

Lahr

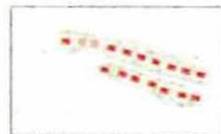
REICHSWAISENHAUS - AREAL

Wohnbebauung

GESTALTUNGSHANDBUCH



	EINFÜHRUNG Ziele Gestaltungshandbuch Städtebauliche Idee Bebauungsplan	04
	BEREICH I Mehrfamilienhäuser	10
	BEREICH II Einzelhäuser & Doppelhäuser	14
	BEREICH III private Freiflächen	28



BEARBEITUNG:

Re2area GmbH

Büro Esslingen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

eMail: info@re2area.com
Phone: +49 (0) 71134585-0
www.re2area.com

Bearbeiter: M. Leins
N. Pollich

Datum: 23.04.2018





04 Ziele Gestaltungshandbuch

Für das neue Baugebiet REICHSWAISENHAUS - AREAL in Lahr verfolgt die Stadt Lahr das Ziel, ein Baugebiet zu entwickeln, welches sich trotz größtmöglicher **Vielfalt und Individualität der einzelnen Baukörper, Gebäude und Grundstücke** durch ein harmonisches, vernetztes und attraktives Gesamtbild auszeichnet.

Ein städtebauliches „Durcheinander“ unterschiedlichster Gebäude und Freiflächengestaltungen mit der Folge, dass das Baugebiet als Ansammlung einzelner Wohnhäuser, aber nicht als zusammenhängendes hochwertiges Gesamtes erscheint, soll vermieden werden. Die Vorteile für die einzelnen Bauherren bestehen insbesondere in gestalterisch aufeinander abgestimmten Nachbarschaften, die nicht nur die Wohnqualität erhöhen, sondern durch hochwertige Materialien auch zur Werterhaltung der eigenen Immobilie beitragen.

Ziel des Gestaltungshandbuch ist es, ergänzend zum rechtskräftigen Bebauungsplan den Bauherren und deren Architekten Vorgaben zu formulieren, die ein harmonisches Gesamtbild für das Baugebiet sichern. Die Ideen und Vorschläge lassen genügend Platz für individuelle Gestaltungsvorstellungen der Eigentümer und Planer. Geplante bauliche Veränderungen sollten immer im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild des Quartiers entwickelt werden.

Hinweis

Grundsätzlich sind bei der Entwicklung der Entwürfe die Festsetzungen des Bebauungsplans „ALTENBERG, 1. Änderung“ und die Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten - das Gestaltungshandbuch ist formal als Hilfestellung zu verstehen.

Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss maßgebend für die spätere Planung und Umsetzung der Gebäude.

Die nachfolgenden Textpassagen sowie dargestellte Abbildungen stellen ausschließlich eine Orientierungshilfe zur Verdeutlichung der städtebaulichen Idee dar und sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „ALTENBERG, 1. Änderung“ übersetzen.

Das Gestaltungshandbuch richtet sich an Laien, Fachplaner, Architekten und alle, die auf dem REICHSWAISENHAUS - AREAL ein Gebäude entwickeln wollen und hat zusätzlich die Funktion, die Nachbarn vor einer „schlechten“ Architektur zu schützen.



Quelle: Re2area 10/2017

Mit dem Gestaltungshandbuch wird die Flächenplanung des Entwurfs in dreidimensionale, atmosphärische, typologische und materielle Aussagen zu Bebauung und Freiraum übersetzt.



Quelle: Visualisierung h4a 10/2017

Der Entwurf setzt auf fließende Formen, dezente Fassaden, Naturmaterialien und viel Glas, um die Wohngebäude harmonisch in den Hang und dessen Natur zu integrieren. Der stadtbildprägende Charakter der beiden soliden Baudenkmäler bleibt trotz der baulichen Ergänzung in seiner bisherigen Form erhalten. Zusätzlich ist die Wertigkeit der Denkmalsubstanz zu unterstützen. Auf Grund der Topographie hat das Erscheinungsbild eine besondere Aufmerksamkeit verdient.

Konzept

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche. Den extrovertierten Stadtbalkon und das darunter angeordnete ruhige Wohngebiet. Der südliche Bereich gliedert sich in zwei Reihen, Einzel- und Doppelhäuser. Im oberen nördlichen Bereich, entstehen zwei weitere Reihen aus Mehrfamilienhäuser die als 3-4 Spännern ausgebildet werden. Die Mehrfamilienhäuser binden die beiden denkmalgeschützten Gebäude ein und schließen als Gesamtensemble das Quartier im Norden ab.

Verknüpft werden die beiden Ebenen durch Grünzüge und fußläufig erschlossene Wege. Ziel ist es, durch die entworfenen Punkthäuser mit den darunterliegenden Einzel- und Doppelhäusern ein qualitätvolles Baukonzept in einen grünen, von Baumbestand durchzogenen Hang zu generieren. Der entstehende zentrale Platz im oberen Erschließungsbereich soll sich an das Grünnetz und den Stadtbalkon in Front des ehemaligen Reichswaisenhauses an-

binden und zu einer Vernetzung der Grünbereiche beitragen. Durch seine offene Gestaltung schafft das Quartier differenzierte Qualitäten für seine zukünftigen Bewohner, wie auch für die Anwohner in der Umgebung. Es wird durch das Weiterführen, Ergänzen und Verbinden Teil eines Gesamten. Gleichzeitig unterscheidet es sich von den benachbarten Baufeldern und erzeugt eine neue Identität.

