

61 21 05 06 00  
Alb/Me

B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung  
baulicher Anlagen für den Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes

Nr. 6 Silbereiche-West II. Abschnitt  
Ortschaft Kästorf

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 der vorhandenen Gebäude in den angrenzenden Baugebieten wurde auf Umgebung und das Zusammenwirken von Gebäudegruppen wenig geachtet. Im neu geplanten Baugebiet soll mit den beabsichtigten Festsetzungen ein Rahmen abgesteckt werden, der eine harmonische Gestaltung der baulichen Anlagen erwarten läßt.

Nur mit Hilfe einer Gestaltungsvorschrift läßt sich deshalb das Planungsziel, Schaffung eines homogenen Baugebietes, welches sich in die Umgebung einfügt, verwirklichen.

Darüber hinaus ergänzen die Gestaltungsfestsetzungen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

zu § 1

G E L T U N G S B E R E I C H

Da in dem neu geplanten Baugebiet keine baulichen Anlagen vorhanden sind, soll der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen.

zu § 2

### GEBAUDEHÖHEN

Um einerseits den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden und andererseits den Bau von Kellern zu ermöglichen, wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Höhe der OKF des Erdgeschosses auf 0,75 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Dabei ist es unerheblich, wo die Grundstückseinfahrt liegt (rechts oder links des Gebäudes), da das Gelände im Geltungsbereich nur geringe Höhenunterschiede aufweist. Ein Bezugspunkt zwischen Gebäude und Straßenmittelachse läßt sich nicht verwirklichen, da nicht alle Gebäude direkt an der Straße liegen.

Die Traufhöhen wurden ebenfalls durch einen maximalen und minimalen Wert festgelegt. Bezugspunkt ist für die Traufhöhen auch die Höhenlage der Straße (Fahrbahnoberkante) im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt. Damit soll die Ausbildung von größeren Drempeln (Kniestock) verhindert und staksig wirkende Gebäude ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe werden sogenannte "Nurdachhäuser" ebenfalls ausgeschlossen. Diese stören den Gesamteindruck eines Baugebietes und fügen sich nicht ein.

Damit Garagen, Nebenanlagen u.ä. mit in den Baukörper integriert werden können, darf die Traufhöhe auf einer Länge von max. 6,00 m auf einer Seite unterschritten werden.

Die Firsthöhe über dem o.g. Bezugspunkt wurde ebenfalls begrenzt. Bei den zulässigen Dachneigungen bis max. 45° soll damit verhindert werden, daß zu große Gebäudehöhen und zu breite Gebäude entstehen.

§ 3

### DACHER

Erst wenn die Mehrzahl der Gebäude eines Baugebietes bestimmte charakteristische

Gleichartigkeiten aufweisen, entsteht ein unverkennbares Ortsbild. Als ein wichtiges Gestaltungselement ist dabei die Dachform, Dachneigung sowie die Farbgebung des Daches anzusehen. Dem Dach kommt somit eine besondere Bedeutung bei der Festsetzung von Gestaltungsvorschriften zu.

Durch die Festlegung der Dachform und der Dach-  
eindeckung wird eine ruhige Dachlandschaft  
geschaffen, die die Einheit des Baugebietes  
betont.

Für die Bereiche mit eingeschossiger Bebauung  
sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (35° bis  
45° Dachneigung) sowie Pultdächer (25° bis 35°  
Dachneigung) zulässig.

Für den zweigeschossigen Bereich sind nur Sat-  
teldächer mit 25° bis 35° Dachneigung zulässig um  
so die Kleingliedrigkeit und den Charakter eines  
Einfamilienhausgebietes zu gewährleisten. In  
Verbindung mit der Regelung über die Firsthöhen  
werden hier große (in Bezug auf Höhe und Breite)  
und von der Norm abweichende Baukörper ausge-  
schlossen.

Walmdächer sind ausgeschlossen, weil diese  
Dachform ihre traditionelle Herkunft aus  
großflächigen Einzelgehöften herleitet und ihrer  
raumbeanspruchenden Form wegen, eine Einglieder-  
ung in neuzeitliche Einfamilienhaus-Siedlungen  
mit kleinen bis mittleren Grundstücken erschwert.

Nebenanlagen, Garagen u.ä. sind entweder mit  
einem Flachdach (max. 5° Dachneigung) zu versehen  
oder müssen in den Gebäudekörper integriert  
werden.

Bei den geneigten Dächern sind mit Ausnahme der  
Glasflächen nur rote Farbtöne zu verwenden, so  
erhält das Baugebiet schon von weitem ein ruhiges  
einheitliches Aussehen, daß sich gut in die  
Umgebung einfügt.

Ausnahmsweise sind Sonnenkollektoren zulässig, um  
so auch alternative Energienutzungen in derar-  
tigen Wohngebieten zu ermöglichen.

zu § 4

#### GERÄUDEAUSSENFLÄCHE

Festsetzungen über die Farbgestaltung der Außen-  
wände werden nicht gemacht. Hier soll der ein-  
zelne individuell sein Gebäude gestalten. Es

wurde nur die Auswahl der Materialien auf die natürlichen Baustoffe eingegrenzt und die ein solches Baugebiet besonders störenden Materialien ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird ein Zerfallen des Baugebietes in eine Vielzahl von, durch unterschiedliche Materialien geprägten, Einzelgebäuden verhindert.

§ 5

EINFRIEDUNGEN

Die Art der Abgrenzungen 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 Einfriedung festgelegt.

Damit das Holz der Zäune in seiner natürlichen Form belassen bzw. erhalten wird, sind nur naturholzfarbene Anstriche zulässig. Hierzu sollten aus Gründen des Umweltschutzes nur naturholzfarbene Farben verwendet werden.

zu § 6

NEBENANLAGEN

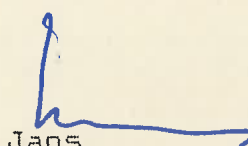
Für die Hauptgebäude sind bestimmte Farbtöne und Materialien festgesetzt worden. Um zu vermeiden, daß die Nebenanlagen, Garagen u.ä. sich zu sehr von den Hauptgebäuden abheben, werden Metalle und Kunststoffe ausgeschlossen, sofern es sich nicht um Tore, Türen, Dacheinfassungen und Regenrohre handelt. Vielmehr sollen sich die Nebenanlagen, Garagen u.ä., dem Hauptgebäude anpassen, um so einen harmonischen Gesamteindruck der Bebauung zu erzielen.

Gifhorn, den 21.05.1990

Der Stadtdirektor  
In Vertretung



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtrat