

sheridanpark

Wohnen, Arbeiten und Erholen im Augsburger Westen

Qualitätshandbuch

Für Bauherren, Investoren und Architekten



»Ansprüche an die Qualität der gebauten Umwelt, an gutes Planen und Bauen, an pfleglichen Umgang mit der Geschichte und der Natur zu stellen ist nicht Hang zum Luxus, sondern ein Stück Selbstbehauptung.

Die Qualität unserer Umgebung prägt uns, sie spiegelt unsere Wertvorstellungen und zeigt unsere Leistungen. Sie formt die Menschen als Individuen wie als Gruppen. Diese Qualität zu schaffen ist auch Teil unseres Wirtschaftslebens und mitbestimmend für unsere Lasten und Chancen in Zukunft.

Baukultur ist kein Thema, das beliebig ein- oder ausgeblendet werden kann, es ist Thema für jeden Tag und zugleich ein Generationenprojekt - eines, das sich in jeder Hinsicht lohnt.«

aus:
Zweiter Bericht zur Baukultur

Bundesministerium für
Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2005

Das vorliegende Qualitätshandbuch dient der Information. Die Inhalte sind zur Entnahme von rechtsverbindlichen Detailinformationen nicht geeignet.

Einleitung

Inhaltsübersicht

Vorwort	4
Warum ein Qualitätshandbuch ?	6
Gestaltungsprinzipien	7

Bebauung

Der Bebauungsplan	10
Grundstück	12
Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)	12
Stellplätze, Garagen, Nebengebäude	12
Gartenbereich	12
Private Grünflächen	14
Aufteilung des Grundstücks und Ausrichtung der Gebäude	14
Gebäude	16
Energie	16
Haustypen	20
Maßstäblichkeit und Individualität	20
Gebäudeform	22
Höhenlage der Gebäude	22
Gebäudehöhe	24
Lichte Höhe von Räumen	24
Staffelgeschosse	24
Freiraumbezug	26
Veränderbarkeit	28
Dächer	30
Dachform	30
Dachbegrünung	30
Dachfarben und Materialien	30
Fassaden	32
Materialien	32
Farben	34
Aufbau und Gliederung der Fassaden	38
Balkone, Loggien	40
Untergeordnete Fassadenteile	40

Nebenanlagen

Nebengebäude, Garagen, Carports	44
Fahrradständer und -boxen	46
Abfall- und Wertstoffbehälter	48
Einfriedungen	50
Werbeanlagen	54
Möblierung im Außenraum	56
Antennen und Parabolspiegel	56

Freiraum

Begrünung von Wänden und Fassaden	60
Baumbestand	62
Neuanpflanzungen	64
Pflanzenarten und Qualitätsstandards	64
Standorte von Pflanzungen	66
Pflege und Ersatz ausgefallener Pflanzungen	66
Freiflächengestaltung	68
Umgang mit Regenwasser	72
Stellplätze und Parkplätze für PKW	74
Anzahl	74
Begrünung	74
Standorte	76
Tiefgaragen	76
Tiefgaragenbegrünung	76

Beispiele

Einzelhaus	80
Doppelhaus	82
Hofhaus	84
Reihenhaus	86
Stadthaus	88
Stadtvilla	89

Anhang

Umsetzung	92
Ideenkonkurrenzen und Wettbewerbe	92
Freiflächengestaltungsplan	92
Herstellungsfristen	92
Quellen, Hinweise, Literatur	94
Ansprechpartner	95



Luftbild von Süden im Sommer 2001

Sheridanpark »»» Meilensteine in der Entwicklung

bis 1934	Landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung
ab 1934	Bau der Luftnachrichten-, Infanterie- und Heeresnachrichtenkaserne
1945-1998	Nutzung des Areals als Sheridan-Kaserne durch die amerikanischen Streitkräfte
1998	Freigabe der Kaserne
2001	Städtebaulicher Ideenwettbewerb
2002-2004	Städtebauliche Rahmenplanung
2004	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr.288 Sheridan Kaserne
2005	Landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb
2005	Erwerb der Kaserne durch die AGS
2006	Billigungsbeschluss und Auslegung Bebauungsplan
2006	Beginn der Erschließungsarbeiten
2006	Planreife
2006	Baubeginn Sheridanpark

Einleitung



Vorwort

Die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen ist keine ausschließlich private Angelegenheit, sondern hat auf sehr lange Zeit bezogen erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung. Schließlich bleiben die Gebäude über einen Zeitraum von nahezu 100 Jahren in der Öffentlichkeit präsent. Jeder, der sich im öffentlichen Raum bewegt, muss die Gebäude sehen, er kann sie nicht »wegdenken«. Insofern ist die Gestaltung von Gebäuden keine rein private Angelegenheit und dient nicht allein der Erfüllung individueller Träume. Die Nachbarn, der öffentliche Raum, das gesamte Quartier, mitunter sogar die ganze Stadt werden durch die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen beeinflusst – negativ oder positiv.

Die meisten Bauherren wünschen sich zunächst – beim Kauf des noch unbebauten Grundstücks – möglichst wenige Gestaltungsvorgaben. Sie möchten sich mit ihrem Bauvorhaben lang gehegte Träume umsetzen und sich ein Stück weit »selbst verwirklichen«. In nicht wenigen Neubauquartieren wurde diesem Wunsch durch einen »schlanken« Bebauungsplan mit einer geringen Regelungsdichte Rechnung getragen. Nach Fertigstellung ist jedoch bei manchen Bauherren die Enttäuschung groß, da aufgrund unterschiedlichster Gestaltungsvorstellungen eine sehr heterogene Siedlung entstanden ist.

Die Bewohner der Bauhausvilla müssen ein Holzhaus mit rustikalem Ambiente »ertragen«, das von einem bekannten Architekten entworfene High-Tech-Gebäude aus Stahl und Glas grenzt an ein »Fertighaus von der Stange« mit Krüppelwalmdach, neben dem repräsentativen Firmensitz eines Mittelständlers entsteht eine »Blechkiste aus dem Katalog«, umgeben von einem ungestalteten Hofbereich samt Lagerplatz und freistehender Mülltonnen usw. Viele Quartiere weisen eine unbefriedigende Gestaltung auf, weil die Freiheiten von Gestaltungsregeln sehr unterschiedlich ausgenutzt werden und eine Abstimmung zwischen den verschiedenen Bauvorhaben unterbleibt. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Grundstückswert. Der Wert des eigenen Grundstücks wird durch unzureichende Gestaltung in der Nachbarschaft reduziert.

Hingegen weisen die in den Städten beliebten Quartiere häufig ein klar erkennbares Gestaltungskonzept auf. Je nach Epoche der Entstehungszeit sind es Gebäudeformen, Fassadenproportionen, Farben, Materialien etc., welche den spezifischen, identitätsstiftenden Charme eines Quartiers ausmachen. Beliebte Gebiete weisen jedoch trotz aller Einheitlichkeit keine Eintönigkeit auf, da innerhalb der Gestaltungsvorgaben noch ausreichend Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung vorhanden sind. Gerade die Festlegung auf wenige Materialien und Farben rufen eine Vielzahl unterschiedlicher Interpretationen hervor.

Die vorliegenden Gestaltungsempfehlungen sollen den Sheridanpark zu einem unverwechselbaren Teil der Stadt Augsburg werden lassen. Dabei werden für die Region und speziell für Pfersee typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen, um eine nahtlose Einfügung des Gebietes in den angrenzenden Stadtteil zu erreichen.

Karl Venzlhuber



Einleitung



Ausbildungszentrum für Handwerker



Technologiepark



Grundschule



Kinder- und Jugendhaus



Stadthäuser

Warum ein Qualitätshandbuch ?

Die Gestaltung ist ästhetisch und technisch Ausdruck unserer Zeit, berücksichtigt jedoch regionale und lokale Besonderheiten. Die Vorgaben sind je nach Gestaltungsaspekt teilweise eng, teilweise auch weiter gefasst. Dem Bauherrn bleiben genügend Freiräume zur Errichtung eines einzigartigen Gebäudes, er hat allerdings auch die beruhigende Gewissheit, dass die Regeln auch für seine Nachbarn gelten und er so vor negativen Überraschungen verschont bleibt. Die Gestaltungsempfehlungen tragen somit wesentlich zur Werterhaltung und Wertsteigerung des Eigentums bei.

Mit dem Qualitätshandbuch soll jedoch kein »starres Korsett« geschaffen werden. Im Gegenteil, es ist ausdrückliches Ziel, die Entstehung von Monotonie zu verhindern. Es soll eine Balance von Einheitlichkeit und Vielfalt erreicht werden, um so Gemeinschaftsinn und Individualität gleichermaßen zu fördern. Das vorliegende Qualitätshandbuch soll daher folgende Zwecke erfüllen:

- Vertiefung und Ergänzung der Regelungen aus dem Bebauungsplan. *Die verbindlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan werden in grauer kursiver Schrift dargestellt.*
- Erläuterung der gestalterischen Leitlinien für alle Beteiligten und Interessierten. Das Qualitätshandbuch soll durch seine anschauliche Art und Weise die Kommunikation zwischen den Beteiligten erleichtern und insbesondere Unterstützung bei der Bauberatung leisten.
- Hilfestellung für Bauherren im Sinne eines Überblicks und eines Einstiegs in die verschiedenen Themenbereiche. Weiterführende Informationen, Literaturhinweise, Beratungsangebote sowie den Bebauungsplan finden sich unter **www.sheridanpark.de**

Das Qualitätshandbuch gilt für alle Bauvorhaben im Planungsgebiet, also nicht nur für Wohngebäude sondern auch für gewerbliche Bauten, soziale Einrichtungen usw. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes, der Straßen, Plätze und öffentlichen Grünflächen ist nicht Thema dieses Handbuchs.

Allgemeingültige, in der Fachwelt und der Bevölkerung gemein hin akzeptierte, selbstverständliche Standards werden in diesem Handbuch nicht detailliert erläutert. Hierzu gibt es ausreichend Literatur aus unterschiedlichen Quellen, auf die teilweise im Text und im Anhang auf Seite 94 verwiesen wird.

Für die Planung und die Umsetzung ihres Hauses und der Freianlagen sollen grundsätzlich Fachleute (Architekten und Landschaftsarchitekten) und Fachbetriebe (Baumschulen, Gärtnereien, Baufirmen) herangezogen werden. Diese sind mit den technischen Regelwerken vertraut, geben den Bauherren eine optimale Beratung und garantieren eine mängelfreie Herstellung des Werkes.

Negativbeispiel Gewerbegebiet

- Gewerbegrundstück mit »Müllecke«
- Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes
- Abwertung des hochwertigen Gewerbegebäudes eines Mittelständlers im Hintergrund



authentisch und urban

Der material-, funktions- und konstruktionsgerechte Einsatz der Baumaterialien entspricht unserer jetzigen Zeit und erzeugt eine städtische Architektur. Reizüberflutung wird vermieden durch Verzicht auf funktionslose Gestaltungselemente.

ökologisch und langlebig

Gebäude und Freianlagen werden flächenschonend und energiesparend gebaut. Sie sind dauerhaft, einfach, robust und wartungsfreundlich, die Baustoffe sind umweltfreundlich und wiederverwendbar.

funktional und veränderbar

Die Gebäude und die zugehörigen Freiräume können auf aktuelle Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden und sind offen für Veränderungen der Lebens- und Betriebsformen.

kommunikations- und kreativitätsfördernd

Der öffentliche und halböffentliche Raum fördert das Miteinander und regt zum gegenseitigen Austausch an. Die Gestaltung der Gebäude und der Freiräume regt die Sinne an und fördert Kreativität.

sicher und identitätsstiftend

Klarheit in der Gestaltung, Offenheit beim Städtebau und der Freiraumgestaltung sowie überschaubare Einheiten sorgen für Sicherheit. Eine gute Ausleuchtung dient dem freundlichen und sicheren Ambiente. Bewohner jeden Alters, Unternehmer und Mitarbeiter fühlen sich hier wohl und identifizieren sich mit dem unverwechselbaren Quartier.

barrierefrei

Der öffentliche Raum, Wohnungen und Arbeitsstätten werden barrierefrei ausgebaut und nützen allen mobilitätseingeschränkten Menschen: Behinderten genauso wie der wachsenden Zahl von Senioren und Eltern mit Kinderwagen.

wirtschaftlich

Die unter Umständen höheren Anfangsinvestitionen durch energiesparende Bauweisen oder eine barrierefreie Gestaltung reduzieren die laufenden Nutzungskosten, sichern eine langfristige Nutzbarkeit und tragen somit zur Werterhaltung und -steigerung des Hauses und Grundstücks bei.

Bebauung



Bebauung

GE 1 	WA 2
Art der baulichen Nutzung (GE=Gewerbe, WA= Wohnen, MI= Mischgebiet)	
Nummerierung Baufeld	Lärmzone (nur im Gewerbegebiet)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausform
Dachform mit Dachneigung	Staffelgeschoss
Oberkante Gebäude (OK) Erdgeschosshöhe (EG)	
Nutzungsschablonen	
0,4	GRZ Grundflächenzahl
(1,2)	GFZ Geschossflächenzahl
OK=9,5m	maximale Oberkante der Gebäude bezogen auf die Straßenhöhe
OK=12-16m	minimale und maximale Oberkante der Gebäude bezogen auf die Straßenhöhe
EG Hmin=2,8m	Mindestmaß der lichten Raumhöhe im Erdgeschoss
o	offene Bauweise
	Einzelhäuser
	Doppelhäuser
	Einzel- / Doppelhäuser
	Hausgruppen
	Doppelhäuser / Hausgruppen
g	geschlossene Bauweise
a1, a2	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	Baum zu pflanzen
	Baum zu erhalten
	Fläche für Nebengebäude, Stellplätze, Garagen oder Gemeinschaftsanlagen
	Fläche für Stellplätze, darf mit Tiefgaragen unterbaut werden
	Fläche für Tiefgarage
	Fläche für Nebengebäude
G*+F*+L	Geh-, Fahr-, Leitungsrechte
	Schnitthecke als Einfriedung
	geschlossene Einfriedung
	Bereiche ohne Einfriedung

Der Bebauungsplan

Das Plangebiet wird im Wesentlichen in drei verschiedene Nutzungszonen eingeteilt, die sich an den Vorgaben der bislang bereits ausgearbeiteten Konzepte orientieren. Es entsteht eine vorwiegend gewerbliche/gemischte Nutzung im Westen, Wohnnutzung im Osten und eine zentrale Nord-Süd ausgerichtete Grünfläche als wirksamer Puffer und verbindender Stadtraum zwischen den Baugebieten.

Allgemeines Wohngebiet

In Ergänzung zu den bereits vorhandenen benachbarten Wohngebieten werden vorwiegend im östlichen Teil des Plangebietes zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen. Hier sollen sich insbesondere junge Familien ansiedeln, aber auch gemeinschaftliche Wohnformen realisiert werden können, für die bisher im Stadtteil keine geeigneten Bauflächen vorhanden waren. Im allgemeinen Wohngebiet wird ein großes Spektrum verschiedenartiger Bau- und Wohnformen vorgesehen, die sich hinsichtlich Ihrer Höhenausdehnung an den bestehenden benachbarten Wohngebäuden orientieren und damit verschiedensten Wohnbedürfnissen gerecht werden.

Mischgebiet

Gemischte Bauflächen werden im Bereich des Nestackerweges, entlang der Stadtberger Straße, der zentralen Grünfläche, sowie im Ostteil des Areals an der neuen Platzfläche am Grasiger Weg vorgesehen. In den Obergeschossen der Mischgebiete sollen ausschließlich Wohnungen vorgesehen werden. Die Erdgeschosszonen in den Bereichen MI 2 und MI 3 sind für Versorgungs- und Kommunikationseinrichtungen (Läden, Café oder Restaurant) sowie insbesondere an der neuen Platzfläche am Grasiger Weg auch für Infrastruktureinrichtungen und soziale Dienste vorgesehen. Im Mischgebiet MI 3 an der Stadtberger Straße im Norden soll vorwiegend in den Erdgeschossen die Nahversorgung des geplanten Areals und dessen unmittelbarer Umgebung sichergestellt werden.

Gewerbegebiet

Der südwestliche Teil des Areals entlang der Bundesstraße 17 und der Bereich zwischen Grasiger Weg und Mittlerer Weg wird infolge seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des übergeordneten Verkehrsnetzes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit verschiedenen Höhenstufungen werden bestimmte Bereiche städtebaulich gefasst, ermöglichen andererseits auf die unterschiedliche Bedürfnisse der Gewerbebetriebe Rücksicht zu nehmen. Das im Süden in der zentralen Grünzone liegende ehemalige Casino (Bereich GE 3) soll erhalten bleiben, da es mit seiner Geschichte einen wesentlichen Teil der 60-jährigen Präsenz des deutschen wie amerikanischen Militärs darstellt und Identifikationspunkt für die sich wechselnden Beziehungen von Amerikanern und Deutschen in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg ist.

Gemeinbedarfsflächen/-einrichtungen

Neben der Erweiterung des Angebots an Gewerbe- und Wohnbauflächen im Stadtteil Pfersee wird die erforderliche soziale Infrastruktur geschaffen: eine innovative Grundschule mit weiteren Angeboten für verschiedenste Altersgruppen direkt am Grasiger Weg wird als Anlaufpunkt für das Quartier dienen, eine Kirche im Gebäude der ehemaligen Chapel sowie weitere Bildungs- und Freizeitangebote.



Gewerbegebäude mit Vorzone



Vorgärten von Reihenhäusern



Gärten bei Stadthäusern



Gärten von Einzelhäusern



Carports

Grundstück

Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)

Das Baufenster beschreibt den Bereich, in welchem der Hauptbaukörper des Wohnhauses oder des Gewerbebetriebes gebaut werden soll. Die Baufenster wurden größer als die übliche Grundfläche eines Gebäudes dimensioniert, so dass ausreichend Spielraum für die Positionierung des Gebäudes bleibt. Es können verschiedene Gebäudeformen realisiert werden.

In der Planzeichnung werden die Baufenster durch Baugrenzen (blau gestrichelt, lang-lang-kurz) und durch Baulinien (rot gestrichelt, kurz-lang-kurz) markiert. Baugrenzen beschreiben die Linie bis zu welcher gebaut werden darf, Baulinien beschreiben eine Linie auf welcher die entsprechende Außenwand eines Gebäude errichtet werden muss. Um dem Bauherren möglichst große Freiräume zu gestatten wurden nur in städtebaulich bedeutsamen Ausnahmesituationen Baulinien festgesetzt, wie z.B. am Grasiger Weg.

Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster (blaue Linien) und zusätzlich nur in den in der Planzeichnung eigens markierten Flächen (rote kurz gestrichelte Linien) zulässig. Mit diesen Regeln soll viel Grün und Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen des Gebietes gesichert werden. Garagen und Nebengebäude dürfen in den in der Planzeichnung dargestellten Flächen an der Grundstücksgrenze bis zu 15m lang sein. Dies ermöglicht die Ausbildung geschützter privater Räume, die entsprechend einheitlich gestaltet werden sollen. Aus Gründen des Nachbartschutzes soll die Entfernung der Garage zur Straße so gering wie möglich sein.

§9 (2.2) Im Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet sind Nebengebäude, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gesondert festgesetzten Bereichen zulässig.

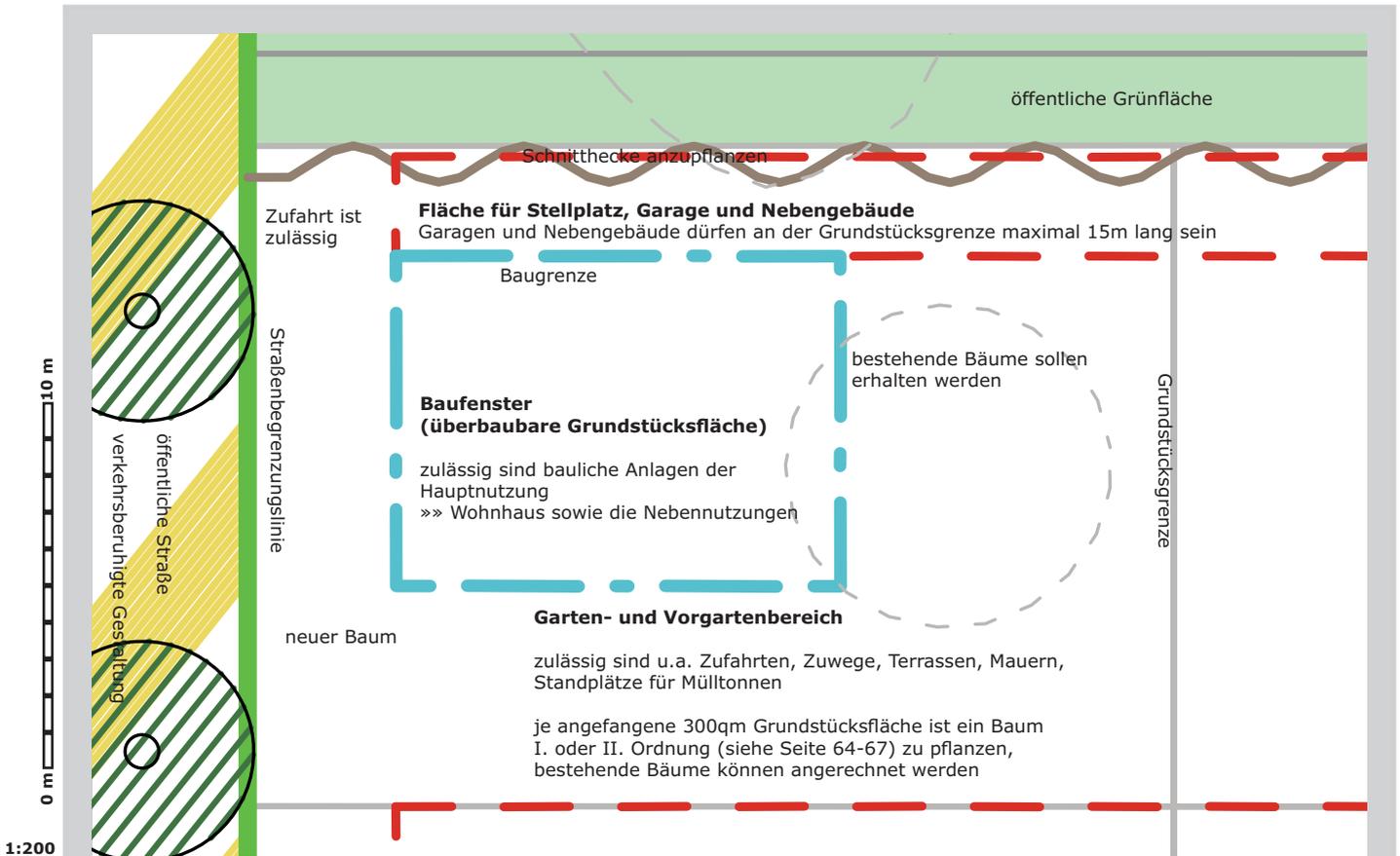
(2.3) Oberirdische bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Trafostation, etc.) sind neben den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Standorten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, etc. zulässig.

§8 (2) Abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen Garagen und Nebengebäude auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen und Nebengebäude bis zu einer Gesamtlänge von 15 m an der Grundstücksgrenze ausgebildet werden.

Gartenbereich

Um das angestrebte grüne Erscheinungsbild des Quartiers zu erhalten, sind die Garten- und Vorgartenbereiche grundsätzlich zu begrünen und unbebaut zu lassen. In dieser Zone sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Das Anlegen von Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Mauern, Standplätzen für Mülltonnen ist selbstverständlich erlaubt.

§ 9 (8) Im Bereich WA 1, in den Baufeldern 32, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 und Mischgebiet sowie den Gemeinbedarfsflächen ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (oben) und Erläuterung (unten)

Maß der baulichen Nutzung

Beispiel:

- Grundstück 300qm
- im Bebauungsplan für das Grundstück ausgewiesen: GRZ 0,4
- im Bebauungsplan für das Grundstück ausgewiesen: GFZ 0,8

GRZ Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche (GR) des Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

» 300qm Grundstück x 0,4 GRZ
= 120qm maximale Grundfläche nur für das Haus (z.B. 10m x 12m)

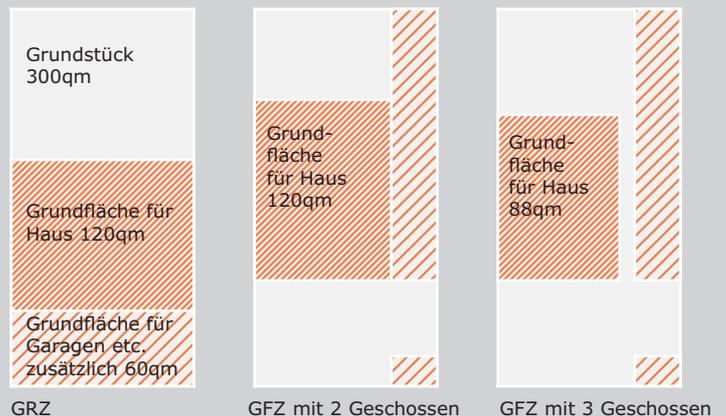
Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgaragen sind mitzurechnen. Durch diese darf die GRZ um 50%, maximal bis 0,8 überschritten werden.

» GRZ inklusive 0,6
» maximale Grundfläche inkl. Garagen etc. 180qm

GFZ Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die Bruttogrundfläche (umgangssprachlich Bruttogeschossfläche) errechnet sich aus der Grundfläche aller Geschosse.

» 300qm Grundstück x 0,8 GFZ
= 240qm maximale Geschossfläche (z.B. 10m x 12m x 2 Geschosse oder 8m x 11m x 2 Geschosse + 8m x 8m)



Bebauung



Freianlagen auf Gewerbegrundstück



Freianlagen auf Gewerbegrundstück



Gewerbegebäude mit Vorzone



Gebäude mit Mischnutzung ohne Vorgarten



Blumenwiese als temporäre Begrünung

nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

(9) Im Gewerbegebiet sind 20 Prozent der Baugrundstücke mit bodenschlüssiger Grünfläche auszustatten. Bei der Berechnung dieses Mindestanteils können alle nicht befestigten, mindestens 200 qm großen zusammenhängenden Grünflächen in Ansatz gebracht werden.

(10) Die bodenschlüssigen Grünflächen im Gewerbegebiet sind wie folgt zu bepflanzen: Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung gepflanzt werden.

Private Grünflächen

Im Gewerbegebiet werden auf den Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen private Grünflächen festgesetzt, um den Eindruck der Park- und Wiesenlandschaft in das bebaute Gebiet hinein zu ziehen. Sie sollen von jeglicher Bebauung, also auch von Stellplätzen und Nebenanlagen frei gehalten werden. Sie werden lediglich durch Grundstückszufahrten unterbrochen

§ 13 (11) Die privaten Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

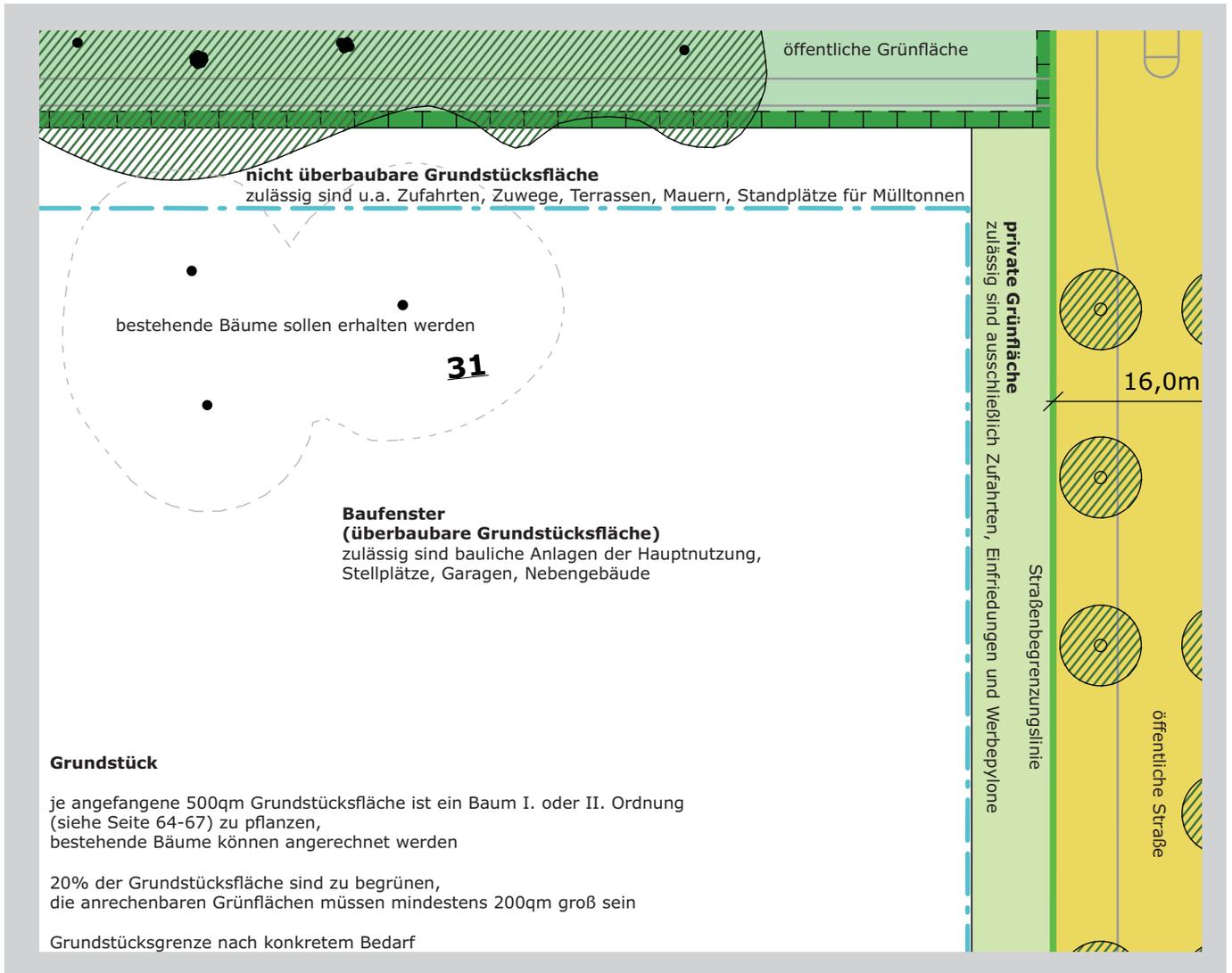
Aufteilung des Grundstücks und Ausrichtung der Gebäude

Die Gebäude sollen in der Regel parallel zu den umgebenden Straßen und Grundstücksgrenzen ausgerichtet werden. Die entstehende Rechtwinkligkeit erzeugt einen ruhigen und geordneten Eindruck. Sie ist ferner äußerst wirtschaftlich, da die Grundstücke optimal genutzt und die Gebäude einfach und energieeffizient konstruiert werden können.

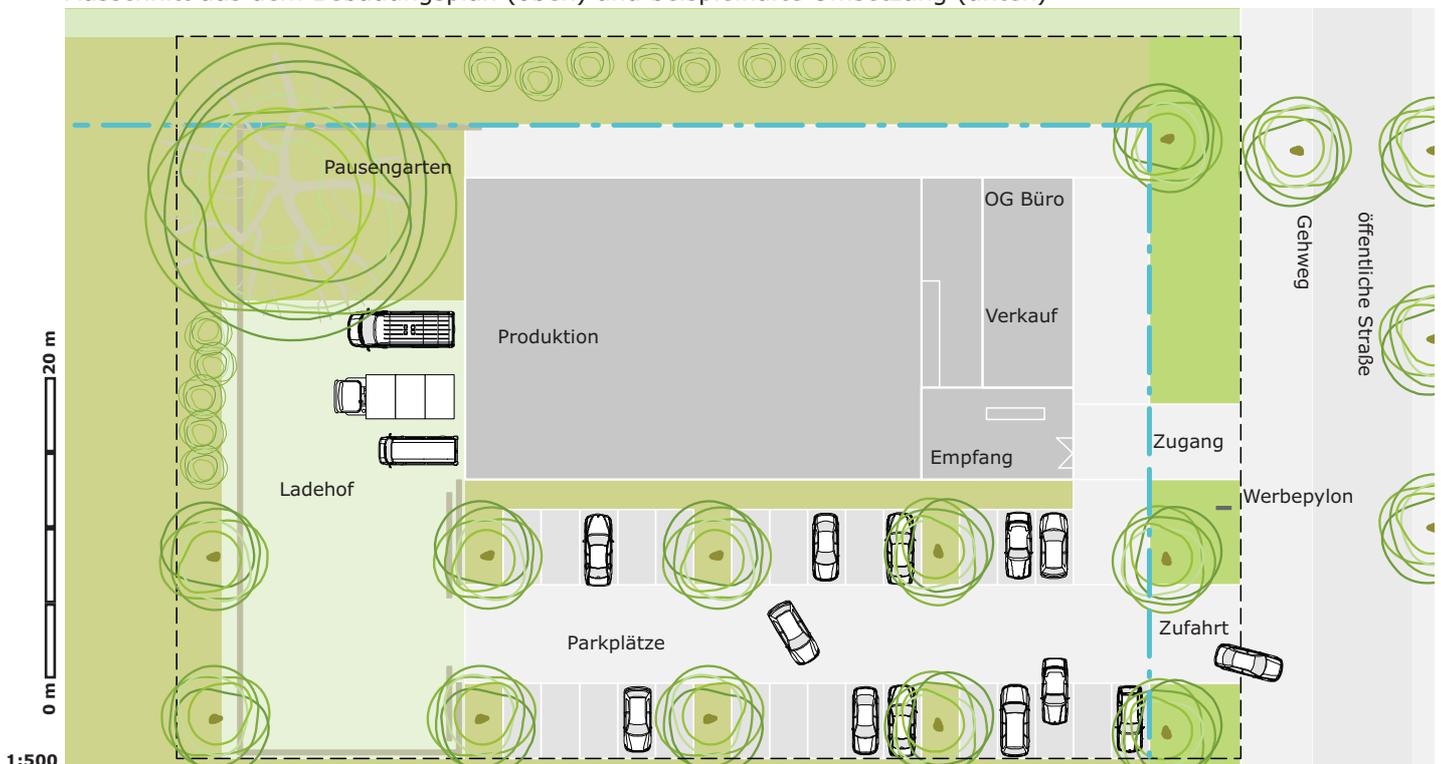
Die Wohngebäude sollten einen Vorgartenbereich erhalten, der als Abstandhalter (halböffentlicher Raum) dient. Er sollte den gut einsehbaren Zugang zum Haus, sowie erforderliche Mülltonnenbehälter, Fahrradabstellplätze etc. aufnehmen. Da die Nebengebäude den Eingangsbereich flankieren, bilden sie gleichzeitig die »Adresse«, weswegen auf beste Gestaltung Wert gelegt werden sollte. Die Fassaden orientieren sich zur Straße, der Eingang liegt nach Möglichkeit auf der Straßenseite, so dass eine klare Adressbildung erfolgt und die Eingänge sozial kontrolliert werden können. Die Gebäude bilden eine Raumkante. Die Straßenräume werden klar gefasst und erhalten ein ruhiges, harmonisches Erscheinungsbild.

Im Wohngebiet sollen die Gebäude möglichst weit im Norden und Osten positioniert werden. Somit kann der besonnte Freibereich auf der Süd- und Westseite maximiert werden.

