

Begründung

zur ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG für einen Teilbereich der Satzung gem. § 34 (2) BBauG "In der Masch" in der Ortschaft Flechtorf der Gemeinde Lehre

Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift liegt in den bisher als Gartenflächen genutzten Grundstücksteilen der südlichen Bebauung an der "Braunschweiger Straße" (K 38). Durch die Satzung gem. § 34 (2) BBauG soll auf rückwärtigen Gartengrundstücken die weitere Bebauung zugelassen werden. Das Baugebiet grenzt nach Süden an den freien Landschaftsraum des Schuntertals, das in diesem Teilbereich landwirtschaftlich genutzt wird. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und um das Ortsbild am südlichen Rande nicht zu verunstalten, soll durch die Festlegung von Mindestanforderungen für Dachformen der Hauptgebäude und von Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sowie für Festlegungen für die Behandlung der Außenwände sowie für die Höhenbeschränkungen ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild sichergestellt werden.

Eine Vielfalt von Dachformen in diesem Gebiet würde zu Unruhe und Disharmonie innerhalb des Baugebietes führen und das Landschaftsbild erheblich belasten. Darüber hinaus würde das Ortsbild, das insbesondere von Südwesten über die B 248 einsehbar ist, erheblich belastet werden.

Mit der Beschränkung auf bestimmte Dachformen soll das verhindert werden. Ebenso soll durch die Festlegung von Mindestanforderungen für die Außenwandgestaltung und die Höhenbeschränkung diesen Gesichtspunkten Rechnung getragen werden.

Unter Wahrung der Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung und lediglich einer Fixierung von Mindestanforderungen an die äußere Gestaltung soll dem Grundsatz der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander Rechnung getragen werden.

Zu § 1: Der Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für einen Teilbereich der Innenbereichssatzung "In der Masch" und ist damit in ihrer Zielsetzung auf die Gestaltung der Neubauten ausgerichtet.

ZU § 2: Die Ortslage von Flechtorf ist an dieser Stelle weitergehend kleinmaßstäblich geprägt. Dieser Charakter soll mit den Vorschriften, insbesondere in dem Bereich, der hier dem Übergang zur freien Landschaft darstellt, erhalten werden. Dazu dienen die Vorschriften über die Gestaltung der Dachformen. Hier wird durch die Beschränkung auf das Satteldach an die in dem Bereich der Neubauten an der Braunschweiger Straße (K 38) bereits vorhandenen Dachformen angeknüpft. Ebenso wird mit der Festlegung der Farben der Satteldächer an die vorhandenen Verhältnisse in der Altbebauung angeknüpft.

Mit der Festlegung für die Oberfläche der Außenwände soll eine Disharmonie im Übergang zur freien Landschaft verhindert werden; dieses insbesondere deshalb, da die Gebäude wegen der hier vorhandenen Höhenlage der Grundstücke und der hoch gelegenen B 248 einsehbar sind und den Ortsrand bestimmen.

Dem Ziel der Vermeidung von Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild dient ebenso die Vorschrift, Hauptgebäude und untergeordnete Nebengebäude und Garagen soweit als objektiv möglich im Farbton und Material anzupassen. Diese Vorschrift ist so zu verstehen, daß, sofern Haupt-, Neben- und Garagengebäude in herkömmlicher Bauweise errichtet werden, für die Außenwände gleiche Materialien im gleichen Farbton zu verwenden sind (z.B. rote Vormauerziegel).

Bei der Verwendung von z.B. Fertiggaragen sind diese zumindest im Farbton dem Hauptgebäude anzupassen, so daß Hauptgebäude und Nebengebäude optisch als bauliche Einheit erscheinen.

Zu § 3: Die Festlegung von Geschoßhöhen für die Hauptgebäude sowie die Beschränkungen der Höhen von Drempeln (Kniestöcke) sollen der Vermeidung eines uneinheitlichen Siedlungsbildes dienen. Zur Vermeidung eines ungeordneten Eindrucks werden die Geschoßhöhen im einzelnen fixiert. Drempel werden in ihrer Höhe eingeschränkt, um ein Unterlaufen dieser Zielsetzung zu vermeiden. Die Festlegung dient der Vermeidung einer Disharmonie am Ortsrand.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.