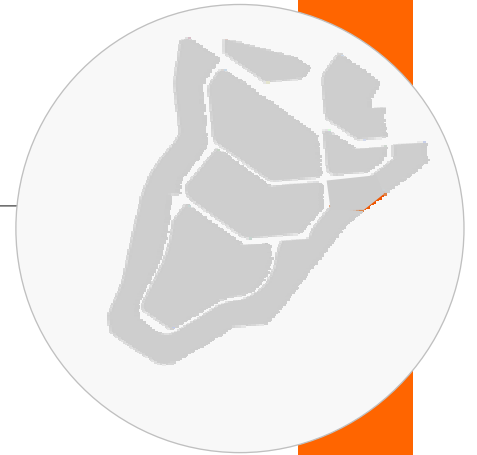


Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Tarforster Höhe - Erweiterung

Baugebiet BU 12 „Am Olbeschwäldchen“

Gestaltungshandbuch

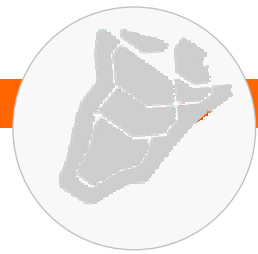


Auftraggeber: Baudezernat der Stadt Trier

Bearbeitung: Architektur 9 +
Stadtplanungsamt Trier

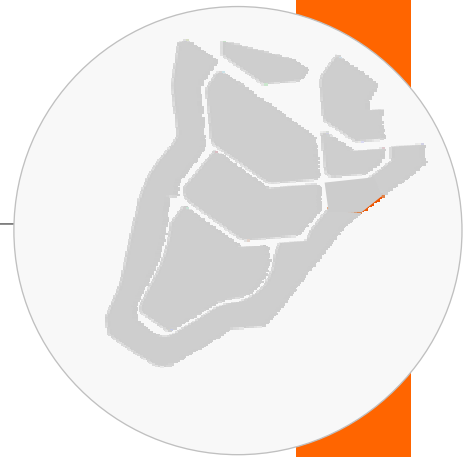
Ansprechpartner: Michaela Bredin, Tel. 718-2616, michaela.bredin@trier.de, Stadtplanungsamt

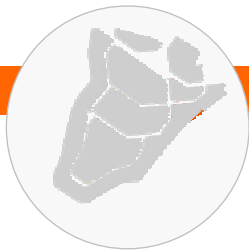




Teil A Einführung	3
1 Entstehungsgeschichte des Baugebiets BU 12.....	4
2 Sinn und Zweck des Gestaltungshandbuchs	5
3 Verhältnis zwischen Gestaltungshandbuch und Bebauungsplan BU 12Ä.....	6
4 Das Baugebiet BU 12 „Am Olbeschwäldchen“ im Einzelnen.....	7
5 Schritte zum eigenen Haus	14
Teil B Allgemeine Vorgaben	17
1 Baukörper	18
2 Materialität	20
3 Farbgebung	22
4 Freiraumgestaltung und Begrünung.....	23
5 Oberflächenentwässerung	30
6 Energieversorgung	34
Teil C Bereiche I bis X	37
1 Bereich I - Freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach und Staffelgeschoss	40
2 Bereich II - Freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach.....	42
3 Bereich III - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 33-38°, Geschosse: 1 + Dach	44
4 Bereich IV - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 33-38°, Geschosse: 2 + Dach.....	46
5 Bereich V - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 18-25°	48
6 Bereich VI - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 15-22°	50
7 Bereich VII - Freistehendes Einfamilienhaus mit Pultdach 15-22°	52
8 Bereich VIII - Einfamilienhaus als Doppelhaus.....	54
9 Bereich IX - Einfamilienhaus als Reihenhaus	56
10 Bereich X - Einfamilienhaus als Kettenhaus.....	58

Teil A Einführung

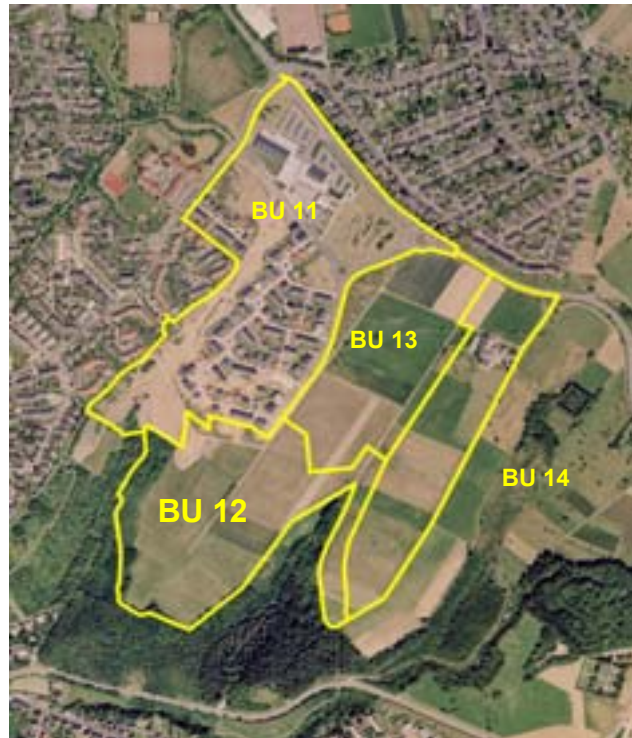




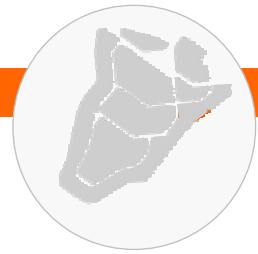
1 Entstehungsgeschichte des Baugebiets BU 12

Das Baugebiet BU 12 „Am Olbeschwäldchen“ ist **Teil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Tarforster Höhe – Erweiterung“**, welche mit geplanten 800 bis 850 Wohneinheiten, einem neuen Einkaufs- und Dienstleistungsschwerpunkt an der Kohlenstraße sowie verschiedenen Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Grundschule und Spielplätze) das derzeit größte Wohnungsbauprojekt der Stadt Trier darstellt. Beim Baugebiet BU 12 „Am Olbeschwäldchen“ handelt es sich um den **zweiten von insgesamt vier Planabschnitten** der Entwicklungsmaßnahme. Der erste Abschnitt BU 11 „Östlich Olbeschgraben“ ist bereits zum Großteil bebaut. Die beiden nachfolgenden Abschnitte BU 13 und BU 14 sollen jeweils im Abstand von ein bis zwei Jahren baureif gemacht werden.

Vorrangige Zielsetzung der Entwicklungsmaßnahme „Tarforster Höhe – Erweiterung“, welche im Mai 1994 durch den Stadtrat zur Satzung beschlossen wurde, ist die **Bereitstellung von Wohnbauland**. Trotz des demographischen Wandels wird in der Stadt Trier auch zukünftig von einem erhöhten Bedarf an Baugrundstücken ausgegangen. Das Angebot soll dabei insbesondere für junge Familien fortlaufend sichergestellt werden, um Abwanderungsprozesse ins Umland zu vermeiden. Das Baugebiet BU 12 trägt diesem Ziel mit seinen **122 Baugrundstücken** unterschiedlichster Größe in besonderer Weise Rechnung. Das städtebauliche Konzept bietet für individuelle Wohnwünsche und finanzielle Möglichkeiten ein entsprechendes Angebot.



Der Bebauungsplan BU 12 wird im Unterschied zu vielen anderen Baugebieten im Rahmen **einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme** realisiert. Bei der Entwicklungsmaßnahme handelt es sich um ein im Baugesetzbuch geregeltes Instrument des besonderen Städtebaurechts, das der zügigen Bereitstellung von Bauland dient. Anders als bei klassischen Baugebieten fallen hier keine Erschließungsbeiträge an. Die Maßnahme wird vielmehr aus den mit der Entwicklung verbundenen Bodenwertsteigerungen finanziert, indem die Grundstücke von der Stadt zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert gekauft und zum Verkehrswert (Endwert) verkauft werden. Aus dem Erlös wird die gesamte öffentliche Infrastruktur des Gebietes einschließlich notwendiger Wohnfolgeeinrichtungen und Grünanlagen finanziert. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind von den privaten Grundstückseigentümern zu tragen.



2 Sinn und Zweck des Gestaltungshandbuchs

Die Stadt Trier verfolgt das Ziel, ein Baugebiet zu entwickeln, welches sich trotz größtmöglicher **Individualität der einzelnen Gebäude und Grundstücke** durch ein **harmonisches und attraktives Gesamtbild** auszeichnet. Ein städtebauliches „Durcheinander“ unterschiedlichster Gebäude- und Freiflächengestaltungen mit der Folge, dass das Baugebiet als Ansammlung einzelner Wohnhäuser, aber nicht als zusammenhängendes hochwertiges Gesamtes erscheint, soll vermieden werden. Die Vorteile für die einzelnen Bauherren bestehen insbesondere in **gestalterisch aufeinander abgestimmten Nachbarschaften**, die nicht nur die Wohnqualität erhöhen, sondern auch zur Werterhaltung der eigenen Immobilie beitragen (z.B. Sicherung angemessener Gebäudehöhen in der Nachbarschaft zur Minimierung von Verschattungen).

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele werden im Gestaltungshandbuch ergänzend zum Bebauungsplan:

- 1. Vorgaben** formuliert, **welche das gesamte Baugebiet BU 12 betreffen** und eine Klammer um alle Grundstücke bilden. Sie betreffen Grundsätzliches zum Baukörper, die Materialität, die Farbgebung, die Freiraumgestaltung, die Oberflächenentwässerung und die Energieversorgung (**siehe Teil B – Allgemeine Vorgaben**).
- 2.** verschiedene, gestalterisch aufeinander abgestimmte **Gruppen ähnlicher Gebäudetypen** definiert, die eine harmonische Vielfalt garantieren. Die Gruppen unterscheiden sich hinsichtlich des Baukörpers, der Gebäudehöhen, der Dachform, der Dachneigung und des -überstands, der Dachaufbauten etc. (**siehe Teil C – Bereiche I bis X**).

Der **gestalterische Maßstab des Gestaltungshandbuchs** ist das **zeitgemäße Bauen unter Berücksichtigung der für Trier und die Region typischen Bauformen und Materialien**. Die Zeit und der Ort, in denen das Baugebiet BU 12 entstanden ist, sollen erkennbar bleiben und zur Bildung einer eigenen Identität beitragen.

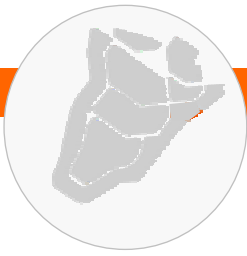
Die Grundstückserwerber **verpflichten** sich mit dem Kaufvertrag **zur Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuchs**. Neben dem Bebauungsplan BU 12Ä ist das Gestaltungshandbuch daher wichtige Grundlage für den Entwurf Ihres Hauses.

!! Die **verbindlich einzuhaltenden Regeln** sind im Gestaltungshandbuch mit dem Symbol **!!** gekennzeichnet.

! **Regeln, die möglichst eingehalten werden sollen**, werden mit dem Zeichen **!** versehen.

+ Tipps und Hinweise, die lediglich den Charakter von Empfehlungen besitzen, sind mit dem Symbol **+** markiert und zusätzlich grün umrahmt.

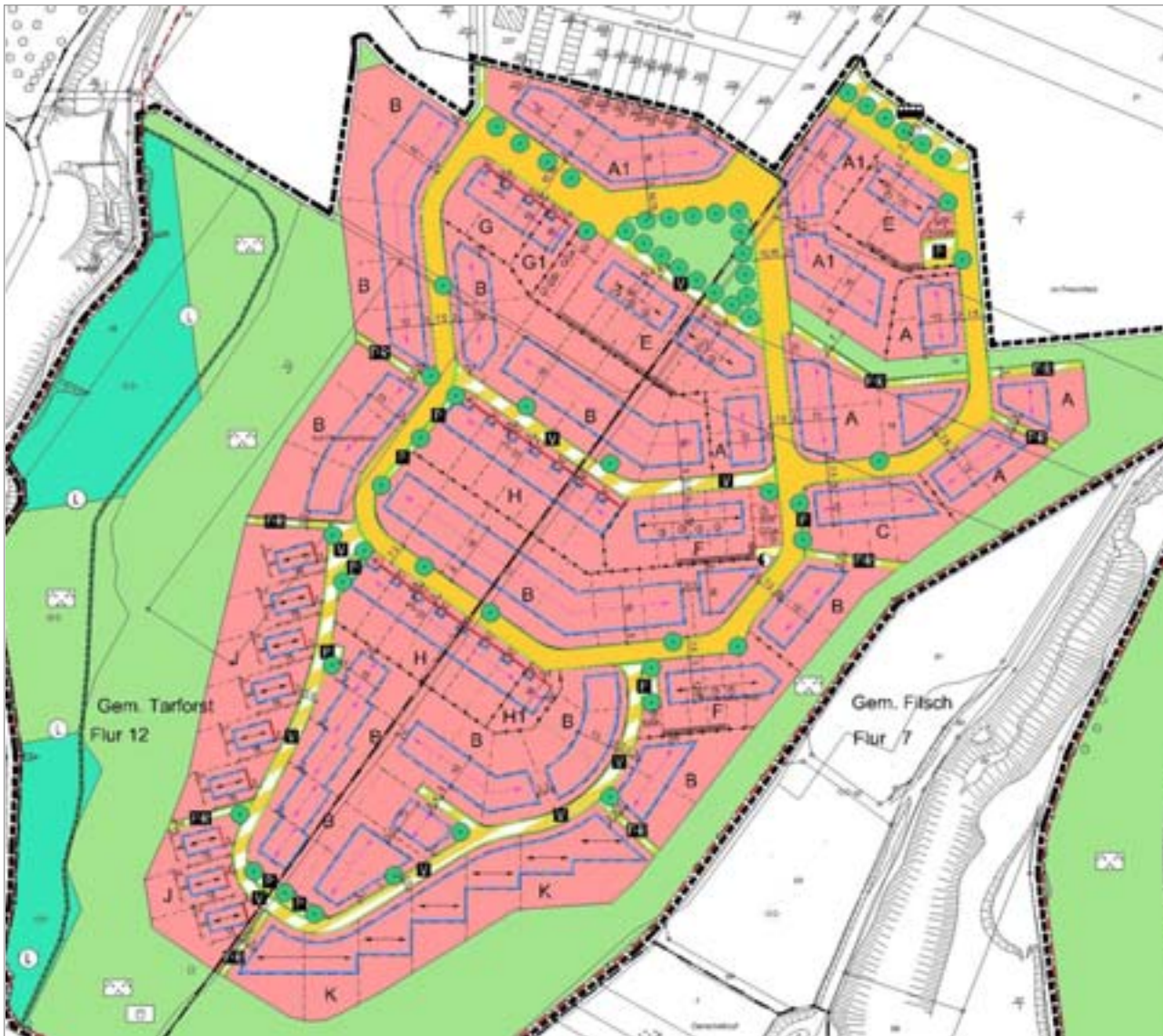
Von den verbindlichen Regeln können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies der städtebaulich vertretbaren Bebauung der Grundstücke dient, die übergeordneten Ziele des Gestaltungshandbuchs nicht berührt werden und wenn keine Festsetzungen des Bebauungsplans oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.