Im Gewerbegebiet ist erwünscht, die Gebäude möglichst nahe an die Straße zu rücken, die Stellplätze können an den Seiten angeordnet werden. Büro- oder Verkaufsflächen sollen sich zur erschließenden Straße orientieren und eine repräsentative Wirkung erzeugen. Abstellflächen sollen auf der Rückseite der Gebäude angeordnet werden, sofern diese nicht an den zentralen Park grenzt. Erweiterungsflächen können mit Wieseensaaten wirkungsvoll und kostengünstig begrünt werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (oben) und beispielhafte Umsetzung (unten)





Passivhausschule



Passivhaus



Passivhaus



Geschosswohnungsbau im Passivhaus-
standard



Gebäude

Energie

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden Mindeststandards für den Wärmeschutz aller Neubauten vorgeschrieben. In Abhängigkeit vom jeweiligen Verhältnis der Außenfläche zum Volumen des Gebäudes sind entsprechend der unterschiedlichen Nutzung (Wohnen, Nichtwohnen) Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfes einzuhalten. Dieser gibt den maximalen Energiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr ($\text{kWh}/\text{qm} \cdot \text{a}$) an, der für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser in einem Gebäude aufgewendet werden darf.

Zudem darf durch die Gebäudehülle (Wände, Fenster, Türen) nur eine bestimmte Menge an Wärme hindurch gehen (der sog. Transmissionswärmeverlust). Dieser Verlust an Wärme ist durch entsprechende Ausbildung der Bauteile (Wärmedämmung) weitestgehend zu minimieren. Auch mit der Architektur des Gebäudes (Wärmegewinne durch große verglaste Südfassaden, kleine Fenster auf der Nordseite, wenige Vor- und Rücksprünge) können Energieverluste minimiert werden. Damit der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes für Nutzer, Käufer, Mieter transparent gemacht wird, ist für jedes Gebäude gemäß §13 EnEV als Nachweis für die Energiequalität ein Energiebedarfsausweis zu erstellen.

Über diese gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus sollten für die Gebäude weitergehende Maßnahmen zur Energieeinsparung getroffen werden. Hierfür werden Bauherren durch unterschiedliche Förderprogramme finanziell unterstützt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau unterscheidet das »KfW Energiesparhaus 60« (dies bedeutet einen Energieverbrauch von $60 \text{ kWh}/\text{qm} \cdot \text{a}$) und das »KfW-Energiesparhaus 40«. Noch bessere Energieeinsparungen lassen sich mit einem Passivhaus oder gar einem Nullenergiehaus erzielen. Zur Energieeinsparung werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Gebäudeform

Die Gebäude sollten eine kompakte Bauformen mit wenig Außenfläche aufweisen.

Ausrichtung

Grundsätzlich sollten die Aufenthaltsräume nach Süden mit großen Glasflächen, die Nebenräume eher nach Norden mit kleineren Fenstern ausgerichtet werden.

Dreifachverglasung

Es werden Fenster mit Dreifachverglasung mit gut dämmenden Rahmen empfohlen. Diese haben – sofern sie nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sind – meistens eine positive Wärmebilanz, d.h. es wird mehr Wärme eingefangen als durch das Glas nach außen abgegeben wird.

Dämmung

Eine optimale Wärmedämmung, eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine luftdichte Hülle (dies bedeutet, dass keine »Ritzen« im Außenwandssystem vorhanden sind) vermeiden unnötige Wärmeverluste.

Lüftung

Eine automatische Lüftung verbessert die Luftqualität und verhindert Bauschäden durch zu hohe Luftfeuchtigkeit.

- Abluftanlage: Abluft wird per Ventilator aus Bad und Küche abgesaugt, Frischluft strömt durch Außenwanddurchlässe in die Wohnräume
- zentrale Lüftungsanlage: durch eine Wärmetauschanlage wird die Zuluft von außen durch die Abluft vorgewärmt;

Energieeinsparverordnung

in Abhängigkeit vom Außenwand-/Volumenverhältnis des Hauses werden Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust festgelegt

bei Wohnhäusern beträgt der Wert etwa 80-120 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (a)

120 - 80

Heizenergiebedarf
je Quadratmeter Nutzfläche je Jahr in kWh
>> 1kwh = 1 Liter Öl

Niedrigenergiehäuser

normativ nicht definierter, umgangssprachlicher Begriff

bei Wohnhäusern in der Regel Heizwärmebedarf von 40-80 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (a)

80 - 40

KfW Energiesparhaus 60

Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Mindestkriterium für eine Förderung

maximaler Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) nach der EnEV von 60 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (a)

Qualität der thermischen Hülle des Neubaus: der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust (Ht') muss den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten

max 60

KfW Energiesparhaus 40

Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Mindestkriterium für eine zusätzliche Förderung

maximaler Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) nach der EnEV von 40 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (a)

der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust (Ht') muss den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 45 % unterschreiten

max 40

Passivhaus

maximaler Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) nach der EnEV von 40 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (a)

zusätzliche Anforderung: maximaler Jahres-Heizwärmebedarf (Qh) von 15 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (a)

Passivhäuser benötigen aufgrund der guten Dämmung und des Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung kein konventionelles Heizungssystem mehr. Meist reichen die solaren und internen Wärmegewinne durch Geräte und Bewohner aus. Nur an wenigen Tagen wird über die Lüftungsanlage eine Nachheizung erforderlich.

max 40

Nullenergiehaus

Gebäude, das rechnerisch in der jährlichen Bilanz keine externe Energie (Elektrizität, Gas, Öl usw.) bezieht. Nicht berücksichtigt wird dabei die Energie, die zur Erstellung des Hauses benötigt wird. Wird diese miteingerechnet, so ist ein Nullenergiehaus zur Zeit (2006) nur schwer realisierbar. Technisch ist das Nullenergiehaus eine Verbesserung des Passivhauses. Wird mehr Energie erzeugt als selbst verbraucht, spricht man von einem Plusenergiehaus.

0

Bebauung



Passivhaus mit Lüftungsanlage



Passivhaus mit Lüftungsanlage



Passivhäuser



Passivhäuser



die kalte Außenluft kann bis zu 90% der Wärme der Abluft übernehmen, daher äußerst energieeffiziente Lösung, das Öffnen der Fenster ist trotzdem möglich

Heizung

- Die Energieversorgung des Sheridanparks erfolgt mit Fernwärme, es gibt jedoch keinen Anschlusszwang.
- Brennwertkessel: die durch Heizöl erzeugte Energie wird nicht nur der Flamme, sondern auch dem Dampf entzogen, der Brennwertkessel soll innerhalb der beheizten Gebäudehülle stehen.
- Auf den Dächern können zusätzlich Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung für Bad und Dusche installiert werden.
- Sonnenkollektoren können im Frühjahr und Herbst die Heizung auch mit Warmwasser versorgen.
- Wärmepumpen funktionieren nach dem Kältschrankprinzip und beziehen die Energie aus dem Grundwasser oder der Luft, sie können im Sommer auch umgekehrt zur Kühlung verwendet werden.
- Holzpelletöfen verwenden Reststoffe aus der Holzwirtschaft und sind Kohlendioxid neutral, allerdings tragen sie zur Belastung der Luft mit Feinstäuben bei und sind deshalb in diesem Baugebiet auszuschließen.

Kühlung

Bei Gebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, ist aufgrund der Wärmelasten (Abstrahlung von Wärme durch Menschen, Geräte, Beleuchtung etc.) die im Sommer notwendige Kühlung ein wesentlicher Energieverursacher. Der Energieverbrauch für Klimaanlage bei Gebäuden kann reduziert werden durch:

- Beschränkung des Glasanteils in der Fassade auf 20-40% der nutzbaren Raumgrundfläche
- Sonnenschutz außen an und vor der Fassade (Dachüberstände, Bäume etc.)
- Beleuchtung mit geringem Energieverbrauch, optimale Nutzung von Tageslicht
- die Orientierung der Fenster nach Süden oder Norden ist wegen des steileren Sonneneinfallswinkels besser als nach Osten oder Westen

Energieeinsparung ist nicht nur bei Wohngebäuden, sondern auch bei gewerblichen Nutzungen und öffentlichen Gebäuden notwendig. Mittlerweile sind in der Praxis schon erste Bürogebäude im Passivhausstandard bei gleichen Kosten wie bei konventioneller Bauweise errichtet worden.

Mit wesentlich niedrigeren Energie- und Unterhaltskosten werden evtl. höhere Anfangsinvestitionen schnell kompensiert. Da zukünftig mit erheblich steigenden Energiepreisen zu rechnen ist, wird eine ökologische Energieversorgung in jedem Fall rentabel sein. Zudem gibt es für Maßnahmen zur Energieeinsparung vom Staat diverse Förderprogramme.

§ 14 (5) Luftschadstoffe

(5.1) Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen keine erheblichen Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub auftreten. Derartige Emissionen sind auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu beschränken. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.

(5.2) Als Festbrennstoffe für Kleinfeuerungsanlagen gemäß der 1. BImSchV sind nur Holzpellets zulässig, die nach der Qualitätsnorm DINplus oder gleichwertig zertifiziert sind.

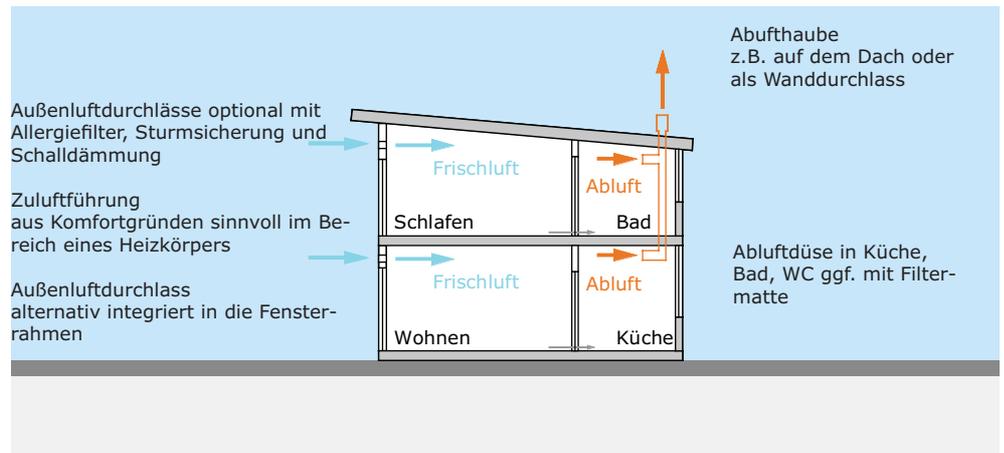
Abluftanlage

Abluft wird per Ventilator aus Bad und Küche abgesaugt

Frischluft strömt durch Außenwanddurchlässe in die Wohnräume

sehr behagliches Raumklima ohne Zugluft

Fenster lassen sich zusätzlich öffnen



zentrale Lüftungsanlage

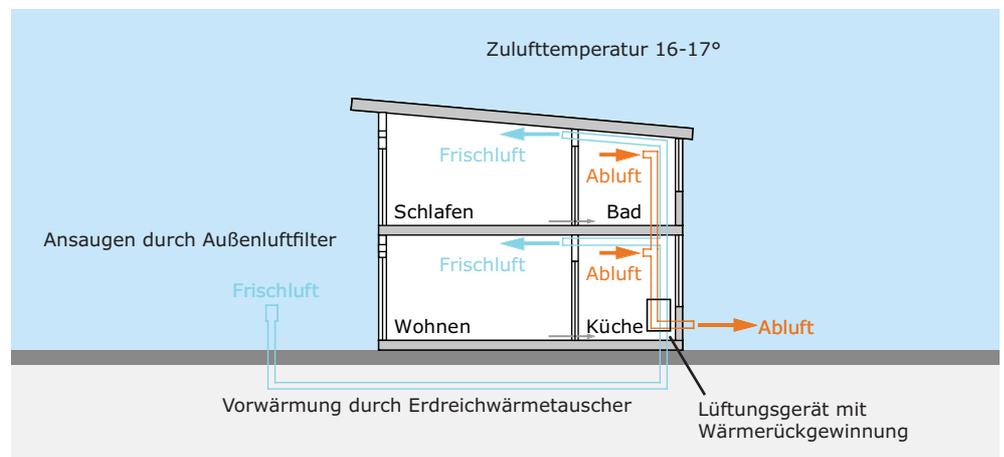
Zuluft wird durch eine Wärmetauschanlage durch die Abluft vorgewärmt

die kalte Außenluft kann bis zu 90% der Wärme der Abluft übernehmen

sehr behagliches Raumklima ohne Zugluft

äußerst energiesparende Lösung

Fenster lassen sich zusätzlich öffnen



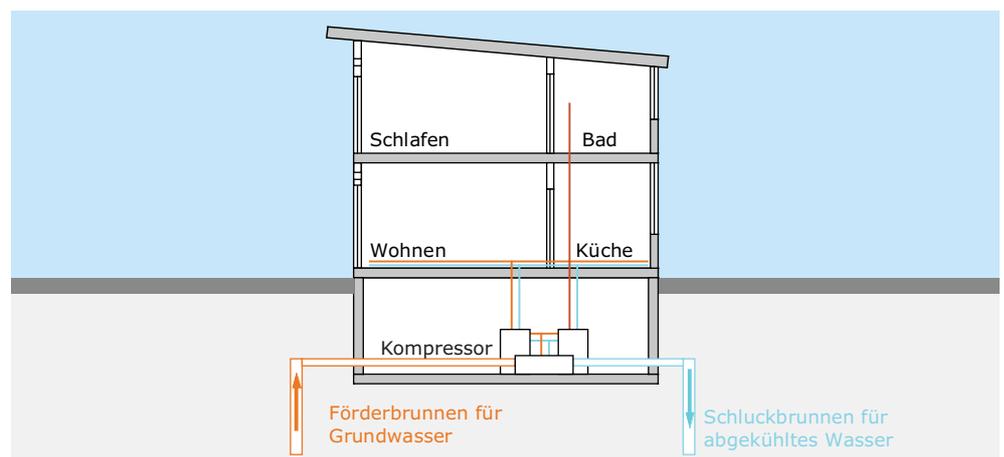
Wasser-Wärmepumpe

funktioniert nach dem Kältschrankprinzip

dem etwa 10° warmen Grundwasser wird durch ein Kältemittel in einem Wärmetauscher Energie entzogen

das Kältemittel wird verdichtet so dass es seine komprimierte Energie auf hohem Temperaturniveau an das Heizungs- oder Warmwassersystem abgeben kann

das abgekühlte Wasser wird über einen Schluckbrunnen versickert



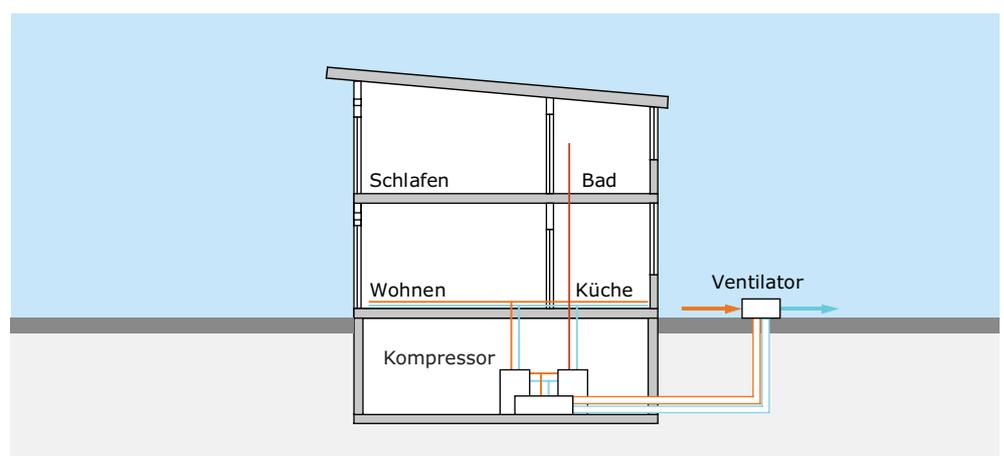
Luft-Wärmepumpe

funktioniert nach dem Kältschrankprinzip

der über einen Ventilator angesaugte Außenluft wird durch ein Kältemittel in einem Wärmetauscher Energie entzogen

das Kältemittel wird verdichtet, so dass es seine komprimierte Energie auf hohem Temperaturniveau an das Heizungs- oder Warmwassersystem abgeben kann

an sehr kalten Tagen ist die Unterstützung der Anlage mit einem Heizstab notwendig



Bebauung



Einzelhaus



Doppelhaus



Reihenhäuser



Stadthäuser



Geschosswohnungsbau in Stadtviellen

Haustypen

Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Mischung von vielfältigen Nutzungen und Nutzern im gesamten Quartier ab. Es soll ein breites Angebot an verschiedenen Gebäudetypen ermöglicht werden. Unterschiedliche Lebensentwürfe finden im Gebiet ihren Platz, soziale Mischung als Voraussetzung für stabile soziale Netze bildet sich heraus, urbanes Leben kann entstehen. Damit aus der Vielfalt eine gemeinsame Identität entstehen kann und ein chaotisches Gesamtbild unterbleibt, ist ein Ordnungsprinzip notwendig. Deshalb sollen Gemeinsamkeiten zwischen den Gebäuden hergestellt werden. Das Nebeneinander von zu vielen, zu unterschiedlichen Gebäuden erzeugt Unbehagen. Es werden daher ähnliche Gebäude einander zugeordnet. Abstufungen verhindern, dass kleine unmittelbar an große Gebäude grenzen.

Maßstäblichkeit und Individualität

Nahezu alle Menschen wollen in überschaubaren Einheiten leben, die ein gegenseitiges Kennen und damit eine soziale Kontrolle ermöglichen. Man kennt den Nachbarn, weiß, wer im Haus wohnt und wer »Fremder« im Gebäude ist. Das erhöht die Sicherheit, ermöglicht aber auch Nachbarschaftshilfe. Deshalb wird im Bebauungsplan die Zahl der Wohneinheiten in den Gebäuden begrenzt. Insbesondere bei Geschosswohnungsbauten soll durch die Maximalanzahl von 15 Wohneinheiten je Gebäude die soziale Kontrolle gewährleistet werden und die Entstehung stabiler Hausgemeinschaften gefördert werden. In den Einfamilienhausgebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt.

In den Gewerbegebieten soll – wo größere Gebäude aufgrund der Betriebserfordernisse nötig sind – eine Gliederung der Baumassen erfolgen. Wünschenswert ist, lange Fassadenteile durch Fensteröffnungen in Augenhöhe zu durchbrechen, um einen Blickkontakt von außen nach innen, wie umgekehrt zu ermöglichen. So sehen die das Gebiet durchquerenden Fußgänger und Radfahrer, wer sich im Betrieb befindet. Umgekehrt werden die Straßen und Wege durch die Mitarbeiter eingesehen. Lange und als unangenehm empfundene »Straßenschluchten« werden vermieden.

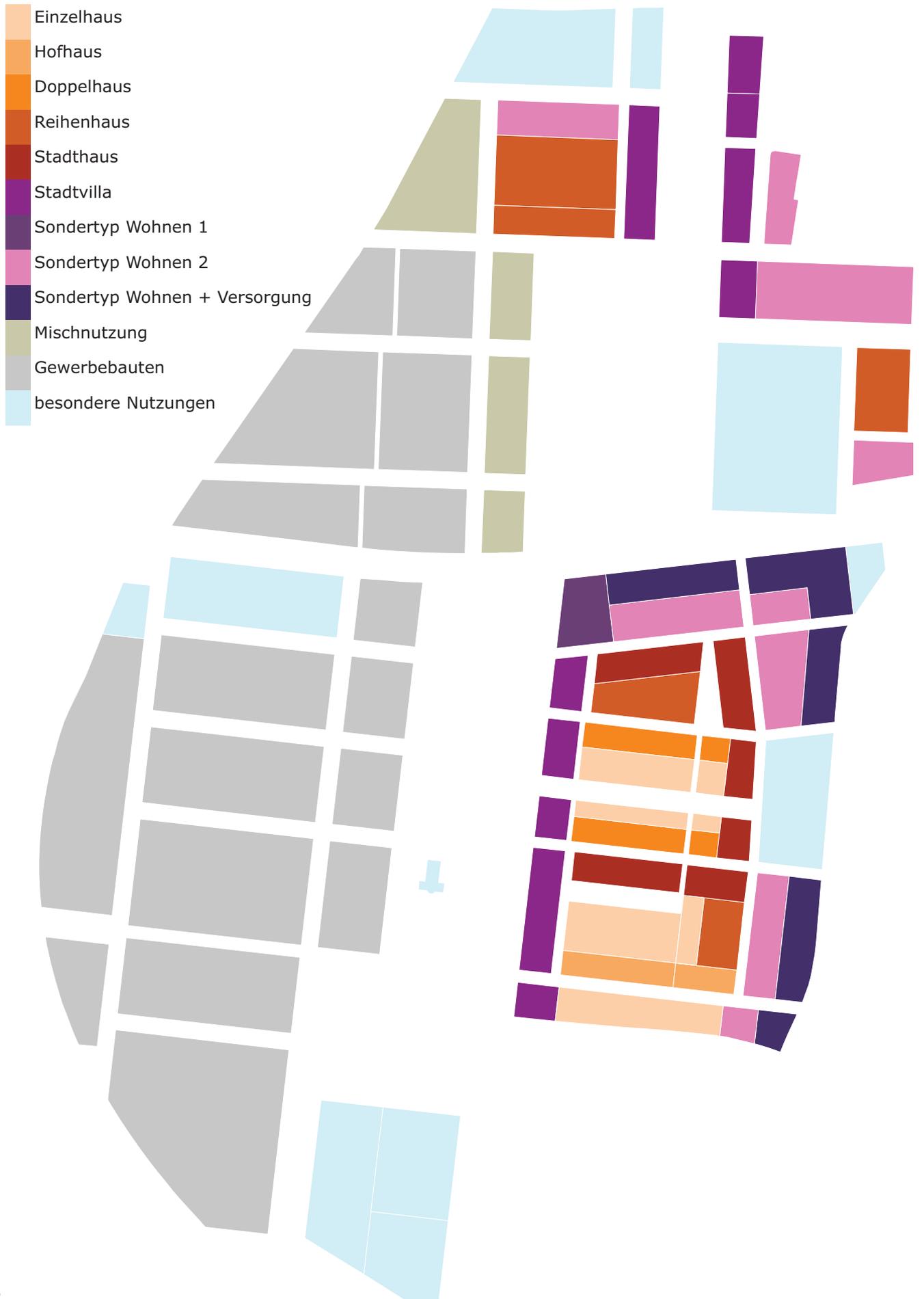
Zudem erzeugt die Gliederung großer Fassadenflächen die erwünschte kleinteilige Maßstäblichkeit, welche die Baumasse optisch verringert. Ferner erfordert die Lage des Gebietes in einer Frischluftleitbahn die Begrenzung der Gebäudegrößen.

Die gestalterische Vielfalt soll ihren Ausdruck in verschiedenen Gebäudetypen, Grundrisslösungen und Architekturen finden. Dabei wird Wert auf klare Gestaltung gelegt, welche die Funktion des Gebäudes widerspiegelt. Applizierte Gestaltungselemente (Ziergiebel, Ziersäulen etc.) sind zu vermeiden.

Negativbeispiel für eine Reihenhaussiedlung

- **gestalterische und soziale Monotonie**
- **keine Individualität**
- **geringe Wohnqualität**





Bebauung



Geschosswohnungsbau



Geschosswohnungsbau



Gewerbebebauung



schwelfenfreier Eingang

Im Wohnungsbau kann man den Bedürfnissen nach Individualität Rechnung tragen, indem unterschiedliche Wohnungsgrößen im Haus und auf der gleichen Etage kombiniert werden. Jeder Bewohner bekommt seine einzigartige Wohnung. Das Wiederholen identischer Elemente, z.B. bei Reihenhäusern soll vermieden werden.

§ 6 Anzahl der Wohneinheiten

(1) In den Bereichen WA 1 und in den Baufeldern 32, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 sind je Gebäude maximal 15 Wohneinheiten zulässig.

(2) In den Bereichen WA 2, ausgenommen in den Baufeldern 32, 36, 44, 49 und 53, sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§7 Bauweise

(2) Bei der abweichenden Bauweise a2 gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, einzelne Gebäude können jedoch mit einer Länge von bis zu 90 m errichtet werden, sofern die Baugrenzen und Baulinien sowie Abstandsflächenvorschriften dies zulassen.

Gebäudeform

Die Gebäudekörper sollen einfach, rechteckig und kompakt sein. Ein gutes Verhältnis von Außenfläche zum Volumen ist energiesparend und ermöglicht eine effiziente Grundstücksausnutzung. Die Gebäude sind dennoch durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern, so dass geschützte Außenräume entstehen können und die Tageslichtversorgung optimiert wird.

Höhenlage der Gebäude

Idealerweise stehen die Gebäude auf ebenem Gelände und das Erdgeschoss ist ohne Stufen erreichbar. Diese im gesamten Plangebiet angestrebte Barrierefreiheit hilft Gehbehinderten, Rollstuhlnutzern, Eltern mit Kinderwagen etc., im Alltag, aber auch bei Transporten aller Art aus dem oder in das Gebäude.

Ein leichtes Anheben der Bodenplatte um maximal 30 cm über der Gehweghinterkante kann zur Erleichterung der Entwässerung des Eingangsbereiches sinnvoll sein. Die Überwindung der Höhe kann statt durch eine Stufe mittels einer Rampe erfolgen.

§ 10 Höhenlage von Gebäuden

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf im allgemeinen Wohngebiet höchstens 0,3 m über der Hinterkante des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Bereiches liegen.

Negativbeispiel Höhenlage

- Erdgeschossboden unter Straßenniveau
- zu geringe lichte Höhe des Erdgeschosses
- das Haus hat keinen Sockel
- Kaschierung der Situation durch Abgrabung

10

Maßstäblichkeit und Gebäudeform

Einzelhäuser, Stadthäuser, Reihenhäuser



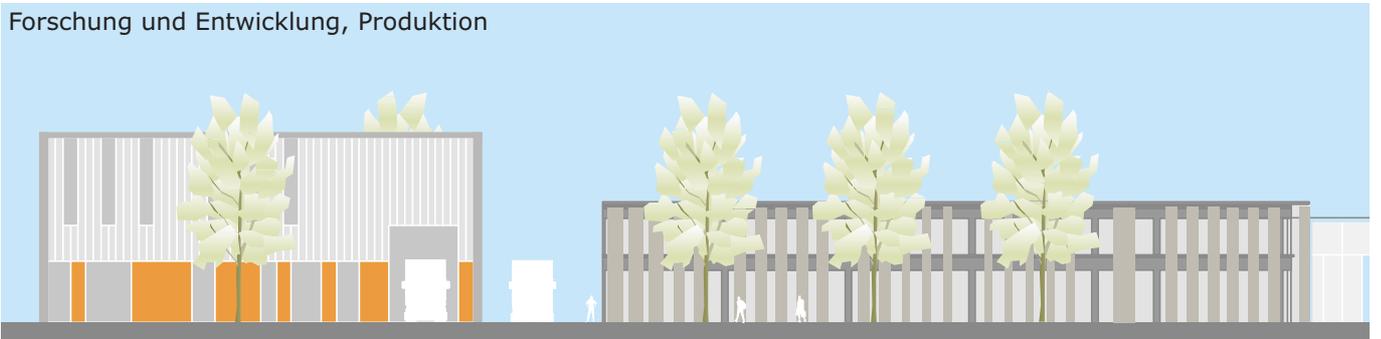
Wohnen, Arbeiten, Versorgen im Mischgebiet



Geschosswohnungsbau



Forschung und Entwicklung, Produktion



Gründerzentrum, Bürogebäude, Gewerbehalle



20 m
0 m

1:500

Bebauung



Loggien und raumhohe Fenster



Multifunktionales Erdgeschoss mit Kindertagesstätte



Cafeteria im Erdgeschoss eines Seniorenwohnheims



Ladenlokal im Erdgeschoss



Staffelgeschoss bei Reihenhäusern

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe trägt maßgeblich zum städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Quartiers bei. Sie orientiert sich grundsätzlich an der umgebenden zwei- bis viergeschossigen Bebauung in Pfersee. Es werden daher je nach Nachbarschaft und Standort differenzierte Festsetzungen getroffen. Die Gebäudehöhe wird als Maximalwert, in städtebaulich besonders wichtigen Baufeldern in Kombination mit Mindestwerten, bestimmt. Die jeweils gültigen Höhen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes (in der sogenannten Nutzungsschablone, siehe Seite 10) eingetragen. Dabei sind jedoch die Regelungen zu Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung zwingend einzuhalten. Ausnahmen gibt es hiervon nur an wenigen, in der Planzeichnung gesondert festgesetzten Stellen.

§ 5 (2) Höhe baulicher Anlagen

In den Misch- und Gewerbegebieten dürfen Aufzüge und Treppenhäuser die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 3,0 m überragen, Solaranlagen und blickdurchlässige Brüstungen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,5 m überragen.

Lichte Höhe von Räumen

Angesichts sich immer schneller verändernder Nachfragen nach verschiedenen Nutzungen wird empfohlen, die Erdgeschosse in den Geschosswohnungsbauten nutzungsneutral zu gestalten. Dies erleichtert die Umnutzung. Zudem sollten nach Möglichkeit die Räume in den Erdgeschossen der Mischgebiete und der Geschosswohnungsbauten eine lichte Höhe von 3,00m bis 3,50m aufweisen. Damit können diese Zonen nicht nur zum Wohnen, sondern auch für soziale oder gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Auch die lichte Höhe von sonstigen Räumen soll über das Mindestmaß hinaus dimensioniert werden. Im hochwertigen Wohnungsbau werden zunehmend Raumhöhen von 2,70m und mehr als selbstverständlich angesehen. Neben der größeren Nutzungsvervielfältigung verbessert sich auch die Belichtung. Die höheren Räume werden als größer empfunden, weisen zudem einen »Altbaucharakter« oder einen »Loftcharakter« auf und werden daher bevorzugt nachgefragt.

Staffelgeschosse

Bei höheren Gebäuden ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Fläche des Staffelgeschosses darf höchstens 70% der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Damit ersetzen die Staffelgeschosse die Fläche der früher ausgebauten Steildächer, da diese im Gebiet nicht vorgesehen sind. Staffelgeschosse haben gerade Wände und Fenster und sind somit viel besser nutzbar als ausgebaute Dachräume. Durch das Zurücksetzen der Fassade wirken die

Negativbeispiel Laden im Erdgeschoss

- Ladennutzung in einer Wohnung
- niedrige, ungeeignete Räume
- Fassade wenig einladend und unvorteilhaft proportioniert



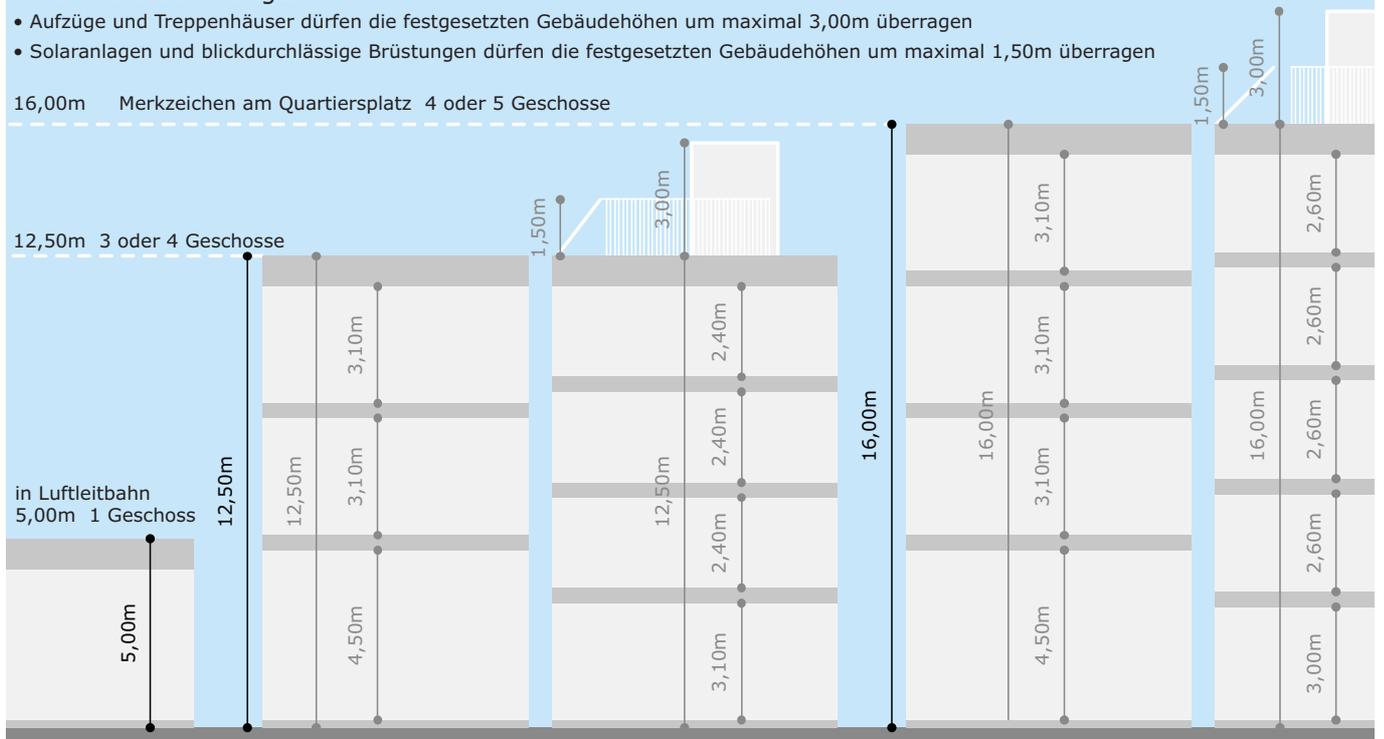
11

Gebäudehöhen, Lichte Höhen, Höhenlage

Misch- und Gewerbegebiet

- Aufzüge und Treppenhäuser dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 3,00m überragen
- Solaranlagen und blickdurchlässige Brüstungen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,50m überragen

16,00m Merkzeichen am Quartiersplatz 4 oder 5 Geschosse

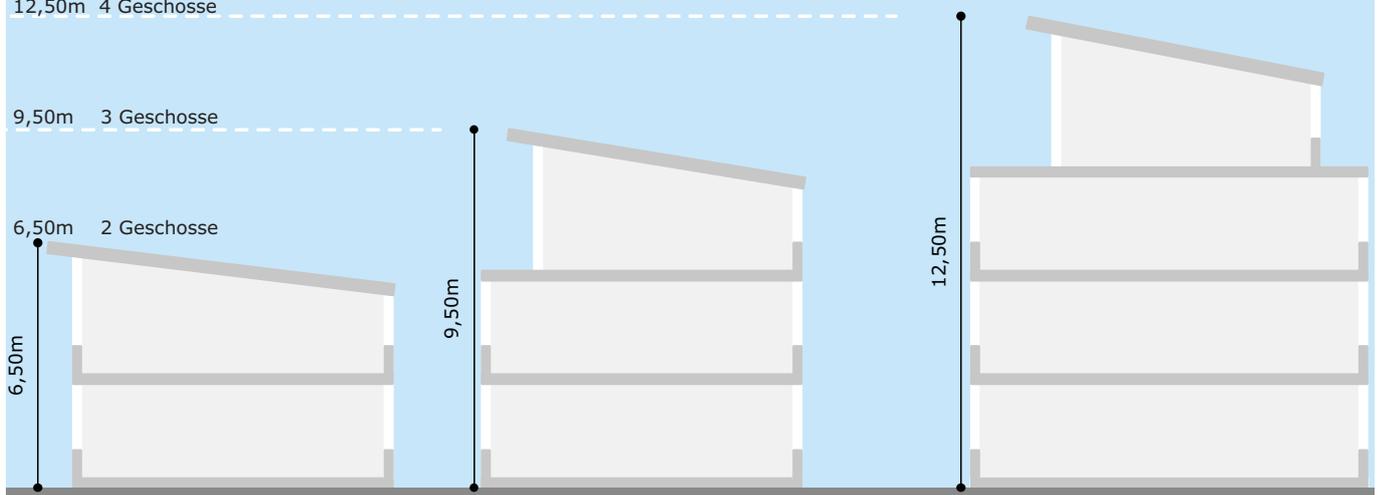


Wohngebiet

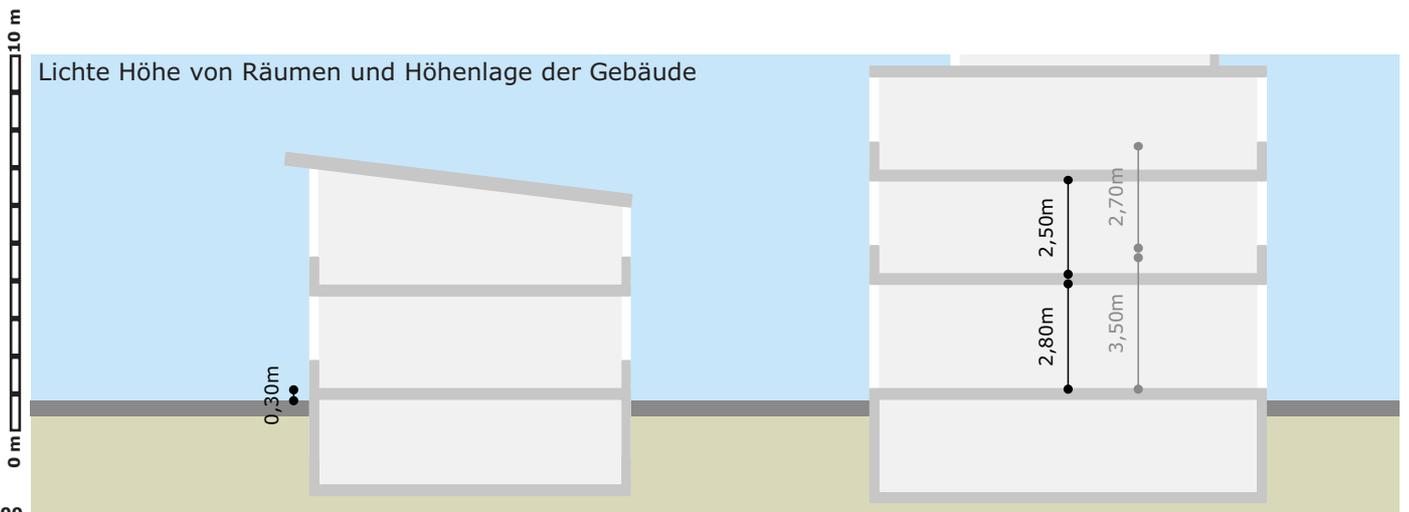
12,50m 4 Geschosse

9,50m 3 Geschosse

6,50m 2 Geschosse



Lichte Höhe von Räumen und Höhenlage der Gebäude



Bebauung



Geschosswohnungsbau mit
Staffelgeschoss



Dachterrasse eines Reihenhauses



Frühstücksterrasse (Vorgarten auf der
Ostseite) bei Reihenhäusern



Einfamilienhaus mit Terrasse



Mietwohnung mit direktem Gartenbezug

Gebäude niedriger, der Gebäudekörper wird gegliedert und die Nachbargrundstücke weniger verschattet. Zudem entstehen vielfältige Möglichkeiten zur Anlage von Dachterrassen mit Blick in den Park, zu den Westlichen Wäldern oder zu wichtigen Gebäuden, z.B. der Herz-Jesu-Kirche. Dachterrassen erhöhen wesentlich die Wohnqualität und verbessern die Vermietbarkeit der Wohnung.

