

Begründung zur

Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Chüttlitz I" der Gemeinde Brietz

Die Lage des Wohngebietes unmittelbar angrenzend an das Dorf Chüttlitz und die optische Wirkung auf die umgebende Landschaft erfordert die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Ziel der örtlichen Bauvorschrift ist daher

- den baulich-gestalterischen Unterschied zwischen dem historisch gewachsenen Dorf und dem neu entstehenden Wohngebiet auf ein erträgliches Maß zu reduzieren,
- landschaftsfremde und gebietsuntypische Bauweisen und Materialien auszuschließen und
- störende Einflüsse auf das Landschaftsbild, soweit möglich, auszuschließen.

Vorschriften werden daher für die wesentlich das Ortsbild bestimmenden Elemente - Baukörper, Dächer, Fassaden und Einfriedungen - erlassen.

zu § 2 Baukörper

Für die Baukörper wurden Höchstgrenzen für Trauf- und Firsthöhen bestimmt, die sich an den im Altdorf vorhandenen Höhen orientieren. Die Zulässigkeit von größeren Höhen würde sowohl die Ortslage Chüttlitz wie auch die umgebende Landschaft stark beeinträchtigen.

zu § 3 Dächer

Die Gestaltung der Dächer ist aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes von besonderer Bedeutung und bestimmt das Erscheinungsbild des in die Landschaft eingebetteten Dorfes wesentlich mit.

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Richtung der Dächer, Dachaufbauten und -einschnitten sollen den gestalterischen Bruch zwischen Alt- und Neudorf so gering wie möglich halten. Berücksichtigt wurde dabei, dass auch der Bestand neben dem historischen Dorfkern mit noch vorhandenen Höfen und ländlicher Bebauung bereits zahlreiche Neubauten, zumeist Einfamilienhäuser aufweist.

Die gestalterischen Vorschriften lehnen sich weitgehend an die bereits im Ort vorhandenen Dächer an. Die zumeist ruhig gehaltene Dachlandschaft soll nicht durch untypische Dachaufbauten und -einschnitte gestört werden. Aus dem gleichen Grund sind Aufbauten und Einschnitte auf der selben Dachfläche nicht erlaubt.

Die Höchst- und Mindestmaße zu Größen und Abständen sollen eine proportionale Dachgestaltung sichern.

Mit der Festsetzung der Firstrichtung der Hauptdächer entlang der Erschließungsstraßen wird die ortstypische Traufständigkeit gewahrt und eine entsprechende homogene Raumwirkung erzielt, die den Straßenverlauf betont.

Die Unterordnung von Anbauten mit abweichender Firstrichtung gegenüber dem Hauptbaukörper soll durch eine niedrigere Firsthöhe deutlich gemacht werden.

zu § 4 Fassaden

Die Außenwandmaterialien Ziegel, Klinker, Kalksandstein, Putz und Beton sind die in der Region Altmark häufig vorkommenden.

Es erscheint vertretbar, auch das Material Holz für Wohnhäuser zuzulassen. Zum einen ist unter ökologischen Aspekten der Baustoff empfehlenswert, zum anderen bieten vor allem Fertighausfirmen sehr ansprechende Holzhäuser an. Diese können sich bei Einhaltung der anderen Bauvorschriften, insbesondere der zur Dachgestaltung in das Wohngebiet einfügen. Im benachbarten Wohngebiet „Wohnpark Alter Stadtweg Chüttlitz“ sind Außenwände aus Holz ebenfalls erlaubt. Farbfestsetzungen sind nicht getroffen worden, da deren Einhaltung schwer kontrollierbar ist.

zu § 5 Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen wesentlich das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes. Die Beschränkungen auf drei Materialien soll zur harmonischen Gestaltung des Straßenbildes beitragen, ohne durch Vereinheitlichung Eintönigkeit zu erzeugen. Die Materialien sind regional typisch. Holzzäune und Hecken sind jedoch den Mauern vorzuziehen, da sie dem dörflichen Charakter besser entsprechen. Die Höhenbegrenzung auf 1,20m soll die Sicht auf die Häuser frei lassen und verhindern, dass hohe Hecken, Zäune und Mauern die bestimmenden Elemente im Straßenraum sind. Ebenso wenig sollen Wind- und Sichtschutzwände beherrschend wirken, sondern durch angepasste Material- und Farbwahl sowie begrenzte Längen möglichst unauffällig und dem Hauptgebäude untergeordnet sein.

Brietz, 25.09.2001

gez. Linke
Bürgermeister