



# „Wohnpark Am Ebenberg“

Gestaltungsfibel  
für Bauherren, Architekten und Investoren

Herausgegeben von

Stadt Landau in der Pfalz  
Stadtbauamt  
Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Königstraße 21  
76829 Landau in der Pfalz

Kontakt:  
Baubürgerbüro

Telefon: 06341/ 13 6805  
Internet: [www.landau.de](http://www.landau.de)

Erarbeitet durch

scheuven + wachten  
Friedenstraße 18  
44139 Dortmund

Telefon: 0231/ 55 40 82  
E-Mail: [info@scheuven-wachten.de](mailto:info@scheuven-wachten.de)  
Internet: [www.scheuven-wachten.de](http://www.scheuven-wachten.de)

Martin Ritscherle, Peter Empting, Thomas Figgener,  
Stefan Hartlock, Marion Stark, Jonas Kleinemeier

Landau in der Pfalz | Dortmund  
Stand Juli 2015



Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Architektinnen und Architekten,  
sehr geehrte Bauwillige und Investoren,

auf dem Konversionsgelände der ehemaligen Kaserne „Estienne et Foch“ entsteht mit dem „Wohnpark Am Ebenberg“ ein neues Stadtquartier, das hohe funktionale und gestalterische Qualitäten aufweist und damit für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu einem attraktiven Wohn- und Lebensraum wird. Die notwendigen Grundlagen für die bauliche Entwicklung formuliert das robuste und hochwertige Konzept des städtebaulichen Rahmenplans. Ihm liegen städtebauliche Leitthemen zugrunde, die in einem integrierten Prozess mit den Planern und den Bürgerinnen und Bürgern Landaus über viele Jahre entwickelt wurden.

Mit Ausrichtung der Landesgartenschau 2015 ist es gelungen, der Entwicklung wesentliche Impulse und prägende Qualitätsmerkmale zu geben: Der eigens angelegte Südpark, weitere hochwertige Grünstrukturen und der nahegelegene Freizeitcampus werden zu dauerhaften attraktiven Freiräumen und Treffpunkten des neuen Stadtviertels und der benachbarten Quartiere. Satzungen und Bebauungspläne sichern diese städtebaulichen Qualitäten. Um ein attraktives und interessantes Stadtbild zu schaffen, sind diese Grundlagen bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch illustriert den „abstrakten Rechtsrahmen“ mit Anregungen und Beispielen zur Architektur der Gebäude und Freianlagen. Die Vorgaben definieren die für das Ortsbild wichtigen städtebaulichen und architektonischen Situationen, lassen aber Spielraum für Ihre privaten Wünsche und Träume.

Die Stadt Landau in der Pfalz hat die öffentlichen Räume bereits nahezu vollumfänglich hergestellt. Diese hohe Qualität im öffentlichen Raum gilt es im privaten Bereich fortzuführen. Sie definieren mit der Realisierung Ihrer Planung die Qualität in Architektur- und Freiraumgestaltung, die Funktionsfähigkeit Ihrer Nachbarschaft und nicht zuletzt die Werthaltigkeit Ihrer Umgebung für die Zukunft.

Verstehen Sie das Gestaltungshandbuch als Anregung für Ihre Planung und als Aufforderung zum Dialog mit uns. Denn nur gemeinsam können wir das Ziel, ein dauerhaft attraktives und lebenswertes Stadtquartier zu schaffen, erreichen. Der „Wohnpark Am Ebenberg“ soll zu einem unverwechselbaren Ort werden: ein Quartier mit eigenem Charakter, eigener Identität und lebendigen individuellen Nachbarschaften. Die MitarbeiterInnen des Stadtbauamtes unterstützen Sie gerne bei der Projektentwicklung, um dieses gemeinsame Ziel zu erreichen. Für Ihr Engagement danke ich Ihnen.

Herzlichst!



Hans-Dieter Schlimmer



Hans-Dieter Schlimmer

# „Wohnpark Am Ebenberg“

Gestaltungsfibel  
für Bauherren, Architekten und Investoren

	<b>Vorwort</b>	<b>04</b>
	<b>1 Einführung</b>	<b>09</b>
	Zielsetzung	10
	Das ehemalige Kasernengelände „Estienne et Foch“	12
	Die städtebauliche Rahmenplanung	16
	Die drei Quartiersbereiche	22
	<b>2 Die Bebauung</b>	<b>27</b>
	Gebäudetypologie und -kubatur	28
	Dächer	34
	Fassaden	38
	<b>3 Die Freiflächen der privaten Grundstücke</b>	<b>45</b>
	Zuwegungen und Zufahrten	46
	Einfriedungen	50
	Einhausungen	52
	Bepflanzungen der Vorgärten	54
	<b>4 Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken</b>	<b>61</b>
	Offene und überdachte Stellplätze	62
	Garagen	64
	Tiefgaragen	66
	Fahrradabstellplätze	68
	<b>5 Werbeanlagen/ Energiegewinnungsanlagen und Dachaufbauten</b>	<b>71</b>
	Werbeanlagen	72
	Regenerative Energiegewinnungsanlagen/ Dachaufbauten (Antennen, Solaranlagen u.ä.)	74
	<b>Bild- und Plannachweis</b>	<b>76</b>





## Einführung

# 1

Mit dem letzten großen Konversionsprojekt „Estienne et Foch“ bietet sich der Stadt Landau die Chance, einen großen Teil der Stadtentwicklung der kommenden zehn Jahre aktiv zu gestalten und damit vor allem den Süden Landaus nachhaltig aufzuwerten. Die Qualität der Gebäudearchitektur und Freiraumgestaltung sollen ihren Teil dazu beitragen, indem sie ein hochwertiges und aufeinander abgestimmtes optisches Gesamtbild im öffentlichen Raum erzeugen.

### Zielsetzung

Die Konversion ehemaliger Militärflächen zu neuen, funktionsfähigen und lebenswerten Quartieren ist für Landau zwar keine neue, wenngleich noch immer wichtige Aufgabe. Eine Aufgabe, die gerade im Fall der ehemaligen Kaserne „Estienne et Foch“ sowohl mit gro-

ßen Chancen als auch mit großen Risiken für die Stadtentwicklung verbunden ist.

Damit sich ein so großes Gebiet wie dieses dauerhaft zu einem neuen, funktionsfähigen und lebenswerten Teil des gesamten Stadtgefüges formen kann, bedarf es



Luftbild des Kasernenareals von 2015



des ergänzenden Zusammenspiels mehrerer, teils ganz unterschiedlicher Faktoren.

Einer dieser Faktoren ist die städtebaulich-architektonische Gestaltungsqualität in ihren einzelnen Facetten. Sie definiert ganz entscheidend das ästhetische Erscheinungsbild eines Stadtteils und damit gewissermaßen sein „Gesicht“, respektive seine „Adresse“ nach außen. Wird das Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit als harmonisch, ansprechend und hochwertig wahrgenommen - also abstrakt als gut oder gelungen - so leistet dies unter anderem einen Beitrag zur Identifikation der Bewohner mit

ihrem Stadtteil, zu seiner Integrität innerhalb der Gesamtstadt und zu seiner Attraktivität. Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen will das vorliegende Gestaltungshandbuch als gestalterischer Leitfaden, Ratgeber und Orientierungshilfe für die Planungen von Bauherren, Architekten und Investoren auf dem ehemaligen Kasernengelände verstanden werden. Es formuliert – ohne dabei die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig einzuschränken – thematisch gegliederte Gestaltungsleitlinien für die privaten Bereiche. So soll die hohe Gestaltungsqualität ihren Teil zu einem neuen, lebenswerten Stadtteil beitragen.



Blick in die Cornichonstraße



Umgenutztes Gebäude 041 am Südpark

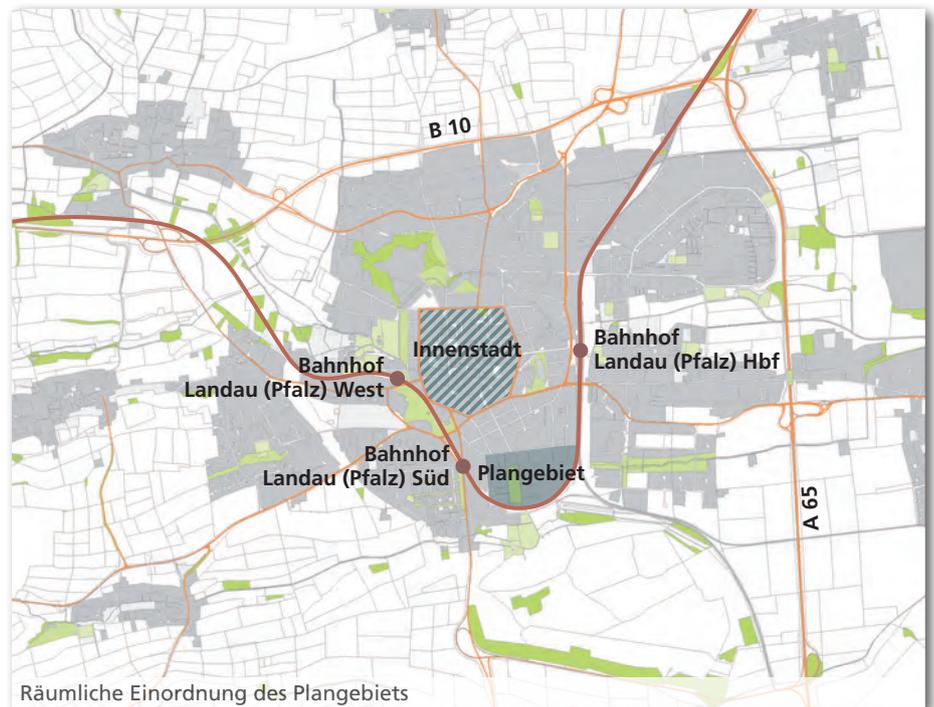


Verzierte Attika eines Bestandsgebäudes

## Das ehemalige Kasernengelände „Estienne et Foch“

Etwa ein halbes Jahrhundert lang war die Stadt Landau nach dem Zweiten Weltkrieg der größte französische Garnisonsstandort der Pfalz mit zeitweise etwa 3.000 Soldaten, die in drei großen Kasernen stationiert waren. Nachdem

das französische Militär Ende der 1990er Jahre vollständig abgezogen war und die Liegenschaften nach und nach in das Eigentum der Stadt übergingen, stand Landau vor der Aufgabe, rund 330 Hektar an ehemaligen militärischen Flächen, welche zuvor nicht öffentlich zugänglich und damit „große wei-



Räumliche Einordnung des Plangebiets



ße Flecken“ für die Bevölkerung waren, einer zukunftsfähigen zivilen Nachnutzung zuzuführen und sie in die bestehenden Stadtstrukturen zu integrieren.

„Estienne et Foch“ stellt das nunmehr letzte große, zusammenhängende Konversionsprojekt Landaus dar. Das etwa 24 Hektar große, ehemalige Kasernenareal befindet sich im Süden Landaus am Rand der Südstadt. Im Norden wird es von der Cornichonstraße, im Westen von der Hartmannstraße und im Süden sowie im Osten von der Bahntrasse Landau-Pirmasens begrenzt, welche hier als tiefergelegter Geländeeinschnitt

in Bogenform verläuft. Die Innenstadt im Norden ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Südlich der Bahntrasse, die über mehrere Brücken überquert werden kann, gelangt man nach kurzer Zeit zum ehemaligen Truppenübungsplatz und heutigen Naturschutzgebiet „Ebenberg“ und zu einem großen Sport- und Freizeitcampus, der im Zuge der Landesgartenschau angelegt wurde.

Im Jahr 2008 wurde für das ehemalige Kasernengelände inklusive der nordöstlich angrenzenden Bahnbrachflächen, sowie einen Teil der Freiflächen südlich der Bahntrasse der Beschluss für eine Städtebau-



Blick über das Naturschutzgebiet



Ehemaliges Kohlelager



Historisches Foto eines Kasernengebäudes

liche Entwicklungsmaßnahme gemäß §165 BauGB durch die Stadt Landau gefasst. Diese Satzung verfolgt das Ziel, einen neuen Stadtteil mit Wohnbauflächen, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Grün- und Freiräumen zu schaffen. Es soll hier ein neues

Stadtquartier, der „Wohnpark Am Ebenberg“, mit hohem Identitäts- und Wohnwert entstehen, durch welchen der überwiegende Wohnbauflächenbedarf Landaus bis zum Jahr 2020 gedeckt und der gesamte südliche Stadtbereich langfristig aufgewertet werden soll.



Historisches Luftbild des Kasernenareals



Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, als Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt, hat ca. 1/4 der gesamten Bauflächen auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans grundstücksweise ausgeschrieben und zwecks Bebauung an private Investoren und Bauherren veräußert. Weitere Baufelder und Grundstücke werden gestaffelt über die nächsten Jahre angeboten und veräußert. Auch sind nahezu alle neuen Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes fertiggestellt, so dass die zukünftigen Baufelder gut ablesbar sind und das Gelände bereits zugänglich ist.

Die hohen Qualitätsansprüche werden durch eine einzigartige Besonderheit unterstützt: Auf einem Großteil des Areals sowie auf weiteren Flächen südlich der Bahnschienen wird 2015 die vierte Rheinland-Pfälzische Landesgartenschau ausgerichtet. Das Gartenschaugelände erstreckt sich von der Cornichonstraße bis zum Ebenberg über eine Fläche von insgesamt 27 ha. Den Kern bildet der Südpark, von dem weitere gestaltete Grünflächen, Baumreihen und Alleen abgehen. Durch die Planung der Landesgartenschau sind große Teile des öffentlichen Freiraums bereits hochwertig gestaltet und angelegt worden.



Ausschnitt des Gartenschaugeländes



Blick über den neu angelegten Südpark



## Leitziele der Planung

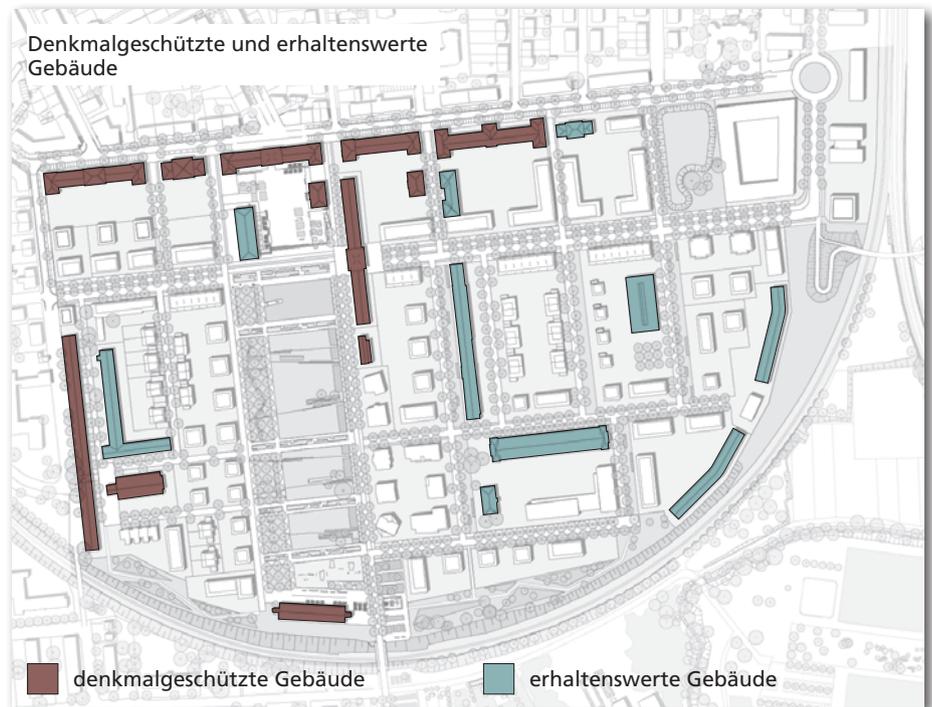
- Straßenraum als Lebensraum
- Durchgrünte Stadt
- Stadt der kurzen Wege
- Verzahnung mit der Südstadt
- Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen abdecken
- Hohe gestalterische Qualität
- CO2-neutrales Wohnquartier

## Die städtebauliche Rahmenplanung

Eine städtebauliche Rahmenplanung für den „Wohnpark Am Ebenberg“ existiert bereits seit Anfang der 2000er Jahre und wurde seitdem mehrfach überarbeitet. Grundidee und Grundgerüst des Entwurfs blieben jedoch immer

gleich und bildeten die Basis für den Bebauungsplan C 25, der im August 2014 in Kraft getreten ist.

Prinzipiell lehnt sich die Rahmenplanung an das Leitbild der Gartenstadt in neu interpretierter Form an. Wesentlicher Inhalt ist dabei das nicht zu verdichtete, gartenbe-





zogene Wohnen mit großzügigen privaten wie auch öffentlichen Grün- und Freiflächen bei hoher Wohn- und Lebensqualität. Dies schließt kurze Wege innerhalb des neuen Stadtteils zu allen zentralen Nutzungen und Einrichtungen des täglichen Lebens ebenso mit ein wie eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Ein erklärtes Ziel der Rahmenplanung ist zudem, den erweiterten Stadtraum über die südliche Bahntrasse hinweg mit dem Landschaftsraum, insbesondere mit dem 160 m hohen Ebenberg, der zum „Naturschutzgebiet Ebenberg“ gehört, zu verzahnen. Das städtebauliche Rückgrat des „Wohnparks Am Ebenberg“ bilden die Wirth- bzw. die Siebenpfeiffer-Allee in Ost-West Richtung und der großzügige Südpark bzw. der Theodor-Heuss-Platz in Nord-Süd Richtung. Das übrige Erschließungssystem ist in Form von Wohnstraßen orthogonal dazu angelegt.

Der Südpark teilt den neuen Stadtteil in einen östlichen und einen westlichen Bereich. Eine Querung der Park- und Platzflächen ist ausschließlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich. So soll etwaiger Durchgangsverkehr innerhalb des Wohnparks zu Gunsten von Wohnruhe und Wohnqualität ausgeschlossen werden.

Der südliche Rand der Cornichonstraße, als Übergang des neuen Stadtteils zur Südstadt, wird von repräsentativen Bestandsgebäuden der ehemaligen Kaserne dominiert. Die massiven, etwa 14 m hohen ehemaligen Offiziers- und Mannschaftsgebäude mit ihren drei bis vier Vollgeschossen, stehen im Ensemble unter Denkmalschutz und werden aktuell saniert. Neben ihrem identitätsstiftenden und geschichtsbezeugenden Charakter, dienen sie der funktionalen Verbindung des neuen Stadtteils mit der Südstadt. Mit dem Neubau eines Nahversorgungszentrums im Osten der Cornichonstraße, einer bereits realisierten Kindertages-



#### Leitziele der Planung

- Sicherung der repräsentativen und identitätsstiftenden Bestandsgebäude



Außengelände der neuen KiTa

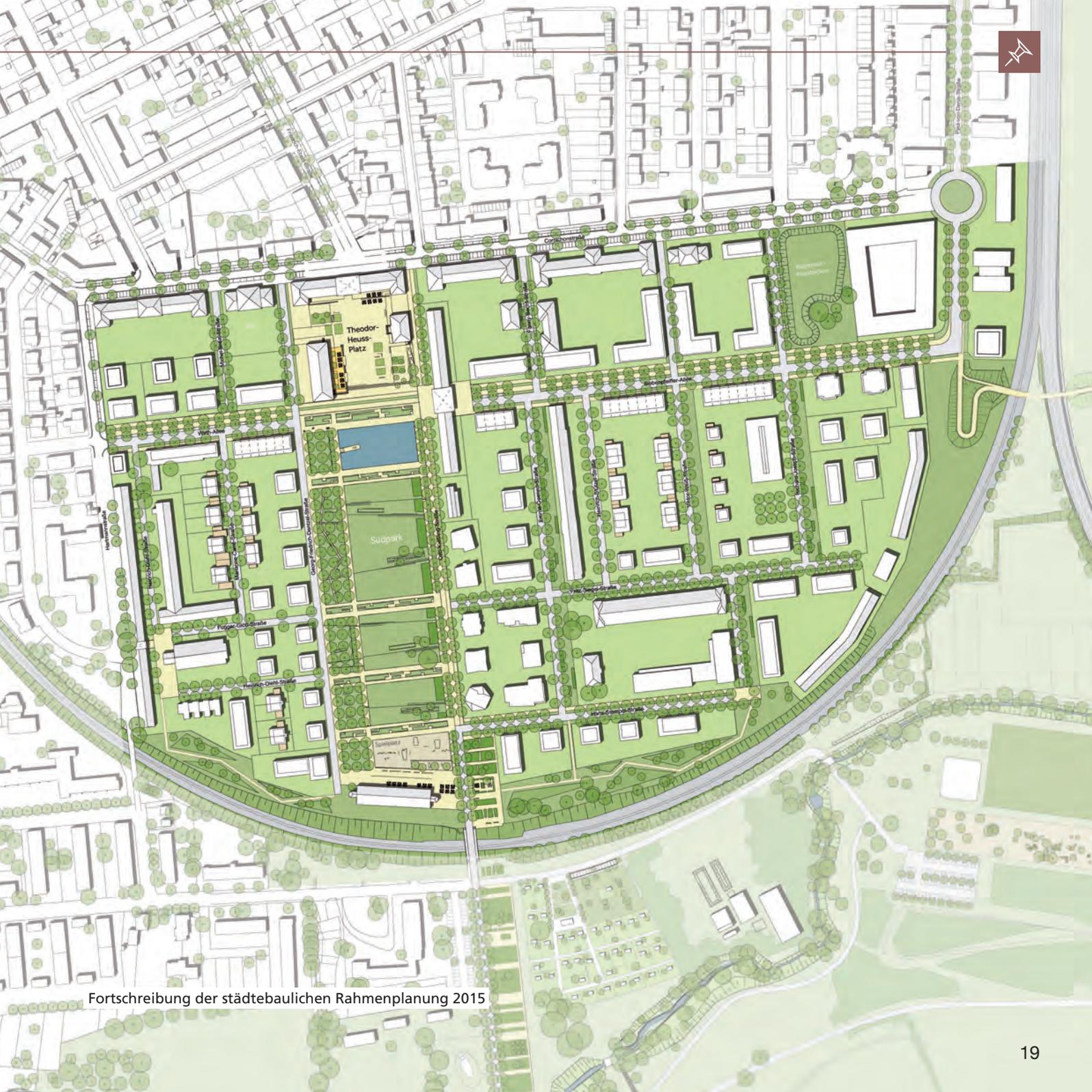


Durchgang am Theodor-Heuss-Platz

stätte direkt westlich des Theodor-Heuss-Platzes und der gewünschten Ansiedlung von Gastronomie, verschiedenen Läden und Büros – vor allem in den Erdgeschosszonen der sanierten Denkmalbauten – soll hier eine Schnittstelle geschaffen werden, deren Einrichtungen von allen Bewohnern der umliegenden Quartiere nachgefragt und genutzt werden können. Zudem erfolgt die Einbindung des neuen Stadtteils auch durch eine bauliche Maßnahme. Von der Friedrich-Ebert-Straße aus Richtung Innenstadt kommend, läuft man direkt auf einen großzügigen Durchgang in der Bestandszeile an der nördlichen Kante des Theodor-

Heuss-Platzes zu. Dieser fungiert als Entree und ermöglicht sofort einen umfassenden, unverbauten Blick in das Quartiersinnere, da sich unmittelbar dahinter der Platz und der Südpark erstrecken.

In Anlehnung an die Bebauung entlang der Cornichonstraße sieht die Rahmenplanung auf den sich südlich daran anschließenden Baufeldern sowie den unmittelbar südlich an die Wirth- bzw. Siebenpfeiffer-Allee angrenzenden Grundstücken eine Bebauung in Form von drei- bis viergeschossigen Gebäuderiegeln vor. Hier soll die städtebauliche Typologie der Cornichonstraße und der angren-



Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung 2015



## Leitziele der Planung

- Deutliche Fassung der Haupterschließungsachsen und des Südparks durch Festlegung der jeweiligen Gebäudestellung und Gebäudehöhe

zenden Südstadt mit ihren Blockstrukturen in aufgelockerter Form fortgeführt werden. Zudem ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den großzügigen und leistungsfähigen Straßenraum der Wirth- und Siebenpfeiffer-Allee durch eine angemessene Baumasse sowie Bauweise zu fassen und so zu kon-

turieren. Im übrigen soll das Wohnraumangebot des neuen Stadtteils möglichst alle Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ansprechen. Daraus ergibt sich ein vielfältiger Mix aus unterschiedlichen städtebaulichen Dichten, Typologien und Wohnformen.



Blick in das nördliche Gartenquartier



Die Baufelder östlich und westlich des Südparks werden überwiegend durch eine aufgelockerte, mehrgeschossige Stadtvillenbebauung geprägt. Durch diese Bauform wird eine hochwertige Adresse im Zusammenspiel mit der repräsentativen Grünfläche geschaffen. Die punktuelle Gebäudeanordnung verhindert eine zum Park hin geschlossene bauliche Kante, so dass Sichtbeziehungen zwischen dem Freiraum und den bebauten Bereichen gewährleistet sind. Unter Berücksichtigung der Geschossigkeit und der Grundfläche ist die Wohn-dichte hier durch die gewählte Bebauungstypologie recht hoch. So können viele zukünftige Bewoh-

ner den Vorzug dieser attraktiven Wohnlage nutzen.

In den eher introvertierten Bereichen des Plangebiets entlang der ruhigen Wohnstraßen gestaltet sich die Bebauung typologisch differenzierter. Es wechselt sich hier eine kleinteiligere Bebauung in Form von kleineren Mehrfamilienhäusern, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern mit eher vereinzelt stehenden Bestandsgebäuden der ehemaligen Kaserne ab. Die insgesamt 22 Denkmäler und als erhaltenswert eingestuft Gebäude im Plangebiet sollen in unterschiedlichen Formen nachgenutzt werden.



#### Leitziele der Planung

- Durchlässigkeit der Bebauung am Südpark durch Platzierung von locker angeordneten Stadtvillen

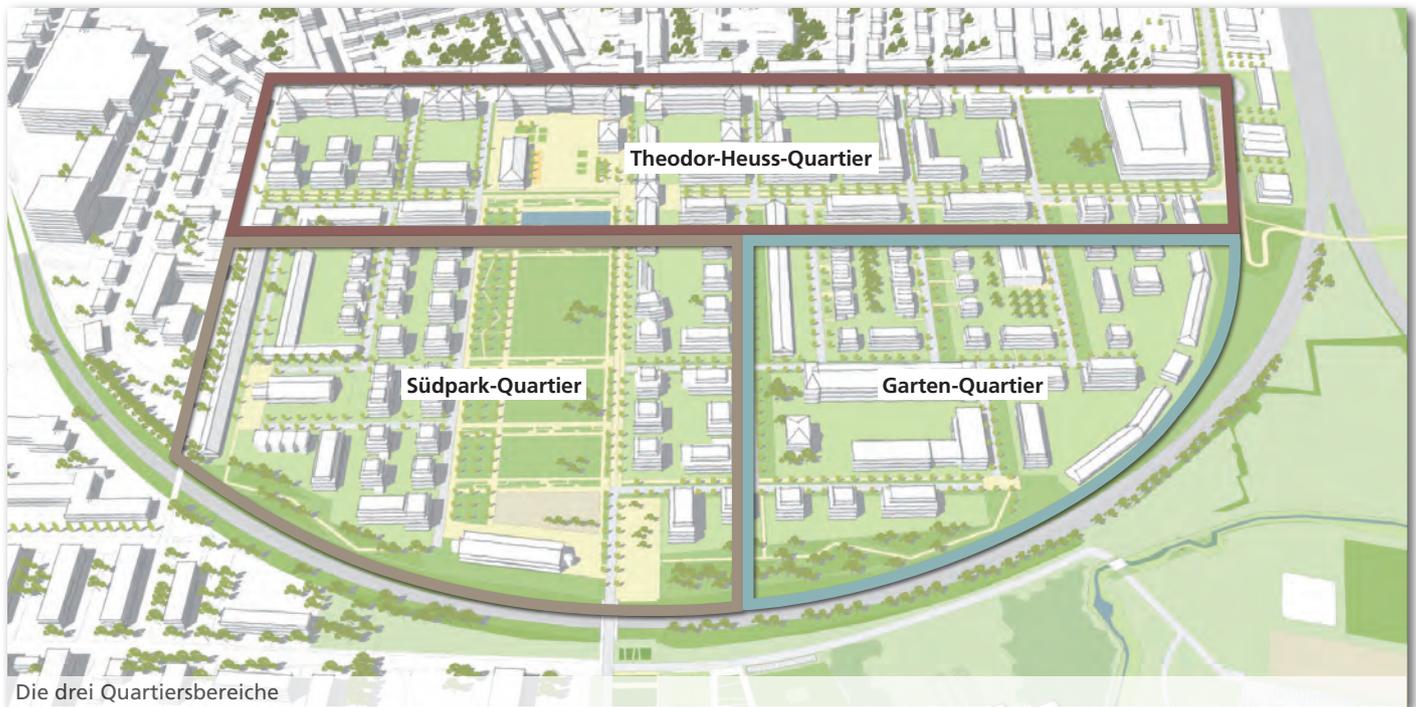


Blick auf Gebäude 005 am Südpark

### Die drei Quartiersbereiche

Bei dem neu entstehenden Stadtteil im Landauer Süden handelt es sich mit einer Gesamtfläche von 24 ha um ein Gebiet von beträchtlicher Größe. Der unmittelbare Bezugs- und damit auch Identifikationsort der Bewohnerinnen und Bewohner ist aber in aller

Regel der Straßenraum vor ihren Grundstücken, die sie umgebende Nachbarschaft, die angrenzende Bebauung, also ihr täglich konkret erlebbares Quartier. Um bereits im Vorfeld einen Grundstein dafür zu legen, dass ein hohes Maß an individueller Identifikation mit der jeweiligen Wohn- und Lebensum-





gebung entstehen kann, soll der neue Stadtteil in insgesamt drei kleinere Quartiere gegliedert werden, wobei jeder Quartiersbereich sein eigenes städtebauliches Gesicht besitzt.

Die Quartiersbildung resultiert aus den bestehenden und geplanten Bebauungstypologien und aus der Ausformung und Dimensionierung der öffentlichen Räume. Im Norden befindet sich das Theodor-Heuss-Quartier, im Osten das Garten-Quartier und über den südlichen und westlichen Bereich des Plangebiets erstreckt sich das Südpark-Quartier.