§ 5 (1) Die Geschossfläche von Staffelgeschossen darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

§ 7 (3) In den in der Nutzungsschablone mit „Stg“ bezeichneten Gebieten ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Die Staffelgeschosse sind an mindestens zwei Gebäudeseiten über die gesamte Länge einer Gebäudeseite um mindestens 1,0 m von der Außenseite des Mauerwerks des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

§ 7 (4) Staffelgeschosse können hinter der Baulinie zurückbleiben.

Freiraumbezug

Eines der Planungsziele im Sheridanpark ist es, jedem Bewohner einen privaten Freiraum zur Verfügung zu stellen. Deshalb sollte jede Wohnung mindestens einen Balkon, eine Dachterrasse oder einen direkt zugänglichen Garten aufweisen. Insbesondere für ältere Menschen und Kinder ist der wohnungsbezogene Freiraum enorm wichtig, da sie in der Mobilität eingeschränkt sind. Die Freiräume sollten schwellenfrei zugänglich sein.

Bei Eigenheimen sollten neben der klassischen Gartenterrasse auch noch weitere Freiräume vorgesehen werden. Eine Küchen- bzw. Eingangsterrasse auf der Nordseite ist insbesondere bei heißen Temperaturen sinnvoll, eine Veranda bietet die Möglichkeit des Aufenthaltes mit Sichtkontakt zur Öffentlichkeit. Somit werden die Möglichkeiten zur 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 sollen zwei Freiräume aufweisen, die möglichst auf verschiedenen Gebäudeseiten angeordnet werden.

Im Umfeld der Arbeitsplätze sollen auf den Betriebsgrundstücken attraktive Freiflächen für Arbeitspausen und Kommunikation angelegt werden. Da aufgrund flexibler Arbeitszeiten die Grenzen zwischen Arbeit, Freizeit und Wohnen sich auflösen, wird die Erholungsfunktion am Arbeitsplatz für das Wohlbefinden der Arbeitnehmer immer wichtiger. Untersuchungen zeigen eine deutliche Steigerung der Arbeitsmotivation.

Negativbeispiel Wohnungen ohne Freiraumbezug

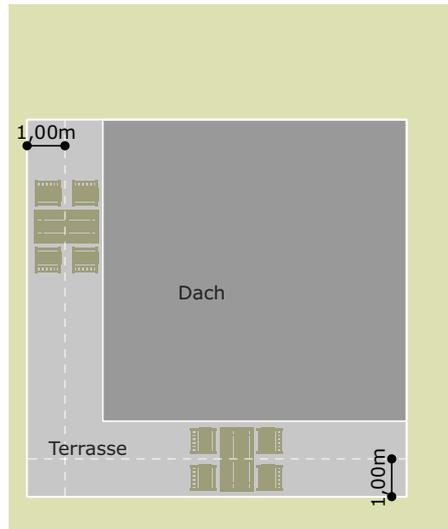
- aus den Wohnungen kann man nur über das Treppenhaus in den Freiraum gelangen
- Grünfläche hat keinen Nutzwert und dient nur als Abstandsfläche

12

Staffelgeschosse



Ansicht von Süden



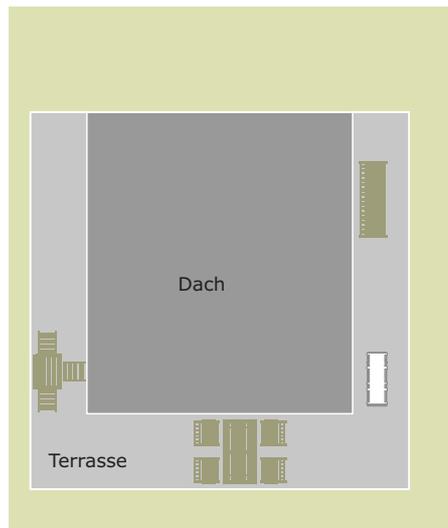
Dachaufsicht

Ecktyp

Staffelgeschoss wird auf zwei Seiten zurückgesetzt und sitzt in einer Ecke



Ansicht von Süden



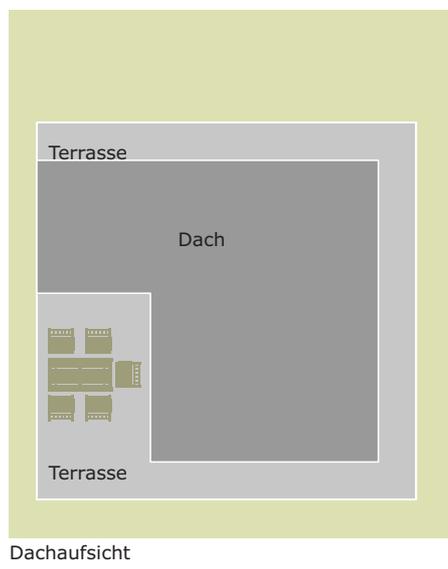
Dachaufsicht

symmetrischer Typ

Staffelgeschoss wird auf drei Seiten zurückgesetzt



Ansicht von Süden



Dachaufsicht

Winkeltyp

Staffelgeschoss wird auf drei Seiten zurückgesetzt und bildet zusätzlich einen Winkel

Bebauung



anpassbares Bürogeschoss



anpassbares Gewerbegeschoss



vom Nutzer frei einteilbare Wohnung



multifunktional nutzbares Erdgeschoss



multifunktional nutzbares Erdgeschoss

Veränderbarkeit

Eines der wichtigsten Qualitätsmerkmale von Häusern ist die Veränderbarkeit und Anpassungsfähigkeit. Die funktionalen Anforderungen an ein Gebäude ändern sich im Lauf der Nutzungszeit, zum Teil in nicht vorhergesehener Weise. Die Bewohner werden älter, die Familie wird größer oder kleiner, ein Familienmitglied macht sich selbständig, der Betrieb expandiert oder schrumpft, ändert seine Arbeitsweise oder Organisationsform usw.

Durch eine intelligente Planung können die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten erheblich erweitert werden. Man kann auf andere Lebens- und Wirtschaftssituationen reagieren und vergrößert den potentiellen Interessentenkreis, wenn man das Gebäude vermieten oder verkaufen möchte.

Nutzungsneutrale Räume

Nutzungsneutrale Räume können verschiedenartig verwendet werden. Dies bedeutet in erster Linie, daß die einzelnen Zimmer vielseitig möblierbar sein müssen. Ein Raum soll sowohl als kleiner Wohnraum, wie auch als Spiel-, Arbeits- und Schlafzimmer für Kinder und als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden können.

Anpassungsfähige Grundrisse

Anpassungsfähige Grundrisse ermöglichen die Veränderung von Raum- oder Zimmergrößen. Voraussetzung dafür ist eine tragende, bauliche Grundstruktur, welche verschiedene mögliche Positionen für die nichttragenden Wände oder Raumteiler aufweist. So können auf der gleichen Grundfläche verschiedene Wohnungs- oder Bürotypen angeboten werden. Bei entsprechender Konstruktion kann beispielsweise auf tragende Innenwände in Reihenhäusern verzichtet werden. Die daraus resultierenden offenen Grundrisse sind multifunktional und zudem wesentlich günstiger, da Innenwände, Türen etc. entfallen. Bei Bedarf kann später eine leichte, nichttragende Wand eingebaut werden.

Kombinieren und Trennen

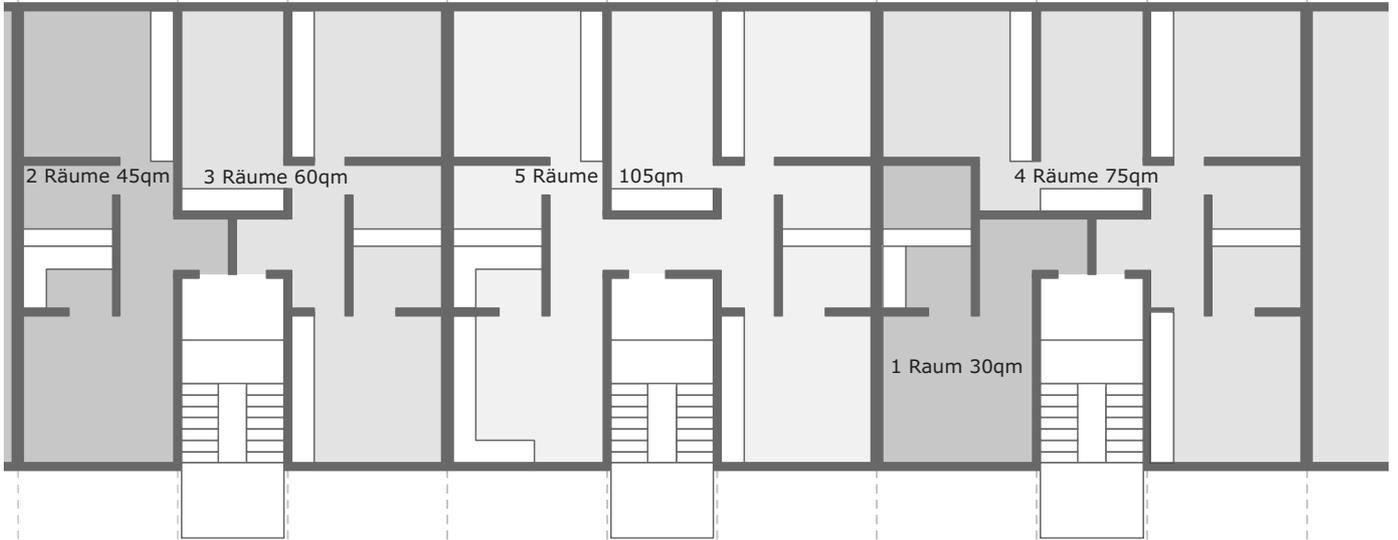
Kombinieren und Trennen bedeutet, dass Räume oder Gebäude miteinander verbunden oder voneinander getrennt werden können. Das Zusammenlegen oder die Trennung verschiedener Wohnungen lässt sich auf einfache Art durch Öffnen und Schließen einzelner Türen oder bauseits vorbereiteter Durchgänge beim Wohnungseingang oder zwischen den Fluren erreichen. Zum Teil werden sogenannte Schaltzimmer eingeplant, die einmal der einen und einmal der anderen Wohnung zugeschlagen werden können.

So ist es z.B. bei Einfamilienhäusern sinnvoll, das Treppenhaus so anzuordnen, dass auch ein Geschoss unabhängig erschlossen werden kann. Um das Erdgeschoss getrennt nutzen zu können, sollte ein vollwertiges Bad mit Dusche statt eines reinen Gäste-WCs vorgesehen werden, Leitungen sind getrennt zu führen und der Schallschutz ist zu berücksichtigen. Auch kann der Erdgeschossgrundriss schon die Möglichkeit beinhalten, einen Raum als Büro nutzen zu können.

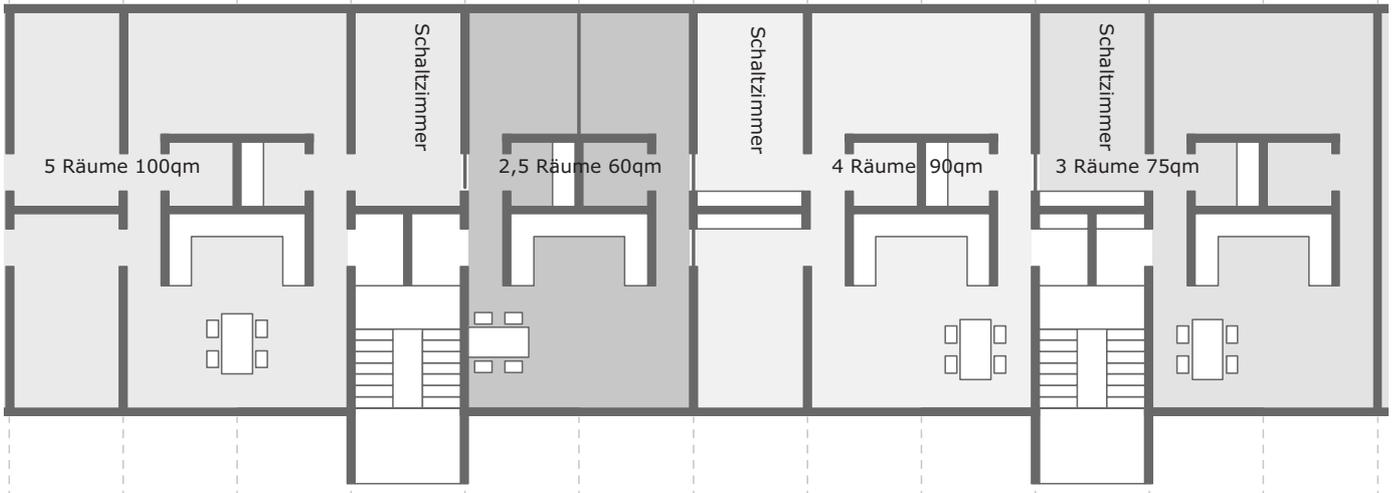
13

Veränderbarkeit

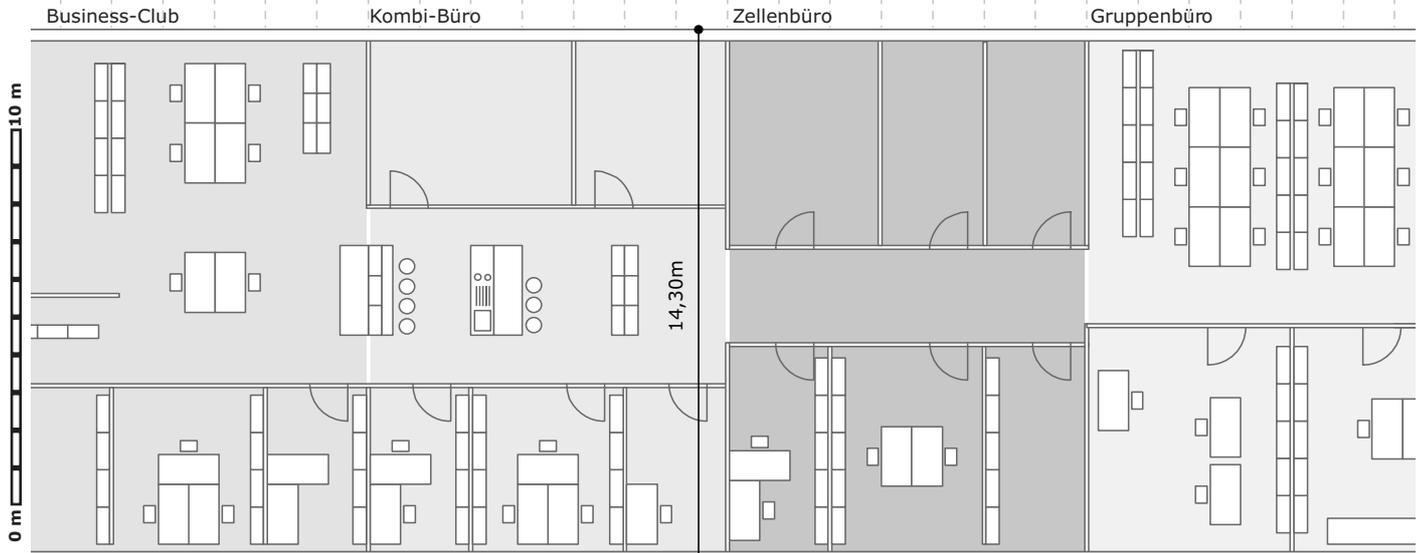
Wohnungsmischung und flexibles Angebot durch Kombinieren und Teilen



Wohnungsmischung und flexibles Angebot durch Schaltzimmer



Bürogebäude: Flexibilität in der Nutzung durch richtige Konstruktion
(Gebäudetiefe 14,00-15,50m Lichte Höhe 3,00m, Raster 1,30-1,40m)





Zinkdach



begrüntes Dach



Dachbegrünung



Dachbegrünung



Dachbegrünung

Dächer

Dachform

Die Dachlandschaft soll sich durch ein harmonisches Erscheinungsbild auszeichnen. Mit den festgesetzten Flachdächern und flachgeneigten Pult- und Satteldächern können vollwertige Geschosse mit relativ niedrigen Firsthöhen errichtet werden, was der Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken zu Gute kommt. Zudem sind sie sehr kostengünstig zu errichten und als vollwertige Räume ohne Dachschrägen nutzbar. Weiterhin wird die Anlage von Dachterrassen ermöglicht, was zu einer erheblich höheren Wohnqualität führt.

Die Dächer sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 15° oder als Flachdach auszuführen. Satteldächer mit einer Neigung von etwa 45° sind nur bei bestehenden Gebäuden (Casino, Gebäude 116 etc.) zulässig. Sonstige Dachformen wie Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Tonnendächer sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Dachüberstände sind bis maximal 1,00m zulässig.

§9 (3.4) Die Dachneigung von Nebengebäuden, Carports und Garagen darf max. 15° betragen.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Stadtklimas, des Wasserhaushaltes und der Stadtgestalt sollen möglichst viele Dachflächen begrünt werden. Dachbegrünungen schützen die Dächer vor Kälte und Hitze (besonders wichtig bei Bürogebäuden), gleichen starke Temperaturen aus und können Regenwasser zurückhalten. Um bei langen Trockenperioden nicht gießen zu müssen, wird die Verwendung trockenheitsverträglicher Pflanzen in Kombination mit wasserspeichernden Mineralböden empfohlen. Die Begrünung von Dächern ist zudem aus ästhetischen Gründen gerade bei Nebengebäuden und flacheren Gebäudeteilen sinnvoll.

§ 12 (2) In den Bereichen WA 1 und im Mischgebiet sind Dächer mit einer Neigung von 10° oder weniger, ab 50 qm zusammenhängender Fläche dauerhaft mit Gräsern und Kräutern als extensive Dachbegrünung nach dem Stand der Technik zu begrünen.

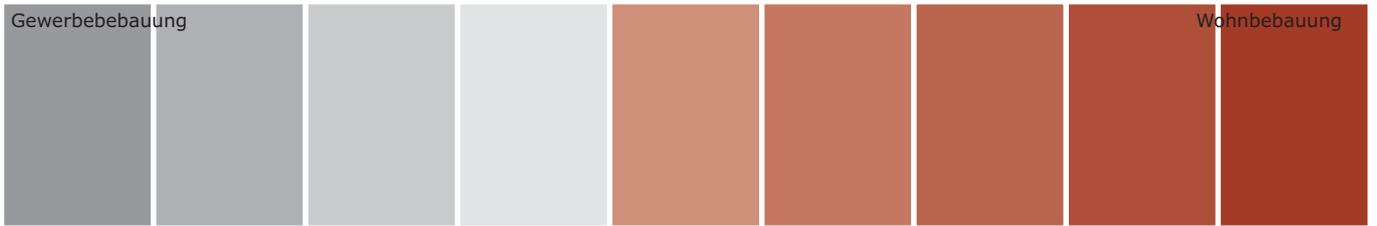
Dachfarben und Materialien

Die zu verwendenden Dachmaterialien sollen in den in Augsburg typischen Farben Rot, Rotgrau und Grau ausgewählt werden. Somit wird sich das Neubaugebiet farblich in die gewachsene Stadtstruktur einfügen. Dunkle Rot- und Grautöne sind ebenso unerwünscht wie Mischungen mit Braun. Im Gewerbegebiet sollen Grautöne dominieren. Da bei Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc.) nach und nach Partikel ausgewaschen werden, sollten sie aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht verwendet werden. Technische Anlagen wie z.B. Sonnenkollektoren sind zulässig, sollen jedoch in der Gestaltung zurückhaltend sein.

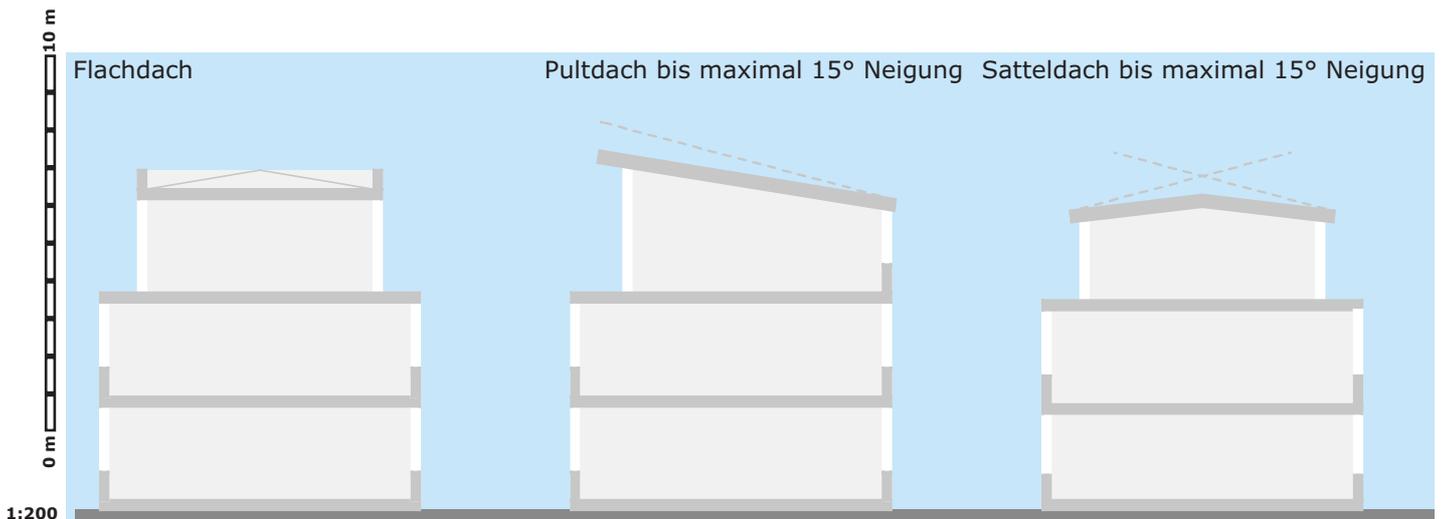
§12 (1) Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit roten und grauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Wintergärten und Kleingewächshäusern.

14

Dächer



Das Farbspektrum der Dächer besteht aus Grau- und Rottönen. Im Gewerbegebiet sollen vorwiegend Grautöne zum Einsatz kommen, während im Wohngebiet auch Rottöne verwendet werden sollen.



Bebauung



Glas, Metall



doppelschalige Glaselemente, Sichtbeton



Sichtbeton, Stahl, Glas



Massivbau, Putzfassade



Massivbau, Putzfassade

Fassaden

Materialien

Die Gestaltung der Fassade ist Ausdruck der Entstehungszeit und deren technischen und konstruktiven Möglichkeiten. So wird durch den Bebauungsplan einerseits eine moderne und zeitgemäße Architektur und Gestaltung gefordert, andererseits soll insbesondere mit der Verwendung ortstypischer Materialien und Farben eine Einbindung in die gewachsenen Stadtviertel erreicht werden.

Deshalb sind für das allgemeine Wohn- und das Mischgebiet Fassaden aus mineralischem Putz mit glatter Oberfläche vorgesehen. Untergeordnete Teile der Fassade können aus Holz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Naturstein, Werkstein oder Eternit ausgeführt werden. Fenster, Türen und Fensterläden sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen ebenfalls aus Holz hergestellt werden. Historisierende Elemente, wie z.B. Sprossenfenster, klassizistische Säulen, künstliche Materialnachbildungen (z.B. Natursteinimitate) etc. sind nicht authentisch und zeitgemäß und sollen daher nicht verwendet werden.

Die Fassaden bilden jedoch auch den öffentlichen Raum. Eine urbane Gestaltung soll insbesondere in den Wohn- und Mischgebieten eine für den Fußgänger wahrnehmbare haptische Qualität bieten.

Folgende Materialien sollen in Wohn- und Mischgebieten in der Regel nicht oder nur in geringem Umfang verwendet werden:

- Sichtziegel
- Kunststoffe
- polierte, glänzende Werk- und Natursteine
- Keramikplatten
- strukturierte Glasbausteine

Glas sollte in der Regel nur transparent und farblos oder in grünlichen Farbtönen ausgeführt werden. Spiegelglas, goldfarbenes, blaues Glas und ähnliche Varianten sind nicht erwünscht. Stahl-Glas-Konstruktionen und Metalle sollten bei Wohngebäude nur untergeordnet eingesetzt werden.

§16 (1) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Fassaden mit Ausnahme untergeordneter Teile aus Putz auszuführen.

Negativbeispiel für eine Fassade

- vorgeblendete Säule ist konstruktiv überflüssig
- Säule verursacht unnötige Kosten
- Säule zitiert überkommene Vorbilder aus der Vergangenheit



15

Farben und Materialien für Gebäude



Das Farbspektrum der Bebauung besteht aus Grau-, Weiß, Gelb- und Rottönen. Im Gewerbegebiet sollen vorwiegend Grautöne zum Einsatz kommen, während im Wohngebiet kräftige Farbtöne dominieren.

Gewerbebebauung



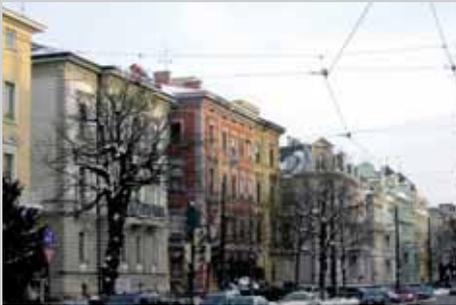
Wohnbebauung



Bebauung



Augsburger Straße



typische Fassaden in Augsburg



Augsburger Straße



Stadtberger Straße



Prinz-Karl-Viertel Augsburg

Farben

Der Farbrahmenplan (Konzept: Andrea Kieser) dient als praktische Arbeitsgrundlage für die Koordinierung der Farbgebung. Damit wird das Baugebiet farblich strukturiert und gleichzeitig ist innerhalb der Farbgruppen eine große Farbvielfalt möglich sein. Mit dem Farbrahmenplan wird die Grundstruktur des Städtebaus nochmals betont, da gleiche Haustypen ähnliche Farben erhalten; dennoch ist die Auswahl einer individuellen Farbe für das Einzelgebäude möglich.

Die ausgewählte Farbpalette ist in Erdtönen gehalten. Erdtöne sind nicht modisch, lassen sich hervorragend untereinander kombinieren, altern anständig und können auch in sehr kräftigen Varianten verwendet werden. Aus der Palette der Erdtöne wurden die Farbfamilien der Weißtöne, Gelbtöne, Rottöne und Grautöne gewählt. Sie bilden einen wunderschönen Kontrast zum künftigen Stadtpark mit seinem alten Baumbestand und den vielfältigen Grüntönen der Natur.

Ausgeschlossen wurden modische Farbtöne wie türkis oder lila. Sie sind viel zu dominierend und überleben sich nach kürzester Zeit.

Grüntöne schieden wegen der Nähe zu den Grüntönen der Natur aus. Auch Blautöne wurden in die Farbpalette nicht aufgenommen, da sie eine zu große Konkurrenz zu den kräftigen Gelb- und Rottönen bilden würden und zu künstlich wirken. Das Quartiers würde zu bunt erscheinen.

Die einzelnen Farbfamilien wurden den unterschiedlichen Haustypen zugeordnet, um eine identitätsstiftende Wirkung zu erzielen. Als »Zweitfarbe« sind für sämtliche Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (Balkongeländer, Türen, Briefkastenanlagen etc.) die gesamte Palette der Grautöne vorgesehen. Sie erzeugen Spannung und Kontrast innerhalb der Farbpalette. Gleichzeitig bekommen Nebengebäude tatsächlich eine »Nebenrolle« und ordnen sich den farbigen Hauptgebäuden unter. Da sie durchgängig auf allen Grundstücke verwendet werden, wird durch die Graupalette der Nebengebäude wiederum eine Verbindung zwischen den Baugrundstücken geschaffen.

Mit der Anordnung der verschiedenen Farbfamilien werden bewusst Räume geschaffen und das Neubaugebiet strukturiert. Dies erleichtert die Orientierung.

Die Baufelder mit den Einfamilienhäusern stellen die Mittelpunkte der Bebauung dar, sie sind in Weißtönen gehalten. Damit können auch sehr unterschiedliche architektonische Konzepte farblich zusammengehalten werden. Die Farbigekeit steigert sich nach außen, von Gelbtönen bis zu Rottönen. Die rötliche Farbpalette dient als Begrenzung zum Park, zur vorhandenen, im Süden anschließenden Bebauung und zum Grasier Weg.

Negativbeispiel für Farbgestaltung

- **grelle Farben**
- **falsche Komposition der Farben untereinander (schwere Farben oben)**
- **Farben passen nicht zueinander**



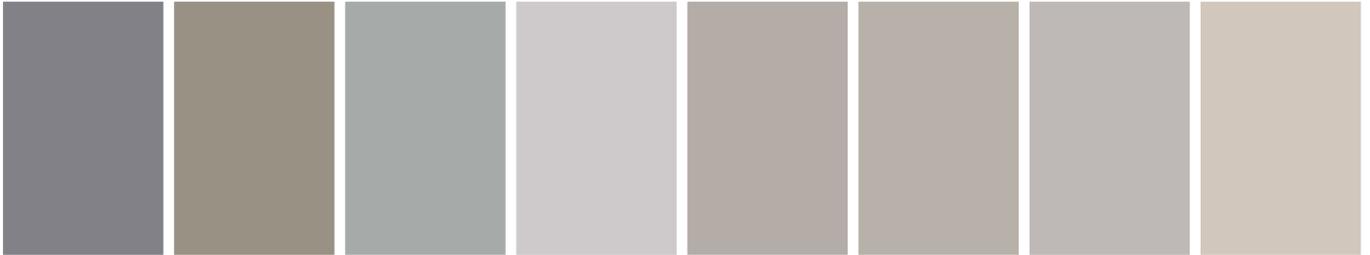
16

Farbfamilien

Grautöne

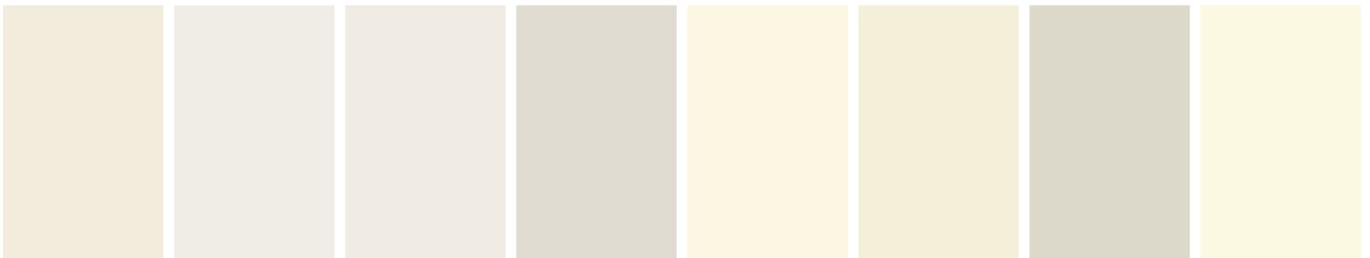
Hauptfarbe im Gewerbegebiet, Kombination mit Weißtönen

Farbe für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (Türen, Fensterrahmen, Geländer etc.)



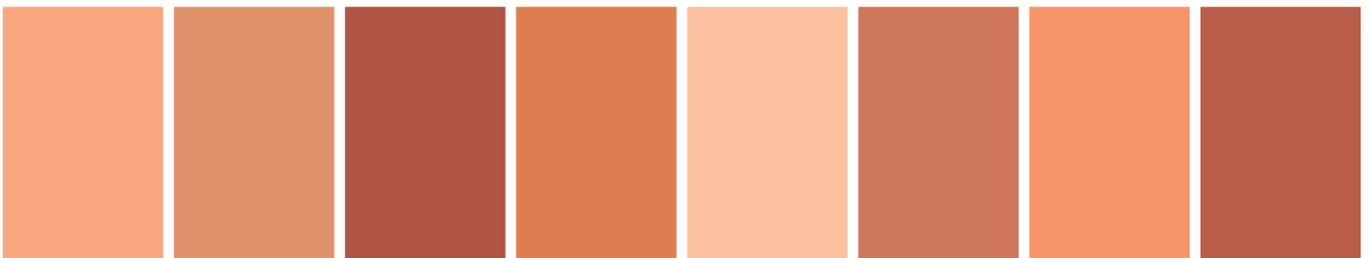
Weißtöne

Hauptfarbe im Wohngebiet, Kombination mit Gelbtönen oder Grautönen



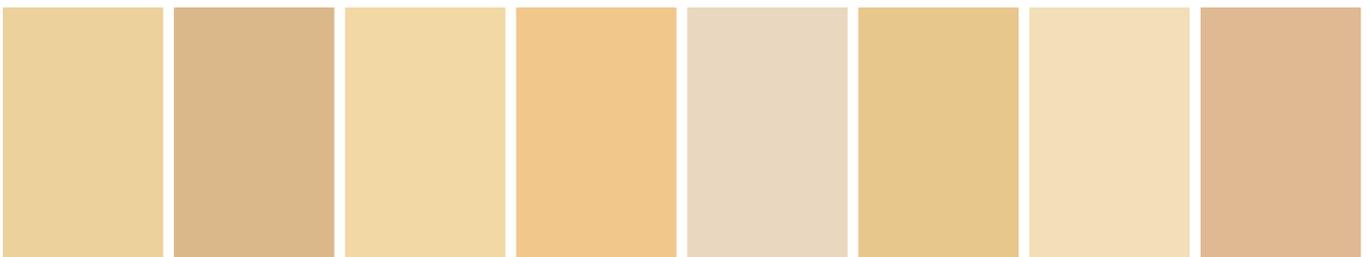
Rottöne

Hauptfarbe im Wohngebiet, Kombination mit Gelbtönen oder Grautönen



Gelbtöne

Hauptfarbe im Wohngebiet, Kombination mit Weißtönen oder Rottönen



Aus technischen Gründen können die in diesem Qualitätshandbuch dargestellten Farben von den realen Farben des Farbleitplanes abweichen.

Bebauung



weißer Putz mit grauem Farbton für untergeordnete Fassadenteile



roter Putz, weiße Fensterumrahmung



grauer Putz mit dunkelgrauen Fensterprofilen



gelber Putz mit hellgrauem Farbton für untergeordnete Fassadenteile und Holz



Betonung des Eingangs mit roter Farbe

Entlang der Bürgermeister-Bohl-Straße zum angrenzenden Wohnviertel Uhlandwiese bzw. Adalbert-Stifter-Siedlung soll das Neubauviertel durch die weiße Farbpalette offen erscheinen und einen neutralen Hintergrund für die vorhandene Farblichkeit des Bestandes bilden.

Bei der Bebauung ab Grasiger Weg in Richtung Norden klingt die weiterführende Farbigkeit heller an.

Die Wohnhäuser entlang der Straßen Hinter den Gärten, Mittlerer Weg und Graf-Bothmer-Straße sollen in Weißtönen und Gelbtönen gehalten werden, so gibt es auch hier einen Übergang zum Bestand. Die Bebauung in Richtung Nestackerweg stellt sich in Ocker- und Rottönen dar. Diese Farbigkeit soll die Trennung zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet verdeutlichen.

Für das Gewerbegebiet, das voraussichtlich größere Baustrukturen aufweisen wird und mehr Möglichkeiten bei der Materialwahl für die Außenfassade zulässt, sind neutrale Grautöne vorgesehen. Die Oberflächen der verschiedenen graugetönten Materialien (Glas, Metall, Putz) bringen gleichzeitig Struktur und Reflektion. Sie sind mit den neutralen Farben optimaler Hintergrund für die Werbeanlagen, die Farbigkeit in das Gebiet bringen.

Die Fassaden des alten Baubestandes sollten in einem reinen Weiß gehalten werden, da sie meist sehr grobkörnige Putze aufweisen und somit durch Licht- und Schattenspiel wirken.

Die Auswahl der Farben für die einzelnen Gebäude erfolgt im Zuge der konkreten Bauberatung im Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit der Farbberaterin Andrea Kieser. Aus den Farbfamilien kann man anhand der realen Fassadenfarben eine individuelle Farbe auswählen, welche sich einerseits von den Farbtönen in der Nachbarschaft unterscheidet, andererseits durch das Farbkonzept harmonisch einfügt. Aus technischen Gründen können die in diesem Qualitätshandbuch verwendeten Farben von den Farben des Farbkonzeptes abweichen.

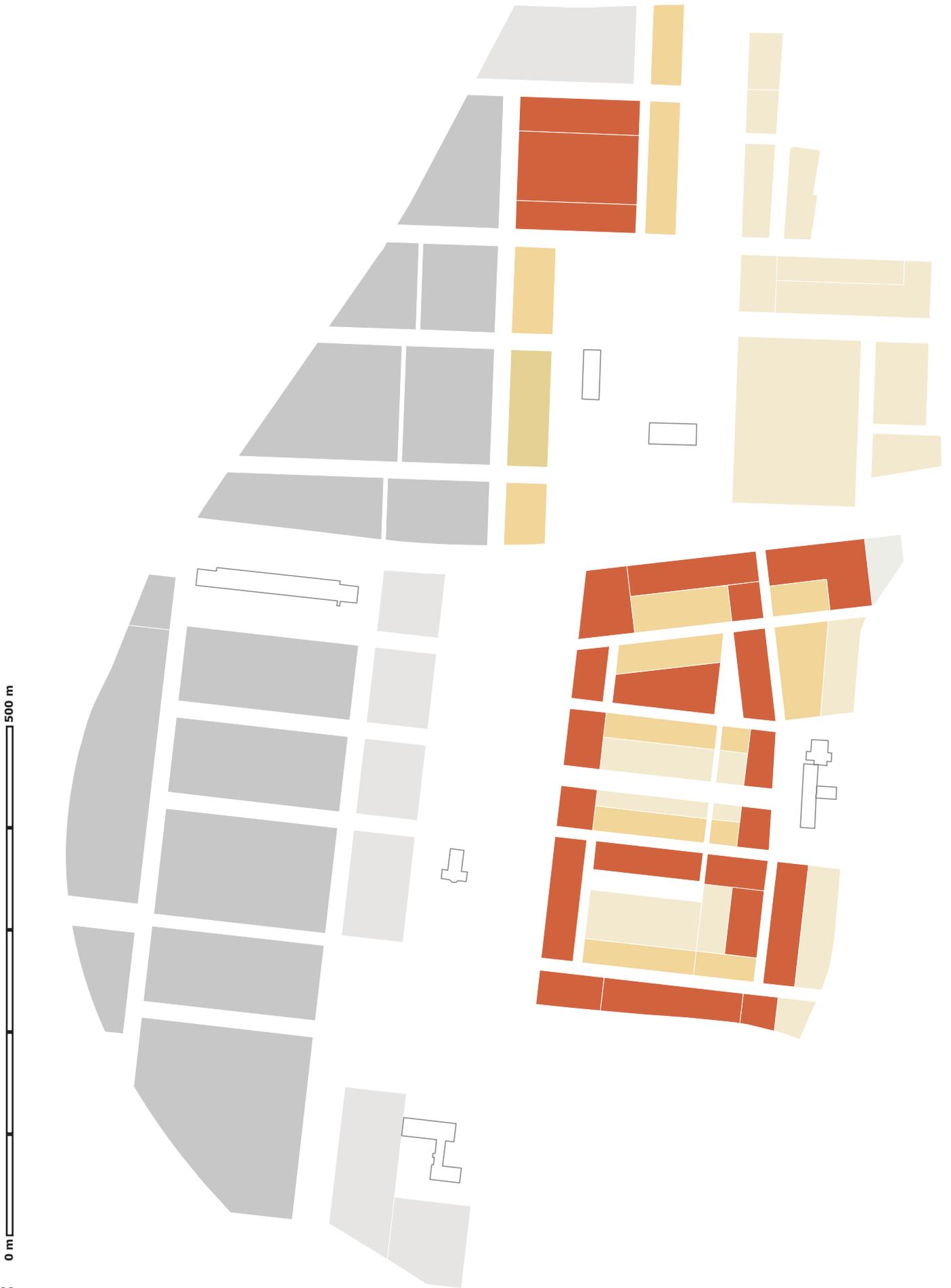
Negativbeispiel für Farbgestaltung

- **Farbwahl willkürlich**
- **unharmonisches Erscheinungsbild**
- **»billige« Wirkung**



17

Farben





Erdgeschoss eines Supermarktes



Versorgung und soziale Einrichtungen im Erdgeschoss



raumhohe Fenster im Doppelhaus



Treppenhaus mit großzügigen Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen etc.



Eingangszone mit Vordach und Bank

Aufbau und Gliederung der Fassaden

Fassaden bilden das »Gesicht« einer Stadt. Sie wirken – bei einer durchschnittlichen Lebensdauer von 100 Jahren - über mehr als drei Generationen auf alle Stadtbewohner. Demzufolge ist eine sorgfältige Gestaltung nicht nur eine Frage des persönlichen Geschmackes.

Die Fassaden bilden die Raumkante von Straßen, Plätzen und Parks. Sie sind daher konsequent auf den öffentlichen Raum hin zuzuwenden. Die Gestaltung soll an der Wahrnehmung der Fußgänger ausgerichtet werden. Abweisende, geschlossene Fassaden mit kleinen Fenstern sind auch aus Energiespargründen bei Nordseiten nicht erwünscht, wenn die Fassaden zur Straße hin ausgerichtet sind.

In den Wohn-, den Mischgebieten sowie den Gewerbegebieten am Park sind entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen geschlossene Fassaden zu vermeiden. Die Gebäude sollen sich mit den Fenstern bewusst zum Park hin orientieren, auch um die soziale Kontrolle im Park zu verbessern.

Die Eingangsbereiche sind besonders sorgfältig zu gestalten. Sie sollen der Straße zugeordnet, übersichtlich, großzügig und barrierefrei sein. Die Eingänge sollen von den Wohnungen gut einsehbar sein. Im Geschosswohnungsbau sind ausreichend Sitz- und Abstellmöglichkeiten (auch für Kinderwägen) vorzusehen. Treppenhäuser sollen aus gestalterischen Gründen und zur Erhöhung der subjektiven Sicherheit eine transparente Gestaltung aus Klarglas erhalten. Für die Eingangsbereiche einschließlich der unmittelbar angrenzenden Freiräume ist eine ausreichende Beleuchtung sicher zu stellen. Vordächer sind großzügig zu bemessen und sollten integrierter Bestandteil der Fassade sein.

In den Wohn- und Mischgebieten sind für Fenster und Türen grundsätzlich Hochformate zu verwenden. Raumhohe Fenstertüren (französische Fenster) bringen mehr Tageslicht in die Räume und verbessern die Sichtbeziehungen nach Außen. In geöffnetem Zustand entsteht nahezu ein Loggia-Effekt im Raum. Gebäudevorsprünge mit Fenstern (Erker) verbessern zusätzlich die Belichtung und ermöglichen eine bessere Einsicht des Umfeldes. Typisch für Augsburg sind dabei rechtwinklige Vorsprünge um ein »altes Ziegelmaß«, d.h. um rund 50cm. Somit sind die Erker nicht zu dominant, ermöglichen aber sehr gute seitliche Ausblicke, da hier sehr schmale Fenster angeordnet werden.

Großflächige Fenster (z.B. für Schaufenster) sind derart zu gliedern, dass stehende Formate entstehen. Auch im Gewerbegebiet sollten nach Möglichkeit die Fassaden die Senkrechte betonen.

Die Gebäude sollten grundsätzlich vertikal und horizontal gegliedert werden, um ein kleinteiliges, menschliches Maß aufnehmen zu können. Bei höheren Gebäuden ist es sinnvoll, eine Dreiteilung der Fassade in Erdgeschoss, Hauptgeschosse und Staffelgeschoss/Dachabschluss vorzunehmen.

Die Erdgeschosszone kann durch eine größere Geschosshöhe, Fassadenöffnungen und Materialien betont werden. Die Fassade ist im Erdgeschoss aus robusten Materialien auszuführen und soll haptisch ansprechend sein. Staffelgeschosse können farblich oder durch andere Materialien abgesetzt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern oder Reihenhäusern sind aufeinander abzustimmen.

18

Fassaden



Ansicht Mischgebiet Grasiger Weg



Ansicht Geschosswohnungsbau mit sozialer Infrastruktur im Erdgeschoss



Ansicht Mischgebiet und Geschosswohnungsbau Graf-Bothmer-Strasse

Bebauung



Loggien und raumhohe Verglasung im
Geschosswohnungsbau



Sichtschutz durch halbtransparente
Lochbleche



Sichtschutz durch halbtransparentes
Milchglas (satiniertes Glas)



Loggia



geschützte Freiräume im Reihenhäus

Balkone, Loggien

Balkone sollten durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade vor Einblicken geschützt werden. Vorgestellte Balkonkonstruktionen bieten deutlich weniger Aufenthaltsqualität und sind nur ausnahmsweise zu verwenden. Balkonbrüstungen sollten Teil der Architektur sein. Sie sollen blickdicht ausgeführt werden, z.B. mit Holzpaneelen, satiniertem Glas oder Metallgeweben. Transparente Brüstungen werden häufig von den Bewohnern nachträglich mit eigenen Materialien geschlossen, was meist zu einem unbefriedigenden Fassadenbild führt.

Um attraktive Freiräume zu erhalten, empfiehlt sich eine teilweise Überdachung der Terrassen, um sowohl bei schlechter Witterung als auch bei Mittagssonne draußen sitzen zu können

Untergeordnete Fassadenteile

Generell wird empfohlen, für unterschiedliche Bauteile wie beispielsweise Treppengeländer, Balkonbrüstungen, Briefkästen und Dachrinnen einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Die Metallteile sollen zurückhaltend gestaltet werden und grau- oder silberfarben sein. Als Materialien kommen insbesondere verzinkter Stahl, Edelstahl und graulackierter Stahl in Frage. Bei Hauptgebäuden mit heller Farbe können Türen, Fenster, Terrassentrennwände aus Holz einheitlich gestaltet werden. Auf Kunststoffe, Baustoffe mit rustikaler Optik und ortsuntypische Materialien soll nach Möglichkeit verzichtet werden.

Negativbeispiel für Balkone

- **vorgehängte Balkone bieten im Unterschied zu Loggien keine Privatsphäre**
- **transparente Brüstung bietet keinen Sichtschutz**
- **die von den Bewohnern angebrachten Sichtschutze stören das harmonische Erscheinungsbild**

19

untergeordnete Fassadenteile



schwarzgrau lackiertes Metall für Zaun, Vordach, Leuchten, Mülltonnenschrank, Brüstungen



dunkelgrau lackiertes Metall für Treppengeländer, Briefkasten, Mülltonnensichtschutz, Dachfenster, Brüstungen



gleiches Holz für Türen, Fenster und Sichtschutzwände

Nebenanlagen



Nebenanlagen



multifunktional nutzbarer Carport



Carport als leichte Stahlkonstruktion mit Holzlamellen



Nebengebäude aus dunkelgrauem Holz



Nebengebäude aus dunkelgrauem Holz



in das Hauptgebäude integrierte Garage

Nebengebäude, Garagen, Carports

Nebengebäude dienen der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmöbeln, Fahrrädern und -anhängern sowie von Sportgeräten. Ferner können sie einen Ersatz für Kellerräume darstellen und somit die Baukosten erheblich reduzieren. Nebengebäude sollten einen Stromanschluss haben, nach Möglichkeit auch einen Wasseranschluss.

Es wird empfohlen, die Nebengebäude in das Architekturkonzept zu integrieren. Sie sollen raumbildend angeordnet werden, um geschützte Freisitze entstehen zu lassen. Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdächer) sollten so gestaltet werden, dass sie auch für andere Zwecke nutzbar sein können. So bietet ein überdeckter Carport auch Schutz vor Sonne oder Regen und kann tagsüber als Freisitz oder als Platz zum Spielen genutzt werden. Garagen, Carports und Nebengebäude sollten so angeordnet und dimensioniert werden, dass die Belichtung der Ergeschosse nicht unnötig verschlechtert wird. So kann z.B. bei einer relativ niedrigen Garage und einem Erdgeschoss mit einer etwas größeren lichten Höhe ein Fenster über der Garage den Essbereich im Doppelhaus belichten.

Nebengebäude, Carports, Garagen sollen entweder als Holz (Holzplatten oder Holzlamellen) oder als Metallkonstruktionen errichtet werden. Damit kann ein optischer Zusammenhang der Einzelemente auf dem Grundstück hergestellt werden. Zudem fügen sich die verschiedenen Gebäude in einer Nachbarschaft zu einem Ensemble zusammen. Nebengebäude, die in unmittelbarem, räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können auch in den Materialien und Farben des Hauptgebäudes ausgeführt werden.

Die Dächer der Nebengebäude und Garagen sollten möglichst als leicht geneigte Pultdächer mit Metalldeckung ausgeführt oder extensiv begrünt werden. Carports können auch mit Glasdächern gedeckt werden. Die Gestaltung der Nebengebäude, Garagen und Carports ist auf das Hauptgebäude und die sonstigen Nebenanlagen abzustimmen, insbesondere die Einhausungen für Abfallbehälter und die Einfriedungen.

§ 8 (2) Abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen Garagen und Nebengebäude auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen und Nebengebäude bis zu einer Gesamtlänge von 15 m an der Grundstücksgrenze ausgebildet werden.

§ 9 (2.2) In den Baugebieten sind Nebengebäude, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gesondert festgesetzten Bereichen zulässig.

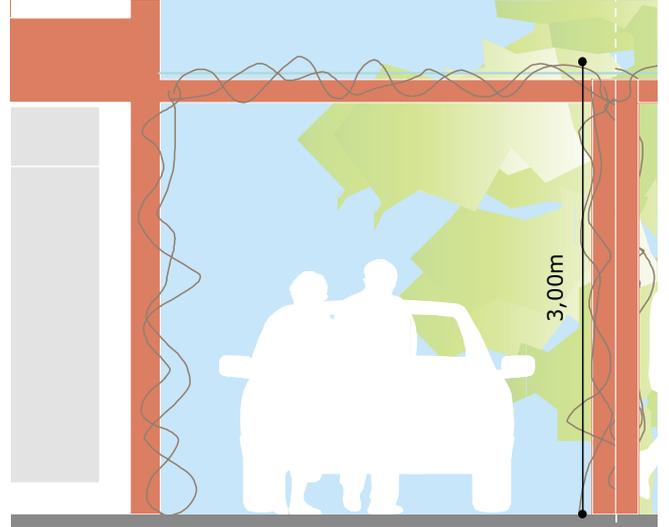
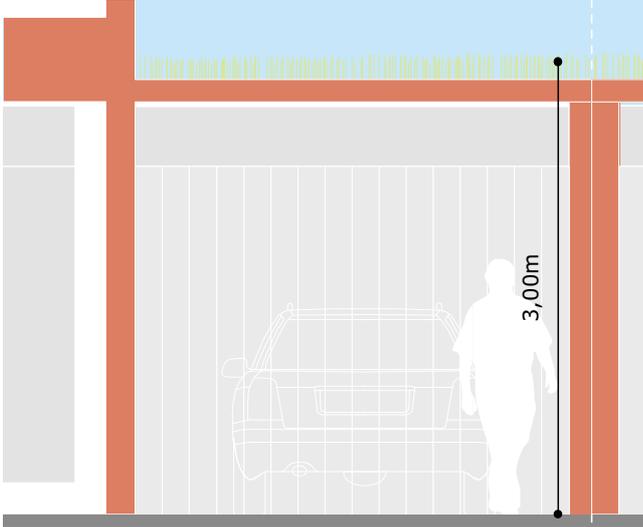
§9 (3.4) Die Dachneigung von Nebengebäuden, Carports und Garagen darf max. 15° betragen.

Negativbeispiel für Nebengebäude

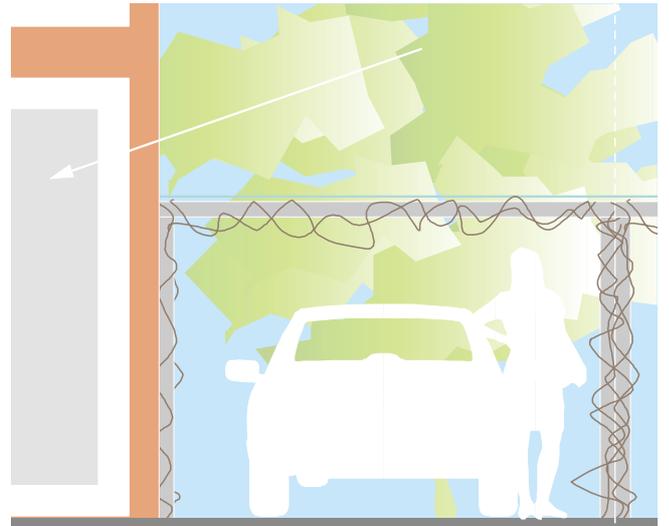
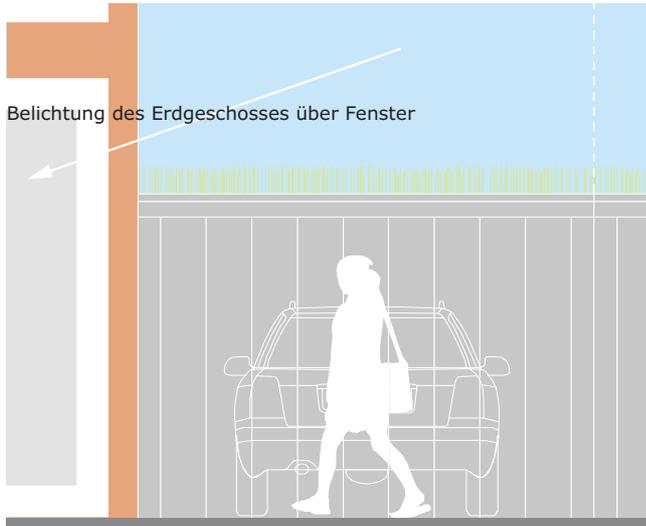
- nicht fachgerechte Konstruktion
- unharmonische Proportionen



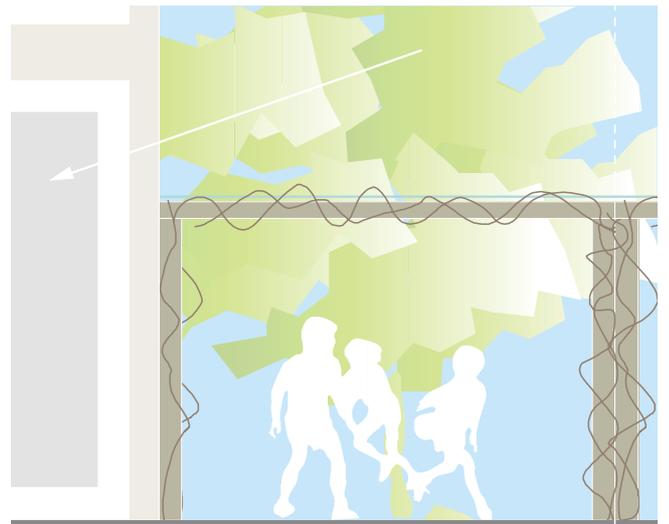
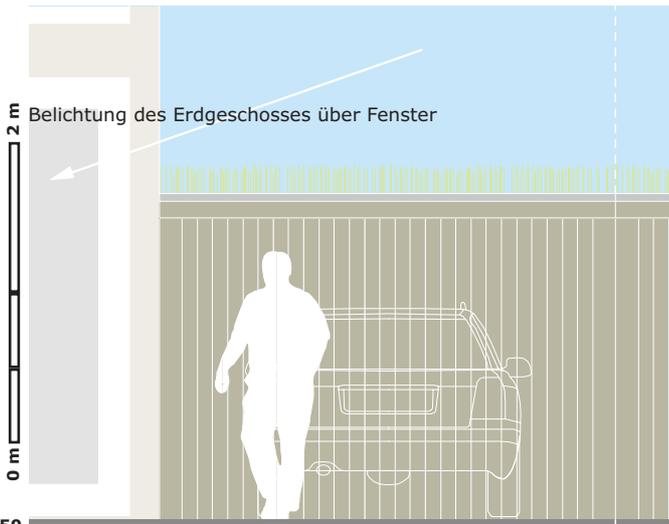
Garage und Carport mit Ausführung in Material und Farbe des Hauptgebäudes
z.B. Mauerwerk oder Beton mit Putz und Farbanstrich



Garage und Carport mit Ausführung als Metallkonstruktion
z.B. Edelstahl oder feuerverzinkter Stahl mit Eisenglimmerlack, Carportdach aus Glas



Garage und Carport mit Ausführung aus Holz
z.B. mit Thermoesholz oder Lärchenholz



Nebenanlagen



Abstellbox für Fahrräder



Abstellraum für Fahrräder



Abstellbox für Fahrräder



Fahrradständer

Fahrradständer und -boxen

Da vom Sheridanpark die Innenstadt, das Stadtteilzentrum Pfersee, Sport- und Freizeit- wie auch Infrastruktureinrichtungen gut und schnell mit dem Fahrrad erreichbar sind, soll das Fahrradfahren erleichtert werden. Dies entlastet die Straßen und die Umwelt. Daher ist die Förderung des Fahrradverkehrs eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung Augsburgs. Um das Fahrradfahren noch attraktiver zu gestalten, sollen im Planungsgebiet ausreichend Fahrradabstellplätze so sicher und komfortabel wie möglich angeordnet werden. Die zu errichtende Mindestanzahl von Fahrradstellplätzen entspricht der Anzahl nachzuweisender Kfz-Stellplätze.

Bei öffentlichen Einrichtungen, Läden, Gastronomie und sonstigen Betrieben sind für Beschäftigte, Kunden und Besucher ausreichend Fahrradbügel in direkter Zuordnung zum jeweiligen Eingangsbereich vorzusehen.

In Wohngebieten sind ausreichend große ebenerdige, überdachte und abschließbare Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen.

Fahrradabstellplätze müssen folgenden Qualitätsansprüchen genügen:

- Sie sind ebenerdig zu errichten. Stellplätze, die man nur über Treppenstufen erreichen kann, sind nicht zulässig.
- Sie sind in direkter Zuordnung zum jeweiligen Eingang zu errichten, so dass der Nutzer möglichst kurze Wege zurückzulegen hat.
- Die Abstellplätze sind so zu errichten, dass die Fahrräder vor Diebstahl geschützt sicher abgestellt werden können. Bei Läden, Büros, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen genügen in der Regel sogenannte Fahrradbügel zum Anschließen. Bei Wohnungen sind für Fahrräder abschließbare (Gemeinschafts-) Räume oder Boxen vorzusehen.
- Die Abstellplätze bei Wohnhäusern sind so zu errichten, dass die Fahrräder vor Witterung geschützt werden.

Es wird empfohlen, die Abstellräume /-boxen für Fahrräder im Wohnungsbau über das notwendige Maß hinaus großzügig zu gestalten, da der tatsächliche Bedarf an sicheren Abstellmöglichkeiten häufig größer ist, z.B. durch Zweitfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderräder, Kinderwagen etc.

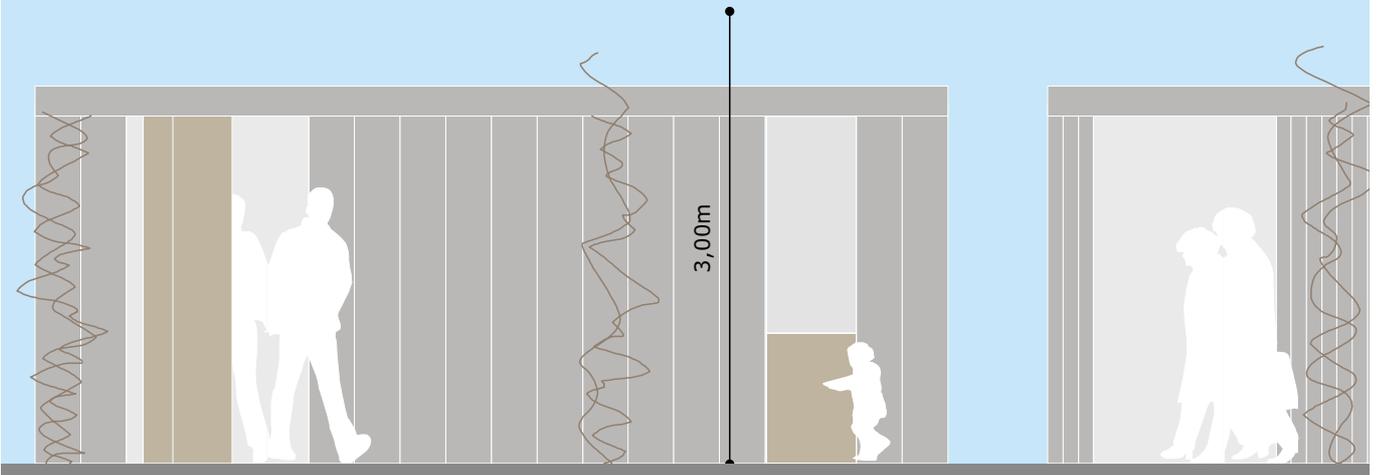
§9

zur erforderlichen Anzahl siehe KFZ-Stellplätze

(3.5) Fahrradabstellplätze in den Bereichen WA 1, im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sowie in den Baufeldern 32, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 sind abschließbar und witterungsgeschützt in direkter Zuordnung zu den Eingängen zu erstellen.

Nebengebäude

Ausführung in Holz z.B. mit Thermoesche oder Lärchenholz oder alternativ als Stahlkonstruktion mit Blechen oder Lochblechen aus Edelstahl, Aluminium oder feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahl



Fahrradständer

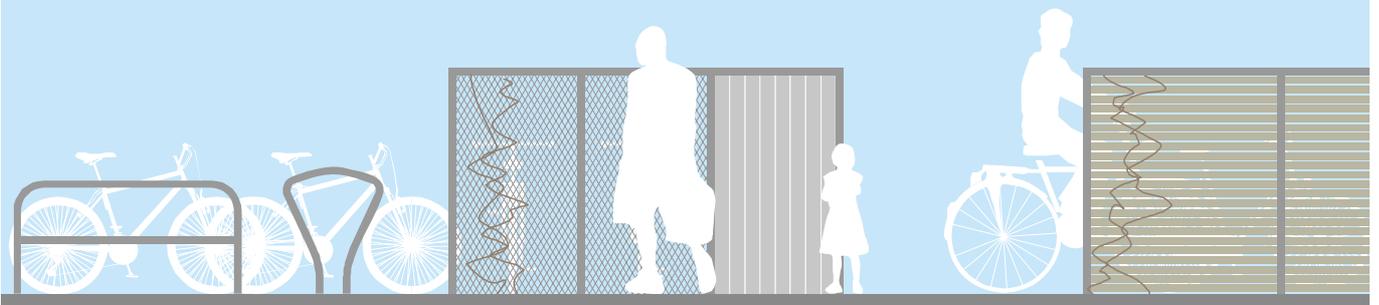
z.B. aus verzinktem Stahl, Edelstahl oder Aluminium

Fahrradbox abschließbar

als Stahlkonstruktion mit Blechen oder Lochblechen aus Edelstahl, Aluminium oder feuerverzinkten und pulverbeschichteten Stahl

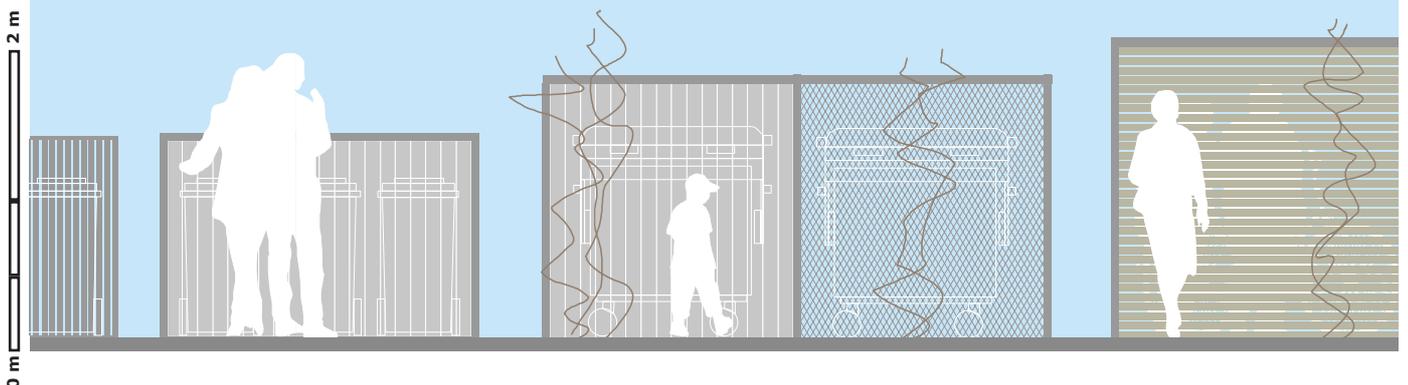
Fahrradbox abschließbar

als Stahlkonstruktion mit Holzlamellenverkleidung aus Thermoholz oder Lärchenholz



Einhausungen für Abfall- und Wertstoffbehälter

z.B. aus verzinktem Stahl, Edelstahl, Aluminium, Thermoesche oder Lärchenholz



Nebenanlagen



Mülltonnenbox aus grau lackiertem Stahl



Mülltonnenschutz aus Sichtbeton



Mülltonneneinhausung aus Stahlkonstruktion mit Holzlamellen



Mülltonnenschränke



versenkte Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter

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

Private Abfall- und Wertstoffbehälter

In größeren Gebäudeeinheiten (Geschosswohnungsbau) sollen Abfall- und Wertstoffbehälter daher aus genannten Gründen in das Gebäude integriert werden, z.B. in einem von außen direkt zugänglichen Raum. Bei kleineren Gebäuden können die Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb untergebracht werden. Dabei ist auf eine sorgfältige Gestaltung zu achten, um Lärm und Gerüche für die angrenzenden Wohnungen zu vermeiden. Die Behälter sollen zusätzlich intensiv eingegrünt werden.

Es wird empfohlen die Gestaltung der Einhausungen (Farben und Materialien) mit der Architektur des Hauptgebäudes und der sonstigen Elemente (Garagen, Einfriedungen etc.) in Einklang zu bringen.

§ 18 Abfall- und Wertstoffbehälter

(1) Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Standorte für Abholtag

Für die Hinterlieger sind in den über private Wohnwege erschlossenen Gebieten Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter zur Bereitstellung am Abholtag vorgesehen. Diese Standorte sind vom öffentlichen Straßenraum aus direkt erreichbar. Die Gestaltung dieser Plätze soll an den übrigen Tagen eine andere Nutzung ermöglichen. Eine Einhausung ist nicht erwünscht. Es wird empfohlen, diese Standorte zu pflastern und dem Erscheinungsbild des Straßenraumes unterzuordnen.

Standorte für Wertstoffcontainer (Altglas etc.)

Die konventionellen Wertstoffcontainer für Altglas bringen häufig Probleme mit sich (Lärmbelästigung für Anwohner, un gepflegtes Erscheinungsbild und Verschmutzung, Glasscherben etc.).

Im Boden versenkte Anlagen sind die wesentlich attraktivere Lösung. Im Plangebiet werden zwei Standorte ausgewiesen.

§ 18 Abfall- und Wertstoffbehälter

(2) Öffentliche Container zum Sammeln von Wertstoffen (Glas, Stoffe, etc.) sind nur als im Boden versenkte Anlagen zulässig.

