



WOHNQUARTIER ALLMENDÄCKER II

Zukunft unter grünen Dächern

GESTALTUNGSHANDBUCH

Stadt  Sindelfingen

Stadt Sindelfingen

Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen
Abteilung Stadtplanung
Rathausplatz 1 · 71063 Sindelfingen
Tel. 07031 / 94-549
stadtplanung@sindelfingen.de

Michael Paak
Udo Renz
Julia Wälder

unterstützt durch

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER


Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22
Info@baldaufarchitekten.de
www.baldaufarchitekten.de

Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Dipl.-Ing. Knut Maier
M.Sc. Isabel Stimming
Dipl.-Ing. Kristina Hackel

September 2018



WOHNQUARTIER ALLMENDÄCKER II

Zukunft unter grünen Dächern

GESTALTUNGSHANDBUCH

Inhalt

VORWORTE	6
OBERBÜRGERMEISTER DR. BERND VÖHRINGER	6
BÜRGERMEISTERIN DR. CORINNA CLEMENS	7
I. EINFÜHRUNG	9
I 1 DAS GESTALTUNGSHANDBUCH	10
I 2 DER ORT	11
I 3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	12
I 3.1 Verkehr und Erschließung	14
I 3.2 Grünräume	16
II. BEBAUUNG	19
II 1 DER BEBAUUNGSPLAN	20
II 1.1 Art der baulichen Nutzung	21
II 1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
II 2 DAS GRUNDSTÜCK UND SEINE BEBAUUNG	22
II 2.1 Stellplätze, Garagen (Carports) und Tiefgaragen	22
II 2.2 Flächen für Nebenanlagen	23
II 2.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche	23
II 2.4 Ausrichtung der Gebäude	24
II 2.5 Gebäudevorzone	24
II 2.6 Innenhöfe	25
II 3 DAS GEBÄUDE	26
II 3.1 Haustypen	26
II 3.2 Gebäudehöhe	27
II 3.3 Bauweise	30
II 3.4 Gebäudeform	32
II 3.5 Freiraumbezug	33

II 4	ERSCHEINUNGSBILD DES GEBÄUDES	35
II 4.1	Fassaden	35
II 4.2	Dachgestaltung	43
II 5	NEBENANLAGEN	52
II 5.1	Ruhender Verkehr	52
II 5.2	Abstellrichtungen für Fahrräder	56
II 5.3	Gestaltung von Nebenanlagen	58
II 5.4	Abfall- und Wertstoffbehälter	60
II 5.5	Werbeanlagen	61
II 6	ENERGIE	62
III.	FREIRAUM	65
III 1	FREIFLÄCHENGESTALTUNG	66
III 1.1	Oberflächengestaltung befestigter Flächen	67
III 1.2	Einfriedungen	71
III 1.3	Sichtschutz	74
III 1.4	Stützmauern	75
III 2	BEGRÜNUNGSELEMENTE	76
III 3	ARTENSCHUTZ AM HAUS	83
III 4	OBERFLÄCHENNAHE ENTWÄSSERUNG	84
III 5	BODENSCHUTZ	88
IV.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	91
V.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	93

Vorwort

Oberbürgermeister Dr. Bernd Vöhringer



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe künftige Bewohnerinnen und Bewohner,

nach Allmendäcker I realisieren wir in Sindelfingen-Maichingen nun einen weiteren attraktiven, modernen und zukunftsweisenden Stadtteil: Das Wohngebiet Allmendäcker II.

In exponierter Lage – in der Nähe befinden sich die belebte Maichinger Ortsmitte mit Geschäften und Gastronomie sowie eine S-Bahn-Station – entstehen hier rund 360 Wohneinheiten für rund 750 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohneinheiten sind dabei gut durchmisch – vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau ist alles vertreten. Und nahegelegene Kindertagesstätten, Schulen und ein geplantes Pflegeheim garantieren kurze Wege für alle Generationen.

Das Motto für das Wohngebiet lautet: „Zukunft unter grünen Dächern“. Damit machen wir deutlich, dass wir in diesem Wohngebiet Maßstäbe setzen – zum einen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, der Ökologie und des Artenschutzes. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke gewährleisten wir z.B. eine ressourcenschonende Wärmeversorgung. Und zum anderen kümmern wir uns um die Zukunftsfähigkeit des neuen Wohngebiets: Mit der Verlegung von Glasfaserleitungen zu jedem Gebäude durch die Stadtwerke tragen wir einem der großen Megatrends unserer Zeit, der Digitalisierung der Gesellschaft und der Arbeitswelt, Rechnung. Und auch an die zukunftsweisende Elektromobilität wurde hier gedacht: Mit einem verstärkten Stromnetz soll sichergestellt werden, dass Elektrofahrzeuge geladen werden können.

Mit diesem Handbuch möchten wir allen, die hier gerne bauen möchten, hilfreiche Hinweise und Empfehlungen geben, die die Planungsüberlegungen erleichtern. Außerdem erhalten alle Bauwilligen eine Bauherrenmappe mit wichtigen Informationen zum Grundstück und auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bürgeramts Stadtentwicklung und Bauen stehen immer gerne für Auskünfte zur Verfügung.

Ich freue mich auf das neue Wohngebiet Allmendäcker II und wünsche allen künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine schöne neue Heimat!

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Bernd Vöhringer". The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Dr. Bernd Vöhringer
Oberbürgermeister

Vorwort

Bürgermeisterin Dr. Corinna Clemens
Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen



Liebe Bauherrinnen und Bauherren,
liebe künftige Bewohnerinnen und Bewohner,

Sindelfingen entwickelt sich als attraktiver und beliebter Wohnstandort weiter. Einerseits zieht die Stadt als Teil der wirtschaftsstarke Region Stuttgart und als Standort namhafter Unternehmen zahlreiche Arbeitskräfte an. Zum anderen sorgen die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung, eine attraktive landschaftliche Umgebung und das gute Miteinander in den Stadtteilen, Vereinen und Quartieren dafür, dass die Stadt einen begehrten Wohnstandort darstellt. Mit der Realisierung des 2. Bauabschnitts des Gebiets Allmendäcker entstehen nun in Sindelfingen-Maichingen neue Bauflächen in sehr guter Lage.

Mit jedem neuen Bauvorhaben, jedem Baugebiet bauen wir unsere Stadt und unser Lebensumfeld weiter. Die Qualität der neuen Bebauung, die Gestaltung der entstehenden Quartiere, von großen baulichen „Gesten“ bis hin zum kleinen baulichen Detail, tragen maßgeblich dazu bei, ob wir uns wohlfühlen.

Für das Neubaugebiet Allmendäcker II ist uns eine große Vielfalt und Mischung wichtig. Eine breite Palette an Gebäude- und Wohntypen, ein Mix aus Mietwohnungen und Eigenheimen lässt ein attraktives Angebot für viele verschiedene Wohnungssuchende entstehen. Die Entwicklung gemischter Quartiere soll das Miteinander befördern.

Mit diesem Gestaltungshandbuch knüpft die Stadt an die gute Erfahrung aller Beteiligten mit dem Gestaltungshandbuch für Allmendäcker I an. Wir möchten Sie bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens unterstützen und dazu beitragen, den unterschiedlichen neuen Quartieren und Gebäuden einen einzigartigen Charakter zu verleihen. Als künftige Bewohnerinnen und Bewohner sollen Sie sich in ihrem Lebensumfeld wohlfühlen und sich mit diesem identifizieren.

Ich freue mich auf das Entstehen des Gebiets und wünsche Ihnen alles Gute in Ihrem neuen Zuhause.

Ihre

A handwritten signature in black ink, reading "C. Clemens". The signature is fluid and cursive, with a large initial "C" and a long, sweeping underline.

Dr. Corinna Clemens
Bürgermeisterin

I. EINFÜHRUNG

I 1 DAS GESTALTUNGSHANDBUCH

Die Gestaltungshandbuch soll:

- die Umsetzung der Gestaltungsidee als Leitlinien des städtebaulichen Entwurfs garantieren,
- die Regelungen der Bebauungspläne im Detail erklären sowie die örtliche Bauvorschriften illustrieren,
- den Gestaltungsspielraum der Bauherren, Investoren und Architekten aufzeigen und somit die Qualität des Gesamtgebietes sichern.

Das Buch kann sowohl als Rat- und Impulsgeber als auch als Nachschlagewerk vor, während und nach der Bauzeit genutzt werden. Es soll für alle Bauthemen als Hilfestellung bei der Realisierung der eigenen Immobilie und der Freibereiche dienen. Viele technische und gestalterische Details rund um das Wohngebiet werden anschaulich dargestellt, um die Komplexität eines solchen Siedlungsprojektes plastisch und nachvollziehbar zu machen.

Um die Lesbarkeit des Gestaltungshandbuches zu verbessern und einen schnellen Überblick zu gewährleisten, werden Empfehlungen und wichtige Gestaltungsmerkmale des Gestaltungshandbuches und verbindliche Vorgaben des Bebauungsplanes mit Symbolen versehen.

Folgende Symbolik wird verwendet:



verbindliche Vorgaben des Bebauungsplanes Allmendäcker II



wichtige Gestaltungsmerkmale



Gestaltungsempfehlungen

12 DER ORT

Das Baugebiet Allmendäcker II liegt im Ortsteil Maichingen, der sich nordwestlich von Sindelfingen befindet. Es schließt östlich an das bereits fertiggestellte Quartier Allmendäcker I an. Die beiden Gebiete entsprechen einem Gesamtkonzept, das in zwei Stufen umgesetzt wird.

Das Quartier Allmendäcker I verfügt am Quartiersrand über eine direkte Anbindung an die S-Bahn Haltestelle Maichingen, über die ein Anschluss an die Innenstadt von Sindelfingen besteht. Diese befindet sich in etwa 2,5 km Entfernung.

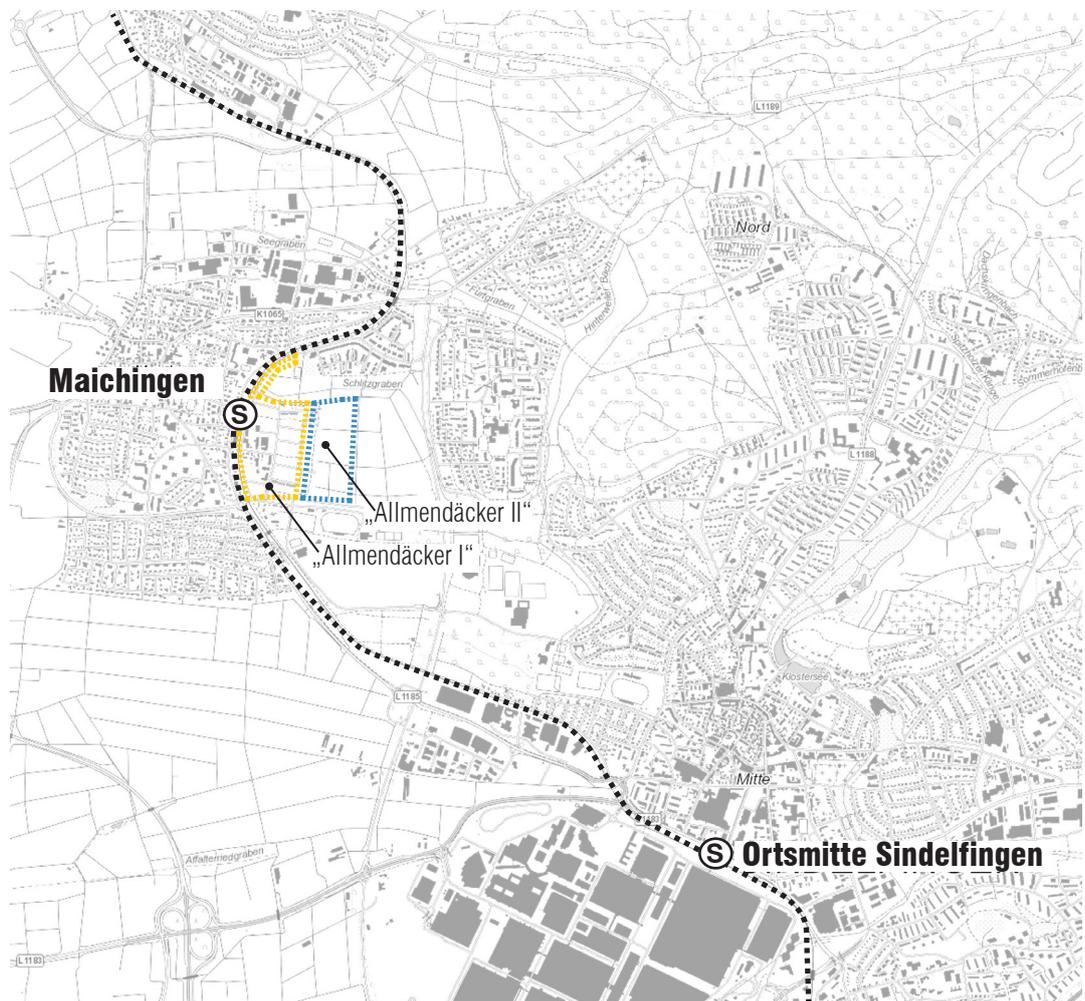


Abb. 1: Räumliche Einordnung

13 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Im städtebaulichen Konzept des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH vom 28.11.2016 wird das Plangebiet, in Anlehnung an das bereits bestehende westlich angrenzende Gebiet Allmendäcker I, in drei Bereiche unterteilt: Quartier Süd, Quartier Mitte und Quartier Nord.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf, Stand 28.11.2016

Auftakt des Planungsgebiets Allmendäcker II bildet das **Quartier Süd** mit Zufahrt von der Allmendstraße, inszeniert durch ein Punktgebäude sowie ein „grünes Tor“. In Weiterführung bindet die Haupterschließungsstraße an die Rosa-Leibfried-Straße an, eine Y-förmige Weggabelung entsteht, welche als Gelenkpunkt zwischen beiden Bauabschnitten fungiert und durch großkronige Bäume betont wird. Die Ausbildung einer Sticherschließungsstraße im Westen des Quartiers Süd ermög-

licht einen autofreien Wohnhof im Inneren, welcher sich flexibel hinsichtlich der Gebäudetypologien und Grundstücksaufteilung gestalten lässt. Angrenzend an den Grünzug im nördlichen Bereich, im Quartier Süd, können Geschosswohnungsbauten entstehen. Der Standort bietet sich bei Bedarf auch für eine Gemeinbedarfsnutzung wie Kindergarten oder Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für ältere Mitmenschen in Form eines Sonderbaukörpers an. Alternativ besteht die Möglichkeit, Pflegeeinrichtungen für ältere Mitmenschen im südöstlichen Bereich des Quartiers mit Bezug zu den südlich angrenzenden Grünanlagen zu verorten. Im südwestlichen und östlichen Bereich ist des Weiteren eine kleinteiligere Wohnbebauung vorgesehen.

Quartier Mitte zeichnet sich durch eine Erschließungsschleife mit z.T. kleinteiligen Grundstücksaufteilungen (individuelle Bauweise) außerhalb sowie einem autofreien Wohnhof inmitten der Schleife aus. Der Straßenversatz der Haupteerschließungsstraße Richtung Osten dient der Drosselung des Verkehrs und schafft einen Auftakt zum Quartier mit einem weiteren Punktgebäude. Im östlichen Bereich öffnen sich die Gebäudeensemble zur Landschaft. Die Baukörper sind vorwiegend Nord-Süd orientiert. Identitätsstiftendes Merkmal des Quartiers ist die Ausbildung eines „Gartengürtels“ im Osten, welcher Individualgärten/ Gemeinschaftsgärten der angrenzenden Geschossbauten bündelt und einen sanften Übergang zum Landschaftsraum schafft. Hier kann der Geschosswohnungsbau auch in Form von Mietwohnungsbau konzentriert werden. Zwischen Quartier Mitte und Quartier Nord verläuft eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie Aufenthalts- und Erholungsflächen.

Im **Quartier Nord** endet die Haupteerschließungsstraße nach einem leichten Versatz Richtung Osten in einer Schleife. In Ergänzung zur Bebauung des ersten Bauabschnitts Allmendäcker I können im Quartier Nord schwerpunktmäßig Typologien des individuellen Wohnungsbaus (Ein-/Zweifamilien, Doppel- bzw. Reihenhäuser) entstehen. Als nördlicher Gebietsabschluss wird in Anlehnung an das Wohngebiet Allmendäcker I die Einzelhausbebauung weiter entwickelt. Wie in den anderen Quartieren ist auch hier ein Punktgebäude als Auftakt in das nördliche Quartier vorgesehen. Ein großer Wohnhof bildet den Mittelpunkt des Quartiers.

Durch das in Quartierseinheiten differenzierte Wohngebiet kann gezielt auf die räumlichen Rahmenbedingungen (z.B. Lage direkt am Landschaftsraum, Lage an der Allmendstraße, angrenzend an Allmendäcker I) reagiert werden. Klar definierte Raumkanten entstehen zur Allmendstraße. Östlich der neuen Haupteerschließungsstraße ist die Bebauung von dieser zurückversetzt (8 m), sodass attraktive Gartenbereiche in den Vorzonen der angedachten Geschosswohnungsbauten entstehen können. Auch zum östlich angrenzenden Landschaftsraum wird ein Abstand gewahrt.

Die zueinander versetzten Wohnquartiere bilden in den entstehenden Gelenksituationen halböffentliche Plätze, die im Gebiet die Ausbildung identitätsstiftender Orte/ Aufenthaltsbereiche ermöglichen. Ziel der Planung ist es, durch kleinere Nachbarschaften und Komposition verschiedener Gebäudetypologien unterschiedlichen Anforderungen an Wohn- und Lebensformen gerecht zu werden. In überschaubaren Nachbarschaften mit einer sinnvollen Abstufung von öffentlichen Räumen,

über halböffentliche Räume (z.B. Wohnhöfe) zu privaten Rückzugsorten, entsteht ein zukunftsfähiges, durchmischtes Wohnquartier mit ca. 360 Wohneinheiten für ca. 750 Einwohner. Der Anteil an öffentlichen Grünflächen von ca. 14 % wird wie im Konzept 2004 angestrebt. Verkehrsflächen sind in einer Größenordnung von 15 % vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Wohnbaufläche von mehr als 70 %. Unter Einhaltung der Vorgabe aus dem Regionalplan (90 EW/ ha) ist ein geringerer Anteil Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Plangebiet - im Vergleich zum städtebaulichen Konzept von 2004 - vorgesehen. Die Gebäude haben vorwiegend eine Geschossigkeit von 2 Geschossen und Dachgeschoss. In den Bereichen des Geschosswohnungsbaus wurden auch Bereiche mit drei Vollgeschossen bzw. mit einem zusätzlichen vierten Nichtvollgeschoss festgelegt. Als städtebaulicher Auftakt zu den drei Quartieren, sind drei viergeschossige Punktgebäude vorgesehen.

I 3.1 VERKEHR UND ERSCHLISSUNG

Über die Haupteerschließungsstraße, die von Norden nach Süden verläuft, ist das Gebiet auch überörtlich angebunden. Entlang der Haupteerschließung sowie an den Wohnstraßen/-wegen befinden sich über 60 öffentliche Parkplätze. Die private Stellplatzversorgung der Wohngebäude soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen, wobei zwischen individuellem Wohnungsbau und Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau differenziert wird. Dementsprechend sind nur in untergeordneter Größe Flächen vorgesehen, auf denen oberirdisch geparkt werden kann. (Folgende Annahmen liegen der Ermittlung der Anzahl der öffentlichen Parkplätze zugrunde: Anzahl der Wohnungen im Plangebiet/ durchschnittliche Wohnungsgröße = ergibt die Anzahl der privaten Stellplätze. Von dieser Anzahl werden 10 % zusätzlich als öffentliche Parkplätze im Plangebiet, auf öffentlicher Fläche, unabhängig von Parkmöglichkeiten innerhalb der Verkehrsflächen, vorgesehen.)