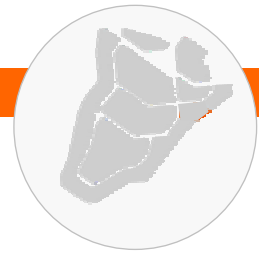
3 Verhältnis zwischen Gestaltungshandbuch und Bebauungsplan BU 12Ä

Der **Bebauungsplan** gibt als Satzung den **verbindlichen Rahmen** für die Inhalte des Gestaltungshandbuchs vor. Bauliche Anlagen, die gemäß Bebauungsplan unzulässig sind, können auch im Gestaltungshandbuch nicht zugelassen bzw. gefordert werden. Umgekehrt ist es jedoch möglich und sinnvoll, die Festsetzungen des Bebauungsplans in räumlicher und sachlicher Hinsicht zu **konkretisieren** und um Punkte zu **ergänzen**, die in das förmliche, starre Instrument des Bebauungsplans nur schwer einzufügen wären.

Die Inhalte des Bebauungsplans gelten für die Grundstückserwerber insofern nur dann unmittelbar, wenn das Gestaltungshandbuch zum jeweiligen Inhalt keine weitergehenden, konkretisierenden Vorgaben formuliert.



Bebauungsplan BU 12Ä „Am Olbeschwäldchen“



4 Das Baugebiet BU 12 „Am Olbeschwäldchen“ im Einzelnen

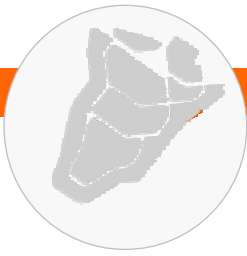
4.1 Städtebaulicher Entwurf

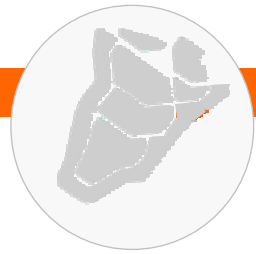
Das Wohngebiet BU 12 wird insbesondere durch seine **landschaftlich reizvolle Lage auf einem nach Westen und Osten abfallenden Höhenrücken** geprägt. Im städtebaulichen Entwurf wird das Merkmal „**Nähe zur Natur**“ durch mehrere Ansätze unterstrichen:

- Die **offene Bebauung in den Randlagen** und die **nach außen abnehmende bauliche Höhe** ermöglichen auch aus der zweiten Reihe Durchblicke in die Natur.
- Durch die zahlreichen Fußwegeverbindungen wird eine **enge Verknüpfung mit dem umgebenden, großzügig gestalteten Grünzug** erreicht.
- Der **zentrale Platz**, eine schiefe und mit Bäumen bepflanzte Ebene, bildet von der Haupteinschließung Karl-Carstens-Straße kommend einen **prägnanten Auftakt zum neuen Wohngebiet**.

Als **weitere Entwurfsideen** können folgende Aspekte genannt werden:

- Die **Gruppierung unterschiedlicher Bauformen** (Reihen- und Kettenhäuser, Einzelhäuser mit unterschiedlichen Höhen und Dachformen etc.) lässt Bereiche differenzierten städtebaulichen Charakters entstehen, die sich aufgrund gemeinsamer Gestaltungskriterien zu einem homogenen Gesamtbild zusammenfügen.
- Die **überwiegende Orientierung der Gebäude nach Süden und Südwesten** ermöglicht energieoptimierte Grundrissplanungen.
- Die weitgehend **hangparallele Ausrichtung der Straßen** garantiert eine verträgliche Einbindung in die topographische Situation und den Landschaftsraum.

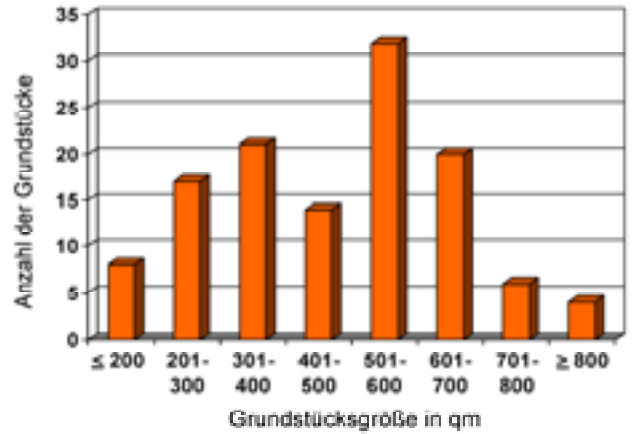


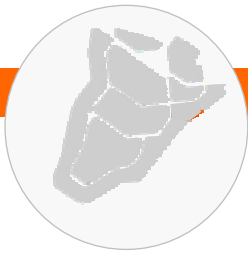


4.2 Mischung unterschiedlicher Haustypen und Grundstücksgrößen

Das Baugebiet umfasst mit einer Größe von **ca. 12,5 ha** insgesamt **122 Baugrundstücke**. Der Bebauungsvorschlag sieht **75 Einzelhäuser**, **4 Doppelhaushälften**, **24 Reihenhäuser** und **19 Kettenhäuser** vor.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen **unter 200 qm bis über 800 qm**, wobei entsprechend der Nachfragesituation ein Schwerpunkt auf den Grundstücken zwischen 500 und 600 qm liegt.

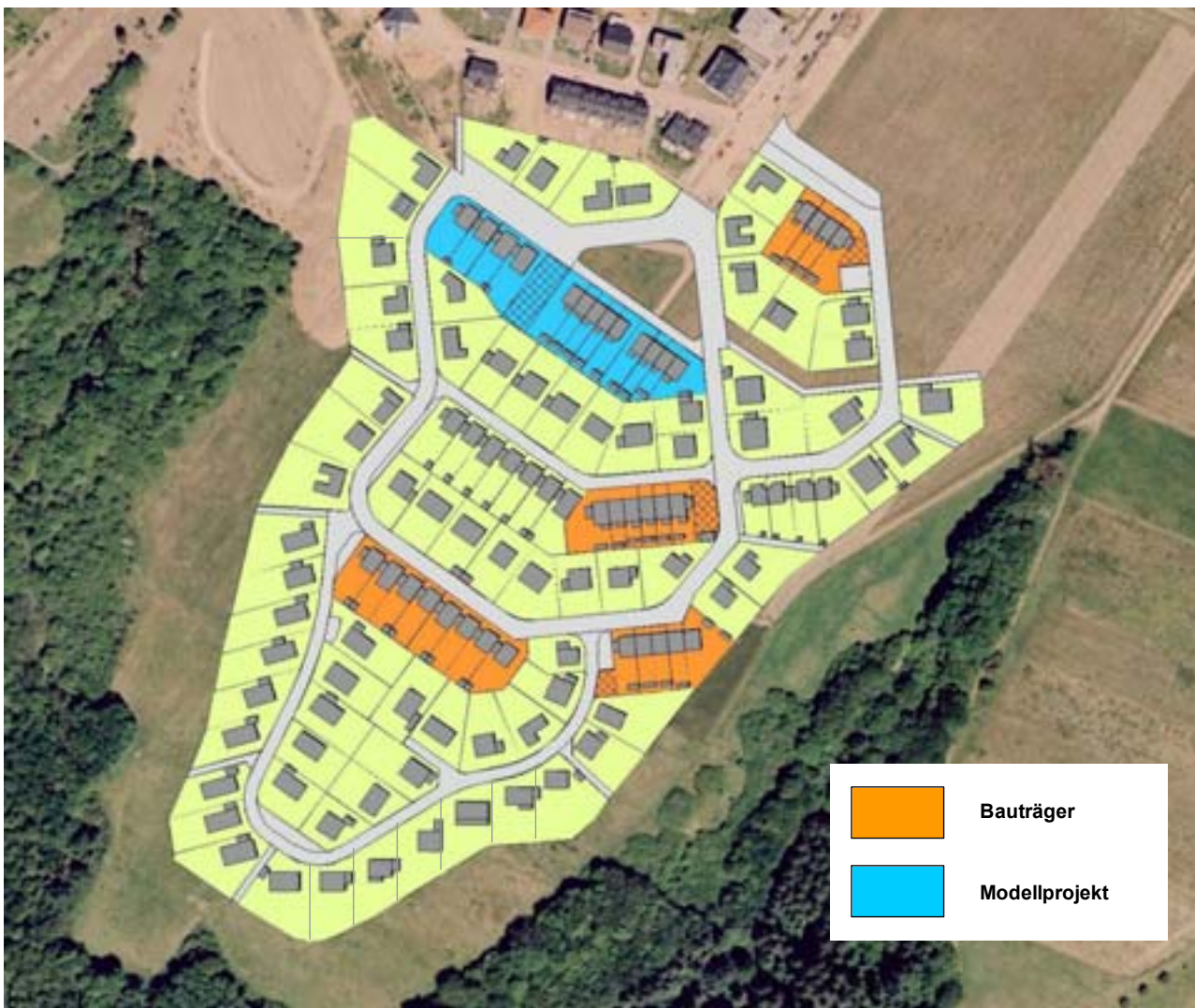


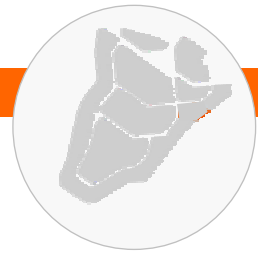


4.3 Bauträgermaßnahmen und Modellprojekt

Die Grundstücke werden auf der Grundlage der vom Stadtrat beschlossenen Vergabekriterien unmittelbar an interessierte Familien vergeben. Ausgenommen hiervon sind lediglich die **Bauträgermaßnahmen** sowie die Grundstücke des **Modellprojekts “Kostengünstiges und energieeffizientes Bauen”** (siehe Abbildung unten).

Ziel des Modellprojekts ist die **Schaffung langfristig kostengünstiger Bau- und Wohnformen für junge Familien**. Neben den Aspekten möglicher Eigenleistungen beim Bauen und der Erweiterbarkeit bei veränderten Wohnbedürfnissen wird ein besonderes Augenmerk des Projekts auf der langfristig kostengünstigen Energieversorgung liegen. Deshalb sollen hier nicht bestimmte Einsparstandards (z.B. Passivhaus) vorgegeben, sondern eine langfristig kostengünstige Lösung im Rahmen der Betrachtung unterschiedlicher Energiepreisszenarien gefunden werden.





4.4 Lage im Grünen

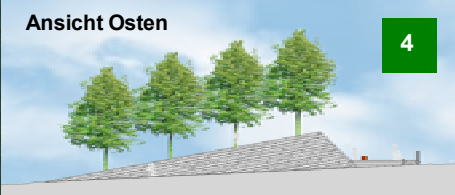
Der Entwicklungsbereich „Tarforster Höhe – Erweiterung“ zeichnet sich in besonderer Weise durch seine **Nähe zu Natur und Landschaft** aus. Unterstützt wird die Lagegunst durch ein **System großzügig gestalteter Grünzüge**, welche die einzelnen Planabschnitte in ihre Umgebung einbinden und untereinander vernetzen. Der Grünzug „Olbeschgraben“ wird in südlicher Richtung fortgesetzt. Im Ergebnis wird das Baugebiet BU 12 nahezu vollständig von Grünanlagen umgeben sein, welche zum Spaziergang einladen und für Kinder idealen Raum zum Spielen bieten.

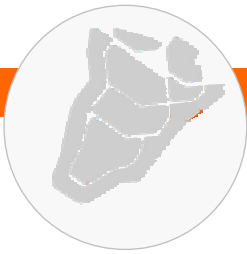
- 1 Platz am Freschfeld**
 - großzügige Platzfläche im Grünen
 - Verknüpfungspunkt zwischen dem Baugebiet BU 12 und den zukünftigen Planabschnitten BU 13 und BU 14

- Rundweg**
 - Verlängerung des bestehenden Rundwegs um den Trimmelter Berg und den Olbeschgraben
- 3 Spielbereich**
 - Spielplatz und Spielwiese
 - Spielangebote aus Naturmaterialien und konventionelle Spielgeräte (Kletternetz, Spielturm)
- 4 Zentraler Platz**
 - als schiefe Ebene angelegt und mit markanten Bäumen bepflanzt
 - Erkennungspunkt und Orientierungsmerkmal
- 5 Entwässerungseinrichtungen**
 - Einbindung der zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulden in den Grünzug



BGHplan
 BIELEFELD
 GILICH
 HECKEL
 landschaftsarchitekten
 bdla



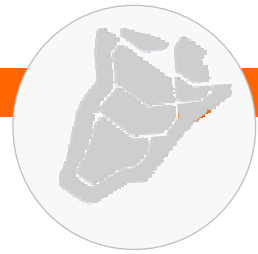


4.5 Verkehrserschließung

Das **Erschließungssystem** verhindert Durchgangsverkehr und **garantiert hohe Wohnruhe und Sicherheit für Kinder**. Es setzt sich aus Ringstraßen mit Querverbindungen zusammen. Auf den großzügiger dimensionierten Ringstraßen (7,5 m) gilt „Tempo 30.“, auf den sog. „Spielstraßen“ (5,5 m) Schrittgeschwindigkeit mit 7 km/h.

Die **äußere Erschließung** wird über die Karl-Carstens-Straße hergestellt, welche das Baugebiet an die Kohlenstraße anbindet. Die **Entfernung zur Innenstadt von Trier beträgt ca. 7 km**, erreichbar über das Aveler oder das Olewiger Tal (Fahrzeit mit dem Pkw ca. 10 Minuten). Busse der Universitätslinien werden auf der nordöstlichen Ringstraße mit mindestens einer **Bushaltestelle am nördlichen Rand des Baugebiets** verkehren.





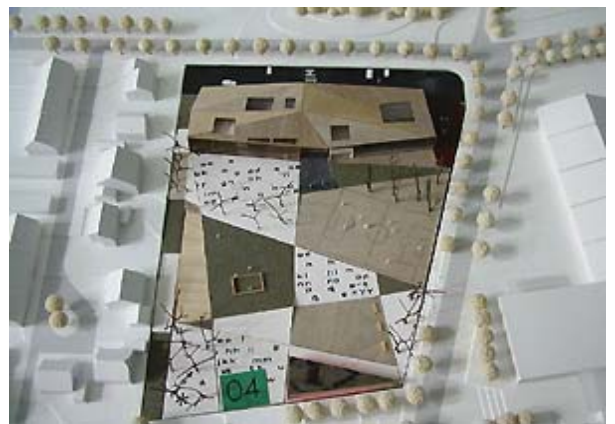
4.6 Infrastruktur

Das Baugebiet BU 12 profitiert von Einrichtungen, die im Zuge der Entwicklung des Baugebiets BU 11, d.h. dem vorangegangenen Planabschnitt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Tarforster Höhe - Erweiterung“, entstanden sind bzw. noch entstehen werden.

