

27. November 2014
Investoreninformation zum Wohnungsneubau

Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster







Vorbild Gartenstadt. Städtebauliche Regeln

Quartier

- 1 Blockgrößen und -strukturen
- 2 Geschlossenheit und Offenheit
- 3 Platzausbildung „steinern und grün“
- 4 Straßengestaltung: Alleen, Straßen, Wege
- 5 öffentliches Grün: Lohberg Corso
- 6 Übergänge privates/öffentliches Grün: Hecken
- 7 Ränder
Verknüpfungen

Gebäude

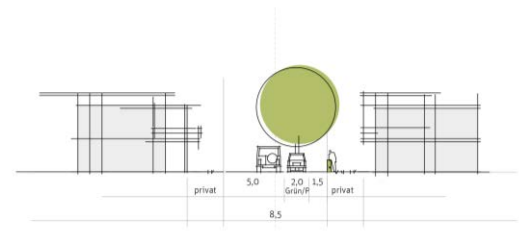
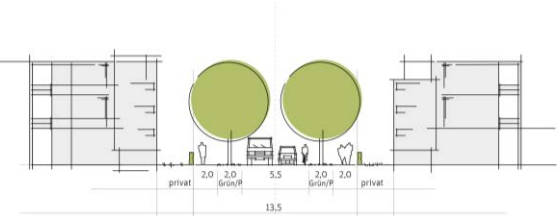
- A Torwirkung und Eckbetonung
- B Baukörperstellung
- C Straßenrandbebauung und Platzbildung
- D Hauptgebäude und Anbauten
- E Quartiersschwerpunkt und besondere Nutzung

Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster



Der Rahmenplan. Gesetz...

...die Erschließung und die Bauflächen



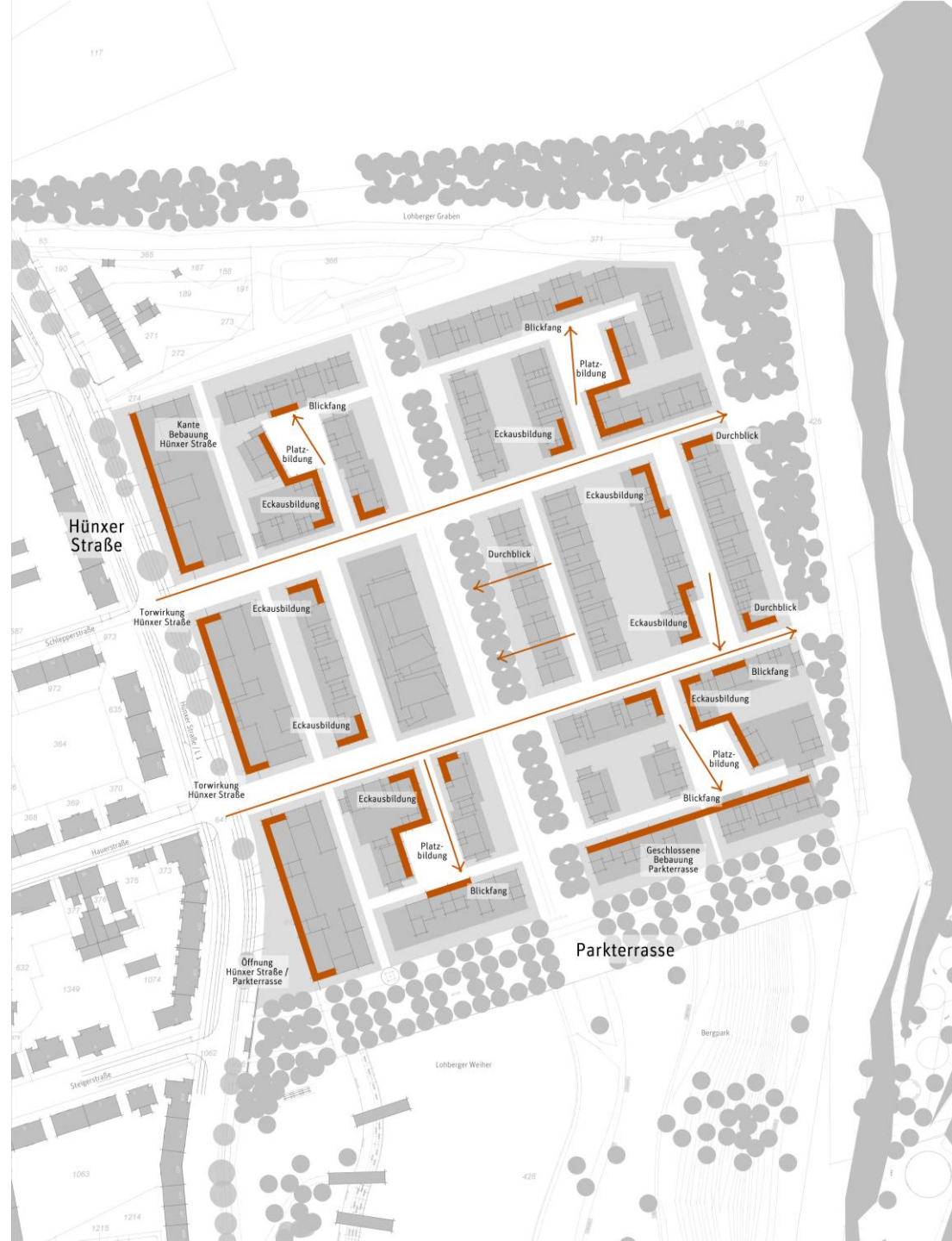
Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Der Rahmenplan. Gewünscht...

...Kanten, Durchblicke und Blickfänge



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster



Umsetzung. Planungsrecht



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Umsetzung. Möglichkeiten

- ca. 200 Wohneinheiten
- ca. 600 Einwohner
- Eignung für unterschiedliche Wohnformen (Einfamilienhaus, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Ketten- und Stadthäuser)
- Zusammenschalten mehrerer Grundstücke (Hofkonzepte oder Mehrgenerationenwohnen)



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Umsetzung. Möglichkeiten



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Umsetzung. Flexibilität



- Grundstückstiefe im Innern 25 bis 30 m,
- an der Hünxer Straße mindestens 30 m
- variable Grundstücksgrößen

Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Der Leitfaden

- erläutert und veranschaulicht den Bebauungsplan (Gestaltungsregeln)
- gibt weitere Gestaltungsempfehlungen



Rahmenplanung

Regelungen und Empfehlungen für das gesamte **Wohncluster**

Regelungen und Empfehlungen für die einzelnen **Quartiere**

Regelungen und Empfehlungen für die jeweiligen **Gebäudetypen**

Bebauungsmöglichkeiten

- ▶ Dichte
- ▶ überbaubare Flächen
- ▶ Bauweise
- ▶ mögliche Dachformen
- ▶ mögliche Gebäudetypen

Baukörper

- ▶ mögliche Bauform
- ▶ Form und Proportion
- ▶ Geschossigkeit
- ▶ Gebäudehöhe

Fassade

- ▶ Fassadengestaltung
- ▶ Material und Farbe
- ▶ Anlagen zur Energiegewinnung

Dach

- ▶ Dachform und Firstrichtung
- ▶ Dachaufbauten
- ▶ Dachöffnungen
- ▶ Dachdeckung
- ▶ Anlagen zur Energiegewinnung

Nebenanlagen

- ▶ Nebenanlagen allgemein
- ▶ Nebengebäude
- ▶ Anlagen zur Energiegewinnung

privater Freiraum

- ▶ Vorgärten
- ▶ Pflanzgebote
- ▶ Einfriedungen

privater Freiraum

- ▶ Übergänge zum öffentlichen Freiraum

private Stellplätze

- ▶ Kfz-Stellplätze
- ▶ Fahrradstellplätze

private Stellplätze

- ▶ Lage auf dem Grundstück

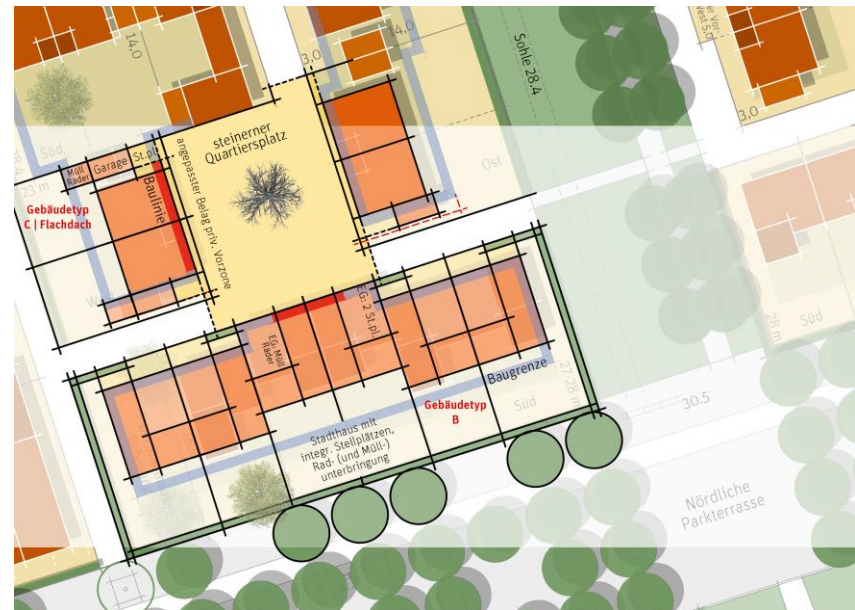
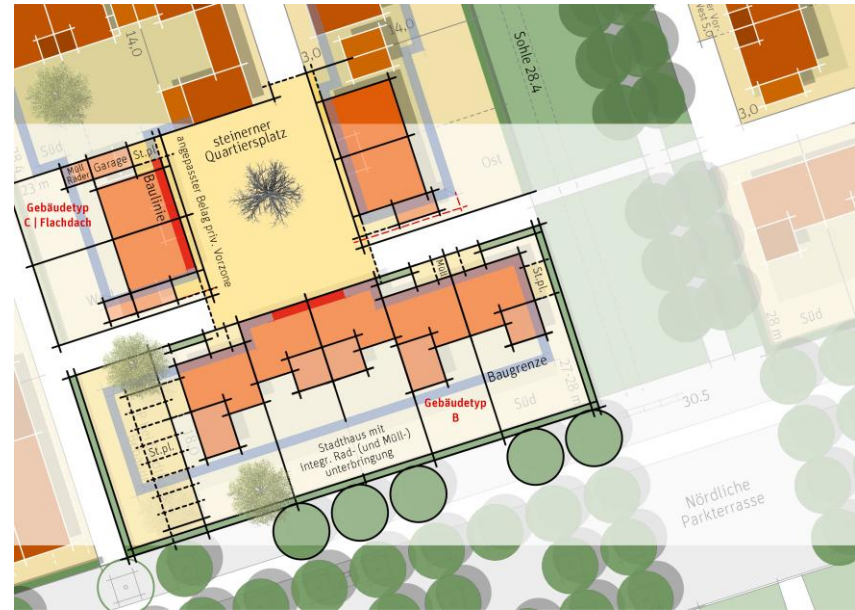
Gestaltung. Beispiel Quartiere an der Parkterrasse und um die südlichen Plätze



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

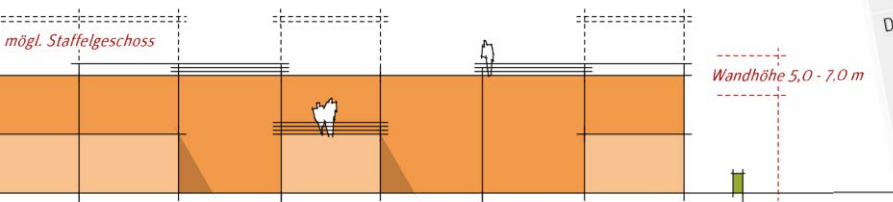
Gestaltung. Beispiel Quartiere an der Parkterrasse und um die südlichen Plätze

Bebauungsmöglichkeiten	Gestaltungsregeln (Festsetzungen im Bebauungsplan)	Gestaltungsempfehlungen
Dichte überbaubare Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ GRZ 0,5 ▶ das Baufenster ist durch Baulinien an der südlichen Kante des steinernen Quartiersplatzes und durch Baugrenzen definiert ▶ geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) ▶ Flachdach (max. 5°) 	
Bauweise mögliche Dachform möglicher Gebäudetyp		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Gebäudetyp B - Wohnen an der Parkterrasse (s. S. 36)
privater Freiraum Übergang zum öffentlichen Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Hecken an den Übergängen zur Parkterrasse, zum Lohberg Corso und entlang der Wege zur Parkterrasse 	
private Stellplätze Lage auf dem Grundstück		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stellplätze in die geschlossene Bebauung integriert oder dezentral am Rand des Baufeldes



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Quartiere an der Parkterrasse und um die ...

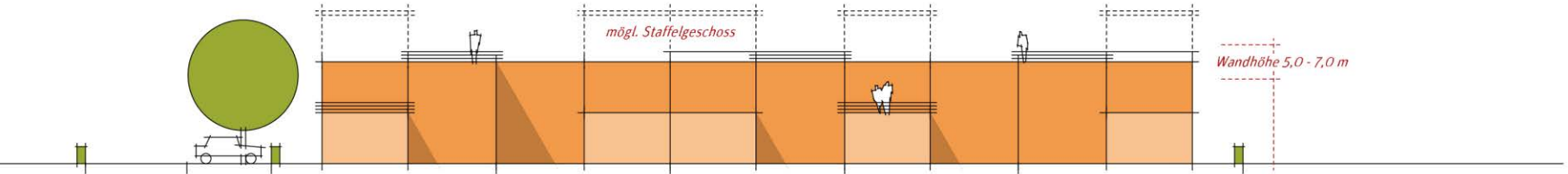


Baukörper	Gestaltungsregeln (Festsetzungen im Bebauungsplan)	Gestaltungsempfehlungen
mögliche Bauform		
Form und Proportion		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stadthaus ▶ Hausgruppe ▶ auch aus energetischen Gründen kompakte, klare und einfache Baukörper ▶ wegen der aneinander gebauten Gebäude aufeinander abgestimmte Form und Proportion
Geschossigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▶ maximal zweigeschossig 	
Gebäudehöhe	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Wandhöhe 5,0 bis 7,0 m (einschließlich evtl. Attika und Sockel) ▶ außer bei Einzelhäusern Sockel max. 30 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ wegen der aneinander gebauten Gebäude aufeinander abgestimmte Wand- und Sockelhöhen
Fassade		
Fassadengestaltung		<ul style="list-style-type: none"> ▶ wegen der aneinander gebauten Gebäuden aufeinander abgestimmte Gestaltung (Fassadengliederung)
Material und Farbe	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Putz als Hauptmaterial ▶ untergeordnete Materialien: rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk, Holz oder PV-Elemente ▶ PV-Elemente müssen in die Fassade integriert sein (bündiger Abschluss) 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ wegen der aneinander gebauten Gebäuden aufeinander abgestimmte Materialien und Farben
Anlagen zur Energiegewinnung		

