

URSCHRIFT

STADT GIFHORN

Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" Teilbereich I

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 Anlage erwarten läßt. Darüberhinaus sollten die Gestaltungsfestsetzungen die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen.

Zu § 1

Geltungsbereich

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

Zu § 2

Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der OKF des Erdgeschosses auf 0,75 über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufenhöhe wird bei eingeschossiger Bebauung auf 3,75 m, bei zweigeschossiger Bebauung auf 7.00 m beschränkt, um die Ausbildung von Drempeln (Kniestock) zu verhindern. Unharmonisch gestelzt wirkende Gebäude sind damit ausgeschlossen.

Die Firsthöhe über OKF.EG. wird bei eingeschossiger Bebauung begrenzt, um bei der zulässigen maximalen Dachneigung von 48° keine zu großen Gebäudehöhen entstehen zu lassen.

Zu § 3

Dächer

Durch die gruppenweise Festlegung der Dachform und der Dacheindeckung sollen sowohl eine unharmonische Vielfalt als auch eine belastende Monotonie ausgeschlossen werden. So erscheint es sinnvoll, der in West-Ost-Richtung verlaufenden Sammelstraße als dem "städtebaulichen Rückgrat" dieses Teilgebietes eine markante Prägung zu geben durch kontrastierende Dachformen und-farben der beiden Straßenseiten. Das hierdurch erzeugte Spannungsverhältnis steigert das Raumerlebnis und trägt zur besseren Charakterisierung von Einzelbereichen bei.

Hierbei wurde für die dem zugrundeliegenden Bebauungsplan festgesetzte eingeschossige Bebauung die steilere Dachneigung gewählt, um eine Mitbenutzung des Dachraumes zu gewährleisten, während in den zweigeschossigen Gebäuden die Notwendigkeit des Dachausbaus nicht in diesem Maße besteht. Auf eine Regelung der Dachform u. Farbe im Inneren der Baublöcke wurde verzichtet, um dem Prinzip der Baufreiheit Rechnung zu tragen, und weil ein Regelungsbedürfnis in erster Linie nur dort besteht, wo ein Baugebiet sich auch dem außenstehenden Betrachter darbietet.

Für die Bereiche mit offener eingeschossiger Bebauung werden in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung satteldachartige Dachformen mit Dachneigungen zwischen 34° und 48° festgesetzt.

Für die zweigeschossigen Bereiche werden in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung satteldachartige Dachformen mit Dachneigungen zwischen 28° und 38° festgesetzt.

Walmdächer sollen hier ausgeschlossen werden, weil diese Dachform ihre traditionelle Herkunft aus großflächigen Einzel-Gehöften herleitet und ihrer raumbeanspruchenden Form wegen einer Eingliederung in neuzeitliche Einfamilienhaus-Siedlungen mit kleinen bis mittleren Grundstücken erschwert.

Zu § 4

Einfriedungen

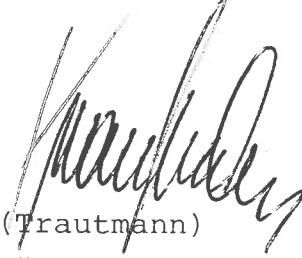
Die Art der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken hat einen wesentlichen Einfluß auf den Gesamteindruck des Straßenbildes. Ferner kann durch zu hohe und geschlossene Zäune zwischen den Grundstücken, die in den Straßenbereich hineinwirken, dieser Eindruck negativ beeinflusst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

Zu § 5

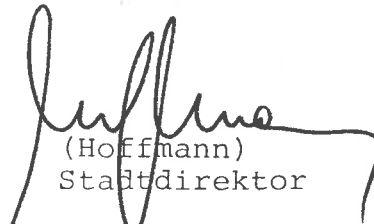
Nebenanlagen

Für die Dächer der Hauptgebäude sind bestimmte Farbtöne festgesetzt worden. Um zu vermeiden, daß die Nebenanlagen, die in den Straßenbereich hineinwirken, sich zu sehr von den Hauptgebäuden abheben, werden Metalle und Kunststoffe für die Nebenanlagen ausgeschlossen, sofern es sich nicht um Tore, Türen, Dacheinfassungen und Regenrohre handelt.

Gifhorn, den 10. Juli 1984


(Trautmann)
Bürgermeister




(Hoffmann)
Stadtdirektor