Die in den unterschiedlichen Baufeldern entstehenden Außenräume erzeugen unterschiedliche räumliche Qualitäten, welche jedoch immer im Bezug zum alles dominierenden Hang stehen. Durch die offene Bebauung profitiert das Grünraumkonzept mit seinem Baumbestand.

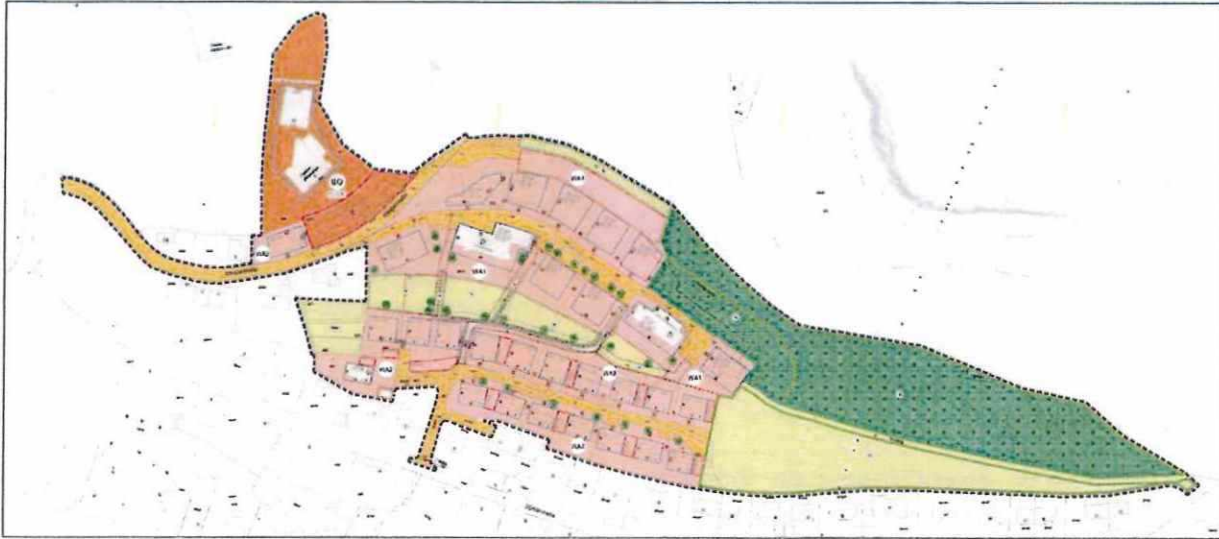
Bebauungsstruktur

Die lockere und freie Bebauung steht im Bezug zur südlichen Nachbarschaft. Sie reagiert durch eine reduzierte Geschossigkeit auf den Bestand im Tal und schafft einen angenehmen Übergang und Anschluss. Durch das abwechslungsreiche, jedoch in der Architektursprache



Quelle: Visualisierung h4a 10/2017

08 Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung



Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung

Quelle: fsp 04/2018

Bebauungsplan

Der städtebauliche Entwurf ist Grundlage für den Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung, der die rechtliche Grundlage der baulichen Entwicklung darstellt. Er regelt z.B. die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl), die Höhe der baulichen Anlagen, die überbaubaren Grundstücksflächen (geregelt über Baugrenzen), die Gebäudestellung, die Parkierung und vieles mehr.

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Dachgestaltung, an Einfriedungen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Mit diesem Bebauungsplan besteht für die Bauherren Rechtssicherheit über die Nutzungsmöglichkeiten des Baugrundstückes, erst auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann die Gemeinde auch die Erschließung des Gebietes erfolgen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans ALTENBERG, 1. Änderung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Lahr durch das Büro Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung (LBO)

Außer dem oben abgebildeten Lageplan (Bebauungsplan vom Dezember 2017) umfasst der Bebauungsplan einen Textteil, der detaillierte Festsetzungen und auch Hinweise enthält.

Wichtige Ergänzung ist die Begründung, in der allgemein verständlich beschrieben ist, welche Ziele und Zwecke mit der Planung verfolgt werden und welche Auswirkungen damit verbunden sind.



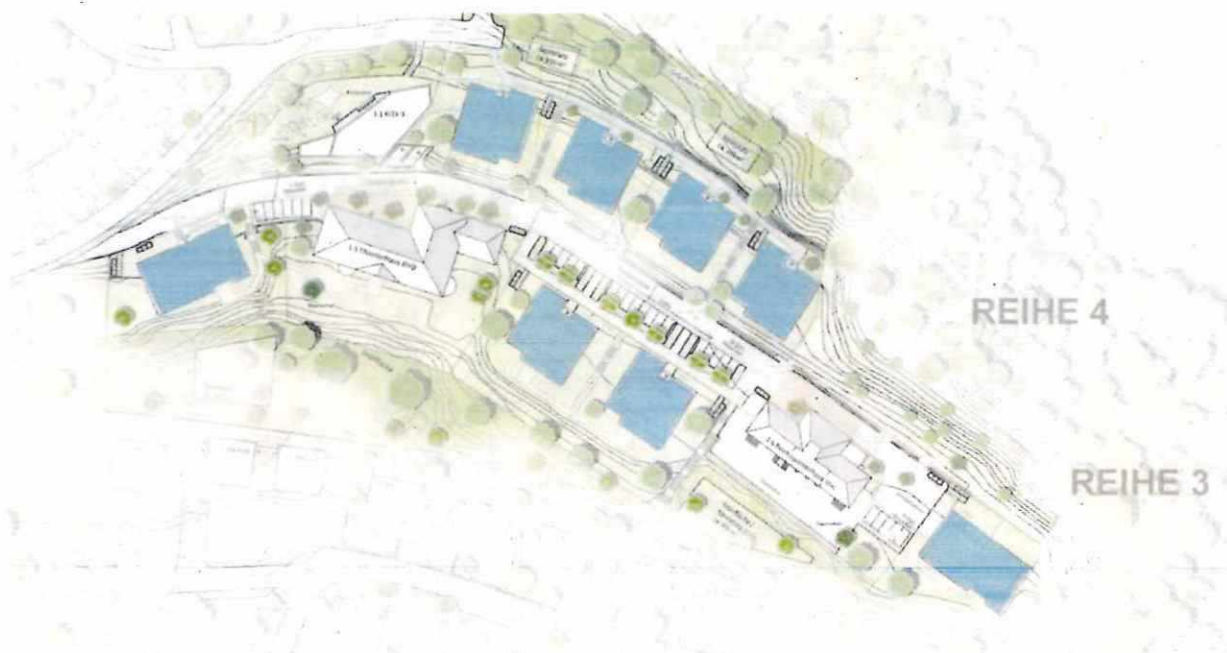
Freiflächenkonzept und Grünordnungsplan

Quelle: faktorgrün 12/2017

Grünordnungsplan

In Verbindung mit dem Bebauungsplan wurde durch das Büro faktorgruen aus Freiburg ein Freiflächenkonzept erstellt, das die Grundideen des städtebaulichen Entwurfs weiter konkretisiert. So macht es Vorschläge zur Bepflanzung in den Grünflächen (unter Berücksichtigung der Sichtachsen auf historische Gebäude) und zur Gestaltung der Platz- und Straßenräume, z.B. zu den Materialien von Stützmauern und Belägen. Damit stellt es einen wichtigen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung in die Umgebung dar und gewährleistet die Umsetzung eines durchgrünten und hochwertig gestalteten Wohngebietes.

Um die Ziele des Freiflächenkonzepts umzusetzen und die Belange des Natur- und Umweltschutzes so weit wie möglich zu berücksichtigen, wurden im Grünordnungsplan von faktorgruen eine Reihe von grünordnerischen Vorgaben erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan (Rechtsplan) übernommen wurden. Neben Vorgaben zu den Straßenräumen, der zentralen Grünzone sowie zu Wald- und Ausgleichsflächen werden auch Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.



Quelle: Eigene Darstellung Re2area auf Grundlage h4a Architekten 04/2018

Mehrfamilienhäuser

8 Gebäude mit großzügiger Grundstücksgröße

Grundstück und Topographie

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in Reihe drei und vier. Sie umschließen die beiden denkmalgeschützten Gebäude und betten sich in die weiter stark ansteigende Topographie ein. Der Entwurf geht von kubischen Baukörpern aus, die ein unaufgeregtes, klares Bild erzeugen.



Quelle: Visualisierung h4a 10/2017



Quelle: Visualisierung h4a 10/2017



Fassadengestaltung

Den Visualisierungen und Plänen zum städtebaulichen Entwurf kann entnommen werden, dass es das Ziel ist, ein harmonisch gestaltetes Baugebiet zu schaffen. Es ist eine möglichst klare und ruhige Formensprache vorgesehen, so dass die denkmalgeschützten Gebäude weiterhin die Hauptrolle spielen.

Auf ausladende Vor- und Rücksprünge oder Erker sollte in diesem Sinne verzichtet werden. Auch eine geordnete Fassade mit übereinanderliegenden Fenstern kann zu dieser gewünschten Ordnung beitragen.

Farbgebung

Im gestalterischen Bereich soll die Einbindung des Quartiers in die Landschaft durch harmonische Material- und Farbfacetten erzielt werden. Eine gemeinschaftliche Farb- und Materialgestaltung aus naturnahen, gedeckten Farben wäre zu Gunsten der Harmonie wünschenswert und wird das Quartier auch gestalterisch zusammenhalten.