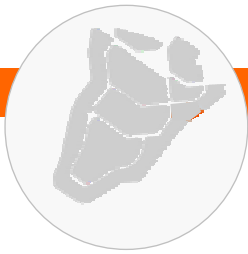
An der Kohlenstraße befindet sich bereits in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet BU 12 ein **Einkaufszentrum** mit zwei Supermärkten, einem Drogeriemarkt, einem Getränkemarkt, einem Optiker, einer Apotheke, einer Sparkasse, einem Blumengeschäft und kleineren Gastronomiebetrieben. In der Straße „An der Schule“ soll, wie der Name bereits vorhersagt, eine **Grundschule** errichtet werden, welche für Kinder aus dem Baugebiet BU 12 in wenigen Minuten sicher zu Fuß erreichbar sein wird. Ein **Kindergarten** wird voraussichtlich im Rahmen des nachfolgenden Planabschnitts BU 13 entstehen.



Einkaufszentrum an der Kohlenstraße



Modell der geplanten Grundschule



5 Schritte zum eigenen Haus

1 Bewerbung um Ihr Wunschgrundstück

Sie haben sich beim Liegenschaftsamt der Stadt Trier um ein Grundstück im Baugebiet BU 12 beworben. Der Stadtrat wird anhand einheitlicher Vergabekriterien über die Zuteilung der Kaufoptionen entscheiden.



2 Beratung und Erläuterung des Gestaltungshandbuchs

Das Planungsamt der Stadt Trier ist gerne bereit, Ihnen und Ihrem Architekten die Inhalte des Gestaltungshandbuchs und des Bebauungsplans im Rahmen eines persönlichen Gesprächs bereits im Vorfeld konkreter Planungen zu erläutern und gemeinsam mit Ihnen nach optimalen Lösungen für die Bebauung Ihres Grundstücks zu suchen.



3 Abstimmung eines ersten Vorentwurfs

Bereits vor der Sitzung des Beratungsteams kann ein erster Vorentwurf Ihres Hauses und Grundstücks mit dem Planungsamt der Stadt Trier abgestimmt werden, um planerische Eckpunkte und grundsätzliche gestalterische Fragen frühzeitig zu klären. Erste Ideenskizzen sind hierfür ausreichend.



4 Einreichen der Unterlagen für das Beratungsteam

Spätestens 6 Monate nach Erhalt der Grundstücksoption sind beim Planungsamt vollständige Planunterlagen zur Prüfung durch das Beratungsteam einzureichen. Eine Liste der erforderlichen Unterlagen ist auf der nachfolgenden Seite 15 dieses Gestaltungshandbuchs abgedruckt.

5 Prüfung durch das Beratungsteam

Das Beratungsteam, welches sich aus Vertretern der Stadt Trier und freien Architekten zusammensetzt, prüft, ob der Entwurf mit den Inhalten des Bebauungsplans und den Kriterien des Gestaltungshandbuchs vereinbar ist. Über das Ergebnis erhalten Sie einen schriftlichen Vermerk.



6 Erwerb des Grundstücks

Der Kaufvertragsabschluss wird vom positiven Vermerk des Beratungsteams abhängig gemacht.



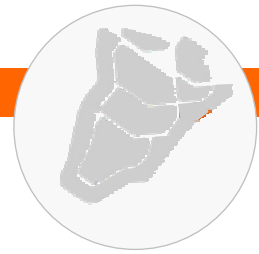
7 Bauantrag

Nach dem Erwerb des Grundstücks reichen Sie den abgestimmten Entwurf zusammen mit dem positiven Vermerk des Beratungsteams beim Bauaufsichtsamt der Stadt Trier zur Erteilung der Baugenehmigung ein.



8 Bau Ihres Hauses

Realisieren Sie Ihr Wunschhaus.



Liste der für das Beratungsteam einzureichenden Unterlagen

Lageplan im Maßstab 1:200

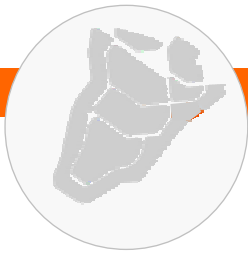
- Lage und Größe des Wohngebäudes und aller Nebengebäude (Garagen, Carports, Kellerersatzräume)
- Darstellung der Außenanlagen (Zufahrtssituation und Zuwegung zum Haupteingang, Einfriedung des Grundstücks, besonders im Übergang zum öffentlichen Raum, genaue Lage Größe von Stellplätzen, Müllboxen etc.)
- Darstellung der Modellierung des Grundstücks anhand von Höhenangaben und vermaßten Geländeprofilen
- Lage, Größe, Gestaltung und Berechnung der vorzusehenden Mulden/Rigolen/Zisternen
- Darstellung und Beschreibung der zu pflanzenden Bäume, Hecken und Sträucher, besonders im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum

Grundrisspläne, Schnitte und Ansichten des Gebäudes im Maßstab 1:100

- einschließlich Aussagen zur beabsichtigten Verwendung von Farben und Materialien des Hauptgebäudes (Wände, Dach, Fenster, Brüstungen, Geländer; Terrassen etc.) sowie der geplanten Nebengebäude und befestigten Flächen
- maßstäbliche Modelle oder Abbildungen von bereits realisierten Beispielen gleicher Bauart (hilfreich, aber nicht verpflichtend !)

Teil B Allgemeine Vorgaben





1 Baukörper

1.1 Zeitgemäße, moderne Architektur mit regionalem Bezug

! Heute zeitgemäß zu bauen bedeutet, mit **modernen Baustoffen und Bauformen auf die Anforderungen unserer Zeit und den Entstehungsort zu reagieren**. Das heißt in erster Linie, dass typische Bauformen aus früheren Epochen (z.B. „trierisch-römische Villa“) und anderen Regionen (z.B. „Schwarzwaldhaus“, „Finnisches Blockhaus“) nicht erwünscht sind.

+ Die Berücksichtigung regional gewachsener Bauformen verliert im Zuge der Globalisierung zunehmend an Bedeutung. Trotzdem können regionale Bezüge in Kubatur und Materialwahl eine stärkere Identität des Wohngebiets fördern.

1.2 Stimmige Proportionen

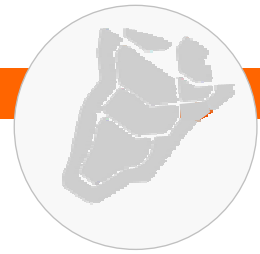
! **Stimmige Proportionen** sind ein sehr wichtiges Kriterium für die Qualität einer Bebauung. Die Proportion eines Hauses verleiht ihm sein Gesicht.

1.3 Harmonische Fassadengestaltung

! Es ist darauf zu achten, dass die **Fassadengestaltung – auch im Kontext mit der Nachbarschaft – harmonisiert** und den Entwurfsgedanken nach außen projiziert.

! **Ausragende Balkone** sollten vermieden werden. Gestalterisch wesentlich besser einbinden lassen sich Balkone auf eingeschossigen Gebäudeteilen oder in Form von Loggien oder Dachterrassen.





1.4 Ruhige Dachlandschaft

!! Satteldächer sind nur in Ihrer reinen Form zulässig, nicht aber in Form von Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern. Wegen überzeugender funktionaler und energetischer Vorteile ist jedoch ein geteiltes und in der Höhe versetztes Satteldach zulässig.

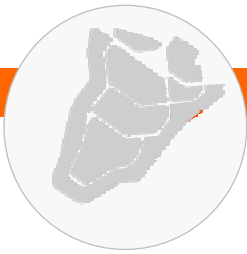


+ Bei Dachneigungen über 25° können Gauben im Einzelfall sinnvoll sein. Auf einfache Formen und auf Funktionalität der Dachgauben ist zu achten. Prinzipiell sind jedoch Dachflächenfenster zu bevorzugen, da sie energetisch und hinsichtlich der Belichtung Vorteile bieten.

! Minimale Dachüberstände sind typisch für unsere Region. Dachüberstände über 25 cm sollten grundsätzlich vermieden werden. Bei bestimmten architektonischen Lösungen, z.B. über der Südbalkonzone eines Pultdaches, über Gebäudeeinschnitten oder als integrierte Terrassenüberdachung, kann der Dachüberstand eine besondere Funktion erfüllen und dadurch auch gestalterisch positiv wirken.

! Dachgauben sind unerwünscht, bei flach geneigten Dächern bis 25° sind sie grundsätzlich ausgeschlossen, da sie gestalterisch problematisch und funktional nicht sinnvoll sind.





2 Materialität

2.1 Fassaden

+ Bei der Auswahl der Materialien soll durch die Vorgabe eines Materialkatalogs ebenso wie bei der Farbgebung eine für das Auge angenehm wirkende **Homogenität** geschaffen werden.

! **Alle grellen Farben sowie reflektierenden Materialien sind unerwünscht.**

! **Folgende Materialien** sollten für die Fassadengestaltung verwendet werden:

- **glatt verputzte Wandflächen** (kein Struktur- oder Reibputz!)
- **Sichtbeton** (auch eingefärbt)
- **Holzverkleidungen und Verkleidungen aus anderen nichtreflektierenden Plattenwerkstoffen**

! **Sichtmauerwerk** mit regionalem Bezug ist als besonderes Gestaltungselement **für einzelne Bauteile zulässig**, nicht jedoch für die Gesamtfassade. So sind z.B. Stützmauern oder architektonisch wichtige Mauerscheiben in Schiefer oder Schieferverblendung erwünscht.

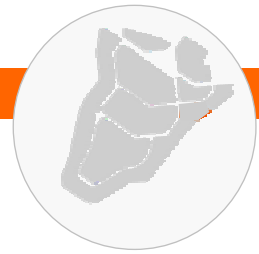
! Die Fassade sollte **nur nicht oder schwach reflektierende Farben und Materialien** zeigen. **Ausgenommen** von dieser Regelung sind **Anlagen zur Energiegewinnung und -einsparung** (z.B. transparente Wärmedämmung, Verkleidungen mit Solarpanels etc.)

! **Fliesen und Kunststoffverkleidungen** aller Art (Klinkerimitat, Fliesenimitat etc.) **sollten bei der Gestaltung der Fassaden nicht verwendet werden.**

!! Um Belastungen von Niederschlagswasser zu vermeiden, sind auch **alle unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei als Fassadenmaterial unzulässig**. Ausnahmen sind nur im Einzelfall auf besonderen Nachweis der Unbedenklichkeit möglich.

+ **Beschränken Sie sich auf 2-3 Materialien** oder Farben für die Fassade und den Außenraum. Dadurch wird ein angenehmes und ruhiges Erscheinungsbild erzeugt.





2.2 Dachdeckung

- !! Die **Dachdeckung** muss sich farblich im Rahmen der natürlichen **Farbvielfalt von Schiefer von schwarz bis grau** bewegen. Stark reflektierende Materialien dürfen auch hier nicht verwendet werden.
- !! Um Belastungen von Niederschlagswasser zu vermeiden, sind **alle unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei als Dachmaterial unzulässig**. Befreiungen sind nur im Einzelfall auf besonderen Nachweis der Unbedenklichkeit möglich.

+ Zulässig und wegen ihrer ökologischen Bedeutung auch sinnvoll sind dagegen **Gründächer** sowie Anlagen zur Energiegewinnung, unabhängig von ihrer konstruktionsbedingten Farbe.

- !! **Garagen-Flachdächer** und **flach geneigte Dächer von Garagen (bis 20°)** sind **zu begrünen**.



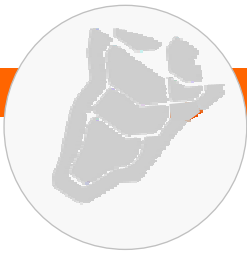
Glasierte Dachpfannen reflektieren stark



Dachbegrünung

2.3 Nebenbauten

- ! Kleine Nebengebäude wie **Pergolen, Lauben oder Gartenschuppen** sind ein wesentliches Element zur Gliederung und Gestaltung des Außenraums einer Siedlung. Gerade deswegen sollten sie von vornherein mit geplant und **gestalterisch auf den Hauptbaukörper abgestimmt** werden.
- ! Bezüglich der zu verwendenden Materialien gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Hauptbaukörper.



3 Farbgebung

! Durch die **Festlegung einer Farbpalette**, aus der die Farben für die Einzelobjekte zu wählen sind, soll eine **farbliche Homogenität** geschaffen werden. Die zulässigen Töne können der unten dargestellten Farbpalette mit RAL-Angaben entnommen werden. Gleichartige Farbtöne anderer Farbsysteme können selbstverständlich ebenfalls verwendet werden.

! **Erwünscht** sind demnach **neutrale Weiß- bis Grautöne aller Helligkeitsstufen**, mit denen vorzugsweise der überwiegende Teil der großen Flächen gestaltet werden soll, sowie eine Auswahl **leicht ins erdig-graue gebrochener farbiger Bunttöne**, die – **auch aufgehellt mit einem Weißanteil von 20 %** – vorzugsweise für untergeordnete Bauteile Anwendung finden sollen.

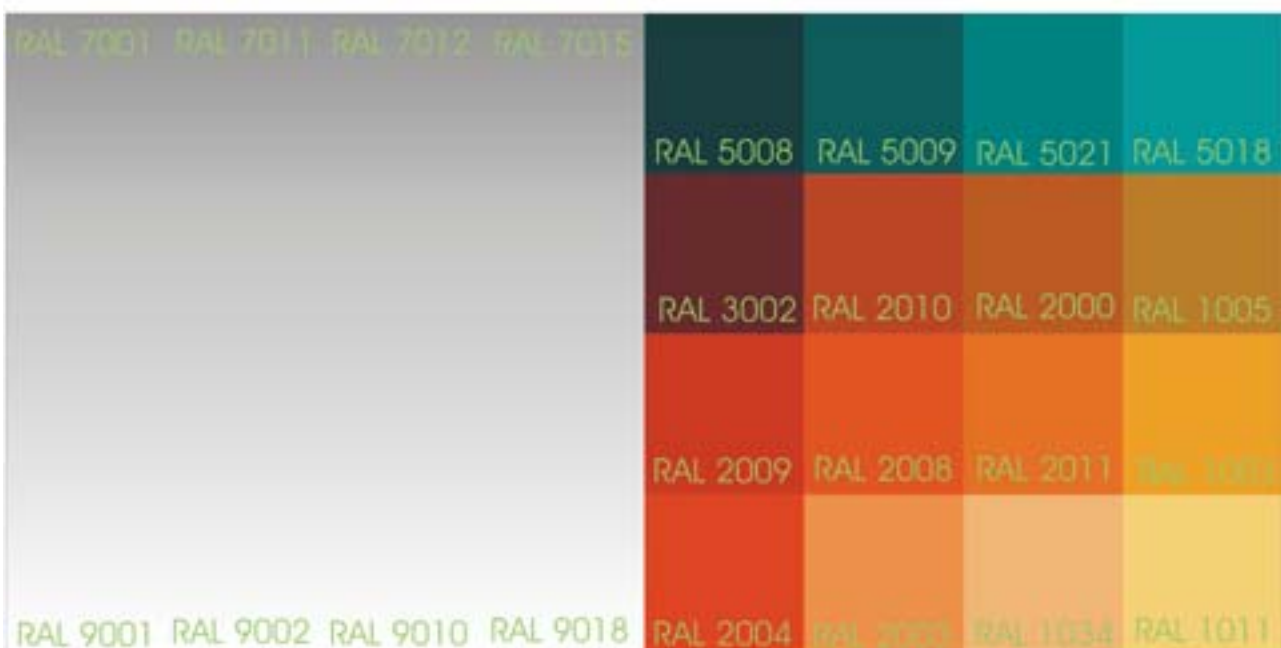
! **Unerwünscht** sind damit:

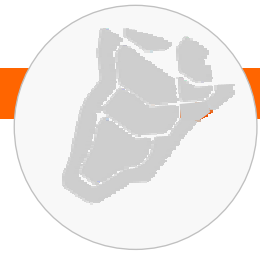
- **reine Bunttöne ohne Grauteile** ("knallbunte" Farben), weil diese im Zusammenspiel mit den anderen Farben zu aufdringlich und dominant wirken, und
- **stark ins Pastell aufgehellte Töne** (rosa, himmelblau), mit hohem Weißanteil, aber ohne erdigen Grau- oder Schwarzanteil, da diese häufig zu rein wirken und mit erdig gebrochenen Farben nicht harmonieren.

! **Keine glänzenden Oberflächen:** Farbanstriche auf verputzten Fassaden oder hölzernen Fassadenteilen sind nur zulässig, wenn die Anstrichstoffe keine glänzenden Oberflächen ergeben.

! Grundsätzlich sollten immer die **natürlichen Materialfarben von rohen oder farblos behandelten Materialien** wie Beton, Holz, Stahl und Stein Verwendung finden, soweit ein harmonisches Gesamtbild erhalten bleibt.

+ Mit allen Materialfarben gut kombinierbar sind weiß gestrichene Flächen.





4 Freiraumgestaltung und Begrünung

4.1 Versiegelung

! Die **Versiegelung der Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten**, um einen übermäßigen Wasserabfluss zu verhindern.

+ Jede bauliche Maßnahme verringert die Grundwasseranreicherung, verhindert die Luftkühlung durch Verdunstung und schränkt die wichtigen Bodenaktivitäten (Sauerstoffproduktion) ein. Darum ist es wichtig, dass sinnvolle ausgleichende Schritte unternommen werden, die den Anteil unversiegelter Flächen steigern. Eine **flächendeckende Bepflanzung** z.B. dient zur Kühlung, Sauerstoffproduktion, Verschattung, Staubbindung und dem Lärmschutz.

!! Unbepflanzte Flächen wie **Hofflächen, Einfahrten und nicht überdachte Stellplätze** sind aus **versickerungsfähigen Materialien bzw. Konstruktionen** herzustellen. Dies können wassergebundene Decken, offenfugige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. sein.

Wassergebundene Wegedecken / Kies- und Splittdecken

+ Die **wassergebundene Decke** gehört zu den **ältesten Wegeformen**. Sie ist auch als Splitt- oder Kiesweg bekannt. Das Belagsmaterial ist sehr angenehm zu begehen, denn es ist relativ weich und wasserdurchlässig.

Wasserdurchlässige Pflastersteine

+ Neu im Handel sind so genannte **Öko-Pflastersteine aus porigem Material**, welche das Niederschlagswasser wie ein Sieb durchlassen. Sie werden wie die anderen Pflastersteine auf einer wasserdurchlässigen Tragschicht verlegt, allerdings nur mit grobem Sand ohne Feinstanteile verfugt und anschließend abgekehrt.

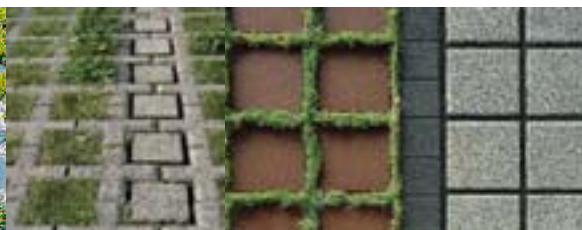


Wassergebundene Decke mit Betonplatten eingefasst

Rasengitterplatten aus Recyclingkunststoff als befahrbare Rasenfläche, Zugangsweg in Granit
8/11



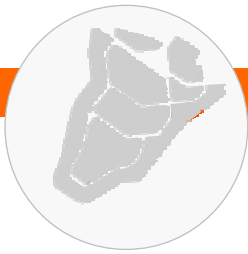
Rasengittersteine aus Kunststoff und Beton



Offenfugige Pflaster mit und ohne Rasen



Splittdecke



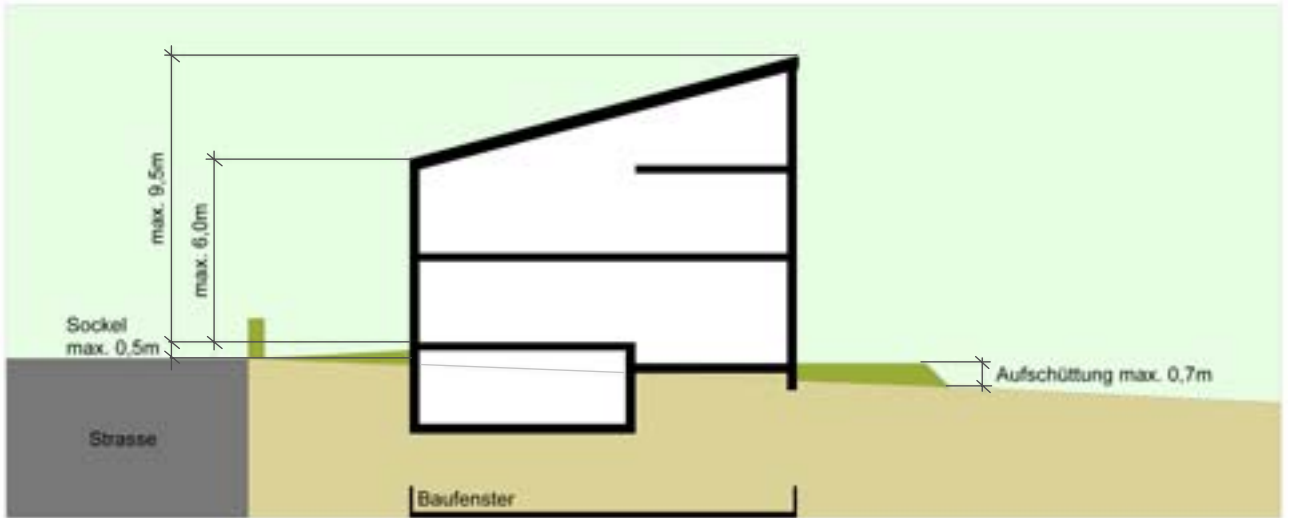
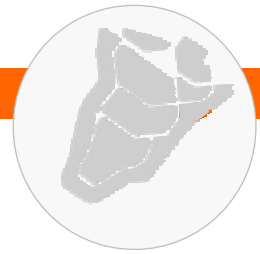
4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

- ! Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten.
- ! Auf Geländebewegungen soll grundsätzlich nicht durch große Aufschüttungen und Abgrabungen, sondern durch **differenzierte, an das Gelände angepasste Höhenentwicklungen innerhalb der Gebäude** reagiert werden (z.B. Split-Level-Lösungen oder talseitig größere Raumhöhen im Erdgeschoss).
- !! Aufschüttungen und Abgrabungen sind **nur bis jeweils max. 70 cm** zulässig.
- !! **Straßenseitige Abgrabungen** sind **nur bis zum Höheniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche** zulässig.
- ! **Böschungen** sollten ein **maximales Gefälle von 1:1,5 (Höhe : Breite)** nicht überschreiten und mit Befestigungen oder Abfangungen aus natürlichen oder künstlichen Materialien versehen werden.
- ! Anstelle von großen Aufschüttungen ist eine **Terrassierung des Geländes** möglich und erwünscht.
- ! Für **Stützmauern** sollten die gleichen Materialien und Farben wie für Haupt- und Nebengebäude verwendet werden.

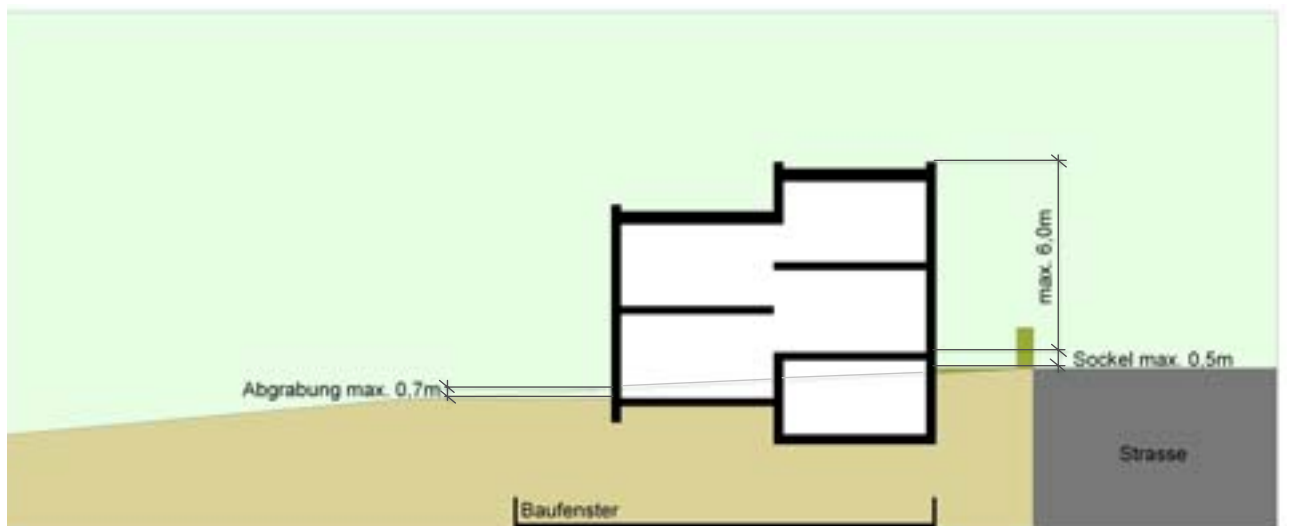


Negativbeispiel Abgrabung

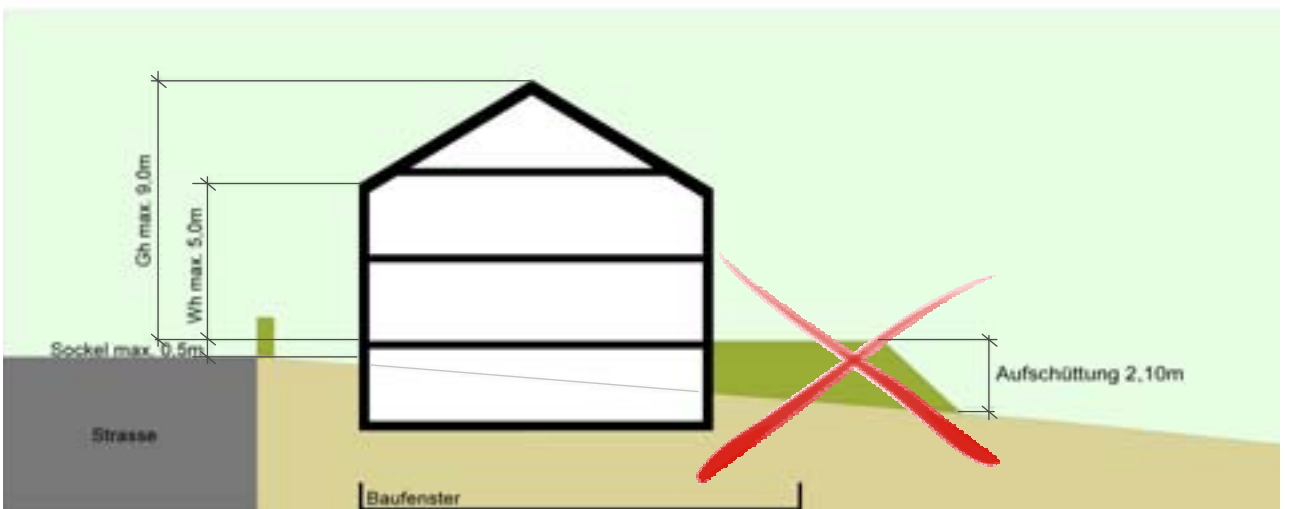
Negativbeispiel
Aufschüttung



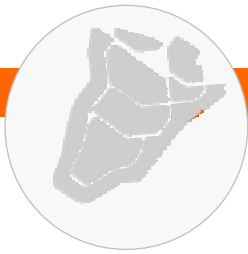
Abgesenktes Erdgeschoss



Split-Level-Lösung



Negativbeispiel Aufschüttung



4.3 Bepflanzung

!! An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum und im Vorgartenbereich sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze einzusetzen. Nadelhölzer sind hier ausgeschlossen.

!! Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist je ein Laubbaum zu pflanzen.

! Die Bepflanzung sollte innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchgeführt und dauerhaft erhalten werden.

!! Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

+ Ein sog. „Hausbaum“, d.h. ein markanter freistehender Laubbaum vor der Straßenfassade eines Hauses, gliedert und belebt den öffentlichen Raum.

+ In der nebenstehenden Pflanzliste finden sie unverbindliche Artenvorschläge für Laubgehölze.

+ Pflanzliste

Große Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
u.a.	

Mittelgroße Bäume:

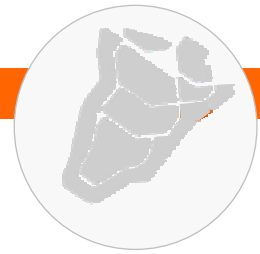
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	Birke
	Hochstämmige Obstbäume in allen Lokalsorten:
<i>Malus spec.</i>	Apfel:
	Bohnapfel
	Cox Orange
	Roter Boskoop
<i>Pyrus spec.</i>	Birne:
	Clapp´s Liebling
	Gellert´s Butterbirne
	William´s Christ
<i>Prunus spec.</i>	Pfirsich, Pflaumen, Kir- schen u.a.:
	Ellerstetter Pfirsich
	Bühler Zwetsche
	Schattenmorellen
u.a.	

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina u.a.</i>	Wildrosen
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
u.a.	

Hecken:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingeriffelter Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose/Rosensorten
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
u.a.	



4.4 Grundstückseinfriedungen

- + Die Grundstückseinfriedung definiert den **Übergang** von einer privaten Fläche **zu einer anderen privat genutzten Fläche oder zu einem öffentlichen Bereich**.
- + Da die Übergangszone vom privaten zum öffentlichen Bereich den Gemeinschaftsraum mindestens ebenso prägt wie die Grundstücksbebauung, ist auf deren Planung besondere Sorgfalt zu verwenden.

!! Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen und zu den Straßenräumen dürfen **nur in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzarten, auch mit innenliegendem Drahtzaun, und Mauern** errichtet werden.

! **Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen:** Die Höhe von Mauern ist grundsätzlich auf 1,50 m beschränkt. Darüber hinaus darf je Grundstück 1 Mauerscheibe mit einer Länge von max. 5,00 m und einer Höhe von max. 2,00 m errichtet werden. Hecken sind allgemein bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

! **Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen:** Zulässig sind Hecken, auch mit innenliegendem Drahtzaun, bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie Mauern bis 1,50 m Höhe.

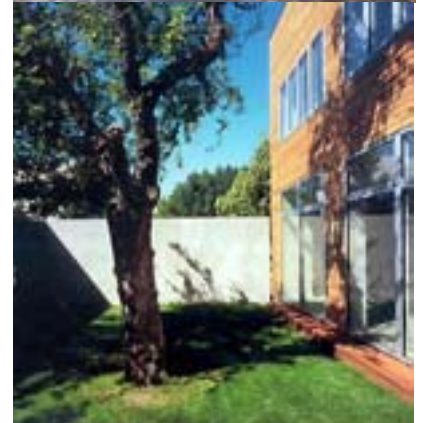
Kunststoffzäune treten zu dominant in Erscheinung

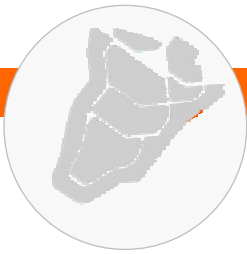


Außenliegender Zaun



Ruhig wirkende, einfache Mauerscheibe





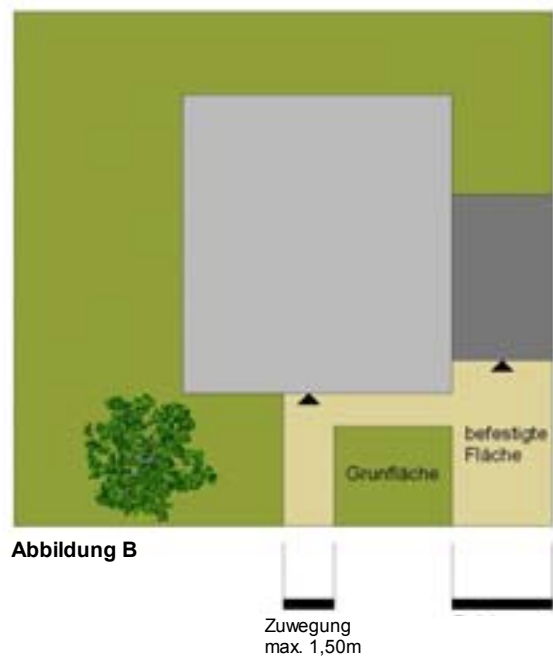
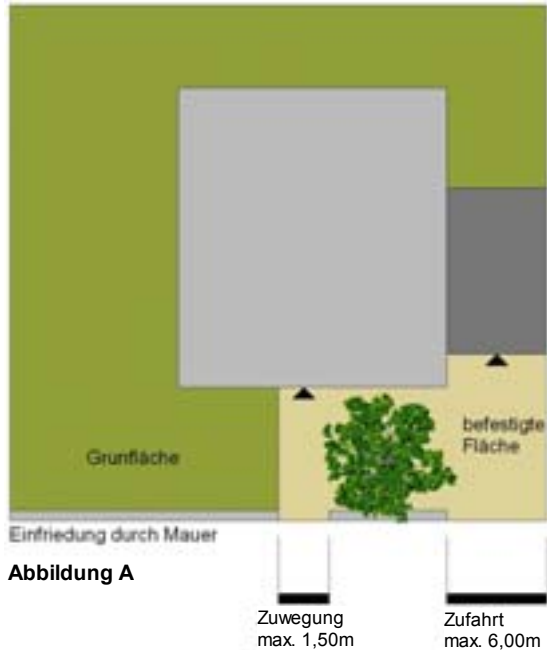
4.5 Vorgarten und Hauseingang

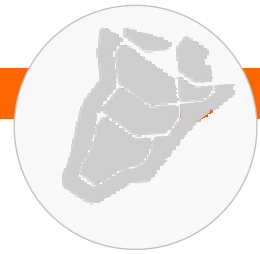
+ Der Hauseingang ist zusammen mit dem Vorgarten die Visitenkarte jeden Hauses. Einladend wirken Vorgärten mit klar abgesetzter Zuwegung und gärtnerischer Gestaltung der übrigen Flächen.

! Der Bereich vor dem Haus sollte durch **klar definierte Einfriedungen** eingefasst werden (z.B. mit einer **Mauer**, siehe **Abbildung A**).

! Anstelle einer Einfriedung ist auch eine **klare Abgrenzung der privaten Flächen von der Gehweg- bzw. Straßenfläche durch eine bepflanzte, nicht befestigte Grünfläche** möglich (siehe z.B. **Abbildung B**).

! Der Vorgartenbereich soll am Übergang zum öffentlichen Straßenraum **für die Zuwegung** höchstens bis zu einer Breite von **1,50 m** und – getrennt hiervon – **für die Zufahrt** höchstens bis zu einer Breite von **6,00 m** befestigt werden.





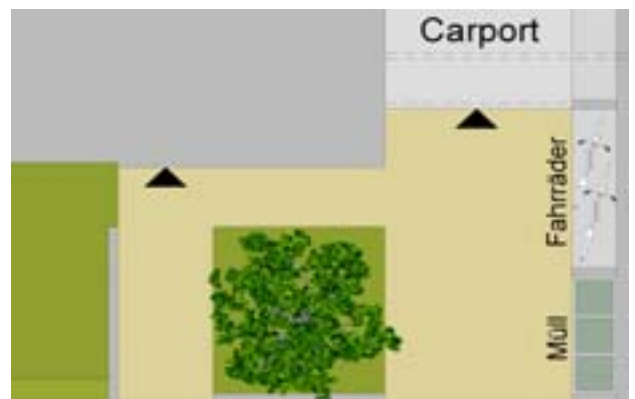
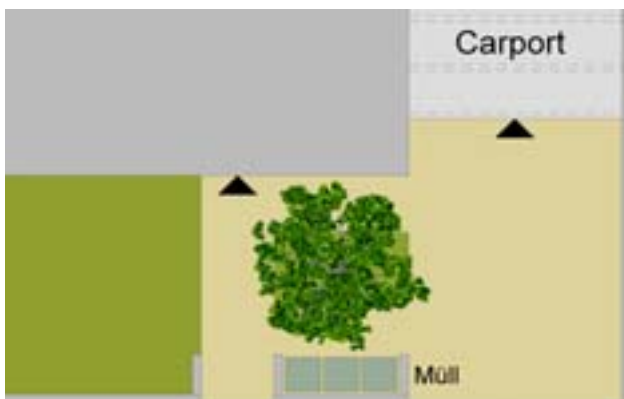
4.6 Garagen und Carports

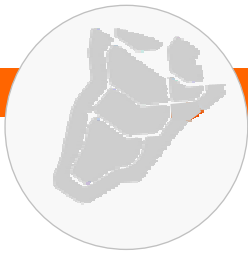
! An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sollen Garagen und Carports baulich und gestalterisch in Mauereinfriedungen integriert oder eingegrünt werden. An Grenzen zu anderen privaten Grundstücken ist dies ebenfalls erwünscht.



4.7 Private Müllbehälter

! Die Aufbewahrung der Müllbehälter soll im Zusammenhang mit den Einfriedungen, d.h. Mauerscheiben und Hecken, so geplant werden, dass diese vor Blicken von außen geschützt sind. Alternativ können die Müllbehälter in Carports, Garage oder Fahrradschuppen integriert werden.





5 Oberflächenentwässerung

5.1 Entwässerungstechnische Aspekte

Die früher übliche Praxis, Niederschlagswasser über das öffentliche Kanalsystem direkt in die hierfür vorgesehenen Gewässer zu leiten, verursachte neben den steigenden Abwasserkosten vor allem die bekannten Hochwasserprobleme.

Daher wird seit einigen Jahren bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen das Ziel einer **ökologisch sinnvollen Regenwasserbewirtschaftung** verfolgt.

Das bedeutet in der Reihenfolge der Priorität:

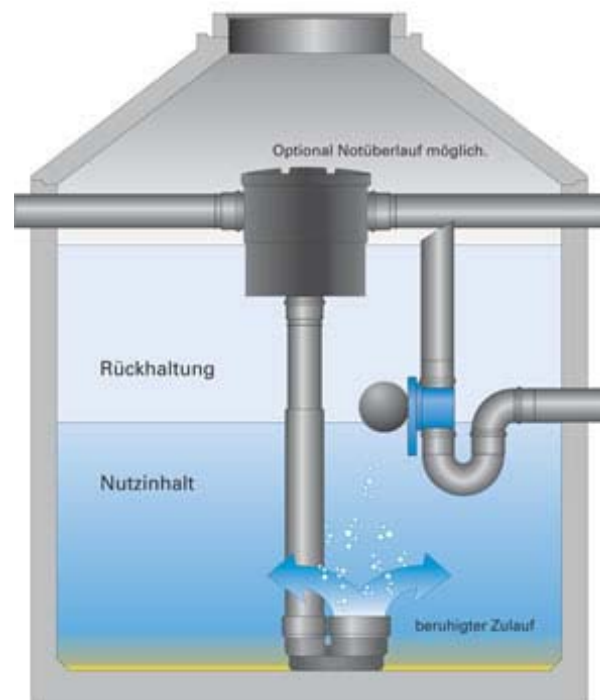
1. das überschüssige, abfließende Regenwasser durch **die Minimierung der Versiegelung** von vorneherein zu reduzieren,
2. die anfallenden Volumina auf dem eigenen Grundstück zu **versickern, zurückzuhalten und zu verdunsten**, und
3. bei Regenspitzen die Restmengen zu jeder Zeit **kontrolliert abzuleiten**.

Im Baugebiet „Am Olbeschwäldchen“ kommt dabei ein kombiniertes Entwässerungssystem bestehend aus privaten und öffentlichen Anlagen zum Einsatz.

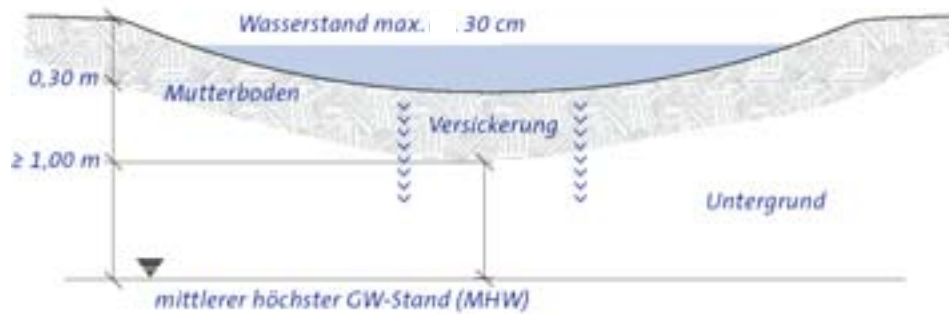
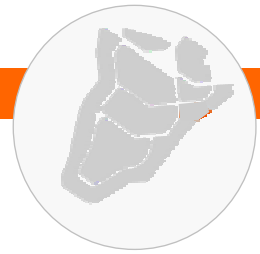
!! Dies bedeutet, dass eine **vorgeschriebene Mindestmenge an Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert bzw. zurückgehalten werden muss** und darüber hinausgehende **Spitzenmengen über einen Überlauf den öffentlichen Anlagen zuzuführen sind**. Bei Randgrundstücken hat der Anschluss an die Regenwassermulden im angrenzenden Grünzug unmittelbar zu erfolgen. Von den sonstigen Grundstücken ist das überschüssige Wasser dem Regenwasserkanal im öffentlichen Straßenraum zuzuleiten.

!! Zur Versickerung bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken **sind folgende Anlagen zulässig:**

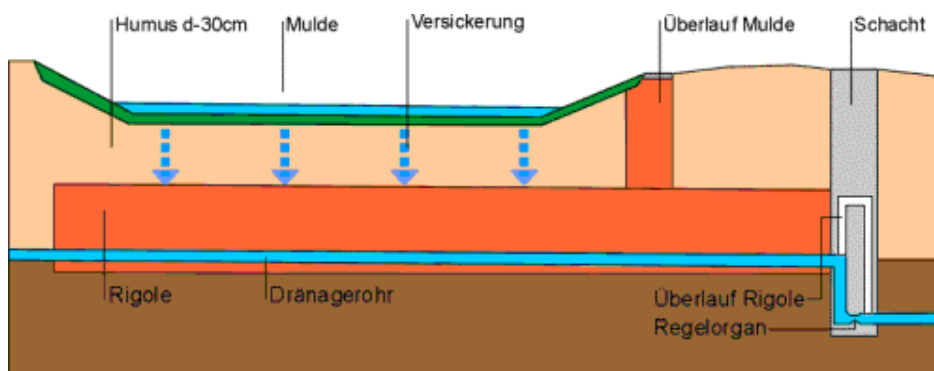
- dauerhaft begrünzte **Versickerungsmulden** bis 30 cm Tiefe zur Versickerung durch die belebte Bodenzone
- **Mulden-Rigolen-Systeme**, d.h. dauerhaft begrünzte Versickerungsmulden bis 30 cm Tiefe mit darunter eingebauten Rigolen
- **Brauchwasserzisternen** mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichem Drosselabfluss



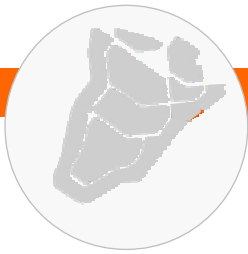
Brauchwasserzisterne (Beispiel)



**Versickerungsmulde
(Beispiel)**



**Mulden-Rigolen-System
(Beispiel)**



!! Die Versickerungs- und Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen, dass **pro qm vollversiegelter Fläche 30 l Retentionsvolumen** vorgehalten werden. Der tatsächliche Versiegelungsgrad der Befestigungen kann hierbei angerechnet werden. Als Berechnungsgrundlage ist die **DIN 1986** heranzuziehen.

! Sowohl während der Bauphase als auch zu einem späteren Zeitpunkt ist eine **Verdichtung des Bodens im Bereich der Versickerungsanlagen**, z.B. durch Befahren, **zu vermeiden**.

