

## Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift der Stadt Gifhorn über die Gestaltung baulicher Anlagen im Baugebiet Nr. 12/64 "Drei Eichen", 3. Änderung, Teilbereich II

### Allgemeines

Die Ausweisung des neuen Baugebietes wird zum Anlaß genommen, Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen zu treffen, um auch im Einzelfall konkret auf die Gestaltung Einwirkung nehmen zu können. Bei der Errichtung der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Baugebieten wurde auf die Auswirkung der gestalterischen Merkmale auf die Umgebung und das Zusammenwirken von Gebäudegruppen wenig geachtet. Daher stehen Gebäude mit den verschiedensten Dachformen, Firstrichtungen, Materialien der Dacheindeckungen und Gebäudeaußenflächen ungeordnet nebeneinander. Im neu geplanten Baugebiet soll mit den zu treffenden Festsetzungen ein Rahmen abgesteckt werden, der eine harmonische Gestaltung der baulichen Anlagen soweit wie objektiv möglich zu erwarten läßt.

### Zu § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet wird im Norden und Osten durch den Senatorgraben bzw. Roteriedsgraben, im Süden durch den Dannenbütteler Weg und im Westen bis zum Handwerkerwall durch die Färberstraße und nördlich des Handwerkerwalls durch die Tischlerstraße begrenzt. Das Abwägungsergebnis beinhaltet eine Überarbeitung der ÖBV im südlichen Geltungsbereich. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich zunächst vom Satzungsbeschluß ausgenommen. Die genaue Abgrenzung geht aus dem Übersichtsplan hervor, der Bestandteil der Satzung ist.

### Zu § 2

#### Sachlicher Geltungsbereich

In dem Baugebiet genießen die schon vorhandenen baulichen Anlagen Bestandschutz. Die geplanten baulichen Anlagen sollen in etwa diesen vorhandenen Gebäuden gestalterisch angepaßt werden. Das Gebiet ist daher in drei Quartiere geteilt, in denen die verschiedenen Gestaltungsmerkmale festgesetzt sind. Insbesondere sind dies die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die bauliche Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter. Weiterhin werden Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen sowie die Gestaltungen der unbebauten Grundstücksflächen geregelt.

### Zu § 3

#### Hauptfirstrichtung

Ein für den Betrachter ruhiges Straßenbild kann nur durch die Festlegung der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken erreicht werden. Daher wird die Gebäudestellung auf den einzelnen Grundstücken durch zeichnerische Darstellung festgelegt.

### Zu § 4

#### Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKF) auf 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 0,50 m betragen darf. Die Traufenhöhe wird auf 3,00 m beschränkt, um die

Ausbildung von Drempeeln (Kniestock) zu verhindern. Staksig wirkende Gebäude sind damit ausgeschlossen. Die Firsthöhe über OKF wird begrenzt, um bei der zulässigen Dachneigung von 45° keine zu großen Gebäudehöhen entstehen zu lassen.

#### Zu § 5

##### Ausbildung der Dächer

Durch die gruppenweise Festlegung der Dachform und der Farbtöne der Dacheindeckung soll eine ruhige Dachlandschaft geschaffen werden, die die Einheit des Baugebietes betonen soll.

Die flache Dachneigung (von 15°) im Quartier II wird festgesetzt, um damit zu erreichen, daß niedrige Baukörper entstehen, wodurch ein besserer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden soll.

Das Satteldach 38° - 45° in den Quartieren I und III wird festgesetzt, um in diesen Bereichen einen Dachausbau zu ermöglichen.

#### Zu § 6

##### Gebäudeaußenflächen

Durch die Festlegung bestimmter Farbgruppen der Farbkarte RAL 840 HR für die Außenflächen der Gebäude sollen zu große Farbunterschiede und das nebeneinander von konkurrierenden Farben vermieden werden.

##### Ergänzung:

Die gruppenweise Festlegung der Materialien und Farben der Gebäudeaußenflächen in Verbindung mit der festgesetzten Dachform und der Dacheindeckung verhindert sowohl eine unharmonische Vielfalt als auch eine belastende Monotonie.

Um einerseits einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und andererseits die Gebäude an die vorh. Bebauung im Westen anzupassen, sind in den Quartieren II und III nur weiße Außenwandflächen mit dunklen Dächern angebracht. Entsprechende Festsetzungen sind in der Satzung erfolgt. Als Kontrast und markante Prägung dazu sind dem Bereich innerhalb der Ringstraße (Quartier I) für die Außenfassaden nur rote Vormauerziegel zulässig. Das hierdurch erzeugte Spannungsverhältnis steigert das Raumerlebnis und trägt zur besseren Charakterisierung der einzelnen Bereiche bei.

#### Zu § 7

##### Gestaltung der Stellplätze

Um zu viele verschiedene Materialien nebeneinander zu vermeiden, darf für Stellplätze nur Verbundpflaster verwendet werden.

Eine Abschirmung der Müllbehälter durch eine entsprechende Bepflanzung soll erfolgen, um so den ständigen Anblick der Müllbehälter von der Straßenseite her zu vermeiden.

#### Zu § 8

##### Einfriedungen

Die Art der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken hat einen wesentlichen Einfluß auf den Gesamteindruck des Straßensbildes.

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 Einfriedungen festgelegt.

Zu § 9

Gestaltung von Vorgärten

Die Gestaltung des Vorgarten hat ebenfalls einen wesentlichen Einfluß auf den Gesamteindruck des Straßenbildes. Nur eine entsprechende Bepflanzung kann hier den Charakter einer Wohnsiedlung wahren.

Gifhorn , den 11. Mai 1983

gez. Kuhlmann                      ( Siegel )  
Kuhlmann  
Erster stellv. Bürgermeister

gez. Hoffmann  
Stadtdirektor