

STADT GIFHORN

Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" Teilbereich 2

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. Darüber hinaus sollten die Gestaltungsfestsetzungen die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen.

Zu § 1Geltungsbereich

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

Zu § 3Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der OKF des Erdgeschosses auf 0,60 m bzw. auf 0,80 m 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 der OKF EG wird bei eingeschossiger Bebauung begrenzt, um bei der zulässigen maximalen Dachneigung von 45° keine zu großen Gebäudehöhen entstehen zu lassen.

Zu § 3

Dächer

Durch die gruppenweise Festlegung der Dachform und der Dach-eindeckung soll eine unharmonische Vielfalt ausgeschlossen werden.

Erst wenn die Mehrzahl der Gebäude eines Baugebietes bestimmte charakteristische Gleichartigkeiten aufweist, entsteht ein unverkennbares Ortsbild. Als ein wichtiges Gestaltungselement ist dabei die Farbgebung der Bauteile und Werkstoffe anzusehen. Für die eingeschossige Bebauung wird 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.

Für die Bereiche mit offener eingeschossiger Bebauung werden satteldachartige Dachformen mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° festgesetzt.

Für die zweigeschossigen Bereiche werden 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

Gebäudeaußenflächen

Die Festsetzungen für die Außenwände werden getroffen, weil das hier vorgeschriebene Material und die Farbtöne dunkles Dach und rote bzw. weiße Gebäudeaußenflächen geeignet sind, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu gewährleisten.

Mit dieser Festsetzung werden bewußt andere Materialien und Farben ausgeschlossen mit dem Ziel, ein Zerfallen des Baugebietes in eine Vielzahl von durch unterschiedliche Materialien und Farben geprägte Einzelgebäude zu verhindern.

Zu § 5

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 § 6

Nebenanlagen

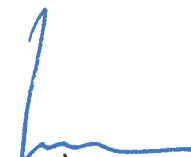
Für die Hauptgebäude sind bestimmte Farbtöne und Materialien festgesetzt worden. Um zu vermeiden, daß die Nebenanlagen sich zu sehr von den Hauptgebäuden abheben, werden Metalle und Kunststoffe für die Nebenanlagen ausgeschlossen, sofern es sich nicht um Tore, Türen, Dacheinfassungen und Regenrohre handelt.

Gifhorn, den 04.02.1986


Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i.V.


(Jans)
Stadtrat