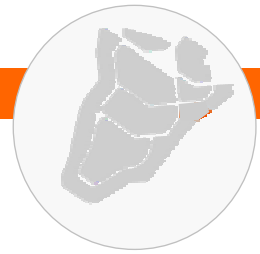
+ Zur **Minimierung des notwendigen Retentionsvolumens** ist es daher sinnvoll, **Befestigungsmaterialien mit möglichst hoher Wasserdurchlässigkeit** zu wählen. So ist ein qm wassergebundener Decke (Split, Kies) nach **DIN 1986** beispielweise nur zu 50 % versiegelt und auch nur zu 50 % anzurechnen. Pro qm wassergebundener Decke ist damit nur ein Retentionsvolumen von 15 l nachzuweisen. Die erforderliche Größe der Mulde oder Zisterne kann halbiert werden. Dachbegrünungen (extensiv unter 10 cm Aufbaudicke) sind ebenfalls nur mit 50 % anzurechnen (weitere Beispiele siehe Tabelle unten).

Faustformel zum Ermitteln der notwendigen Muldenfläche:

- ▶ **max. Muldentiefe:**
0,30 m, d.h. 300 l Volumen/m²
- ▶ **erforderliches Retentionsvolumen pro m² voll versiegelter Fläche (Versiegelungsgrad 100 %): 30 Liter**
(bei wassergebundener Decke, Versiegelung 50 %: 15 Liter)
- ▶ **notwendige Muldenfläche:**
ca. 10 % der voll versiegelten Fläche
(bei Versiegelungsgrad von 50 % ca. 5 % der teilversiegelten Fläche)

Material	Versiegelungsgrad (%)
Schwarzdecke (Asphalt)	100
Betonsteinpflaster in Sand verlegt	70
Pflaster, Fugenanteil über 15 %	60
wassergebundene Flächen (z.B. Kies)	50
intensive Dachbegrünungen	30

gemäß DIN 1986 (Auszug)



5.2 Gestalterische Aspekte

- ! Die Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind insbesondere im Grenzbereich zum öffentlichen Raum **möglichst naturnah in die Freiraum- und Gartengestaltung einzubinden.**
- !! **Mulden sind dauerhaft zu begrünen.**
- ! Der **Überlauf von den Randgrundstücken zu den im angrenzenden Grünzug angelegten Mulden** ist möglichst **oberirdisch und flächig** herzustellen. **Sichtbare Verrohrungen sind grundsätzlich unzulässig.** Bei Einfriedungen mit Mauern an der Grenze zum Grünzug sind Überläufe auch in Form von flachen Ausgüssen aus Naturstein oder Beton zulässig.

Beispiele für flächige Überläufe

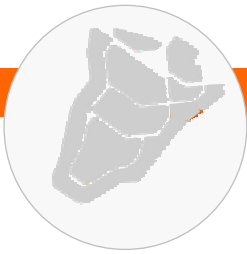


Ausguss in Natursteinmauer



Naturfernes PVC-Rohr





6 Energieversorgung

Die aktuelle Energiepreisentwicklung bei den fossilen Energieträgern hat eine zusätzliche Sensibilisierung für das Thema Heizenergie mit sich gebracht. So sind Themen wie die aktive und passive Nutzung von Solarenergie, das Heizen mit Holzpelletöfen oder gar Holzhackschnitzelheizungen, Wärmepumpen, Erdwärmesonden, die Wärmerückgewinnung, Passivhäuser und der Gebäudeenergiepass plötzlich nicht mehr nur für Fachleute ein Thema. Bei einer Steigerung der Öl- und Gaspreise um über 80 % in den letzten 2 Jahren stellen sich immer mehr Bauherren die Frage, ob die gewohnte Ölheizung oder die bequeme Gastherme wirklich noch zukunftsfähig sein kann.

✚ Das Baugebiet BU12 bietet Ihnen durch die weitgehende Süd- bis Südwestorientierung der Gebäude **hervorragende Möglichkeiten für die Realisierung zeitgemäßer Energiekonzepte.**

EneV 2006

Die neue Energieeinsparverordnung „EnEV2006“ soll bis Ende 2006 in Kraft treten und neben Modifikationen in Berechnungsmethoden und Anforderungen vor allem die verpflichtende Einführung des Energiepasses für Gebäude bringen. Dies ist ein Ausweis, der auf einen Blick Auskunft über die energetischen Standard Ihrer Immobilie gibt, vergleichbar mit dem Energieverbrauch-Label des Kühlschranks oder dem Drittmix Ihres Autos.

6.1 Relevante Energiestandards

KfW-Energiesparhaus 40 und 60

Die KfW Förderbank fördert zwei Energiestandards, in denen der Jahres-Primärenergiebedarf für den Heizwärmebedarf und Warmwasser auf 40 bzw. 60 kWh je qm Gebäudenutzfläche (nach EnEV ermittelt) begrenzt wird. Diese werden als KfW-Energiesparhaus 40 bzw. 60 bezeichnet.

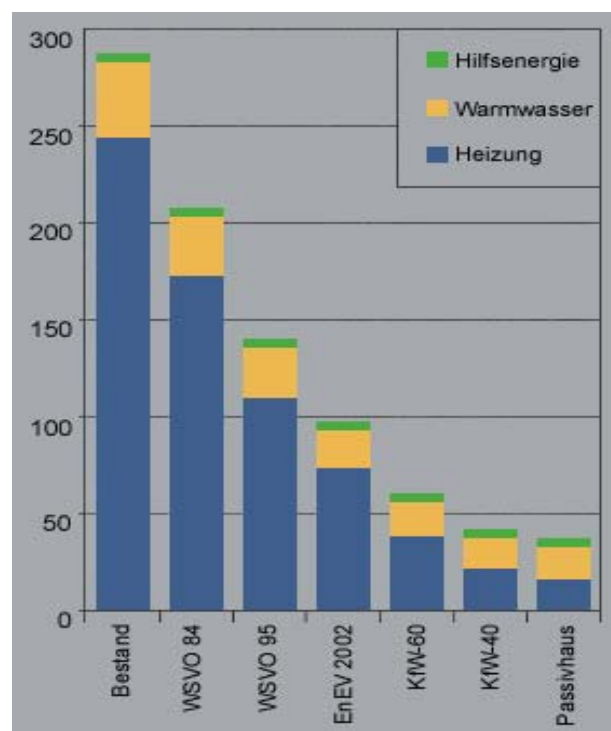
Passivhaus

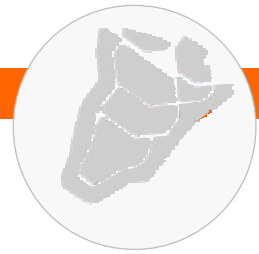
Passivhäuser sind konsequent weiterentwickelte Niedrigenergiehäuser. Ihr Energiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung liegt deutlich unter dem geforderten Mindeststandard der Wärmeschutzverordnung.

- Energieverluste werden durch sehr dicke Wärmedämmung und Dreifachschutzverglasung so gering wie möglich gehalten.
- Solare Energiegewinne werden optimiert, so dass sie im Winter möglichst viel Nutzen und im Sommer möglichst wenig Probleme bereiten.
- Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wärmepumpe und Luftvorwärmung im Erdwärmetauscher sorgt für die nötige Raumwärme, Warmwasser und gute Luftqualität.

Vergleich der Standards

Der Primärenergiekennzahl erlaubt einen anschaulichen Vergleich heutiger und früherer Standards.





6.2 Solarenergie

Die **Nutzung von Solarenergie** ist in jeder gängigen Form zulässig und **erwünscht**.

- + Dennoch kann auch hier durch die Beachtung einiger Hinweise zusätzlich zu den erwünschten energetischen Gewinnen ein gestalterisches Plus erreicht werden.
- + Solarzellen gibt es inzwischen in vielen Farben und Größen, halbtransparent, auf Sonnenschutzlamellen etc.
- + Sie können auf dem Dach, an der Fassade oder als eigenständiges Element (als Vordach, Sonnenschutzlamelle etc.) Anwendung finden.

Dachintegrierte Lösungen



Anstelle der Dachdeckung ist die gesamte Dachfläche mit Solarelementen bestückt. Dies ergibt ein einheitliches, ruhiges Erscheinungsbild.

Fassadenintegrierte Lösungen

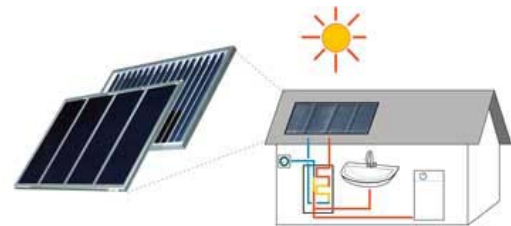


Nicht nur in das Dach, sondern auch in die Fassade können Solarelemente integriert werden.

Die drei Formen der Solarenergienutzung:

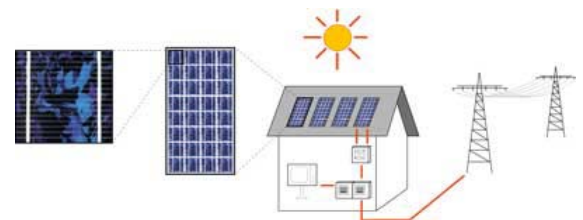
1. Solarthermie

Kollektoren zur Warmwasserbereitung oder Heizungsunterstützung sind heute bei Neubauten schon selbstverständlich.



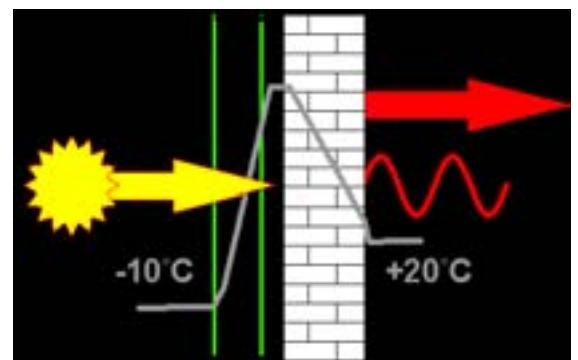
2. Photovoltaik

Sonnenstrom aus Photovoltaik-Modulen wird in der Regel gegen Vergütung ins Netz gespeist, kann aber auch vor Ort verbraucht werden.



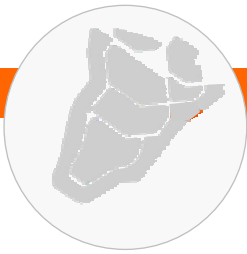
3. Passive Solarenergie-Nutzung

Transparente Wärmedämmung und große Fensterflächen nutzen die Sonnenenergie zur passiven Raumheizung.



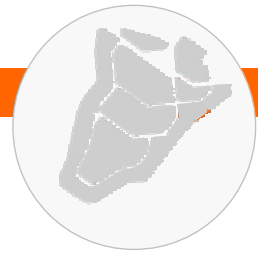
Teil C Bereiche I bis X














Bereiche I bis X in der Übersicht



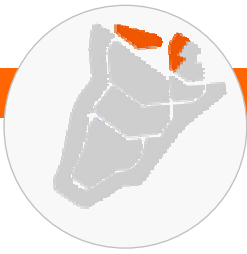


VI		Freistehendes Einfamilienhaus Satteldach 15-22° Geschosse: 2	I		Freistehendes Einfamilienhaus Flachdach Geschosse: 2 oder 2 + Staffelgeschoss		
	VII			Freistehendes Einfamilienhaus Pultdach 15-22° (auch nicht versetzt) Geschosse: 2 oder 2 + Dachgeschoss	II		Freistehendes Einfamilienhaus Flachdach Geschosse: 2
		VIII				Doppelhaus Sattel-, Pult- oder Flachdach - einheitlich Geschosse: 2 oder 2 + Dach-/Staffelgeschoss	III
IX			Reihenhäuser Sattel-, Pult- oder Flachdach - einheitlich Geschosse: 2 oder 2 + Dach-/Staffelgeschoss	IV		Freistehendes Einfamilienhaus Satteldach 33-38° Geschosse: 2 oder 2 + Dachgeschoss	
	X		Kettenhäuser Flachdach Geschosse: 2 oder 2 + Staffelgeschoss		V		Freistehendes Einfamilienhaus Satteldach 18-25° Geschosse: 2

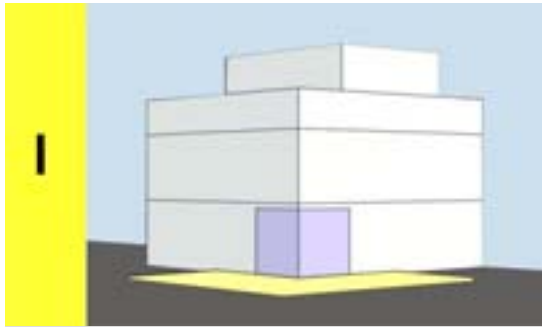
Das Baugebiet BU 12 wird in **10 Bereiche mit jeweils gleichen Gebäudetypen**, welche sich insbesondere durch die Bauweise (Reihen-, Doppel-, Ketten- oder Einzelhäuser), die Dachform und -neigung sowie die Wand- und Gebäudehöhen bzw. die Geschosse voneinander unterscheiden, eingeteilt. Diese Gruppierung ermöglicht es, eine **Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten** anzubieten und dennoch eine **städtebaulich attraktive und harmonische Gliederung** zu erreichen.

Um das Wohngebiet **verträglich in die Landschaft einzubinden** sind die zulässigen Gebäudehöhen am Rand des Gebiets gruppenübergreifend stärker eingeschränkt als im Innern. Hierdurch sollen auch aus der 2. Reihe **Durchblicke ins Grüne** offengehalten werden.

Die einzelnen **gruppenspezifischen Vorgaben** können den **nachfolgenden Abschnitten 1 bis 10 des Teils C** entnommen werden. Sie ergänzen die allgemeinen Vorgaben des Teils B.



1 Bereich I - Freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach und Staffelgeschoss



Freistehendes Einfamilienhaus

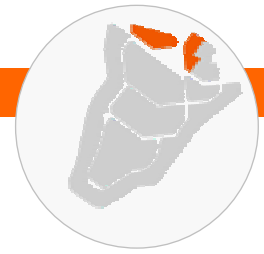
Flachdach

Geschosse: 2 oder 2 + Staffelgeschoss

1.1 Charakterisierung

- Die **fast städtisch wirkenden, klaren Baukörper mit Flachdach** rahmen zusammen mit den Reihen- und Kettenhäusern des Modellvorhabens den begrünten Quartiersplatz ein.
- Dadurch entsteht ein **prägnanter und attraktiver Auftakt zum Baugebiet**.
- Die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke ermöglichen **vielfältige Grundrisslösungen**.





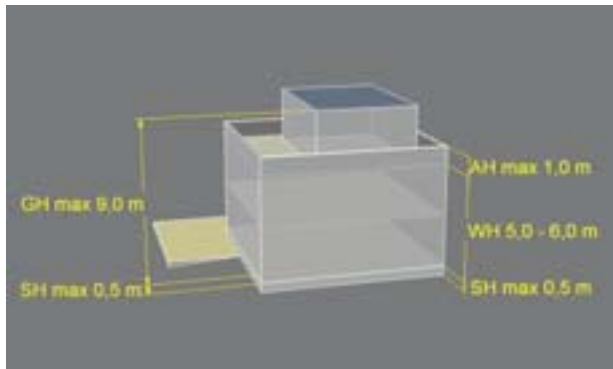
1.2 Baukörper

Kubus

- ! Es sind möglichst **klare, in ablesbare Teile gegliederte Baukörper** erwünscht.

