Stadtentwicklung Steinheim

Räumliche Visualisierung Baugebiet „Scheibenäcker“, o. Maßstab

Gestaltungsleitfaden

für das Wohngebiet „Scheibenäcker“ in Steinheim-Kleinbottwar

Entwurf, Stand: 17. März 2020

FPZ

Stadt Steinheim an der Murr

Gestaltungsleitfaden für das Wohngebiet

„Scheibenäcker - Ein besonderer Ort in besonderer Lage“

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
Dipl.-Ing. Heide Buff

FPZ
ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR
Dipl.-Ing. Petra Zeese ▪ Freie Architektin und Stadtplanerin
Ludwigstr. 57 ▪ 70176 Stuttgart ▪ Tel.: 0711/96782-19 ▪ Fax: -20
fpz@fpz-zeese.de ▪ www.fpz-zeese.de ▪ BDA ▪ DASL ▪ SRL

in Zusammenarbeit mit der Stadt Steinheim an der Murr

Inhaltsverzeichnis **Seite:**

1. Sinn und Zweck **4**

2. Städtebaulicher Entwurf „Scheibenäcker“ **5**

2.1 Leitidee 5
2.2 Bautypologie 7
2.3 Quartierseinteilung 8
2.4 Schemadarstellung Einfamilienhaus (hang-/bergseitig) 12
2.5 Regelschnitte der einzelnen Gebäudetypen 16

3. Gestaltungsleitlinien Gebäude **19**

3.1 Fassade / Materialien / Farben 19
3.2 Dachlandschaft (Dachform, Dachdeckung) 20
3.3 Garagen und Carports 21

4. Gestaltungsleitlinien private Freiflächen **22**

4.1 Nebenanlagen/ Vorzonen/ Stellplätze 22
4.2 Bepflanzung 23
4.3 Einfriedung 24
4.4 Topografie 25

5. Gestaltungsleitlinien öffentlicher Raum **27**

5.1 Gestaltung der Verkehrsflächen 27
5.2 Gestaltung der Platzflächen 30

6. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung – private Grundstücke **32**

6.1 Dachbegrünung 32
6.2 Retentionszisternen mit Drosselabfluss 33
6.3 Entsiegelung von Flächen 33

1. Sinn und Zweck

Der vorliegende Städtebauliche Entwurf ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses mit der Stadt Steinheim, den zuständigen Fachbehörden und Fachplanern. Er spiegelt die Gestaltungsabsicht der Stadt Steinheim wieder und stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar.

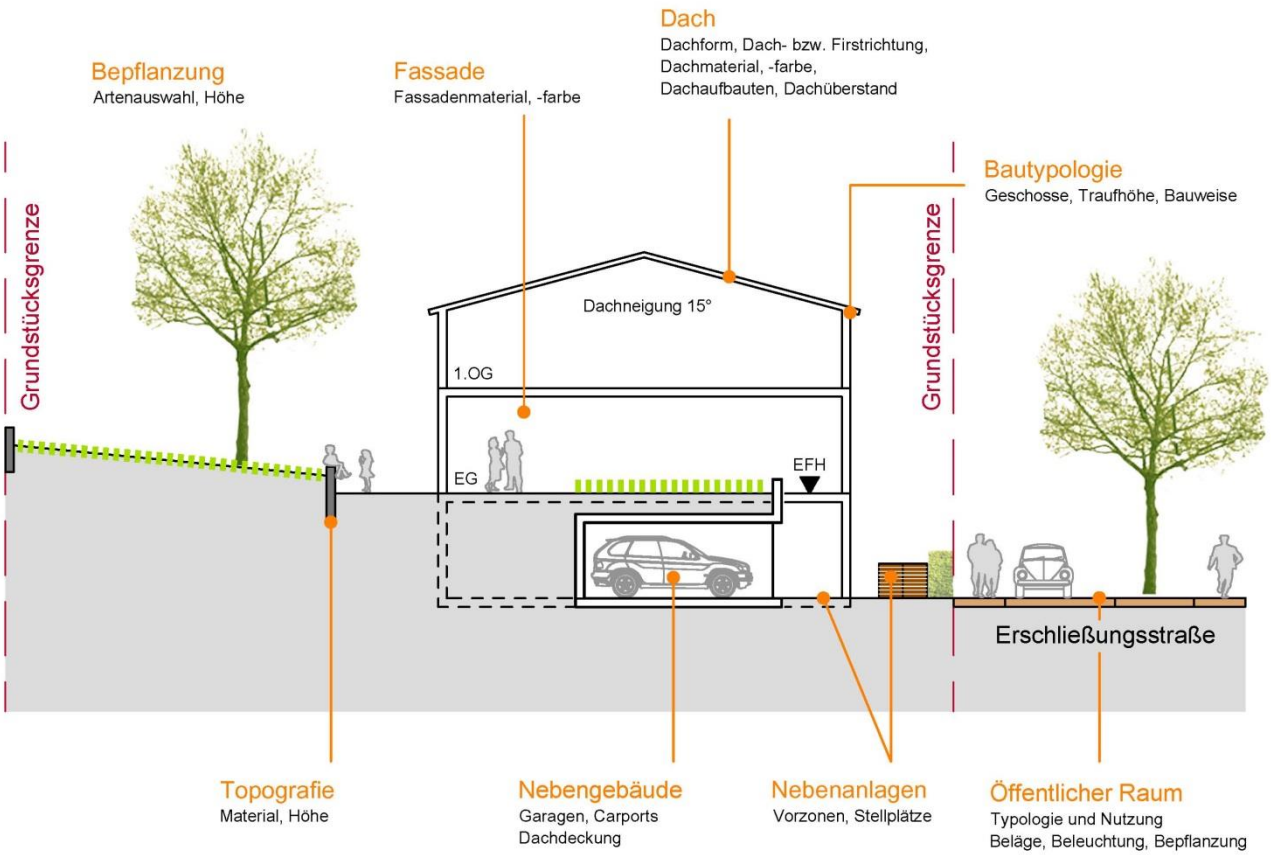
Die Stadt Steinheim verfolgt das Ziel, im Baugebiet „Scheibenäcker“ eine hohe gestalterische Qualität bei der Umsetzung des städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes im Hinblick auf Architektur und Freiraum (öffentlich / privat) sicherzustellen. Ein besonderes Anliegen hierbei ist, für das neue Wohngebiet „Scheibenäcker“ eine starke, städtebauliche Struktur mit Wiedererkennungswert zu schaffen, die sich harmonisch in den Landschaftsraum und die bestehende Ortstruktur einfügt. Vor diesem Hintergrund wurden die Gestaltungsprinzipien in wenige, aber eindeutig nachvollziehbare verbindliche Regeln überführt. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind darüberhinausgehende gestalterische Regelungen in der dazugehörenden Gestaltungssatzung festgeschrieben.

In dem **Gestaltungsleitfaden** sind die relevanten Regelungen zusammenfassend und anschaulich erläutert, um den Umgang mit den verbindlichen Vorschriften aus Bebauungsplan und Gestaltungssatzung zu erleichtern. Der Gestaltungsleitfaden ist eine Art Gestaltungswegweiser für Bauherren, Investoren und Architekten, er bietet einen anschaulichen Überblick über die Möglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Ziel ist es, ein Verständnis für die Festsetzungen/Regelungen zu entwickeln und so deren Umsetzung im Sinne aller Bewohner zu fördern.

Damit wird modischen, kurzlebigen Trends entgegen gewirkt und eine langlebige Bebauungs- und Freiraumqualität mit einem harmonischen Erscheinungsbild gewährleistet.

Für eine erfolgreiche Umsetzung der angestrebten stadträumlichen und architektonischen Qualitäten ist das Zusammenwirken der Bauinteressierten, der Architekten und der Investoren von großer Bedeutung.

<u>Regelungen des Gestaltungsleitfadens</u>

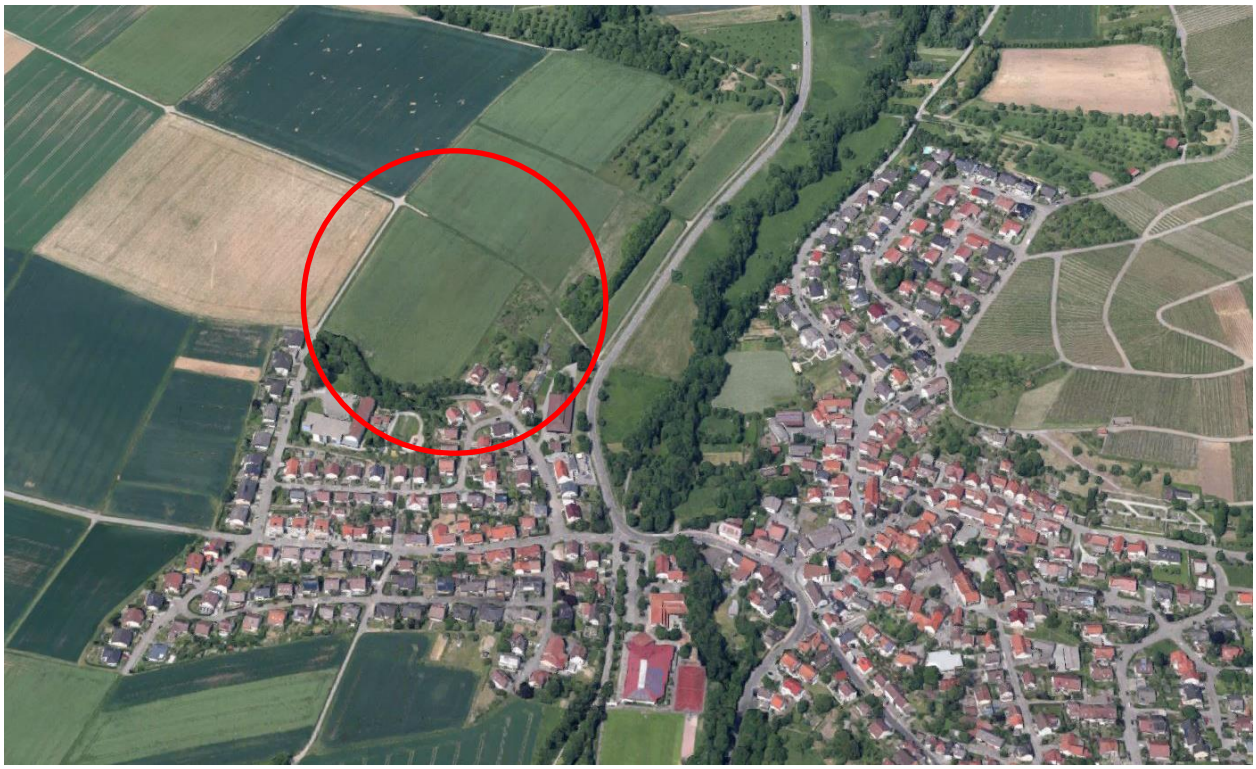


Schematische Darstellung, o.M.

2. Städtebaulicher Entwurf „Scheibenäcker“

2.1 Städtebauliche Leitidee

In der Stadt Steinheim besteht weiterhin ein großer Bedarf an Bauplätzen, insbesondere für den verdichteten Einfamilienhausbau. Für den bestehenden Bedarf, der nicht innerhalb der vorhandenen Ortslage im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung abgedeckt werden kann, ist daher die Umsetzung des seit 1974 im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaulands im Gewann „Scheibenäcker“ (Größe ca. 3,6 ha) dringend erforderlich.



Luftbild Schrägaufnahme mit dem Plangebiet, o. Maßstab

Das Plangebiet „Scheibenäcker“, das derzeit überwiegend als Acker- und Grünland mit z.T. anthropogenen Nutzungsstrukturen (Gewächshäuser, Wege, Lagerflächen, Gärten) genutzt wird, befindet sich in nordwestlicher Randlage des Ortsteils Kleinbottwar der Stadt Steinheim an der Murr. Es schließt im Osten an die Kreisstraße K 1702 an und wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die südliche Grenze bildet der als Naturdenkmal geschützte „Hohlweg“ mit anschließender Wohnbebauung und Gemeinbedarfsfläche (Paul-Aldinger-Schule).

Die Topographie des Gebiets ist durch relativ steile, in der Richtung wechselnde Hanglagen nach Osten und Südosten und eine ca. mittig verlaufende Klinge mit begleitendem Feldweg geprägt. Die mittlere Entfernung aus dem Plangebiet zum Ortskern mit zentralen Einrichtungen und den Nahversorgungsstrukturen beträgt ca. 500 m.

Die Zielsetzung der Stadt Steinheim, im Planungsgebiet das freistehende Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück als traditionellen Haustyp zu präferieren, bestimmt den Grundcharakter des Wohngebietes. Aufgrund der demographischen Entwicklung und dem allgemein zunehmenden Bedarf an vielfältigen Bau- und Eigentumsformen, von Familienwohnen in Einfamilienhäusern bis zu besonderen Wohnangeboten im Geschossbau (z.B. auch für Baugemeinschaften, altersgerechtes Wohnen) ist jedoch insgesamt eine deutliche Mischung von Bau- und Wohnformen vorgesehen.

Die topografisch ebenen Bereiche mit kurzen Wegen zum Ortskern und seinen Versorgungseinrichtungen lassen eine Ausdehnung des Baugebiets an die Kreisstraße sinnvoll erscheinen. Damit wird eine Orientierung und Anbindung des neuen Baugebiets an den Ort erreicht und eine Insellage vermieden.

Die topografische Situation erfordert eine besondere Berücksichtigung in der städtebaulichen Konzeption mit einer maßvollen Dichte der Bebauung. Die Stellung und Anordnung der Gebäude soll eine Verschattung vermeiden und gut nutzbare Freibereiche ermöglichen.

Folgende grundsätzliche Ziele sollen im Plangebiet umgesetzt werden:

- Schaffung einer städtebaulich robusten und klaren Baustruktur, die in der ausgeprägten topographischen Hanglage zwischen ebener Hochfläche und Tallage ein harmonisches Siedlungsbild erzeugt und sich gut in die dörfliche Siedlungsstruktur integriert.
- Entwicklung eines flächen- und kostensparenden Freiflächen- und Erschließungskonzepts, welches ein hohes Maß an Benutzersicherheit gewährleistet. Die Haupterschließung des Gesamtgebietes erfolgt von der Kreisstraße K 1702 aus.
- Räumliche Gliederung des Baugebiets durch die mittige grüne Klinge, welche die oberen landwirtschaftlichen Feldstrukturen mit der Talaue der Bottwar verbindet. Diese Grünzone dient sowohl als öffentlicher Freiraum als auch als gestalteter Retentionsraum für die Ableitung/ Nutzung des unbelasteten Oberflächenwassers.
- Sicherung der Wohnqualität und der Freiraumnutzung: Dabei sind die Wohnorientierungen mit der Freiraumzuordnung i.V. mit maximaler Besonnung und die Parkierungsmöglichkeiten die Hauptparameter der vorliegenden Planung.
- Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen durch Begrenzung des Energieverbrauchs und der Luftschadstoffe durch ENEV Standard für die Gebäude und ihre effiziente Energieversorgung.

Lageplan Städtebaulicher Entwurf, o.M., Fassung: 21.05.2019 / Fortführung 17.03.2020 – eigene Darstellung, FPZ

2.2 Bautypologie

Lageplan Bautypologie, o.M., Fassung: 21.05.2019 / Fortführung 17.03.2020 – eigene Darstellung, FPZ

Durch die Festsetzung der Bauweise und die höhenmäßige Gliederung des Baugebietes ist eine Steuerung der Bebauungsdichte möglich. Gestalterisch aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen sind nicht nur für ein ruhiges Gesamtbild und eine harmonische Einbindung des Quartiers in die Umgebung von großer Bedeutung, sondern schaffen ebenfalls ein hohes Maß an Wohnqualität. Die genauen Höhenfestsetzungen (EFH, min. und max. Gebäudehöhe) für die einzelnen Bautypologien sind im Bebauungsplan geregelt und festgelegt. Die räumliche Anordnung der Baukörper berücksichtigt die ausgeprägte Topografie und auch den Lärmschutz. Dabei sind die Wohnorientierungen mit der Freiraumzuordnung i.V. mit maximaler Besonnung und die Parkierungsmöglichkeiten die Hauptparameter der vorliegenden Planung.

Die verschiedenen Einfamilienhausgruppen gliedern sich in hang- und bergseitige Gebäudetypen.
Die Lage der einzelnen Baugrundstücke (hang- oder bergseitig) und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Erschließung der Grundstücke/Gebäude, die EFH, die Lage der Hauptwohnebenen, die Nutzungsmöglichkeiten der Freibereiche usw. ist für den einzelnen Bauherrn von großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wurden Schemaschnitte mit Schwerpunkt auf dem Einfamilienhaus erarbeitet. Der Geschosswohnungsbau wird in Zusammenarbeit mit Bauträgern betrachtet.

Für den Bereich „Wohnquartier“ mit Schwerpunkt Geschossbau werden Konzeptvergaben durch die Stadt als gutes Steuerungselement (Wohnungsmix, kostengünstiges Bauen, Anteil an größeren Wohnungen usw.) vorgeschlagen.

2.3 Quartierseinteilung

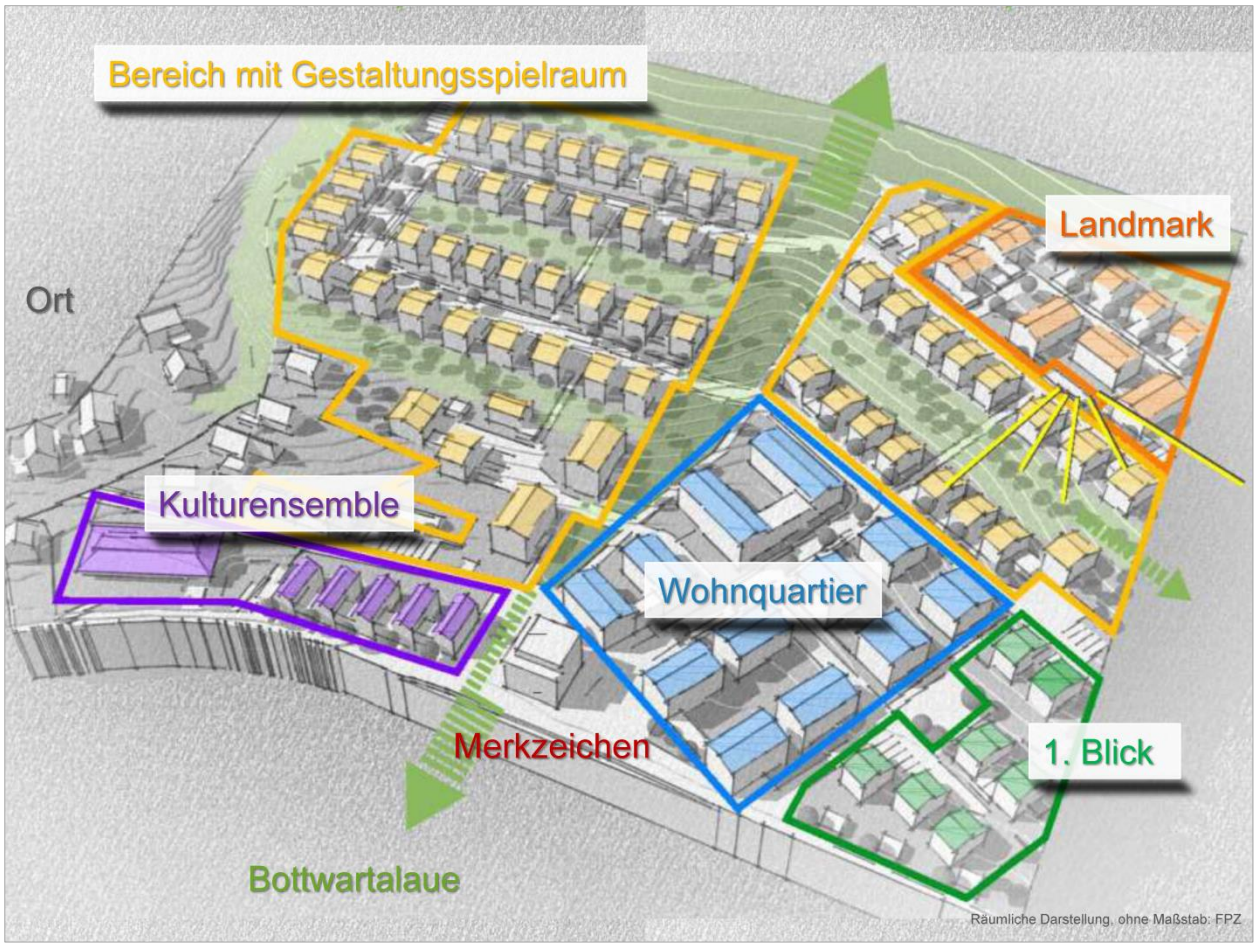
Viele Regelungen erscheinen dem privaten Bauherrn auf den ersten Blick wie eine Beschränkung der Freiheit bei der Gestaltung von Haus und Garten. Ein attraktives Wohnen mit hoher Aufenthaltsqualität basiert jedoch auf einer abgestimmten Architektur- und Freiflächengestaltung auf der Grundlage von städtebaulichen, landschaftsgestalterischen und architektonische Regelungen. Ziel ist ein harmonisches Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude in Bauart und Größe als Solitär, aber auch in den einzelnen Gruppierungen. Gleichzeitig soll Raum für Individualität und Vielfalt gegeben werden.

Dem formulierten Anspruch, über verbindliche Festlegungen eine hohe gestalterische Qualität in diesem besonderen Landschaftsraum zu erhalten, stehen die Erfahrungen gegenüber, dass die Einhaltung sehr umfangreicher und enger Festsetzungen sehr aufwändig und eine Kontrolle diesbezüglich kaum bzw. nicht zu leisten ist.
Vor diesem Hintergrund wurde im Gemeinderat beschlossen, wenige Vorgaben bezüglich der Gestaltung zu treffen, diese aber konsequent umzusetzen/einzuhalten und somit glaubwürdig zu bleiben.

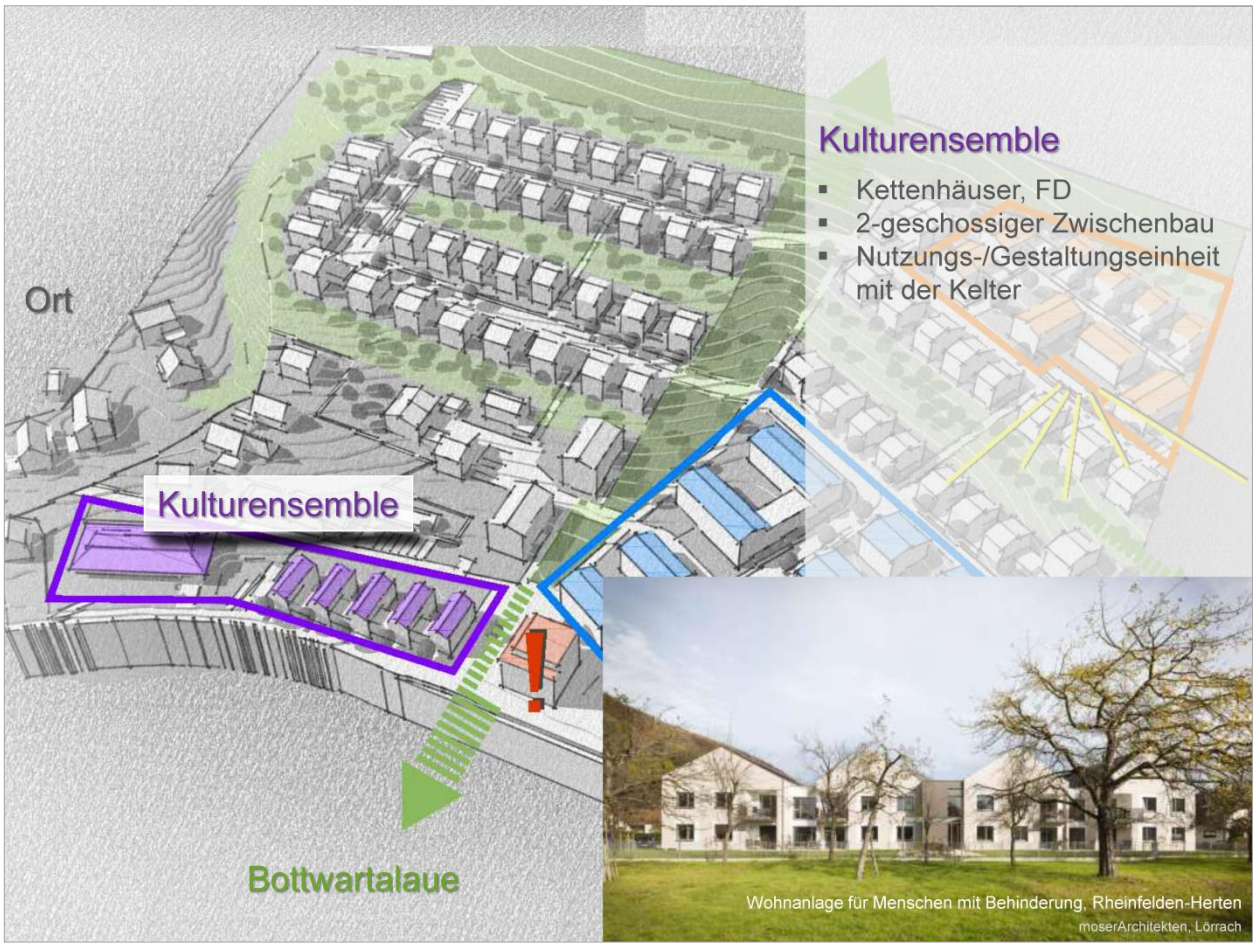
Es werden vier sensible und raumprägende Bereiche mit klaren Festsetzungen und einem hohen baukulturellen Anspruch definiert:

- Kulturensemble: Kelter und angrenzenden Stadthäuser als Gestaltungs- und Nutzungseinheit;
- Wohnquartier mit Schwerpunkt Geschossbau (städtische Grundstücke);
- 1.Blick: Einfamilienhäuser am nördlichen Ortsrand im Übergang zum Landschaftsraum; Entrée in das Gebiet;
- Landmark: kleine Nachbarschaft in exponierter Lage.

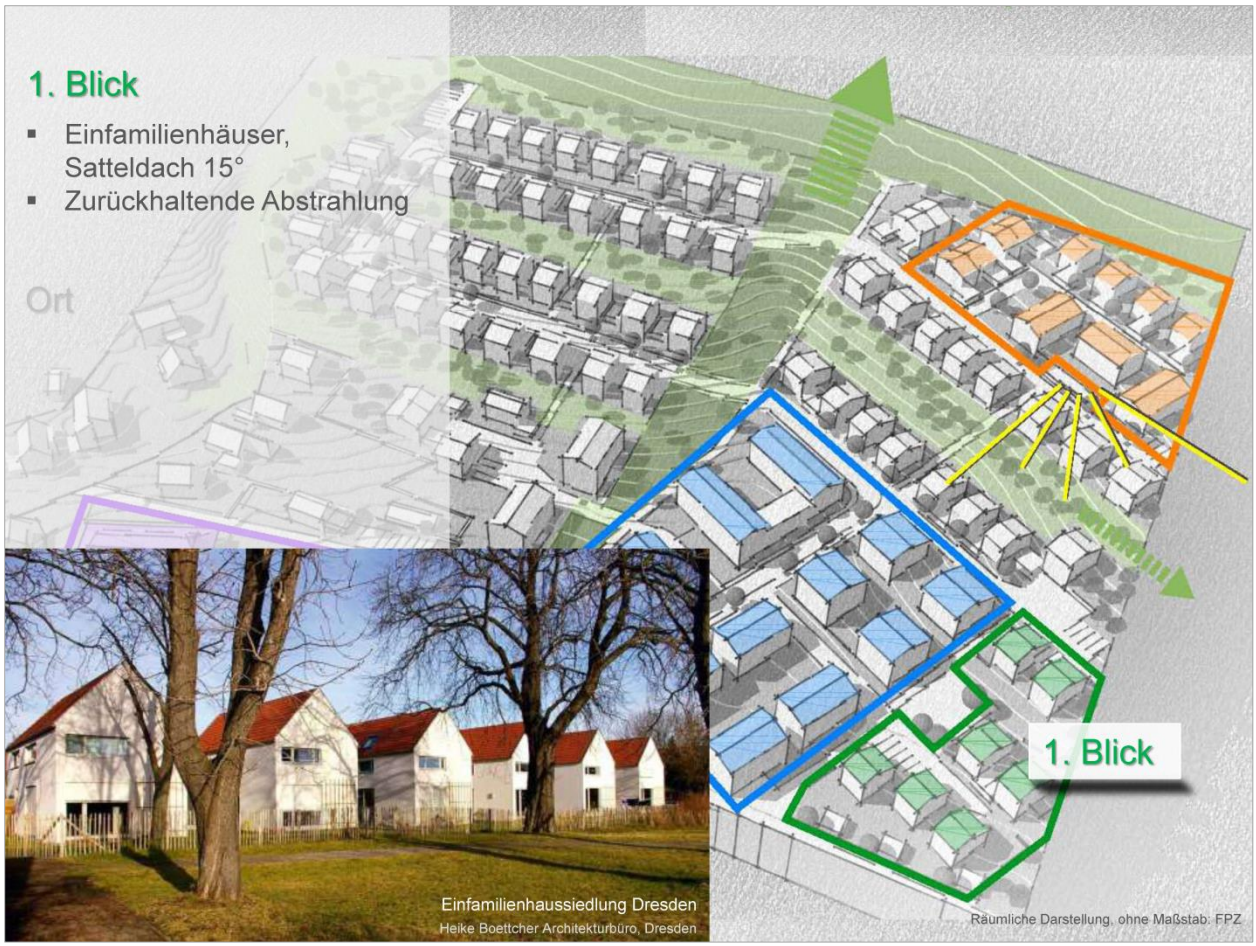
Die große Mehrheit der Einfamilienhäuser hingegen bekommt einen größeren Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Dachform und Dachneigung.

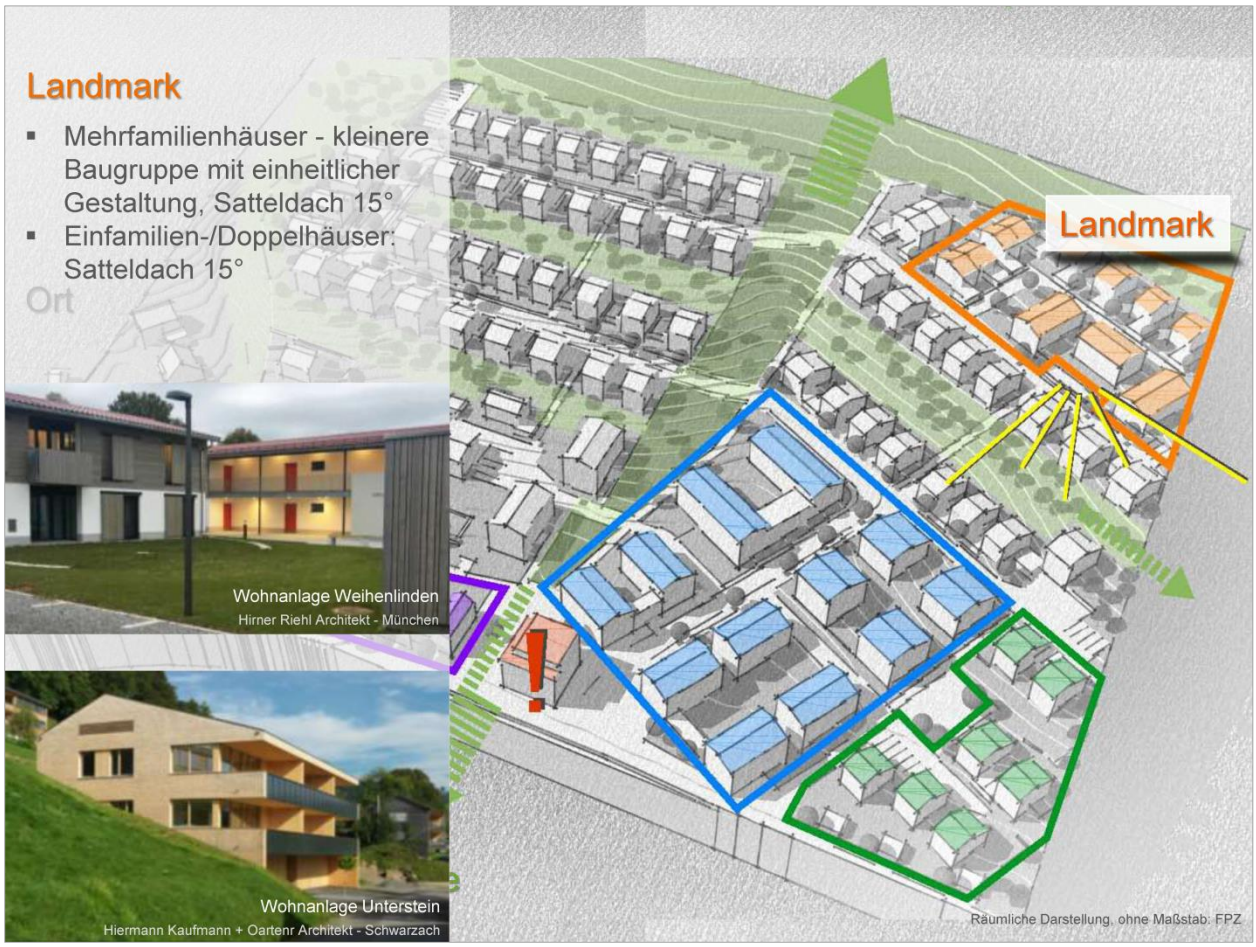


Räumliche Darstellungen Quartierseinteilung „Scheibenäcker“, o.M., FPZ, Fassung: 21.05.2019


Kulturensemble
Kettenhäuser, FD
2-geschossiger Zwischenbau
Nutzungs-/Gestaltungseinheit mit der Kelter
Ort
Kulturensemble
Bottwartalaue
Wohnanlage für Menschen mit Behinderung, Rheinfelden-Herten
moserArchitekten, Lörrach

Wohnquartier
Satteldach 15° oder Flachdach
Einheitliche Festsetzungen für kleinere Baugruppen
Wohnpark Egon-Eiermann_Allee, Knielingen
Frank Bühler Architekt - Karlsruhe
Wohnen am „Österberg“ in Tübingen
Auer + Weber mit Becker + Haindl Architekten - Stuttgart
Wohnquartier
Räumliche Darstellung, ohne Maßstab: FPZ


1. Blick
Einfamilienhäuser, Satteldach 15°
Zurückhaltende Abstrahlung
Ort
1. Blick
Einfamilienhaussiedlung Dresden
Heike Boettcher Architekturbüro, Dresden
Räumliche Darstellung, ohne Maßstab: FPZ


Landmark
Mehrfamilienhäuser - kleinere Baugruppe mit einheitlicher Gestaltung, Satteldach 15°
Einfamilien-/Doppelhäuser: Satteldach 15°
Ort
Landmark
Wohnanlage Weihenlinden
Hirner Riehl Architekt - München
Wohnanlage Unterstein
Hiermann Kaufmann + Oartenr Architekt - Schwarzach
Räumliche Darstellung, ohne Maßstab: FPZ

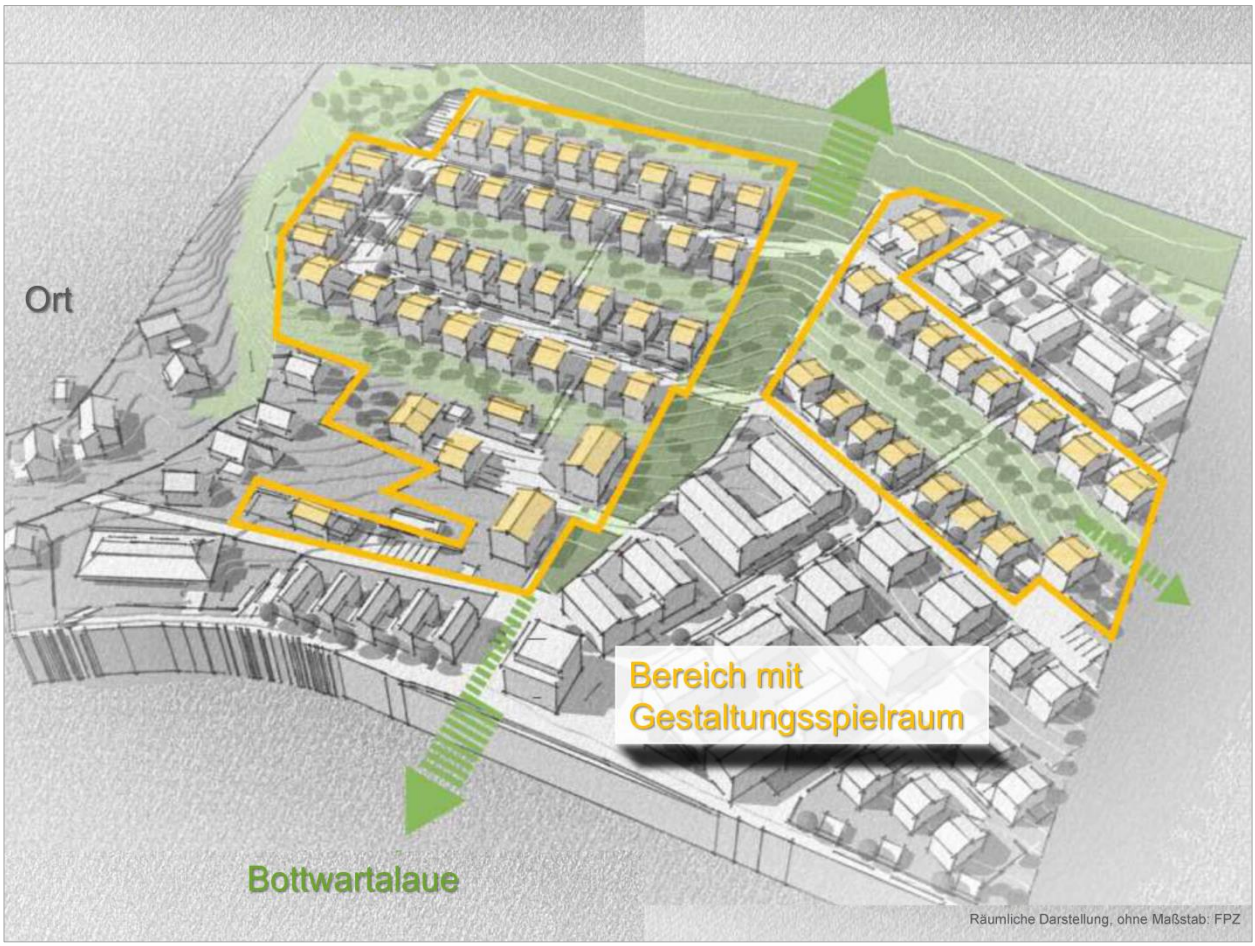


Bild: DH Vorarlberg – LP architektur I ZT GmbH, Altenmarkt

Bild: www.swisshaus.ch – Einfamilienhaus mit Holzfassade

Bereich mit Gestaltungsspielraum:

- Satteldach 15 – 25° bzw.
- Flachdach
- keine Dachgauben aufgrund der geringen Dachneigung

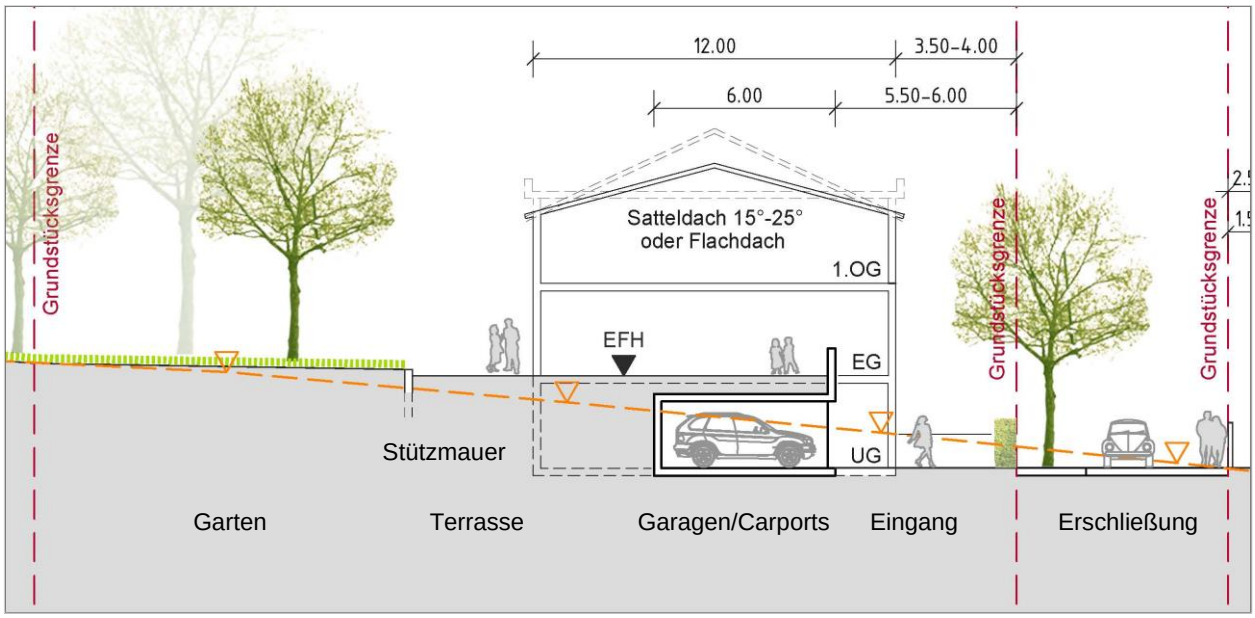
Bild: Altensteig Baugebiet Hohenäcker, Foto FPZ

2.4 **Schemadarstellung Einfamilienhaus** (hang-/bergseitig)

Der Schwerpunkt nachfolgender Betrachtung liegt auf dem Gebäudetyp Einfamilienhaus im Sinne eines freistehenden Einzelhauses. Grundsätzlich wird bei den verschiedenen Einfamilienhausgruppen in hang- und bergseitige Gebäudetypen unterschieden:

<u>Einzelhaus bergseitig – Schemadarstellung Straßenebene</u>

- Der Hauszugang liegt auf der Untergeschoss-Ebene (Straßenniveau), die Haupt-Wohnebenen befinden sich auf der Garten-Ebene (EG, Festsetzung EFH) und im 1. Obergeschoss.
- Die Dächer der Garagen sind als zusätzlicher Freiraum auf der Garten-Ebene zu nutzen.

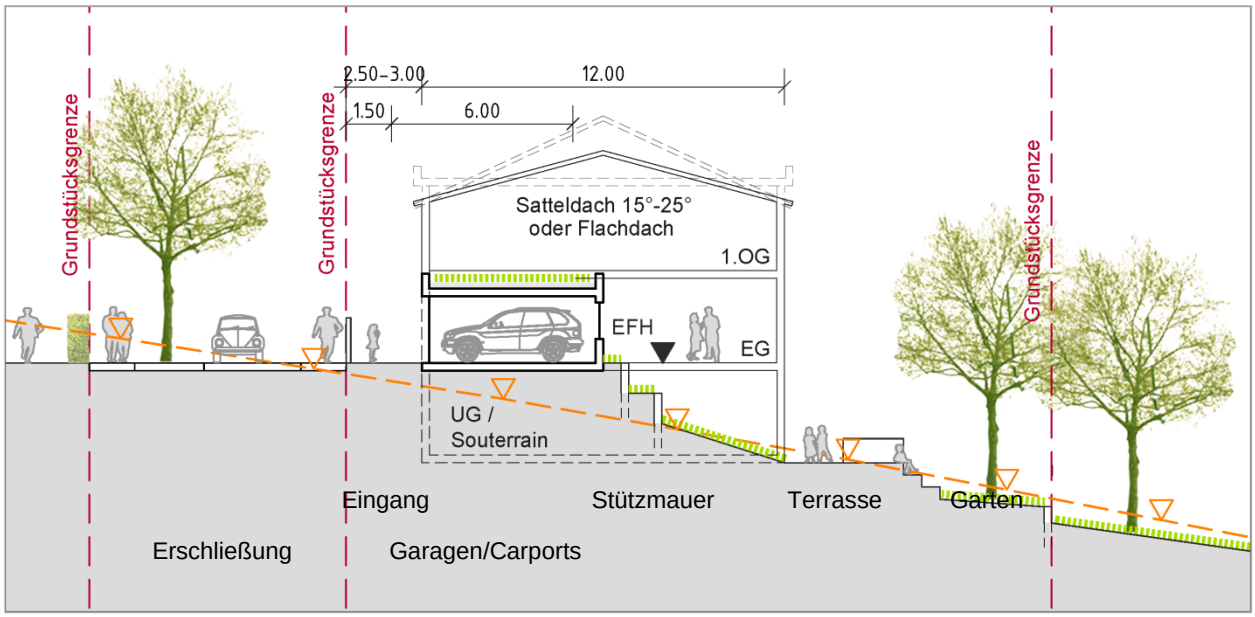


Schemaschnitt Einfamilienhaus bergseitig –Straßenebene als Zugangsebene (UG) - M. 1:250

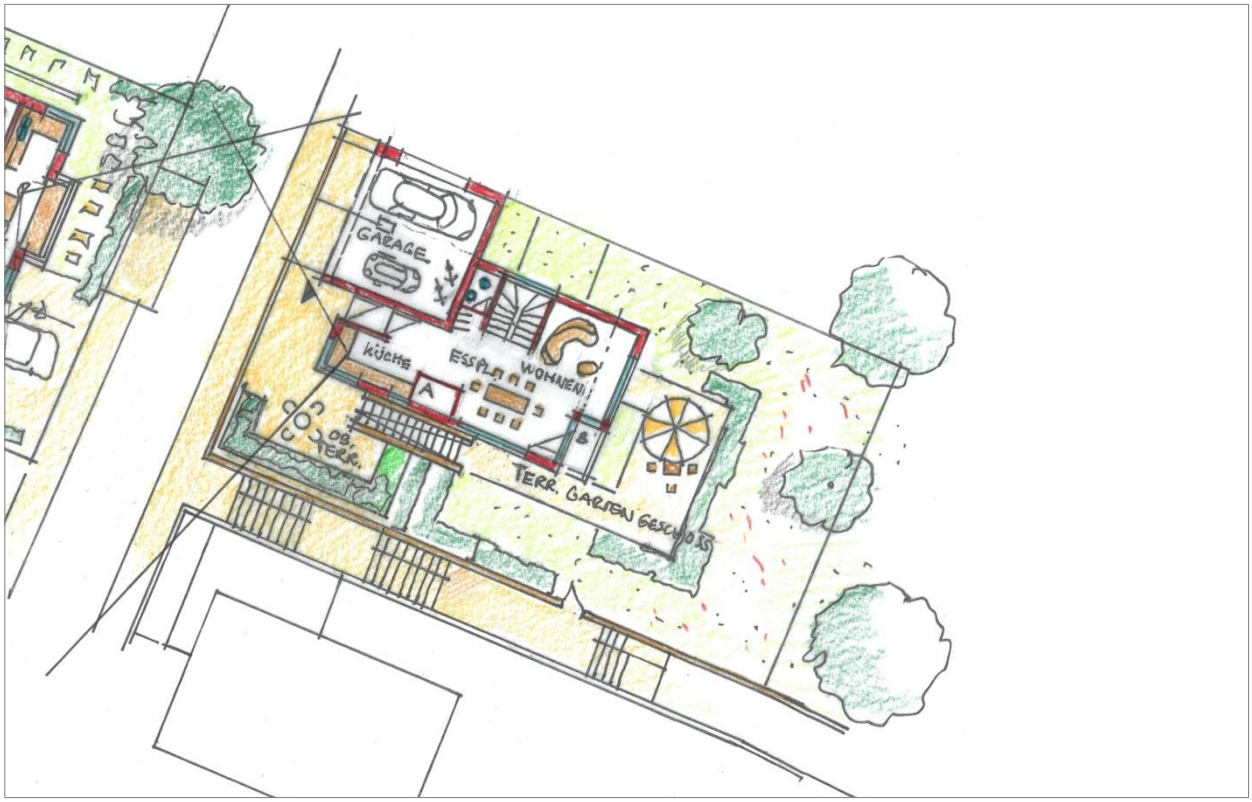
Schemagrundriss Einfamilienhaus bergseitig – Straßennebene als Zugangsebene (UG) - M 1:250

Einzelhaus hangseitig – Schemadarstellung Straßenebene

- Der Hauszugang liegt auf der Straßen-Ebene (EG, Festsetzung EFH), das Hanggeschoss orientiert sich zum Garten (UG, Souterrain).
- Aufgrund der schmalen Grundstücke ist z.T. ein Stellplatz in das Hauptgebäude zu integrieren.



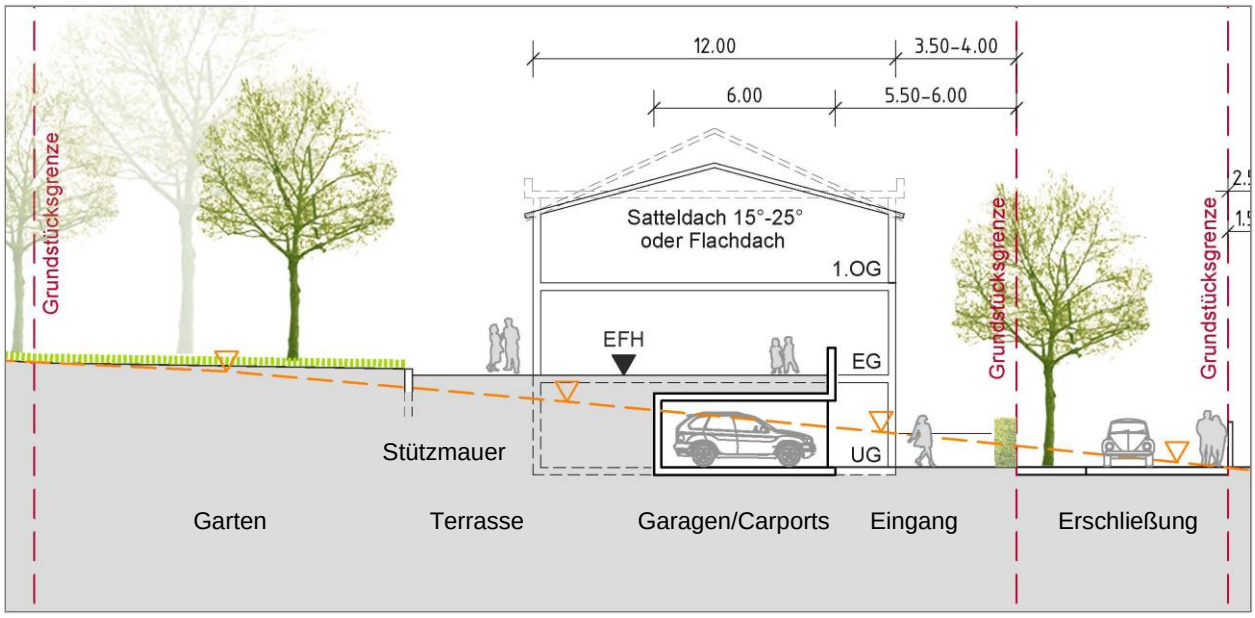
Schemaschnitt Einfamilienhaus hangseitig – Straßenebene als Zugangs- und Hauptwohnebene (EG) - M. 1:250



Schemagrundriss Einfamilienhaus hangseitig – Straßenebene als Zugangs- und Hauptwohnebene (EG) - M 1:250

Einzelhaus bergseitig – Schemadarstellung Gartenebene

- Der Hauszugang liegt auf der Untergeschoss-Ebene (Straßenniveau), die Haupt-Wohnebenen befinden sich auf der Garten-Ebene (EG, Festsetzung EFH) und im 1. Obergeschoss.
- Die Dächer der Garagen sind als zusätzlicher Freiraum auf der Garten-Ebene zu nutzen.

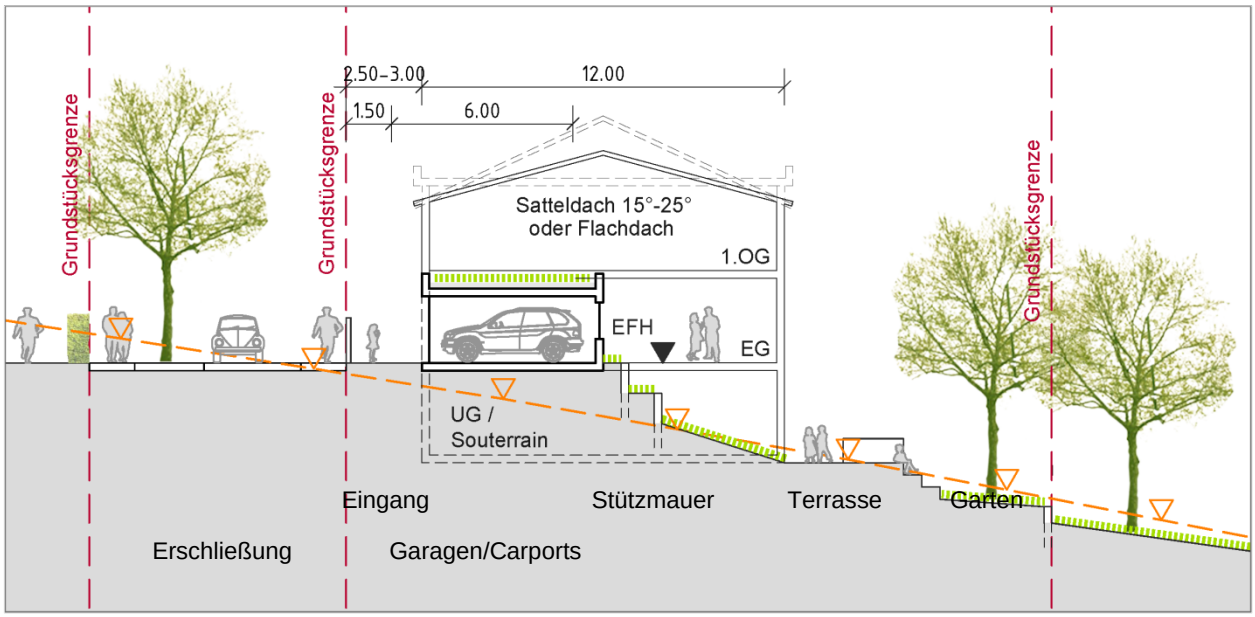


Schemaschnitt Einfamilienhaus bergseitig –Gartenebene als Hauptwohnebene (EG) - M. 1:250

Schemagrundriss Einfamilienhaus bergseitig – Gartenebene als Hauptwohnebene (EG) – M. 1:250

Einzelhaus hangseitig – Schemadarstellung Gartenebene

- Der Hauszugang liegt auf der Straßen-Ebene (EG, Festsetzung EFH), das Hanggeschoss orientiert sich zum Garten (UG, Souterrain).
- Aufgrund der schmalen Grundstücke ist z.T. ein Stellplatz in das Hauptgebäude zu integrieren.



Schemaschnitt Einfamilienhaus hangseitig – Gartenebene als UG-Ebene / Souterrainfunktion - M. 1:250

Schemagrundriss Einfamilienhaus hangseitig – Gartenebene als UG-Ebene / Souterrainfunktion – M. 1:250

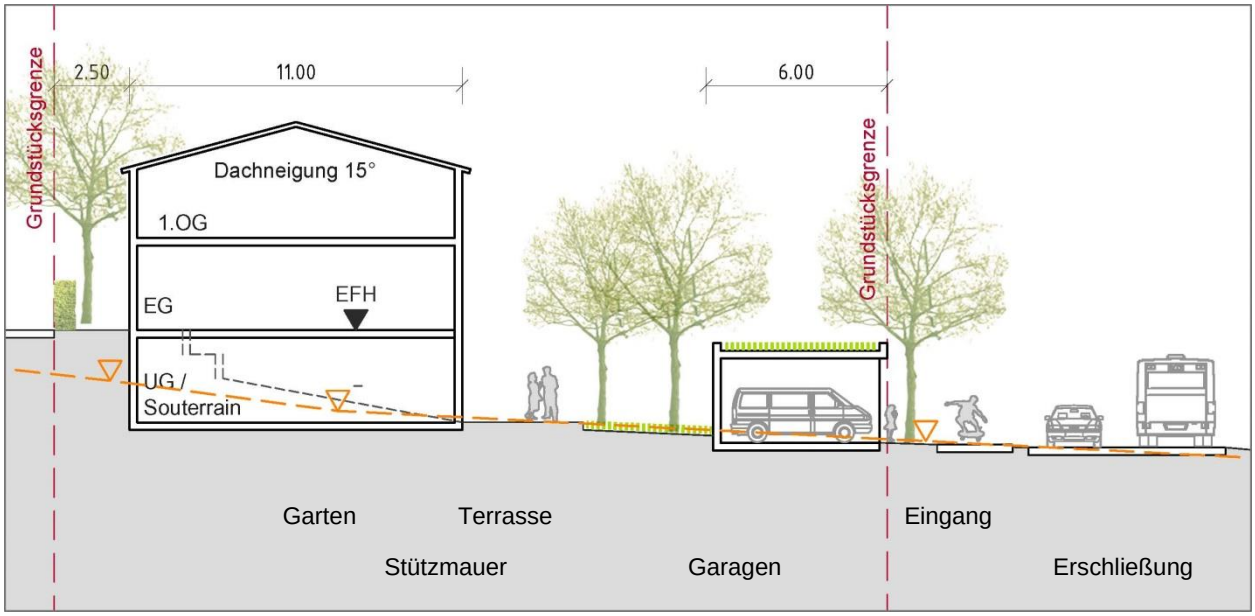
2.5 Ergänzende Regelschnitte einzelner Gebäudetypen

<u>Doppelhaus im Sinne eines freistehenden Einfamilienhauses</u>

Im Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

WA1	II + Hanggeschoss
0,4	
DH	SD mit DN 15°
	max. 1 WE + 1 Einlieger-WE

Regelschnitt – M 1:250

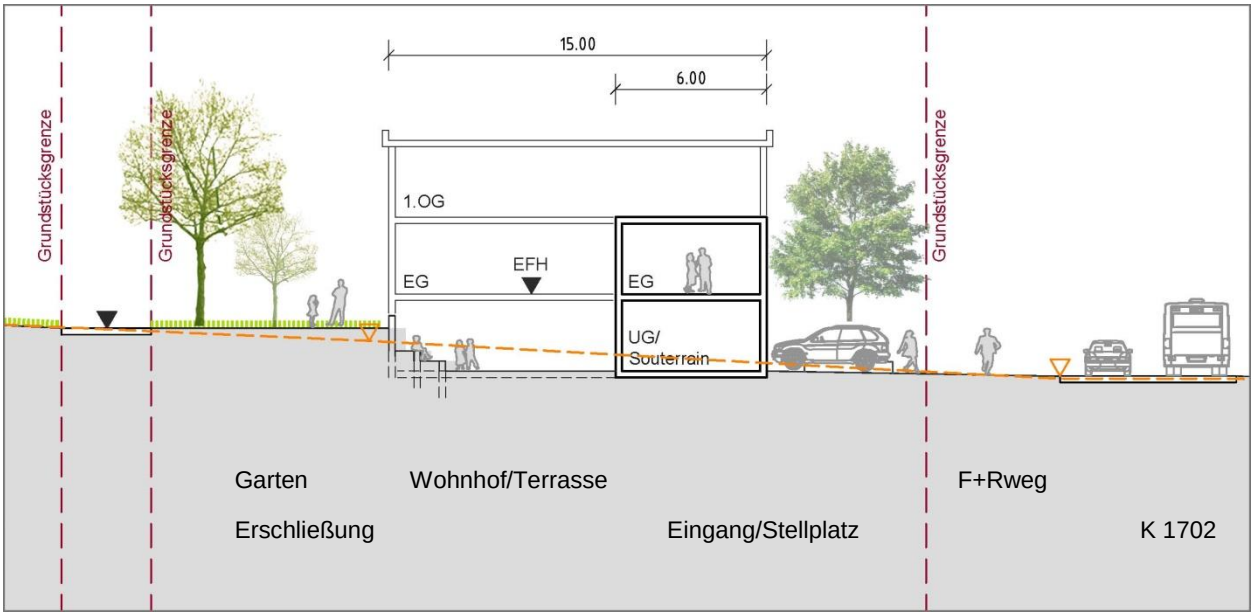


<u>Stadthaus = Einzelhaus im Sinne eines freistehenden Einfamilienhauses mit Grenzbebauung</u>

Im Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

MU2	II + Hanggeschoss
0,8	
SH	FD
	max. 1 WE + 1 Einlieger-WE

Regelschnitt – M 1:250



Südlich des Quartiersplatzes schließt eine besondere Bau- und Nutzungsform mit dem Thema „Wohnen und Arbeiten“ an. Hier werden Stadthäuser mit dem Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten als verkettete schmale Haustypen mit eigenem Grundstück und bis zu 3 Geschossen angeboten. Diese Stadthäuser bilden mit der angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Kelter ein Kultur- bzw. Nutzungsensemble. Dabei ist auch eine Teilnutzung der Kelter, z.B. für Werkstätten, Ateliers, Integration einer öffentlichen Nutzung (Kinderbetreuung, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen etc.) möglich. Im räumlichen Kontext der Erschließungs- und Bebauungsstruktur besteht eine attraktive Situation für vielfältige Nutzungsoptionen des Keltergebäudes.

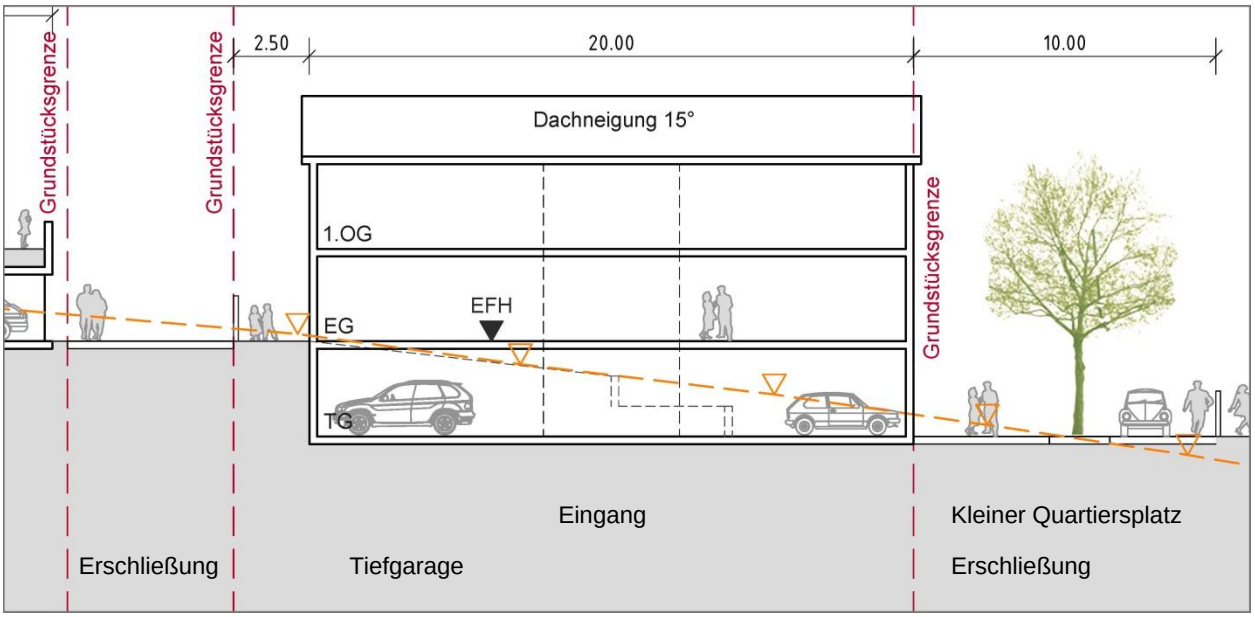
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der K 1702 aus; die niedrigeren Mittelbaukörper bieten Raum für Werkstätten, Garagen/Carports o.ä..

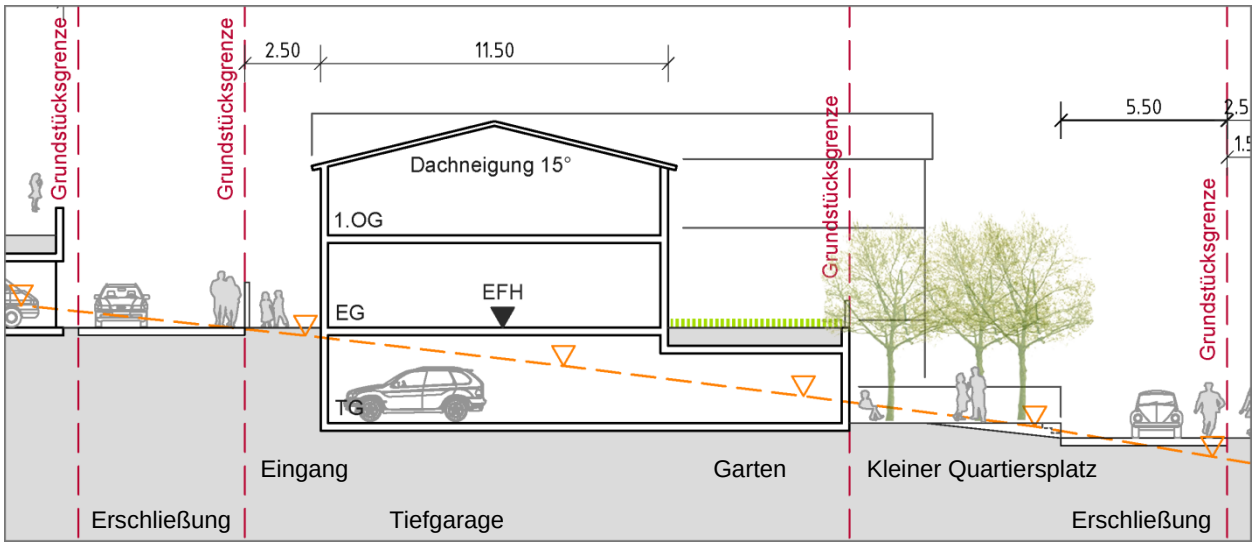
Mehrfamilienhaus Kleiner Quartiersplatz

Im Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

WA	II + Hanggeschoss
0,4	
MFH	SD mit DN 15°
	max. 15 WE

Es werden nur die Gebäudetypen der Baugruppe am kleinen Quartiersplatz in Regelschnitten, M 1:250 dargestellt.
Die Mehrfamilienhäuser am Hangfuß werden im Zuge der Konzeptvergaben näher betrachtet.





3. Gestaltungsleitlinien Gebäude

3.1 Fassade / Materialien / Farben

Das Erscheinungsbild des neuen Quartiers wird maßgeblich durch die Fassaden der einzelnen Gebäude geprägt. Eine harmonische Fassadengestaltung in Form einer gelungenen Gestaltung der verschiedenen gestaltwirksamen Elemente trägt erheblich zu einem stimmigen Gesamteindruck bei.

Bild: www.holzbauwelt.de –Haus Langenburg Frammelsberger Design Linie 112

Die Fassade ist ruhig und zurückhaltend mit einheitlichen Materialien und gedeckten, aufeinander abgestimmten Farben zu gestalten. Für die Gestaltung der Fassade zum öffentlichen Raum sind max. 2-3 Materialien/Farben zu verwenden.

Stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben einschl. reinweiß) werden ausgeschlossen.

Bild: Fassadengestaltung EH – Janette.duckdns.org

Bild: www.pinterest.de – Moderne Häuser mit Satteldach

3.2 Dachlandschaft

Die Wahl der Dachform soll sich an der angrenzenden Bebauung orientieren und somit harmonisch in die Topografie und den Landschaftsraum einbinden. In diesem Zusammenhang auf die vorab erläuterte Quartierseinteilung mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung verwiesen.

Bild: DH Vorarlberg – LP architektur I ZT GmbH, Altenmarkt

Unterschiedliche Dachneigungen am gleichen Gebäude sowie Dachaufbauten sind generell nicht zugelassen. Die Dachdeckung soll in mittleren bis dunklen Grau- und Brauntönen gehalten sein, sofern keine Dachbegrünung vorgesehen ist. Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15° sind zu begrünen, eine wichtige Grundlage für die Berechnung des Retentionsvolumens. Eine Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist aufgrund der geringen Dachflächengröße bei Einfamilien-, Doppel-, Ketten- und Stadthäusern nicht zugelassen.

Solaranlagen sind flächenhaft in die Dachflächen zu integrieren, ggf. sind die gesamten Dachflächen aus Solarpaneelen auszubilden.

Bild: csm_02633_dach.de_Redaktion_September_2016

Bild: www.swisshaus.ch

3.3 Garagen / Carports

Das neue Quartier soll nicht durch das Bild von parkenden Autos dominiert werden, möglichst viele Flächen sollen als Freiflächen zur Verfügung stehen. Die Orientierung der Gebäude einschließlich der Zuordnung der Stellplätze ist abhängig von der topografischen Lage und stellt damit ein wesentliches Gestaltungselement der einzelnen Gebäudetypen dar.

