

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 2

### Anlaß zum Erlaß der Satzung

Die Ausweisung des neuen Baugebietes wird zum Anlaß  
genommen, Festsetzungen über die Gestaltung bau-  
licher Anlagen zu treffen. Im neu geplanten Bauge-  
biet soll auf diese Weise ein Rahmen abgesteckt  
werden, der eine harmonische Gestaltung der Gebäude  
und ein einprägsames Stadtbild erwarten läßt.

### Zu § 1

#### Geltungsbereich

Aus Gründen einer eindeutigen Gebietsabgrenzung  
soll der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvor-  
schrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
entsprechen. Für die innerhalb des Geltungsbe-  
reiches liegenden Grünflächen findet diese  
Vorschrift keine Anwendung.

### Zu § 2

#### Gebäudehöhen

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. Außerdem  
wurden Höchstgrenzen für die Firsthöhen der  
Gebäude festgesetzt. Da das städtebauliche Konzept  
für das Plangebiet eine konsequente Gliederung in  
Bereiche mit eingeschossigen, Bereiche mit zwingend  
zweigeschossigen Gebäuden und in Bereiche mit  
gesonderten Bauformen (Kindergarten, Gartenhof-  
bzw. Artiumhäuser etc.) vorsieht, wurden die  
zulässigen Firsthöhen differenziert festgesetzt.

Diese Regelung dient dazu, die Gebäudehöhenentwick-  
lung in den einzelnen Bereichen auf ein jeweils  
einheitliches Maß zu begrenzen. Gleichzeitig soll  
aber auch in Bezug auf die Gestaltung der  
Baukörperkubatur - höhenmäßiger Gebäudezuschnitt,  
Sockel, Traufe, First - ein individueller Spielraum  
eingerräumt 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 Höchstmaß bestimmt.

Für das geplante Kichengrundstück in Südosten des Geltungsbereiches wurde auf eine Beschränkung der Gebäudehöhen verzichtet, um die Gestaltungsmöglichkeiten möglichst flexibel zu halten.

zu § 3

#### Dächer

1. Die Dachformen sind in 4 Bereiche gegliedert. Im Bereich der Gartenhofhausbebauung (Bereich D 1) sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 25° zulässig. In den Bereichen D 2, und D 3 werden Dachneigungen festgesetzt, die eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes ermöglichen und zugleich die architektonische 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 für mögliche Neigungen der Dachflächen ist großzügig bemessen, aber trotzdem noch geeignet, die Einheit des Baugebietes zu wahren.
2. Für die untergeordneten Gebäude bzw. Gebäudeteile, 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. Aus diesem Grund wurde auf nähere Regelungen über verglaste Teile von Dachflächenfenster und Wintergärten ebenfalls zulässig sind.
4. Die Dimensionierung der Dachgauben soll den Dachgeschoßausbau begünstigen und sich dennoch an anerkannten Gestaltungsprinzipien

orientieren. Die max. zulässige Breite (2/3 der Firstlänge) läßt eine gute Nutzung bei üblich ausgebauten Dachgeschossen zu.

5. Durch die Festsetzung eines zulässigen Spektrums von Farbtönen nach der Farbkarte RAL 840 HR soll eine übergeordnete Einheit der Dachlandschaft im gesamten Geltungsbereich erreicht werden. Da die Nutzung der Solarenergie durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung nicht eingeschränkt werden soll, wurden Sonnenkollektoren ebenfalls zugelassen.  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird.
6. Für die im Südosten des Geltungsbereiches gelegenen Flächen (gepl. Kirche bzw. gepl. Kindergarten) wurde auf Festsetzungen zur Dachgestaltung verzichtet, um einen möglichst breiten Spielraum für den Entwurf eines Solitärgebäudes zu gewährleisten.

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. Deshalb wurden lediglich Materialien für geschlossene Wandflächen festgeschrieben. Einzelheiten über Umfang und Formate von Wandöffnungen wurden bewußt offen gelassen, um den Spielraum für die architektonische Gestaltung nicht übermäßig einzuengen. Dies bedeutet, daß auch großflächige Verglasungen (Wintergärten) zugelassen werden können. Um störende Kontraste, die stadtgestalterisch nicht vertreten werden können, zu vermeiden, wurden zur Verdeutlichung 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.  
Um eine großzügige Wirkung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,80 m aus Holz oder als Hecke zulässig. Bei Anpflanzungen von Hecken wird durch die Eingrünung

die Attraktivität des Gebietes gesteigert. An der östlichen Plangebietsgrenze ist die Entstehung eines begrünten Ortsrandes vorgesehen. Um ein entsprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen, werden dort nur Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen zugelassen; in Verbindung mit der Gartengestaltung der Einzelhausgrundstücke und dem festgesetzten Pflanzstreifen führt dies zu einem gestalterisch ansprechenden Übergang zur freien Landschaft. Die Festsetzung der Mindesthöhe dieser Einfriedung dient dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes.

zu § 6

#### Werbeanlagen

Im Hinblick auf die festgesetzte Nutzung des Sondergebietes (Zweckbestimmung Einzelhandel etc.) sind Bestimmungen über Art und Umfang von Werbeanlagen sinnvoll, damit Anforderungen an eine wirkungsvolle Präsentation der Geschäfte mit einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes in Einklang gebracht werden. Daher wurden Werbeanlagen im Bereich der Ober- bzw. Dachgeschosse ausgeschlossen; weiterhin wurden die Abmessungen von Auslegern begrenzt und ein Mindestabstand zwischen einzelnen Auslegern festgesetzt. Auf weitere Beschränkungen wurde verzichtet, um übermäßige gestalterische Einengungen zu vermeiden.

zu § 7

#### 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 oder aus Holz zu errichten sind. Sofern Nebenanlagen bzw. Garagen/Carports in unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden, sollen sie sich in den Vorgartenbereich einfügen. Daher wurden Festsetzungen zur Bepflanzung in die ÖBV aufgenommen.

zu § 8

#### 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  
13.01.1993 bis 15.02.1993 öffentlich  
ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der während des  
Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen  
in der Sitzung am 15.03.1993 beschlossen.

Gifhorn, den 15.03.1993



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor