

## URSCHRIFT

STADT Gifhorn

## B E G R Ü N D U N G

zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel", Teilbereich 7

Anlaß zum Erlaß der Satzung

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

Zu § 1Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift soll dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/81 "Vor dem Eyßel", Teilbereich 7 entsprechen.

Zu § 2

## Gebäudehöhen

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird die maximale Höhe der OKFF des Erdgeschosses auf 0,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Außerdem wurden Höchstgrenzen für die Firsthöhen der Gebäude festgesetzt; diese Regelung dient dazu, die Gebäudehöhenentwicklung auf ein jeweils einheitliches Maß zu begrenzen. Gleichzeitig soll in Bezug auf die Gestaltung der Baukörperkubatur - höhenmäßiger Gebäudezuschnitt, Sockel, Traufe, First - ein individueller Spielraum eingeräumt werden.

zu § 3

## Dächer

1. Es werden Dachneigungen festgesetzt, die eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes ermöglichen und eine ansprechende architektonische Gestaltung unterstützen. Neben Satteldächern werden für den überwiegenden Teil des Plangebietes auch Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer, d.h. Höhenversätze im First, zugelassen, um eine Variation verschiedener Gestaltungselemente zu erlauben.

Die Bebauung im Bereich von zwei Wendeanlagen soll sich halbkreisförmig entwickeln. Um eine weitgehende Einheitlichkeit der Gebäude in dieser städtebaulich besonderen Situation zu erzielen, wurden hier nur Satteldächer mit Neigungen von 35° bis 40° zugelassen. Aufgrund der Entwurfsidee einer rundlingsähnlichen Bebauung wurde darüber hinaus eine giebelständige Bauweise vorgeschrieben, wobei die Firstrichtung der Häuser auf die Mittelpunkte der Wendepunkte orientiert sein soll; zur Absicherung einer stadtgestalterisch überzeugenden Baukörperform wurde weiterhin festgelegt, daß in diesen Bereichen die Dachflächen eines Gebäudes mit jeweils gleichen Dachneigungen auszuführen sind.

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.

3. Mit der Zulassung von Dachgauben und Dacheinschnitten wird eine Möglichkeit zur Gliederung der Dachflächen gegeben. Auch verglaste Teile von Dachflächen, z.B. Dachflächenfenster und Wintergärten, sind zulässig.
4. Die Vorschriften über die Anordnung und Dimensionierung der Dachgauben und Dacheinschnitte sollen den Dachgeschoßausbau begünstigen und sich dennoch an anerkannten Gestaltungsprinzipien orientieren. Die max. zulässige Breite (1/3 der Firstlänge) läßt eine gute Nutzung bei üblich ausgebauten Dachgeschossen zu; gleichzeitig wird eine ruhige Wirkung der Dachlandschaft sichergestellt.
5. Durch die Festsetzung eines zulässigen Spektrums von Farbtönen nach der Farbkarte RAL 840 HR soll eine einheitliche Wirkung der Dachlandschaft im gesamten Geltungsbereich erreicht werden. In Anlehnung an die östlich und westlich benachbarten Baugebiete wurden rote Dacheindeckungen festgesetzt. Da die Nutzung der Solarenergie durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung nicht eingeschränkt werden soll, wurden Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen ebenfalls zugelassen.

#### zu § 4

##### Gebäudeaußenwandflächen

Die Festsetzungen für die Außenflächen der Gebäude sollen eine breite Palette von gestalterischen Möglichkeiten bieten, die die Individualität der einzelnen Gebäude 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 Verglasungen (Wintergärten) zugelassen werden können. Es wurden Außenflächen aus Sichtmauerwerk und als Putzfassade allgemein zugelassen. Um einen weiten gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, wurden weitere Materialien als Ausnahme zugelassen.

#### 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.

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 Gebäude zu betonen, wurde festgelegt, daß Nebenanlagen im Material an das Hauptgebäude anzupassen oder aus Holz zu errichten 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.

Gifhorn, den 11.07.1994



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor