

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel" Teilbereich 3

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 entscheidender Bedeutung. Bei der Errichtung der vorhandenen Gebäude in älteren 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 sollen die Gestaltungsfestsetzungen die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen.

Zu § 1Geltungsbereich

Aus Gründen einer eindeutigen Gebietsabgrenzung soll der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen. Für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wald- und Grünflächen findet diese Vorschrift keine Anwendung.

Zu § 2Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der OKFF des Erdgeschosses auf 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für die Traufhöhen im Sinne dieser Vorschrift - sie wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche mit der Oberfläche Dachhaut - werden Höchst- und Mindestgrenzen festgelegt, um die Ausbildung von hohen Drempeln zu vermeiden. Unharmonisch gestelzt wirkende Gebäude werden damit ausgeschlossen.

Die Begrenzung von Trauf- und Firsthöhen dient auch dazu, bei Gebäuden gleicher Geschoßzahl unangemessene große Unterschiede in den Gebäudehöhen auszuschließen, die gestalterische Störungen im Straßenraum hervorrufen würden. Um gebäudegliedernde Vor- und Rücksprünge zu ermöglichen, sollen ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der Traufhöhe im untergeordneten Umfang zugelassen werden.

zu § 3

Dächer

1. Als Haupt-Dachformen werden Satteldächer festgesetzt, um an den westlich angrenzenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes anzuknüpfen, und eine kontinuierliche städtebauliche Gestaltung der Dachlandschaft zu gewährleisten. Damit ein Variationsspielraum gegeben ist, werden auch Höhenversätze im First, d.h. versetzte Pultdächer zugelassen.
2. Für die Dachneigung wird eine Spanne von 35 ° bis 45 ° festgesetzt, um die Vorgaben der Umgebung im Neubaugebiet aufzunehmen. Darüberhinaus wird bei diesen Dachneigungen ein gut nutzbarer Ausbau des Dachraumes möglich, durch den die Attraktivität des Baugebietes gesteigert und eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes ermöglicht wird. Der gesetzte Rahmen von 10 ° möglicher Variation der Dachneigungen ist großzügig bemessen, aber trotzdem noch geeignet, die Einheit des Baugebietes zu wahren.
3. Für die untergeordneten Gebäude, die aufgrund ihrer Größe nicht wesentlich zur Prägung des Gebietes beitragen, sind im Gegensatz zu den Hauptgebäuden auch Flachdächer zulässig, die häufig günstiger herzustellen sind als geneigte Dächer. Bei geneigten Dächern muß die Dachneigung der Hauptgebäude aufgenommen werden, damit keine unangemessenen Unterschiede und Brüche auftreten, die eine gestalterische Störung des Gebäudekomplexes hervorrufen könnten.
4. und 5. Mit der Zulassung von Dachgauben und Dacheinschnitten wird eine Möglichkeit zur Gliederung der Dachflächen gegeben. Die Dimensionierung der Dachgauben orientiert sich dabei an den Vorgaben der anderen Teilbereiche des Bebauungsplanes und an anerkannten Gestaltungsprinzipien. Die max. zulässige Breite läßt eine gute Belichtung bei üblich ausgebauten Dachgeschossen zu.
6. Durch die Festsetzung der Farbtöne nach der Farbkarte RAL HR soll eine farbliche Variationsraumbreite gegeben werden, die jedoch untereinander harmonisiert, um eine übergeordnete Einheit der Dachlandschaft im gesamten Geltungsbereich zu erreichen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.

zu § 4

Gebäudeaußenflächen

Die Festsetzungen für die Außenflächen der Gebäude sollen eine breite Palette von gestalterischen Möglichkeiten bieten, die die Individualität der einzelnen Gebäudekomplexe betonen soll.

Um zu starke störende Kontraste, die stadtgestalterisch nicht vertreten werden können zu vermeiden, wurden einige Materialien ausgeschlossen.

zu § 5

Einfriedungen

Die Art und die Höhe von Einfriedungen im Straßenbereich trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in Einfamilienhausgebieten bei.

Da der Straßenraum im Geltungsbereich knapp bemessen ist, und um den Übergang von privaten und öffentlichen Flächen transparent zu halten, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,60 m aus Holz oder als Hecke zulässig. Bei Anpflanzungen von Hecken wird darüber hinaus durch die Eingrünung die Attraktivität des Gebietes gesteigert.

zu § 6

Nebenanlagen

Für Hauptgebäude sind bestimmte Materialien und Farbtöne festgesetzt. Damit sich Nebenanlagen nicht zu stark von den Wohngebäuden abheben und um die Einheit der einzelnen individuellen Gebäudekomplexe zu betonen wurde festgelegt, daß Nebenanlagen im Material an das Hauptgebäude anzupassen sind.

zu § 7

Ordnungswidrigkeiten

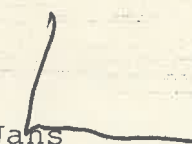
Mit der Erwähnung der Ordnungswidrigkeit und der Höhe der Geldbuße wird darauf hingewiesen, daß besonderer Wert auf die Einhaltung dieser ÖBV bei allen Baumaßnahmen gelegt wird und um das städtebauliche Bild zu sichern.

Gifhorn, den 25.04.1989

Der Stadtdirektor
i.V.



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtrat