

Begründung

der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Baugebiet "Radauberg"

1. Anlaß zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Der Bebauungsplan "Radauberg" hat zum Ziel, mit der Entwicklung eines Wohngebietes im Nordosten Bündheims entsprechenden Baulandbedarf der Stadt Bad Harzburg zu decken und diesen Ortsteil nach Osten baulich abzurunden. Da dieser zukünftige Ortsrand weit in die freie Landschaft hineinwirkt, kommt der Gestaltung des Ortsbildes an dieser Stelle besondere Bedeutung zu. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen für die städtebauliche Ordnung des Gebietes. Ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Zusammenspiel der individuellen Einzelbauvorhaben kann jedoch nur durch gestalterische Rahmenvorschriften erreicht werden, so daß die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschrift zur Ergänzung des Bebauungsplanes "Radauberg" erforderlich ist.

2. Ziel der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Ziel dieser Vorschrift ist es, die im Bundesbaugesetz geforderte Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch zu gewährleisten, daß an einige das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung besonders prägende Elemente wie Dächer, Gebäudeaußenwände, Einfriedungen etc. Gestaltungsanforderungen gestellt werden, die durch Beschränkung auf eine Auswahl aufeinander abgestimmter Einzellemente einen harmonischen Gesamteindruck erzeugen und die gewünschte städtebaulich-gestalterische Ordnung ablesbar machen soll, ohne die Gestaltungsfreiheit im einzelnen zu sehr einzuschränken. Mit der Vorschrift soll ein Rahmen gesetzt werden, innerhalb dessen ausreichend Spielraum für die Verwirklichung individueller Bauwünsche offen bleibt.

3. Begründung der Vorschriften

3.1 Allgemeines

Wesentlich für das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes sind im einzelnen folgende Gestaltungselemente:

Dächer

- Dachform
- Dachneigungen
- Richtung der Dächer
- Höhen von Traufen und Firsten
- Dachdeckungen und ihre Farben

Außenwände der Gebäude

- Farben und Materialien

Einfriedungen

- Art und Höhe

Wind- und Sichtschutzwände

- Art und Länge

Für diese Gestaltungselemente werden im einzelnen Vorschriften erlassen, um zu vermeiden, daß das Baugebiet in eine ungeordnete Vielzahl unterschiedlicher Einzelbauwerke zerfällt, die sich gegenseitig beeinträchtigen und entwerten könnten. Um andererseits nicht den Eindruck von Uniformität oder Monotonie entstehen zu lassen, wird in den Einzelschriften eine angemessene Material- und Farbvielfalt zugelassen, die sorgfältig aufeinander abgestimmt ein harmonisches Gesamtbild erwarten läßt.

3.2 Dächer

Als Dachform wird für Wohngebäude im Prinzip das Satteldach vorgeschrieben, um an das Erscheinungsbild alter Siedlungen im Harzvorland anzuknüpfen. Höhenversetzte Pultdachflächen sollen in Grenzen zugelassen sein, um den Gestaltungsspielraum zu erweitern und eine Gliederung der Dachflächen zu ermöglichen.

Für Garagen soll die Wahl zwischen Flach- und Satteldach freigestellt bleiben, da diese Dächer nur unerheblich in Erscheinung treten.

Die Dachneigungen sind gebietsweise unterschiedlich vorgeschrieben, um bei der Größe des Gebietes der Gefahr der Monotonie entgegenzuwirken und den Gestaltungsrahmen möglichst weit zu fassen. Innerhalb der einzelnen Teilgebiete A bis C ist jedoch die Neigungsdifferenz auf jeweils 5° begrenzt, da ein größerer Unterschied zwischen den Dachneigungen zu gestalterischer Unruhe in der Dachlandschaft führen könnte.

Im Teilgebiet A entspricht die vorgeschriebene Dachneigung von 43° - 48° der typischen Form der hier vorgesehenen Siedlungshäuser. Im Teilgebiet B, das den größten Teil des Plangebietes umfaßt, ist mit 33° bis 38° eine allgemein übliche Dachneigung vorgeschrieben, die den Ausbau des Daches ermöglicht und daher den Wünschen der meisten Bauwilligen am besten entspricht. Im Teilgebiet C ist eine flachere Dachneigung vorgeschrieben, um die in diesem Bereich zugelassenen zweigeschossigen Gebäude nicht erheblich über den allgemeinen Dachhorizont hinausragen zu lassen bzw. im eingeschossigen Bereich die für Reihenbungalows typische flache Bauform über großer Grundfläche zu verdeutlichen.

