

STAND MÄRZ 2022

**ASTUC**  
ARCHITECTS AND PLANNERS

**3PLUS** FREIRAUMPLANER  
Kloeters + Kastner PartGmbH Landschaftsarchitekt + Architekt

# GESTALTUNGSHANDBUCH QUARTIER HOHENLIND

EDITION TEILPROJEKT 4

## EINLEITUNG

VORWORT ZUM GESTALTUNGSHANDBUCH	3
LAGE INNERHALB DER STADT	4

## GRUNDLAGEN / ANALYSE RAHMENBEDINGUNGEN

ÜBERSICHT ÜBER DIE TEILFLÄCHEN	5
B-PLAN NR.: 62430/03	6
FREIFLÄCHENGESTALTUNGSKONZEPT	10
PROJEKTSTRUKTUR GESAMTMASSNAHME	12
FUNKTIONSPLAN	13
ERSCHLIESSUNGSVERTRAG	14
AKTEURE, INTERESSEGRUPPEN UND ZIELE	15

## GESAMTQUARTIER

### BAUSTRUKTUR

TYPLOGIEN	16
BAUGRENZEN / BAULINIEN	17
GESCHOSSIGKEIT / HÖHENENTWICKLUNG	18
DACHFORMEN	19

### FREIRAUM

PRÄGUNG BESTAND	20
MASSNAHMEN ÖFFENTLICHER RAUM	21
IDENTITÄTEN, ADRESSEN	22
TYPLOGIEN	23

### ERSCHLIESSUNG

ÖPNV / MIV	24
ADRESSIERUNG	25
PARKEN	26
NICHT-MOTORISIERT	27
FEUERWEHR / HOL-BRINGSERVICE / UMZÜGE ETC.	28

### QUALITÄT

BARRIEREFREIHEIT	29
------------------	----

## DETAILBETRACHTUNG

### FREIRAUM, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN

BARRIEREFREIHEIT IN FREIANLAGEN	30
AUSSTATTUNGSELEMENTE	32
BELEUCHTUNG	33
SPIELGERÄTE	34
DACHBEGRÜNUNG	35

### FREIRAUM, GESTALTUNGSELEMENTE

VORPLATZ KITA / SCHULE	36
GRÜNZÜGE	37
GÄRTEN + VORZONE EFH, DOPPEL- UND REIHENHÄUSER	40
STRASSEN	42

### ARCHITECTURELEMENTE, ÜBERGEORDNETE BETR.

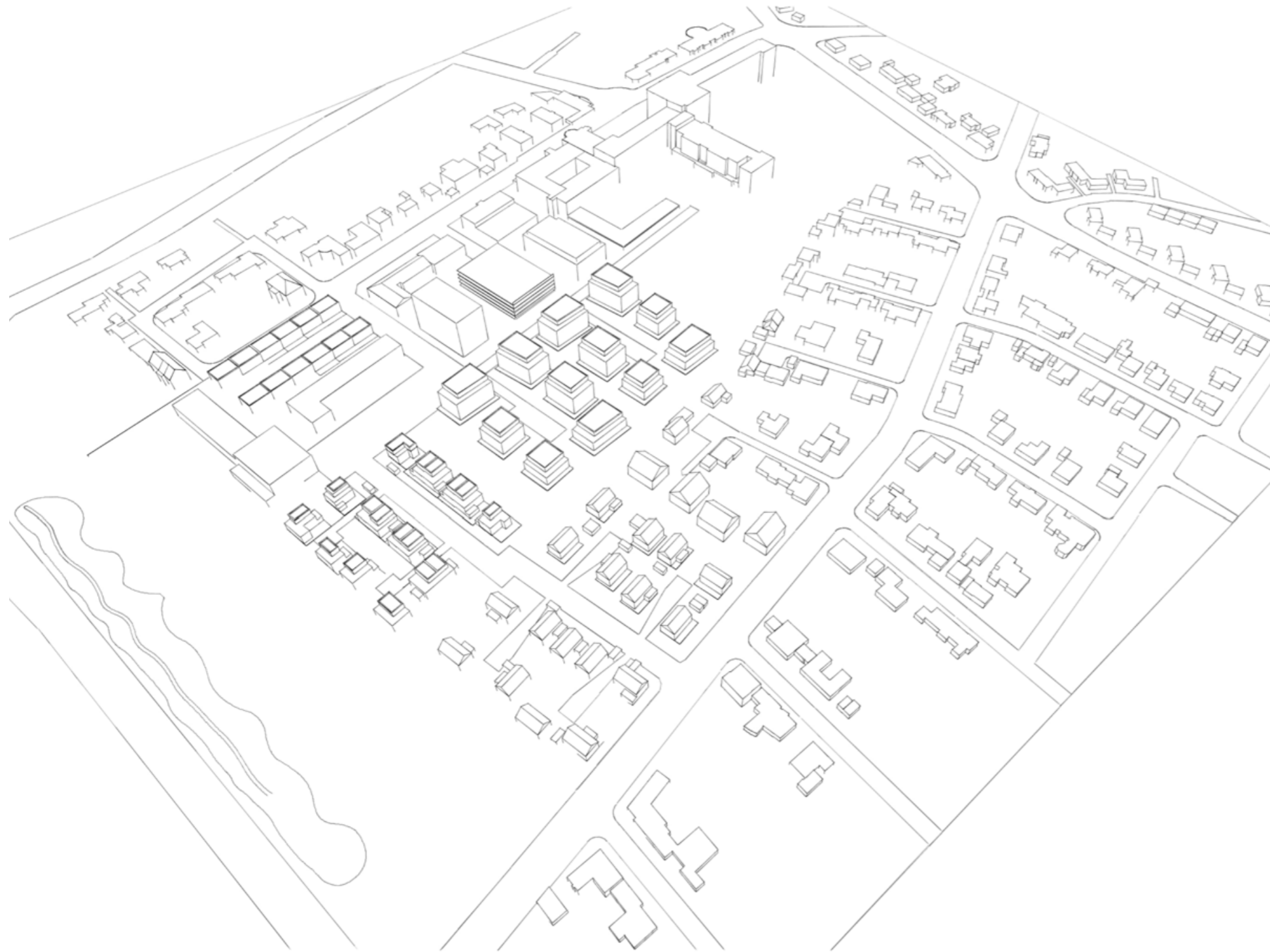
STADTRÄUME / QUARTIERSPLATZ / ADRESSEN	43
ÜBERBLICK ÜBER DIE TEILPROJEKTE / MATERIALITÄT	44
B-PLAN NR.: 62430/03, ERBPACHTGRUNDSTÜCKE	45
STELLPLÄTZE / GARAGEN / GEBÄUDE / FASSADEN	46
FARBEN / STRUKTUREN / FORMATE	47

### ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE

EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT FLACHDACH	48
HAUSGRUPPE, EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELH. MIT SATTELDACH	52

### ZUSAMMENFASSUNG

KONZEPTIONELL	56
GESTALTUNGSFOKUS	57



Mit der Wohnbebauung - dem „Wohnungs-  
gesamtplan 2015“ der Stadt Köln entspre-  
chend - wird auf dem rund 9 ha großen  
Grundstück im Kölner Ortsteil Hohenlind  
ein neues Quartier mit sozialem Bezug in  
mehreren Teilprojekten und Bauabschnit-  
ten entstehen, dass in seiner Zusammen-  
setzung für Lebensqualität und Gesundheit  
der Bewohner die besten Voraussetzungen  
bieten soll.

Auf der Grundlage des Wettbewerbs von  
2011 wurden die wesentlichen Elemente  
für eine qualitätsvolle und nachhaltige  
Quartiersentwicklung in der Bauleitplanung  
und im Erschließungsvertrag fixiert.

Das Gestaltungshandbuch versteht sich in  
Ergänzung zu den verbindlichen Vorgaben  
des B-Plans nicht als restriktives Regel-  
werk, sondern definiert - als Instrument  
- gestalterische Standards zur Sicherung  
der städtebaulichen und freiräumlichen  
Qualitäten des Ortsteils, und soll damit zur  
langfristigen Werterhaltung der Immobilien  
beitragen.

Das Gestaltungshandbuch unterscheidet  
dabei verschiedene Betrachtungsebenen;  
zum Einen die Einbindung in den Ortsteil  
Hohenlind und zum Anderen die Identität  
des neuen Quartiers, welches sich - un-  
terteilt in einzelne Teilprojekte und Bauab-  
schnitte - über einen gewissen Zeitraum  
entwickeln wird.

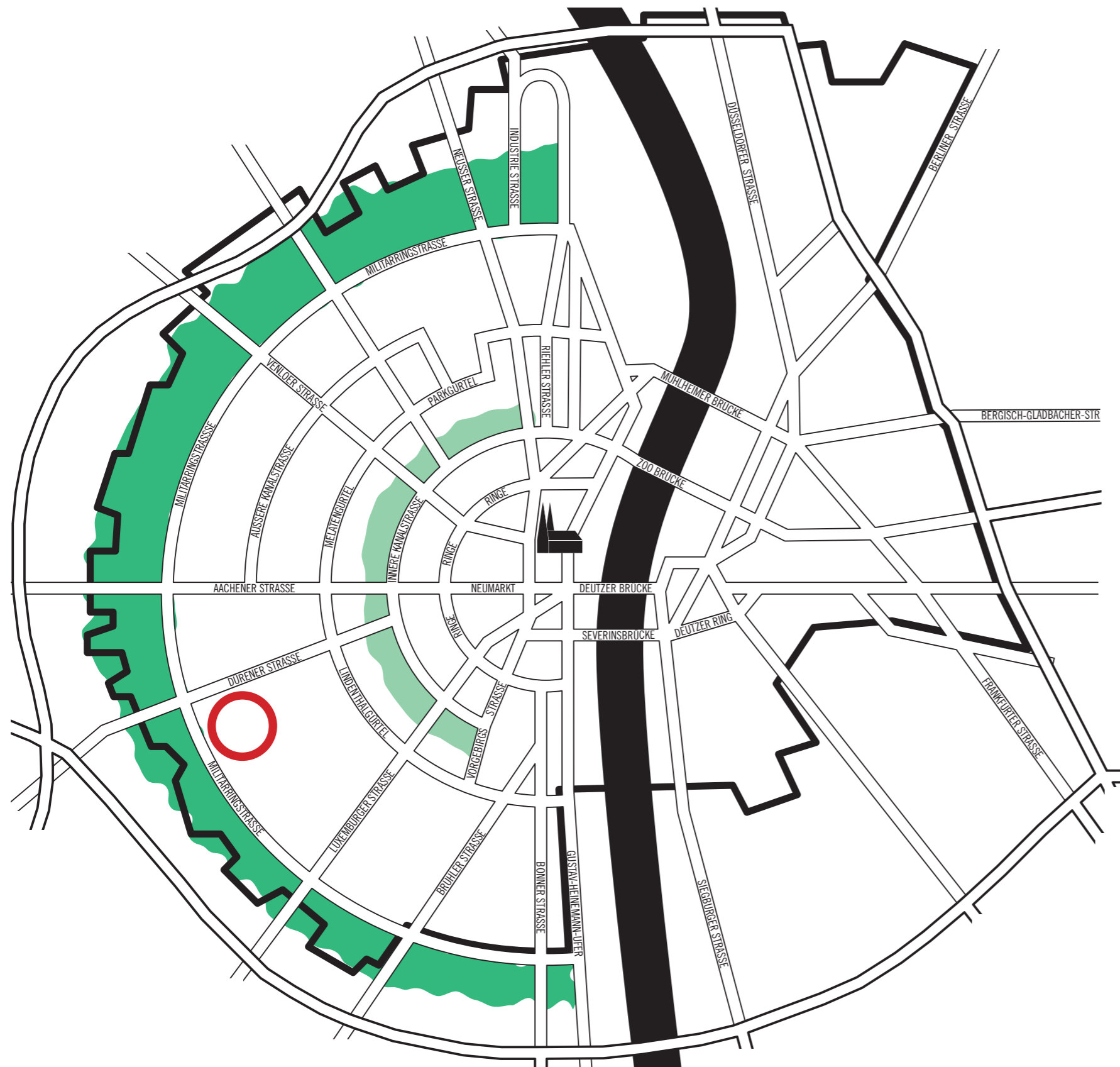
Der Ortsteil Hohenlind zeichnet sich durch  
eine homogene Bebauung, bestehend  
aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und  
insbesondere hochwertigen Villen aus. Im  
Gegensatz dazu steht der Komplex des  
St.-Elisabeth-Krankenhauses mit seinen  
verschiedenen, über einen längeren Zeit-  
raum gewachsenen Gebäudeteilen.

Für das neue Quartier werden verbindende  
Gestaltungselemente definiert, die in Teilen  
aus der näheren Umgebung abgeleitet wur-  
den und damit die neue Bebauung in die  
vorhandenen Strukturen integrieren, und  
vor allem eine eigene Identität schaffen  
sollen.

### **ZIELE SIND DIE DEFINITION VON REGELN/CODES ALS GRUNDLAGE FÜR BAUHERREN UND INVESTOREN, ZUR:**

- **Erlangung des Verständnisses der Bauleitplanung**
- **Sicherung der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Ortsteils und der langfristigen Werterhaltung der Immobilien**
- **Entwicklung eines Handlungsrahmens in Balance von Quartiersidentität und individueller Vielfalt**
- **Identitätsstiftende Gestaltung des neuen Quartiers mit homogenen Übergängen zum Bestand**
- **und als Kommunikationsinstrument für Planung, Investoren, Eigentümer und Bürgerschaft**

## LAGE INNERHALB DER STADT



Luftbild © Caritas Institut



Luftbild © unbekannt



Beispiel eines Rosengartens © unbekannt

### LAGE

WERTHMANNSTRASSE, BACHEMER STRASSE, BLANDINA-RIDDER-STRASSE, AGNES-KARLL-STRASSE

GEMEINDE: KÖLN

GEMARKUNG: KRIEL

FLUR: 64

FLURSTÜCKE:

1612 - 1645 UND

1672 - 1679 (ERBPACTGRUNDSTÜCKE)

### DIE ÖRTLICHE SITUATION

- wird geprägt vom gut situierten Randbezirk des Stadtteils Lindenthal mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung, welche überwiegend in großzügige Gärten eingebettet liegen
- von besonders gestalteten Anlagen wie dem Gartendenkmal Rosengarten
- vom Kölner Stadtpark im Westen, der für Köln ein weitläufiges Naherholungsgebiet bildet
- und vom Hohenlind-Park im Osten, der in engem Zusammenhang mit dem benachbarten St. Elisabeth-Krankenhaus steht und ein landschaftliches Kleinod mit imposantem Baumbestand darstellt
- sowie von der unmittelbaren Nachbarschaft zum St. Elisabeth-Krankenhaus selbst.

## GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN ÜBERSICHT ÜBER DIE TEILFLÄCHEN



### **VORHABEN GEMÄSS § 34 BAUGESETZBUCH**

In diesem Gebiet ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **VORHABEN GEMÄSS B-PLAN**

In diesem Gebiet ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans entspricht.



## KERNAUSSAGEN DER TEXTLICHEN FESTLEGUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA)

- ohne Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe, ohne Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und in WA 2-6 auch ohne Beherbergungsbetriebe

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### GRUNDFLÄCHENZAHL

- WA 1 maximal 0,4 (bauliche Anlagen oberirdisch und 0,8 baul. Anlagen unterhalb Geländeoberfläche)
- WA 2 maximal 0,3
- WA 3 maximal 0,3
- WA 4 maximal 0,4
- WA 5 maximal 0,4
- WA 6 maximal 0,4

#### GESCHOSSFLÄCHE

- WA 1, WA 4 und WA 5; das oberste im Plan festgesetzte Vollgeschoss darf maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen (Staffelgeschoss)

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- Einheiten eines Doppelhauses sind zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten
- WA 1 maximal 10,50 - 17,50 m über 54,90 m ü NHN)
- WA 2 maximal 12,00 m über 56,00 m ü NHN
- WA 3 maximal 12,00 m über 56,00 m ü NHN
- WA 4 maximal 10,50 m über 55,80 m ü NHN
- WA 5 maximal 10,50 m über 55,80 m ü NHN
- WA 6 maximal 7,00 m über 53,90 m ü NHN

### FLACHDACHBEGRÜNUNG

- WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf (Schule / Kita) sind mindestens 50% ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen

# GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN

## B-PLAN NR.: 62430/03, ANLAGE 2

### Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 62430/03 "Werthmannstraße in Köln-Lindenthal"

#### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

###### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

###### 1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 bis WA 6

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO wird die in § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

###### 2.1 Grundflächenzahl

Im WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

###### 2.2 Geschossfläche

Für die WA 1, WA 4 und WA 5 wird festgesetzt, dass das oberste im Plan festgesetzte Vollgeschoss maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf.

###### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen -zum Beispiel Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen- um maximal 1,5 m überschritten werden.

/ 2

Gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO sind in den WA 2 bis WA 5 die beiden Einheiten eines Doppelhauses zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten. Entsprechendes gilt für die Hausgruppen in WA 3 und WA 6.

##### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB

###### 3.1 Abweichende Bauweise

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita sind die baulichen Anlagen auf der Grundstücksgrenze zum WA 6 ohne Grenzabstand zu errichten.

###### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten ein Vortreten von Terrassen - bezogen auf die Baugrenze - um bis zu 4,0 m zulässig ist.

##### 4 Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB

###### 4.1 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Absatz 5 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NRW, Flächen zur Abfallentsorgung, Fahrradständern und Ausgängen der Tiefgarage - nicht zulässig.

###### 4.2 Stellplätze

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Kfz-Stellplätze im WA 1 ausschließlich innerhalb der für Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind im WA 1 nicht zulässig.

In den WA 2 bis WA 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze mit Ausnahme von Zufahrten ausgeschlossen.

###### 4.3 Tiefgaragen

Innerhalb der festgesetzten Tiefgarage (TG) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu maximal 20% der Tiefgaragenfläche zulässig.

##### 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB

###### 5.1 GFL 1

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

##### 5.2 GF 2

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Fahrradfahrer ausgewiesen.

##### 6 Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB

###### 6.1 Lärmschutzwall

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass der Lärmschutzwall ein Schalldämmmaß von 25 dB hat. Die Lage und Höhe des Lärmschutzwalls ist in der Planzeichnung festgesetzt. Von der festgesetzten Lage und Höhe kann abgewichen werden, wenn die neue Lage und Höhe des Lärmschutzwalls für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 5 und für die Parkanlage dauerhaft einen zumindest gleichwertigen aktiven Lärmschutz gewährleistet.

Gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA 3 und 5 erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz (Lärmschutzwall) wirksam hergestellt ist.

###### 6.2 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen II und III zu treffen sind.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes (Innenpegel gemäß DIN 4109) nachgewiesen wird.

###### 6.3 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb der Baugebiete WA 2 bis 6 und innerhalb der westlichen sechs Baufelder des WA 1 ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

##### 7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB

###### 7.1 Begrünung Tiefgarage (WA 1 und Gemeinbedarfsfläche Schule/Kita)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen sind. Zur Einfassung der Grundstücke sind ausschließlich geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu verwenden BD3 (GH 412). Je Grundstück sind mindestens ein Kleinbaum BF 41 (GH 731) oder drei Großsträucher BB1 (GH 51) zu pflanzen. Zusätzlich sind außerhalb der Gärten mindestens 12 Kleinbäume BF 41 (GH 731) zu pflanzen.

/ 4

# GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN

## B-PLAN NR.: 62430/03, ANLAGE 2

Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 80 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 25 m<sup>2</sup> pro Baum zu modellieren.

### 7.2 Begrünung der Vorzonen

In den WA 2 bis WA 5 sind die im Plan dargestellten Vorzonen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind mindestens 1,6 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen BD 3 (GH 412) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken dürfen bis zu 4 m je Grundstück für Einfahrten und Zugänge unterbrochen werden.

### 7.3 Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Planstraße 1 mindestens 18 Bäume BF 41 (GH 731) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Innerhalb der Planstraße 2 sind mindestens 13 hochstämmige Bäume 2. Ordnung BF 41 (GH 731) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.

### 7.4 Maßnahmenfläche M1

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 1,6 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen BD3 (GH412) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal eine Öffnung von circa 1 m Breite (Gartenzugang) gestattet ist.

### 7.5 Maßnahmenfläche M2a

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die mit M2a festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Landschaftsrasen EA 31 (LW 41112) und heimischen, standortgerechten Bäumen BF 31 (GH 741) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

### 7.6 Maßnahmenfläche M2b

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der mit M2b festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten ist.

Weiterhin wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass die Fläche ergänzend mit Landschaftsrasen EA 31 (LW 41112) und heimischen, standortgerechten Bäumen BF 31 (GH 741) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zur angrenzenden bestehenden Bebauung hin sind mindestens 3 m breite Gehölzstreifen aus mindestens 2 m hoch werdenden heimischen, standortgerechten Laubgehölzen BB 1 (GH 51) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 7.7 Maßnahmenfläche M3 / Lärmschutzwall

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die mit M3 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die festgesetzten Flächen für den Lärmschutzwall flächendeckend mit Landschaftsrasen / Wiese EA 1 (LW4111) und mit heimischen, standortgerechten Bäumen (BR 13131) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Maximal 10% der Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 7.8 Maßnahmenfläche M4 / Versickerungsfläche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M4 festgesetzten Flächen die Sickerflächen mit Landschaftsrasen EA 31 (LW4112) (Feuchtlagen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.

