

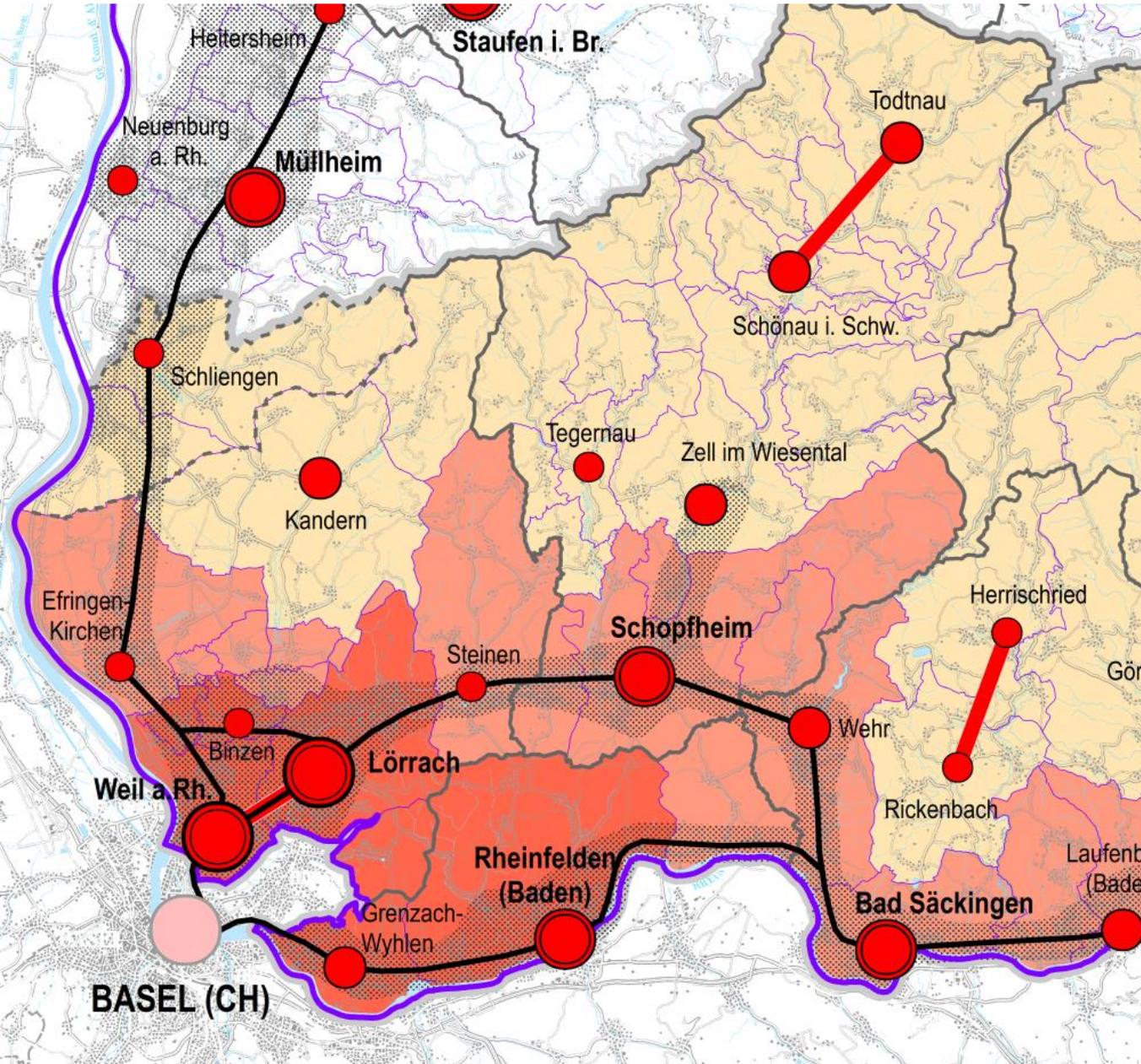
Wohnquartier Kapellenbach Ost

Bürgerworkshop 13.12.2017

Gemeinde
Grenzach-Wyhlen



baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Strukturkarte

Zentrale Orte

-  Oberzentrum gemäß LEP (N)
-  Mittelzentrum gemäß LEP (N)
-  Unterzentrum (PK 2.1)
-  Kleinzentrum (PK 2.1)
-  Orte mit zentralörtlicher Funktion in der Schweiz

Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche)

-  Doppelzentrum / Mehrfachzentrum (N) / (Z)
-  Mittelbereichsgrenze gemäß LEP (N)
-  offen gehaltene Mittelbereichsgrenze gemäß LEP (N)

Entwicklungsachsen

-  Landesentwicklungsachse gemäß LEP (N)/(Z), ausgeformt
-  Regionale Entwicklungsachse (PS 2.2.4)

Raumkategorien gemäß LEP (N)

-  Verdichtungsraum
-  Randzone um den Verdichtungsraum
-  Verdichtungsraum im Ländlichen Raum
-  Ländlicher Raum im engeren Sinne

Verwaltungsgrenzen

-  Staatsgrenze
-  Regionsgrenze
-  Gemeindegrenze



Kartengrundlage: Rasterdaten der TÜK 1: 200.000 Baden-Württemberg, Digitales Landschaftsmodell ATKIS/B-DLM25 BW; © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW (www.lgl-bwl.de) vom 28.03.2007, Az: 2851.9-1/19.
Bearbeitung: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, 6.2010

Regionalplan 2000 - Regionale Siedlungsstruktur

2.0 Regionale Siedlungsstruktur

Vorbemerkung

Die regionale Siedlungsstruktur wird durch die im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen zentralen Orte höherer Stufe (Ober- und Mittelzentren), Landesentwicklungsachsen und Raumkategorien sowie durch die in diesem Regionalplan festgelegten Unter- und Kleinzentren, regionale Entwicklungsachsen, Siedlungsbereiche Schwerpunkte für Fremdenverkehr, Kur-, Rehabilitations- und Heilkliniken, Gemeinden mit Eigenentwicklung sowie Schwerpunkte für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen bestimmt.

2.0.1 Allgemeine Grundsätze

G Die regionale Siedlungsstruktur ist für den Bedarf aus Wohn- und Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung folgender Grundsätze weiterzuentwickeln:

- Abstimmung mit der in Plankapitel 3 dieses Regionalplanes ausgewiesenen Freiraumstruktur,
- Ausrichtung auf die bestehenden und geplanten Einrichtungen des Öffentlichen Personennahverkehrs und der Infrastruktur,
- Erhaltung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
- Ausschöpfung der Flächenpotentiale durch innere Entwicklung (in Baulücken, Brachen und Baulandreserven),
- Neuausweisungen als flächensparende Inanspruchnahme der freien Landschaft,
- Verdichtung der Bebauung bei bestehenden und geplanten Siedlungsgebieten,
- Anstreben von interkommunaler Zusammenarbeit, auch grenzüberschreitend,
- Fortsetzung der Maßnahmen für die Entwicklung und die Sanierung von Innenstädten, Quartieren, Gewerbe- und Industriegebieten, Siedlungsrandern und Dörfern,
- Beachtung der Erfordernisse der militärischen Belange.

V Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird empfohlen, Landschaftspläne aufzustellen. In Flächengemeinden kann die Landschaftsplanung auf Konflikt- und Ausgleichsbereiche beschränkt werden.

Begründung

Die in der Definition zusammengefaßten Ausweisungselemente stellen das Grundgerüst der regionalen Siedlungsstruktur dar. Es setzt sich zusammen aus nachrichtlichen Übernahmen aus dem Landesentwicklungsplan 1983 (Zentrale Orte PS 3.9.2, Landesentwicklungsachsen PS 3.9.3, Raumkategorien-Anhänge zu den Plansätzen 1.9.1 Randzone um den Verdich-

31

Regionalplan 2000 - Regionale Siedlungsstruktur

tungsraum Basel-Lörrach, PS 1.10.1 ländlicher Raum) und den Ausweisungen dieses Regionalplanes. Durch die Ausweisungen im Regionalplan werden die Ausweisungen des Landesentwicklungsplans ergänzt - Ausweisungen von Unterzentren und Kleinzentren, einer regionalen Entwicklungsachse, von Siedlungsbereichen in den Entwicklungsbereichen - sowie Schwerpunkte für unterschiedliche Funktionen festgelegt (Wohnungsbau, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen, Fremdenverkehr, Kur, Rehabilitations- und Fachkliniken).

Nach PS 2.2.22 LEP soll sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit in den Siedlungsbereichen vollziehen, die entsprechend § 8 Abs. 2 LplG im Regionalplan für die Entwicklungsachsen ausgewiesen werden. Die Entwicklungsachsen im Landkreis Konstanz bilden ein dichtes Netz für die Ausweisung von Siedlungsbereichen. Im Westteil der Region jedoch beschränkt sich der Verlauf der Entwicklungsachse auf das Rhein- und Wiesental. Dadurch entstehen große Räume, insbesondere im Bereich des Schwarzwaldes, für die im Regionalplan keine Siedlungsbereiche ausgewiesen werden können. Daher wurden in Anlehnung an PS 2.2.22 LEP außerhalb der Entwicklungsachsen diejenigen Verwaltungsräume ausgewiesen, in denen im Rahmen der Bauleitplanung Siedlungsbereiche vorgesehen werden können.

