

# URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

BAULICHER ANLAGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 71/90 "VOR DER WALKE"

PLANUNGSGEBIET 1

## ANLAß ZUM ERLASS DER SATZUNG

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

Zu § 1

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht den baulich zu nutzenden Grundstücken des Planungsgebietes 1 des Bebauungsplanes "Vor der Walke".

Die restlichen Flächen des o.g. Bebauungsplanes werden nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen, da es sich um Grünflächen handelt.

Zu § 2

### GEBÄUDEHÖHEN

Mit der Festsetzung der max. Sockelhöhe, soll eine nahezu ebenerdigkeit der Wohnanlage geschaffen werden. Höher gelegene Erdgeschosse verursachen unnötig aufwendige Treppenanlagen und Geländeauffüllungen, die störend auf die Freiraumgestaltung der sehr dicht geplanten Anlage wirken würden.

Bei im Planungsgebiet möglicherweise auftretenden ungünstigen Gründungsverhältnissen wird im Bebauungsplan die Möglichkeit offen gelassen auf Unterkellerungen verzichten zu können, so daß kein Widerspruch zu den Forderungen, die an die Sockelhöhe gestellt werden, entsteht. (siehe Punkt 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan)

Nur im Hinblick auf die Reihenhäuser, in denen die Tiefgarage geplant ist, wurden mit Rücksicht auf die ungünstigen Gründungsverhältnisse und um die Rampenlängen zu reduzieren Ausnahmeregelungen getroffen. (§ 2 Abs. 2 der ÖBV)

Zu § 3

### FIRSTRICHTUNG

Für ein harmonisches Erscheinungsbild der Anlage ist es unabdingbar, daß die Firstrichtungen der Gebäude mit den Hauptgebäuderichtungen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, übereinstimmen.

Es werden somit zur Straße trauf- und giebelseitige Gebäudetypen gebildet, die die Wohnanlage gliedern und wirksame städtebauliche Räume schaffen.

## Zu § 4

## DÄCHER

Um ein einheitliches architektonisches Bild der Wohnanlage zu vermitteln, sind für alle Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 32°-38° festgesetzt, wobei asymmetrische Dachformen zugelassen werden sollen.

Die Dächer der vorgesezten ein- und max. zweigeschossigen Gebäudeteile (s. Plan) sind nach dem Entwurf als Terrassen vorgesehen. Entsprechend der Festsetzung § 4 Abs. 1 der ÖBV sind Flachdachausbildungen und Terrassen möglich.

Um eine klare Gestaltung der Dachflächen und damit ein harmonisches Erscheinungsbild der Wohnanlage zu garantieren, wurden hinsichtlich der Belichtung im Dachraum die Festsetzungen § 4 Abs. 2-5 der ÖBV getroffen. Gemäß § 4 (2) der ÖBV sind nur Flachdachgauben zulässig. Das heißt, es dürfen nur Gauben mit einer Dachneigung von 0° - 10° ausgeführt werden.

Ziel der Dachfestsetzungen ist es unter anderem das Verhältnis zwischen offener und geschlossener Dachfläche möglichst gering zu halten, ohne dabei den Wohnwert in den Dachgeschossen herabzusetzen. Für die Einzelhäuser wurden, aufgrund der fast quadratischen Grundflächen, hinsichtlich der Größe der Dacheinschnitte Ausnahmeregelungen getroffen.

Als Dacheindeckungsmaterial wurde der für die Gegend typische, naturrote Dachziegel festgesetzt.

Die Nutzung der Solarenergie soll durch die Bestimmungen der Dachgestaltung nicht eingeschränkt werden. Dabei ist zu beachten, daß gem. § 5 ÖBV, insbesondere bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur eine einheitliche Ausführung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig ist. Damit soll ein Nebeneinander unterschiedlicher Farbtöne und Materialien ausgeschlossen werden.

## Zu § 5

## GEBÄUDEAUSSENWANDFLÄCHEN

Die Wahl der Baumaterialien für die Fassade entspricht der örtlichen Bautradition und seiner Umsetzung in eine moderne Architektursprache.

Einzelheiten über Umfang und Formate von Wandöffnungen wurden bewußt nicht festgesetzt, um der architektonischen Gestaltung einen größeren Spielraum zu lassen.

Unzulässig sind glänzende Wandbauteile, glasierte Fliesen und Platten oder hochglänzende Farbanstriche sowie Verkleidungen mit Wandteilen aus Kunststoff, Faserzement, Waschbeton, Mauerwerksimitationen, Spaltklinkern und farbigen Glasbausteinen.

## Zu § 6

## GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

Um den architektonischen Gesamteindruck der Anlage nicht zu stören, wurde festgesetzt, die Gestaltung sämtlicher Hauptgebäude der Nebenanlagen und überdachten Stellplätze (Carpports) aufeinander abzustimmen. Die Festsetzung beinhaltet nicht nur

gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser, sondern auch die der Einzelhäuser. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne des § 2 (2) NBauO sind. Diese Festsetzung ist bei der geplanten hohen Bebauungsdichte unabdingbar, soll ein harmonisches Erscheinungsbild der Wohnanlage gesichert werden.

Zu § 7

EINFRIEDUNGEN

Im Wohngebiet sind an den straßenseitigen Einfriedungen nur Mauern zulässig. Sie dürfen mit Hecken hinterpflanzt werden. Für die Hecken sollten nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.

Ziel der Festsetzung ist es, eine gestalterische Einheit zwischen der Architektur der Gebäude und ihrer Freiraumgestaltung herzustellen. Um eine großzügige Wirkung des Straßenraumes und die Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind die Höhen von Mauern und Hecken beschränkt.

Diese Regelung gilt allerdings nur für straßenseitige Einfriedungen im Bereich der Vorgärten. Es ist zu beachten, daß im Bereich der Waldränder (am Kirchweg und westlich der geplanten Bebauung) die Zulässigkeit von Einfriedungen aus Gründen des Brandschutzes eingeschränkt ist.

Die Bestimmung in Nr. 6 der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan ist zu beachten.

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 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08. bis 11.09.1995 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigungen der während des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 26.10.1995 beschlossen.

Gifhorn, den 26.10.1995

*[Handwritten signature]*

Bürgermeister/in

*[Handwritten signature]*

Stv. Stadtdirektor/in