Die Stichstraßen sind mit Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Die sonstigen Bereiche sind verkehrstechnisch als Ringerschließung konzipiert, sodass ein Wenden der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Ein unmittelbarer ÖPNV-Anschluss durch Busandienung, kann über die Rosa-Leibfried Straße/ Allmendstraße erfolgen. Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind oftmals vom Autoverkehr losgelöst und verlaufen überwiegend in den Grünzonen. Die 6,30 m breiten Verkehrsflächen (inkl. Randeinfassung) ermöglichen die Unterbringung aller Versorgungsleitungen, Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung.

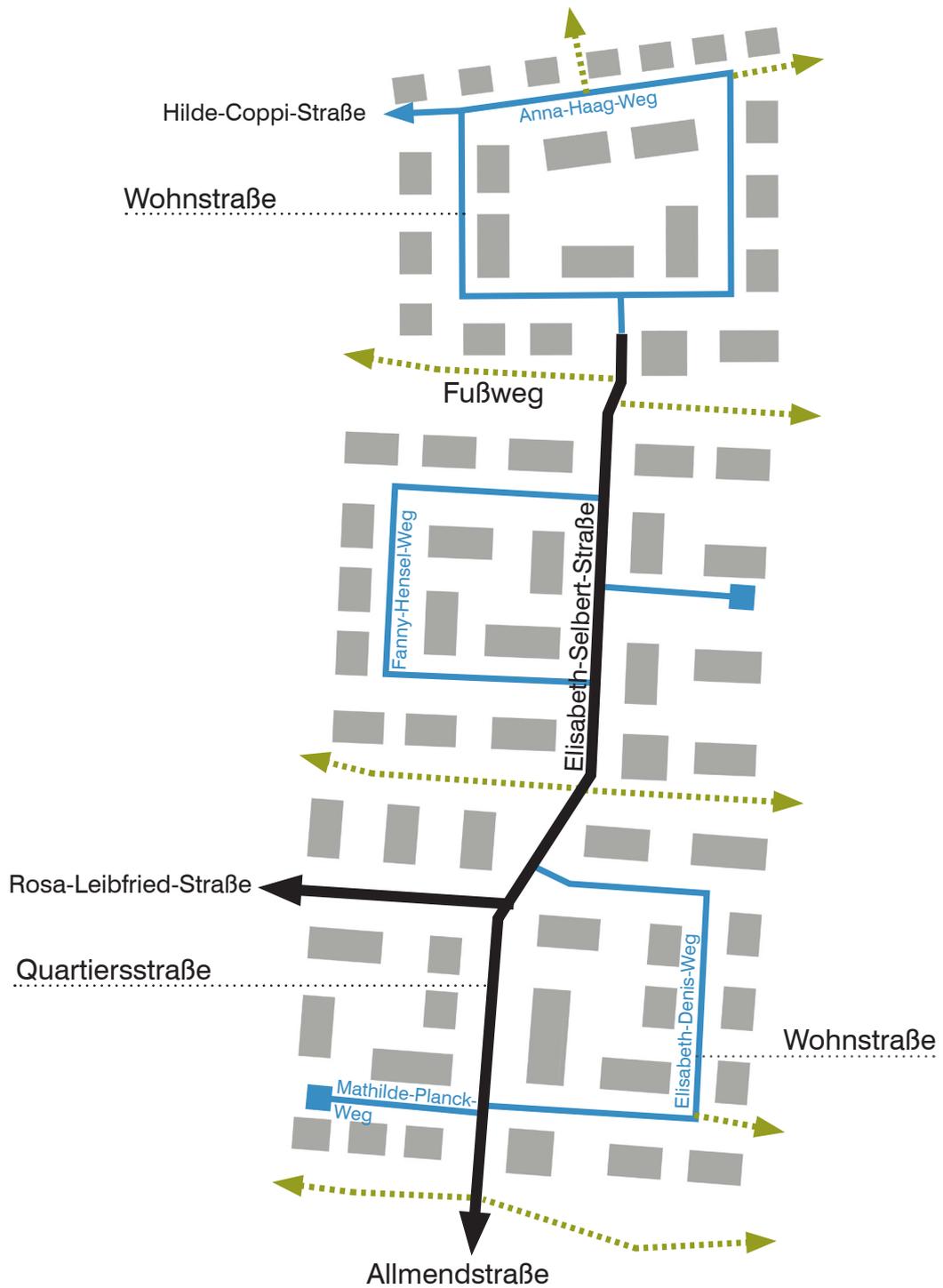


Abb. 3: Übersicht Erschließung

13.2 GRÜNRÄUME

Insgesamt ist das Plangebiet durch Grün- und Freiflächen geprägt, die eine durchgrünte Bebauung ermöglichen und das Freiflächenkonzept/ Spielflächenkonzept aus dem Baugebiet Allmendäcker I aufgreifen und fortführen. Bei den geplanten Grünflächen soll es sich um belebte, lebendige und bespielte Flächen handeln. Öffentliche Parkanlagen/ Grünflächen bieten großzügige Spielflächen für alle Altersstufen. Gleichzeitig dienen die Grünbereiche u.a. der Ableitung und Sammlung des Niederschlagswassers.

Eine Ortsrandeingrünung schafft den Übergang in die freie Landschaft. Diese gliedert sich im Osten in drei Abschnitte. Während der jeweils nördliche und südliche Bereich öffentlich ist, sind im mittleren Abschnitt Flächen für private Nutzgärten vorgehalten. Insbesondere Bewohner der angrenzenden Mehrfamilienhäuser erhalten hier die Möglichkeit einen eigenen kleinen Garten zu nutzen, eigene Blumen, Obst und Gemüse anzubauen. In einem rückversetzten Bereich (im Bebauungsplan mit pz 2.1 gekennzeichnet) sind dafür kleine Nebengebäude zulässig, in welchen die dafür notwendigen Geräte gelagert werden können. Diese Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten (siehe Kapitel „II 2.2 Flächen für Nebenanlagen“ auf Seite 23 und „II 5.3 Gestaltung von Nebenanlagen“ auf Seite 58) und in der Größe begrenzt, um einen durchlässigen und attraktiven Quartiersrand auszubilden.

Jeweils als Auftakt zum Quartier Süd, Mitte und Nord sind Leitbäume vorgesehen, die sich auch vom Habitus von den übrigen im öffentlichen Raum anzupflanzenden Bäumen unterscheiden sollen. Sie prägen die Schlüsselstellen im Quartier (z. B. die Auftaktsituation Gesamtgebiet bzw. der Quartiere). Die Lage und Zuordnung der Bäume zueinander ist für deren gestalterische Wirkung maßgeblich. Entlang der Haupteinfahrtsstraße sowie entlang der Anbindung an die Rosa-Leibfried-Straße sind straßenbegleitend Bäume im öffentlichen Raum, zur Unterteilung der Verkehrsflächen, geplant. Sie bilden das Grundgerüst der straßenbegleitenden Begrünung. Die im öffentlichen Raum, in den Ringerschließungsstraßen (Anna-Haag-Weg, Fanny-Hensel-Weg, Elisabeth-Denis-Weg), vorgesehenen Baumstandorte sind bewusst jeweils in den Sichtachsen platziert.

Ergänzt werden die Baumpflanzungen im öffentlichen Raum durch Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen. Diese sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt um der freien Gestaltung der Grünflächen, im Zuge der Ausführungsplanung, nicht entgegen zu stehen. Auf privaten Flächen müssen ebenfalls Baumpflanzungen, in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, vorgenommen werden.



Abb. 4: Übersicht Grünräume

II. BEBAUUNG

II 1 DER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Allmendäcker II, Planbereich 105/5“ sind am 02.08.2017 in Kraft getreten. Die darin enthaltenen Festsetzungen bilden den rechtlichen Rahmen für das Gestaltungshandbuch. Auszüge aus dem Bebauungsplan werden im Gestaltungshandbuch gekennzeichnet dargestellt.

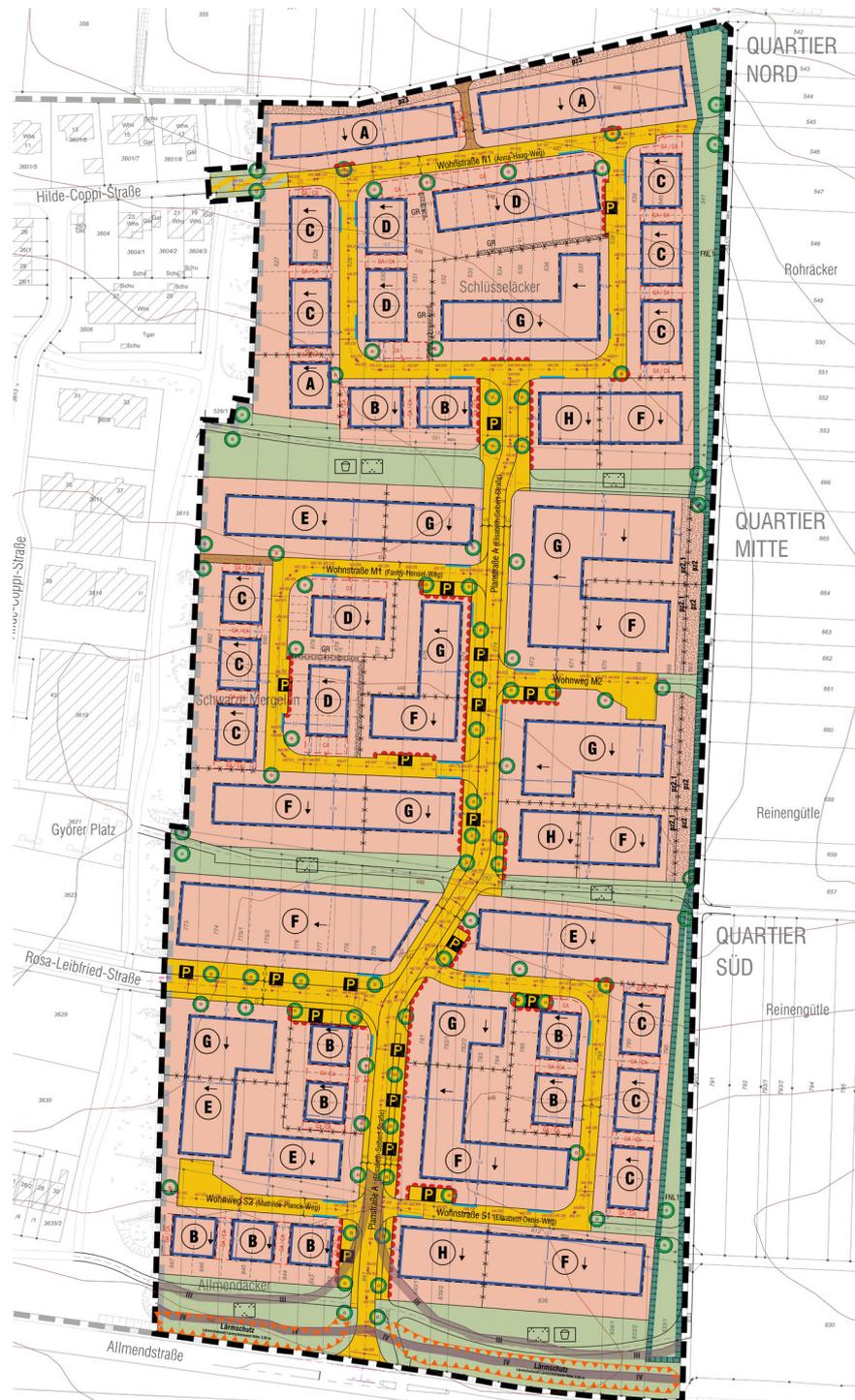


Abb. 5: Bebauungsplan „Allmendäcker II“, zeichnerischer Teil

II 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Gebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Gebiet soll somit vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei jedoch ebenfalls der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Dadurch ist es möglich, ein belebtes Wohngebiet zu entwickeln, das neben dem Wohnen auch Einrichtungen für den täglichen Bedarf anbietet. Dazu zählen unter anderem Kindertagesstätten, Ärzte, Friseure oder kleine Läden zur Nahversorgung.

Durch das große Spektrum verschiedenartiger Bau- und Wohnformen kann unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen und dadurch eine durchmischte Bewohnerstruktur erreicht werden.

II 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gewünschte städtebauliche Struktur und Höhenentwicklung wird unter anderem über genaue Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Der Bebauungsplan setzt zum Maß der baulichen Nutzung:

- die Grundflächenzahl,
- die Geschossflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe baulicher Anlagen fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil des Baugrundstücks an, der überbaut werden darf. Bei einer GRZ von 0,4 dürfen 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Durch die Festlegung eines Mindestmaßes der Geschossigkeit und Gebäude- bzw. Traufhöhen in bestimmten Bereichen wird der regionalplanerischen Vorgabe der Bruttowohndichte Rechnung getragen.

II 2 DAS GRUNDSTÜCK UND SEINE BEBAUUNG

Das Baufenster ist der Teil des Baugrundstückes, auf dem der Hauptbaukörper des Wohnhauses errichtet werden darf. Hierbei sind weitere Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Vorschriften der Landesbauordnung - wie beispielsweise die erforderlichen Abstandsflächen - zu beachten. Die Baufenster wurden so dimensioniert, dass genügend Spielraum zur Positionierung des Gebäudes vorhanden ist und unterschiedliche Gebäudeformen verwirklicht werden können. In der Planzeichnung werden die Baufenster durch Baugrenzen (durchgezogene blaue Linie mit gestrichelter schwarzer Linie, lang-lang-kurz) gekennzeichnet. Die Baugrenze beschreibt die Linie, bis zu welcher gebaut werden darf. Nur in Ausnahmefällen können die Baugrenzen von Teilen des Gebäudes geringfügig überschritten werden.

II 2.1 STELLPLÄTZE, GARAGEN (CARPORTS) UND TIEFGARAGEN

Stellplätze, Garagen und Carports können nur innerhalb der Baufenster und zusätzlich in den in der Planzeichnung entsprechend markierten Flächen (rote kurz gestrichelte Linien, GA/ CA) errichtet werden. Auf diese Weise soll möglichst viel Grün- und Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet werden.

Tiefgaragen sind für den Geschosswohnungsbau vorgesehen und im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Zahl notwendiger Stellplätze sichern zu können und die Gestaltung des Quartiers nicht durch ruhenden Verkehr zu überformen.



A 6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

[...] Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind. [...] Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. [...]



A 4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit diese einen Mindestabstand von

- 3,0 m zu öffentliche Verkehrsflächen,
- 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen, einhalten.

II 2.2 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Um die Gartenbereiche möglichst frei zu halten, werden die Anzahl und die Größe der Nebenanlagen für Gartengeräte etc. im Bebauungsplan eingeschränkt.



A 5.0 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) mit Ausnahme von überdachten Fahrradabstellplätzen und Mülleinhausungen unzulässig (siehe A. Nr. 8.0 „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen“).

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die der Unterbringung von Gartengeräte dienen (Geschirrhütten), sind auf 20 m³ umbauten Raum beschränkt.

Bei den mit der Nutzungsschablone A, B, C und D festgesetzten Bereichen ist pro Grundstück je eine (1) Geschirrhütte (Gebäude für Gartengeräte) zulässig.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten pz-Flächen sind mit Ausnahme der pz2.1-Fläche Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig (siehe A. Nr. 14 „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“).

Weitergehende Vorgaben z.B. zur Gestaltung von Nebenanlagen sind dem Kapitel „II 5 Nebenanlagen“ auf Seite 52 zu entnehmen.

II 2.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um das angestrebte durchgrünte Erscheinungsbild des Quartiers zu gewährleisten, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Gartenbereiche auszubilden und mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, Carports, Garagen und o.g. Nebenanlagen unbebaut zu lassen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das Anlegen von Wegen, Zufahrten und Terrassen ist selbstverständlich erlaubt. Diese Flächen sollten jedoch zugunsten unversiegelter Gartenbereiche auf ein Minimum reduziert werden.



A 14.4 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind.

II 2.4 AUSRICHTUNG DER GEBÄUDE

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Gebäude rechtwinklig zu den umgebenden Straßen und Grundstücksgrenzen ausgerichtet werden. Die entstehende Rechtwinkligkeit erzeugt einen ruhigen und geordneten Eindruck und ist gleichzeitig äußerst wirtschaftlich. Die Grundstücke können auf diese Weise optimal genutzt und die Gebäude einfach und kompakt konstruiert werden.



Die Gebäude sollten innerhalb des jeweiligen Baufensters möglichst weit im Norden positioniert werden, um den besonnten Freibereich im Süden zu maximieren.

Der Bebauungsplan setzt außerdem den Hochpunkt von Pultdächern fest. Der Hochpunkt bei Pultdächern ist nach Süden bzw. Westen orientiert, da so der Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume Rechnung getragen wird. Die Festlegung wird aus Gründen des Nachbarschutzes für erforderlich gehalten, da ersichtlich sein soll, mit welchen Wandansichten zu rechnen ist. Die sich durch die solarenergetische Überprüfung ergebene Empfehlung, die Hochpunkte der Gebäude nicht nach Norden auszurichten, um eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu vermeiden, wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

II 2.5 GEBÄUDEVORZONE



Den Gebäuden ist eine Gebäudevorzone zuzuordnen, die als Übergangs- bzw. Abstandszone zwischen öffentlichem Raum (Straße, Gehweg, Platz) und privatem Raum (Wohngebäude, Privatgarten) dient. In diesem halböffentlichen Raum ist der gut einsehbare Zugang zum Haus, ggf. Mülltonnenschränke, Fahrradabstellplätze etc. aufzunehmen.



Da je nach Gebäudetyp auch Garagen, Carports, Stellplätze und weitere Nebenanlagen den Eingangsbereich flankieren, haben sie großen Einfluss auf das öffentliche Raumbild, sodass auf eine qualitätvolle Gestaltung größter Wert zu legen ist.



Die Fassaden sind zur Straße zu orientieren, der Hauseingang soll nach Möglichkeit auf der Straßenseite liegen, sodass eine klare Adressbildung erfolgt und die Eingänge sozial kontrolliert werden können. Bei einer Gestaltung mit Wohnhöfen kann die Erschließung ebenfalls von den Hofseiten aus erfolgen, sodass der Hof belebt und eine optimale Ausrichtung der Gebäude entsprechend genutzt werden kann.



Insbesondere für Kinder ist der Übergang von der Haustür zur Straße ein wichtiger Spiel- und Aufenthaltsbereich. Eine deutliche Kennzeichnung durch Einfriedungen oder einen Belagswechsel kann daher die Qualität dieser Bereiche fördern. Sitzgelegenheiten unter einem Vordach neben der Eingangstür mit Sichtbeziehungen zum öffentlichen Raum ermöglichen und fördern freundschaftliche und nachbarschaftliche Kontakte.

II 2.6 INNENHÖFE

Die Innenhöfe als halböffentliche bzw. halbprivate gemeinschaftliche Räume leisten einen wichtigen Beitrag für ein qualitatives Wohnumfeld bei einer verdichteten Bauweise.



Die Wohnhöfe sind mit Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und Aufenthaltsmöglichkeiten auszustatten, um einen Ort für den nachbarschaftlichen Austausch zu gestalten.



Sofern Fahrradabstellmöglichkeiten in den Höfen installiert werden, sind diese zu überdachen.



Die Innenhöfe sollen eine fußläufige Durchlässigkeit gewährleisten.



Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölz- bzw. Staudenelementen zu bepflanzen.



Die Innenhöfe bieten sich außerdem für Gemeinschaftsgärten der Bewohner an. Diese können in direktem Zusammenhang mit den zum Hof orientierten Privatgärten stehen und so zu einem positiven, durchgrünten Gesamteindruck beitragen.



Abb. 6: Begrünter Wohnhof mit wassergebundener Decke

II 3 DAS GEBÄUDE

Die Gebäude formen den Raum von Straßen, Plätzen und den öffentlichen Grünflächen. Die zur Straße orientierten Fassaden sind die Visitenkarte des Quartiers und prägen maßgeblich dessen Identität und Charakter.