Dieser konzeptionelle Ansatz darf keinesfalls als grundsätzlicher, gestalterischer Bruch oder als Abtrennung der einzelnen Quartiersbereiche voneinander verstanden werden. Vielmehr wird angestrebt, den einzelnen Bereichen durch dezente, quartierspezifische Elemente – wie etwa unterschiedliche Farbnuancen, Bepflanzungen, Einfriedungen oder unterschiedliche Fassadenmaterialien – eine individuelle, subtil wahrnehmbare Gestaltungsnote zu verleihen. Im Laufe der nachstehenden Kapitel können die gestalterischen Elemente und Details der einzelnen Quartiere kennen gelernt werden.



Neue Bebauung am Südpark

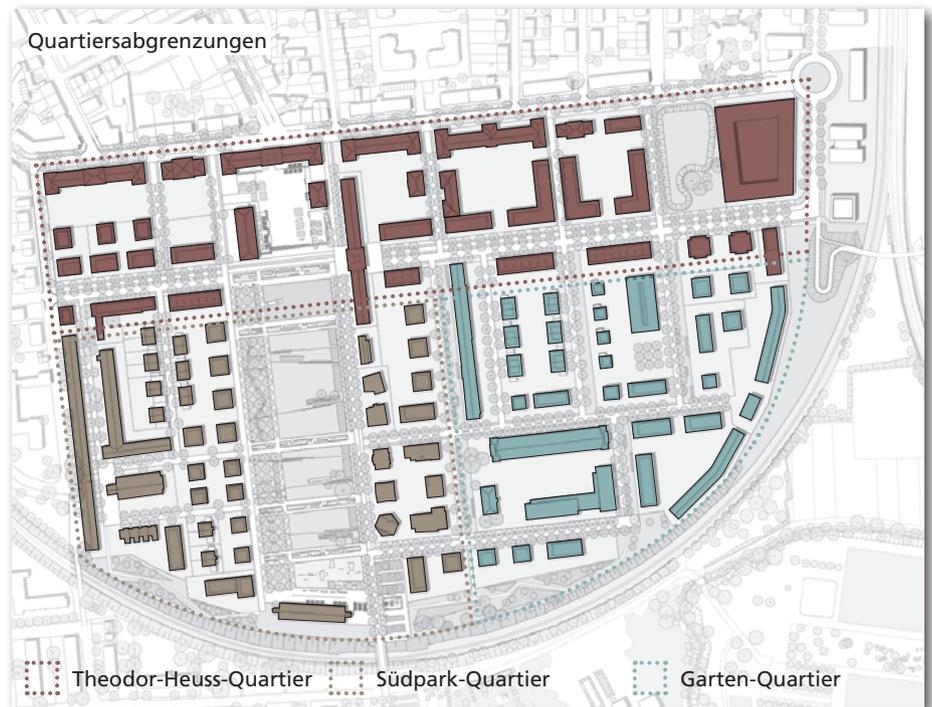


Gebäude im Theodor-Heuss-Quartier

## Theodor-Heuss-Quartier

Das „Theodor-Heuss-Quartier“, welches sich südlich der Cornichonstraße bis über die Siebenpfeifer-Allee/Wirth-Allee erstreckt, zeichnet sich durch zahlreiche prägnante Bestandsgebäude aus. Diese werden durch Neubauten in Zeilenform ergänzt, durch die

eine hohe städtebauliche Dichte geschaffen wird. Freiraumqualitäten entstehen hier durch private Grünhöfe, eine repräsentative Zentralerschließung und den Theodor-Heuss-Platz. Das Quartier übernimmt wichtige Funktionen für den gesamten Wohnpark.





### Südpark-Quartier

Das „Südpark-Quartier“ weist vorwiegend 3-4-geschossige Stadtvillen auf. Diese gruppieren sich um eine großzügig bemessene und intensiv gestaltete Grünfläche, die sich südlich an den Theodor-Heuss-Platz anschließt - den Südpark. Die solitäre Bebauungsstruktur schafft eine hohe städtebauliche Durchlässigkeit, so dass auch die Grundstücke in zweiter Reihe aufgewertet werden. Der Südpark stellt das zentrale Freiraumangebot für den Wohnpark und die angrenzenden Stadtteile dar.

### Garten-Quartier

Das „Garten-Quartier“ zeichnet sich durch eine in weiten Teilen vorgesehene kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern aus. Diese steht im Kontrast zu punktuell platzierten Stadtvillen, Zeilen und Bestandsgebäuden. Die Straßen im „Garten-Quartier“ sind als ruhige Wohnstraßen ausgebildet. Die Straßen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, werden zudem von breiten Grünfugen begleitet, die die Wohn- und Aufenthaltsqualität erhöhen.



Staudenbeete im Südpark-Quartier



Laubbäume im Garten-Quartier



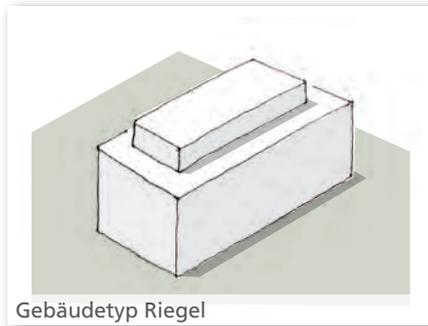


# 2

## Die Bebauung

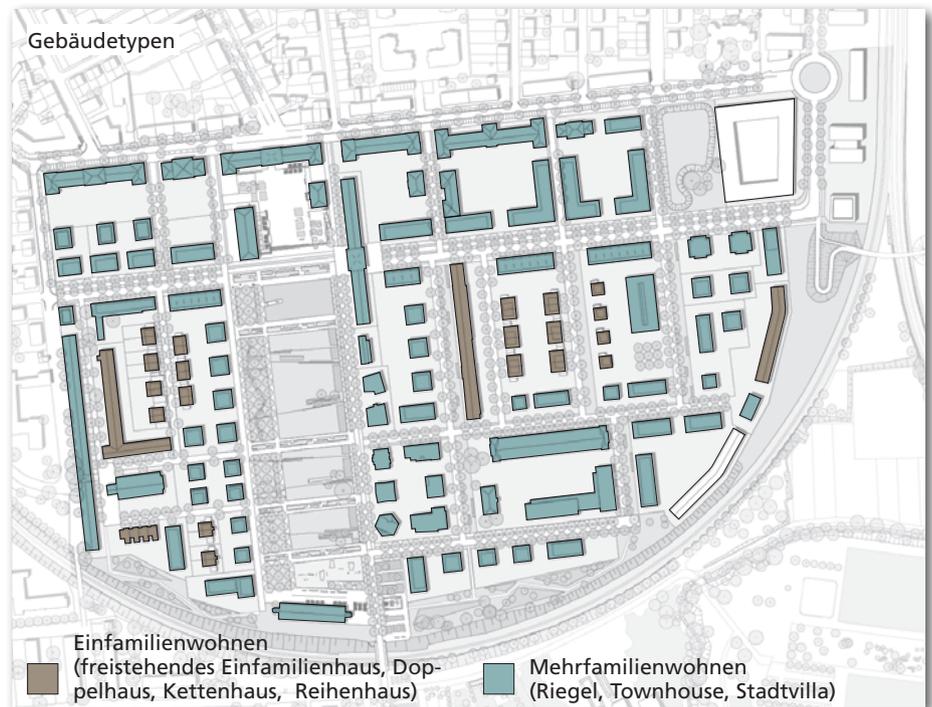
Die Bebauung prägt das Erscheinungsbild eines städtischen Bereiches wie kein zweiter Bestandteil. Im Ensemble formt sie sein Gesicht und Profil. Man kann feststellen, dass allen städtischen Situationen von hoher Qualität bestimmte, häufig auf den ersten Blick nicht erkennbare, städtebauliche und architektonische Ordnungsprinzipien zugrunde liegen.

Wichtig bei der Gestaltung der Baukörper ist ein klares Konzept, das auf einen hohen Wohn- und Identitätswert abzielt. Konsequenz trägt hier zur Qualitätssicherung bei.



**Gebäudetypologie und -kubatur**  
Um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit verschiedenen Wohnwünschen, Wohnbedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten anzusprechen und eine soziale Durchmischung sowie eine Mischung der Altersstrukturen zu erreichen, ist der neue Stadtteil in einzelne

kleinere Bereiche und Quartiere gegliedert. In den Quartieren erzeugen unterschiedliche Bauungsformen, Dichten, Höhen und Gestaltmuster eine jeweils eigene Identität. Durch dieses vielfältige Angebot werden unterschiedliche Ansprüche und Vorlieben in einem weiten Spektrum bedient.



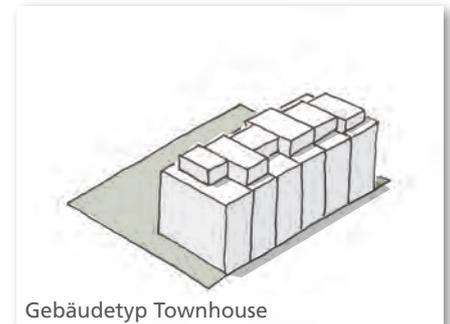
Der städtebauliche Entwurf sieht vier unterschiedliche Gebäudetypologien für den Wohnpark vor: riegelförmige Mehrfamilienhäuser, Townhouses, Stadtvillen und das kleinteilige Eigenheim in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern.

Der Riegel:

Die riegelförmigen Mehrfamilienhäuser werden vorwiegend an den Alleen platziert und prägen dort mit ihrer Größe und Masse den öffentlichen Raum. Eine ähnliche Art der Raumbildung kann auch durch die Aneinanderreihung von Townhouses erreicht werden. Obwohl sie eine Vielzahl von Einzelhäusern

sind, wirken sie räumlich wie eine kompakte Einheit.

Die historischen Bestandsgebäude gehören überwiegend zum Typ der riegelförmigen Mehrfamilienhäuser. Es handelt sich bei ihnen überwiegend um dreigeschossige, langgestreckte, gründerzeitliche Klinkerbauten mit Walmdach auf bossierten Sockelgeschossen. Vor allem auf die Bauten an der Cornichonstraße richtet sich denkmalpflegerisches Interesse. Für diese Gebäude gelten denkmalrechtliche Auflagen, die sich auf die Gesamtanlage und auf das Äußere der Bauten bezüglich Erhalt und Umgestaltung beziehen. Verände-



Gebäudetyp Townhouse



Townhousebebauung

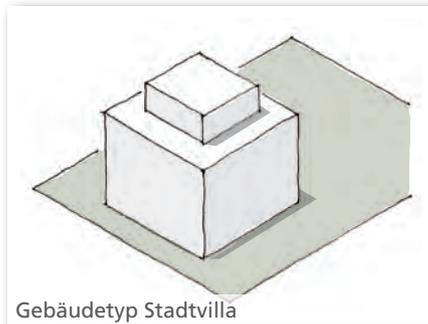


#### Vorgaben

- + bei Denkmalschutz: Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde
- + Eingriffsminimierung im Bestand
- + in Teilbereichen Errichtung von Staffelgeschossen
- + in Teilbereichen gleichmäßige Fassung des Straßenraums

#### Empfehlungen

- + klares Konzept; klare und einfache Formensprache



Gebäudetyp Stadtvilla



Stadtvillabebauung

rungen und Ergänzungen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind grundsätzlich mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Neben den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden wurden weitere Bestandsgebäude als erhaltenswert eingestuft. Für alle Bestandsgebäude gilt der Grundsatz der Eingriffsminimierung. Vorhandene bauzeitliche Elemente (Gesimse, Gewände, Fenster etc.) sind zu erhalten oder nach historischem Vorbild wieder herzustellen. Eingriffe in die Fassade und die Dachhaut sind behutsam und mit Rücksicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen.

Die Stadtvilla:

Bei den Stadtvillen spricht man von einem Bebauungstyp mit eher quadratischem Grundriss, der als Solitär einen deutlich größeren Abstand zu seiner Nachbarbebauung einhalten wird. Hierbei gibt es unterschiedliche Größen und Gebäudetypen. Zum Beispiel die „kleine“ Stadtvilla, die in der Regel mit einem etwa 12 x 12 m Grundriss für Ein- oder Zweifamilienhäuser gedacht ist, oder aber die „große“ Stadtvilla mit einem 16 x 16 m bis 20 x 20 m Grundriss, die zum Beispiel in Viererteilung 4 Wohneinheiten Platz pro Etage bietet.

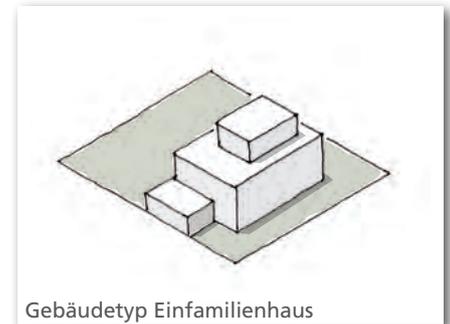
### Das Einfamilienhaus:

Die kleinteiligen Eigenheime sind auch in unterschiedlichen Formen denkbar. Als freistehendes Eigenheim, als Doppelhaus oder als Kettenhaus. Diese Gebäudetypen befinden sich vorwiegend im Garten-Quartier.

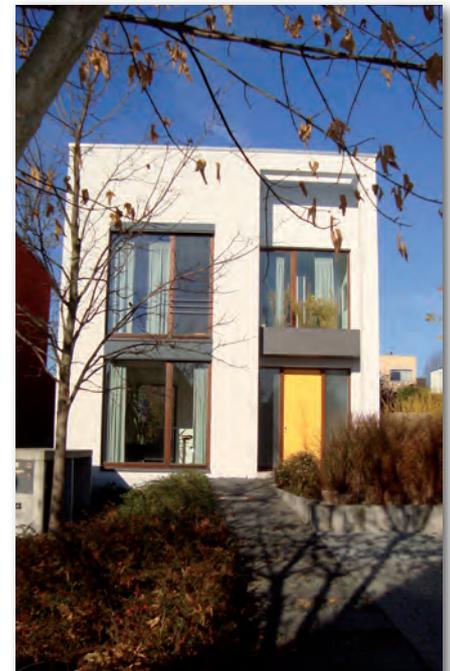
Ungeachtet des jeweiligen Gebäudetyps, sollten einige übergreifende Grundregeln für alle Gebäude mit Blick auf ihre Gestaltung und architektonische Formensprache gelten, damit keine allzu starken Stilbrüche unter den Neubauten innerhalb des zukünftigen Stadtteils entstehen. Auf diese Weise kann ein gestalterischer Zusam-

menhang und ein harmonisches Ganzes erreicht werden.