Negativbeispiel für Mülltonnen

- Mülltonnen dominieren Wohnweg und reduzieren dessen Aufenthaltsqualität » kein Raum zum Spielen
- ästhetisch inakzeptable Lösung » unattraktives Wohnumfeld





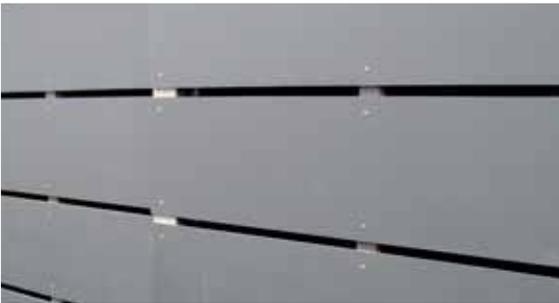
Das Farbspektrum der Nebengebäude, Garagen, Carports, Einfriedungen, Träger von Werbeanlagen, Möblierungen etc. sollte den natürlichen Eigenschaften der Materialien entsprechen, also grau für Metall und Beton, Weiß für Stoffe und graubraun für Holz. Künstliche Farben wie z.B. Holz in gelblichem Farbton sind zu vermeiden



Gartenhaus aus Stahlkonstruktion mit Holzlamellen



Pergola aus Stahl



Faserzementplatten



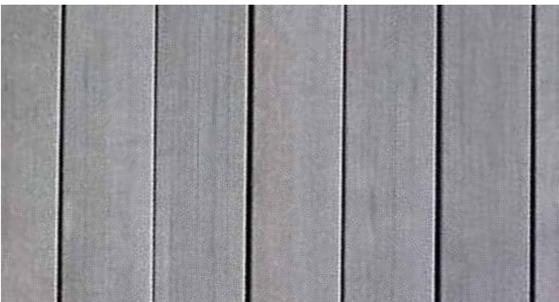
Pergola aus Stahl



Holzverschalung am Nebengebäude



Carport aus Stahl mit Glasdach



Thermobuche



Stahlgeflecht



Holzverschalung am Wohnhaus



Fahrradbox aus Holzlamellen und Lochblech

Nebenanlagen



typischer Gartenzaun in Pfersee



typischer Gartenzaun in Pfersee



hochwertige Gartenhecke



mit Mauer eingefriedeter Garten



mit Mauer eingefriedeter Garten

Einfriedungen

Die Übergangszonen von privatem Grundstück zu öffentlicher Straßen- oder Grünfläche sind besonders sorgfältig auszugestalten. Zäune, Hecken und Mauern begrenzen den öffentlichen Raum und prägen maßgeblich das Erscheinungsbild des Quartiers. In Pfersee sind Holzlattenzäune in grauer Farbe die typische Einfriedung von Gärten und Vorgärten. Häufig werden sie mit freiwachsenden Sträuchern kombiniert, meist haben sie einen niedrigen Mauerwerkssockel. Diese Einfriedungen bilden eine für den Standort angemessene ästhetische Begrenzung des öffentlichen Raumes. Sie schützen den privaten Freiraum vor Blicken, ohne das Grundstück vollkommen abzuschotten. Zudem erfüllen sie ökologische Anforderungen, z.B. sind die Zäune dauerhaft und können aus einheimischem Holz hergestellt werden, die Sträucher bieten Lebensraum für Tiere und verbessern das Kleinklima.

Die Gestaltung der neuen Quartiere orientiert sich an diesen Qualitäten. Damit werden die vorhandenen Straßenräume Pfersees mit den neuen Straßenräumen optisch miteinander verbunden. Es entsteht ein homogenes Erscheinungsbild. Entsprechend der unterschiedlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Baufelder (Nutzung, Lage, Orientierung, Bedeutung des Straßenraumes etc.) werden für die Grundstücksseiten unterschiedliche Einfriedungen vorgesehen.

Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen

Es sind Feldahorn, Hainbuche oder Rotbuche als Heckenpflanzen mit Ballen zu verwenden. Die Mindestpflanzanzahl beträgt drei Pflanzen je laufenden Meter. Die Höhe muss mindestens 1,20m und darf maximal 2,00m betragen. Der Vorteil einer Laubhecke liegt insbesondere darin, dass sie im Sommer den gewünschten Sichtschutz herstellt, im Winter dagegen ohne Laub durchlässig für die flacher einstrahlende Sonne ist.

geschlossene Einfriedung

Hier sind Schnitthecken, Holzzäune oder Mauern mit einer Höhe von 1,20m bis 2,00m vorgeschrieben.

Bereiche ohne Einfriedung

Auf diesen Flächen dürfen keine Einfriedungen errichtet werden. Zur Kennzeichnung der Grundstücksgrenze können niedrige Kantensteine oder niedrig wachsende Pflanzen mit einer Höhe von maximal 0,50m verwendet werden.

Bereiche ohne Vorgaben

In großen Teilen des Sheridanparks werden keine speziellen Vorgaben getroffen. In diesen Bereichen sind dennoch die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten, z.B. ist im Bereich von Kreuzungen das Sichtfeld der Autofahrer nicht einzuschränken. Einfriedungen sind bis 1,80m Höhe genehmigungsfrei, im Bereich von Kreuzungen bis 1,00m Höhe.

Holzzäune

Es wird empfohlen die in Pfersee typischen Holzzäune mit folgenden Merkmalen zu verwenden: Breite der Latten 6-7cm, Breite der Zwischenräume 4-5cm, die Latten sind am oberen Ende nach außen abgeschrägt, die Befestigung erfolgt an zwei Querbalken. Insbesondere an den Ecken werden häufig Mauerwerkspfeiler verwendet, die Halt geben und lange Zaunfelder unterteilen. Der Sockel ist aus Beton oder Mauerwerk.

Mauern

Mauern sollen aus Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk mit glatter Oberfläche ausgeführt werden. Der Farbton soll sich am Hauptgebäude orientieren oder aus der grauen Farbfamilie ausgewählt werden. Mauern können auf der Straßenseite mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Schnitthecke

- aus einheimischen Laubgehölzen » Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Höhe von 1,20m bis 1,80m, auf der Innenseite optional Drahtzäune oder Holzzäune, drei Pflanzen je laufenden Meter



Holzlatenzaun

- oben abgeschrägte Holzlaten 6-7cm breit mit 4-5cm Abstand häufig aus Lärchenholz in natürlicher Farbgebung
- Sockel und Pfeiler aus Beton oder Mauerwerk
- kombiniert mit freiwachsenden Sträuchern und Rank-/Schlingpflanzen auf der Innenseite



Mauer

- aus Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk / verputzte Betonwand
- kombiniert mit freiwachsenden Sträuchern auf der Innenseite und Rank-/Schlingpflanzen auf der Außenseite



Nebenanlagen



Reihenhaus mit eingefriedetem Gartenhof



Metallstabzaun



Terrassentrennwände und Sonnenschutz



Terrassentrennwände und Sonnenschutz



Grundstückstrennwand

Metallzäune

Metallzäune sollen in grauem Farbton ausgeführt werden (z.B. feuerverzinkter Stahl mit eisenglimmergrauem Lack). Grünlackierte Zäune oder Pfosten sowie Kunststoffummantelungen sind zu vermeiden. Metallzäune sollen mit senkrechten Stäben oder als Gitterzäune ausgeführt werden. Es kann optional auch ein etwa 0,30m hoher Sockel aus Beton oder Mauerwerk ausgebildet werden. Nach Möglichkeit sind Metallzäune mit Schling- oder Rankpflanzen zu begrünen. Insbesondere im Gewerbegebiet sollen lange, freistehende Zäune gegliedert werden, z.B. durch Strauch- und Baumpflanzungen.

Terrassentrennwände und Einfriedungen zwischen den Grundstücken

Von maßgeblicher Bedeutung für die Wohnqualität ist gerade bei kleinen Grundstücken der Schutz des Freiraums – insbesondere der Terrasse – vor Einblick und Geräuschen. Grundsätzlich sollten durch Vor- und Rücksprünge in der Gebäudefassade oder der geschickten Anordnung von Nebengebäuden geschützte Freiräume geschaffen werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Freisitze und Terrassen durch bis zu 2,00m hohe und 4,00m lange Mauersegmente vom Nachbargrundstück zu trennen. Bis zu dieser Größe sind sie genehmigungsfrei. Vegetation reicht als Schutz vor Geräuschen nicht aus. Zudem benötigt ein Sichtschutz aus Hecken mehr Platz als ein baulicher Sichtschutz. Der Sichtschutz sollte Teil der Architektur sein und sich der Gestaltung des Gebäudes unterordnen. Trennwände sollten aus Holzplatten, Mauerwerk oder Sichtbeton hergestellt werden. Die übrigen Einfriedungen zwischen den Grundstücken sollten nicht höher als 1,50m sein.

Die Zäune, Trennwände und Mauern sind hinsichtlich Material und Farbgebung auf das Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers abzustimmen. Somit entsteht ein harmonisches Gesamtbild des Hauses. Die Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind insbesondere bei Reihenhäusern aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen sind grundsätzlich unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten. Um Kosten und Platz zu sparen sollten benachbarte Grundstücke auf der Grenze gemeinsame Einfriedungen aufweisen. In jedem Fall sind die Einfriedungen mit den Nachbarn abzustimmen.

§ 17 Einfriedungen

(1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „Schnitthecke“ bezeichneten Einfriedungen sind als Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 1,5 m bis 1,8 m auszuführen. Auf der Innenseite können zusätzlich Drahtzäune oder Holzzäune integriert werden.

(2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „geschlossener Einfriedung“ bezeichneten Einfriedungen sind als Schnitthecken gemäß Absatz (1), als Holzzäune mit senkrecht gereihter Lattung oder als Mauern mit einer Höhe von 1,2 m bis 1,8 m auszuführen.

(3) Einfriedungen können für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.

Negativbeispiel für Einfriedungen

- gestalterisch unbefriedigende Trennelemente
- schlechter Lärm- und Blickschutz, kein Sonnenschutz
- keine Abstimmung mit der Architektur des Hauptgebäudes

Metallzaun

- besonders für Gewerbegrundstücke geeignet
- als rahmenloses Stabgitter oder Rahmengitter
- ggf. Sockel und Pfeiler aus Beton oder Mauerwerk
- kombiniert mit freiwachsenden Sträuchern und Rank-/Schlingpflanzen auf der Innenseite



freiwachsende Hecke

- besonders für Gewerbegrundstücke geeignet
- Kombination aus unterschiedlichen Pflanzen (Höhe, Farbe, Wuchsform etc.)
- durch richtige Pflanzenauswahl ökologisch wertvoll
- Ablesbarkeit der Jahreszeiten



Sichtschutzwand im Terrassenbereich

- massive Ausführung in Abstimmung mit dem Hauptbaukörper
- kombiniert mit Rank-/Schlingpflanzen
- optional eine leichte Pergolastruktur am oberen Abschluss

0 m 2 m

4,00m

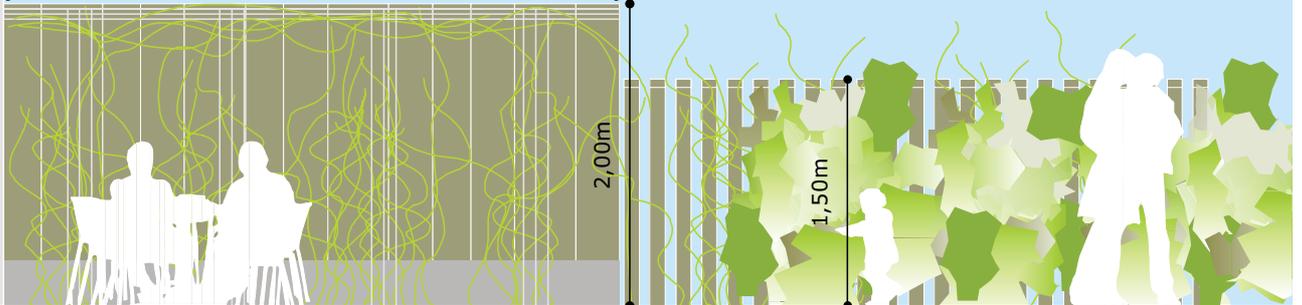
2,00m

1,50m

1:50

Einfriedung zwischen den Grundstücken

- nach Bedarf in Abstimmung mit dem Nachbarn
- maximal 1,50m hoch
- aus Sträuchern, ggf. kombiniert mit Holz- oder Metallzaun



Nebenanlagen



Werbung in der Erdgeschosszone



Leuchtkästen und Nasenschild



Werbepylon aus satiniertem Glas und
Edelstahl



Werbepylon

Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen bezüglich Umfang und Beschaffenheit von Werbeanlagen getroffen. Damit soll eine Reizüberflutung insbesondere in den Gewerbe- und Mischgebieten verhindert werden. Zudem sollen die Erholungsräume der Grünzone und der westlich angrenzenden Landschaftsräume vor optischen Beeinträchtigungen geschützt werden. Die Architektur der Gebäude sowie das Stadt- und Landschaftsbild sollen weiterhin 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.

§ 19 Werbeanlagen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet (ausgenommen MI 3) sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bzw. Einzelsymbole oder als angestahlte Bemalungen auf Putz bzw. eigenem Trägermaterial in den Erdgeschosszonen (einschl. Brüstung 1. OG) bis zu einer Größe von 0,25 qm für Einzelwerbeanlagen bzw. 1,0 qm Fläche bei einer Gesamtwerbeanlage zulässig. Nasenschilder dürfen eine Größe von 60 x 60 cm nicht überschreiten. Fensterbeklebungen sind unzulässig.

(2) Im Gewerbegebiet und im Bereich MI 3 sind bewegliche Werbungen, Leuchtprojektionen, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen nur bis zu einer Breite von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone errichtet werden. Sie dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabengröße bzw. Größe von Symbolen darf 1,0 m nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet darf darüber hinaus pro Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen ein vom Boden aus durchgehend flächiger Pylon mit einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Breite von 1,0 m errichtet werden. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

(3) Einzelwerbeanlagen sind generell nur am Ort der Leistung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(4) Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Fremdwerbeanlagen kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringfügigem Umfang abgewichen werden. Fremdwerbeanlagen dürfen eine maximale Abmessung von 3,0 x 4,0 m nicht überschreiten.

(5) An den Einfahrten in das Gewerbegebiet, in das MI 3 sowie am östlichen Ende des Grasiger Wegs ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung jeweils eine Sammelwerbeanlage zulässig. Von den Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden. Die Größe der Sammelwerbeanlage darf maximal 2,0 m in der Länge, 2,0 m in der Breite und 4,0 m in der Höhe betragen.

(6) An allen Gebäudefassaden, die zur zentralen Grünfläche ausgerichtet sind, sind keine Werbeanlagen zulässig.

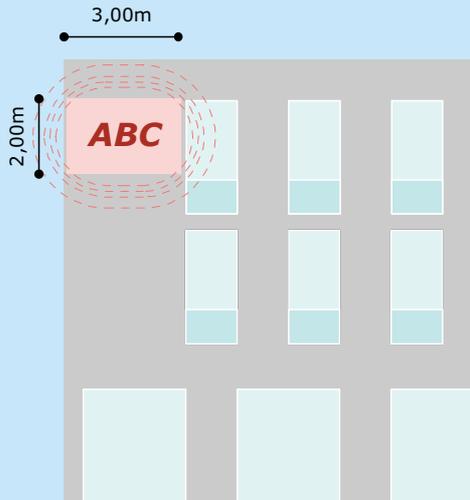


Negativbeispiel für Werbung

- übermäßige Werbung beeinträchtigt die Gestaltung des öffentlichen Raumes

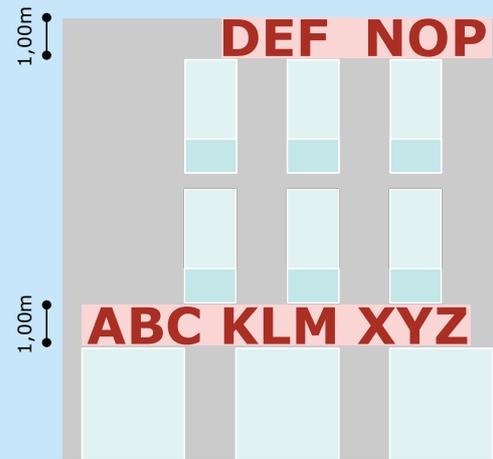
Gewerbegebiet und Mischgebiet 3

- bewegliche Werbungen
- Leuchtprojektionen
- im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen und Leuchtkästen



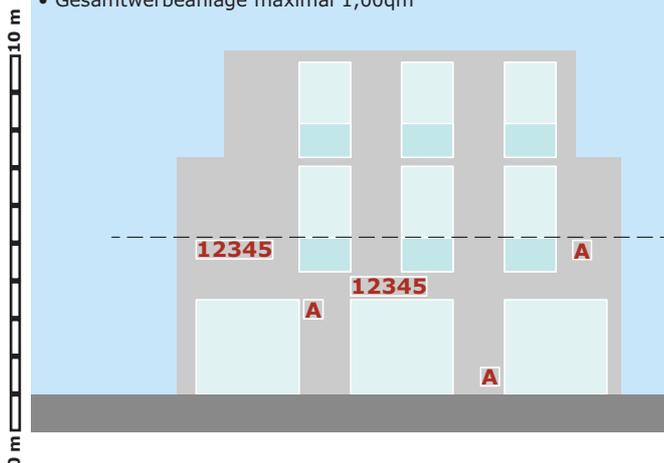
Gewerbegebiet und Mischgebiet 3

- Buchstaben- und Symbolgröße maximal 1,00m Höhe
- nur in Eingangs- oder Attikabereich
- nicht über Dachabschluss hinaus



Mischgebiet 1 und 2 und Wohngebiet

- als Einzelbuchstaben bzw. Einzelsymbole
- als angestrichelte Bemalung auf Putz bzw. eigenem Trägermaterial
- nur in Erdgeschosszone und Brüstungsbereich 1.OG
- Einzelwerbeanlage maximal 0,25qm
- Gesamtwerbeanlage maximal 1,00qm



Mischgebiet 1 und 2 und Wohngebiet

- Nasenschilder maximal 0,60m x 0,60m
- keine Fensterklebungen
- Hinweise auf Beruf und Wohnung maximal 0,25qm
- Gesamtbeschilderung maximal 1,00qm



Nebenanlagen



Sonnenschirme und Pflanztröge in der Farbe der Fassade



Pflanzkübel aus Edelstahl vor einem Bürogebäude mit Stahl-Glas-Fassade



dezenzte Möblierung einer Außengastronomie



dezenzte Möblierung im Privatgarten



dezenzte Möblierung im Privatgarten

Möblierung im Außenraum

Neben den ortsfesten Werbeanlagen beeinflusst gerade bei gastronomischen Einrichtungen die Außenmöblierung die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Durch eine falsche Auswahl von Möblierungselementen, überzogene Dekoration und grelle Beleuchtung kann insbesondere an den Rändern der Grünzone das Ortsbild beeinträchtigt und die Erholungsfunktion reduziert werden.

Hier sollten konstruktiv einfache, gestalterisch reduzierte und langlebige Elemente zum Einsatz kommen. Hochwertige Materialien vermitteln Qualität, eine zurückhaltende Gestaltung vermittelt Ordnung und Sicherheit.

Stühle und Tische sollten deshalb aus Holz oder aus grau lackiertem Metall ggf. in Kombination mit Edelstahl oder Aluminium sein, Stoffe für Sonnenschirme in hellen, dezenten Farben ohne Werbung, die Beleuchtung stimmungsvoll und zurückhaltend.

Mobile Pflanztröge insbesondere im Bereich der Außengastronomie sollen aus Terrakotta, Edelstahl, verzinktem Stahl, Cortenstahl (rostfarben) oder Stahl mit grauem Farbanstrich bestehen. Es sind geometrisch einfache Formen zu wählen.

Die Anzahl der verwendeten Elemente und Farben soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Möblierungen aus Plastik, mit rustikalem Erscheinungsbild (»Jodler-Stil«) oder in grellen Farben sind auszuschließen.

Im privaten Garten (Tische, Stühle, Sonnenschutz, Spielgeräte etc.) sollte die Möblierung und Ausstattung gerade bei verdichteter Bauweise (Reihenhäuser und Stadthäuser) eine dezente und qualitätvolle Gestaltung aufweisen, die prinzipiell den Empfehlungen für die Außengastronomie entspricht.

Antennen und Parabolspiegel

Um die Verunstaltung von Fassaden und die Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden, wird im Bebauungsplan Anzahl und Anordnung von Antennenanlagen reglementiert.

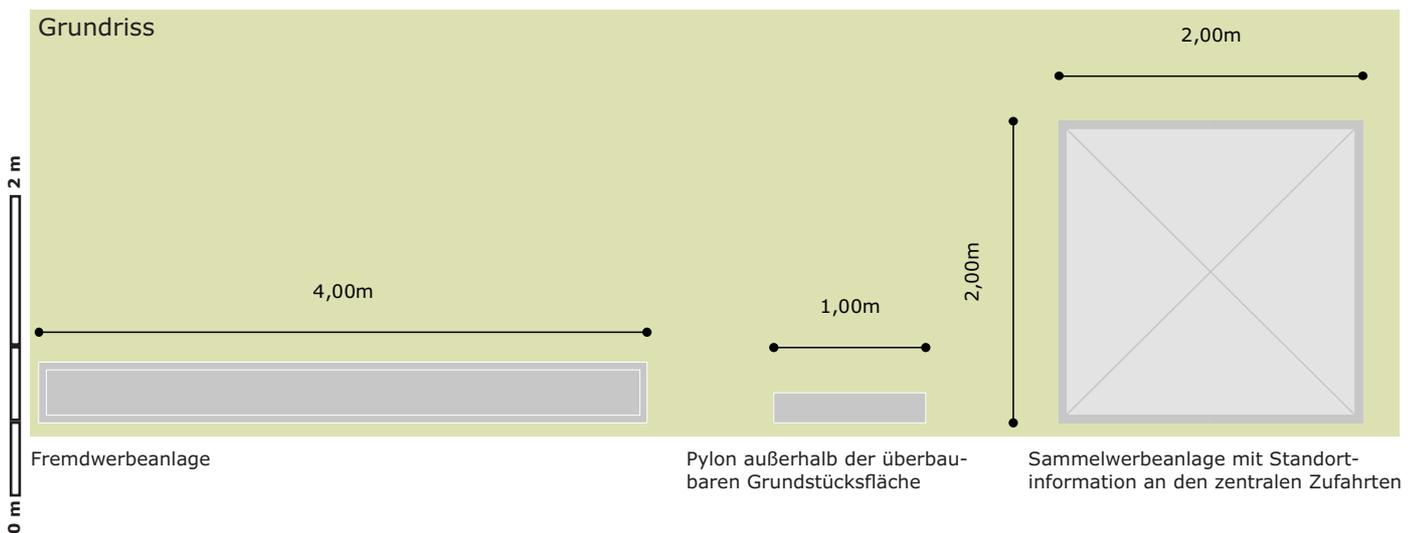
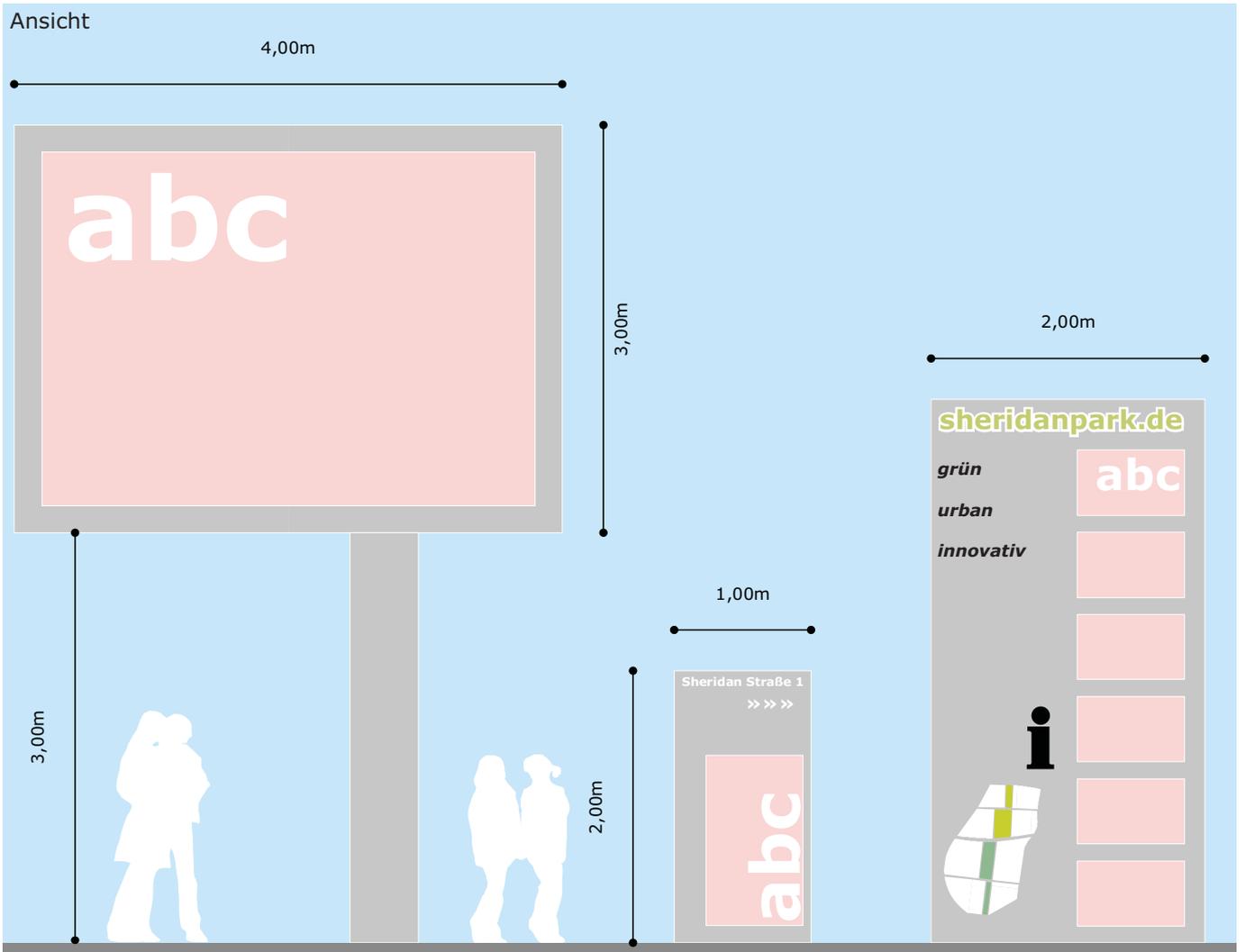
§ 20 Antennenanlagen

Je Gebäude ist die Anbringung höchstens einer von außen sichtbaren Antennenanlage zulässig.

Negativbeispiel für Werbung und Möblierung

- **gestalterisch unbefriedigende Möblierung der Außengastronomie**
- **symbolische Werbung mit Freizeitparkcharakter für städtischen Raum unpassend**





Freiraum





Begrünung eines Gewerbegebäudes



Begrünung mit Rankhilfe



Begrünung an der Gartenzone im
Geschosswohnungsbau



Begrünung einer Grundstückstrennwand
bei Reihenhäusern



Begrünung eines Metallzaunes

Begrünung von Wänden und Fassaden

Zur Verbesserung von Ökologie und Stadtgestalt sind größere Fassaden- und Wandflächen zu begrünen. Begrünte Wände verbessern insbesondere an Sommertagen das Kleinklima, bieten Lebensraum für Kleinstlebewesen, wirken als Wärme-, Kälte- und Windpuffer an der Fassade und können in Verbindung mit Rankhilfen und Pergolen einen attraktiven Sonnen- und Sichtschutz bilden.

Für eine ausreichende Wirkung sollen je 100qm angefangener Fassadenfläche mindestens drei Pflanzen gesetzt werden. Die Wurzelräume sind ausreichend groß zu bemessen und sollen nicht unter Balkonen oder Dächern angelegt werden, da sie sonst austrocknen. Die Pflanzfläche je Pflanze soll ein Quadratmeter nicht unterschreiten. Es wird insbesondere bei großflächigen Begrünungen eine Kombination aus immergrünen Pflanzen und saisonalen Pflanzen empfohlen.

Je nach Fassade (Konstruktion, Material, Ausrichtung zur Sonne) sind verschiedene Kletterpflanzen geeignet. Selbstkletternde Pflanzen benötigen keine Kletterhilfen. Schlingpflanzen benötigen Kletterhilfen aus senkrechten Elementen, Rankpflanzen gitterartige Hilfen.

Grundsätzlich sollten die Kletter- und Rankhilfen insbesondere bei laubabwerfenden Pflanzen so zurückhaltend und unauffällig wie möglich gestaltet werden. Sie sollen nicht als eigenständiges Fassadenelement in Erscheinung treten. Es wird aus Gründen der Ästhetik und der Dauerhaftigkeit die Verwendung filigraner Elemente aus verzinktem Stahl mit grauer Farbgebung oder Edelstahl empfohlen. Kunststoffelemente, farbige Stahlelemente, schwere Holzkonstruktionen mit rustikaler Optik sollten aus gestalterischen Gründen nicht verwendet werden. Sie sind zudem erheblich pflegeintensiver und weniger dauerhaft. Rankhilfen sollten so konstruiert sein und angebracht werden, dass sie nicht den Aufstieg zu Balkonen oder Fenstern ermöglichen. Material und Konstruktion der Kletter- und Rankhilfen sind auf die Pflanzen abzustimmen.

Kletterpflanzen sollten nach Möglichkeit auch an Zäunen, Mauern, Carports, Garagen, Nebengebäuden, Einhausungen für Abfallbehälter eingesetzt werden. Frei im Garten aufgestellte Rankgerüste können einen wirksamen Sichtschutz für den Freisitz herstellen.

Immergrüne Pflanzen (z.B. Efeu) sollten eher auf der Nordseite verwendet werden. Auf der Südseite ist im Winter der Wärmegewinn durch die Sonnenstrahlung gewollt, so dass schattenbildende immergrüne Pflanzen dort fehl am Platze wären. Dagegen können laubabwerfende Pflanzen (z.B. Wilder Wein) sinnvoll sein, da sie im Sommer kühlen und im Winter nicht stören.

Wandbegrünungen sind – sofern sie fachgerecht ausgeführt werden – für die Fassaden und das Mauerwerk unschädlich, sie können sogar vor Witterung schützen und damit die Lebensdauer der Fassade erhöhen. Auf Holzoberflächen, vorgehängten Fassaden oder Fassaden mit empfindlichen Putzen oder Dämmsystemen sollten Wandbegrünungen jedoch nicht verwendet werden.

§16 (2) Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 100 qm Rechteckfläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen.



Selbstklimmer

wachsen ohne Hilfe und befestigen sich durch Wurzeln oder Haftscheiben

sind jedoch nur auf bestimmten Fassaden einzusetzen

sie sollten nicht auf Holzoberflächen, vorgehängten Fassaden oder Fassaden mit empfindlichen Putzen oder Dämmsystemen verwendet werden

geeignete Pflanzen sind u.a.:

- Efeu (Hedera helix)
- Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)
- Kriechspindel / Kletterspindelstrauch (Euonymus fortunei)



Schlingpflanzen

benötigen senkrechte Schlinghilfen, z.B. aus verzinktem Draht, Stahlseile aus Edelstahl

Abstand zur Wand 20-30cm

geeignete Pflanzen sind u.a.:

- Glyzinie / Blauregen (Wisteria sinensis)
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
- Trompetenblume (Campsis radicans)
- Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)



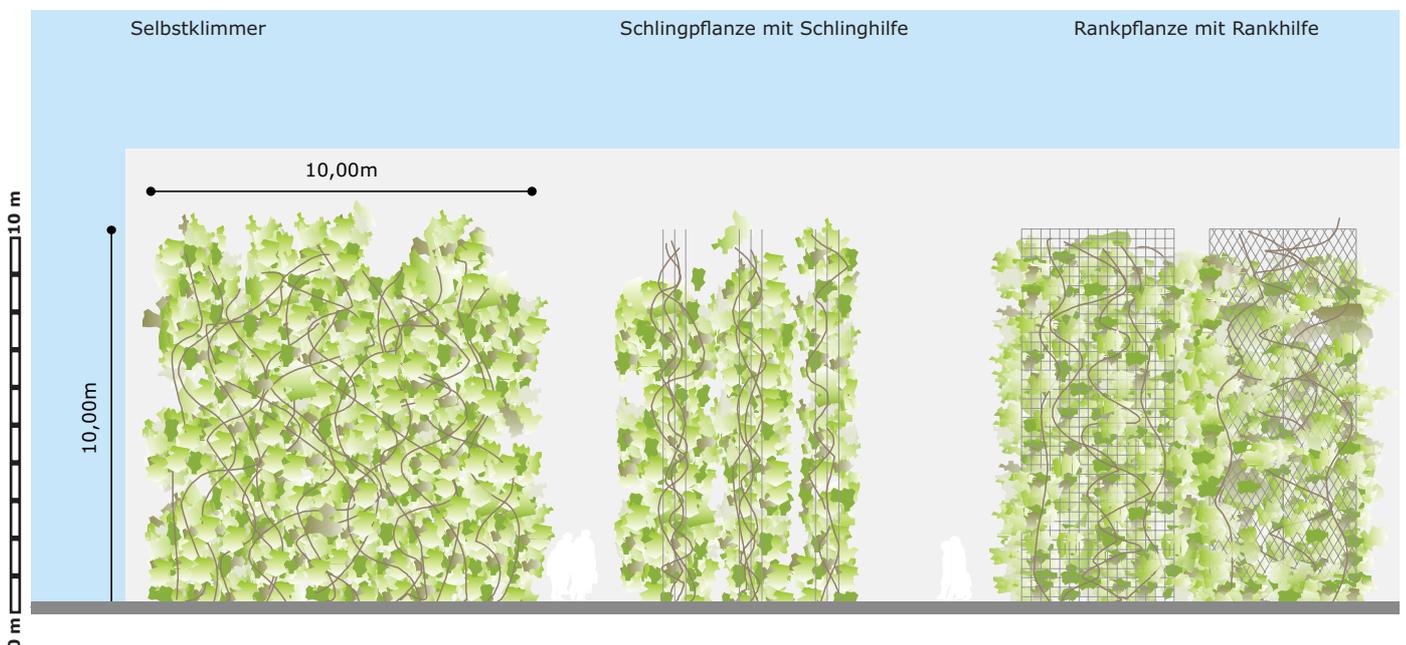
Rankpflanzen

benötigen gitterartige Rankhilfen, z.B. Gitter aus verzinktem Draht oder Netze aus Edelstahl

Abstand zur Wand 15-30cm

geeignete Pflanzen sind u.a.:

- Waldrebe (Clematis-Arten)
- Geißblatt (Lonicera-Arten)
- Jasmin (Jasminum nudiflorum)
- Kletterrosen (Rosa-Arten)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Waldrebe / Clematis (Clematis in Arten)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Akebie (Akebia quinata)



Baumbestand

Eines der herausragenden Qualitätsmerkmale des Plangebietes ist der vorhandene, parkartige Baumbestand. Neben der ökologischen Bedeutung trägt er – im Gegensatz zu Standorten auf der »grünen Wiese« – von Anfang an zu einer außerordentlich hohen Lebensqualität bei. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Baumbestandes ist folgerichtig eines der primären Ziele der städtebaulichen Entwicklung.

Der Baumbestand im Plangebiet wird in vier Kategorien unterschieden:

1) Bäume / Baumgruppen mit herausragender gestalterischer Bedeutung, die in jedem Fall zu erhalten sind. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Die Standorte dieser Bäume liegen immer außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Beratung während der Bauphase durch einen Baumgutachter wird dringend empfohlen.

2) Bäume / Baumgruppen, die entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg zu erhalten sind. Nach dieser sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80cm und mehrstämmige Bäume (wenn einer der Stämme einen Umfang von mehr als 50cm hat) zu schützen, d.h. das Entfernen, Zerstören und Beschneiden ist grundsätzlich nicht erlaubt. Ausnahmen sind genehmigungspflichtig. Der Stammumfang wird in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden gemessen.

3) Bäume / Baumgruppen, die erhalten werden können. Der Erhalt ist in Abhängigkeit von konkreten Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen. Es muss in der Planung auf den Baumbestand Rücksicht genommen und gegebenenfalls – wenn dessen Erhalt erwünscht ist – bestimmte Beeinträchtigungen bei der Bebaubarkeit des Grundstückes hingenommen werden. Für Bäume, die nur noch eine kurz- bis mittelfristige Lebenserwartung haben, sollten rechtzeitig Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Es ist sinnvoll sich von einem Baumgutachter beraten zu lassen.

4) Bäume / Baumgruppen, die aufgrund ihrer Lage im Straßenraum, der fehlenden Verkehrssicherheit oder der Nähe zu Gebäuden nicht erhalten werden können. Dieses Bäume werden gefällt.

Bestehende Bäume sind insbesondere bei der Durchführung der Baumaßnahmen erheblich gefährdet. Bodenverdichtung, Bodenversiegelung, Baugruben und Gräben, mechanische Beschädigungen sowie Bodenauf- und -abtrag beeinträchtigen den Wurzelbereich und schädigen nachhaltig die Bäume. Deshalb werden in der DIN 18920 die Gefahren und wirksame Schutzmaßnahmen erläutert, die zwingend zu beachten sind.

§ 13 Schutz bestehender Gehölze

(6) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Leitungstrassen, etc.), die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.

(7) Sofern Fällungen einzelner Bäume erforderlich werden, die der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg unterliegen, sind diese durch eine Neupflanzung von jeweils mindestens zwei einheimischen Laubbäumen I. Ordnung pro gefälltem Baum zu ersetzen.



Baumbestand vor Bürogebäuden



bestehender Baum im Einfamilienhausgebiet



bestehende Bäume als Sonnenschutz auf der Südseite von Geschosswohnungsbau



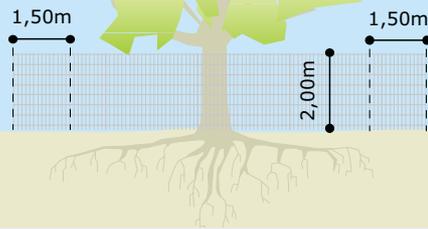
bestehender Baum vor Gewerbegebäude



bestehender Baum im Hausgarten

generelle Schutzmaßnahmen nach DIN 18920

Schutz von Stämmen, Ästen und Wurzelbereich gegen mechanische Schäden während der Bauphase durch Bauzaun mit 2,00m Höhe und 1,50m Abstand zur Kronentraufe



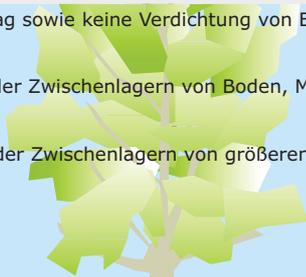
im Wurzelbereich kein Bodenabtrag, keine Leitungen keine Mauern, keine Gräben, keine Mulden, keine Baugruben, keine Fundamente



kein Bodenauftrag sowie keine Verdichtung von Boden im Wurzelbereich

kein Ablagern oder Zwischenlagern von Boden, Materialien, Abfällen

kein Abstellen oder Zwischenlagern von größeren Geräten oder Maschinen



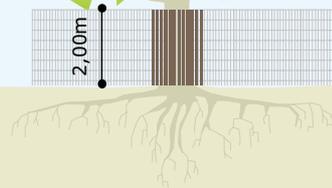
Wurzelbereiche dürfen durch baubedingte Wasserleitungen (Betonwasser, Mörtel etc.) nicht vernässt werden

notwendiges Freistellen bei Baumgruppen von Bäumen (insbesondere Buchen) über mehrere Jahre, ggf. Schutz der Rinde

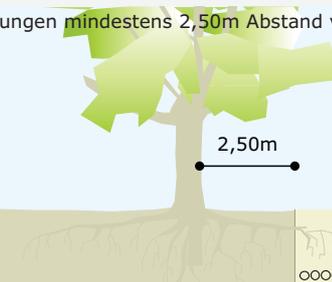


ausnahmsweise Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 in Einzelfällen

bei reduzierten Platzverhältnissen auch kleinerer Schutzbereich, in Ausnahmefällen auch Schutz durch Abpolsterung des Stammes mit Bohlenummantelung



bei Aufgrabungen mindestens 2,50m Abstand vom Stamm einhalten

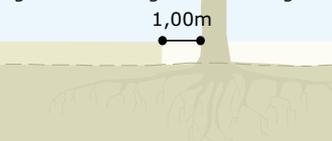


bei unvermeidbaren Abgrabungen mit Wurzelverlust muss ein dauerhaft feuchter Wurzelvorhang aus standfester, verrottbarer und luftdurchlässiger Schalung (Holzpfähle, Maschendraht, Gewebe) in mindestens 2,50m Abstand vom Stamm errichtet werden

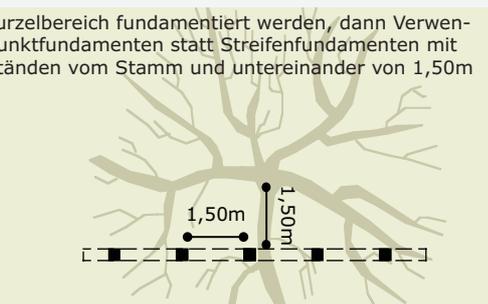


lässt sich der Bodenauftrag nicht vermeiden, dann baumartgerecht und in Teilbereichen mit luftdurchlässigem Material (mindestens ein Drittel des Wurzelbereiches), vorher alle organischen Stoffe (Laub, Pflanzendecken etc.) entfernen

Wege im Wurzelbereich nur ausnahmsweise in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung und in untergeordnetem Ausmaß



muss im Wurzelbereich fundamementiert werden, dann Verwendung von Punktfundamenten statt Streifenfundamenten mit Mindestabständen vom Stamm und untereinander von 1,50m



Freiraum



Baumhain im Wohnhof



intensive Bepflanzung bei
Geschosswohnungsbauten



intensive Bepflanzung bei
Geschosswohnungsbauten



Bepflanzung im Hof eines Bürogebäudes



neuer Baum im Reihenhausgarten

Neuanpflanzungen

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan für die Neuanpflanzungen Vorgaben zu Pflanzenarten und Qualitätsstandards festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzliste orientiert sich dabei an den heimischen Pflanzen, so dass Kleinlebewesen eine Lebensgrundlage geboten wird. Die Liste ist zwingend für alle nachfolgenden Pflanzungen anzuwenden:

- bei oberirdischen Stellplatzflächen pro angefangene 5 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum I. Ordnung
- auf privaten Freiflächen in den Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau, den Mischgebieten und den Gemeinbedarfsflächen pro angefangene 300qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung
- im Gewerbegebiet pro angefangene 500qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung
- für in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzte Hecken (mindestens drei Pflanzen je laufender Meter)

Für alle weiteren, d.h. freiwilligen Bepflanzungen ist die Pflanzliste zwar nicht bindend. Es wird empfohlen nur standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden, insbesondere alte Obstbaumsorten zum Erhalt der genetischen Vielfalt. Standortfremde, exotische Zierpflanzen, z.B. Thuja-Arten sind nicht erwünscht und beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des Quartiers.

Pflanzenarten und Qualitätsstandards

§ 13 Grünordnung und Naturschutz

(1) Für vorgeschriebene Neupflanzungen gemäß Planzeichnung sowie § 9 (3.1), § 13 (8) und (10) sowie § 17 (1) und (2) werden folgende Gehölzarten, Qualitäten und Pflanzdichten/Pflanzabstände festgesetzt:

Pflanzenauswahl:

Bäume I. Ordnung:

- Eiche (*Quercus* in Arten)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Linde (*Tilia* in Arten)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bäume II. Ordnung:

- Chinesische Wildbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Grauerle (*Alnus incana*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Obstbäume

Hecken:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Negativbeispiel Thuja-Bepflanzung

- gestalterisch monoton
- ökologisch wertlos
- kein Sichtschutz für Freiräume
- für Kinder giftig



Im Bebauungsplan vorgeschriebenen Pflanzungen sind aus der folgenden Auflistung auszuwählen. Innerhalb der Arten kann aus einer Vielzahl verschiedener Unterarten und Sorten die für den speziellen Standort und Zweck (Größe, Wuchsform, Krone, Belaubung, Blüten etc.) entsprechende Pflanze ausgesucht werden.

Bäume I.Ordnung



Eiche
(*Quercus* in Arten)



Gemeine Esche
(*Fraxinus excelsior*)



Linde
(*Tilia* in Arten)



Robinie
(*Robinia pseudoacacia*)



Spitzahorn
(*Acer platanoides*)

Bäume II.Ordnung



Chinesische Wildbirne
(*Pyrus calleryana*
Chanticleer)



Feldahorn
(*Acer campestre*)



Grauerle
(*Alnus incana*)



Hainbuche
(*Carpinus betulus*)



Obstbäume

Hecken



Feldahorn
(*Acer campestre*)



Hainbuche
(*Carpinus betulus*)



Rotbuche
(*Fagus sylvatica*)

Freiraum



Schnitthecke



privater, von Blicken geschützter Garten



privater, von Blicken geschützter Garten



kleinteilig gestalteter, ökologisch wertvoller Garten



prachtvolle Staudenbepflanzung

Pflanzenqualität:

Bäume I. Ordnung:

Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung der FLL)

Bäume II. Ordnung:

Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), Hochstämme 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Obstbäume:

Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Hecken:

Heckenpflanzen, extra weiter Stand, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 175-200 cm

Pflanzdichte/Pflanzabstand:

Straßenbegleitgrün:

Bäume I. und II. Ordnung

Zwischen 10 und 12 m (in beengten innerstädtischen Situationen 8 - 10 m, in der freien Landschaft oder im Wechsel mit Längsparkplätzen 12 - 15 m)

Hecken:

3 Stück pro m

Standorte von Pflanzungen

Bei der Wahl des Standortes von Pflanzen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Nachbarn zu empfehlen. Der Nachbar eines Grundstücks kann verlangen, dass Bäume, Sträucher oder Hecken in einem Mindestabstand zu seiner Grenze von 0,50m oder, falls sie über 2,00m hoch sind, von 2,00m entfernt gepflanzt werden. Da Bäume sehr unterschiedliche Wuchsformen haben, ist bei der Standortwahl die Raumbildung im Garten und die erwünschte und unerwünschte Verschattung auf dem eigenen Grundstück und auf dem Nachbargrundstück zu beachten.

§ 13

(2) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen: Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. auf Plätzen, an Straßen oder auf Tiefgaragen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 qm betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 qm betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

(3) Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Gehölzen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

(4) Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Pflege und Ersatz ausgefallener Pflanzungen

Alle neu gesetzten Pflanzen oder solche, die ausgefallene ersetzen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

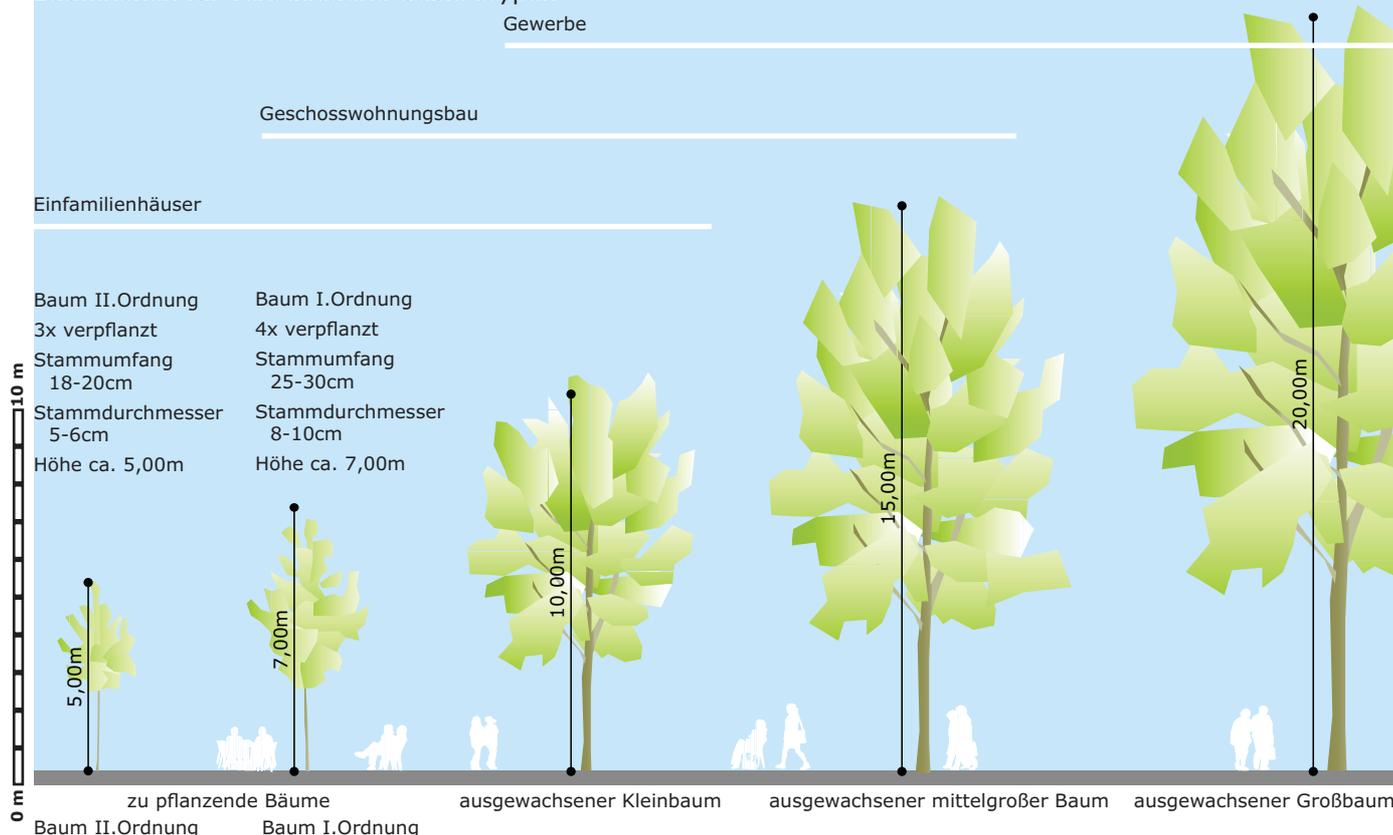
Für nicht zwingend vorgeschriebene Pflanzen werden folgende Bäume, Sträucher und Hecken empfohlen:

Bäume:	Höhe in m:	Sträucher und Hecken:	Höhe in m:
Acer (Ahorn) in Arten und Sorten z.B.		Amelanchier (Felsenbirne) in Arten und Sorten z.B.	
Acer cappadocium (Kolchischer Ahorn)	10-15	Amelanchier laevis (Kahle Felsenbirne)	3-5
Acer rubrum (Rot-Ahorn)	10-15	Berberis vulgaris (Sauerdorn)	3
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	25-30	Buddleja (Sommer-Flieder) in Arten und Sorten	
Acer saccharum (Zuckerahorn)	15-20	Cornus (Hartriegel) in Arten und Sorten z.B.	
Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)	10-15	Cornus florida (Blumenhartriegel)	4-6
Aesculus hippocastanum (Roskastanie)	25	Cornus mas (Kornelkirsche)	4-7
Ailanthus altissima (Götterbaum)	25	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	4
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	4-6	Corylus avellana (Haselnuss)	5
Betula pendula (Sandbirke, Weißbirke)	18-25	Crataegus in Arten und Sorten	
Corylus colurna (Baumhasel)	15-18	Crataegus »Carrierei« (Apfeldorn)	7
Crataegus coccinea (Scharlachdorn)	5-7	Crataegus coccinea (Scharlachdorn)	5-7
Crataegus x prunifolia »Splendens« (Glanz-Dorn)	5-7	Crataegus monogyna (Weißdorn)	2-6
Fagus sylvatica (Buche)	25-30	Crataegus crus-galli (Hahnensporn-Weißdorn)	5-7
Fraxinus (Eschen) in Arten und Sorten z.B.		Deutzia in Arten und Sorten z.B.	
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)	8-10	Deutzia scabra (Deutzie)	3
Ginkgo biloba (Ginkgo)	15-20	Forsythia (Forsythien)	
Gleditsia triacanthos (Gleditschie)	10-25	Hippophae rhamnoides (Sanddorn)	3-6
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)	10-20	Ligustrum vulgare (Rainweide)	2-5
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)	25-35	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	2-3
Magnolia x loebneri (Magnolie / Tulpenbaum)	3-7	Malus sylvestris (Holzapfel)	5-10
Morus alba (Maulbeerbaum)	8-10	Mespilus germanica (Mispel)	3-5
Morus nigra (Maulbeerbaum)	6-15	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	1-2
Prunus avium (Vogelkirsche)	15-20	Rosa in Arten und Sorten z.B.	
Prunus padus (Traubenkirsche)	6-10	Rosa arvensis (Feldrose)	0,5-2
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)	5-15	Rosa canina (Hundsrose)	3
Quercus (Eichen) in Arten und Sorten z.B.		Rosa rubiginosa (Weinrose)	2-3
Quercus coccinea (Scharlach-Eiche)	15-18	Rosa tomentosa (Filzrose)	0,5-2
Quercus palustris (Sumpfeiche)	15-20	Salix purpurea (Purpurweide)	3-5
Quercus robur »Fastigiata« (Säulen-Eiche)	15-20	Sambucus nigra (Holunder)	3-7
Quercus rubra (amerikanische Roteiche)	20-25	Sorbus aucuparia (Eberesche)	6-12
Salix caprea (Salweide)	5-8	Spiraea in Arten und Sorten z.B.	
Sorbus aria (Mehlbeere)	6-12	Spiraea x arguta (Pracht-Spiere)	1,5-2
Sorbus aucuparia (Eberesche)	6-12	Spiraea x vanhouttei (Schnee-Spiere)	2,5
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	10-12	Syringa (Frühlings-Flieder) in Arten und Sorten	
Sorbus torminalis (Elsbeere)	10-20	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	1,5-3,5
		Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	4

Pflanzen mit auffälliger Herbstfärbung sind in roter Schrift aufgeführt.

Diese Liste wurde unter Mitwirkung des Büros Irene Lohaus Peter Carl Landschaftsarchitektur erstellt.

Baumhöhen für verschiedene Gebietstypen



Freiraum



Veranda auf der Straßenseite



Innenhof einer Bürobebauung



Vorgarten im Technologiepark



naturnaher Spielplatz



Reihenhausgarten

Freiflächengestaltung

Ökologie

Im Gewerbegebiet sind die vorgeschriebenen Grünflächen zu mindestens 200qm großen Flächen zusammenzufassen. Kleine Freiflächenreste sind ökologisch bedeutungslos, aufwendig im Unterhalt und ästhetisch unbefriedigend. Für die Bepflanzung sind heimische Pflanzensorten zu verwenden.

Nutzung

In Privatgärten sind bei der Gestaltung die Ansprüche der verschiedenen Nutzer zu beachten. Gärten und Vorgärten im Wohnumfeld sollen daher ein breites Angebot an Teilräumen aufweisen. Der blickgeschützte, private Terrassenbereich zum Entspannen und der Vorgartenbereich – vielleicht sogar mit einer Veranda – zum Beobachten des öffentlichen Lebens, zum Plausch mit den Nachbarn oder zum Spielen. Terrassen und Hausgärten müssen auch im Geschosswohnungsbau von den Erdgeschosswohnungen aus direkt zugänglich sein. Im Umfeld von Arbeitsplätzen sind Freiflächen für Arbeitspausen, Kommunikation etc. zu gestalten, was sich positiv auf die Arbeitsmotivation auswirkt.

Spielplätze am Haus

Werden Gebäuden mit insgesamt mehr als drei Wohnungen errichtet, muss entsprechend Artikel 8 der Bayerischen Bauordnung auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz angelegt werden. Dabei ist es unerheblich, ob zu einem bestimmten Zeitpunkt auch tatsächlich Kinder in dem Haus leben. Die Anforderungen an Spielplätze werden u.a. in der DIN 18034 präzisiert. Folgende Aspekte sind zu beachten:

- Lage: auch im Winter besonnte Lage, nicht neben den Stellplätzen oder an der Straße, einsehbar von den Wohnungen
- Förderung von Sinneswahrnehmung und Bewegung
- Gestaltbarkeit: Raum für Unfertiges und Kreativität; auf gewerbsmäßig hergestellte Serienspielgeräte verzichten
- Modellierung des Bodens
- Raumbildung und Rückzugsmöglichkeiten
- Barrierefreiheit
- Nutzungsvielfalt: Freiräume sollen nicht nur kindergerecht, sondern für alle Altersgruppen geeignet sein
- Förderung von Kommunikation und Sozialkontakten: als Treffpunkt für die Bewohner anlegen
- Sicherheit, insbesondere ungiftige und stachelfreie Pflanzen verwenden (kein Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme, Goldregen etc.)

»Kinder müssen zur Förderung ihrer sozialen, geistigen, körperlichen und gefühlsmäßigen Entwicklung spielen können. Im Spiel lernen sie ihre Umwelt bewusst kennen, sie zu gestalten und zu verändern. Sie begreifen und verarbeiten ihre täglichen Erfahrungen und Erlebnisse und entscheiden selbst über ihre Handlungen und Bewegungsabläufe.«

»»» Quelle und weitere Informationen: FLL Fachbericht zur Planung, Ausführung und Instandhaltung von Spielplätzen und Freiräumen zum Spielen, 2002

Negativbeispiel für einen Privatgarten

- Garten ohne Aufenthaltsqualität
- kein Schutz von Einblick, Geräuschen und Mittagssonne
- nicht einheimische Pflanzen
- ökologisch wertlos, gestalterisch monoton
- unpassende Pflasterung



Das Farbspektrum der Freiflächen orientiert sich am Farbspektrum der Nebenanlagen. Es entspricht den natürlichen Eigenschaften der Materialien, also grau für Beton und Naturstein und graubraun für Holz. Künstliche Farben wie z.B. Holz in gelblichem Farbton sind zu vermeiden.



Weg aus quadratischen Betonplatten mit Pergola



Gabione (Drahtkorb mit Steinfüllung) mit Sitzbank



Weg aus Holzbohlen und Granitkleinpflaster mit Graniteinfassung



Weg aus dunklem Basaltsplit



wassergebundene Decke mit Betonstufen und -kanten



Kiesboden, Holzdeck und Betonmauer



Betonplatten, Granitpflaster, Bank aus grau lackiertem Stahl und Holz



Holzbohlen und Holzbank



niedrige Gabionenmauer als Begrenzung



Kiesdecke, Natursteinpflaster, Betonplatten

Freiraum



Gartenhof auf der Straßenseite



Hof im Geschosswohnungsbau



Freianlage eines Bürogebäudes



Freianlage eines Bürogebäudes



Freianlage eines Bürogebäudes

Gestaltung

Freiflächen sollten zur besseren Regenwasserversickerung, des Stadtklimas (Lage des Gebietes in einer Frischluftleitbahn!) und des Stadtbildes »offen« gehalten, also nicht (mit Asphalt oder Beton) versiegelt werden. Die befahrbaren Flächen sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Oberirdische Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind zwingend mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Für die Gestaltung stehen unterschiedliche Möglichkeiten wie z.B. Rasenfugenpflaster mit mindestens 3cm breiten Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken z.B. aus Kalkschotter oder Schotterrasen zur Verfügung. Bei der Wahl der Materialien ist jedoch auch auf die Eignung für Behinderte (Befahrbarkeit mit Rollstühlen) zu achten.

Im Gegensatz zur freien Natur sollten die Freiflächen rund um die neue Bebauung durch eine städtische, geometrische Formensprache geprägt sein. Die Gestaltung sollte zurückhaltend und unscheinbar wirken. Insbesondere in den von der Straße aus einsehbaren Vorgärten sollten Reihenverbände aus rechtwinkligen Pflastern oder Platten gewählt werden. Diese ermöglichen in Verbindung mit Rasenfugen eine vielfältige, differenzierte Gestaltung, welche ökologische Anforderungen mit einer zeitgemäßen Ästhetik verbindet. Polygonalpflaster, Diagonal-, Schuppenbogen-, Segmentbogenpflaster usw. sollen nicht verwendet werden.

Die Pflastersteine oder Platten sollen den Materialien (Beton oder Granit) entsprechend einfarbig in grauen Tönen sein. Auffällige Farben (blau, rot, braun, schwarz, weiß), eingefärbte Betonsteine oder -platten sowie eine rustikale Optik sollen nicht verwendet werden. Auch sollen für Augsburg untypische oder unzeitgemäße Materialien wie z.B. reinweiße Kieselsteine, Klinker, Waschbeton, geschliffene Natursteine, Pflanzringe aus rötlichem Beton oder Kunststoffwaben vermieden werden. Die sonstigen Freiraumelemente wie z.B. Winkelstützen, Aufkantung oder Mauerwerksockel sollen ebenfalls aus hellgrauem Beton oder grauem Naturstein mit einer einfachen Formensprache bestehen.

Die befestigten Flächen mit ihrer zurückhaltenden Gestaltung bilden den Hintergrund für die üppige Begrünung. Insbesondere für die Vorgartenbereiche wird die Verwendung farbenprächtiger, winterharter Stauden und Gräser, aber auch kleinwüchsiger Laubbäume empfohlen.

§ 9 (3.1) Die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Negativbeispiel für Einfahrt und Vorgarten

- Gestaltung aufwendig, jedoch unruhiges und modisches Erscheinungsbild
- ökologisch wertlos
- unpassende Pflasterung
- keine Aufenthaltsqualität



Rasenfugenpflaster

Pflastersteine werden mit wasserdurchlässigen, begrünten Fugen gesetzt. Die Fugenbreite muss bei Stellplätzen und ihren Zufahrten mindestens 30mm betragen. Bei den übrigen befestigten Flächen sollte dieser Wert ebenfalls nicht unterschritten werden. Der durchlässige Anteil beträgt 30-35% an der Gesamtfläche. Es wird empfohlen, Pflaster mit angearbeiteten Abstandhaltern zu verwenden. Diese können die durch Fahrzeuge entstehenden Schubkräfte aufnehmen und erhalten ein gleichmäßiges Erscheinungsbild. Die Fugenfüllung sollte zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit aus etwa 80 Volumenprozent Recyclingsplit (2-5mm) und 20 Volumenprozent Grünkompost 80-10mm bestehen. Rasenfugenpflaster eignen sich für eine tägliche Benutzung mit bis zu dreimaligem Fahrzeugwechsel.

Rasengittersteine

Klassische Rasengittersteine können Grünflächenanteile von mehr als 50% aufweisen. Die Begehbarkeit ist jedoch insbesondere für mobilitätsbehinderte Menschen sehr eingeschränkt. Zudem eignen sie sich nur bei einer sporadischen Benutzung durch Pkw von etwa zwei bis drei Tagen in der Woche. Als komfortablere und ästhetisch ansprechendere Alternativen kommen Beton-Gras-Platten mit einem Grünflächenanteil von über 60% oder Rasen-Gassen-Steine (25%) in Betracht.

Split- und Kiesdecken

Split- und Kiesdecken weisen eine gute Wasserdurchlässigkeit auf und bilden auch bei starken Regenfällen keine Pfützen. Sie sind einfach und günstig in der Herstellung. Auf eine etwa 15cm dicke, verdichtete Tragschicht wird eine etwa 5cm dicke Schicht aus Kies oder Split aufgebracht.

Wassergebundene Decken

Wassergebundene Decken werden ohne Bindemittel aus Sanden, Kies-Sanden, Split-Sand-Gemischen auf einem wasserdurchlässigen Unterbau erstellt. Sie eignen sich für Fußwege, Gartenwege, Hofflächen, Freisitze und wenig befahrene Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten. Den Vorteilen einer naturnahen »unversiegelten« Ästhetik, guten Begehbarkeit und den relativ geringen Herstellungskosten stehen die Nachteile der Schmutz- und Staubbildung sowie relativ hoher Unterhaltungskosten gegenüber.

Schotterrasen

Schotterrasen ist eine bewährte Form der Befestigung von Flächen, die sich optisch besonders gut in Grünflächen einfügt und ökologisch wertvoller ist als Rasengittersteine oder Rasenpflaster. Zudem sind Schotterrasenflächen multifunktional, d.h. sie eignen sich z.B. auch zum Spielen. Je nach Belastung durch Fahrzeuge wird eine 15-30cm dicke Schicht aus einem Gemisch aus Schotter (70-80 Volumenprozent) mit Humus (20-30 Volumenprozent) nach der Raseneinsaat verdichtet. Schotterrasen kann für stark beanspruchte Rasenflächen, aber auch für Stellplätze und ihre Zufahrten verwendet werden, sofern die Nutzung nicht ganzjährig mit täglichem Wechsel erfolgt. Schotterrasen eignet sich auch für die Anlage von Rettungswegen.

Holzdecks und Holzstege

Für Terrassen, Freisitze und Wege eignen sich Holzdecks und Holzstege in besonderem Maße, da Holz als wärmer und angenehmer empfunden wird als Beton oder Naturstein. Holzdecks sind Konstruktionen aus Brettern bzw. Bohlen, die auf eine Unterkonstruktion aus Kantholz aufgeschraubt werden. Die Bohlen sind zwischen 60 und 100mm stark und bestehen aus Lärche, Douglasie, Hartholz oder Thermohölzern. Sie werden mit einer 10-15mm breiten Fuge verlegt. Die Kanthölzer der Unterkonstruktion haben einen Abstand von etwa 60-80cm und werden auf Punktfundamenten gelagert.

Umgang mit Regenwasser

Bei der Gestaltung der Freiflächen, sowohl der privaten als auch der öffentlichen, spielt der Umgang mit Regenwasser eine bedeutende Rolle. Wurde es in der Vergangenheit direkt in die Kanalisation abgeleitet und hat somit u.a. die Entstehung von Hochwassern gefördert, so wird heute versucht, das Element Wasser wieder in die Stadt- und Landschaftsräume zu integrieren.

So soll der Anteil versickerbarer Flächen durch flächensparende Bauweisen, durch Begrünung und Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen so groß wie möglich gehalten werden. Regen- oder Schmelzwasser soll nach Möglichkeit in Zisternen gespeichert und als Brauchwasser genutzt werden. Eine Dachbegrünung kann dabei zur Vorreinigung des Wassers dienen. Brauchwasser bietet sich für eine Nutzung als Gartenbewässerung und als Waschwasser für die Wäsche an, im Einfamilienhausbau zusätzlich auch noch für die Toiletten-spülung. Der private Trinkwasserverbrauch kann damit um etwa ein Drittel reduziert werden.

In den privaten Freiflächen soll zusätzlich anfallendes Regenwasser nach Möglichkeit, d.h. bei entsprechenden Grundstücksgrößen und -zuschnitten, über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft versickern. Zur Versickerung eignen sich Mulden, die etwa 10-20% der Größe der versiegelten Fläche haben sollten. Die Mulden dienen als Puffer bei Niederschlägen und sind nur für kurze Zeit feucht.

Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, kann das Niederschlagswasser auch nach Vorreinigung (Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über Rigolen, Rohre oder Schächte versickert werden.

§ 15 Grundwasserschutz

(1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.

(2) Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen und das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser.

(3) Hausdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

»»» weitere Informationen in der Broschüre »Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen. Juni 2000. Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft. www.umweltministerium.bayern.de



Regenwasserversickerung im Schulhof



Regenwasserversickerung im Geschosswohnungsbau



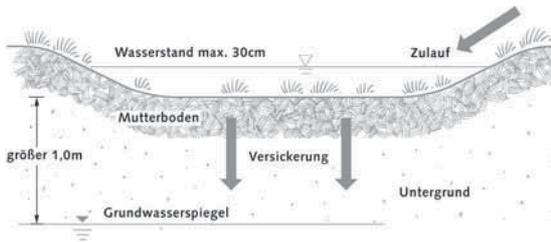
Regenwasserversickerung im Gewerbegebiet



versickerungsfähiger Bodenbelag

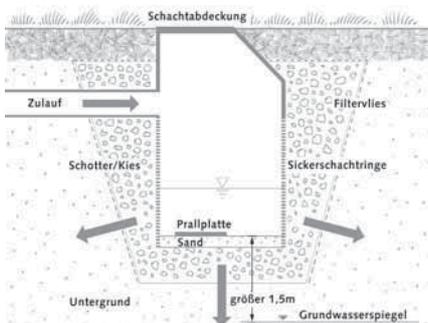


versickerungsfähige Stellplätze



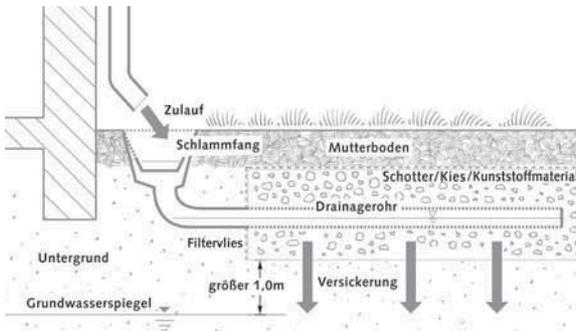
Muldenversickerung

- Vertiefung in einer Rasen- oder Pflanzfläche
- einfache, kostengünstige Herstellung
- Flächenbedarf etwa 10-20% der zu entwässernden Fläche
- Wasser versickert spätestens nach 15 Stunden
- bei geringen Niederschlägen ist die Fläche in der Regel normal nutzbar, z.B. zum Spielen



Schachtversickerung

- Regenwasser wird über gelochte Schachtringe aus Beton dem umliegenden Boden zugeführt
- Bereich um den Schacht wird mit Kies oder Schotter verfüllt
- besonders günstig bei kleinen Grundstücken

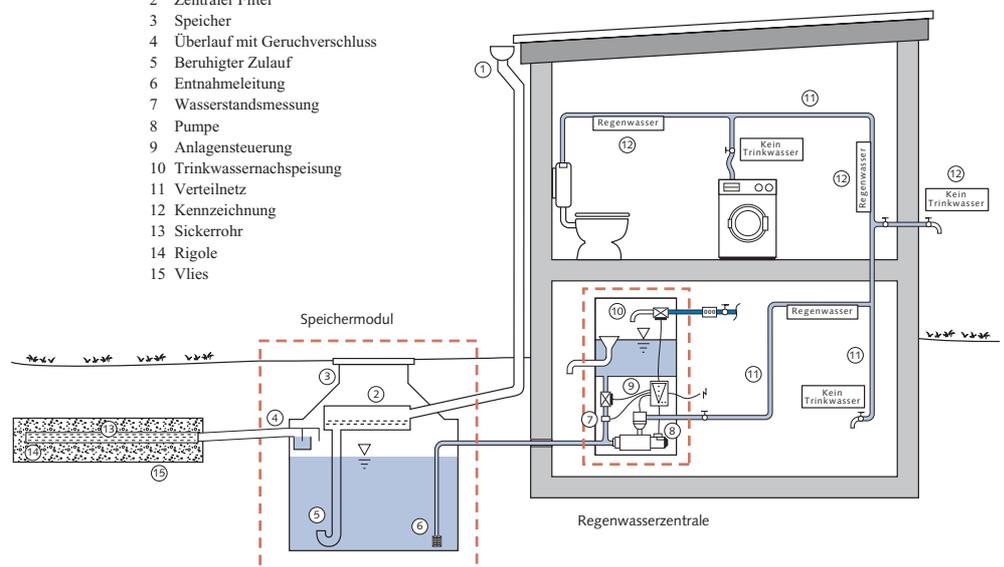


Rohr-Rigolen-Versickerung

- Regenwasser wird unterirdisch über ein geschlitztes Kunststoffrohr dem Boden zugeführt
- Rohr liegt in einem Kies- oder Schotterbett, welches als Zwischenspeicher fungiert
- besonders günstig bei kleinen Grundstücken

Regenwassernutzungsanlage mit Außenspeicher und Rohr-Rigolenversickerung

- 1 Dachrinne/Fallrohr
- 2 Zentraler Filter
- 3 Speicher
- 4 Überlauf mit Geruchverschluss
- 5 Beruhigter Zulauf
- 6 Entnahmeleitung
- 7 Wasserstandsmessung
- 8 Pumpe
- 9 Anlagensteuerung
- 10 Trinkwassernachspeisung
- 11 Verteilnetz
- 12 Kennzeichnung
- 13 Sickerrohr
- 14 Rigole
- 15 Vlies





versickerungsfähige Garagenzufahrt



versickerungsfähiger Stellplatz



Stellplätze vor Reihenhäusern



Stellplatz vor einer Schule



Stellplätze im Gewerbegebiet

Stellplätze und Parkplätze für PKW

Anzahl

Die erforderlichen Stellplätze sind immer auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl richtet sich nach der Nutzung. Im öffentlichen Straßenraum werden zusätzlich eine geringe Anzahl von Parkplätzen errichtet. Diese stehen jedoch ausschließlich Besuchern zur Verfügung.

(1) Stellplatzanzahl pro Haus/Wohnung

(1.1) Pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche von bis zu 120 qm ist 1 Pkw-Stellplatz und 1 ebenerdiger Fahrradabstellplatz, pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche mit mehr als 120 qm sind 2 Pkw-Stellplätze und 2 ebenerdige Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Ausbaufähige Dachgeschosse sind bei der Ermittlung der Wohnfläche zu berücksichtigen. In den Bereichen WA 1 sowie in den Baufeldern 32, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 sind zuzüglich 10 % der erforderlichen Pkw-Stellplätze als Besucherstellplätze nachzuweisen.

(1.2) Für die Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplatzanzahl im Misch-, im Gewerbegebiet und bei den Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule, Kindergarten, etc.) sind die Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Innenministeriums (IMBek.) vom 12. Februar 1978 (Ministerialamtsblatt S. 181) zum Vollzug der Bayerischen Bauordnung maßgebend. Fahrradabstellplätze sind ebenerdig und in gleicher Anzahl zu errichten. Bei fahrzeugintensiven Betrieben wie Autovermietungen, Speditionen/Omnibusbetriebe ist pro 2 Mietwagen bzw. 2 Betriebsfahrzeugen mindestens je 1 Stellplatz herzustellen.

Begrünung

Um große Stellplatzflächen zu gliedern und ihre ökologische Funktion zu verbessern, sind sie mit großkronigen Laubbäumen zu begrünen. Die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

(3) Gestaltung und Begrünung

(3.1) Die oberirdischen Stellplatzflächen sind mit großkronigen Laubbäumen zu durchgrünen. Für die Mindestdurchgrünung gilt hierbei pro angefangene 5 PKW-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet.

(3.2) Die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

§ 9 (3.1) Die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

zur Gestaltung siehe Seiten 70/71



Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze

Auszug aus der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1 Wohngebäude		
1.1 Einfamilienhäuser	1-2 Stpl. je Wohnung	
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung	10
1.3 Gebäude mit Altenwohnungen 1)	0,2 Stpl. je Wohnung	20
1.4 Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung -	
1.5 Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	75
1.6 Studentenwohnheime	1 Stpl. je 3 Betten	10
1.7 Schwesternwohnheime	1 Stpl. je 3-5 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	10
1.8 Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2-4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	20
1.9 Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Behinderte	1 Stpl. je 8-15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	75
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 qm Nutzfläche	20
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Beratungsräume, Arztpraxen etc.)	1 Stpl. je 20-30 qm Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.	75
3 Verkaufsstätten 2) 3)		
3.1 Läden, Waren- und Geschäftshäuser	1 Stpl. je 30-40 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stpl. je Laden	
3.2 Verbrauchermärkte, Einkaufszentren	1 Stpl. je 10-20 qm Verkaufsfläche	90
4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze	90
4.2 Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze	90
4.3 Gemeindekirchen	1 Stpl. je 20-30 Sitzplätze	90
4.4 Kirchen von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10-20 Sitzplätze	90
5 Sportstätten		
5.3 Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche -	
5.4 Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	
6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1 Gaststätten	1 Stpl. je 10 qm Nettogastrauraumfläche	75
6.2 Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Stpl. je 2-6 Betten,	7
6.3 Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	75
7 Krankenanstalten		
7.4 Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stpl. je 2-4 Betten	25
7.5 Altenpflegeheime, Pflegeheime für Behinderte	1 Stpl. je 6-10 Betten	75
8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1 Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	1 Stpl. je Klasse	
8.2 Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1,1 bis 1,4 Stpl. je Klasse	
8.3 Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	
8.4 Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 3-5 Studierende -	
8.5 Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20-30 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.	
8.6 Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucherplätze	
8.7 Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten u.ä.	1 Stpl. je 10 Auszubildende	
9 Gewerbliche Anlagen		
9.1 Handwerks- und Industriebetriebe 4)	1 Stpl. je 50-70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte	10-30
9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 qm Nutzfläche oder je 3 beschäftigte	
9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	
9.5 Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen 5)	5 Stpl. je Waschanlage	
9.6 Kraftfahrzeugwaschplätze mit Selbstbedienung	3-5 Stpl. je Waschplatz	

- 1) Die Wohnungen müssen auf Dauer für die Benutzung durch alte Menschen bestimmt sein; dies muß in ihrer Ausstattung zum Ausdruck kommen.
- 2) Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u.ä. bleiben außer Ansatz.
- 3) Ist die Lagerfläche erheblich größer als die Verkaufsfläche, so ist für die Gesamtlagerfläche ein Zuschlag nach Nr. 9.2 zu machen.
- 4) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.
- 5) Zusätzlich muß ein Stauraum für mindestens 30 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Freiraum



Tiefgarageneinfahrt im Haus



Tiefgarageneinfahrt im Haus



Tiefgarageneinfahrt im Haus



Doppelparker in Tiefgarage



Tiefgaragenüberdeckung

Standorte

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen, die mit einer Baulinie oder Baugrenze umfasst werden) oder in den gesondert gekennzeichneten Stellplatzflächen errichtet werden.

§ 9 (2.2) In den Baugebieten sind Nebengebäude, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gesondert festgesetzten Bereichen zulässig.

Tiefgaragen

Um eine optische Dominanz von Autos im Stadtbild zu vermeiden, sollen im Geschosswohnungsbau die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Zudem können die damit entstandenen Freiräume um die Gebäude als wohnungsnaher Gärten genutzt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Tiefgarageneinfahrten lärmgedämmt ausgeführt werden, um die Anwohner vor Lärmbelastigungen zu schützen.

Aus Gründen der Sicherheit und sozialen Kontrolle sollen Tiefgaragen nur für jeweils eine geringe Anzahl von Wohnungen errichtet werden und in jedem Falle abschließbar sein. Große Sammelgaragen für mehrere Gebäude sind zu vermeiden.

Soweit machbar sollen die Tiefgaragen unter den Gebäuden angeordnet werden, um möglichst wenig Freiraum zu versiegeln. Dies erleichtert auch die direkte Zugänglichkeit zu den Wohnungen über ein Treppenhaus. Idealerweise sollten auch die Tiefgarageneinfahrten in die Gebäude integriert werden.

Der Platzbedarf von Tiefgaragen kann durch mechanische Doppelparker erheblich reduziert werden.

§ 9 (3.3) Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind zum Schutz der geplanten Wohnungen vor Verkehrslärm aus den Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten die Tiefgaragenabfahrten einzuhausen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden.

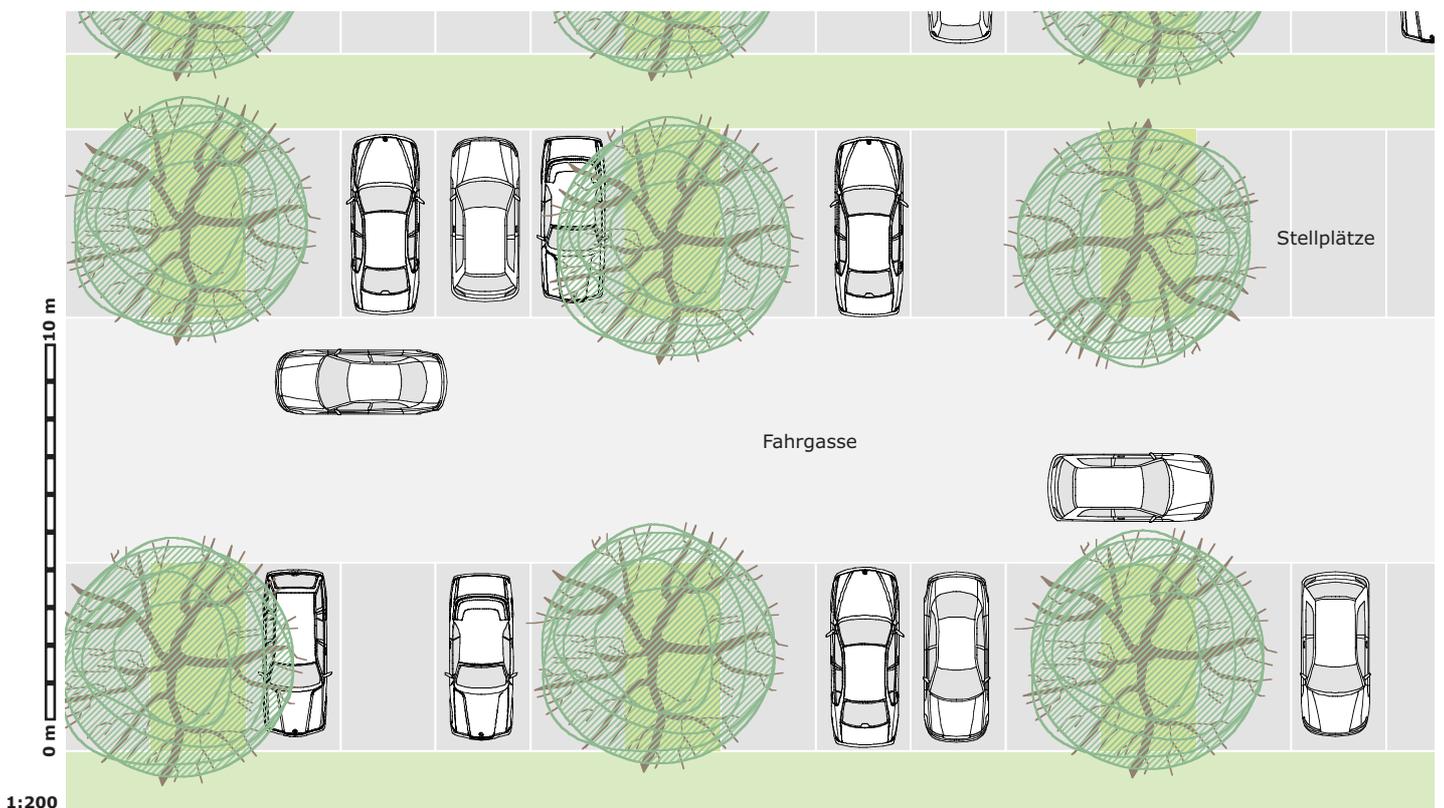
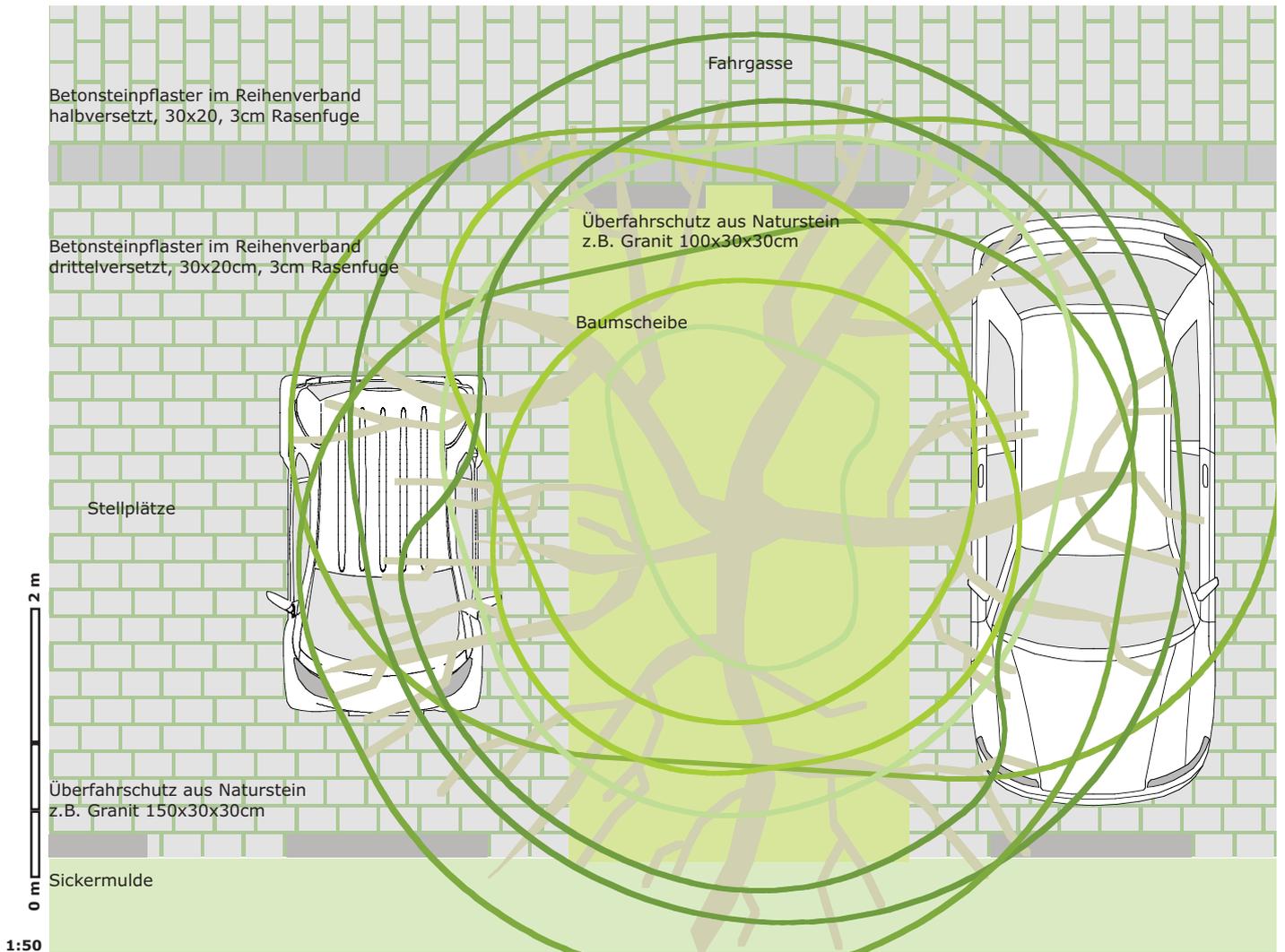
Tiefgaragenbegrünung

Sofern auf den Tiefgaragen Gärten und bepflanzbare Freibereiche entstehen sollen, ist ein durchwurzelbarer Raum (Mindestüberdeckung) von mindestens 0,60m Tiefe, besser 1,00m herzustellen. Nur so haben Pflanzen ausreichend Platz zur Entfaltung ihrer Wurzeln und genügend Speichervolumen für Wasser und Nährstoffe. Zusätzlich wird durch eine Begrünung die wasserundurchlässige Dachkonstruktion der Tiefgarage vor der Witterung geschützt.

Negativbeispiel für Stellplätze

- Stellplatzanlage auf ganzer Länge vor dem Haus
- gestalterisch und ökologisch äußerst unbefriedigend
- reduziert die Wohnqualität im Erdgeschoss erheblich





Beispiele



Einzelhaus Typ 1

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Einzelhaus Typ 1

Grundstücksgröße von 450 - über 500qm

große Gestaltungsfreiheit

höchste Wohnqualität

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Firstlinie immer parallel zur Längsachse der überbaubaren Grundstücksfläche

Gebäudehöhe maximal 9,50m (drei Geschosse)

drittes Geschoss als Staffelgeschoss

GRZ 0,4 GFZ 0,8

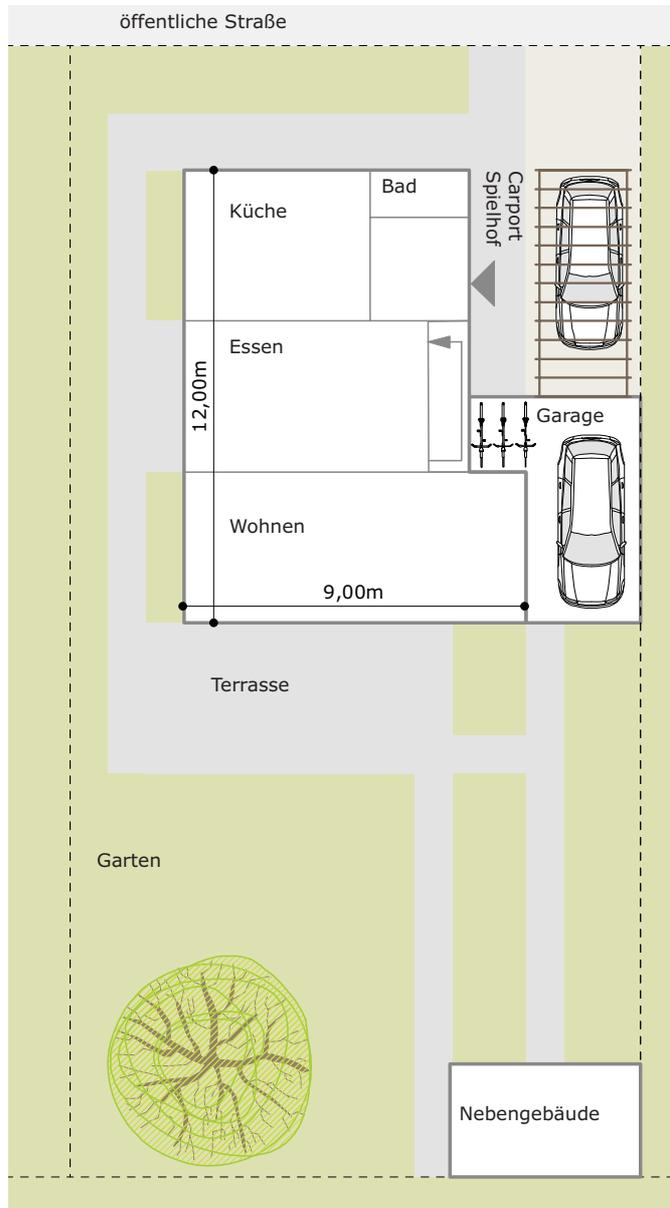
Stellplätze auf eigenem Grundstück

maximal zwei Wohneinheiten je Haus

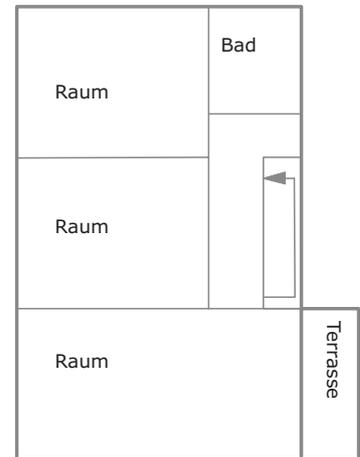
Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu einer Höhe vom 0,30m zulässig

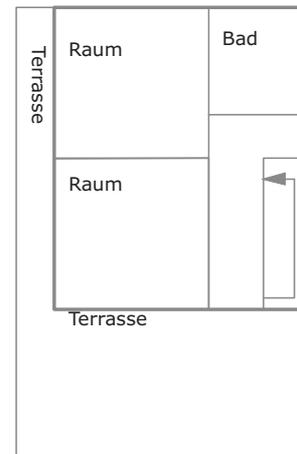
Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig



Erdgeschoss



Obergeschoss

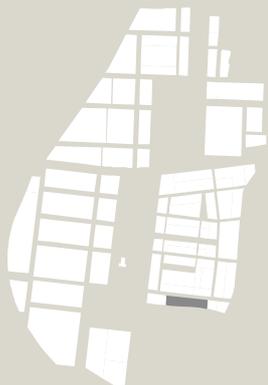


Staffelgeschoss

Ansicht von der Seite



1:200



Einzelhaus Typ 2

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Einzelhaus Typ 2

Grundstücksgröße von 350 - 500qm

große Gestaltungsfreiheit

höchste Wohnqualität

Lage teilweise in zweiter Reihe oder an privater Wohnstraße

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Firstlinie immer parallel zur Längsachse der überbaubaren Grundstücksfläche

Gebäudehöhe maximal 9,50m (zwei Geschosse)

GRZ 0,4 GFZ 0,8

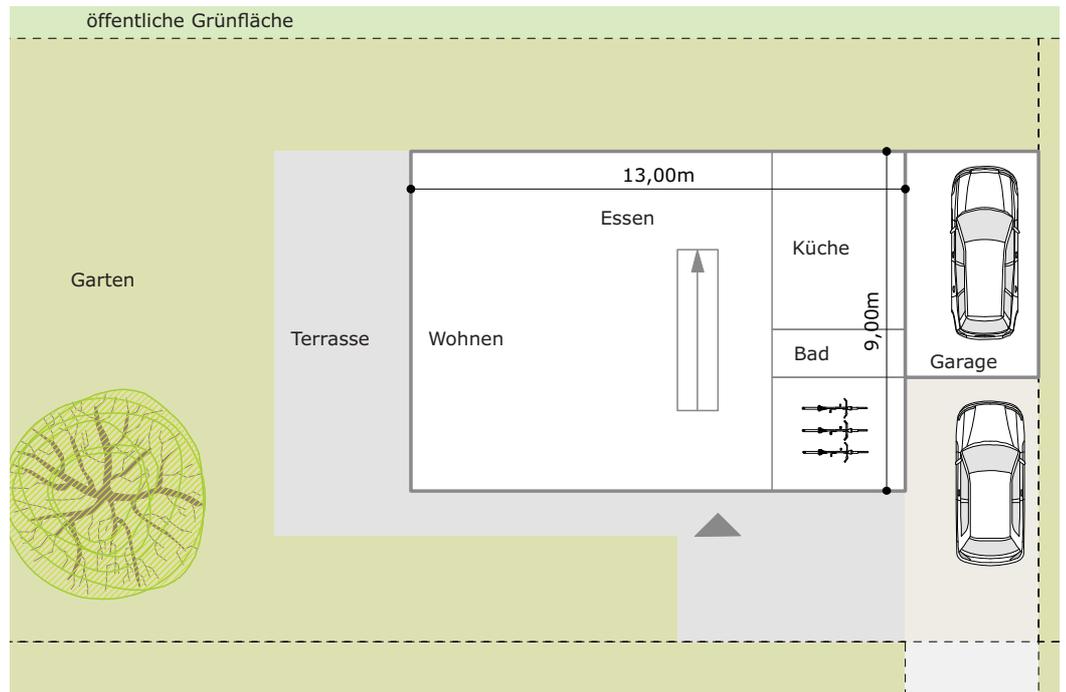
Stellplätze auf eigenem Grundstück

maximal zwei Wohneinheiten je Haus

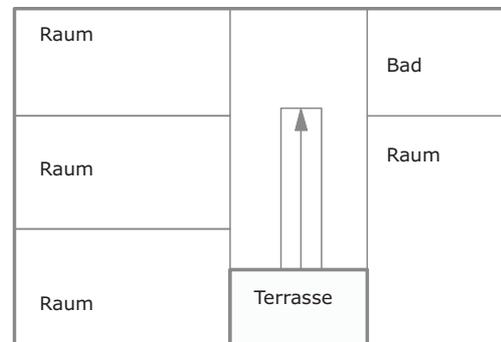
Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu eine Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

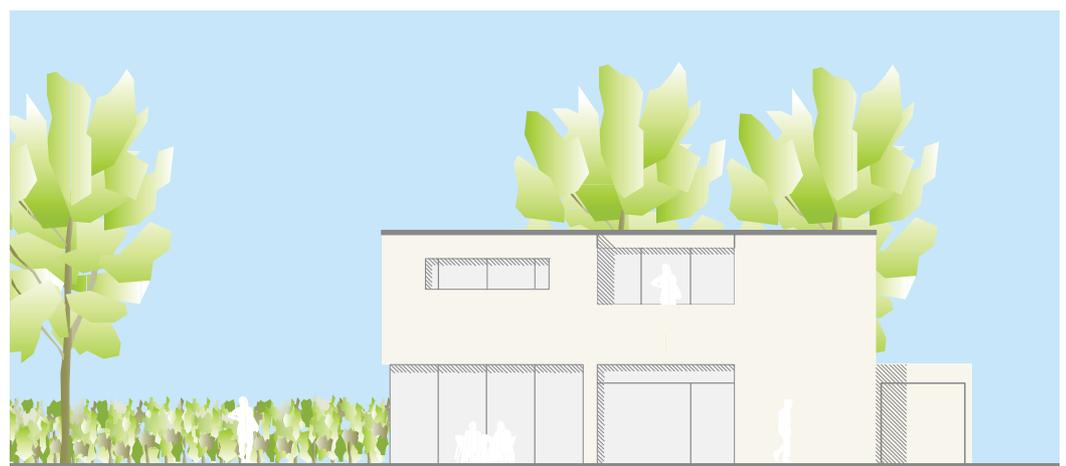


Erdgeschoss



Obergeschoss

Ansicht von vorne



Doppelhaus Typ 1

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Doppelhaus Typ 1

Grundstücksgröße von 250 - 300qm

Grundstückszuschnitt eher schmal und lang

hohe Wohnqualität

Erschließung direkt von öffentlicher Straße

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Gebäudehöhe maximal 9,50m (drei Geschosse)

drittes Geschoss als Staffelgeschoss

GRZ 0,4 GFZ 0,8

Stellplätze auf eigenem Grundstück

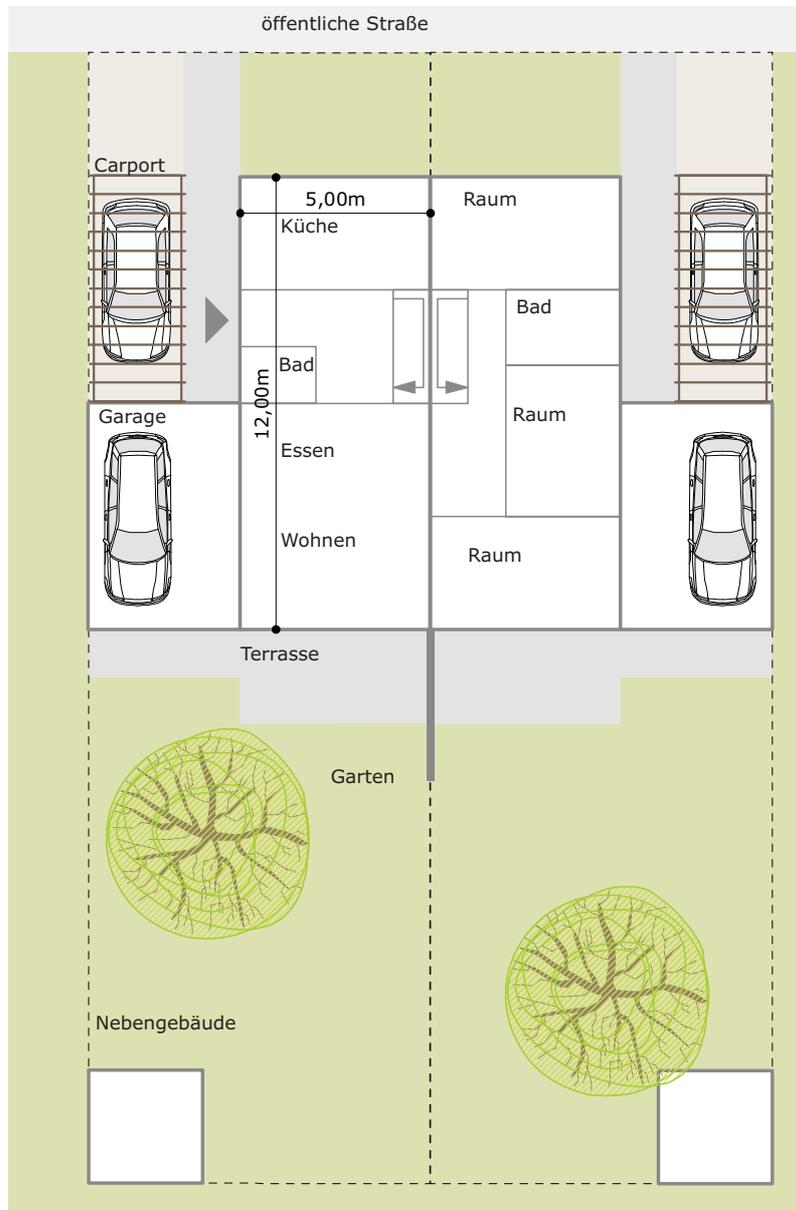
maximal zwei Wohneinheiten je Haus

Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu einer Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

Fassaden und Dächer sind aufeinander abzustimmen



Erdgeschoss

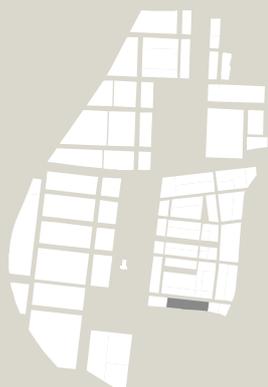
Obergeschoss

Staffelgeschoss

Ansicht von der Gartenseite



1:200



Doppelhaus Typ 2

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Doppelhaus Typ 2

Grundstücksgröße von 250 - 300qm

Grundstückszuschnitt eher breit und kurz

hohe Wohnqualität

Erschließung direkt von öffentlicher Straße

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Gebäudehöhe maximal 6,50m (zwei Geschosse)

GRZ 0,4 GFZ 0,8

Stellplätze auf eigenem Grundstück

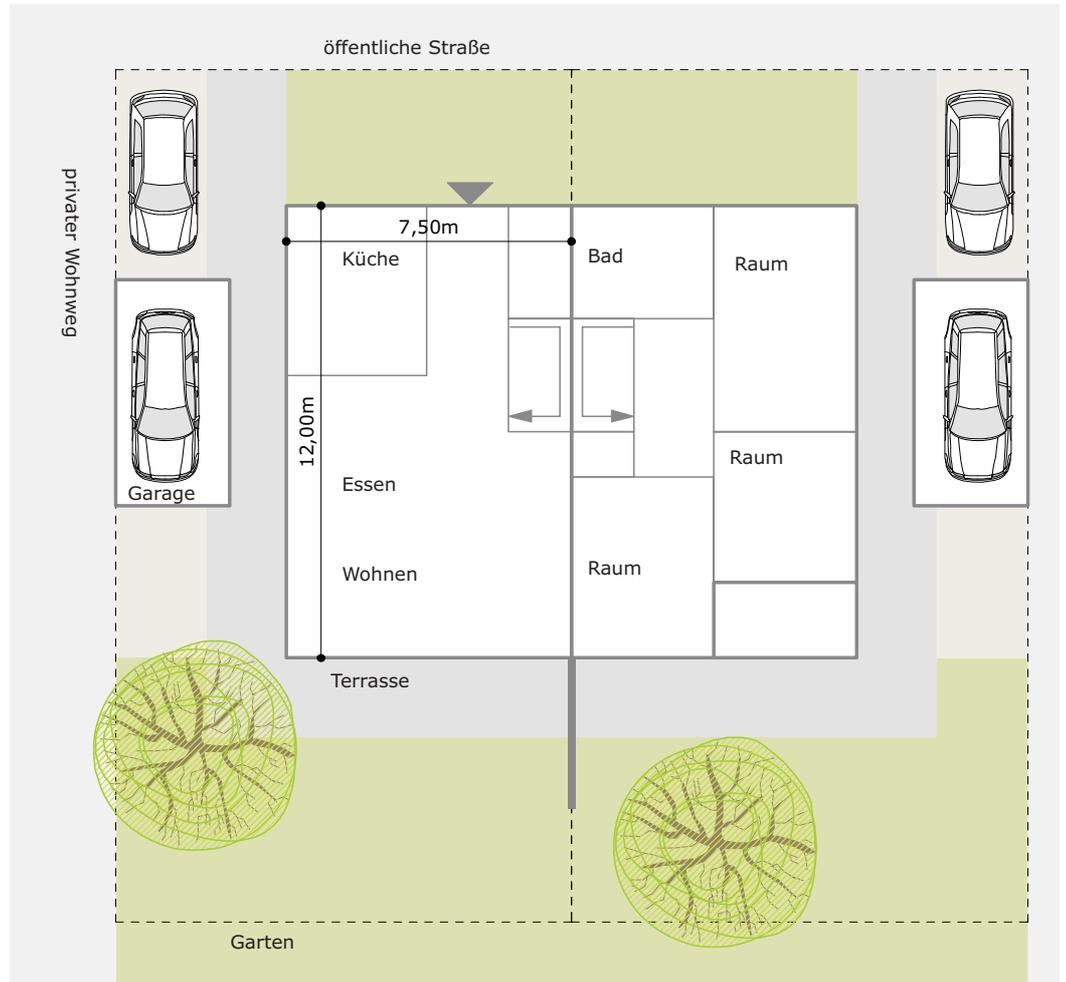
maximal zwei Wohneinheiten je Haus

Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu eine Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

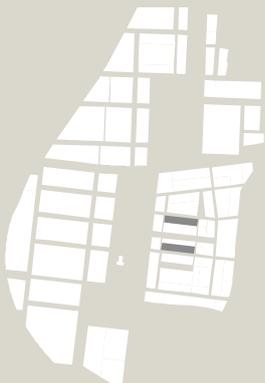
Fassaden und Dächer sind aufeinander abzustimmen



Erdgeschoss

Obergeschoss

Ansicht von der Gartenseite



Hofhaus Typ 1

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Hofhaus Typ 1

Die abweichende Bauweise a1 eröffnet die Möglichkeit, wahlweise eine einseitige Grenzbebauung oder eine Winkelbebauung mit nach Süden orientiertem Hof zu errichten. Diese Bauweise schafft auf den von Süden erschlossenen Grundstücken die Voraussetzungen auch bei höherer Dichte für individuelle, geschützte Freiräume.

Grundstücksgröße von 250 - 300qm

Grundstückszuschnitt eher schmal und lang

hohe Wohnqualität

Erschließung direkt von öffentlicher Straße

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Gebäudehöhe maximal 9,50m

drittes Geschoss als Staffelgeschoss

GRZ 0,4 GFZ 1,0

Stellplätze auf eigenem Grundstück

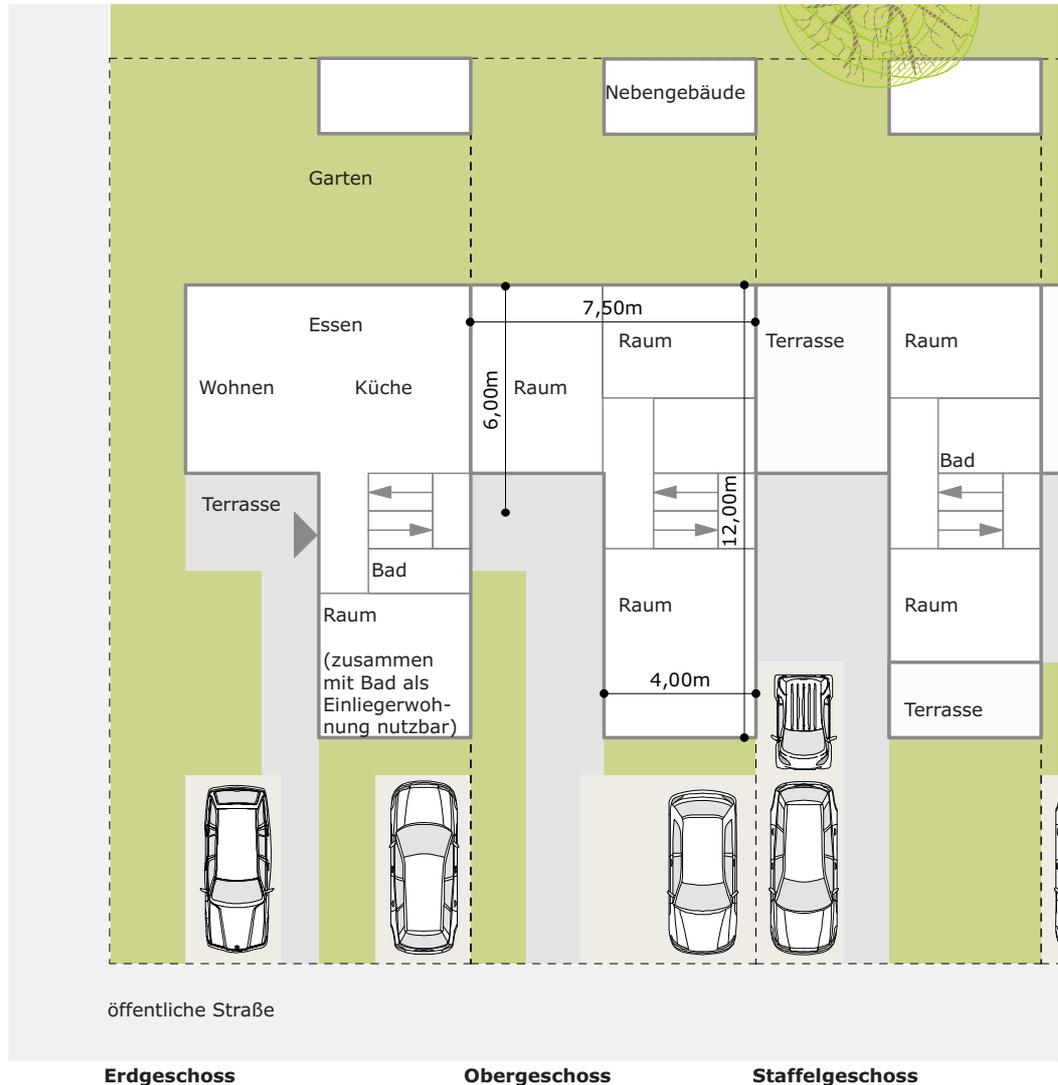
maximal zwei Wohneinheiten je Haus

Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu einer Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

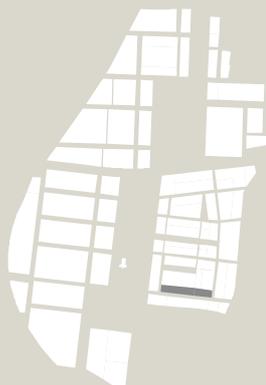
Fassaden und Dächer sind aufeinander abzustimmen



§7 Bauweisen, Baulinien

(1) In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude auf einer Länge von mindestens 10,0 m an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten, an der westlichen Grundstücksgrenze können die Gebäude mit einer Länge bis zu 6,0 m errichtet werden. Staffelgeschosse sind hiervon ausgenommen.