### 7.9 Maßnahmenfläche M5

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M5 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Landschaftsrasen EA 31 (LW 41112) mit eingestreuten heimischen, standortgerechten Bäumen BF 31 (GH 741), ein Baum je 500 m<sup>2</sup>, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

### 7.10 Maßnahmenfläche M6

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M6 festgesetzten Flächen die Weiterentwicklung zu einer Sukzessionsfläche HP 7 (BR 3117) erfolgt, für die keine Pflegemaßnahmen erforderlich sind.

### 7.11 Maßnahmenfläche M7

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M7 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 25 Bäume BF 32 (GH 731 ) sowie die verbleibenden Flächen mit Landschaftsrasen gemäß EA 31 (LW4112) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind

### 7.12 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Baumpflanzungen dauerhaft zu erhalten sind.

### 7.13 Begrünung der Kinderspielplätze

Die Kinderspielbereiche innerhalb der privaten Grünfläche sind mit als Hecke geschnittenen heimischen Laubgehölzen, Mindesthöhe 1,2 m, einzufassen. Die Kinderspielbereiche sind als naturnahe Spielbereiche mit einem Wechsel von Rasen, Pflanzung (standortgerechte Gehölze), Sand- und Holzhäckselflächen zu gestalten. Je 100 m<sup>2</sup> muss mindestens ein standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung, STU 20-25, gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Maximal 15 % der Spielbereiche dürfen befestigt werden (Sitzbereiche).

### 7.14 Dachbegrünung

Die Dächer der obersten Geschosse in den WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf (Schule und Kita) sind zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv (Biotoptyp: Magerrasen, Mauerpfefferrasen NB6) zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt dabei mindestens 8 cm.

## B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### 1. Einfriedungen

In den Wohngebieten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorzonen der WA 2 bis WA 5 sind ausschließlich Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

### 2. Vorzonen

In den WA 2 bis WA 5 sind die im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorzonenfläche nicht überschreiten.

### 3. Abgrabungen

In den im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen sind Abgrabungen nicht zulässig.

### 4. Fahrradständer, Müll- und Wertstoffbehälter in den Vorzonen

Fahrradständer sowie Müll- und Wertstoffbehälter innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorzonen sind durch mindestens 1,6 m hohe Hecken zur Straße hin einzugrünen.

### 5. Drempel und Gauben

Drempel, Dachgauben und Dacheinschnitte sind in den WA 2 und WA 3 nicht zulässig.

## C HINWEISE

1 Für den externen Kompensationsausgleich ist eine im Besitz der Stadt Köln stehende Fläche im Kölner Stadtteil Marsdorf vorgesehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche westlich der Marsdorfer Straße bzw. nordöstlich des Autobahnkreuzes Köln West. Betroffen von der Maßnahme sind die Flurstücke 302 und 305, Flur 27 der Gemarkung Lövenich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,95 ha. Als Maßnahmen für die Fläche soll Herrichtung von Offenlandbiotopen erzielt werden. In diesem Rahmen ist zumindest für einen Teilbereich dieser Fläche eine Umwandlung in eine artenarme Intensivfettwiese (LW41112) vorgesehen.

2 Gemäß der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen. Dies gilt nicht für Bäume, für die ein Ausgleich nach den Eingriffsregelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgelegt wird, also für Bäume innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs.



# GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN

## B-PLAN NR.: 62430/03, ANLAGE 2

3 Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

4 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18918 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen - Sicherungen durch Ansaaten, Bepflanzungen, Bauweisen mit lebenden und nicht lebenden Stoffen und Bauteilen, kombinierte Bauweisen“ 2002, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu sichern.

5 Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28 Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen. Sofern Gebäude zurückzubauen sind, sind auch diese vorher entsprechend zu untersuchen.

Durch die Planung kann es zur Zerstörung des Waldkauzbrutplatzes kommen, da im Umkreis von 100 m stark eingegriffen wird. Deswegen sollen für den Waldkauz zwei Ersatzniststätten (Niströhren) in der nächsten Umgebung angebracht werden.

Aufgrund der Zerstörung von Quartieren der Zwergfledermaus sollen fünf Ersatzniststätten (Fledermauskästen) an Gebäuden der nächsten Umgebung angebracht werden. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Baumaßnahmen zeitlich zu beschränken oder vor Baubeginn nach Niststätten und Tieren zu suchen. Durch viel Lärm vor den Bautätigkeiten kann die Tötung verhindert werden, weil die Tiere dadurch aufgescheucht werden und das Gebäude rechtzeitig verlassen können.

Die Durchsetzung der oben genannten Auflagen zum Artenschutz (*aus: Artenschutzprüfung Stufe I und II: Calles de Brabant, Köln 2013*) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6 Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist an zentraler Stelle eine Trafostation (Stellfläche 3 m<sup>2</sup>) erforderlich. Die Trafostation sollte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. Es ist zu beachten, dass die Station jederzeit von drei Seiten begehbar sein muss und sich in einem Bereich von ca. 3x5m dieser drei Seiten keine baulichen Hindernisse befinden dürfen.

7 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die nächste Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenraum) darf vom Gebäudezugang nicht weiter als 100 m entfernt sein; der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten.

8 Die dargestellten Straßenprofile sind nur nachrichtlich.

9 Geeignetes standort eigenes Bodenmaterial, das beispielsweise im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.

10 DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

11 Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zur versickern. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Abt. Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft zu beantragen. Die Auflagen der Wasserschutz-zonen-Verordnung des Wasserwerkes Hürth für die geplante Wasserschutz-zone III B sind zu beachten.

12 Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalllasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst von der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel beziehungsweise Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Die geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche werden empfohlen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie zum Beispiel Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 (GV. NRW. S. 256).
5. Für die Rechtsgrundlagen unter 1. – 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

# GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSKONZEPT



## DAS KONZEPT ZUR FREIFLÄCHENGESTALTUNG MACHT

- konkrete Aussagen und Festlegungen zur Qualität Vegetation (Baumart, Sorte und Pflanzqualität)
- in Teilbereichen Aussagen zu Vorhaben, z.B. Wiederherstellung Rosengarten, Lärmschutzwall

## KONZEPTIONELLE FORMULIERUNGEN ZU

- Zonierung von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen
- Festlegung von Oberflächenbeschaffenheit
- Festlegung von besonderen Räumen und Flächen, z.B. geschützter Landschaftsbestandteil, Versickerungsfläche



## GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSKONZEPT, TEXTLICHE ERLÄUTERUNG

1

Der Landschaftsraum zwischen Lärmschutzwand und Siedlung ist als offene, tlw. mit Bäumen bestandene, modellierte Wiesenfläche gestaltet.

Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, 18/20 cm, z.B.:

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 18/20 cm, z.B.:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

2

Hochstamm, 18/20 cm, z.B.:

Rot-Ahorn, Sorte (*Acer rubrum* 'Red Sunset')

3

Straßenbaum, Hochstamm, 20/25 cm, z.B.:

Feldahorn 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk'),  
Baumscheibengröße min. 6 m<sup>3</sup>

4

Bäume an Platz/Bushaltebereich, Hochstamm, 18/20 cm, wie z.B.:

Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena', gefüllt)

5

Reihenpflanzung, Hochstamm, 18/20 cm:

Vogelkirsche (*Prunus avium*),

6

Der Rosengarten und der Laubengang-Kreuzweg werden wiederhergestellt. Im Rosengarten werden tlw. historische Rosenarten gepflanzt. Der größte Teil wird aus Pflegegründen mit robusten Sorten versehen. Am Kreuzgang werden neue Spalierobstbäume gepflanzt.

Die Abstimmungen über Aussehen und Gestaltung des Rosengartens, sowie des Laubengang-Kreuzweges erfolgen in Absprache mit der Gartendenkmalpflege LVR.

Gartendenkmal

7

Anschluss Wegenetz (Bestand)

8

Die unter der Wohnbebauung befindliche Tiefgarage garantiert ein weitgehendes autofreies Wohnumfeld der "Bürgerhäuser". Die parknahe Gestaltung der Freianlagen vermittelt "ein Wohnen im Park". Die Häuser gruppieren sich um zwei miteinander verbundene Quartiersplätze, diese sind mit unterschiedlichen Bäumen bestanden, Hochstamm, 18/20 cm, wie z.B.:

Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus prunifolia*)  
Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)

9

Heckenband an Grundstücksgrenze, unter Berücksichtigung der bestehenden Vegetation (Gehölze, etc.) punktuell, zusätzliche Ergänzung neuer Sträucher, 2x v.o.B. 60-100/100-125 cm, je nach Art, z.B.:

Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Heckenrose (*Rosa canina*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)

10

Wiesenband mit eingestreuten, kleinkronigen Bäumen, Hochstamm, 18/20 cm, z.B.:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Mispel (*Mespilus germanica*)  
Zierapfel (*Malus* 'Evereste')

11

Hecken aus z.B.: Hainbuche (*Carpinus betulus*), min. 1,60 m hoch, an privater Grundstücksgrenze

12

Lärmschutzwand (Erdbauwerk), max. 3,00 m hoch, Wiesenfläche, starke Neigung zur Ringstraße, seichte, wechselnde Neigung zur Wiesenfläche, mit Gehölzen bepflanzt, z.B.:

Bäume 1. Ordnung, Hochstamm, 18/20 cm, ca. 4 Stk.:  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 18/20 cm, ca. 12 Stk.:  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

partiell unterpflanzt mit Sträucher, verpflanzt; 60/100 cm, ca. 480 Stk.:  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)

Hinweis: Auf der Gesamtfläche des Lärmschutzwalls dürfen max. 10% Gehölze (Bäume und Sträucher) gepflanzt werden.

13

Auf "öffentlichen" Grundstück an privater Grundstücksgrenze Hecke aus einheimischen Laubgehölzen, z.B.:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), min. 1,60m hoch, 2x v.o.B. 60-100/100-125 cm, je nach Art, einreihige Pflanzung 3-5 St./lfm je nach Art.

14

Erhaltenswerter Gehölzstreifen (vorhandene Reihenpflanzung bleibt gänzlich erhalten).

15

Versickerungsfläche (Notüberlauf)

16

Spielraum, durch kniehohe Hecken eingefasst.

17

Maßnahmenfläche:

Weiterentwicklung zu einer Sukzessionsfläche.

18

Geschützter Landschaftsbestandteil:

Gehölze gemäß Bestand (Obstwiese, Busch- u. Strauchwerk)

19

Kinderspiel

**GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN  
PROJEKTSTRUKTUR GESAMTMASSNAHME**



**TEILPROJEKT 1**

- BA 1  
Parkhaus und Zufahrt Tiefgarage +  
Appartements + Energiezentrale
- BA 2  
Bürgerhäuser und Tiefgarage

**TEILPROJEKT 2**

- Erweiterung Haus Lukas, Bürogebäude  
Werthmannstraße

**TEILPROJEKT 3**

- Reihenhäuser

**TEILPROJEKT 4**

- Grundstücksentwicklung Erbpacht

**TEILPROJEKT 5**

- Kita

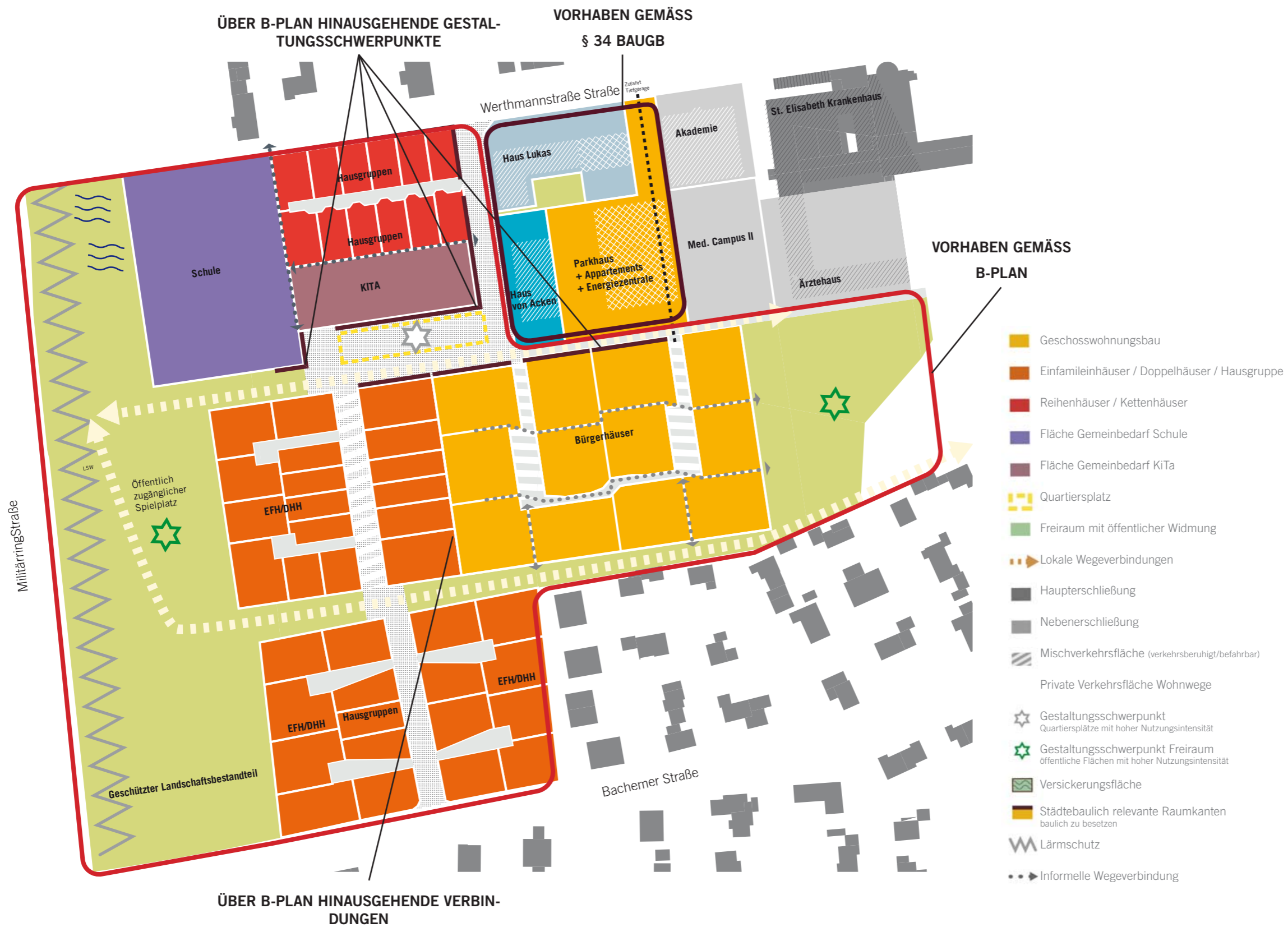
**TEILPROJEKT 6**

- Haus von Acken (Bestandsgebäude)

**EXTERNES PROJEKT 1**

- Schule

# GRUNDLAGEN / ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN FUNKTIONSPLAN

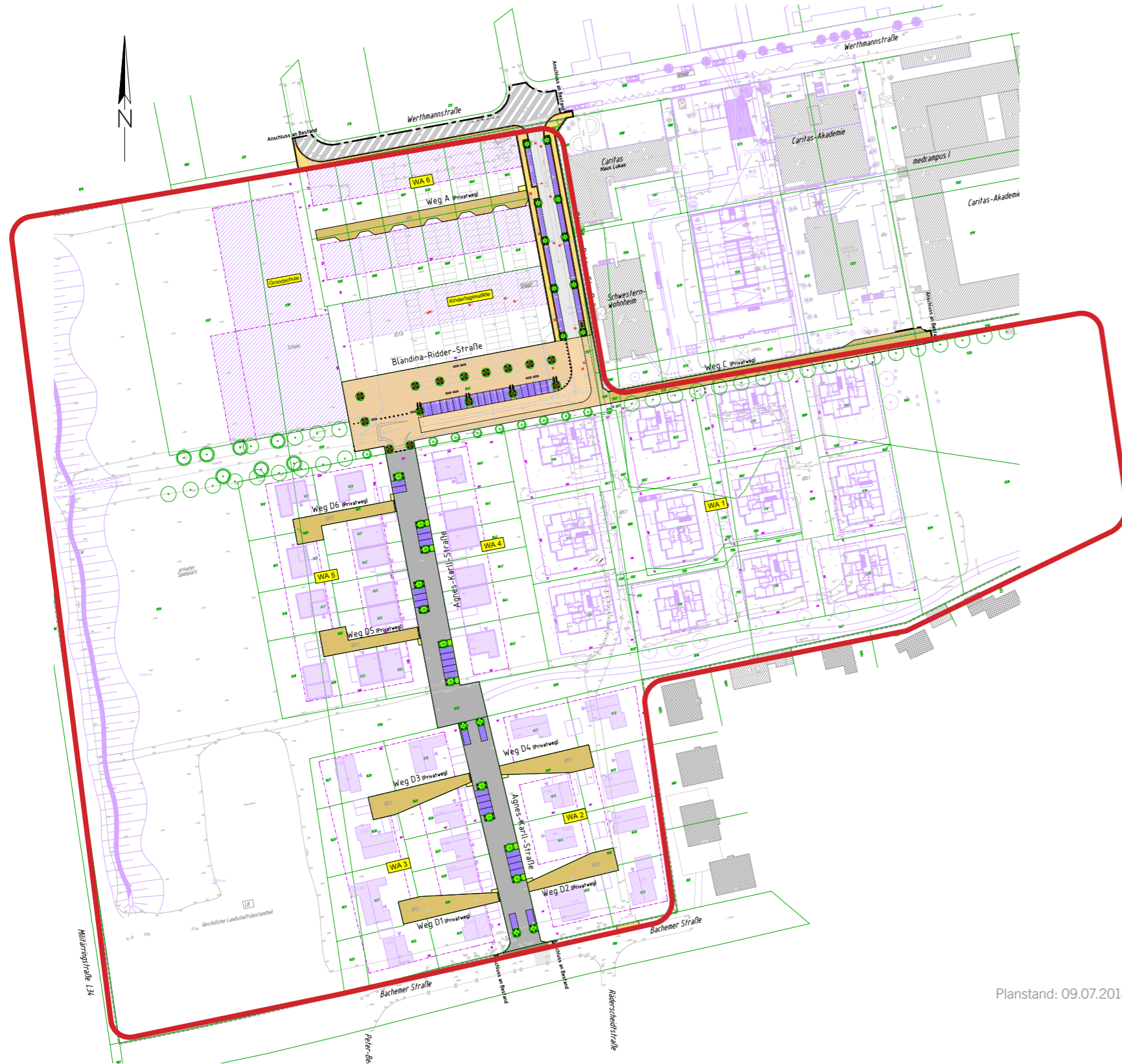


## QUALITÄT FÜR DAS NEUE QUARTIER DURCH

- Baustruktur ermöglicht flexibles Wohnangebot
- 20% geförderter Wohnraum nur bei den Bürgerhäusern
- Sozial gerechter Wohnraum für junge Familien
- Barrierefreiheit
- quasi autofreies Wohnumfeld
- Orientierung zum Quartiersplatz
- Wohnwege und Anliegerstiche als Spielstraßen
- kurze Wege zwischen ärztlicher Versorgung und Wohnen sowie zwischen Klinik und neuen Parkplätzen
- Energiekonzept Gesamtquartier
- Mobilitätskonzept

## FÜR DIE UMGEBUNG DURCH

- neue Spielplätze, Grünflächen und Spazierwege
- Öffnung des Areals, neue Quartiersmitte mit Kita
- sichere Wege durchs Quartier von und zum öffentlichen Nahverkehr
- Spazierweg über Klinikpark und Allee zum Stadtwald
- neues Stellplatzangebot entlastet angrenzende Straßen und Zufahrt Parkhaus entlastet hintere Werthmannstraße



Planstand: 09.07.2018

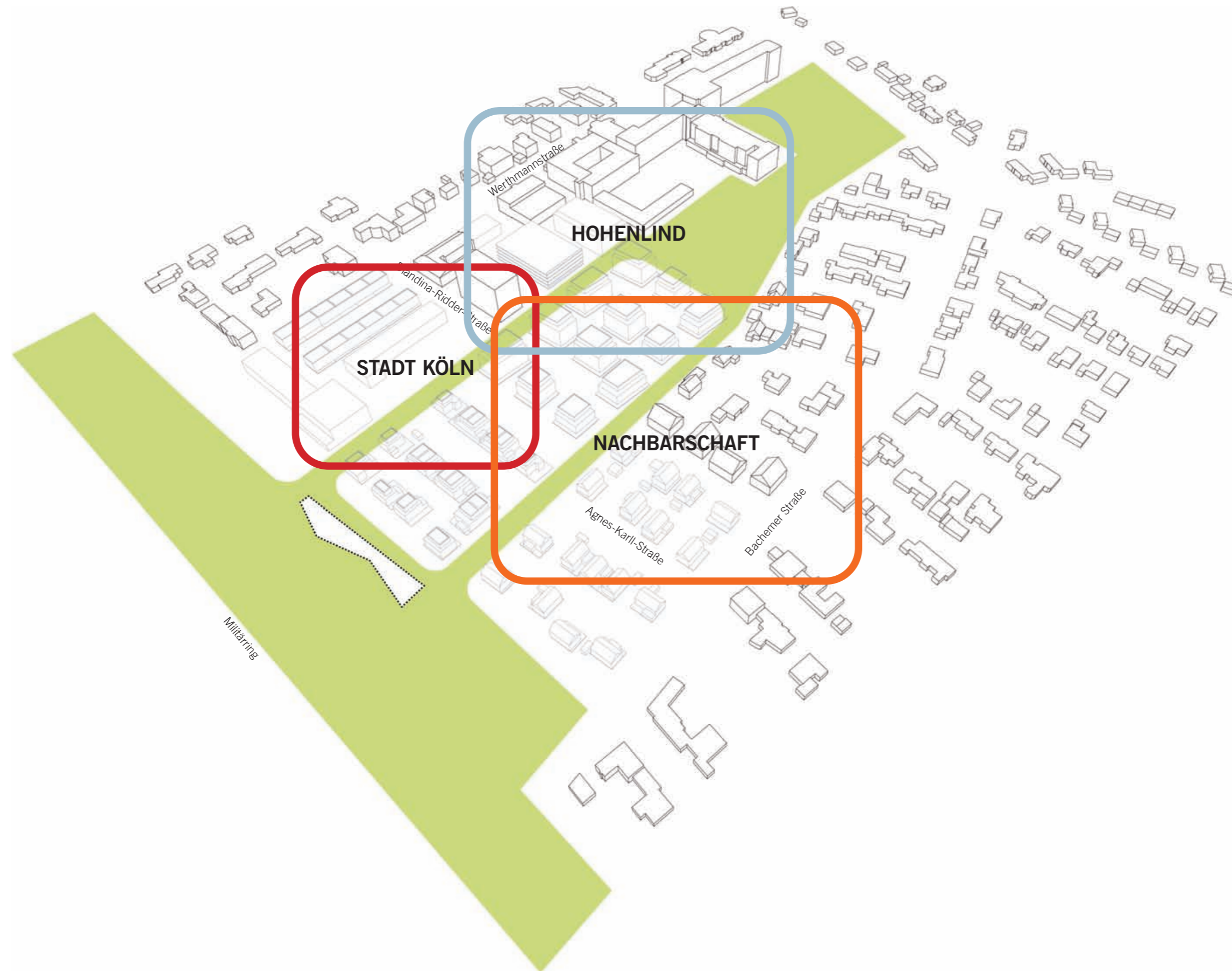
## VERPFLICHTUNG AUS DEM ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

### PLANEN, VERMESSEN UND HERSTELLEN

- der öffentlichen Fahrbahnen
- der öffentlichen Mischverkehrsfläche
- der öffentlichen Gehwege
- der öffentlichen Parkflächen
- des öffentlichen Straßenbegleitgrüns mit Baumpflanzungen
- der öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen
- Entwässerungseinrichtungen und Abwasseranlagen

### Legende Planung:

	Fahrbahn
	Fahrbahn -Deckenerneuerung
	Mischverkehrsfläche, öffentlich
	Mischverkehrsfläche, privat
	Platzfläche, öffentlich (Fahrbahn)
	Platzfläche, öffentlich
	Gehweg, öffentlich
	Gehwegüberfahrt
	Stellplätze
	Müllbehältersammelplatz (privat)
	Grünflächen / Baumscheibe, Baumgrube $t \geq 1,75m$ , $V=12m^3$
	Baumscheibe mit Kleinpflaster 8/10
	Baum
	Baum gem. Bebauungsplan zu erhalten
	Baum gem. Bebauungsplan zu pflanzen (Standort nachr.)



## MIX AUS FAMILIENWOHNEN UND BETREUUNG MIT KITA UND SCHULE

### STADT KÖLN

- Umsetzung des städtischen Wohnungsgesamtplans von 2015
- Schule
- Verbesserung der Parkraumnutzung

### HOHENLIND

- Synergie Klinik, Wohnviertel und Bildungseinrichtungen und Kita
- Kurze Wege zwischen ärztlicher Versorgung v/ Wohnen / Arbeiten
- Kurze Wege zwischen Klinik und neuen Parkplätzen

### ALTE UND NEUE BEWOHNER

- Erhalt und Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Neue Quartiersmitte mit Kita, Orientierung zum Quartiersplatz
- Nahezu autofreies Wohnumfeld, wenige Straßen
- Sichere Wege durchs Quartier von und zum öffentlichen Nahverkehr
- Verbesserung der Erschließung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Quartiers
- Neue Spielplätze, Grünflächen und Spazierwege
- Verbesserung der Erschließung und Öffnung des Rosengartens
- Anbindung an das überregionale Naherholungsangebot Stadtwald im Grüngürtel

# BAUSTRUKTUR TYPOLOGIEN



Beispiele für eine offene Bauweise entlang der Bachemer Straße



Das Krankenhaus als Beispiel für eine geschlossen wirkende Bauweise



Beispiele für eine geschlossen wirkende Bauweise entlang der Werthmannstraße



Beispiele für eine offene Bauweise am westlichen Ende der Werthmannstraße





**FESTSETZUNGEN GEMÄSS  
B-PLAN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen definiert und mit einem gewissen Spielraum um die geplanten Gebäude gezogen. Durch die getroffenen Festsetzungen ergeben sich noch Möglichkeiten für die Stellung der Gebäude. Die Baufenster wurden ausreichend großzügig gewählt, um auch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Balkone, Erker, Altane und Loggien einzufassen.

Innerhalb der festgesetzten Tiefgarage sind auch außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu maximal 20% der Tiefgaragenfläche zulässig.

- **Baulinie im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt von der Werthmannstraße aus, das heißt Gebäude müssen zwingend an dieser Linie errichtet werden**
- **Baugrenze im übrigen Bereich, das heißt Gebäude dürfen maximal bis an dieser Grenze errichtet werden**
- **Tiefgarage**

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita sind die baulichen Anlagen auf der Grundstücksgrenze zum Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ohne Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfolgt, damit das Gebäude an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden kann und so im Süden auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite ein größerer zusammenhängender Außenbereich möglich wird.



**GEBÄUDEHÖHEN**

Für die Bürgerhäuser werden jeweils ein Mindest- und ein Maximalgeschoss festgesetzt. Die Abstufung der Geschosse erfolgt von 4 bis 5 Geschossen (letztes als Staffelgeschoss) für die nördliche Reihe zum Krankenhaus hin bis zu 2 bis 3 Geschossen (letztes als Staffelgeschoss) für die südliche Reihe zur bestehenden Bebauung an der Bachemer Straße. Mit dieser Abstufung der Höhen wird zwischen den Großbauten des Klinikums und den zweigeschossigen Einfamilienhäusern an der Bachemer Straße vermittelt.

Die Festsetzungen zur Mindestgeschossigkeit wurden gewählt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu sichern und um zu verhindern, dass wenig raumwirksame eingeschossige Gebäude entstehen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen Geschosshöhen von durchschnittlich 3,5 Meter einschließlich der Konstruktion, was eine lichte Raumhöhe von bis zu 3,20 Meter zulässt. Für die Schule und die Kindertagesstätte werden erhöhte Geschosshöhen von circa 5,0 Meter für das Erdgeschoss und circa 4,0 Meter für die Obergeschosse angenommen.

Diese darf durch technische Anlagen wie zum Beispiel Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen um maximal 1,5 Meter überschritten werden, um noch einen gewissen Spielraum für die Ausführungsplanung zu gewährleisten.

SD = Satteldach  
FD = Staffelgeschoss mit Flachdach



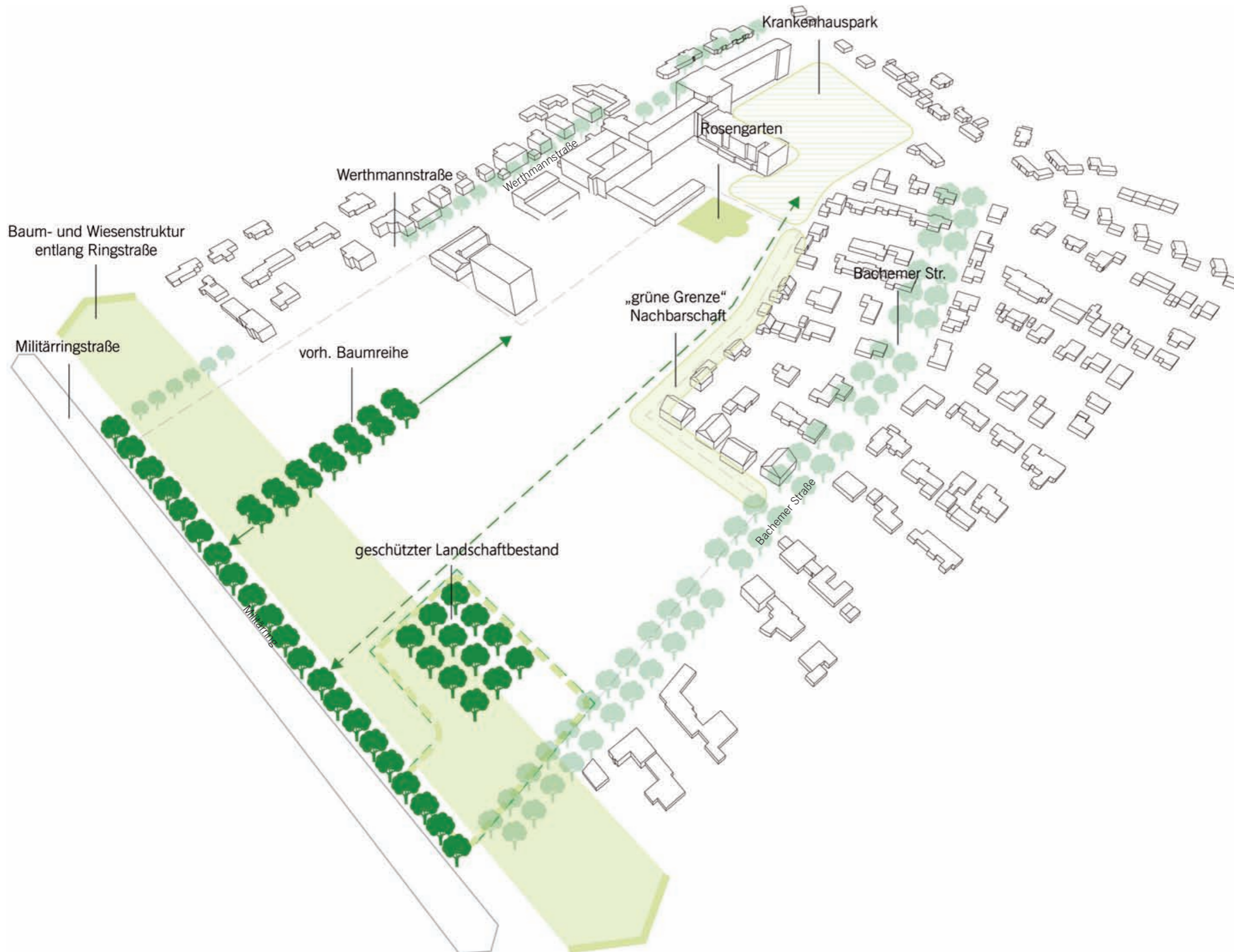
FESTSETZUNG GEMÄSS  
B-PLAN

- WA 1, TEILPROJEKT ① BA 2
  - Flachdach, ggf. Staffelgeschoss
- WA 6, TEILPROJEKT ③
  - Flachdach
- WA 2, TEILPROJEKT ④
  - Satteldach
- WA 3, TEILPROJEKT ④
  - Satteldach
- WA 4, TEILPROJEKT ④
  - Flachdach, ggf. Staffelgeschoss
- WA 5, TEILPROJEKT ④
  - Flachdach, ggf. Staffelgeschoss

In den Teilprojekten ③ (WA6) und ④ (WA2-5) sind die beiden Einheiten eines Doppelhauses oder die Einheiten einer Hausgruppe zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten. Diese Festsetzung wurde getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

In den Teilprojekten ① (WA1) und ④ (WA4+5) darf das oberste im Plan festgesetzte Vollgeschoss nur maximal 2/3 der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen (Staffelgeschoss), dabei handelt es sich allerdings um ein sogenanntes „unechtes Staffelgeschoss“. Das bedeutet, dass es zwar von der Grundfläche her eine ähnliche Ausdehnung wie ein Staffelgeschoss hat, aber in Teilen bündig zu den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses ausgeführt werden kann.

**FREIRAUM  
PRÄGUNG BESTAND**



**POTENZIAL IM VORHANDEN**

**PRÄGENDE ELEMENTE / STRUKTUREN**

- Alleen / baumbestandene Straßen (Bachemer Straße, Militärring, Werthmannstraße)
- Baum- und Wiesenband am Militärring
- „Grüne Grenze“ zur Nachbarschaft Bachemer Straße
- Relikte vorheriger Landschaft bzw. ihrer Nutzung vorhanden
- Park am Krankenhaus
- Gartendenkmal ehemals Rosengarten

GLD = Geschützter Landschaftsbestandteil

## FREIRAUM MASSNAHMEN ÖFFENTLICHER RAUM



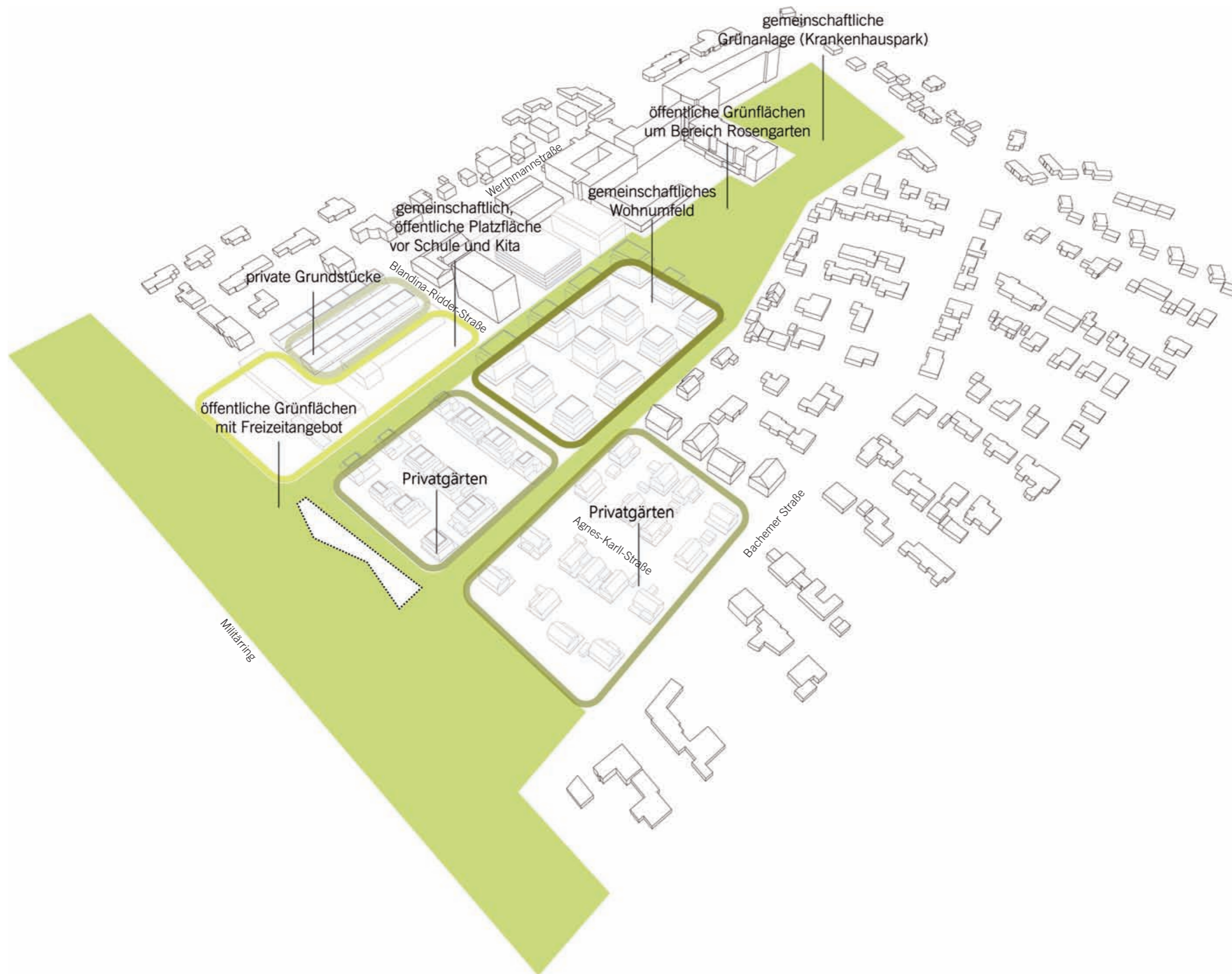
## MASSNAHMEN

- Grüne Verbindungen vom Krankenhauspark zum Grünzug Militärring mit integriertem Wegenetz
- Fortsetzung der Schließung des Grünzugs am Militärring mit Angeboten für Freizeit und Naherholung
- Erhalt und Einbindung naturschutzgeschützter Räume
- Lärmschutz durch naturnahe Modellierung des Geländes, Wall am Militärring
- Wiederherstellung des Gartendenkmals Rosengarten mit Laubekreuzgang



## ADRESSEN / IDENTITÄTEN

- Zentrale Plätze und Räume sind gemeinschaftliche Mittelpunkte in den einzelnen Quartieren und Wohngebieten
- Plätze in den grünen Verbindungsachsen funktionieren als Orientierungs- und Treffpunkte im gesamten Stadtteil



## ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIRÄUME

Der neue Stadtraum differenziert sich in mehrere unterschiedlich genutzte Freiräume.

Vielfalt öffentlicher und gemeinschaftlich genutzter Bereiche sind z.B.

- Öffentliche Grünanlagen, teilweise mit Freizeitangeboten
- Halböffentlichem Grün mit Geschosswohnungsbau
- Privatem Grün mit Einfamilienhäusern

## ERSCHLIESSUNG ÖPNV / MIV



## ÖPNV - ÖFFENTLICHER PERSONEN-NAH-VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Buslinie 136 (Haltestelle Hohenlind) und die Stadtbahn 7 (Haltestelle Brahmsstraße auf der Dürener Straße) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

## MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR - MIV

Innerhalb des Quartiers ist eine intensive, teilweise auch informelle Wegevernetzung vorgesehen. Kleine Wege oder Wiesenpfade sollen Sozialkontakte der Bewohner so weit wie möglich fördern und Kindern zusätzlichen Spielraum geben. Zusätzliche Privatwege zwischen den einzelnen Teilbereichen können durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

- **Ebenerdig ist das Plangebiet sowohl von Süden über die Bachemer Straße als auch von Norden über die Werthmannstraße mittels der Blandina-Ritter-Straße und Agnes-Karll-Straße erschlossen.**
- **Um einen Durchgangsverkehr innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden wird keine Verbindung der beiden Planstraßen hergestellt.**
- **Zwischen den beiden Planstraßen und den beiden Grünzügen wird eine verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche vorgesehen.**
- **Zur Vermeidung vieler Unterbrechungen der Planstraßen durch Zufahrten werden Grundstücke weitestgehend über Stichstraßen und Anliegerhöfe erschlossen welche gleichzeitig eine Adressbildung der Teilprojekte unterstützt.**
- **Der Platzrand - Vorplatz der Schule und des Kindergartens - weist einen Wendeplatz für die Kleinbusse auf. Die Kinder, die zu Fuß oder mit dem Rad kommen werden vom Gehweg aus direkt und gefahrenfrei auf den Platz geleitet.**





## ADRESSEN / IDENTITÄTEN

Grundsätzlich werden Häuser zur Vermeidung vieler Unterbrechungen der Planstraßen durch Zufahrten von den Anliegerhöfen und Stichstraßen aus erschlossen. Lediglich ausnahmsweise sollen straßenbegleitende Häuser von der Straße aus erschlossen werden.

Diese Privatwege weisen nicht ausschließlich funktionale Qualitäten auf, sie sind vielmehr Räume mit eigenen Qualitäten und damit wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen.

# ERSCHLISSUNG PARKEN



## OBERIRDISCH UND UNTERIRDISCH

### NÖRDLICHE ZUFAHRT

- Im Straßenraum = ca. 24 Stellplätze

### TEILPROJEKT ①

- BA 1 Parkhaus = ca. 267 Stellplätze
- BA 2 Tiefgarage = ca. 140 Stellplätze

### TEILPROJEKT ③

- auf dem Grundstück

### TEILPROJEKT ④

- auf dem Grundstück (2 je Gebäude)
- im Straßenraum = ca. 25 Stellplätze

### TEILPROJEKT ⑤

- Tiefgarage auf dem Grundstück
- im Straßenraum = ca. 18 Stellplätze

- Parken im Straßenraum
- Parken auf dem Grundstück



## WEGENETZ

Über die Werthmannstraße und Dürener Straße sowie über die Bachemer Straße ist das Plangebiet in das Kölner Radwegenetz eingebunden.

Innerhalb des Wohngebietes ist eine intensive, teilweise auch informelle Wegevernetzung vorgesehen. Kleine Wege oder Wiesenpfade sollen Sozialkontakte der Bewohner so weit wie möglich fördern und Kindern zusätzlichen Spielraum geben.

Fußläufige Verbindungen sind in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Der südliche Grünzug erhält den Charakter einer Parkanlage, während der nördliche eher eine begrünte Wegeverbindung darstellt.

• • • • • Fußweg



**ERSCHLIESSUNG FÜR FAHRZEUGE  
MIT GROSSEM WENDEKREIS**

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von zwei öffentlichen Planstraßen vor, die über einen ebenfalls öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich (befahrbar nur für Versorgungsfahrzeuge und Notfallfahrzeuge) miteinander verbunden werden.

- ↔
- Im Bereich der Bürgerhäuser wird eine oberirdische Umfahr-Möglichkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen eingerichtet.
- Die Planstraßen 1 und 2, Blandina-Ridder-Straße und Agnes-Karll-Straße, können von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen durchgehend befahren werden.
- ←·····|
- Bring- und Holservices (Taxi) dürfen bis vor die Haustür fahren und dort halten, um auf Fahrgäste zu warten oder diese abzusetzen. Der Fahrer bleibt am Fahrzeug, daher können Feuerwehrflächen genutzt werden.
- Auf Poller soll verzichtet werden, damit Taxen zu den Hauseingängen fahren können. Durch ein Natursteinband als Abgrenzung zur Blandina-Ridder-Straße wird die private Erschließung im TP1 BA2 kenntlich gemacht.
- ◎
- Eine Packstation wird am Apartmenthaus errichtet.

# QUALITÄT BARRIEREFREIHEIT

## GLEICHSTELLUNG

Öffentlich zugängliche Bereiche und anteilige Wohnungen für Menschen mit Behinderungen sollen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sein.

### DARAUS ERGEBEN SICH ANSPRÜCHE AN EINE GESTALTUNG,

- **IN DER NUTZUNGSZONEN GROSSZÜGIG BEMESSEN SIND**
- **BEREICHE UND BAUTEILE DURCH KONTRASTREICHE FARBEN UND OBERFLÄCHENEIGENSCHAFTEN SOWOHL OPTISCH ALS AUCH HAPTISCH BESSER WAHRNEHMBAR SIND UND SO DER BESSEREN ORIENTIERUNG DIENEN.**

Berücksichtigt werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen

sowie Anforderungen die zu Nutzungserleichterungen führen für Personen

- mit Seh- oder Hörbehinderung
- mit motorischen Einschränkungen
- diejenigen die Mobilitätshilfen benutzen

- die groß- oder kleinwüchsig sind
- mit kognitiven Einschränkungen
- die bereits älter sind
- Kindern
- mit Kinderwagen oder Gepäck

## BEWEGUNGSFREIHEIT

Barrierefreie Gestaltung der Freianlagen und öffentlich zugänglichen Gebäude (z. B. Schule / Kita)

gem. DIN 18040-3 rutschsichere und erschütterungsarme Oberflächen

- möglichst ebene Flächen (max. 2,5 % Querneigung)
- keine, bzw. niedrige Bordsteine
- ausreichend Platz zw. Ausstattungselementen (min. 1,00 Meter)
- taktile & akustische Leitsysteme
- grundsätzlich Hindernisse vermeiden

## BESSERE ORIENTIERUNG



# BARRIEREFREIHEIT IN FREIANLAGEN, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN GEHWEGE / OBERFLÄCHEN / QUERUNGEN / TREPPEN / RAMPEN

## BARRIEREFREIHEIT

VERBINDLICHE FESTLEGUNG GEMÄSS DIN 18024-1

**UM FREIRAUM / ÖFFENTLICHEN RAUM UNEINGESCHRÄNKT ZU ERLEBEN UND IN IHM AKTIV ZU SEIN, SIND DURGEHENDE BARRIEREFREIE VERBINDUNGEN UND BEREICHE NOTWENDIG.**

### GEHWEGE

2,50 m Breite,  
fahrbahnbegleitend

max. 2,5% Quergefälle  
max. 6% in Zufahrtsbereichen Grundstücke

Längsgefälle  
i.d.R. Längsgefälle max. 3%  
Längsgefälle über 3% bis max. 6%:

bei langen Strecken Aufenthaltsflächen  
in max 3% Gefälle mit einplanen

Hauptlaufrichtung Hindernisfrei  
(Ausstattungs-elemente, Straßenleuchten,  
Schaltschränke, etc. im Seitenraum)

### QUERUNGEN

eindeutige Auffindbarkeit von Querungsanlagen, - bzw. Bereichen (Bodenindikatoren/Aufmerksamkeitsfeld)

rechtwinklig zur Fahrbahn (90°)

abgesenkte Bordsteine

max. 3 cm Höhenversprung an Zugängen, Fußgängerquerungen, Stellplatzanlagen, ...

abgesenkter Bereich sollte taktil und optisch dauerhaft wahrnehmbar gekennzeichnet sein

im Kurvenverlauf von Straßeneinmündungen keine Bordsteinabsenkung, oder jedoch Bordsteinabsenkung nur in Verbindung mit Pollern

Im Querungsbereich keine Sichthindernisse höher als 0,50 - 1,00 m

### OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT

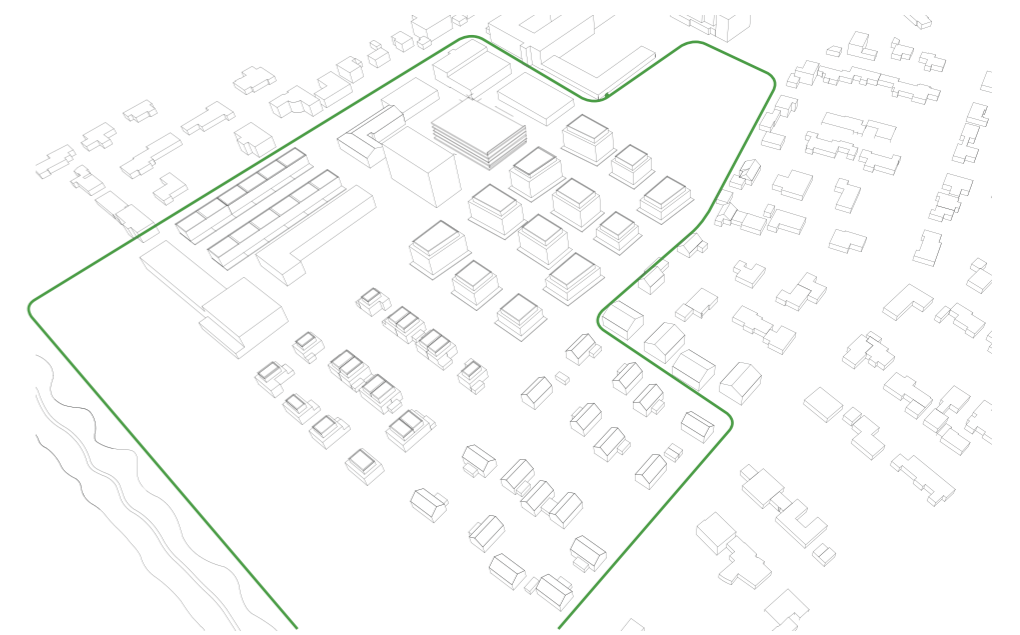
rutschsicheres Material, min. R10  
erschütterungsarmer Belag  
ohne Stolpergefahren

### PKW-STELLPLÄTZE

3,50 m Breite  
5,00 m Tiefe

### GRÜNANLAGEN UND SPIELPLÄTZE

barrierefreie Zugangsmöglichkeit  
Sitzgelegenheiten mit Rücken- und Armlehne, Sitzhöhe min. 0,45 Meter



### GESTALTERISCHE VORGABE

#### GESTALTUNGSMERKMALE

Im gesamten Quartier;

- Gleichberechtigung aller Bewohner
- keine Ausgrenzung auf Grund körperlicher Beeinträchtigung
- Integration und Teilhabe am Quartiersleben.

# BARRIEREFREIHEIT IN FREIANLAGEN, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN FARBEN / STRUKTUREN / FORMATE

## TAKTILES UND OPTISCHES LEITSYSTEM (ZWEI-SINNE-PRINZIP)

Nach Novellierung der DIN ist die Verwendung von hellen Standardbetonleitstreifen, bzw. gleichartigen Aufmerksamkeitsfeldern nicht mehr zwingend gefordert.

Aus diesem Grund sollen alternativ die dargestellten Baustoffe die dem geforderten Zwei-Sinne-Prinzip (taktil/optisch) genügen, Verwendung finden. Hellgraue oder weiße Standard-Leitstreifen bzw. Aufmerksamkeitsfelder aus Beton sind nicht erwünscht.

### LEITSTREIFEN

Orientierung und Leitung

Pflasterreihe, 3-reihig  
Kleinstein 9/11,  
Basalt, Oberfläche gespalten

Kontrast zu angrenzender Belagsfläche

Alternativ auch mit durchgängigen Belag und aufgetragenen Metallstreifen oder -nägeln möglich.

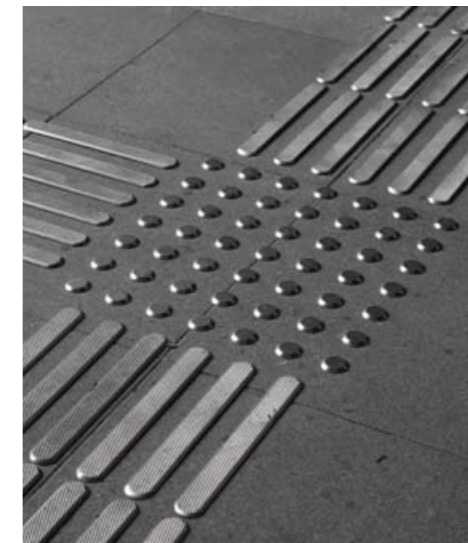


### AUFMERKSAMKEITSFELD

Aufmerksamkeit und Suche

Kegelstumpf oder Kugelkalotte im durchgängigen Bodenbelag

Kontrast zu angrenzender Belagsfläche



## HÖHENÜBERWINDUNG / - UNTERSCHIEDE BARRIEREFREI

### TREPPE

an Stufen Markierungen

nach Möglichkeit keine Stufenunterschneidung

nach Möglichkeit nicht gewandelt

Anfang und Ende des Treppenlaufs sind deutlich (taktil und optisch) kennzuzeichnen



### RAMPE

Breite min. 1,20 Meter

Bewegungsflächen (max. 3%) von 1,50 x 1,50 m am Anfang und Ende der Rampe

ohne Quergefälle

Längsgefälle (Steigung) max. 6% auf 6 Meter

Rampen ohne aufgehende Wände sind mit Handläufen und Radabweiser vorzusehen.



### HANDLÄUFE (TREPPE)

beidseitige Handläufe mit 3 - 4,5 cm Durchmesser

Handläufe min. 30 cm am Stufenanfang bzw. -ende waagrecht fortführen

Höhe zwischen 0,85 - 0,90 m

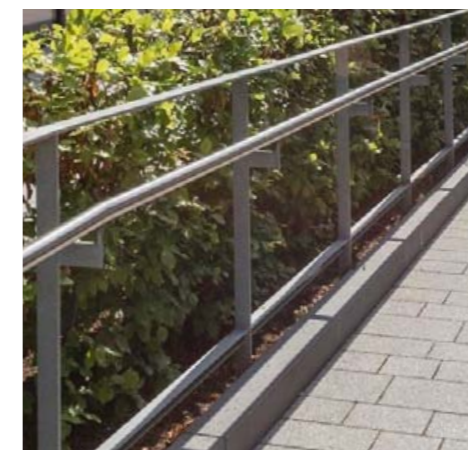
### HANDLÄUFE (RAMPE)

beidseitige Handläufe mit 3 - 4,5 cm Durchmesser

Höhe zwischen 0,85 - 0,90 m

beidseitig 10 cm hohe Radabweiser an Rampe und Zwischenpodesten

An Rampen dürfen keine Treppen in der ...



## AUSSTATTUNGSELEMENTE, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN OBJEKT / EIGENSCHAFTEN / FARBE

### BANK MIT RÜCKENLEHNE (QUARTIER, GRÜNZÜGE UND SPIELPLÄTZE)

Stahlkonstruktion, farbbeschichtet  
Sitzauflage: Duromeres Hochdrucklaminat (HPL), Wartungsarm

Alternativ Stahlband (farbig lackiert) mit Hartholzauflage



Beispielbild

keine lackierten Hölzer

### ABFALLSAMMLER

Stahl, zylindrisch,  
Farbbeschichtung

optional mit Ascher



Beispielbild

### FAHRRADANSTELLBÜGEL

aus Flachstahl, farbbeschichtet mit Hart-  
holzabdeckung, unbehandelt (FSC)



Beispielbild

### BETONSITZBLOCK (SCHULUMFELD)

Beton, anthrazit durchgefärbt  
Sitzauflage: Duromeres Hochdrucklaminat (HPL), Wartungsarm

Alternativ Hartholz (FSC)

keine lackierten Hölzer



Beispielbild

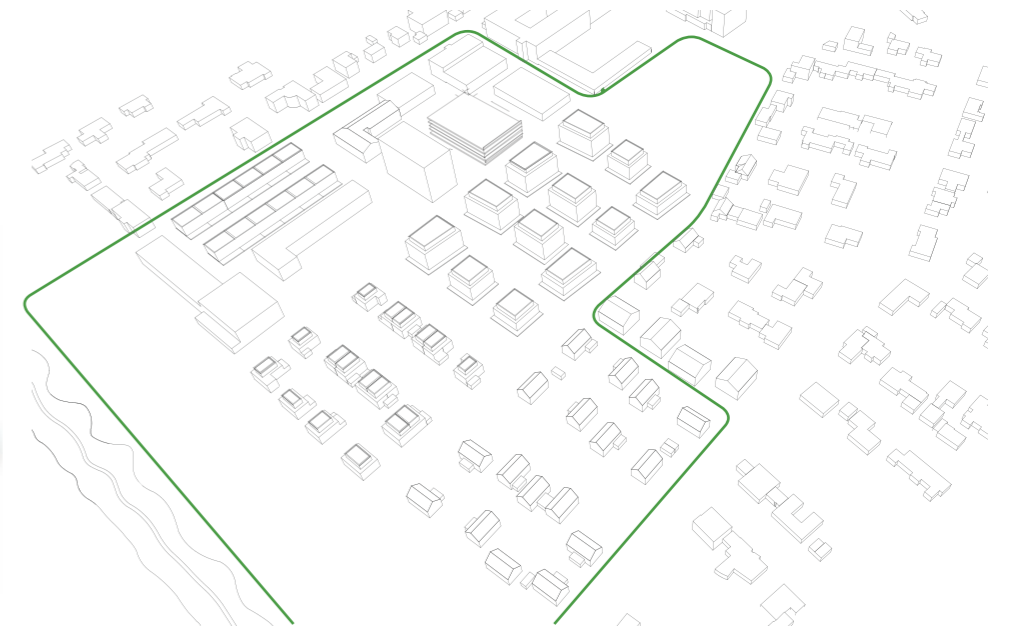
### POLLER

Stahl, zylindrisch,  
Farbbeschichtung

mit Sollbruchstelle, auswechselbar



Beispielbild



### GESTALTERISCHE VORGABE

#### GESTALTUNGSMERKMAL

Über das gesamte Quartier sind die gleichen Ausstattungselemente zu verwenden, dies dient zur:

- Entwicklung eines einheitlichen Bildes
- Stärkung der Quartiers-Wahrnehmung
- nachhaltiges Erscheinungsbild

Die dargestellten Ausstattungselemente dienen als gestalterisches Leitbild. In jeden Fall sollen alle Ausstattungselemente gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

Unter dem Aspekt der Barrierefreiheit bzw. Gleichberechtigung sind im gesamten Quartier ausschliesslich Bänke mit Rücken- und Armlehnen zu verwenden. Aufgrund der Nutzgrupper ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bänke im Umfeld der Schule und Kindergarten.

#### FESTLEGUNGEN MATERIALITÄT

alle Metallteile = ausschliesslich farbbeschichtet

alle Holzteile = Hartholz, unbehandelt (FSC), nicht lackiert

andere Materialien, z.B Rückenlehne = HPL oder gleichwertig

#### FESTLEGUNG FARBEN

DB701

DB703

RAL7012

RAL7016

RAL7030



**BELEUCHTUNG, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN  
OBJEKT / EIGENSCHAFTEN / FARBE**

**LEUCHE  
STRASSENRAUM**  
Stahl  
max. Höhe 5,0 Meter  
LED (Stand neuester Technik)

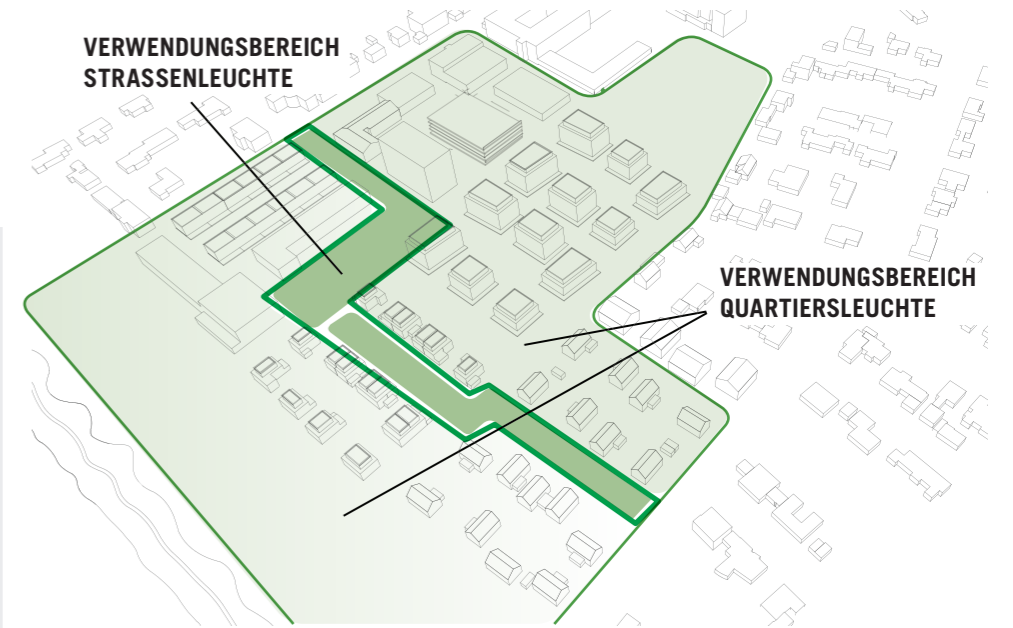


Beispielbild

**LEUCHE  
QUARTIER**  
Stahl  
max. Höhe 5,0 Meter  
LED (Stand neuester Technik)  
  
einseitige Abschirmung zu z.B. Wohnun-  
gen möglich



Beispielbild



**GESTALTERISCHE VORGABE**

**GESTALTUNGSMERKMAL**

Die Verwendung von zwei Leuchtentypen sort für eine durchgängige Gestaltungsquali-  
tät im Quartier. Die Leuchten sind in zwei Bereichstypen zoniert.

Die Verwendung von nur zwei Leuchten dient zur:

- Entwicklung eines einheitlichen Bildes
- Stärkung der Quartiers-Wahrnehmung
- nachhaltiges Erscheinungsbild

keine Befestigung von Leuchten an Hauswand

Die Leuchten sollen in jeden Fall gestalterisch auf die übrigen Ausstattungselemente  
abgestimmt sein

**FESTLEGUNGEN MATERIALITÄT**

alle Metallteile = ausschliesslich Farbbeschichtet

**FESTLEGUNG FARBEN**

-  DB701
-  DB703
-  RAL7012
-  RAL7016
-  RAL7030



**SPIELGERÄTE, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN  
OBJEKT / EIGENSCHAFTEN / FARBE**



**KOMBI-SPIELGERÄT**



**SPIELGERÄTE MIT STAHLKONSTRUKTION UND HPL ODER HOLZELEMENTEN**

alle Metallteile = ausschliesslich farbbeschichtet, ausser Edelstahl  
alle Holzteile = Hartholz, unbehandelt (FSC), nicht lackiert  
andere Materialien = HPL oder gleichwertig



**GESTALTERISCHE VORGABE**

**GESTALTUNGSMERKMAL**

Grundsätzlich sind Spielgeräte zu verwenden, die:

- zum freien Spiel anregen
- hochwertige, und sichere Eigenschaften ausweisen
- wartungsarm und nachhaltig bewirtschaftet werden können











Die Spielgeräte sind gemäß der jeweils unterschiedlichen Altersgruppen (Kleinkind bis Jugendliche) und Ihrer Fähigkeiten und Bedürfnisse zu wählen. Bei der Errichtung der Spielflächen und Geräte sind die Standards der Stadt Köln einzuhalten.

Unter Umständen sind auch sportlich spielerische Angebote für Senioren anzubieten.

Spielqualitäten sollen sich nicht nur auf die Spielbereiche beschränken. Plätze und die Grünzüge sind so zu gestalten, dass sie stets auch zum „freien“ Spiel genutzt werden können, z.B.

- Federball
- Fußball
- Rodeln (Lärmschutzwall)

**FESTLEGUNG FARBEN**

 DB701	 RAL3001
 DB703	 RAL2011
 RAL7012	 RAL6018
 RAL7016	 RAL6027
 RAL7030	 RAL5018



**OBERFLÄCHEN SPIELBEREICHE**

Spielplatz/ -bereiche mit Rasen (Landschaftsrasen)  
Spielbereiche/ Fallschutz mit Holzhäcksel, Fallschutzsand oder Fallschutzvlies  
Sandspielbereiche mit „Backsand“, gewaschen, zertifiziert und nicht färbend

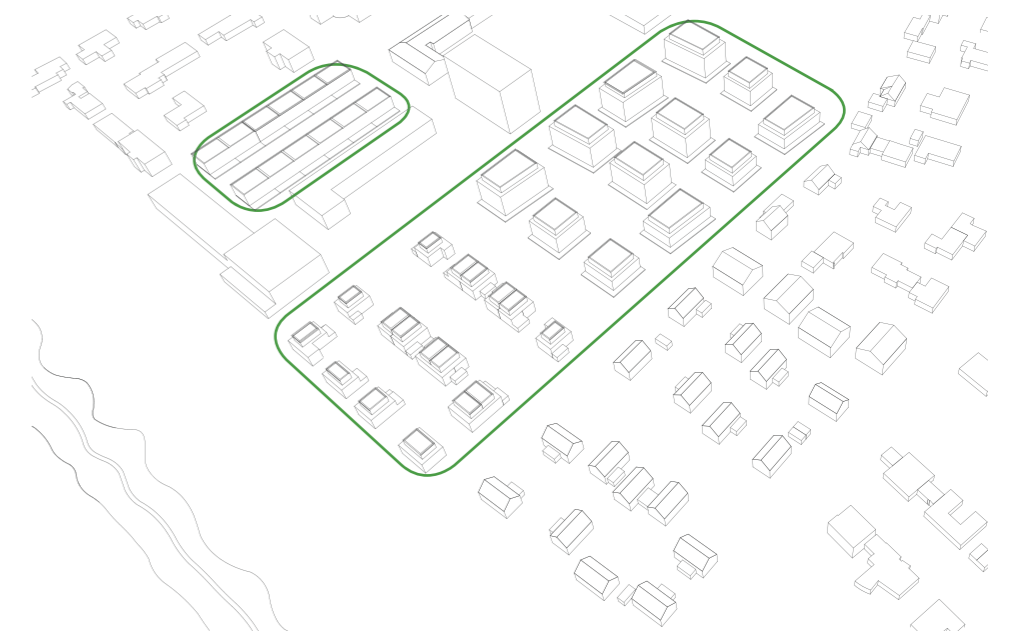
## DACHBEGRÜNUNG, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN OBJEKT / EIGENSCHAFTEN / FARBE

### DACHBEGRÜNUNG

VERBINDLICHE FESTLEGUNG BPLAN

#### ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMASS § 9 ABSATZ 1 NUMMER 25 A UND B BAUGB

Die Dächer der obersten Geschosse in den WA 1 WA 4 WA 5 und WA 6 sowie die Flächen für Gemeinbedarf (Schule und Kita) sind zu min. 50% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt dabei min. 8 cm.



GESTALTERISCHE VORGABE

#### GESTALTUNGSMERKMAL

Dachbegrünung bewirkt positive Effekte für:

- Stadtklima
- Ökologie
- Wasserhaushalt

8 cm Substrathöhe entspricht Biotoptyp Magerrasen, Mauerpfefferrasen NB6

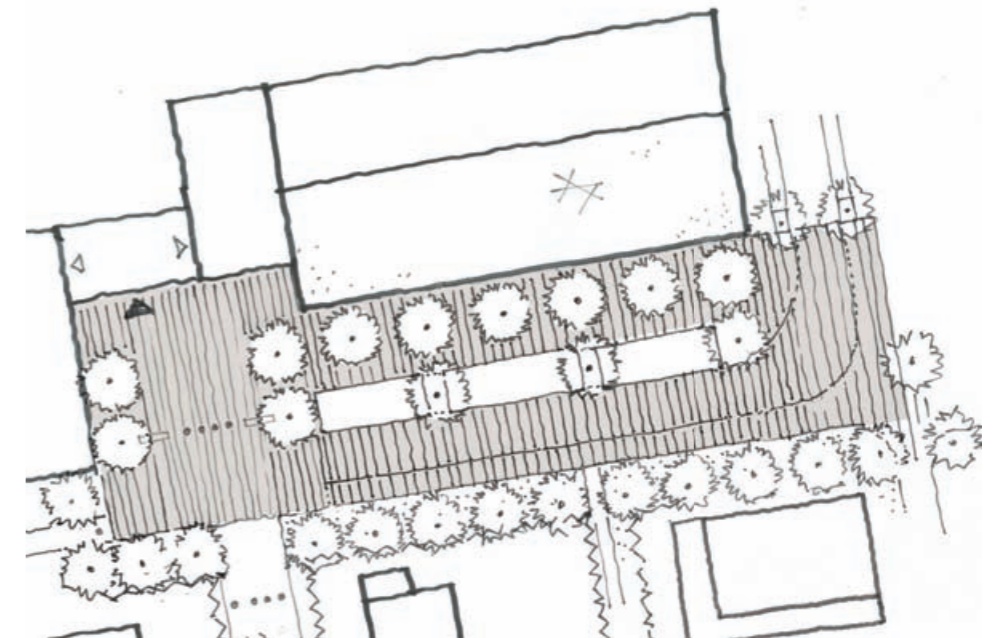
## GESTALTUNGSELEMENTE VORPLATZ KITA / SCHULE OBERFLÄCHEN / VEGETATION

### FLÄCHE

Platzfläche in Betonstein  
Baumfeld / - inseln in wassergebundener  
Oberfläche

### STELLFLÄCHEN

Natursteinpflaster, ca. 12/12  
Dolomit oder Grauwacke



### EINFASSUNGEN

ohne sichtbare Kanteneinfassung, Flä-  
chenabschluss durch Stahlkante oder  
letzte Steinreihe in Beton,  
ausser zur öffentlichen Mischverkehrsflä-  
che max. 3 cm hohes Bord



### BAUMSCHEIBE

Gußrost,  
Substrat Baum mit min. 12 cbm Spezial-  
substrat gem. FLL



### BÄUME

z.b. Gefüllte Vogelkirsche 'Plena',  
nicht fruchtend



GESTALTERISCHE VORGABE

### GESTALTUNGSMERKMAL

### FESTLEGUNG OBERFLÄCHENFARBEN

-  HELLGRAU
-  GRAUBRAUN
-  GRAU
-  BRAUNGRAU
-  DUNKELGRAU

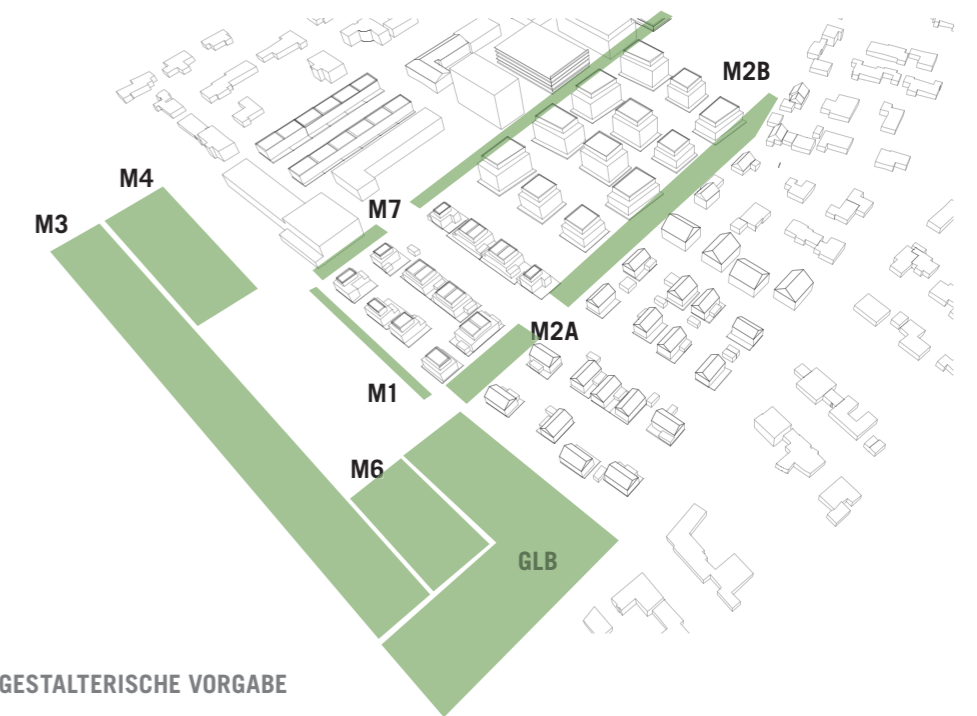
**GESTALTUNGSELEMENTE GRÜNZÜGE  
ROSENGARTEN + UMFELD / GRÜNVERBINDUNGEN / WIESENPARK + LÄRMSCHUTZWALL**

**GRÜNZÜGE - MASSNAHMENFLÄCHEN**

VERBINDLICHE FESTLEGUNG GEMÄSS BPLAN

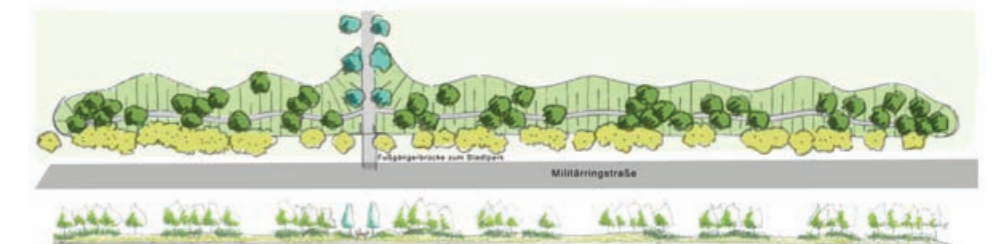
**INNERHALB DER GRÜNFLÄCHEN SIND GEMÄSS B-PLAN SIEBEN MASSNAHMENFLÄCHEN FESTGELEGT UND DARÜBER HINAUS FESTLEGUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BEGRÜNUNG DER KINDERSPIELPLÄTZE FORMULIERT.**

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass folgende Flächen wie beschrieben anzulegen und erhalten sind:



GESTALTERISCHE VORGABE

**GESTALTUNGSMERKMAL**



Parallel zur Militärringstraße ist ein Lärmschutzwall mit einer Wallkrone von 3,00 m zu errichten. Dieser schützt die Wohnbebauung in den Bereichen WA3 und WA5 vor Immissionen seitens der Militärringstraße.

Der Lärmschutzwall ist beidseitig (auch Militärring) so herzustellen, dass nicht der Eindruck eines Bauwerkes, sondern der einer modellierten Landschaft entsteht.



M1

FESTGESETZTE FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.

MIN. 1,6 M HOHE HECKEN AUS HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNG, DASS JE GRUNDSTÜCK (WA ) MAXIMAL EINE ÖFFNUNG VON MAX. 1,0 M ZU GESTALTEN IST.



M2A

FESTGESETZTE FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN,

MIT LANDSCHAFTSRASEN UND HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN ZU BEPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN IST.



M2B

FESTGESETZTE FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN,

MIT VORHANDENEN WERTVOLLEN GEHÖLZBESTAND, UND MIT LANDSCHAFTSRASEN UND HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN ZU BEPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN IST.



M3

FESTGESETZTE FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.

MIT LANDSCHAFTSRASEN UND HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN ZU BEPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN IST.

MAXIMAL 10% DER FLÄCHE SIND MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN STRAUCHGRUPPEN ZU BEPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

**ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist festgesetzt, dass die vorhandenen Baumpflanzungen dauerhaft zu erhalten sind.

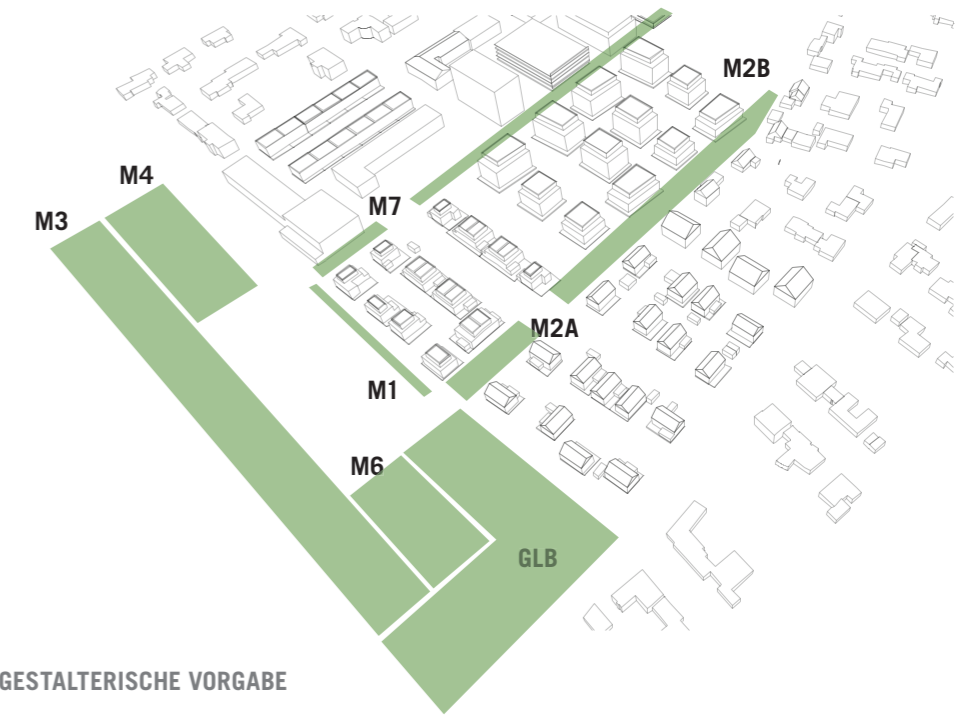
**GESTALTUNGSELEMENTE GRÜNZÜGE  
ROSENGARTEN + UMFELD / GRÜNVERBINDUNGEN / WIESENPARK + LÄRMSCHUTZWALL**

**GRÜNZÜGE - MASSNAHMENFLÄCHEN**

VERBINDLICHE FESTLEGUNG GEMÄSS BPLAN

**INNERHALB DER GRÜNFLÄCHEN SIND GEMÄSS B-PLAN SIEBEN MASSNAHMENFLÄCHEN FESTGELEGT UND DARÜBER HINAUS FESTLEGUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BEGRÜNUNG DER KINDERSPIELPLÄTZE FORMULIERT.**

gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass folgende Flächen wie beschrieben anzulegen und erhalten sind:



GESTALTERISCHE VORGABE

**GESTALTUNGSMERKMAL**

Im **GESCHÜTZTEN LANDSCHAFTSBESTANDTEIL (GLB)** sind keinerlei Änderungen zulässig.



**FESTGESETZTE FLÄCHE ZUM VERSICKERN VON OBERFLÄCHENWASSER MIT LANDSCHAFTSRASEN (FEUCHTLÄGEN) ZU BEGRÜNEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN IST.**



**FESTGESETZTE FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, MIT EINGESTREUTEN HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN BÄUMEN, EIN BAUM JE 500 M<sup>2</sup>, ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN SIND**



**FESTGESETZTE FLÄCHE ZUR WEITERENTWICKLUNG ZU EINER SUKZESSIONSFLÄCHE.**

**KEINE PFLEGEMASSNAHME ERFORDERLICH.**



**FESTGESETZTE FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, MIT LANDSCHAFTSRASEN UND 25 BÄUMEN ZU BEPFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN IST.**

**BEGRÜNUNG DER KINDERSPIELPLÄTZE**

Kinderspielbereiche innerhalb der privaten Grünflächen sind mit Hecken einzufassen, mit geschnittenen heimischen Laubgehölzen, min. 1,20 m Höhe.

Kinderspielbereiche sind als naturnahe Spielbereiche mit einem Wechsel von Rasen, Pflanzung (standortgerechten Gehölze), Sand- und Holzhackselflächen zu gestalten.

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche muss min. 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

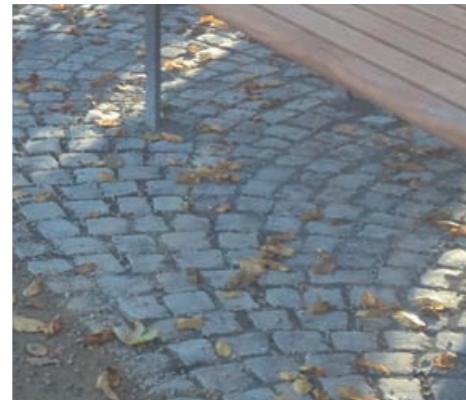
15 % der Spielbereiche dürfen befestigt sein (Sitzbereiche).

# GESTALTUNGSELEMENTE GRÜNZÜGE ROSENGARTEN + UMFELD / GRÜNVERBINDUNGEN / WIESENPARK + LÄRMSCHUTZWALL

## WEGE

wassergebundene Beläge mit regionaltypischen Material, z.B. Dolomit, Grauwacke, etc.

Sonderflächen (Kreuzungspunkte und Sitzbereiche) mit Natursteinpflaster



## EINFASSUNGEN

NATURSTEIN ODER STAHLBAND



## STRÄUCHER

z.B. Flieder, Schneeball, Zierapfel, Mispel, Heckenrose



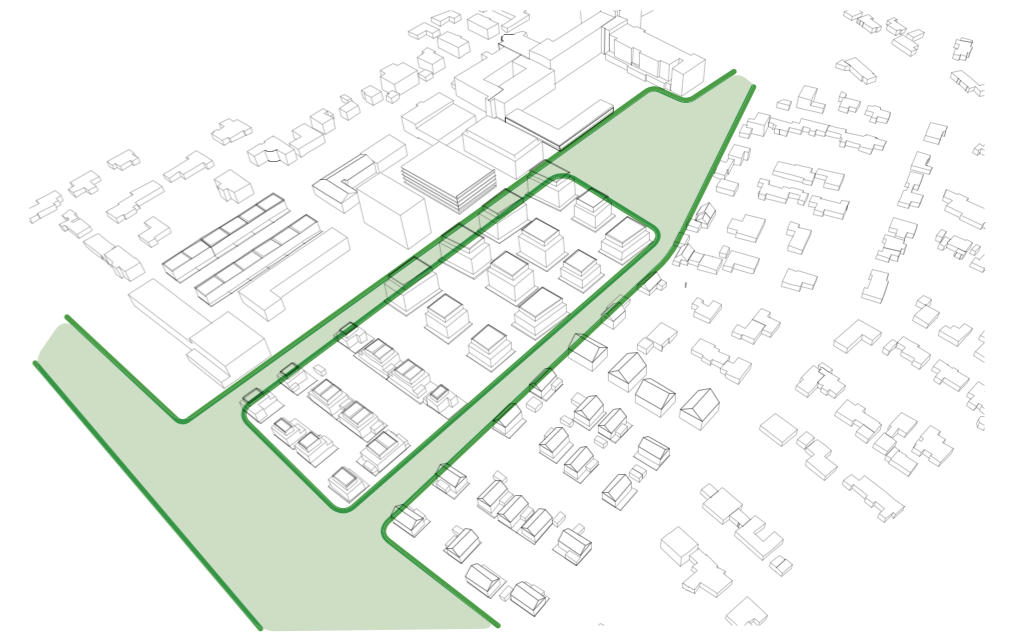
## BÄUME

In den Bereichen Grünbänder (Verbindungen) z.B.,

Feldahorn, Gefüllte Vogelkirsche,

Im Bereich Wiesenpark und Lärmschutzwall z.B.,

Hainbuche, Eberesche, Weißdorn



## GESTALTERISCHE VORGABE

### GESTALTUNGSMERKMAL



lockere Wegeführung, Weitsicht, Baumgruppen, nur punktuell Strauchgruppen

Hauptwegeführung mit wassergebundener Oberfläche, oder Splitt

Kreuzungspunkte und Sitzplätze mit Naturstein gepflastert

Spielqualitäten sollen sich nicht nur auf die Spielbereiche beschränken. Plätze und die Grünzüge sind so zu gestalten, dass sie stetig auch zum „freien“ Spiel genutzt werden können

- Federball
- Fußball
- Rodeln (Lärmschutzwall)
- ...

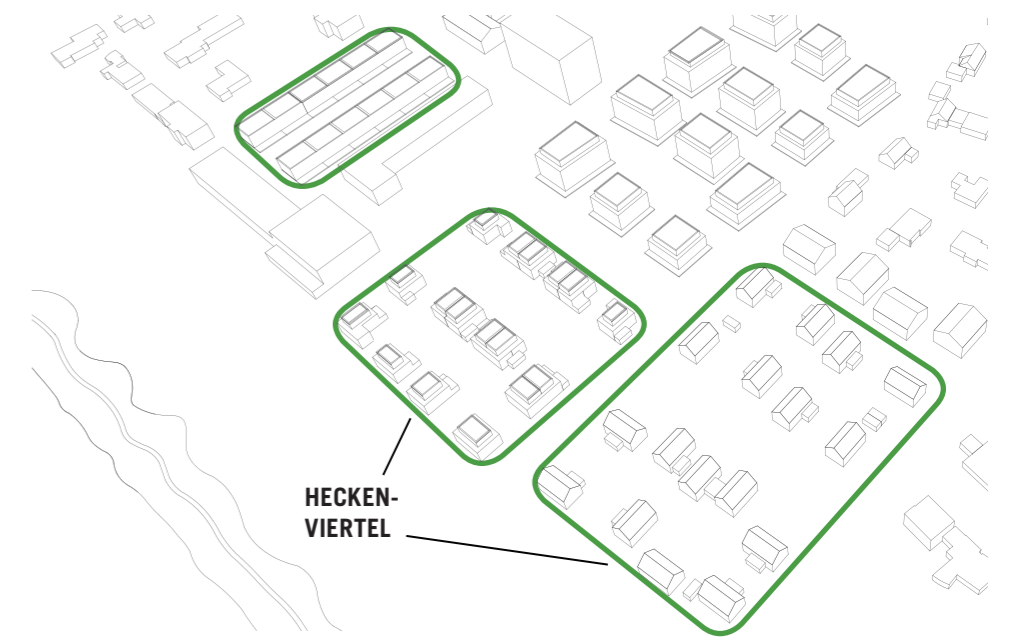
# GESTALTUNGSELEMENTE EFH GRUNDSTÜCKE / GÄRTEN OBERFLÄCHEN/ VEGETATION / EINFRIEDUNG / EIGENSCHAFTEN / FARBE

## GRUNDSTÜCKE / GÄRTEN

VERBINDLICHE FESTLEGUNG BPLAN

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNG ZUR EINFRIEDUNG IN DEN WOHNGEBIETEN

In den Wohngebieten sind Einfriedungen ausschliesslich in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. In den im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen der WA 2 bis WA 5 sind ausschliesslich Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig.