II 3.1 HAUSTYPEN

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung von verschiedenen Gebäudetypologien vor, um vielfältige Nutzerstrukturen zu erhalten. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, und Reihenhäuser sowie Mehrfamiliengebäude bieten Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

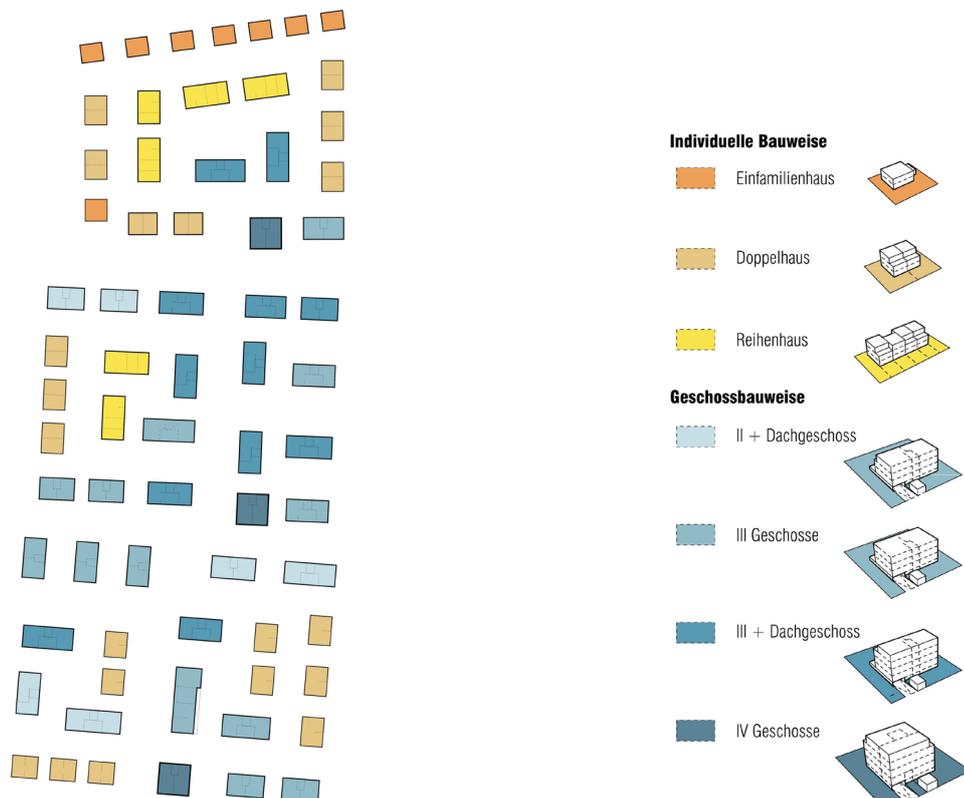


Abb. 7: Übersicht Gebäudetypologien

Die im Bebauungsplan festgesetzten unterschiedlichen Gebäudetypen gewährleisten eine soziale Mischung als Voraussetzung für das Entstehen stabiler sozialer Netze und ermöglichen urbanes Leben im Quartier. Damit aus der Vielfalt eine gemeinsame Identität entstehen kann und ein chaotisches Gesamtbild unterbleibt, ist ein übergeordnetes Ordnungsprinzip erforderlich. Deshalb sollen zwischen den verschiedenen Haustypen Gemeinsamkeiten hergestellt werden. Das Nebeneinander von zu vielen unterschiedlichen Gebäuden erzeugt Unbehagen. Neben

dem übergeordneten und alle Haustypen im Quartier verbindenden Element der flach geneigten „grünen Dächer“ werden ähnliche Gebäude einander zugeordnet. Abstufungen verhindern, dass niedrige unmittelbar an hohe Gebäude grenzen.

Die einzelnen Haustypen unterscheiden sich in folgenden Festsetzungen:

- offene Bauweise: nur Einzelhäuser/ nur Doppelhäuser/ nur Einzel- und Doppelhäuser/ nur Hausgruppen zulässig,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- maximale Traufhöhe (TH max.),
- maximale Gebäudehöhe (GH max.),
- Anzahl der Vollgeschosse (Z max.),
- Dachform bzw. Dachneigung.

II 3.2 GEBÄUDEHÖHE

Die Gebäudehöhen und Traufhöhen tragen maßgeblich zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Wohnquartiers Allmendäcker II bei. Je nach Standort, Nachbarschaft und Haustyp wurden differenzierte Festsetzungen getroffen.



A 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.), der maximalen Traufhöhe (TH max.) bzw. der maximalen Firsthöhe (FH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) (BZH, siehe A. Nr. 17).

In den mit der Nutzungsschablone E, F, G und H gekennzeichneten Bereichen wird zusätzlich zum Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen die Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe als Mindestmaß (TH min., GH min.) festgesetzt. Die Bemessung erfolgt entsprechend den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. maximalen Traufhöhe.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der Gebäude mit Flachdächern (0°-5°) wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern (6°-15°) wird die maximale Firsthöhe (FH max.) zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First und die maximale Traufhöhe (TH max.) zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen. [...]

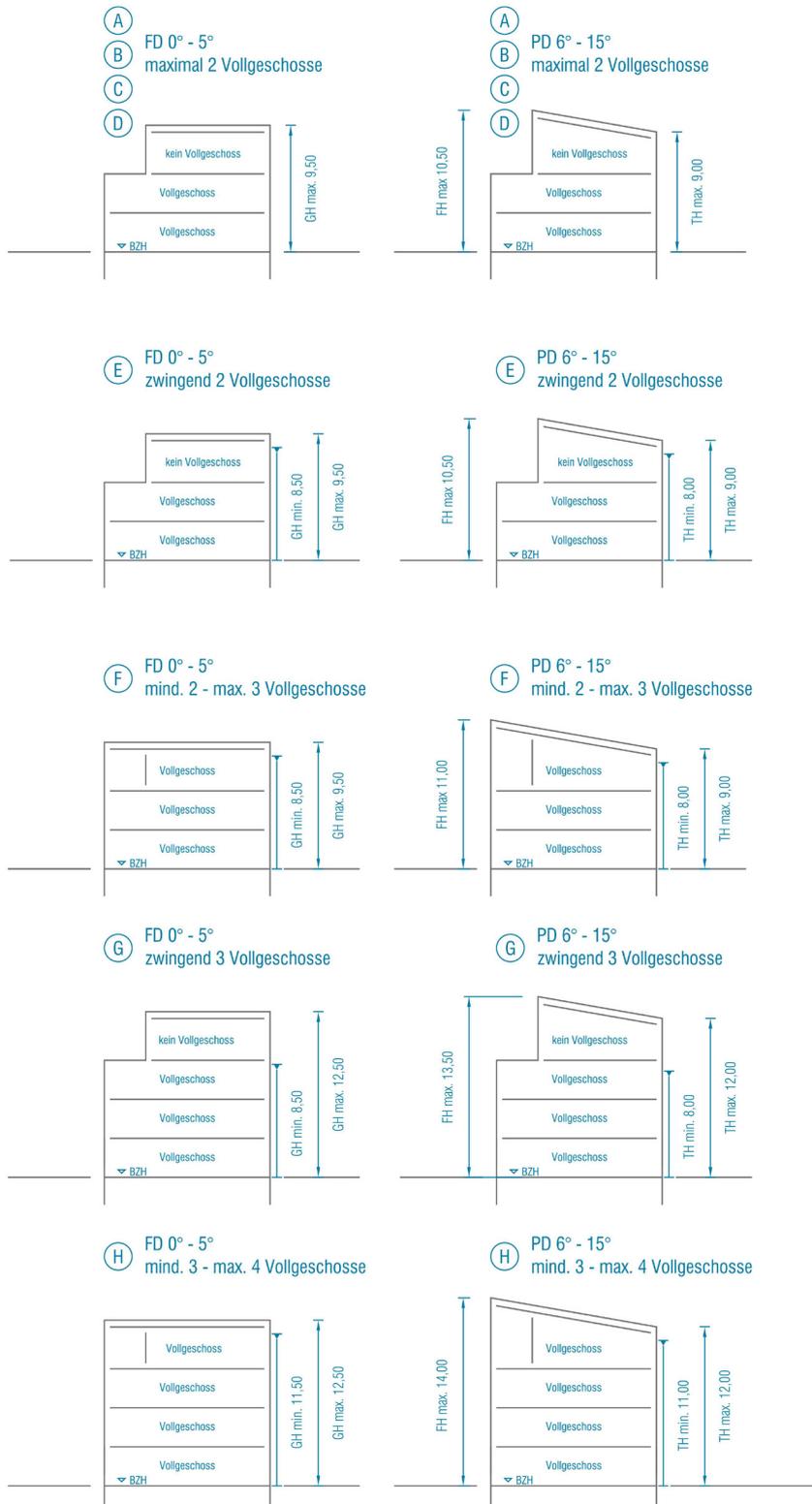


Abb. 8: Hüllkurven, beispielhaft

Eine ökonomisch angemessene und an heutigen Wohnbedürfnissen orientierte Ausnutzung der Gebäude ist gewährleistet. Die Gebäudehöhen wurden so festgesetzt, dass unter Berücksichtigung der baulichen Konstruktionsstärke eines Gründachs und der gering geneigten Dächer auch die gesamten obersten Geschosse eines jeden Haustyps zur Ausbildung von Aufenthaltsräumen geeignet sind. Auf solar- und energetische Aspekte wurde bei der Wahl der Gebäudehöhen besonderer Wert gelegt. So soll eine möglichst optimale Besonnung der einzelnen Wohneinheiten erreicht und eine gegenseitige Verschattung weitestgehend vermieden werden. Die maximalen Gebäude- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Dabei sind jedoch die Regelungen zu Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten.

Die Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe. Den zukünftigen Bauherren soll die Freiheit gegeben werden, die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wählen zu können soweit die Maßgaben zur Gebäudehöhe (Regelung der Kubatur des Gebäudes) eingehalten werden.



A 17.0 Höhenlage der Festsetzungen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Bezugshöhe (BZH) festgelegt.

Die Bezugshöhe (BZH) ist die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden (für Gebäude bei Eckgrundstücken siehe Planeintrag). Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Bei Gebäuden mit Tiefgaragen darf die sich gemäß Festsetzung Nr. 17.1 ergebende Bezugshöhe (BZH) um bis zu 1,00 m erhöht werden.

Die zulässige Höhenlage der Baugrundstücke wird durch die an das Baugrundstück angrenzende Höhe der Verkehrsfläche und die Bezugshöhe (BZH) begrenzt.



Gemäß der Landesbauordnung (§ 35 LBO) müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.



Daher sollten die Gebäude idealerweise auf ebenem Gelände stehen und das Erdgeschoss stufenlos erreichbar sein, weshalb Höhenunterschiede wenn möglich statt durch Stufen mittels einer Rampe überwunden werden sollten.

Die Vorgabe verhilft Gehbehinderten, Rollstuhlbenutzern, Eltern mit Kinderwagen etc. zu größerer Bewegungsfreiheit im Alltag. Gleichzeitig werden Transporte aller Art aus dem oder in das Gebäude erleichtert.



Daher ist eine barrierefreie Ausführung nicht nur für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sinnvoll, sondern empfiehlt sich ebenso für Einfamilienhäuser.

Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse sind je nach Haustyp zwei, drei oder vier Vollgeschosse möglich. Die Definition des Begriffs „Vollgeschoss“ ist in § 2 Landesbauordnung (LBO) geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse bietet im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die Möglichkeit, Staffelgeschosse im obersten Geschoss auszubilden (siehe Abb. 7). Staffelgeschosse springen gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurück und weisen eine kleinere Grundfläche auf. Sie bilden daher meist keine Vollgeschosse. Staffelgeschosse bieten Möglichkeiten zur Anlage von Dachterrassen und weiten dadurch den Freiraum optisch nach oben hin auf.

II 3.3 BAUWEISE

Die Bauweise beschreibt die Stellung des Gebäudes in Bezug zu den Grundstücksgrenzen.



A 3.0 Bauweise

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

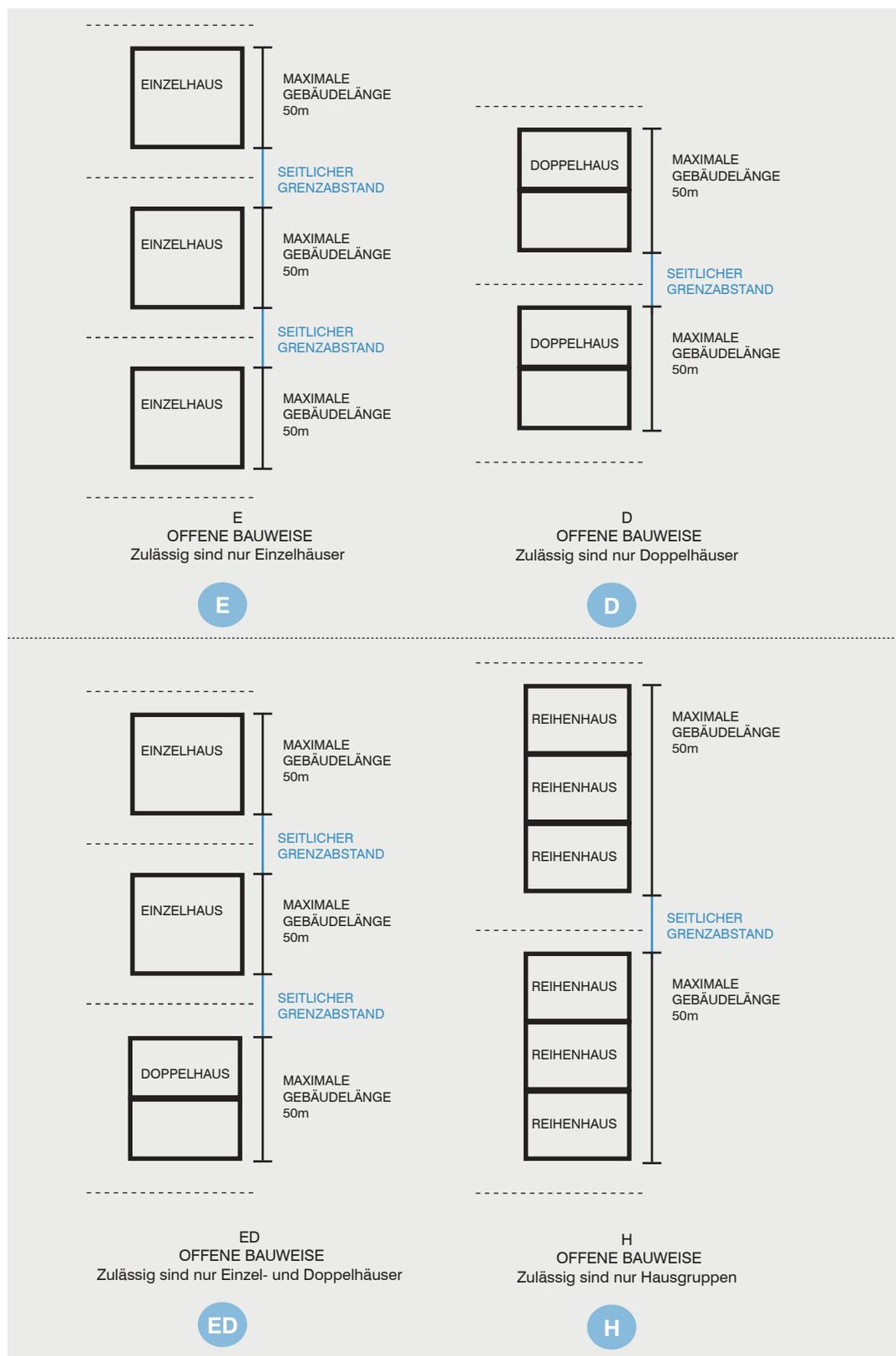
E: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser,

D: offene Bauweise: zulässig sind nur Doppelhäuser,

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser,

H: offene Bauweise: zulässig sind nur Hausgruppen.

Bei der offenen Bauweise sind die Grundstücke mit freistehenden Gebäuden zu bebauen, die zur seitlichen Grundstücksgrenze die Abstandsfläche nach Landesbauordnung (LBO) einhalten. Im Bebauungsplan wird unterschieden zwischen einer Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Während bei der Einzelhausbebauung nach beiden Seiten und rückwärtig Abstandsflächen einzuhalten sind, wird beim Doppel- bzw. Reihnhaus an eine bzw. zwei seitliche Grenzen angebaut, an die auch der Nachbar anzubauen hat. Die Gesamtlänge dieser Hausformen darf zusammen 50 m nicht überschreiten.



II 3.4 GEBÄUDEFORM



Es sind möglichst einfache, rechteckige und kompakte Baukörper anzustreben.



Abb. 9: Kompakte Baukörper

Einfache Baukörper sparen Baukosten und Energie. Jeder Vor- oder Rücksprung bedeutete mehr Wandfläche und gleichzeitig höhere Baukosten sowie mehr Angriffsfläche für Wind und Wetter.



Ein insgesamt gutes Verhältnis von Gebäudehülle (Außenfläche) zum Gebäudevolumen ist energiesparend und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks. Dennoch können durch eine gezielte Gliederung der Baukörper mittels Vor- und Rücksprüngen geschützte Freiräume entstehen und die Versorgung mit Sonnen- und Tageslicht optimiert werden.



Vor allem bei Reihenhäusern ist eine Gliederung der Baukörper wichtig, um die einzelnen Gebäudeeinheiten als eigenständige Elemente wahrzunehmen, sodass ein monotones Bild vermieden wird.



Abb. 10: Reihenhäuser mit erkennbaren Gebäudeeinheiten

II 3.5 FREIRAUMBEZUG

Wohnen findet nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände statt. Gerade die den Wohnungen und Häusern zugeordneten Freiräume und Freisitze bestimmen maßgeblich die Wohnqualität.



Daher sollte jedem Bewohner des Wohnquartiers Allmendäcker II ein privater Freiraum zur Verfügung stehen. Jede Wohnung sollte mindestens einen Balkon, eine Dachterrasse oder einen direkt zugänglichen Garten aufweisen, deren Intimität zu schützen ist.



Abb. 11: Großzügige private Freiräume durch Balkone und Terrassen



Für ältere Menschen und Kinder ist der wohnungsbezogene, schwellenfrei zugängliche Freiraum im besonderem Maße wichtig, da sie in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Neben der klassischen Gartenterrasse sollten weitere Freisitze vorgesehen werden. Eine kleine Küchenterrasse auf der Nordseite des Hauses ist insbesondere bei heißen Temperaturen angenehm. Eine dem Eingangsbereich zugeordnete Sitzbank bietet die Möglichkeit des Aufenthaltes mit Sichtkontakt zur Öffentlichkeit. Auf diese Weise wird die Kontaktaufnahme mit Nachbarn verbessert, die Teilhabe am öffentlichen Leben erleichtert und die Kinder können beim Spielen auf der Wohnstraße beobachtet werden.



Im Geschosswohnungsbau müssen Terrassen und Hausgärten von den Erdgeschosswohnungen aus direkt zugänglich sein.

Die Wohnungen erhalten dann fast Eigenheimqualität. Größere Wohnungen sollten zwei Freiräume aufweisen, die möglichst auf verschiedenen Gebäudeseiten angeordnet werden.



Abb. 12: Wohnhof mit Gestalt und Aufenthaltsqualität

Der Zuordnung und Abgrenzung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen ist von großer Bedeutung für die Aufenthaltsqualität.



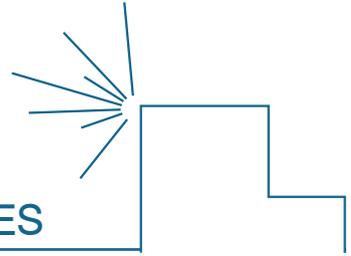
Die Übergänge zwischen diesen Bereichen sollten so ausgebildet sein, dass einerseits die Privatsphäre geschützt wird, andererseits Bezüge zum öffentlichen Raum gewährleistet sind. Sichtbeziehungen aus dem privaten Freiraum in den gemeinschaftlichen und öffentlichen Raum sind anzustreben. Eine komplett abweisende Abriegelung der privaten Freiräume sollte vermieden werden.



Abb. 13: Barrierefreie Zugänglichkeit durch Rampen



Beispielsweise können Geländemodellierungen, Heckenpflanzungen, Baumreihen, bauliche Kanten oder Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Pergolen als Elemente eingesetzt werden.



II 4 ERSCHEINUNGSBILD DES GEBÄUDES

Die Stadt Sindelfingen strebt ein homogenes, qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild an, welches die verschiedenen Typologien miteinander verbindet und als Einheit wahrgenommen wird. Zur Sicherstellung dieses Ziels werden verbindliche Anforderungen an die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude gestellt.

II 4.1 FASSADEN

Die Gestaltung der Fassaden prägt maßgeblich den öffentlichen Raum und stellt somit ein wichtiges Element in der städtebaulichen Gesamtqualität dar. Ihre Gestaltung ist Ausdruck ihrer Entstehungszeit und deren technischen und konstruktiven Möglichkeiten. Die Gestaltung der Fassaden wird das Erscheinungsbild des Wohnquartiers Allmendäcker II entscheidend prägen. Daher ist eine sorgfältige Gestaltung der Fassade nicht nur eine Frage des persönlichen Geschmacks. Ein einfaches, klares Konzept für Grundriss und Fassade spart Geld bei Bau und Unterhalt. Eine Bauweise und Gestaltung, die nicht dem schnellen Effekt und oberflächlichen Moden folgt, ist zeitloser und auf Dauer werthaltiger.

Aufbau und Gliederung



Die Fassaden, die auf den öffentlichen Raum ausgerichtet sind, sollten daher mit besonderer Sorgfalt gestaltet werden, ausdrücklich auf die angrenzenden Umgebung reagieren und Sichtbeziehungen zwischen Bewohnern und Fußgängern ermöglichen.



Zu Parkanlagen und Grünachsen sollten sich die Gebäude mit ihren Fenstern bewusst hin orientieren, auch um eine soziale Kontrolle zu gewährleisten. Zur öffentlichen, urbanen Seite hin sollen die Häuser eher zurückhaltend gestaltet sein und ruhig wirken.



Zur privaten Gartenseite hin können die Fassaden ihrer Individualität mehr Ausdruck verleihen – durch Gliederung, veränderbare Materialien und individuelle Farbgebung. Der Fassadengestaltung liegt idealerweise eine städtebaulich abgestimmte, räumlich wirksame Ordnung zugrunde. Diese ablesbare Ordnung kann auf unterschiedliche Art und Weise erreicht werden:

- vertikal und horizontal strukturierende Gliederung,
- vertikaler Bezug von Wandöffnungen oder von Bauteilen,
- Wiederholung geordneter Teilfassadenbilder,
- Material- und Farbwechsel mit vertikalem oder horizontalem Bezug,
- Fassadenbegrünung



Abb. 14: Bsp. für eine weiße Putzfassade mit farblichen Akzenten zur Gliederung

Balkone und Loggien

Balkone und Loggien sind aufgrund ihres Strukturreichtums dominante Fassadenelemente.



Balkone sollten durch Vor- und Rücksprünge in die Fassade integriert und so vor Einblicken geschützt werden, da vorgestellte Balkone eine deutlich geringere Aufenthaltsqualität bieten.



Balkonbrüstungen sollten Teil der architektonischen Gestaltung sein und weitestgehend blickdicht ausgeführt werden, z.B. Holzpaneele, satiniertes Glas oder Metallgewebe.



Transparente Geländer werden von den Bewohnern oft nachträglich mit eigenen Materialien geschlossen, sodass meist ein unbefriedigendes Fassadenbild entsteht. Daher sollte dieser Aspekt zur Vermeidung einer solchen Reaktion der Bewohner bereits in der Bauplanung berücksichtigt werden. Um eine attraktive Freiraumqualität zu erhalten, empfiehlt sich außerdem eine teilweise Überdachung der Freisitze.



Abb. 15: Beispielhafte Darstellung der Gestaltung von Balkonen und Loggien



Abb. 16: Beispielhafte Gestaltung untergeordneter Bauteile (Reihenhaus)

Materialien und Farben

In Sindelfingen-Maichingen haben Putzfassaden eine lange Tradition und bilden den Grundbaustein des Stadtteils. Zudem sind verputzte Wände - ob in Massivbauweise oder mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen - widerstandsfähig, diffusionsoffen und kostengünstig.



Es wird empfohlen, die Gebäude im Grundsatz mit verputzten Fassaden zu errichten. Bevorzugt sollte ein mineralischer Putz mit glatter Oberfläche zur Anwendung kommen. Für untergeordnete Teile der Fassade können auch ergänzende Fassadenmaterialien verwendet werden:

- Holz
- Sichtbeton
- Sichtmauerwerk
- Natur- oder Werkstein
- Faserzementplatten
- Fassadenbegrünung



B 2.0 Fassadengestaltung

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Zudem ist eine begrünte Fassadengestaltung möglich. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO zulässig (siehe auch A. Nr. 11.3 „Materialien / Ableitung Niederschlagswasser“).



Abb. 17: Beispiel für eine einheitliche Fassadengestaltung



Abb. 18: Beispielhafte Fassadenelemente



Abb. 19: Beispiel für eine abgestimmte Fassadengestaltung



Bei **Fenstern und Türen** werden bei den Werkstoffen der Rahmen- und Fensterflügel folgende Materialien unterschieden:

- Holz,
- Metall,
- Kunststoff (mit PVC bzw. PU-Anteil),
- Verbundkonstruktionen, wie z.B. Holz-Aluminium-Konstruktionen.



Historisierende Elemente, wie z.B. Sprossenfenster, klassizistische Säulen und Portale, künstliche Materialnachbildungen (z.B. Natursteinimitate) sind nicht authentisch und zeitgemäß und sollen daher nicht eingesetzt werden. Auf die Verwendung folgender Materialien sollte möglichst verzichtet werden:

- großflächige Metallverkleidungen,
- Sichtziegel,
- polierte, glänzende Werk- und Natursteine,
- Keramikplatten,
- strukturierte Glasbausteine.

-  Glas sollte in der Regel nur transparent und farblos ausgeführt werden. Denkbar sind auch Milchglas bzw. grünliche Farbtöne. Spiegelglas, goldfarbendes, blaues Glas und vergleichbare Varianten sind nicht erwünscht.
-  Für untergeordnete Fassadenteile wie Treppengeländer, Balkonbrüstungen, Briefkästen und Dachrinnen wird empfohlen, einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Metallteile sollten zurückhaltend gestaltet werden und möglichst grau- oder silberfarbig sein.
-  Türen, Fenster und Terrassentrennwände können beispielsweise einheitlich aus Holz gestaltet werden. Schiebe- und Klapppläden dienen als Sicht- und Sonnenschutz, bereichern die Fassade und sorgen für Abwechslung.
-  Rollläden sollten möglichst unauffällig in verputzten Einbaurollladenkästen untergebracht werden. Bei der Verwendung von Vorbaurollladenkästen ist eine gestalterisch gute Lösung anzustreben.

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der Gebäude wird das Erscheinungsbild des Wohnquartiers Allmendäcker II ebenfalls entscheidend prägen. Daher ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Farbgebung der Fassaden in einem Farbkonzept darzustellen.

-  Um farblich ein harmonisches Gesamtgefüge im Quartier zu gewährleisten, wird den einzelnen Bauherren empfohlen, sich an der von der Stadt vorgeschlagenen Farbpalette zu orientieren. Individuelle Ausdrucksformen sollen jedoch dadurch nicht verhindert werden.
-  Für das Wohnquartier Allmendäcker II wird eine Farbpalette in gedämpften Weißtönen (Helligkeitsbezugswert < 75 %) in Kombination mit Erdtönen aus dem Farbspektrum Rot, Ocker, Braun, Grau und Gelb angestrebt.

Die gewählten Erdtöne lassen sich hervorragend untereinander kombinieren, altern ansehnlich und können punktuell auch in kräftigen Varianten verwendet werden. Die natürlichen Farben der Dachbegrünung werden harmonisch unterstrichen.
-  Die gedämpften Weißtöne sollten bei der Farbgebung der Fassade die vorherrschende Grundlage bilden.



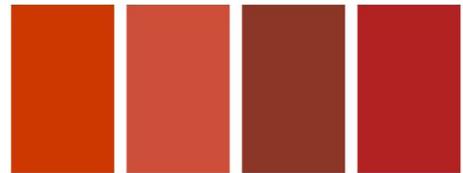
Eine Kombination mit den Erdtönen kann folgende Anwendungsmöglichkeiten finden:

- Horizontale Gliederung, Betonung von Erdgeschoss oder Dachgeschoss
- Wechsel der Farbe von Straßenseite zur Gartenseite des Gebäudes
- Wechsel der Farbe von Längsseite zu Stirnseite des Gebäudes
- Betonung von Fassadenteilen oder Fassadenelementen (Balkonnischen, Erkern, Untersichten etc.)

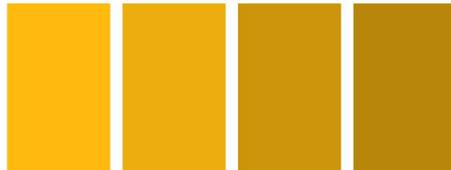
Weißtöne (beispielhafte Auswahl)



Rottöne (beispielhafte Auswahl)



Ockertöne (beispielhafte Auswahl)



Brauntöne (beispielhafte Auswahl)



Grautöne (beispielhafte Auswahl)



Gelbtöne (beispielhafte Auswahl)



Abb. 20: Beispielhaftes Farbspektrum



Farben wie Türkis oder Lila sind ausgeschlossen. Sie sind zu grell und dominierend zu stark das Erscheinungsbild. Grüntöne scheiden wegen ihrer Nähe zu den natürlichen Grüntönen der Bäume, Sträucher und Dachbegrünungen aus. Blautöne sind ebenfalls unerwünscht, um eine zu große Konkurrenz zu den Gelb- und Rottönen zu vermeiden. Das Wohnquartier Allmendäcker II würde dann zu bunt erscheinen.

Eingangsbereiche

Einer sorgfältigen Gestaltung der Eingangsbereiche ist besonderes Augenmerk zu widmen.

-  Eingangsbereiche sind möglichst der Straße zuzuordnen und übersichtlich, großzügig und barrierefrei zu gestalten. Eine gute Einsehbarkeit von den Wohnungen aus ist anzustreben.
-  Im Geschosswohnungsbau sind ausreichend Sitz- und Abstellmöglichkeiten, auch für Kinderwagen, vorzusehen.
-  Treppenhäuser sollen möglichst transparent unter Verwendung von Klarglas gestaltet werden - auch zur Erhöhung der subjektiven Sicherheit.
-  Für die Eingangsbereiche, deren Zuwege sowie die unmittelbar anschließenden Freiräume ist eine ausreichende Beleuchtung zu gewährleisten.
-  Vordächer sind großzügig zu bemessen und in die Fassadengestaltung zu integrieren.



Abb. 21: Beispiele für Eingangsbereiche

II 4.2 DACHGESTALTUNG

Die durchgängig begrünten Dächer stellen sowohl im Quartier Allmendäcker I als auch im Quartier Allmendäcker II ein besonderes Merkmal dar. Durch die Dachbegrünung kann das Regenwasser verzögert abgeleitet werden. Sie halten das Regenwasser zurück und speichern es. Da so ein großer Teil des Niederschlages wieder verdunstet, werden Kanalisation und Kläranlage entlastet und gleichzeitig ein Beitrag zur Minderung der Überschwemmungsgefahr geleistet.

Die Dachlandschaft spielt für den Gesamteindruck des Quartiers eine bedeutende Rolle. Da sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung unterscheiden und von höheren Gebäuden der Blick auf die umgebenen Dächer eröffnet wird, ist die Einhaltung einer homogenen Dachgestaltung für alle Typologien sehr wichtig. Diese soll durch die durchgängig begrünten Dächer entstehen.

Dachform

Flachgeneigte Dächer eignen sich am besten für eine Dachbegrünung. Diese ist bei flachen Neigungen konstruktiv am einfachsten und kostengünstigsten zu realisieren. Daher sind im Gebiet ausschließlich flachgeneigte Dächer als Flachdach oder Pultdach vorgesehen. Die einheitlich flach geneigte und begrünte Dachlandschaft sorgt für ein harmonisches Erscheinungsbild und verleiht dem Wohnquartier Allmendäcker II einen unverwechselbaren Charakter.



B 1.1 Dachform und -neigung

Zulässig sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes zwei verschiedene Dachformen:

- Flachdach mit einer Neigung von 0°-5° und
- Pultdach mit einer Neigung von 6°-15°.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form sind zulässig für:

- Vordächer, Dächer von Vorbauten etc.,
- untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO.

Zu den genannten untergeordneten Bauteilen, für die Ausnahmen der Dachneigung- und form zulässig sind, zählen unter anderem Dachvorsprünge oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, die nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand hervortreten (siehe § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO).



Abb. 22: Pultdach mit weit auskragendem Dachrand



Der Verzicht auf einen Dachüberstand bzw. ein lediglich knapper Überstand eignet sich sehr gut bei Flachdächern und unterstreicht die Gebäudeform. Ein weit auskragender Dachrand passt zu Pultdächern. Insbesondere Holzfassaden können auf diese Weise konstruktiv vor Witterungseinflüssen geschützt werden.

Dachgestaltung Doppel- und Reihenhäuser



Doppel- und Reihenhäuser sind aus gestalterischen Aspekten in gleicher Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe auszuführen.



Abb. 23: Beispielhafte Dachgestaltung eines Doppelhauses

Dachdeckung



B 1.2 Dachdeckung

Flachgeneigte Dächer (0° - 15°) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen.

Ein begrüntes Dach bietet neben der Rückhaltung des Regenwassers weitere ökologische und ökonomische Vorteile. Insbesondere trägt jedes grüne Dach dazu bei, die im Zuge der Baumaßnahme verlorengegangene Grün- und Freifläche zu einem erheblichen Teil zu kompensieren. Vor allem artenreiche Extensivbegrünungen bieten die Möglichkeit, neuen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten - beispielsweise Vögel und Schmetterlinge - zu schaffen. Bepflanzte Dächer befeuchten aber auch die Luft, sorgen für Abkühlung und binden Staub und Luftschadstoffe. Dies hat spürbar positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Wohnquartier. Gründächer vermindern zudem Schallreflexionen um bis zu 3 dB(A) und verbessern die Schalldämmung eines Daches bis zu 8 dB(A). Unter einer Begrünung liegt die Dachabdichtung wirksam geschützt vor UV-Strahlung, Hitze, Kälte und Hagelschlag. Temperaturbedingte Spannungen werden abgebaut und die Lebensdauer der Abdichtung dadurch spürbar verlängert. Die Räume unter dem Gründach werden durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers im Sommer auf natürliche Weise temperiert. Im Winter lässt sich der Heizbedarf durch die isolierende Wirkung wärmedämmender Begrünungssysteme spürbar senken. Es lassen sich drei Arten von Gründächern unterscheiden:

- extensive Dachbegrünung,
- einfache Intensivbegrünung
- intensive Dachbegrünung.



Abb. 24: links Fassadenbegrünung, rechts intensive Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen sind kostengünstig und fordern nur einen geringen Pflegeaufwand. Kennzeichnend ist eine naturnahe, trockenheitsverträgliche Bepflanzung, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und weiterentwickelt. Verwendet werden Moose, Sukkulenten, Kräuter und Gräser, die geschlossene, flächige Vegetationsbestände bilden. Die Vegetationsschicht besteht aus einem Spezialsubstrat mit einer Höhe von 10 - 15 cm. Eine extensive Begrünung eignet sich insbesondere für flach geneigte Dächer. Die Wartung beschränkt sich auf ein bis zwei Kontroll- bzw. Pflegegänge im Jahr. Zusätzliche gärtnerische Arbeiten sind nicht erforderlich.



Für das Wohnquartier Allmendäcker II ist eine Dachbegrünung in extensiver Form vorgeschrieben. Intensivere Formen der Dachbegrünung sind aber selbstverständlich ebenso zulässig und werden begrüßt.

Die einfache **intensive Dachbegrünung** ist im Vergleich zu reinen Extensivbegrünungen etwas schwerer, pflegeintensiver und kostenaufwändiger.

Bei einem Schichtaufbau von 25 -100 cm können Rasen, Stauden und ggf. auch Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Diese Pflanzen stellen zwar gesteigerte Ansprüche an eine ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung sowie eine regelmäßige Pflege, dagegen stehen aber zahlreiche Vorteile, die eine höhere Substratschicht und intensive Begrünung bieten:

- ▶ eine größere Auswahl an Pflanzenarten, wie z.B. Gräser, mittelhohe Stauden, niedrig wachsende Gehölze und somit eine ansprechendere optische Gestaltung und Nutzung als Dachgarten,
- ▶ eine höhere Regenwasserhaltung, was zu weniger Abfluss in die Kanalisation und geringeren Abwassergebühren führt,
- ▶ es verdunstet mehr Regenwasser, wodurch die Dachoberfläche und die nahe Umgebung stärker gekühlt wird
- ▶ verbesserter Schutz der Dachabdichtung vor Witterungseinflüssen und Temperaturgegensätzen

Die **intensive Begrünung** leistet also einen höheren Beitrag zum Umweltschutz.

Folgerichtig bestehen derzeit mehrere Fördermöglichkeiten für Dachbegrünungen. Informationen dazu sind beispielsweise erhältlich über

<http://www.energie-fachberater.de/dach/dacheindeckung/dachbegruenung/kfw-foerderung-fuer-die-dachbegruenung.php>

oder

<https://www.oekologisch-bauen.info/baustoffe/dach/foerderung-dachbegruenung.html>



A 11.4 Dachbegrünung (Hauptgebäude und Garagen/ Carports)

Flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) von Gebäuden sind mindestens zu 80 % ihrer Flächen dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünungen müssen im Mittel eine durchwurzelbare Aufbaudicke vom mind. 15 cm aufweisen, wobei die Dicke der Vegetationsschicht im Mittel mindestens 10 cm betragen muss, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie 1995 gewährleistet ist. Intensivere Begrünungen sind zulässig.

Flachgeneigte Dächer (0° bis 15°) von Garagen und Carports sind mindestens extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen (siehe Auswahlliste Anhang 2). Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Bei allen nicht begrüneten Dachflächen ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern oder an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von min. 35 l/m² aufweisen.



Abb. 25: Dachbegrünung Flachdach



VEGETATION

MUTTERBODEN / SUBSTRAT
MIND. 10 cm
DRÄNMATTE MIT SCHUTZVLIES
WURZELFESTE ABDICHTUNG

GEBÄUEDACH

Abb. 26: Aufbau Dachbegrünung

Dachbegrünungstechnik, Materialien und Ausführung

Egal ob Pultdach oder Flachdach, grundsätzlich lassen sich mit den modernen technischen Möglichkeiten beide im Wohnquartier Allmendäcker II vorgesehenen Dachtypen begrünen. Für leicht geneigte Dächer bis 10° sind hier bei keine besonderen Hilfsvorrichtungen notwendig. Erst bei steileren Dachneigungen müssen technische Vorkehrungen getroffen werden, um den verstärkt auftretenden Schub- und Erosionskräfte entgegenzuwirken. Voraussetzung für die Anlage der Dachbegrünung ist ein wurzelfest abgedichtetes Dach. Dann folgt der Schichtaufbau des begrüneten Dachs. Er beginnt normalerweise mit einem speziellen Schutz- und Speichervlies, das dafür sorgt, dass Wurzelschutzfolie und Dachaufbau während der Begrünungsarbeiten nicht mechanisch beschädigt werden. Dann folgt eine Dränschicht, die für eine ausreichende Belüftung des Wurzelraums sorgt und eine zuverlässige Abführung des Überschusswassers garantiert. Ggf. nach einer Filterschicht folgt die Substratschicht (= Vegetationsschicht) als Grundlage für die Begrünung. Auch bei geringer Mächtigkeit muss sie die Pflanzen zuverlässig mit Nährstoffen und Wasser versorgen und eine ausreichende Wurzelverankerung gewährleisten. Die Vegetation durchwurzelt und fixiert den Aufbau der einzelnen Schichten und bildet ein belebtes Ökosystem. Pflanzenwahl und Substrateigenschaften sind eng aufeinander abzustimmen. Bei der Wahl von Dachbegrünungssystemen sollte auf Umweltverträglichkeit bei Herstellung und späterer Entsorgung geachtet werden. Viele Materialien sind auch als Recyclingprodukte erhältlich.

Dass eine Dachbegrünung die Lebensdauer einer Dachabdichtung nachhaltig erhöhen kann, ist zwischenzeitlich unumstritten. Um diese möglichst lange schadensfrei zu erhalten, ist auf eine fachgerechte Ausführung durch einen qualifizierten Fachbetrieb größter Wert zu legen. Die bauliche Umsetzung sollte unter Beachtung des fachlichen Regelwerks, u.a. der „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (FLL-Dachbegrünungs-Richtlinien)“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn und der „Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen (Flachdachrichtlinien)“ erfolgen.

Ein begrüntes Dach kann 50-90 % des jährlichen Niederschlags speichern und mittels Verdunstung wieder an die Atmosphäre abgeben. Je nach Schichtdicke der Begrünung und der Intensität des Regens kann zu bestimmten Zeiten aber trotzdem Überschusswasser anfallen, das zuverlässig von der Dachfläche abgeführt werden muss. Hierbei ist die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachneigung bzw. Richtung der Dachentwässerung einzuhalten, um einen Anschluss des überschüssigen Wassers an die öffentliche Regenwasserkanalisation zu ermöglichen. Auf diese Weise kann eine störungsfreie Umsetzung der geplanten Entwässerung gewährleistet werden.



Für Pflegezwecke ist ein problemloser Zugang zum Dach sicherzustellen, der gleichzeitig mit Maßnahmen zur Absturzabsicherung (z.B. Anseilvorrichtungen) frühzeitig als fester Bestandteil des Gebäudes eingeplant werden sollte.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie



Das Gründach kann mit geeigneten Solar- und Photovoltaikanlagen kombiniert werden, wobei sich vorteilhafte Synergieeffekte ergeben.

Die Vegetationsschicht kann für die erforderliche Auflast zur Windsogsicherung der Anlagen sorgen, sodass weder eine Durchdringung von Dachkonstruktion und -abdichtung notwendig wird, noch schwere Einzellasten erforderlich werden. Auf Dachbegrünung spezialisierte Unternehmen bieten hierfür bereits kombinierte und kostengünstige Systemlösungen an. Gleichzeitig sorgt das Gründach durch Verdunstungskühlung für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zum unbegrünten nackten oder bekiesten Dach, das sich insbesondere im Sommer sehr stark erwärmt. Da der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen von ihrer Betriebstemperatur abhängig ist, erzielen Module auf einem grünen Dach einen höheren Wirkungsgrad. Eine Aufständering gewährleistet die ideale Neigung der Module und sichert den erforderlichen Abstand zur Dachbegrünung. Auf diese Weise wird auch vermieden, dass die Solarmodule durch die Pflanzen verschattet werden. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die Pflanzen genügend Wasser und Licht erhalten.

Im Quartier Allmendäcker II ist eine solare Nutzung der Dachflächen möglich, auch wenn die optimale Ausnutzung nicht erreicht werden kann, da die Hochpunkte der Gebäude nicht nach Norden ausgerichtet werden sollen, um eine Verschattung der Nachbargrundstücke zu vermeiden.



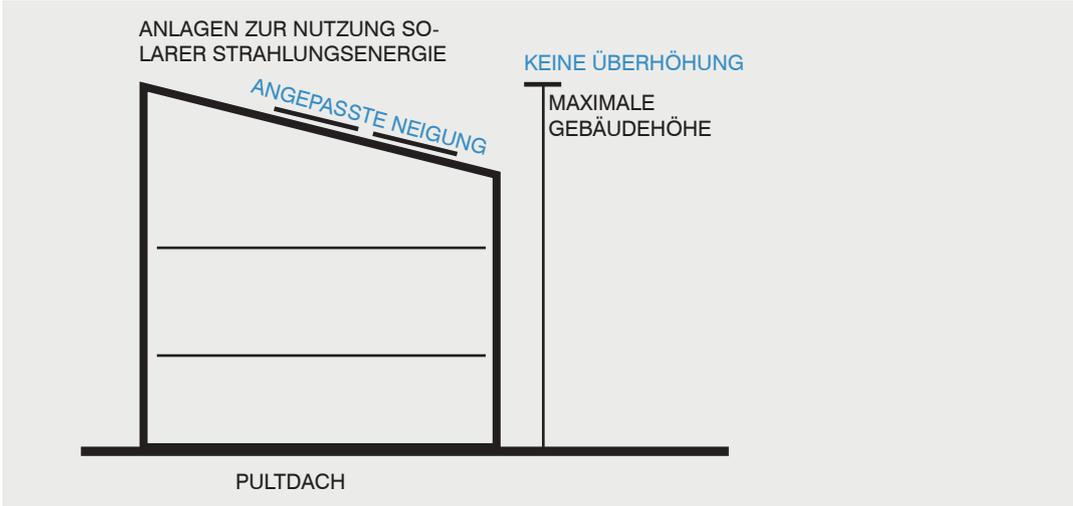
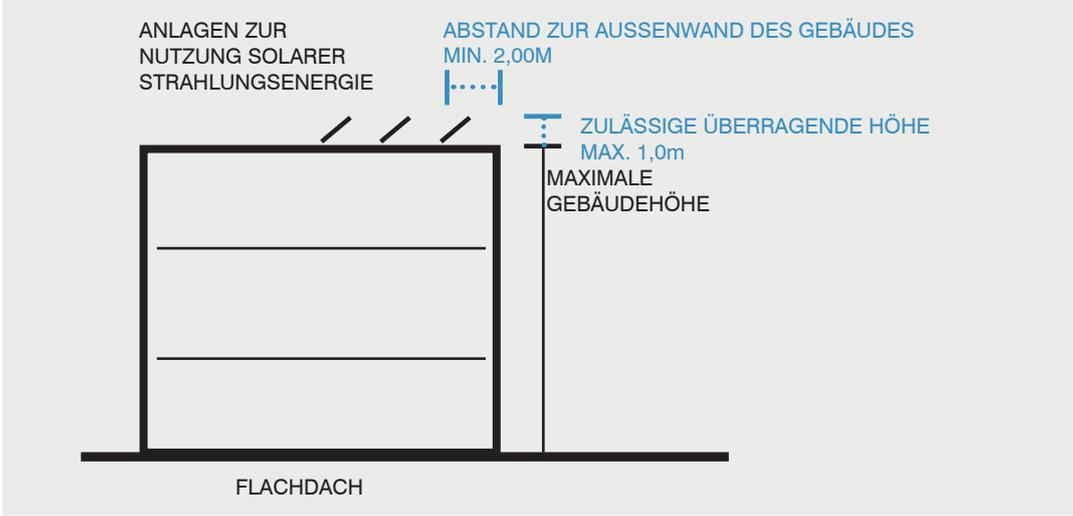
B 1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bei Flachdächern zulässig soweit sie die Vorgaben gemäß A. Nr. 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“ berücksichtigen.



A 2.4 Höhe baulicher Anlagen (Auszug)

[...] Bei Gebäuden mit Flachdächern (0°- 5°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen sowie blickoffene Brüstungen an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,00 m überragen. Solar- und Photovoltaikanlagen haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von min. 2,00 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit Pultdächern (6°-15°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (siehe B. Nr. 1.4).



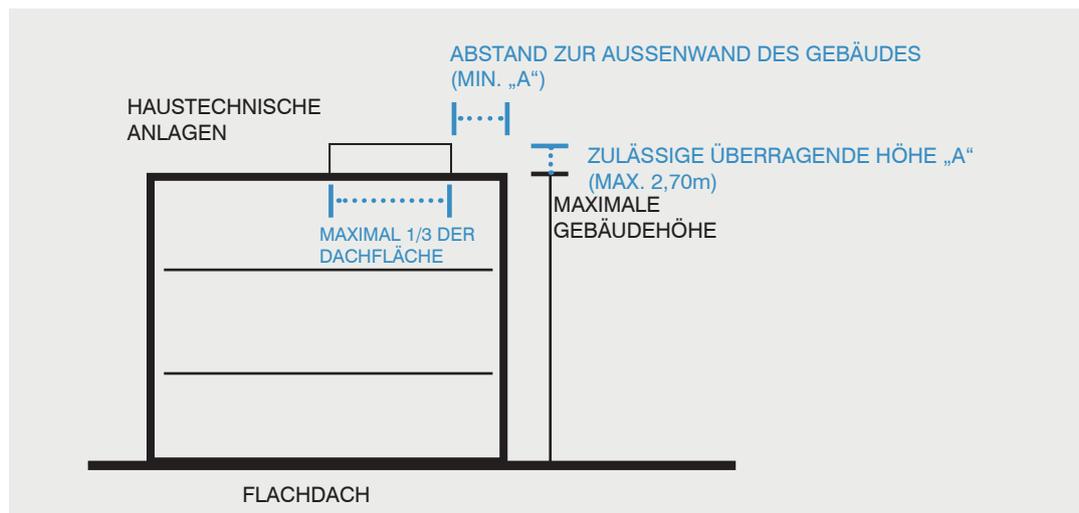
Haustechnische Aufbauten

Sämtliche Dachaufbauten und haustechnische Anlagen sind so zu planen, dass sie weder auf den öffentlichen Raum noch auf das äußere Erscheinungsbild negativ einwirken können. Ein im Bebauungsplan geregelter Mindestabstand zur Gebäudeaußenwand sowie die Regelung der Höhe von Dachaufbauten soll dies gewährleisten.

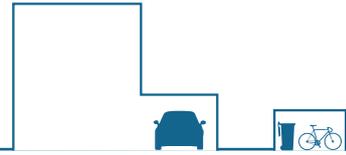


A 2.4 Höhe baulicher Anlagen (Auszug)

[...] Haustechnische Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimaanlage) sind zulässig, soweit sie maximal 1/3 der Dachfläche in Anspruch nehmen und die tatsächliche Gebäudehöhe maximal um 2,70 m überragen. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Anlagen zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein. [...]



II 5 NEBENANLAGEN



Insbesondere im verdichteten Einfamilienhausbau, also bei Doppel- und Reihenhäusern, ist die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche knapp bemessen. Neben dem eigentlichen Wohngebäude sind auch noch die Autos, Fahrräder, Gartenmöbel, Gartengeräte und Mülltonnen unterzubringen. Wenn Garagen, Carports, Geräteschuppen etc. unüberlegt angeordnet und errichtet werden, kann dies die eigene Wohnqualität mindern und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung haben. Es ist daher sinnvoll, frühzeitig in der Entwurfsplanung die notwendigen Nebenräume und Nebenanlagen vorzusehen und diese gestalterisch in die Gesamtkonzeption einzubinden.



Nebenanlagen können dabei als Gestaltungselement Abgrenzungs- und Schutzfunktionen übernehmen. Es wird empfohlen, Nebenanlagen so anzuordnen, dass geschützte Freibereiche entstehen.

II 5.1 RUHENDER VERKEHR

Für die unterschiedlichen Gebäudetypologien sind verschiedene Parkierungskonzepte vorgesehen. Die Stellplätze der Geschosswohnungen befinden sich größtenteils in Tiefgaragen unter den Gebäuden. Bei den Einfamilien- und Doppel- und Reihenhäusern befinden sich die Stellplätze meist direkt am Haus. Sie sind nur innerhalb der Baufenster und in Flächen, die im Planteil markiert sind, zulässig, um deren Dominanz an städtebaulich markanten Lagen und im Freiraum zu vermeiden.



A 6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen

[...] Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind. [...] Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. [...]



A 4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit diese einen Mindestabstand von

- 3,0 m zu öffentliche Verkehrsflächen,
- 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen, einhalten.



Abb. 27: Testentwurf ruhender Verkehr

Im Geschosswohnungsbau müssen die Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden, um eine zu starke optische Dominanz von Autos im Quartier zu vermeiden. Zudem können die Freiräume um die Gebäude als wohnungsnahe Gärten genutzt werden.



Es ist darauf zu achten, dass die Tiefgarageneinfahrten eingehaust, mit Toren versehen und die Bauteile schalldämmend ausgeführt werden, um die Anwohner vor Lärmbelästigungen zu schützen.



Es sind außerdem von einer Bebauung freizuhalten Sichtfelder an den Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen zu beachten.



Idealerweise werden die Tiefgarageneinfahrten in die Gebäude integriert.



Aus Gründen der Sicherheit und der sozialen Kontrolle sollten Tiefgaragen nur für jeweils eine geringe Anzahl von Wohnungen errichtet werden und in jedem Falle abschließbar sein. Große Sammelgaragen für mehrere Gebäude sollten vermieden und - wenn nicht anders möglich - in überschaubare Abschnitte untergliedert werden.



Die Tiefgaragen sind weitestgehend unter den Gebäuden anzuordnen, um möglichst wenig Freifläche und Boden zu versiegeln. Dies erleichtert auch die Anbindung an die Treppenhäuser und den direkten Zugang zu den Wohnungen.



A 11.5 Überdeckung Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mind. 0,60 m mit Erde zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Es ist beabsichtigt, dass auf den Tiefgaragen intensiv begrünte Freibereiche entstehen, die eine Gartennutzung ermöglichen.



Daher ist ein über den Tiefgaragen ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,60 m - besser 1,00 m - herzustellen (Erdüberdeckung).

Auf diese Weise hat der Boden genügend Speichervolumen für Wasser und Nährstoffe und die Pflanzen - Rasen, Stauden, Sträucher und Bäume - haben ausreichend Platz, ihre Wurzeln zu entfalten. Zur Erdüberdeckung der Tiefgaragen soll möglichst der vor Beginn der Bauarbeiten abgeschobene humose Oberboden des jeweiligen Grundstücks verwendet werden.



Garagen und Carports sollten in einer Weise gestaltet werden, dass sie auch für andere Zwecke nutzbar sind. So bietet ein überdeckter Carport auch Schutz vor Sonne und Regen und kann tagsüber als Freisitz oder als Platz zum Spielen genutzt werden.



B 7.0 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,25 Stellplätze pro Wohnung mit einer Fläche bis (\leq) 60 m² erhöht. Bei Wohnungen über ($>$) 60 m² Fläche sind 1,5 Stellplätze je Wohnung zu schaffen. Ergeben sich bei der Anwendung dieser Richtzahlen keine ganzen Zahlen, wird auf die nächste natürliche Zahl aufgerundet. Dies gilt für jede selbständige Erschließungseinheit. Bei Wohngebäuden mit nur einer Wohnung kann der Vorplatz vor der Garage oder dem Carport als zweiter Stellplatz angerechnet werden, wenn die Fläche ausreichend dimensioniert und nicht mehr als 10 % geneigt ist.



Bei der Anordnung und Dimensionierung von Garagen, Carports und Abstellräume ist darauf zu achten, dass die Belichtung der Erdgeschossräume nicht unnötig verschlechtert wird.

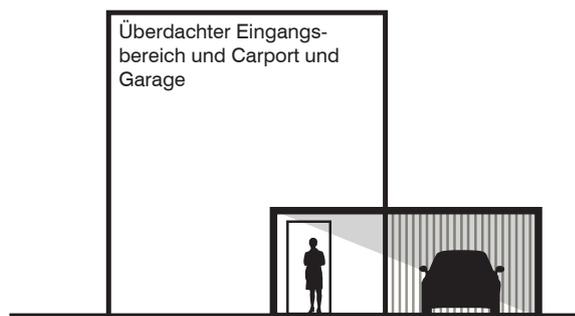


Abb. 28: Räumlicher Zusammenhang zwischen Carport und Hauptgebäude



Garagen, Carports und weitere Nebengebäude sollten entweder als Holz- oder als Metallkonstruktion errichtet werden.



Auf eine moderne und zeitgemäße Gestaltung wird hierbei Wert gelegt.



Eine rustikale oder historisierende Verwendung dieser Materialien ist im Wohnquartier Allmendäcker II nicht erwünscht.



Bei Garagen und Nebengebäuden, die in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sollen die Materialien und Farben des Hauptgebäudes verwendet werden.

II 5.2 ABSTELLEINRICHTUNGEN FÜR FAHRRÄDER

Vom Wohnquartier Allmendäcker II aus sind die Ortsmitte Maichingen, die Innenstadt Sindelfingen, Schulen, Sport-, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen sowie zahlreiche Arbeitsstätten schnell mit dem Fahrrad erreichbar. Fahrradfahren entlastet die Straßen und die Umwelt. Daher ist es ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung Sindelfingen, den Fahrradverkehr zu erleichtern und zu fördern.



Um das Fahrradfahren für die künftigen Bewohner von Allmendäcker II attraktiv zu gestalten, wird empfohlen, ausreichend Fahrradabstellplätze so sicher und komfortabel wie möglich anzuordnen.



Hinsichtlich der Anzahl der Fahrradabstellplätze ist die Landesbauordnung (LBO §35 Abs. 4 LBO) zu beachten. Demnach sind für jede Wohnung zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen.



Im Geschosswohnungsbau, aber auch in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, sollten ausreichend große, ebenerdige, überdachte und abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden.



Fahrradabstellplätze sollen folgenden Qualitätsansprüchen genügen:

- leichte, ebenerdige Zugänglichkeit. Stellplätze, die nur über Treppenstufen zu erreichen sind, sollten vermieden werden.
- Unterbringung der Stellplätze nur notfalls in der Tiefgarage und wenn, dann in unmittelbarer Nähe der Rampe.
- Direkte Zuordnung zum jeweiligen Eingang, um kurze Wege zu ermöglichen.
- Die Abstellplätze sollten so angelegt werden, dass die Fahrräder vor Diebstahl geschützt, sicher abgestellt werden können. Im Geschosswohnungsbau sind für Fahrräder abschließbare (Gemeinschafts-) Räume oder Boxen vorzusehen.
- Fahrradabstellplätze sind so zu errichten, dass die Fahrräder vor Witterungseinflüssen geschützt sind.



Abb. 29: Beispiel für eine Einhausung der Müll- und Fahrradstellplätze

- ⚠ Die Abstellräume bzw. Abstellboxen für Fahrräder im Wohnungsbau sollten möglichst großzügig dimensioniert werden, da der tatsächliche Bedarf an sicheren Abstellmöglichkeiten häufig größer ist, z.B. durch z.B. Fahrradanhänger, Kinderräder, Kinderwagen etc.
- ⚠ Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Abstellanlagen entweder direkt in das Hauptgebäude integriert oder baulich mit anderen Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport, Müllbehälterstandort) zusammengefasst werden.
- ⚠ Die Gestaltung von Fahrradabstellboxen ist hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung mit der Architektur des Hauptgebäudes und der sonstigen Elemente (Garagen, Einfriedungen etc.) in Einklang zu bringen.

II 5.3 GESTALTUNG VON NEBENANLAGEN

Um ein städtebaulich ruhiges Erscheinungsbild zu erhalten, sollen die privaten Grünzonen, die sich zum öffentlichen Straßenraum orientieren, nicht mit Nebenanlagen bebaut werden. Eine Ausnahme stellen Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen dar, da sie funktional angeordnet werden müssen. Auch im privaten rückwärtigen Gartenbereich sollen ein ruhiges Erscheinungsbild und die Freiraumqualität gewahrt werden, weshalb eine Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen stattfindet.

Um innerhalb der Nebenanlagen eine insgesamt abgestimmte Gestaltung zu erzielen, sind deren Fassaden mit einer horizontalen Lamellenschalung aus Holzleisten /-latten zu versehen. Der Abstand der Lamellen untereinander soll mind. 1 cm betragen. Im Falle einer Behandlung der Holzleisten ist deren natürliche Holzoptik (Maserung) zu erhalten z.B. durch Verwendung von Holzschutzcremes, Ölen oder Lasuren (z.B. Kiefer, Lärche, Eiche), deren Helligkeit mindestens den Farbtönen Teak oder Nußbaum entsprechen.

Im Falle einer Überdachung sind Nebenanlagen, wie alle Hauptgebäude auch, mit einem Flachdach oder flachgeneigten Pultdach ($0^\circ - 15^\circ$) auszuführen. Dachform und -neigung soll dem jeweils zugeordneten Hauptgebäude entsprechen.

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die privaten Freiflächen nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Die privaten Gartenbereiche und Innenhöfe sollen weitgehend dem Aufenthalt und einem von Bebauung freigehaltenen Abstandsraum zwischen den Hauptgebäuden dienen. Die Größe von Nebenanlagen ist daher auf ein angemessenes Maß beschränkt (max. 20 m^3) und muss in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zum jeweiligen Freiraum stehen.

Insbesondere im Bereich der privaten Nutzgärten am östlichen Quartiersrand soll sich ein stark durchgrünter und wertiger Übergang zur Landschaft entwickeln. Folglich müssen die dort auf den im Bebauungsplan mit „pz 2.1“ gekennzeichneten Flächen zulässigen Nebenanlagen in ihrer Größe auf das für Gebäude für Gartengeräte absolut notwendige Maß beschränkt bleiben. Eine dauerhafte einheitliche Gestaltung der Geschirrhütten ist anzustreben.

Im Zuge des Bauantrags zum Hauptgebäude sind die Nebenanlagen im obligatorischen qualifizierten Lageplan darzustellen.



Abb. 30: Beispiel für eine Nebenanlage



A 5.0 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren Verlängerung) mit Ausnahme von überdachten Fahrradabstellplätzen und Mülleinhausungen unzulässig (siehe A. Nr. 8.0 „Von der Bebauung freizuhaltende Flächen“).

Nebenanlagen in Form von Gebäuden, die der Unterbringung von Gartengeräte dienen (Geschirrhütten), sind auf 20 m³ umbauten Raum beschränkt.

Bei den mit der Nutzungsschablone A, B, C und D festgesetzten Bereichen ist pro Grundstück je eine (1) Geschirrhütte (Gebäude für Gartengeräte) zulässig.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten pz-Flächen sind mit Ausnahme der pz2.1-Fläche Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig (siehe A. Nr. 14 „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“).

II 5.4 ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Für die Müllentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Böblingen zuständig. Alle Wert- und Schadstoffe werden getrennt vom Restmüll gesammelt bzw. können bei den Wertstoffhöfen abgegeben werden.



Es sind daher mehrere Abfall- und Wertstoffbehälter vorzuhalten, deren Platzbedarf möglichst frühzeitig bei der Planung der Nebenanlagen zu berücksichtigen ist.



B 4.0 Müllbehälterstandplätze

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Ungünstige Standorte führen - häufig in Verbindung mit einer unzureichenden Gestaltung - zu erheblichen Lärm- und Geruchsproblemen, stören das Erscheinungsbild von ganzen Straßenzügen und können die Wohnqualität erheblich reduzieren.



Daher sollten in größeren Gebäudeeinheiten (Geschosswohnungsbau) Abfall- und Wertstoffbehälter möglichst in das Gebäude integriert werden, z.B. in einem von außen direkt zugänglichen Raum. Ist dies nicht möglich, dann sind die Müllbehälterstandorte im Mehrfamilienhausbau den Bereichen der Tiefgaragenabfahrten zuzuordnen.



Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bietet es sich an, die Abfall- und Wertstoffbehälter baulich in die Einfriedungsanlagen, Garagen bzw. Carports oder Abstellräume zu integrieren.



Abb. 31: Eingehauste Müllbehälterstandorte



Es ist auch möglich, die Müllbehälterstandorte innerhalb einer Hausgruppe bzw. innerhalb eines Baufelds als Gemeinschaftsanlage zu errichten. Dabei sollte auf eine sorgfältige Integration in die Gestaltung der Freianlagen geachtet werden, um Lärm und Gerüche für die angrenzenden Wohnungen zu vermeiden.



Die Behälter sollten eingehaust und wenn möglich zusätzlich eingegrünt werden. Sie dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht gesehen werden.



Hinsichtlich der Gestaltung sind die Maßgaben für Nebenanlagen zu beachten (siehe „II 5.3 Gestaltung von Nebenanlagen“ auf Seite 58).

II 5.5 WERBEANLAGEN

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bezüglich Umfang und Beschaffenheit von Werbeanlagen getroffen. Damit soll die Qualität des Wohnquartiers gewahrt werden. Zudem sollen die Erholungsräume der Grünzone und der angrenzenden Landschaftsräume vor optischen Beeinträchtigungen geschützt werden. Die Architektur der Gebäude sowie das Stadt- und Landschaftsbild sollen im Vordergrund stehen.



Bei der Gestaltung der Werbeanlagen ist auf die graphische Qualität besonderer Wert zu legen. Die Träger der Werbeanlagen (Masten, Rahmen etc.) sollen in grauer Farbe, in Edelstahl oder in verzinktem Stahl ausgeführt werden.



B 5.0 Werbeanlagen und Automaten

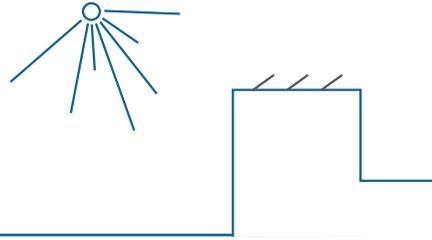
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängende Produkte zulässig. Werbeanlagen sind nur als unselbständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses und nur bis zu einer Größe von 0,3 m² zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

II 6 ENERGIE



Energieversorgung

Eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung des Wohnquartiers Allmendäcker II ist über den Anschluss an das Nah- bzw. Fernwärmenetz der Stadtwerke Sindelfingen GmbH gewährleistet. Es besteht eine Anschlussverpflichtung an die zentrale Fernwärmeversorgung, festgesetzt durch die Satzung über Fernwärmeversorgung vom 24.11.1992, veröffentlicht am 30.12.1992.

Diese Form der Energieversorgung schont fossile Energiequellen durch hohe Energieeffizienz, ermöglicht eine starke Minderung des CO₂-Ausstoßes und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz.

Der bewusste Umgang mit Ressourcen und die Einsparung von Energie war Vorgabe des städtebaulichen Entwurfs und soll sich auch in der Gestaltung widerspiegeln.

Energieeinsparung



Gebäudeform: Die Gebäude sollten eine kompakte Bauform mit wenig Hüllfläche aufweisen. Garagen, Wintergärten und Abstellräume eignen sich als Pufferzonen, die - nicht beheizt - eine mittlere Temperatur zwischen Innen- und Außenraum einnehmen und auf diese Weise den Energieverlust reduzieren.



Ausrichtung: Bei der passiven Nutzung der Sonnenenergie werden die Gebäude so gestaltet, dass die Sonneneinstrahlung möglichst viel zur Beheizung beiträgt. Daher sollten die Aufenthaltsräume grundsätzlich nach Süden mit großen Glasflächen, die Nebenräume eher nach Norden mit kleineren Fenstern ausgerichtet werden.



Abb. 32: Große Glasflächen im Süden und geringerer Öffnungsanteil im Norden

Dämmung: Das wichtigste Prinzip für energiesparendes Bauen ist eine ohne Unterbrechungen, rund um das Gebäude gelegte Wärmedämmung, die konsequente Vermeidung von Wärmebrücken und eine luftdichte Hülle.

Fenster: Um die besonderen Anforderungen an den Wärmeschutz zu erfüllen, werden bei Fenstern heute standardmäßig beschichtetes Mehrscheiben-Isolierglas sowie gut gedämmte Rahmen verwendet. Bei einer Ausrichtung der Fenster nach Süden, Osten oder Westen wird meist eine positive Wärmebilanz erzielt, d.h. es wird mehr Wärme eingefangen als durch das Glas nach außen abgegeben wird.



Daher ist auch für ausreichend Sonnenschutz als Schutz vor sommerlicher Überhitzung Sorge zu tragen.



Abb. 33: Holzbauweise, fassadenintegrierter Solarkollektor, Sonnenschutz

Lüftungssystem: Automatische Lüftungsanlagen verbessern die Luftqualität und verhindern Bauschäden durch zu hohe Luftfeuchtigkeit. Bereits mit einer relativ günstigen zentralen Abluftanlage kann der hohe Energieverlust durch falsches Lüftungsverhalten deutlich verbessert werden. Richtig optimiert wird die Lüftung durch eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung, wie sie bei Passivhäusern eingesetzt wird.



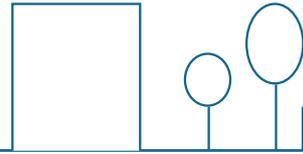
Fassaden: Hinsichtlich Energieeinsparung wird für Fassaden ein Öffnungsgrad von 30% bis 40% empfohlen. Auf südorientierten, stark besonnten Fassaden kann der Fensterflächenanteil über dieses Maß hinaus vergrößert werden, sofern die Vergrößerung sich energetisch positiv auswirkt und sich harmonisch in die Gestaltung der Fassaden einfügt.



Aus Gründen der Erwärmung und damit im Zusammenhang stehenden Mikroklimatischen Bedingungen sind helle Fassaden auszuführen (siehe II 3.1 Fassaden).

III. FREIRAUM

III 1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG



Neben der Gestaltung der öffentlichen Flächen bestimmt auch die Gestaltung der privaten Freiflächen - der Gebäudevorzonen und der privaten Gartenbereiche - maßgeblich über die Qualität und die Atmosphäre des Wohnquartiers. Insbesondere die Gestaltung der Gebäudevorzonen an der Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum prägt den Eindruck des Straßenbildes entscheidend mit.



Die Gebäudevorzone sollte neben Hauszugang, Stellplatz, Carport und ggf. Garage einen möglichst großen Freiflächenanteil aufweisen und möglichst offen, ohne Einfriedungen, gestaltet werden.



Abb. 34: Offene Gebäudevorzone mit Belagswechsel und Begrünung



Abb. 35: Gebäudevorzone mit Grünfläche und Carport mit begrüntem Dach

III 1.1 OBERFLÄCHENGESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN

Aus ökologischen Gründen soll das Regenwasser auf den Grundstücksflächen direkt versickern und so zur Grundwassernerneuerung beitragen. Daher sind Flächenbefestigungen aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.



B 3.0 Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen

Offene und überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag oder Pflaster zu versehen. Zufahrten zu Garagengeschossen im UG (Tiefgaragen) sind davon ausgenommen.

Oberflächenbeläge

Die Oberflächenbeläge in der Gebäudevorzone - dem zu öffentlichen Straßen orientierten Bereich - sind:



- aus Pflaster aus Natur- oder Betonstein herzustellen,

Naturstein

Die unterschiedlichen Natursteine weisen verschiedene Merkmale auf. Bei Granit handelt es sich um ein fein- bis grobkörniges Tiefengestein. Er ist sehr hart und tritt in den unterschiedlichsten Farben und Strukturen auf.

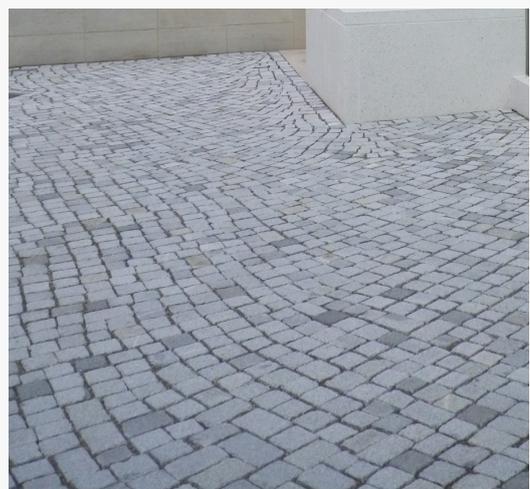


Abb. 36: Links Natursteinplatten, rechts Granitpflaster im Passeverband

Betonstein

Auch Beton ist ein natürlicher Werkstoff, der aus Zement, Sand, Kies, Wasser und Edelsplitt von Natursteinen wie Granit, Basalt und Porphyrt hergestellt wird. Dabei lassen sich Betonelemente in großer Vielfalt mit unterschiedlichen Oberflächenstrukturen herstellen und maßgenau formen. Daher lassen sie eine gute Kombinierbarkeit - auch mit Natursteinen - zu.

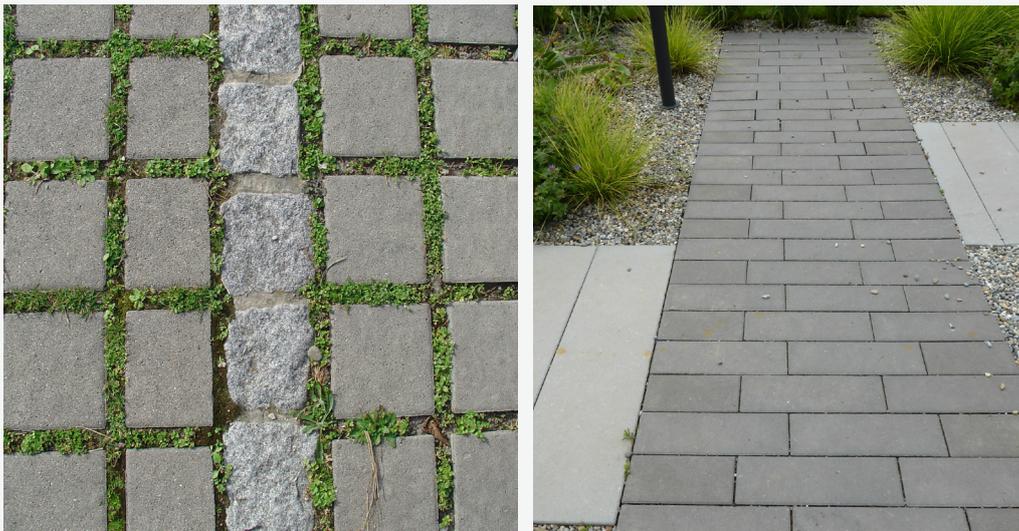


Abb. 37: Links Kombination Beton- und Naturstein, rechts Zugangsbereich aus Betonplatten



- mit rechtwinkligen (rechteckigen oder quadratischen) Steinen auszuführen,



- in der Verlegung an der Straßenkante auszurichten bzw. bei geschwungenen Straßenrändern an der Gebäudefassade, sodass keine diagonalen Verlegemuster entstehen,

Verlegemuster

Das Verlegemuster bzw. das Fugenbild der Platten und Pflaster soll einfach gestaltet sein, um ein ruhiges und einheitliches Gestaltungsbild zu erreichen.

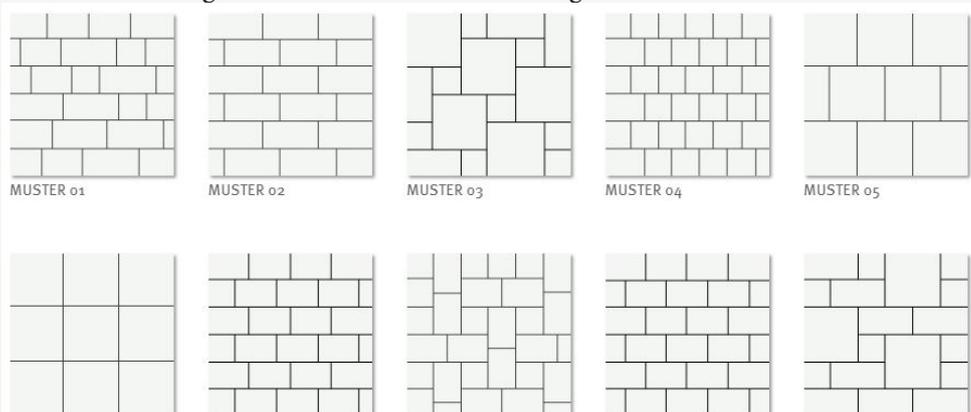


Abb. 38: Beispielhafte Verlegemuster



- zu mindestens 2/3 der Pflasterfläche mit einer grauen Farbgebung auszuführen.

Farbgebung

Die Vorgabe der Farbgebung soll einen abgestimmten Gesamteindruck vermitteln.



Abb. 39: Farbspektrum Grau, Beton



Offene Stellplätze können auch mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen oder Rasenwaben hergestellt werden um die Versickerung zu verbessern.

Rasenfugensteine

Dabei werden Pflastersteine aus Beton oder Naturstein mit begrünten Fugen gesetzt. Die Breite der Fugen mindestens 3 cm betragen, damit eine Begrünung möglich ist und das Niederschlagswasser versickern kann. Für die Ansaat werden spezielle Saatgutmischungen verwendet.



Abb. 40: Rasenfugenpflaster



Abb. 41: Abgestimmter Belag vom öffentlichem zum privatem Raum in Grautönen



Abb. 42: Pflanzbereiche in der Gebäudevorzonen



Abb. 43: Abgestimmte Vorzone

III 1.2 EINFRIEDUNGEN

Für das Quartier wird ein offener, durchgrünter Charakter angestrebt. Dies kann nur erreicht werden, indem die privaten Freiflächen nicht oder nur zurückhaltend abgegrenzt werden, also keine blickdichten oder hohen Zäune verwendet werden. So erscheinen nicht nur die öffentlichen Räume großzügiger, sondern auch die privaten Gärten werden in einen größeren räumlichen Zusammenhang eingebunden.



Um dennoch eine klare Zonierung zwischen öffentlichem und privatem Raum zu erreichen, können unter anderem niedrige Hecken oder Höhenversprünge eingesetzt werden.



Abb. 44: Offene Durchgrünung



Abb. 45: Differenzierte Trennung halböffentlicher und privater Bereich



Sollten dennoch Zäune gewünscht sein, sind einfache Holz- oder Metallzäune mit schmalen Profilen auszuwählen.



Abb. 46: Holzzaun



Zum Gehweg oder zur Straße hin sind Zäune mit einer gleich hohen, standortgerechten Hecke zu hinterpflanzen, um eine für den Standort angemessene ästhetische Begrenzung des öffentlichen Raumes auszubilden.

Der private Freiraum wird vor Blicken geschützt, ohne das Grundstück vollkommen abzuschotten. Zudem werden ökologische Anforderungen erfüllt: Zäune sind dauerhaft und können aus einheimischem Holz hergestellt werden, die Hecken und Sträucher bieten Lebensraum für Tiere und verbessern das Kleinklima.



Zäune und Mauern sind hinsichtlich Material und Farbe auf das Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers abzustimmen.



Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind grundsätzlich unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten.



Jägerzäune und horizontale Bretterzäune wirken ländlich-rustikal und sollen nicht verwendet werden. Sie passen nicht zur beabsichtigten modernen Architektur des Wohnquartiers.



Am östlichen Quartiersrand im Bereich der privaten Nutzgärten müssen sich die Ansprüche der Nutzer an eine deutliche Abgrenzung der Gartengrundstücke gegenüber den Nachbarparzellen dem Aspekt des durchlässigen Quartiersrands und der auf Gemeinschaft ausgerichteten Anlage unterordnen. Daher sind dort Zäune und Hecken nur bis zu einer Höhe von max. 90 cm gewünscht.



B 6.0 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und als Mauern und Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen als Zäune sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur bei Hinterpflanzung mit Hecken zulässig.

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten die an öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.



Abb. 47: Laubhecke als Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum



Abb. 48: Niedrige Hecke als Abgrenzung zum Wohnhof

III 1.3 SICHTSCHUTZ

Von großer Bedeutung für die Wohnqualität ist gerade bei kleinen Grundstücken der Schutz des Freiraums, insbesondere der Terrasse.



Grundsätzlich sollten durch Vor- und Rücksprünge in der Gebäudefassade oder der geschickten Anordnung von Nebengebäuden geschützte Freiräume geschaffen werden.



Werden zusätzliche bauliche Sichtschutzelemente wie Trennwände errichtet, so sind diese in ihrer Höhe auf 2,00 m und in ihrer Breite auf 3,00 m zu beschränken.



Abb. 49: Sichtschutz durch Anordnung von Nebenanlagen



Abb. 50: Untergeordnete Sichtschutzwand mit anschließender Begrünung

III 1.4 STÜTZMAUERN

Durch topographische Gegebenheiten können Stützmauern zur Stabilisierung der Geländeoberfläche erforderlich werden. Dennoch sollen sie sich gestalterisch hinsichtlich ihrer Farbgebung und der verwendeten Materialien in den Charakter des Gebietes einfügen.



Daher sind Stützmauern aus Naturstein herzustellen. Ist die Stützmauer höher als 1,50 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

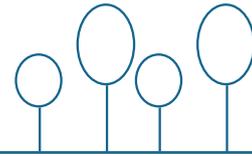


Abb. 51: Stützmauer aus Naturstein



Abb. 52: Stützmauer mit gespaltenen Mauersteinen aus Jura Kalkstein im Privatgarten

III 2 BEGRÜNUNGSELEMENTE



Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Pflanzgebote mit Vorgaben zu Pflanzenarten und Standorten festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzliste orientiert sich dabei an den heimischen Pflanzen.



Es wird empfohlen, nur standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden.



Standortfremde, exotische Zierpflanzen, z.B. Thuja-Arten sind nicht erwünscht und beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des Quartiers.



Alle, und insbesondere neu gesetzte Pflanzen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, im Wachstum zu fördern und vor Zerstörung zu schützen.



Ausgefallene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.



Die Bestimmungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

Bäume

Neue Bäume sollen die Freiräume und die Gartenbereiche gestalterisch aufwerten und so die gesamte Aufenthaltsqualität steigern. Sie minimieren den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.



A 14.1 Pflanzzwang pz 1- Einzelbäume

Entsprechend der Planzeichnung sind standortgerechte Laubbäume gemäß Auswahl-liste (Anhang 1) als Hochstamm, Stammumfang mind. 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. [...] Die auf privater Fläche (WA) eingetragenen Pflanz-standorte können um bis zu 4,0 m allseitig verschoben werden.

Pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist in den Bereichen mit der Nutzungsschablone E, F, G und H ein standortgerechter Laubbaum, Stam-mumfang mind. 18 - 20 cm, gemäß Auswahlliste (Anhang 1) zu pflanzen. Pflanzge-bote Einzelbäume (private Grundstücksfläche) sowie bestehende Bäume werden an-gerechnet.



Abb. 53: Neu gepflanzter Baum im privaten Gartenbereich

Begleitgehölze - Hecken und Sträucher

Die Vorgabe von ausgewählten Hecken- und Straucharten durch den Bebauungsplan soll zu einem abgestimmten, einheitlichen Gestaltungsbild beitragen.



Abb. 54: Bäume und Sträucher im Gartenbereich eines Geschosswohnungsbaus



Anhang: Pflanzempfehlungsliste - Bäume und Sträucher (Auszug)

Gebietsheimische Gehölze sind mit * markiert.

Großkronige Bäume ca. 15 bis 20 m

Acer platanoides - Spitzahorn + Sorten*
Acer pseudoplatanus - Bergahorn + Sorten*
Aesculus x carnea - Rosskastanie
Betula pendula - Weißbirke + Sorten*
Carpinus betulus - Hainbuche + Sorten*
Castanea sativa - Edelkastanie
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus in Arten - Esche (excelsior ist gebietsheimisch*)
Ginkgo biloba - Fächerblattbaum
Juglans regia - Walnuss + Sorten
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
Prunus avium - Vogel-Kirsche + Sorten*
Quercus petraea - Traubeneiche*
Quercus robur - Stieleiche*
Robinia pseudoacacia - Robinie + Sorten
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia cordata - Winterlinde + Sorten*
Tilia platyphyllos - Sommerlinde + Sorten*
Ulmus glabra - Berg-Ulme*

Bäume ca. 5 bis 15 m

Acer campestre - Feldahorn*
Acer monspessulanum - Französischer Ahorn
Acer palmatum - Fächerahorn+Sorten
Acer rubrum - Rot-Ahorn+Sorten
Alnus in Arten - Erle
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Catalpa bignonioides - Trompetenbaum
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Weißdorn+Sorten*
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn*
Cydonia oblonga - Quitte in Sorten
Gleditsia triacanthos - Gleditschie+Sorten
Ilex aquifolium - Stechpalme
Magnolia - Magnolie in Arten
Malus in Arten - Obst- u. Zieräpfel in Sorten
Mespilus germanica - Mispel
Prunus in Arten - Obst- u. Zierkirschen in Sorten
Prunus padus - Traubenkirsche*
Pyrus communis - Birne
Salix caprea - Salweide*

Sorbus aria - Mehlbeere*
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche*
Sorbus torminalis - Elsbeere*

Sträucher 3 bis 5 m

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Buddleja davidii - Sommerflieder
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss*
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen*
Hamamelis in Arten - Zaubernuss
Hydrangea in Arten - Hortensie
Juniperus in Arten - Wacholder
Ligustrum vulgare - Liguster*
Salix cinerea - Grauweide*
Salix purpurea - Purpurweide*
Salix viminalis - Korbweide*
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder*
Sambucus racemosa - Traubenholunder*
Syringa in Arten - Flieder
Taxus baccata - Eibe
Viburnum in Arten - Schneeball*

Sträucher 1 bis 3 m

Berberis in Arten - Berberitze
Buddleja in Arten - Sommerflieder
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Chaenomeles - Zierquitten in Sorten
Cornus alba - Weißer Hartriegel + Sorten
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel*
Deutzia in Arten
Hibiscus syriacus - Garten-Eibisch + Sorten
Hydrangea in Arten - Hortensie
Kerria japonica - Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche*
Philadelphus in Arten - Pfeifenstrauch + Sorten
Ribes in Arten - Johannis- und Stachelbeeren
Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa canina - Hundsrose*
Rosa hugonis - Parkrose
Rosa rubiginosa - Zaunrose*
Rubus in Arten - Brombeere*
Salix triandra - Mandelweide*
Spiraea in Arten - Spierstrauch
Weigelia in Arten - Weigelie



Abb. 55: Links Hecke aus Hainbuche, rechts Hecke aus Liguster



Abb. 56: Links Stachelbeerstrauch, rechts Wolliger Schneeball



Abb. 57: Links Roter Hartriegel, rechts Hundsrose

Rankpflanzen

Die Begrünung von Wänden und Fassaden ist ökologisch wertvoll und kann mit geringem Aufwand das Erscheinungsbild des einzelnen Bauwerks und das Wohnumfeld des gesamten Quartiers positiv prägen. Begrünte Wände verbessern insbesondere an Sommertagen das Kleinklima und die Luftqualität, bieten Lebensraum und Nahrung für Vögel, Bienen und Insekten, wirken als Wärme-, Kälte- und Windpuffer an der Fassade und können in Verbindung mit Rankhilfen und Pergolen als attraktiver Sonnen- und Sichtschutz eingesetzt werden.



Für die klassische Fassadenbegrünung werden Kletterpflanzen gemäß der folgenden aufgeführten Pflanzempfehlungsliste vorgeschlagen, wobei zwischen selbstklimmenden Kletterpflanzen und Kletterpflanzen, die eine Rankhilfe benötigen, unterschieden wird.



Anhang: Pflanzempfehlungsliste (Auszug)

Kletterpflanzen (Selbstklimmer)

Campsis in Arten – Klettertrompete + Sorten

Euonymus fortunei – Kletter-Spindelstrauch

Hedera helix – Efeu

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Parthenocissus in Arten – Wilder Wein

Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

Actinidia in Arten – Strahlengriffel

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde

Celastrus orbiculatus – Baumwürger

Clematis in Arten – Waldrebe+Sorten

Jasminum nudiflorum – Winterjasmin

Lonicera in Arten – Geißblatt + Sorten

Rosa in Arten – Kletterrose + Sorten

Rubus fruticosus – Wilde Brombeere

Vinifera in Sorten - Weinrebe

Vitis coignetiae - Rebe



Immergrüne Kletterpflanzen, wie z.B. Efeu, sollten eher an Nordfassaden verwendet werden. An Südfassaden können dagegen laubabwerfende (saisonale) Pflanzen, z.B. Wilder Wein, sinnvoll sein, da sie im Sommer kühlen und im Winter den beabsichtigten Wärmegewinn durch die Sonneneinstrahlung nicht beeinträchtigen.



Bei der Begrünung von großen Fassadenflächen wird eine Kombination aus immergrünen und saisonalen Pflanzen empfohlen.



Wandbegrünungen sind bei fachgerechter Ausführung für Fassaden und Mauerwerk unschädlich, sie können sogar vor Witterung schützen und die Lebensdauer der Fassade erhöhen.



Auf Holzoberflächen, vorgehängten Fassaden oder Fassaden mit empfindlichen Putzen oder Dämmsystemen sollte die Art der Kletterpflanze mit Bedacht gewählt werden. Während bei stark schlingenden und stammbildenden Pflanzen (z.B. Blauregen, Knöterich, Baumwürger) oder solchen mit Haftwurzeln (z.B. Efeu) u.U. Bauschäden auftreten können, sind beispielsweise Clematis, echter Wein, Kletterrosen und schlingender Hopfen unbedenklich.



Eine Ausführungshilfe nach dem aktuellen Stand der Technik bietet die „Richtlinie zur Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“ (FLL e.V., Bonn, 2000).



Abb. 58: Links Kletterrose, rechts Wilder Wein



Kletter- und Rankhilfen sollten grundsätzlich zurückhaltend gestaltet werden und hinsichtlich Material und Konstruktion auf die verwendeten Pflanzen abgestimmt sein. Aus ästhetischen Gründen wird die Verwendung filigraner Elemente aus verzinktem Stahl mit grauer Farbgebung oder Edelstahl empfohlen.



Farbige Kunststoff- oder Stahlelemente sowie schwere, rustikal wirkende Holzkonstruktionen sind aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Es ist zu beachten, dass Rankhilfen nicht von unerwünschten Besuchern als Aufstieg zu Fenstern oder Balkonen missbraucht werden können.



Kletterpflanzen sollten nach Möglichkeit auch an Zäunen, Mauern, Carports, Garagen, Nebengebäuden und Einhausungen für Abfallbehälter eingesetzt werden, die sich zum öffentlichen Raum orientieren, um diesen aufzuwerten.

Bodendecker

Der gewünschte durchgrünte Charakter des Quartiers soll durch eine qualitätvolle Gestaltung der unbebauten Flächen unterstützt werden. Daher soll die nicht überbauten Flächen nicht nur begrünt, sondern auch eine gärtnerische Gestaltung umgesetzt werden.



Abb. 59: Begrünte rückwärtige private Gartenbereiche



Maximal 1/3 der Gartenbereiche darf versiegelt werden (befestigte Flächen).



A 14.4 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen oder sonstige Erschließungsanlagen notwendig sind.

Die gärtnerisch anzulegenden Flächen können unter anderem durch die Verwendung von Bodendeckern gestaltet werden. Diese sind gegenüber Schotterflächen mit einzelnen Pflanzen zu bevorzugen. Blühende Arten dienen zahlreichen Insekten als Nahrungsgrundlage und tragen zur Biodiversität des Quartiers bei. Beispiele hierfür werden in der Pflanzempfehlungsliste aufgezeigt.



Anhang: Pflanzempfehlungsliste - Bodendecker

Bodendecker

Berberis buxifolia „nana“ – Berberitze

Caryopteris clandonensis - Bartblume

Cornus canadensis – Teppich-Hartriegel

Erica in Arten – Glockenheide

Euonymus fortunei – Spindelstrauch

Genister in Arten – Ginster

Hedera helix – Efeu + Sorten

Hypericum calycinum – Johanniskraut

Lavandula angustifolia – Lavendel

Pachysandra terminalis – Schattengrün

Potentilla fruticosa – Fingerstrauch + Sorten

Rosa in Arten – Bodendeckerrosen

Spiraea japonica – Japan-Spiere + Sorten

Vinca minor - Immergrün



Abb. 60: Links Immergrün, rechts Lavendel

III 3 ARTENSCHUTZ AM HAUS

Die Empfehlungen und Festsetzungen für Bepflanzungen (Pflanzzwang) folgen einem ganzheitlichen Ansatz, der die Minimierung der Flächenversiegelung, die Grundwasserneubildung, den Klimaschutz und die Gestaltung des Quartiers umfasst.

Das Anlegen von Bäumen, Hecken, Stauden und Blumen leistet aber auch wichtige Beiträge für die Artenvielfalt im Quartier. Bei richtiger Auswahl können dadurch verstärkt Schutz- Nahrungs- und Nistangebote für z.B. Vögel und Insektenarten entstehen, und somit dazu beitragen, den Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt zu mindern. Neben der Pflanzung heimischer, abwechslungs- und nahrungsreicher Arten und einer naturnahen Gartengestaltung bestehen zahlreiche weitere Aspekte die im Zusammenhang mit „Artenschutz am Haus“ getan werden können. Dazu gehören z.B.

- ▶ **Verzicht auf intensive Beleuchtung im Außenbereich**, um die Orientierung, Futtersuche, soziale Interaktionen und Ruhephasen der Tiere nicht zu stören
- ▶ Die Verwendung **insektenfreundlicher Leuchtmittel** mit möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen Bereich (z.B. LEDs mit 2700 - 3000 Kelvin)
- ▶ Der **Verzicht auf giftige Stoffe** z.B. im Zusammenhang mit Farben, Imprägnierungen und Pflanzenschutz
- ▶ **Quartiere für Tiere** durch die Anlage von Nisthilfen, Brutstätten, Verstecke und Winterquartiere wie z.B. Niststeine, Vogelkästen, Insektenhotels, Fledermauskästen (<http://www.fledermauskunde.de/fschutz.htm>)
- ▶ Die Reduzierung von **Vogelschlag an Glasflächen** z.B. durch bewusste Anordnungen der Fensterflächen (Verzicht auf Durchsicht in oder Spiegelung freier Landschaft), Markierung, Gliederung durch Sprossen oder die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad von maximal 15%
- ▶ Vermeidung unbeabsichtigter **Tierfallen** wie z.B. grobe Gitterroste auf Entwässerungs- und Lichtschächten, Kellerabgänge mit steilen Stützmauern

Im Internet finden sich unter „Artenschutz am Haus“ zahlreiche Informationen unter anderem vom BUND, NABU oder der Stiftung Naturschutzfonds Baden-Württemberg.

Als besonders gelungen wird die Seite <http://www.artenschutz-am-haus.de> empfohlen.

III 4 OBERFLÄCHENNAHE ENTWÄSSERUNG

Bereits beim Quartier Allmendäcker I spielte der Umgang mit Niederschlagswasser bei der Gestaltung der Freiflächen, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum, eine wichtige Rolle. Ziel ist es, das anfallende Regenwasser in möglichst großem Umfang zurückzuhalten, oberflächlich abzuleiten und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wozu auch die durchgängige Dachbegrünung sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge ihren Beitrag leisten.

Des Weiteren bestehen folgende Möglichkeiten für den Umgang mit überschüssigem Regenwasser, das auf dem privaten Grundstück anfällt:

- ▶ Versickerung auf dem Grundstück über eine belebte Bodenschicht,
- ▶ Sammlung in Zisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung),
- ▶ Anschluss über oberflächige Ableitungssysteme (Rinnen, Mulden) an die Entwässerungsrinnen bzw. -mulden am Straßenrand bzw. in den Grünbereichen,
- ▶ direkter Anschluss an das Regenwasserkanalsystem (nur ausnahmsweise).

Versickerungsanlagen: Mulden und Rohr-Rigolenanlagen

In den privaten Gärten soll zusätzlich anfallendes Regenwasser nach Möglichkeit, d.h. bei entsprechend großen Grundstücksgrößen und -zuschnitten, flächenhaft über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden. Zur Versickerung auf privaten Grundstücksflächen eignen sich insbesondere mit Rasen bewachsene Mulden, die etwa 10 - 20 % der Größe der versiegelten Fläche haben sollten. Die Mulden dienen als Puffer bei Niederschlägen, sind nur für kurze Zeit feucht und können mittels Bepflanzung in die Gartengestaltung integriert werden. Die Muldenversickerung ist baulich einfach und kostengünstig und kann auch im Eigenbau realisiert werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das überschüssige Wasser der begrünten Dächer in Rohr-Rigolenanlagen zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sollten stets im gewachsenen Boden, d.h. außerhalb von gestörten Bodenbereichen, wie sie sich z.B. durch die Auffüllung von Baugruben für Gebäude oder Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben, angeordnet werden. Ein Abstand von mehr als 6,0 m zu Gebäuden (auch zum Nachbarn) ist anzustreben und ohne weiteren Nachweis ausreichend. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass der Untergrund im Versickerungsbereich nicht verdichtet wird - dies gilt nicht nur vor dem Bau der Versickerungsanlage sondern auch während der Bauausführung. Dies kann am besten mit einer Abschränkung des Bereichs für die gesamte Dauer der Bauzeit erreicht werden.

Bei der Anlage einer Mulde sollten dem humosen Oberboden 20 - 30 % Sand, Splitt oder Sand-Splitt-Gemisch beigemischt werden, um eine Vernässung des Muldenbereichs zu vermeiden.

Die Begrünung der Versickerungsanlagen erfolgt normalerweise durch eine Rasenansaat. Es ist zu beachten, dass Fertiggrasen (Rollrasen) auf einem lehmigen Oberboden nur eine eingeschränkte Wasserdurchlässigkeit aufweisen kann. Für Mulden kommen auch Bodendecker oder Hochstauden in Frage. Über Rigolen sollten jedoch nur flachwurzelnnde Pflanzen verwendet werden. Die Versickerungsanlagen sollten möglichst frühzeitig hergestellt und nicht sofort durch Regenwasserabflüsse beansprucht werden. Nur so haben Bepflanzung und Begrünung genügend Zeit für ein ungestörtes Anwachsen.



Abb. 61: Muldenversickerung

Sollte eine Versickerung auf dem privaten Grundstück nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser oberflächlich einer Entwässerungsrinne bzw. einem Graben im öffentlichen Raum (Straße/Weg/Grünfläche) zugeführt oder ausnahmsweise direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

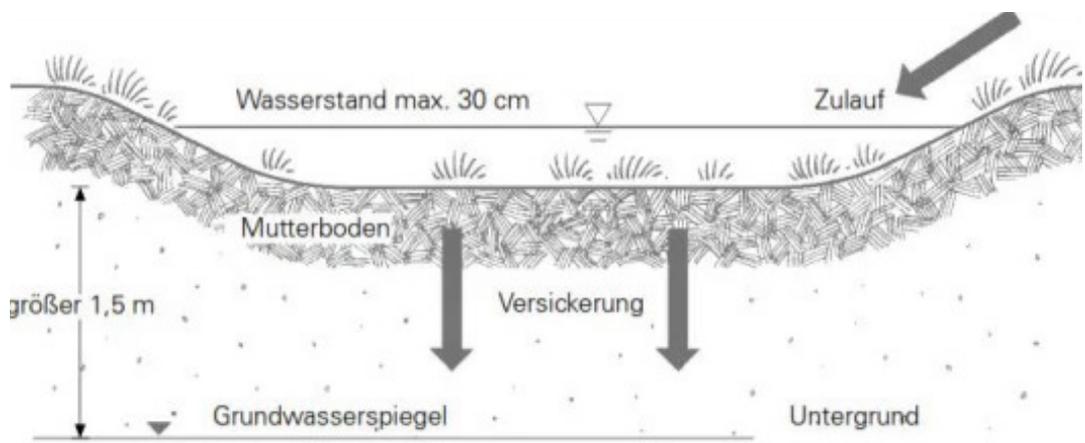


Abb. 62: Schematischer Aufbau einer Muldenversickerung

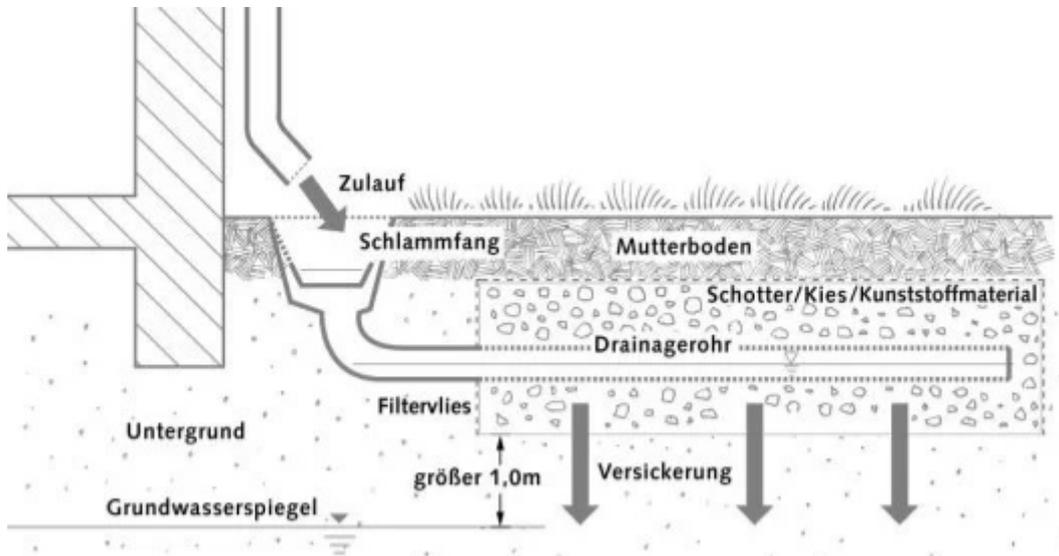


Abb. 63: Schematischer Aufbau einer Rohr-Rigolenversickerung

Gestaltung der oberflächennahen Ableitungselemente

Zur oberflächennahe Ableitung des Niederschlagswassers sind auf den privaten Grundstücken Rinnen oder kleine Gräben mit ausreichendem Gefälle anzulegen. Diese führen das überschüssige Regenwasser vom Dach und den sonstigen befestigten Flächen (Terrassen, Balkonen, Stellplätzen etc.) zur Versickerung in die private Mulde oder zu den offenen Abflussrinnen und -mulden, die am Rand der öffentlichen Straßen und Wege verlaufen und das Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation ableiten.



Abb. 64: Offene Ableitung des Niederschlagswassers

Die offenen Rinnen können gepflastert oder mit Betonfertigelementen angelegt werden. Dabei ist auf eine möglichst raue Materialoberfläche zu achten, um zu hohe Abflussgeschwindigkeiten zu vermeiden. Die Gräben sollten mit Rasen bewachsen werden. Von einer Bepflanzung mit Sträuchern oder Bäumen ist abzuse-

hen. Um die Rinnen und Gräben auch langfristig funktionsfähig zu halten, ist eine regelmäßige Pflege erforderlich. Insbesondere im Herbst sind die Ableitungselemente von Laub freizuhalten.

Private Nutzung von Regenwasser

In Deutschland kann Regenwasser für die Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung genutzt werden. Die Nutzung von Regenwasser hat vorrangig das Ziel, weniger Trinkwasser zu verbrauchen. Das Regenwasser wird dazu in Zisternen gesammelt und von dort über Pumpen zu den einzelnen Zapfstellen transportiert. Ein 4-Personen-Haushalt kann ca. 70.000 Liter Trinkwasser pro Jahr durch die Regenwassernutzung sparen. Bei der Berechnung der erzielbaren Regenwassermenge sind die Speicher- und Verdunstungsverluste durch die Dachbegrünung zu berücksichtigen. Zudem sollte vor dem Bau einer Regenwasserzisterne die Wirtschaftlichkeit überprüft werden, da eine Zisterne im Bezug zu Frischwasser zwar vordergründig Kosten sparen kann, die Investitionen aber betriebswirtschaftlich gegengerechnet werden müssen. Insbesondere sind die Kosten für eine doppelte Installationsebene zu berücksichtigen. Die Sammlung des überschüssigen Regenwassers zur Gartenbewässerung ist hingegen uneingeschränkt zu empfehlen.

Sämtliche Versickerungs- und Entwässerungsanlagen sind über ein Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Es wird empfohlen, frühzeitig Kontakt mit dem städtischen Eigenbetrieb Stadtentwässerung aufzunehmen.

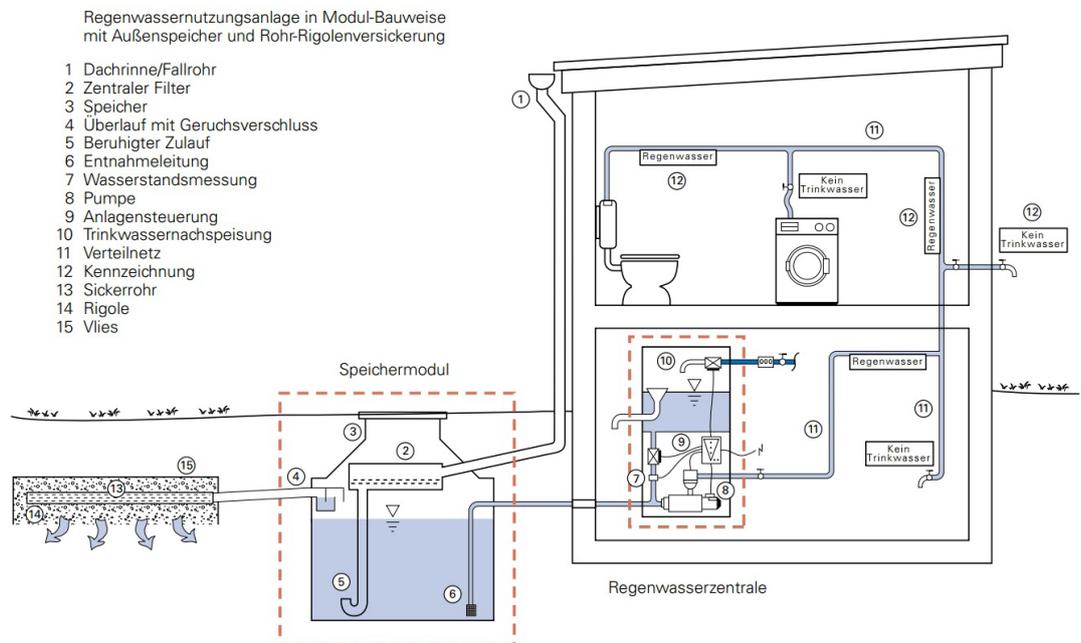


Abb. 65: Schematischer Aufbau einer Regenwassernutzungsanlage

III 5 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um den Boden vor Verdichtung zu schützen. Um Bodenverdichtungen beim Baubetrieb größtmöglich zu vermeiden, werden für den Fahrbereich um das zu bauende Objekt Baggermatten empfohlen. Diese verringern Bodenverdichtungserscheinungen auch im unmittelbaren Bereich um die spätere Hauswand, verbessern die Versickerungseigenschaften des Bodens und verhindern somit Staunässe an der Hauswand. Zudem wird vermieden, dass während der Bautätigkeiten Müll auf den Flächen eingebracht wird. Denn oft sieht es in diesen Bereichen so aus, dass der Müll im oder oberhalb des verdichteten Bereichs mit Schotterresten verbleibt, mit einer dünnen Humusschicht bedeckt wird, auf der dann Einheitsrasen eingesät wird.

Der Aushub ist abseits des Baubetriebs, getrennt nach Ober- und Unterboden, in Mieten zu lagern. Bei Oberböden soll eine maximale Schütthöhe von 2m nicht überschritten werden.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Dies spart Transport und Deponiekosten und sorgt für den Verbleib von fruchtbarem und gewachsenem Boden auf seinem Entstehungsgebiet.



Retentionsfläche Bestand

Zu prüfen:
Erweiterung Retention gegenüber Planung aus
Bauberschnitt 1 !

3.800 qm

Anschluss als Bedarfs- und Notzufahrt
mit Feuerwehroposten

QUARTIER NORD

Überfahrbar für Rettungsfahrzeuge

Hinweis zur Gebäude-Nummerierung:
Wenn in der laufenden Nummerierung Lücken bestehen,
ist dies Änderungen im laufenden Entwurfsprozess geschuldet.

Rohracker

QUARTIER MITTE

Überfahrbar für Rettungsfahrzeug (Drehleiterfahrzeug)

Plangebiet: 84.035 m²
Bauland: ca. 59.000 m² 70,2 %
Individuelle Parzellen: 71 Stück
Öffentliche Stellplätze: 62 Stück

Überfahrbar für Rettungsfahrzeug (Drehleiterfahrzeug)

Reinngülle

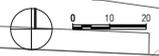
QUARTIER SÜD

Überfahrbar für Rettungsfahrzeug (Drehleiter)

Reinngülle

Überfahrbar für Rettungsfahrzeug (Drehleiterfahrzeug)

geplante Retentionsfläche



IV. LAGEPLAN

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

LEGENDE

PLANSTAND
28.11.2016

	Plangebiet Abgrenzung Bilanz ca. 84.035 m ²	
	Verkaufbare Fläche ca. 59.000 m ²	70,2 %
	Öffentliches Grün ca. 11.850 m ²	14,1 %
	Grundstücksgrenze geplant	
	Grundstücksgrenze Option	
	Leitbaum öffentlich	
	Baum öffentlich	
	Baum privat	
	Öff. Stellplätze, ca. 62 Stk.	
	Private Stellplätze	
	Private Carports	
	Private Garagen	

71 Grundstücke individueller

Bauweise (EFH, DHs, RH...)

davon 8 EFH Grundstücke
40 DHH Grundstücke
23 RH Grundstücke

insgesamt ca. 360-365 Wohneinheiten

Das nebenstehende städtebauliche Konzept ist als beispielhafte Darstellung zu verstehen. In der Ausführung können Abweichungen entstehen. Verbindliche Aussagen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

V. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Hinweis

Die Nutzungsrechte der folgenden Abbildungen sind vereinbart und erworben. Die Urheber werden namentlich genannt.

Titelblatt: Friedrich Stampe , Sindelfingen

Abb. 1:	Räumliche Einordnung	11
	Räumliches Informations- und Planungssystem der LUBW, amtliche Geobasisdaten, Zugriff 06.12.2017	
Abb. 2:	Städtebaulicher Entwurf, Stand 28.11.2016	12
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 3:	Übersicht Erschließung	15
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 4:	Übersicht Grünräume	17
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 5:	Bebauungsplan „Allmendäcker II“, zeichnerischer Teil	20
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 6:	Begrünter Wohnhof mit wassergebundener Decke	25
	©istock.com/ah_fotobox	
Abb. 7:	Übersicht Gebäudetypologien	26
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 8:	Hüllkurven, beispielhaft	28
	Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 9:	Kompakte Baukörper	32
	©istock.com/acilo	
Abb. 10:	Reihenhäuser mit erkennbaren Gebäudeeinheiten	32
	©istock.com/acilo	
Abb. 11:	Großzügige private Freiräume durch Balkone und Terrassen	33
	©bpd-stuttgart.de	
Abb. 12:	Wohnhof mit Gestalt und Aufenthaltsqualität	34
	©bpd-stuttgart.de	
Abb. 13:	Barrierefreie Zugänglichkeit durch Rampen	34
	©bpd-stuttgart.de	
Abb. 14:	Bsp. für eine weiße Putzfassade mit farblichen Akzenten zur Gliederung	36
	©istock.com/acilo	
Abb. 15:	Beispielhafte Darstellung der Gestaltung von Balkonen und Loggien	37
	©istock.com/ah_fotobox	
Abb. 16:	Beispielhafte Gestaltung untergeordneter Bauteile (Reihenhaus)	37
	©istock.com/querbeet	
Abb. 17:	Beispiel für eine einheitliche Fassadengestaltung	38
	©istock.com/ewg3D	
Abb. 18:	Beispielhafte Fassadenelemente	38
	©istock.com/FGorgun	
	©istock.com/Xurzon	
	©istock.com/marvlc	
	©istock.com/KatarzynaBialasiewicz	
	©Sven Taraba, Fassadengrün.de	
Abb. 19:	Beispiel für eine abgestimmte Fassadengestaltung	39
	©Mareike Olbers, mo architektur, Architektur, Innenarchitektur, Möbel, Vreden	
Abb. 20:	Beispielhaftes Farbspektrum	41
	Gestaltungs- und Qualitätshandbuch „Wohnquartier Allmendäcker, Zukunft unter grünen Dächern“, S. 37, Sindelfingen, 2011	

Abb. 21: Beispiele für Eingangsbereiche	42
©istock.com/KatarzynaBialasiewicz	
©istock.com/vitranc	
Abb. 22: Pultdach mit weit auskragendem Dachrand	44
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Pattonville, Ludwigsburg	
Abb. 23: Beispielhafte Dachgestaltung eines Doppelhauses	44
©istock.com/acilo	
Abb. 24: links Fassadenbegrünung, rechts intensive Dachbegrünung	45
©Sven Taraba, Fassadengrün.de	
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, französisches Viertel, Tübingen	
Abb. 25: Dachbegrünung Flachdach	47
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, französisches Viertel, Tübingen	
Abb. 26: Aufbau Dachbegrünung	47
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 27: Testentwurf ruhender Verkehr	53
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 28: Räumlicher Zusammenhang zwischen Carport und Hauptgebäude	55
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
©istock.com/acilo	
Abb. 29: Beispiel für eine Einhausung der Müll- und Fahrradstellplätze	57
©Büro Stoll, Für Architektur und Design	
Abb. 30: Beispiel für eine Nebenanlage	59
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stauffer, Göppingen	
Abb. 31: Eingehauste Müllbehälterstandorte	60
©Zaun Fackler, Qualität aus einer Hand, Zaun Mülltonnenbox, Briefkasten, München	
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Neckarstraße, Kornwestheim	
Abb. 32: Große Glasflächen im Süden und geringerer Öffnungsanteil im Norden	62
©Schaller+Sternagel, Architekten Energieberater	
Abb. 33: Holzbauweise, fassadenintegrierter Solarkollektor, Sonnenschutz	63
©Schaller+Sternagel, Architekten Energieberater	
Abb. 34: Offene Gebäudevorzone mit Belagswechsel und Begrünung	66
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 35: Gebäudevorzone mit Grünfläche und Carport mit begrüntem Dach	66
©bpd-stuttgart.de	
Abb. 36: Links Natursteinplatten, rechts Granitpflaster im Passeverband	67
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Weinstadt	
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Weinstadt	
Abb. 37: Links Kombination Beton-Naturstein rechts Zugangsbereich Betonplatten	68
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Weinstadt	
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Alte Weberei, Tübingen	
Abb. 38: Beispielhafte Verlegemuster	68
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 39: Farbspektrum Grau, Beton	69
©www.metten.de	
Abb. 40: Rasenfugenpflaster	69
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 41: Abgestimmter Belag vom öffentlichem zum privatem Raum in Grautönen	70
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 42: Pflanzbereiche in der Gebäudevorzonen	70
©bpd-stuttgart.de	

Abb. 43: Abgestimmte Vorzone	70
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 44: Offene Durchgrünung	71
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 45: Differenzierte Trennung halböffentlicher und privater Bereich	71
©istock.com/Nikada	
Abb. 46: Holzzaun	72
©istock.com/Kenny10	
Abb. 47: Laubhecke als Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Raum	73
©istock.com/elxeneize	
Abb. 48: Niedrige Hecke als Abgrenzung zum Wohnhof	73
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 49: Sichtschutz durch Anordnung von Nebenanlagen	74
©Liebald-Aufermann, Landschaftsarchitekten PartG mbB, München	
Abb. 50: Untergeordnete Sichtschutzwand mit anschließender Begrünung	74
©Liebald-Aufermann, Landschaftsarchitekten PartG mbB, München	
Abb. 51: Stützmauer aus Naturstein	75
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 52: Stützmauer mit gespaltenen Mauersteinen aus Jura Kalkstein im Privatgarten	75
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, LU-Rotbaumlesweg	
Abb. 53: Neu gepflanzter Baum im privaten Gartenbereich	77
©bpd-stuttgart.de	
Abb. 54: Bäume und Sträucher im Gartenbereich eines Geschosswohnungsbaus	77
©istock.com/elxeneize	
Abb. 55: Links Hecke aus Hainbuche, rechts Hecke aus Liguster	79
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 56: Links Stachelbeerstrauch, rechts Wolliger Schneeball	79
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 57: Links Roter Hartriegel, rechts Hundsrose	79
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH	
Abb. 58: Links Kletterrose, rechts Wilder Wein	81
©Sven Taraba, Fassadengrün.de	
©Sven Taraba, Fassadengrün.de	
Abb. 59: Begrünte rückwärtige private Gartenbereiche	81
©bpd-stuttgart.de	
Abb. 60: Links Immergrün, rechts Lavendel	82
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH,	
Abb. 61: Muldenversickerung	85
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Neckarstraße, Kornwestheim	
Abb. 62: Schematischer Aufbau einer Muldenversickerung	85
©Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt	
Abb. 63: Schematischer Aufbau einer Rohr-Rigolenversickerung	86
©Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt	
Abb. 64: Offene Ableitung des Niederschlagswassers	86
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Arkadien, Steinheim	
Abb. 65: Schematischer Aufbau einer Regenwassernutzungsanlage	87
Gestaltungs- und Qualitätshandbuch „Wohnquartier Allmendäcker, Zukunft unter grünen Dächern“, S. 64, Sindelfingen, 2011	



KONTAKTDATEN

Stadt Sindelfingen
BauPunkt
Rathausplatz 1
71063 Sindelfingen

Telefon: 0 70 31/94-381
Fax: 0 70 31/94-599
Mail: baupunkt@sindelfingen.de

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag – Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
Fachberatung nur nach Terminvereinbarung.

WEITERE INFORMATIONEN

<http://www.sindelfingen.de/baupunkt>

BauPunkt. Ein Service der Stadt Sindelfingen

Der BauPunkt ist die zentrale Anlauf- und Auskunftsstelle für bauwillige Bürgerinnen und Bürger sowie für alle, die sich für Themen der Stadtentwicklung interessieren. Hier werden alle Anliegen rund um die Themen „Planen und Bauen“ kompetent und zielgerichtet bearbeitet und koordiniert.

Auftraggeber**Stadt Sindelfingen**

Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen
Abteilung Stadtplanung
Rathausplatz 1 · 71063 Sindelfingen
Tel. 07031 / 94-549
stadtplanung@sindelfingen.de

Michael Paak
Udo Renz
Julia Wälder

Auftragnehmer**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner**

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22
Info@baldaufarchitekten.de
www.baldaufarchitekten.de

Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Dipl.-Ing. Knut Maier
M.Sc. Isabel Stimming
Dipl.-Ing. Kristina Hackel

Juli 2018**Hinweis**

Das Gestaltungshandbuch dient lediglich der Information. Die Inhalte sind zur Entnahme von rechtsverbindlichen Detailinformationen nicht geeignet.

Auszüge aus dem Bebauungsplan „Allmendäcker II, 105/5“ sind durch Symbole (§) gekennzeichnet. Die vorangestellten Ziffern entsprechen denen, der textlichen Festsetzungen bzw. der örtlichen Bauvorschriften. Im Falle von Abweichungen gilt der Bebauungsplan.

Stadtverwaltung Sindelfingen

Bürgeramt
Stadtentwicklung und Bauen
Abteilung Stadtplanung
Rathausplatz 1
71063 Sindelfingen

Telefon: 07031/94-546
stadtplanung@sindelfingen.de

www.sindelfingen.de

