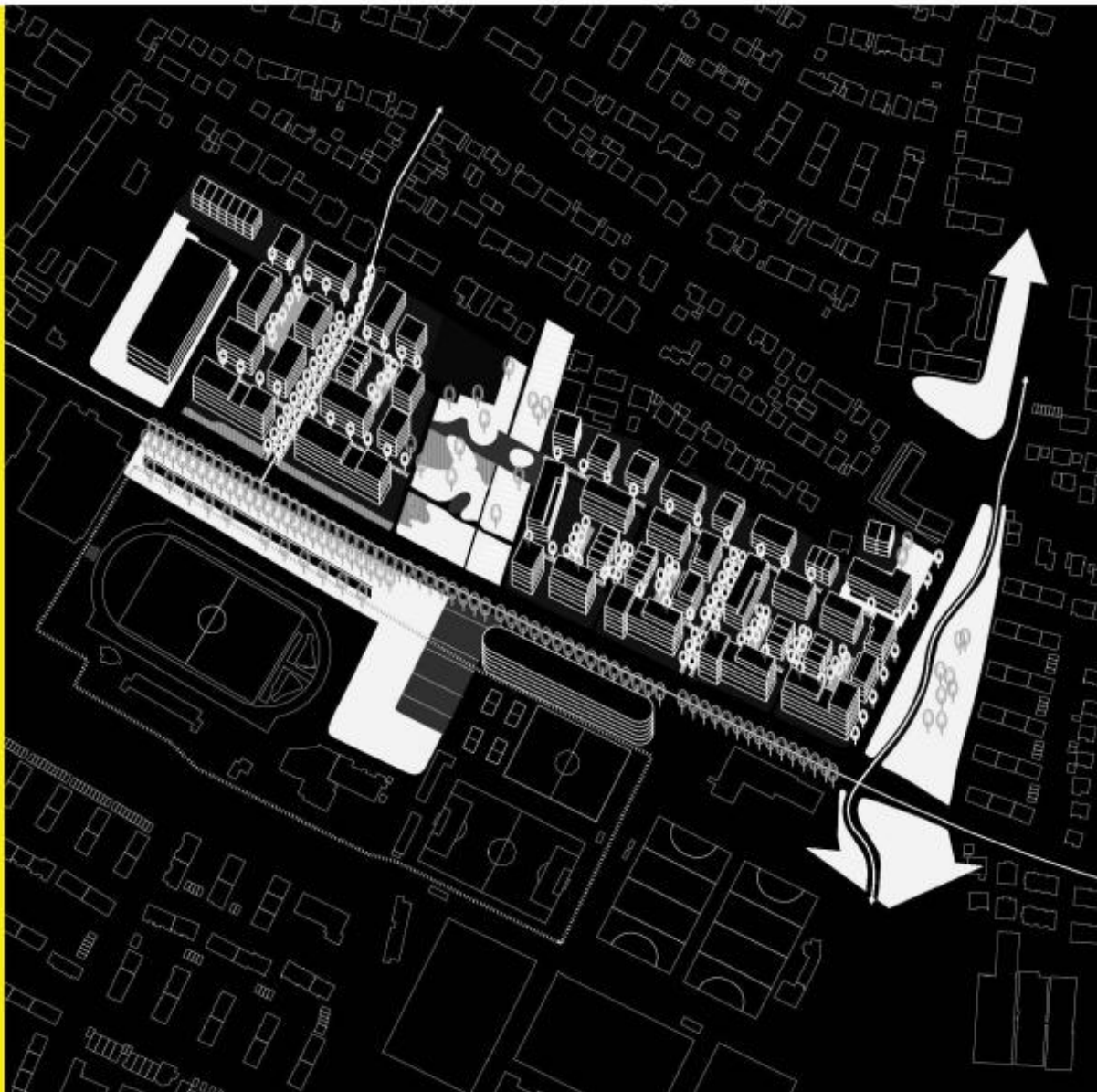
WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

05/2023

STADT LUDWIGSBURG
GESTALTLEITFADEN
WOHNPARK FUCHSHOF



STADT LUDWIGSBURG

GESTALTLEITFADEN

WOHNPARK FUCHSHOF



Auftraggeber:

Stadt Ludwigsburg
Stadtplanung und Vermessung
Wilhelmstraße 5
71638 Ludwigsburg

Bearbeitung:

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Partnerschaft mbB

Silberburgstraße 159 A
70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 – 0
F 0711. 257 87 06
info@wick-partner.de

31.05.2023

31. Mai 2023

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

Inhalt

1. Wozu ein Gestaltleitfaden? ... 4
2. Ein neues Wohnquartier für Ludwigsburg ... 5
2.1 Der Ort und seine Geschichte ... 5
2.2 Ebenen einer integrierten Planung ... 8
2.2.1 Städtebaulicher Entwurf ... 9
2.2.2 Energiekonzept ... 10
2.2.3 Freiraumkonzept ... 11
2.2.4 Mobilitätskonzept ... 12
2.2.5 Bebauungsplan, Grünordnungsplan und Gestaltleitfaden ... 16
3. Gestalterische Rahmenbedingungen ... 17
3.1 Städtebaulich- freiräumliche Idee ... 17
3.2 Besondere Orte ... 19
3.3 Mischung ... 23
3.4 Mobilität ... 25
4. Gestaltrichtlinien ... 29
4.1 Der Baukörper ... 30
4.2 Das Dach ... 35
4.3 Gründach und Photovoltaik ... 37
4.4 Die Fassade ... 39
4.5 Nachhaltigkeit, Materialität, Farbe und Begrünung ... 41
4.6 Schutzeinrichtungen und weitere Fassadenelemente ... 43
4.7 Balkone, Loggien und Terrassen ... 45
4.8 Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Carports ... 47
4.9 Fahrradabstelleinrichtungen ... 51
4.10 Müllentsorgung ... 53
4.11 Rampen, Eingangspodeste, Vordächer ... 55
4.12 Vorzone, Einfriedungen, Stützmauern ... 57
4.13 Tiefgaragen ... 61
4.14 Freiflächengestaltung Innenhöfe ... 63
4.15 Neuanpflanzungen ... 65
4.16 Oberflächen ... 67
4.17 Umgang mit Regenwasser ... 69
5. Bildnachweis ... 71

1. Wozu ein Gestaltleitfaden?

Die Gestaltrichtlinien ergänzen die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und geben darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörenden privaten Freiflächen. Sie sollen auf Grundlage der bisherigen Entwurfsaspekte aus Rahmenplanung und Bebauungsplanung Gestaltungsziele für die Ebene der Objektplanung formulieren. Die Gestaltrichtlinien richten sich deshalb an Bauherrn, zukünftige Wohnungseigentümer und Planer.

Das Bauen in gewachsener Umgebung setzt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ort voraus. Lage, Größe und Gestaltung der umgebenden Bebauung setzen Maßstäbe, die es zu berücksichtigen gilt. In Neubaugebieten fehlen solche Maßstäbe oftmals. Die vermeintliche gestalterische Freiheit hat aber nicht selten das Nebeneinander einzelner Gebäude ohne Bezug zueinander und zum Ort zur Folge. Der Bauherr sieht sich mit einem unüberschaubaren Feld der Möglichkeiten konfrontiert.
Gerade aber das aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild der Gebäude und Freianlagen, sowie der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum prägen den Charakter eines neuen Quartiers als Einheit und sichern dessen Qualität. Dies bestimmt nicht nur die individuelle Qualität eines Gebäudes, sondern sichert Wert und Werterhalt der Immobilie.

Der jeweilige Gestaltungsaspekt ist also nicht nur in Bezug auf die direkt angrenzende Nutzung, sondern auch hinsichtlich seiner Wirkung auf das Gesamtquartier zu überprüfen.

Der Bebauungsplan als rechtliches Regelwerk kann aufgrund seines formalen Aufbaus und der erforderlichen „rechtssicheren“ Formulierung nicht auf alle Details der Planung eingehen. Er will auch bewusst nicht rechtlich einschränken, wo die kreative Auseinandersetzung zukünftiger Planer und Investoren mit bestimmten Themenbereichen ungedachte Lösungen aufzeigen kann.

Ziel der Gestaltrichtlinien ist es, dem Quartier einen identitätsstiftenden Ausdruck zu geben und die gestalterische Qualität zu sichern. Sie geben auch einen Überblick über die zu erwartende Bebauung und Freianlagenplanung.

2. Ein neues Wohnquartier für Ludwigsburg

2.1 Der Ort und seine Geschichte

Bevor Ludwigsburg im Jahr 1718 gegründet wurde, befanden sich auf der alten Ludwigsburger Markung drei historische Höfe: Der Schafhof im Westen, der Erlachhof, der dann später zum Jagd- und später Residenzschloss ausgebaut wurde und der Geisnang/Fuchshof im Osten. Durch das Wachstum der Stadt wurden immer mehr Agrarflächen in Anspruch genommen, die Bauern wurden umgesiedelt und die Gebäude abgebrochen. Die Schorndorfer Straße mit Allee wurde durch den ehemaligen Fuchshof gebaut.
Ab dem 19.Jahrhundert wurde der Gewannname „Im Fuchshof“ für die Flächen des heutigen Stadionbades, Eissporthalle und Ludwig-Jahn-Stadion verwendet.

