

GESTALTUNGSHANDBUCH WOHNEN IM KIELER SÜDEN



IMPRESSUM

DSK-BIG

Eckernförder Straße 212,
24119 Kronshagen

REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

Am Knappenberg 32 | 44139 Dortmund
+49.(0)231.86210473

do@rha-planer.eu | www.rha-planer.eu

Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher
Dipl.-Ing. Holger Hoffschroer
M.Sc. Fabian Deckel
M.Sc. Carsten Göhring
B.Sc. Thomas Eltner

FÖRDER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GmbH

Folkwangstraße 1 | 45128 Essen
+49.(0)201.17 14 04-0

Dipl.-Ing. Matthias Förder
Dipl.-Ing. Johannes Zell
M.Sc. Arnaud Greder

Kiel / Dortmund / Essen, 27. Januar 2021

LESEHINWEIS

Für allgemeine Personenbezeichnungen wurde in dieser Arbeit aus Gründen der Lesbarkeit in der Regel die maskuline Ausdrucksform gewählt. Sie schließt jedoch gleichermaßen alle Menschen mit ein – die Lesenden werden dafür um Verständnis gebeten.

ABBILDUNGEN

REICHER HAASE ASSOZIIERTE und Förder Landschaftsarchitekten, sofern nicht anders angegeben
Kartengrundlagen: Landeshauptstadt Kiel, sofern nicht anders angegeben

INHALT

1. Einführung	4
1.1 Anlass und Ziel	4
1.2 Die drei Teilräume	5
2. Allgemeine Vorgaben	6
2.1 Städtebauliche Strukturen, Dichten und Höhenentwicklung	6
2.2 Baukubaturen	8
2.3 Dachlandschaften	9
2.4 Fassaden	10
3. Vorgaben nach Teilräumen	12
3.1 Zentrum und Hauptachse	12
3.2 Quartiersinnenbereiche	14
3.3 Siedlungssaum zur Landschaft	16
4. Vorgaben zu Nebenanlagen, ruhendem Verkehr und privaten Freiflächen	19
4.1 Nebenanlagen	19
4.2 Ruhender Verkehr	20
4.3 Private Freiflächen	22
4.4 Vegetation, Einfriedungen und Materialien	23
4.5 Vorzonen	24
4.6 Privatgärten	28
Übersicht bauliche Leitlinien	30
Abbildungsverzeichnis	32

1. EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Ziel

Das vorliegende Gestaltungshandbuch bildet zusammen mit der Rahmenplanung Kieler Süden den Orientierungsrahmen der Entwicklung des Kieler Südens in Kiel Meimersdorf.

Das Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens von 2017 stellt die Grundlage der Rahmenplanung dar. Die beabsichtigte städtebauliche Weiterentwicklung des 'Kieler Südens' ist das gegenwärtig größte auf die Schaffung von Wohnraum ausgerichtete Siedlungsvorhaben in der Landeshauptstadt Kiel (im Weiteren LHK genannt). Hierfür steht innerhalb des Planungsgebietes rund 50 ha Siedlungs- und 50 ha begleitende Freiraumflächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Für die vergleichsweise flächenarme Landeshauptstadt handelt es sich damit um ein Vorhaben von herausragender Bedeutung.

Der Rahmenplan ist das Ergebnis einer intensiven Weiterentwicklung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens zum Kieler Süden aus dem Jahr 2017 durch die DSK-BIG, die Team Projektbau GmbH sowie die LHK. Unterstützt und begleitet wurden die Partner durch die Büros REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH und Förder Landschaftsarchitekten GmbH.

Das Ziel des Gestaltungshandbuchs ist die Sicherung der Gesamtqualität der Entwicklung. Dazu werden Vorgaben und Empfehlungen zur Gestaltung der Architektur und der privaten Freiflächen dargestellt. Somit bildet das vorliegende Gestaltungshandbuch die Grundlage zur Darstellung der gestalterischen Vorstellungen der Rahmenplanung. Im weiteren Verfahren werden ggf. weitere Hinweise, Vorgaben und Verbote, die sich beispielsweise in der Bauleitplanung ergeben, in der dargestellten Struktur ergänzt.

Ein lebendiger Stadtteil entsteht durch ein gelungenes Zusammenspiel aus Architektur, Freiraum und den Bewohnern, die sich mit ihrem Stadtteil identifizieren und sich dort wohlfühlen.

Der Kieler Süden soll sich zu einem lebenswerten **Staddorf** entwickeln und eine ausgewogene Vielfalt und Mischung an Wohntypologien und Wohnqualitäten ermöglichen. Um das zu erreichen, formuliert das Gestaltungshandbuch **Gestaltungsleitlinien**, die für **drei Teilräume** definiert werden.

Sie dienen der **Sicherung der städtebaulichen Qualität** im Verlauf der Quartiersentwicklungen und haben das Ziel, die verschiedenen Einzelvorhaben zu einem zusammenhängenden Gesamtbild zusammenzufügen.

Die Leitlinien werden differenziert nach **Teilräumen** mit jeweils eigenen Identitäten gegeben. Daraus ergibt sich ein **zusammenhängendes Gesamtbild**, welches sich kleinräumig abwechslungsreich darstellt und ablesbare, nachbarschaftliche Qualitäten ausbildet.

Die Leitlinien des Gestaltungshandbuchs werden in **Vorgaben** und **Empfehlungen unterschieden**. Die Vorgaben des Handbuchs werden privatrechtlich in den einzelnen Grundstückskaufverträgen verankert und müssen eingehalten werden.

■ **Vorgaben** sind verpflichtend einzuhalten und durch ein gefülltes Quadrat gekennzeichnet. Sie werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

□ **Empfehlungen** sollen als Anregungen für ein gut gestaltetes Umfeld dienen, von dem alle profitieren. Sie sind daher nicht verpflichtend und werden durch vorstehendes Symbol hervorgehoben.

1.2 Die drei Teilräume

Der neue Stadtteil Kieler Süden setzt sich aus dem **Siedlungsbereich Mitte**, welcher an den Siedlungsbestand von Neumeimersdorf grenzt und den größeren **Siedlungsbereich Ost** zusammen. Der Siedlungskörper teilt sich in kleinere räumliche Einheiten auf, welche über Grünfinger und Quartiersplätze miteinander verbunden sind.

Der neue Stadtteil befindet sich im **Übergang zwischen Stadt und Landschaft**. Beide Raumqualitäten sollen sich dabei in den Strukturen und Qualitäten der Quartiere widerspiegeln und ablesbar sein. Um gleichzeitig Abwechslung und Harmonie im Erscheinungsbild zu schaffen, bedarf es dabei städtebaulicher Gestaltungsregeln, die eine „**Einheit in der Vielfalt**“ ermöglichen.

Die Verbindung von Stadt und Landschaft zeigt sich insbesondere an der **Grundfigur des Ortes** mit einem urbaner geprägten **Zentrumsbereich** und einem zur Landschaft hin dörflicher geprägten **Saubereich**, der einen sanften Übergang in die stadtnahe Landschaft ausbildet.

Im Hinblick auf den Gebietscharakter lässt sich der Stadtteil in drei teilräumliche Einheiten mit eigenen Identitäten und städtebaulichen Prägungen gliedern:

Zentrum und Hauptachse

Quartiersinnenbereiche

Siedlungssaum zur Landschaft

Die drei Teilräume unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ortslage, baulichen Dichte und Typologien und bieten dabei den Bewohnern und Bauherren ein **breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen und Wohnumfeldqualitäten**. Die unterschiedlichen Charakteristika der Teilräume ermöglichen **kleinräumige Nachbarschaften mit eigenen Identitäten** und verleihen dem gesamten Stadtteil ein differenziertes, abwechslungsreiches aber zusammenhängendes Ortsbild mit ablesbarer Siedlungsstruktur.

Ortsbildprägende Bereiche wie besondere Lagen oder Ortseingänge werden unabhängig von den Teilräumen städtebaulich akzentuiert.

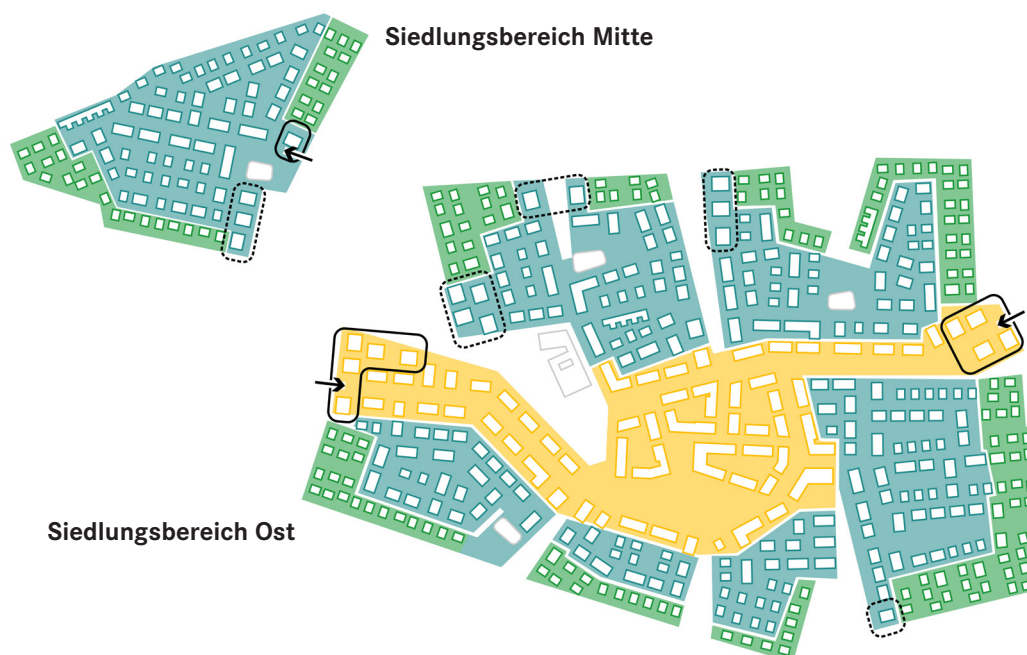


Abb. 1 Die drei Teilräume unterschiedlicher Gebietscharaktere und Verortung der besonderen Lagen

2. ALLGEMEINE VORGABEN

2.1 Städtebauliche Strukturen, Dichten und Höhenentwicklung

Zentrum und Hauptachse

Entlang der Hauptachse und im Zentrum sind überwiegend dichtere Bebauungsstrukturen aus **verdichteten Einfamilienhausstrukturen** und **Mehrfamilienhäusern** vorgesehen.