Gebäudehöhe

- !! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 5,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 6,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 9,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! Ein 2. Obergeschoss ist als **Staffelgeschoss mit Flachdach** möglich, wenn es von den Außenwänden des 1. Obergeschosses 1,25 m zurückgesetzt ist.
- !! Bei Dachterrassen darf die max. zulässige Wandhöhe zur Ausbildung einer **massiven Brüstung** um max. **1,0 m (Attika-Höhe (AH) max.)** überschritten werden.



1.3 Dach

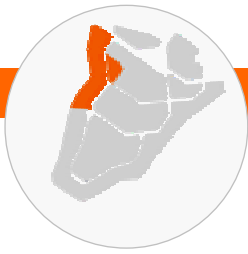
- !! **Dachform:** Flachdach

- ! **Dachdeckung und -farbe:** keine Vorgaben

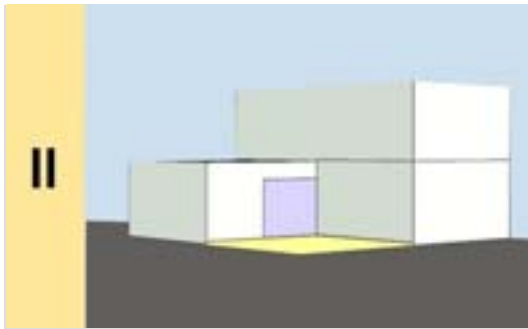
+ **Dachbegrünung:** Die Begrünung des Dachs bietet insbesondere bei Flachdächern Vorteile. Gründächer schützen die Dichtungsbahn vor zu hohen Temperaturschwankungen, erhöhen damit die Lebensdauer und haben ein großes Regenwasserspeichervolumen.

- ! **Dachüberstände:** **Nicht erwünscht**, da ein möglichst kubisches Erscheinungsbild erreicht werden soll.

- !! **Dachaufbauten:** Mit Ausnahme des Staffelgeschosses **nicht zulässig**.



2 Bereich II - Freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach



Freistehendes Einfamilienhaus

Flachdach

Geschosse: 2

2.1 Charakterisierung

- Die überdurchschnittlich großen Grundstücke (517 bis 841 qm) in Panoramalandlage zum Olbeschgraben laden zu einer **großzügig offenen und weniger verdichteten Bauweise** ein.
- Die zulässige bauliche Höhe ist aufgrund der Randlage und des angestrebten Erhalts der Blickbeziehungen in den Landschaftsraum begrenzt (deshalb keine Staffelgeschosse wie im Bereich I).





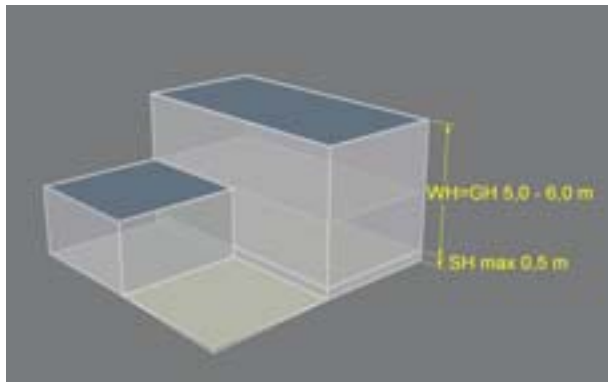
2.2 Baukörper

Kubus

- !! Es sind möglichst **klare, in ablesbare Teile gegliederte Baukörper** erwünscht.

Gebäudehöhe

- !! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) min. = Gebäudehöhe (GH) min.:** 5,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Wandhöhe (WH) max. = Gebäudehöhe (GH) max.:** 6,0 m (ab Sockelhöhe)



2.3 Dach

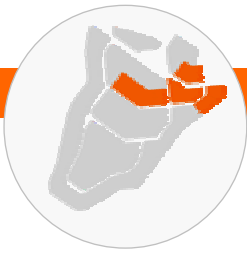
- !! **Dachform:** Flachdach

- ! **Dachdeckung und -farbe:**
keine Vorgaben

- + **Dachbegrünung:** Die Begrünung des Dachs bietet insbesondere bei Flachdächern Vorteile. Gründächer schützen die Dichtungsbahn vor zu hohen Temperaturschwankungen, erhöhen damit die Lebensdauer und haben ein großes Regenwasserspeichervolumen.

- ! **Dachüberstände:** **Nicht erwünscht**, da ein möglichst kubisches Erscheinungsbild erreicht werden soll.

- !! **Dachaufbauten:** nicht zulässig



3 Bereich III - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 33-38°, Geschosse: 1 + Dach



Freistehendes Einfamilienhaus

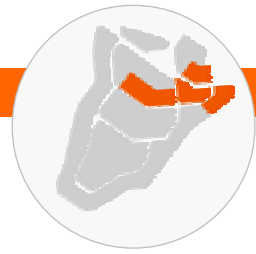
Satteldach 33-38°

Geschosse: 1 + Dachgeschoss

3.1 Charakterisierung

- Am östlichen Randbereich nahe der „Grünen Mitte“ und der Bushaltestelle gelegen kann der weit verbreitete **Haus-typ des eingeschossigen Hauses mit Dachgeschoss** realisiert werden.
- Als freistehendes Einfamilienhaus auf relativ großen Grundstücken bestehen wenig Zwänge bezüglich der Grundrissgestaltung.





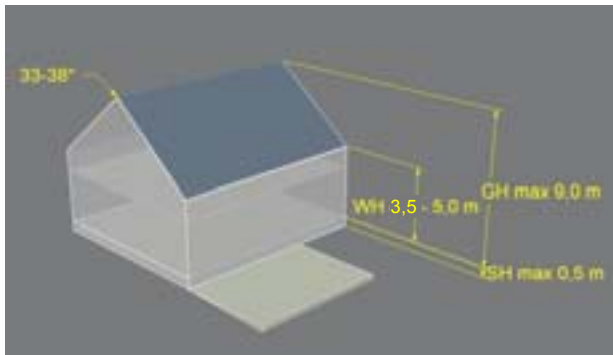
3.2 Baukörper

Kubus

- !! Es sind **kompakte Baukörper mit möglichst klarer Rechteckform** erwünscht.

Gebäudehöhe

- !! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 3,5 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 5,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 9,0 m (ab Sockelhöhe)



3.3 Dach

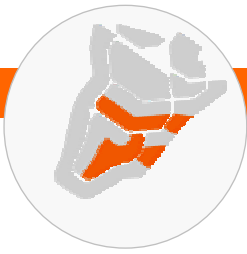
- !! **Dachform:** Satteldach

- !! **Dachneigung:** 33-38°

- ! **Dachdeckung und -farbe:**
Deckung im **Farbspektrum von Schiefer** oder **Elemente zur Nutzung von Solarenergie**

- ! **Dachüberstände:** Sind **über 25 cm nicht erwünscht.**

- + Auf die Planung von Dachaufbauten ist **besondere Sorgfalt** zu verwenden. Grundsätzlich **vorzuziehen sind die Planung von Dachflächenfenstern und eine großzügige Belichtung über die Giebelseiten**, da dies die energetisch und belichtungstechnisch klar vorteilhaftere Lösung ist. Im Einzelfall können jedoch auch Zwerchhäuser und Dachgauben sinnvoll sein.



4 Bereich IV - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 33-38°, Geschosse: 2 + Dach



Freistehendes Einfamilienhaus

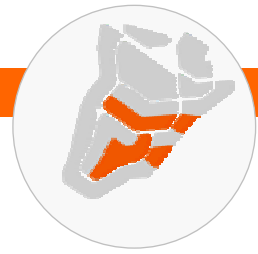
Satteldach 33-38°

Geschosse: 2 oder 2 + Dachgeschoss

4.1 Charakterisierung

- In diesem Bereich soll das **klassische 2-geschossige Einfamilienhaus** entstehen.
- Ziel sind **energetisch sinnvolle, kompakte Baukörper** mit ansprechenden Proportionen.





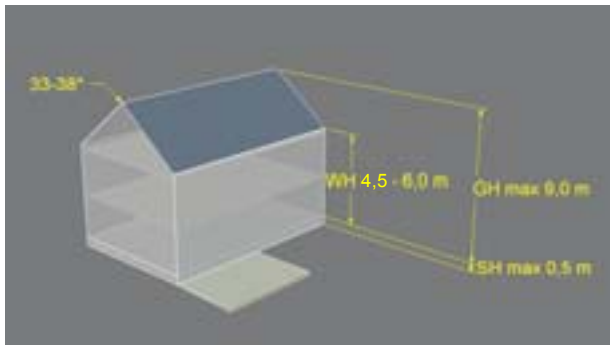
4.2 Baukörper

Kubus

- !! Es sind **kompakte Baukörper mit möglichst klarer Rechteckform** erwünscht.

Gebäudehöhe

- !! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 4,5 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 6,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 9,0 m (ab Sockelhöhe)



4.3 Dach

- !! **Dachform:** Satteldach

- !! **Dachneigung:** 33-38°

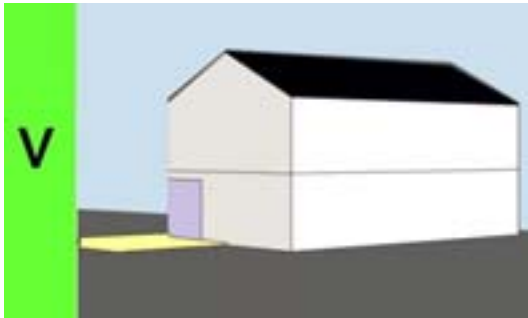
- ! **Dachdeckung und -farbe:**
Deckung im **Farbspektrum von Schiefer** oder **Elemente zur Nutzung von Solarenergie**

- ! **Dachüberstände:** Über 25 cm nicht erwünscht.

- + **Dachaufbauten:** Auf die Planung von Dachaufbauten ist **besondere Sorgfalt** zu verwenden. Grundsätzlich **vorzuziehen sind die Planung von Dachflächenfenstern und eine großzügige Belichtung über die Giebelseiten**, da dies die energetisch und belichtungstechnisch klar vorteilhaftere Lösung ist. Im Einzelfall können jedoch auch Zwerchhäuser und Dachgauben sinnvoll sein.



5 Bereich V - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 18-25°



Freistehendes Einfamilienhaus

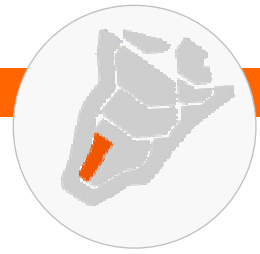
Satteldach 18-25°

Geschosse: 2

5.1 Charakterisierung

- Größere Grundstücksbreiten gewähren **mehr Baufreiheit als im Bereich VI.**
- Die **lang gestreckten schmalen Baukörper** bieten, quer zur Straße orientiert, hervorragende Wohnqualität auf 2 Geschossen.
- Eine zonierte Grundrissplanung mit Lage aller Nebenräume im Norden und aller Wohnräume im Süden/Südwesten ermöglicht eine energetische Optimierung.





5.2 Baukörper

Kubus

! Es sind **möglichst klare, einfache Bauformen** erwünscht.

!! **Giebelbreite max.:** 8,50 m

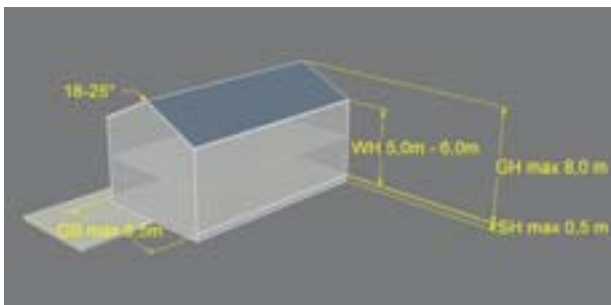
Gebäudehöhe

!! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)

!! **Wandhöhe (WH) min.:** 5,0 m (ab Sockelhöhe)

!! **Wandhöhe (WH) max.:** 6,0 m (ab Sockelhöhe)

!! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 8,0 m (ab Sockelhöhe)



5.3 Dach

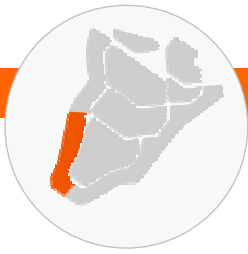
!! **Dachform:** Satteldach

!! **Dachneigung:** 18-25°

! **Dachdeckung und -farbe:**
Möglichst Dachbegrünung, alternativ Deckung im Farbspektrum von Schiefer oder Elemente zur Nutzung von Solarenergie

! **Dachüberstände: Über 25 cm nicht erwünscht.**
Größere Dachüberstände sind an den Giebelseiten bei guter, gestalterischer Integration möglich.

!! **Dachgauben:** Bei diesem Gebäudetyp (geringe Dachneigung) nicht sinnvoll und daher **ausgeschlossen**.



6 Bereich VI - Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach 15-22°



Freistehendes Einfamilienhaus

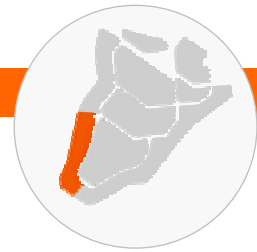
Satteldach 15-22°

Geschosse: 2

6.1 Charakterisierung

- Die Gebäude reihen sich in einer Kette auf und lassen eine **intensive Verzahnung mit der Landschaft** zu.
- Die **lang gestreckten schmalen Baukörper** bieten, quer zur Straße orientiert, hervorragende Wohnqualität auf 2 Geschossen.
- Eine zonierte Grundrissplanung mit Lage aller Nebenräume im Norden und aller Wohnräume im Süden/Südwesten ermöglicht eine energetische Optimierung.





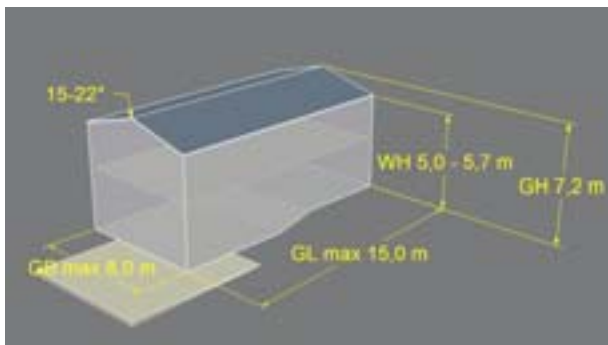
6.2 Baukörper

Kubus

- !! Es sind genau definierte **Baufenster von 8,0 x 15,0 m** vorgegeben.
- ! Es sind **möglichst klare, einfache Baukörper** erwünscht.