Die Richtung der Dächer wird entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen vorgeschrieben, um die durch Festsetzung von Gebäudehauptrichtungen angestrebten Raumbildungen mit der Richtung der geneigten Dachflächen zu unterstreichen. Um auch abgewinkelte Gebäudeteile zu ermöglichen, werden Ausnahmen von der Hauptfirstrichtung zugelassen. Diese Ausnahmen sind an Bedingungen geknüpft, die sicherstellen sollen, daß das Dach über dem Hauptbaukörper dominiert und in seiner geometrischen Form erkennbar bleibt.

Die Begrenzung der Höhen von Traufen und Firsten soll dazu dienen, daß bei Gebäuden gleicher Geschößzahl keine unangemessen großen Unterschiede in der Gebäudehöhe auftreten, die eine gestalterische Störung im Straßen- oder Platzraum hervorrufen würden.

Für die Dachdeckungen werden Baustoffe vorgeschrieben, die in ihrem Aussehen den herkömmlichen Dächern mit kleinteiliger Oberflächenstruktur entsprechen, um eine lebendige Dachlandschaft zu erhalten. Dementsprechend sollen die Farben zwischen dunkleren Rot-, Braun- und Grautönen variieren.

Um neuere, energiesparende Entwicklungen nicht zu verhindern, sollen Sonnenkollektoren und Glas zugelassen sein, sofern sie der vorgeschriebenen Dachform, -neigung und -richtung entsprechen und die zulässigen Höhen der Traufen und Firste einhalten.

3.3 Außenwände der Gebäude

Mit der Vorschrift über Materialien und Farben der Gebäudeaußenwände wird eine breite Palette von Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, die alle gebräuchlichen Bauweisen berücksichtigt und dennoch durch eine beschränkte Farbauswahl ein harmonisches Zusammenspiel der verschiedenen Gebäude erwarten läßt. Da auf einer Grenze aneinandergebaute Garagen unterschiedlicher Form, Farbe und Höhe sehr störend in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken können, soll in solchen Fällen eine gestalterische Übereinstimmung vorgeschrieben sein.

3.4 Einfriedungen

Die Art der straßenseitigen Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in einem Wohngebiet bei. Sofern nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, im Interesse zusammenhängend nutzbarer Vorgartenflächen auf Einfriedungen ganz zu verzichten, erscheint eine Beschränkung auf Holzzaun oder Hecke im Hinblick auf eine übergeordnete gestalterische Einheitlichkeit geboten.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen soll dazu dienen, extreme, den Gesamteindruck störende Höhenunterschiede zu vermeiden.

3.5 Wind- und Sichtschutzwände

Um eine Vielzahl unterschiedlicher, beziehungslos nebeneinander verwendeter Materialien bei der Errichtung von Sicht- und Windschutzwänden auszuschließen, soll im Interesse eines harmonischen Gesamtbildes die Gestaltung dieser Wände in Beziehung zu den dazugehörenden Gebäuden stehen. Deshalb sollen Wind- und Sichtschutzwände nur in der gleichen Art wie die Gebäudeaußenwände oder in dem sich allen zulässigen Baustoffen gleichermaßen anpassenden Material Holz hergestellt werden können. Mit der Beschränkung der äußeren Abmessungen soll vermieden werden, daß zwischen den Gebäuden verbleibende Freiräume durch überdimensionale Wände entwertet oder restlos verbaut werden.

3.6 Antennenanlagen

Fernsehantennen, die in großer Zahl und Dichte auf Dächern angebracht werden, stören den Gesamteindruck eines weithin sichtbaren Wohngebietes erheblich und sollen daher unzulässig sein. Da das Plangebiet seitens der Bundespost für eine Verkabelung vorgesehen ist, erscheint die Vorschrift im Interesse der Ortsbildgestaltung zumutbar.

3.7 Ordnungswidrigkeit

Auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Zuwiderhandlungen und die Bußgeldvorschrift wird ausdrücklich verwiesen, um deutlich zu machen, daß besonderer Wert auf die Einhaltung dieser örtlichen Bauvorschrift nicht nur bei Neubauten sondern auch bei späteren baulichen Veränderungen oder Unterhaltungsmaßnahmen gelegt wird, damit die städtebaulich-gestalterische Ordnung auf Dauer gesichert werden kann.