Zentrum

Das Zentrum setzt sich aus aufgebrochenen **Blockrandstrukturen** zusammen, was dem Quartier einen städtischeren Charakter verleiht.

Die Wohnnutzungen werden am Dorfplatz in den Erdgeschosszonen durch wohnergänzende Nutzungen (bspw. Gastronomie) ergänzt. Die dafür notwendigen **tieferen Gebäudestrukturen** sind in die Blockränder schubladenartig integriert.

Hauptachse

Entlang der Hapterschließung sind ähnlich zum Zentrum **dichtere Strukturen** vorgesehen. Diese stellen das bauliche Rückgrat des Siedlungsbereiches Ost dar und verbinden die Ortseingänge mit dem Zentrum.

Quartiersinnenbereiche

Zwischen Zentrum, Hauptachse und dem Siedlungssaum befinden sich die Quartiersinnenbereiche. Aufgrund der geringeren Ortsbildprägung sind hier heterogenere, freiere Strukturen möglich.

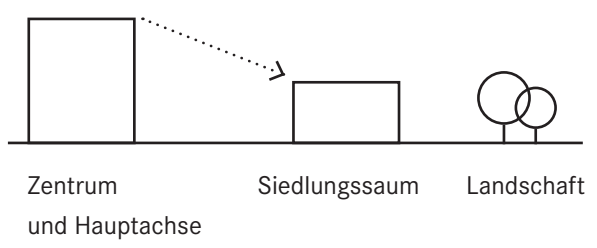
Die Bebauung setzt sich hier meist aus Einzel- und Doppelhäusern zusammen und wird je nach Lage durch Reihenhaus- und Hofhausstrukturen ergänzt. Im Unterschied zu den ortsbildprägenden Teilräumen sind in den Quartiersinnenbereichen individuellere und gemischtere Kubaturen und Typologien möglich, welche in einem geordneten Rahmen zur Heterogenität der Quartiere beitragen sollen.

Siedlungssaum

Den **baulichen Übergang zur Landschaft** bilden die kleinteiligeren Siedlungsränder. Als weicher Saum sind hier aufgelockerte Strukturen aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern angedacht, welche zu Höfen gruppiert einen **dörflichen Maßstab** abbilden. Der sanfte Übergang in die Landschaft wird durch lockere Strukturen und eine niedrigere Geschossigkeit ermöglicht.

Das Prinzip der um eine gemeinsame Hoferschließung gruppierten Einfamilienhäuser sorgt für kleinteilige nachbarschaftliche **Hofstrukturen**, welche sich von den dichteren Strukturen im Zentrum, entlang der Hauptachse und in den Quartiersinnenbereichen absetzen.

Die **Höhenentwicklung** orientiert sich an der Zielsetzung des **Stadtdorfs**, welches die Dimensionierungen städtischer und dörflicher Strukturen vereint. Die Geschossigkeit trägt dabei grundlegend zur Raumwahrnehmung bei. Sie nimmt dabei ausgehend vom Zentrum zur Landschaft hin ab und betont dadurch den Übergang vom städtischeren Kern hin zum dörflicheren Siedlungsaum.



Besondere Lagen

Unabhängig von der räumlichen Lage und dem Teilraum werden in **besonderen ortsbildprägenden Lagen** sowie an Ortseingängen höhere Punkthäuser zur städtebaulichen Akzentuierung vorgesehen.

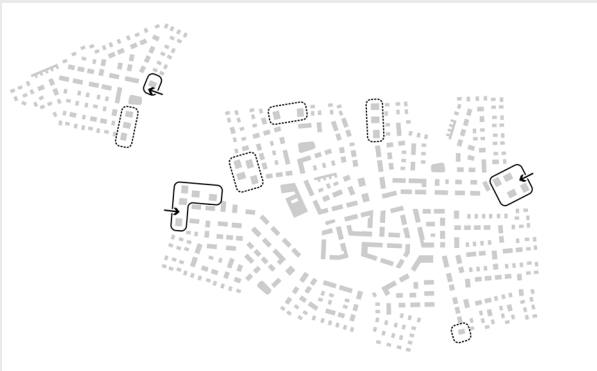


Abb. 2 Besondere Lagen

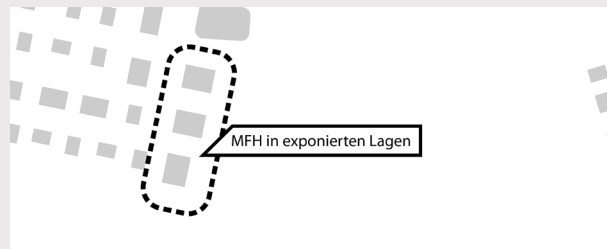


Abb. 3 Besondere Lage
Ortsrand/exponierte Topografie

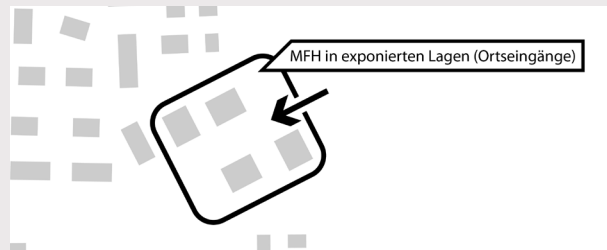


Abb. 4 Besondere Lage Ortseingang



Abb. 5 Referenzbeispiel MFH in besonderen Lagen

Quelle: Schnittger Architekten
Foto: Bernd Perlach

2.2 Baukubaturen

Ziel des Gestaltungshandbuchs ist die Sicherung eines **zusammenhängenden Erscheinungsbildes** des neuen Stadtteils. Dabei prägt neben den öffentlichen Freiräumen und privaten Vorzonen vor allem die Bebauung das Gesicht der neuen Quartiere. Der Bebauung der drei Teilräume sind deshalb **klare Ordnungsprinzipien** zugeordnet, welche Identität, Orientierung und unterschiedliche Quartierscharaktere schaffen.

Leitlinien zu Baukubaturen, Gebäudeausrichtungen, Geschossigkeiten und Orientierungen sowie zu Gebäudetypologien gewährleisten ein abwechslungsreiches aber zusammenhängendes Ortsbild.

- Unabhängig vom Gebäudetyp muss die Bebauung in **klarer Formsprache** ausgeführt und eine kompakte und klare Baukubatur gewählt werden. Reihen- und Doppelhäuser sind als klar ablesbare Gruppe/**gestalterische Einheit** mit einheitlicher Baukubatur auszubilden.
- Damit zusammenhängende Einfamilienhäuser (Doppel-, Reihenhäuser) als gestalterische Einheit erscheinen, müssen sie in **einheitlicher Gebäudehöhe** ausgeführt werden. Die Dachform ist dabei aufeinander abzustimmen und eine einheitliche **Traufhöhe und Dachausrichtung** einzuhalten.
- Eine einheitliche **Ausrichtung und Gebäudeflucht** innerhalb der Siedlungsbereiche, ohne große Vor- und Rücksprünge sorgt für ein ruhiges und geschlossenes Raumbild.

Staffelgeschosse

Die Ausbildung von Staffelgeschossen ermöglicht die Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche sowie die Anlage von Dachterrassen.

- Staffelgeschosse sind nur bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach zulässig.
- Ein allseitiges Zurückspringen des Staffelgeschosses ist nicht gewünscht.

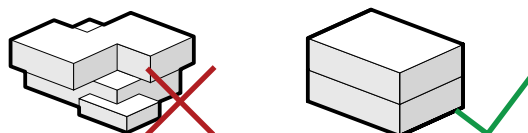


Abb. 6 kompakte Baukubaturen

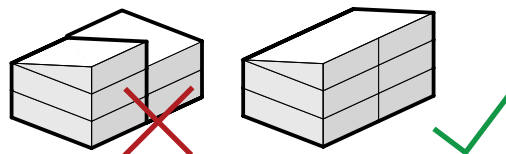


Abb. 7 gestalterische Einheit

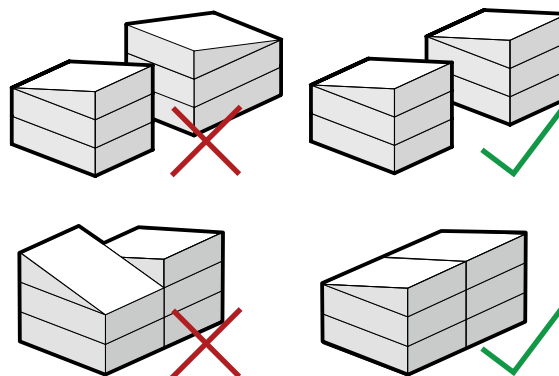


Abb. 8 einheitliche Ausrichtung

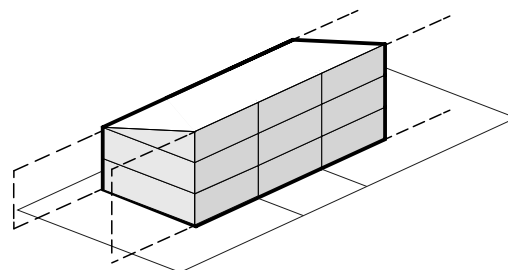


Abb. 9 einheitliche First- und Traufhöhe

2.3 Dachlandschaften

Die **Dachform** ist neben der Baukubatur und Gebäudetypologie entscheidend für das Ortsbild, den Charakter der Teilräume sowie die Wahrnehmung von Dichten. Über die Dachformen können Bereiche eine städtischere oder dörflichere Anmutung erfahren. In Hinblick auf das Leitbild des Stadtdorfs und der lokalen Bautraditionen ergibt sich für den Stadtteil eine Kombination von **Flach- und Schrägdächern**. Außergewöhnliche Dachformen sind im neuen Stadtteil nicht vorgesehen.

Der **Gestaltung der Dachflächen** kommt bei der Entwicklung eines **zukunftsweisenden, klimaangepassten Modellquartiers** eine wesentliche Bedeutung zu. Die Begrünung von Dachflächen eröffnet deshalb einen bisher wenig genutzten Handlungsspielraum. In Größe und gestalterischer Einheit soll mit dem Kieler Süden eine einzigartige **Gründachsiedlung** entwickelt werden.

Durch eine **Dachbegrünung** fügen sich die Gebäude darüber hinaus stimmig in die landschaftlich geprägte Umgebung ein. Neben der Ökobilanz steigert ein Gründach zudem die Wohnqualität und das Raumklima.

- Im kompletten Stadtteil sind die Dächer mindestens als **extensive Gründächer** mit pflegearmer Bepflanzung auszuführen.
- Bei aneinandergebauten Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäusern) sind **Dachneigung, Traufhöhen, Dachüberstände, sowie Materialität und Farbigkeit** einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt zu gestalten.
- Zur Wahrung eines einheitlichen Raumbildes sollten die Gebäudedächer pro Straßenseite mit gleichem **Neigungswinkel** ausgeführt werden.
- Bei Flachdächern ist die **Attikaeindeckung** aus einem matten Material auszubilden.

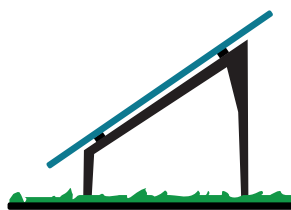


Abb. 10 Dachbegrünung extensiv und aufgeständerte solarenergetische Anlage

Solarenergienutzung

- Eine **solarthermische Nutzung** der Dächer ist für alle Haustypen verpflichtend. Für Einfamilienhaustypen besteht eine generelle Pflicht für **Photovoltaiknutzung** der Dächer. Ersatzweise bzw. ergänzend können die Anlagen auf Dächern von Nebenanlagen ausgeführt werden. Alle Solaranlagen sind gestalterisch einzubinden.
- Die Kombination aus Dachbegrünung und Solaranlage (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) ist grundsätzlich erwünscht.
- Bei **Flachdächern** sollen Solaranlagen und technische Aufbauten so installiert bzw. montiert werden, dass ihre Oberkante maximal bis zur Oberkante der Attika reicht. Wenn das nicht möglich ist, sollen sie in der Dachmitte aufgestellt werden, damit sie aus dem Sichtfeld rücken.
- Bei **Schrägdächern** sollen die Solaranlagen geordnet auf dem Dach platziert und im Rahmen der Dachflächengestaltung mit den Öffnungen der Dachfenster abgestimmt werden.
- Aufgestellte Solaranlagen sind mit dem **Neigungswinkel** geneigter Dächer abzustimmen.

2.4 Fassaden

Die Fassaden der einzelnen Gebäude prägen den öffentlichen Raum maßgeblich und tragen erheblich zu einem stimmigen Gesamtbild des Quartiers bei. Charakter, Qualität und Wertigkeit der Fassaden tragen durch die verwendeten unaufdringlichen Materialien und Farben, zu einer klaren Architektur bei.

- Bei aneinandergebauten Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäuser) müssen das **Fassadenbild und die Fassadenfarbe** auf die angrenzenden Gebäude abgestimmt werden.
- **Nebenanlagen** sind gestalterisch mit dem Architekturkonzept des Hauptgebäudes sowie den Einfriedungen abzustimmen.
- Fenster, Balkone sowie weitere zusätzliche Bauteile sind gestalterisch in das Architekturkonzept zu integrieren.

Fassadenmaterialien

- Das **Hauptmaterial** der Fassade (min. 70 % der Fassadenfläche) muss als **Verblendmauerwerk** ausgeführt werden. Hierbei dürfen keine glänzenden Materialien zum Einsatz kommen.
- Ein untergeordneter Teil der Fassade (max. 30 % der Fassadenfläche) kann zur Akzentuierung und Gliederung in anderen Materialien ausgeführt werden. Mögliche **Sekundärmaterialien** sind Holz, Metall, Sichtbeton oder Naturstein.
- Dabei sind alle Fassadenanteile in gedeckten, aufeinander abgestimmten Farbtönen zu halten (siehe: Fassadenfarben).

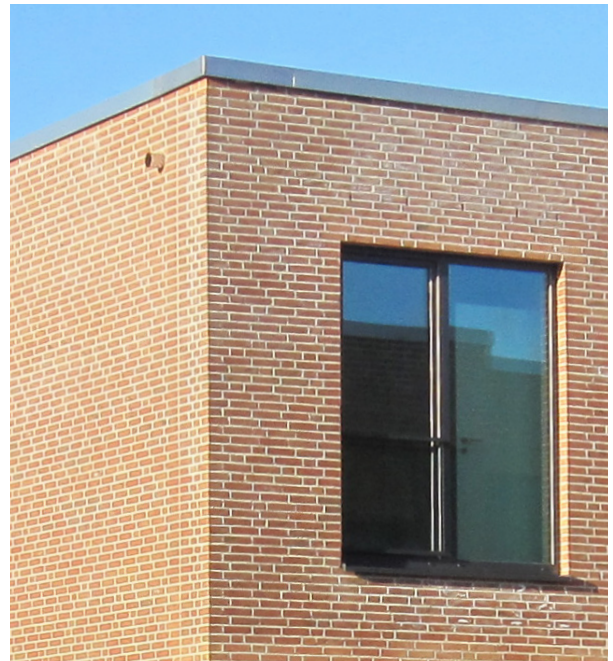


Abb. 11 Primärmaterial Verblendmauerwerk

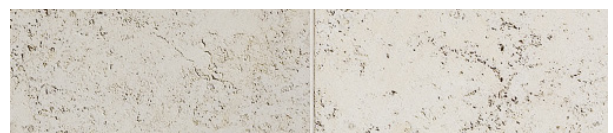
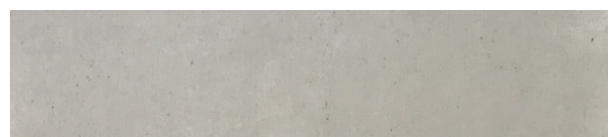


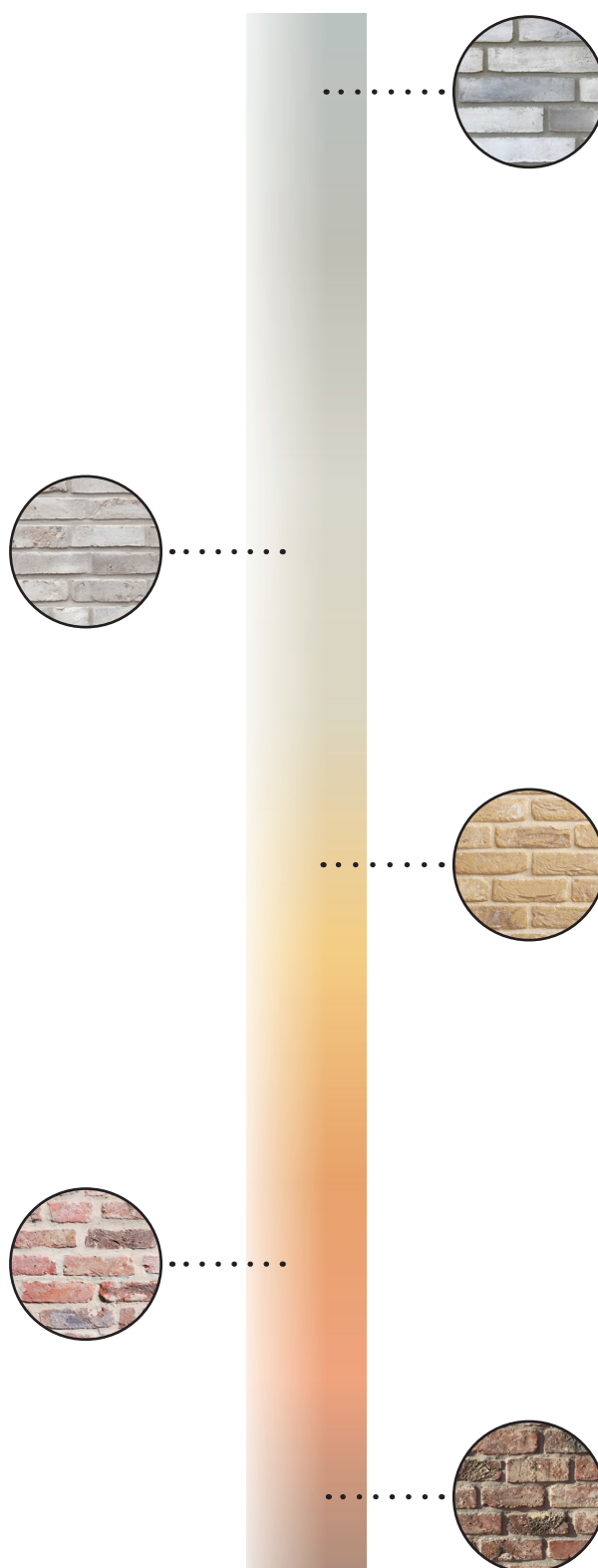
Abb. 12 Sekundärmaterialien

Fassadenfarben

- Als **Fassadenfarben** sind gedeckte, erdverbundene Farben zu verwenden.
- Das zulässige **Farbspektrum** bezieht sich auf das Primärmaterial der Fassaden und umfasst monochrome Farbtöne aus den Farbfamilien der Beige-, Rot-, Braun-, Gelb- und Grautöne.
- Einzelne **Farbakzente** (Abweichungen vom vorgegebenen Farbspektrum) sind zulässig, solange sie maximal 30 % der einzelnen Fassadenflächen einnehmen.

Fenster, Türen und Tore

- Die Gestaltung der Fenster, Türen und Tore prägt in hohem Maße das Erscheinungsbild der Fassade. Hier empfiehlt sich, diese in ihrer Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.



3. VORGABEN NACH TEILRÄUMEN

3.1 Zentrum und Hauptachse

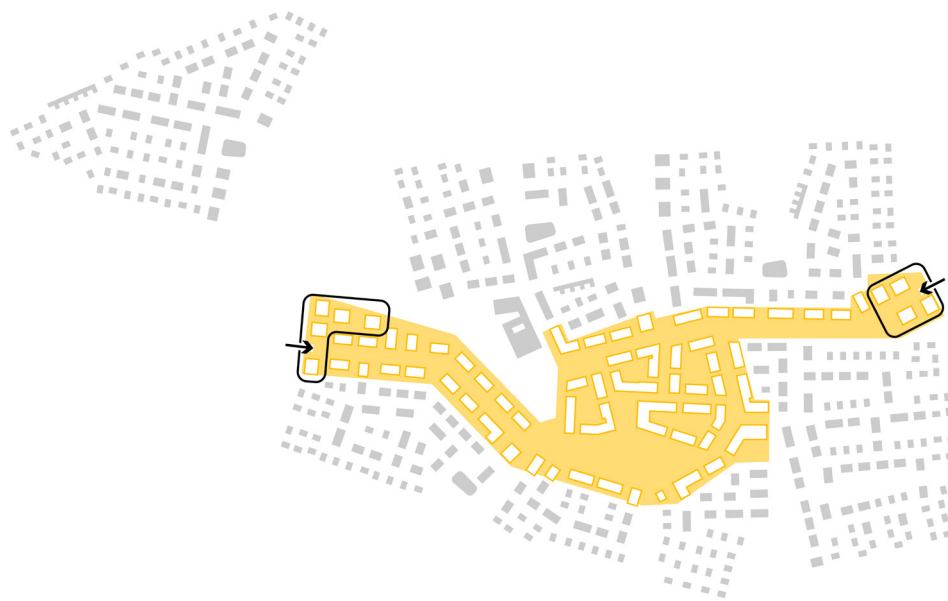
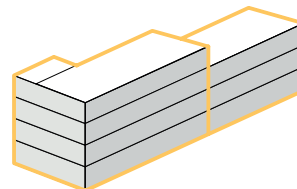


Abb. 13 Teilraum „Zentrum und Hauptachse“

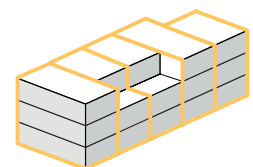
Typologien:

Im Teilraum Zentrum wird eine höhere Dichte als in den Randbereichen angestrebt. Hier sind **Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Stadthäuser** vorgesehen. Sonderformen wie z.B. gestapelte Maisonettwohnungen werden begrüßt.

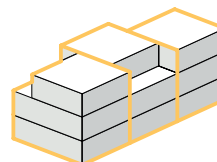
- Um entlang der Hupterschließungen ein einheitliches Ortsbild entwickeln zu können sind die **Reihenhäuser** in gleicher Ausrichtung und Formsprache wie die **Mehrfamilienhäuser** zu konzipieren.



Mehrfamilienhaus



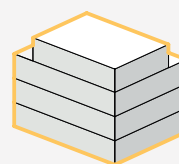
Stadthäuser



Reihenhaus

Ausnahme

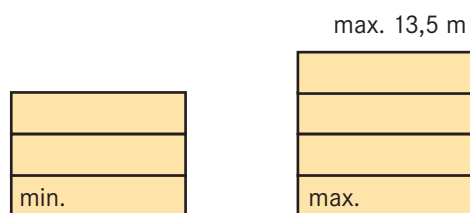
- Die **Ortseingänge und exponierten Lagen** an den großen Grünfingern bilden räumliche Einheiten mit höherem Gestaltungsanspruch und sollen mittels mehrgeschossiger **Stadtvillen** betont werden. Hier sind sowohl Zwei- als auch Dreispänner denkbar. Darüber hinaus können Staffelgeschosse hier für eine stärkere Gliederung der Baukubaturen sorgen.



Mehrfamilienhaus (Stadtvilla)

Geschossigkeit und Gebäudehöhen:

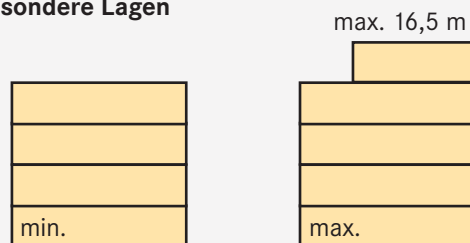
- Die **Geschossigkeit** der **Gebäude** variiert je nach Ausrichtung und Lage zwischen mindestens drei und maximal vier Geschossen.
- Eine maximale **Gebäudehöhe** von 13,5 m ist bis auf die besonderen Lagen (hier maximal 16,5 m) nicht zu überschreiten.



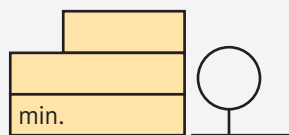
Ausnahme

- In **besonderen Lagen** sind Geschossigkeiten von Vier bis Vier plus Staffelgeschoss zulässig.

besondere Lagen

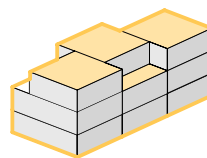


- Die **Mindestgeschossigkeit** kann in Ausnahmefällen zwei Geschosse plus Staffelgeschoss betragen.
- In diesen Fällen ist die höhere Wandseite dabei zum öffentlichen Straßenraum hin auszurichten.

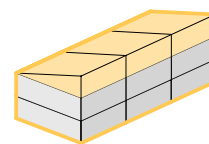


Dachformen

- Im Teilraum Zentrum und Hauptachse sind **alle Gebäude** mit **Flach- oder Pultdächern** auszubilden.
- Zum öffentlichen Straßenraum hin sind **benachbarte Gebäude** bezüglich ihrer Dachformen aufeinander abstimmen.
- Die zulässige **Dachneigung** beträgt maximal 20°.
- Staffelgeschosse sind zur stärkeren Ausdifferenzierung der Dachlandschaft gewünscht.

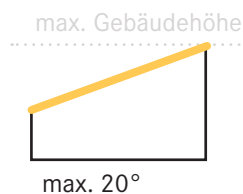


Flachdach



Pultdach

Pultdach



3.2 Quartiersinnenbereiche

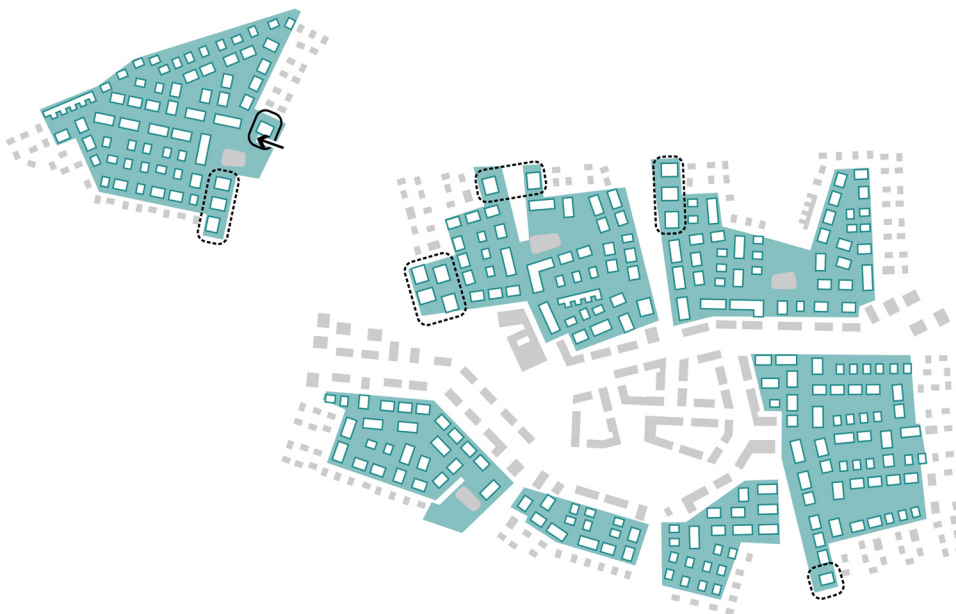
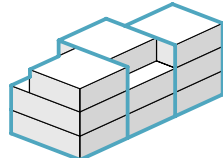
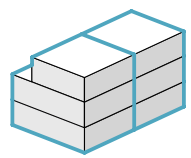
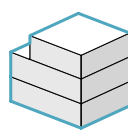
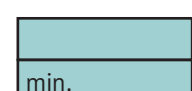
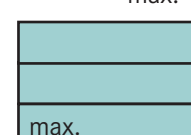