Bild: www.studio-nestel.de – Projekt NH 44, Familiendomizil traditionell in Holz

Durch ein Angleichen bezüglich Farbe und Materialität wird eine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude sowie ein harmonische Bild zum öffentlichen Raum erreicht. Die Dächer von Garagen und Carports sind flach auszubilden und zu begrünen. Eine Nutzung der Dachfläche als begehbare Dachterrasse ist zulässig, bei Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern in offener Bauweise ist jedoch ein Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Carports sind als offene, max. 3,0 m hohe Konstruktion aus Holz bzw. Stahl auszuführen und an höchstens zwei Wandseiten geschlossen sein. Damit wird der gewünschte offene, durchgängige Freiraumbezug im gesamten Quartier unterstützt.

Bild: Schulzfoto, Fotolia.com, www.grundriss.de

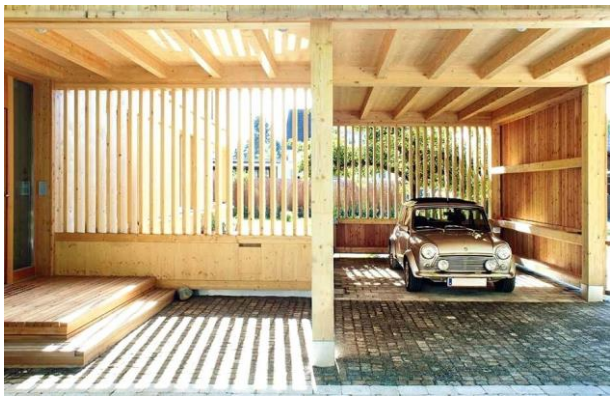


Bild: www.gomba.info, Nuyken Von Oefele Architekten

4. Gestaltungsleitlinien private Freiflächen

4.1 Nebenanlagen / Vorzonen / Stellplätze

Die Vorzonen/Vorgärten definieren den Raum zwischen öffentlicher und privater Nutzung und dienen der Adressbildung der Gebäude. Eine gelungene Vorgartengestaltung basiert auf einer ansprechenden Auswahl an verwendeten Materialien und einem harmonischen Zusammenspiel mit der Bepflanzung.

Bild: www.pinterest.de – nebengebaeude.de

Nebenanlagen dienen der Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Müll usw.. Sie befinden häufig in den Vorbereichen der Hauptgebäude und tragen damit wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes bei. Die Gestaltung von Nebenanlagen ist untereinander und mit dem Hauptgebäude abzustimmen (Farben, Material). Die Dächer der Nebenanlagen sind als Flachdächer auszuführen und extensiv zu begrünen.
Nicht zugelassen in den Vorbereichen vor den Hauptgebäuden sind Garten- und Gewächshäuser; sie sind in den rückwärtigen Gartenbereichen unterzubringen.

Versiegelte Flächen (Zufahrts-, Wege-, Stellplatz- und Hofflächen) sind aus ökologischen Gründen auf das notwendige Maß, d.h. die Flächen, die zur Erschließung erforderlich sind, zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Bild: www.rollomeister.de – Bild Mülltonnen ToPaBox

Bild: www.gartenhausmanufaktur.de – Typ Woody grau

4.2 Bepflanzung

Der private Freiraum ist neben der Bebauung von entscheidender Bedeutung für die Abstrahlung und die Wohnqualität innerhalb des Gebiets. Eine gelungene Freiraumgestaltung steigert die Wertigkeit und entscheidet in nicht unerheblichem Maß, wiewohl sich die Menschen in ihrer Umgebung fühlen.

Bild: www.umweltbundesamt.de – Blühender Apfelbaum

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend als Grünflächen zu gestalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen) gemäß der Pflanzliste zur Gehölzverwendung im Anhang 1 zum Bebauungsplan.

Nadelgehölze sowie standortfremde, exotische Zierpflanzen beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des Quartiers und sind nicht zulässig.

Zusammenhängende Kies- und Schotterflächen größer als 2,00 m^2 sind nicht zugelassen; davon ausgenommen sind Garagenzufahrten. Kies- und Schotterflächen haben eine negative Abstrahlung, heizen sich extrem auf und bieten keinerlei ökologische Wechselwirkungen (z.B. für Insekten, Vögel usw).

Bild: www.wildemoehre.woprdpress.com 2016I06I30

Bild: google-bildersuche

4.3 Einfriedung

Als Einfriedung wird die Umgrenzung eines Grundstücks z.B. mit einer Hecke oder einem Zaun bezeichnet. Einfriedungen sind wichtige Elemente zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und schaffen eine Balance zwischen öffentlichen und privaten Interessen.

Bild: www.mfroescchl.at – Holzlattenzaum Lärche natur

Für einen natürlichen Eindruck sind Einfriedungen als Gehölzhecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder in einer Kombination mit transparenten Holz- bzw. Drahtgeflechtzäunen sowie Natursteinmauern / Gabionen mit einer Höhe bis max. 60 cm Höhe auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich soll die Blickkontakthöhe von 1,20 m nicht überschreiten, um nachbarschaftliches Begegnen zu ermöglichen. Seitlich und im rückwärtigen Bereich hingegen ist eine Einfriedung bis 1,50 m Höhe zur ausreichenden Sicherung der Privatsphäre zulässig.
Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von geschlossenen baulichen Elementen sowie aus standortfremden Gehölzen (z.B. Thuja, Zypressen).

Grundsätzlich sind Hecken aus laubtragenden Gehölzen – geschnitten oder freiwachsend – als lebendige, grüne Grenzen Zäunen vorzuziehen.

Bild: www.homberger-hingucker.de, Mühlhäuser Feld

Bild: www.garten-schlueter.de, Feld-Ahornhecke

4.4 Topografie

Das Baugebiet ist durch relativ steile, in der Richtung wechselnde Hanglagen geprägt. Die Lage und Höhenentwicklung der Baukörper auf den Grundstücken ist auf optimale Besonnungsmöglichkeiten für die Gebäude und Freibereiche ausgerichtet – Potenziale, die die Wohnqualität deutlich steigern.

Bild: www.biedenbacher.de – Gartenanlage am Hang, Büro Gartenlust Olesch, Roßtal

Das Prinzip sieht Höhenabfangungen über Terrassenausbildungen vor, die eine bessere Nutzbarkeit des Geländes ermöglichen und freie Blickbeziehungen gewährleisten. Der Zugang zum Haus und zum Garten kann barrierefrei ausgebildet werden. Die Niveauunterschiede zum höher oder tiefer liegenden Nachbargrundstücke werden in den rückwärtigen Gartenbereich verlegt.

Höhendifferenzen sind entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Um Beeinträchtigungen für die Nachbarn (Verschattung, negative Abstrahlung) zu vermeiden, muss die Abfangung des Höhenunterschieds aufeinander abgestimmt sein.
Die max. Höhe für Stützmauern liegt bei 1,80m, das Steigungsverhältnis des Hanges darf 1:1,5 nicht überschreiten. Im Bedarfsfall sind wie oben beschrieben Terrassierungen notwendig. Die Tiefe der Terrassen muss mind. 1,00 m für eine ausreichende Bepflanzungstiefe betragen.

Bild: www.hna.de, Nörten-Hardenberg

Bild: www.lithon.de – L-tec grau

5. Gestaltungsleitlinien öffentlicher Raum

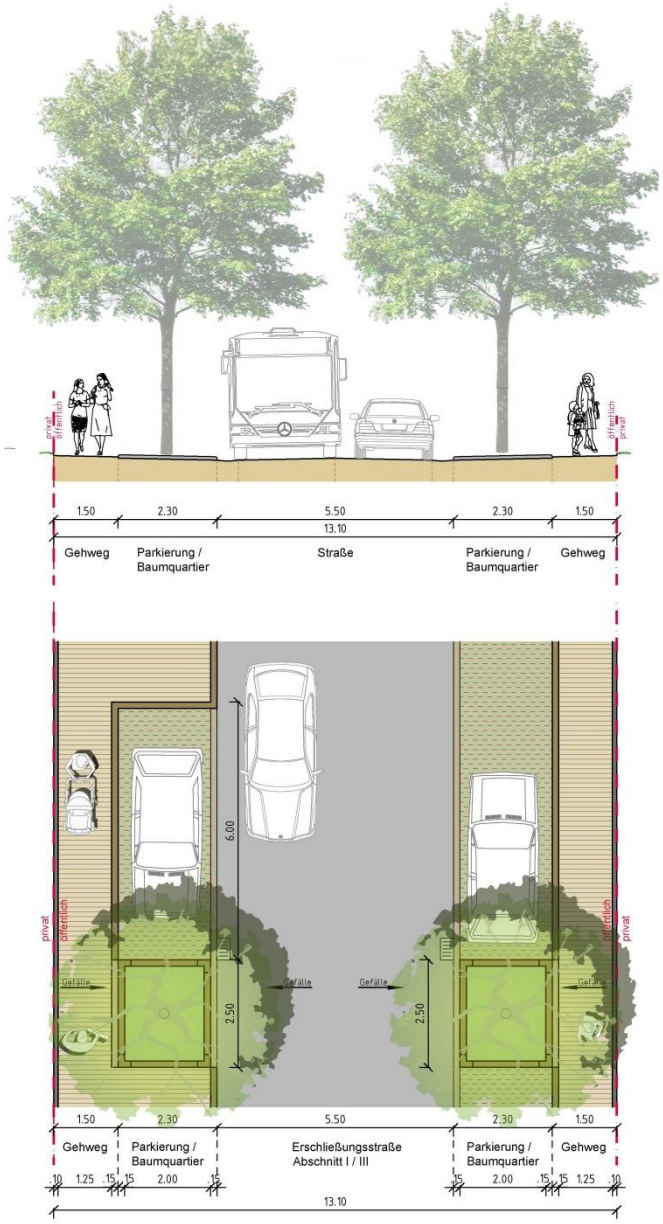
Der Charakter eines Wohngebiets wird entscheidend mitbestimmt durch die Qualität der öffentlichen Räume, durch deren Gestaltung, Bepflanzung, Begrünung und Nutzbarkeit.

5.1 Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Straßen in den Nachbarschaften erfüllen gleichermaßen die Aufgabe als Verkehrsfläche und Aufenthaltsraum. Kinder, Erwachsene, ältere Menschen, Radfahrer und Autofahrer haben unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Straßenraum (Bewegungsraum, Überquerungsmöglichkeiten, Barrierefreiheit, Sicherheit usw.). Um diesen Nutzungsansprüchen gleichermaßen gerecht zu werden, wird ein hohes Maß an Gestaltung zugrunde gelegt, differenziert abgestimmt auf die einzelnen Straßentypen und ihre Funktion:

<u>Erschließungsstraße – Abschnitt I:</u>

Im städtebaulichen Verdichtungsbereich hat das Straßenprofil eine Breite von 13,10 m mit beidseitigen Gehwegen (Breite 1,50 m) und Längsparkstreifen mit Alleebepflanzung. Die Gehwegbereiche sind durch einen niedrigen Bord abgegrenzt und über die Materialwahl eindeutig als solcher erkennbar.



Schemaschnitt und Schemagrundriss Erschließungsstraße, o.M., eigene Darstellung FPZ

Verortung im Lageplan
Erschließungsstraße – Abschnitt I

Bild-Bsp: Ortskernsanierung Gemeinde Abtsgmünd, Vorstadtstr.
Planung + Fotos: FPZ

Erschließungsstraße – Abschnitt II:

In der höhenlinienparallelen Weiterführung hat das Straßenprofil eine Breite von 8,50 m mit beidseitigen Gehwegen (Breite 1,50 m). Der befahrbare Bereich wird wechselseitig mit einseitigen Längsparkplätzen und Baumstellungen gegliedert. Dies soll zur Geschwindigkeitsminderung beitragen, der Fahrverkehr muss hier mit gegenseitiger Rücksicht agieren.

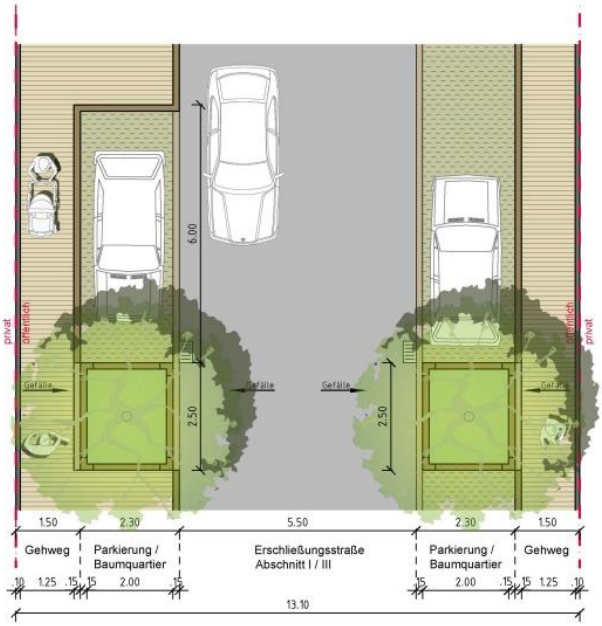
Die Gehwegbereiche sind durch einen niedrigen Bord abgegrenzt und über die Materialwahl eindeutig als solcher erkennbar.

Schemagrundriss, o.M. Erschließungsstr. Abschnitt II und Verortung im Lageplan , eigene Darstellung FPZ

Erschließungsstraße – Abschnitt III:

Der kurze Abschnitt III der Erschließungsstraße ist als begrünte Allee ausgebildet. Hier werden beidseitig ein Gehweg (Breite 1,50 m) sowie eine Längsparkierung angeordnet, um Angebote für den Bedarf an Besucherparkplätzen zu ermöglichen. Die Gesamtbreite beträgt hier ca. 13,10 m. In der geradlinigen Weiterführung als Wohnweg wird eine räumliche Verbindung in das bestehende Wohngebiet Paul- Aldinger-Straße und zum bestehenden Spielgelände hergestellt.

Die Gehwegbereiche sind durch einen niedrigen Bord abgegrenzt und über die Materialwahl eindeutig als solcher erkennbar.



Schemagrundriss, o.M., Erschließungsstr. Abschnitt III und Verortung im Lageplan, eigene Darstellung FPZ

Anliegerstraße:

Die Anliegerstraße weist eine Breite von 7,00 m Gesamtbreite auf. Die Gestaltung erfolgt mit einem einseitig geführten Gehweg (Breite von 1,50 m), abgegrenzt durch einen niedrigen Bord. Der befahrbare Bereich wird wechselseitig mit einseitigen Längsparkplätzen und Baumstellungen gegliedert. Dies soll zur Geschwindigkeitsminderung beitragen, der Fahrverkehr muss hier mit gegenseitiger Rücksicht agieren.

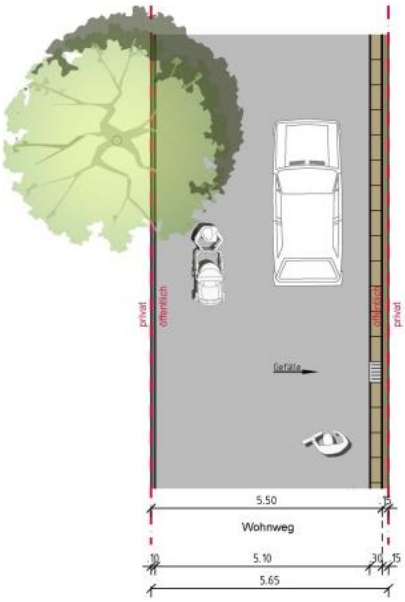
Schemagrundriss, o.M., Anliegerstraße

und Verortung im Lageplan, eigene Darstellung FPZ

Wohnwege: Die Wohnwege mit einer Breite von ca. 5,50 m sind überwiegend Sticherschließungen und durchgängig als Verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet, d.h. alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und müssen aufeinander Rücksicht nehmen. Dies spiegelt sich in einer durchgängigen Materialwahl wieder. Es sind keine Parkierungsangebote im „Straßenraum“ vorgesehen; Parkierungsmöglichkeiten befinden sich wo möglich am Ende der Stichstraßen.

Mit der Gestaltung ist der Anspruch verbunden, den Straßenraum als „Raum für Alle“ zu definieren.

Bild-Bsp.: Stadtteil Vaubun, Freiburg, google-Bildersuche



Schemagrundriss, o.M., Wohnweg

und Verortung im Lageplan, eigene Darstellung FPZ

5.2 Gestaltung der Platzflächen

Der Quartiersplatz mit seiner räumlichen Fassung durch Geschosswohnungsbauten ist der neue Stadtteilplatz, Treffpunkt und Orientierung für das hangaufwärts liegende neue Wohngebiet.

Er soll nicht nur durch seine Gestaltung und Räumlichkeit wirken, sondern durch mögliche Nutzungen wichtige örtliche Angebotsfunktionen erfüllen: d.h. den neuen Stadtteil für die Bewohner lebendig zu gestalten und einen Ort der Identität zu bilden. So können in den EG-Zonen Flächen für Nahversorgung, Café, Bäckerei, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen entstehen.

Lageplan Quartiersplatz und
Bild-Bsp: Alte Weberei, Mühlenviertel Tübingen,
LA Stefan Fromm

Am kleinen Quartiersplatz, dem "Lichtenbergplatz" sind um einen Kernbereich mit kleineren Geschosswohnungsbauten Doppel- und Einfamilienhäuser gruppiert. Sie bilden eine Art Nachbarschaft in exponierter Lage. Der Lichtenbergplatz weist einen eher privaten Charakter auf und ist als Art Multifunktionsfläche mit zurückhaltender Materialwahl zu gestalten.

Lageplan Kleiner Quartiersplatz (Lichtenbergplatz) und
Bild-Bsp: Neue Ortsmitte Künzell, LA Tobias Mann

Ein wohnungsnahes Angebot an Spielflächen ist insbesondere für Familien von Bedeutung. Im Plangebiet sind mehrere kleine Quartiersspielplätze vorgesehen, auch um Raum für die erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder gemäß LBO anzubieten. Es sind wichtige, den privaten Freiraum ergänzende Orte, Orte für den Aufenthalt, Orte der Begegnung, Orte zum Spielen.

Lageplan Spielplätze und
Bsp: Alte Weberei, Tübingen – Fotot: Peter Jammernegg

5.3 Klinge als Retentionsraum / öffentlicher Freiraum

Das Baugebiet „Scheibenäcker“ wird durch die mittige grüne Klinge, welche die oberen landwirtschaftlichen Feldstrukturen mit der Talaue der Bottwar verbindet, räumlich gegliedert. Diese Grünzone ist nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Gebietsdurchgrünung und damit Belüftung, sondern auch ein wertvoller Retentionsraum für die zeitverzögerte Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers, das im Trennsystem zur Bottwar abgeleitet wird.

Bild-Bsp.: Bepflanzte Sickermulde, internet-Recherche
Foto links: BUGA Heilbronn, Bsp. Hangentwässerung - FPZ

6. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung – private Grundstücke

Durch eine Kombination aller zur Verfügung stehenden Systeme kann v.a. bei Neubaugebieten eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden.

Nachfolgende Konzepte zeigen die Beiträge auf, die jeder einzelne Grundstückseigentümer zu einem umweltbewussten Umgang mit dem Regenwasser leisten kann.

6.1 Dachbegrünung

Mit einer Dachbegrünung kann der Regenwasserabfluss durch Retentions-, Transpirations- und Verdunstungseffekte verzögert und deutlich reduziert werden. Bereits einfache Begrünungen können große Mengen an Wasser speichern.
Neben diesen wasserwirtschaftlichen Aspekten bietet eine Dachbegrünung weitere Vorteile:

- Wärmedämmung im Winter, Hitzeabschirmung im Sommer -> Energiekosteneinsparung;
- Optische Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes, ein zentraler Aspekt in der ausgeprägten Hanglage des Baugebietes;
- Zusätzlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen;
- Bindung von Schadstoffen und Staubpartikeln;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Abkühlung und Luftanfeuchtung;

Mit einer Begrenzung der zulässigen Dachneigung auf max. 25° werden Dachneigungen erreicht, die sich für eine klima- und umweltschützende Begrünung eignen und sich sensibel in die besondere Hangsituation einbinden. Auf dieser Grundlage ist im Bebauungsplan geregelt, dass jedes Flachdach und flach geneigtes Dach bis 15° mit einer Dachbegrünung ausgebildet werden muss. Dächer mit einer Dachneigung ab 15° bis 25° Dachneigung, die keine Dachbegrünung aufweisen (aber können), müssen einen Ausgleich über Retentionszisternen nachweisen. Dies gilt auch bei Kombinationen mit Solarenergiesystemen bei ausreichender Dachflächengröße (Mehrfamilienhäuser).

Die Festsetzung einer Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen erfolgt sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen.

Fotos: Extensivbegrünung Flachdach

Dachbegrünung bei geneigten Dächern

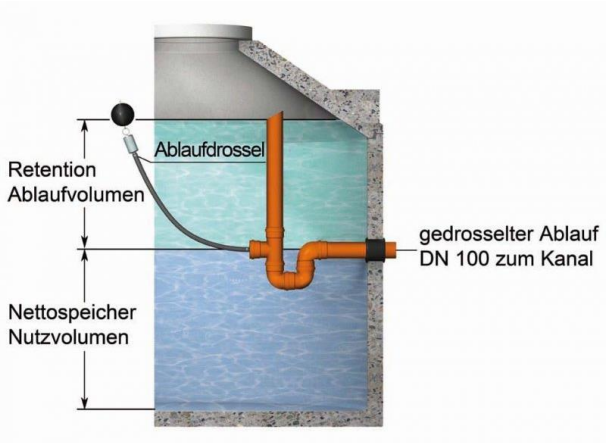
Fotos: Kombination mit Solarenergiesystemen

Nutzung eines Teilbereichs als Dachterrasse

6.2 Retentionszisternen mit Drosselabfluss

Bei Baugrundstücken mit festgesetzten Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (erforderliches Rückhaltevolumen von mind. 3 m^3) bzw. bei Kombinationen mit Solarenergiesystemen dient der Einbau von Retentionszisternen mit Drosselabfluss zur Rückhaltung von Regenwasser sowie zur Reduzierung des Spitzenabflusses.

Der Inhalt des Behälters ist aufgeteilt in ein Nutzvolumen für eine Regenwassernutzung unterhalb des Ablaufes und das Retentionsvolumen oberhalb des Ablaufes. Über eine schwimmende Abflussdrossel wird das Retentionsvolumen verzögert an die Kanalisation abgegeben Es ist mind. ein Rückhaltevolumen von 3 m^3 bei einem Drosselabfluss von max. 10 l/s x ha Grundstücksfläche vorzusehen.



Fotos: Retentionszisternen mit Drosselabfluss

6.3 Entsiegelung von Flächen

Die Befestigung und Versiegelung von Flächen verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung und zerstört Lebensraum von Tieren und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Vor diesem Hintergrund sind nachfolgende Zielsetzungen zu verfolgen:

- Überwiegend gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen;
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Maß;
- Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainfugen-/ Sickerpflaster, Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies-/ Splittfugen);
- Versickerung von anfallendem unbelastetem Niederschlagswasser in seitliche Pflanzflächen.

Der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln ist auf diesen Flächen unzulässig.

Fotos: Rasengittersteine Schotterrasen

Fotos: Rasenfugenpflaster Pflaster mit breiten Rasenfugen

994_BP_Scheibenäcker_Gestaltungsleitfaden_Entwurf_ 2020-03-17