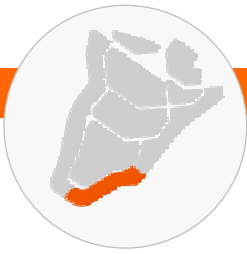
Gebäudehöhe

- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 5,0 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 5,7 m (ab Straßenniveau)
- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 7,2 m (ab Straßenniveau)



6.3 Dach

- !! **Dachform:** Satteldach
- !! **Dachneigung:** 15-22°
- ! **Dachdeckung und -farbe:** **Möglichst Dachbegrünung**, alternativ Deckung im Farbspektrum von Schiefer oder Elemente zur Nutzung von Solarenergie
- ! **Dachüberstände:** **Über 25 cm nicht erwünscht.** Größere Dachüberstände sind an den Giebelseiten bei guter gestalterischer Integration möglich.
- !! **Dachgauben:** Bei diesem Gebäudetyp (geringe Dachneigung) nicht sinnvoll und daher **ausgeschlossen.**



7 Bereich VII - Freistehendes Einfamilienhaus mit Pultdach 15-22°



Freistehendes Einfamilienhaus

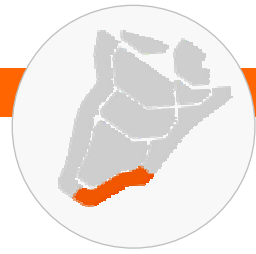
Pultdach 15-22° (auch nicht versetzt)

Geschosse: 2 oder 2 + Dachgeschoss

7.1 Charakterisierung

- Die **konsequente Südausrichtung** und die **Gebäudeform mit Pultdach** ermöglichen eine **energetische Optimierung**.
- Der Passivhausstandard kann problemlos erreicht werden.
- Bei großen südorientierten Glasfassaden ist allerdings auf ausreichende Verschattungsmöglichkeiten zu achten.





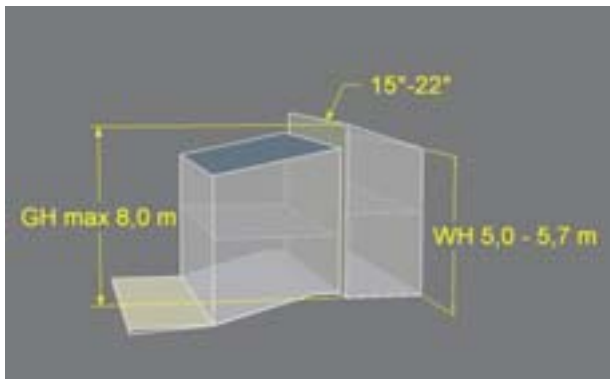
7.2 Baukörper

Kubus

- ! Es sind **kompakte Baukörper erwünscht**, da diese eine energetische Optimierung unterstützen.

Gebäudehöhe

- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 5,0 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 5,7 m (ab Straßenniveau)
- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 8,0 m (ab Straßenniveau)



7.3 Dach

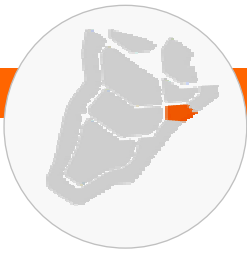
- !! **Dachform:** Pultdach (auch nicht versetzt)

- !! **Dachneigung:** 15-22°

- ! **Dachdeckung und -farbe:** **Möglichst Dachbegrünung oder Elemente zur Nutzung von Solarenergie**, alternativ Deckung im Farbspektrum von Schiefer

- ! **Dachüberstände:** **An der Südfassade als Überdachung der Balkonzone möglich.** Auf die Einhaltung der vorgegebenen Gebäudehöhen ist hier zu achten. **An den anderen Fassaden** sind Dachüberstände **über 25 cm unerwünscht.**

- !! **Dachgauben:** Bei diesem Gebäudetyp (flach geneigtes Pultdach) nicht sinnvoll und daher **ausgeschlossen.**



8 Bereich VIII - Einfamilienhaus als Doppelhaus



Doppelhaus

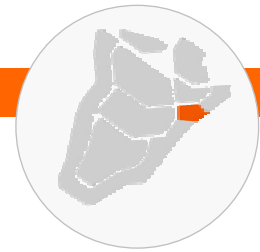
Sattel-, Pult- oder Flachdach - einheitlich

Geschosse: 2 oder 2 + Dach-/Staffelgeschoss

8.1 Charakterisierung

- Doppelhäuser stellen eine **kostengünstige Lösung mit den Vorteilen des freistehenden Hauses** dar.
- Die Orientierung nach Süden ermöglicht optimale Grundrissvarianten.





8.2 Baukörper

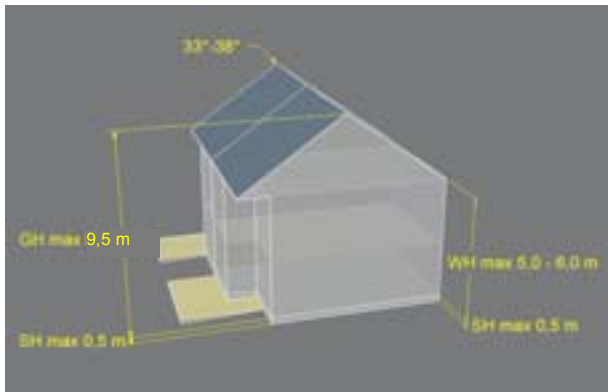
- ! Die **Hälften eines Doppelhauses** sind gestalterisch **aufeinander abzustimmen**.
- ! Erwünscht ist eine von den zukünftigen Nachbarn gemeinsam beauftragte **Planung aus einer Hand**.

Kubus

- ! Es sind **kompakte Baukörper erwünscht**, da diese eine energetische Optimierung unterstützen.

Gebäudehöhe

- !! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 5,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 6,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 9,5 m (ab Sockelhöhe)



- !! Bei Doppelhäusern mit Flachdach ist ein 2. Obergeschoss als **Staffelgeschoss mit Flachdach** möglich, wenn es von den straßenseitigen und den von der Straße abgewandten Gebäudeaußenwänden des 1. Obergeschosses 1,25 m zurückgesetzt ist (vergleiche Bereich IX, Abschnitt 9.2).

- !! Bei Dachterrassen darf die max. zulässige Wandhöhe zur Ausbildung einer **massiven Brüstung** um max. **1,0 m (Attika-Höhe (AH) max.)** überschritten werden (vergleiche Bereich IX, Abschnitt 9.2).

8.3 Dach

- !! **Dachform:** Pultdach, Satteldach, Flachdach
- !! **Dachneigung:** 15-22° (Pultdach), 33-38° (Satteldach)
- ! **Dachdeckung und -farbe:**
Je nach Dachform **möglichst Dachbegrünung**, alternativ Deckung im Farbspektrum von Schiefer oder Elemente zur Nutzung von Solarenergie
- ! **Dachüberstände: Bei Pultdächern an der Südfassade als Überdachung der Balkonzone möglich.** Auf die Einhaltung der vorgegebenen Gebäudehöhen ist hier zu achten. **An den anderen Fassaden sind Dachüberstände über 25 cm unerwünscht.**
- !! **Dachgauben: Bei Pult- und Flachdächern nicht sinnvoll und daher ausgeschlossen;** bei Satteldächern siehe Bereich IV (Abschnitt 4.3).



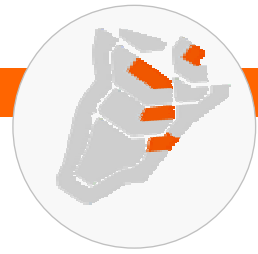
9 Bereich IX - Einfamilienhaus als Reihenhäuser



9.1 Charakterisierung

- Die Reihenhausbauweise ist eine **kostengünstige Bauform** und ermöglicht dennoch eine **hohe Individualität und Privatsphäre**.
- Die Hausreihen werden an **Bauträger vergeben**. Die Hausreihe am zentralen Platz ist Teil des **Modellvorhabens** (siehe **Übersichtskarte in Teil C, Abschnitt 1**).





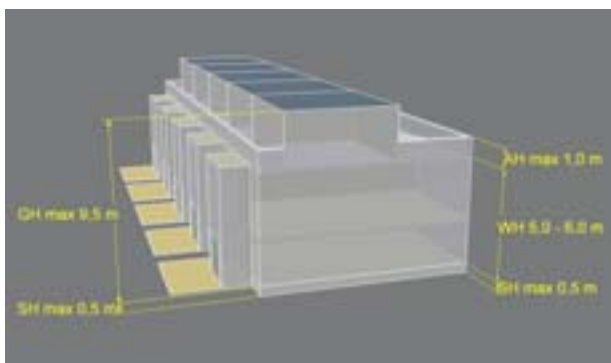
9.2 Baukörper

Kubus

- ! Es sind klare Baukörper erwünscht.

Gebäudehöhe

- !! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)
- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 5,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 6,0 m (ab Sockelhöhe)
- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 9,5 m (ab Sockelhöhe)
- !! Bei Reihenhäusern mit Flachdach ist ein 2. Obergeschoss als **Staffelgeschoss mit Flachdach** möglich, wenn es von den straßenseitigen und den von der Straße abgewandten Gebäudeaußenwänden des 1. Obergeschosses 1,25 m zurückgesetzt ist.
- !! Bei Dachterrassen darf die max. zulässige Wandhöhe zur Ausbildung einer **massiven Brüstung** um max. **1,0 m (Attika-Höhe (AH) max.)** überschritten werden.

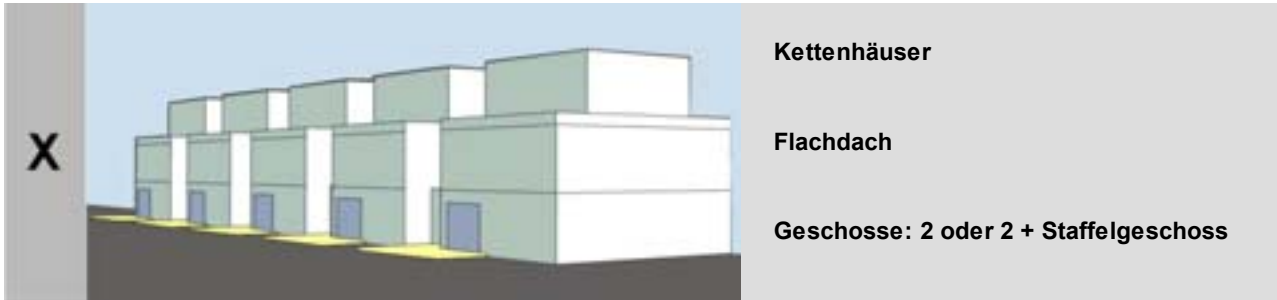


9.3 Dach

- !! **Dachform:** Pultdach, Satteldach, Flachdach
- !! **Dachneigung:** 15-22° (Pultdach), 33-38° (Satteldach)
- ! **Dachdeckung und -farbe:**
Je nach Dachform **möglichst Dachbegrünung**, alternativ Deckung im Farbspektrum von Schiefer oder Elemente zur Nutzung von Solarenergie
- ! **Dachüberstände:** Bei Pultdächern an der Südfassade als **Überdachung der Balkonzone möglich**. Auf die Einhaltung der vorgegebenen Gebäudehöhen ist hier zu achten. **An den anderen Fassaden sind Dachüberstände über 25 cm unerwünscht.**
- !! **Dachgauben:** Bei Pult- und Flachdächern nicht sinnvoll und daher **ausgeschlossen**; bei Satteldächern siehe Bereich IV (Abschnitt 4.3).



10 Bereich X - Einfamilienhaus als Kettenhaus



10.1 Charakterisierung

- Der Bautypus **verbindet eine hohe Verdichtung** (ähnlich der von Reihenhäusern) mit **guten Belichtungsmöglichkeiten und Freiheiten bei der Grundrissgestaltung**.
- Die südliche Hauskette wird an einen **Bauträger** vergeben. Die nördliche Kette ist Teil des **Modellvorhabens (siehe Übersichtskarte in Teil C, Abschnitt 1)**. Die dazwischen liegende mittlere Hauskette wird unmittelbar an Private vergeben.





10.2 Baukörper

Kubus

- !! In diesem Bereich sind **möglichst klare, kubische Baukörper** erwünscht. Die vorgegebene Baulinie ist zwingend einzuhalten. Fassadenrücksprünge sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m und mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

- !! Der **Hauptbaukörper ist verpflichtend an die östliche, die Garage als Bindeglied zwischen den Baukörpern an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen**. Schließen Hauptbaukörper und Garage nicht direkt aneinander an, muss der Zwischenraum straßenseitig harmonisch geschlossen werden (Mauerscheibe, Vordach o.ä.).

- !! Die **Hausbreiten (inkl. Garage) sind auf 10,0 m festgelegt**, die jeweiligen Endgrundstücke sind jedoch breiter.

Gebäudehöhe

- !! **Sockelhöhe (SH) max.:** 0,5 m (ab Straßenniveau)

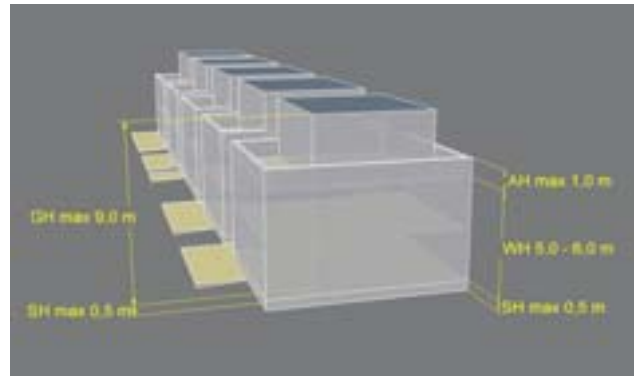
- !! **Wandhöhe (WH) min.:** 5,0 m (ab Sockelhöhe)

- !! **Wandhöhe (WH) max.:** 6,0 m (ab Sockelhöhe)

- !! **Gebäudehöhe (GH) max.:** 9,0 m (ab Sockelhöhe)

- !! Das 2. Obergeschoss ist als **Staffelgeschoss mit Flachdach** möglich, wenn es von den straßenseitigen und den von der Straße abgewandten Gebäudeaußenwänden des 1. Obergeschosses 1,25 m zurückgesetzt ist.

- !! Bei Dachterrassen darf die max. zulässige Wandhöhe zur Ausbildung einer **massiven Brüstung** um max. **1,0 m (Attika-Höhe (AH) max.)** überschritten werden.



10.3 Dach

- !! **Dachform:** Flachdach

- ! **Dachdeckung und -farbe:** keine Vorgaben

+ **Dachbegrünung:** Die Begrünung des Dachs bietet insbesondere bei Flachdächern Vorteile. Gründächer schützen die Dichtungsbahn vor zu hohen Temperaturschwankungen, erhöhen damit die Lebensdauer und haben ein großes Regenwasserspeichervolumen

- ! **Dachüberstände: Unerwünscht**, da ein möglichst kubisches Erscheinungsbild erreicht werden soll.

- !! **Dachaufbauten:** Mit Ausnahme des Staffelgeschosses **nicht zulässig**.