Abb. 14 Teilraum „Quartiersinnenbereiche“

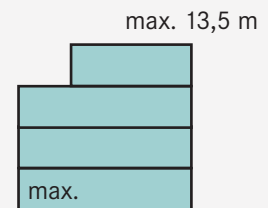
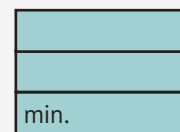
Typologien:	Gebäudetypologien
<p>Die weniger ortsbildprägenden Quartiersinnenbereiche bilden räumliche Einheiten mit größerer Gestaltungsfreiheit. Hier sind alle Einfamilienhaustypen (freistehend, Doppelhaus, Reihenhaus) möglich. In wenigen Ausnahmefällen sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen (siehe Rahmenplan).</p> <p><input type="checkbox"/> Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen, empfiehlt es sich, die Ausrichtung und Flucht der Gebäude aufeinander abzustimmen und eine einheitliche Gebäudestellung je Straßenseite einzuhalten.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>Reihenhaus</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Doppelhaus</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>freistehendes Einfamilienhaus</p> </div>

Geschossigkeit und Gebäudehöhen:	
<p>■ Bei allen Gebäuden im Quartiersinnenbereich ist eine Geschossigkeit von zwei bis drei Geschossen zulässig.</p> <p>■ Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt dabei 10,5 m.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>min.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>max. 10,5 m</p> </div> </div>

Ausnahme

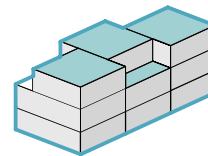
- In den **besonderen Lagen** sind **drei Geschosse bis drei Geschosse plus Staffelgeschoss** zulässig.
- Hier ist eine **maximale Gebäudehöhe** von maximal 13,5 m nicht zu überschreiten.

besondere Lagen

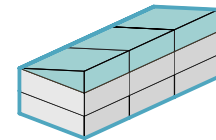


Dachformen

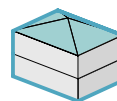
- In den Quartiersinnenbereichen sind **Flach-, Pult- und Zeltdächer** zulässig.
- Sind bei aneinandergebauten Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäuser) Zeltdächer gewünscht, so müssen diese als gemeinsames **Walmdach** ausgebildet werden.



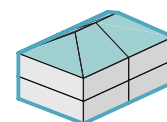
Flachdach



Pultdach



Zeltdach



Walmdach (bei DH/RH)

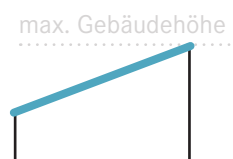
- Die zulässige **Dachneigung** beträgt maximal 20°.

Zeltdach/Walmdach



max. 20°

Pultdach



max. 20°

3.3 Siedlungssaum zur Landschaft

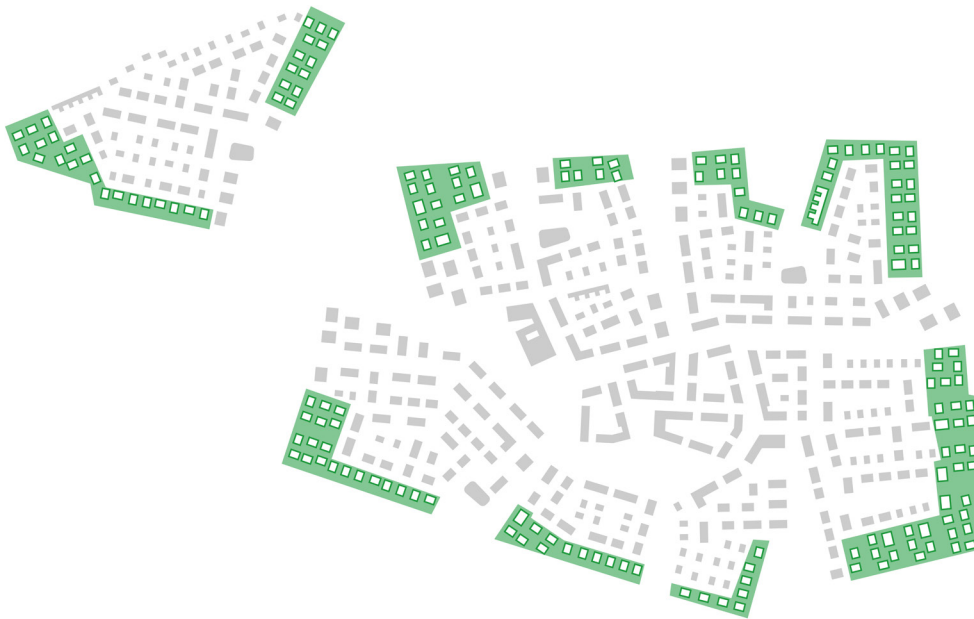
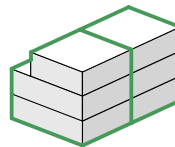


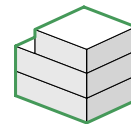
Abb. 15 Teilraum „Siedlungssaum“

Typologien:

- Vorgesehen sind überwiegend **freistehende Einfamilienhäuser**. Außerdem sind **Doppelhäuser** zulässig.



Doppelhaus

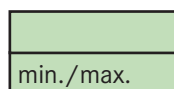


*freistehendes
Einfamilienhaus*

Geschossigkeit und Gebäudehöhen:

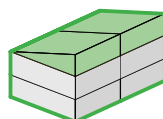
- Es sind zwingend zwei Geschosse zu errichten bei einer **maximalen Gebäudehöhe** von 9,5m.

max. 9,5 m

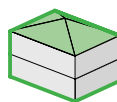


Dachformen:

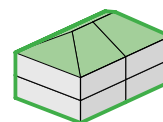
- Hier sind die Gebäude mit **Pult- oder Zeltdächern** auszuführen.
- Sind bei Doppel- und Reihenhäuser Zeltdächer gewünscht, so müssen diese als gemeinsames **Walmdach** ausgebildet werden.



Pulldach



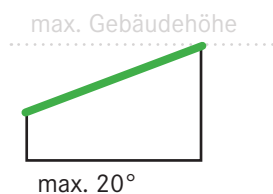
Zeltdach



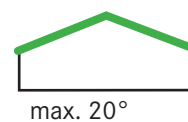
Walmdach (bei DH)

- Die zulässige **Dachneigung** beträgt maximal 20° .

Pulldach



Zeltdach / Walmdach



- Um eine kleinteiligere Wirkung des Siedlungskörpers vom Landschaftsraum aus zu erzielen, sollen die Dächer der **Hofstrukturen** am Siedlungsrand firstständig zur Hoferschließung ausgerichtet werden.

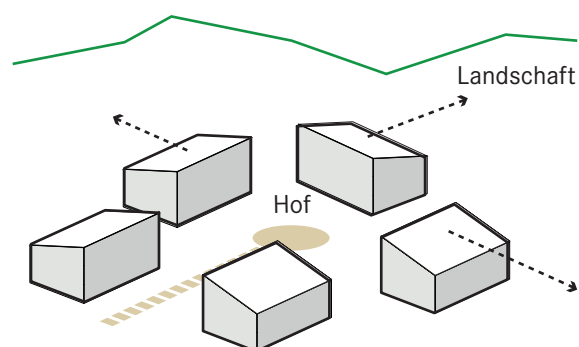


Abb. 16 Dachausrichtung Hofstrukturen



Abb. 17 Referenzbeispiel Reihenhaushaus

Quelle: agsta Architekten und Ingenieure
Foto: Florian Selig

4. VORGABEN ZU NEBENANLAGEN, RUHENDEM VERKEHR UND PRIVATEN FREIFLÄCHEN

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen

Nebenanlagen haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild kleinteiliger Wohnquartiere. Daher sollte deren Gestaltung bei der Planung des Hauptgebäudes bereits mit einbezogen werden.

- Um das städtebauliche Bild nicht zu stören, dürfen **größere Nebenanlagen** nicht in den Vorzonen der Gebäude errichtet werden.
- Für **kleinere Nebenanlagen**, die sich in den Vorzonen befinden, ist eine **Höhe** von 1,40 m und eine **Grundfläche** von maximal 6 m² einzuhalten.
- Vor allem in den ortsbildprägenden Bereichen sollten Nebenanlagen vorzugsweise in das Hauptgebäude integriert werden.
- Bei der Gestaltung der Nebenanlagen sollte darauf geachtet werden, dass eine **gestalterische Einheit** mit dem Hauptgebäude ausgebildet wird oder diese zurückhaltend gestaltet werden.
- Nebenanlagen müssen mit **Flachdach** ausgebildet werden.
- Ab einer Dachflächengröße von mehr als 10 m² muss die Dachfläche **begrünt** werden.

Unterbringung Wertstofftonnen

Die Unterbringung von Wertstofftonnen spielt eine wichtige Rolle in der Wahrnehmung von Adressen und öffentlichen Räumen.

- Die Unterbringung muss in das Hauptgebäude oder in ein Nebengebäude integriert werden. Ansonsten muss die Unterbringung straßenseitig eingefriedet oder eingehaust werden, so dass die Tonnen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.
- Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie Gebäuden im Saumbereich empfiehlt sich eine gemeinschaftliche Sammelstelle.

