



Urschrift

Begründung

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

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 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 Anlagen 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 0,45 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufenhöhe wird auf 3,00 m beschränkt, um die Ausbildung von Drempeln (Kniestock) zu verhindern. Staksig wirkende Gebäude sind damit ausgeschlossen. Die Firsthöhe über OKF.EG. wird 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 soll eine ruhige Dachlandschaft geschaffen werden, die die Einheit des Baugebietes betonen soll.

Für die Bereiche mit offener eingeschossiger Bebauung werden in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung satteldachartige Dachformen mit Dachneigungen zwischen 32° und 48° festgesetzt.

Für die zweigeschossigen Bereiche werden in Verbindung mit der Festsetzung der Firstrichtung satteldachartige Dachformen mit Dachneigungen zwischen 18° und 34° festgesetzt.

Für die Gartenhofhäuser ist eine Dachneigung zwischen 0° und 8° festgesetzt.

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.

Als Festsetzungen sollen in den Bebauungsplänen Regelungen für die Farbgestaltung aufgenommen werden.

Bei geneigten Dächern sind Dachdeckungen ausschließlich in dunklen Farbtönen zu verwenden. Diese ergeben zusammen mit dem Grün der Bäume eine ruhiges Erscheinungsbild. Flachdächer sind zu bekieseln. Für untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile können Abweichungen zugelassen werden.

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 11. Mai 1983

Der Stadtdirektor
i.V.


Bürgermeister




(Jans)
Stadtrat