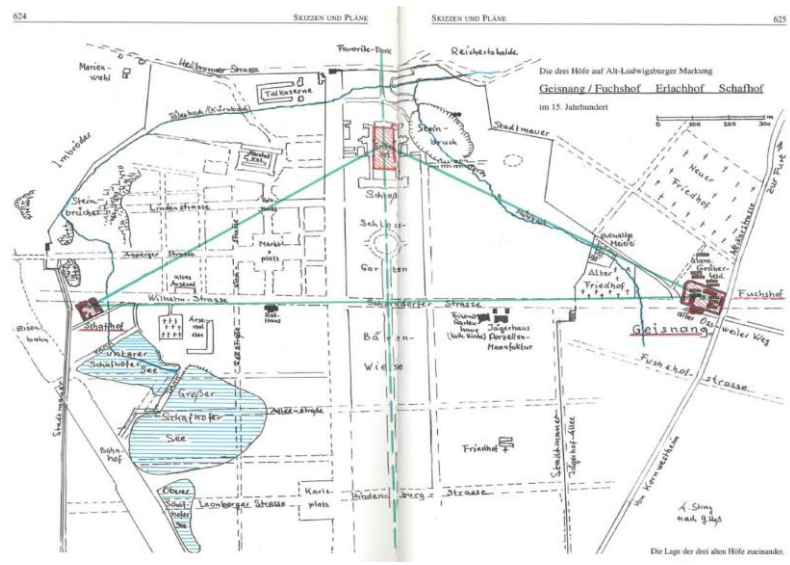


Abbildung 1: Lage der alten Höfe auf Alt-Ludwigsburger Markung

Das Wohngebiet Fuchshof liegt nördlich der Fuchshofstaße im Osten der Stadt Ludwigsburg zwischen den Stadtteilen Oststadt und Oßweil.
Im Westen liegt die Fuchshofschule, eine neue Grundschule. Südlich des Quartiers befinden sich weitläufige Sport- und Freizeitanlagen: Das Erlebnisbad „Stadionbad“, die Eissporthalle, das Ludwig-Jahn-Stadion, das Sportzentrum Ost, sowie die Sportplätze der großen Ludwigsburger Vereine „Hockeyclub Ludwigsburg e.V.“ und „MTV 1843 e.V.“.
Zwischen den Sportanlagen befinden sich außerdem öffentlich zugängliche Angebote wie z.B. Spielplätze, ein Bolzplatz und ein Skaterplatz. Es ist geplant die informellen Sport-und Spielangebote zukünftig auszubauen.

Im Osten wird das Wohngebiet begrenzt durch die neue

Comburg Straße und den sogenannten Grünen Ring. Dieser ist Teil des Grüngürtels um die Stadt Ludwigsburg.

Im Zentrum des Wohnquartiers liegt die Grüne Fuge. Dieser Freiraum stellt eine wichtige interne Fußwegeverbindung von den nördlich angrenzenden Wohngebieten über den Alten Oßweiler Weg bis hinunter zum Bewegungszentrum des MTV Ludwigsburg.



Fuchshofstraße auf Höhe der ehemaligen Jägergärtnerei



Das Ludwig-Jahn-Stadion



Streuobstwiesen am Ortsrand von Oßweil



Kleingärten Grüne Fuge mit Blick in Richtung Fuchshofstraße

Abbildungen 2: Bilder Bestand und Umgebung

2.2 Ebenen einer integrierten Planung

Aufbauend auf einen städtebaulichen Ideenwettbewerb sowie der Konkretisierung der Planung nach einer intensiven Bürgerbeteiligung wurde ein integriertes Planungskonzept mit der detaillierten Betrachtung der verschiedenen Planungsebenen erarbeitet.



Abbildung 3: Lageplan Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft MESS GbR / Urbane Gestalt / SHP-Ingenieure, 2014