Die Prinzipien der Gestaltung, die für die Gebäude gelten, werden in den folgenden Abschnitten erläutert. Für die Kubatur der Gebäude soll eine möglichst klare und reduzierte Formensprache verfolgt werden. Rundungen, Erker, größere Auskragungen, unnötige Vorsprünge und ähnliche Elemente sollen vermieden oder auf ein Minimum reduziert werden. Für den öffentlichen Raum bedeutet dies ein klar lesbares, ruhiges bauliches Erscheinungsbild. Für das einzelne Gebäude selbst folgt daraus ein flexibler Grundriss und eine gute



Gebäudetyp Einfamilienhaus

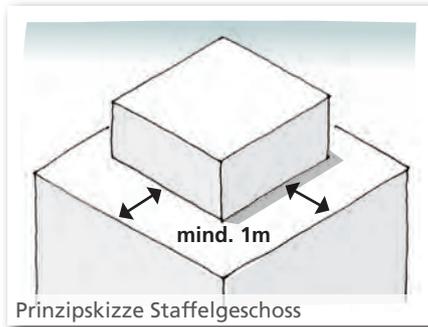


Einfamilienhausbebauung



### Definition Staffelgeschoss

- Allseitig um mind. 1 m zurück-springendes oberstes Geschoss
- Häufig kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)



Prinzipskizze Staffelgeschoss

Orientierung innerhalb des Gebäudes. Die Architektur soll sowohl optisch als auch technisch modern sein. In Bezug auf energetische Gesichtspunkte werden möglichst innovative, zukunftsweisende und nutzerfreundliche Konzepte erwartet. Die Minimierung von Barrieren bis hin zur Barrierefreiheit sollte eine Selbstverständlichkeit bei der Planung und baulichen Umsetzung der Gebäude sein.

Für einige Baufelder ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan C 25 die Errichtung von Staffelgeschossen zwingend vorgeschrieben, für alle übrigen empfohlen. Diese schaffen aufgrund ihrer

zurückgesetzten Anordnung gut nutzbare Wohnflächen, ohne mit ihrer Höhe auf den öffentlichen Raum zu wirken. Durch die zwangsläufig entstehenden Umläufe und Dachterrassenflächen bieten sie zudem die Möglichkeit, besondere Wohnformen (z.B. Penthouse-Wohnungen) zu realisieren. Die Entwicklung eines Staffelgeschosses ermöglicht außerdem besondere gestalterische Akzente, etwa durch höhere Glasflächenanteile und einen Fassadenmaterialwechsel von Hauptbaukörper zu Staffelgeschoss (z.B. Holz, Fassadenplatten), wodurch es im Kontrast zu den darunterliegenden Vollgeschossen „leichter“ wirken kann.

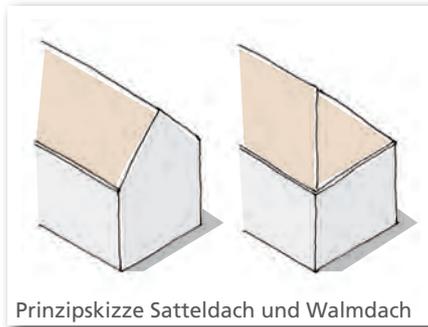


Grundsätzlich wird im gesamten Quartier eine gleichmäßige Fassung des Straßenraums angestrebt. Die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Baugrenzen sorgt für eine einheitliche Ausrichtung der Gebäudefluchten entlang der Straßen. Zur Stärkung dieser prägenden Raumkante, sollen Vor- und Rücksprünge von den Baugrenzen in Richtung des öffentlichen Raums minimiert werden oder nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dadurch entsteht ein geschlossenes Bild, bei dem alle Gebäude in einer Linie stehen. Desweiteren tragen einheitliche Traufhöhen zu dem gewünschten einheitlichen Straßenbild bei.



## Definition Traufhöhe

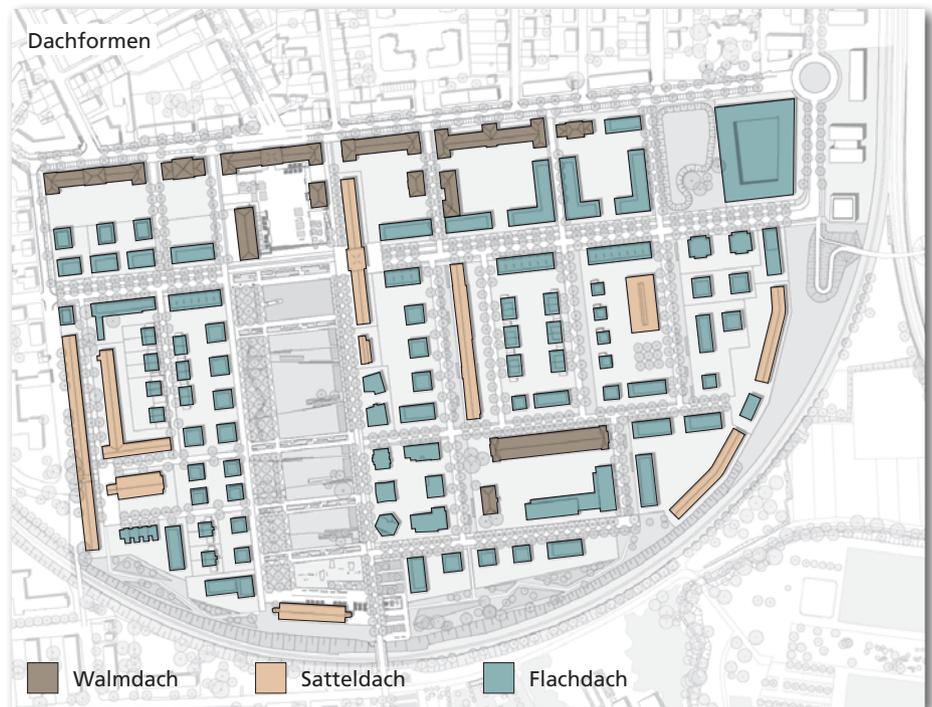
- Höhe zwischen Terrain und Traufpunkt
- Bezugspunkte: Grundstücksmitte und Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachsparren



## Dächer

Die Dachform - Flachdach oder Schrägdach - ist maßgeblich bestimmend für das gestalterische Erscheinungsbild von Gebäuden. So gibt das Flachdach im Verhältnis zu Schrägdächern eine exakte Gebäudehöhe bzw. -kante vor. Als Kontrast zu den historischen er-

haltenswerten Bestandsgebäuden der ehemaligen Kaserne, die alle mit Schrägdächern, meist in Form von gewalnten Satteldächern, ausgestattet sind, sollen alle Neubauten einschließlich aller ihrer Nebenanlagen mit Flachdächern ausgeführt sein. Das Flachdach gibt den Neubauten eine wesent-



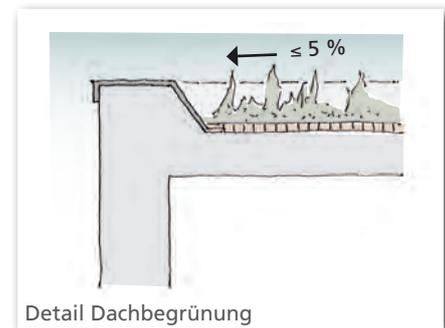
liche Gemeinsamkeit, die über das Gestaltungselement „Flachdach“ gleichzeitig identifikationsstiftend für die Bewohnerinnen und Bewohner wirkt.

Auf Flachdächern sind Dachbegrünungen leichter zu realisieren als auf Schrägdächern. Eine Flachdachbegrünung speichert und filtert das Niederschlagswasser, bildet ein günstiges Mikroklima, reduziert die Aufheizung, schützt die Dachhaut vor Witterungseinflüssen und bildet eine zusätzliche Wärmedämmung bzw. Gebäudekühlung in den entsprechenden Jahreszeiten. Darum wird empfohlen alle Flachdächer ab einer Größe von 10

qm, mindestens zu 60% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Passende Pflanzen für diese Art der Dachbegrünung sind Moose, Sukkulenten, Kräuter, Gräser und Zwiebel- oder Knollenpflanzen. Begehbare Dachflächen an Dachterrassen können außerdem in Form von Dachgärten begrünt werden, was ein zusätzliches privates Grün- und Freiflächenangebot für die Bewohner schaffen kann. Die übrigen Dachflächen können wahlweise mit Zink, Zinkblech oder Kies eingedeckt werden. Zusätzlich können ebenerdige oder zurückgesetzt aufgeständerte Solaranlagen auf den Flachdächern platziert werden.



Prinzipische Skizze Flachdach mit Begrünung



Detail Dachbegrünung

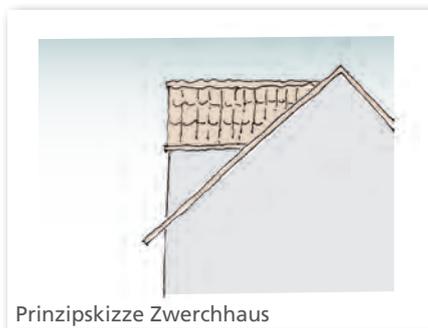
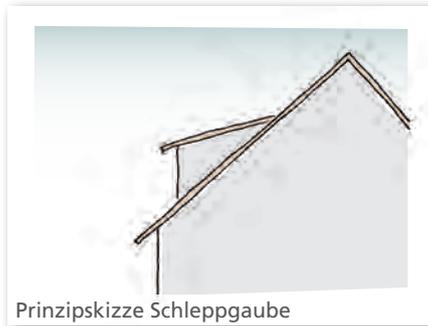


#### Vorgaben - Neubauten

- + Flachdächer bei Neubauten
- + Bündiger Abschluss der Fassade zum Dach
- + Allseitiges Zurückspringen der Staffelgeschosse um mind. 1 m

#### Empfehlungen - Neubauten

- + Dachbegrünung ab 10 qm Dachfläche



Die Flachdächer müssen immer bündig mit den Außenfassaden der Obergeschosse abschließen, um die exakte Kubatur der Gebäude sichtbar zu machen. Dachüberstände, die terrassenüberdeckend sind, sind jedoch zulässig. Die Staffelgeschosse bei den Neubauten müssen in der Regel allseitig min-

destens 1 m zurück springen. Über den Staffelgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.

Die Dächer der Bestandsgebäude müssen in ihrer Erscheinungsform beibehalten werden. Eingriffe in die Dachhaut sind, wenn erforderlich, behutsam und mit Rück-



sicht auf die Eigenart der Gebäude vorzunehmen. Der Grundsatz der Eingriffsminimierung gilt für Denkmäler und erhaltenswert eingestufte Gebäude gleichermaßen. Dabei sind Dacheinschnitte (Dachloggien) unzulässig, während Dachflächenfenster und Dachaufbauten (Schleppgaube, Spitzgaube, Zwerchhaus) untergeordnet möglich sind. Auch eine Veränderung der Dachneigung, Firsthöhe und Traufausbildung muss unterbleiben, da genau diese Elemente stark für den Charakter der Altgebäude mitbestimmend sind.

Bei den eingeschossigen Bestandsgebäuden ist eine durchgehende,

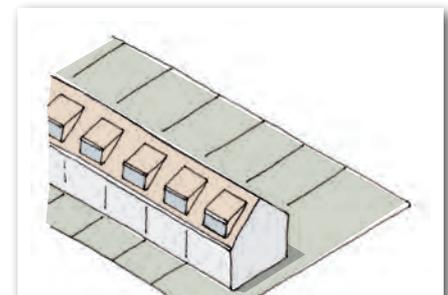
einheitliche, eigenständige Belichtungslösung zu finden, um die Nutzbarkeit der Dachgeschosse zu gewährleisten. Eine Möglichkeit wäre beispielsweise die Belichtung mittels Einzelgauben, eines Lichtbandes im First oder durch Dachflächenfenster zu sichern.

Die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude müssen von sonstigen flächenwirksamen Dachaufbauten und Energiegewinnungsanlagen freigehalten werden, um den Charakter der Gebäude zu erhalten. Eingriffe an Denkmälern sind grundsätzlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



#### Zugelassene Gauben auf den Dächern der erhaltenswerten Gebäude

- Schleppgaube
- Spitzgaube
- Zwerchhaus

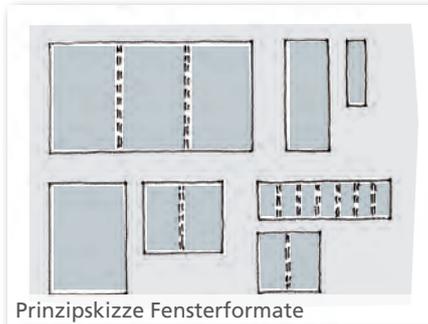


Schleppgauben auf Bestandsgebäude



#### Vorgaben - Bestandsgebäude

- + Eingriffsminimierung im Bestand
- + Erhalt historischer Dachformen; möglichst keine flächenwirksamen Energiegewinnungsanlagen und Aufbauten
- + Dachflächenfenster und Gauben untergeordnet möglich, Dachloggien nicht
- + Veränderungen und Ergänzungen an den denkmalgeschützten Gebäuden mit der Unteren Denkmalbehörde abstimmen



Prinzipskizze Fensterformate



Mögliche Fassadengestaltung

### Fassaden

Vor allem bei Flachdächern besitzen die Fassaden eine hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Dies trifft insbesondere auf die straßenbegleitenden Fassaden zu, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind.

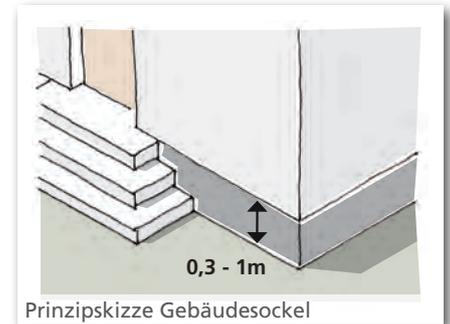
Wichtig ist bei der Gestaltung der Fassaden, dass die Anordnung der Fenster einem klaren Prinzip folgt. Pro Projekt darf nur eine Art und Farbe von Fenstern Anwendung finden, in nicht mehr als drei unterschiedlichen Formaten. Die Fenster von Aufenthaltsräumen können bodentief ausgebildet werden, um möglichst viel Tageslicht einzufan-

gen und um den Sichtbezug nach außen zu ermöglichen. Das Glas der Fensterscheiben muss transparent (außer bei Sanitärräumen) und farblos ausgeführt werden. Spiegelglas oder farbiges Glas ist ausgeschlossen. Erlaubt sind jedoch Fenster mit integriertem Sonnenschutz. Die Fensterrahmen sollen farblich zum Gesamtgebäude passen und bei jedem Baukörper einheitlich sein. Die Fensterteilung soll quadratisch oder im Hochformat ausgebildet sein. Fensterbänder sind bei entsprechend nebeneinander angeordneten Fensterelementen möglich. Sonnenschutzelemente (Rollos, Raffstore, Rolläden) sollten im eingefahrenen Zustand nicht sichtbar

sein und in die Fassade integriert werden.

Bei Balkonen empfiehlt es sich von vornherein, die Brüstungen aus blickdichtem Material (z.B. filigranes Staketengeländer mit einheitlicher Hinterspannung oder Fassadenplatten in sichtgeschützten Teilbereichen) zu gestalten, um eine nachträgliche Belplankung durch die Bewohner zu erübrigen. Werden über die zulässige Traufe an Dachterrassen zusätzliche Absturzsicherungen nötig, sind diese licht- und luftdurchlässig auszuführen. Im Theodor-Heuss-Quartier sind zur Straßenseite nur Loggien zulässig, auf den Straßen abgewandten Seiten sind auch Balkone möglich.

