

Gestaltungsleitlinien

Baugebiet am Ehrsam Weg



Inhalt der Gestaltungsleitlinien

Einführung	Baugebiet am Ehrsamer Weg Warum Gestaltungsleitlinien? Gestalterisches Leitbild als Wegweiser für die Planung
Teil 1 Allgemeine Empfehlungen	Hauptbaukörper Umgebung des Hauses Freiflächen Artenliste für Bepflanzungen
Teil 2 Differenzierung der Baufelder	Übersicht der Gebiete Am Grünraum / Gebiet WA1 und WA2 Am Ortsrand / Gebiet WA3 In der Mitte / Gebiet WA4

Impressum



Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Ansprechpartnerin: Vera Paschke-Ruppert
Berliner Platz 1 · 35390 Gießen
stadtplanungsamt@giessen.de · www.giessen.de



BS+ städtebau und architektur GbR
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner BDA SRL
Henrike Specht, Dipl.-Ing. Architektin BDA
Julia Goldschmidt, Andrea Schwappach, Kristina Wittig
Kennedyallee 34 · 60596 Frankfurt am Main
info@bsplus.de · www.bsplus.de

Alle Abbildungen, soweit nicht anders vermerkt, stammen vom Planungsbüro BS+ sowie der Stadt Gießen und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung verwendet werden.

Stand: Februar 2014

Einführung

Baugebiet am Ehrsammer Weg



Luftbild Giessen-Allendorf mit Plangebietsumgrenzung

Im Stadtteil Allendorf wird aktuell ein neues Wohngebiet entwickelt. Auf insgesamt 8,5 Hektar Fläche sollen rund 100 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Ein zentraler Grünzug inmitten des neuen Wohngebiets sichert die öffentlichen Wegeverbindungen zwischen bestehenden Siedlungsbereichen, den neu entstehenden Quartieren und den direkt daran anschließenden Feldflurstücken.

Die Verbindung aus gewachsenen Nachbarschaften, neuem Bauen und unterschiedlichen Naturräumen schafft die Voraussetzung für ein Wohnumfeld mit hohen gestalterischen Qualitäten.

In dem Bebauungsplan AL 10/02 „Am Ehrsammer Weg“ wurden verbindliche Festsetzungen, unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Begrünungen oder den Dach- und Fassadengestaltungen aufgenommen. Diese sind bei der Bauantragsstellung zwingend einzuhalten.

Den Bebauungsplan, die Begründung und auch diese Gestaltungsleitlinien finden Sie als pdf-Dateien auch unter www.giessen.de (Wohnen/Bauen/Planen, Stadtplanung, Rechtskräftige Bebauungspläne, Bebauungspläne Bereich Allendorf/AL 10/02 „Am Ehrsammer Weg“ oder unter dem Suchbegriff: „Am Ehrsammer Weg“). Zur qualitätvollen und hochwertigen Umsetzung erhält jeder Interessent an einem städtischen Grundstück und auch die privaten Grundstückseigentümer diese Gestaltungsleitlinien.

Sie haben zwar keinen verbindlichen Charakter, sollen aber als Anregungen und Ideen für die eigene Planung dienen und – wenn möglich – Berücksichtigung finden.

Einführung

Warum Gestaltungsleitlinien?



Gestaltungsfreiheit und Qualitätsanspruch

In vielen Neubaugebieten werden wenige bis gar keine gestalterischen Auflagen im Bebauungsplan festgesetzt, mit dem Ergebnis, dass jeder bauen kann, wie er will. Aus dieser Gestaltungsfreiheit, die auf Bauherren zunächst attraktiv wirken mag, resultiert erfahrungsgemäß allerdings eine bauliche Heterogenität und Beliebigkeit. So steht am Ende das Schwedenhaus neben der Toskanavilla, das friesische Krüppelwalmdachhaus neben dem modernen Flachdachbau. Die Eigenheiten des Ortes, die den Gebietscharakter prägen könnten, bleiben mehr oder weniger unentdeckt und die gebauten Häuser könnten genauso gut in Schleswig, Lüdenscheid oder Freising stehen.



Geschichte, Landschaftsbezüge und gute Nachbarschaft

Laut Ortschronik entstand Allendorf zwischen dem 5. und 8. Jahrhundert und der Ortsname Aldentorph deutet auf „altes Dorf“ hin. Nur etwa fünf Kilometer südlich der Gießener Kernstadt, inmitten des Hüttenberger Lands und unweit der Lahn gelegen, hat Allendorf seinen dörflichen Charakter erhalten. Nachdem seit 30 Jahren kein neues Baugebiet mehr in Allendorf entstanden ist und innerhalb der Ortsbebauung kaum noch freie Bauplätze vorhanden sind, bekommt der Stadtteil nun eine neue Siedlung. In ruhiger und ländlich geprägter Umgebung ohne Industrie, mit schönen Wanderwegen durch Felder, Wiesen und einem der größten Streuobstwiesenbestände der Umgebung, entsteht ab 2014 das Neubaugebiet „Am Ehrsamer Weg“ mit über 100 Bauplätzen. Bezug nehmend auf die Historie, benachbarte Bebauung und umgebende Landschaft soll sich das neue Wohngebiet gut in den Bestand integrieren und gleichzeitig einen eigenen Charakter entwickeln. Ziel ist es, ein attraktives, hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen, das durch die hohe Qualität des öffentlichen Raums wie auch der Bebauung, privaten Freiflächen und Nebenanlagen bestimmt wird.