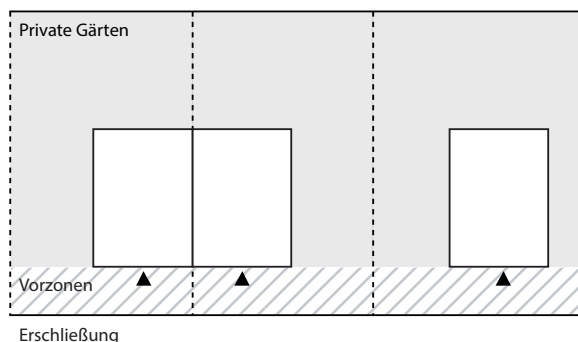


Abb. 18 Zonierung der privaten Flächen

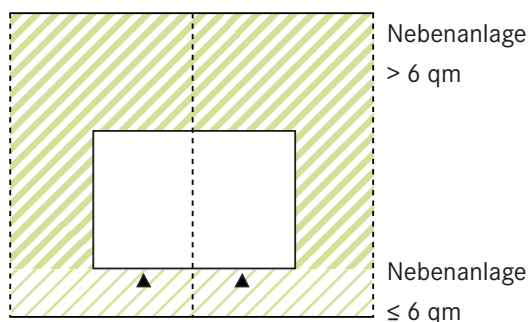


Abb. 19 Zulässigkeit Nebenanlagen



Abb. 20 Beispiel Nebenanlagen Vorzone

4.2 Ruhender Verkehr

Garagen, Carpots und Stellplätze

Im suburbanen Raum ist die Mobilität weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr geprägt, daher muss ein besonderes Augenmerk auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gelegt werden. Das Automobil soll nicht zu einem prägenden Element in öffentlichen und halböffentlichen Räumen werden. Um die Wirkung des ruhenden Verkehrs zu minimieren, sollen Prinzipien für die Verortung von Carports, Garagen und Stellplätzen beachtet werden.

- Um die räumliche Wirkung der Hauptgebäude nicht in den Hintergrund zu stellen, dürfen **Stellplätze, Carports und Garagen** nicht in den **Vorzonen** der Gebäude verortet werden, sondern müssen seitlich der Gebäude angeordnet sein.
- Garagen dürfen eine mittlere **Gebäudehöhe** von 2,75 m nicht überschreiten.
- Die Dächer von Garagen und Carports sind als **Flachdach oder flach geneigtes Pultdach (max 20°)** auszubilden und extensiv zu **begrünen**.
- Die Planung der geforderten Stellflächen soll in die Planung des Hauptgebäudes miteinbezogen werden. Idealerweise soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in das Hauptgebäude integriert oder direkt angebaut werden.

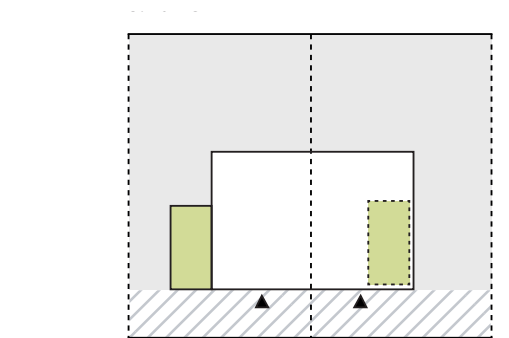


Abb. 21 Verortung von Garagen und Carports

- Die **Gestaltung** von Garagen, Carports und Stellplätzen soll mit der Gestaltung des Hauptgebäudes eine Einheit bilden oder zurückhaltend gestaltet sein.
- Hinsichtlich der **Versiegelung** müssen Stellplätze als teilversiegelte oder schwachversiegelte Fläche ausgebildet werden. Hier können beispielsweise Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster eingesetzt werden.
- Bei **Sammelstellplatzanlagen** ist je vier Stellplätzen ein Baum anzupflanzen.

Abb. 22 Beispiel gestalterische Einheit von Garage und Hauptgebäude; Architekt: Ansgar Huster; Foto: Andreas Secci

Tiefgaragen

Die Stellplätze der **Mehrfamilienhäuser** sind teilweise in Tiefgaragen angedacht. Um diese nicht zu einem den öffentlichen Raum bestimmenden Element zu machen, sollen bei der Planung und Errichtung einige Gestaltungsleitlinien beachtet werden. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die Einfahrten zu legen, da sie die Schnittstelle zum öffentlichen Raum darstellen.

- Einfahrten von Tiefgaragen sollen mit der Gesamtgestaltung des Hauptgebäudes harmonisieren.
- Sie müssen in das Gebäude integriert oder an das Gebäude in den seitlichen Bauwich angebaut werden.
- Bei exponierten Einfahrten soll darauf geachtet werden, dass die Zufahrt wenig in Erscheinung tritt.

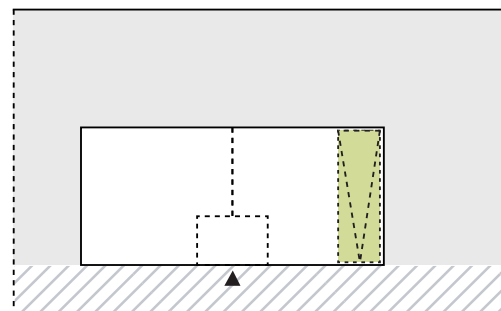
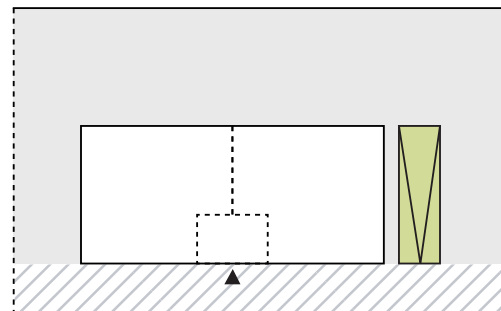


Abb. 23 Verortung Tiefgarageneinfahrt



Abb. 24 Beispiel Tiefgarageneinfahrten integriert

4.3 Private Freiflächen

Die Gestaltung der privaten Freiflächen bestimmt neben der Bebauung und den öffentlichen Freiflächen, das Erscheinungsbild des Siedlungsgebiets. Die privaten Freiflächen lassen sich in **Vorzonen und Gärten** unterteilen. Besondere Aufmerksamkeit muss hier den **Schnittstellen** zwischen den privaten und öffentlichen Freiräumen gewidmet werden. Diese Schnittstellen stellen einen sensiblen Übergangsbereich in die Landschaft, die öffentlichen Grünflächen und den Straßenraum dar. Ihnen muss eine hohe Aufmerksamkeit in der Bearbeitung zukommen.

Die Anforderungen an diese Nahtstellen sind vielfältig. So ist ein **homogenes Erscheinungsbild** nach außen zu den öffentlichen Flächen hin genauso bedeutend wie eine **individuelle Vielfalt und Privatsphäre** innerhalb der privaten Gärten. Darüber hinaus können diese Übergangsbereiche dazu beitragen eine eigene Identität des neuen Wohngebiets zu prägen.

Die Gestaltung dieser Bereiche lässt sich in Anlehnung an Lage, Städtebau und Erschließung in drei Kategorien einteilen:

- ▶ Vorzonen entlang der Haupteerschließung,
- ▶ Vorzonen entlang der Nebenerschließung sowie
- ▶ Privatgärten

Alle Übergangsbereiche müssen einen „natürlichen“ und keinen „urbanen“ Charakter aufweisen und dem entsprechend vegetativ ausgebildet werden. Ziel ist eine Gestaltung mit einem **geringen Versiegelungsgrad** und einem **hohen Grünanteil**.

Private Freiflächen

- Vorzonen Haupteerschließung
- Vorzonen Nebenerschließung
- Privatgärten



Abb. 25 Schnittstellen zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen

4.4 Vegetation, Einfriedungen und Materialien

- Die **Einfriedungen** der privaten Freiflächen entlang aller öffentlichen Flächen (Grünflächen, Verkehrsflächen sowie zu den Ortsrändern) müssen durch heimische Hecken ggf. mit innenliegenden Zaun oder Mauern erfolgen.
- Dabei ist eine **maximale Höhe** für Mauern von 0,8 m und Hecken 1,5 m nicht zu überschreiten.
- Zur Erzielung eines **homogenen Straßenbildes** wird empfohlen pro Straßenzug lediglich eine Heckenpflanzenart und Höhe zu wählen. Folgende Pflanzen werden vorgeschlagen: Buche (*Fagus sylvatica*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).
- Die **versiegelten Flächen** sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Es wird empfohlen **wasserdurchlässige Materialien** wie Schotterrassen, Rasenfugen- oder Splittfugenpflaster zu verwenden.
- Die **Farbauswahl** des Pflasters soll in Anlehnung an die Gebäudefarbe stattfinden, damit ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

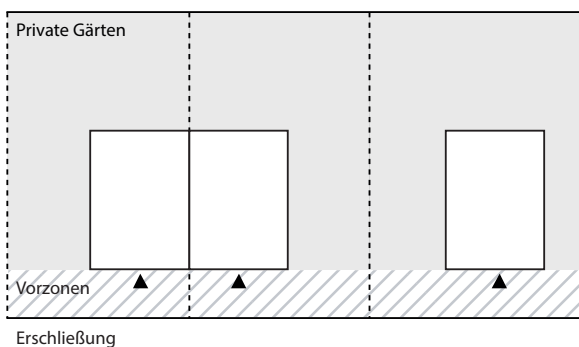


Abb. 26 Zonierung der privaten Freiflächen



Abb. 27 Hecke Liguster



Abb. 28 Hecke Eingriffeliger Weißdorn

4.5 Vorzonen

Vorzonen entlang der Haupteerschließung

- Entlang der Haupteerschließung muss ein **homogenes, bepflanzt (grünes) Erscheinungsbild** entstehen. Für die Bewohner wird durch eine Vorgartenbepflanzung Privatsphäre geschaffen.
- **Mineralische Flächen** müssen auf ein Minimum an den Eingangsbereichen und Tiefgaragenzufahrten reduziert werden.
- Die gestalterische Umsetzung erfolgt über die **Abgrenzung der Vorgärten** zum Straßenraum durch **Hecken** (Höhe bis 1,50 m) oder **Mauern** (max. Höhe 0,80 m), die den Rahmen für eine pflanzliche Vielfalt der Vorgärten (Pflanzfläche mit einzelnen, klein und mittelwüchsigen Sträuchern) bilden.
- Fahrrad-, Kinderwagen-, und Rollatorabstellplätze sollen gestalterisch und funktional eingebunden werden.



Abb. 29 Abbildung Vorzonen entlang der Haupteerschließung

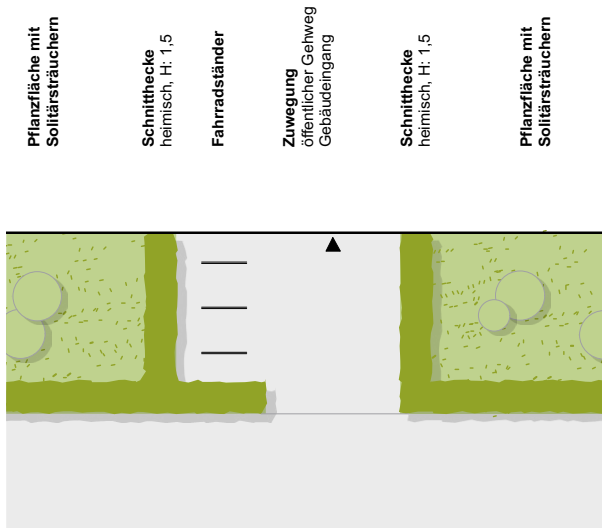


Abb. 30 Vorzone Haupterschließung Variante 1



Abb. 32 Beispiel Fahrradabstellanlagen

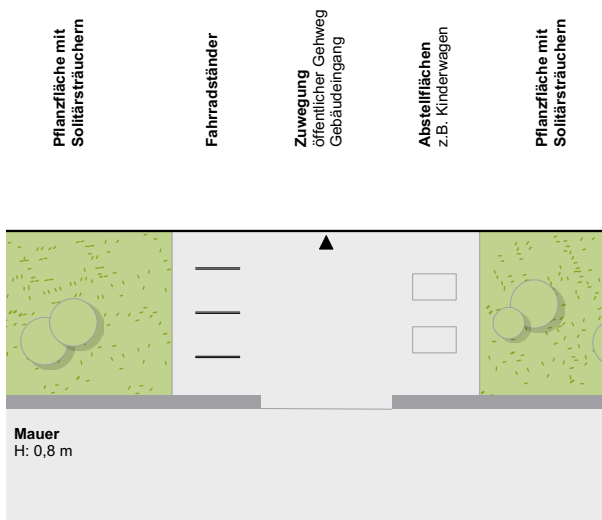


Abb. 31 Vorzone Haupterschließung Variante 2



Abb. 33 Beispiel Gestaltung Vorzone

Vorzonen entlang der Nebenerschließung

- Entlang der Nebenerschließung soll ein **homogenes, bepflanztes (grünes) Erscheinungsbild** entstehen, in das gegebenenfalls Funktionsflächen wie PKW-Stellplätze integriert werden können.
- Bei Doppel- und Reihenhäusern kann zwischen den Eingängen jeweils ein blühender „Hausbaum“ platziert werden wie zum Beispiel: Amelanchier (Felsenbirne) oder Magnolia (Magnolie).
- Das Gebäude wird durch eine **Pflanz- und Rasenfläche** (Pflanzfläche mit einzelnen, klein und mittelwüchsigen Sträuchern) gerahmt sowie über eine zentrale Zuwegung erschlossen.
- Um den **Versiegelungsgrad** auf ein Minimum zu reduzieren und ein „grünes“ Erscheinungsbild beizubehalten, müssen mögliche PKW-Stellplatzbereiche z.B. mit Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster ausgeführt werden.
- Entlang der Zuwegung sollen **Müllstandorte** (mit Holz-/Metalleinhausung) gestalterisch in die Pflanzfläche integriert werden.



Abb. 34 Vorzonen entlang der Nebenerschließung

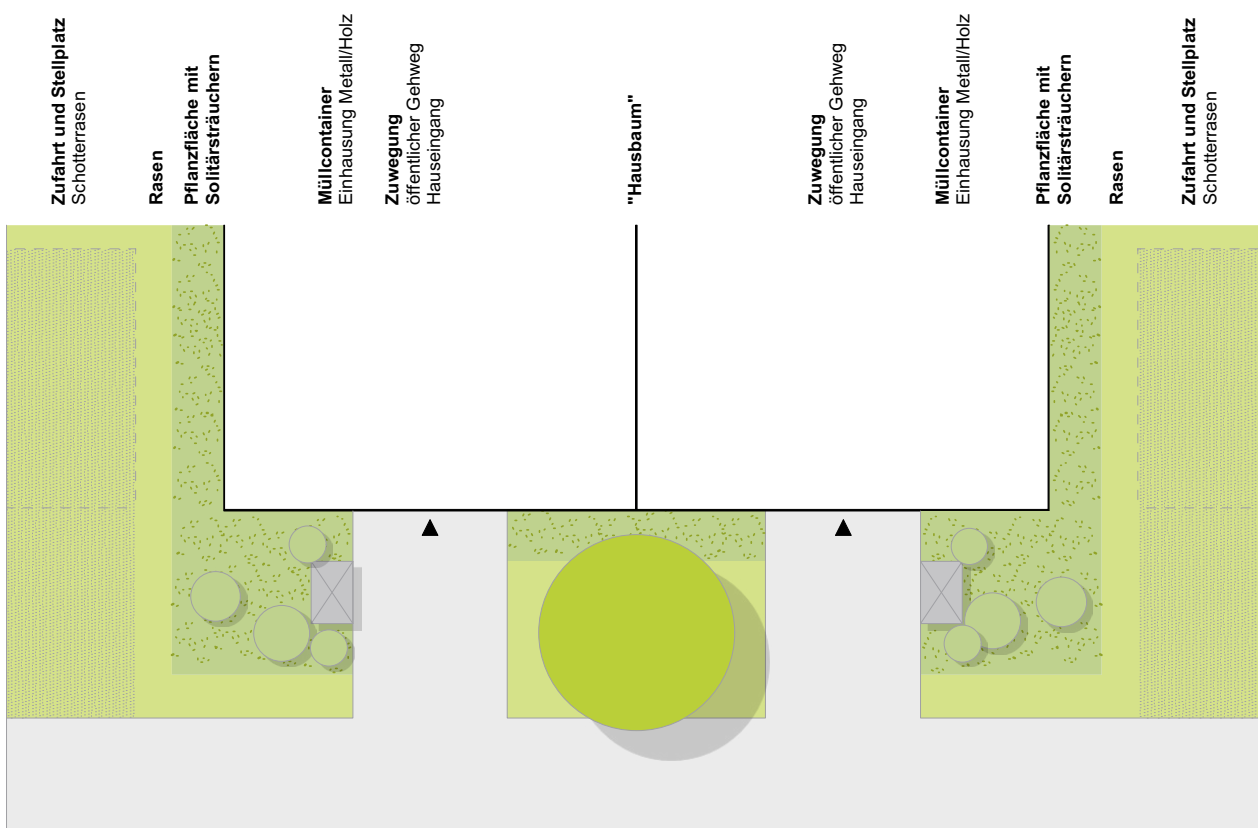


Abb. 36 Vorzonen entlang Nebenerschließung



Abb. 35 Schnitt Vorzonen entlang Nebenerschließung

4.6 Privatgärten

- Die Privatgärten sollen durch ein gleichartiges Erscheinungsbild von den öffentlichen Grünflächen und entlang der Ortsränder abgegrenzt werden. Hierdurch entsteht die benötigte Privatsphäre für die Bewohner.
- Gestalterisch wird die **Abgrenzung in Form einer Schnitthecke** (Höhe bis 1,50 m) ggf. mit innenliegendem Zaun umgesetzt. Homogen in Art und Höhe bildet die Hecke einen strengen pflanzlichen Rahmen.
- Grenzt ein Knick oder eine Baumpflanzung an den privaten Garten, sind diese mit einem 3 m breiten, unbepflanzten **Wiesensaum** vom Grundstück abgetrennt. Dieser öffentliche Wiesensaum fungiert als **Abstandsfläche und Pflegestreifen**.
- Grenzt kein Knick an den privaten Garten, ist eine direkte Erschließung der Grünfläche durch ein Gartentor möglich.