Abbildung 4: Ausstellung und Öffentlichkeitsbeteiligung, 2014

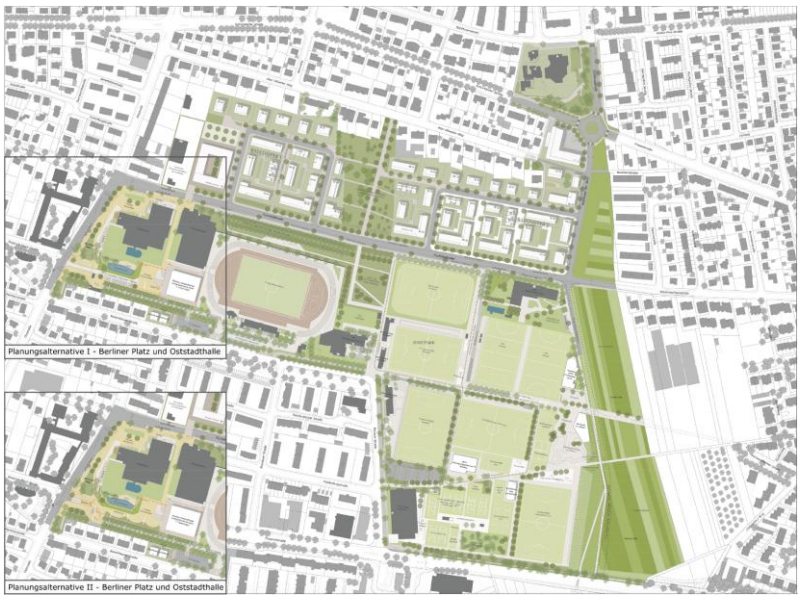


Abbildung 5: Rahmenplan, 2017

2.2.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf wurde der Rahmenplan hinsichtlich Dichte, Flächenausnutzung und -verfügbarkeit optimiert. Obwohl nicht rechtsverbindlich, stellt er eine Vision des zukünftigen Stadtquartiers dar, die als Orientierung für die Entwicklung von Einzelaspekten dient. Er zeigt Prinzipien und spezifische Lösungen der Gestaltung im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept auf.

Im Zuge der Bearbeitung wurden verschiedene Varianten in Bezug auf die Dichte, Typologien, Verteilung von Nutzungen und die Erschließung erarbeitet und diskutiert. Schließlich wurden dem Gemeinderat zwei vor allem in Bezug auf die Erschließung grundlegend unterschiedliche Varianten zur Entscheidung vorgelegt. Variante A wies eine konventionelle Erschließung des Gebiets mit dezentralen Tiefgaragen auf. Variante B verfolgte das Konzept des verkehrsarmen Wohnens mit zentralen Quartiersgaragen und einer Reduzierung des Verkehrs im Inneren des Wohngebiets. Am 05.12.2019 wurde die Entwurfsfassung B – „Zukunft“ im Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften beschlosssen und ist seitdem Grundlage für die weiteren Planungen und Vertiefungen.

Die gewonnenen Erkenntnisse und Gestaltungsziele aus dem städtebaulichen Entwurf finden zum einen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, zum anderen aber in dem hier vorliegenden Gestaltleitfaden ihren Niederschlag.

Der Fuchshof wird ein lebendiges Stadtquartier in zentraler Lage, das zu sämtlichen Angeboten der Stadt in zentraler Reichweite liegt.

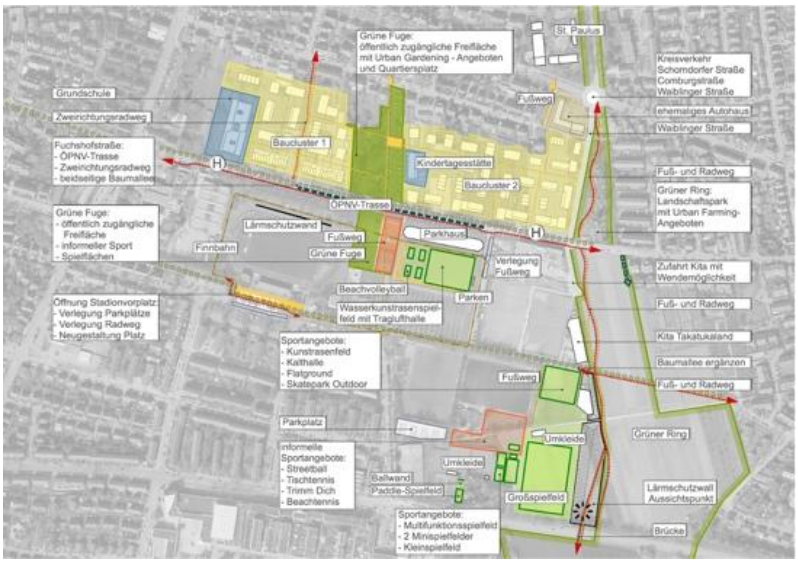


Abbildung 6: Rahmenkonzept Variante B – „Zukunft“, 2019

Übergeordnete Ziele:

- Nutzung einer innenstadtnahen, untergenutzten Fläche als Wohnstandort, Maßnahme der Innenentwicklung
- Vernetzung mit der Umgebung
- Angemessene Übergänge zu angrenzenden Quartieren
- Ökologisches, nachhaltiges Bauen
- Verkehrsarmes Wohnen, Priorisierung von Radverkehr und Fußwegen

2.2.2 Energiekonzept

Für das Gebiet wurde ein integrales Energiekonzept erarbeitet. Ziel ist eine zukunftsfähige Energieversorgung für das Quartier. Die Minimierung von Treibhausgasemissionen und des Ressourcenverbrauchs im gesamten Lebenszyklus gilt dabei als oberste Priorität.

