

STADT AALEN

WOHNEN AM TANNENWÄLDLE

GESTALTUNGSHANDBUCH FÜR BAUHERR.INNEN UND INVESTOR.INNEN

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stand: Juli 2023

www.aalen.de



Vorwort

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

das Quartier „Wohnen am Tannenwäldle“ soll als klimaneutrales und klimaangepasstes Areal entwickelt werden. Ziel der Stadt ist es, das Neubaugebiet als zukunftsweisendes und innovatives Quartier zu den Themen Klimaschutz, umweltfreundlicher Mobilität und mit einer hohen Freiraumqualität unter Berücksichtigung der Ansprüche zur Barrierefreiheit zu gestalten. Das Quartier soll damit eine wichtige Vorbildfunktion übernehmen und richtungsweisend für die Entwicklung weiterer Baugebiete in Aalen sein.

Mit diesem Gestaltungshandbuch sollen klare Gestaltungsstandards und Richtlinien gesetzt werden, um sicherzustellen, dass unsere Stadt einheitlich und ansprechend gestaltet wird. Es soll sicherstellen, dass neue städtebauliche Entwicklungen und öffentliche Räume harmonisch in das bestehende städtische Gefüge passen und dass unsere Stadt als Ganzes eine visuell und funktional kohärente Umgebung darstellt.

Es ist uns ein wichtiges Anliegen, eine Stadt weiterzubauen, die nicht nur funktional und nachhaltig, sondern auch ästhetisch ansprechend ist. Das Handbuch wird auch als Grundlage für das Investoren- und Architektenauswahlverfahren „Wohnen am Tannenwäldle“ dienen, um eine städtebaulich, architektonisch und freiräumlich qualitätsvolle Quartiersentwicklung zu gewährleisten und ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erhalten.

Wir hoffen, dass dieses Handbuch ein wertvolles Werkzeug für jeden sein wird, der an der Gestaltung unserer Stadt beteiligt ist und dazu beitragen wird, dass Aalen noch attraktiver und lebenswerter wird und dass wir stolz darauf sein können, hier zu leben.

Frederick Brütting
Oberbürgermeister

Wolfgang Steidle
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

ZUM GEBRAUCH

Das Handbuch umfasst neben ausgewählten verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplans – den so genannten Festsetzungen – weitere Gestaltungsempfehlungen. Diese sind zwar nicht bindend, sollen aber dazu beitragen, ein wesentliches Ziel zu erreichen: eine gut gestaltete Siedlung mit eigenem und unverwechselbarem Charakter.

BPlan

Zur besseren Anschaulichkeit sind ausgewählte verbindliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sowie die Gestaltungsempfehlungen grafisch in Textboxen hervorgehoben.

Wozu dient das Gestaltungshandbuch?	ab Seite - 04
Wohnen am Tannenwäldle - ein zukunftsweisendes Stadtquartier für Aalen	ab Seite - 05
Bisherige Planungsebenen / Der Wettbewerb / Der Bebauungsplan / Städtebauliches Konzept	ab Seite - 06
Stadtquartier - Teilbereiche und Typologien / Baufenster / Maßbezugspunkt	ab Seite - 10
Dachlandschaft / Solaranlagen / Höhe und Höhenlage Gebäude	ab Seite - 14
Hauseingänge / Vorgärten / Mauern und Einfriedungen	ab Seite - 22
Fassaden / Balkone und Loggien / Wohnhöfe	ab Seite - 30
Gemeinschaftsanlagen / Parkierung / Bluegreen-Streets / Möblierung	ab Seite - 40

Wozu dient das Gestaltungshandbuch

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für alle Bauvorhaben und hat einen bindenden Charakter. Die Aufgabe des Gestaltungshandbuchs ist es, ausgewählte, wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans zu erläutern und zu verbildlichen, und darüberhinaus Empfehlungen für einzelne Themen zu geben und Beispiele dafür aufzuzeigen. Das Gestaltungshandbuch, das nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert, steht damit neben dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und dem städtebaulichen Konzept "Wohnen am Tannenwäldle". Das Gestaltungshandbuch ersetzt nicht den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnen am Tannenwäldle“.

Im Kontext von Stadtplanung und Stadtgestaltung kann ein Gestaltungshandbuch als Leitfaden zur Gestaltung der physischen und visuellen Aspekte einer Stadt oder eines Stadtteils dienen, um sicherzustellen, dass neue städtebauliche Entwicklungen und öffentliche Räume harmonisch in das bestehende städtische Gefüge passen.

Das Gestaltungshandbuch ist einer der Bausteine, die zur gestalterischen Qualitätssicherung des neuen Wohnquartiers beitragen sollen. Damit das Tannenwäldle zu einem unverwechselbaren Ort mit eigener Identität wird, zeigt und erläutert es die Entwurfsideen der übergeordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenplanung und formuliert daraus Anregungen für die baulichen und freiräumlichen Bereiche des Gebiets. Es definiert klare „Spielregeln“ für die privaten räumlichen Bereiche, die im öffentlichen Interesse stehen, da sie in den öffentlichen Raum hineinwirken und diesen mitprägen – so z. B. die Übergangsbereiche zwischen Straßen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Grünanlagen und den privaten Wohnanlagen.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch illustriert und erläutert somit den „abstrakten Rechtsrahmen“ des Bebauungsplans mit Anregungen und Beispielen zur Architektur der Gebäude und Freianlagen.

Das Gestaltungshandbuch umfasst somit im Wesentlichen einen Kanon zur Gestaltung der Fassaden, insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbgebung, aber auch ein Regelwerk zur Gliederung der städtebaulichen Strukturen in ablesbare Untereinheiten.

Es kann für Wettbewerbe, Planungskonkurrenzen und Grundstücksvergabeverfahren als wertvolle Grundlage und Erläuterung der Ideen und Themen des integrierenden Rahmenplanes dienen.

Die darin enthaltenen Gestaltrichtlinien erläutern und ergänzen die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und geben darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörigen privaten Freiflächen. Sie sollen auf Grundlage der bisherigen Entwurfsaspekte aus Rahmenplanung, städtebaulichem Konzept und Bebauungsplanung Gestaltungsziele für die Ebene der Objektplanung formulieren. Die Gestaltrichtlinien richten sich deshalb an Bauherr:innen, zukünftige Wohnungseigentümer:innen und Planer:innen.

Die Stadt wird in ihrem Ermessen die Einhaltung der Gestaltrichtlinien zur Grundlage ihrer Grundstücksvergabe machen.

Wohnen am Tannenwäldle - ein zukünftiges Stadtquartier für Aalen

Am Tannenwäldle soll ein klimaneutrales und klimaangepasstes Wohnquartier mit einer hohen Qualität an Freiflächen, innovativen Mobilitätslösungen und einem Fokus auf Nachhaltigkeit entstehen. Die Stadt Aalen möchte damit ein Beispiel für zukünftige Wohnprojekte in der Region setzen. Das Gestaltungshandbuch soll sicherstellen, dass hohe Qualitäts- und einheitliche Gestaltungsstandards während des Entwicklungsprozesses eingehalten werden. Das Projekt soll auch über einen Auswahlprozess für Investor:innen und Architekt:innen vermarktet werden, um sicherzustellen, dass die einzelnen Grundstücke mit einer konsistenten Gesamtvorstellung entwickelt werden. Im Plangebiet sollen ungefähr 60 Gebäude und eine Quartiersgarage entstehen, mit insgesamt 305 Wohneinheiten (WE) (ohne die ca. 40 WE auf dem Verbrauchermarkt) in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten.

Ziel der Quartiersentwicklung "Wohnen am Tannenwäldle" ist es, auf einer Fläche von etwa 9 ha, ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Stadtquartier in Aalen entstehen zu lassen. Es soll ein lebenswertes und modernes Wohngebiet geschaffen werden, das den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner:innen gerecht wird. Dabei steht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Fokus, der durch eine hohe Qualität und gute Verkehrsanbindung überzeugt. Das Konzept des Quartiers umfasst u.a. die Schaffung von grünen Freiräumen, die Förderung von klimafreundlicher Mobilität und die Nutzung erneuerbarer Energien. Zentraler Bestandteil des Quartiers sind großzügige, verkehrsberuhigte Straßen, die als Begegnungsorte und Treffpunkt für die Bewohner:innen dienen sollen. Es soll in den nächsten Jahren schrittweise realisiert und langfristig zu einer attraktiven und nachhaltigen Wohngegend in Aalen werden.



Abb. 1 Orthophoto 2020

Qualitätsziele - Städtebau und Architektur

- solides städtebauliches Grundgerüst mit klarer räumlicher Struktur
 - lebendiger und urbaner Stadtraum
- klar erkennbare Unterteilung in einzelne Quartiere
- ästhetische und hochwertige Architektursprache
 - Einheit in Architektur und Freiraumgestaltung

Der Wettbewerb

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von kompakten Baufeldern mit Hausgruppen (Wohnhöfen) und Hanghäusern. Der Charakter des naturnahen Wohnens in der Landschaft und ein Zusammenfließen von Natur und Bebauung wurden im Entwurfskonzept umgesetzt.



Abb. 2 Darstellung des Siegerentwurfs | Thomas Schüler Architekten und Mersmann Landschaftsarchitekten

Hintergrund

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb für das Gebiet Galgenberg/Schlatäcker im Jahr 2007 sollten Lösungsvorschläge zur Erschließung des Gebietes und seiner Verflechtung mit dem angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum gefunden werden.

Aus diesem Wettbewerb ging Thomas Schüler, Architekten Stadtplaner, Stuttgart in Zusammenarbeit mit Mersmann Landschaftsarchitekten, Krefeld als erster Preisträger hervor.

Erläuterungen der Entwurfsverfasser

„Die neuen Straßen teilen die Gebiete in einen relativ ebenen Bereich auf dem Bergrücken und in einen steileren Bereich an den jeweiligen Rändern. Die Fläche auf den jeweiligen Rücken werden als kompakte Baufelder mit Hausgruppen entwickelt, die sich aus der bestehenden Siedlungsstruktur herausentwickeln. Auf die Hangsituation wird mit einer locker gestellten Bebauung mit Hausgruppen reagiert - die Hanghäuser.“

Der Bebauungsplan

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist im Wesentlichen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt und ermöglicht eine vielfältige Nutzung durch unterschiedliche Wohnformen, wie z.B. Einzel-, Doppel- und Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten. Im Südosten des Plangebiets entlang der Ziegelstraße ist ein „Sondergebiet: Verbrauchermarkt und Wohnen (SO)“ festgesetzt.

Die Wohnnutzungen östlich im Plangebiet umschließen einen zentralen Grünbereich in Form eines weitläufigen Obstgartens, der als „Private Grünfläche“ zu erhalten ist. Weitere Grünflächen befinden sich im Nordosten in Form eines bepflanzten Lärmschutzwalles (M2) und im Nordwesten in Form von öffentlichen Grünflächen (M4, M3). Westlich des Grundstücks der geplanten Quartiersgarage grenzt eine weitere Grünfläche, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, an.

Das Gebiet „Wohnen am Tannenwäldle“ weist, mit Ausnahme des Sondergebietes, eine ähnliche Baustruktur auf wie das Gebiet „Schlatäcker I“ und „Schlatäcker II“. Es gibt ebenso Baufelder, die um einen Wohnhof bzw. um eine kleinere Platzsituation gruppiert sind, und eine Hangbebauung am nördlichen Rand des Plangebietes.

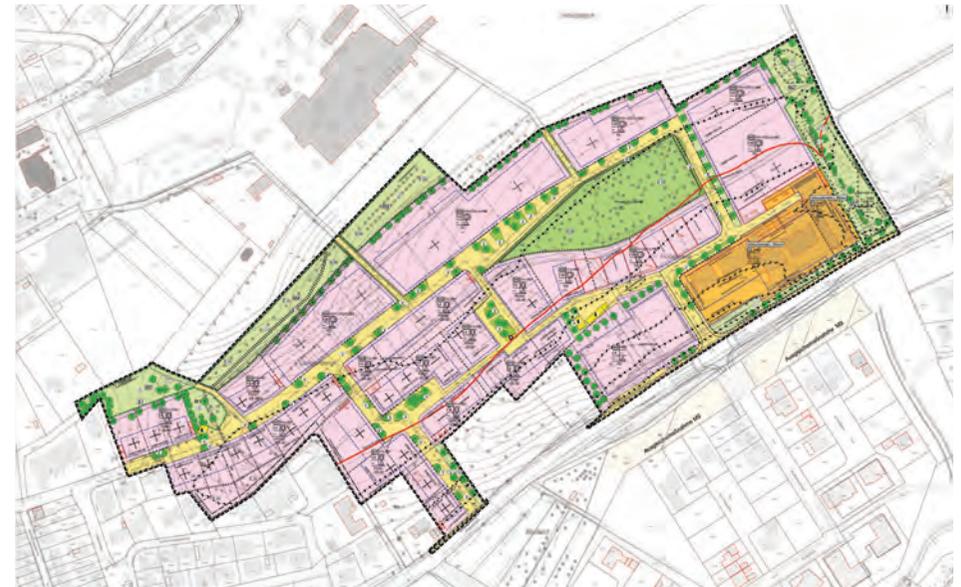


Abb. 3 Bebauungsplan I "Wohnen am Tannenwäldle" (rechtskräftig seit 11.01.2023)

Allgemeines Wohngebiet

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes - ohne die geplante Wohnbebauung auf dem Verbrauchermarkt: 24 Einzelhäuser, 7 Doppelhäuser, 9 Reihenhausegebäude und 17 Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbauten vor (Ca. 305 WE, ohne die ca. 40 WE auf dem Dach des Verbrauchermarktes).

Sondergebiet

Im Bereich des Sondergebietes entstehen ein Verbrauchermarkt, sowie vier Reihenhausegebäude und zwei Geschosswohnungsbäude auf dem Dach des Verbrauchermarktes.

Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist eine Mischung verschiedener Bauformen vorgesehen. Im Wohnquartier können ca. 63 Baukörper und eine Quartiersgarage am Gebietseingang entstehen. Dieser Mix stellt nur eine Möglichkeit dar, die sich während der Umsetzung verändern kann. Der spätere Bebauungsplan regelt z.B. zulässige Längen, setzt jedoch nicht genau fest, wo ein Gebäude innerhalb des Baufensters auf dem Grundstück stehen muss. So soll mehr Flexibilität im Bebauungsplangebiet entstehen.



Abb. 4 Städtebauliches Konzept | Mai 2022 (Stadt Aalen)

Die Einzelhäuser liegen zum größten Teil im Übergang zur Mohlstraße und im südwestlichen Teil des Plangebietes. Fünf Doppelhäuser liegen südlich der Haupterschließung im Norden des Plangebietes, sodass die Freibereiche nach Süden, Westen und Osten orientiert sind. Zwei Doppelhäuser liegen westlich des mittleren Wohnhofes. Fünf Reihengebäude liegen östlich und südlich des mittleren Wohnhofes, vier Reihengebäude sind im nordwestlichen Hangbereich geplant und vier Reihengebäude befinden sich auf dem Dach des Verbrauchermarktes. Im Bereich der vier Reihengebäude im Hangbereich sind von den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf auch Geschosswohnungsgebäude möglich.

Entlang des nördlichen Gebietsrandes ist eine Hangbebauung mit Blick ins Hirschbachtal vorgesehen. Hier sind acht Mehrfamiliengebäude/Geschosswohnungsbauten geplant. Diese Gebäude am Hang befinden sich wie im Gebiet „Schlatäcker I“ und „Schlatäcker II“ entlang des Höhenzugs und bilden einen offenen Übergang zum Landschaftsraum. Sie sind locker in die Topographie eingefügt und ermöglichen immer wieder Durchblicke. Mit diesen Gebäuden kann eine große Bandbreite von Wohnformen abgedeckt werden.

Im Süden der bestehenden Grünfläche sind vier weitere Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten geplant. Durch die nördlich angrenzende Grünfläche erhalten die Geschosswohnungen eine besondere Qualität und eine Vielzahl der entstehenden Wohneinheiten profitiert von der Grünfläche. Unter diesen vier Gebäuden bietet sich an, eine zusammenhängende Tiefgarage zu errichten, die ebenfalls, wie die geplante Quartiersgarage am Gebietseingang, das Gebiet vom ruhenden Verkehr befreit. Zwei Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbauten entstehen östlich des Verbrauchermarktes, fünf nördlich des Verbrauchermarktes.

Westlich der Zufahrt nach dem Kreuzungsbereich ist eine Quartiersgarage geplant, entsprechend den Zielsetzungen ein autoarmes Quartier zu realisieren.

In dieser Quartiersgarage soll u.a. das komplette Parken für die Bebauung um den mittleren Wohnhof erfolgen; ebenso zu 70 % der erforderlichen Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten im Hangbereich im Norden, da dort, auch aufgrund der Topographie, die Realisierung von größeren Tiefgaragen teuer und aufwändig ist.

Bei diesen Geschosswohnungsbauten im Hangbereich soll es jedoch trotzdem möglich sein, kleinere Stellplatzeinheiten im Untergeschoss vorzusehen (30 % der notwendigen Stellplätze sind hier zulässig), um zum Beispiel auch barrierefreie Stellplätze für ältere Menschen oder Menschen mit einer Behinderung anbieten zu können.

Zu den Regelungen im Einzelnen s. Textfestsetzung A Ziff. 6.1 u. 6.2 und die Erläuterungen unter „Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Tiefgaragen“.

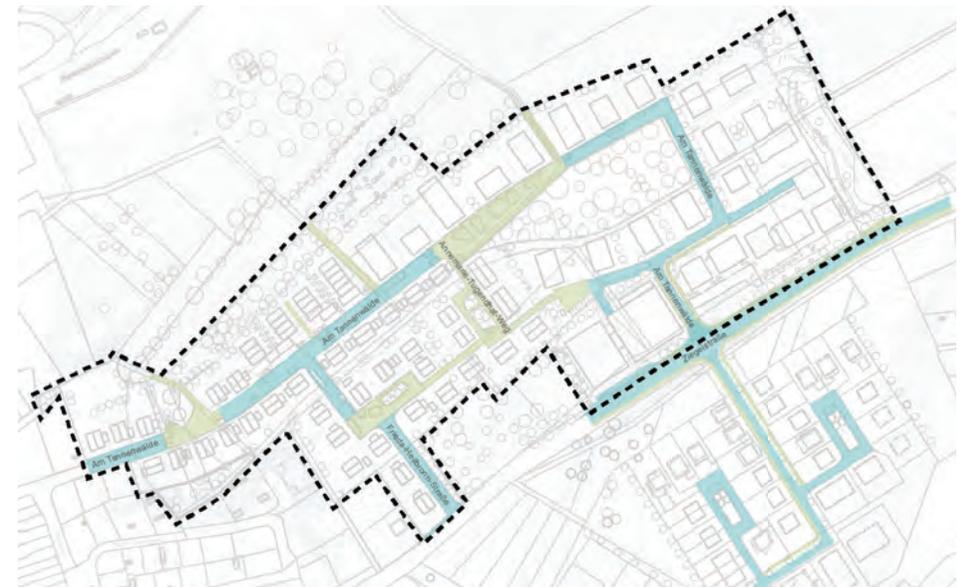


Abb. 5 Erschließung im Plangebiet

Qualitätsziele - Nutzungsmischung

- breite Mischung verschiedener Typologien
- Quartierszentrum mit Grundversorgung an Einzelhandel und Kita
- Stadt der kurzen Wege: fußläufige Erreichbarkeit für alle Bewohner
- Mischung verschiedener Wohntypen vom Einzelhaus bis zur Mietwohnung
 - Bereitstellung von Wohnungen im geförderten Wohnungsbau

Teilbereiche und Typologien

EH

Einzelhäuser

Im Übergang zur Mohlstraße hin zu "Wohnhof 1" sind zweigeschossige Einzelhäuser geplant.

Durch unterschiedliche Dachformen, großzügige Freiflächen und hochwertige Farb- und Materialkonzepte soll eine individuelle und zugleich ästhetisch ansprechende Nachbarschaft entstehen.

Die allseitig notwendigen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

- individuelle Gestaltung der eigenen Adresse
- gestaltete Vorplätze / Eingangsbereiche

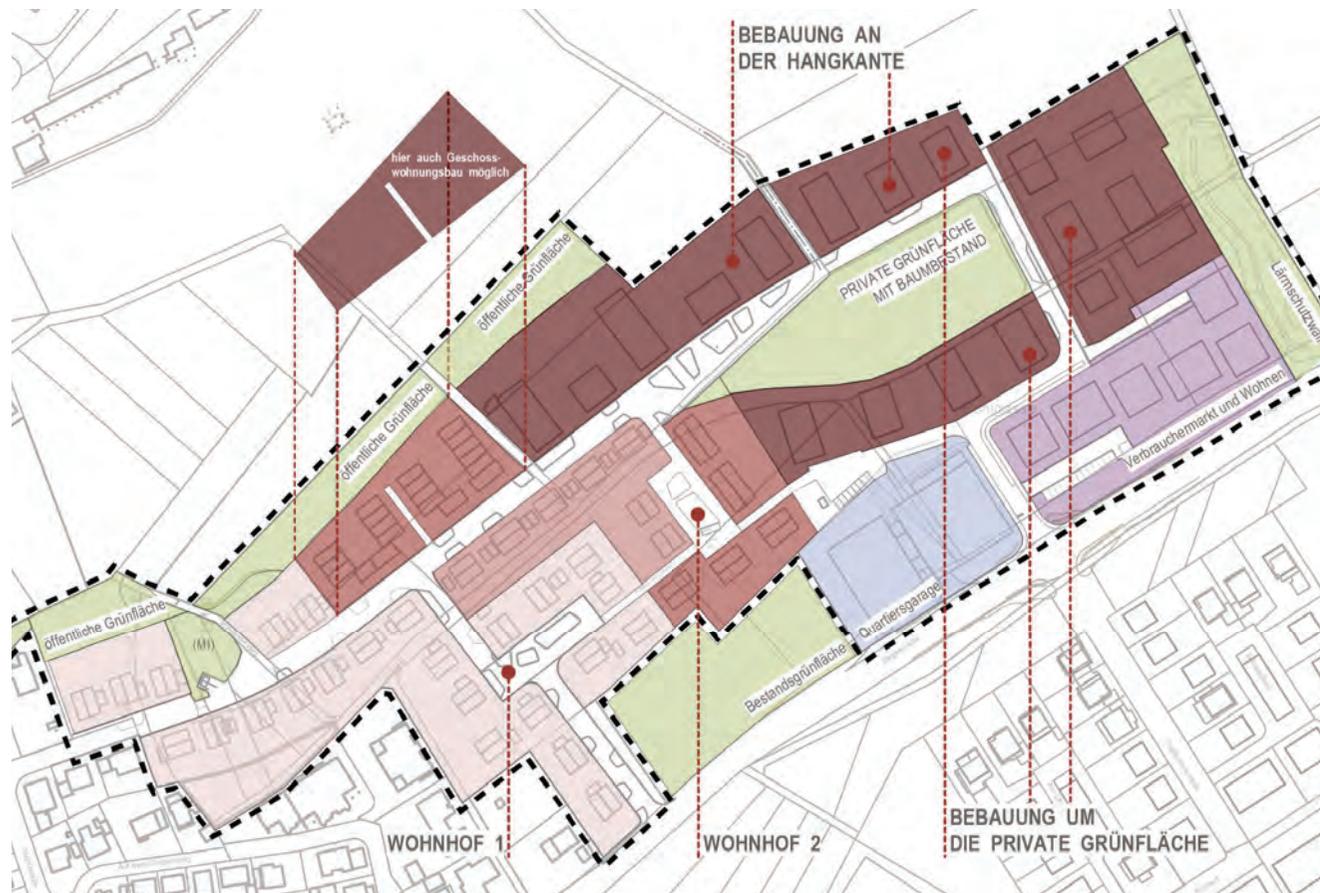


Abb. 6 Teilbereiche des Quartiers

DH

Doppelhäuser

Die im Gebiet nur vereinzelt vorgesehenen zweigeschossigen Doppelhaustypologien bieten Wohnen auf dem eigenen Grundstück innerhalb eines Gesamtbaukörpers mit Süd- bzw. Südwestgarten. Eine gemeinsame Innenwand zum Nachbarn mindert Heizkosten, privates Wohnen ist gegeben und dennoch Gemeinschaft möglich.

Die dreiseitig notwendige Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

- einheitliche Gestaltung der DHs
- gestaltete Vorplätze / Eingangsbereiche

RH

Reihenhäuser

Reihenhaustypologien haben einen urbaneren Charakter als klassische Einzelhäuser.

Diese sind in Ergänzung zu den kleineren Wohntypologien am "Wohnhof 2" und an der Hangkante zwei- bis dreigeschossig geplant. Sie sollen individuelles stadtnahes Wohnen im eigenen Heim bieten.

Die einseitig notwendigen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken an Reihend- bzw. Kopfhäusern sind einzuhalten.

- einheitliche Gestaltung der Reihe
- individuelle Gestaltung einzelner Reihen
- gestaltete Vorplätze / Eingangsbereiche

MFH

Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbauten

Das „Rückgrat“ des Wohngebiets bilden die Gebäude als „Perlschnur“ entlang der Hangkante und der privaten Grünfläche und östlich dieser Grünfläche.

Hier soll eine große Bandbreite an Wohnformen für verschiedenste Haushaltstypen entstehen.

Die Bebauung bildet eine neue städtische Kante im Übergang zum Landschaftsraum, verzahnt Grünraum und Siedlung und bietet einen Blick über das gesamte Hirschbachtal.

- hochwertige, individuelle Architektur
- keine Rückseiten, definierte Eingänge
- einheitliche Architektursprache

GRÜN

Öffentliche Grünflächen

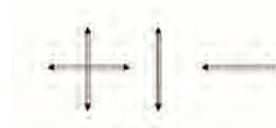
Eine zentrale Grünfläche mit Baumbestand befindet sich im Inneren des Quartiers. Ebenso im Plangebiet der grüne Lärmschutzwall mit geplanten Spielbereichen und die Grünflächen im Norden, mit weiteren Spielflächen im Südwesten. Weiterhin grenzen an das Plangebiet großzügige öffentliche Grünflächen an.

QG

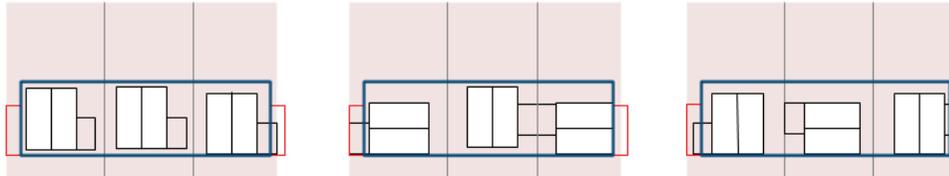
Quartiersgarage

Die Quartiersgarage befindet sich am Eingang und soll das Wohngebiet weitestgehend vom Fahrverkehr freihalten. Durch die prominente Lage ist auch hier auf eine hochwertige Architektur und Begrünung zu achten.

Gebäudestellung im Baufenster



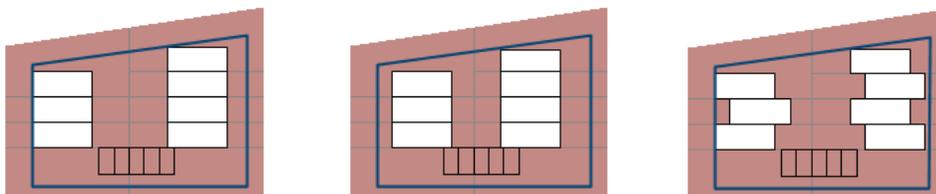
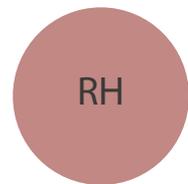
Längenbegrenzung der Baukörper und festgesetzte First- und Hauptbaukörperrichtungen



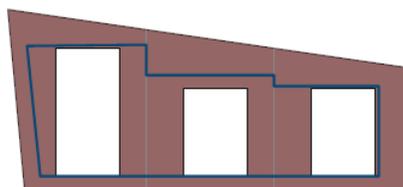
mögliche Stellung der Baukörper, hier: Darstellung Satteldach mit einer Garage auf Grundstück



mögliche Stellung der Baukörper, hier: Darstellung Satteldach mit einer Garage auf Grundstück



mögliche Stellung der Baukörper



mögliche Stellung der Baukörper

Bauweise a4

Bebauung im Bereich der Geschosswohnbauten abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von max. 40,00m für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse. Für die Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

Bauweise a1

Bebauung im Bereich der Einzelhäuser abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von max. 20,00 m

Bauweise a1

Bebauung im Bereich der Doppelhäuser abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von max. 20,00 m

Bauweise a2

Bebauung im Bereich der Reihenhäuser im Norden und Geschosswohnbauten an der Hangkante und um die Grünfläche abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von max. 25,00m für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse. Für die Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

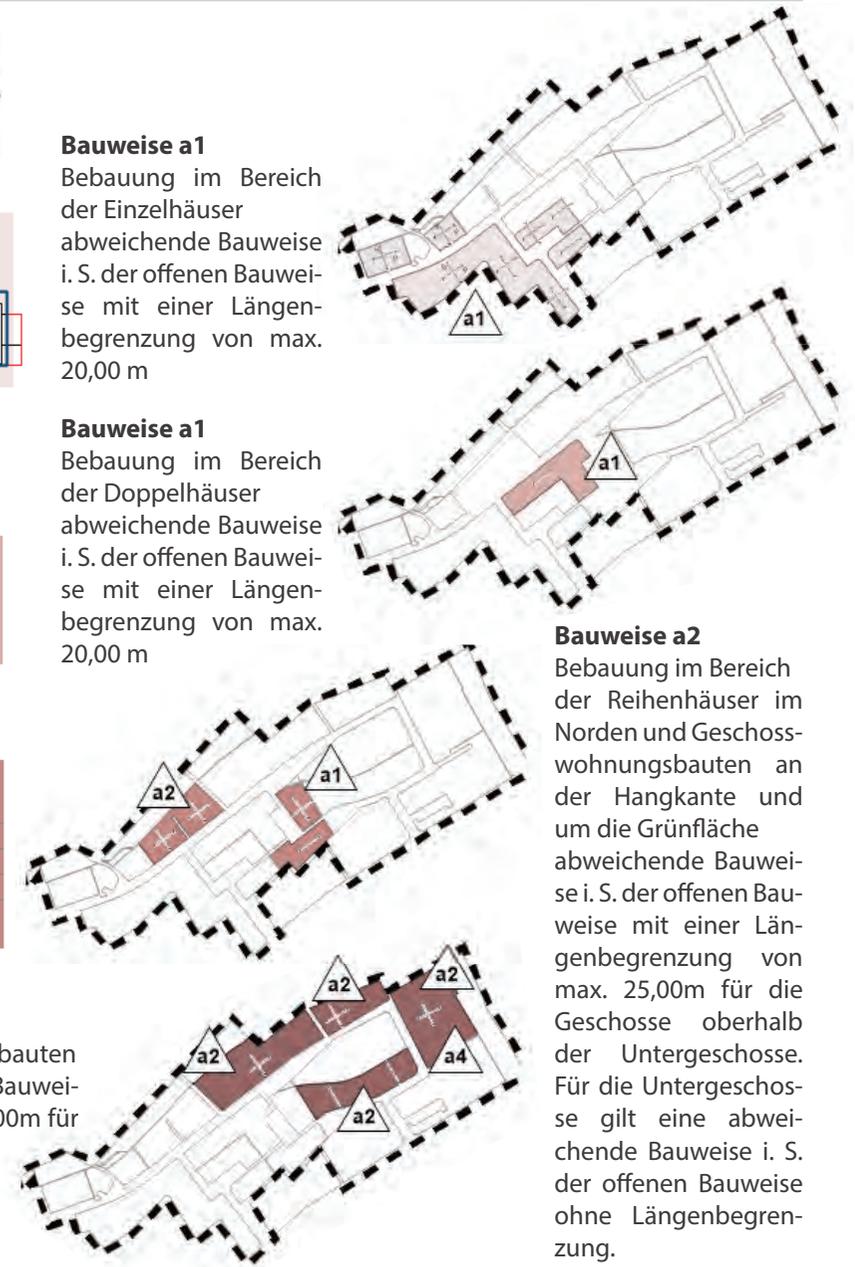


Abb. 7 exemplarische Gebäudestellung in den Baufenstern

Unterer Maßbezugspunkt, Fachbegriffe

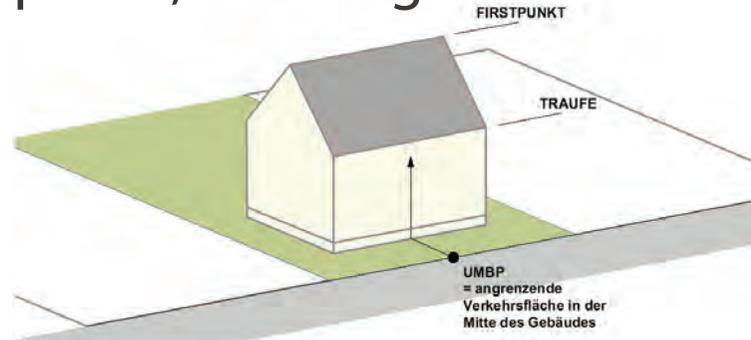


Abb. 8 Prinzipdarstellung UMBP (Unterer Maßbezugspunkt)

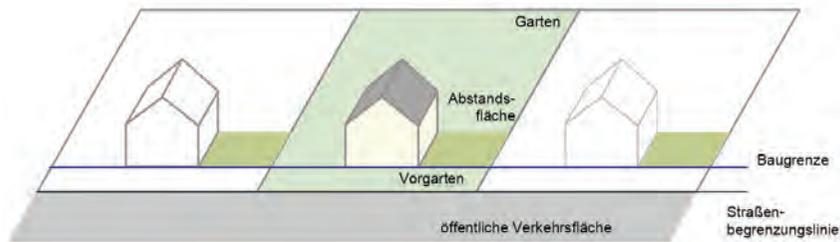


Abb. 9 Prinzipdarstellung Regelungen des Bebauungsplanes

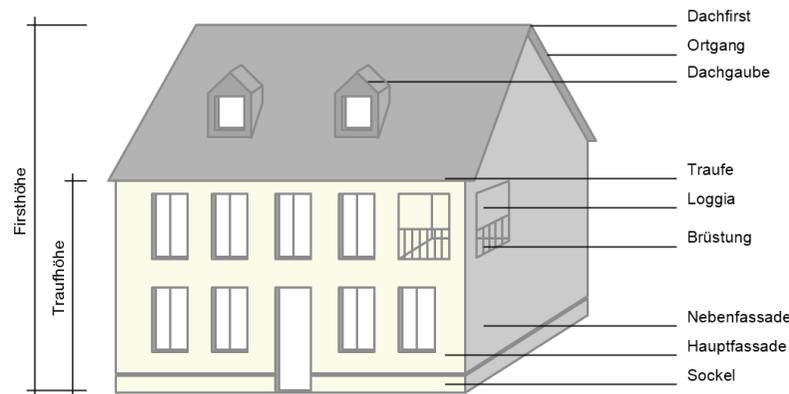


Abb. 10 Gebäude und Elemente



Die Traufhöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMB) bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen werden, soweit im Plan nicht als absolute Zahl festgesetzt, vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMB) bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.

Soweit im Plan nicht absolut festgesetzt, wird der untere Maßbezugspunkt wie folgt ermittelt:

Oberkante geplante angrenzende Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt, vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand.

Dachlandschaft "Am Tannenwäldle"

Die Gestalt eines Baugebiets wird wesentlich von der Dachlandschaft geprägt und soll sich am Tannenwäldle harmonisch in die Landschaft und den Ort einfügen. Durch bewusste Setzung der klaren Kanten der Flachdächer zum Hirschbachtal und entlang des Obstgartens, entsteht an der Hangkante ein stimmiges Gesamterscheinungsbild. Die Satteldächer, die - neben Flachdächern - im Übergang zur Mohlstraße auch entstehen können, verzahnen harmonisch Bestand und Neubau.

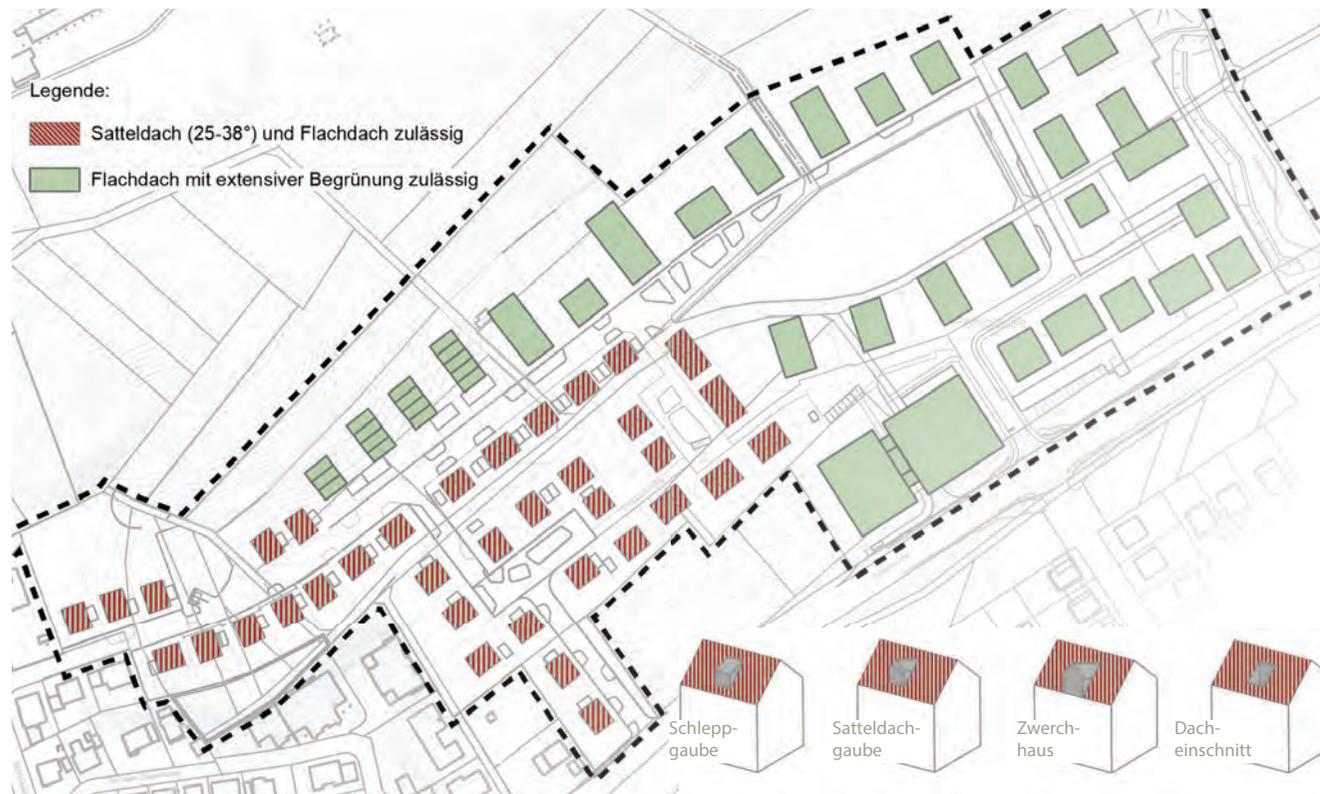
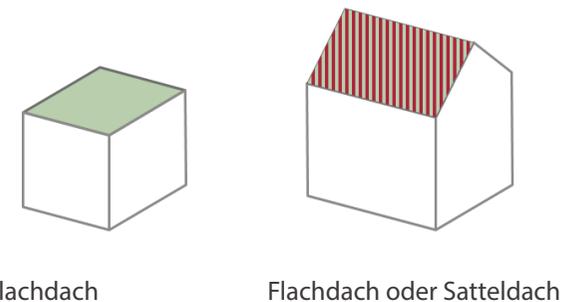


Abb. 11 Dachformen im Plangebiet



Alle Flachdächer und bis zu 15° Grad geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen .

Begrünte Flachdächer tragen aus ökologischer Sicht wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas bei, auch kleinräumige Überhitzungen werden vermieden. Der Wasserhaushalt des Gebiets wird verbessert, die Abflusszurückhaltung über begrünte Dachflächen ist bereits ein wirksamer Baustein der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen zulässig. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) grundsätzlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zulässig.

■ Staffeldachgeschosse - die fünfte Fassade

Durch Staffelgeschosse werden Flachdachgebäude im Bereich der Rücksprünge des Staffeldachgeschosses optisch in der Höhe reduziert. Ebenso wird die Errichtung von Dachterrassen als blickgeschützte Freiräume ermöglicht. Die Wohnqualität wird durch den zusätzlichen Freiraumbezug gesteigert. Insbesondere die attraktiven Blickbeziehungen der Hochebene können durch Dachterrassen jedem Haus zugute kommen.

■ Gauben bei Satteldachflächen

Um auch bei geneigten Dächern das oberste Geschoss bestmöglich auszunutzen, können Gauben errichtet werden. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass Größe und Platzierung wohlproportioniert sind, um den klassischen Eindruck des Archetyps "Satteldach" nicht zu verwässern (s. Festsetzung B.1.2)

1.2. Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bei Dächern unter 30 Grad Neigung nicht zulässig. Stehende Satteldachgauben, Querbauten und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform wie das Hauptdach erhalten; Schleppgauben sind nur mit geraden Wangen zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge betragen. Auf einem Dach sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser müssen zum First einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Zur Traufe müssen Dachaufbauten einen vertikalen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert. Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser mindestens 1,50 m entfernt sein. Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert. Diese Maße gelten auch für Dacheinschnitte. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten



Abb. 12 Solaranlage mit Dachbegrünung, Firma ZinCo



Abb. 13 Solarpaneele Fa. Megasol



Abb. 14 Solardachziegel Fa. Megasol

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.5 Solaranlagen/Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur beim Flachdach ($2 < \alpha < 5^\circ$) bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Maßgabe der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung besteht weiter.

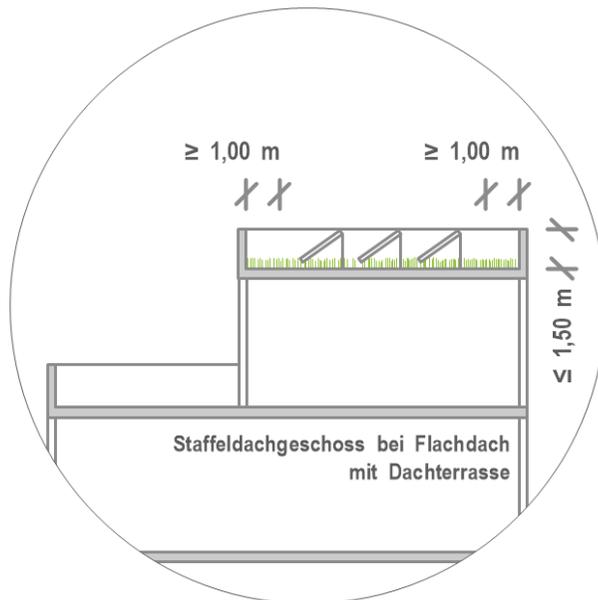


Abb. 15 Aufstellung der technischen Anlagen zur Energiegewinnung

1.6 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind nur beim Flachdach zulässig und sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachhaut beträgt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten ausnahmsweise um max. 3,00 m überschritten werden wenn ihre Grundfläche 10 % der überbauten Fläche nicht überschreitet und klimatische, städtebauliche und landschaftspflegerische Gründe nicht entgegenstehen.

■ Solaranlagen

Eine gute gestalterische Lösung sind Solarziegel zur Integration von Solaranlagen bei geeigneten Dächern. Hier dürfen keine zusätzlichen Aufsteller zur Veränderung des Neigungswinkels verwendet werden. Die Anlagen sollen möglichst als geschlossene rechteckige Form gestaltet werden / die gesamte Dachfläche bedecken. Grundsätzlich sind dunkelblaue/schwarze Solarzellen blauen Solarzellen vorzuziehen.

■ Technische Aufbauten

Technische Aufbauten auf Flachdächern wie Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten sollten vom Straßenraum aus nicht sichtbar sein. Diese sollten in Form einer Einhausung gestalterisch in das Fassadenbild integriert werden.

Höhenlage der Gebäude

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind Höhenbegrenzungen erforderlich, die insbesondere der topographisch bewegten Lage des Plangebietes Rechnung tragen. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen bzw. maximalen Gebäudehöhenbegrenzungen, die sich auf die angrenzenden Verkehrsflächen beziehen oder auf den als absolute Zahl festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBK), definieren ein maximales „Gebäudevolumen“, regeln jedoch nicht die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Hier kann die Höhenlage der Eingangsebene frei gewählt werden, sofern die festgesetzten Höhenbegrenzungen eingehalten werden.

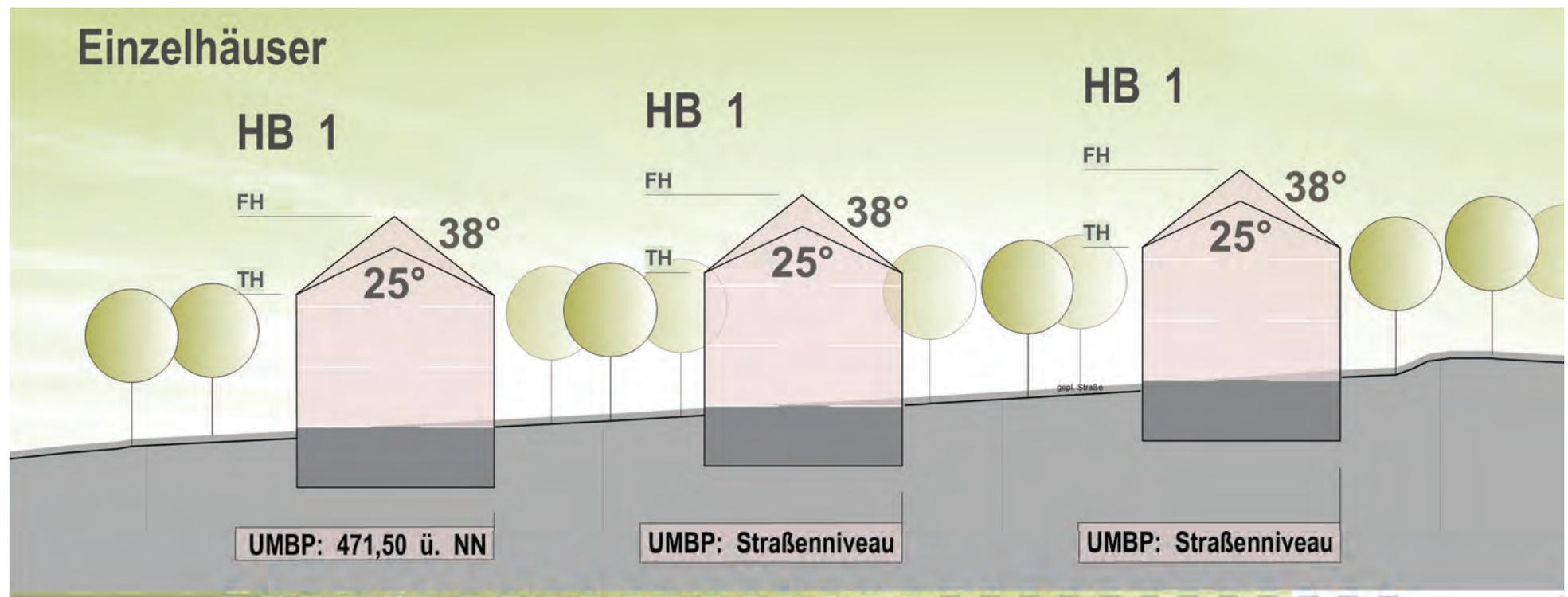
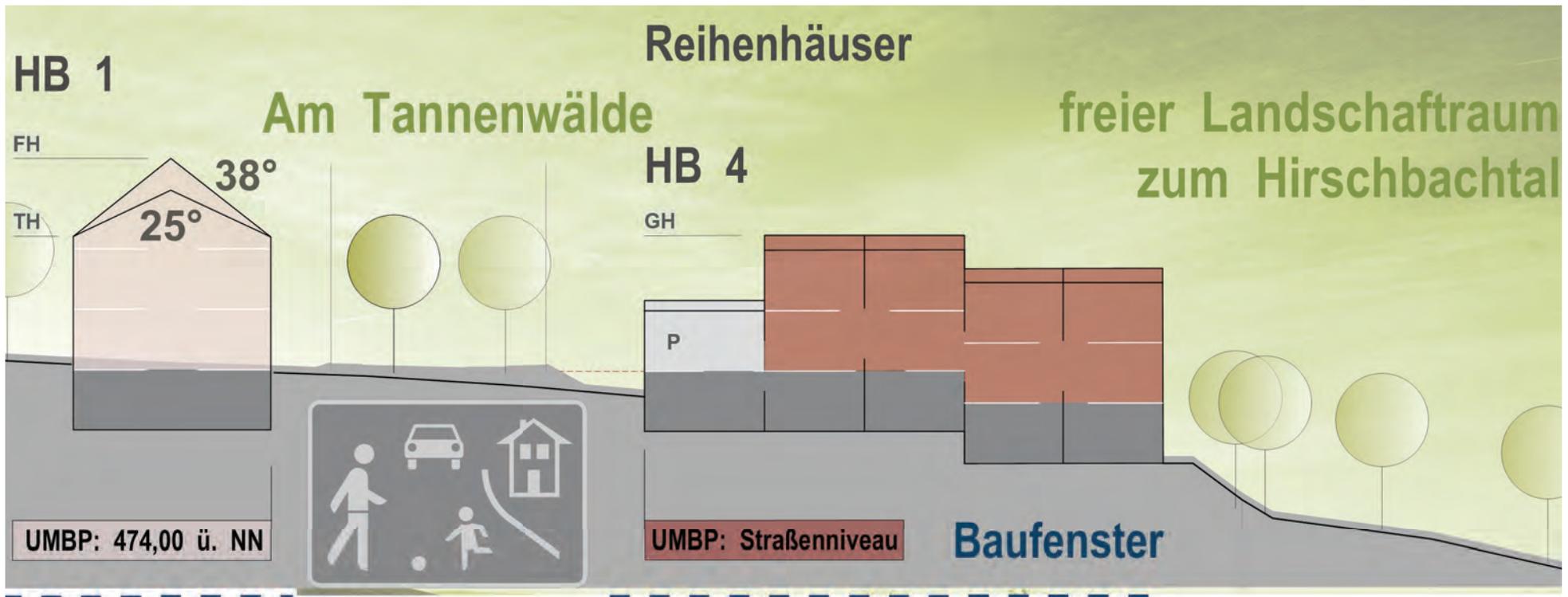


Abb. 16 Prinzipdarstellung Höhenlage der Gebäude



- Der untere Maßbezugspunkt (UMB) wird als absolute Zahl oder auf das Straßenniveau der neu geplanten Straße festgesetzt
- Es geht um die Gebäudemitte bezogen auf die Oberkante der geplanten angrenzenden Verkehrsfläche



Höhe baulicher Anlagen



Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende maximale Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

- SD TH max.: 7,00 m
- FH max.: 11,50 m
- FD GH max.: 7,00 m

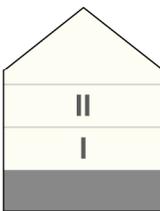
Ausnahmen im Bereich HB 1:
Bei Hausgruppen darf für Dachaufbauten die zulässige Traufhöhe um maximal 1,80 m überschritten werden.

HB1
BEISPIEL SATTELDACH

FH max 11,50 m

TH max 7,00 m

UMBP ±0,00 m
Straßenniveau



BEISPIEL FLACHDACH

GH max 7,00 m

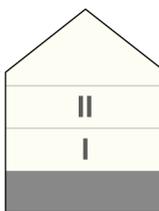


HB 1
BEISPIEL SATTELDACH

FH max 11,50 m

TH max 7,00 m

UMBP absolut*
Straßenniveau



BEISPIEL FLACHDACH

GH max 7,00 m

UMBP absolut*
Straßenniveau



*als Zahl festgesetzt

*als Zahl festgesetzt

Abb. 17 Prinzipdarstellung Höhen der Gebäude



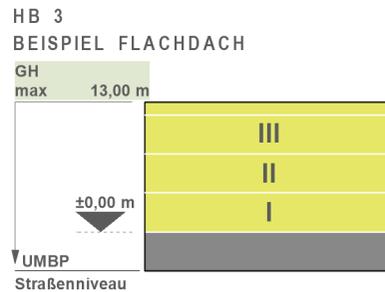
FD GH max.: 13,00 m
+1DG = +1 Nicht-Vollgeschoss;

d.h. über die Gebäudehöhe von 13,00 m hinaus ist maximal 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig.

Die erforderlichen Rücksprünge im Dachgeschoss können in der Lage frei gewählt werden.



HB3 : FD GH max.: 13,00 m



FD GH max.: 9,00 m
+1DG = +1 Nicht-Vollgeschoss;

d.h. über die Gebäudehöhe von 9,00 m hinaus ist maximal 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig.

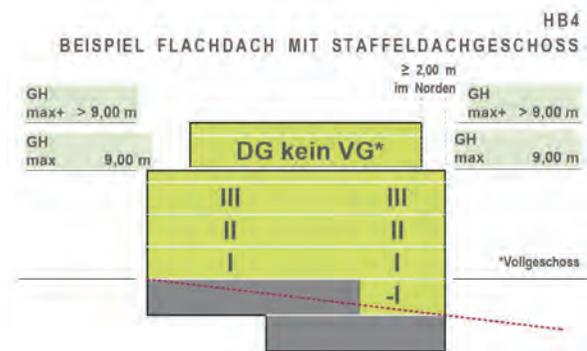
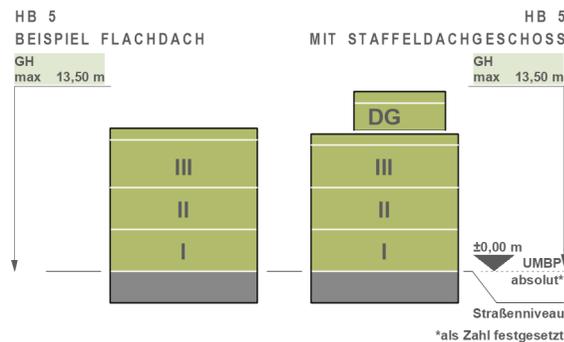
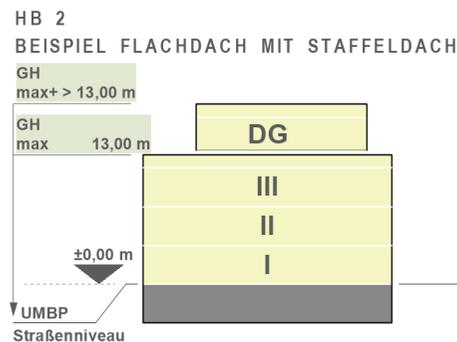
Dabei ist der Rücksprung mindestens auf der nördlichen Gebäudeseite mit mindestens 2,00 m auszuführen.



HB 6 und 7 sind Festsetzungen im Bereich des Sondergebietes.



FD GH max.: 13,50 m



HB 8 betrifft den Bereich des bestehenden Mobilfunkmastes.

HB = Höhenbegrenzung

Hauseingänge



Abb. 18 gelungene Hauseingangssituation



Abb. 19 Eingang als Einschnitt im Gebäude, Atelier ST



Abb. 20 Vorgarten und Nebenanlagen

Der Hauszugang mit dem Eingangsbereich ist die Visitenkarte eines Hauses, deshalb sollte dieser Bereich gepflegt, sauber und auch individuell gestaltet sein. Durch die Filterwirkung zwischen innen und außen, grenzt er unmittelbar an den öffentlichen Raum und ist entscheidend für Qualität und Wertigkeit des gesamten Wohnumfeldes. Er sollte einladend gestaltet und schützend zugleich sein. Elemente eines klassisch gestalteten Eingangsbereiches sind Treppchen, Vordach, Lampe, Haustür mit Ausblick, geschützter Vorplatz. Zusätzlich erfüllt er Aufgaben der Kommunikation und Information und ist sicherheitsrelevant als Fluchtweg sowie Zugang für Polizei, Feuerwehr und Notarzt bei Notfällen. Hier sollten alle notwendigen Elemente wie Klingel, Briefkasten, Hausnummer, Wegebeleuchtung in die Gestaltung integriert werden.



Abb. 21 Hauseingang, Bahnstadt Heidelberg

Gestaltung

Die Eingänge ins Gebäude sollten immer der Straße zugewandt sein. Entsprechend ihrer herausragenden Bedeutung sollten diese Bereiche hochwertig gestaltet sein und in Materialität und Farbgebung Bezug zum Gebäude aufweisen. Idealerweise sind die Eingänge

in einem Rücksprung in der Fassade oder unter einem konstruktiv mit dem Gebäude verbundenen Vordach untergebracht.

■ Vordächer

Vordächer über Hauseingängen sollten möglichst zurückhaltend und filigran gestaltet werden. Sie sollten sich an den Fassadenmaterialien orientieren und das Fassadenbild stimmig ergänzen.

Bodenstrahler sind hier besonders geeignet. Leuchten, die nach oben abstrahlen, sind zu vermeiden. Um nachtaktive Insekten zu schützen, sollten insektenschonende Lampen verwendet werden.

■ Beleuchtung

Eine gezielte Beleuchtung der Eingangsbereiche und Gartenräume kann in der Dämmerung und bei Dunkelheit eine freundliche, sichere und einladende Atmosphäre erzeugen. Fest eingebaute Pollerleuchten und

■ Türen

Türen sollten möglichst schlicht sein, entscheidend ist eine gute Oberflächenqualität und sorgfältig gestaltete Details. Bei einer Reihung sollten die Türen einheitlich gestaltet sein.

Hauseingänge



Abb. 22 mehrere Gebäudeeingänge, Bahnstadt Heidelberg



Abb. 23 Hauseingang eines MFH, Staufen im Breisgau



Abb. 24 Zugänge, Henley Halebrown Arch.



Abb. 25 RH-Eingänge mit Vorhöfen, modet arklab



Abb. 26 RH-Eingänge mit Vorhöfen, modet arklab

Vorgärten



Abb. 27 Vorgärten in einem Wohnhof, Tübingen



Abb. 28 begrünte Vorgärten und Eingangsbereiche, Tübingen



Abb. 29 Vorgartengestaltung in Tübingen

Im Bebauungsplan wird die Begrünung der nichtüberbaubaren Flächen als Garten- und Vorbereiche geregelt. Dieser "grüne Puffer" sorgt für ein optisch ansprechendes Wohnquartier und stuft die Außenräume von privat zu gemeinschaftlich ab. Sowohl bei den Mehrfamilienhäusern, als auch bei den kleinteiligeren Typologien entstehen somit Vorzonen die übersichtlich und sicher gestaltet sind. Das Begrünungskonzept sollte auf die Außenräume und Materialien abgestimmt sein.

Zur Gliederung der Vorgärten, Zuwegungen und Hofsituationen können freie Heckenpflanzungen, Sitzelemente oder Pflanzbeete verwendet werden. Bei zu starken Höhenunterschieden sind auch Terrassierungen und Abmauerungen möglich.

B.3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.3 Vorgärten

Im WA ist auf den Baugrundstücken die nichtüberbaute Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird, zu mindestens 50% mit Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen oder sonstigen Bepflanzungen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eine Versiegelung nichtüberbauter Grundstücksflächen im Vorgartenbereich ist unzulässig, ebenso eine Beeinträchtigung des Wasserabflusses (auch durch unterirdische Maßnahmen).

Ausnahmen sind möglich soweit die nicht überbauten Flächen für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (s. auch nachrichtlich übernommene Festsetzung C 3. „Gartenanlagen“).

3.4 Einfriedungen/Aufschüttungen/Aufgrabungen

Einfriedungen außer Pflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Um einen verkehrlichen Sicherheitsabstand an den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, sind die Einfriedungen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 0,3 m abzurücken.

Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden:
als Hecken, als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun, als Staketenzäune aus Holz oder als Mauern aus Naturstein.

Einfriedungen im Bereich zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, landwirtschaftlichen Nutzwegen, zur freien Landschaft und öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune nur mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zäune sind als Staketenzäune aus Holz auszuführen. Freistehende Mauern, Stütz- und Sockelmauern sind entlang von Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur freien Landschaft allgemein nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. An der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grün- oder Maßnahmenflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis höchstens 30 cm zulässig.

Erfolgt die Aufschüttung und Abgrabung an der gleichen Stelle, ist ein Höhenunterschied von max. 1,0 m zwischen Aufschüttung und Abgrabung zulässig, bzw. an der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grün- oder Maßnahmenflächen von 0,3 m.

Mauern und Einfriedungen



Abb. 30 Gestaltungselemente in Vorgärten, Pleidelsheim



Abb. 31 Staketenzaun als natürlicher Gartenzaun, Fa. Gadero



Abb. 32 Trockenmauer als Einfriedungselement, Tübingen

Die Gestaltung der Übergänge von privatem zu öffentlichem Raum spielt eine wesentliche Rolle in der Wahrnehmung der Gesamtatmosphäre - insbesondere den Umgang mit Transparenz und Offenheit im neuen Wohnquartier. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und Wohnhöfen sind möglich als geschnittene oder freiwachsende Hecken, blickoffene Zäune (Drahtgeflecht, Maschendraht) in Kombination mit Hecken oder als Mauern aus Naturstein. Zäune, Hecken und Mauern dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten und sind in die Hecken zu integrieren. Zäune auf Sockelmauern sind zulässig. Hecken und Sträucher sollen aus heimischen Gehölzarten angelegt werden. Je nach Heckenabschnitt soll eine einheitliche Art verwendet werden.



Abb. 33 Staketenzaun in Kombination mit einem Hausbaum, Stadt Aalen

■ Freiwachsende Sträucher

- Amelanchier in Arten und Sorten (Felsenbirne)
- Berberis in Arten und Sorten (Berberitze)
- Buddleja in Arten und Sorten (Schmetterlingsstrauch)
- Cornus in Arten (Hartriegel)
- Deutzia in Arten und Sorten (Deutzie)
- Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzia)
- Lonicera in Arten und Sorten (Heckenkirsche)
- Philadelphus in Arten und Sorten (Pfeifenstrauch)
- Ribes alpinum u. a. (Zier-Johannisbeere)
- Spirea in Arten und Sorten (Spierstrauch)
- Syringa in Sorten (Fliederstrauch)
- Viburnum in Arten (Schneeball)
- Weigelia in Arten (Weigelie)

■ Mauern und Abfangungen

- gemäß Festsetzung 3.4 sind nur Mauern aus Naturstein zulässig

■ Geschnittene Hecken

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Ligustrum vulgare in Sorten (Liguster)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Crataegus spec. (Weißdorn)
- Taxus baccata (Eibe)

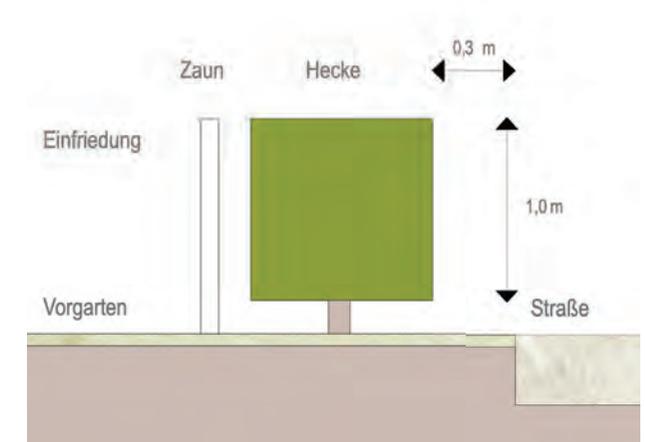


Abb. 34 Prinzipdarstellung Heckenbepflanzung und Zäune

Fassaden im Wohnquartier



Abb. 35 Fassadenbegrünung Neckarpark Stuttgart

mögliches Farbspektrum für Putzflächen

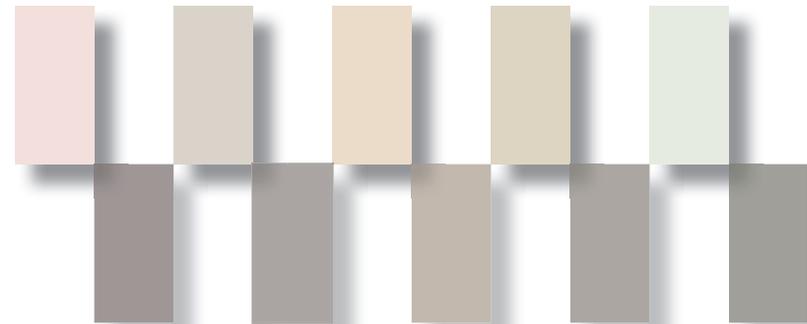


Abb. 36 unterschiedliche Fassadenqualitäten, Stadtoval Aalen

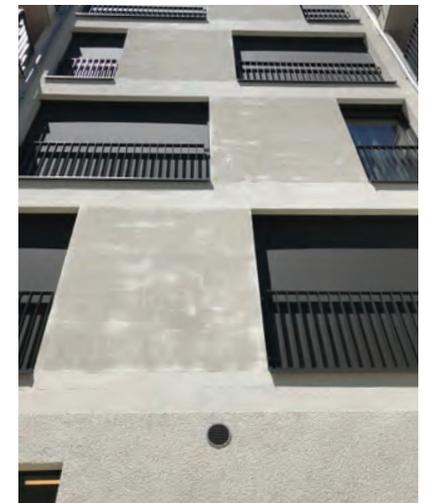


Abb. 37 Putzstrukturen und Körnungen



Abb. 38 Fassadenbegrünung Neckarpark Stuttgart

Gestaltungskanon

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sollte das Fassadenbild auf die angrenzenden Gebäude abgestimmt werden, um entlang der Hangkante eine höhere Einheitlichkeit zu erreichen. Daher sollten die Fassaden innerhalb eines Baufelds ähnlich gegliedert und mit der Bauherrschaft der angrenzenden Gebäude abgestimmt sein. In der Gliederung sollten sich EG und OG aufeinander beziehen. Das bedeutet nicht, dass alle Öffnun-

gen in einer Achse sitzen. Historisierende Elemente, wie Ornamente, klassizistische Säulen, Sprossenfenster, und bewusste Kopien von für die Region untypischen Bauelementen, etwa in Form einer toskanischen Villa, sind nicht erwünscht. Wichtige Komponenten der Fassadengestaltung sind die Formate der Wandöffnungen – etwa stehend oder liegend –, deren Einheitlichkeit oder Vielfalt.

■ Putze und Farben

Aufgrund ihrer besseren Eignung in Bezug auf die Klimaanpassung des Quartiers sollten für die Fassaden helle Materialien verwendet werden. Dazu zählen gedeckte, möglichst erdfarbene Putze, helles Verblendmauerwerk aus Klinker/ Backstein oder vorgegraute Holzfassaden. Untergeordnete Bauteile/ Baukörper können auch in anderen Materialien ausgebildet werden: Naturstein, Sichtbeton, dunkles Verblendmauerwerk, dunkle Putze, Holz und Holzwerkstoffe. Teile der Fassade müssen bepflanzt werden (s. Festsetzung B.1.4 Fassaden und Fassadenbegrünung).

■ Fenster, Türen, Absturzsicherung

Das Erscheinungsbild der Fassade wird insbesondere durch sie geprägt. Sie sollten zusammen mit Sonnen-, Sichtschutz- und den Eingangselementen einheitlich gestaltet sein. Als Farben für Fenster, Türen und Absturzsicherungen sollten Weißtöne, Grautöne, Anthrazittöne, natürliche Metalltöne und Holzfarben verwendet werden. Fenstergläser sollten transparent und farblos sein, untergeordnete Bereiche (Badezimmerfenster) können in undurchsichtigem oder gefärbtem Glas ausgeführt werden. Spiegelglas und überklebte Glasflächen sind nicht erwünscht.

Fassaden im Wohnquartier



Abb. 39 harmonische Gestaltung der Fassade mit unterschiedlichen Materialien, Stadtoval Aalen



Abb. 40 Fassadengestaltung Hof- und Eingangsbereiche, Bahnstadt Heidelberg



Abb. 41 Fassadenbegrünung Sillenbuch



Bei der Gestaltung der Fassaden sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Gliederung der Fassade
- Materialität und Farbigkeit der Fassade
- Fenster / Türen
- Gestaltung der Balkone, Loggien und untergeordneten Gebäudeteile
- Gestaltung der Vordächer und Eingangssituationen

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.4 Fassaden und Fassadenbegrünung

Bei der Farbgebung von Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Technische Anlagen (z.B. Lüftungselemente, Alarmanlagen etc.) sind konzeptionell zu planen und zu integrieren. Insbesondere Lüftungselemente sind baulich zu integrieren z.B. durch wenig sichtbaren Einbau in die Fensterlaibung.

Bei allen Gebäuden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (zum Hirschbachtal hin) sind alle Fassadenseiten in gedeckten erdfarbenen Naturtönen auszubilden.

Bei allen Gebäuden im Plangebiet sind zwei Gebäudeseiten mit einer Fassadenbegrünung aus standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (mindestens jeweils 30 % der Wandfläche). Davon soll eine Seite dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sein.

Bei allen Gebäuden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (zum Hirschbachtal hin) ist die Fassadenbegrünung zum Hirschbachtal, und zum öffentlichen Straßenraum hin vorzusehen (insgesamt an zwei Gebäudeseiten zu mindestens jeweils 30 % der Wandfläche).

Zusätzlich zu der o. g. Fassadenbegrünung sind im gesamten Plangebiet die Wände von Tiefgaragen, die oberirdisch in Erscheinung treten intensiv (mindestens 75 % der Wandfläche) mit einer Fassadenbegrünung aus standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die detaillierte Ausgestaltung der Fassadenbegrünung ist mit dem Amt für Grünflächen und Klimaschutz abzustimmen.



Abb. 42 Detail Fassadenbegrünung Neckarpark Stuttgart

Untergeordnete Bauteile, Balkone und Loggien



Abb. 43 Übergang geschlossen - transparent, bottega ehrhardt Architekten, Weimarstraße Stuttgart



Abb. 44 begrünte Fassade und Loggia mit verdeckt gestalteten Lagerflächen, Aalen



Abb. 45 Brüstungen in Laibungen

Loggien und Balkone bereichern das Wohnen um Wohnraum im Freien. Neben dem Nutzwert schaffen Loggien und Balkone zudem eine gute Gliederung in der Fassadengestaltung. Um die beliebte Ausrichtung nach Süden oder Westen zu gewährleisten, können sich diese Freisitze je nach Lage der Gebäude sowohl zu den privaten Gärten als auch zu den Straßen und Höfen orientieren. Zum privaten Freiraum sollte der Spielraum der Gestaltung größer sein als zum öffentlichen Straßenraum.

Untergeordnete Bauteile sollten eine klar erkennbare (dienende) Funktion haben, sich dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen und mit ihm harmonisieren. Tiefe auskragende Balkone sind zur einsehbaren Seite nicht erwünscht, daher sollten die Straßenfassaden eher mit nach innen gezogenen Loggien versehen werden, die Auskragungen beschränken sich dabei auf ein geringes Maß.



Abb. 46 abwechslungsreiche Gestaltung von Fassade und Freiraum

Gestaltung

Die untergeordneten Bauteile sind den übrigen Fassadenelementen anzugleichen, damit sie in der Gesamtansicht eine untergeordnete Wirkung erhalten und nicht hervortreten.

Bei Fassaden aus Holz oder Sichtbeton kann das vorherrschende Material für alle untergeordneten Bauteile weitergeführt werden.

■ Elemente

Brüstungen, Geländer, Regenrohre, Regenrinnen, Briefkastenelemente sind untereinander abgestimmt in einem durchgängig homogenen Farbbild zu gestalten und sollten mit der Gesamtfassade korrespondieren.

Brüstungen können als geschlossene, verputzte Fassadenelemente oder als Stahlkonstruktionen im durchgängig homogenen Farbbild erstellt werden. Als Sichtschutzelemente werden halbhohe Mauerelemente, Streckstahl, oder dicht gegliederte Stahl- oder Holzgeländer empfohlen.



Abb. 47 Hochparterrezone und Rampenanlagen, Tübingen



Wohnhöfe

Abb. 48 Übergang von privaten Bereichen zu halböffentlichem Wohnhof, Bahnstadt Heidelberg

B.3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehruzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasser-durchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen erfolgt.



Abb. 49 großzügig begrünte Innenhofflächen, Tübingen



Abb. 50 unterschiedliche Freiraumqualitäten, Bahnstadt Heidelberg

■ Oberflächengestaltung

Beläge in Wohnhöfen können aus wasserdurchlässigen Natur- oder Betonsteinpflastern in verschiedenen Formaten und Oberflächen bestehen. Bevorzugt sollen diese in hellen, grau-gelblich beigen Farben zum Einsatz kommen. Wege in Hofflächen und Terrassen dürfen sich absetzen. Auch Holzbeläge sind besonders für Terrassen und Sitzplätze in den Wohnhöfen geeignet. Gebundene Beläge (Asphalt und Beton) sind kleinflächig einzusetzen, da sie das Versickern von Niederschlagswasser verhindern. Auch hier gibt es wasserdurchlässige Varianten, die mit Farbpigmenten und Naturkies versetzt eine zusätzliche Nuancierung der Oberflächengestaltung bieten. Für die Gestaltung von naturnahen Wohnhöfen sind wassergebundene Decken, Kies- oder Splitbeläge geeignet, die zudem eine hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen.



Abb. 51 Großzügig und natürlich begrünte Innhöfe, BUGA Heilbronn

Höhenüberwindung in den Wohnhöfen

Zur Überwindung unterschiedlicher Höhenlagen in den Wohnhöfen, Wegen und Gemeinschaftsanlagen kommen in der Regel Treppen und Rampen zum Einsatz. Diese können als Landschaftstrepfen oder geneigt gestaltete Flächen räumliche Wirkung erzeugen und können das Gesamtkonzept eines Wohnhofes zusätzlich unterstreichen. Sie sollten sich in der Materialität in das Gesamtkonzept der Anlage einfügen. Bei der Gestaltung sind Belange der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.



Abb. 52 wasserdurchlässig gestaltetes Natursteinpflaster mit Baumdach, Peter-Bruckmann-Schule Heilbronn



Abb. 53 gepflasterte Hoffläche auf Tiefgarage, Copper Lane, Henley Halebrown Arch.

Einhausungen, Pergolen und Gemeinschaftsanlagen



Abb. 54 begrünte Pergola Wohnhof



Abb. 55 hochwertige Einhausung von Mülleimern



Abb. 56 Einhausung Mülleimer

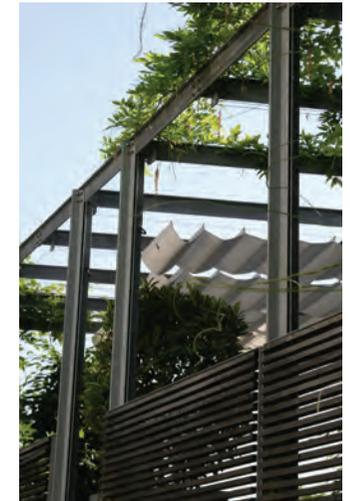


Abb. 57 begrünte Pergola

Unter Nebenanlagen versteht man Bauten, die dem Hauptgebäude zugeordnet sind, sich ihm in ihrer Größe und Wirkung aber unterordnen.

Nebenanlagen befinden sich häufig in den Vorbereichen der Hauptgebäude und tragen damit maßgeblich zur Adressbildung und zum Erscheinungsbild des öffentlichen Raums bei. Hierzu gehören neben privaten Anlagen wie Fahrradschuppen, Gartenhäuser oder solche für die Kleintierhaltung auch Gemeinschaftsanlagen für Abfallcontainer.

Im Plangebiet ist ein Gebäude i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Alle Nebenanlagen sollten sich daher nicht nur in ihrer Größe, sondern auch mit ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und sich in das Wohnquartier einfügen.

A.5. Nebenanlagen (§14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Flächen zum Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff.14 bzw. 15) und im Bereich festgesetzter Standorte für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern (A. Ziff.11, 12 bzw. Ziff.13). Für Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Nebenanlagen müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff.14 bzw. 15) und von festgesetzten Standorten für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern (A. Ziff.11, 12 bzw. Ziff.13) einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.

Die Außengeräte der geplanten Wärmepumpen (Luft/Wasser) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind einzugrünen.

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen ist aus Lärmschutzgründen der Hinweis zum „Lärmschutz“ zu beachten (C. Ziff. 7), (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO). Es wird dringend empfohlen, die Standorte von Wärmepumpen im Rahmen des Baugesuchs mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

■ Müllstandorte

Müllstandorte sind sichtgeschützt zum angrenzenden öffentlichen Raum zu planen. Die Gestaltung der Einhausungen sind hinsichtlich Material und Farbgebung mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Standorte für Abfall-/Wertstoffbehälter sind zu befestigen. Flachdachgebäude und bis 15° Grad geneigte Dächer müssen extensiv begrünt, die Gebäudeseiten der Anlagen durch dichte Pflanzungen in Form von Hecken, Sträuchern und Rankpflanzen eingegrünt werden, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Auch Abmauerungen und Palisaden können hierbei eingesetzt werden.

■ Fahrradabstellplätze

Auch hier soll sich die Gestaltung an den Materialien und Farben der Hauptgebäude orientieren. Die Fahrradabstellanlagen sollten zudem sicher begehbar und auch nachts gut beleuchtet sein.

■ Geräteschuppen

Bei der Errichtung von Geräteschuppen ist darauf zu achten, dass sie sich gestalterisch unterordnen bzw. sich in Material und Farbgebung dem Hauptbaukörper sowie der Freiraumplanung anpassen. Ihre Dachflächen sollen begrünt werden, sodass das grüne Gesamtbild des Gartens gewahrt bleibt.



Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen, jedoch sind für untergeordnete Bauteile Ausnahmen zulässig. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein.

Parkierung im Quartier



Abb. 58 Darstellung der unterschiedlichen Parkierungsfestsetzungen im Plangebiet

Das Quartier "Am Tannenwäldle" soll vorbildhaft für ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Quartier stehen. Die Erschließungs- und Wohnstraßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. Für die kleinteiligen Typologien sind Stellplätze und Garagen auf dem eigenen Grundstück möglich (zulässige Anzahl entsprechend Textfestsetzung), größere Typologien und Typologien um die Wohnhöfe herum, parken am Quartierseingang in der dafür vorgesehen Quartiersgarage oder in einer unterirdisch errichteten Tiefgarage. So soll der gesamte Fahrverkehr im Gebiet deutlich reduziert werden, um ruhiges, stadtnahes Wohnen zu ermöglichen. Am Quartierseingang soll ein Mobilitätshub alle Bewohner in einer nachhaltigen Fortbewegung unterstützen. Zentraler Bestandteil des Quartiers sind großzügige, verkehrsberuhigte öffentliche Erschließungsflächen, die als Begegnungsorte für Anwohner:innen und Besucher:innen dienen sollen.

A.6. Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Im **WA 1** sind auf jedem Baugrundstück nur zwei Garagen/Carports mit jeweils einem Stellplatz vor der jeweiligen Garage/ Carport zulässig. Darüber hinaus sind auf den jeweiligen Baugrundstücken im WA 1 keine weiteren Garagen oder Stellplätze ober- oder unterirdisch zulässig.

Im **WA 2** ist auf jedem Baugrundstück nur eine Garage/Carport mit jeweils einem Stellplatz vor der jeweiligen Garage/ Carport zulässig. Darüber hinaus sind auf den jeweiligen Baugrundstücken im WA 2 keine weiteren Garagen oder Stellplätze ober- oder unterirdisch zulässig.

Im **WA 3** sind auf den Grundstücken keine Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze zulässig. Im WA 3 sind alle notwendigen Stellplätze in der Quartiersgarage unterzubringen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind ausnahmsweise auf dem Grundstück zulässig und entsprechend zu beschildern.

Im **WA 4** sind auf den Grundstücken nur 30 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. Falls auf den westlichen Grundstücken im Bereich des WA 4 Reihenhäuser oder Doppelhäuser geplant werden, können die 30 % der notwendigen Stellplätze auch oberirdisch angelegt werden. 70 % der notwendigen Stellplätze im WA 4 sind in der Quartiersgarage unterzubringen. Errechnet sich bei der Ermittlung der Zahl der

notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, ist nach allgemeinem mathematischem Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Bei Wohnungen gilt jedoch, dass pro Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen werden muss. Hier ist ein Abrunden nicht zulässig. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig und entsprechend zu beschildern.

Im **WA 5** sind auf den Grundstücken 100 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig und entsprechend zu beschildern.

Gilt im gesamten Plangebiet: Sofern Garagen/ überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze auf dem Grundstück zulässig sind, sind Garagen/ überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mind. 2,00 m eingehalten werden (mit Ausnahme von einigen festgesetzten Garagenbaufestern). Die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung baurechtlich notwendiger Stellplätze kann auch erfüllt werden durch Herstellung auf einem anderen geeigneten Grundstück als dem eigenen Baugrundstück (z.B. in einer Tiefgarage auf einem anderen Grundstück innerhalb des Plangebietes oder in der Quartiersgarage). Es ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung notwendig.

Diese erfolgt, indem der Eigentümer des belasteten Grundstücks eine Stellplatzbaulast übernimmt.

Gestaltung Vorgärten, Privatgärten, Nebenanlagen und Parkierung

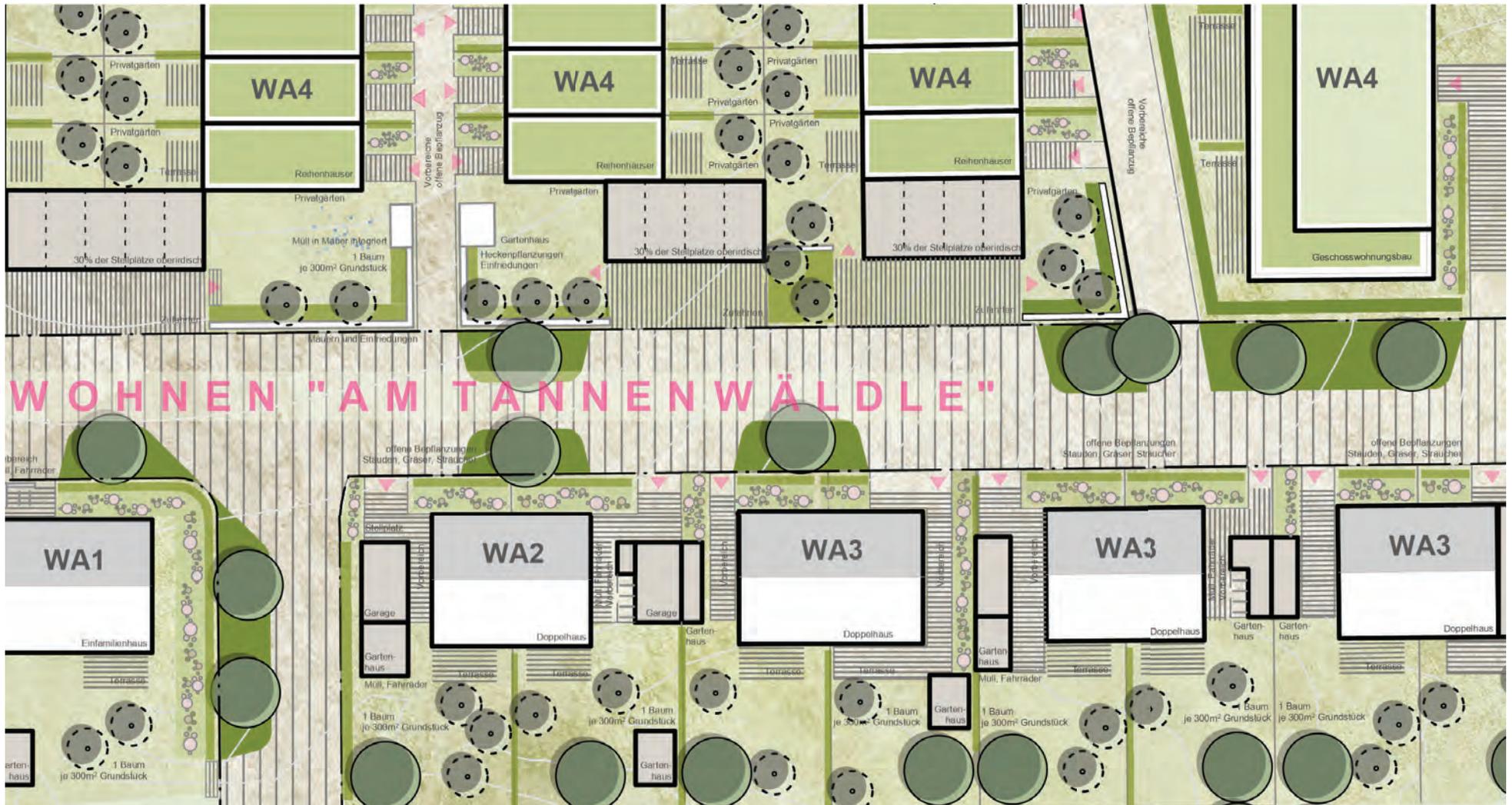


Abb. 59 Prinzipdarstellung Gestaltung Vorgärten, Privatgärten und Nebenanlagen

B.3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3) LBO)

3.1 Versiegelung unbebauter Flächen

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

3.2 Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer oder klimaresilienter standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgrößen und Wurzelraum siehe A Ziff. 11.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen. Stellplatzanlagen sind gesondert nach Klimaschutzgesetz und Photovoltaikpflichtverordnung zu betrachten.



Abb. 60 ornamentales Rasenfugenpflaster

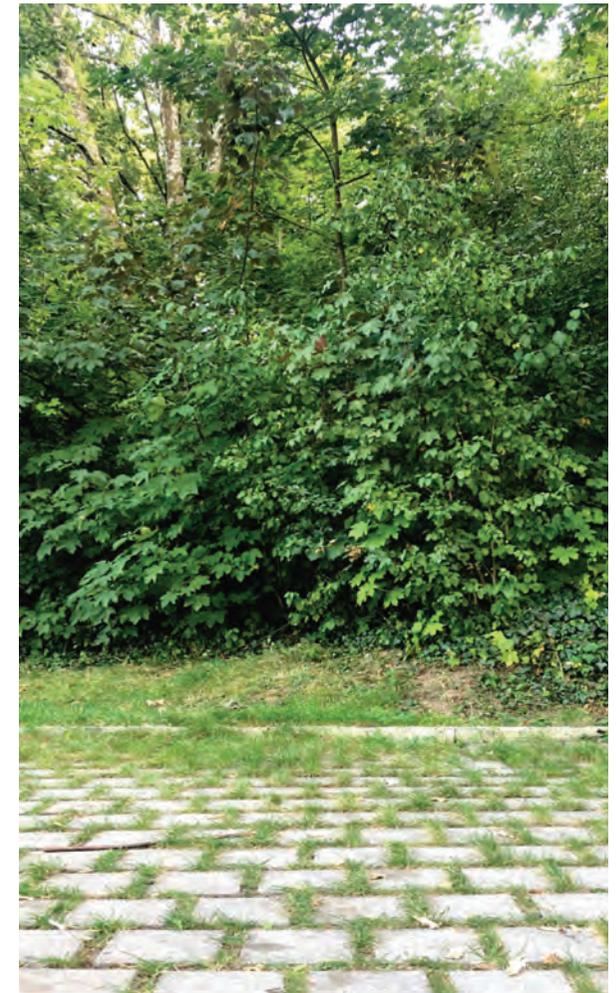


Abb. 61 wasserdurchlässiger Bodenbelag, Stadt Aalen

Stellplätze, Carports und Garagen



Abb. 62 unterschiedlich versiegelte Oberflächen, Wohnbebauung Staufen im Breisgau

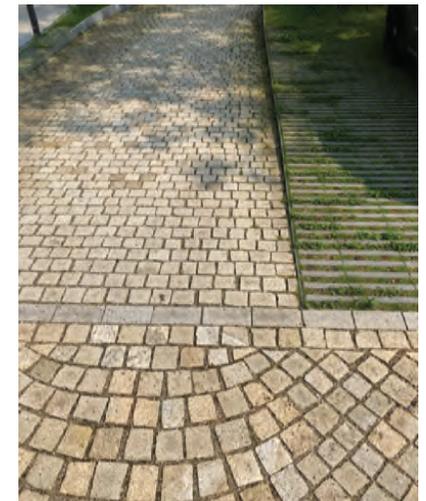


Abb. 63 unterschiedliche Versickerung



Abb. 64 Rasen, Rasenfugenpflaster, Zaisenhausen

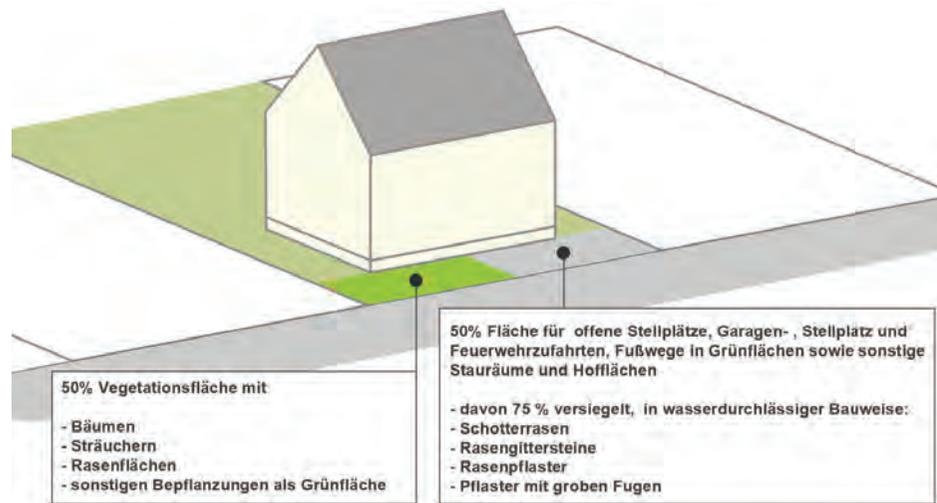


Abb. 65 Prinzipdarstellung Versiegelung un bebauter Flächen



Abb. 67 transparent gestaltete Carportanlage, Fa. Siebau Raumsysteme



Abb. 66 Carport, Wandelemente mit Holzlamattung und Schuppen Fa. Siebau Raumsysteme



Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) grundsätzlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zulässig. Flachdächer und bis 15 Grad geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Tiefgaragen



Abb. 68 Tiefgaragendachbegrünung und begrünte Rampenabfahrt, Stadtoval Aalen



Abb. 69 begrünte Garagendächer, Fa. Bauder

In den Geschosswohnungsbauten an der Hangkante und um den Obstgarten sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Damit wird eine optische Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes und eine Reduzierung der Erholungsfunktion der zentralen Grünfläche vermieden.

Tiefgaragen haben zudem den Vorteil, dass die nicht überbauten Bereiche des Grundstücks als wohnortnahe Erholungsflächen genutzt werden können.

Die Tiefgaragen im Plangebiet sollen unter den Gebäuden angeordnet werden, um möglichst wenig Freiraum zu versiegeln.

Dies erleichtert auch die direkte Zugänglichkeit zu den Wohnungen über ein Treppenhaus.

A.6. Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur im WA 4 und WA 5 zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60cm Erdreich abzudecken und intensiv, d.h. mit geeigneten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

Empfehlungen

- Einbindung der Tiefgaragenzufahrten und - Oberflächen in Freiraumkonzept
- Gestaltung der Tiefgaragen sollte mit der Gesamtgestaltung harmonieren
- Farbgebung orientiert sich am Sockel / Fenstern / Türen des Gebäudes
- üppige Begrünung der Tiefgaragendecks
- gebäudeintegrierte Zu- und Abfahrten
- Vermeidung von langen Rampen im öffentlichen Raum
- ansprechende Gestaltung von Zufahrten
- Einfahrten sind in jedem Fall schallabsorbierend auszuführen
- Einhausungen reduzieren die Lärmbelastung bei nicht in das Gebäude integrierten Einfahrten

Auszug aus B 1.4 Fassaden und Fassadenbegrünung

"... sind im gesamten Plangebiet die Wände von Tiefgaragen, die oberirdisch in Erscheinung treten intensiv (mindestens 75 % der Wandfläche) mit einer Fassadenbegrünung aus standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.



Abb. 70 üppige Tiefgaragendachbegrünung, Fellbach SLH

Blau-grüne Infrastruktur im Wohnquartier



Abb. 71 beispielbare Außenräume im Wohnquartier durch Retentionsräume, Stufen im Breisgau



Abb. 72 Multicodierter Straßenraum, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

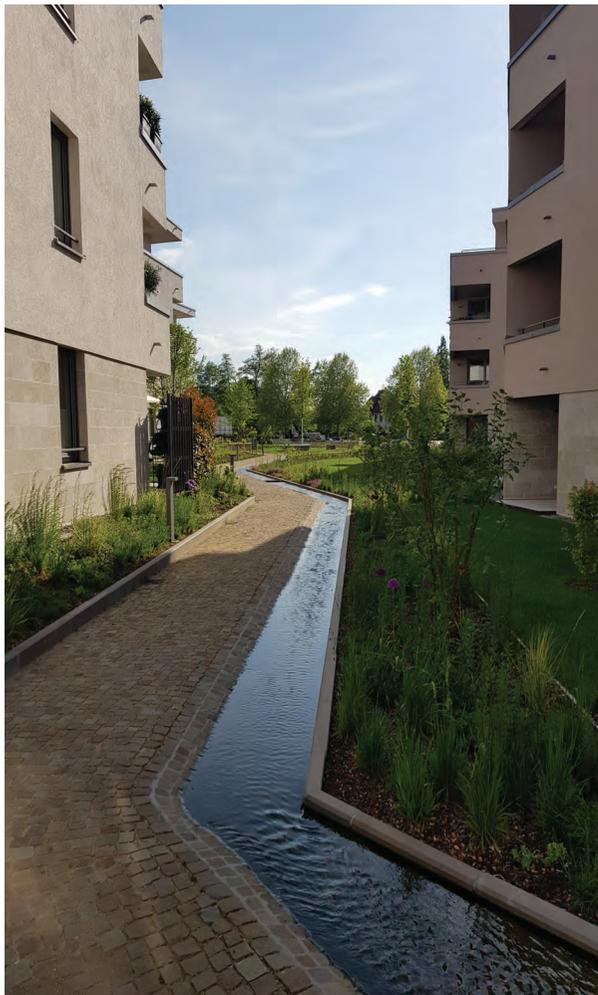


Abb. 73 Multicodierung und Retention im Wohnquartier, Stufen im Breisgau

Blue-green Streets (BGS)

Der Klimawandel erfordert eine Gestaltung der Straßenräume zur blaugrünen Infrastruktur, um lokale Wasserkreisläufe zu stabilisieren, Überflutungsschäden bei zunehmenden Starkregenereignissen vorzubeugen und die überhitzten Quartiere mit vitalem Stadtgrün zu kühlen.

■ wassersensible Straßenräume

Schlüsselaspekt für die Gestaltung blaugrüner Straßen ist die Nutzung des Regenwassers als lokale Ressource. Anstelle der Ableitung über die Kanalisation soll anfallendes Regenwasser vor Ort zurückgehalten, gespeichert und den Bepflanzungen kontinuierlich verfügbar gemacht werden. Mithilfe der Evapotranspiration (Verdunstung über die Blätter der Pflanzen und den Boden) trägt die Regenwasserbewirtschaftung so zur Verdunstungskühlung bei. Wasseroptimierte Vegetationsstandorte gewährleisten gleichzeitig die Vitalität der Bepflanzung. Freiraumqualität und die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle sind weitere Grundsätze der Straßenraumgestaltung in BGS. Elemente wie Sitzbänke oder Sitzcken sowie Radabstellanlagen sollen die Aufenthaltsqualität und langsame Mobilitätsformen in den Straßen fördern.

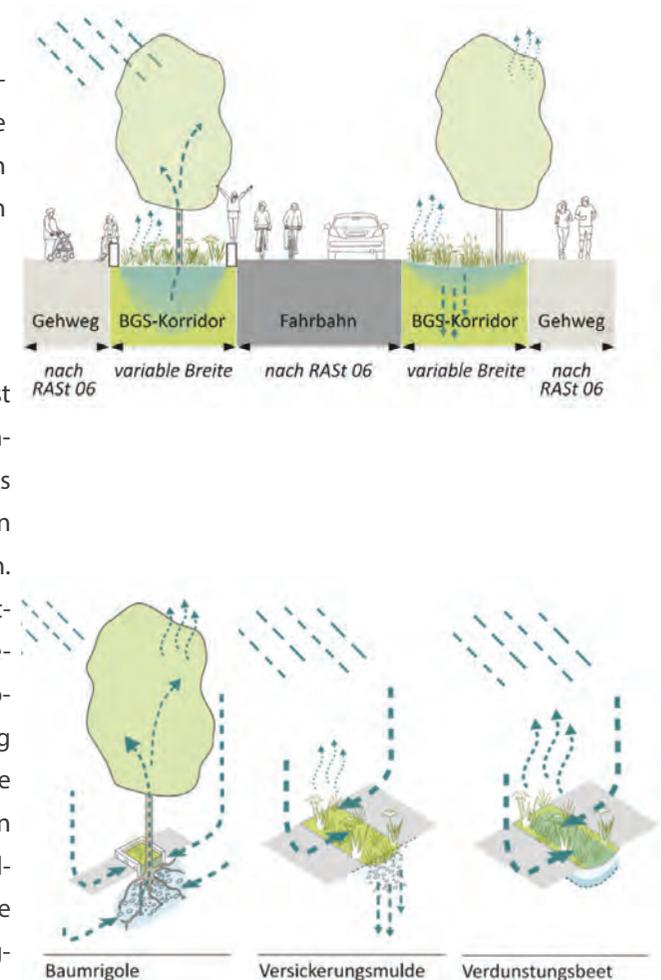


Abb. 74 Multicodierter Straßenraum, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

Möblierung im Freiraum



Abb. 75 großzügige Möblierung öffentlicher Grünflächen mit unterschiedlichen Oberflächenqualitäten

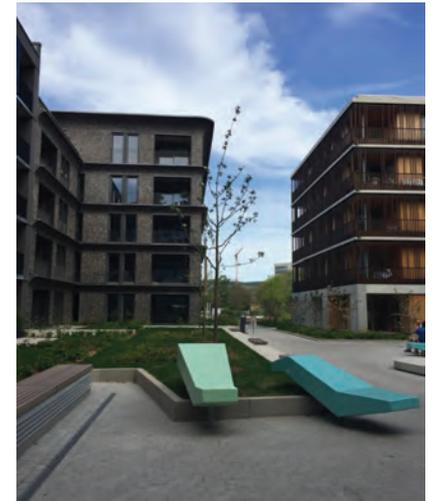


Abb. 76 identitätsstiftende Möblierung



Abb.77 Farbkanon Gebäude - Infrastruktur



Abb. 78 hochwertige Möblierung, Fa. FMH Fellbach

Freiräume gestalten

Die Freiräume im Wohngebiet sollen sich durch klare Linien und eine einfache, geometrische Formensprache auszeichnen, um abseits von vorübergehenden Modeerscheinungen eine dauerhafte Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu bieten. Dabei ist die sorgfältige Auswahl haltbarer Materialien ebenso zu bedenken, wie deren Kombination miteinander und mit der Bepflanzung.

Sitzmöglichkeiten für Bewohner:innen, Spielgeräte und Flächen mit unterschiedlicher Codierung erhöhen die Aufenthaltsqualität und haben eine identitätsstiftende Funktion für die Bewohner:innen des jeweiligen Teilbereichs.



Abb. 79 gemeinschaftlich gestaltete Grünanlagen in Wohnhof, Tübingen



Abb. 80 identitätsstiftende Möblierungs- und Begrünungselemente der Freiräume, Fa. Vestre



Unsere Anschrift

Stadt Aalen
Marktplatz 30
73430 Aalen



Telefon +49 7361 52-0
Telefax + 49 7361 52-1902

www.aalen.de

Gedruckt in Deutschland auf zertifiziertem umweltfreundlichem Papier

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Telefon +49 711 6454-0
Telefax +49 711 6454-2100
kommunalentwicklung@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de