Gemäß § 8 Abs. 2 LplG sind jene Gemeinden ermittelt und ausgewiesen, die aus besonderen Gründen keine über die eigene Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit haben sollen. Darüber hinaus werden für die Weiterentwicklung der Fremdenverkehrs- und Kurfunktion sowie für Reha-, Fachkliniken- und Heimstandorte die entsprechenden Schwerpunkte festgelegt.

Für die Gemeinden innerhalb der Entwicklungsachsen hat die Untersuchung des Regionalverbands ergeben, daß die Flächenpotentiale für die Siedlungsentwicklung für die Laufzeit dieses Regionalplanes ausreichen können (siehe dazu Begründung zu PS 2.3.1). Bei der Aufzählung der Grundsätze für ein regionales Siedlungskonzept wird daher vorrangig auf flächensparende Maßnahmen abgehoben, um die Ausweisung von Neubauflächen und damit die Inanspruchnahme der freien Landschaft so gering wie möglich zu halten. Bei der Innenentwicklung in ländlichen Orten darf die Existenzfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe nicht gefährdet werden.

Um das vorgenannte Ziel (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) unter der Berücksichtigung der Prognose des Statistischen Landesamtes, zu erreichen, sollte bei der Realisierung von Baugebieten (Bebauungspläne) eine Mindestgeschosßflächenzahl von 0,4 eingehalten werden. Bei den Flächennutzungsplanungen sollte von den nachfolgend aufgeführten Bruttoeinwohnerdichten als Durchschnittswerte ausgegangen werden.

Orientierungswerte für Bruttobesiedlungsdichten: (E/ha Bruttobauland)

Gemeinden ohne Zentralität im ländlichen Raum außerhalb der Entwicklungsachse 50 E/ha.
Gemeinden ohne Zentralität im ländlichen Raum innerhalb der Entwicklungsachse 50-60 E/ha.

Kleinzentren im ländlichen Bereich außerhalb der Entwicklungsachsen 60 E/ha.
Kleinzentren im ländlichen Bereich innerhalb der Entwicklungsachsen 60-70 E/ha.
Kleinzentren im verdichteten Bereich 70 E/ha.

Unterzentren im ländlichen Bereich außerhalb der Entwicklungsachsen 70 E/ha.
Unterzentren im ländlichen Bereich innerhalb der Entwicklungsachsen 70-80 E/ha.
Unterzentren im Verdichtungsbereich 80 E/ha.

Mittelzentren im ländlichen Bereich 90 E/ha.
Mittelzentren im Verdichtungsbereich 110 E/ha.

Oberzentren 130-150 E/ha.

In fast allen Städten und Gemeinden der Region gibt es in innerörtlichen Bereichen bebaubare Flächen in Baulücken, in bisher für andere Nutzungen vorgesehenen Freiflächen (Grünflächen, Parkplätze u. a.), in Brachflächen von aufgegebenen Gewerbegebieten. Diese Flächen gilt es entsprechend ihrer städtebaulichen, verkehrsgünstigen Situation zu nutzen. Dabei sind ökolo-

32

ZIEL:
Einwohner Wohnquartier
Kapellenbach Ost
= 14,4 ha x 80 EW/ha
= ca. 1150 EINWOHNER

Hinweis:

Die dargestellte Berechnung stellt lediglich einen groben Orientierungswert dar. Innerhalb der Planungsfortschreibung muss diese verifiziert werden und kann eine Abweichung hiervon aufzeigen.

Die abgebildeten Orientierungswerte stellen nicht Grundlage zur Berechnung gebietsspezifischer Infrastruktur dar (z.B.: Kindergarten).

Ziel der Regionalplanung:

80 Einwohner je ha

3

C.1.3 Haushaltsgrößen

Die Verringerung der Haushaltsgrößen ist direkt abhängig vom Jungen- bzw. Alten-Anteil der Wohnbevölkerung und wird sich weiterhin analog der Steigerung der älteren Bevölkerungsteile weiter fortsetzen.

Jahr	Grenzach-Wyhlen		Landkreis Lörrach		Oberzentrum Weil am Rhein		Oberzentrum Lörrach	
	Anzahl	EW/WE	Anzahl	EW/WE	Anzahl	EW/WE	Anzahl	EW/WE
1961	3.502	2,7	54.344	3,0	7.747	2,9	14.454	2,7
1970	4.266	2,7	63.448	3,0	9.168	2,9	16.733	2,7
1987	5.257	2,3	78.409	2,5	1.1076	2,4	18.636	2,2
2006	6.595	2,2	100.315	2,2	13.890	2,2	23.930	2,1
2009*	6.837	2,0	104.074	2,1	13.206	2,3	23.907	2,0

Privathaushalte sowie durchschnittliche Haushaltsgrößen 1961, 1970, 1987 und 2006
 *Bestand an Wohngebäuden, Wohnungen und Räumen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Belegungsdichte 1998 bis 2009

(EW/WE=Einwohner/Wohneinheit=Personen/Haushalt)
 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Wie die Statistik zeigt, liegen auch bei der Entwicklung der Haushaltsgrößen bzw. der Wohnungsbelegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) die Zahlen für Grenzach-Wyhlen unter dem Landkreis Lörrach sowie gleichauf mit dem Oberzentrum Lörrach.

C.1.4 Arbeitsplätze und Berufspendler 2003 - 2011

Die Entwicklung der sozialversichert Beschäftigten in Grenzach-Wyhlen zeigt seit 1999 - in der untenstehenden Tabelle seit 2003 - eine stetig leicht fallende Tendenz, was Ausdruck der dauernden Umstrukturierungen und Rationalisierungsbemühungen der ansässigen Industrie sein dürfte.

Die relativ hohe Zahl der Einpendler (zwischen 3820 und 3402) dokumentiert die Bedeutung des Industriestandortes **Grenzach als Arbeitsort** für die umliegenden Gemeinden.

Die stetig steigende Anzahl von Berufsauspendlern (zwischen 1791 und 2038) mag u.a. die Nähe zum großen Arbeitsplatzmagneten Basel andeuten.

Quelle: Flächennutzungsplan | Gemeinde Grenzach – Wyhlen |
 Endfertigung vom 18.06.2013 | Seite 18

Hinweis:

Die dargestellte Berechnung stellt lediglich einen groben Orientierungswert dar. Innerhalb der Planungsfortschreibung muss diese verifiziert werden und kann eine Abweichung hiervon aufzeigen.

Die abgebildeten Orientierungswerte stellen nicht Grundlage zur Berechnung gebietspezifischer Infrastruktur dar (z.B.: Kindergarten).

ZIEL:

Wohneinheiten Wohnquartier
Kapellenbach Ost

= 14,4 ha x 80 EW/ha

2,0 EW/WE

= ca. 570 WOHEINHEITEN

Gebäude und Wohnungen

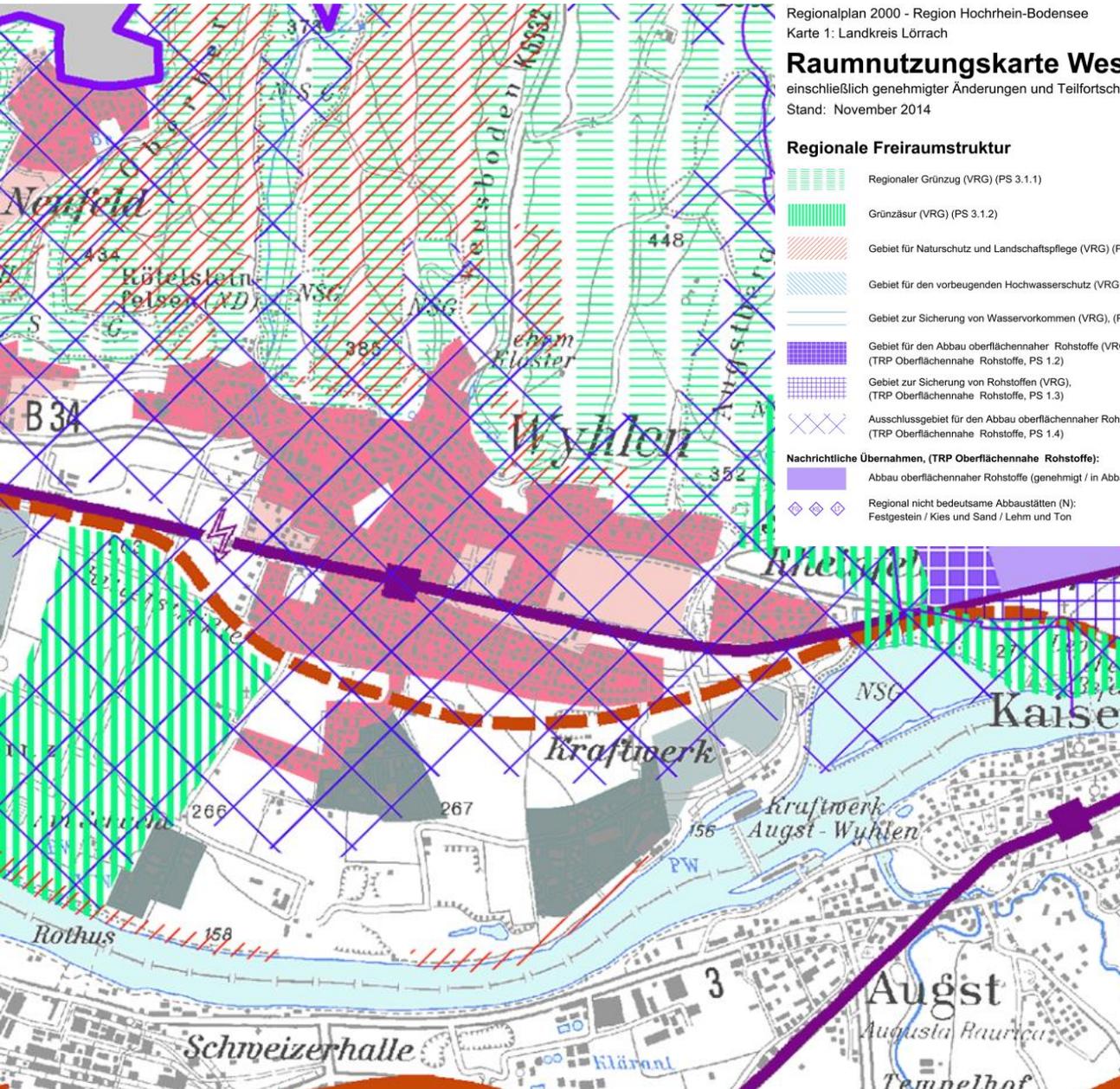
Grenzach-Wyhlen (Kreis Lörrach)

Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾		Wohnungen ³⁾ insgesamt		Räume insgesamt ⁴⁾		Belegungsdichte ⁵⁾
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	
2004	2.851	+0,6	6.605	+0,6	30.031	+0,8	2,1
2005	2.867	+0,6	6.626	+0,3	30.159	+0,4	2,1
2006	2.885	+0,6	6.653	+0,4	30.319	+0,5	2,0
2007	2.904	+0,7	6.683	+0,5	30.479	+0,5	2,1
2008	2.929	+0,9	6.731	+0,7	30.699	+0,7	2,0
2009	2.963	+1,2	6.837	+1,6	31.181	+1,6	2,0
2010	2.970	+0,8	6.857	+0,3	30.684	-1,6	2,0
2011	2.988	+0,6	6.876	+0,3	30.815	+0,4	2,1
2012	3.006	+0,6	6.844	-0,5	30.820	0,0	2,0
2013	3.035	+1,0	6.904	+0,9	31.161	+1,1	2,0
2014	3.059	+0,8	6.966	+0,9	31.485	+1,0	2,0
2015	3.124	+2,1	7.075	+1,6	32.109	+2,0	2,0
2016	3.142	+0,6	7.105	+0,4	32.262	+0,5	2,0

1) Stand jeweils zum 31.12. des Jahres.
 2) Ab 2001 Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987; 2010 zurückgerechneter Bestand basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.
 3) 2011 Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.
 4) Ab 1986 ohne Wohnheime, ab 2010 einschließlich Wohnheime. Bis 2009 einschließlich Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 und mehr m² Wohnfläche.
 5) In Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 2010 werden Sonstige Wohneinheiten als Wohnungen gezählt.
 6) Räume mit 6 und mehr m² Wohnfläche einschließlich Küchen.
 7) Ab 2011 Berechnung mit Daten aus der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum Jahresende auf der Basis des Zensus 2011.

Belegungsdichte:

2,0 Einwohner je Whg.



Regionale Infrastruktur

Bestand	Planung	Variante	Straßenverkehr (PS 4.1.2)
			Straßen für großräumigen Verkehr / Kategorie I
			Straßen für überregionalen Verkehr / Kategorie II
			Straßen für regionalen Verkehr / Kategorie III
			Tunnel

Bestand	Planung	Schienerverkehr (PS 4.1.3)
		Eisenbahnstrecke mehrgleisig
		Eisenbahnstrecke eingleisig
		Güterverkehrsstrecke
		Reaktivierung für Personenverkehr
		NE-Bahn (Museumsbahn)
		Tunnel
		Elektrifizierung
		Umschlagbahnhof für Containerverkehr
		Umschlagbahnhof für Rollende Straße
		Autoverlad
		Regionales Logistikzentrum
		Logistisches Dienstleistungszentrum
		Bahnhof oder Haltepunkt
		Bahnareal

Regionale Siedlungs- und Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahmen (Stand: RP 2000 vom 10.04.1998)

Bestand	Planung	
		Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)
		Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (überwiegend) (N)
		Sonderfläche Bund (N)
		Deponie (N)
		Umspannwerk (N)
		Stausee oder Speicherbecken (N)

Verwaltungsgrenzen

	Regionsgrenze
	Gemeindegrenze



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Kartographische und GIS-technische Bearbeitung:
Regionalverband Hochrhein-Bodensee • Im Wallgraben 50 • D-79761 Waldshut-Tiengen
Telefon: + 49 (0) 7751 / 9115-0 • Telefax: + 49 (0) 7751 / 9115-30
E-Mail: info@hochrhein-bodensee.de • Internet: www.hochrhein-bodensee.de

© RVHB 11.2014

E.5 Neuausweisung Wohnbauflächen

Bereich zwischen Serrnussweg und Siedlung Stück <Nr.7>*

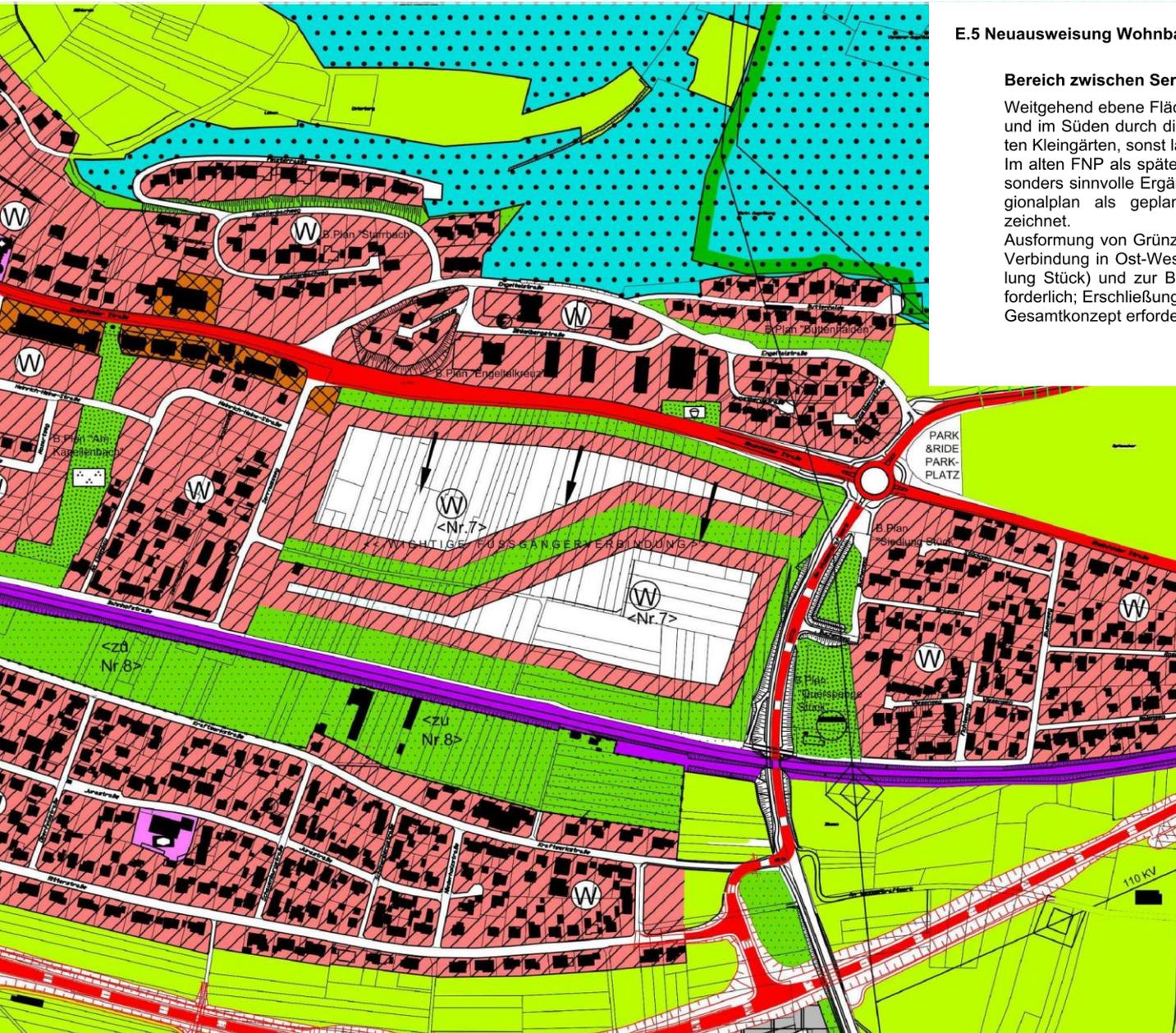
Weitgehend ebene Fläche, im Norden durch die B 34 und im Süden durch die Bahn begrenzt, im Südwesten Kleingärten, sonst landwirtschaftliche Strukturen. Im alten FNP als spätere siedlungsgeographisch besonders sinnvolle Ergänzung hervorgehoben; im Regionalplan als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Ausformung von Grünzügen zur Grüngliederung, zur Verbindung in Ost-West- Richtung (Anbindung Siedlung Stück) und zur Bewältigung der Bahnnähe erforderlich; Erschließung in Abschnitten sinnvoll; Gesamtkonzept erforderlich.

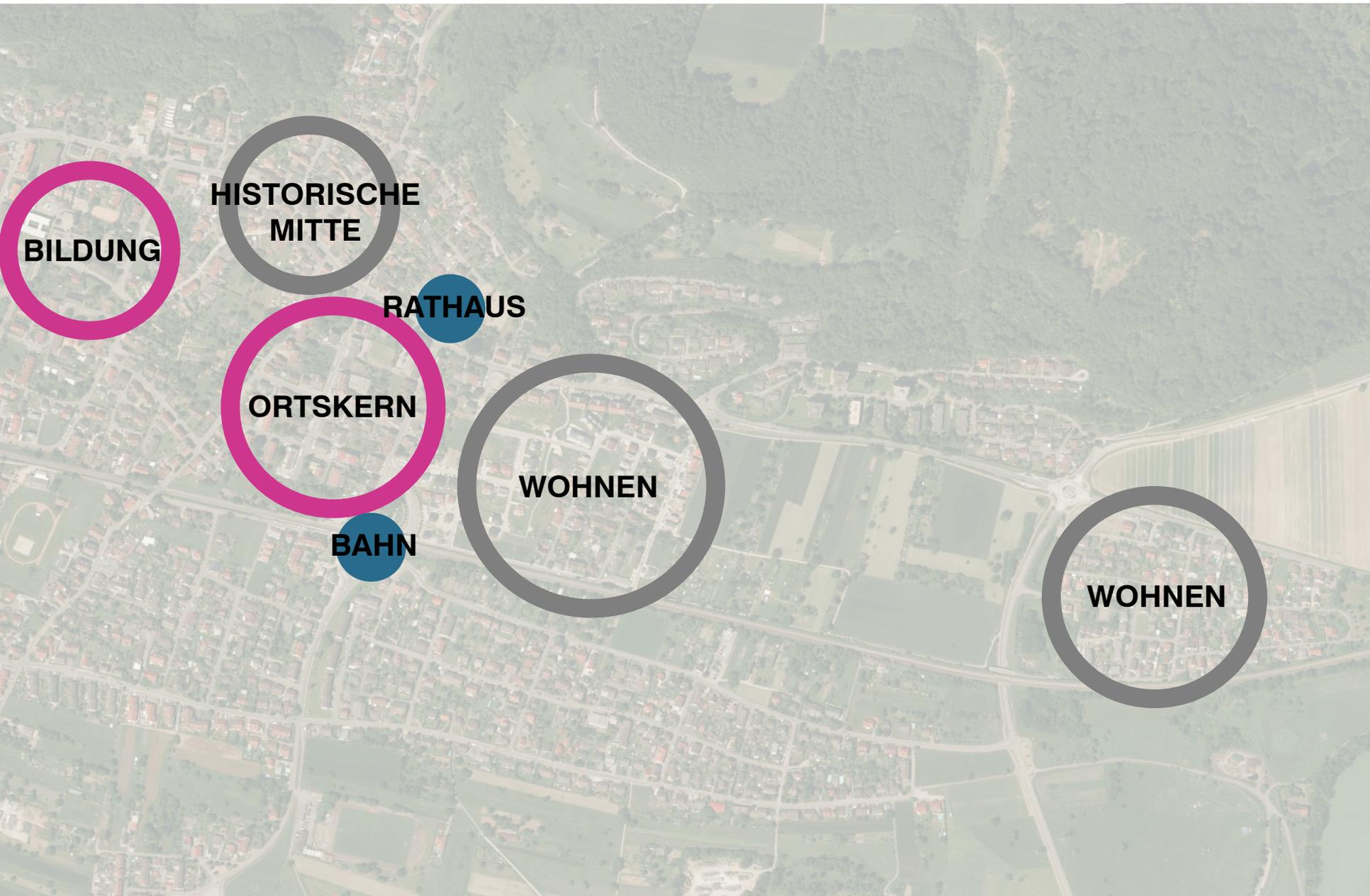
Gesamtfläche 10,0 ha

*(Flächenbezeichnung im Plan bzw. im Umweltbericht)

Quelle: Flächennutzungsplan
Gemeinde Grenzach – Wyhlen
Endfertigung vom 18.06.2013 | Seite 55







