

URSCHRIFT

STADT GIFHORN

Begründung

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel"-Teilbereich 5

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 von Gebäuden in den anderen Baugebieten wurde auf Umgebung und das Zusammenwirken von Gebäudegruppen wenig geachtet. In diesem neuen Baugebiet soll mit den Festsetzungen ein Rahmen abgesteckt werden, der eine harmonische Gestaltung der baulichen Anlagen erwarten läßt.

Zu § 1

Geltungsbereich

Da in diesem neuen Baugebiet keine baulichen Anlagen (Altbebauungen) vorhanden waren, 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 von OKF des Erdgeschosses auf 0,60 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante (Straßenachse) des jeweiligen Straßenabschnittes. Der Traufpunkt wird bei eingeschossiger Bebauung auf 3,75 m beschränkt, um die Ausbildung von Drempeln (Kniestock) zu verhindern. Unharmonisch gestelzt wirkende Gebäude sind damit ausgeschlossen. Die Firsthöhe über OKF.EG. wird begrenzt, um bei der zulässigen maximalen Dachneigung von 45° keine zu großen Gebäudehöhen entstehen zu lassen.

Zu § 3

Dächer

Durch die Festlegung der Dachform und eines einheitlichen Farbtones der Dacheindeckung soll eine ruhige Dachlandschaft geschaffen werden. Die Dachneigung von 30° - 45° wurde gewählt, um einerseits in dem eingeschossigen Gebiet einen Dachgeschoßausbau zu ermöglichen,

andererseits ist der gesetzte Rahmen von 15° möglicher Variationen der Dachneigung noch geeignet, die Einheit des Baugebietes zu wahren.

Bei geneigten Dächern sind Dachdeckungen ausschließlich in dunklen Farbtönen zu verwenden. Diese ergeben zusammen mit dem Grün der Bäume ein ruhiges Erscheinungsbild.

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.

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 Straßensbereich hineinwirken, dieser Eindruck negativ beeinflußt werden. Daher wird die Art und die maximale Höhe der Einfriedung 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 17.12.1985


(Traufmann)
Bürgermeister



Der Stadtdirektor
i. V.


(Jans)
Stadtrat