Eine Farb- und Materialwahl sollte nach Möglichkeit nach Dauerhaftigkeit, Nachhaltigkeit und für einen würdevollen Alterungsprozess ausgewählt werden.

Balkone

Balkone haben eine große Wirkung auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes. Bei offen gestalteten Stabgeländern besteht die große Gefahr, dass die Mieter sich mit nachträglich angebrachten Bastmatten, Folien, etc. gegen Einblicke schützen. Dem kann bereits in der Planung mit bedruckten bzw. undurchsichtigen Glasbrüstungen entgegen getreten werden.



Fassadendetail

Quelle: h4a 06/2017



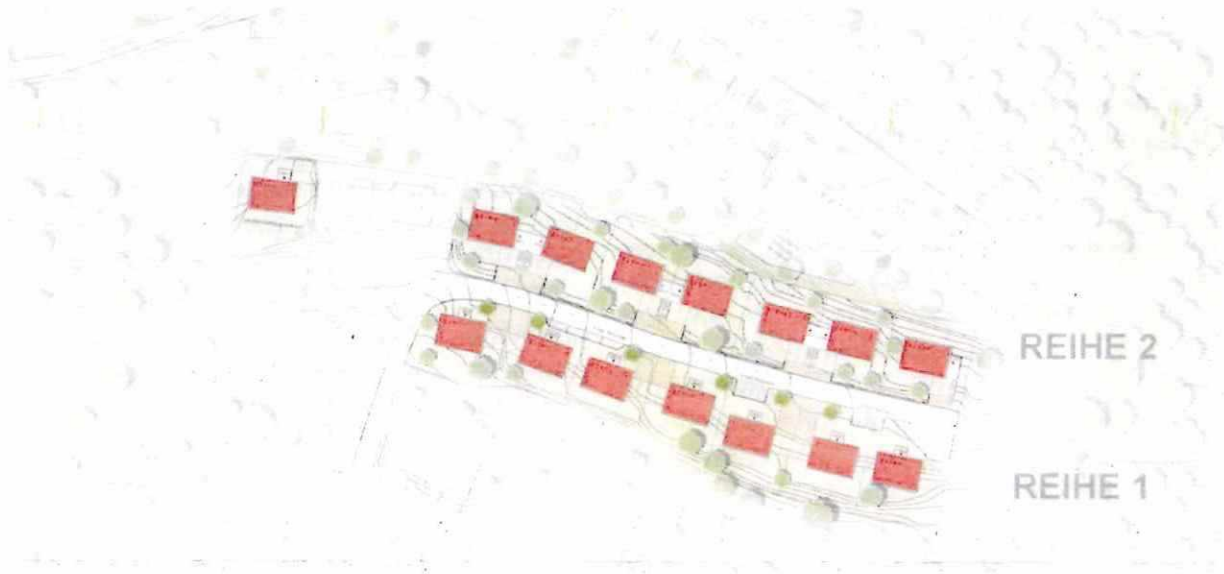
Glasbalkon

Quelle: Re2area 10/2017



Glasbalkon hell

Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Eigene Darstellung Re2area auf Grundlage h4a Architekten 04/2018

Freistehende Einzelhäuser

15 Gebäude mit durchschnittlich 705m² Grundstücksgröße.

Grundstück und Topographie

Die Einzelhäuser bilden die beiden südlichen der insgesamt vier Reihen des Quartiers.

Die südlichste Reihe liegt deutlich über der Bestandsbebauung der Bürklingstraße. Die zweite Reihe sitzt wiederum über der ersten Gebäudereihe, somit hat man die Möglichkeit über die darunterliegende Nachbarbebauung hinwegzusehen. Durch die topografischen Gegebenheiten sind die südlichen Reihen 1 und 2 in der Höhe gestaffelt.

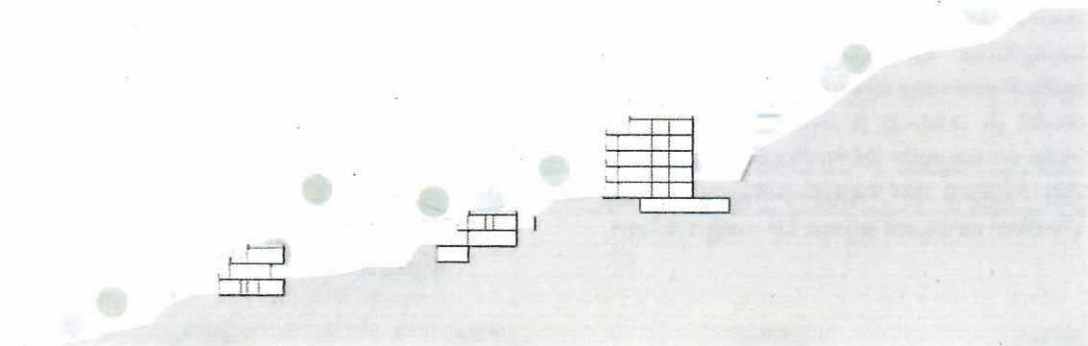
Die Grundstücke haben eine Grundstückstiefe von ca. 30 Metern.

