

URSCHRIFT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/03 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 5. Änderung mit ÖBV

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Gifhorn ist nach wie vor nicht gedeckt. Baulandreserven, die aus umfangreichen Ausweisungen neuer Baugebiete in den zurückliegenden Jahren resultieren, sind weitgehend bebaut. Es besteht aber noch immer eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Um ihrer Aufgabe als Mittelzentrum gerecht zu werden muss die Stadt Gifhorn weitere Gebiete für diese Nachfrage bereitstellen.

Darüber hinaus haben einige Anlieger im westlichen Teil des Alten Postweges den Wunsch nach einer rückwärtigen Bebauung ihrer großen Grundstücke geäußert. Die Martin-Luther-Kirchengemeinde ist zudem bereit, Teile ihres Grundstückes abzugeben. Um die Neubebauung zu ermöglichen und hierfür eine sinnvolle Erschließung vorzusehen, werden die Grundstücke neu überplant.

Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05/63 „Sportzentrum Margaretenhof West“. Der Bebauungsplan sieht eine rückwärtige Bebauung bisher nicht vor. Deshalb wird der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1 ha. Er wird im Westen begrenzt durch die Bebauung an der Limbergstraße und dem Alten Postweg, im Norden durch den Alten Postweg, im Osten durch die Bebauung entlang der Freiherr vom Stein Straße und im Süden durch die Gebäude der Martin-Luther-Gemeinde.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut. Bei diesen Flächen handelt es sich um die rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke entlang des Alten Postweges und die nördlichen Bereiche des Kirchengrundstückes.

Entlang des Alten Postweges sind die Grundstücke bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksflächen können wegen ihrer Größe abgetrennt und dann bebaut werden.

Auf einem Teil des Kirchengrundstückes ist ein privater Kinderspielplatz eingerichtet an den sich bisher ungenutzte Freiflächen anschließen..

Über das Kirchengrundstück besteht zudem eine private Gehwegverbindung von der Freiherr-vom-Stein-Straße zur Limbergstraße

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. In den letzten Jahren ist ein Verlust an Bevölkerung in der Stadt festzustellen. Dem kann auch dadurch entgegen gewirkt werden, in dem neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Insbesondere gut in die innerörtliche Infrastruktur eingebundene Standorte, die behutsam nachverdichtet werden, haben hier Vorteile gegenüber randlich gelegenen Neuausweisungen. erschlossen werden

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für die bebauten Privatgrundstücke entlang des Alten Postweges Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,6 dar. Das Grundstück der Martin-Luther-Gemeinde ist als Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche – dargestellt.

Die Darstellung der Nutzungen wird im Bebauungsplan nicht geändert.

Im Flächennutzungsplan sind nur die Hauptverkehrswege dargestellt. Für die hier geplante Erschließungsstraße ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Somit verschiebt sich nur die Grenze zwischen dem Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche. Die Verschiebung nur um wenige Meter erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplanes, da die Darstellung des Planes nicht parzellenscharf sind.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

5. Fachplanungen

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 sind die Flächen als bestehende Wohn- und Mischgebiete (einschließlich der Gemeinbedarfsflächen) enthalten. Weitergehende Aussagen werden nicht getroffen.

6. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5/63 „Sportzentrum Margaretenhof West“ weist die Grundstücke entlang der Straßen „Alter Postweg“ als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4 bei maximal zweigeschossiger, offener Bebauung aus. Entlang des Alten Postweges ist eine Baulinie festgesetzt, an die sich nach Süden eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 20 m anschließt. Das Grundstück der Martin-Luther-Gemeinde ist als Vorbehaltsfläche Kirche festgesetzt.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/03 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 5. Änderung mit ÖBV die Bereitstellung von Wohnbauland vor. Dies geschieht durch eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Gartenbereichen von großen, bereits bebauten Wohnbaugrundstücken. Dies soll der Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage ortsansässiger, bauwilliger Bürger dienen. Die Erschließung soll über eine neue Straße in Verlängerung der Freiherr-vom-Stein-Straße erfolgen.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 5/03 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 5. Änderung mit ÖBV setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Für die vorhandene Bebauung entlang des Alten Postweges wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird mit 0,4 bei maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Bauweise ist offen. Diese Festsetzungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen. Neu wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig sind. Diese Festsetzungen erfolgen, um den bisherigen Charakter des vorhandenen Siedlungsgebietes zu wahren und eine zu große Verdichtung durch eine hohe Zahl von Wohneinheiten zu vermeiden.

Entlang des Alten Postweges war eine Baulinie festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude halten diese Linie nicht ein, so dass nunmehr eine Baugrenze festgesetzt wird. Die rückwärtige Baugrenze, im bisherigen Bebauungsplan verlief sie mit einem Abstand von 20 m zur Baulinie, wird auf einen allgemeinen Abstand von 22 m verschoben. Wohngebäude, die im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstanden sind, werden mit ihrer rückwärtigen Kontur umfahren. Der Bebauungsplan wird hier an den Bestand angepasst.

Nördlich angrenzend an die neue Erschließungsstraße wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ und einer GFZ von 0,25 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen, die auch in neuen Wohngebieten getroffen werden, und die das Ziel verfolgen, eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise entstehen. Um eine übermäßige Verdichtung an Wohneinheiten zu vermeiden, wird die Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße beschränkt. Je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Dies Beschränkung ist auch aus Gründen der Erschließung erforderlich. Die neue öffentliche Verkehrsfläche wird mit geringstmöglichen Abmessungen dimensioniert und kann

daher eine Pkw-Frequentierung bei einer stärkeren baulichen Verdichtung nicht aufnehmen.

Die südliche Grenze der überbaubaren Fläche verläuft mit einem Abstand von 10 m zur neuen Straßenverkehrsfläche. Damit wird gesichert, dass auch im Süden der neuen Wohngebäude ein ausreichender Freiraum für die Anlage von geschützten, privaten Freiräumen verbleibt. Die hintere Baugrenze verläuft mit einem Abstand von 22 m zur vorderen Baugrenze. Damit steht ein ausreichendes Baufenster für die individuelle Anordnung der Gebäude zur Verfügung. Im Inneren des Baublockes verbleibt ein Gartenbereich, der von Störungen freigehalten wird.

Dieses Ziel verfolgt u. a. auch die Festsetzung, dass Garagen und Stellplätze nur in der überbaubaren Fläche zulässig sind. Dies gilt sowohl entlang des Alten Postweges als auch entlang der neuen Straße. Hier sind sie zudem zusätzlich auch in einem Streifen, der zwischen südlicher Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche verläuft, zulässig. Der Abstand von der Straßenverkehrsfläche beträgt 5 m.

Die Nebenanlagen werden in ihrer Größe außerhalb der überbaubaren Flächen beschränkt, um hier den Freiraum von übermäßiger Bebauung freizuhalten. Zudem soll ein Vorgartenbereich erhalten bleiben.

Die Grundstücksflächen der Martin-Luther-Kirchengemeinde werden als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Ausweisung. Überbaubare Flächen sind, wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan, nicht festgesetzt.

2. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke erfolgt über eine neu herzustellende Straße. Diese wird an die vorhandene Freiherr-vom-Stein-Straße angebunden. Die Planstraße ist als Mischfläche vorgesehen (d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten wie Kfz, Fußgänger, Radfahrer und ruhender Verkehr findet nicht statt).

Die vorhandene Bebauung ist bereits über den Alten Postweg erschlossen.

Des Weiteren wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine fußläufige Verbindung zwischen der Limbergstraße und der neuen Planstraße bzw. der Freiherr-vom-Stein-Straße planungsrechtlich zu sichern. Als privater Weg war diese Verbindung auf dem Grundstück der Martin-Luther-Kirchengemeinde bereits vorhanden.

3. Grünflächen / Spielplätze

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird durch das Niedersächsische Spielplatzgesetz geregelt. Im Bereich des Bebauungsplanes wird kein neuer Spielplatz festgesetzt.

Gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer GFZ 0,3 ist im Bereich der neu geplanten Bebauung die GFZ auf 0,25 verringert. Trotz des etwas vergrößerten Allgemeinen Wohngebietes verringert sich dadurch der rechnerische Bedarf an Spielplatzflächen. Für den bisherigen Bedarf standen Spielplatzflächen zur Verfügung. Da der Bedarf an Spielplatzflächen sinkt, ist die Festsetzung eines Spielplatzes nicht erforderlich. Ein Verzicht auf Spielplatzflächen findet nicht statt, so dass auch ein entsprechender Antrag bei der Bezirksregierung Braunschweig nicht zu stellen ist.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Gifhorn. Es gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 5/63 "Sportzentrum Margaretenhof West". Ziel vorliegender Bebauungsplanänderung ist die städtebauliche Nachverdichtung auf Teilflächen der in den 50iger Jahren bebauten Grundstücke. Neue Baurechte entstehen dabei in den rückwärtigen Gartenbereichen von Wohnhäusern am „Alten Postweg“ und im nördlichen Bereich des Grundstückes der Martin-Luther-Kirche.

Die betreffenden rückwärtigen Gartenbereiche sind zum größten Teil wie ortsüblich mit Zierrasen bedeckt. Stellenweise sind Ziersträucher, Obstbäume oder Nadelgehölze angepflanzt. Kleinteilig wird auch vereinzelt Gemüseanbau betrieben.

Im nördlichen Bereich des Kirchengrundstückes, auf dem die Erschließungsstraße geplant ist, befindet sich ein Kinderspielplatz und ein befestigter Fußweg. Sowohl die Gartenbereiche als auch der Spielplatz haben für das Schutzgut Arten und Biotope eine untergeordnete Bedeutung, sodass erhebliche Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut hier nicht zu erwarten sind.

Anders verhält es sich mit einer ausgeprägten Hecke, die sich auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden oben genannten Bereichen befindet. Es handelt sich dabei um einen etwa 90 m langen und bis zu 8 m breiten Gehölzstreifen auf einer Fläche von etwa 290 m² mit vorwiegend standortheimischen Sträuchern wie Eberesche, Felsenbirne, Hartriegel, Spitzahorn, Hundsrose, oder Weißdorn. Aufgrund dieser Artenzusammensetzung ist dieser Hecke eine mittlere Wertigkeit zuzusprechen.

Die voraussichtliche Rodung dieser Biotopstruktur stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und unterliegt damit den §§ 8 und 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und den entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches.

Die Vermeidung des Eingriffs ist bei Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung nicht möglich. Es ist daher zum Ausgleich der Beeinträchtigungen ein Pflanzgebot auf einer 340 m² großen Freifläche südlich der geplanten Erschließungsstraße festge-

setzt. Dort ist eine Hecke zu entwickeln und zu pflegen, die aus nachfolgenden Pflanzenarten aufgebaut sein soll:

Quercus robur (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)

Die Umsetzung dieser Maßnahme wird durch entsprechende Regelungen in einem Erschließungsvertrag mit der Martin-Luther-Kirchengemeinde gewährleistet.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Sie entstehen durch den Bau der neu zugelassenen Wohnhäuser und der Erschließungsstraße und sind unvermeidbar. Zu erwarten ist eine Neuversiegelung von insgesamt 1.610 m² Bodenfläche.

Straßenverkehrsfläche:	560 m ²
Wohnbaufläche (neu) x GRZ: 4.200 m ² x 0,25 =	<u>1.050 m²</u>
	1.610 m ²

Der Ausgleich hierfür wird durch Umwandlung einer Kiefernmonokultur auf einer Fläche von 480 m² in einen Laubmischwald aus standortheimischen Gehölzen hergestellt. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde bereits auf dem städtischen Flurstück 10/3 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche hergestellt. Hierbei wird ein sogenannter „Ausgleichsflächenpool“ genutzt, der mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich ausgewiesen wurde. Dieser Flächenpool wird nun mit dem sich aus dem Plangebiet ergebenden Ausgleichsbedarf von 480 m² belastet.

Die Kosten der Maßnahme werden der Stadt von der Martin-Luther-Kirchengemeinde erstattet. Eine Verpflichtung hierzu wird ebenfalls in dem oben bereits genannten Vertrag aufgenommen.

Die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ sowie das Landschaftsbild sind von den Auswirkungen der Bebauungsplanänderung nicht erheblich betroffen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche an Natur und Landschaft durch den Rat der Stadt Gifhorn ist mit den oben dargestellten Maßnahmen der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	290 m ² Hecke (Wertstufe 2)		Verlust durch Überbauung	Herstellung einer Hecke auf 340 m ² Freifläche (Wertstufe 3, nachher Wertstufe 2)
Boden	1.610 m ² stark überprägter Boden (Wertstufe 2)		Versiegelung	Umwandlung von 480 m ² Kiefernmonokultur in standortgerechten Laubmischwald (vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2)