#### HECKEN

z.B. Hainbuche, Feldhorn, Weißdorn



GESTALTERISCHE VORGABE

#### GESTALTUNGSMERKMAL

Auf wenige Arten reduzierte Hecken-Pflanzungen bewirken:

- Einheitliches Siedlungsbild
- Verknüpfung mit Bestand

Bei allen privaten Grundstücken sind die Hecken auf einer Höhe von 1,60 - 1,80 m zu halten.

Mit Hecken kombinierte Stabgitterzäune dürfen ausschliesslich farbbeschichtet, keine Verwendung von Sichtschutzstreifen- oder elementen (PVC)

#### TORE

max. 4,0 Meter für Zufahrt und Zuwegung



#### GARTENTOR

zusätzlich max. 1,0 Meter Gartentor zu angrenzenden Grünzügen

#### ZUFAHRTEN / -WEGE



#### FESTLEGUNG FARBEN

- DB701
- DB703
- RAL7012
- RAL7016
- RAL7030

#### OBERFLÄCHEN

- HELLGRAU
- GRAUBRAUN
- GRAU
- BRAUNGRAU
- DUNKELGRAU



## GESTALTUNGSELEMENTE EFH VORZONE (VORGARTEN) RECHT

### VORZONE

#### VERBINDLICHE FESTLEGUNG BPLAN

### ANPFLANZUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 ABSATZ 1 NUMMER 25A UND B BAUGB

#### 7.2 Begrünung der Vorzonen

In den WA 2 und WA 5 sind die im Plan dargestellten Vorzonen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind mindestens 1,6 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen BD 3 (GH 412) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken dürfen bis zu 4 m je Grundstück für Einfahrt und Zugänge unterbrochen werden.

### GEMÄSS §9 ABSATZ 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 ABSATZ 1 UND 4 BAUO NRW WERDEN FOLGENDE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:

#### 1. Einfriedungen

In den Wohngebieten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. In den im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen der WA 2 und WA 5 sind ausschließlich Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

#### 2. Vorzonen

In den WA 2 bis WA 5 sind die im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigen Pflaster zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorzonenfläche nicht überschreiten.

#### 4. Fahrradständer, Müll- und Wertstoffbehälter in den Vorzonen

Fahrradständer sowie Müll- und Wertstoffbehälter innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen sind durch mindestens 1,6 m hohe Hecken zur Straße hin einzugrünen.

**MAX. 50 %**

**MAX. 50% VERSIEGELTE VORZONE  
\_ZUWEGUNG HAUS  
\_GARAGENZUFAHRT**

**MAX.  
4,0 M**

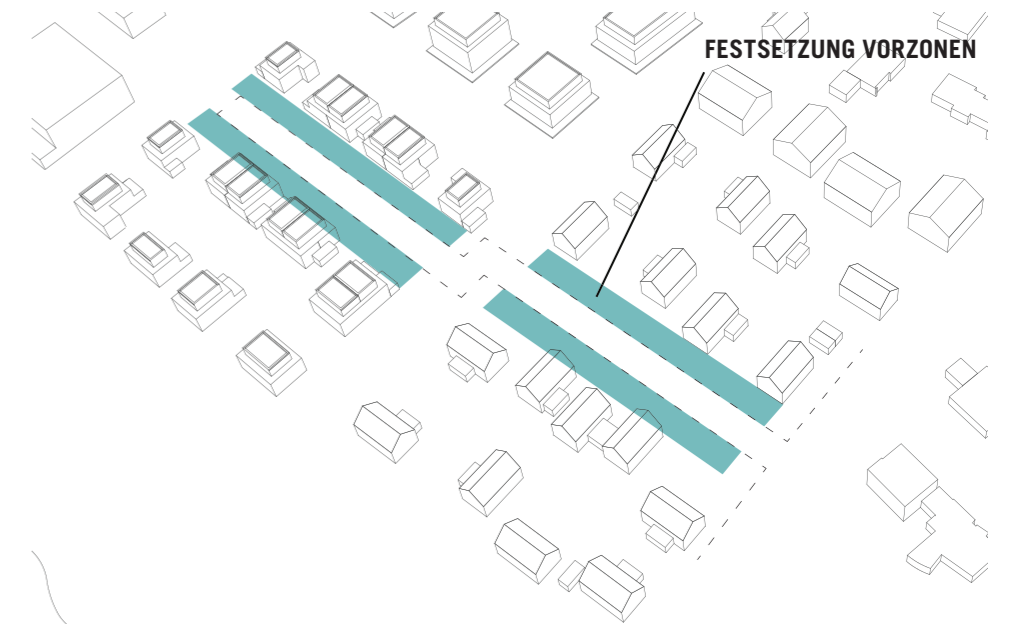
**MAX. BREITE ZUGANG UND ZUFAHRT  
ZUM GRUNDSTÜCK**

**MIN.  
1,6 M**

**HÖHE DER HECKEN IN VORZONE UND  
MINDESTHÖHE AN FAHRRADSTÄNDER,  
MÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTERN**

**MAX.  
1,8 M**

**HÖHE DER HECKEN IN VORZONE**



#### GESTALTERISCHE VORGABE

### GESTALTUNGSMERKMAL

- Stellplätze / Garagen / Carports sollen nicht zwischen Straße und Gebäude errichtet werden.
- Es sind zwei Stellplätze (Garagen, Carports und Stellplätze) je Haus auf dem eigenen Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Die Vorgartenbereiche sind davon freizuhalten. Die Längen der Zufahrten betragen wegen der Baugrenzen mindestens 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- Materialien Vorzone: Natursteinpflaster oder Betonsteinpflaster/ -platten mit Entwässerung über die Fugen! (kein Drainbetonstein zulässig)

# GESTALTUNGSELEMENTE STRASSEN OBJEKT / EIGENSCHAFTEN / MATERIAL

## STRASSEN

VERBINDLICHE FESTLEGUNG GEMÄSS BPLAN

### BAUMPFLANZUNGEN IN DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Planstraße 1 mindestens 18 Bäume BF 41 (GH 731) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Innerhalb der Planstraße 2 sind mindestens 13 hochstämmige Bäume 2. Ordnung BF 41 (GH 731) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6m<sup>2</sup> anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.

### FLÄCHE

Betonstein, min. 15/30, Verbundsystem



### STELLFLÄCHEN

Natursteinpflaster, ca. 12/12

Dolomit oder Grauwacke



### EINFASSUNGEN

ohne sichtbare Kanteneinfassung, Flächenabschluss durch Stahlkante oder letzte Steinreihe in Beton

### BÄUME

Klein-, Mittelkronige Bäume, nicht fruchtend,

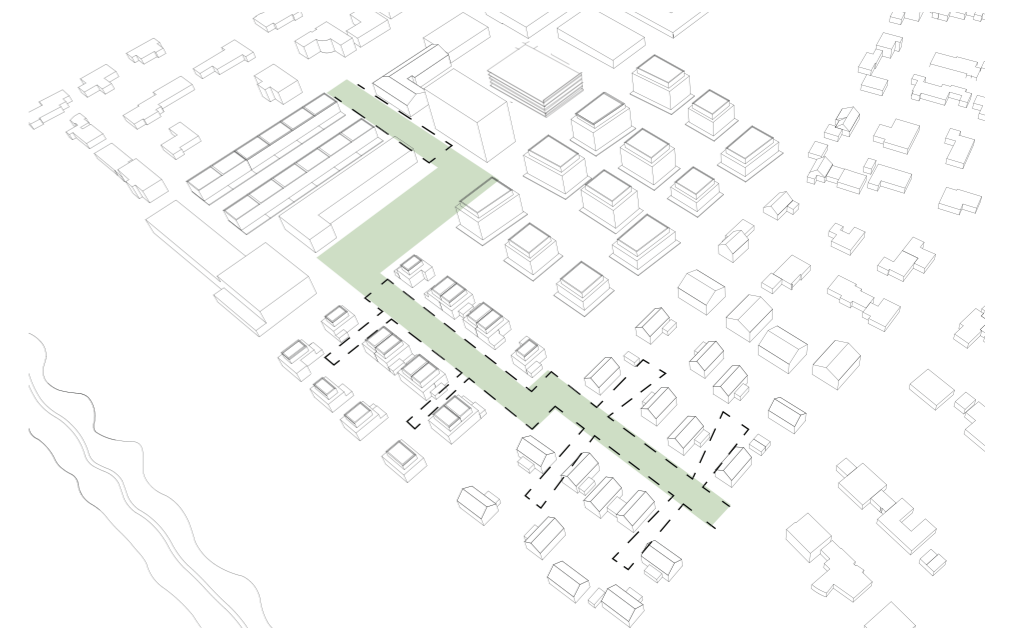
z.B. Feldahorn Èlsrijk`

### BAUMSCHEIBEN

mit Bodendeckern bepflanzt



OFFENE VEGETATIONSFLÄCHEN



### GESTALTERISCHE VORGABE

#### GESTALTUNGSMERKMAL

Die Straßenzüge differenzieren nicht nach fahr- oder fußläufigen Verkehr, der Straßenraum ist mit einer homogenen Oberfläche versehen, die lediglich durch Bauminseln und einigen Längs-, bzw. Querstellplätzen unterbrochen wird.

Errichtet werden zwei öffentliche Straßen, die über einen öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich (befahrbar nur für Versorgungsfahrzeuge und Notfallfahrzeuge, Durchfahrt durch Poller verhindert) miteinander verbunden werden.

Die nicht unmittelbar an die Straßen und die verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücke werden über gemeinsame Privatwege erschlossen.

# ARCHITECTURELEMENTE, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN STADTRÄUME / QUARTIERSPLATZ / ADRESSEN

## STADTRÄUME

Die neuen Plätze und Straßenräume werden durch die intensive Freiraumvernetzung und die Schaffung differenzierter öffentlich zugänglicher Räume mit hoher Aufenthaltsqualität als Stadträume verstanden, die mehr als nur Verkehrsraum sein sollen und vielmehr die Anlage für eine bunte Nachbarschaft fördern helfen.

Eine Durchfahrt von der Bachemer Straße zur Werthmannstraße wird für den Individualverkehr ausgeschlossen. Lediglich für Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr wird die Durchfahrt möglich sein.



## GRÜNZÜGE

Insbesondere der westliche Bereich des Plangebietes ist durch den Kfz-Verkehr der Militärringstraße belastet. Um die Immissionen in den Außenwohnbereichen zu senken, wird ein Lärmschutzwall zwischen der Militärringstraße und der neuen Wohnbebauung geschaffen. Durch den aktiven Schallschutz erfolgt auch eine Beruhigung der Parkanlage.

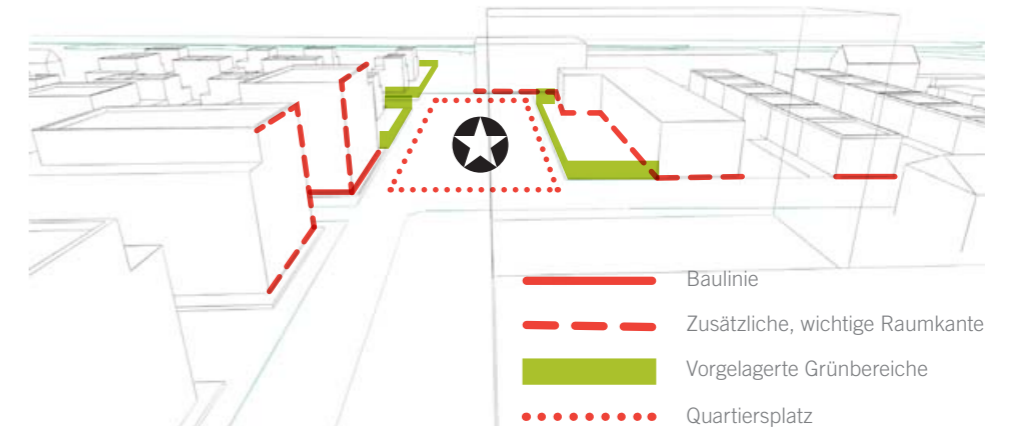
Durch die Freiraumvernetzung mit den umgebenden Grünflächen des Hohenlind-Parks und des äußeren Grüngürtels entsteht ein hoher Freizeitwert für die Anwohner.



## QUARTIERSPLATZ

Der Quartiersplatz stellt den überwiegend öffentlichen Stadtraum dar. Hierüber werden die Kita und die Schule über eine Wendeschleife für Kleinbusse angefahren. Baulinien sichern eine einheitliche Bauflucht und verhindern störende Vor- und Rücksprünge und werden unterstützt, indem klare Raumkanten zusätzlich durch

- vorgelagerte Grünbereiche, wie Hecken bei den Erbpachtgrundstücken, gebildet werden.
- eindeutige Gebäudekubaturen, indem die Eckhäuser der Bürgerhäuser an den der Kreuzung zugewandten Gebäudeecke nicht durch Balkone der Loggien aufgebrochen werden sollten.



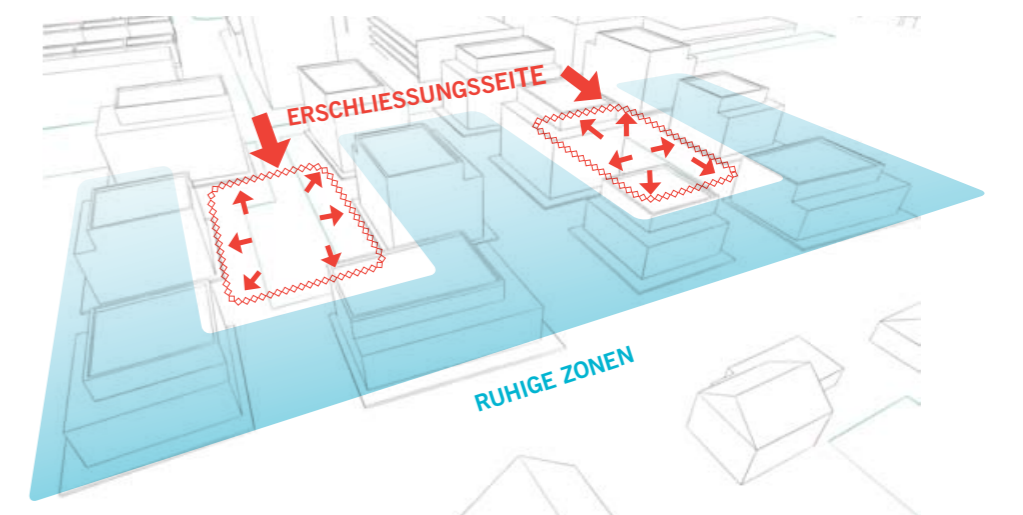
## ADRESSEN

### ANLIEGERHOF / ANLIEGERSTICHSTRASSE

Die Erschließung der Privatgrundstücke und Bürgerhäuser werden innerhalb der Teilprojekte gebündelt. Dadurch bleiben ruhigere Rückzugsgebiete auf den einzelnen Grundstücken geschützt, insbesondere

- 12 Bürgerhäuser, die in Form von Wohnhöfen um zwei Plätze gruppiert sind.
- Entlang der Stichstraßen soll ebenfalls die Erschließung der Einfamilien- und Doppelhäuser gebündelt werden.

Nur entlang der Planstraße von der Bachemer Straße aus, können die Grundstücke von der Straße aus erschlossen werden.



# ARCHITECTURELEMENTE, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN ÜBERBLICK ÜBER DIE TEILPROJEKTE / MATERIALITÄT



## MATERIALITÄT

Ziegel- und Putzfassaden sind die vorherrschenden Materialien vor Ort. Im Bereich Werthmannstraße prägen eher Ziegelfassaden das Straßenbild, im Bereich der Bachemer Straße eher Putzfassaden.





Vorgeschrieben sind mineralische Baustoffe im wesentlichen Ziegel / Keramik und Putze, aber auch Sichtbeton und eingefärbter Beton sind möglich.

Für alle Gebäude sind verschiedene Kombinationen der Gewichtung Ziegel und Putz vorgesehen, wobei es in den Teilprojekten immer ein Primärmaterial geben soll.

Hochwertige Holz- und Glasfassaden sollen nur untergeordnet möglich sein.

Nicht zugelassen sind Kunststoffe, einfache Metallfassaden (Trapezblech) und eingefärbte oder verspiegelte Glasfassaden.

## WECHSELSPIEL AUS ZIEGEL UND PUTZFASSADEN

-  · Ziegelfassaden, Putzfassaden maximal 30%
-  · Ziegelfassaden, Putzfassaden maximal 60%
-  · Ziegelfassaden oder Putzfassaden
-  · Ziegel-, Holz- oder Putzfassaden, Ziegelfassaden maximal 20%



Hausgruppe in Holzbauweise  
© Kreativzentrum London von Jan Kattein

## BEISPIELE AUS DER NÄHEREN UMGEBUNG



einzelne Fassaden in Ziegelmauerwerk, gemischt mit Mineralputzfassaden



Gesamtes Erdgeschoss in Ziegelmauerwerk darüber Mineralputzfassaden



Mineralputzfassaden, Einfassungsmauern in Ziegelmauerwerk



Mineralputzfassaden

# ARCHITECTURELEMENTE, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN

## B-PLAN NR.: 62430/03, TEXTLICHE FESTSETZUNG (AUSZUG) ZU ERBPACHTGRUNDSTÜCKE

### 1.+2. BAUABSCHNITT - WA 2 BIS WA 5

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



### 1. BAUABSCHNITT - WA 4 UND WA 5

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### GRUNDFLÄCHENZAHL:

- 0,4, das heißt nur 40% der Grundstücksfläche darf überbaut werden

##### ZUR GESCHOSSFLÄCHE:

- Das dritte Geschoss wird als Staffelgeschoss definiert, das heißt, dass das oberste im Plan festgesetzte Vollgeschoss maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf

##### HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN:

- Zwei- bis dreigeschossig, bei einem dritten Obergeschoss nur als Staffelgeschoss
- Gebäudehöhe max.: 10,50 m über 55,80 m NHN, diese Höhe darf nur durch untergeordnete Bauteile wie Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen um maximal 1,50 m überschritten werden
- Bei der Errichtung eines Doppelhauses sind die beiden Einheiten zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu erstellen

#### BAUWEISE

##### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

- Bebauung der Grundstücksfläche darf nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden, zur Bebauung / Überbauung gehören neben dem Wohngebäude auch Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen
- Außerhalb der Baugrenze ist keine Überbauung zulässig, ausgenommen sind private Kinderspielflächen, Flächen zur Abfallentsorgung und Fahrradständer
- Terrassen dürfen bis maximal 4 m über die Baugrenze hinaustreten

##### BEBAUUNG:

- Einzel- oder Doppelhäuser, beim Doppelhaus müssen beide Hälften mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe errichtet werden
- Zwei- bis dreigeschossig, bei einem dritten Obergeschoss nur als Staffelgeschoss
- Flachdach, ist zu mindesten 50% seiner Fläche extensiv zu Begrünen, die Substrathöhe beträgt dabei mindestens 8 cm
- Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen sind erforderlich, für Schlaf- und Kinderzimmer muss eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen sein

##### NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

- Die Vorzone auf den Grundstücken ist zu mindesten 50% dauerhaft zu begrünen, Abgrabungen für Lichtschächte oder ähnliches sind nicht zulässig
- Hecken, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, sind mit einer Höhe von mindestens 1,60 m (Fahrradständer, Müll- und Werrstoffbehälter ind den Vorzonen) und maximal 1,80 m zu den öffentlichen Verkehrswegen hin zu pflanzen und zu erhalten. Die Hecke darf für Zugänge und Zufahrten nur in einer Breite von insgesamt maximal 4 m unterbrochen werden
- Im rückwärtigen Grundstücksteil ebenfalls mit Hecke wie zuvor beschrieben allerdings darf diese nur für einen maximal 1 m breiten Zugang unterbrochen werden.

### 2. BAUABSCHNITT - WA 2 UND WA 3

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

##### GRUNDFLÄCHENZAHL:

- 0,3, das heißt nur 30% der Grundstücksfläche darf überbaut werden

##### HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN:

- Zwingend zweigeschossig plus Satteldach
- Gebäudehöhe max.: 12,00 m über 56,00 m NHN, diese Höhe darf nur durch untergeordnete Bauteile wie Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen um maximal 1,50 m überschritten werden
- Bei der Errichtung eines Doppelhauses sind die beiden Einheiten zwingend mit der gleichen (Attika-), Trauf- und Gebäudehöhe zu erstellen

#### BAUWEISE

##### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

- Bebauung der Grundstücksfläche darf nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden, zur Bebauung / Überbauung gehören neben dem Wohngebäude auch Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen
- Außerhalb der Baugrenze ist keine Überbauung zulässig, ausgenommen sind private Kinderspielflächen, Flächen zur Abfallentsorgung und Fahrradständer
- Terrassen dürfen bis maximal 4 m über die Baugrenze hinaustreten

##### BEBAUUNG:

- Einzel- oder Doppelhäuser, beim Doppelhaus müssen beide Hälften mit der gleichen Trauf- und Gebäudehöhe errichtet werden
- Hausgruppe im mittleren Bereich WA 3
- Satteldach
- Drempe, Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig, Belichtung des Dachgeschosses über Giebel- und Dachflächenfenster
- Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen sind erforderlich, für Schlaf- und Kinderzimmer muss eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen sein

##### NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

- Die Vorzone auf den Grundstücken ist zu mindesten 50% dauerhaft zu begrünen, Abgrabungen für Lichtschächte oder ähnliches sind nicht zulässig
- Hecken, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, sind mit einer Höhe von mindestens 1,60 m (Fahrradständer, Müll- und Werrstoffbehälter ind den Vorzonen) und maximal 1,80 m zu den öffentlichen Verkehrswegen hin zu pflanzen und zu erhalten. Die Hecke darf für Zugänge und Zufahrten nur in einer Breite von insgesamt maximal 4 m unterbrochen werden
- Im rückwärtigen Grundstücksteil ebenfalls mit Hecke wie zuvor beschrieben allerdings darf diese nur für einen maximal 1 m breiten Zugang unterbrochen werden.