Die Wohnstraße für die Erschließung verläuft

zwischen den beiden Häuserreihen. Die nördlich gelegenen Baukörper sind mit einem Abstand von mind. 5 Metern zur Straße zu planen, so dass ein Südgarten entstehen kann. Im rückwärtigen Bereich, steigt der Hang durch die Topographie deutlich an.

Der Garten für die unterhalb der Wohnstraße liegenden Gebäude befindet sich auf der Südseite. Durch die Topographie ergeben sich dem Gelände angepasste Vor- und Rücksprünge der Gebäude.

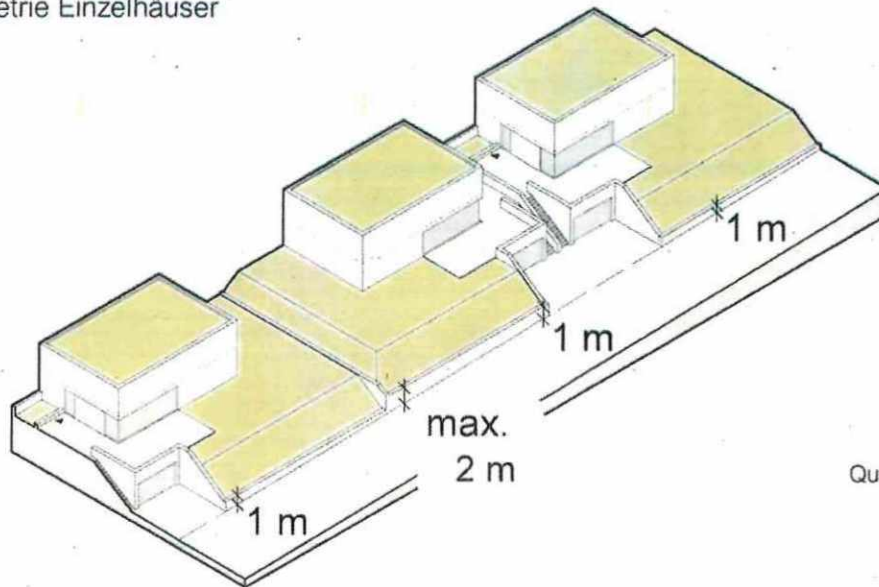
Ausblicke



Quelle: h4a- Schnitt 12/2017



Isometrie Einzelhäuser



Quelle: h4a- Isometrie10/2017

Gebäudeart und Positionierung

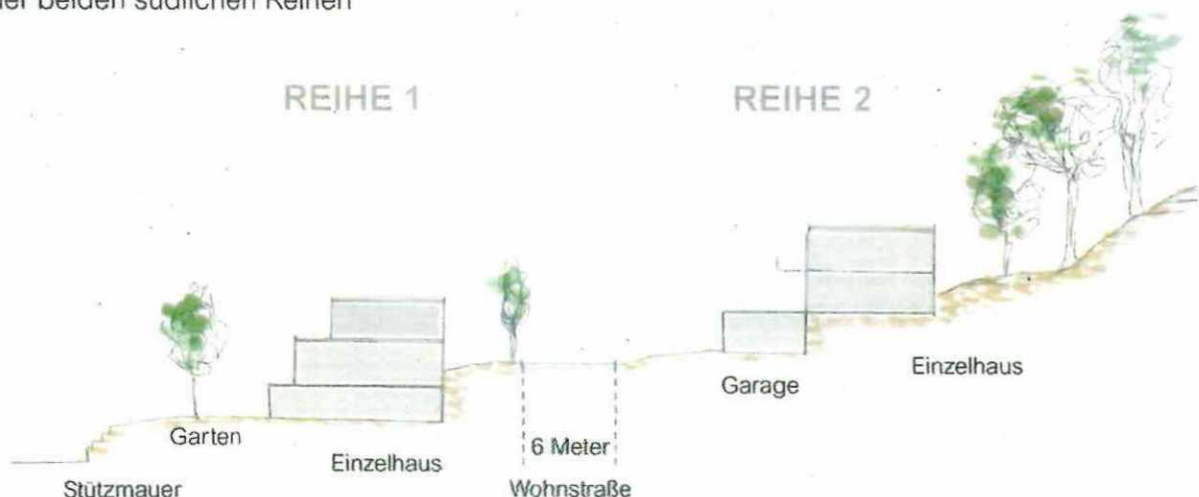
Freistehendes Wohnhaus

Die Grundfläche des Gebäudes sollte rechteckig ausgebildet sein, um ausreichend große Gartengrundstücke im Süden zu schaffen und ist parallel zur Wohnstraße auszurichten. Die Gebäude fügen sich so in die angrenzende Bestandsbebauung im südlichen Bereich ein.

Gebäudetiefe und Grundfläche

Der Hauptbaukörper kann 15 m tief sein. Die Gebäudelänge ist auf bis zu 17 m beschränkt. Maßgebend für die Gebäude ist die im Bebauungsplan farblich blau dargestellte Baugrenze. Die in jedem Baufenster angegebene maximale Geschossfläche für die freistehenden Einzelhäuser ist innerhalb dieses „Baufensters“ einzuhalten.

Skizze: Topographie und Gelände im Bereich der beiden südlichen Reihen



Quelle: Re2area 10/2017



Gebäudehöhe und Dachform

Für alle Einzel-/ und Doppelhäuser sind im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich ist ein Staffelgeschoss möglich, das talseitig zurückspringen muss.

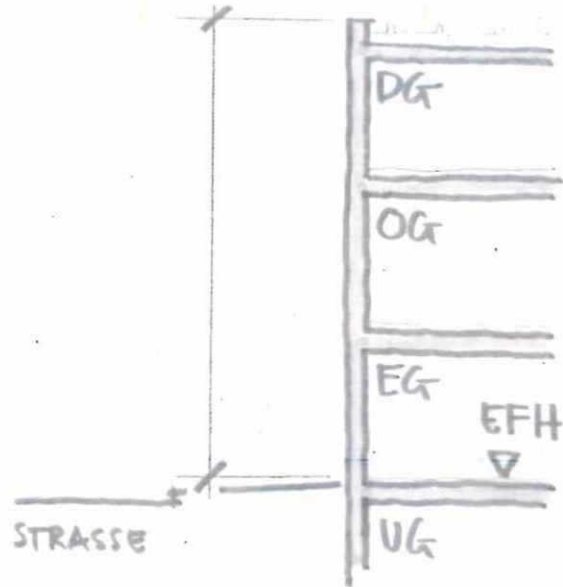
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen je Baufenster festgesetzt. Dabei wird die Höhe der baulichen Anlagen als Maß zwischen der festgesetzten EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) und dem höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (Gebäudehöhe) bei einem Flachdach oder Pultdach festgelegt. Das Kellergeschoss darf talseitig als komplettes Geschoss nicht in Erscheinung treten.

Die Dachform ist im Bebauungsplan als begrüntes Flachdach von 0°- 5° festgesetzt.

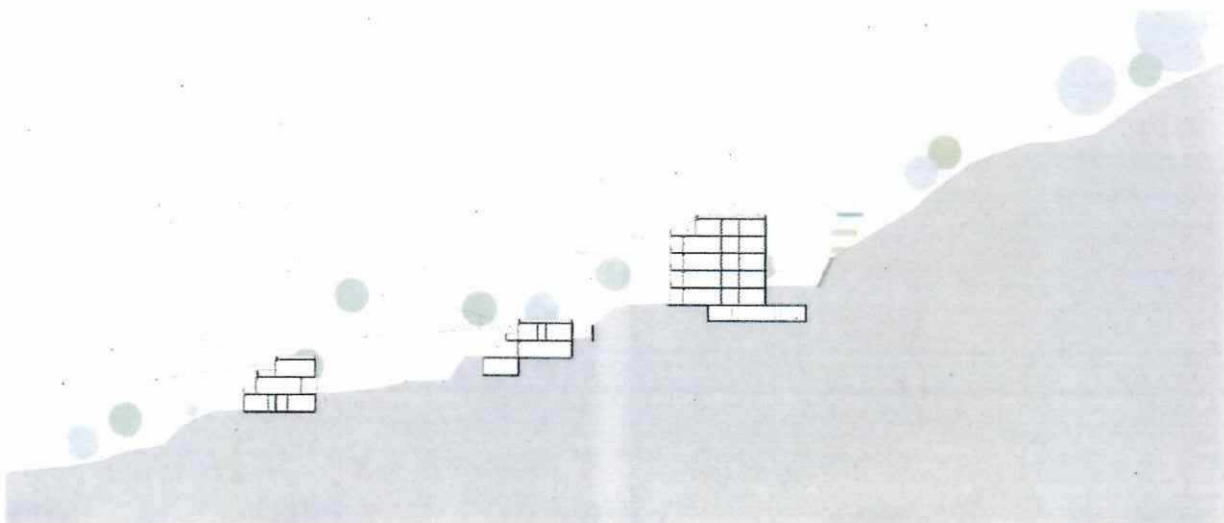
Die südlichen Gebäudeteile sollen so ausgebildet werden, dass das oberste Geschoss zurückspringt, so dass die Einblickmöglichkeit in die Bebauung an der Bürklingstraße verringert wird.

Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 15% der Gesamtdachfläche um maximal 1,0 m überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Überschreitungen durch Aufzugsüberfahrten zulässig.