Formelle Planungsgrundlagen und Gestaltungsleitlinien

Jeder Hausbau unterliegt allgemein verbindlichen Festsetzungen und Regelwerken wie dem Bebauungsplan und der Hessischen Bauordnung wie auch technischen Normen. Bei der Planung eines Wohnhauses im Gebiet „Am Ehrsamer Weg“ gilt es zudem, ortsspezifische Gestaltungsleitlinien zu berücksichtigen und umzusetzen. Die Stadt Gießen hat zusammen mit den beauftragten Planern von BS+ Städtebau und Architektur dieses Handbuch erarbeitet, das Bauherren und deren Architekten aufzeigt, welche prägenden Ideen dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegen und wie das Baugebiet bei sorgfältiger Planung und Umsetzung zukünftig aussehen kann.



Einführung

Gestalterisches Leitbild als Wegweiser für die Planung



städtebaulicher Rahmenplan

Bei einer Planung „auf der grünen Wiese“ übernimmt ein gestalterisches Leitbild die wichtige Funktion, den zukünftigen Bewohnern Orientierung und Sicherheit bei der Planung zu bieten und zur Identitätsbildung des neuen Quartiers beizutragen.

Mit den folgenden Leitlinien wird die Bandbreite aller möglichen Planungen und Entwürfe aufgezeigt.

Es wird erläutert, wie Gestaltungsregeln „Harmonie und Einheit in der Vielfalt“ ermöglichen und illustriert anhand von Praxisbeispielen, welche Elemente den Charakter eines Wohngebiets prägen sollen.

Die Gestaltungsleitlinien beinhalten im ersten Teil allgemeine Empfehlungen für die Architektur der Hauptbaukörper, die Gestaltung von Nebenanlagen sowie für Gärten und Freibereiche.

Im zweiten Teil folgen Empfehlungen und Vorgaben für die unterschiedlichen Baufelder innerhalb des Gebiets.

TEIL 1 / Allgemeine Empfehlungen

Hauptbaukörper



Assoziation Fachwerkhaus

Gestalterisches Vorbild

Im alten Ortskern von Allendorf erinnern einige Fachwerkbauten mit dunklen Balken und hellen Ausfachungen an die in Mittelhessen typische Bauweise früherer Jahrhunderte. In Anlehnung an diese Tradition und das ortsprägende ländliche Erscheinungsbild sollen moderne Interpretationen der historischen Vorbilder die neue Siedlung „Am Ehrsamer Weg“ gestalterisch prägen.



modern gestaltetes Satteldachhaus*

Kubatur der Gebäude

Die Gebäudeform sollte einfach und klar strukturiert sein. Untergeordnete Bauteile wie Balkone sollen in das architektonische Gesamtkonzept eingebunden werden. Mit Rücksprüngen und Einschnitten bei Eingangsbereichen, Terrassen oder Loggien können besondere Funktionen des Hauses hervorgehoben werden. Mit Material- und Farbwechseln kann die Kubatur eines Hauses zudem differenziert und gegliedert werden.



Verwendung von Holz

Dachformen und -deckungen

Im Baugebiet sind je nach Lage („Am Ortsrand“, „In der Mitte“, „Am Grünraum“) verschiedene Dachformen vorgesehen. Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Pultdächern mit einer Neigung bis zu acht Grad sollen begrünt werden. Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich nicht glänzende Materialien (Schiefer, Dachsteine, Dachziegel, Faserzement) in grauen Farbtönen vorgesehen.



ländliches Erscheinungsbild

Auf geneigten Dächern sollen Solaranlagen nicht aufgeständert werden. Auf Flachdächern sollen aufgeständerte Solaranlagen von der Gebäudeaußenwand eingerückt werden, damit sie vom Boden aus nicht sichtbar sind.

Gauben sind nur als Flachdachgauben oder Zwerchgauben mit Flachdach vorgesehen. Die Anzahl der Gauben oder Dacheinschnitte ist auf drei je Gebäude begrenzt.



Flachdachgauben

*Abbildung wirges-klein architekten, Fotograf Marcel Kohnen

TEIL 1 / Allgemeine Empfehlungen



mit Holz verkleidete Staffelgeschosse



Putz und Holz



Reihenhäuser mit Staffelgeschossen



moderne Formensprache



moderner Baukörper mit Pultdach*

Fassadengestaltung und Materialien

Bei der Gestaltung der Fassaden wird Wert auf eine moderne Formensprache unter Verwendung natürlicher Materialien gelegt. Für die Hauptbaukörper sind verputzte Oberflächen, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton vorgesehen.

Bei der Verwendung von Putz werden Ausführungen in Rau- oder Kratzputz empfohlen. Strukturputze wie Reibe- oder Rillenputz oder Buntsteinputze sollen nicht verwendet werden. Fassadenelemente wie Faschen oder Laibungen können in glatterem Filzputz ausgeführt werden.