Dach		
Dachform und Firstrichtung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Flachdach ▶ Neigung max. 5° ▶ Attika bis zu 30 cm zur gestalterischen Einbindung bei Solaranlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ausführung als Flachdach ▶ Rücksprung zur Gebäudekante an öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,5 m
Dachaufbauten und Staffelgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Staffelgeschosse und Dachaufbauten sind bis 3,5 m Höhe möglich ▶ Staffelgeschosse und Dachaufbauten können auch bündig mit der Außenwand errichtet werden 	
Dachdeckung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Grün- und Glasdach sind möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ kein Hinausragen über die Dachfläche ▶ zur gestalterischen Einbindung s. a. anschließende Empfehlungen zu Solaranlagen
Anlagen zur Energiegewinnung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig und erwünscht ▶ sie müssen sich der Dachlandschaft und der Dachform anpassen ▶ Aufbauhöhe (zwischen OK der wasserführenden Schicht und OK der Anlage) max. 30 cm hinter verdeckender Attika ▶ Ausschluss von silbernen Aluminiumrahmen, -halten und -unterkonstruktionen 	
Nebenanlagen		
Nebenanlagen allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Terrassenüberdachungen) sind im Vorgarten nicht zulässig ▶ sie sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ▶ Stützmauer, Treppen und Einfriedungen sind auch im Vorgartenbereich möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ in die Gebäudekonzeption integrierte Müllstation oder eingefasste oder eingegründete Müllunterbringung im Vorgarten
Nebengebäude (Garagen, Gartenhäuser)		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Stellplätze in die geschlossene Bebauung integriert oder dezentral am Rand des Baufeldes ▶ auf das Hauptgebäude abgestimmte Gestaltung der Nebengebäude
Anlagen zur Energiegewinnung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ „Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie“ (PV-Anlagen oder Kollektoren) können auf Nebengebäuden angeordnet werden; es gelten die gleichen Regeln und Empfehlungen wie für die Hauptgebäude ▶ als Freiflächenanlagen sind sie nicht zulässig ▶ Nebenanlagen für erneuerbare Energien (z. B. Luft-Wärmetauscher) sind in das Gebäude zu integrieren (Hauptgebäude, Garage, Schuppen) 	

Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Quartiere an der Parkterrasse und um die südlichen Plätze. **Bebauungsbeispiel**



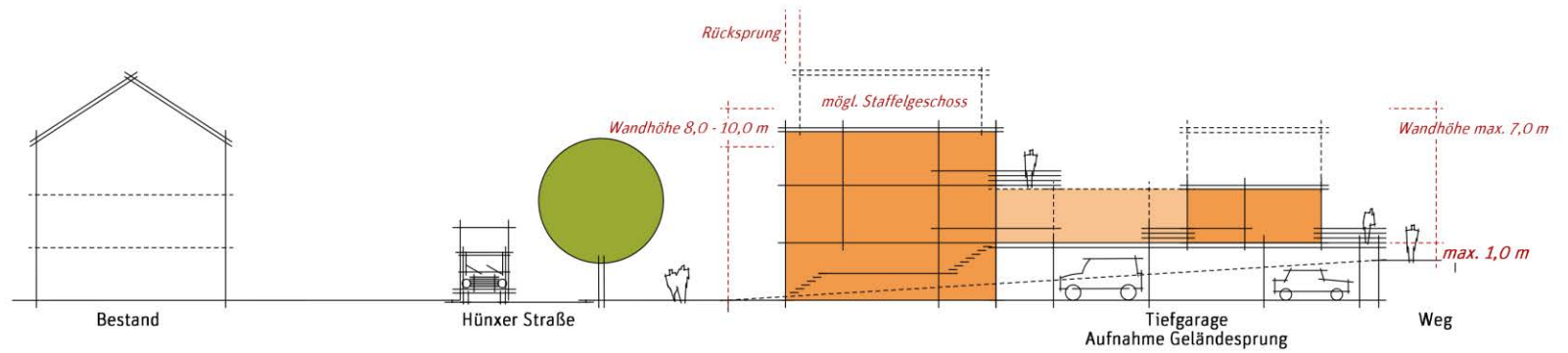
Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Quartier an der Hünxer Straße



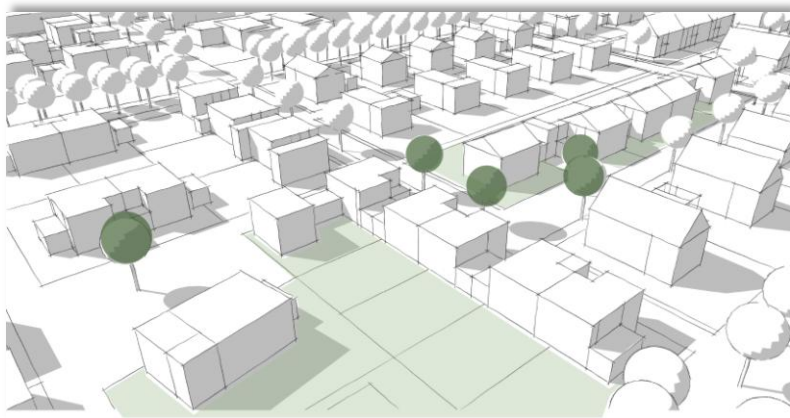
Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Quartier an der Hünxer Straße. **Bebauungsbeispiel**



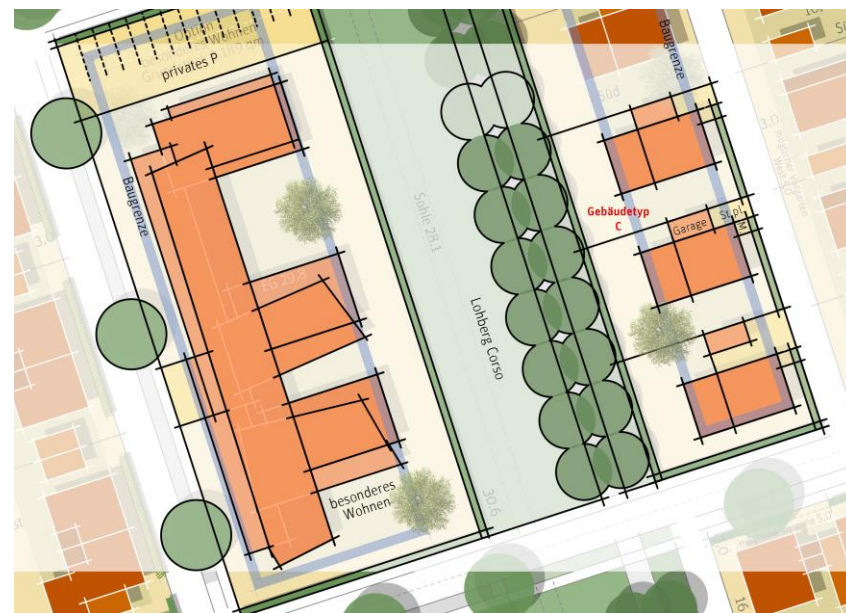
Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Quartier am Lohberg Corso



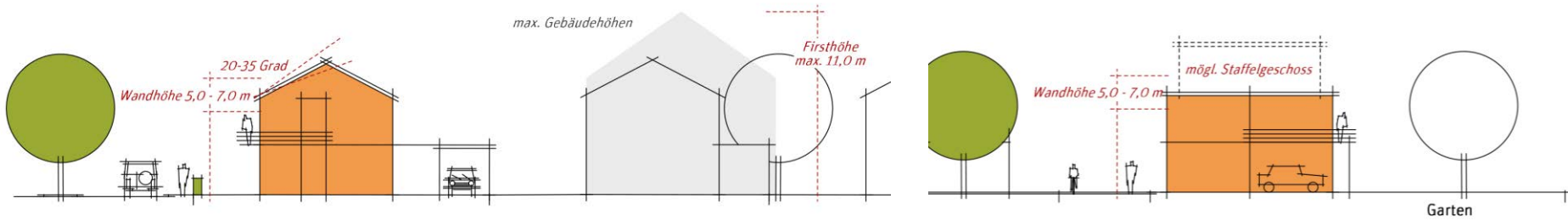
Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Quartier am Lohberg Corso



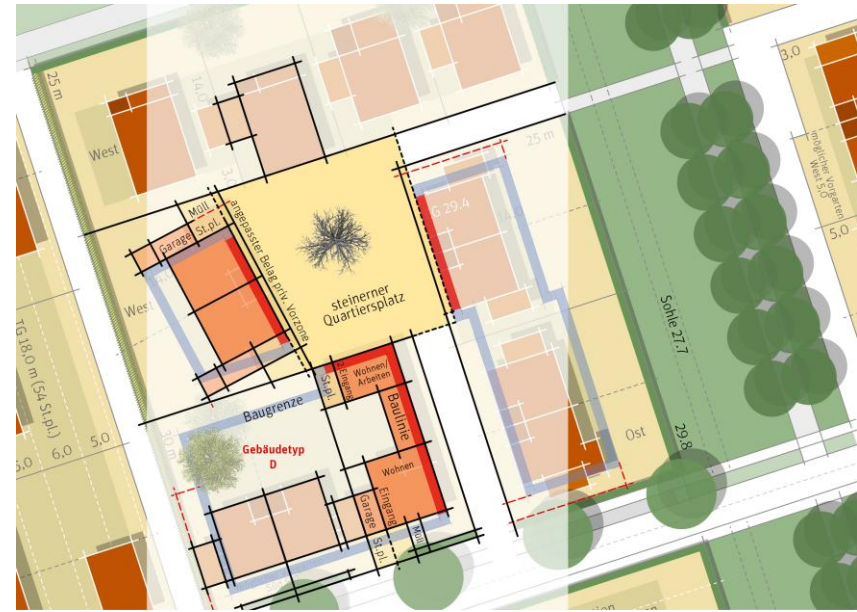
Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Quartier am Lohberg Corso. **Bebauungsbeispiele**



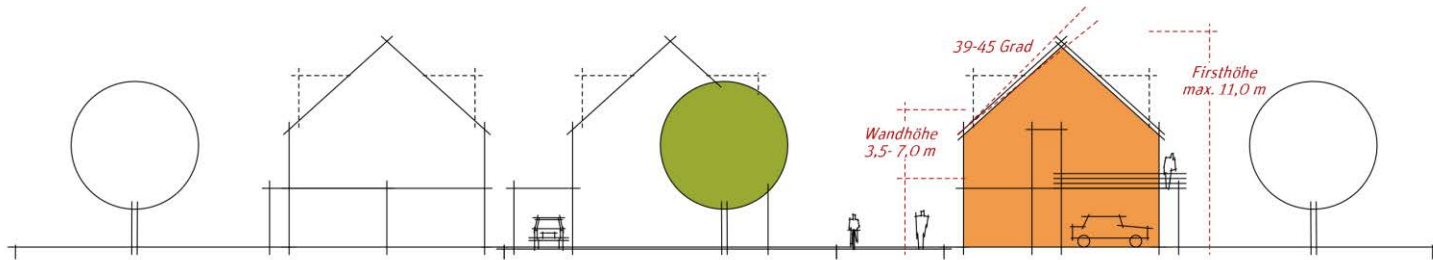
Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Umsetzung. Flexibilität. Beispiel Nördliches Quartier und Nördlicher Siedlungsrand



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

Gestaltung. Beispiel Nördliches Quartier und Nördlicher Siedlungsrand. **Bebauungsbeispiel**



Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster

27. November 2014
Investoreninformation zum Wohnungsneubau

Rahmenplanung: Bauen im Wohncluster