Skizze max. Gebäudehöhe Flachdach



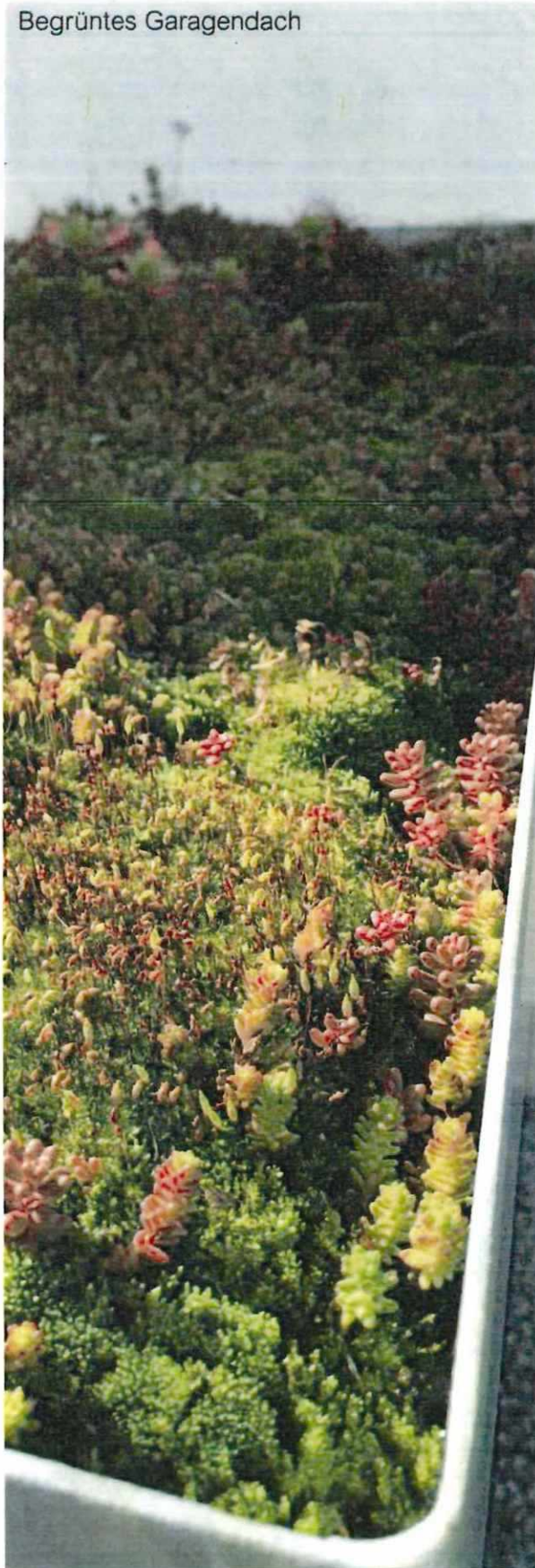
Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: Schnitt ha4 12/2017



Begrüntes Garagendach



Quelle: Re2area 10/2017

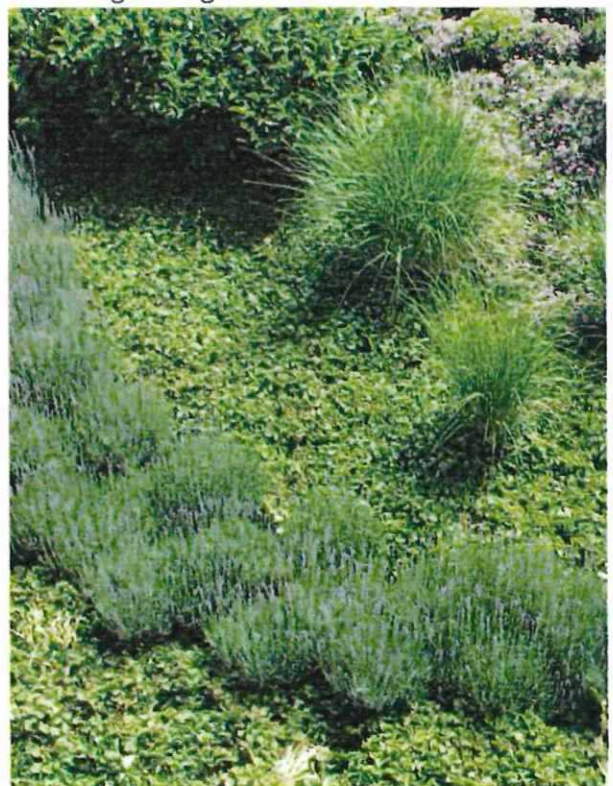
Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets und kann kleinflächig auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten, dadurch findet auch ein Abbau von Freiflächendefiziten durch Rückgewinnung von Grünflächen statt.

Der Beitrag von Dachbegrünungen zur Verbesserung des Ortsklimas ist in erster Linie im kleinklimatischen Bereich von Bedeutung, insbesondere zur Verringerung der Aufheizung und zur Unterstützung der Regenrückhaltung. Das Niederschlagswasser wird sowohl von der Vegetation, als auch im Bodenaufbau einer Dachbegrünung zu einem hohen Anteil zurückgehalten.

Ein Großteil des Wassers wird durch Verdunstung und Transpiration wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht und fließt nicht funktionslos über die Kanalisation ab. Sogar Begrünungen mit nur 2 - 4 cm Substratstärke entlasten die Kanalisation um 40 %.

Dachbegrünung



Quelle: Re2area 10/2017



Stellplätze

Zu den Außenanlagen gehören auch weitere befestigte Flächen wie Zuwege und Zufahrten. Laut Festsetzung sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. Ä.) herzustellen. Neben der Funktion der Teilversickerung des Regenwassers kommt dadurch wieder ein Stück Grün in das Gebiet. (Im Gegensatz zu einer z. B. asphaltierten Fläche).



Rasengittersteine

Quelle: Re2area 10/2017



Rasengittersteine für offene Stellplätze

Quelle: Re2area 10/2017

Carports

Carports aus leichten Konstruktionen (Aluminium, Metall, ...) sind massiven, wuchtigen Materialien vorzuziehen. Flachdächer von Carports sind laut Festsetzung zu begrünen.



Carports vor dem Haus

Quelle: Re2area 10/2017



Carport

Quelle: Re2area 10/2017



Carport mit Abstellhütte

Quelle: Re2area 10/2017



Nebenanlagen

Zum Erscheinungsbild, vor allem im Bereich der Einzelhäuser tragen die Nebenanlagen maßgeblich bei. Dabei ist nicht zu vergessen, dass es sich bei Geräte- oder Abstellhütten ebenfalls um kleine Bauwerke handelt, die durchaus gestaltet werden müssen.

Sicherlich sind Gartengeräte und -möbel sowie Fahrräder, Roller usw. in Hütten unterzubringen, wobei es hier große gestalterische Unterschiede gibt.

Das hier dargestellte Bild von Baumarkthütten im Vorgartenbereich sollte unbedingt vermieden werden, da diese das Erscheinungsbild des Straßenraums stark beeinflussen.

In der Folge werden einige individuelle Lösungen aufgezeigt:

NEGATIVBEISPIEL



Baumarktgartenhaus

Quelle: Re2area 10/2017



Vorgesetzte Einhausung

Quelle: Re2area 10/2017



Abgesetzte Einhausung

Quelle: Re2area 10/2017



Freistehendes Müllhaus

Quelle: Re2area 10/2017



Einhausung am Treppenaufgang

Quelle: Re2area 10/2017



Quelle: h4a 04/2018

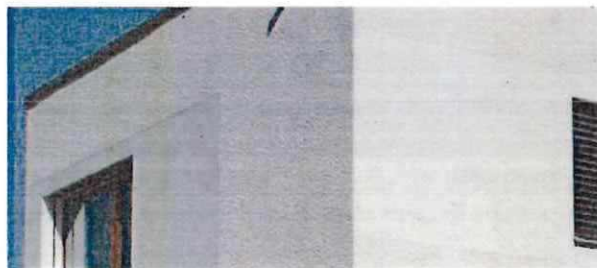
Die Farben der Fassadenhauptflächen sollen einen Hellbezugswert von 70 nicht unterschreiten. Dadurch soll eine Einheitlichkeit und farbliche Homogenität erreicht werden, von der das ganze Areal profitiert.

Grundsätzlich sollten immer die natürlichen Materialfarben, z.B. von Holz, Beton, Stahl oder Stein, Verwendung finden. Farbanstriche sind nur zulässig, wenn Sie keine glänzenden Oberflächen ergeben.

Zulässige Farbtöne sind:

- naturnahe gedeckte Farben
- weiße, graue, braune oder beige Farbtöne

Zusätzlich besteht die Möglichkeit für Begleit- und Schmuckelemente einen Farbton mit höherer Farbintensität bzw. Deckkraft aus dem Umfeld des favorisierten Farbtons zu wählen.



Weißer Putzfassade

Quelle: Re2area 10/2017

Ausgeschlossen werden damit:

- reine Bunttöne ohne Grauantteile („knallbunte“ Farben), weil diese im Zusammenspiel mit anderen Farben zu aufdringlich und dominant wirken
- stark ins Pastell aufgehellte Töne (z.B. rosa, himmelblau o.ä.) mit hohem Weißanteil, aber ohne Grau- oder Schwarzanteil. Diese Farbtöne harmonisieren häufig nicht mit gebrochenen Farben.



Gebäude mit Pultdach und Garage

Quelle: Re2area 10/2017



Gebäude mit ruhiger Fassade

Quelle: Re2area 10/2017



Blumenbeet mit Holzbank

Quelle: Re2area 10/2017



Gestaltungsbeispiel

Quelle: Re2area 10/2017



Gestaltungsbeispiel

Quelle: Re2area 10/2017

Wohnumfeld

Für die Qualität des neuen Wohngebietes ist die Ausgestaltung der Freiräume von großer Bedeutung. Neben den privaten Grünflächen und Gärten gibt es begehbare und erlebbare Frei- und Platzflächen. Das Wohnumfeld soll im Idealfall eine hohe Aufenthaltsqualität und eine jeweils eigene Identität für die Bewohner haben. Eine durchdachte Bepflanzung, Sitz- und Spielgelegenheiten, attraktive Beläge und ggf. Wasserspiele und eine Pergola laden zum Treffen und Verweilen ein und stärken so das Miteinander.



Wohnumfeld

Quelle: Re2area 10/2017



Beleuchtung bei Nacht

Quelle: Re2area 10/2017