

GESTALTUNGSHANDBUCH
Wohnbebauung
REICHSWAISENHAUS - AREAL
Lahr

	EINFÜHRUNG Ziele Gestaltungshandbuch Städtebauliche Idee Bebauungsplan	04
	BEREICH I Mehrfamilienhäuser	10
	BEREICH II Einzelhäuser & Doppelhäuser	14
	BEREICH III private Freiflächen	28



BEARBEITUNG:

Re2area GmbH

Büro Esslingen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

eMail: info@re2area.com
Phone: +49 (0) 71134585-0
www.re2area.com

Bearbeiter: M. Leins
N. Pollich

Datum: 23.04.2018





04 Ziele Gestaltungshandbuch

Für das neue Baugebiet REICHSWAISENHAUS - AREAL in Lahr verfolgt die Stadt Lahr das Ziel, ein Baugebiet zu entwickeln, welches sich trotz größtmöglicher **Vielfalt und Individualität der einzelnen Baukörper, Gebäude und Grundstücke** durch ein harmonisches, vernetztes 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 durch hochwertige Materialien auch zur Werterhaltung der eigenen Immobilie beitragen.

Ziel des Gestaltungshandbuch ist es, ergänzend zum rechtskräftigen Bebauungsplan den Bauherren und deren Architekten Vorgaben zu formulieren, die ein harmonisches Gesamtbild für das Baugebiet sichern. Die Ideen und Vorschläge lassen genügend Platz für individuelle Gestaltungsvorstellungen der Eigentümer und Planer. Geplante bauliche Veränderungen sollten immer im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des Quartiers entwickelt werden.

Hinweis

Grundsätzlich sind bei der Entwicklung der Entwürfe die Festsetzungen des Bebauungsplans „ALTENBERG, 1. Änderung“ und die Landesbauordnung Baden- Württemberg einzuhalten - das Gestaltungshandbuch ist formal als Hilfestellung zu verstehen.

Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss maßgebend für die spätere Planung und Umsetzung der Gebäude.

Die nachfolgenden Textpassagen sowie dargestellten Abbildungen stellen ausschließlich eine Orientierungshilfe zur Verdeutlichung der städtebaulichen Idee dar und sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „ALTENBERG, 1. Änderung“ übersetzen.

Das Gestaltungshandbuch richtet sich an Laien, Fachplaner, Architekten und alle, die auf dem REICHSWAISENHAUS - AREAL ein Gebäude entwickeln wollen und hat zusätzlich die Funktion, die Nachbarn vor einer „schlechten“ Architektur zu schützen.



Quelle: Re2area 10/2017

Mit dem Gestaltungshandbuch wird die Flächenplanung des Entwurfs in dreidimensionale, atmosphärische, typologische und materielle Aussagen zu Bebauung und Freiraum übersetzt.



Auf dem Areal nordöstlich der Innenstadt von Lahr soll eine städtebaulich, sozial und ökologisch sinnvolle Entwicklung stattfinden. Politischer Wille ist die Umsetzung eines der hochwertigen Lage angemessenen und durchmischten Wohnquartiers, welches der starken und vielfältigen Nachfrage einer wachsenden Stadt entgegenkommt.

Das Quartier REICHSWAISENHAUS - AREAL ist ein wichtiger Teil der Lahrer Wohnungsbauoffensive, deren Ziel es ist, in den kommenden Jahren den stetig steigenden Wohnraumbedarf von ca. 400 neue Wohnungen in Lahr zu decken.

Auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettstreits (2015) – in dem der Vorschlag von **h4a - Gessert + Randecker Architekten** Verwaltung und Politik überzeugte – verfolgt die DBA Deutsche Bauwert AG als Investor das Konzept weiter. Hierin wurden die Ziele und Planungen für das Stadtquartier REICHSWAISENHAUS - AREAL anhand von drei Leitbildern konkretisiert:

- „Landschaft und Natur“,
- „Vielfalt und Mischung“,
- „Nachbarschaften“.

Ausgehend von diesen miteinander verwobenen roten Fäden, soll eine qualitätsvolle und in sich harmonisch einfügende lockere Bebauung in der Hanglandschaft entstehen.



Quelle: Mapz



Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Visualisierung h4a 10/2017

Der Entwurf setzt auf fließende Formen, dezente Fassaden, Naturmaterialien und viel Glas, um die Wohngebäude harmonisch in den Hang und dessen Natur zu integrieren. Der stadtbildprägende Charakter der beiden solitären Baudenkmäler bleibt trotz der baulichen Ergänzung in seiner bisherigen Form erhalten. Zusätzlich ist die Wertigkeit der Denkmalsubstanz zu unterstützen. Auf Grund der Topographie hat das Erscheinungsbild eine besondere Aufmerksamkeit verdient.

Konzept

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche. Den extrovertierten Stadtbalkon und das darunter angeordnete ruhige Wohngebiet. Der südliche Bereich gliedert sich in zwei Reihen, Einzel-/ und Doppelhäuser. Im oberen nördlichen Bereich, entstehen zwei weitere Reihen aus Mehrfamilienhäuser die als 3-4 Spännern ausgebildet werden. Die Mehrfamilienhäuser binden die beiden denkmalgeschützten Gebäude ein und schließen als Gesamtensemble das Quartier im Norden ab.

Verknüpft werden die beiden Ebenen durch Grünzüge und fußläufig erschlossene Wege. Ziel ist es, durch die entworfenen Punkthäuser mit den darunterliegenden Einzel-/ und Doppelhäusern ein qualitätvolles Bebauungskonzept in einen grünen, von Baumbestand durchzogenen Hang zu generieren. Der entstehende zentrale Platz im oberen Erschließungsbereich soll sich an das Grünnetz und den Stadtbalkon in Front des ehemaligen Reichswaisenhauses an-

binden und zu einer Vernetzung der Grünbereiche beitragen. Durch seine offene Gestaltung schafft das Quartier differenzierte Qualitäten für seine zukünftigen Bewohner, wie auch für die Anwohner in der Umgebung. Es wird durch das Weiterführen, Ergänzen und Verbinden Teil eines Gesamten. Gleichzeitig unterscheidet es sich von den benachbarten Baufeldern und erzeugt eine neue Identität.

Die in den unterschiedlichen Baufeldern entstehenden Außenräume erzeugen unterschiedliche räumliche Qualitäten, welche jedoch immer im Bezug zum alles dominierenden Hang stehen. Durch die offene Bebauung profitiert das Grünraumkonzept mit seinem Baumbestand.

Bebauungsstruktur

Die lockere und freie Bebauung steht im Bezug zur südlichen Nachbarschaft. Sie reagiert durch eine reduzierte Geschossigkeit auf den Bestand im Tal und schafft einen angenehmen Übergang und Anschluss. Durch das abwechslungsreiche, jedoch in der Architektursprache



Quelle: Visualisierung h4a 10/2017



ähnliche Fassadenbild der Typen, sowie durch die Verwendung von unterschiedlichen

Bautypologien entsteht ein vielfältiges Quartier für verschiedene Nutzergruppen. Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück wird wie selbstverständlich in den Gesamtkontext integriert. Die Mehrfamilienhäuser (3-4 Spänner) ordnen sich um die Grünzüge.

Die einzelnen Zugänge zum Grünzug erhalten eine besondere landschaftsplanerische Betonung und Bedeutung über das Quartier hinaus.

Erschließung

Der motorisierte Individualverkehr innerhalb des Quartiers wird für die Mehrfamilienhäuser durch Tiefgaragenzufahrten zu Beginn des Quartiers weitestgehend minimiert. Die Parkierung der Einzel- und Doppelhäuser wird in Garagen, Carports und offenen Stellplätzen organisiert und über die angrenzenden Straßen direkt erschlossen. An den Entreeflächen zur Grünen Mitte wird zusätzlich Besucherparken angeboten.

Über eine fußläufige Wegeverbindung von Nord nach Süd ist das Quartier erschlossen und für die angrenzende Nachbarschaft angenehm zu erreichen.

Grünkonzept

Der großzügige Grünzug im Zentrum ist wichtiger Bestandteil des Gebiets. Er prägt den parkartigen Charakter des Gebiets, trägt dem historischen Kontext des „Reichswaisenhauses“ mit seiner Einbettung in Grün- und Nutzflächen Rechnung und bietet ökologische, gestalterische und Aufenthaltsqualitäten. Auch im übrigen Gebiet bilden den Gebäuden zugeordnete Freiflächen, Baumpflanzungen und begrünte Dächer ein grünes Netz.

Dieses Konzept wird im Freiflächenkonzept auf Seite 09 verdeutlicht.





Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

Quelle: fsp 04/2018

Bebauungsplan

Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung, der die rechtliche Grundlage der baulichen Entwicklung darstellt. Er regelt z.B. die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl), die Höhe der baulichen Anlagen, die überbaubaren Grundstücksflächen (geregelt über Baugrenzen), die Gebäudestellung, die Parkierung und vieles mehr.

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Dachgestaltung, an Einfriedungen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Mit diesem Bebauungsplan besteht für die Bauherren Rechtssicherheit über die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstückes, erst auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann die Gemeinde auch die Erschließung des Gebietes erfolgen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans ALTENBERG, 1. Änderung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Lahr durch das Büro Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung (LBO)

Außer dem oben abgebildeten Lageplan (Bebauungsplan vom Dezember 2017) umfasst der Bebauungsplan einen Textteil, der detaillierte Festsetzungen und auch Hinweise enthält.

Wichtige Ergänzung ist die Begründung, in der allgemein verständlich beschrieben ist, welche Ziele und Zwecke mit der Planung verfolgt werden und welche Auswirkungen damit verbunden sind.



Freiflächenkonzept und Grünordnungsplan

Quelle: faktorgrün 12/2017

Grünordnungsplan

In Verbindung mit dem Bebauungsplan wurde durch das Büro faktorgruen aus Freiburg ein Freiflächenkonzept erstellt, das die Grundideen des städtebaulichen Entwurfs weiter konkretisiert. So macht es Vorschläge zur Bepflanzung in den Grünflächen (unter Berücksichtigung der Sichtachsen auf historische Gebäude) und zur Gestaltung der Platz- und Straßenräume, z.B. zu den Materialien von Stützmauern und Belägen.

Damit stellt es einen wichtigen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung in die Umgebung dar und gewährleistet die Umsetzung eines durchgrüneten und hochwertig gestalteten Wohngebietes.

Um die Ziele des Freiflächenkonzepts umzusetzen und die Belange des Natur- und Umweltschutzes so weit wie möglich zu berücksichtigen, wurden im Grünordnungsplan von faktorgruen eine Reihe von grünordnerischen Vorgaben erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan (Rechtsplan) übernommen wurden. Neben Vorgaben zu den Straßenräumen, der zentralen Grünzone sowie zu Wald- und Ausgleichsflächen werden auch Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.



Quelle: Eigene Darstellung Re2area auf Grundlage h4a Architekten 04/2018

Mehrfamilienhäuser

8 Gebäude mit großzügiger Grundstücksgröße

Grundstück und Topographie

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in Reihe drei und vier. Sie umschließen die beiden denkmalgeschützten Gebäude und betten sich in die weiter stark ansteigende Topographie ein. Der Entwurf geht von kubischen Baukörpern aus, die ein unaufgeregtes, klares Bild erzeugen.



Quelle: Visualisierung h4a 10/2017



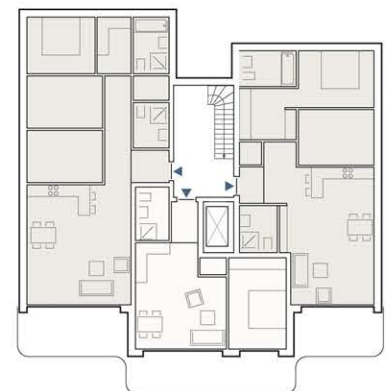
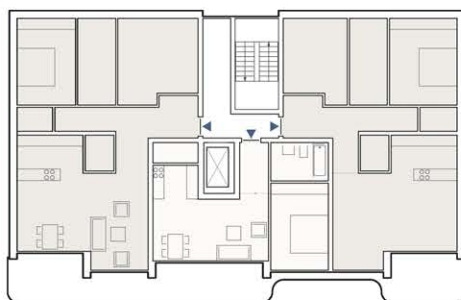
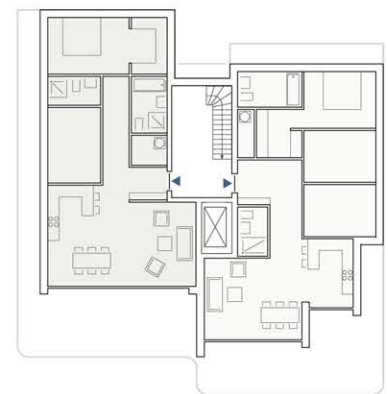
Quelle: Visualisierung h4a 10/2017



Gebäudegestaltung

Im Verlauf der Projektbearbeitung zeigte sich, dass es allen Beteiligten wichtig ist, ein naturnahes und möglichst auch organisches Erscheinungsbild der Mehrfamilienhäuser zu erhalten. Die Gebäude sollen trotz einer kubischen Grundform Vor- und Rücksprünge erhalten, dadurch soll eine durchweg harte und lineare Ansicht an der Altvaterstraße vermieden werden. Da es sich hierbei um die Südseite handelt kann mit Balkonen in den verschiedenen Geschossen das gewünschte aufgelockerte Bild entstehen (siehe auch Visualisierung h4a). Auch teilweise abgerundete Gebäude- oder Balkonkanten können diesen Eindruck verstärken (siehe beispielhafte Grundrisse). Die festgesetzte Dachbegrünung wird den naturnahen Charakter stärken, da die Dachflächen durch die Topografie von verschiedenen Standorten wahrgenommen werden.

Beispielhafte Grundrisse





Fassadengestaltung

Den Visualisierungen und Plänen zum städtebaulichen Entwurf kann entnommen werden, dass es das Ziel ist, ein harmonisch gestaltetes Baugebiet zu schaffen. Es ist eine möglichst klare und ruhige Formensprache vorgesehen, so dass die denkmalgeschützten Gebäude weiterhin die Hauptrolle spielen.

Auf ausladende Vor- und Rücksprünge oder Erker sollte in diesem Sinne verzichtet werden. Auch eine geordnete Fassade mit übereinanderliegenden Fenstern kann zu dieser gewünschten Ordnung beitragen.

Farbgebung

Im gestalterischen Bereich soll die Einbindung des Quartiers in die Landschaft durch harmonische Material- und Farbfacetten erzielt werden. Eine gemeinschaftliche Farb- und Materialgestaltung aus naturnahen, gedeckten Farben wäre zu Gunsten der Harmonie wünschenswert und wird das Quartier auch gestalterisch zusammenhalten.

Eine Farb- und Materialwahl sollte nach Möglichkeit nach Dauerhaftigkeit, Nachhaltigkeit und für einen würdevollen Alterungsprozess ausgewählt werden.



Fassadendetail

Quelle: h4a 06/2017

Balkone

Balkone haben eine große Wirkung auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes. Bei offen gestalteten Stabgeländern besteht die große Gefahr, dass die Mieter sich mit nachträglich angebrachten Bastmatten, Folien, etc. gegen Einblicke schützen. Dem kann bereits in der Planung mit bedruckten bzw. undurchsichtigen Glasbrüstungen entgegen getreten werden.



Glasbalkon

Quelle: Re2area 10/2017



Glasbalkon hell

Quelle: Re2area 10/2017



Gebäudehöhe und Dachform

In verschiedenen Abstimmungen zwischen Investor, Verwaltung und Gemeinderat wurde die Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser festgelegt. Das Gebäude im Osten darf eine maximale Höhe von vier Vollgeschossen plus einem zurück gesetzten Staffelgeschoss (IV+D) haben, alle weiteren Mehrfamilienhäuser sind mit einem Geschoss weniger, also III+D zu planen. Hier ist wichtig, dass das jeweilige Dachgeschoss als Staffelgeschoss ein Nicht-Vollgeschoss im Sinne des § 2 (6) 2 LBO Baden-Württemberg darstellt. Die Staffelung wird so vorgenommen, dass dieses Geschoss aus der Fußgängerperspektive nicht wahrgenommen werden kann.

Zudem wird festgesetzt, dass die Flachdächer

zu begrünen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass das Regenwasser der Dächer gepuffert und zurück gehalten wird, teilweise kann es direkt wieder verdunsten. Durch diese Retention wird vor allem das Kanalsystem entlastet und der Abwasserbeitrag reduziert. Natürlich trägt die Dachbegrünung auch zum kleinklimatischen Ausgleich bei und bietet Lebensraum für Flora und Fauna (siehe auch Kapitel Dachbegrünung).

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass die in der dritten Reihe stehenden Mehrfamilienhäuser die denkmalgeschützten Gebäude nicht überragen.



Gebäude III+D

Quelle: Re2area 10/2017

Nebenanlagen

Bei den Mehrfamilienhäusern wird ein Großteil der Fahrräder und Gerätschaften meist in der vorhandenen Tiefgarage untergebracht. Aufstellplätze für Mülltonnen und sonstige Abfallaufbewahrung sind eingehaust zu errichten, da diese in offener Ausführung den Straßenraum optisch negativ beeinflussen. Eine Begrenzung der Anzahl der Nebenanlagen im Bereich der Einzel-/ Doppelhäuser ist vorgesehen.



Einhausung Grau

Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Eigene Darstellung Re2area auf Grundlage h4a Architekten 04/2018

Freistehende Einzelhäuser

15 Gebäude mit durchschnittlich 705m² Grundstücksgröße.

Grundstück und Topographie

Die Einzelhäuser bilden die beiden südlichen der insgesamt vier Reihen des Quartiers.

Die südlichste Reihe liegt deutlich über der Bestandsbebauung der Bürklingstraße. Die zweite Reihe sitzt wiederum über der ersten Gebäudereihe, somit hat man die Möglichkeit über die darunterliegende Nachbarbebauung hinwegzusehen. Durch die topografischen Gegebenheiten sind die südlichen Reihen 1 und 2 in der Höhe gestaffelt.

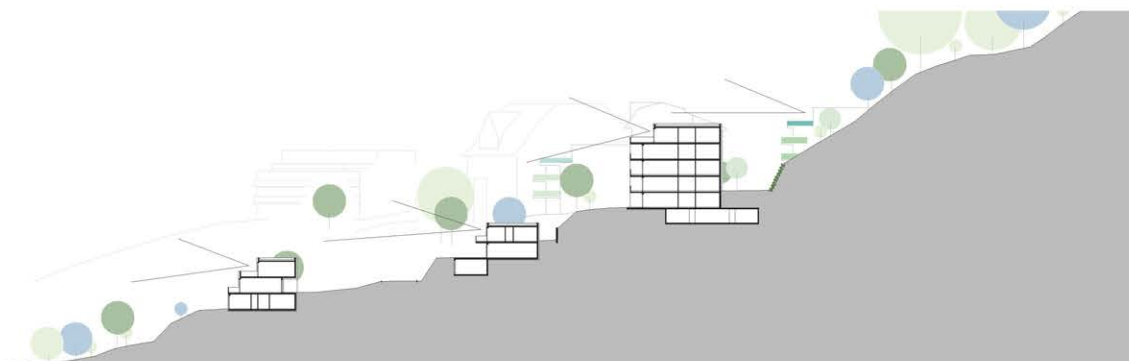
Die Grundstücke haben eine Grundstückstiefe von ca. 30 Metern.

Die Wohnstraße für die Erschließung verläuft

zwischen den beiden Häuserreihen. Die nördlich gelegenen Baukörper sind mit einem Abstand von mind. 5 Metern zur Straße zu planen, so dass ein Südgarten entstehen kann. Im rückwärtigen Bereich, steigt der Hang durch die Topographie deutlich an.