BILDUNG

**HISTORISCHE
MITTE**

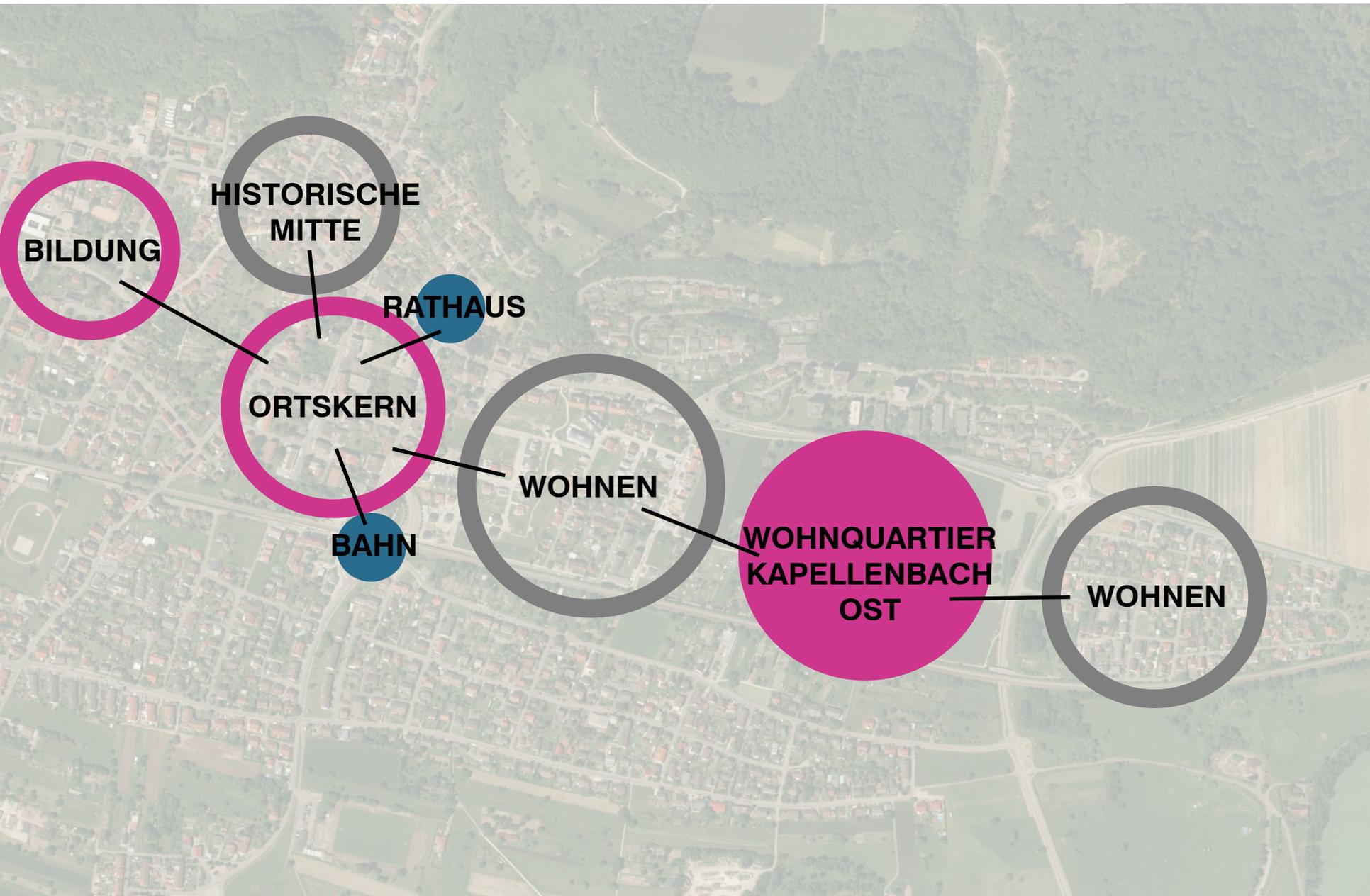
RATHAUS

ORTSKERN

BAHN

WOHNEN

WOHNEN



BILDUNG

**HISTORISCHE
MITTE**

RATHAUS

ORTSKERN

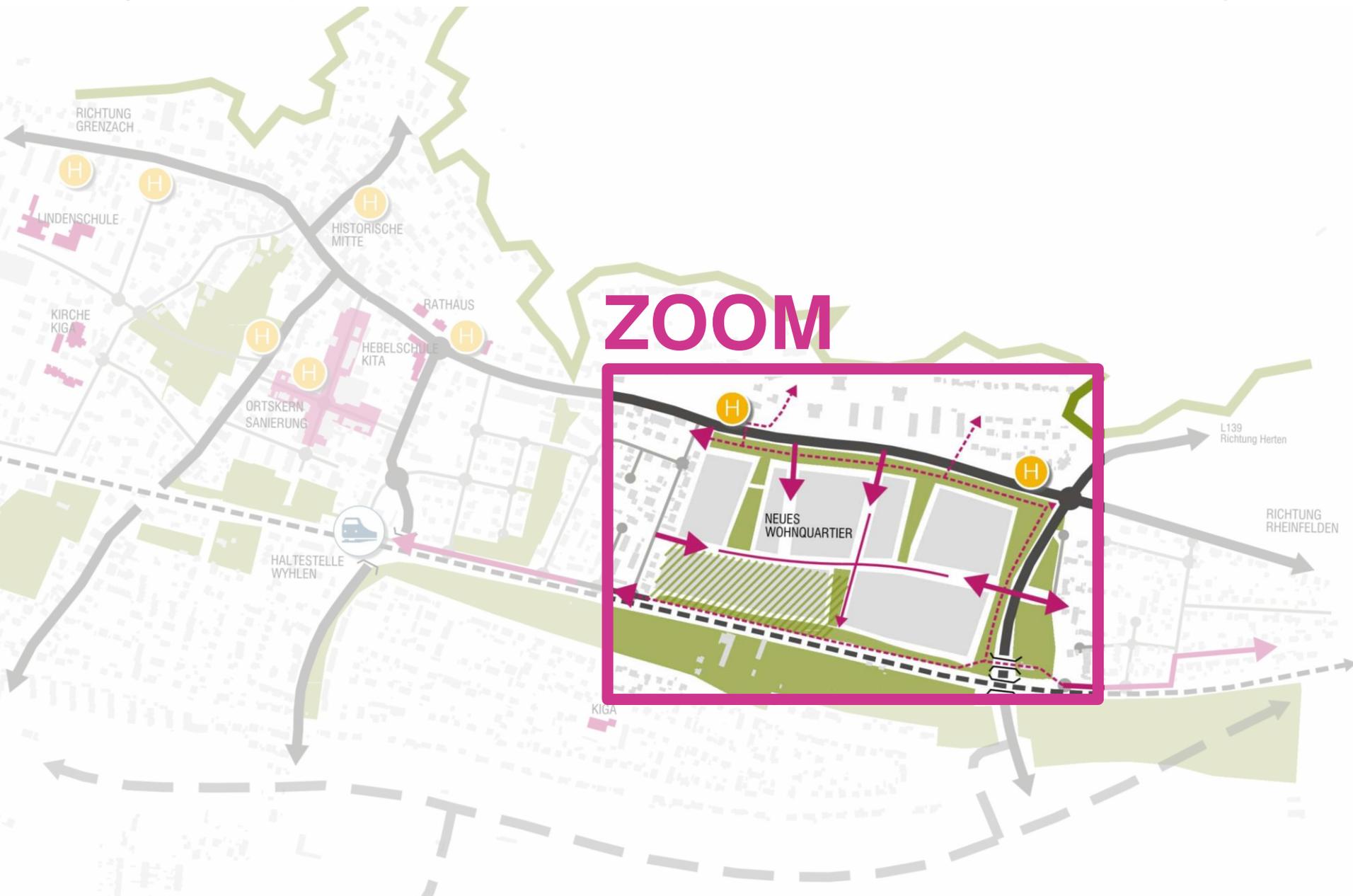
BAHN

WOHNEN

**WOHNQUARTIER
KAPELLENBACH
OST**

WOHNEN





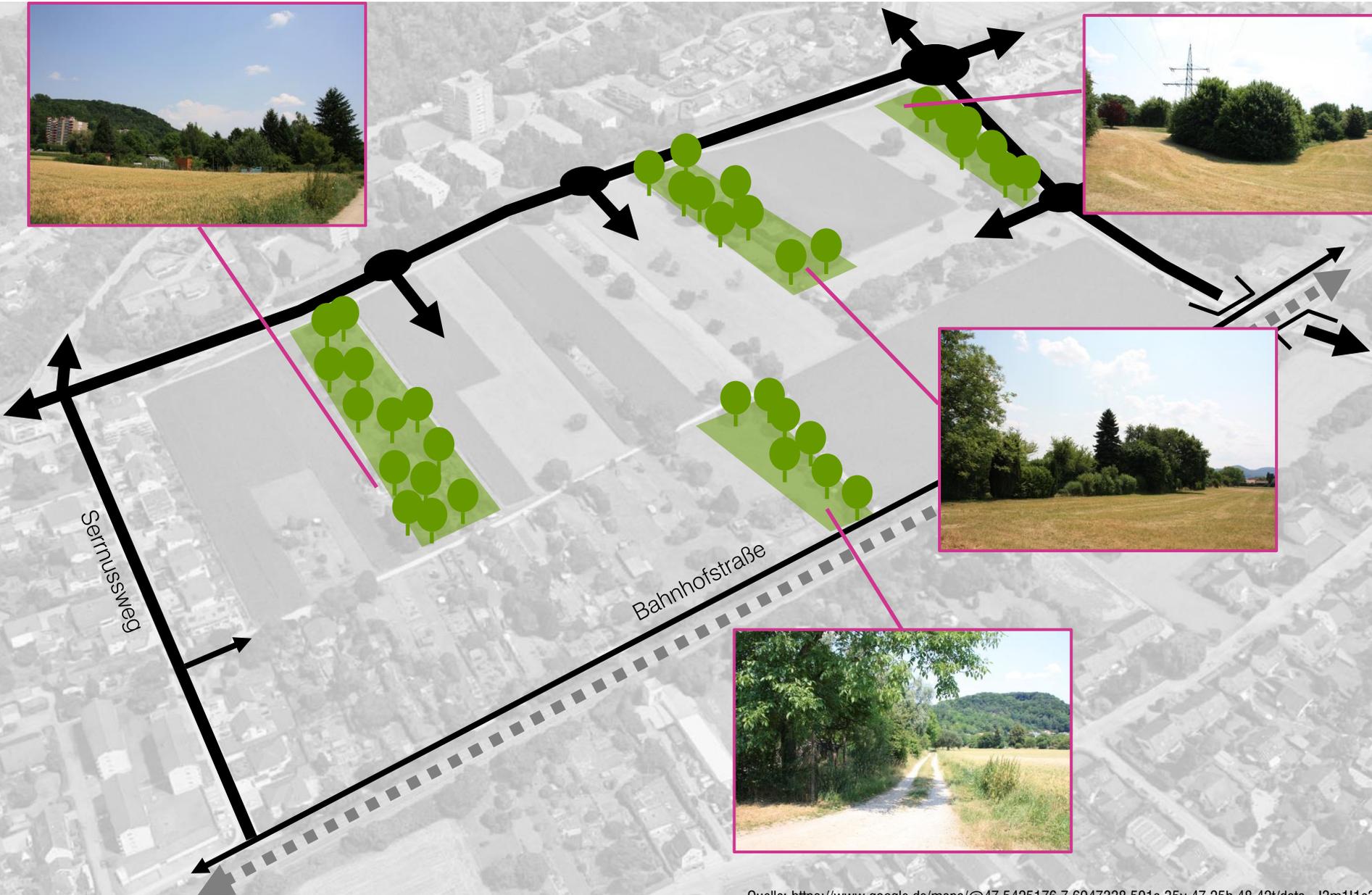
ZOOM

NEUES WOHNQUARTIER

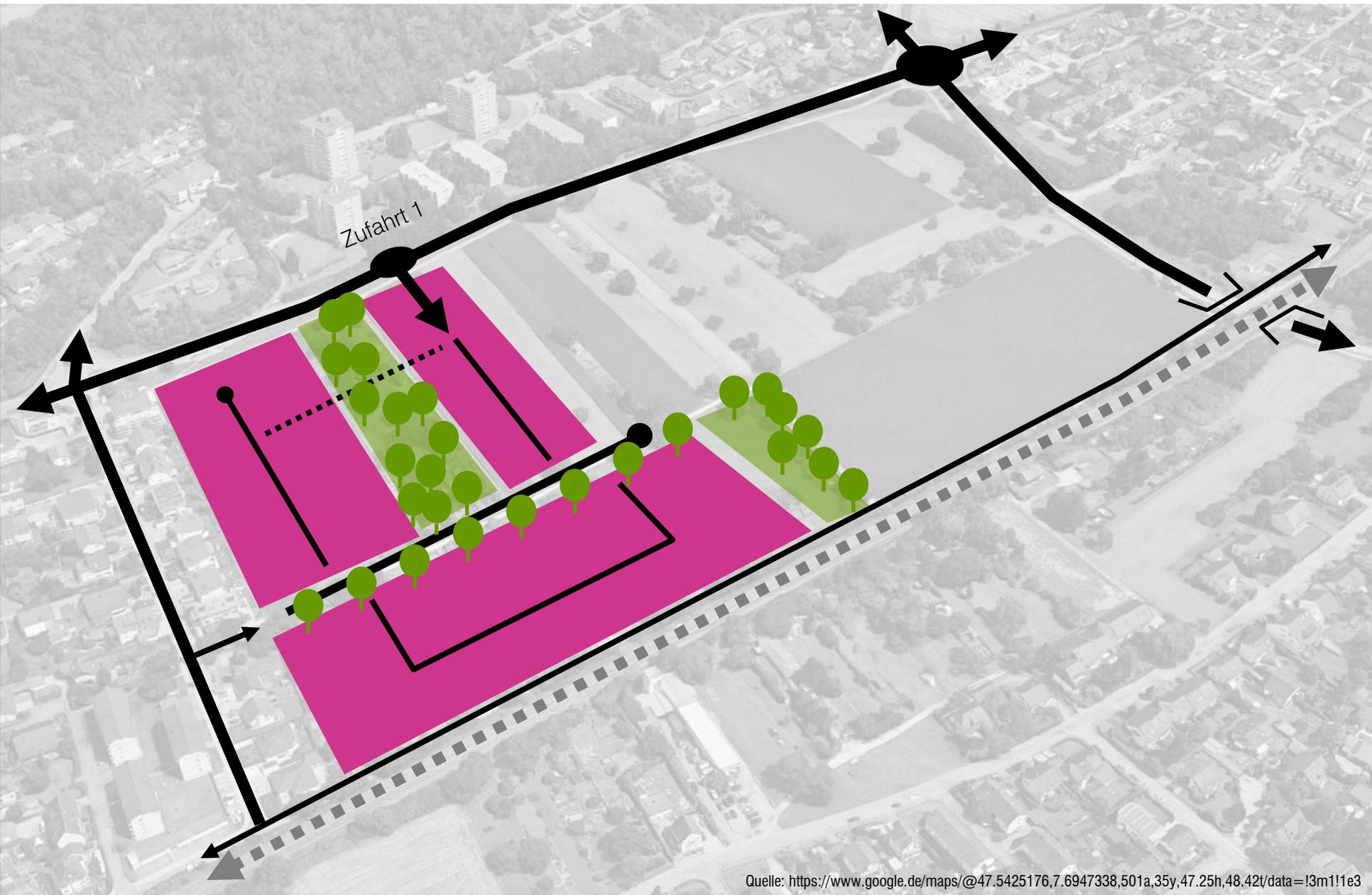




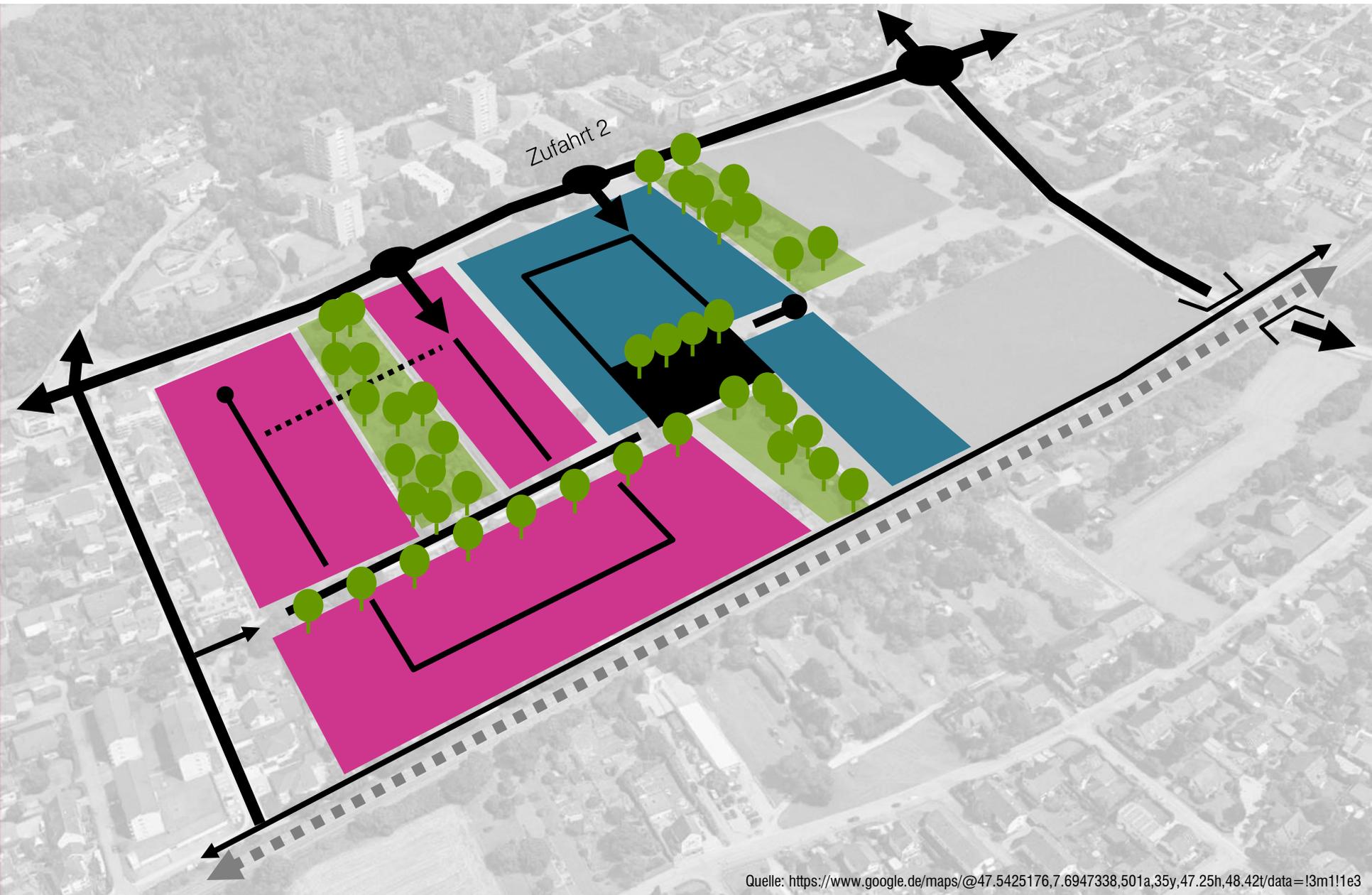
Quelle: <https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3>



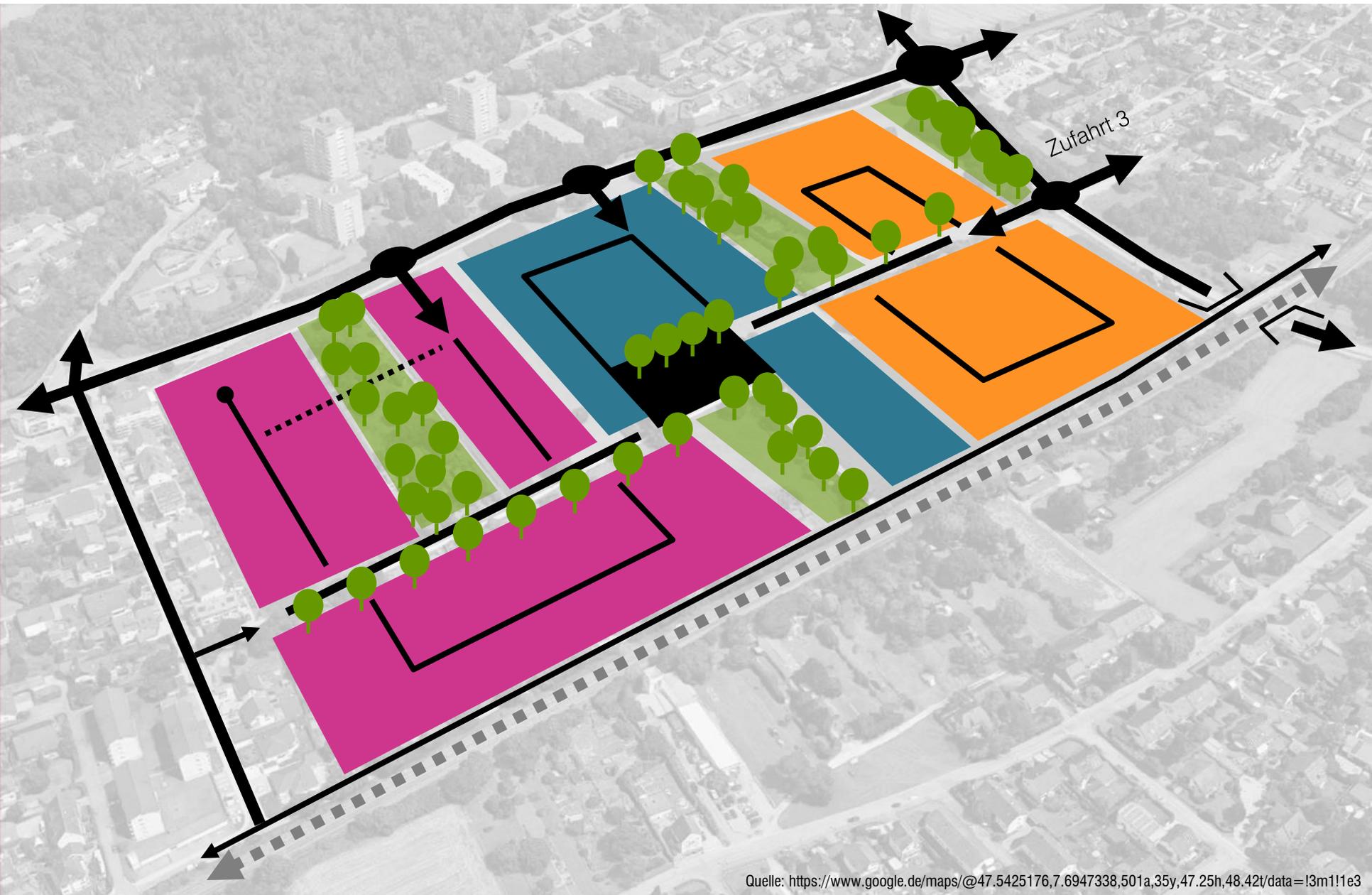
Quelle: <https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3>



Quelle: <https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3>



Quelle: <https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3>



Quelle: <https://www.google.de/maps/@47.5425176,7.6947338,501a,35y,47.25h,48.42t/data=!3m1!1e3>







überschlägige Schätzung:
ca. 430 WE

Unverbindliche Schätzung Wohneinheiten

-  ca. 199 WE – MFH (III) *
-  ca. 120 WE – MFH (III+D) *
-  ca. 27 WE – MFH (IV+D) *

-  19 WE - Kettenhäuser
-  32 WE - Reihenhäuser
-  24 WE - Doppelhäuser
-  13 WE - Einfamilienhäuser

Hinweis:

Die dargestellte Berechnung stellt lediglich einen groben Orientierungswert dar. Innerhalb der Planungsfortschreibung muss diese verifiziert werden und kann eine Abweichung hiervon aufzeigen. Die abgebildeten Orientierungswerte stellen nicht Grundlage zur Berechnung gebietspezifischer Infrastruktur dar (z.B.: Kindergarten).

* ANNAHMEN

1. Wohneinheiten =	BGF x	0,0093	(WE = BGF x 0,7 / 75)
BGF = Grundfläche x Anzahl Geschosse			III = 3 Vollgeschosse = Faktor 3
Nutzfläche (NF) = BGF x 0,7 (Quelle BKI 2014)			III+D = 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 3,75
Durchschnittsgröße Wohnung = 75qm			IV+D = 4 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 4,75

Die Flächengrößen bilden lediglich grobe Orientierungswerte und sind teilweise abgeschätzt. Innerhalb der Fortschreibung der Planung können sich die dargestellten Werte verändern.



Hinweis:

Die dargestellte Berechnung stellt lediglich einen groben Orientierungswert dar.

Innerhalb der Planungsfortschreibung muss diese verifiziert werden und kann eine Abweichung hiervon aufzeigen.

Die abgebildeten Orientierungswerte stellen nicht Grundlage zur Berechnung gebietspezifischer Infrastruktur dar (z.B.: Kindergarten).



überschlägige Schätzung:
ca. 620 WE

Unverbindliche Schätzung Wohneinheiten

 ca. 276 WE – MFH (III) *

 ca. 158 WE – MFH (III+D) *

 ca. 54 WE – MFH (IV+D) *

 28 WE - Kettenhäuser

 46 WE - Reihenhäuser

 34 WE - Doppelhäuser

 31 WE - Einfamilienhäuser

* ANNAHMEN

1. Wohneinheiten =	BGF x	0,0093	(WE = BGF x 0,7 / 75)
BGF = Grundfläche x Anzahl Geschosse			III = 3 Vollgeschosse = Faktor 3
Nutzfläche (NF) = BGF x 0,7 (Quelle BKI 2014)			III+D = 3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 3,75
Durchschnittsgröße Wohnung = 75qm			IV+D = 4 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss = Faktor 4,75

Die Flächengrößen bilden lediglich grobe Orientierungswerte und sind teilweise abgeschätzt
Innerhalb der Fortschreibung der Planung können sich die dargestellten Werte verändern.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT | überschlägige Flächenbilanz

	Abgrenzung	ca. 14,4 ha
	Netto Bauland	ca. 10,3 ha = ca. 72 %
	Erschließung	ca. 2,0 ha = ca. 14 %
	Wege	ca. 0,2 ha = ca. 1 %
	Grünflächen	ca. 1,9 ha = ca. 13 %



Die Flächenangaben sind gerundet und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.
Diese können sich aus folgenden Gründen noch verändern:

1. Das zugrunde gelegte Flächenlayout beruht in Teilen auf Annahmen und Abschätzungen aus dem Luftbild. Eine genaue Vermessung liegt derzeit nicht vor.
2. Im Zuge der daran anschließenden Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung sind alle verkehrs- und entwässerungstechnischen Belange zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Schleppkurvengeometrien, Straßenbreiten, Verziehungslängen, Sichtfelder und Neigungsverhältnisse. Die Größe der Erschließungsflächen kann sich hierbei verändern und somit die Größe der Grundstücke beeinflussen.



Hinweis:

Die dargestellte Berechnung stellt lediglich einen groben Orientierungswert dar. Innerhalb der Planungsfortschreibung muss diese verifiziert werden und kann eine Abweichung hiervon aufzeigen. Die abgebildeten Orientierungswerte stellen nicht Grundlage zur Berechnung gebietspezifischer Infrastruktur dar (z.B.: Kindergarten).

BA 1 = CA. 230 WE

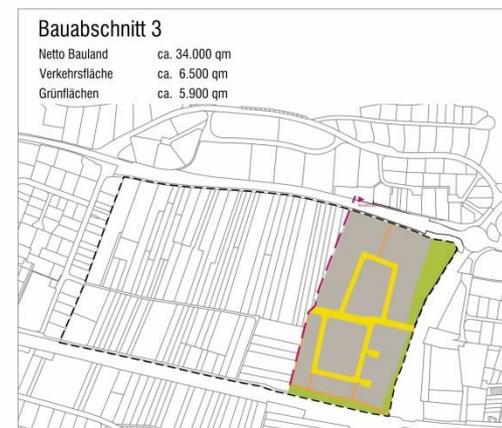
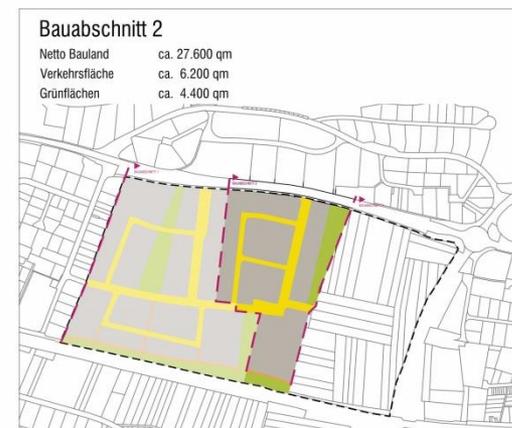
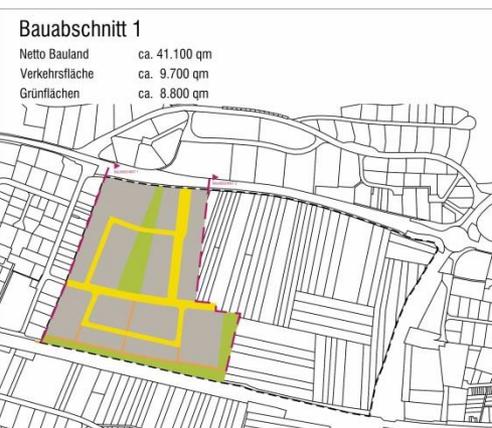
- ca. 111 WE – MFH (III) *
- ca. 46 WE – MFH (III+D) *
- ca. 15 WE – MFH (IV+D) *
- 13 WE - Kettenhäuser
- 15 WE - Reihenhäuser
- 18 WE - Doppelhäuser
- 13 WE - Einfamilienhäuser

BA 2 = CA. 200 WE

- ca. 88 WE – MFH (III) *
- ca. 74 WE – MFH (III+D) *
- ca. 12 WE – MFH (IV+D) *
- 6 WE - Kettenhäuser
- 17 WE - Reihenhäuser
- 6 WE - Doppelhäuser
- 0 WE - Einfamilienhäuser

BA 3 = CA. 190 WE

- ca. 76 WE – MFH (III) *
- ca. 37 WE – MFH (III+D) *
- ca. 25 WE – MFH (IV+D) *
- 9 WE - Kettenhäuser
- 14 WE - Reihenhäuser
- 10 WE - Doppelhäuser
- 18 WE - Einfamilienhäuser





WOZU ein Gestaltungshandbuch?

- Als **Ergänzung zum Bebauungsplan**, in dem keine gestalterische Qualität festgesetzt werden kann
- Sicherung der **architektonischen und städtebaulichen Qualität** des Quartiers sowie eine **harmonische Einfügung** in die Umgebung und in den sensiblen Landschaftsraum
- Aufzeigen des **Gestaltungsspielraums** für Bauherren
- Beispielhafte Darstellung, wie der räumliche und architektonische **Charakter** des neuen Quartiers aussehen kann
- Enthält **Lösungen und Gestaltungsempfehlungen** für die Bebauung und Freiräume der privaten Baugrundstücke
- Dient der **Anregung** sowie als Hilfestellung für **Beratungen und Aufklärung**

BEISPIELE

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

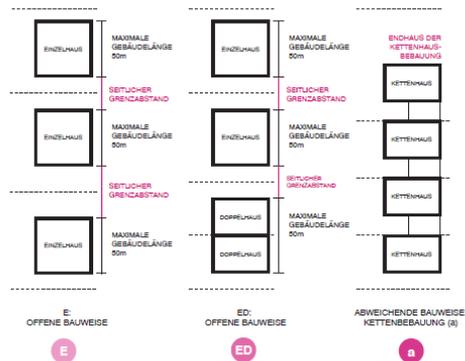
Die Bauweise wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

- E
- ED
- a

E: offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

ED: offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

abweichende Bauweise: Kettenbebauung (a) mit seitlicher Grenzbebauung der Einzelhäuser im Südosten. Ausnahmsweise kann auf die seitliche Grenzbebauung verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenbebauung errichtet werden.



EMPFEHLUNG

Ist das Bauvorhaben Teil eines zusammenhängenden Baukörpers (Doppelhaus oder Kettenhaus) mit verschiedenen Architekten, sollte eine gestalterische Abstimmung der Bauvorhaben vorgenommen werden.

Das Planungsamt der Stadt Ettlingen unterstützt Sie gerne bei dieser Abstimmung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.



ERLÄUTERUNG

Absatz „A2.1 Grundflächenzahl (GRZ)“ auf Seite 11“ hierzu beachten!

EMPFEHLUNG

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt. Dennoch sollte versucht werden, durch ruhige und klare Fassadenkanten entlang der Wohnwege und Straßen eine rhythmische Abfolge der Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

VISUALISIERUNGEN



Abb.3 3D Visualisierung Straßenraum Ettlingen Oberwasser

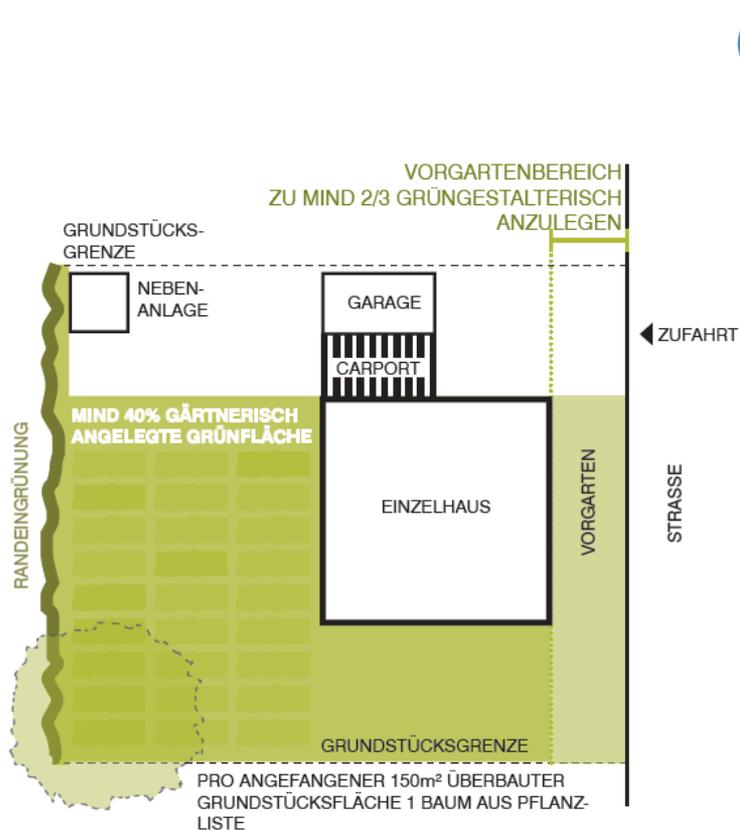


Abb.4 Fassadenkanten als rhythmische Abfolge zu beachten: Geschossigkeit unzufällig!

Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. [...]

Die Begrünung der Vorgartenbereiche muss jedoch **mindestens zu zwei Dritteln** erfolgen.



+

PRAXISBEISPIELE



Abb.28 Garten mit Randeingrünung

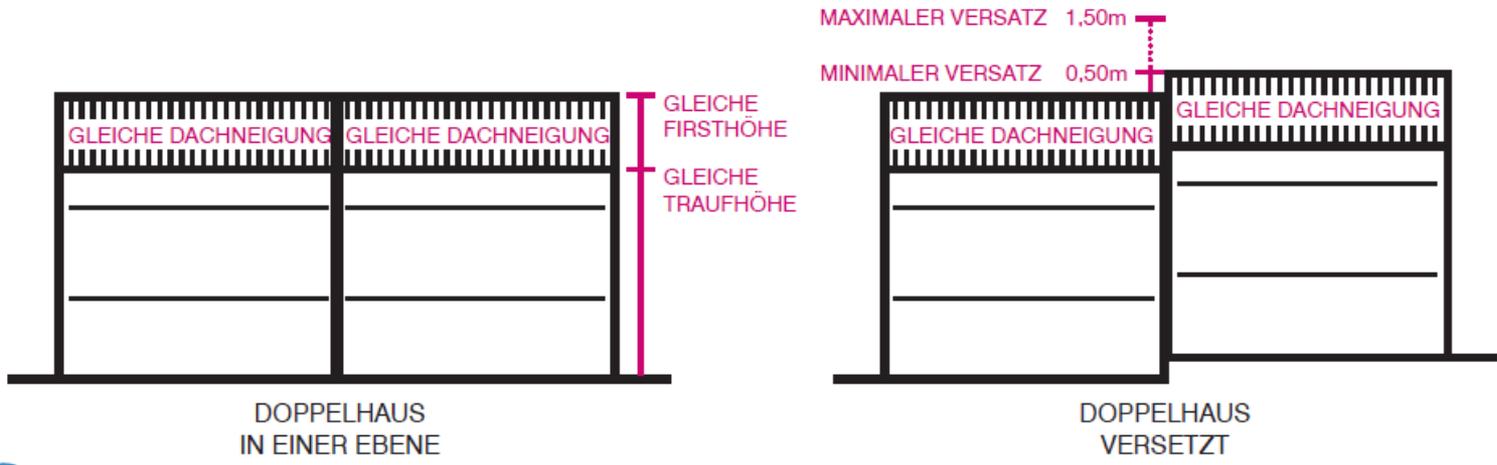


Abb.29 Steingarten mit Mauer nicht zulässig

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgestaltung

Doppelhäuser sind in gleicher Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe auszuführen.



PRAXISBEISPIELE



Abb.30 Versetztes Pultdach



Abb.31 Doppelhaus mit gleicher Dachneigung

ZIEL des Gestaltungshandbuchs

Sicherstellen, dass sich eine möglichst hohe architektonische Qualität in Verbindung mit den individuellen Wünschen, Ideen und Erlebnissen von Bauherren ergibt.

Bewusstsein stärken, dafür dass der Wert eines Gebäudes sich auch am Wert und der Qualität der Nachbarschaft bemisst.

Ziel formulieren ein gestalterisches „Miteinander“ - zum Wohle aller - zu erreichen.



ZUSAMMENFASSEND WERDEN DIE GRUNDZÜGE DES ENTWURFS ZUM DERZEITIGEN STAND DURCH FOLGENDE ASPEKTE GEKENNZEICHNET:

- Die grundsätzliche **Erschließungsstruktur** (Anknüpfungspunkte an das Vorhandenen Straßennetz, Verkehrsführung, Abstufung der Straßenhierarchien)
- Die Verteilung und das Verhältnis von **Bautypologien** (Anteil Geschosswohnen gegenüber dem Bauen auf der eigenen Parzelle, Dichte -> Anzahl Einwohner / ha)
- Die Umsetzung der **Bauabschnitte** (Option 2 oder 3 Bauabschnitte)
- Die grundsätzliche **Grünstruktur** (Erhalt der Bestandsbäume & Ausbildung eines Lärmschutzwalls)

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart

Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22

info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de