Energieeffizienz als Beitrag zum Klimaschutz und Einsparung von Energiekosten.

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser des Quartiers erfolgt zentral über Fernwärme. Bei ähnlichem Treibhauspotenzial weist diese Variante die beste Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Investitionskosten, Vollkosten und Wärmegestehungskosten auf. Eine vorhandene und zentrale Infrastruktur wird genutzt und das Neubaugebiet mittels einer Rücklaufauskopplung an die Fernwärme angeschlossen. Dadurch wird eine Effizienzsteigerung des Fernwärmeverbundnetzes Ludwigsburg der SWLB erreicht.

Durch das zentrale System kann zukünftig schnell und effektiv auf sich ändernde energiewirtschaftliche Rahmenbedingungen reagiert werden und z.B. ökologische Verbesserun-

gen der Fernwärmeinfrastruktur zu einem Mehrwert für alle Abnehmer im Fuchshof führen.

Zusätzlich zum Anschluss an die Fernwäre kann klimaneutrales Wohnen in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf 45% der solargeeigneten Teildachflächen und einer Gebäudehülle, die mindestens den Effizienzhausstandard 55 oder besser aufweist ermöglicht werden. Die Grauen Emissionen sollen durch nachaltige Baumaterialien minimiert werden. Dafür sind mindestens 50 % der Gebäude in Holz-/ Holzhybridbauweise zu errichten.

Bei Gebäuden mit einem guten Dämmstandard spielt das Nutzerverhalten eine wichtige Rolle. Daher ist eine digitale Plattform für ein Smartes Verbrauchsmonitoring ein wichtiges Instrument zur Information und Sensibilisierung.
Die Bildung von Stromverbünden in Kombination mit zentralen Stromspeichern bietet die Möglichkeit, die Eigenversorgung weiter zu erhöhen.
Auch ist die Integration der öffentlichen und privaten Elektromobilitätsinfrastruktur Bestandteil des Energiekonzeptes. Daher wird die Installation von Wallboxen und die Sicherstellung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge berücksichtigt.

2.2.3 Freiraumkonzept

Die freiräumliche Situation im Fuchshof ist gekennzeichnet durch verschiedene Freiraumtypologien:

Privates, gemeinschaftliches und öffentliches Grün vernetzen sich fließend, wirken klimapositiv und erhöhen die Wohnumfeldqualitäten.

- entlang der Verkehrswege und -straßen verlaufende Alleen und Baumreihen, die typisch für das Stadtbild in Ludwigsburg sind,
- Grünverbindungen und Grünzüge, öffentliche Wohnwege und Straßen, die das Wohngebiet Fuchshof mit den Sportflächen im Süden und den Bestandsgebieten im Norden verbinden,
- halböffentliche Innenhöfe als Spiel und Aufenthaltsorte für die Anwohner.

Wichtige Ost-West-Verbindungen mit historischen Alleen und Baumreihen sind die Schorndorfer Straße, die Fuchshofstraße und die Bebenhäuser Straße. Sie werden in ihrer Funktion als grüne Verkehrsachsen gestärkt und stellen künftig wichtige Vernetzungen für Radweg, ÖPNV und Fußwege dar.
Im Wohngebiet Fuchshof bieten die Wohnwege und -straßen eine hohe Aufenthaltsqualität. Durch eine Begrünung mit Bäumen und der Reduzierung des KFZ-Verkehrs entstehen

in den Wohnwegen und -straßen Aufenthaltsbereiche für die Anwohner*innen mit hoher Qualität.
Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung sind der Landschaftspark Grüner Ring, die Grüne Fuge im Wohnquartier und der Berliner Platz. Diese sollen auch der lokalen Naherholung sowie der Optimierung des Kleinklimas im Quartier zugute kommen.

2.2.4 Mobilitätskonzept

Das neue Wohngebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Oststadt von Ludwigsburg aus. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Darüber hinaus ergibt sich eine Lagegunst durch den direkten Bezug zum Sportpark, dem Freiraum und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie der neuen Fuchshofschule und KiTa's. Mit der Hauptradroute Friedrich-Ebert-Straße ist eine attraktive und sichere Anbindung für den Radverkehr vorhanden.
Durch die Schaffung einer sicheren und komfortablen Radinfrastruktur und durch die Einführung einer neuen hochwertigen Bus-Anbindung wird diese Lagegunst noch weiter verstärkt. In Zukunft wird es zwei neue Haltestellten in der Fuchshofstraße geben mit einer schnellen Verbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof.

Die Förderung alternativer Verkehrsmittel bietet Anreize auf das eigene Auto zu verzichten.

<u>Verkehrsarmes Wohnen</u>
Für das gesamte Plangebiet wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung abgeschätzt und beurteilt. Es wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das dazu beitragen soll, die Verkehrsmittel des Umweltverbund zu stärken und die Pkw-Nutzung im Wohngebiet zu reduzieren. Idealerweise sollen die zukünftigen Bewohner dieses Konzept unterstützen und, zumindest ein Teil von Ihnen, kein eigenes Auto besitzen.

Die privaten Stellplätze befinden sich überwiegend in Quartiersgaragen. Diese werden je Baucluster an zentralen Positionen angeordnet, wodurch der Verkehr zu einem großen Teil aus dem Wohngebiet herausgehalten wird. Im Gebiet werden, mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze, keine ebenerdigen öffentlichen Stellplätze benötigt. Die Straßen können, aufgrund der geringen Verkehrsbelastung, als verkehrsberuhigte Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und viel Grün ausgestaltet werden.

Das Mobilitätskonzept empfiehlt ein verkehrsreduziertes Wohngebiet mit der Festlegung eines Stellplatzschlüssel von 0,8. Es wurde auf Basis dieser Empfehlung ein gestaffelter

Stellplatzschlüssel festgesetzt.
Die Staffelung bietet den Vorteil, dass sich der Stellplatzschlüssel am Bedarf orientiert und eine Flexibilität aufweist, die mit einem festen, über alle Wohnungsgrößen hinweg festgesetzten Schlüssel nicht erreicht werden kann. Der angestrebte Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen und Größen wird in seiner genauen Mischung erst mit der Grundstücksvergabe feststehen

- 0,6 St/WE für kleinere Wohnungen bis 63 qm Wohnfläche
- 0,8 St/WE für mittlere Wohnungen bis 79 qm Wohnfläche
- 1,0 St/WE für größere Wohnungen ab 80 qm Wohnfläche
- 1,2 St/WE für Doppel- und Reihenhauseinheiten.

Es ist außerdem geplant für ca. 10 % der notwendigen Stellplätze öffentliche Besucherparkplätze anzulegen. Davon sollen mindestens 4 Parkplätze mit Ladesäulen für E-Mobilität eingerichtet werden. Je Baucluster wird es jeweils eine Mobilitätsstation z.B. in einer Quartiersgarage, einer Tiefgarage oder im öffentlichen Raum geben. Dort werden für die Bewohner Car-Sharing Fahrzeuge, Lastenräder und weitere Mobilitätsangebote zur Verfügung gestellt. Ein weiterer Anreiz, auf das eigene Fahrzeug zu verzichten, kann für die Anwohner durch eine Kooperation mit dem Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof in Ludwigsburg geschaffen werden.

Für die angrenzende Grundschule „Fuchshofschule“ sind im näheren Umfeld mehrere Elternhalte geplant, um Hol- und Bringverkehr nicht ins Wohngebiet zu leiten.
Diese können ebenfalls für den Hol- und Bring-Verkehr der Eishalle und des Stadionbads genutzt werden.
Stellplätze für die Lehrkräfte befinden sich im Straßenraum vor der Schule.
Hol- und Bring-Stellplätze für die Kindertagesstätte sind entlang der Comburgstraße Süd vorgesehen.

Dezentrales Parkierungskonzept für den Sportpark
Um den Bedarf an Stellplätzen für die Sport- und Freizeitflächen abzudecken und gleichzeitig die Fuchshofstraße parkierungsfrei zu gestalteten wurde ein dezentrales Parkierungskonzept erarbeitet. Dabei werden die heute vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Fuchshofstraße kompensiert und die Verteilung der Parkplätze für die Nutzungen im Sportpark optimiert. Da der Parkraum dort geschaffen wird, wo er benötigt wird, lässt sich der Parksuchverkehr reduzieren.

<u>Fuchshofstraße</u>

Für die Fuchshofstraße wurde ein Straßenquerschnitt entwickelt, der alle Verkehrsarten berücksichtigt, ausreichend Fläche für den Fußgänger- und Radverkehr vorsieht und die Entwicklung einer Allee ermöglicht.
Der Raum, der heute für parkende Fahrzeuge in Anspruch genommen wird, kann anders genutzt werden und trägt wesentlich zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Gleichzeitig besteht eine möglichst störungsfreie Durchfahrt für den ÖPNV.

Radverkehr

Die aktuelle Planung sieht entlang der Fuchshofstraße einen Zweirichtungsradweg auf der Südseite vor. Die Verknüpfung mit den übergeordneten Radrouten aus dem Schlößlesfeld, der Hartenecker Höhe und Oßweil sowie an den projektierten Radschnellweg nach Remseck wird an den entsprechenden Punkten berücksichtigt. Über den neu zu gestaltenden Berliner Platz wird eine attraktive Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße als Hauptachse in Richtung Innenstadt vorgesehen. Vom Berliner Platz verläuft eine weitere Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung südlich des Ludwig-Jahn-Stadions durch den Sportpark in Richtung Oßweil.
Um sicher zu stellen, dass für die Wohnungen ausreichend Fahrrad-Stellplätze (F-St) errichtet werden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu deren Anzahl getroffen. Sie sind, analog zu den Pkw-Stellplätzen gestaffelt:
- 2 F-St/WE für kleinere Wohnungen bis 63 qm Wohnfläche
- 3 F-St/WE für mittlere Wohnungen ab 64 qm Wohnfläche
- 4 F-St/WE für größere Wohnungen ab 79 qm Wohnfläche
- 5 F-St/WE für Doppel- und Reihenhauseinheiten.



Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf Variante B – „Zukunft“, 2019

2.2.5 Bebauungsplan, Grünordnungsplan und Gestaltleitfaden

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und der Gestaltleitfaden sind Instrumente des Entwicklungsprozesses des Plangebiets, die sich gegenseitig ergänzen.

Rechtsverbindliche Grundlage ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften. Der Grünordnungsplan bildet dessen ökologische und naturschutzfachliche Grundlage. Der Gestaltleitfaden ergänzt die textlichen, plangrafischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch weitere Aspekte und erläutert anschaulich die gestalterischen Ziele des neuen Quartiers.

Grundstücksinteressierte bekommen beide Planungsinstrumente an die Hand.



Abbildung 8: Bebauungsplan Entwurf, 2023

3. Gestalterische Rahmenbedingungen

3.1 Städtebaulich- freiräumliche Idee

Das wesentliche Planungsziel des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung eines attraktiven und lebenswerten Wohnumfeldes. Hierzu trägt ein verkehrsarmes Wohnquartier, mit einer Reduzierung der Pkw-Nutzung im Gebiet bei. Anwohner parken vorrangig in Quartiersgaragen, die Verkehrsflächen im Wohnquartier sind verkehrsberuhigt und zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität grün gestaltet.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und auch im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung, weist der Entwurf eine urbane Dichte auf. Der Schwerpunkt der Wohntypologien ist Geschosswohnungsbau. Ergänzend sollen Reihenhäuser entstehen.
Die bauliche Struktur reagiert indiviuell auf den jeweiligen räumlichen Kontext. BGegenüber zu den bestehenden Wohnstrukturen am Alten Oßweiler Weg ist die Bebbauung niedriger und steigt nach Süden hin an mit einer geschlossenen Raumkante entlang der Fuchshofstroße. Zu den öffentlichen Freiräumen Grüne Fuge und Grüner Ring ist die räumliche Fassung aufgelockert um Blickbeziehungen und Landschaftsbezüge zu ermöglichen. Ein höheres Gebäude an der Schnittstelle zwischen Comburgstraße Süd und Fuchshofstraße markiert den Gebietsauftakt.
Halböffentliche Innenbereiche dienen als gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsorte der Nachbarschaft für die Anwohner. Über zahlreiche Wege besteht eine gute Vernetzung im Quartier, sowie mit den Landschaftsräumen, Freizeit- und Sportnutzungen der Umgebung.

Es wird Wert auf eine differenzierte und wertige Gestaltung der Freiflächen gelegt, damit eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Treffpunkte bieten Raum für Nachbarschaft, begünstigen Kommunikation und Lebendigkeit und somit auch den Zusammenhalt im Quartier.

Verschiedene Maßnahmen tragen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern. Dazu gehören Regenwassermanagment, Dachbegrünung, geringe Flächenversiegelung, biodiverse Grünflächen, große Bäume, Fassadenbegrünungen und helle Gebäude.

Ziel des Energiekonzeptes ist eine zukunftsfähige Energieversorgung und die Möglichkeit von klimaneutralem Wohnen. Treibhausgasemissionen sollen ebenso minimiert werden, wie der Verbrauch von Ressourcen.

Baucluster und wesentliche räumliche Gliederung



Innere funktionale Gliederung



Grünorientierte Aufenthalts-räume und Vernetzung



Raumbildende Bebauungs-struktur



Abbildung 9: Städtebaulich-freiräumliche Idee

3.2 Besondere Orte

Identität und Atmosphäre durch erlebbare Teilräume, vielfältige Perspektiven und verbindende Freiräume.

Nachbarschaft

Die halböffentlichen Wohnhöfe fördern die Gemeinschaft indem sie einen ungezwungenen Raum für Begegnungen im Quartier geben. Spiel- und Aufenthaltsflächen sollen als Treffpunkte gestaltet sein und die Kommunikation unter den Nachbarn fördern. Ergänzend soll im Zuge der Konzeptvergabeverfahren darauf hingewirkt werden, dass auch innerhalb der Gebäude Gemeinschaftsräume entstehen. Sie stärken den sozialen Austausch unter den Bewohnern und sind ein wichtiger Baustein für ein lebendiges Viertel.

Öffentlicher Raum

Die Straßen im Quartier sind als Wohnwege konzipiert. Als Mischverkehrsflächen können sie durch alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt genutzt werden. Sie sind so dimensioniert, dass sie das Ziel des verkehrsarmen Wohnens unterstützen. Begleitende Grünflächen dienen als Wasserspeicher und Bäume sorgen für eine gute Aufenthaltsqualität. Ergänzende Fußwege sorgen für eine gute fußläufige Vernetzung im Quartier, sowohl zwischen den halböffentlichen Höfen, wie auch in die großen öffentlichen Grünflächen Grüne Fuge und Grüner Ring.

Grüne Fuge

Der Grünbereich in der Mitte verbindet die ehemalige Kleingartenanlage nördlich der Fuchshofstraße mit den Flächen südlich der Straße bis zum Bewegungszentrum des MTV Ludwigsburg. Der wertvolle Baumbestand und ein Teil der Grünstrukturen der Kleingartenanlage prägen den nördlichen Bereich. Dieser Grünraum versteht sich als kontemplativer Bereich zur Erholung, die bestehenden Kleingartenstrukturen sollen weitestgehend erhalten, aber als grünes Aktivitätsband geöffnet werden. Das Konzept sieht Miet-/Nutzgärten vor. Dabei sollen soziale und ökologische Angebote gefördert werden. Mit dem Erhalt der kleinteiligen Gartenstrukturen und der bestehenden Bäume wird ein Beitrag für die Biodiversität im Gebiet geleistet.
In der Fuchshofstraße befindet sich ein gesicherter Übergang für Fußgänger und Radfahrer. Südlich der Straße ist die Grüne Fuge sportlichen und spielerischen Aktivitäten vorbehalten. Die Gestaltung gliedert den Freiraum in einen Naturspielplatz im Westen und ein intensiv genutztes Spielband mit Vital- und Fitnessparcours und Spielangeboten. Im Westen schließt die Kastanienallee mit Terrasse an. Südlich des MTV wird aus dem breiten Grünzug eine Grünverbindung bis zur Friedrichstraße.

Grüner Ring

Der Grünzug zwischen dem Stadtteil Oßweil und der Kernstadt Ludwigsburg behält im Süden seine landwirtschaftliche Struktur und wird als produktive Landschaft mit Kleingärten, Feldern und Hainen aus Obstbäumen in eine kleinteiligere Feldstruktur behutsam überführt. Im Gebiet setzt sich diese produktive Landschaft als Landschaftspark fort. Ein in der Landschaft eingebetteter Rad- und Fußweg durchzieht diesen Bereich und stellt eine wichtige Nord-Süd verlaufende Wegeverbindung dar. Der Grünzug ist Teil des Grünen Rings um die Stadt Ludwigsburg, der unterschiedlichste Grünflächen und Landschaften miteinander verbindet.
Zudem hat dieser Freiraum eine wichtige Funktion als Frischluftschneise, die mit Blick auf den Klimawandel unbedingt erhalten werden und in ihrer Funktion gestärkt werden soll. Baumpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen an den Rändern des Landschaftsparkes verbessern die Biodiversiät und das Klima zusätzlich.

Sportpark

Der nahe liegende Sportpark bietet ein attraktives Angebot für verschiedene Freizeitgestaltungen. Das Sportangebot unterscheidet zwischen informellem und vereinsgebundenem Sport. Die informellen Angebote ergänzen das Programm der Vereine und sorgen für Attraktivitätssteigerung des gesamten Sportbereiches. Neben gesicherten und abgeschlossenen Sportanlagen gibt es offene Flächen, die Trendsportarten wie Skaten, Bouldern, