

Gemeinde Lauchringen

Gestaltleitfaden Riedpark

Auftraggeber:

Gemeinde Lauchringen
Hohrainstrasse 59
79787 Lauchringen

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 – 0
F 0711. 257 87 06
info@wick-partner.de

Dezember 2015

Inhalt

1	Einführung	4
2	Der Baukörper	7
2.1	Höhenlage und Gebäudehöhen	8
2.2	Das Dach	13
2.3.1	Dachform und Gestaltung	14
2.3.2	Dachbegrünung	16
2.3.3	Dachaufbauten, Solaranlagen und Antennen	18
3	Das Gesicht zur Straße	20
3.1	Die Fassade	21
3.1.1	Aufbau und Gliederung der Fassade	22
3.1.2	Materialien + Farbe	24
3.1.3	Sonnenschutz und weitere Sekundärelemente	26
3.1.4	Balkone und Loggien	28
3.2	Vorzonen und ihre Nebenanlagen	30
3.2.1	Gestaltungsvorgaben Nebenanlagen	31
3.2.2	Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze	34
3.2.3	Nebengebäude und Fahrradabstellrichtungen	36
3.2.4	Mülltonnenplätze	38
3.2.5	Vordächer, Eingangspodeste, Rampen	40
3.3	Einfriedungen, Stützmauern	42
3.4	Werbeanlagen	44
4	Freiraum	47
4.1	Freiflächengestaltung	50
4.2	Neuanpflanzungen	52
4.3	Umgang mit Regenwasser	54
4.4	Tiefgaragen	56
	Anhang	59
	Steckbriefe	60
	Übersichtsplan	77

Einführung

Der städtebauliche Entwurf zum neuen „Riedpark“ sieht vor, das neue Quartier durch eine Abfolge hochwertiger Freiräume in die bestehenden Strukturen zwischen Ober- und Unterlauchringen einzubinden. Die Attraktivität und vielfältige Nutzbarkeit dieser Straßen- Platz- und Grünbereiche sind wesentlich für die Lebensqualität im neuen Baugebiet. Schließlich leben wir nicht nur in den „eigenen 4 Wänden“. Die öffentlichen Räume bestimmen in hohem Maße, ob wir uns in unserem Zuhause auch wohlfühlen.

Die Qualität des öffentlichen Raums wird aber nicht nur durch eine sorgfältige Gestaltung von Straßenoberflächen oder Bepflanzungen in Grünbereichen definiert, sie ist auch im hohen Maße abhängig von der Qualität des „privaten Bauens“. Damit sind neben den Gebäuden auch die zur Straße orientierten Grundstücksbereiche vor den Gebäuden gemeint.

Baut man im Umfeld bereits bestehender Gebäude, ist es selbstverständlich, dass man deren Lage, Größe und Gestaltung berücksichtigt. In einem Neubaugebiet ist dies nicht möglich, da die Nachbarschaft noch nicht gebaut ist. Die Folge ist nicht selten eine Reihe von einzelnen Gebäuden ohne Bezug zueinander. Hinzu kommt, dass die Gestaltung der Gebäude heute nicht mehr von baumeisterlichen Traditionen, der Verfügbarkeit von Materialien und deren konstruktiven Einschränkungen bestimmt wird. Der Bauherr ist vielmehr mit einem unüberschaubarem Feld von Möglichkeiten konfrontiert.

Gerade das aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild der Einzelgebäude und deren Bezug zum öffentlichen Raum machen aber einen großen Teil des Charakters, der Qualität des Quartiers aus. Dies wiederum bestimmt nicht nur die eigene Lebensqualität erheblich mit, sie hat auch eine unmittelbare Auswirkung auf den Wert und den Werterhalt der eigenen Immobilie.

Das Recht des einzelnen Bauherren auf die persönliche Gestaltung des eigenen Gebäudes darf daher nicht zu Lasten der Nachbarschaft gehen und ist auch im eigenen Interesse abzustimmen.

Das Ziel ist eine möglichst individuelle Planung zu ermöglichen und dennoch ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild zu erhalten. Damit soll die Identität des Quartiers und die Unverwechselbarkeit des Ortes, - letztendlich ein Stück „Heimat“ geprägt werden.

Was und wie man im neuen Baugebiet Riedpark bauen darf, regelt der Bebauungsplan und der vorliegende Gestaltleitfaden.

Die Festlegung von Qualitäten für das neue Wohn- und Handelsquartier Riedpark verfolgt das Konzept, strenge, nachprüfbar und markante Forderungen zu formulieren und gleichzeitig in anderen Bereichen in hohem Maß Freiheiten für die individuellen Interpretationen offen zu lassen.

Im Gestaltungsleitfaden werden neben den bindenden Festsetzungen auch darüber hinaus gehende Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und dazugehörigen privaten Freiflächen gegeben. Er dient als Hilfestellung für Planer, Bauherren und Bauinteressierte um zu erläutern, weshalb bestimmte Gestaltungsmerkmale in eine künftige Planung mit einfließen sollen. Anhand von Beispielen möglicher Fassaden, Materialien und Freiraumgestaltungen wird gezeigt, welche planerische Vielfalt unter den qualitativen Vorgaben gewollt und möglich ist.

Zur besseren Unterscheidbarkeit der zwingend einzuhaltenden Vorgaben des Bebauungsplans und des Gestaltleitfadens und der ergänzenden Empfehlungen sind diese im Leitfaden gekennzeichnet:

Zwingend einzuhaltende Gestaltungsrichtlinien werden im Weiteren mit einem „!“, gekennzeichnet.

Gestalterischen Empfehlungen und Anregungen, die Hilfestellungen für Bauherren und Architekten geben sollen, werden im Weiteren mit einem „+“, gekennzeichnet.



Der Baukörper

Die Volumen der Gebäude sollen mit ihrer Stellung auf den Grundstücken Lebendigkeit, aber auch Zusammengehörigkeit ausstrahlen. Die Ausbildung der Gebäudehöhen entsteht im Wechselspiel mit der Umgebung. Ein spezieller Gebietscharakter wird durch einheitliche Flachdächer erreicht.

Höhenlage und Gebäudehöhen

Das Baugebiet Riedpark soll als kleines Handelszentrum attraktiv sein und eine urbane Ausstrahlung haben, sich jedoch gleichzeitig verträglich in den Lauchringer Maßstab einfügen. Um den angestrebten Charakter zu gewährleisten sind raumrelevante Gebäude mit einer zwingenden Geschosshöhe festgesetzt. Zur Vermeidung von unverhältnismäßigen hohen Gebäuden, ist zudem die Gesamthöhe der Gebäude beschränkt. Somit ergibt sich ein Korridor in dem sich die Gebäudehöhen im Plangebiet bewegen können.

Im Teilgebiet Süd sind bei großflächigen Handelsnutzungen, die eine gewisse Geschosshöhe erfordern und etwaigen Büronutzungen in den Obergeschossen, 3 Geschosse vorgesehen. Die vollflächige Überbauung der Grundstücke ist teilweise eingeschossig möglich. Wohn- und Büronutzungen ab dem 1. Obergeschoss profitieren von Dachgärten auf dem handelsgenutzten Sockel. Die Portalgebäude signalisieren als kleinere Hochpunkte den Eingang in das Quartier. Die Geschossigkeit ist hier zwingend festgesetzt um den angestrebten Charakter eines urbanen Handelszentrums zu erreichen.

Innerhalb der vorgeschriebenen Gebäudehöhen, können in den höheren Bereichen in den Wohngebieten 4 Geschosse errichtet werden, in den niedrigeren Bereichen 2-3 Geschosse.

Nördlich der neuen Hauptachse sind rückspringende Dachgeschosse gefordert, um die größenmäßige Erscheinung der Gebäude maßstäblich zu gliedern. Im Mischgebiet ist ein abgesetztes Dachgeschoss zum öffentlichen Raum nicht erwünscht. Allerdings soll sich die Dachlandschaft nach Innen durchaus lebendig gestalten, mit einem städtischen und gleichzeitig auf die Natur orientierten Charakter, der den Bewohnern mit Dachterrassen zusätzliche Freiraumqualitäten bietet.



Wesentlichen Einfluss auf die Interaktion der Erdgeschossnutzung mit ihrer Umgebung hat die Positionierung des Baukörpers im Gelände. Die Geschosswohnungsbauten im Wohngebiet erhalten zur Erschließungsstraße einen kleinen Sockel. Dadurch wird die Erdgeschosswohnung gut vor Einblicken geschützt und hebt sich von den umgebenden öffentlichen Räumen ab. Ein weiterer Vorteil ergibt sich für die Qualität der Tiefgaragen, die somit natürlich belichtet und belüftet werden können.

Die Wohngebäude westlich des Riedparks werden im Gelände ebenfalls geringfügig angehoben. Von der Dr.-Konrad-Adenauer-Straße aus können die Grundstücke zum Park hin etwas ansteigen um so eine klare Grenze zwischen öffentlichem Grünraum und privaten Grünflächen zu schaffen.

Im Mischgebiet werden die Gebäude niveaugleich im Gelände ausgeführt, da die Handelsflächen schwellenfrei erreichbar sein sollen.

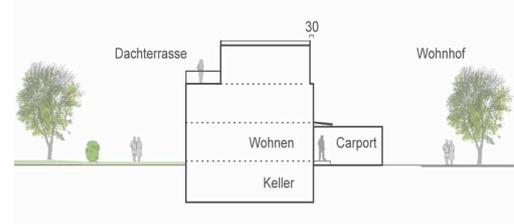


Höhenlage und Gebäudehöhen

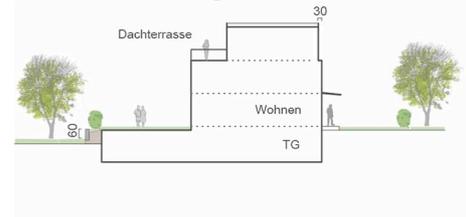
Gestaltungsrichtlinien

- ! Die zulässige Geschossigkeit der Gebäude ist in der Abbildung auf Seite 12 des Gestaltleitfadens dargestellt.
- ! Die Geschossigkeit ist im Bebauungsplan bereichsweise zwingend festgesetzt. Dies ist der Fall im südlichen Teilgebiet, sowie bei den Portalgebäuden.
- ! Nördlich der neuen Hauptachse sind festgesetzte Dachgeschosse mit einem allseitigem Rücksprung von mindestens 0,30 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszubilden, um die optische Erscheinung der Gebäude zu verringern. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss im Sinne der LBO sein. Es darf maximal 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.
- ! Südlich der neuen Hauptachse sollen Dachgeschosse nicht zurückgesetzt werden. Rücksprünge für Dachterrassen sind auf die nach Innen gewandte Gebäudeseite zu legen.
- ! Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenkote und den höchsten in Erscheinung tretenden Gebäudeteil.
- + Die Gebäudehöhen im Mischgebiet sind großzügig. Hier können attraktive hohe Handelsflächen entstehen. Sofern Geschosse mit niedrigeren Höhen ausgeführt werden, leitet sich daraus kein Anspruch auf die Unterbringung eines zusätzlichen Geschosses ab.

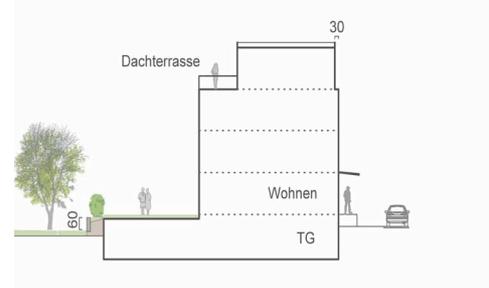
Reihenhaus



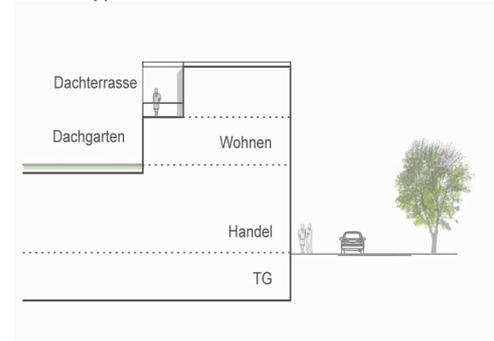
Geschosswohnungsbau II+D



Geschosswohnungsbau III+D



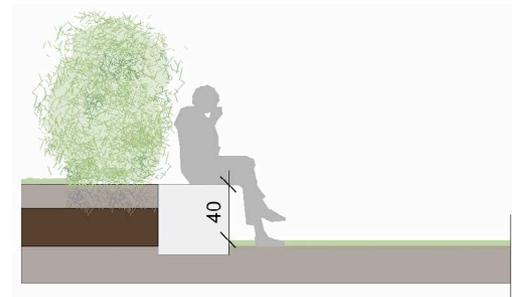
Mischtyp Handel und Wohnen II+D



Gestaltungsrichtlinien

! Maximale Gebäudehöhen:

- Wohngebiet (WA)
 - 6,00 m bis zur Oberkante des 2. Geschosses
 - 9,00 m bis zur Oberkante des 3. Geschosses
 - 12,00 m bis zur Oberkante des 4. Geschosses
 - 15,00 m bis zur Oberkante des 5. Geschosses
 - 3,00 m bei Garagen und Nebengebäuden
- Wohngebiet (WA), Gebäude an der neuen Hauptachse und am Berthold-Schmidt-Platz
 - die Gebäudehöhe kann erhöht werden, wenn aus funktionalen Gründen nutzungsbedingt im Erdgeschoss mehr als 3,00 m Geschosshöhe brutto benötigt werden
- Mischgebiet (MI)
 - 5,00 m bis zur Oberkante des 1. Geschosses
 - 8,50 m bis zur Oberkante des 2. Geschosses
 - 11,50 m bis zur Oberkante des 3. Geschosses
 - 14,00 m bis zur Oberkante des 4. Geschosses
 - 17,50 m bis zur Oberkante des 5. Geschosses



Privates Grundstück

Park

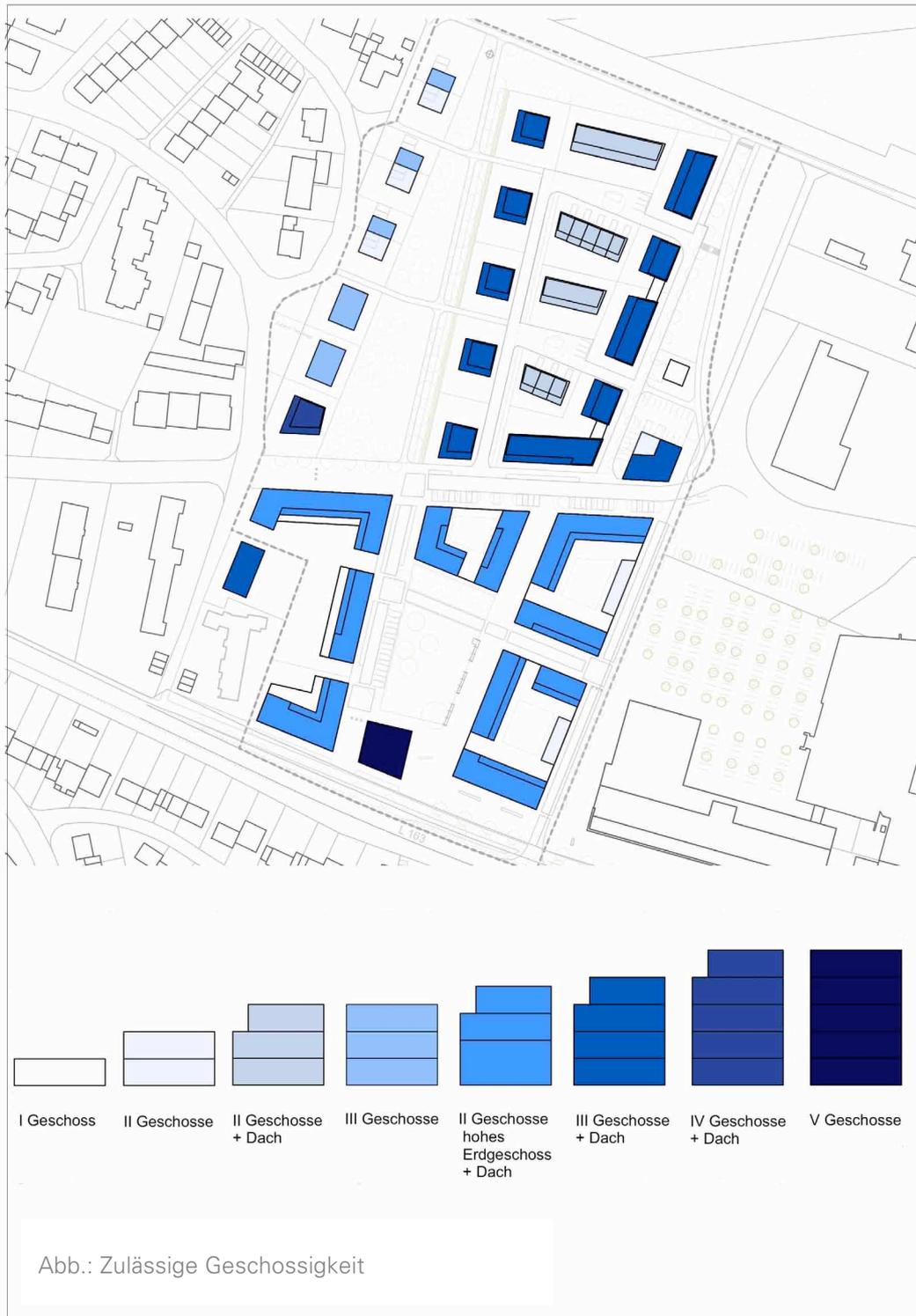
Abb.:
Geländekante westlich des Riedpark

+ Die Grundstücke westlich des Riedpark können zum Park eine Geländekante von 0,40 m ausbilden.

! Handelsflächen im Mischgebiet müssen ebenerdig zugänglich sein.

+ Im WA 2 beidseitig des Riedparks und im südlichen Teilbereich dürfen Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage zum Erschließungsraum einen Sockel ausbilden.

! Die abschließende Sockelmauer darf maximal 0,60m hoch sein. (siehe auch Kapitel Einfriedungen und Stützmauern, Seite 42)



Das Dach

Dachform und Gestaltung

Ziel der Festlegungen ist, ein ruhiges und homogenes Bild der Dachlandschaft zu erzeugen.

Um dies zu erreichen sind Flachdächer vorgeschrieben. Es wird außerdem empfohlen, bei unmittelbar benachbarten oder angebauten Häusern (Hausgruppen, Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser) auf die Ausführung identischer Attikahöhen, sowie Dachüberstände hinzuwirken.

Zudem soll die jeweils oberste Geschossfläche eines Gebäudes nicht zum Aufenthalt genutzt werden, da in diesem Fall Dachaufbauten entstehen, welche das gewünschte Siedlungsbild stören würden. Bei Gebäuden mit abgestaffelten Geschossen, ist dagegen ausdrücklich erwünscht die unteren Dachflächen als Terrassen und Dachgärten zu gestalten und auch den Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Um die plastische Qualität der Gebäude erlebbar zu machen, soll nach Möglichkeit ganz auf Dachüberstände verzichtet werden, und der Dachrand als Attika ausgebildet werden. Falls doch erwünscht, sind Dachüberstände an Traufe, Ortgang und Pultfirst nur bis zu einer Tiefe von 10 cm zulässig. Ziel ist, einen möglichst gestalterisch zurückhaltenden Abschluss der Fassaden zu erhalten.



Dachform und Gestaltung

Gestaltungsrichtlinien

- ! Alle Dächer sind als Flachdächer (0°- 4°) auszuführen.
- ! Dachüberstände sind nur bis zu einer Tiefe von 10 cm zulässig.
- ! Bei zurückspringenden Dachgeschossen sind im Bereich von Freisitzen und Terrassen größere Dachüberstände auf maximal zwei Gebäudeseiten und maximal bis zur Gebäudekante zulässig.
- + Bei Hausgruppen sollte auf die Ausführung identischer Attikahöhen und Dachüberstände hingewirkt werden.
- ! Die Nutzung der baurechtlich erlaubten obersten Geschossdecke ist als Aufenthaltsfläche (wie z.B. Terrassen) nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Festsetzungen der Geschosse innerhalb eines Baufensters gilt dies nur oberhalb des jeweils höchsten Geschosses.
- + Dachflächen auf unteren Geschossdecken sollen als private Freiräume genutzt werden.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Stadtklimas, des Wasserhaushaltes und der Stadtgestalt müssen die Dachflächen begrünt werden. Ziel ist, das Regenwasser möglichst lange auf den begrünten Dachflächen zurückzuhalten um dadurch die Kanalisation und die Vorfluter zu entlasten.

Die Dachbegrünungen fördern Aspekte der Verbesserung des Mikroklimas, sie schützen die Dächer vor Kälte und Hitze, gleichen starke Temperaturen aus, binden Staub und verbessern dadurch die Luftqualität. Sie sind zudem ein wesentlicher Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme. Um bei langen Trockenperioden nicht gießen zu müssen, wird die Verwendung trockenheitsverträglicher Pflanzen in Kombination mit wasserspeichernden Mineralböden empfohlen.



Dachbegrünung

Gestaltungsrichtlinien

- ! Dächer sind grundsätzlich mit extensiver Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht als Freisitze oder Terrassen dienen.
- ! Dachbegrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- ! Die durchwurzelbare Aufbaudicke muss mindestens 15 cm aufweisen.

Dachaufbauten, Solaranlagen und Antennen

Auf den Dächern der obersten Geschossdecke sind neben der Dachbegrünung auch Solaranlagen zu installieren. Auf Dächern, die als Terrassen oder Dachgärten genutzt werden können, sollen Solaranlagen aufgrund der Minderung der Wohnqualität nicht entstehen. Es gibt allerdings auch zahlreiche und attraktive Möglichkeiten Photovoltaik-Anlagen oder thermische Solaranlagen in die Gebäudegestaltung zu integrieren. Röhrenkollektoren können beispielsweise als Sonnenschutz eingesetzt werden, Photovoltaik-Anlagen können bündig in eine Fassade eingefügt werden. Wichtig ist dabei dass die Solaranlagen den Gesamt-eindruck nicht dominieren.

Um die Verschattung der Nachbargebäude nicht zu erhöhen und um den Gesamteindruck des Quartiers nicht zu beeinträchtigen, sind Solaranlagen in der Höhe begrenzt. Auch für weitere Dachaufbauten ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beschränkt.

Antennen und Parabolantennen haben das Potential eine Gebäudegestaltung zu schädigen. Sie dürfen deshalb nicht an den Fassaden oder auf Balkonen und Loggien installiert werden. Bei Bedarf können Sie auf dem Dach untergebracht werden.



Dachaufbauten, Solaranlagen und Antennen

Gestaltungsrichtlinien

- !** Es sind Photovoltaik-Anlagen oder thermische Solaranlagen zu installieren.
- !** Als Aufbauten sind sie zulässig, wenn sie maximal 0,60 m hoch sind und einen Abstand vom Gebäuderand von 2,00 m einhalten.
- +** Solaranlagen können auch in die Gebäudegestaltung integriert werden.
- !** Dachaufbauten wie Abluft- und Zuluftkamine, Antennen etc. können die jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 1,0m überschreiten.
- !** Antennen und Parabolantennen sind an der Fassade, auf Balkonen und Loggiennischen nicht zulässig.

Das Gesicht zur Straße

Die Fassade

Fassaden bilden das »Gesicht« eines Quartiers. Traditionell ist die Gestaltung der Fassade Ausdruck der Entstehungszeit und deren technischen und konstruktiven Möglichkeiten. In einem heute unübersichtlichen Feld an Optionen und einem hohen Maß an Individualismus ist es von besonderer Bedeutung einen Grundkonsens in wesentlichen Prinzipien zur Gestaltung der Fassaden zu formulieren, um einen Gebietscharakter und ein Gefühl von Authentizität zu realisieren. Fassaden prägen die öffentlichen Plätze, Straßen und Grünräume. Deren Gestaltung ist somit weit mehr als nur eine Frage des persönlichen Geschmacks. Im Spannungsfeld zwischen festgelegten Qualitätsprinzipien und deren Differenziertheit als Resultat unterschiedlicher Baustile kann Identität entstehen.

Aufbau und Gliederung der Fassaden

Die Fassaden im Areal Riedpark bilden die Raumkanten von Straßen, Plätzen und Parks und kommunizieren mit der Umgebung. Die Gebäude sollen sich mit ihren Fenstern bewusst zu den öffentlichen Räumen orientieren, auch um die soziale Kontrolle zu gewährleisten. Sorgfältig angeordnete und proportionierte Fensteröffnungen und ein angemessener Eingangsbereich schaffen zudem einen repräsentativen Gesamteindruck und damit eine „gute Adresse“. Straßenfassaden mit Rückseitencharakter oder geschlossene, abweisend wirkende Fassaden sind zu vermeiden.

Die Fassaden zur öffentlichen Seite sollen ruhig und zurückhaltend gestaltet sein. Eine ansprechende Gliederung kann durch eine ablesbare Ordnung der Fenster und Loggien erreicht werden. Raumhohe Fenstertüren (französische Fenster) können mehr Tageslicht in die Räume bringen und die Sichtbeziehungen nach außen verbessern.

Um eine maßstäbliche, kleinteilige Gestaltqualität zu sichern können Gebäude zusätzlich gegliedert werden. In der Horizontalen gliedern sich die Gebäude im nördlichen Wohngebiet in Vollgeschosse und das abgesetzte Dachgeschoss. Im südlichen Teilgebiet zeichnet sich das Erdgeschoss durch die Handelsnutzung ab. Außerdem soll ermöglicht werden, die Gebäude vertikal zu gliedern. Ein Zurückspringen der Fassade gegenüber der Baulinie ist daher zur Gliederung/ Gestaltung und Belebung auf ein beschränktes Maß zugelassen. Im Erdgeschoss können so attraktive Eingangsbereiche zu den Läden formuliert, der Straßenraum lebendiger gestaltet werden.



Aufbau und Gliederung der Fassaden

Gestaltungsrichtlinien

! Zur Fassadengliederung der Gebäude im Mischgebiet können auf einer Breite von maximal 20% der jeweiligen straßen- bzw. platzseitigen Fassade ausnahmsweise Vor- und Rücksprünge von bis zu 0,5 m gegenüber den im Planteil festgesetzten Baulinien zugelassen werden. Diese Regelung gilt nicht für Balkone. Ausnahmsweise kann darüber hinaus in der Erdgeschosszone ein Unterschreiten der Baulinie auf max. einem Drittel jeder Fassadenbreite um bis zu 3,00m zugelassen werden.

! In den Baukörper integrierte Loggien sind immer zulässig.

! Entlang von Baulinien sind in den Erdgeschossen auch Arkaden zulässig, soweit sie straßen- bzw. platzseitig in regelmäßiger Folge von Stützen getragen werden, die der Baulinie folgen.

+ Zu öffentlichen Straßen und Plätzen sollen keine Fassaden mit Rückseitencharakter errichtet werden.

+ Hohe Fenster und eine ablesbare Ordnung der Fassade erhöhen die Wohnqualität und den repräsentativen Gesamteindruck.



Materialien + Farben

Durch die Farbgebung und die Materialität der Gebäude soll sichergestellt werden, dass das neue Quartier zum bestehenden Ort Lauchringen passt. Zudem können durch eine durchgängige Farbgebung der Gebäude unterschiedliche architektonische Konzepte zusammengehalten werden.

Helle Putzfassaden im Farbspektrum von Weißtönen von weiß über grau-weiß / hellgrau bis creme-weiß sind die Basis für das neue Quartier. Diese Art der Fassade bietet durch Strukturierung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ebenso ist die Verwendung von Sichtbeton und Naturstein zulässig, sofern sie sich innerhalb des Farbspektrums bewegen. Sie erzeugen als natürliche und wertige Baustoffe ein lebendiges Bild und altern angemessen. Im Mischgebiet sind auch Faserzementplatten vorstellbar.

In den Handelsbereichen sind die Erdgeschosszonen in beständigen Materialien, wie hochwertigen Natursteinplatten, Sichtbeton, Klinker, Glas oder Faserzementplatten auszuführen, um in diesem hoch frequentierten und beanspruchten Bereich eine nachhaltige Qualität zu erreichen. Hier sind auch dunklere Farben zulässig, die weniger schmutzempfindlich sind.

In Abhängigkeit des architektonischen Konzeptes sind somit Gebäude mit einem ablesbaren, dunkleren Sockel vorstellbar oder auch Gebäude die einheitlich in einem beständigen Material, wie z.B. Sichtbeton, Faserzementplatten oder Naturstein ausgeführt sind.

Weniger ist oft mehr. 2 maximal 3 Materialien / Farben sind für die Fassaden- und Außenraumgestaltung ausreichend. Auf rustikale Baustoffe, künstliche Materialnachbildungen und ortsuntypische Materialien ist zu verzichten. Dies unterstützt ein angenehmes und harmonisches Siedlungsbild.



Materialien + Farben

Gestaltungsrichtlinien

! Zulässige Hauptmaterialien sind Putz, Sichtbeton, Naturstein und Holz.
Im Mischgebiet sind auch Faserzement-Platten zulässig.

! Das Farbspektrum des Hauptmaterials besteht aus Weißtönen, sehr hellen Gelbtönen, hellen Beige, sowie helle Grautöne aus dem warmen und kaltgrauen Spektrum.

- Bei Putzfarben sind folgende Hellbezugswerte zu beachten:
 - Bei Gelbtönen mindestens 75
 - Bei Beigetönen mindestens 65
 - Bei Grautönen mindestens 35
- Farbtöne von Sichtbeton oder Faserzementplatten sind diesen Farbtönen und Helligkeitsstufen möglichst nah zuzuordnen.
- Naturstein und Holz entspricht seiner natürlichen Färbung, ist jedoch diesen Farbtönen möglichst nah zuzuordnen. Rötliche Töne sind nicht zulässig.



! Im Mischgebiet muss die Erdgeschoss-Zone in einem beständigen Material ausgeführt werden. Zulässige Materialien sind hier: Sichtbeton, Klinker, Naturstein, Glas sowie Faserzement-Platten.

+ Das Sockelgeschoss kann zudem dunkler ausgeführt werden als das Hauptmaterial.

! Blendende, grell getönte oder künstlich wirkende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

+ Für die Gestaltung der Fassaden und Außenräume zum öffentlichen Raum sollten maximal 2-3 Materialien / Farben verwendet werden.

Sonnenschutz und weitere Sekundärelemente

Ein wichtiges Gestaltungselement der Fassade und somit entscheidend für den Gesamteindruck und die Wertigkeit eines Gebäudes, ist der Sonnenschutz. Hochwertige Sonnenschutzelemente, wie z.B. Lammellen, Schiebe- oder Klappläden können eine Fassade bereichern, sie sorgen für Abwechslung und machen eine Fassade interessant. Manche Systeme, wie z.B. Vorbaurolladenkästen, haben aber auch einen negativen Effekt und werten ein Gebäude herab.

Vor allem bei den Freisitzen der Mehrfamilienhäuser ist es wichtig einheitliche Verschattungssysteme anzubringen, da sonst eine Vielzahl an individuellen Lösungen entsteht.

Weitere Sekundärelemente sind die untergeordneten Fassadenelemente, wie zum Beispiel Fensterrahmen, Treppengeländer, Balkonbrüstungen, Briefkästen oder Dachrinnen. Auch die Elemente der Nebenanlagen gehören dazu. Hier wird ebenfalls empfohlen innerhalb eines Gebäudes einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Für Türen, Fenster und Terrassentrennwände bietet sich eine Gestaltung aus Holz an. Kombinationen mit Verschalungen aus Holz können als Akzent oder zur Gliederung verwendet werden. Dies bietet sich beispielsweise auch für die rückspringenden Dachgeschosse an.



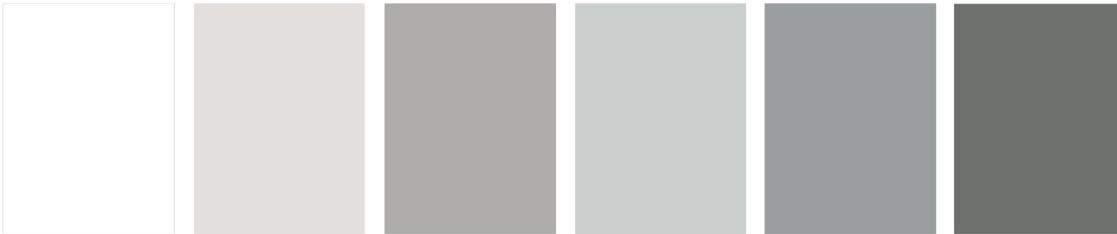
Sonnenschutz und weitere Sekundärelemente

Gestaltungsrichtlinien

! An einem Gebäude sind für die Sekundärelemente jeweils einheitliche Farben und Systeme zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden bei einem für die Nachbarschaft verträglichem Konzept.

! Das Farbspektrum der Sekundärelemente (Nebengebäude und untergeordnete Fassaden-elemente) soll den natürlichen Eigenschaften der jeweiligen Materialien entsprechen. Bei Textilien und Glaselementen sind Farben zulässig, wenn Sie den Farbspektren entsprechen und sich in die Nachbarschaft einfügen.

! Metall, Beton und Faserzementplatten: Grautöne bis weiß



! Textilien: weiß über beige bis gelb



! Holz: in seinen natürlichen Farben, keine unnatürlichen oder grellen Anstriche oder Lasuren

! Naturstein: in seinen natürlichen Farben

! Glas: in seinen natürlichen Farben, bei gefärbten Gläsern ist das Farbspektrum der Textilien anzuwenden

Balkone und Loggien

Auf Balkone und Freisitze lässt sich heute kaum mehr verzichten.

Auskragende oder vorgestellte Balkone können sich jedoch negativ auf einen öffentlichen Aufenthaltsbereich auswirken. Zudem leisten offene Balkone selten den von Bewohnern gewünschten Schutz der Privatsphäre, wenn sie auf öffentliche Plätze oder Straßen auskragen. Wenn die Orientierung der Wohnung einen privaten Freiraum zu einer öffentlichen Fläche hin erfordert, sind innerhalb des Hauptbaukörpers einschneidende Loggien gut geeignet, um gestalterische Qualität und persönliche Bedürfnisse zu vereinen.

Auch sollten Balkone, Loggien und Wintergärten sowohl in Größe als auch im Erscheinungsbild nicht mit dem Hauptgebäude in Konkurrenz treten.

Balkonbrüstungen sind als Teil der Architektur zu sehen und die Verblendungen blickdicht auszuführen (z.B. satiniertes Glas, opakes Glas („Milchglas“), flächiges oder perforiertes, ungefärbtes Metall). Transparente Brüstungen werden häufig von den Bewohnern nachträglich mit eigenen Materialien geschlossen, was meist zu einem unbefriedigenden Fassadenbild führt.



Balkone und Loggien

Gestaltungsrichtlinien

! Zu öffentlichen Straßen und Freiräumen sind vorkragende Balkone nicht zulässig, siehe Abbildung.

! In den Baukörper integrierte Loggien sind immer zulässig.

+ Balkonbrüstungen sind möglichst blickdicht auszuführen.



Abb. Zulässigkeit von Balkonen und Loggien

Vorzonen und ihre Nebenanlagen

In welcher Form sich das einzelne Haus zum öffentlichen Raum hin orientiert, macht in der Summe die Atmosphäre der Straßen, des Parks und des gesamten Quartiers aus. Wenn die gesamte Straße von Rückseiten der Autos und Mülltonnen geprägt wird und sich entlang der Grünfläche Gartenhäuschen aneinander reihen, wirken diese Räume als Versorgungsräume.

Werden jedoch einladende Eingangsbereiche, gepflegte Vorgärten und für das ganze Quartier charakteristische Elemente zur Straße gerichtet, und der Park von einheitlichen Elementen gesäumt, entstehen attraktive Räume mit Ortscharakter - die Grundlage für gemeinsame Identifikation.

Aus diesem Grund sind die Übergangszonen vom privaten Grundstück zur öffentlichen Straßen- oder Grünfläche besonders sorgfältig auszugestalten. Dazu gehören neben den grünen und befestigten Flächen auch Nebenanlagen wie Einfriedungen, Gestaltung der Autoabstellflächen, Nebenanlagen für Müll und Fahrräder, sowie der Hauseingang selbst, geprägt durch Haustür, Vordach und Eingangspodest.

Da der Vorgarten den Raum zwischen öffentlicher und privater Nutzung definiert, ist es erklärtes Ziel, ein für beide Interessen qualitativvolles Gesamterscheinungsbild zu erhalten.

Gestaltungsvorgaben Nebenanlagen

Für die Nebenanlagen und Vorzonen im Anschluss und Übergang an die öffentlichen Straßenräume und Freiflächen werden differenzierte Gestaltungsvorgaben entwickelt, welche auf den jeweiligen Gebäudetyp und die Umgebung reagieren.

Im Mischgebiet ist es nicht zulässig eigenständige Nebenanlagen außerhalb der Gebäude zu errichten, da der Charakter eines attraktiven Quartiers zum Einkaufen und Wohnen mit Ansammlungen niedriger Einzelbauwerke nicht erreicht werden kann.

Im nördlichen Wohngebiet wird empfohlen die Nebenanlagen innerhalb der Gebäude unterzubringen. Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten und gleichzeitig eine durchgängige städtebauliche Gestaltungsqualität zu erreichen, werden Bereiche außerhalb der Gebäude definiert, in welchen Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sind. Diese sind der Abbildung Vorzonen und ihre Nebenanlagen zu entnehmen.

Nebenanlagen sind grundsätzlich von der Straße zurückgesetzt anzuordnen. Die Gestaltung von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden ist untereinander und auf das Hauptgebäude abzustimmen. So sind Farben und Materialien dem Katalog der Sekundärelemente zu entnehmen (siehe Seite 25). Wenn sie in baulichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude stehen, ist auf die Gestaltungseinheit von Nebengebäude und Hauptgebäude besonders zu achten.

Die Dächer der Nebengebäude sind als leicht geneigte Pultdächer oder Flachdächer mit Metalldeckung auszuführen oder extensiv zu begrünen. Bei der Höhe ist darauf zu achten, die Belichtungssituation im Erdgeschoss nicht zu verschlechtern. So kann beispielsweise bei einer niedrigeren Ausführung der Garage und einem höherem Erdgeschoss noch ein hoch liegendes Fenster angebracht werden.

Für die Verortung von Nebenanlagen außerhalb der Gebäude werden Flächen definiert, die teilweise etwas größer sind als die maximale Grundfläche der Nebenanlagen um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Um eine mauerartige Wirkung entlang der öffentlichen Räume zu vermeiden, werden maximale Längen für einzelne Nebenanlagen festgesetzt. Bei Wahrung eines ausreichend großen Abstands können so auch mehrere Nebenanlagen aufgereiht werden.

! Gestaltungsrichtlinien Nebenanlagen

Bereich a1

Doppelhäuser, Dr.-Konrad-Adenauer Ring

Größenbegrenzung:

- maximale Höhe 3,00 m
- maximale Länge 4,00 m

Zulässige Nebenanlagen:

- Garage, Carport, offene Stellplätze
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Bereich a2

Doppelhäuser, Dr.-Konrad-Adenauer Ring

Größenbegrenzung:

- maximale Höhe 3,00 m
- maximale Länge 4,00 m

Zulässige Nebenanlagen:

- offene Stellplätze
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Bereich b

Geschosswohnungsbauten,
Dr.-Konrad-Adenauer Ring

Größenbegrenzung:

- maximale Höhe 3,00 m
- maximale Länge 4,00 m
- maximale Fläche 15 qm je Gebäude

Zulässige Nebenanlagen:

- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Bereich c

Stadt villen, Hauptanliegerstraße und
Geschosswohnungsbauten, Anliegerstraße

Größenbegrenzung:

- maximale Höhe 3,00 m
- maximale Länge 4,00 m

Zulässige Nebenanlagen:

- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Bereich d

Geschosswohnungsbauten, Wohnanger

Größenbegrenzung:

- maximale Höhe 1,40 m
- maximale Länge 6,00 m

Zulässige Nebenanlagen:

- Fahrradboxen

Bereich e

Reihenhäuser, Wohnanger

Größenbegrenzung:

- maximale Höhe 3,00 m
- maximale Länge 3,50 m

Zulässige Nebenanlagen:

- 1 Carport je Gebäude
- offene Stellplätze
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Bereich f

Portalgebäude Ost, Anliegerstraße

Zulässige Nebenanlagen:

- offene Stellplätze

Bereich g

Geschosswohnungsbauten, Riedplatz

Größenbegrenzung:

- maximale Höhe 3,00 m
- maximale Länge 4,00 m
- maximale Fläche: 10% der
Gebäudegrundfläche

Zulässige Nebenanlagen:

- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Der Charakter eines grünen Innenhofs ist zu
wahren

Bereich h

Wohn- und Handelsgebäude, Riedplatz

- Nebenanlagen sind außerhalb der Gebäude
nicht zulässig



Abb. Nebenanlagen

Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze

Das neue Quartier soll nicht durch parkende Fahrzeuge geprägt werden, möglichst viele Flächen sollen den Bewohnern als private Freiflächen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden die Stellplätze der Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen untergebracht. Lediglich bei den Doppel- und Reihenhäusern ist es zulässig ebene Parkierungsmöglichkeiten außerhalb der Baufenster unterzubringen. Die Doppelhäuser am Dr.-Konrad-Adenauer-Ring können auf ihren größeren Grundstücken eine Garage realisieren. Reihenhäuser haben die Möglichkeit Stellplätze vor dem Haus anzulegen oder einen Carport zu errichten. Garagen sind hier nicht möglich, da die Einsicht in die Straße beim Ausfahren nicht gegeben wäre. Grundsätzlich ist es möglich zusätzlich Garagen im Gebäude zu integrieren. Für Gäste und Besucher bestehen Parkplatzangebote entlang der Planstraße A und in den Wohnangern.

Garagen und Carports sollten so gestaltet werden, dass sie auch für andere Zwecke nutzbar sein können. Ein überdeckter Carport bietet beispielsweise auch Schutz vor Sonne und Regen und kann tagsüber als Freisitz oder Platz zum Spielen genutzt werden.

Es wird empfohlen bei den Dächern von aneinander grenzenden Carports eine einheitliche Dachform mit identischer Traufhöhe zu wählen. Carports können auch mit Glasdächern gedeckt werden.



Garagen, Carports und ebenerdige Stellplätze

Gestaltungsrichtlinien

- ! Die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
- ! Private Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen oder in den gesondert gekennzeichneten Stellplatzflächen errichtet werden. Für das WA 1 und WA 3 sind nach Bebauungsplan Ausnahmen möglich und dort beschrieben.
- ! Ebenerdige Garagen sind nur im WA 1 und WA 3 innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Gemäß Bebauungsplan sind Ausnahmen möglich und dort beschrieben. Bei den Reihenhäusern im WA1 ist allerdings nur 1 Garage je Reihenhaus möglich.
- ! Höhenwirksame Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Erschließungsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- ! Zulässige Dachformen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0°-10°). Sie sind in Metalldeckung auszuführen oder extensiv zu begrünen. Bei Carports sind auch Glasdeckungen möglich.
- + Garagen und Carports sind auf die Architektur des Hauptgebäudes und die Gestalt der Einfriedungen abzustimmen. Es soll eine gestalterische Einheit entstehen.
- + Bei Carports darf der offene Charakter durch Einbauten nicht zerstört werden.
- + Bei gereihten Carports ist auf eine einheitliche Dachform und Traufhöhe zu achten.
- ! Weitere Richtlinien zur Lage und Größe sind der Abbildung Vorzonen und ihre Nebenanlagen zu entnehmen.

Nebengebäude und Fahrradabstellrichtungen

Neben dem Auto haben auch Fahrräder einen oft unterschätzten Platzbedarf. Um trocken loszufahren und die offenen mechanischen Teile zu schützen, ist ein witterungsgeschützter Platz notwendig.

So können Fahrräder beispielsweise im Keller oder in Tiefgaragen eigene Räume erhalten. Funktionaler sind Abstellmöglichkeiten im Eingangsbereich des Hauses. Ausnahmsweise können für Fahrräder auch eigenständige Nebengebäude errichtet werden. In Bereichen, wo nur niedrige Höhen für Nebenanlagen zugelassen sind, bietet es sich an, Boxen für Fahrräder zu integrieren.

Beim Geschosswohnen sollten Fahrradstellplätze vor dem Haus sowohl für die Bewohner als auch für Gäste vorgesehen werden. Dafür bietet es sich an offene Fahrradstellplätze, z.B. als Bügel oder auch eine Überdachung vorzusehen.

Abstellräume für Fahrräder oder andere Nebengebäude sollen grundsätzlich von vornherein mitgedacht werden, damit sie nicht nachträglich hilflos ergänzt aussehen. Es wird empfohlen sie so anzuordnen, dass sie raumbildend wirken und geschützte Freibereiche entstehen lassen. Ebenso lassen sich durch geschickte Anordnung, zum Beispiel in Verbindung mit einer Pergola, qualitätvolle Eingangssituationen und Durchgänge herstellen, die nicht das Bild der Siedlung dominieren.



Nebengebäude und Fahrradabstellrichtungen

Gestaltungsrichtlinien

- ! Offene Fahrradstellplätze (z.B. Bügel) sind immer zulässig.
- ! Höhenwirksame Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Erschließungsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- ! Zulässige Dachformen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0°-10°). Sie sind in Metalldeckung auszuführen oder extensiv zu begrünen. Bei Überdachungen sind auch Glasdeckungen möglich.
- + Sie sind auf die Architektur des Hauptgebäudes und die Gestalt der Einfriedungen abzustimmen. Es soll eine gestalterische Einheit entstehen.
- + Die Anordnung ist so zu wählen, dass geschützte, nutzbare Freibereiche entstehen.
- ! Weitere Richtlinien zur Lage und Größe sind der Abbildung Vorzonen und ihre Nebenanlagen zu entnehmen.

Mülltonnenplätze

Die Platzierung von Mülltonnenplätzen ist grundsätzlich sehr sensibel, da leicht sogenannte „Un-Orte“ entstehen können, welche ein Quartier sozial beeinträchtigen können. Abstellbereiche für Müll sind deshalb in die Architektur des Hauptgebäudes zu integrieren. Dies können eigene Räume im Erdgeschoss sein, die von außen zugänglich sind, oder ein Raum innerhalb der Tiefgarage.

Im Bereich der Wohngebiete und im Mischgebiet 1 können aufgrund der geringeren Bebauungsdichte Ausnahmen zugelassen. Falls es nicht möglich ist Abstellbereiche im Gebäude unterzubringen können sie auch in eigenständigen, verschließbaren Nebenanlagen untergebracht sein. In Bereichen mit einer niedrigeren Höhenbegrenzung können Müllboxen angeordnet werden.

Grundsätzlich dürfen die Türen von Mülltonnen-stellplätzen nicht zur Straße aufschlagen, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden.

Um an Wichtigkeit zu verlieren, sollten Mülltonnen-stellplätze in Verbindung mit einem Carport, einer Garage oder einem ganzheitlich gestalteten Eingangselement untergebracht werden. Die Gestaltung von Mülltonnenplätzen ist von besonderer Bedeutung, dass sie oft augenfällig an der Straße oder in der Nähe des Eingangs liegen und somit zum Charakter des Wohngebietes beitragen.

Offene Holzschalungen eignen sich gut für die Verkleidung von Mülltonnen. Alternativ haben auch Stahl- und Blechkonstruktionen mit einer metallisch schimmernden Eisenglimmerbeschichtung sowie Sichtbeton eine angenehme Ausstrahlung.

Die Mülltonnenstellplätze der Doppelhäuser am Dr.-Konrad-Adenauer-Ring können auch mit Laubhecken eingefasst werden.



Mülltonnenplätze

Gestaltungsrichtlinien

! Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im MI 1 sollen Standplätze für Abfallbehälter innerhalb der Gebäude angelegt werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige, verschließbare Nebenanlage zu gestalten, innerhalb der Baufenster oder in den dafür vorgesehenen Bereichen. In Zone WA 3 können sie alternativ mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke versehen werden.

! Im MI 2 und MI 3 müssen Standplätze für Abfallbehälter innerhalb der Gebäude bzw. innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden.

! Türen von Müllsammelbehältern dürfen nicht unmittelbar zur öffentlichen Fläche aufschlagen.

! Höhenwirksame Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Erschließungsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

+ Sie sind auf die Architektur des Hauptgebäudes und die Gestalt der Einfriedungen abzustimmen. Es soll eine gestalterische Einheit entstehen.

! Zulässige Dachformen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0°-10°). Sie sind in Metaldeckung auszuführen oder extensiv zu begrünen. Bei Überdachungen sind auch Glasdeckungen möglich.

! Weitere Richtlinien zur Lage und Größe sind der Abbildung Vorzonen und ihre Nebenanlagen zu entnehmen.

Vordächer, Eingangspodeste, Rampen

Vordächer sind ausreichend groß zu bemessen und sollten integrierter Bestandteil der Fassade sein. Ihre Tiefe ist aufgrund der Vermeidung einer übermäßigen Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes beschränkt. Für die Eingangsbereiche ist eine ausreichende Beleuchtung sicher zu stellen. Um einen attraktiven überdachten Eingangsbereich zu erhalten, dürfen Fassaden im Eingangsbereich zurückspringen, auch wenn eine Baulinie festgesetzt ist.

Sofern bei Geschosswohnungsbauten mit Sockel ein barrierefreier Zugang gewünscht ist, ist dieser mit Hilfe eines Durchlader-Aufzugs zu lösen. In Ausnahmefällen können auch Rampen vor dem Gebäude angeordnet werden, allerdings sollen diese vom Straßenraum aus nicht übermäßig in Erscheinung treten. Sie sind deshalb entweder mit der kurzen Seite zur Straße anzuordnen, oder unauffällig in die Nebenanlagen der Vorzone zu integrieren.



Vordächer, Eingangspodeste, Rampen

Gestaltungsrichtlinien

- ! Vordächer dürfen eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten.
- ! Vordächer von Hauszugängen sind auf eine Breite von 3,00 m beschränkt
- ! Vordächer von Handelseinrichtungen sind auf die Eingangsbereiche zu beschränken und dürfen eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- + Im Bereich der Planstraße G kann zwischen den Gebäuden eine durchgängige Überdachung in Form einer Passage errichtet werden. Dabei dürfen Nutzungen ab dem 1. OG nicht beeinträchtigt werden.
- ! Entlang der Planstraße F sind Vordächer von Anlieferzonen auf maximal die Hälfte der Gebäudebreite beschränkt.
- ! Vordächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0°-10°) auszuführen.
- ! Vordächer mit Ziegeldeckungen bzw. Deckungen ähnlicher Art sind nicht zulässig.
- + Vordächer sollten sich dem Gebäude unterordnen und auf die Gestaltung der Hauptgebäude abgestimmt werden
- ! Darüber hinaus ist es zulässig Eingangsbereiche von einer Baulinie zurückzusetzen.
- ! Podeste vor Hauseingängen sollen die Größe der max. zulässigen Fläche für Vordächer nicht überschreiten.
- ! Bei Gebäuden mit Sockel ist ein barrierefreier Zugang vorrangig über den Aufzug zu realisieren. Ist dies nicht möglich, ist es ausnahmsweise zulässig eine Rampe auszubilden, wenn diese orthogonal zur Fahrbahn angeordnet ist, oder in die Gestaltung der Nebengebäude oder Elemente der Hausvorzone unauffällig integriert ist.

Einfriedungen, Stützmauern

Die Einfriedungen zur Straße und in den Vorgärten prägen den Quartierscharakter und sind deshalb von öffentlichen und gemeinschaftlichen Interesse. Sie sind mit geschnittenen Laubhecken zu gestalten, Zäune sind nur zulässig, wenn sie von Hecken hinterwachsen sind. Um eine gesunde soziale Kontrolle zu gewährleisten, ist die Höhe der Hecken beschränkt.

Bei den Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage, beidseits der nördlichen Ringstraße sind die Erdgeschosse etwas erhöht, wodurch es nötig wird die Grundstücke mit Stützmauern einzufassen. Diese dürfen maximal 60 cm hoch sein, Mehrhöhen sind innerhalb des Grundstücks abzuböschchen.

Von großer Bedeutung für die Wohnqualität ist gerade bei kleinen Grundstücken der Schutz des Freiraums – insbesondere der Terrasse – vor Einblick und Geräuschen. Deshalb ist es möglich, bei Doppel- und Reihenhäusern, sowie zwischen Erdgeschosswohnungen im Geschosswohnungsbau, die Terrassen durch Mauerscheiben vom Nachbargrundstück zu trennen.

Zäune, Trennwände und Mauern sind hinsichtlich Material und Farbigkeit auf das Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers abzustimmen. Somit entsteht ein harmonisches Gesamtbild des Hauses. Die Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind insbesondere bei Reihenhäusern aufeinander abzustimmen, da hier die Wirkung auf die Nachbarn von Bedeutung ist.



Einfriedungen, Stützmauern

Gestaltungsrichtlinien

- !** Bei den mit Tiefgaragen versehenen Geschosswohnungsbauten beidseits der nördlichen Ringstraße sind die Grundstücke wegen der erhöhten Lage der Erdgeschosse mit Stützmauern einzufassen. Diese können auch Bestandteil einer Tiefgarage sein.
- !** Sie dürfen am höchsten in Erscheinung tretenden Punkt maximal 0,6 m über die jeweils vorgelagerte öffentliche Erschließungsfläche hinausragen und müssen einen Abstand von 0,5 m zu den Kanten dieser öffentlichen Erschließungsfläche einhalten.
- !** Ein Abstand ist nicht erforderlich gegenüber der westlich und nördlich angrenzenden öffentlichen Grünanlage.
- !** Als Material ist Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
- +** Bei Doppel- und Reihenhäusern, sowie zwischen Erdgeschosswohnungen im Geschosswohnungsbau dürfen die Terrassen durch bis zu 2,00 m hohe und 3,00 m lange Mauerscheiben vom Nachbargrundstück getrennt werden.
- !** Im gesamten Gebiet gilt:
Einfriedungen aus Stacheldraht und Hecken aus Koniferen sind unzulässig.
- !** Zum Schutz von Tieren müssen Einfriedungen einen Abstand von 10cm zur Geländeoberfläche aufweisen.
- !** In Einmündungsbereichen Öffentlicher Erschließungsstraßen und von Zu- und Ausfahrten von Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen auf öffentliche Erschließungsflächen ist die Höhe von Stützmauern und Einfriedungen, bzw. von Einfriedungen, auch von Hecken, zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse beidseits auf einer Länge von jeweils 10 m auf in der Summe 0,8 m beschränkt.
- !** Entlang anderer Grundstücksgrenzen können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen werden sofern sie einen Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen freihalten.
- !** Im Mischgebiet MI 2 und MI 3 sind Einfriedungen nicht zulässig.
- !** In den Wohngebieten sowie im Mischgebiet MI 1 sind Einfriedungen nur zulässig als Laubhecken, ggf. auch mit einem integrierten Zaun aus Drahtgeflecht.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ein oft visuell auffälliger Bestandteil unserer baulichen Umwelt. In vielen Situationen, zum Beispiel in den Innenstädten oder am Stadtrand, verstellen sie die Architektur und den Freiraum bis zur Unkenntlichkeit.

In Wohngebieten stören Werbeanlagen. Hier ist eine Begrenzung der Größe von Adressschildern als Hinweise auf Beruf und Wohnung sinnvoll.

Im südlichen Teilgebiet, das als Mischfläche Handel und Dienstleistungen aufnehmen soll, müssen die Vorgaben für Werbung weiter gefasst werden. Doch auch hier lassen sich die Werbeanlagen bei entsprechender Gestaltung zu einem angenehmen Bestandteil der Architektur machen.



Werbeanlagen

Gestaltungsrichtlinien

! Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

! Sie sind nur an den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebädefassaden zulässig. Dazu gehört auch die Landesstraße L 163

! Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.

! Werbeanlagen dürfen aus Einzelbuchstaben, Buchstabenfolgen oder Firmenlogo in maximal zwei Farben hergestellt werden. Sie sind in angemessener Größe anzubringen. Die Höhe der Einzelbuchstaben und Schriftbänder darf maximal 0,50 m betragen.

! Hervor- oder zurücktretende Fassadenteile wie Gesimse, Pfeiler, Gewände, Erker und Tore dürfen von Werbeanlagen nicht überschritten, maßgeblich verdeckt oder anderweitig in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

! Nicht zulässig sind dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, sowie akustische Effekte.

+ Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen

+ Ausnahmen hinsichtlich der Größenvorschriften und Anordnung von Werbeanlagen können gestattet werden, wenn ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Größe der Werbeanlage und der zugeordneten Wand- und Fassadenfläche entstehen würde.

Freiraum

Im Zentrum des neuen Baugebietes befindet sich die grüne Fuge, eine qualitativ hochwertige Abfolge öffentlicher Platz- und Parkbereiche als Mehrwert und identitätsstiftendes Rückgrat.

Der Riedplatz ist als befestigter, flexibel nutzbarer Freibereich, das Herz des neuen Quartiers. Er bietet Aufenthaltsqualität für Einkaufen, Außengastronomie, Markt und temporäre Veranstaltungen.

Der Riedpark stellt als Grünfläche mit Erholungsfunktion die Verbindung nach Norden her. Durch attraktive Bepflanzung, Rasenflächen zum Picknicken, Sitzelemente im Schatten und Spielattraktionen bietet er Angebote für alle Generationen.

Die Wohngebäude im nördlichen Teilquartier gruppieren sich um zwei Wohnanger, die in Ost-West-Richtung an das vorhandene Wegenetz angeschlossen sind und vor allem den Bewohnern als nachbarschaftliche Treffpunkte dienen. Ergänzend wird durch eine gute Ausstattung der Straßen mit Bäumen für einen hohen Grünanteil gesorgt.

Die privaten Freiflächen sind relativ klein gehalten. Sie finden dafür Ausgleich in den großen öffentlichen Freiräumen und tragen zu deren Belebung bei.





Freiflächengestaltung

Um die Flächenversiegelung des Quartiers so gering wie möglich zu halten, sind Zufahrten, Stellplätze und Wege wasserdurchlässig auszuführen.

Für die Gestaltung von wasserdurchlässigen Belägen stehen unterschiedliche Möglichkeiten wie z.B. Rasenfugenpflaster mit mindestens 3cm breiten Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken z.B. aus Kalkschotter oder Schotterrasen zur Verfügung. Bei der Wahl der Materialien ist jedoch auch auf die Eignung für Behinderte (Befahrbarkeit mit Rollstühlen) zu achten.

Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollen auffällige Farben (blau, rot, braun, schwarz, weiß), eingefärbte Betonsteine oder -platten sowie eine rustikale Optik als Bodenbelag nicht verwendet werden.

Im Geschosswohnungsbau soll den Erdgeschosswohnungen jeweils ein kleiner Gartenbereich zugewiesen werden, um vor allem für Familien eine günstige Alternative zum Einfamilienhaus zu bieten. Diese sollen von der Erdgeschosswohnung aus direkt und möglichst eben zugänglich sein.

Bei den großen Handelsquartieren im Mischgebiet sollen solche Wohnungen im 1. Obergeschoss entstehen. Neben der privaten Nutzung sind auf den Dachflächen der Handelsnutzungen auch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche zu entwickeln, die Raum für Begegnungen bieten. Diese Zone soll attraktiv gestalten werden, zum Aufenthalt einladen und auch als geschützter Spielbereich fungieren. Technikaufbauten oder notwendige Dachflächenfenster können, falls sie zwingend notwendig sind, in Sitz- oder Pflanzelemente integriert werden.



Freiflächengestaltung

Gestaltungsrichtlinien

! Die Befestigung der Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind geeignete Flächen wasserdurchlässig auszuführen.

! Bodenbeläge sollen nicht in auffälligen Farben oder rustikalen Optiken ausgeführt werden

! Nicht befestigte Teile sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

! Im Geschosswohnungsbau sind den Erdgeschosswohnungen jeweils Gartenbereiche als zur Wohnung gehörende private Freiräume zuzuweisen. Spielbereiche für Kleinkinder sind gemäß Landesbauordnung anzulegen.

! Im Mischgebiet sind auf den Dachflächen der eingeschossigen Handelsnutzungen gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten auszubilden. Technikaufbauten sind hier möglichst zu vermeiden, in Ausnahmefällen sind sie ansprechend gestaltet und nutzerfreundlich in den Dachgarten zu integrieren.

Neuanpflanzungen

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Vorgaben zu Pflanzenarten und Qualitätsstandards festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzliste orientiert sich dabei an den standortgerechten, heimischen Pflanzen, so dass Kleinlebewesen eine Lebensgrundlage geboten wird. Insbesondere werden alte Obstbaumsorten zum Erhalt der genetischen Vielfalt empfohlen.

Standortfremde, exotische Zierpflanzen sind nicht erwünscht und beeinträchtigen das Gesamt-erscheinungsbild des Quartiers.

Bei der Wahl des Standortes von Pflanzen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Nachbarn zu empfehlen. Da Bäume sehr unterschiedliche Wuchsformen haben, sind bei der Standortwahl die Raumbildung im Garten und die erwünschte und unerwünschte Verschattung auf dem eigenen Grundstück und auf dem Nachbargrundstück zu beachten.

Neuanpflanzungen

Gestaltungsrichtlinien

! Bei jedem Einzelhaus im Wohngebiet ist je Grundstück ein mittelgroßer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standorte können variiert werden.

! Im Wohngebiet sind Einfriedungen zu öffentlichen Flächen in Form von geschnittenen Hecken auszuführen. Hecken aus Koniferen sind nicht zulässig

! Bei Gehölzpflanzungen sind die geltenden Regelungen des Nachbarschaftsrechtsgesetzes zu beachten.

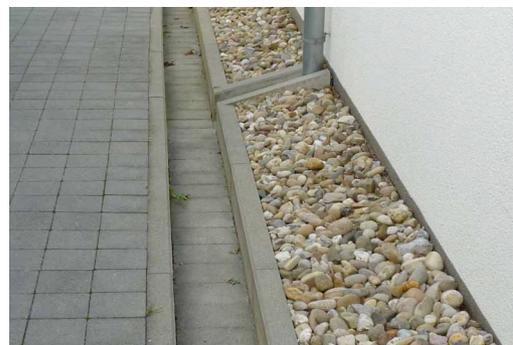
! Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden. (Siehe Pflanzempfehlung für Gehölze und Pflanzthemen)

Umgang mit Regenwasser

Bei der Gestaltung der Freiflächen, sowohl der privaten als auch der öffentlichen, spielt der Umgang mit Regenwasser eine bedeutende Rolle. Wurde es in der Vergangenheit direkt in die Kanalisation abgeleitet und hat somit u.a. die Entstehung von Hochwassern gefördert, so wird heute versucht, das Element Wasser wieder in die Stadt- und Landschaftsräume zu integrieren.

Mögliche Maßnahmen und Elemente zum Umgang mit Regenwasser:

- möglichst wenig versiegelte Flächen
- Dachbegrünung
- Versickerungsmulden
- Rigolensystem



Umgang mit Regenwasser

Gestaltungsrichtlinien

- ! Das Wassergesetz Baden-Württemberg ist zu beachten
- ! Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern oder in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln.
- ! Als Versickerungsanlagen sind nur Flächen-oder Muldenversickerungen über eine mindestens 30cm starke belebte Bodenschicht zulässig.
- ! Der Anteil versickerbarer Flächen durch flächensparende Bauweisen, durch Begrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen ist so groß wie möglich zu halten.
- ! Richtlinien zur Dachbegrünung: siehe Kapitel 2.3.2
- + Die Grundstücke die unmittelbar an einer öffentlichen Grünfläche liegen können das Oberflächenwasser direkt in die dort befindlichen öffentlichen Versickerungsanlagen einleiten.

Tiefgaragen

Um eine optische Dominanz von Autos im Stadtbild zu vermeiden, sollen im Geschosswohnungsbau die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Zudem können die damit entstandenen Freiräume um die Gebäude als Gärten genutzt werden. Idealerweise sollten die Tiefgarageneinfahrten in die Gebäude integriert werden, um lange Rampen zu vermeiden. Durch eine ansprechende Gestaltung der Zufahrten, können Un-Orte vermieden werden.

Der Platzbedarf von Tiefgaragen kann durch mechanische Doppelparker erheblich reduziert werden und wird daher empfohlen.

Sofern auf den Tiefgaragen Gärten und bepflanzbare Freibereiche entstehen sollen, ist ein durchwurzelbarer Raum (Mindestüberdeckung) von mindestens 0,50m Tiefe herzustellen. Nur so haben Pflanzen ausreichend Platz zur Entfaltung ihrer Wurzeln und genügend Speichervolumen für Wasser und Nährstoffe. Zusätzlich wird durch eine Begrünung die wasserundurchlässige Dachkonstruktion der Tiefgarage vor der Witterung geschützt.



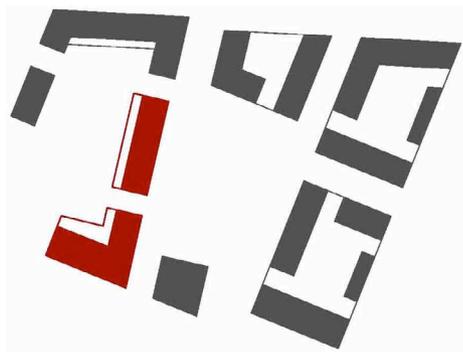
Tiefgaragen

Gestaltungsrichtlinien

- ! Fast alle Gebäude müssen die erforderlichen Stellplätze, gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan, in Tiefgaragen unterbringen.
- ! Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zulässig.
- ! Tiefgaragen im Wohngebiet, die nicht überbaut sind, sind intensiv zu begrünen und als Grünflächen zu unterhalten.
- ! Im Mischgebiet gilt dies für Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Fläche.
- ! Sofern auf Tiefgaragen Freibereiche (Garten oder Platzfläche) entstehen, ist eine Mindestüberdeckung von 0,50 cm Tiefe herzustellen.
- + Wenn möglich, sind Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude zu integrieren.

Anhang

Steckbriefe

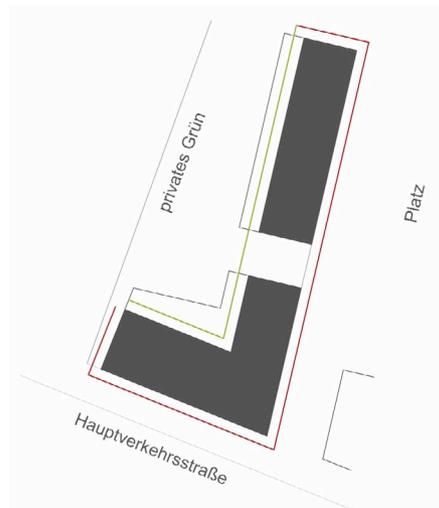
Steckbriefe WA 4
Gebäude 1, 2

max. Gebäudehöhe	9,00 m (darf ggf. aus funktionalen Gründen nutzungsbedingt erhöht werden)
Geschossigkeit (zwingend)	I Vollgeschoss bzw. II Vollgeschosse + Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	nein
Sockel	nein
Gebäudetypologie	Wohn- und Geschäftshaus, Geschossbau
Nutzung	Versorgung, Gastronomie Dienstleistung, soziale Einrichtungen, Wohnen
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m Fläche: max. 10% des Grundstücks
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrradabstellräume • Müllstandorte Tiefgarage

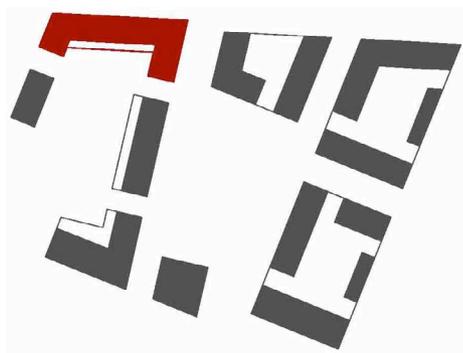
**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



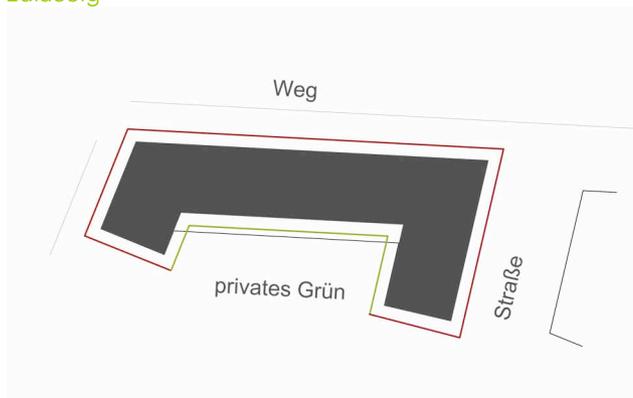
Steckbriefe WA 4
Gebäude 3



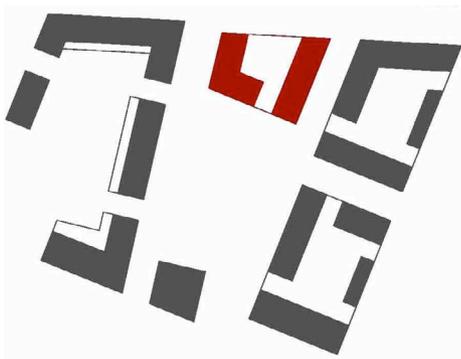
max. Gebäudehöhe	9,00 m (darf ggf. aus funktionalen Gründen nutzungsbedingt erhöht werden)
Geschossigkeit (zwingend)	II Vollgeschosse + Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	nein
Sockel	nein
Gebäudetypologie	Wohn- und Geschäftshaus, Geschossbau
Nutzung	Versorgung, Dienstleistung, soziale Einrichtungen, Wohnen
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m Fläche: max. 10% des Grundstücks <ul style="list-style-type: none">• Fahrradabstellräume• Müllstandorte
Stellplätze	Tiefgarage
Zulässigkeit Balkone	

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe MI 3 / MI 4
Gebäude 4

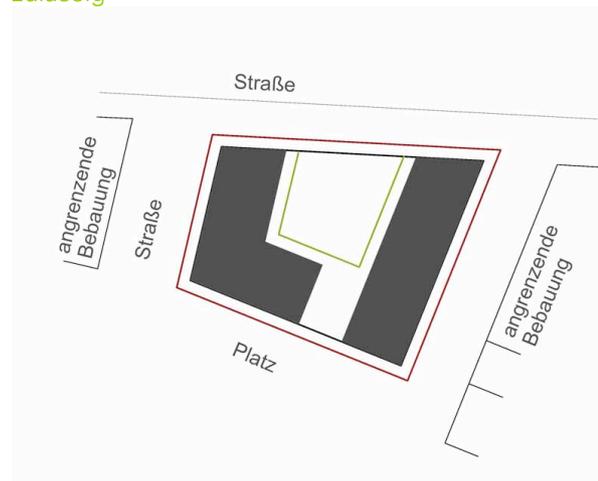


max. Gebäudehöhe/	5,00 m bzw. 11,50 m
Geschossigkeit (zwingend)	I Vollgeschoss bzw. II Vollgeschosse + Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	nein
Sockel	nein
Gebäudetypologie	Wohn-und Geschäftshaus, Geschossbau
Nutzung	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Büro, Wohnen
Vorzonen	Nebenanlagen nur im Gebäude
Stellplätze	Tiefgarage

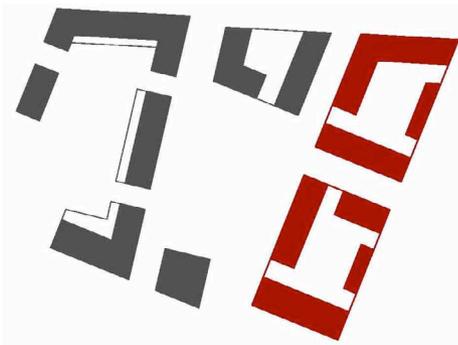
**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe MI 2
 Gebäude 5, 6



max. Gebäudehöhe

5,00 m, 8,50 m bzw. 11,50 m

Geschossigkeit (zwingend)

I Vollgeschoss bzw.
 II Vollgeschosse bzw.
 II Vollgeschosse + Dachgeschoss

Dachform

Flachdach, Neigung 0-4°

Rücksprung

nein

Sockel

nein

Gebäudetypologie

Wohn- und Geschäftshaus,
 Geschossbau

Nutzung

Einzelhandel, Dienstleistung, Büro,
 Wohnen

Vorzonen

Nebenanlagen nur im Gebäude

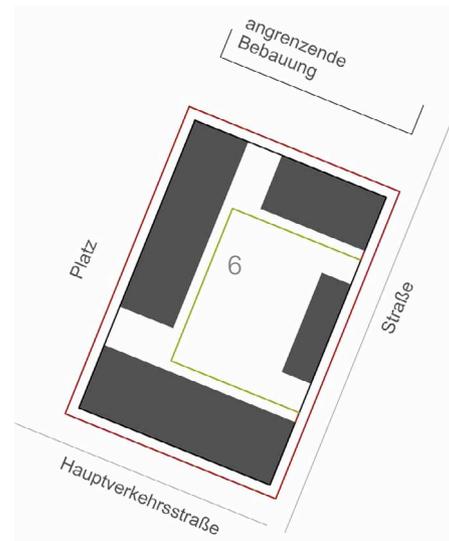
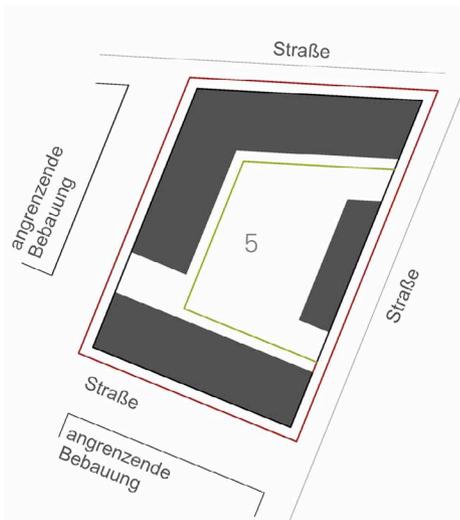
Stellplätze

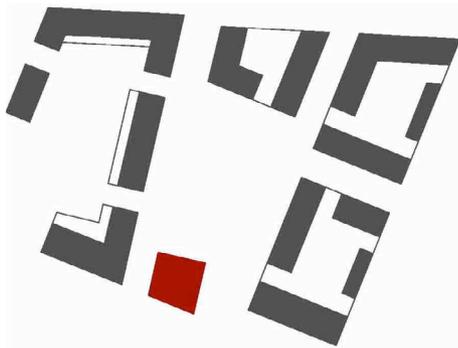
Tiefgarage

Zulässigkeit Balkone

nicht zulässig

zulässig



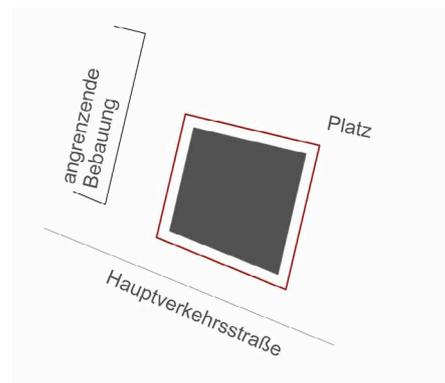
Steckbriefe MI 3
Gebäude 7

max. Gebäudehöhe	17,50m
Geschossigkeit (zwingend)	V Vollgeschosse
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	nein
Sockel	nein
Gebäudetypologie	Wohn- und Geschäftshaus, Geschossbau
Nutzung	Handel, Gastronomie, öffentliche Nutzung, Büro, Wohnen
Vorzonen	Nebenanlagen nur im Gebäude
Stellplätze	Tiefgarage

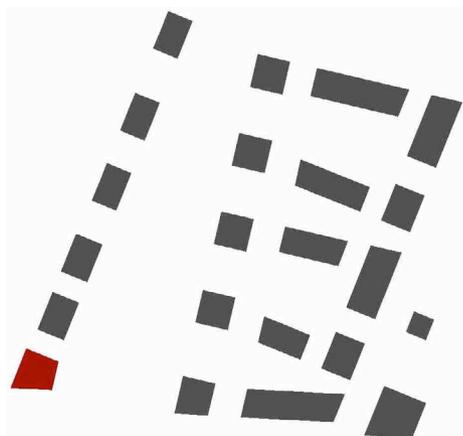
Zulässigkeit Balkone

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe WA 2
Gebäude 8

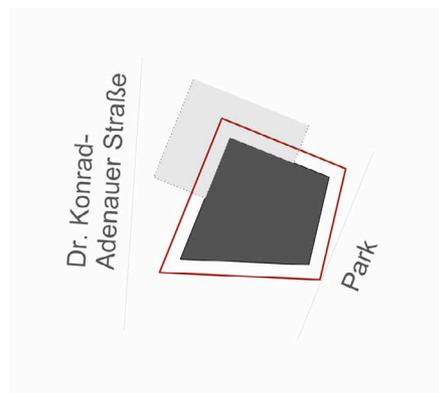


max. Gebäudehöhe/	15,00 m (darf ggf. aus funktionalen Gründen nutzungsbedingt erhöht werden)
Geschossigkeit (zwingend)	IV Vollgeschosse+ Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	ja
Sockel	Nein, evtl. Geländekante zum Park + 0,40 m
Gebäudetypologie	Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m Fläche: max. 15 qm/Gebäude
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none">• Fahrradabstellräume• Müllstandorte Tiefgarage

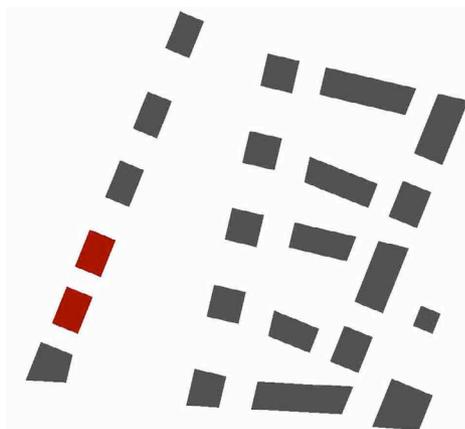
Zulässigkeit Balkone

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe WA 2
Gebäude 9, 10

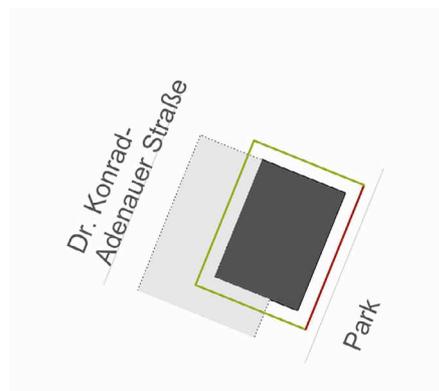


max. Gebäudehöhe	9,00 m
Geschossigkeit	III Vollgeschosse
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	nein
Sockel	Nein, evtl. Geländekante zum Park + 0,40 m
Gebäudetypologie	Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m Fläche: max. 15 qm/Gebäude
	<ul style="list-style-type: none"> • Fahrradabstellräume • Müllstandorte
Stellplätze	Tiefgarage

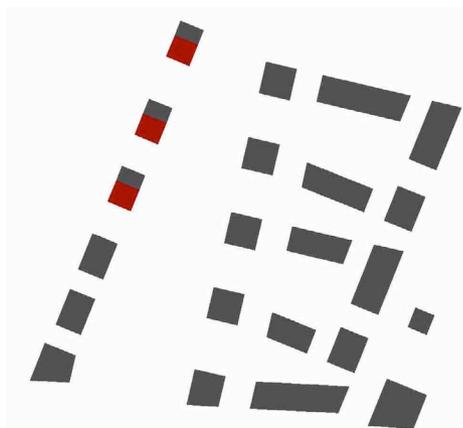
**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe WA 3
Gebäude 11a, 12a, 13a



max. Gebäudehöhe/	6,00 m
Geschossigkeit	II Vollgeschosse
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	nein
Sockel	Nein, evtl. Geländekante zum Park + 0,40 m
Gebäudetypologie	Einfamilienhaus (Doppelhaus) / Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m

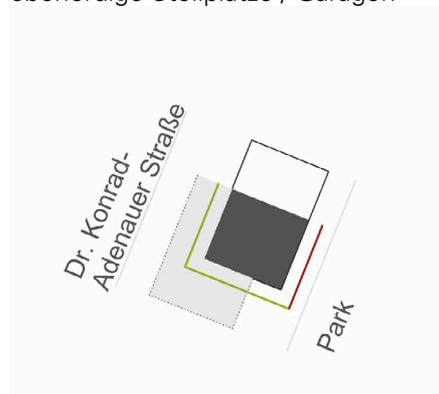
- offene Stellplätze
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

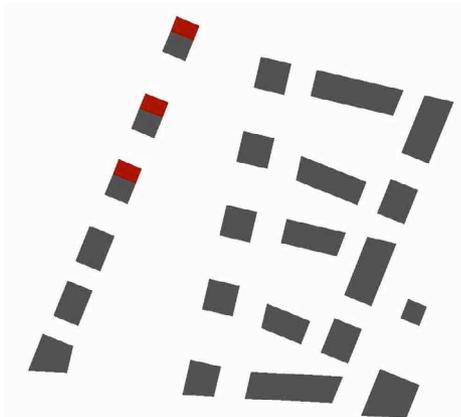
Stellplätze Tiefgarage,
beim nördlichsten Gebäude
ebenerdige Stellplätze / Garagen

**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe WA 3
Gebäude 11b, 12b, 13b

max. Gebäudehöhe	9,00 m
Geschossigkeit	III Vollgeschosse
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	nein
Sockel	Nein, evtl. Geländekante zum Park + 0,40 m
Gebäudetypologie	Einfamilienhaus (Doppelhaus) / Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m

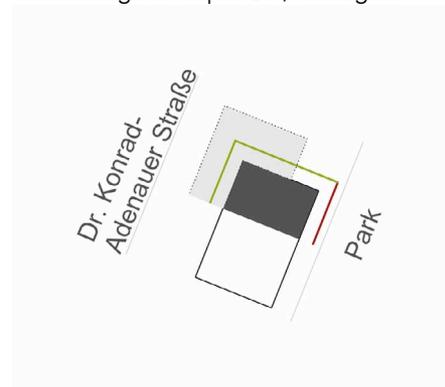
- offene Stellplätze
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Stellplätze Tiefgarage,
beim nördlichsten Gebäude
ebenerdige Stellplätze / Garagen

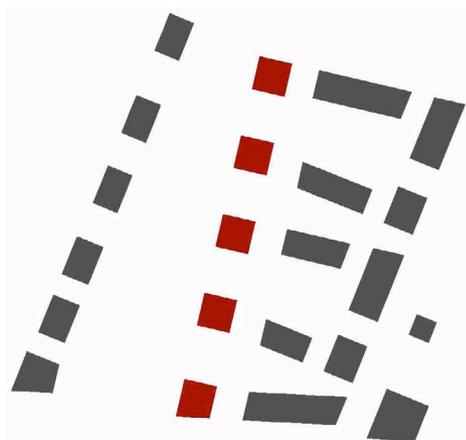
**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe WA 2
Gebäude 14, 15, 16, 17, 18



max. Gebäudehöhe 12,00 m (darf beim südlichsten Gebäude ggf. aus funktionalen Gründen nutzungsbedingt erhöht werden)

Geschossigkeit III Vollgeschosse+ Dachgeschoss

Dachform Flachdach, Neigung 0-4°

Rücksprung ja

Sockel ja

Gebäudetypologie Geschosswohnungsbau

Vorzonen Höhe: max. 3,00 m

Länge: max. 4,00 m

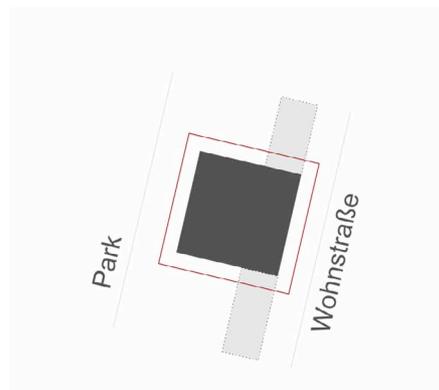
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Stellplätze Tiefgarage

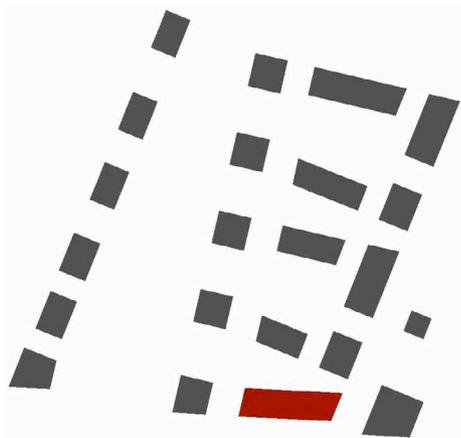
**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



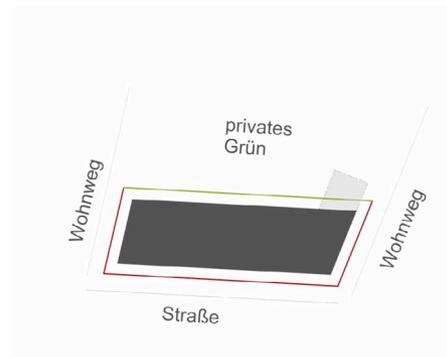
Steckbriefe WA 2
Gebäude 19



max. Gebäudehöhe	12,00 m (darf ggf. aus funktionalen Gründen nutzungsbedingt erhöht werden)
Geschossigkeit	III Vollgeschosse+ Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	ja
Sockel	ja
Gebäudetypologie	Versorgung, Dienstleistung, Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m
Stellplätze	Tiefgarage
Zulässigkeit Balkone	

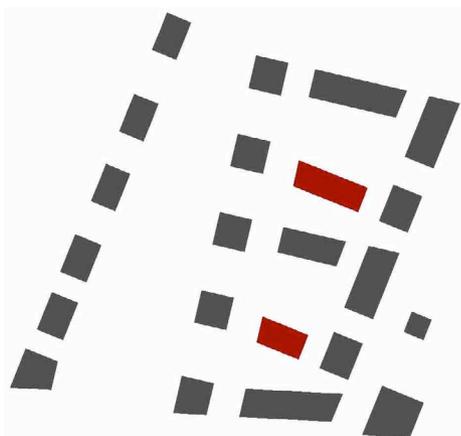
nicht zulässig

zulässig



- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

Steckbriefe WA 1
Gebäude 20, 23



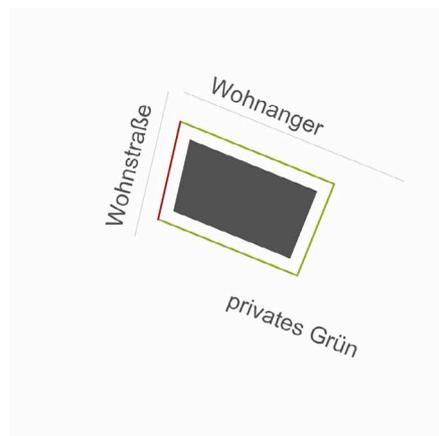
max. Gebäudehöhe	9,00 m
Geschossigkeit	II Vollgeschosse+ Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	ja
Sockel	nein
Gebäudetypologie	Reihenhaus / Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 3,50 m

- 1 Carport/Garage je Gebäude
- offene Stellplätze
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte

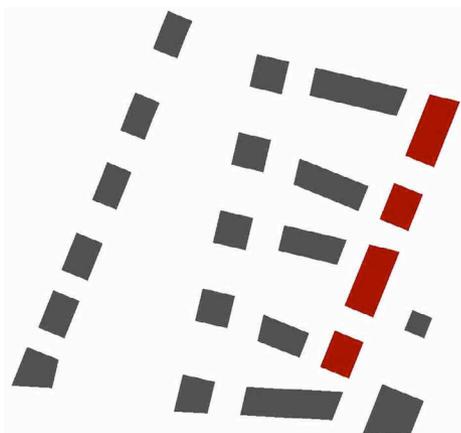
**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe WA 2
Gebäude 21, 25, 26, 27



max. Gebäudehöhe	12,00 m
Geschossigkeit	III Vollgeschosse+ Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4
Rücksprung	ja
Sockel	ja
Gebäudetypologie	Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 3,00 m Länge: max. 4,00 m

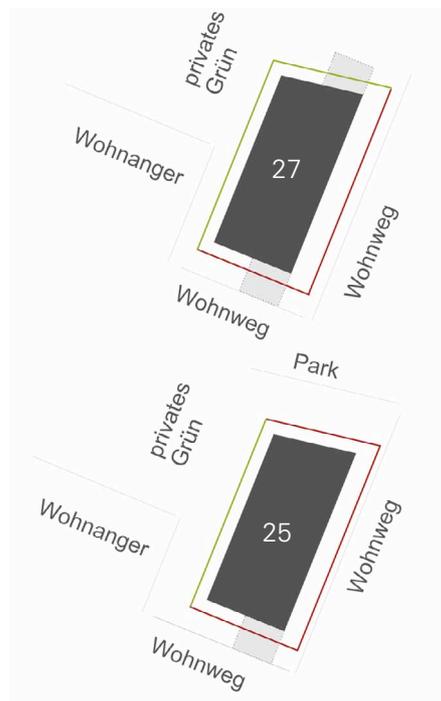
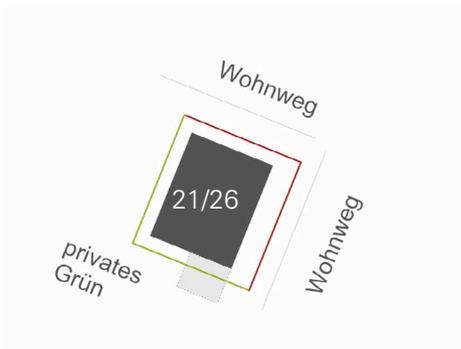
- Fahrradboxen
- Müllstandorte

Stellplätze Tiefgarage

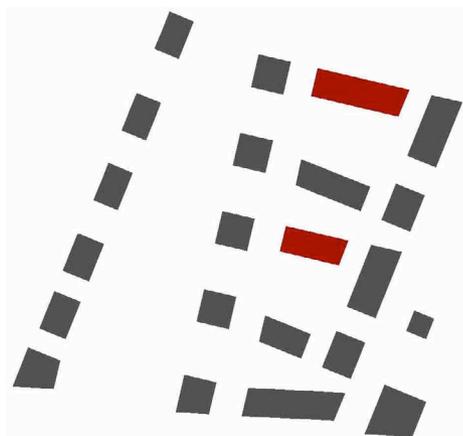
Zulässigkeit Balkone

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe WA 2
Gebäude 22, 24



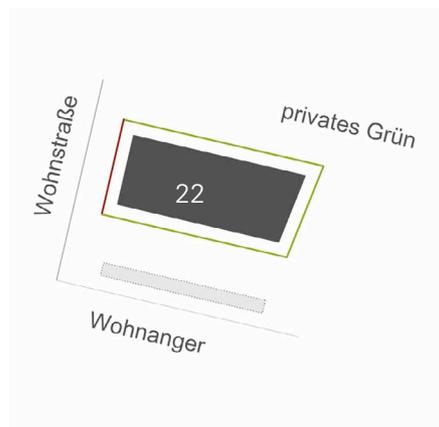
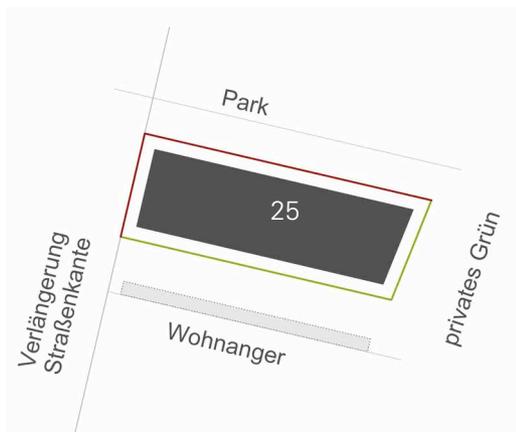
max. Gebäudehöhe	9,00 m
Geschossigkeit	II Vollgeschosse+ Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Neigung 0-4°
Rücksprung	ja
Sockel	ja
Gebäudetypologie	Geschosswohnungsbau
Vorzonen	Höhe: max. 1,40 m Länge: max. 6,00 m

- Stellplätze**
- Fahrradboxen
- Tiefgarage

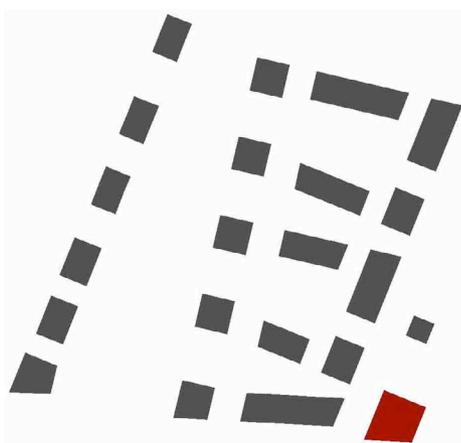
**Zulässigkeit
Balkone**

nicht zulässig

zulässig



Steckbriefe MI 1
Gebäude 28



max. Gebäudehöhe/

8,50 m bzw. 14,00 m

Geschossigkeit (zwingend)

II Vollgeschosse bzw.
III Vollgeschosse+ Dachgeschoss

Dachform

Flachdach, Neigung 0-4°

Rücksprung

ja

Sockel

nein

Gebäudetypologie

Geschäftshaus, Geschossbau

Nutzung

Büro, Dienstleistung, Handel

Vorzonen

- Nebenanlagen nur im Gebäude
- offene Stellplätze

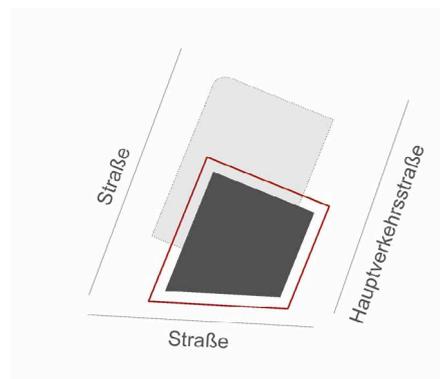
Stellplätze

offene Stellplätze oder Tiefgarage

Zulässigkeit Balkone

nicht zulässig

zulässig



Übersichtsplan

