

Urschrift

Begründung

Zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 - Ortschaft Gamsen - "Windmühlenweg"

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 konkret auf die Gestaltung Einwirkung nehmen zu können. Bei der Errichtung der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Baugebieten wurde auf die Auswirkung der gestalterischen Merkmale auf die Umgebung und das Zusammenwirken von Gebäudegruppen wenig geachtet. Daher stehen Gebäude mit den verschiedensten Dachformen, Firstrichtungen, Materialien der Dacheindeckungen und Gebäudeaußenflächen ungeordnet nebeneinander. Im neu geplanten Baugebiet soll mit den zu treffenden Festsetzungen ein Rahmen abgesteckt werden, der eine harmonische Gestaltung der baulichen Anlagen soweit wie objektiv möglich erwarten läßt.

Zu § 1

Geltungsbereich

Da in dem neu geplanten Baugebiet noch an keiner Stelle bisher bauliche Anlagen vorhanden sind, soll der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen. Um die neu zu planenden baulichen Anlagen in etwa der vorhandenen Bebauung gestalterisch anzupassen, wird das ganze Gebiet in mehrere Quartiere geteilt, in denen verschiedene Gestaltungsmerkmale festgesetzt werden.

Zu § 2

Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der OKF des Erdgeschosses auf 0,75m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufenhöhe wird auf 3,00m beschränkt, um die Ausbildung von DrempeIn (Kniestock) zu verhindern. Staksig wirkende Gebäude sind damit ausgeschlossen. Die Firsthöhe über OKF. Eg. wird begrenzt, um bei der zulässigen maximalen Dachneigung von 50° keine zu großen Gebäudehöhen entstehen zu lassen.

Zu § 3

Dächer

Durch die gruppweise Festlegung der Dachform und einen einheitlichen Farbton der Dacheindeckung soll eine ruhige Dachlandschaft geschaffen werden, die die Einheit des Baugebietes betonen soll. Das Walmdach im Quartier I wird festgesetzt, um damit zu erreichen, daß niedrige Baukörper entstehen, wodurch ein besserer Übergang zur freien Landschaft erreicht wird. Das Satteldach in dem Quartier II wird festgesetzt, da südlich, östlich und nördlich des neuen Baugebietes auch überwiegend Satteldächer vorhanden sind.

Zu § 4

Gebäudeaußenflächen

Die Festsetzungen werden einerseits getroffen, weil das hier vorgeschriebene Material und die Farbtöne geeignet sind, einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten, andererseits sind die vorgeschriebenen Materialien und die Farbtöne gewählt worden, um die einheitliche Gestaltung des Gebietes zu betonen.

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. Darüberhinaus passt sich dieser Bereich so der umliegenden Bebauung an.

Zu § 5

Gebäudestellung

Ein für den Betrachter ruhiges Straßenbild kann nur durch die Festlegung der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken erreicht werden. Daher wird die Gebäudestellung auf den einzelnen Grundstücken durch zeichnerische Darstellung festgelegt.

Zu § 6

Einfriedigungen

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 Einfriedigungen festgelegt.

Zu § 7

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 20.12.1982


Bürgermeister




Stadtdirektor