Ziegelmauerwerk



Putzfassaden

## STELLPLÄTZE / GARAGEN

Im Bereich der Bürgerhäuser sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen. Im Bereich der Erbpachtgrundstücke sind zwei Stellplätze je Haus auf dem eigenen Grundstück möglich. Dabei gilt:

- außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen. Dadurch werden die Vorgartenbereiche von den genannten Einrichtungen freigehalten.
- Zufahrten sind möglich, dabei beträgt der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wegen der Baugrenzen mindestens 5 Meter.

## GEBÄUDE

Die Hauseinheiten wurden im B-Plan durch die Festsetzung von Baugrenzen auf eine maximale Ausdehnung beschränkt. Dadurch wird die Ausbildung moderater Blockgrößen mit kleinteiliger städtebaulicher Körnung und Freiraumqualitäten sichergestellt und das Maß der baulichen Dichte innerhalb der Teilprojektflächen gleichmäßig verteilt.

- Die Gebäude sollen eine klare Kubatur - ohne Dachüberstände oder aufgesetzte Konstruktionen wie Rankhilfen und dergleichen - erhalten.
- Die Abwicklung der Fassaden erfolgt gleichwertig, das heißt es sollen keine Rückseiten ausgebildet werden.
- Adressbildung soll eindeutig erfolgen, zur besseren Orientierung setzen sich die Eingänge von der Fassadenfläche ab.
- Um für alle Grundstücke gleichermaßen angebaute Terrassen zu ermöglichen, können die Terrassen in WA 4+5 um bis zu 4,0 m über die Baugrenze hinaus angelegt werden. In den anderen Bereichen sind die Baufelder großzügig genug gefasst, so dass hier keine Überschreitungen durch Terrassen zugelassen werden.

## FASSADEN

### AUSGEWOGENE BALANCE OFFENER UND GESCHLOSSENER BEREICHE IN DER FASSADE





Die Fassaden prägen durch Materialität und Detaillierung den Charakter und das Bild des öffentlichen Raums. Gleichzeitig können die Nutzung des Gebäudes auf ihnen abgebildet werden und der private Raum tritt über die Öffnungen mit dem öffentlichen in Verbindung.

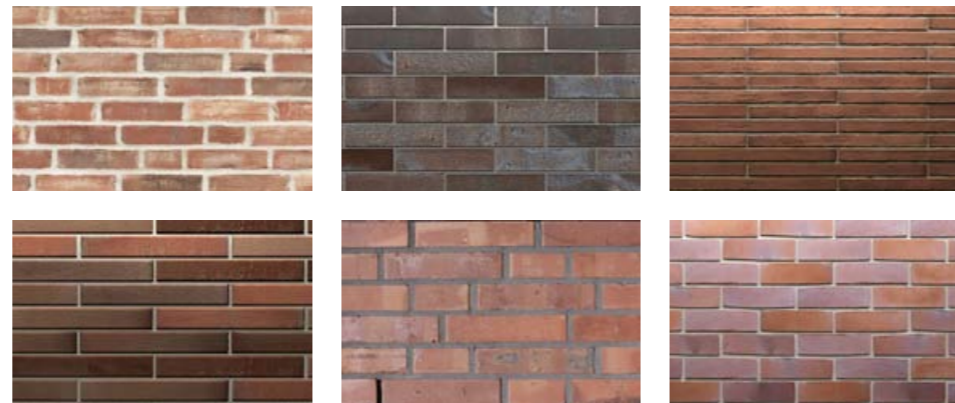
**GEWÜNSCHT SIND LOCHFASSADEN MIT MAXIMAL 35-40% FENSTERFLÄCHEN JE FASSADENSEITE.**

# ARCHITECTURELEMENTE, ÜBERGEORDNETE BETRACHTUNGEN FARBEN / STRUKTUREN / FORMATE

## ZIEGELFARBEN IN ROTTÖNEN (HELLORANGE - BLAUROT)




### REFERENZTÖNE (NCS AUSGABE 2)

-  S 2570 - Y60R
-  S 2570 - Y90R
-  S 7020 - R
-  S 7020 - Y



## FENSTER UND TÜREN ZIEGELFASSADEN GESTALTUNG DURCH HELL ODER DUNKEL ABGESETZTE FENSTER- UND TÜRELEME- NTE (WEISS-NUANCEN, PERLBEIGE, ANTH- RAZIT)




### REFERENZTÖNE (NCS AUSGABE 2)

-  S 1502 - Y
-  S 4020 - Y10R
-  S 8005 - R80B

NF (NORMALFORMAT) (240 × 71 MM)  
DF (DÜNNFORMAT) (240 × 52 MM)  
KLINKERRIEGEL (590 × 40 MM)

## MINERALISCHE ANSTRICHE (HELLES KALT- BZW. WARMGRAU / WEISSNUANCEN / HELLBEIGE, MIT CA. 15% SCHWARZANTEIL)

### REFERENZTÖNE (NCS AUSGABE 2)

-  S 1502 - B
-  S 1502 - Y50R
-  S 1502 - Y



MODELLIERPUTZ FREI TEXTURIERT / GLATT / GEBÜRSTET  
KORN 0,1 - 3.0 MM

### HOLZBAUWEISE

#### REFERENZTÖNE ANSTRICH DECKEND ODER LASIEREND (NCS AUSGABE 2)





-  S 1502 - B
-  S 1502 - Y
-  S 2570 - Y60R
-  S 2570 - Y90R
-  S 8005 - R80B
-  HOLZTON, UND MIT NATÜRLICHER VERGRAUUNG



HOLZBEKLEIDUNGEN, HORIZONTALE ODER VERTIKALE AUS-  
RICHTUNG, MIT UND OHNE DECKLEISTEN. DER HOLZBAU-  
STOFF SOLLTE SORTENREIN VERBAUT WERDEN, VERKLEBTE,  
NICHT RECYCLEFÄHIGE VERBUNDSYSTEME SOLLTEN AUSGE-  
SCHLOSSEN WERDEN.




## FENSTER UND TÜREN PUTZFASSADEN GESTALTUNG DURCH HELL ODER DUNKEL ABGESETZTE FENSTER- U. TÜRELEMENTE (DUNKELBLAU / PERLBEIGE / ANTHRAZIT / DUNKELGRÜN)

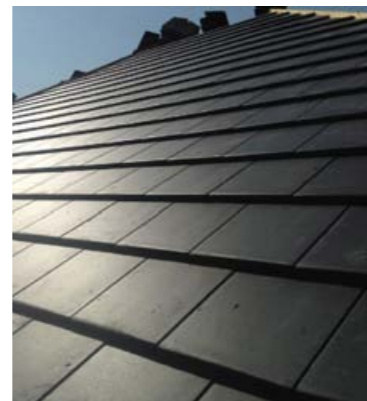
### REFERENZTÖNE (NCS AUSGABE 2)

-  S 7020 - R60B
-  S 4020 - Y10R
-  S 8005 - R80B
-  S 7010 - B70G

## DACHEINDECKUNG DACHZIEGEL / DACHSTEINE / TAFELN

### REFERENZTÖNE (NCS AUSGABE 2)

-  S 2570 - Y60R
-  S 7020 - R
-  S 8005 - R80B



GLATZIEGEL / -DACHSTEINE



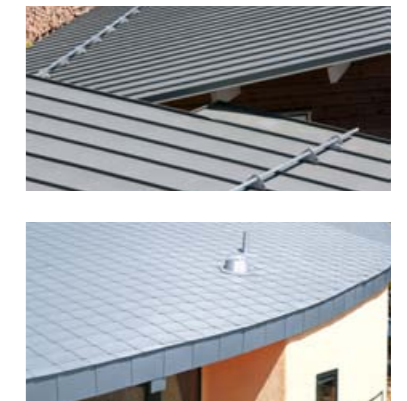
STRANGZIEGEL / -DACHSTEINE



FALZZIEGEL / -DACHSTEINE




SCHINDELN, TAFELN

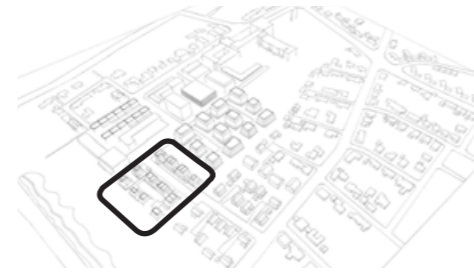


FALZ- UND PLATTENSYSTEME

## BLECHDACHEINDECKUNGEN

-  S 1502 - B

**ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE  
TEILPROJEKT ④-①  
MATERIALITÄT**



**EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT FLACHDACH**

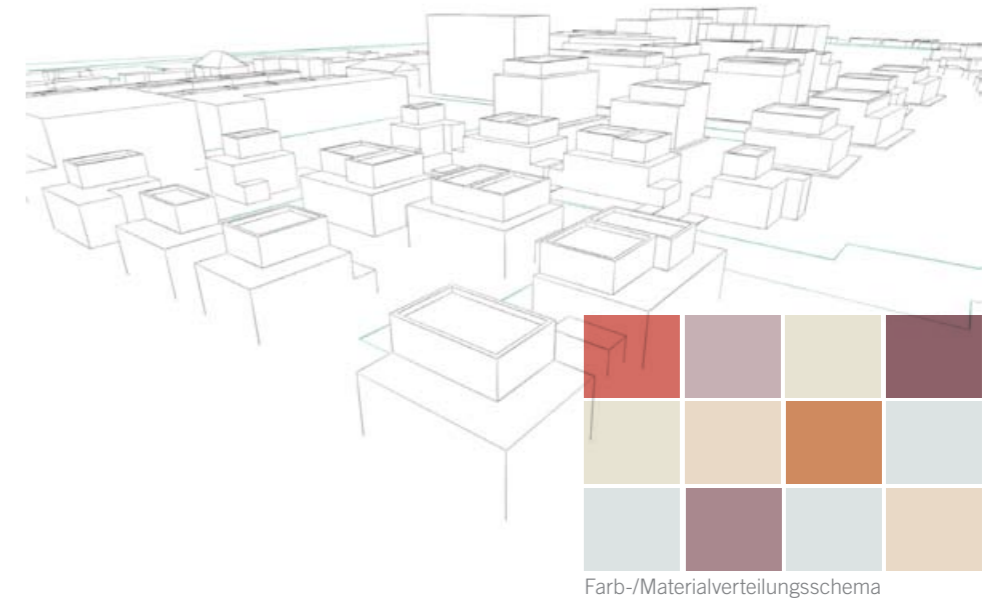
VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

**GRZ 0.4 / 2-3-GESCHOSSIG, 3. GESCHOSS NUR ALS STAFFELGESCHOSS**

**SCHALLSCHUTZ**

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen II und III sind gemäß DIN 4109 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes (Innenpegel gemäß DIN 4109) nachgewiesen wird.






**GESTALTERISCHE VORGABE**

**ZIEGEL- ODER PUTZFASSADEN, PUTZFASSADEN MAXIMAL 60%, DOPPELHÄUSER MÜSSEN IN DER SELBEN MATERI-ALITÄT / FARBIGKEIT GESTALTET SEIN**




**AUSSENWAND ZIEGELMAUERWERK:  
ZIEGELFARBEN IN ROTTÖNEN  
(HELLORANGE - BLAUROT)**

**REFERENZTÖNE ZIEGELFAS-  
ADEN  
(NCS AUSGABE 2)**

-  S 2570 - Y60R
-  S 2570 - Y90R
-  S 7020 - R




**FENSTER- UND TÜRELEMENTE:  
KONTRASTREICHE GESTALTUNG  
HELL ODER DUNKEL ABGESETZT (WEISS-  
NUANCEN / ANTHRAZIT / PERLBEIGE)**

**REFERENZTÖNE FENSTER UND  
TÜREN  
(NCS AUSGABE 2)**

-  S 1502 - Y
-  S 8005 - R80B
-  S 4020 - Y10R

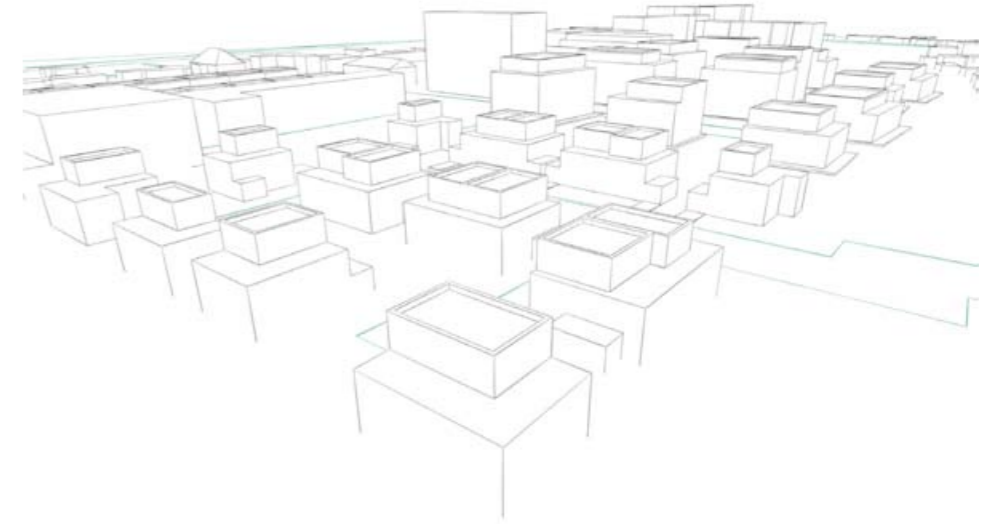
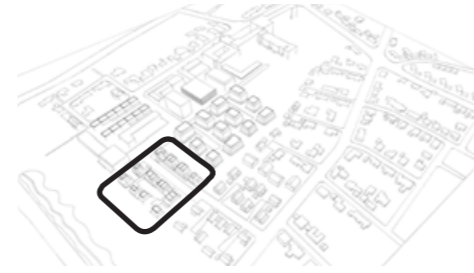
**AUSSENWAND PUTZ:  
MINERALISCHE ANSTRICHE  
(HELLES KALT ODER WARMGRAU / WEISSNU-  
ANCEN, MIT CA. 15% SCHWARZANTEIL)**

**REFERENZTÖNE PUTZFASSADEN  
(NCS AUSGABE 2)**

-  S 1502 - B
-  S 1502 - Y50R
-  S 1502 - Y



# ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE TEILPROJEKT ④-① ZUGÄNGE / EINGÄNGE / FENSTERÖFFNUNGEN



## EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT FLACHDACH

VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

### STELLPLÄTZE / GARAGEN

Es sind maximal zwei Stellplätze (Garagen, Carports und Stellplätze) je Haus auf dem eigenen Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Die Vorgartenbereiche sind davon freizuhalten. Die Längen der Zufahrten betragen wegen der Baugrenzen mindestens 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche.

### SCHALLSCHUTZ

Gemäß B-Plan sind für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.



GESTALTERISCHE VORGABE

### GESTALTUNGSMERKMALE

- Stellplätze / Garagen / Carports dürfen nicht zwischen Straße und Gebäude errichtet werden.
- Lochfassade mit einem Fensteranteil von maximal 35-40% je Fassadenseite;
- Kontrastreiche Gestaltung durch abgesetzte Fenster- und Türelemente;
- Jeweils ein Hauseingang je Hauseinheit, Eingangsbereiche sollen in die Fassade integriert sein. Ein Witterungsschutz kann durch einen maßvollen Rücksprung in der Fassade erreicht werden, ebenso Vordächer, diese dürfen nicht mehr als 1,50 Meter vor die Fassade kragen;
- Nebenanlagen wie Beschilderung, Briefkästen, Klingel und Gegensprechanlagen sind aufeinander Einheiten-weise abzustimmen und bündig in die Fassade bzw. den Eingangsbereich zu integrieren sowie als Teil des architektonischen Gesamtkonzepts zu verstehen.
- Briefkästen dürfen frei stehen.

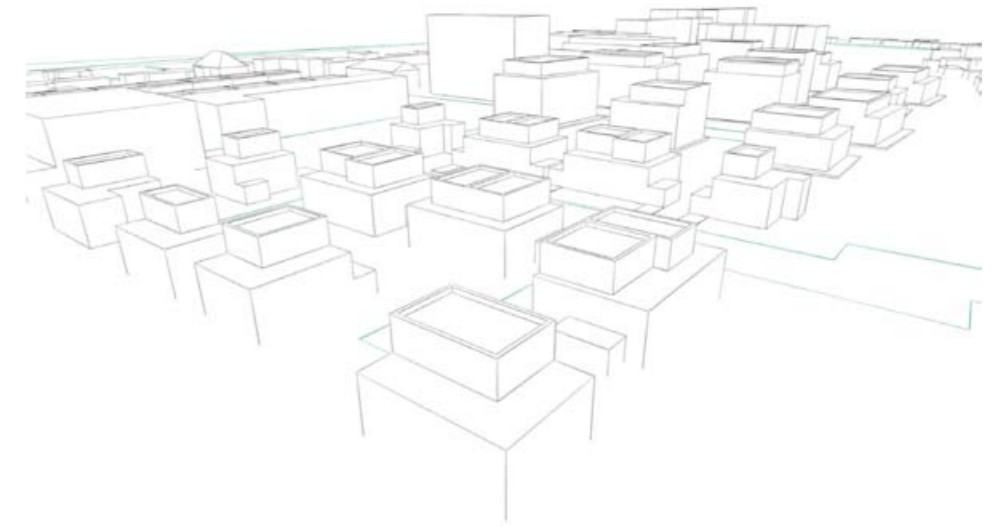
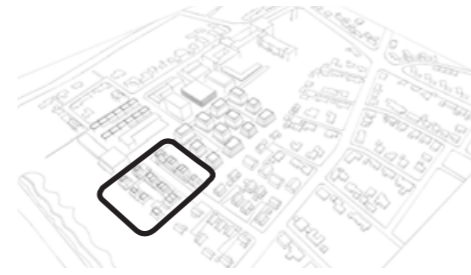
**ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE**  
**TEILPROJEKT ④-①**  
**WINTERGÄRTEN / ERKER / LOGGIEN / BALKONE / WINTERGÄRTEN**

**EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT FLACHDACH**

VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

**TERRASSEN**

Ein Vortreten von Terrassen - bezogen auf die Baugrenze ist gemäß B-Plan - um bis zu 4,0 Meter zulässig.

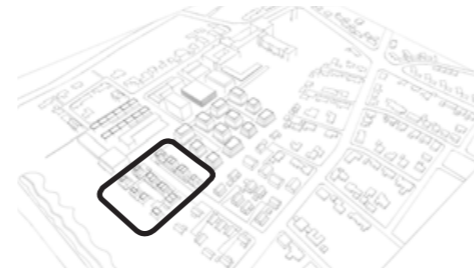


GESTALTERISCHE VORGABE

**GESTALTUNGSMERKMALE**

- Wintergärten und vorkragende Balkone sind nur an einer Fassadenseite, zum Garten hin zulässig.
- Wintergärten sind nur im Erdgeschoss möglich und dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- Vor die Fassade tretende Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen sind nicht über Eck zu führen.

# ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE TEILPROJEKT ④-① DÄCHER / DACHTERRASSEN



## EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT FLACHDACH

VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

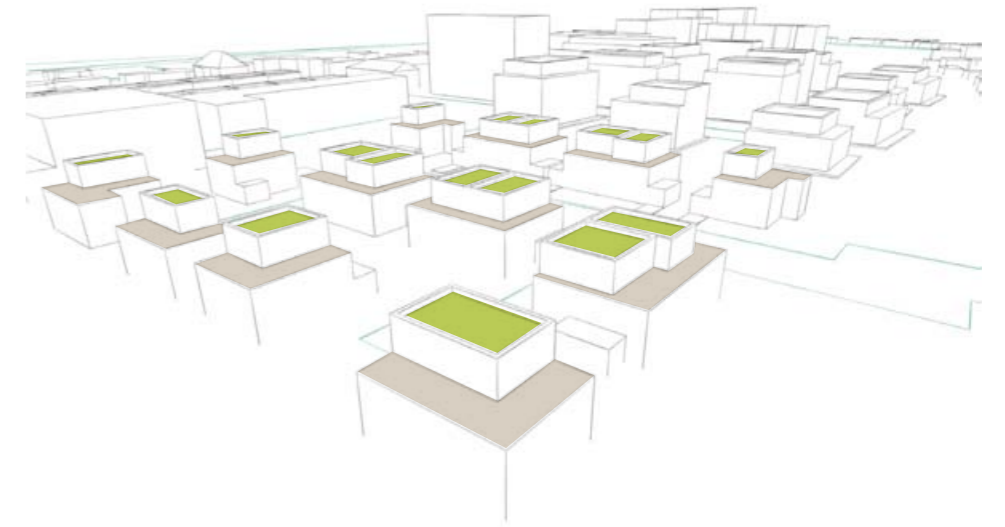
### GEBÄUDEHÖHE

2-3-geschossig, das dritte Geschoss ist als Staffelgeschoss auszuführen, Staffelgeschosse dürfen maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. Die Außenwände des Staffelgeschosses dürfen dabei in Teilen bündig zu den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse angeordnet sein.

Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind gemäß B-Plan zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten.

### DACHBEGRÜNUNG

Eine extensive Begrünung der obersten Dachflächen ist mindestens über jeweils der Hälfte ihrer Fläche vorzusehen (Biotoptyp: Magerrasen, Mauerpfefferrasen NB6; Substrathöhe beträgt dabei mindestens 8 cm) .



GESTALTERISCHE VORGABE

### DÄCHER

- Die obersten Dachflächen bleiben ungenutzt.

### DACHBEGRÜNUNG

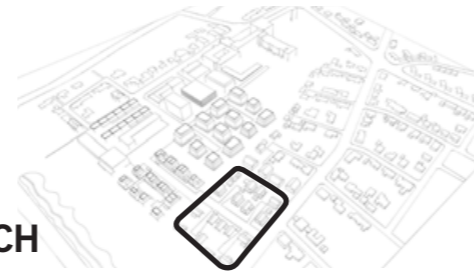
Die Begrünung dient einer Erhöhung der allgemeinen Aufenthaltsqualität, zur Regenwasserrückhaltung und als Beitrag zur Verbesserung des kleinräumigen Stadtklimas.

Mittels Staffelgeschossen, können blickgeschützte Dachterrassen entstehen, die zusätzliche qualitätvolle Freiräume schaffen und so die Wohnqualität insgesamt erhöhen.

### DACHTERRASSEN

Dachterrassen sind nur oberhalb des letzten Vollgeschosses als Freifläche für das zugeordnete Staffelgeschoss möglich.

**ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE  
TEILPROJEKT ④-②  
MATERIALITÄT**



**HAUSGRUPPE, EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT SATTELDACH**

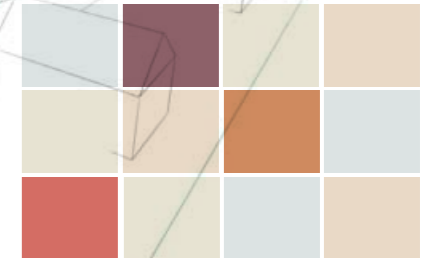
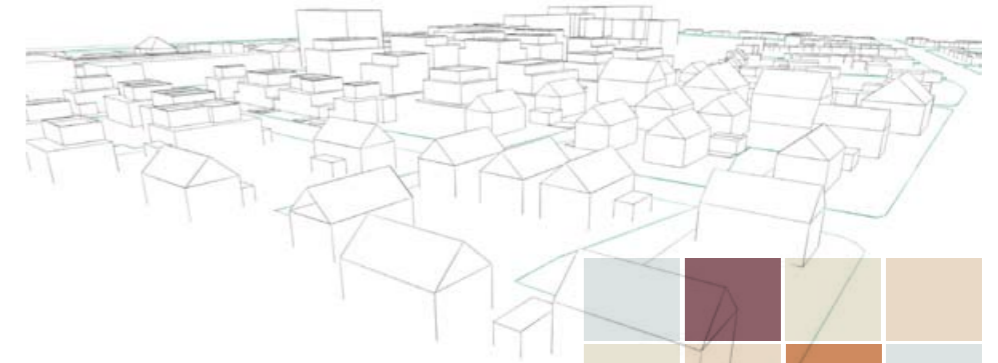
VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

**GRZ 0.3 / ZWINGEND 2-GESCHOSSIG PLUS SATTELDACH**

**SCHALLSCHUTZ**

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen II und III sind gemäß DIN 4109 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes (Innenpegel gemäß DIN 4109) nachgewiesen wird.






Farb-/Materialverteilungsschema












**GESTALTERISCHE VORGABE**

**HOLZ-, ZIEGEL- ODER PUTZFASSADEN, ZIEGELFASSADEN MAXIMAL 20%, DOPPELHÄUSER MÜSSEN IN DER SELBEN MATERIALITÄT / FARBIGKEIT GESTALTET SEIN**

- FENSTER- UND TÜRELEMENTE: KONTRASTREICHE GESTALTUNG DUNKEL ABGESETZT (DUNKELBLAU / PERLBEIGE / ANTHRACIT / DUNKELGRÜN)**
- REFERENZTÖNE ÖFFNUNGEN (NCS AUSGABE 2)**
-  S 7020 - R60B
  -  S 4020 - Y10R
  -  S 8005 - R80B
  -  S 7010 - B70G

- AUSSENWAND PUTZ: MINERALISCHE ANSTRICHE (HELLES KALT- ODER WARMGRAU / WEISSNUANCEN, MIT CA. 15% SCHWARZANTEIL)**
- REFERENZTÖNE PUTZFASSADEN (NCS AUSGABE 2)**
-  S 1502 - B
  -  S 1502 - Y50R
  -  S 1502 - Y

- HOLZBAUWEISE**
- REFERENZTÖNE ANSTRICHW DECKEND ODER LASIEREND (NCS AUSGABE 2)**
-  S 1502 - B
  -  S 1502 - Y
  -  S 2570 - Y60R
  -  S 2570 - Y90R
  -  S 8005 - R80B
  -  HOLZTON MIT NATÜRLICHER VERGRAUUNG

- AUSSENWAND ZIEGELMAUERWERK: ZIEGELEFARBEN IN ROTTÖNEN (HELLORANGE - BLAUROT)**
- REFERENZTÖNE ZIEGELFASSADEN (NCS AUSGABE 2)**
-  S 2570 - Y60R
  -  S 2570 - Y90R
  -  S 7020 - R

# ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE TEILPROJEKT ④-② ZUGÄNGE / EINGÄNGE / FENSTERÖFFNUNGEN

## HAUSGRUPPE, EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT SATTELDACH

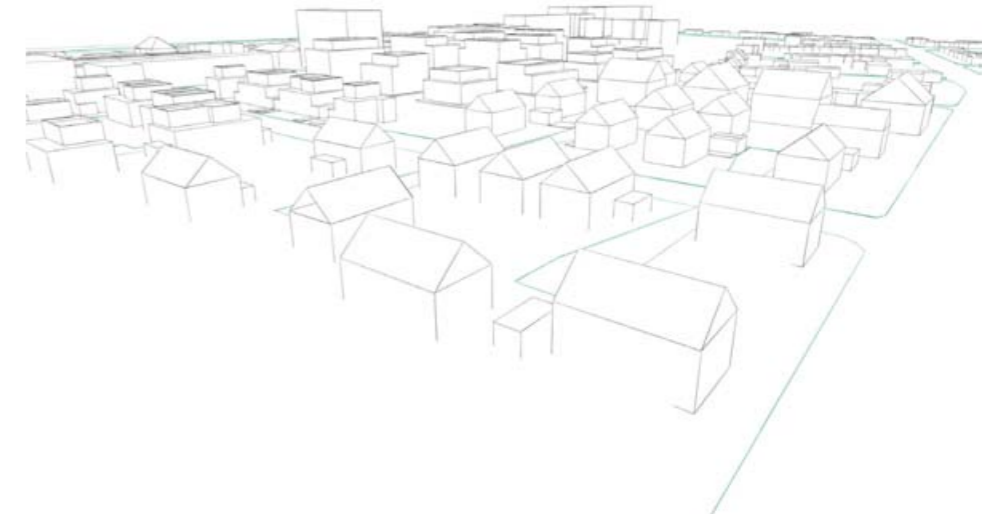
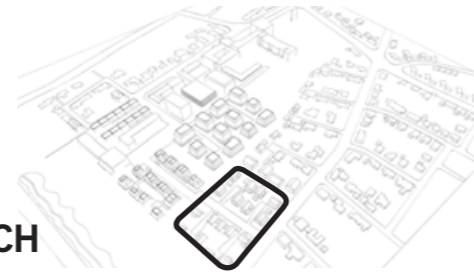
VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

### STELLPLÄTZE / GARAGEN

Es sind maximal zwei Stellplätze (Garagen, Carports und Stellplätze) je Haus auf dem eigenen Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich. Die Vorgartenbereiche sind davon freizuhalten. Die Längen der Zufahrten betragen wegen der Baugrenzen mindestens 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche.

### SCHALLSCHUTZ

Gemäß B-Plan sind für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.



GESTALTERISCHE VORGABE

### GESTALTUNGSMERKMALE

- Stellplätze / Garagen / Carports dürfen nicht zwischen Straße und Gebäude errichtet werden.
- Lochfassade mit einem Fensteranteil von maximal 35-40% je Fassadenseite;
- Kontrastreiche Gestaltung durch abgesetzte Fenster- und Türelemente;
- Jeweils ein Hauseingang je Hauseinheit, Eingangsbereiche sollen in die Fassade integriert sein. Ein Witterungsschutz kann durch einen maßvollen Rücksprung in der Fassade erreicht werden, ebenso Vordächer, diese dürfen nicht mehr als 1,50 Meter vor die Fassade kragen;
- Nebenanlagen wie Beschilderung, Briefkästen, Klingel und Gegensprechanlagen sind Einheiten-weise aufeinander abzustimmen und bündig in die Fassade bzw. den Eingangsbereich zu integrieren sowie als Teil des architektonischen Gesamtkonzepts zu verstehen.
- Briefkästen dürfen frei stehen.

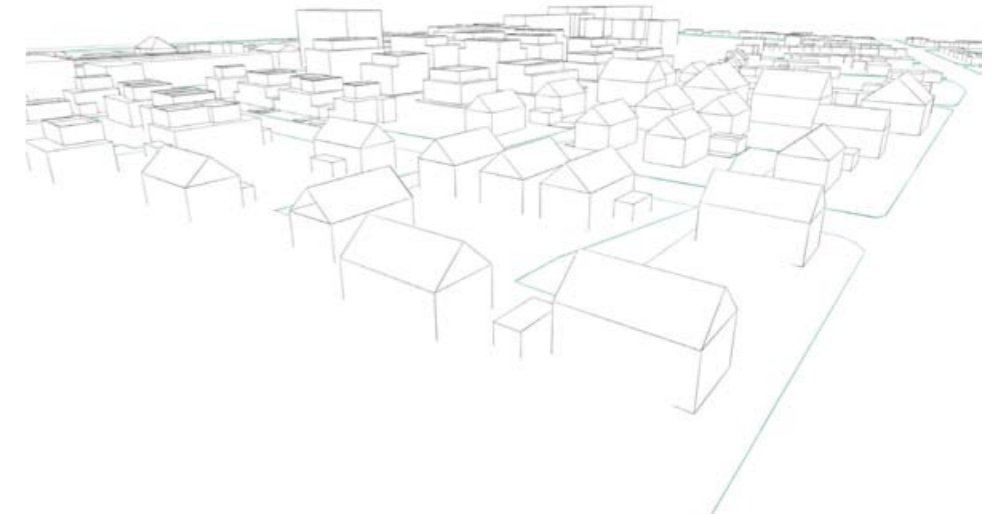
ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE  
TEILPROJEKT ④-②  
WINTERGÄRTEN / ERKER / LOGGIEN / BALKONE / TERRASSEN

HAUSGRUPPE, EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT SATTELDACH

VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

TERRASSEN

Ein Vortreten von Terrassen - bezogen auf die Baugrenze ist gemäß B-Plan nicht zulässig.



GESTALTERISCHE VORGABE

GESTALTUNGSMERKMALE

- Wintergärten und vorkragende Balkone sind nur an einer Fassadenseite, zum Garten hin zulässig.
- Wintergärten sind nur im Erdgeschoss möglich und dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- Vor die Fassade tretende Wintergärten, Balkone, Loggien und Terrassen sind nicht über Eck zu führen



ARCHITECTURELEMENTE ERBPACHTGRUNDSTÜCKE  
TEILPROJEKT ④-②  
DÄCHER / DACHTERRASSEN / GAUBEN / DACHFLÄCHENFENSTER

HAUSGRUPPE, EINFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER MIT SATTELDACH

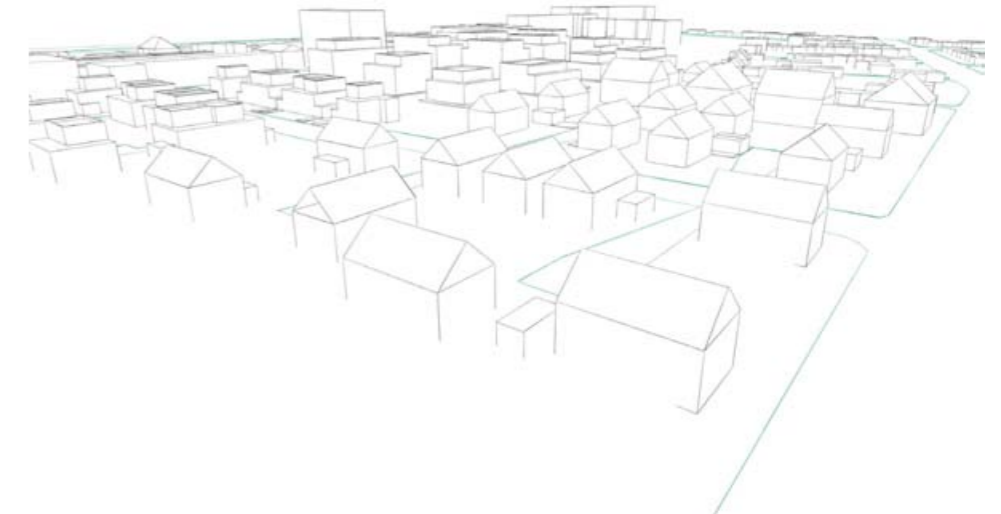
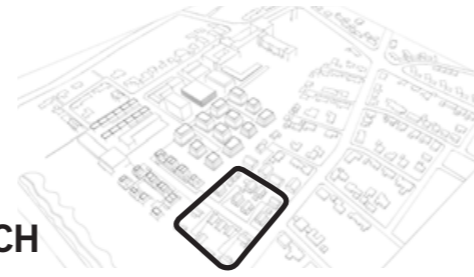
VERBINDLICHE FESTLEGUNG B-PLAN

GEBÄUDEHÖHE

Zwingend 2-geschossig plus Satteldach. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind gemäß B-Plan zwingend mit der gleichen Trauf- und Gebäudehöhe zu errichten.

DACHGESTALTUNG

Drempel, Dachgauben und Dacheinschnitte sind gemäß B-Plan nicht zulässig.



GESTALTERISCHE VORGABE

DACHFLÄCHEN

- Dachneigung mindest 45°
- Die Ausbildung der Traufhöhen und- Gestaltung ist abzustimmen

DACHFLÄCHENFENSTER

- Dachflächenfenster dürfen maximal 1/3 je Dachseite einnehmen.
- Öffnungen in Dachflächen müssen mindestens 2 Meter vom Gebäudeabschluss (Ortgang) entfernt sein
- Der Mindestabstand innerhalb der Dachfläche beträgt 1 Meter zu den begrenzenden Bauteilen (Traufe, First).

DACHZIEGEL / DACHSTEINE / TAFELN

REFERENZTÖNE DACHEINDECKUNG  
(NCS AUSGABE 2)

 S 2570 - Y60R

 S 7020 - R

 S 8005 - R80B

BLECHDACHEINDECKUNGEN

 S 1502 - B



DIE PLANUNG SIEHT EINEN MIX AUS FAMILIENWOHNEN, UND „MEDCAMPUS“ SOWIE EINER SCHULE UND KITA VOR.

DIE WERTIGKEIT DES ÖFFENTLICHEN RAUMS SOLL IM ZUGE DER ENTWICKLUNGSMASSNAHME VERBESSERT UND GESTÄRKT WERDEN.

DIE EINZELNEN TEILPROJEKTE SPIEGELN UNTERSCHIEDLICHE NUTZERSTRUKTUREN WIEDER.

ZIEL DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG IST EINE BREITE ANGEBOTSPALETTE AN UNTERSCHIEDLICHEN TYPOLOGIEN ZU ERREICHEN, DIE ES ERMÖGLICHT VERSCHIEDENSTE LEBENSMODELLE UND LEBENSABSCHNITTE ABZUBILDEN.

DIE BARRIEREFREIE NUTZUNG DES GEBIETS FÜR ALLE BEWOHNER UND BESUCHER - UNABHÄNGIG IHRES ALTERS ODER IHRER LEBENSUMSTÄNDE - IST EINE DEM PROJEKT ZU GRUNDE LIEGENDE PRÄMISSE.



Fotos © ASTOC / 3Plus Freiraumplaner



DIE MASSGABEN DER BAULEITPLANUNG ZU ART UND MASS DER NUTZUNG SOWIE ZU BAUFLUCHTEN UND ERSCHLIESSUNG HABEN EIN QUARTIER FESTGESCHRIEBEN, DASS EINE GLEICHMÄSSIGE KLEINTEILIGE STÄDTEBAULICHE KÖRNUNG MIT GROSSEN FREIRAUMQUALITÄTEN SICHERSTELLT.

DER IDENTITÄTSSTIFTENDE LEITGEDANKE FÜR DAS NEUE QUARTIER WAR VON ANFANG AN, DEN WUNSCH DEN INDIVIDUELLEN KRAFTVERKEHR ZU REDUZIEREN UND DIE IDEE EINES GRÜNEN „HECKENVIERTELS“ MITEINANDER ZU KOMBINIEREN.

DAS GRUPPIEREN VON EINZELNEN GEBÄUDEN UM WOHNHÖFE ODER STICHSTRASSEN SCHAFFT GESCHÜTZTE WOHN- UND LEBENSBEREICHE. DIES FÖRDERT NACHBARSCHAFTLICHE NÄHE UND EIN QUALITÄTVOLLES WOHNUMFELD.

DURCH DIE VERWENDUNG DER ORTSTYPISCHEN MATERIALIEN UND BAUFORMEN WIRD EIN BEZUG ZUM VORHANDENEN BESTAND UND DEN STRUKTUREN GESCHAFFEN.

DIE ERGÄNZUNG VON MODERNEN BAUELEMENTEN WIE Z.B. FLACHDÄCHER GEBEN DEM NEUEN QUARTIER SEIN EIGENES BILD. DIES SCHAFFT ZUGLEICH IDENTITÄT.

DIE DEFINITION DER GESTALTERISCHEN VORGABEN SOLLEN HELFEN DIE STÄDTEBAULICHE UND FREIRÄUMLICHE QUALITÄT DES ORTSTEILS HOHENLIND ZU SICHERN.

DAMIT EIN VERBINDLICHER RAHMEN ENTSTEHT, SOLLEN DIE VORGABEN DIESES HANDBUCHS GRUNDLAGE WEITERER PLANUNGEN UND BESTANDTEIL DER KAUF- BZW. PACT-VERTRÄGE WERDEN.



Diese Projektstudie ist inhaltliches und geistiges Eigentum der ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH sowie 3Plus Freiraumplaner Kloeters + Kastner PartGmbH und urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte bleiben vorbehalten.

Die zur Verfügung gestellten Informationen erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Informationen beruhen auf Unterlagen oder Daten, die ohne detaillierte Überprüfung auf Richtigkeit oder Vollständigkeit zusammengestellt wurden. ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH sowie 3Plus Freiraumplaner Kloeters + Kastner PartGmbH stehen daher nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen ein und übernehmen keinerlei Haftung für mittelbare oder unmittelbare Schäden der Empfänger dieser Informationen, die auf etwaiger Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Informationen beruhen.

Die Angaben zu Flächen und städtebaulichen Kennzahlen beruhen auf nachrichtlich übermittelten Grundstücksdaten und sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen der Grundstücksgrenzen und Abstimmungen mit den Behörden der Städteregion Aachen zu verstehen. Eine Haftung für die genannten Angaben wird ausgeschlossen.

Urheberrecht verwendeter Fotografien / Abbildungen: die Abbildungen dieser Broschüre dienen nur der Untermauerung der internen Kommunikation und dürfen nicht weitergereicht oder publiziert werden.

#### DISCLAIMER

Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation von ASTOC sowie 3Plus Freiraumplaner und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig. Es dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung von ASTOC sowie 3Plus Freiraumplaner zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u.a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, ASTOC sowie 3Plus Freiraumplaner von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch ASTOC sowie 3Plus Freiraumplaner.

**ASTOC GMBH & CO. KG,**  
**KÖLN**  
Maria-Hilf-Strasse 15  
D-50677 Köln  
Fon +49(0)221 271806-0  
Fax +49(0)221 3100833  
info@astoc.de  
www.astoc.de

Dipl.-Ing. Peter Berner  
Prof. Dipl.-Ing. Oliver Hall  
Dipl.-Ing. Sebastian Hermann  
Dipl.-Ing. Ingo Kanehl, MBA  
Dipl.-Ing. Andreas Kühn  
Prof. Dipl.-Ing. Markus Neppl  
Dipl.-Ing. Jörg Ziolkowski

**3PLUS FREIRAUMPLANER**  
**AACHEN**  
Bendstraße 50  
D-52066 Aachen  
Fon +49(0)241 990897-0  
Fax +49(0)241 990897-59  
mail@3plus.de  
www.3plus.de

**ASTOC**  
ARCHITECTS AND PLANNERS

**3PLUS FREIRAUMPLANER**  
Kloeters + Kastner PartGmbH Landschaftsarchitekt + Architekt