Bei der Planung sollten Alternativen zu den derzeit gängigen Wärmedämmverbundsystemen in Betracht gezogen werden (z. B. monolithische Bauweise oder Kerndämmung).

Fassaden sollen in hellen Tönen (abgetönte Weißtöne, Beige oder Hellgrau) ausgeführt werden. Grelle Farben oder Reinweiß sind zu vermeiden. Farbakzente können an besonderen Stellen (Eingangsbereiche, Rücksprünge oder Laibungen) in dunklen Grautönen, Grüntönen oder durch die Verwendung von Holz als Tafeln oder in horizontaler Lattung gesetzt werden.

Staffelgeschosse können farblich oder durch Materialwechsel (z. B. Holzverschalung) abgesetzt werden.

Fassaden von Doppelhäusern oder Reihenhäusern sind aufeinander abzustimmen. Bei Reihenhäusern sollten durch eine differenzierende Gestaltung einzelner Gebäudeteile (z. B. eine Hervorhebung der Eingangsbereiche in unterschiedlichen Farbtönen) dennoch Möglichkeiten der Individualisierung geschaffen und der Entstehung von Monotonie vorgebeugt werden.

Fenster und Türen

Eingangstüren und die Rahmen der Fenster sollen nach Möglichkeit einheitlich und hochwertig aus Holz gestaltet werden. Fenster können auf den Außen- und Innenseiten unterschiedlich farbig behandelt sein: zum Beispiel außen mit naturnaher Farbgebung (im Kontrast zur hellen Putzfassade) und im Innenbereich in neutralem Weiß.

Beim Sonnen- und Sichtschutz stellen Fenster- oder Schiebeläden aus Holz eine Alternative zu Rolläden mit Kunststoffpanzer dar. Jalousien, außenliegender textiler Sonnenschutz oder Markisen sollen sich in das architektonische Gesamtbild einfügen.

*Abbildung wirges-klein architekten

TEIL 1 / Allgemeine Empfehlungen

Umgebung des Hauses



Verwendung von Holz



Garage mit Holzverkleidung



farblich abgesetzte Nebenanlagen



gut gestalteter Eingangsbereich



Zonierung der Hauseingänge

Nebengebäude und Nebenanlagen

Neben den Gestaltungsempfehlungen für die Hauptgebäude gibt es Vorgaben und Empfehlungen für die Gestaltung der Nebengebäude, wie Garagen oder Abstellräume für Fahrräder oder Gartengeräte, und Nebenanlagen, wie Mülleinhausungen oder Briefkästen.

Die Gestaltung von Nebengebäuden und Nebenanlagen ist für den Charakter eines Gebiets besonders wichtig, da sie sich zum Großteil direkt am öffentlichen Straßenraum befinden oder von dort aus sichtbar sind.

Gestaltung und Materialien

Nebengebäude und Nebenanlagen sind in ihrer Gestaltung, Materialität und Farbgebung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

Um den ländlichen Charakter des Gebiets zu unterstreichen, wird die Verwendung von Holz (naturbelassen, transparent oder transluzent in Grün- und Grautönen) in Tafeln oder in horizontaler Lattung vorgeschlagen. Verputzte Flächen, analog zum Hauptgebäude, und die Verwendung von Sichtbeton sind ebenso möglich.

Hauseingänge

Hauseingänge sollen so angeordnet werden, dass sie der Straße zugewandt liegen. Die gesamte „Ausstattung“ des Hauses, wie Vordächer, Beleuchtung, Klingelanlagen, Hausnummern und Briefkästen sollte zusammen mit dem Haus geplant werden, um ein insgesamt stimmiges Erscheinungsbild zu erhalten. Gerade bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine abgestimmte Planung notwendig, um das sukzessive „Nachrüsten“ unterschiedlicher Elemente zu vermeiden.

Bei einem der Umgebung gegenüber erhöhten Eingangsbereich soll beachtet werden, wie der Austritt des Wohnraums in den Garten ausgebildet werden kann. Beispielsweise kann der Wohnbereich durch weitere Stufen wieder abgesenkt werden, was zu einer größeren Raumhöhe und Differenzierung des Wohnraums führt.

Bei Einfamilienhäusern, die durch Einfriedungen von Einblicken geschützt werden, kann das Erdgeschoss auch auf Bodenniveau gebaut werden. Dies bringt den Vorteil, dass auch der Austritt in den Garten ohne Höhenunterschied möglich ist und der Zugang barrierefrei gestaltet werden kann.

TEIL 1 / Allgemeine Empfehlungen



Einhausung Abfall- und Wertstoffbehälter

Garagen, Carports und Fahrradabstellanlagen

Stellplätze für Autos wie auch für Kraft- und Fahrräder müssen nach städtischer Satzung auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Die Gestaltung von Garagen und Carports kann Teil der Architektur des Hauptgebäudes sein und die gleichen Materialien und Farben aufweisen, oder mit anderen Materialien (Holz, Sichtbeton) oder Farben (Grau- und Grüntöne) ergänzende Akzente setzen.



Freisitze mit Abstellmöglichkeiten

Abfall- und Wertstoffbehälter

Um den unschönen Anblick von Abfallbehältern vor Eingängen oder am öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Mülltonnen auf privaten Grundstücken einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Auch hier können wieder Holz- oder Sichtbetonelemente verwendet werden, um den Zusammenhang zur Gestaltung des Hauptgebäudes herzustellen.



Gartenhütte mit Holzverkleidung

Gartengeräte- und Kellerersatzräume

Um Garten- oder Spielgeräte ebenerdig unterzubringen, ist oft die Errichtung von Gartenabstellräumen notwendig. Als weitere Funktion können sie den Garten zonieren oder als Sichtschutz zu den Nachbarn dienen. Hier sollte die Planung mit den Nachbarn zusammen erfolgen, um eine harmonische Gestaltung der Gartenbereiche zu sichern.



horizontale Holzlattung

Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Rollädenkästen und -panzer, Regenrohre, Sonnenschutz und Absturzsicherungen sind auf die Architektur des Hauses abzustimmen. Satellitenschüsseln sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.



Grüne Farbtöne für Akzente

Sicht- oder Windschutzelemente bei Freisitzen sollen bei der Planung des Hauptgebäudes berücksichtigt werden. Auch hier ist wieder auf eine einheitliche Ausführung bei Reihen- und Doppelhäusern zu achten. Horizontale Latten können als wiederkehrendes Gestaltungselement auch hier eingesetzt werden und als Rankhilfe dienen.

TEIL 1 / Allgemeine Empfehlungen

Freiflächen



Rasenfugenpflaster



Kiesdecke



Holzdecke



wassergebundene Decke



Betonelemente mit breiten Fugen

Gärten und Freiflächen

Die Umgebung des Hauses, Bäume und andere Bepflanzungen sind für den Gesamteindruck eines Gebiets von großer Bedeutung. Gerade die Vorzonen oder Vorgärten der Bebauung prägen den Straßenraum und somit das Erscheinungsbild des Quartiers.

Oberflächen und Beläge

Oberflächen im Außenbereich sollen möglichst nicht versiegelt sein, um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

So sollen beispielsweise Stellplätze für Kraftfahrzeuge anstatt mit Asphalt oder Betonsteinen mit wasserdurchlässigen Belägen gedeckt sein: Split- und Kiesdecken weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf, auch wassergebundene Decken eignen sich für Fußwege, Gartenwege, Freisitze und wenig befahrene Verkehrsflächen wie Stellplätze oder Zufahrten.

Bei der Verwendung von Plattenbelägen kann die Wasserdurchlässigkeit durch verbreiterte Fugen (z. B. Rasenfugenpflaster) gewährleistet werden.

Terrassenflächen können auch als Holzroste ausgeführt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sollen grundsätzlich als Hecken geplant werden. Private Grundstücke sind mit Laubhecken oder freiwachsenden Sträuchern zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Hecken können als Schnitthecken (z. B. Liguster oder Hainbuche) oder als freiwachsende Hecken aus verschiedenen Gehölzen (z. B. Felsenbirne, Hartriegel, Schlehe, Holunder) angelegt werden.

Ortsfremde Arten wie Kirschlorbeer oder Thuja sollten nicht verwendet werden. Bei der Anlagen von Hecken sollten die im Hessischen Nachbarrecht festgeschriebenen Grenzabstände beachtet werden.

Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung sind diese durch Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen.

TEIL 1 / Allgemeine Empfehlungen



Ligusterhecke



Staudengarten



Sichtbeton und Vegetation



begrünte Einfriedung



Staketenzaun

Gartengestaltung

Da der ländliche Charakter des Wohngebietes unterstrichen werden soll, ist bei der Auswahl der Pflanzen für den Garten (Bäume, Sträucher, Stauden etc.) darauf zu achten, dass die ausgewählten Sorten einheimisch sind oder ins Landschaftsbild passen.

Auch hier ist auf Pflanzabstände bei Bäumen und anderen Gehölzen zum Haus und zu Nachbargrenzen zu achten. Naturnah angelegte Gärten haben eine ökologische Funktion (wertvoll für Insekten, Vögel oder Igel) und sind einfacher zu pflegen als andere Ziergärten. „Bauerngärten“ mit ihren Stauden und ein- und zweijährigen Blühern und Kräutern sind für die Neuanlage von Gärten eine gute Inspirationsquelle.

TEIL 1 / Allgemeine Empfehlungen

Artenliste für Bepflanzungen



Obstbäume



Feldahorn



Eberesche



Margeriten



Wiesenstorchenschnabel

Großkronige Bäume:

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus spec. | Kastanie |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia spec. | Linde |

Mittelkronige Bäume:

- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Kleinkronige Bäume:

- | | |
|---------------------|-----------|
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
- sowie alle Wildobstarten und bewährte Kulturobstsorten

Sträucher:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus spec. | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Rainweide, Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa spec. | Wildrosen-Arten |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Stauden:

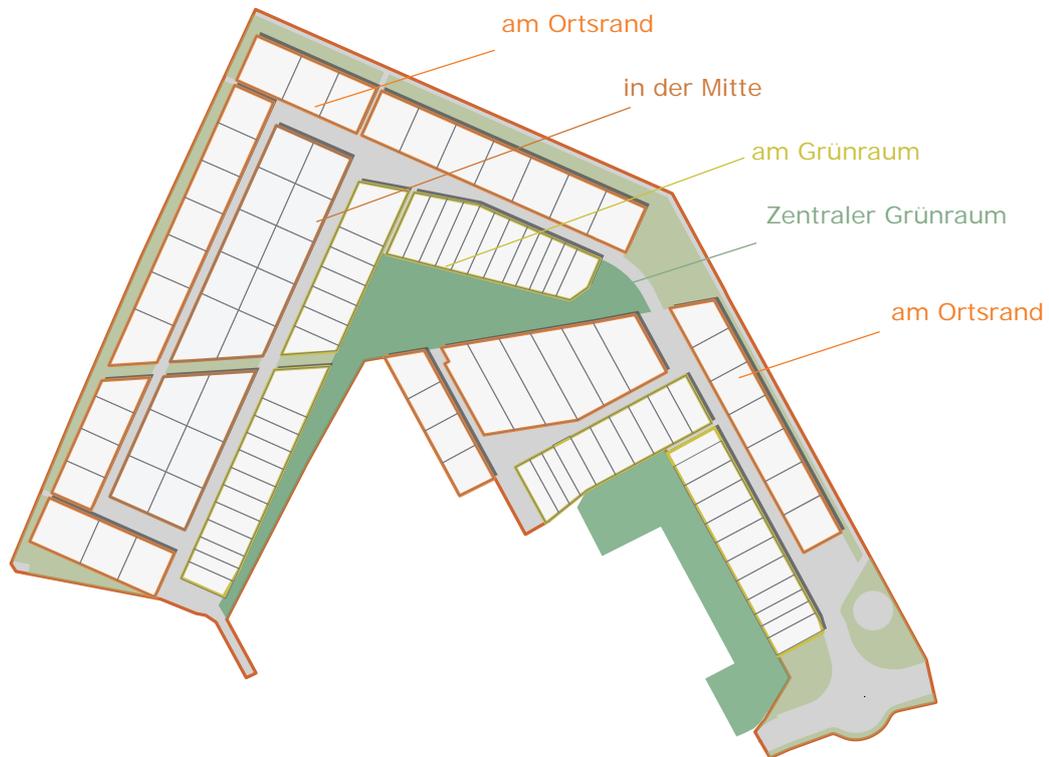
- | | |
|---------------------|------------------|
| Echinacea purpurea | Roter Sonnenhut |
| Lupinus polyphyllus | Stauden-Lupine |
| Aster novi-belgii | Glattblatt-Aster |

Zwei- und einjährige Blüher:

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Phacelia | Bienenfreund (zwei- oder mehrjährig) |
| Alcea rosea | Stockrose (zweijährig) |
| Geraniaceae | Storchschnabelgewächse |
| Antirrhinum | Löwenmäulchen (ein- oder mehrjährig) |
| Leucanthemum vulgare | Magerwiesen-Margerite |
| Malva neglecta | Weg-Malve |
| Aquilegia | Akeleien |

Teil 2 / Differenzierung der Baufelder

Übersicht der Gebiete



Das Konzept für die Siedlungserweiterung in Allendorf basiert auf der Leitidee der Schaffung eines zentralen Grünraums. Unter Einbeziehung der bestehenden Gehölze am Ehrsamer Weg entwickelt sich eine Folge von Grünflächen. Diese bilden die räumliche Mitte des Quartiers und ermöglichen durch vielfältige Angebote wohnungsnahes Erholen und die Entstehung eines „dörfliches Gemeinschaftsgefühls“. Beiderseits des Gemeinschaftsgrüns werden zwei winkelförmige Teilquartiere errichtet.

Grundsätzlich werden im Kernbereich am Grünraum möglichst dichte Baustrukturen (Reihenhäuser und Doppelhäuser) entstehen, am Ortsrand und in der Mitte sind Einzelhäuser vorgesehen. Innerhalb des Neubaugebiets gelten also unterschiedliche Anforderungen an die Bebauung, die durch den Bebauungsplan Nr. AL 10/02 Gebiet: „Am Ehrsamer Weg“ festgelegt sind.

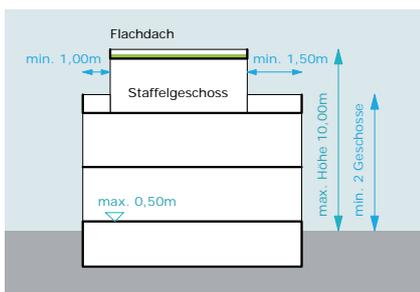
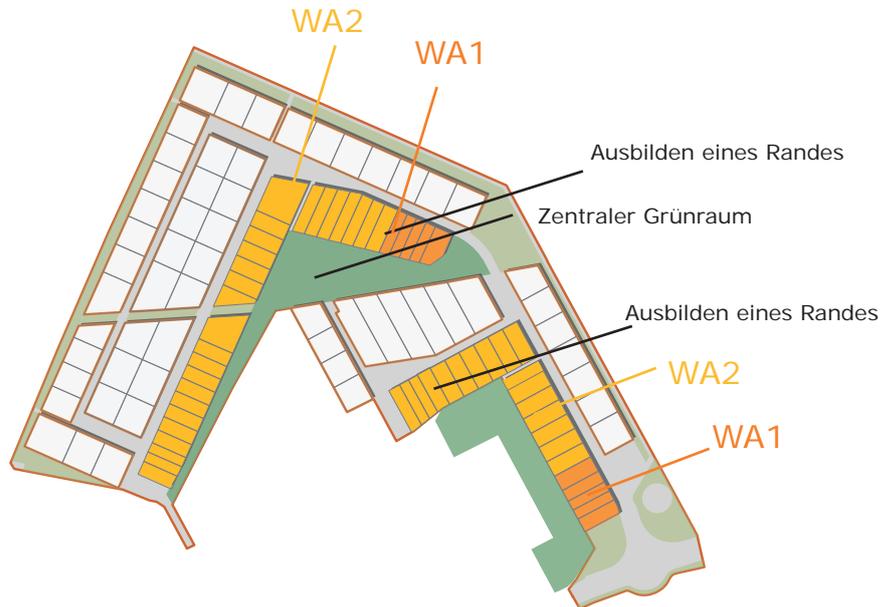
Auf den folgenden Seiten werden die wichtigsten Anforderungen des Bebauungsplans (wie z. B. Gebäudetyp, Höhe und Dachform) für die verschiedenen Zonen erläutert und spezifische Empfehlungen für die Gestaltung gegeben.

Teil 2 / Differenzierung der Baufelder

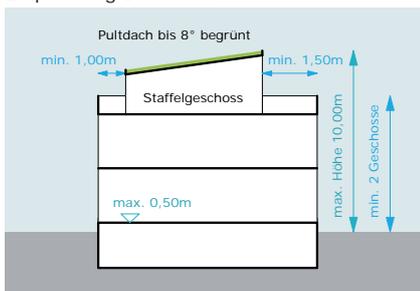
Am Grünraum / Gebiet WA1 und WA2

Festlegungen

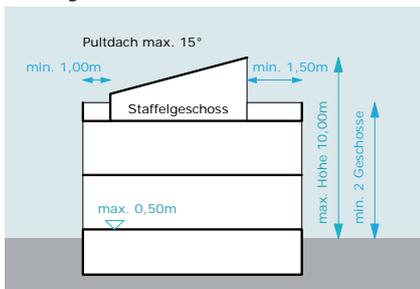
- 2 Vollgeschosse (zwingend)
- Staffelgeschoss möglich
- Flachdach oder Pultdach bis 15°
- maximale Höhe 10,00 m
- WA 1 Typologie freigestellt
- WA 2 Einzel- und Doppelhäuser



Empfehlung Dachform



zulässige Dachform



zulässige Dachform

Die Baufelder WA1 und WA2 liegen in der Mitte des Gebiets am zentralen Grünraum. Ziel ist es, dem Grünraum eine räumliche Fassung zu geben. Deshalb ist hier die dichteste und höchste Bebauung im Gebiet vorgesehen. Im Bereich WA1 sind alle Wohntypologien möglich (z. B. Reihenhäuser). Im Bereich WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung der Vorzonen: Da meist auf knapper Fläche ein Kfz-Stellplatz, Stellflächen für Fahrräder und die Einhausung der Abfall- und Wertstoffbehälter unterzubringen sind, muss dieser Bereich besonders sorgsam gestaltet werden. Mit Hilfe einer differenzierten Oberflächengestaltung können die verschiedenen Nutzungsbereiche so miteinander verzahnt werden, dass eine ansprechende, durch hochwertige Bepflanzung zusätzlich aufgewertete, Vorzone entsteht. Zur Gliederung und Begrünung des Erscheinungsbilds sind quer zur Straße - zwischen den Grundstücken - in diesem Bereich Hecken zu pflanzen.

Für die Bebauung gilt: Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in ihrer Kubatur deckungsgleich zu errichten. Farben und Materialien der Hauptbaukörper sind aufeinander abzustimmen. Ein Staffelgeschoss muss straßenseitig um mindestens 1,00 m, gartenseitig um mindestens 1,50 m zurückspringen.