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

5. Landwirtschaft

Es sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden. Die oberirdische Verlegung von Telefonleitungen für das Festnetz wird ausgeschlossen, da im öffentlichen Verkehrsraum beim gewählten schmalen Ausbauquerschnitt der Straße für zusätzliche Masten kein Raum verbleibt.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Neubaugrundstücke werden über die Planstraße und das Leitungsrecht, das von der neuen Straße zur Limbergstraße verläuft und allen Ver- und Entsorgern zur Verfügung steht, an das

bestehende Kanalnetz in der Freiherr-vom-Stein-Straße (Niederschlagswasser) und der Limbergstraße (Schmutzwasser) angeschlossen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über eine konventionelle Ableitung. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern oder an die Regenwasserentwässerung zu übergeben. Für die Versickerung ist bei der Planung der hochbaulichen Anlagen auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV DVWK (Deutscher Verein für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die neu zu verlegenden öffentlichen Versorgungseinrichtungen der LandE und der Telekom.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen.

7. Altlasten / Immissionsschutz

Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war seitens des Landkreises Gifhorn der Hinweis auf einen möglichen Altstandort (chemische Reinigung) auf dem Grundstück Limbergstraße 27 gegeben worden. Die angestellten Nachforschungen haben diesen Verdacht nicht bestätigt. Der Stadt Gifhorn liegen darüber hinaus keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

Im Umfeld des neuen Siedlungsgebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe oder stark frequentierten Verkehrswege, die zu Beeinträchtigungen des Plangebietes führen könnten. Insofern sind zum Immissionsschutz keine weiteren Vorkehrungen erforderlich.

C) Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 19. September 2001) ist nicht erforderlich.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes wurde ein Erschließungsvertrag mit der Martin-Luther-Kirchengemeinde abgeschlossen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche liegt auf dem Grundstück der Martin-Luther-Gemeinde. Ein Erwerb ist nicht erforderlich, da die Straßenverkehrsfläche nach deren Herstellung kostenfrei an die Stadt Gifhorn übergeben wird.

3. Kosten / Finanzierung

Für die Stadt Gifhorn entstehen keine Kosten. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird in einem Erschließungsvertrag mit der Martin-Luther-Kirchengemeinde geregelt.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	10.010 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
allgemeines Wohngebiet	ca.	7370 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	ca.	2640 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
allgemeines Wohngebiet	ca.	8.280 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	ca.	1.170 m ²
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	340 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	560 m ²
geplante Wohneinheiten	ca.	8

II) Örtliche Bauvorschrift

Um ein möglichst attraktives und harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes Sportzentrum Margaretenhof West, 5. Änderung zu erzielen, wird gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Für die Firsthöhen der Gebäude wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen. Dies gilt ebenfalls für die vorgegebene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe.

Dächer und Fassaden als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Ortsteiles entscheidend. Daher wurden insbesondere was die Dachformen und -neigungen sowie die Materialien der Dächer und Fassaden angeht konkrete Vorgaben gemacht, die ein ausgewogenes Ortsbild gewährleisten aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zulassen.

Auch die Farbe der Dacheindeckung prägt das Erscheinungsbild eines Siedlungsgebietes sehr stark. Daher wurden dem Charakter der umgebenden Dachlandschaft entsprechend insbesondere für die Hauptgebäude rote oder anthrazitfarbige Dacheindeckungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon wurden lediglich Solar- und Gründächer sowie Dächer von Wintergärten.

Darüber hinaus wurden die Variationen der Dachgestaltung durch Gauben und Einschnitte beschränkt. Damit soll vermieden werden, dass durch eine Vielzahl von Dachgestaltungen eine Disharmonie im Ortsbild entsteht, die den bisherigen Siedlungscharakter in diesem Bereich stören würde.

Da auch von Garagen und Carports gestalterische Wirkungen ausgehen, wurden diese in die Gestaltungsvorschriften eingebunden.

Um den Bauherren möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen, wurden zu Art und Farbe der Materialien keine weiteren Vorgaben gemacht. Lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, wurden ausgeschlossen.

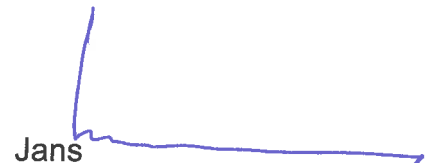
Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in den vorwiegend durch Einfamilienhäusern geprägten Gebieten bei. Um eine großzügige Wirkung insbesondere des Straßenraumes unter

Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen. Um einen höheren Anreiz zu „grünen“ Einfriedungen mit Gehölzen zu schaffen, gibt es hierzu Sonderregelungen.

Gifhorn, 09.12.2004



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor