

STADT GIFHORN

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68/90 "Roteriedsberg", Teilbereich 1

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. 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 Grünflächen findet diese Vorschrift keine Anwendung.

Zu § 2Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird die maximale Höhe der OKFF des Erdgeschosses für die jeweiligen Bereiche gestaffelt von 0,50 bis 1,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die Festsetzung von höchstzulässigen Firsthöhen dient dazu, die Gebäudehöhenentwicklung in den einzelnen Bereichen auf ein einheitliches Maß zu begrenzen. Gleichzeitig soll aber auch in Bezug auf die Gestaltung der Baukörperkubatur - höhenmäßiger Gebäudezuschnitt, Sockel, Traufe, First - ein individueller Spielraum eingeräumt werden.

Die zulässige Gebäudehöhe von Gartenhof- und Atriumhausbebauung (Bereich D1) ist nach § 12 Abs. 5 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) auf 3,50 m begrenzt. Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 5,0 m wird im Vorgriff auf die Ausnahmeregelung gem. § 12 Abs. 5 Satz 4 NBauO das absolute Maß bestimmt.

zu § 3

Dächer

1. Die Dachformen sind in 3 Bereiche gegliedert. Im Bereich der Gartenhofhausbebauung (Bereich D 1) sind nur flachgeneigte Dächer zulässig. In den Bereichen D 2 und D 3 werden typische Dachneigungen festgesetzt, die eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes ermöglichen und damit die Attraktivität des Baugebietes steigern. Damit ein Variationsspielraum gegeben ist, werden neben Satteldächern auch Krüppelwalm-dächer und versetzte Pultdächer, d.h. Höhenversätze im First zugelassen. Der in den jeweiligen Bereichen gesetzte Rahmen von 10° möglicher Variation der Dachneigungen ist großzügig bemessen, aber trotzdem noch geeignet, die Einheit des Baugebietes zu wahren.
2. 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.
3. Mit der Zulassung von Dachgauben und Dach-einschnitten wird eine Möglichkeit zur Gliederung der Dachflächen gegeben.
4. Die Dimensionierung der Dachgauben soll den Dachgeschoßausbau begünstigen und sich dennoch an anerkannten Gestaltungsprinzipien orientieren. Die max. zulässige Breite läßt eine gute Nutzung bei üblich ausgebauten Dachgeschossen zu.
5. Durch die Festsetzung der Farbtöne nach der Farbkarte RAL 840 HR soll eine übergeordnete Einheit der Dachlandschaft im gesamten Geltungsbereich erreicht werden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.

zu § 4

Gebäudeaußenwandflächen

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 teilweise knapp bemessen ist, und um den Übergang von privaten und öffentlichen Flächen transparent zu halten, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,80 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

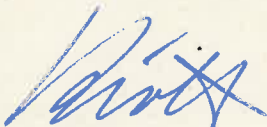
Ordnungswidrigkeiten

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.

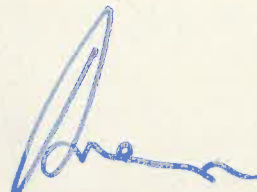
Die Begründung hat mit dem zugehörigen Satzungsentwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.02.1992 bis 20.03.1992 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der während des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 30.03.1992 beschlossen.

Gifhorn, den 30.03.1992



Birth
Bürgermeister



Arens
Stadtdirektor