Der Garten für die unterhalb der Wohnstraße liegenden Gebäude befindet sich auf der Südseite. Durch die Topographie ergeben sich dem Gelände angepasste Vor- und Rücksprünge der Gebäude.

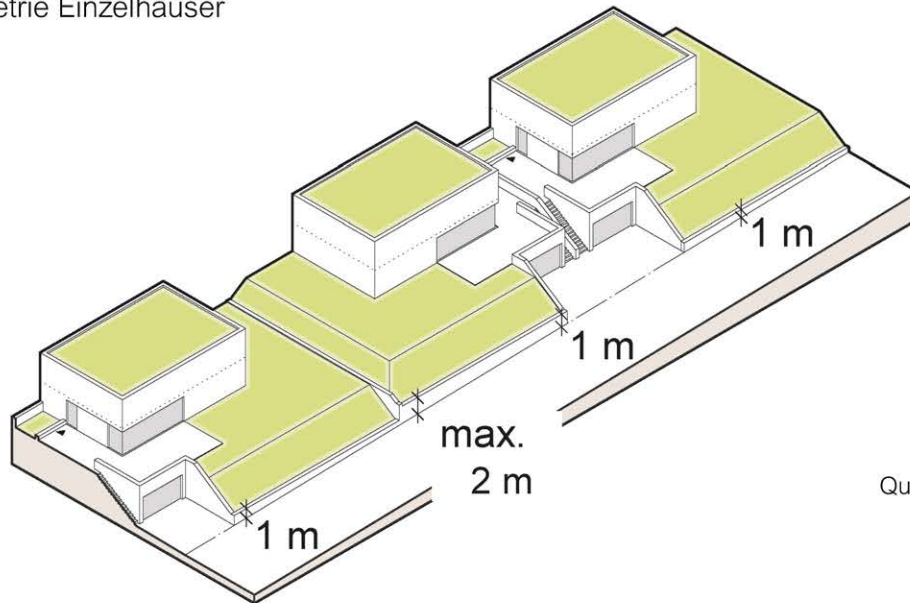
Ausblicke



Quelle: h4a- Schnitt 12/2017



Isometrie Einzelhäuser



Quelle: h4a- Isometrie10/2017

Gebäudeart und Positionierung

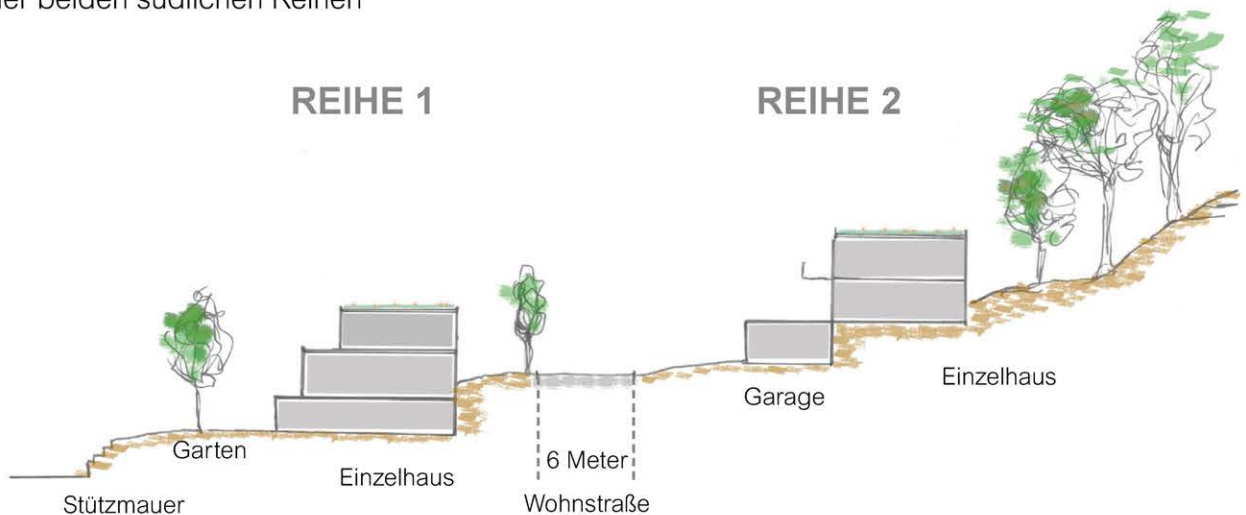
Freistehendes Wohnhaus

Die Grundfläche des Gebäudes sollte rechteckig ausgebildet sein, um ausreichend große Gartengrundstücke im Süden zu schaffen und ist parallel zur Wohnstraße auszurichten. Die Gebäude fügen sich so in die angrenzende Bestandsbebauung im südlichen Bereich ein.

Gebäudetiefe und Grundfläche

Der Hauptbaukörper kann 15 m tief sein. Die Gebäudelänge ist auf bis zu 17 m beschränkt. Maßgebend für die Gebäude ist die im Bebauungsplan farblich blau dargestellte Baugrenze. Die in jedem Baufenster angegebene maximale Geschossfläche für die freistehenden Einzelhäuser ist innerhalb dieses „Baufensters“ einzuhalten.

Skizze: Topographie und Gelände im Bereich der beiden südlichen Reihen



Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Eigene Darstellung Re2area auf Grundlage h4a Architekten 10/2017

Doppelhäuser

4 Gebäudeteile aus 2 Gebäuden mit durchschnittlich 244m² Grundstücksgröße

Grundstück und Topographie

Die Doppelhäuser befinden sich in der zweiten Reihe im westlichen Bereich des Quartiers. Die Gebäude bilden laut Bebauungsplan eine Hausgruppe aus vier Gebäuden.

Die Grundstücke haben eine Grundstückstiefe von ca. 30 Metern.

Die Wohnstraße für die Erschließung verläuft nördlich der Bebauung und wird als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgebildet.

Die Gärten für die Reihenhäuser befinden sich auf der Südseite, da im Norden die Parkierung für die Bewohner untergebracht wird.

Gebäudeart und Positionierung

Für die beiden Eckgrundstücke mit ca. 10 Meter Tiefe kann der Garten in Richtung Westen bzw. Osten erweitert werden. Die beiden inneren Grundstücke der Mittelhäuser haben eine Tiefe von ca. 7 Metern.

Durch die Topographie können sich Vor- und Rücksprünge der Gebäude ergeben, um sich dem Gelände anzupassen.



Doppelhaus Gartenbereich

Quelle: Re2area 10/2017



Doppelhaus Eingangsbereich



Doppelhaus Gartenbereich



Gebäudehöhe und Dachform

Für alle Einzel-/ und Doppelhäuser sind im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich ist ein Staffelgeschoss möglich, das talseitig zurückspringen muss.

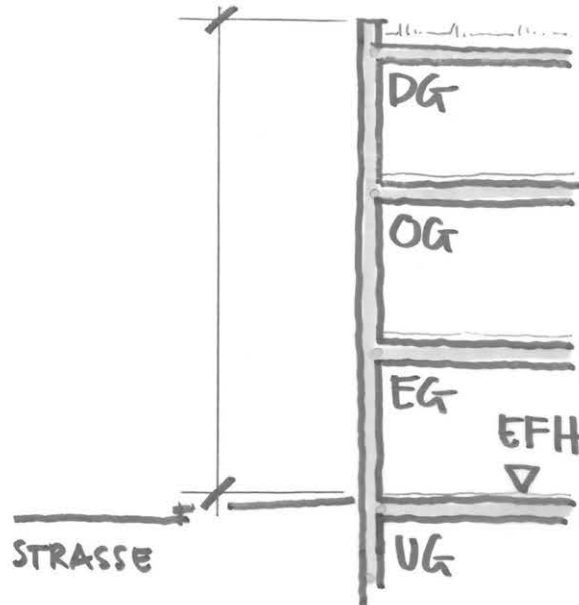
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen je Bauwerk festgesetzt. Dabei wird die Höhe der baulichen Anlagen als Maß zwischen der festgesetzten EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) und dem höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (Gebäudehöhe) bei einem Flachdach oder Pultdach festgelegt. Das Kellergeschoss darf talseitig als komplettes Geschoss nicht in Erscheinung treten.

Die Dachform ist im Bebauungsplan als begrüntes Flachdach von 0°- 5° festgesetzt.

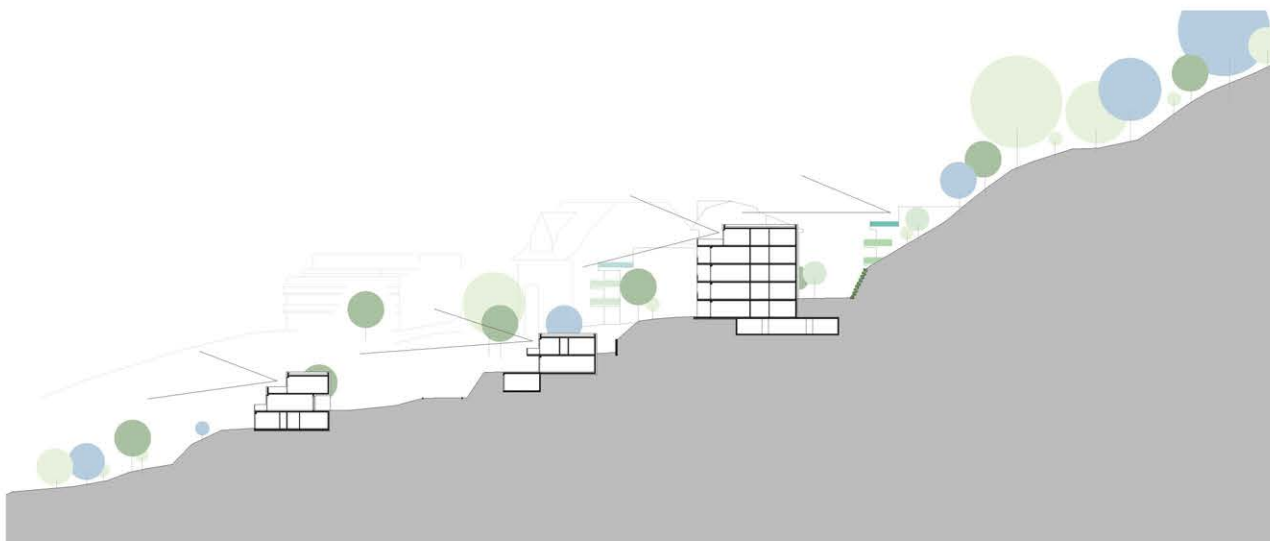
Die südlichen Gebäudeteile sollen so ausgebildet werden, dass das oberste Geschoss zurückspringt, so dass die Einblickmöglichkeit in die Bebauung an der Bürklingstraße verringert wird.

Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 15% der Gesamtdachfläche um maximal 1,0 m überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Überschreitungen durch Aufzugsüberfahrten zulässig.

Skizze max. Gebäudehöhe Flachdach



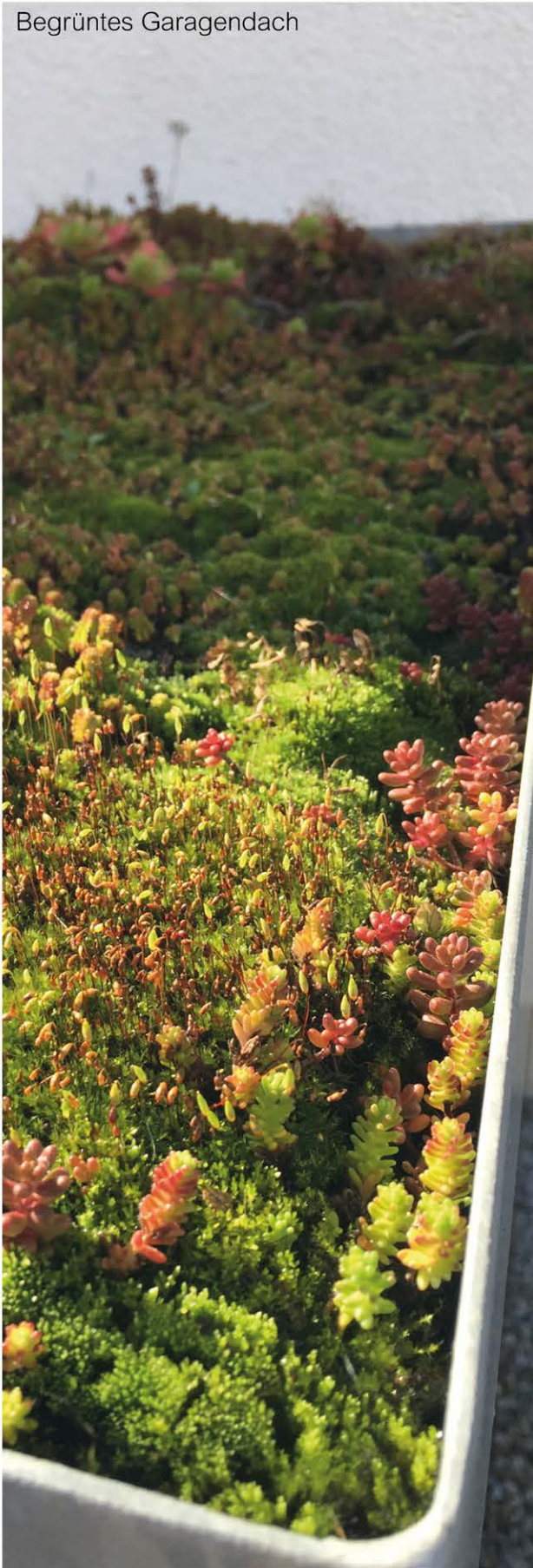
Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Schnitt ha4 12/2017



Begrüntes Garagendach



Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets und kann kleinfächig auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten, dadurch findet auch ein Abbau von Freiflächendefiziten durch Rückgewinnung von Grünflächen statt.

