

**Begründung der
örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung
für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 66/90 "Fuchsberg"**

Das zur Bebauung anstehende Gebiet "Fuchsberg" schließt unmittelbar an den vorhandenen südöstlichen Siedlungsrand der Gemarkung Gifhorn an. Dieser wird geprägt durch den angrenzenden südlichen Wald sowie durch landwirtschaftliche Flächen im Osten. Im Norden ist ein landwirtschaftliches Anwesen benachbart sowie das "Eberhard-Schomburg-Haus". Vom Westen wirkt das Baugebiet "Vor dem Eyßel" auf die Planfläche ein. Mit der beabsichtigten Bebauung wird die Eingangssituation für Gifhorn neu geformt. Aus diesem Grunde bedarf es bestimmter Vorgaben, damit dieser Bereich in einem positiven Erscheinungsbild sich darstellt.

Setzt man ein zu bebauendes Gebiet der Gestaltung der zukünftigen Nutzer ohne rahmengebende Vorschriften aus, so bildet sich eine Formen-, Farben- und Materialienvielfalt, die eher den Eindruck von Chaos vermittelt. Beispiele hierfür finden sich in fast jeder Gemeinde. Dieses befürchtete Durcheinander vermittelt keine notwendige Unverwechselbarkeit, die zur Orientierung und letztlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung beitragen soll.

Ein ungestaltetes Quartier, welches sich annähernd in nahezu jeder Gemeinde ähnlich wiederholt, also im gewissen Sinne austauschbar erscheint, schafft kaum einen Bezug zur bereits bestehenden und mit einem eigenen Ausdruck wirkende Siedlung, läßt kaum eine Zusammengehörigkeit aufkommen.

Aus vorher Gezeigtem folgt, daß deshalb vor allem folgende Hauptpunkte den Anlaß für diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung geben:

- Ausbildung eines erlebbaren und als solchen erkennbaren Ortsrandes,
- visuelle Anbindung an die bestehende Siedlung,
- harmonische Durchgestaltung des Baugebietes.

Der Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzungen erstreckt sich im wesentlichen auf die Hauptgebäude (Wohngebäude). Nebenanlagen und Garagen sowie überdachte Stellplätze sind in einigen Punkten miteinbezogen weil das weithin sichtbare Erscheinungsbild zwar vor allem durch die Hauptgebäude bestimmt wird, jedoch auch in einigen Bereichen durch die Nebenanlagen. Insgesamt soll durch die örtliche Bauvorschrift über

Gestaltung nur ein Rahmen gesetzt werden, die kleinteilige Ausbildung der Nebenanlagen u. ä. bleibt im Belieben der jeweiligen Erbauer, um trotzdem eine Individualität, ein eigenen Ausdruck zu wahren.

Die getroffenen Regelungen sind im einzelnen wie folgt begründet:

Zu § 2 Dächer

Die Regelungen bezüglich der Dächer erlauben eine weitgehende Gestaltungsfreiheit des einzelnen. Grundlage ist das geneigte Dach von 28° - 45° in verschiedenen Formen. Die Wirkung eines Straßeraumes wird entscheidend durch das Dach mit geprägt. Damit eine Räumlichkeit überhaupt entsteht ist eine Neigung des Daches erforderlich. Die Untergrenze wurde auf 28° festgelegt, als gängige Größe z. B. bei Walmdachhäusern. Das obere Maß von 45° sichert z. B. dem Satteldach noch ein gut nutzbares Dachgeschoß zu. In Anbetracht der Ausnutzung bzw. verdichtetes Wohnen soll dies nicht verwehrt werden.

Materialien der Dacheindeckungen sollen aus Tonziegeln bzw. Betondachsteinen bestehen. Die zulässigen Farbtöne reichen von rot über rot-braun bis braun. Vor dem Hintergrund der nahegelegenen Waldflächen korrespondieren diese Farben mit der natürlichen Umgebung positiv, setzen einen deutlichen Akzent in harmonischer Weise. Außerdem soll durch die verwandten Farbtöne eine Geschlossenheit der Siedlung als erlebbarer und erkennbarer Ortsrand gebildet werden, vermittelt durch eine möglichst ähnlichfarbige Dachlandschaft. Die Regelung der Dacheinschnitte/-gauben ist sehr großzügig gefaßt, vielfältige Möglichkeiten werden hier eröffnet, gleichwohl erfordert es einer rahmengebundenen Festsetzung, sollen keine Verunstaltungen oder bis zur Unkenntlichkeit der Ursprungsform führende Vorhaben auftreten.

Zu § 3 Höhen

Diese ebenfalls weit gefaßten Regelungen mit Ausnahmen dienen der Verhinderung der größten "Ausreißer" etwaiger Gebäude, die der gewollten Gestalt des Straßenraumes zuwider laufen. Vor allem "Nurdach"-Häuser und äußerst aufgestellte (hoch herausragende Keller) gilt es hier nicht zuzulassen. Ansonsten bleiben den Bauwilligen vielfache Möglichkeiten.

Zu § 4 Außenflächen

Eine schlichte und solide Außenhautausbildung soll der gemeinsamen Gestaltung aller Gebäude anheim sein. Lediglich die Zulässigkeit der ausgeschlossenen Baumaterialien würde das Angebotsspektrum eines Baumarktes widerspiegeln und damit eher chaotische und

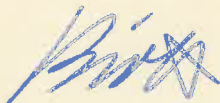
abweisende Gestaltungen hervorgerufen. Eine solche Überladung gilt es zu verhindern. Die zugelassenen Materialien führen keineswegs zur Verteuerung der Gebäude noch liegen etwa exotische Ansprüche vor. Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung dürfen Doppelhäuser nur aus gleichen Materialien bestehen.

Zu § 5 Einfriedungen

Mit der Beschränkung der Einfriedungen bleibt der Vorgartenbereich mitbestimmend für den Straßenraum, was Absicht der Gestaltungsfestsetzung ist. Hohe Zäune oder Hecken würden eine Einengung bedeuten, die dem Ziel des durch privates Grün geprägten Straßenraumes abträglich sind.


Alles in allem werden durch die Festsetzungen nur rahmengebende Vorschriften erlassen, die dem Bauwilligen die Möglichkeit bieten, sein individuelles Haus zu errichten, aber gleichzeitig mit dazu beitragen, bei Beachtung der Regeln einen Ausdruck der Gemeinsamkeit und Zusammengehörigkeit zu vermitteln.

Gifhorn, den 21.05.1990


Birth
Bürgermeister



Stadt Gifhorn
Der Stadtdirektor
i. V.


Jans
Stadtrat