Die Sockelhöhe bestimmt die Dominanz der Fassade von ihrer Basis. Um ein zu hohes Herausragen der Gebäude aus dem Erdreich und zu große, eher unansehnliche Kellerfassaden zu vermeiden, muss der Sockel bzw. das Erdgeschoss-Fußbodenniveau -im Mittel- mindestens 30 cm, aber nicht mehr als einen Meter über dem vorhandenen Terrain liegen. Der Sockel eines Gebäudes kann entweder durch ein anderes Fassadenmaterial oder durch eine andere Fassadenfarbe akzentuiert werden. In Anlehnung an die Bestandsgebäude können im Sockelbereich beispielsweise Klinker verwendet werden.



Prinzipialskizze Gebäudesockel

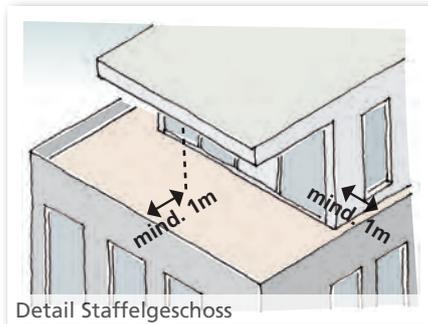


Fassade eines Bestandsgebäudes



### Vorgaben und Empfehlungen

- + Transparente, farblose Fenster; Anordnung folgt einem klaren Prinzip
- + Fensterrahmen passen farblich zum Gesamtgebäude
- + Blickdichte Brüstungen an Balkonen, durchlässige an Dachterrassen
- + Akzentuierter Sockel; zwischen 0,3 und 1,0 m hoch
- + Gestalterische Absetzung der Staffelgeschosse
- + Materialgerechter Erhalt der Bestandsfassaden; Balkone ggf. möglich



Auch die Fassaden der Staffelgeschosse können farblich und in ihrer Materialität von der Fassade des sonstigen Baukörpers abgesetzt sein. In beiden Fällen sollen gedeckte Farbtöne, jeweils in Abstimmung mit der Farbe des Hauptbaukörpers, verwendet werden.

Fassaden müssen einen waagerechten oberen Wandabschluss zum Dach haben. Eine Unterbrechung der Attikahöhe darf sich nur aus der Grundrissnutzung ergeben. Freischwebende Attikabänder sind bei Gebäuden mit Staffelgeschoss nur mit einem Rücksprung von mindestens 1 m gestattet.

### Theodor-Heuss-Quartier

Im Theodor-Heuss-Quartier müssen die Fassaden aus flächigem Putz, Naturstein oder aus Klinker gestaltet werden. Das Farbspektrum muss sich hier in Anlehnung an die Fassaden der Bestandsgebäude im Bereich von Warmweiß, über Beige, Ocker bis Terracotta und Kupfer erstrecken. Nicht erlaubt sind glänzende, polierte Werkstoffe, die das Gesamterscheinungsbild stören würden. Zudem werden auffällige, grelle Farben und markante Materialien nicht zugelassen, da sie optisch in Konkurrenz zu den Bestandsgebäuden treten würden. (siehe Farbtabelle S. 43)



### Südpark-Quartier

Im Südpark-Quartier müssen mindestens 80% der geschlossenen Fassadenflächen in einem einheitlichen Material (Putz, Klinker, Naturstein, Holz, Fassadenplatten) gestaltet werden. Zulässig sind außerdem Ergänzungen durch Holzverkleidungen oder sonstige natürliche Materialien, sofern sie das Gesamterscheinungsbild nicht stören. Die Klinker sollen farblich zu den Steinen der Bestandsgebäude passen. Das Farbspektrum der Fassaden muss sich zwischen Warmweiß, hellen Sand- und Erdtönen und dunklem Graubraun erstrecken. (siehe Farbtabelle S. 43)



### Garten-Quartier

Im Garten-Quartier müssen mindestens 50% der geschlossenen Fassadenflächen in einem einheitlichen Material (Putz, Klinker, Naturstein, Holz, Fassadenplatten) gestaltet werden. Darüber hinaus sind an den Fassadenflächen viele weitere Materialien möglich, solange sie nicht grell oder glänzend sind. Auch das mögliche Farbspektrum ist im Garten-Quartier groß. Es können sowohl die bereits genannten Fassadenfarben genutzt werden, als auch darüber hinausgehende Farbwerte. Wichtig ist jedoch, dass die jeweiligen Fassadenfarben gedeckt sind. (siehe Farbtabelle S. 43)





Fassadendetail eines Bestandsgebäudes

Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude gelten gesonderte Gestaltungsvorgaben. Die Fassaden, insbesondere an der Cornichonstraße, sind materialgerecht und einheitlich zu erhalten. Die vorhandenen Kunststofffenster sind nicht denkmalgerecht und müssen daher im Falle eines Austauschs

durch Holzfenster ersetzt werden, und zwar mit denkmalgerechter Fensterteilung. Balkonanlagen sind an den denkmalgeschützten Gebäuden in rückwärtigen Lagen zulässig, sofern sie weder die Traufe durchschneiden, noch Loggiaeinbauten vorsehen. Zur Straßenseite sind Balkone nicht zulässig.



Perspektive mit möglichen Fassadenfarben



## Theodor-Heuss-Quartier

KEIM  
Avantgarde C:10 | M:08 | Y:10 | K: 00  
R:234 | G:232 | B: 228  
Nr. 71

KEIM  
Avantgarde C:18 | M:16 | Y:22 | K: 00  
R:216 | G:210 | B:198  
Nr. 30

KEIM  
Avantgarde C:09 | M:09 | Y:28 | K: 00  
R:238 | G:229 | B: 196  
Nr. 40

KEIM  
Avantgarde C:10 | M:16 | Y:39 | K: 00  
R:234 | G:213 | B: 168  
Nr. 41

KEIM  
Avantgarde C:16 | M:37 | Y:57 | K: 00  
R:218 | G:170 | B: 118  
Nr. 52

KEIM  
Avantgarde C:29 | M:54 | Y:63 | K: 07  
R:180 | G:123 | B: 091  
Nr. 54

## Südpark-Quartier

KEIM  
Avantgarde C:10 | M:08 | Y:10 | K: 00  
R:234 | G:232 | B: 228  
Nr. 71

KEIM  
Avantgarde C:18 | M:16 | Y:22 | K: 00  
R:216 | G:210 | B:198  
Nr. 30

KEIM  
Exklusiv C:25 | M:20 | Y:21 | K:00  
R:201 | G:199 | B:195  
Nr. 9592

KEIM  
Avantgarde C:31 | M:26 | Y:29 | K: 00  
R:189 | G:183 | B:175  
Nr. 32

KEIM  
Avantgarde C:37 | M:36 | Y:41 | K: 01  
R:175 | G:161 | B:146  
Nr. 33

KEIM  
Avantgarde C:54 | M:47 | Y:48 | K: 11  
R:127 | G:122 | B:115  
Nr. 35

## Garten-Quartier

KEIM  
Avantgarde C:10 | M:08 | Y:10 | K: 00  
R:234 | G:232 | B: 228  
Nr. 71

KEIM  
Avantgarde C:18 | M:16 | Y:22 | K: 00  
R:216 | G:210 | B:198  
Nr. 30

KEIM  
Avantgarde C:09 | M:09 | Y:28 | K: 00  
R:238 | G:229 | B: 196  
Nr. 40

KEIM  
Avantgarde C:10 | M:16 | Y:39 | K: 00  
R:234 | G:213 | B: 168  
Nr. 41

KEIM  
Avantgarde C:28 | M:17 | Y:14 | K: 00  
R:195 | G:202 | B:208  
Nr. 140

KEIM  
Avantgarde C:36 | M:22 | Y:17 | K: 00  
R:175 | G:187 | B:195  
Nr. 141

(Liste ist nicht abschließend)





## Die Freiflächen der privaten Grundstücke

# 3

Das Leitbild einer durchgrünerten Stadt, nach dem Vorbild der Gartenstadt, war bei der Planung der Grün- und Freiflächen im „Wohnpark Am Ebenberg“ der prägende Gedanke und ein übergeordnetes Ziel. Abgesehen von den großzügig bemessenen Grünflächen, die im Rahmen der Landesgartenschau entstanden sind, wurden auch zahlreiche private und gemeinschaftlich nutzbare Gärten geplant.

Die Gestaltung der privaten Freiflächen bestimmt, neben der Bebauung, den Charakter eines Siedlungsgebietes. Daher ist es wichtig, dass die Gärten mit hoher Gestaltqualität geplant und dauerhaft gepflegt werden.



### **Zuwegungen und Zufahrten**

Die Vorgartenbereiche stellen den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum dar. Sie dienen gleichsam der Repräsentation, der Kommunikation und dem Aufenthalt der jeweiligen Bewohner. Zu den Vorgartenbereichen zählen auch die seitlichen Gartenbereiche neben den Gebäuden bei Eckgrundstücken. Diese Flächen müssen nach den gleichen Prinzipien gestaltet werden wie die vorderen Gartenbereiche.

Die Vorgartenbereiche dürfen nicht als Lagerplatz oder Arbeitsflächen genutzt werden.

In den zum Teil schmalen Vorgartenbereichen müssen verschiedene Nutzungen auf engstem Raum untergebracht werden. Grundsätzlich sind die versiegelten Flächen auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Je Grundstück dürfen in der Regel Zuwegungen bis zu 2,0 m breit und Zufahrten bis zu 4,0 m breit den Vorgarten durchqueren. Je nach Situation sind die Maße der Zuwegungen und Zufahrten an die Größenverhältnisse des Vorgartens anzupassen. Bei Reihenhäusern mit schmalen Grundstücken beispielsweise sollte eine Zuwegung von 1,20 m ausreichen.



Der Eingang oder der Eingangsbereich eines Hauses stellt durch seine spezifische Gestaltung die Visitenkarte des Hauses und seiner Nutzer dar. Der Hauseingang bildet eine „Adresse“. Darum ist auch hier eine besonders hohe Gestaltqualität erforderlich, um eine klare Erkennbarkeit, schon vom öffentlichen Raum her, zu garantieren. Sie sollen immer direkt zur erschließenden Verkehrsfläche orientiert sein und nicht als Seiten- oder Hintereingang versteckt sein.

Sofern Vordächer gewünscht sind, sind diese in ihrer Form, Farbe und Materialität auf die Architektur des Hauses abzustimmen. Sie kön-

nen entweder in Kombination mit den Nebenanlagen erstellt werden oder als Additive an das Gebäude angehängt sein. Angehängte Vordächer müssen filigran ausgeführt sein. Als favorisierte Materialien sind in diesem Fall Glasdächer in Verbindung mit dünnen Metallkonstruktionen zulässig. Sie dürfen nicht höher als maximal an der Unterkante des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Dächer sollen maximal 1,5 m tief sein, ihre Breite ist auf den Eingangsbereich abzustimmen. Als „Bügel“ ausgeformte Vordächer mit integriertem Briefkasten o.ä. sind ebenfalls möglich.



Eingangsbereich mit additivem Vordach



Prinzipiskizze Zuwegung



#### Vorgaben

- + Vorgartenbereiche nicht als Lagerplatz oder Arbeitsfläche nutzen
- + Gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone
- + Versiegelte Flächen i.d.R. auf Zufahrten und Zugänge beschränken (Wege max. 2 m, Zufahrten max. 4 m breit)

#### Empfehlungen

- + Eingangsbereiche sollen großzügig, offen und freigestellt sein
- + Eingänge zur Straße ausrichten; Vordächer in Kombination oder angehängt



Eingangsbereich eines Bestandsgebäudes

Die Ausstattungsmerkmale wie Briefkästen, Lampen und Hausnummern sollen einheitlich gestaltet sein und sich dem Hauptbaukörper optisch anpassen.

Die Eingangsbereiche der Bestandsgebäude sollten - genau wie die Eingangsbereiche der Neubauten - den neuen Nutzungen der Altgebäude angepasst, großzügig, offen und freigestellt von sichtbehindernden Elementen gestaltet sein.

### Theodor-Heuss-Quartier

Im Theodor-Heuss-Quartier sollen die Zufahrten und Gehwege aus hellen beige-, sand- oder terracottafarbenen Materialien hergestellt werden. Wichtig ist, dass die Wegedecken farblich und in ihrer Materialität zu den Bestandsgebäuden passen. Hier eignen sich wassergebundene Wegedecken oder Natursteinpflaster oder Betonstein für Wege und Zufahrten. Empfohlene Gesteinsarten sind Kalkstein, Sandstein und Quarzit.



Natursteinpflaster



### Südpark-Quartier

Im Südpark-Quartier soll der Bodenbelag der Zuwegungen und Zufahrten, in Abstimmung und Anlehnung an die vorgeschriebenen Gebäudefarben, im Farbspektrum zwischen hellen sandfarbenen und etwas dunkleren Grau- oder Brauntönen ausgeführt werden. Als Materialien für die Beläge eignen sich einerseits graue Betonsteine und andererseits Natursteine, zum Beispiel Granit, Basalt oder Grauwacke.

### Garten-Quartier

Die Zufahrten im Garten-Quartier sollen aus einer hellen, wassergebundenen Wegedecke oder aus breitfugigem Rasenpflaster (Beton- oder Naturstein) hergestellt werden. Für Zuwegungen gilt selbiges mit dem Unterschied, dass schmalfugiges Rasenpflaster genutzt werden kann. Rasengitter-Systeme aus Kunststoff sind nicht zulässig, ebenso wie bunte, auffällig gefärbte Pflastersteine. Von Kombinationen und Verbänden aus unterschiedlich gefärbten Steinen ist ebenfalls abzusehen.



Natursteinplatten



Rasenfugenpflaster



Kombination Trittsteine und Rasen



### Ziele der Planung

- Fassung des Straßenraums durch Einfriedungen
- Klare Abgrenzung zwischen privaten Vorgärten und öffentlichem Straßenraum
- Bezug zwischen Gebäudeinnerem und Straßenleben
- Identifikationsstiftende Straßenzüge mit deutlicher Erkennbarkeit von Eingangs- und Adressbildung, insbesondere bei Wohnstraßen
- Straßenraum als Lebensraum durch Positionierung der Gebäudefronten zur Straße

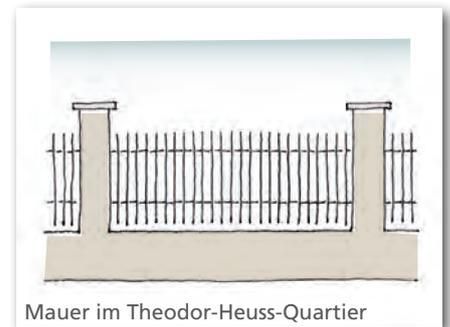
### Einfriedungen

Die privaten Grundstücke müssen zum öffentlichen Raum hin durch Hecken, Mauern und ähnliche bauliche Elemente eingefriedet werden. Diese Abgrenzung schafft eine klare Unterscheidung zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Freiflächen. Welche Einfriedungen im Einzelnen für die drei Quartiere in Frage kommen, wird nachfolgend erklärt.

Die bestehenden Einfriedungen an der Cornichonstraße sind zu erhalten und bei Neuanlage nach historischem Vorbild material- und farbgetreu zu errichten.