Abb. 37 Knick zur offenen Landschaft



Abb. 38 Privatgärten entlang öffentlicher Grünflächen und Ortsrändern



Abb. 39 Einfriedung mit Hecke



Abb. 40 Privatgärten entlang öffentlicher Grünflächen mit Tor

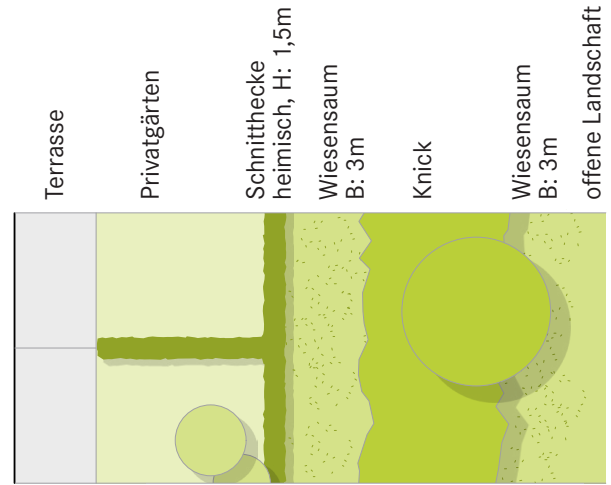


Abb. 41 Privatgärten am Ortsrand mit Knick

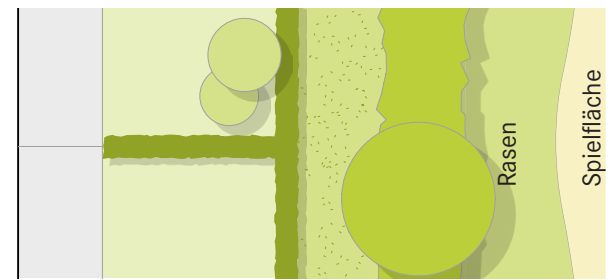


Abb. 42 Privatgärten entlang öffentlicher Grünflächen mit Knick

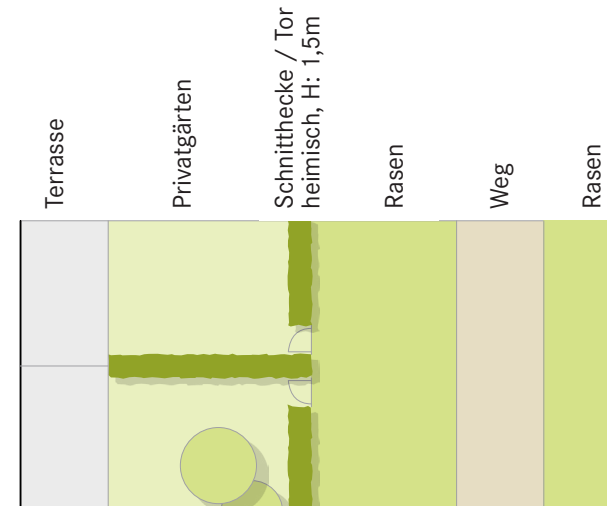
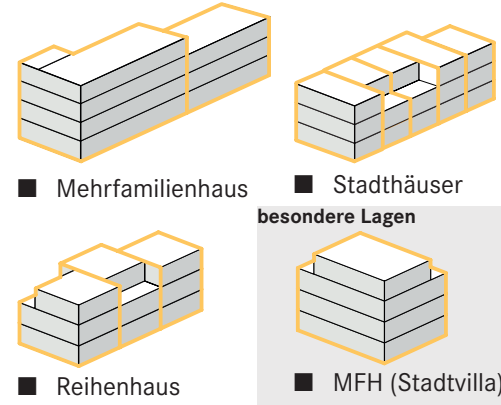
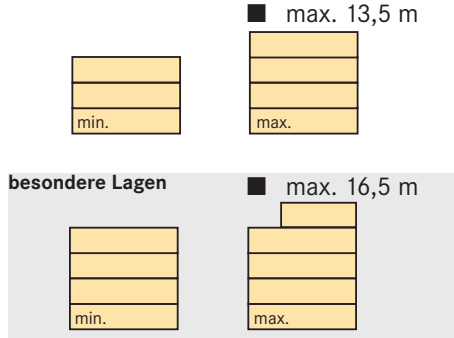
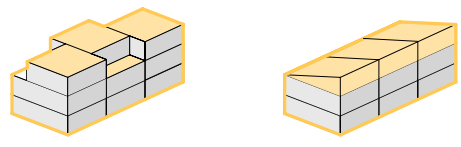
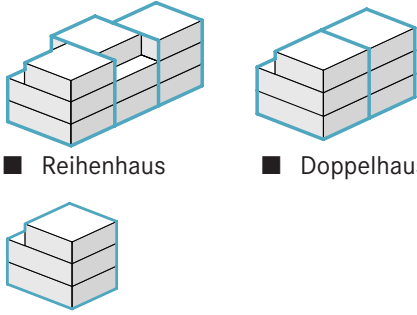


Abb. 43 Privatgärten entlang öffentlicher Grünfläche

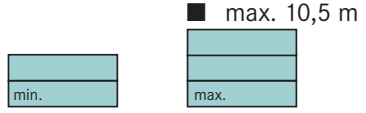
ÜBERSICHT BAULICHE LEITLINIEN

<p>Teilbereich</p>	<p>Zentrum und Hauptachse</p>
<p>Typologien</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Mehrfamilienhaus ■ Stadthäuser ■ Reihenhaus ■ MFH (Stadtvilla)
<p>Geschossigkeit / Gebäudehöhe</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ■ max. 13,5 m ■ max. 16,5 m
<p>Dachformen</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Flachdach ■ Pultdach (max. 20°)
<p>Fassaden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hauptmaterial der Fassade (min. 70 % der Fassadenfläche) als Verblendermauerwerk ■ Aneinandergebaute Einfamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser): Abstimmung von Fassadenbild und Fassadenfarbe

Quartiersinnenbereiche



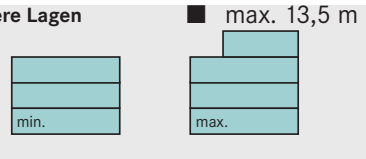
- Reihenhaushaus
- Doppelhaus
- freistehendes Einfamilienhaus



max. 10,5 m

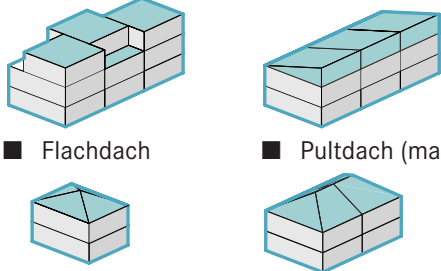
min. max.

besondere Lagen



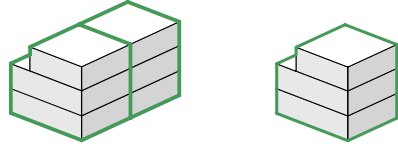
max. 13,5 m

min. max.

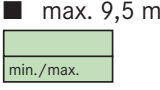


- Flachdach
- Pultdach (max. 20°)
- Zeltdach (max. 20°)
- Walmdach (bei DH/RH) (max. 20°)

Siedlungssaum zur Landschaft

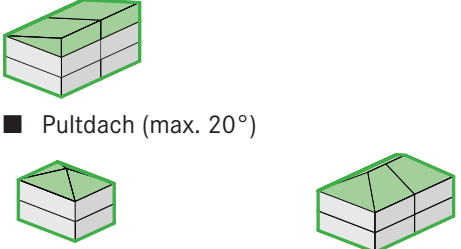


- Doppelhaus
- freistehendes Einfamilienhaus




max. 9,5 m

min./max.



- Pultdach (max. 20°)
- Zeltdach (max. 20°)
- Walmdach (bei DH) (max. 20°)



■ gedeckte, erdverbundene Farben

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung	Seite
Abb. 1 Die drei Teilräume unterschiedlicher Gebietscharaktere und Verortung der besonderen Lagen	5
Abb. 2 Besondere Lagen	7
Abb. 3 Besondere Lage Ortsrand/exponierte Topografie	7
Abb. 4 Besondere Lage Ortseingang	7
Abb. 5 Referenzbeispiel MFH in besonderen Lagen	7
Abb. 6 kompakte Baukubaturen	8
Abb. 7 gestalterische Einheit	8
Abb. 8 einheitliche Ausrichtung	8
Abb. 9 einheitliche First- und Traufhöhe	8
Abb. 10 Dachbegrünung extensiv und aufgeständerte solarenergetische Anlage	9
Abb. 11 Primärmaterial Verblendmauerwerk	10
Abb. 12 Sekundärmaterialien	10
Abb. 13 Teilraum „Zentrum und Hauptachse“	12
Abb. 14 Teilraum „Quartiersinnenbereiche“	14
Abb. 15 Teilraum „Siedlungssaum“	16
Abb. 16 Dachausrichtung Hofstrukturen	17
Abb. 17 Referenzbeispiel Reihenhaushaus	18
Abb. 18 Zonierung der privaten Flächen	19
Abb. 19 Zulässigkeit Nebenanlagen	19
Abb. 20 Beispiel Nebenanlagen Vorzone	19
Abb. 21 Verortung von Garagen und Carports	20
Abb. 22 Beispiel gestalterische Einheit von Garage und Hauptgebäude	20
Abb. 23 Verortung Tiefgarageneinfahrt	21
Abb. 24 Beispiel Tiefgaragenezufahrten integriert	21
Abb. 25 Schnittstellen zwischen privaten und öffentlichen Freiflächen	22
Abb. 26 Zonierung der privaten Freiflächen	23
Abb. 27 Hecke Liguster	23
Abb. 28 Hecke Eingriffeliger Weißdorn	23
Abb. 29 Abbildung Vorzonen entlang der HAUPTerschließung	24
Abb. 30 Vorzone HAUPTerschließung Variante 1	25
Abb. 31 Vorzone HAUPTerschließung Variante 2	25
Abb. 32 Beispiel Fahrradabstellanlagen	25
Abb. 33 Beispiel Gestaltung Vorzone	25
Abb. 34 Vorzonen entlang der Nebenerschließung	26
Abb. 35 Schnitt Vorzonen entlang Nebenerschließung	27
Abb. 36 Vorzonen entlang Nebenerschließung	27
Abb. 37 Knick zur offenen Landschaft	28
Abb. 38 Privatgärten entlang öffentlicher Grünflächen und Ortsrändern	28

Abb. 39 Einfriedung mit Hecke	29
Abb. 40 Privatgärten entlang öffentlicher Grünflächen mit Tor	29
Abb. 41 Privatgärten am Ortsrand mit Knick	29
Abb. 42 Privatgärten entlang öffentlicher Grünflächen mit Knick	29
Abb. 43 Privatgärten entlang öffentlicher Grünfläche	29