

Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) **für den Ortsteil Winkel**

Allgemeines:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll eine harmonische Weiterentwicklung des Erscheinungsbildes in der Ortschaft Winkel sichergestellt werden. Das Ortsbild ist bislang in wesentlichem Maße durch große Baugrundstücke mit einem waldartigem Baumbestand und durch eine sehr geringe bauliche Dichte geprägt. Bei der Gestaltung der einzelnen Gebäude ist dagegen eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien, Dachformen etc. festzustellen. Daher soll ein breiter Spielraum für innovative architektonische Lösungen erhalten bleiben. Die bereits vorhandene Vielfalt unterschiedlicher Materialien und Gestaltungselemente soll auch in Zukunft möglich sein.

Auffällige Beeinträchtigungen des Ortsbildes sollen dagegen vermieden werden. Ein Handlungsbedarf wird u.a. hinsichtlich der Errichtung von Einfriedungen gesehen. Die bislang an mehreren Straßen vereinzelt errichteten Sichtschutzzäune haben eine äußerst störende Wirkung; die geringe Breite der Verkehrsflächen, die umfangreichen Abmessungen der Grundstücke (teilweise 50-60 m Straßenfront) und die überwiegend zurückhaltende Gestaltung der Wohngebäude tragen dazu bei, dass die blickdichten Holzzäune in einer Höhe von etwa 2 m besonders auffällig wirken.

Zur Gebäudehöhe (§ 2):

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird die max. Höhe des OKFF des Erdgeschosses auf 0,75 m über dem Gelände festgesetzt. Für Grundstücke in Hanglage werden im Einzelfall Ausnahmen ermöglicht, um eine zweckmäßige Gebäudeanordnung und eine ansprechende Gestaltung nicht unnötig zu erschweren.

Weiterhin wurde die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss auf 4.0 m begrenzt. Diese Bestimmung soll sicherstellen, dass die Höhe der Gebäudefronten an der jeweils unteren Seite begrenzt wird. Der Eindruck von überdimensionierten, mehrgeschossigen Fassaden soll damit vermieden werden. Für Gebäude in Hanglagen darf die Traufhöhe an der Talseite maximal 6.0 m betragen.

Zu den Dächern (§ 3):

Für die unbebauten Bereiche im Ortskern von Winkel, entlang des Hermann-Löns-Weges, werden ergänzende Regelungen hinsichtlich Dachneigung und Dachfarbe getroffen, um für diesen zentralen Bereich der Ortschaft ein harmonisches, einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Zu den Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 5)

Eine gewisse Großzügigkeit des Straßenraumes und eine angemessene städtebauliche Wirkung des in weiten Teilen Winkels vorhandenen Baumbestandes kann nur erreicht werden, wenn die baulichen Anlagen einen hinreichenden Abstand zu den Straßenrändern einhalten. Daher wird für den überwiegenden Teil der Ortschaft ein Mindestabstand von 5 m für Garagen, Carports (=überdachte Stellplätze) und für Nebenanlagen (Geräteschuppen, Anlagen zur Tierhaltung, Gewächshäuser etc.) vorgeschrieben.

Zu den Einfriedungen (§ 6):

Die Art- und die Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes bei.

Um eine großzügige Wirkung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen. Allerdings sollen geschlossene Flächen (Palisadenzäune, Mauern) vermieden werden, da der durchgrünte Charakter der Ortschaft hierdurch beeinträchtigt würde. Vor diesem Hintergrund muss der Anteil der Öffnungen mindestens 30 % betragen.

Um dennoch dem häufigen Wunsch nach einem Sichtschutz für die Gartenbereiche Rechnung zu tragen, sollen in Ausnahmefällen auch höhere Einfriedungen, dann allerdings nur in Form von Hecken oder Sträuchern ermöglicht werden. Aus Gründen des Ortsbildes sind Hecken aus entsprechend standorttypischen, heimischen Pflanzen (z. B. Hainbuchenhecken) vorgeschrieben; alternativ hierzu sollen jedoch auch abwechslungsreich gestaltete Gehölzgruppen mit einer Kombination unterschiedlicher Pflanzenarten ermöglicht werden. In Verbindung mit derartigen Bepflanzungen erscheinen auch Einfriedungen aus Maschendraht vertretbar.

Die gestalterisch zumeist unbefriedigenden Sichtschutzwände aus Flechtzäunen oder anderen Bauweisen mit massiver, abweisender Wirkung (Holzelemente, Mauern etc.) sowie Sichtschutzwälle sollen dagegen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Hecken aus Koniferen (z. B. Thuja, Fichte), die im Regelfall sehr eintönig und düster wirken und im Regelfall eine Beeinträchtigung für ein harmonisches und vielfältiges Ortsbild darstellen.

Um sicher zu stellen, dass diese Regelungen für die baulich genutzten Bereiche für Winkel gelten und für landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere Weiden, keine unzumutbaren Härten entstehen sowie weiterhin sicher zustellen, dass die Hüttesicherheit gewährleistet, sind landwirtschaftlich genutzte Flächen von diesen Regelungen ausgenommen worden.

Zu den Werbeanlagen (§ 7):

Im Ortskern gibt es einige Gebiete, die als Mischgebiet ausgewiesen sind. In diesen Gebieten sind Werbeanlagen nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung grundsätzlich zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes ist es jedoch erforderlich, die Größenordnung derartiger Anlagen einzuschränken und besonders auffällige Formen von Werbeanlagen (Leuchtreklame und besonders grelle Farben) auszuschließen. Anlagen, die sich in das Ortsbild einfügen, z. B. kleinere Werbeschilder, die bei Dunkelheit mit Strahlern angeleuchtet werden, sind nach wie vor möglich.

Zur Gestaltung von Gebäuden mit mehreren Nutzungseinheiten (§ 8):

Bei Doppelhäusern bzw. bei sonstigen Gebäuden mit mehreren Wohn- oder Nutzungseinheiten ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein störendes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.

Gifhorn, 08.07.2003



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides
Acer pseudo - platanus
Aesculus hippocastanum
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Gewöhnliche Roßkastanie
Rotbuche
Gewöhnliche Esche
Wilder Birnbaum
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Feld-Ulme
Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Moor-Birke
Gemeine Hainbuche
Wild-Apfel
Vogelkirsche
Pflaume
Frühe Trauben-Kirsche
Silber-Weide
Sal-Weide
Bruch-Weide
Lorbeer-Weide
Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxyacantha
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus carthartica
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

Gemeine Felsenbirne
Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Besenginster
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Brombeere
Himbeere
Ohren-Weide
Grau-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera periclymenum

Gemeine Waldrebe
Gemeiner Efeu
Gemeiner Hopfen
Wald-Geißblatt