### Theodor-Heuss-Quartier

Im Theodor-Heuss-Quartier müssen alle Grundstücke zum öffentlichen Raum hin eingefriedet werden. Dies muss, nach historischem Vorbild, durch einen max. 0,8 m hohen Mauersockel mit bis zu 2,0 m hohen Mauerpfeilern und dazwischen eingehängten Zaunelementen aus Metall erfolgen. Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf hochgesetzten, aus der Erde ragenden Tiefgaragen müssen auf die gleiche Weise angelegt werden. Hier kann jedoch auf den Mauersockel verzichtet werden. Eine Alternative zu dem genannten Einfriedungstyp bilden wahlweise geschnittene Hecken.



Mauer im Theodor-Heuss-Quartier

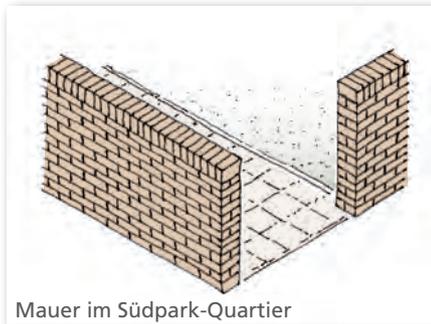


### Südpark-Quartier

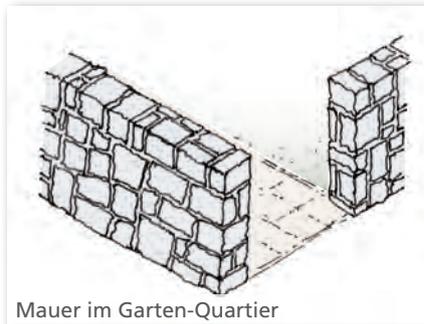
Im Südquartier müssen alle Einfriedungen zum öffentlichen Raum mit geschnittenen Ahorn- oder Hainbuchenhecken (*Acer campestre*, *Carpinus Betulus*) in einer Höhe von max. 1,25 m erfolgen. Alternativ können Beton- oder Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,25 m geplant werden. Die Mauern sollten in stabiler Bauart angelegt sein. Die Farbigkeit der Mauern muss, in Abstimmung mit den Fassadenfarben, im Bereich zwischen beige, grau und braun liegen. Ebenfalls möglich sind rötliche Klinkermauern, in Anlehnung an die Bestandsbebauung.

### Garten-Quartier

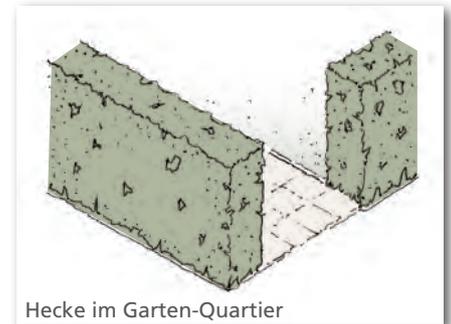
Das Garten-Quartier soll eine größere gestalterische Vielfalt an Einfriedungsmöglichkeiten erlauben. Hier sind sowohl Lindenhecken (*Tilia cordata* ‚Greenspire‘), Hainbuche (*Carpinus Betulus*), als auch unterschiedliche Mauern und Metallzäune möglich. Metallzäune sind allerdings nur in Kombination mit Heckenpflanzungen zulässig. Die Mauern können aus Beton, Ziegel oder Natursteinen hergestellt werden. Wichtig ist, dass die Farbigkeit der Steine zur jeweiligen Fassadenfarbe passt und nicht aufdringlich ist. Die Einfriedungen dürfen max. 1,25 m hoch sein.



Mauer im Südpark-Quartier



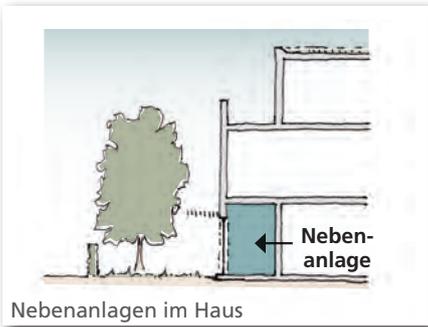
Mauer im Garten-Quartier



Hecke im Garten-Quartier



Einhausung aus Holz



Nebenanlagen im Haus

### Einhausungen

Um das Erscheinungsbild des Quartiers nicht unnötig zu stören, müssen alle Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Fahrradabstellplätze und Kellerersatzräume, wenn möglich, im hinteren oder seitlichen Grundstücksbereich errichtet werden, vorzugsweise im Anschluss an das Hauptgebäude oder als Sichtschutzelement an der hinteren Grundstücksgrenze. Nebenanlagen im Garten sollen möglichst miteinander kombiniert und einheitlich eingehaust werden. Eine weitere Möglichkeit bietet die Integration der Nebenanlagen in das Hauptgebäude.

### Südpark- und Garten-Quartier

Wenn eine Unterbringung der Nebenanlagen im seitlichen oder hinteren Grundstücksbereich nicht möglich ist, wie es bei den Reihemittelhäusern im Südpark- und Gartenquartier der Fall ist, dürfen ausnahmsweise auch im Vorgarten Einhausungen stehen.

Bei der Wahl des jeweiligen Standorts ist darauf zu achten, dass die Gebäudefassade von der Straße aus sichtbar bleibt. Sofern Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen errichtet werden, sollen sie möglichst nah an das Gebäude gesetzt werden. Nebenanlagen dürfen dort, wo die Baugrenze ausreichend Ab-



stand zur Straßenbegrenzungslinie hat (ca. 7-8 m), max. bis 2,5 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken. Im Falle seitlicher Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Verkehrsraum gilt aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,5 Metern.

Bei der Errichtung der Nebenanlagen muss auf eine mit dem Hauptgebäude einheitliche Gestaltung geachtet werden. Die Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume können mit geeigneten Bepflanzungen, wie Rankpflanzen oder Hecken, vor Einsicht geschützt werden und müssen sich hinsicht-

lich Bauart, Material und Farbe in die bauliche und räumliche Struktur des Stadtquartiers einfügen.

Alle baulichen Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Kellerersatzräume oder Fahrradabstellhäuser sind mit einem Flachdach auszuführen, das begrünt werden sollte.

Neubauteile und Nebenanlagen an und neben den Bestandsgebäuden müssen sich dem Gesamtbild durch eine einheitliche und dezente Gestaltung unterordnen. Die Neubauteile dürfen die Bestandsgebäude optisch nicht dominieren oder in Konkurrenz zu ihnen stehen.



Nebenanlage vor dem Hauseingang



### Vorgaben und Empfehlungen

- + Nebenanlagen max. 2,5 m an die Straßenbegrenzungslinie heran rücken
- + an Grundstücksgrenzen, die seitlich an die Straße grenzen, gilt ein Mindestabstand von 0,5 Metern
- + Nebenanlagen sind in Vorgärten überwiegend ausgeschlossen
- + Fahrradabstellplätze, Müllstandorte etc. möglichst einhausen oder ins Gebäude integrieren
- + einheitliche Gestaltung aller Nebenanlagen in den Vorgärten
- + Begrünung der Nebenanlagen



### Leitziele der Planung

- Straße als Lebensraum
- Bezug Innen-Außen
- Lebendiges Straßenleben
- Gartenbezogenes Wohnen

### Bepflanzungen im Vorgarten

Die Regelungen zur Grundstücksbepflanzung dienen der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes. Der Gartenstadtgedanke in neu interpretierter Form diene während der Planungsphase dabei als Orientierung.

Das übergeordnete Ziel der Freiflächenplanung ist die Erzeugung eines durchgrünten Gesamtbildes, wonach mindestens 80% der Freiflächen (vorderer und hinterer Gartenbereich) begrünt werden müssen. Kiesflächen und Steinflächen als Beetersatz sind nicht zulässig.



Perspektive des grünen Straßenraums in der Viktor-Weiß-Straße



Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan müssen pro angefangene 25 m Grundstücksbreite, beziehungsweise pro Grundstück mindestens ein mittelgroßer Baum im Vorgartenbereich gepflanzt werden. Des Weiteren gilt es pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens einen mittelgroßen Baum, wahlweise im seitlichen oder rückwärtigen Gartenbereich, zu pflanzen.

Es wird gefordert, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Vorgartenbereiche als eingefriedete Rasenflächen mit lockerem Gehölzbestand anzulegen. Dadurch entsteht ein grünes

Gesamtbild, die Fassaden der Gebäude bleiben aber sichtbar.

Gemäß der Liste der zu verwendenden Gehölzarten, sollen in den Vorgärten Bäume gepflanzt werden, welche nach Möglichkeit als Hochstamm zu kultivieren sind. Außerdem wird empfohlen, sämtliche Gehölze auf den Grundstücken so anzuordnen und zu pflanzen, dass der Blick vom öffentlichen Raum auf die Gebäude aus Augenhöhe des Betrachters nicht vollständig versperrt wird. Ergänzend zu den Gehölzarten können nach Belieben einjährige Pflanzen, Stauden, Gräser, Farne oder Sträucher gepflanzt werden.



Eingefriedeter grüner Vorgarten



#### **Vorgaben**

- + Pro angefangene 25 m Grundstücksbreite ein Baum im Vorgarten; pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum auf dem Grundstück
- + Vorgärten als eingefriedete Rasenflächen mit heimischen Gehölzen anlegen
- + Für die Bepflanzung Bäume aus der angehängten Liste verwenden

#### **Empfehlungen**

- + Durchgrüntes Gesamtbild in Tradition der Gartenstadt



Prinzipische Skizze Vorgarten

Für die zu verwendenden Gehölzarten gelten folgende Kriterien:

Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet Ebenberg sollen heimische - im Idealfall autochthone - Gehölzarten verwendet werden. Die Anpflanzung dieser Arten ist förderlich für die Entwicklung der einheimischen, ortstypischen Tier- und Pflanzenwelt. Zudem wird durch die Verwendung dieser Gehölze ein Gegenpol zu den monokulturellen Weinanbauflächen der Umgebung gesetzt. Um die Entwicklung der heimischen Tiere zu fördern, sollen außerdem verschiedene Nähr- und Nistgehölze verwendet werden. Zu den Nährgehölzen zählen sowohl Bienenweiden wie *Tilia cordata*, als auch Vogelnährgehölze wie Amelanchier lamarkii. Diese Gehölze haben einen besonders hohen ökologischen Wert.

Die zu verwendenden Gehölze sollen gegenüber klimatischen Widrigkeiten wie Sturm, Starkre-

gen, Trockenheit, Hitze oder Kälte unempfindlich sein. Außerdem sollen sie möglichst krankheitsresistent sein. Zudem ist es von Vorteil, wenn sie Bodenverdichtungen vertragen. Eine weitere positive Eigenschaft ist die Schnittverträglichkeit und eine hohe Austriebskraft, wie bei *Carpinus betulus*. Um spielende Kinder nicht zu gefährden, soll zudem auf die Verwendung von giftigen Gehölzen verzichtet werden.

Da die Gehölze in den Privatgärten optisch nicht mit den Straßenbäumen und mit den Wohngebäuden in Konkurrenz treten sollen, sollen sie eine Größe von 20 m nicht überschreiten. Dementsprechend sind maximal Bäume der 2. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölze sollen möglichst einen ästhetisch ansprechenden, zierenden Charakter haben. Besonders zierend sind auffällige Herbstfärbungen, Fruchtschmuck oder auffällige Blüten. Über gleich mehrere dieser Qualitäten verfügen die „Vier-Jahreszeiten-Gehölze“, wie *Malus ‚Profusion‘*.



### Theodor-Heuss-Quartier

Im Theodor-Heuss-Quartier wird das Thema eines klassischen Gartens verfolgt. Der prägende Farbton in dieser Pflanzung ist weiß, da die Wild-Birne, die Kupferfelsenbirne, sowie die Trauben-Kirsche, im Frühjahr weiß blühen.

#### mittelgroße Bäume:

*Carpinus betulus*

*Corylus colurna*

*Pyrus communis* + ssp.

*Ulmus hollandica*

#### kleine Bäume:

*Amelanchier lamarckii*

*Prunus padus*

Hainbuche

Baum-Hasel

Gewöhnliche Wild-Birne

Stadt-Ulme

Kupfer-Felsenbirne

Trauben-Kirsche

#### Straßenbäume:

*Prunus avium* ‚Plena‘

*Magnolia kobus*

*Fraxinus ornus*

*Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘

*Tilia cordata* ‚Greenspire‘

*Gleditsia triacanthos*

Gefüllte Vogelkirsche

Kobus-Magnolie

Blumen-Esche

Chinesische Birne ‚Chanticleer‘

Stadt-Linde

Gleditschie



Hainbuche



Feld-Ahorn

### Südpark-Quartier

Das Thema des Südpark-Quartiers ist der verspielte Garten. Bei dieser Pflanzung tauchen vor allem die Farben gelb, weiß und rosa auf. Besonders hervorzuheben sind der Zier-Apfel und die Felsenkirsche, die im Frühjahr intensiv blühen.

#### **mittelgroße Bäume:**

Acer campestre  
Acer platanoides ‚Cleveland‘  
Acer pl. ‚Columnare‘  
Alnus spaethii

#### **kleine Bäume:**

Malus ‚Profusion‘  
Prunus mahaleb

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn ‚Cleveland‘  
Säulen-Spitzahorn ‚Columnare‘  
Purpur-Erle

Zier-Apfel  
Felsen-Kirsche

#### **Straßenbäume:**

Magnolia kobus  
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘  
Ostrya carpinifolia  
Acer platanoides ‚Columnare‘  
Tilia cordata ‚Greenspire‘  
Gleditsia triacanthos

Kobus-Magnolie  
Chinesische Birne ‚Chanticleer‘  
Hopfenbuche  
Spitz-Ahorn ‚Columnare‘  
Stadt-Linde  
Gleditschie



### Garten-Quartier

Im Garten-Quartier lautet das Thema „natürlicher Garten“. Die vorherrschenden Farbtöne sind rot, weiß und gelb. Die auffälligsten Bäume in dieser Pflanzung sind die Rote Rosskastanie, die Vogel-Kirsche sowie der Apfel.

#### **mittelgroße Bäume:**

*Aesculus carnea*  
*Prunus avium* + ssp.  
*Quercus robur* ‚Fastigiata‘  
*Tilia cordata* ‚Greenspire‘

#### **kleine Bäume:**

*Crataegus monogyna*  
*Malus domestica* + ssp.

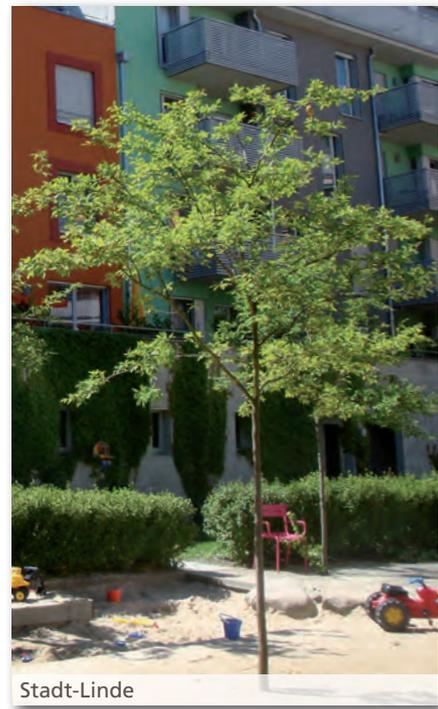
#### **Straßenbäume:**

*Prunus avium* ‚Plena‘  
*Magnolia kobus*  
*Ostrya carpinifolia*  
*Acer platanoides* ‚Columnare‘

Rote Rosskastanie  
Vogel-Kirsche  
Säulen-Eiche  
Stadt-Linde

Eingrifflicher Weißdorn  
Apfel

Gefüllte Vogelkirsche  
Kobus-Magnolie  
Hopfenbuche  
Spitz-Ahorn ‚Columnare‘



Stadt-Linde





## Der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken

# 4

Mobilität ist ein ganz wesentlicher Bestandteil des heutigen Lebens und für die meisten Menschen wird sie durch das eigene Auto gewährleistet. Um das städtebauliche Leitbild „Lebensraum Straße“ umzusetzen, werden auch für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken Spielregeln formuliert.