Ansicht von der Straßenseite



Hofhaus Typ 2

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Hofhaus Typ 2

Die abweichende Bauweise a1 eröffnet die Möglichkeit, wahlweise eine einseitige Grenzbebauung oder eine Winkelbebauung mit nach Süden orientiertem Hof zu errichten. Diese Bauweise schafft auf den von Süden erschlossenen Grundstücken die Voraussetzungen auch bei höherer Dichte für individuelle, geschützte Freiräume.

Grundstücksgröße von 215 - 275qm

Grundstückszuschnitt eher schmal und lang

hohe Wohnqualität

Erschließung direkt von öffentlicher Straße

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Gebäudehöhe maximal 9,50m (drei Geschosse)

drittes Geschoss als Staffelgeschoss

GRZ 0,4 GFZ 1,0

Stellplätze auf eigenem Grundstück

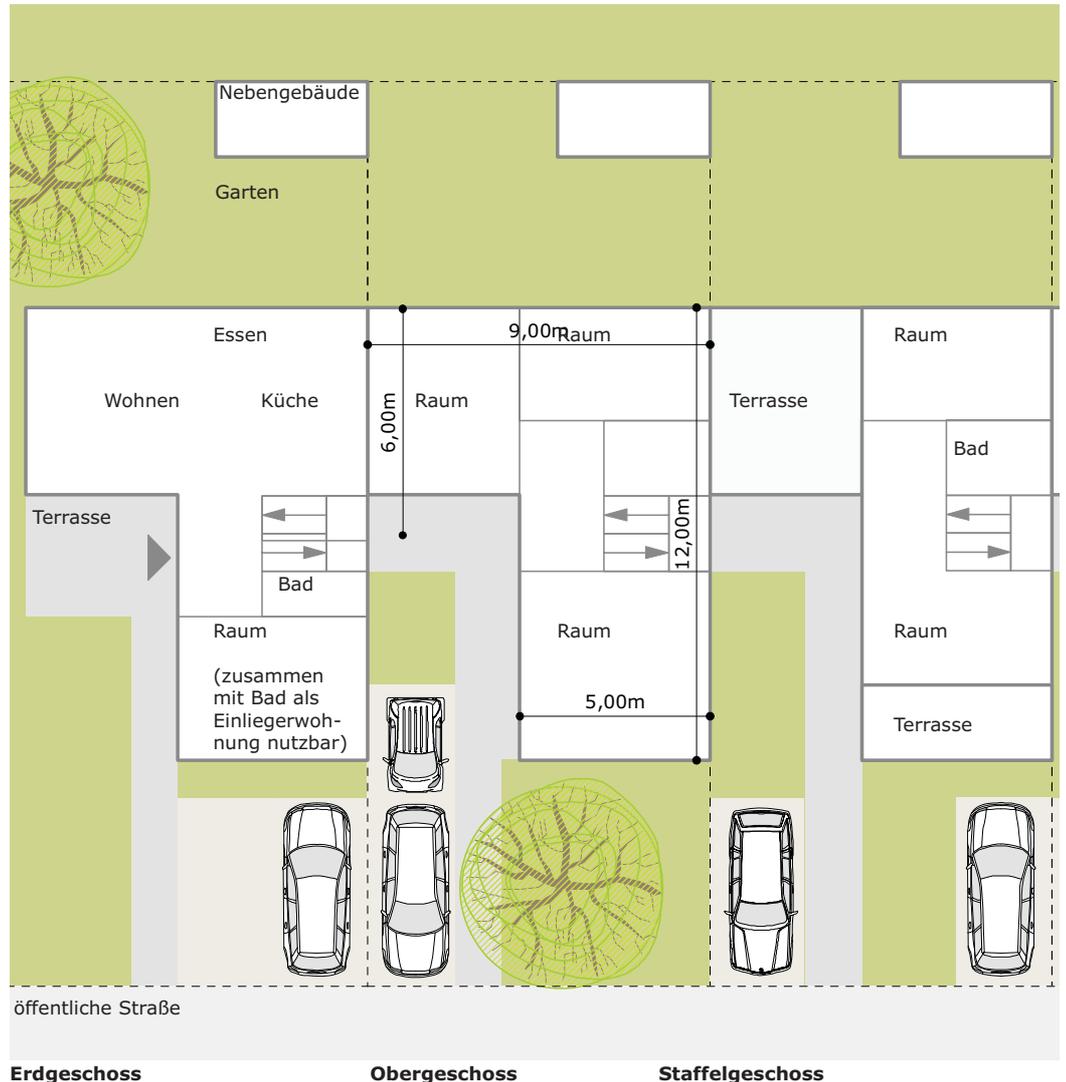
maximal zwei Wohneinheiten je Haus

Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu eine Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

Fassaden und Dächer sind aufeinander abzustimmen



§7 Bauweisen, Baulinien

(1) In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude auf einer Länge von mindestens 10,0 m an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten, an der westlichen Grundstücksgrenze können die Gebäude mit einer Länge bis zu 6,0 m errichtet werden. Staffelgeschosse sind hiervon ausgenommen.

Ansicht von der Straßenseite



Reihenhaus Typ 1

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Reihenhaus Typ 1

Ausrichtung nach Süden

Größe Kerngrundstück (ohne Privatweg, Nebengebäude, Stellplatz) von 120 - 180qm

Erschließung über private Wohnstraße

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Gebäudehöhe maximal 9,50m (drei Geschosse)

drittes Geschoss als Staffelniveau

GRZ 0,4 GFZ 1,0

maximal zwei Wohneinheiten je Haus

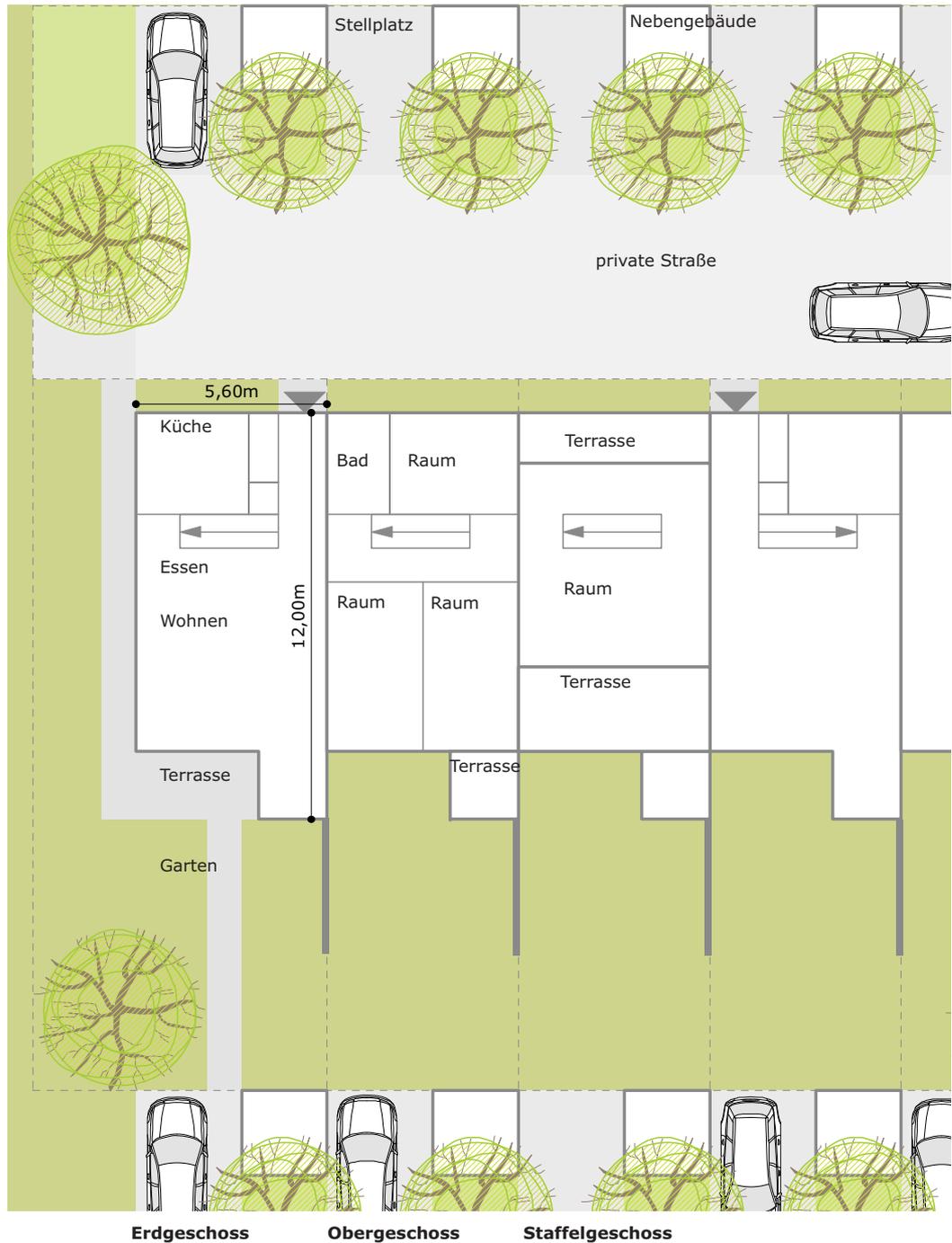
Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu einer Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

Fassaden und Dächer sind aufeinander abzustimmen

Innerhalb einer Reihenhauszeile sollen maximal drei gleiche Einheiten aneinander gereiht werden. Es wird empfohlen unterschiedliche Gebäudetypen und/oder Hausbreiten miteinander zu kombinieren. Neben der gestalterischen Vielfalt wird auch durch unterschiedliche Gebäudegrößen ein Beitrag zur sozialen Mischung geleistet.



Ansicht von der Seite



Ansicht Gartenseite



1:200

Reihenhaus Typ 2

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Reihenhaus Typ 2

Ausrichtung nach Westen

Größe Kerngrundstück (ohne Privatweg, Nebengebäude, Stellplatz) von 120 - 180qm

Erschließung über private Wohnstraße

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Gebäudehöhe maximal 9,50m (drei Geschosse)

drittes Geschoss als Staffelgeschoss

GRZ 0,4 GFZ 1,0

maximal zwei Wohneinheiten je Haus

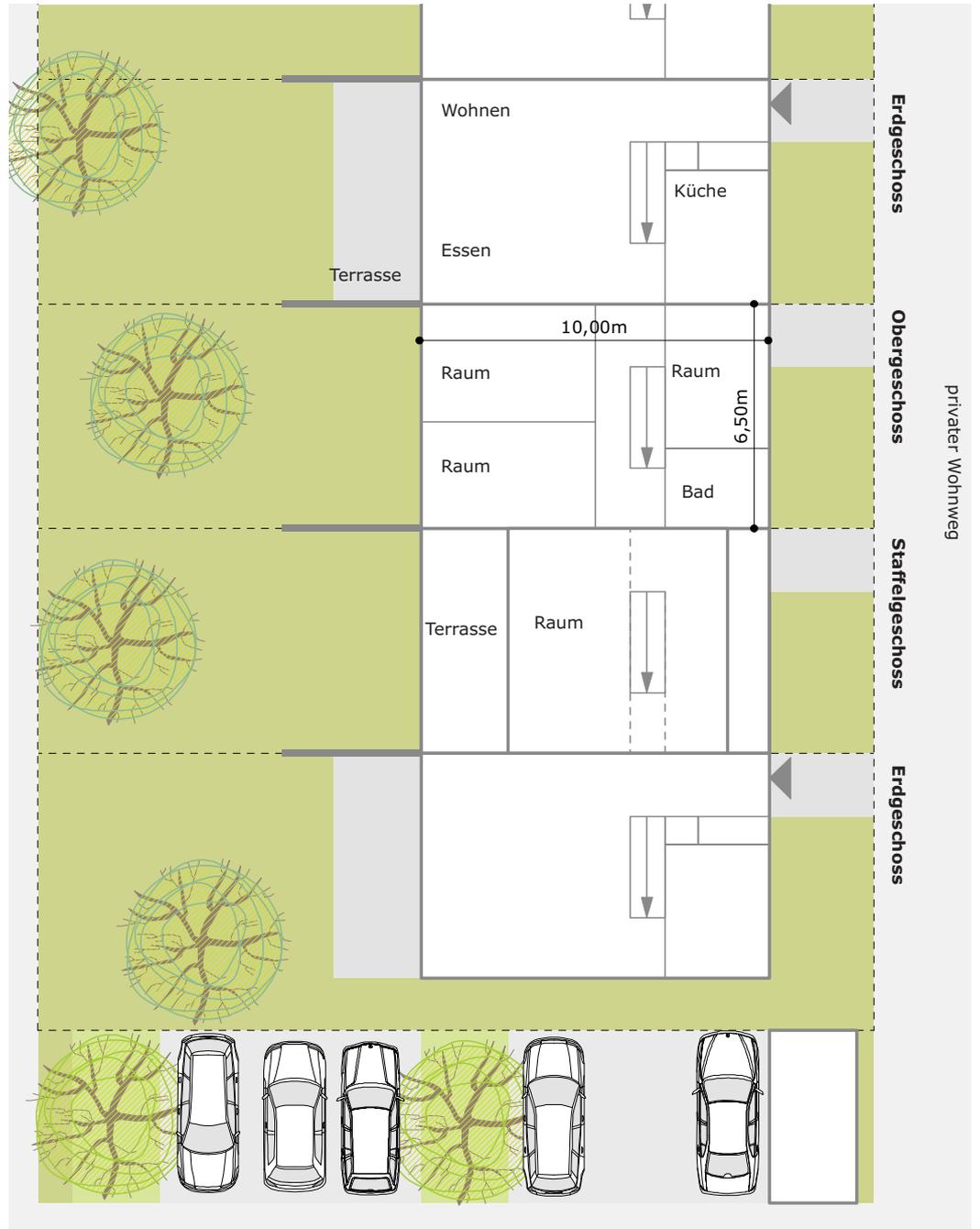
Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu eine Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

Fassaden und Dächer sind aufeinander abzustimmen

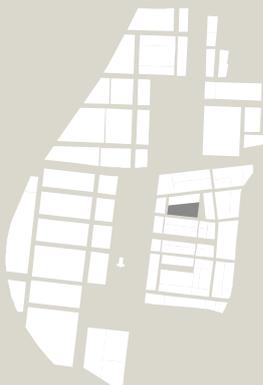
Innerhalb einer Reihenhauszeile sollen maximal drei gleiche Einheiten aneinander gereiht werden. Es wird empfohlen unterschiedliche Gebäudetypen und/oder Hausbreiten miteinander zu kombinieren. Neben der gestalterischen Vielfalt wird auch durch unterschiedliche Gebäudegrößen ein Beitrag zur sozialen Mischung geleistet.



Ansicht von der Seite



Ansicht Gartenseite



Stadthaus Typ 1

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Stadthaus

individuell errichtete, direkt von der Straße aus erschlossene Stadthäuser

Die Unzulässigkeit von Garagen und Carports entlang der Stadthäuser soll bei der beabsichtigten Individualität dieses Gebäudetypes das Straßenbild positiv beeinflussen und den Straßenraum optisch weiten. Stellplätze können in das Stadthaus integriert und/oder entweder offen vor dem Haus abgestellt werden. Dabei ist je Stadthaus nur ein offener Stellplatz zulässig.

Realisierung parzellenweise, Parzellen unterschiedlich breit je nach Wunsch des Bauherren

Dachform Flachdach oder Pultdach/Satteldach bis 15°

Gebäudehöhe maximal 9,50m (drei Geschosse)

drittes Geschoss als Staffelgeschoss

GRZ 0,4 GFZ 1,0

maximal zwei Wohneinheiten je Haus

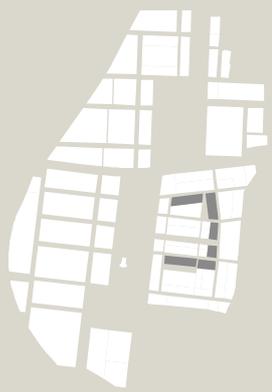
Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

Aufschüttungen maximal bis zu einer Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig



Ansicht von der Straßenseite



Stadtvilla

Grundrisse und Ansichten beispielhaft

Stadtvilla

dreigeschossiger Bau mit zwei bis drei Wohnungen je Etage

Realisierung parzellenweise durch Bauträger oder Bauherrengemeinschaft

Dachform Flachdach oder Pultdach bis 15°

Gebäudehöhe mindestens 9,00m und maximal 9,50m

drittes Geschoss als Staffelgeschoss

GRZ 0,4 GFZ 0,9

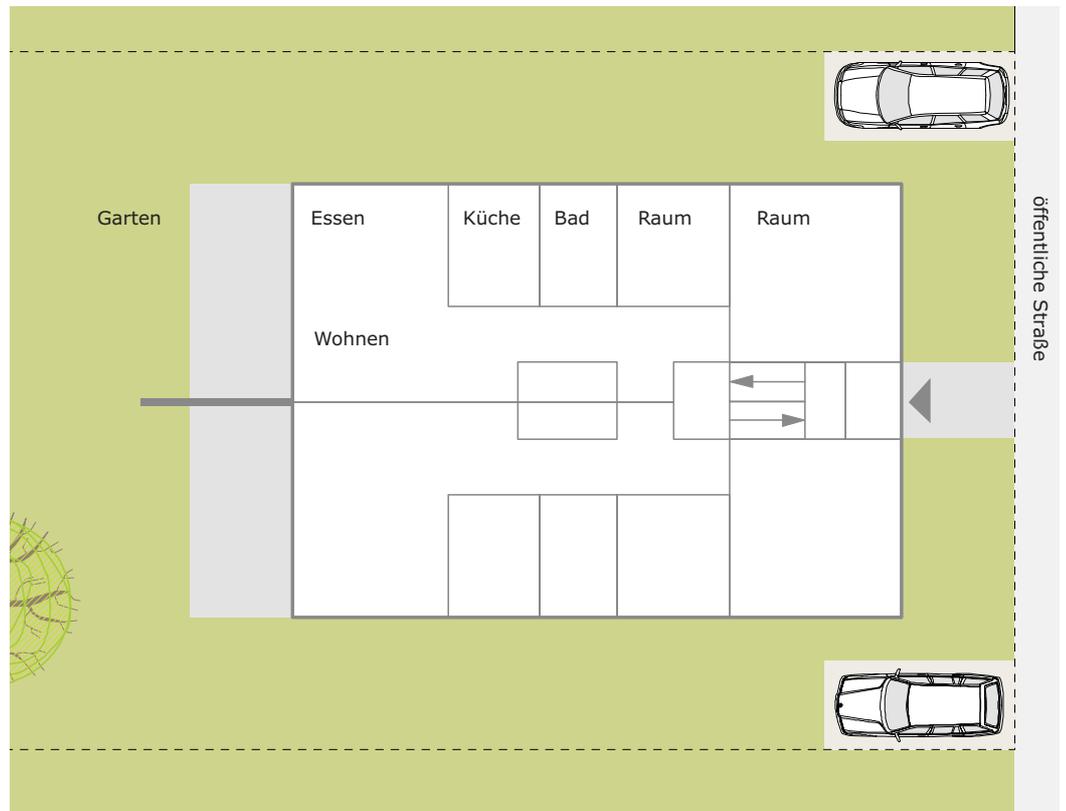
Stellplätze in Tiefgarage

maximal zwei Wohneinheiten je Haus

Höhenlage der Gebäude höchstens 0,30m über der Oberkante der Gehweg-Hinterkante

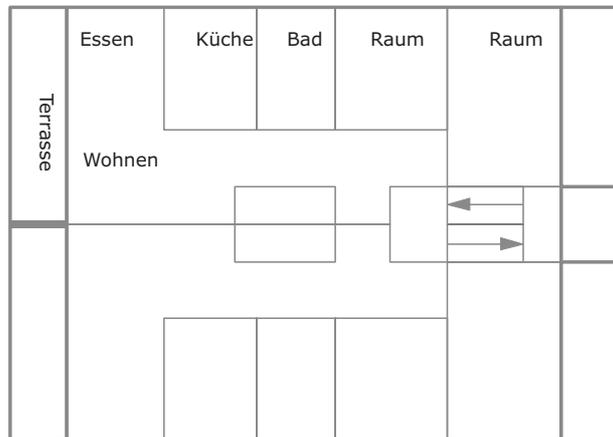
Aufschüttungen maximal bis zu eine Höhe vom 0,30m zulässig

Abgrabungen maximal bis zu einer Tiefe vom 0,30m zulässig

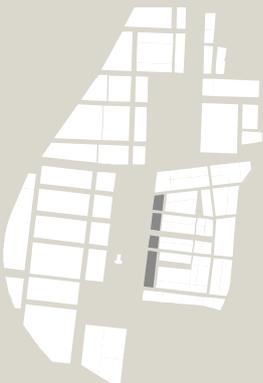


Erdgeschoss

Obergeschoss

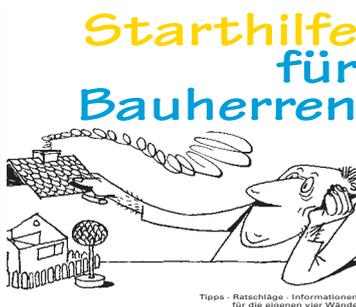


Ansicht von der Gartenseite



Anhang

Was Bauherren
wissen müssen





Umsetzung

Ideenkonkurrenzen und Wettbewerbe

Die hier vorliegenden Gestaltungsrichtlinien sollen für den Sheridanpark ordnende Funktion haben und eine hohe Gestaltungsqualität sicher stellen. Regelungen gleich welcher Art können jedoch nicht die Entstehung hochwertiger Architektur garantieren. Es muss im Interesse jedes Bauherren liegen, sich für eine möglichst gute Gestaltung der Gebäude und Freianlagen einzusetzen. Optimaler Gebrauchswert, Langlebigkeit, gutes Image und hoher Wiederverkaufswert sind die Ergebnisse hochwertiger Architektur.

Damit der Bauherr eine für seine Bedürfnisse optimale Lösung erhält, sollte er unterschiedliche Konzepte in Skizzenform von verschiedenen Architekten vergleichen. Für den Bauherren ergeben sich eine Reihe von Vorteilen:

- er lernt die unveränderlichen Vorgaben einerseits und die Entscheidungsspielräume andererseits kennen
- es kristallisiert sich die beste Lösung heraus
- der Bauherr findet den geeigneten Planungspartner und kann prüfen, ob er mit dem Architekt auf einer »Wellenlänge« liegt

Bei größeren und öffentlichen Vorhaben sollen Wettbewerbe durchgeführt werden. Diese haben u.a. folgenden Nutzen:

- Wettbewerbe ergeben mehr Sicherheit für den Bauherren
- sie reduzieren die Baukosten » Einsparpotential bis zu 10%
- die Kosten betragen lediglich durchschnittlich 2% der Baukosten, bei kleineren Vorhaben etwa 3%
- sie verbessern das Image und schaffen Öffentlichkeit
- sie können bei komplexen Vorhaben Zeit sparen

Freiflächengestaltungsplan

In den Gewerbe- und Mischgebieten, in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau und in den Gemeinbedarfsflächen ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser muss Angaben über die Gestaltung und Oberflächen, die Pflanzungen, die Einfriedungen und die sonstigen Nebenanlagen enthalten. Er soll von einem Landschaftsarchitekten erstellt werden.

§ 13 (5) Im Gewerbe-, Mischgebiet, in den Gemeinbedarfsflächen, im Bereich WA 1 und in den Baufeldern 32, 36, 44, 49 und 53 im WA 2 ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Herstellungsfristen

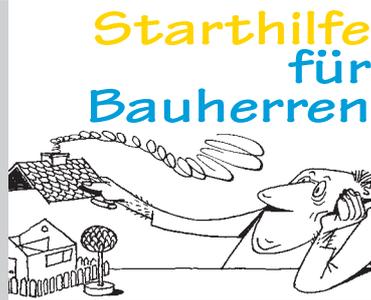
Um so rasch wie möglich eine hohe Lebensqualität des »Wohnen und Arbeitens im Grünen« zu erreichen, sollen die Freianlagen schon frühzeitig fertiggestellt werden. Die Zeitspanne, in welcher man das Gefühl hat »auf der Baustelle zu leben« kann somit reduziert werden. Es wird empfohlen, soweit es die Baulogistik ermöglicht, Bäume schon sehr frühzeitig zu pflanzen. Es können ein bis zwei Vegetationsperioden als Wachstumszeit gewonnen werden. Die Freianlagen auf privaten Grundstücken sind schnellstmöglichst herzustellen.

Negativbeispiel

- fertiggestellte Siedlung ohne Freianlagen



- 1.** **Beratung mit der Stadt/AGS über Grundstückserwerb**
welche Grundstücke mit welchen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten werden wann verkauft
- 2.** **Reservierung und Kauf eines Grundstückes**
Reservierungsdauer 4 Wochen
Optionsgebühr 1500€ (wird mit Kaufpreis verrechnet)
- 3.** **Beratung mit der Stadt über Planungsvorgaben**
vor Erarbeitung des Entwurfes sollen die Bauherren sich frühzeitig über die Planungsvorgaben informieren
- 4.** **Auswahl eines Planungspartners**
Veröffentlichungen der Architektenkammer
Ideenkonkurrenzen bzw. Wettbewerbe
Auswahl eines Konzeptes
- 5.** **Ausarbeitung des Planungskonzeptes**
Ausarbeitung des Konzeptes mit dem Architekten
- 6.** **Beratung des Konzeptes mit der Stadt**
die Bauvorhaben sind einem Beratungsteam zur Beurteilung vorzulegen
- 7.** **Bauantrag**
Unterlagen sind beim Bauordnungsamt einzureichen
- 8.** **Genehmigung**
Baugenehmigung bzw. Freistellung
- 9.** **Realisierung**
zügige Umsetzung innerhalb der Bauabschnitte
das Leben auf der Baustelle wird soweit möglich verkürzt
- 10.** **Einzug**



Quellen, Hinweise, Literatur

Architektur

www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de

www.stmi.bayern.de/bauen/wohnungswesen

Kostengünstige Wohnungen mit hoher Qualität - Landeswettbewerb 1997 für den Wohnungsbau in Bayern, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Starthilfe für Bauherren, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Siedlungsmodelle 7 - Wohnungen und Haustypen, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Wohnen in Bayern - Den Traum vom eigenen Haus leichter verwirklichen, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Arbeitsblätter zum Wohnungsbau 5 - Heime für alte Menschen, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Arbeitsblätter zum Wohnungsbau 6 - Umweltverträgliches Bauen und gesundes Wohnen, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Wohnmodelle Bayern Band 4, Callwey Verlag 2004

Materialien zum Wohnungsbau: »Wohnen in allen Lebensphasen« Aspekte der Anpassungsfähigkeit am Beispiel von Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus in Bayern, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

Wohnbauen in Deutschland, Wüstenrotstiftung + Karl Kärmer Verlag

Wohnen im Eigentum der Stadt, Wüstenrotstiftung + Karl Kärmer Verlag

Reihenhäuser Doppelhäuser, Johannes Kottjé, DVA 2004

Doppelhäuser Reihenhäuser, Katharina Heider, DVA 2006

Eigenheime auf kleinen Grundstücken, Hannes Weeber et al. Kohlhammer Verlag 2003

Nachhaltig gute Wohnqualität - Beispielhafte Einfamilienhäuser in verdichteter Bebauung, Hannes Weeber, Simone Bosch, Fraunhofer IRB Verlag 2004

Energiesparsiedlungen, Christoph Gunßer, Callwey Verlag 2002

www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/ff_index.html

www.akrp.de/bauherrrentips/titel.htm

www.kompetenzzentrum-iemb.de

Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen - Leitfäden der Bayerische Architektenkammer und der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren:

1 Barrierefreie Wohnungen Planungsgrundlagen Leitfaden für Architekten, Fachingenieure, Bauherren zur DIN 18 025 Teil 1 und Teil 2, Ausgabe 1992 Vergleichende Betrachtung und Erläuterungen

2 Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten Planungsgrundlagen Leitfäden für Architekten, Fachingenieure, Bauherren zur DIN 18 024 Teil 2, Ausgabe November 1996

3 Straßen, Plätze, Wege, Öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze Planungsgrundlagen Leitfaden für Architekten, Landschaftsarchitekten, Fachingenieure, Bauherren und Gemeindevorstände zur DIN 18 024 Teil 1, Ausgabe Januar 1998

Materialien zum Wohnungsbau: »Barrierefreies und integriertes Wohnen«, Forschungsbericht zur Nachuntersuchung ausgewählter Projekte aus Modellvorhaben und Landeswettbewerb

www.byak-barrierefrei.de/byak-barrfrei_publicationen.htm

www.nullbarriere.de

Energie

www.bafa.de/1/de/aufgaben/energie/erneuerbare_energien.php

www.solarbau.de

www.passiv.de

www.dena.de

www.bine.info

Freiraumgestaltung

www.lwg.bayern.de/gartenakademie

Bauen mit Grün, Alfred Niesel, Parey Verlag 2002

Freiraumplanung, Günter Mader, DVA 2004

www.slg-betonprodukte.de

Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen. Juni 2000. Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft. www.bayern.de/lfw

Bildnachweis:

Seite 3 Ursula Steude, Seite 20 Bild 2 Ott Architekten, Seite 38 Bild 3 Ott Architekten, Seite 73 Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft.

Alle sonstigen Abbildungen aus dieser Broschüre stammen vom Büro BS+ städtebau und architektur und dürfen nur mit Quellenangabe verwendet und vervielfältigt werden.



Stadt
Augsburg

Stadt Augsburg

- Maximilianstraße 4-8 • 86150 Augsburg • www.augsburg.de

Baureferat

Dr. Ing. Karl Demharter

- Tel 0821.324-4601 • Fax 0821.324-4640 • baureferat@augsburg.de

Projektleitung Konversionsflächen und Bauprojektmanagement im Baureferat

Gerd Merkle

- Tel 0821.324-4604 • Fax 0821.324-4640 • gerd.merkle@augsburg.de

Leitung Stadtplanungsamt

Günter Billenstein

- Tel 0821.324-6501 • Fax 0821.324-6503 • stadtplanung@augsburg.de

Bauberatung für Bauherren, Investoren und Architekten

Stadtplanungsamt Team Entwicklungsmaßnahmen

Peter Sterz

- Tel 0821.324-6513 • Fax 0821.324-6588 • peter.sterz@augsburg.de

Ursula Steude

- Tel 0821.324-6504 • Fax 0821.324-6588 • ursula.steude@augsburg.de

Wirtschaftsförderung und Gewerbeansiedlung

Referat Oberbürgermeister - Direktorium für Arbeit, Wirtschaft, Stadtentwicklung, Infrastruktur

Günther Weltzl

- Tel 0821.324-6844 • Fax 0821.324-6845 • guenther.weltzl@augsburg.de

Fragen zu Freiflächen bei Baugesuchen, Baumschutz und Anträge auf Baumfällungen

Amt für Grünordnung, Naturschutz und Friedhofswesen mit Unterer Naturschutzbehörde

- Dr.-Ziegenspeck-Weg 10 • 86161 Augsburg

Dirk Engelhard

- Tel 0821.324-6045 • Fax 0821.324-6050 • afgn.stadt@augsburg.de



Projektentwicklung und Grundstücksverkauf

AGS - Augsburgische Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH

- Rosenaustraße 56 • 86152 Augsburg • www.ags-augsburg.de

Manfred Deutschmann

- Tel 0821.5044-7050 • Fax 0821.5044-7043 • manfred.deutschmann@ags-augsburg.de

Stephan Bednorz

- Tel 0821.5044-7061 • Fax 0821.5044-7043 • stephan.bednorz@ags-augsburg.de



städtebau und architektur

Städtebauliches Konzept, Bebauungsplanung, Qualitätshandbuch

BS+ städtebau und architektur

Torsten Becker Dipl.-Ing. Stadtplaner

Henrike Specht Dipl.-Ing. Architektin

- Weberstraße 23 • 60318 Frankfurt am Main • Tel 069.260140-43 • Fax 069.260140-41
- www.bsplus.de • info@bsplus.de

Irene Lohaus Peter Carl
Landschaftsarchitektur

Landschaftsarchitektur

Irene Lohaus Peter Carl Landschaftsarchitektur

- Lister Meile 33 • 30161 Hannover • Tel 0511.33654960 • Fax 0511.33654961
- www.LohausCarl.de • info@LohausCarl.de

Farbkonzept und Farbberatung

Andrea Kieser

- Tel 0821.37882 • andreakieser@gmx.de

Bayerische
Architektenkammer

Bayerische Architektenkammer

- Waisenhausstraße 4 • 80637 München
- Tel 089.139880-0 • Fax 089.139880-99 • info@byak.de • www.byak.de

Kontaktkreis der Augsburger Architektenverbände

- Am Dreieck 6 • 86356 Augsburg

Berufsverband der Architekten und Ingenieure e.V.

Berufsverband freischaffender Architekten und Bauingenieure e.V. www.babberufsverband.de

Bund Deutscher Architekten Landesverband Bayern e.V. www.bda-bayern.de

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. www.baumeister-online.de

Schwäbischer Architekten- und Ingenieurverein www.saiv.de

Vereinigung freischaffender Architekten Deutschlands e.V. www.vfa-architekten.de



Bund Deutscher Landschaftsarchitekten Landesverband Bayern e.V.

- Ganzenmüllerstraße 2 • 85354 Freising
- Tel 08161.149400 • Fax 08161.149401 • bayern@bdla.de • www.bayern.bdla.de



»Planen und Bauen«
ist eine Dokumentationsreihe
des Baureferates der Stadt Augsburg

Herausgeber:
Stadt Augsburg
Baureferat, Stadtplanungsamt
Team Entwicklungsmaßnahmen

Konzeption:
BS+ städtebau und architektur
www.bsplus.de

Produktionsabwicklung der Broschüre:
Bulach Werbeagentur, Augsburg

Stand: April 2006

Der Bebauungsplan und das vorliegende
Qualitätshandbuch wurden im Städte-
bauförderungsprogramm aus Mitteln
der Bundesrepublik Deutschland und
des Freistaates Bayern, vertreten durch
die Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Inneren und die
Regierung von Schwaben, mitfinanziert.