Der Beitrag von Dachbegrünungen zur Verbesserung des Ortsklimas ist in erster Linie im kleinklimatischen Bereich von Bedeutung, insbesondere zur Verringerung der Aufheizung und zur Unterstützung der Regenrückhaltung. Das Niederschlagswasser wird sowohl von der Vegetation, als auch im Bodenaufbau einer Dachbegrünung zu einem hohen Anteil zurückgehalten.

Ein Großteil des Wassers wird durch Verdunstung und Transpiration wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht und fließt nicht funktionslos über die Kanalisation ab. Sogar Begrünungen mit nur 2 - 4 cm Substratstärke entlasten die Kanalisation um 40 %.

Dachbegrünung





Freisitze- Terrassen

Der wichtigste Aufenthaltsort im Garten ist die Terrasse bzw. der Freisitz. Dieser wird üblicherweise mit einem Holz- oder Steinbelag versehen. Freisitze können als Terrasse, Dachterrasse, Veranda oder Loggia ausgebildet werden.

Die Absturzsicherung auf der Dachterrasse darf als zurückgesetztes Geländer ergänzt werden.



Gepflastert Terrasse

Quelle: Re2area 10/2017



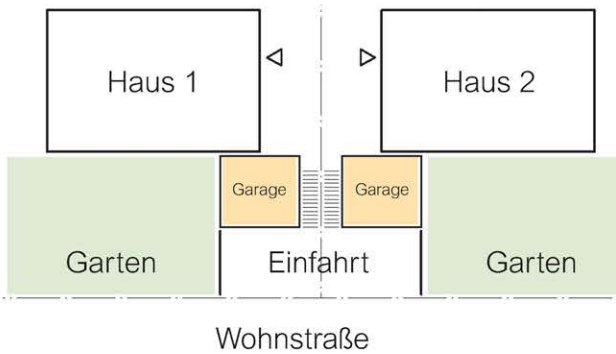
Terrasse mit Holzdielen

Quelle: Re2area 10/2017



Dachterrasse mit Geländer

Quelle: h4a architekten 10/2017



Garagen

Die gestalterische Einbeziehung von Garagen in das Hauptgebäude und den Hauseingang kann zu einem harmonischen Gesamtbild führen.

Garagen und Carports sind in das Gebäude einzubeziehen oder mit Flachdach und Dachbegrünung auszubilden.



Doppelgarage begrünt

Quelle: Re2area 10/2017



Garage im Haus

Quelle: Re2area 10/2017



Garage mit Dachterrasse

Quelle: Re2area 10/2017



22 Einzelhäuser & Doppelhäuser

Stellplätze

Zu den Außenanlagen gehören auch weitere befestigte Flächen wie Zuwege und Zufahrten. Laut Festsetzung sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. Ä.) herzustellen.

Neben der Funktion der Teilversickerung des Regenwassers kommt dadurch wieder ein Stück Grün in das Gebiet. (Im Gegensatz zu einer z. B. asphaltierten Fläche).



Rasengittersteine

Quelle: Re2area 10/2017



Rasengittersteine für offene Stellplätze

Quelle: Re2area 10/2017

Carports

Carports aus leichten Konstruktionen (Aluminium, Metall, ...) sind massiven, wichtigen Materialien vorzuziehen. Flachdächer von Carports sind laut Festsetzung zu begrünen.



Carports vor dem Haus

Quelle: Re2area 10/2017



Carport

Quelle: Re2area 10/2017



Carport mit Abstellhütte

Quelle: Re2area 10/2017



Nebenanlagen

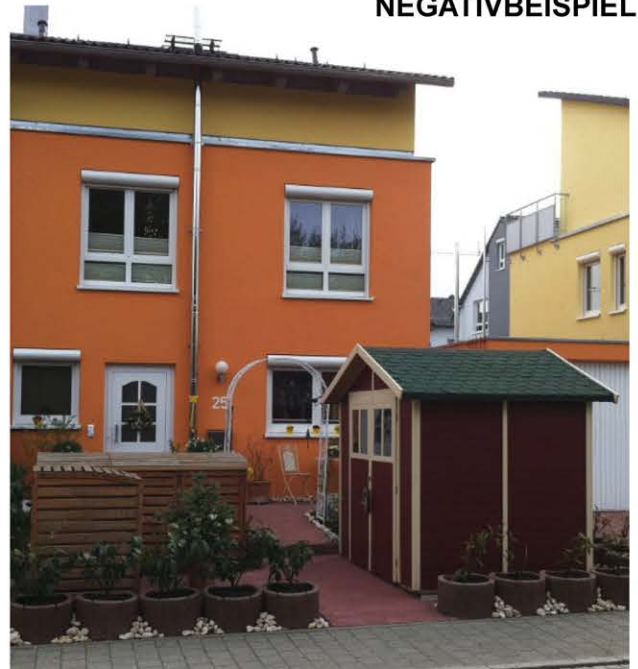
Zum Erscheinungsbild, vor allem im Bereich der Einzelhäuser tragen die Nebenanlagen maßgeblich bei. Dabei ist nicht zu vergessen, dass es sich bei Geräte- oder Abstellhütten ebenfalls um kleine Bauwerke handelt, die durchaus gestaltet werden müssen.

Sicherlich sind Gartengeräte und -möbel sowie Fahrräder, Roller usw. in Hütten unterzubringen, wobei es hier große gestalterische Unterschiede gibt.

Das hier dargestellte Bild von Baumarkthütten im Vorgartenbereich sollte unbedingt vermieden werden, da diese das Erscheinungsbild des Straßenraums stark beeinflussen.