Je nach Standort, Größenordnung, Lage und Beschaffenheit sind Einrichtungen des ruhenden Verkehrs in Form von offenen oder überdachten Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen in der Lage, die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität erheblich zu beeinflussen.



Stellplatz mit begrüntem Dach



Mit Laubhecken eingefasster Parkplatz

### Offene und überdachte Stellplätze

Auf Baugrundstücken, auf denen nur eine geringe Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden muss, kann der ruhende Verkehr oberirdisch organisiert werden. Vor allem bei freistehenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern kommt eine solche Lösung in Betracht. Garagen sollten möglichst in das Hauptgebäude integriert werden. Weitere Möglichkeiten bieten offene und überdachte Stellplätze. Überdachte Stellplätze bieten durch ihre Überdachung mehr Schutz für das Fahrzeug und zugleich die Option der Dachbegrünung.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen in der Regel im Seitenbereich der Hauptbaukörper oder im hinteren Gartenbereich errichtet werden. Um die Stellplätze von den privaten Grünflächen abzugrenzen, können sie durch Hecken eingefriedet werden. Bei größeren Stellplatzanlagen ist für je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zur Gliederung zu pflanzen. Auch bei der Errichtung von zusammenhängenden überdachten Stellplätzen dürfen nicht mehr als 4 Stellplätze nebeneinander entstehen. Bei Stellplatzanlagen, die für mehr als 10 Fahrzeuge geplant sind, ist grundsätzlich eine Tiefgarage zu prüfen.



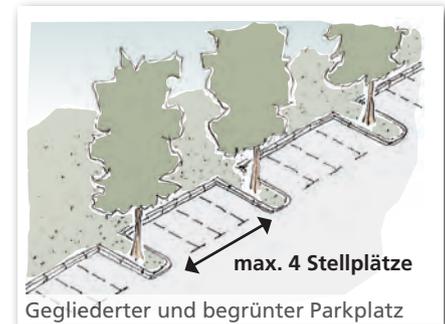
### Theodor-Heuss-Quartier

Im Theodor-Heuss-Quartier sollen die Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Im Einzelfall, wie bei Behörden- oder Besucherstellplätzen, sind offene Stellplätze jedoch auch oberirdisch in der Zone zwischen vorderer und hinterer Gebäudeflucht möglich. In dem Fall müssen sie jedoch mit Mauern oder Hecken eingefriedet werden.

### Südpark- und Garten-Quartier

Wenn Gebäude beidseitig (Reihenmittelhäuser) aneinander gebaut werden, sind überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch im Vorgartenbereich zulässig.

Mit einer extensiven Dachbegrünung der überdachten Stellplätze kann das Leitbild einer durchgrünten Stadt aufgegriffen werden. Passende Pflanzen werden im Kapitel „Dächer“ genannt. Überdachte Stellplätze, welche nicht direkt an ein Nachbargebäude angrenzen, können zusätzlich berankt werden. Die Pfeiler der Stellplatzdächer im Südpark- und im Garten-Quartier können mit heimischen Kletterpflanzen versehen werden. Vorgeschlagene Arten hierfür sind das Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) im Südpark-Quartier sowie das Echte Geißblatt (*Lonicera caprifolium*) im Garten-Quartier.

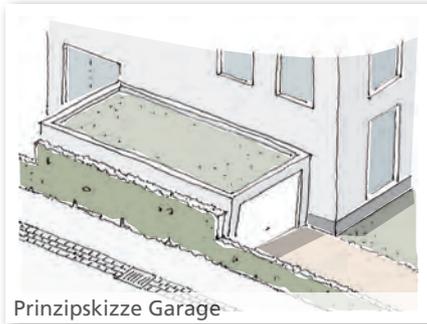


#### Vorgaben

- + Überdachte Stellplätze nicht im Vorgartenbereich
- + Bei Reihenmittelhäusern Stellplätze im Vorgarten zulässig

#### Empfehlungen

- + Stellplätze sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren
- + Vorgärten sind von Stellplätzen weitestgehend frei zu halten
- + Stellplatzanlagen und Überdachungen begrünen



### Garagen

Die Errichtung von Garagen ist nur im Südpark- und Garten-Quartier möglich. Im Theodor-Heuss-Quartier sollen die Stellplätze in Tiefgaragen, oder in Ausnahmefällen, oberirdisch als offene Stellplätze organisiert werden.



### Südpark- und Garten-Quartier

Sofern Grundfläche und Grundriss des Gebäudes es zulassen, ist eine Integration der Stellplätze in den Hauptgebäudekörper eine empfehlenswerte Lösung, da sie unauffällig ist und keine weiteren Freiflächen neben dem Gebäude in Anspruch genommen werden müssen.

Wird die Garage als eigenständige bauliche Nebenanlage ausgeführt, so sollte sie direkt an eine Seitenfassade des Hauptgebäudes gebaut werden und weder dessen vordere, noch dessen hintere Bauflucht überschreiten. Auf diese Weise werden sowohl ihre opti-

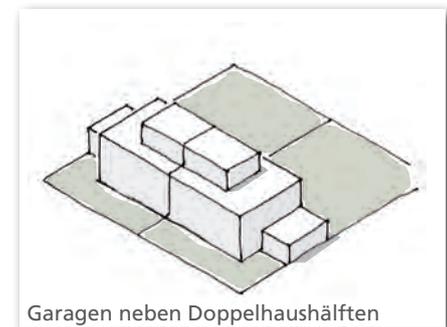


sche Wirkung auf das Straßenbild als auch die Emissionen ein- bzw. ausparkender Fahrzeuge auf die rückwärtigen Gartenbereiche gering gehalten.

Auch gilt es unbedingt, das Entstehen von größeren zusammenhängenden Garagenzeilen oder gar Garagenhöfen zu vermeiden. Daher dürfen maximal zwei Garagen (bzw. Doppelgaragen) direkt aneinander gebaut sein. Je Grundstück darf in der Regel nur eine Zufahrt von max. 4,0 m Breite entstehen.

Garagen sind als bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude zu konzipieren. Werden Garagen mit ih-

rer seitlichen oder rückwärtigen Außenwand zu einer öffentlichen Fläche hin errichtet, müssen sie einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, und diese Außenwände müssen entweder mit höheren Hecken umpflanzt oder mit Kletterpflanzen versehen werden, um unattraktive, nackte Wände ohne jede Gliederung und Gestaltung zu verhindern. Die Garagendächer sollen mit einer extensiven Dachbegrünung von mindestens 60% versehen werden. Auf Dachaufbauten muss in diesen Bereichen komplett verzichtet werden.

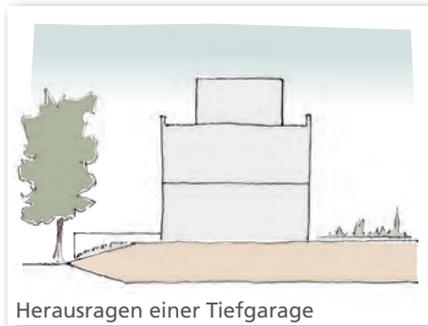


#### Vorgaben

- + Garage als Anbau; bei seitlichen Grundstücksgrenzen mind. 0,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie
- + Platzierung i.d.R. zwischen der vorderen und hinteren Bauflucht

#### Empfehlungen

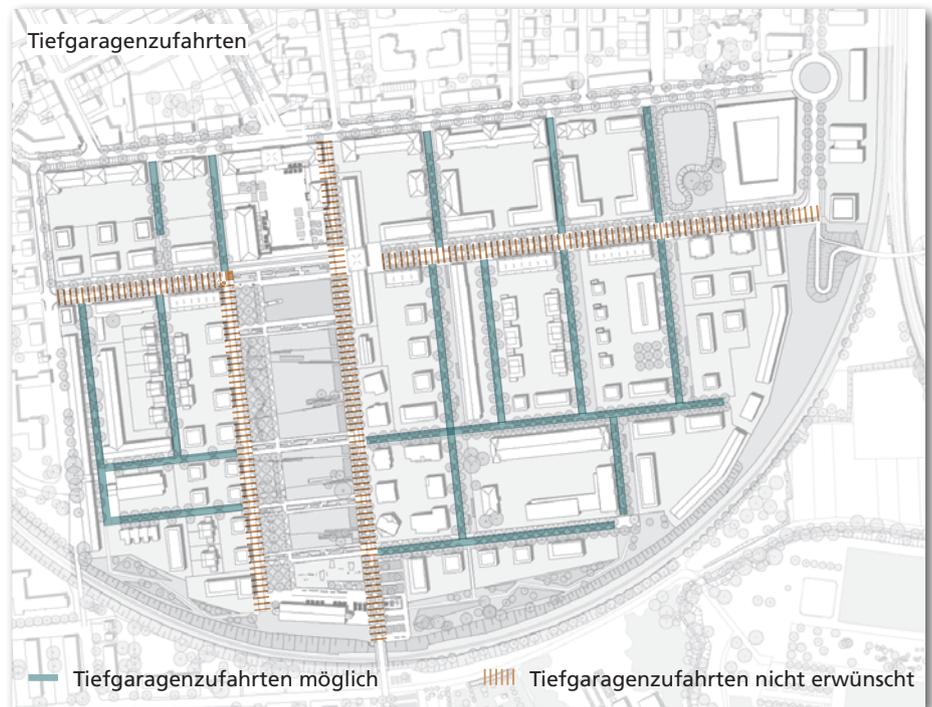
- + Stellplätze sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren
- + Keine Garagenzeilen oder Garagenhöfe; max. 2 Garagen nebeneinander
- + Gestalterische und bauliche Einheit der Garage mit dem Hauptbaukörper



### Tiefgaragen

Tiefgaragen bieten den Vorteil, dass sie den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum fernhalten. Vor allem in den Bereichen, in denen mit einer hohen Wohndichte und einem damit einhergehenden hohen Stellplatzbedarf zu rechnen ist, bietet sich diese Lösung an,

da so ein hohes Maß an Grün- und Freiflächen gesichert werden kann. Zudem sind Tiefgaragen als grundstücksübergreifende Gemeinschaftsanlagen denkbar, die zentral von den Bewohnern mehrerer Gebäude eines Baufeldes genutzt werden können.



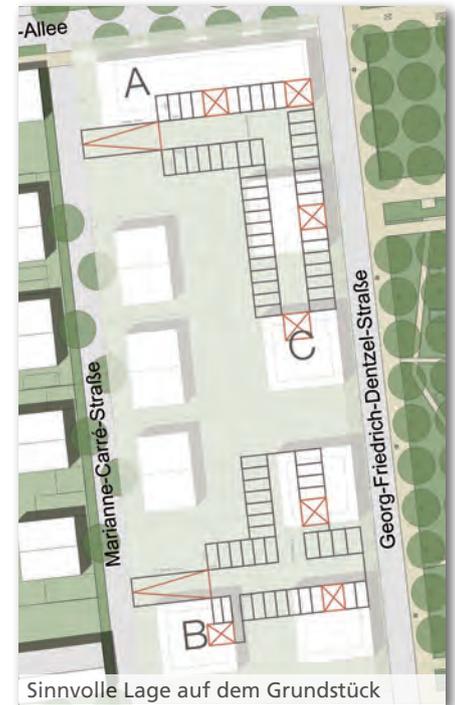


Tiefgaragen sollen möglichst natürlich belüftet werden und dürfen im Mittel bis zu 1 m aus der Erde ragen. In diesem Fall ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um max. 1 m zulässig.

Bei Tiefgaragenein- und ausfahrten können mit Hilfe von Einhausungen der Garagenrampen die Geräuschemissionen gering gehalten werden. An der Wirth-Allee, der Siebenpfeifer-Allee, und den Straßen entlang des Südparks dürfen - mit Ausnahme der Grundstücke, die nur über diese Straße erschlossen sind - keine Tiefgaragenein- und ausfahrten liegen, damit der öffentliche Raum nicht negativ beeinträchtigt wird.

Es darf je Tiefgarage nur eine einspurige Ein- bzw. Ausfahrt, gegebenenfalls mit Ampelregelung, ausgeführt werden. Für Großgaragen sind nach Möglichkeit die Ein- und Ausfahrten jeweils örtlich getrennt und je einspurig vorzusehen (nach GarVO sind für Großgaragen zwei getrennte Zu- und Abfahrten vorgeschrieben).

Die Dachflächen von Tiefgaragen müssen, sofern sie nicht durch oberirdische Gebäude und andere bauliche Anlagen überbaut sind, mindestens 0,8 m mit Erdreich bedeckt werden. So können diese Flächen als grüne Freibereiche gestaltet und bepflanzt werden.



#### **Vorgaben**

- + Je Tiefgarage nur eine einspurige Ein- bzw. Ausfahrt
- + Bedeckung der Tiefgaragen mit Erdreich; Bepflanzung der Flächen

#### **Empfehlungen**

- + Tiefgaragenein- und ausfahrten nur örtlich begrenzt möglich
- + Einhausung der Garagenrampen zur Emissionsminderung
- + Ein- bzw. Ausfahrt bei Großgaragen örtlich getrennt



### Fahrradstellplätze

Das Fahrrad ist, gerade bei Kurzstrecken, eine vielgenutzte Alternative zum PKW. Es ist umweltfreundlich, gesundheitsfördernd und schont den Geldbeutel. Damit die Entscheidung auf das Fahrrad zurückzugreifen leichter fällt, sollten hochwertig gestaltete Fahrradabstellanlagen geplant werden, die funktional sind und für Sicherheit und Komfort sorgen.

### Theodor-Heuss-Quartier

Die Empfehlungen für Fahrradstellplätze zielen vorwiegend auf die Ordnung von Geschosswohnungsbauten bzw. größeren Mehrfamilienhäusern ab, da hier in der Summe mit einem entsprechend großen Zweiradfuhrpark zu rechnen ist. Fahrradabstellplätze sollten im Theodor-Heuss-Quartier vorrangig im Hauptgebäude oder im rückwärtigen Gartenbereich untergebracht sein, um unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Die Stellplätze in den Gebäuden können auch als Fahrradkeller im Zusammenhang mit Tiefgaragen entstehen.



Die Gestaltung der oberirdischen Fahrradabstellanlage sollte bereits in die Gebäudeplanung einfließen. Bei der Planung sollte darauf geachtet werden, dass die Stellplatzanlage großzügig angelegt ist, um den diversen Ansprüchen der Bewohner gerecht zu werden (Anhänger, Kinderrad, Zweitfahrrad, Rollatoren, Kinderwagen etc.). Aus diesem Grund sollte auch der Eingang ebenerdig oder über eine Rampe erreichbar sein.

