zulässig und eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes wird ermöglicht. Der gegebene Freiraum ist ausreichend bemessen, um individuelle Gestaltungswünsche bei der Dachneigung realisieren zu können, aber trotzdem noch geeignet, die Einheit des Baugebietes zu wahren. Bei Dachbegrünungen ist ausnahmsweise eine Dachneigung von 30° zulässig, um einen unvertretbar hohen wirtschaftlichen Aufwand bei der Begrünung geneigter Dächer zu vermeiden. Die Regelungen über die Dachneigungen gelten generell nur für die Hauptgebäude, die Nebengebäude sind hiervon nicht betroffen.
3. Mit der Zulassung von Dacheinschnitten und Dachgauben wird eine Möglichkeit zur Gliederung der Dachflächen gegeben. Die hier getroffene Regelung ist großzügig gefaßt, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten sind gegeben. Durch die getroffenen Regelungen werden das Ortsbild wesentlich störende Verunstaltungen oder bis zur Unkenntlichkeit der ursprünglichen Dachform führende Vorhaben ausgeschlossen.
4. Die Materialien der Dacheindeckung sollen aus Tonziegeln bzw. Betondachsteinen bestehen, wie sie bei der bestehenden Bebauung in der Ortschaft Neubokel vorzufinden sind. Ebenfalls ohne Einschränkungen zugelassen sind Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen.
5. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.

Zu § 3

Gebäudehöhen

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe dient dazu, bei Gebäuden gleicher Geschoszahl unangemessen große Unterschiede in den Gebäudehöhen auszuschließen, da diese zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden. Für die Traufhöhe werden Höchst- und Mindestgrenzen festgesetzt, um die Ausbildung hoher Drempel sowie sog. "Nurdach"-Häuser auszuschließen. Durch die Begrenzung der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe auf max. 0,75 m über dem in der öBV definierten Bezugspunkt sollen Gebäude mit hoch herausragenden Keller und dementsprechend unharmonischen Gebäudeproportionen ausgeschlossen werden.

Zu § 4

Gebäudeflächen

Die Festsetzungen für die Außenflächen bieten eine Vielzahl von gestalterischen Möglichkeiten, die die Individualität der einzelnen Gebäudekomplexe betonen können. Um Gestaltungen der Außenflächen, die aus gestalterischen Gründen nicht vertreten werden können und die zu Verunstaltungen der Baukörper führen können, zu vermeiden, wurden einige für das historisch gewachsene Ortsbild nicht typische Materialien ausgeschlossen.

Zu § 5

Einfriedungen

Die Art und die Höhe von Einfriedungen im Straßenbereich trägt wesentlich zum öffentlichen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes bei. Da der Straßenraum im Geltungsbereich knapp bemessen ist und um den Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen möglichst transparent zu halten, sind Einfriedungen nur in einer max. Höhe von 0,80 m aus Holz oder als Hecke zulässig, ausgenommen hiervon sind laubtragende Gehölze. Die Errichtung von Sichtschutzzäunen zum Straßenraum hin ist unzulässig. Durch diese Regelungen soll in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Anpflanzung von laubtragenden, heimischen Gehölzen im Vorgartenbereich und hier insbesondere die Anpflanzung von Hecken gefördert werden.

Zu § 6

Ordnungswidrigkeiten

Mit dem Verweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung der ÖBV und der Festsetzung der Höhe einer möglichen Geldbuße wird darauf hingewiesen, daß besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen Baumaßnahmen gelegt wird, um eine Einbindung der Baukörper in das Ortsbild sicherzustellen.

Gifhorn, den 12. NOV. 1990

In Vertretung



Evers
Stadtbaurat



■ ■ ■ Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen (ÖBV) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. "Kaiserholz", Erweiterung