In der Folge werden einige individuelle Lösungen aufgezeigt:

NEGATIVBEISPIEL



Baummarktgartenhaus

Quelle: Re2area 10/2017



Vorgesetzte Einhausung

Quelle: Re2area 10/2017



Abgesetzte Einhausung

Quelle: Re2area 10/2017



Freistehendes Müllhaus

Quelle: Re2area 10/2017



Einhausung am Treppenaufgang

Quelle: Re2area 10/2017



Sichtschutz

Um dem neuen Ortsteil auch im Kleinen Qualität zu geben, sollte auch bei Sichtschutzwänden über den Baumarkt-Standard hinausgegangen werden. Wie wäre es mit einem wetterfesten Stoff oder einer Konstruktion aus einem Stahlrahmen mit beschichteten Platten oder mit Holzlamellen.

Bei den Holzlamellen kann die Holzoptik noch durch Kletterpflanzen begrünt werden.

Gerade für Doppelhäuser und schmale Grundstücke eignet sich auch ein Sichtschutz, der gleichzeitig als Garten-/ Abstellhütte genutzt werden kann.



Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Re2area 10/2017



Materialität

Fassade

Durch die Auswahl der Materialien und deren Farbgebung soll eine für das Auge angenehm wirkende Homogenität entstehen.

Grelle, sowie reflektierende Materialien und Farben sind unerwünscht. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Energiegewinnung und -einsparung (z.B. transparente Wärmedämmung, Solarpanels, Photovoltaikanlagen etc.).

Folgende Materialien sind für eine Fassadengestaltung geeignet:

- verputzte Wandflächen
- Sichtbeton (auch eingefärbt)
- Holz und Verkleidungen aus anderen nicht reflektierenden Plattenwerkstoffen
- Metall (z.B. Corten Stahl, eloxiertes/pulverbeschichtetes Aluminium etc.)

Von Fliesen und Kunststoffverkleidungen aller Art (Klinkerimitat, Fliesenimitat etc.) sollte Abstand genommen werden.

Im Sinne einer stringenten und modernen Architektur sollte man sich auf 2-3 Materialien und/oder Farben für die Fassade und den Außenbereich beschränken. So kann eine gewünschte Ensemblewirkung von Mehrfamilienhäusern und Einzel- /Doppelhäusern entstehen.



Grau- Weiße Fassade

Quelle: Re2area 10/2017



Weißer Fassade

Quelle: Re2area 10/2017



Holzfasade

Quelle: Re2area 10/2017



Weißer Fassade mit Holz

Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: h4a 04/2018

Die Farben der Fassadenhauptflächen sollen einen Hellbezugswert von 70 nicht unterschreiten. Dadurch soll eine Einheitlichkeit und farbliche Homogenität erreicht werden, von der das ganze Areal profitiert.

Grundsätzlich sollten immer die natürlichen Materialfarben, z.B. von Holz, Beton, Stahl oder Stein, Verwendung finden. Farbanstriche sind nur zulässig, wenn Sie keine glänzenden Oberflächen ergeben.

Zulässige Farbtöne sind:

- naturnahe gedeckte Farben
- weiße, graue, braune oder beige Farbtöne

Zusätzlich besteht die Möglichkeit für Begleit- und Schmuckelemente einen Farbton mit höherer Farbintensität bzw. Deckkraft aus dem Umfeld des favorisierten Farbtons zu wählen.



Weißer Putzfassade

Quelle: Re2area 10/2017

Ausgeschlossen werden damit:

- reine Bunttöne ohne Grauantteile („knallbunte“ Farben), weil diese im Zusammenspiel mit anderen Farben zu aufdringlich und dominant wirken
- stark ins Pastell aufgehellte Töne (z.B. rosa, himmelblau o.ä.) mit hohem Weißanteil, aber ohne Grau- oder Schwarzanteil. Diese Farbtöne harmonisieren häufig nicht mit gebrochenen Farben.



Planungsbeispiele



Gebäude mit Holzfassade und Flachdach

Quelle: Re2area 10/2017



Gebäude mit Putzfassade und Flachdach

Quelle: Re2area 10/2017



Gebäude mit einheitlicher Fassade

Quelle: Re2area 10/2017



Gebäude mit Pultdach

Quelle: Re2area 10/2017



Gebäude mit Pultdach und Garage

Quelle: Re2area 10/2017



Gebäude mit ruhiger Fassade

Quelle: Re2area 10/2017



Bepflanzung und Einfriedung

Im Bebauungsplan ist ersichtlich, welche Pflanzgebote auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt sind.

Dies dient zum einen der gewünschten Durchgrünung des Gebietes, andererseits trägt jeder Baum und jeder Strauch dazu bei, die durch das Baugebiet getätigten Eingriffe in die Natur zu vermindern.

Es dürfte im Interesse eines jeden sein, das „grüne Zimmer“ entsprechend auszubilden; schließlich wird der Garten am Eigenheim von den Bewohnern hoch geschätzt.

Die privaten Baugrundstücke sind entsprechend dem Bebauungsplan je angefangener 500m² Grundstück mit je einem standortheimischen Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen.

Einfriedungen werden für die Vorgärten im Bereich zwischen Gebäude und Straße auf eine Höhe von 1,0 m und für die Gartenzonen auf eine Höhe von 1,5 m für Hecken beschränkt, um eine gewisse Durchlässigkeit des Gebiets zu gewähren. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltungsqualität müssen Zäune durch Hecken hinterpflanzt werden.

Artenempfehlung:

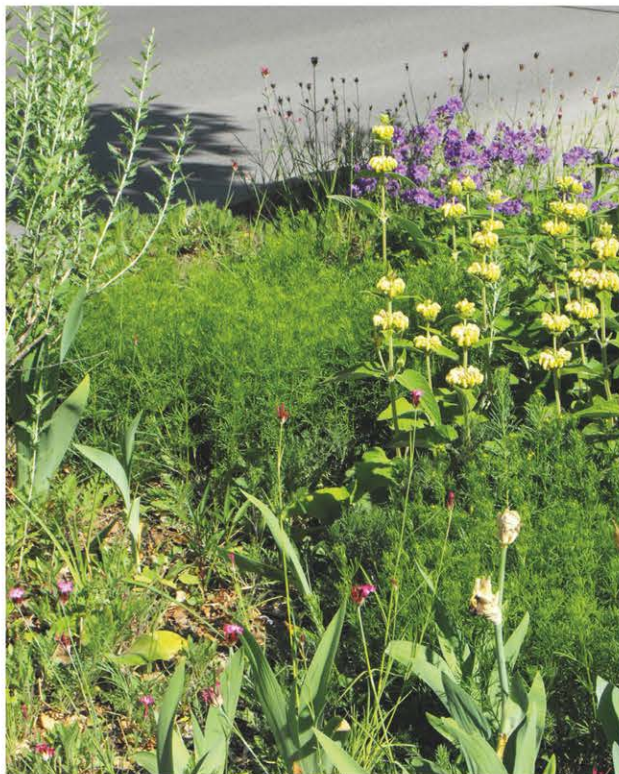
hochstämmige Obstbäume wie:

(Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge)

auf mittelstarker Unterlage:

Feldahorn (*Acer campestre*),

Vogelkirsche (*Prunus avium*)



Blumenbeet

Quelle: Re2area 10/2017



Garten mit Sträucher

Quelle: Re2area 10/2017

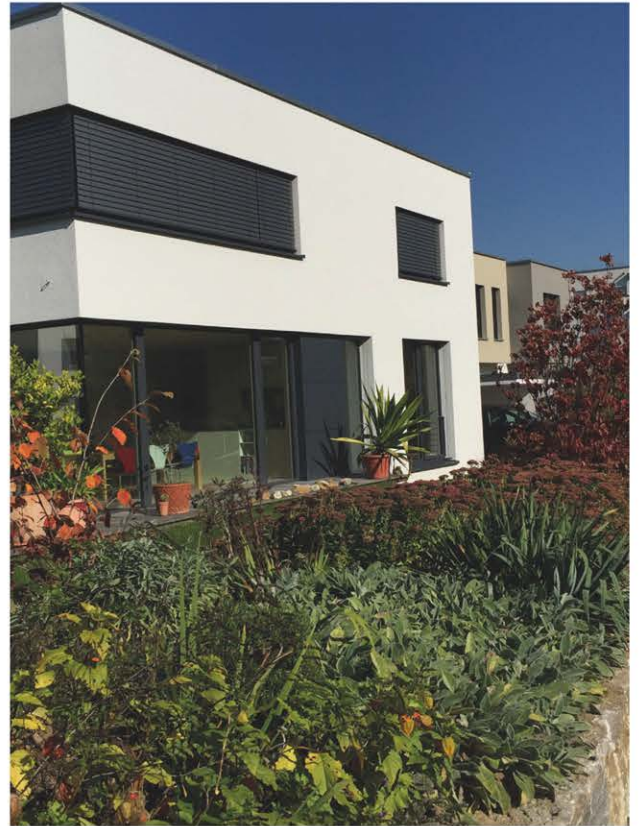


Gräser und Sträucher

Quelle: Re2area 10/2017



Hochbeet mit Pflanzen Quelle: Re2area 10/2017



Bepflanzte Gartenmauer Quelle: Re2area 10/2017



Einfriedung Hainbuchenhecke

Quelle: Re2area 10/2017



Hecke mit Glaselementen

Quelle: Re2area 10/2017



Stützmauern

Das Gelände im REICHSWAISENHAUS - AREAL ist sehr bewegt. Dort wo Böschungen zu steil werden, sind sicherlich neue Stützmauern zur Modellierung von Geländesprüngen erforderlich. Der übliche Böschungsneigungswinkel beträgt i.d.R. 1:1,5.

Diese Mauern werden im äußeren Erscheinungsbild stark wahrgenommen, vor allem im Bereich der Einzelhäuser ist hier wegen der vielen unterschiedlichen Bauherren eine Vorgabe zu Höhe und Materialität angebracht.

Die Stützmauern im Quartier entlang der Erschießungsstraßen sollen in Ortbeton (Sichtbeton) ausgeführt werden. Eine technisch sauber ausgeführte Sichtbetonmauer kann dem gewünschten, klaren Erscheinungsbild des Quartiers sehr dienen.

Eine Ausnahme stellt der Abschnitt der Promenade zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden dar: hier sind Stützmauern – bei versetzten Stützmauern zumindest der untere Teil mit Sandstein zu verkleiden, der hier historisch schon verwendet wurde.

Es sind bei den zurückversetzten Stützmauern aber auch lineare Naturstein- oder Gabionenmauern ein gutes Mittel der Wahl, da sie verschiedenen Tierarten und mit entsprechender Bepflanzung auch Insektenarten als Lebensraum dienen.

Da insgesamt aber keine unschönen, allzu hohen „Klagemauern“ entstehen sollen, wird die Höhe von Stützmauern entlang der Erschießungsstraßen beschränkt. Ist eine größere

Höhe unumgänglich, so sind die Mauern mit einem Mindestabstand von 2,0 m nach hinten zu versetzen.

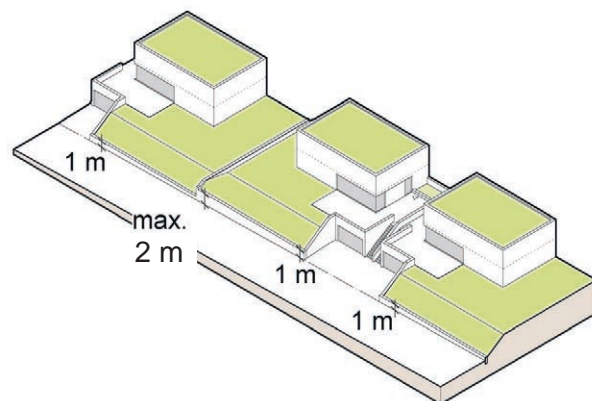
In diesem Abstandsstreifen können dann wieder Bepflanzungen vorgenommen werden, so dass eine „grüne Mauer“ entstehen kann.

Stützmauern entlang der Bürklinstraße dürfen jedoch eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Tiefgaragen sowie bereits vorhandenen Stützmauern oder Abfangungen.

Gemäß der folgenden Isometrie ist hier der weitere Höhenversprung anzuböschchen, ohne dass damit der private Freibereich zu sehr eingeschränkt wird.

Isometrie Einzelhäuser



Quelle: h4a 10/2017



Gabionenmauer

Quelle: Re2area 10/2017



Natursteinmauer

Quelle: Re2area 10/2017



Blumenbeet mit Holzbank

Quelle: Re2area 10/2017



Gestaltungsbeispiel

Quelle: Re2area 10/2017



Gestaltungsbeispiel

Quelle: Re2area 10/2017

Wohnumfeld

Für die Qualität des neuen Wohngebietes ist die Ausgestaltung der Freiräume von großer Bedeutung. Neben den privaten Grünflächen und Gärten gibt es begehbare und erlebbare Frei- und Platzflächen. Das Wohnumfeld soll im Idealfall eine hohe Aufenthaltsqualität und eine jeweils eigene Identität für die Bewohner haben. Eine durchdachte Bepflanzung, Sitz- und Spielgelegenheiten, attraktive Beläge und ggf. Wasserspiele und eine Pergola laden zum Treffen und Verweilen ein und stärken so das Miteinander.



Wohnumfeld

Quelle: Re2area 10/2017



Beleuchtung bei Nacht

Quelle: Re2area 10/2017