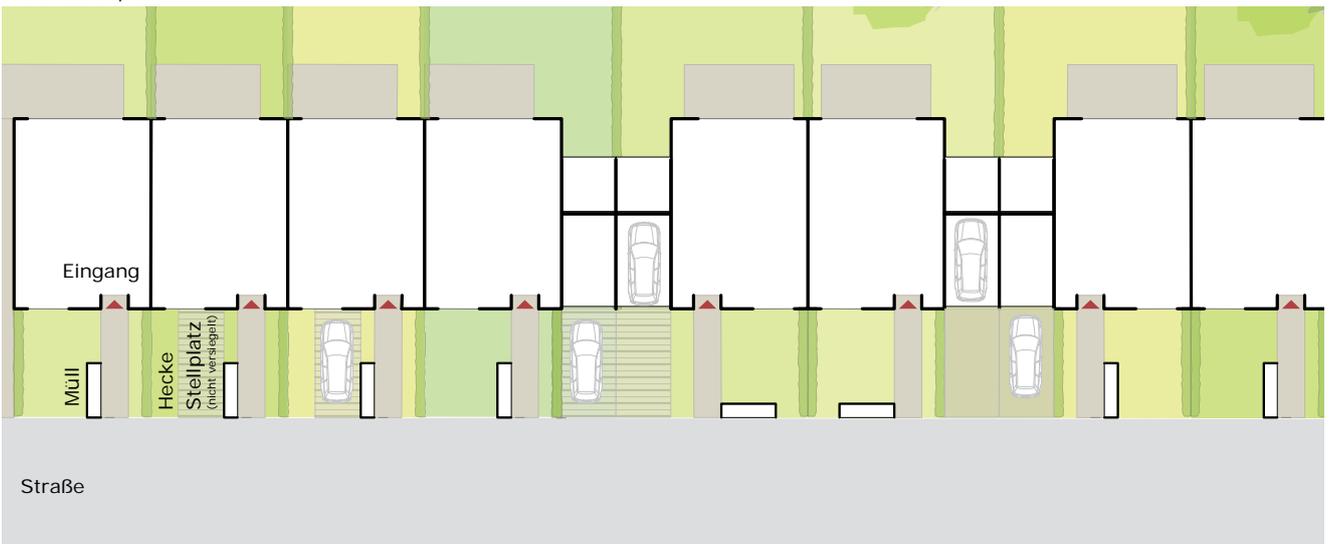
Teil 2 / Differenzierung der Baufelder



Skizze Doppelhäuser



Ansichtsbeispiele



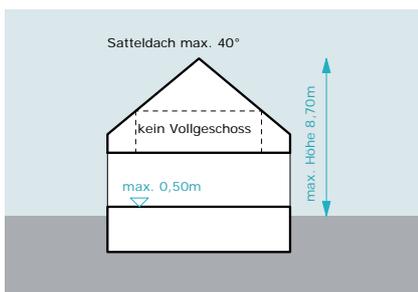
Anordnung auf Grundstück und Freiflächen

Teil 2 / Differenzierung der Baufelder

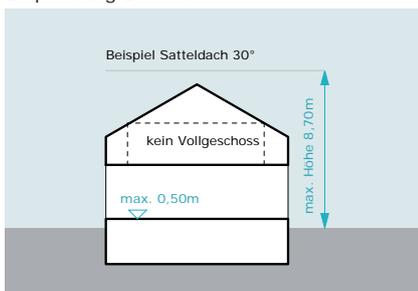
Am Ortsrand / Gebiet WA3

Festlegungen

- 1 Geschoss zzgl. Dach
- kein Staffelgeschoss
- Satteldach max 40°
- maximale Höhe 8,70 m
- traufständig
- Einzelhausbebauung



Empfehlung Dachform



zulässige Dachform

Das Gebiet WA3 bildet den Rand von dem neuen Baugebiet und profitiert von der Lage am Feldrand. Aufgrund der besonderen Lage werden auch höhere Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Die Grundstücke erhalten von städtischer Seite - zur Landschaft hin - eine begrünte Zone mit freiwachsenden Hecken, die als Sicht- und Windschutz wirken und der Siedlung eine einheitliche Ansicht geben.

Um das Hauptgebäude ansprechend zu proportionieren, wird empfohlen, nicht die gesamte Tiefe des Baufensters mit einem Baukörper auszufüllen, sondern das Haus zu gliedern. So kann beispielsweise der Freisitz geschützt in einem Winkel zwischen Hauptbaukörper und einem eingeschossigen „Anbau“ liegen.

Mindestens genauso wichtig wie die Anordnung des Hauses auf dem Grundstück ist die Inszenierung der Eingangssituation. Eine Garage kann beispielsweise mit einem Raum für Gartengeräte kombiniert werden. Um die Straßenfront einheitlich zu gestalten und gleichzeitig die Privatsphäre des Gartens zu erhöhen, soll von Privatseite eine Hecke zur Straße hin gepflanzt werden. Eine gut gestaltete Einhausung der Abfall- und Wertstoffbehälter, ein Briefkasten und eine Klingelanlage sollen möglichst in Nähe der Straße errichtet und gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Je angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, um die flächendeckende Durchgrünung des Gebiets zu unterstützen.