### **Südpark- und Garten-Quartier**

Im Südpark- und Garten-Quartier sollen die Fahrradstellplätze vorrangig im Hauptgebäude oder im rückwärtigen Gartenbereich untergebracht werden, wenn es sich um größere Wohnanlagen handelt. Bei Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern können Fahrradabstellanlagen auch in den Vorgartenbereich integriert werden. Die Abstellanlagen sollen sich in Farbe und Materialität dem Hauptgebäude unterordnen. Für E-Bike Nutzer können außerdem Ladestationen eingerichtet werden.



#### **Vorgaben und Empfehlungen**

- + Fahrradabstellplätze sind bei größeren Wohnanlagen im Innenbereich bzw. rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen
- + bei der Planung von Tiefgaragen sollten auch Fahrradkeller entstehen
- + Stellplätze sollten ebenerdig oder über eine Rampe bequem zu erreichen sein





## Werbeanlagen/ Energiegewinnungsanlagen und Dachaufbauten

# 5

Damit die hohe Gestaltungsqualität in ihrem Gesamtbild nicht durch einzelne, kleinere Elemente beeinträchtigt wird, ist der Fokus in diesem Kapitel auf die Details am Gebäude und in der Umgebung der Gebäude gelegt. Dazu zählen Anlagen an den Gebäuden selber, wie Photovoltaikanlagen, oder Anlagen, die im vorderen oder hinteren Gartenbereich stehen können.

Die an den öffentlichen Raum anschließenden Bereiche zählen zu den Außengeschildern eines Hauses und können eine identitätsstiftende Wirkung erzielen. Sie bedürfen deshalb besonderer Aufmerksamkeit.



### Werbeanlagen

Allen Gewerbetreibenden im Plangebiet soll die Möglichkeit gegeben werden, für ihre Geschäfte und Produkte zu werben. Es bedarf allerdings gestalterischer Spielregeln, um eine überladene, überdimensionierte und störende Anhäufung von Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu verhindern. Entsprechende Regelungen tragen zur Qualität eines hochwertigen Quartiers bei.

Aus diesem Grund wird die Vorgabe gemacht, dass Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer jeweiligen Leistung zulässig sind. Störende Fremdwerbung soll so vermieden

werden. Ebenfalls ausgeschlossen sind Fensterbeklebungen, Leuchtkästen, blinkende oder animierte Elemente sowie Leuchtprojektionen und ähnliche Werbeanlagen. Sie würden bereits vereinzelt zu aufdringlich wirken und vor allem bei Dunkelheit zu auffallend sein.

Im gesamten Plangebiet wird angestrebt, Werbeanlagen mit einem gewissen Maß an Einheitlichkeit als einen Teil der jeweiligen Gebäudefassade zu sehen, ohne diese mit Werbung zu überladen. Daher dürfen Werbeanlagen immer nur unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses eines jeden Gebäudes angebracht werden.



Eine Abweichung stellen senkrecht zur Fassade montierte, auskragende Werbeausleger dar. Diese können aufgrund ihrer Eigenart auch bis zur Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses reichen. Zudem dürfen Werbeanlagen immer nur 30% der horizontalen Fassadenbreite eines Gebäudes einnehmen. Einzelne Werbeanlagen an den Gebäudefassaden müssen maximale Abmessungen von 0,75 m x 5,0 m einhalten.

Für die denkmalgeschützten Gebäude gelten gesonderte Bestimmungen. Diese sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

#### **Vorgaben**

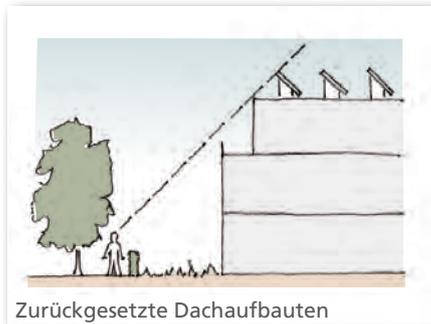
- + Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig
- + Fensterbeklebungen, Leuchtkästen, blinkende Werbeanlagen und Leuchtprojektionen sind nicht erlaubt

#### **Empfehlungen**

- + Werbeanlagen sollen dezent und zurückhaltend dimensioniert und positioniert werden

Freistehende, also nicht mit einem Gebäude verbundene Werbeanlagen, sollen grundsätzlich vermieden werden. Eine Ausnahme stellt das Nahversorgungszentrum im Osten des Theodor-Heuss-Quartiers dar, welches im Bebauungsplan C 25 als „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt ist. Da hier großflächiger Einzelhandel, sonstige Gewerbebetriebe und Bürogebäude gezielt angesiedelt werden sollen, sind auch freistehende und größer dimensionierte Werbeanlagen erlaubt. Allerdings müssen sie eine Maximalhöhe von 6 m, eine Werbefläche von 5 qm und einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.





Zurückgesetzte Dachaufbauten



Solarkollektoren auf einem Flachdach

### Regenerative Energiegewinnungsanlagen/ Dachaufbauten (Antennen, Satelanlagen u.ä.)

Der Einsatz von erneuerbaren Energien im Privaten ist wünschenswert. Dabei wird der Fokus auf die Gewinnung von Strom durch Wind- und Solarenergie, Solarthermie, Geothermie und andere regenerative Energieträger gelegt. So soll auch eines der Leitziele der städtebaulichen Planung, ein CO<sub>2</sub>-neutrales Wohnquartier zu realisieren, unterstützt werden. Ein Nahwärmenetz, das durch das südlich der Bahntrasse gelegene Geothermiekraftwerk oder ein Blockheizkraftwerk gespeist werden wird, wurde bereits fertig gestellt. Hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards ist eine Orientierung am Passivhausstandard wünschenswert.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die Energiegewinnungsanlagen und andere technische Dachaufbauten wie Antennen, Parabolspiegel, Sendemasten sowie

Anlagen für Klima und Belüftung gestalterisch nicht ins Gewicht fallen. Sie müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe einen Mindestabstand von der Traufe und den seitlichen Dachrändern haben, damit eine störende Sichtbeziehung vom öffentlichen Raum vermieden werden kann. Energiegewinnungsanlagen an Fassaden dürfen zudem das Gebäude selbst gestalterisch nicht überformen und sollten selbstverständlicher Bestandteil der Fassade werden.

Neben den schon bekannten Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen kommen auch immer mehr kleine Windkraftanlagen, vorwiegend mit vertikalen Rotorsystemen, zur Stromerzeugung zum Einsatz. Diese zeichnen sich durch ihre kompakte Bauart, geringe Größe, einen niedrigen Geräuschpegel, sehr wenig Schattenwurf und eine verhältnismäßig hohe Effizienz aus. Sie sind somit sehr dazu geeignet, auch in Wohngebieten – beispielsweise auf den Dächern – ange-



bracht zu werden. Sie fallen durch ihre filigrane Bauart weniger stark ins Gewicht als die herkömmlich, flächigen Anlagen.

Auch sollte Erdwärme (Geothermie) vermehrt eingesetzt werden. Bei der Nutzung dürfen die dafür notwendigen, oberirdischen Anlagen und Gerätekästen allerdings nicht in den Vorgartenbereichen der Grundstücke, sondern nur in den rückwärtigen Gartenbereichen hinter dem Gebäude oder zurückgesetzt auf den Dächern positioniert werden.

Die denkmalgeschützten Gebäude müssen, die erhaltenswerten

Gebäude sollten von jeglichen flächenwirksamen Dachaufbauten und Energiegewinnungsanlagen freigehalten werden, um den Charakter der Gebäude als Gesamtensemble zu erhalten. Solarkollektoren, Solarthermieanlagen, Antennen, Satellitenschüsseln und ähnliche Dachaufbauten sind somit für alle Denkmäler unzulässig. Bei allen Bestandsgebäuden ist außerdem eine Außendämmung der Fassaden ausgeschlossen, eine Dachdämmung ist jedoch als Zwischensparren- oder Untersparrenlösung zulässig.



In das Dach integrierte Solaranlage



### Vorgaben und Empfehlungen

- + Fassaden müssen von Energiegewinnungsanlagen frei bleiben
- + Keine Energiegewinnungsanlagen und Dachaufbauten an Denkmälern; bei Bestandsgebäuden Prüfung des Einzelfalls
- + keine Außendämmung an den Bestandsgebäuden; Dachdämmung möglich
- + Zurücksetzen von Dachaufbauten
- + Verstärkte Nutzung regenerativer Energien
- + Zurückhaltende Gestaltung von Energiegewinnungsanlagen an Fassaden

Die Nummern hinter den Seitenangaben entsprechen der Reihenfolge der Bilder und Pläne von links nach rechts bzw. oben nach unten.

- 1: Titelfoto, Björn Kray Iversen
- 5: Hans-Dieter Schlimmer, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 9: Aufsicht des Kasernenareals, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 10: Luftbild des Kasernenareals von 2015, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 11,1: Blick in die Cornichonstraße, scheuven + wachen
- 11,2: Umgenutztes Gebäude 041 am Südpark, scheuven + wachen
- 12,1: Verzierte Attika eines Bestandsgebäudes, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 12,2: Räumliche Einordnung des Plangebiets, Stadt Landau i. d. Pfalz/ scheuven + wachen
- 13,1: Blick über das Naturschutzgebiet, Norman P. Krauß
- 13,2: Ehemaliges Kohlelager, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 14,1: Historisches Foto eines Kasernengebäudes, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 14,2: Historisches Luftbild des Kasernenareals, Stadt Landau i.d. Pfalz
- 15,1: Ausschnitt des Gartenschaugeländes, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 15,2: Blick über den neu angelegten Südpark, scheuven + wachen
- 16: Denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude, scheuven + wachen
- 17: Außengelände der neuen KiTa, scheuven + wachen
- 18: Durchgang am Theodor-Heuss-Platz, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 19: Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung 2015, scheuven + wachen
- 20: Blick in das nördliche Garten-Quartier, scheuven + wachen
- 21: Blick auf Gebäude 005 am Südpark, scheuven + wachen
- 22: Die drei Quartiersbereiche, scheuven + wachen
- 23: Neue Bebauung am Südpark, scheuven + wachen

- 24,1: Gebäude im Theodor-Heuss-Quartier, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 24,2: Quartiersabgrenzungen, scheuven + wachen
- 25,1: Staudenbeete im Südpark-Quartier, scheuven + wachen
- 25,2: Laubbäume im Garten-Quartier, scheuven + wachen
- 27: Neubauten, scheuven + wachen
- 28,1: Gebäudetyp Riegel, scheuven + wachen
- 28,2: Riegelbebauung, Norman P. Krauß
- 29,1: Gebäudetyp Townhouse, scheuven + wachen
- 29,2: Townhousebebauung, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 30,1: Gebäudetyp Stadtvilla, scheuven + wachen
- 30,2: Stadtvillabebauung, scheuven + wachen
- 31,1: Gebäudetyp Einfamilienhaus, scheuven + wachen
- 31,2: Einfamilienhausbebauung, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 32: Prinzipskizze Staffelgeschoss, scheuven + wachen
- 34: Prinzipskizze Satteldach und Walmdach, scheuven + wachen
- 35,1: Prinzipskizze Flachdach mit Begrünung, scheuven + wachen
- 35,2: Detail Dachbegrünung, scheuven + wachen
- 36,1: Prinzipskizze Schleppgaube, scheuven + wachen
- 36,2: Prinzipskizze Spitzgaube, scheuven + wachen
- 36,3: Prinzipskizze Zwerchhaus, scheuven + wachen
- 36,4: Dach eines Bestandsgebäudes mit aufgesetzten Spitzgauben, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 37: Schleppgauben auf Bestandsgebäude, scheuven + wachen
- 38,1: Prinzipskizze Fensterformate, scheuven + wachen
- 38,2: Mögliche Fassadengestaltung, scheuven + wachen
- 39,1: Prinzipskizze Gebäudesockel, scheuven + wachen
- 39,2: Fassade eines Bestandsgebäudes, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 40,1: Detail Staffelgeschoss, scheuven + wachen
- 40,2: Fassadenfarben im Theodor-Heuss-Quartier, scheuven + wachen

- 41,1: Fassadenfarben im Südpark-Quartier, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 41,2: Fassadenfarben im Garten-Quartier, scheuven + wachen
- 42,1: Fassadendetail eines Bestandsgebäudes, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 42,2: Perspektive mit möglichen Fassadenfarben, scheuven + wachen
- 45: Begrünter Vorgarten, scheuven + wachen
- 46: Begrünter Eingangsbereich, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 47,1: Eingangsbereich mit additivem Vordach, scheuven + wachen
- 47,2: Prinzipskizze Zuwegungen, scheuven + wachen
- 48,1: Eingangsbereich eines Bestandsgebäudes, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 48,2: Natursteinpflaster, scheuven + wachen
- 49,1: Natursteinplatten, scheuven + wachen
- 49,2: Rasenfugenpflaster, scheuven + wachen
- 49,3: Kombination Trittsteine und Rasen, scheuven + wachen
- 50: Mauer im Theodor-Heuss-Quartier, scheuven + wachen
- 51,1: Mauer im Südpark-Quartier, scheuven + wachen
- 51,2: Mauer im Garten-Quartier, scheuven + wachen
- 51,3: Hecke im Garten-Quartier, scheuven + wachen
- 52,1: Einhausung aus Holz, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 52,2: Nebenanlagen im Haus, scheuven + wachen
- 53: Nebenanlage vor dem Hauseingang, Stadt Landau i. d. Pfalz
- 54: Perspektive des grünen Straßenraums in der Viktor-Weiß-Straße, scheuven + wachen
- 55: Eingefriedeter grüner Vorgarten, [www.gartentechnik.de](http://www.gartentechnik.de)
- 57: Hainbuche, scheuven + wachen
- 58: Feld-Ahorn, scheuven + wachen
- 59: Stadt-Linde, scheuven + wachen
- 61: Ansicht einer Tiefgaragenzufahrt, scheuven + wachen
- 62,1: Stellplatz mit begrüntem Dach, scheuven + wachen
- 62,2: Mit Laubhecken eingefasster Parkplatz, scheuven + wachen

- 63,1: Gegliederter und begrünter Parkplatz, scheuven + wachen
- 63,2: Überdachter Stellplatz am Haus, scheuven + wachen
- 64,1: Prinzipskizze Garage, scheuven + wachen
- 64,2: Auf das Gebäude abgestimmte Garage, scheuven + wachen
- 65,1: Lage von Garagen bei Doppelhäusern, scheuven + wachen
- 65,2: Garagen neben Doppelhaushälften, scheuven + wachen
- 66,1: Herausragen einer Tiefgarage, scheuven + wachen
- 66,2: Tiefgaragenzufahrten, scheuven + wachen
- 67: Sinnvolle Lage auf dem Grundstück, scheuven + wachen
- 68: Begrünte Fahrradabstellplätze, scheuven + wachen
- 71: Solarkollektoren auf einem Staffelgeschoss, scheuven + wachen
- 72: Gruppierung von Hinweisschildern, scheuven + wachen
- 73,2: Prinzipskizze Hinweisschilder, scheuven + wachen
- 74,1: Zurückgesetzte Dachbauten, scheuven + wachen
- 74,2: Solarkollektoren auf einem Flachdach, scheuven + wachen
- 75: In das Dach integrierte Solaranlage, [www.solar-offerten.ch](http://www.solar-offerten.ch)