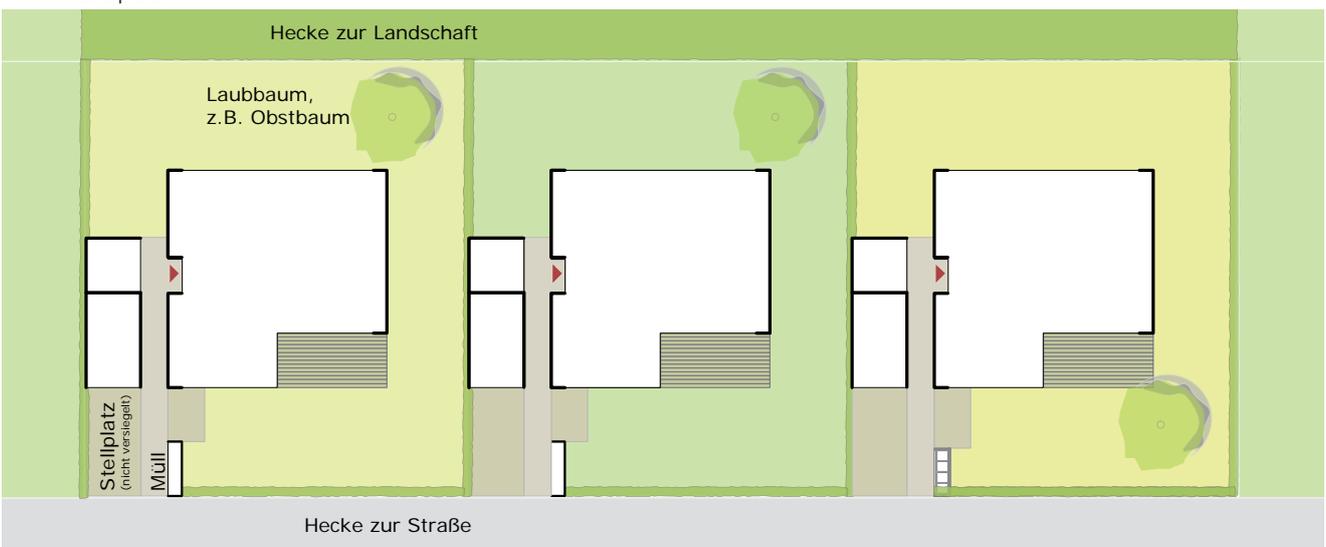
Teil 2 / Differenzierung der Baufelder



Skizze Einfamilienhäuser am Siedlungsrand



Ansichtsbeispiele



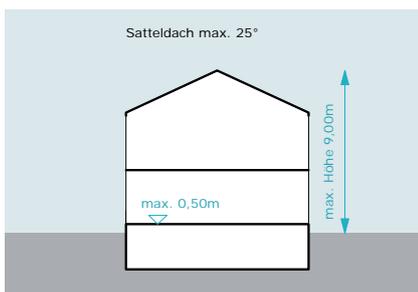
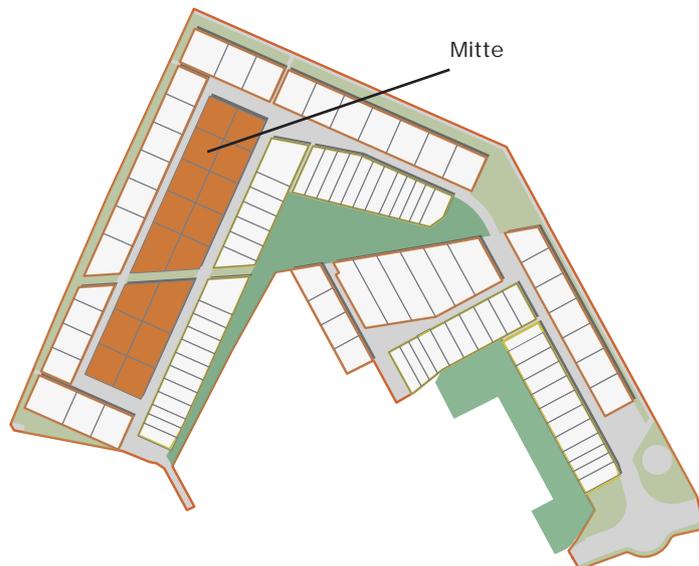
Anordnung auf Grundstück und Freiflächen

Teil 2 / Differenzierung der Baufelder

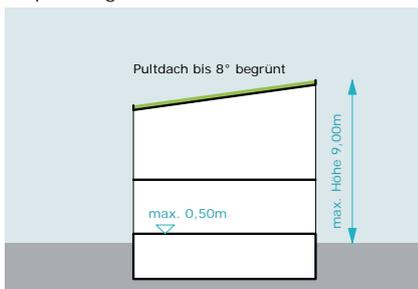
In der Mitte / Gebiet WA4

Festlegungen

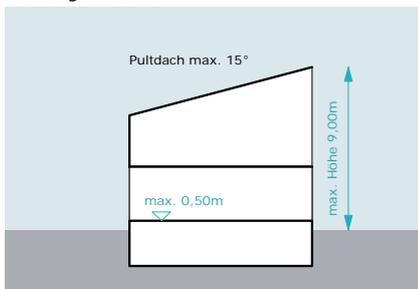
- 2 Geschosse zzgl. Dach
- kein Staffelgeschoss
- Pultdach bis 15°
- Satteldach bis 25°
- maximale Höhe 9,00 m
- nur Einzelhausbebauung



Empfehlung Dachform



zulässige Dachform



zulässige Dachform

Beim Gebiet „In der Mitte“ handelt es sich um den Bereich mit den wenigsten Vorgaben. Bevorzugt sollen hier Häuser mit ansprechenden Proportionen und Satteldächern entstehen. Möglich sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad.

Der Zugang mit Garage und Eingang ist sorgfältig zu planen und eine Hecke als Einfriedung zur Straße hin zu pflanzen. Eine gut gestaltete Einhausung der Abfall- und Wertstoffbehälter, ein Briefkasten und eine Klingelanlage sollen möglichst in Nähe der Straße errichtet und gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

Ebenso wie im Gebiet WA3 ist hier je angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen, um die flächendeckende Durchgrünung des Gebiets zu unterstützen.

Teil 2 / Differenzierung der Baufelder



Skizze Einfamilienhäuser in der Mitte des Gebiets



Ansichtsbeispiele



Anordnung auf Grundstück und Freiflächen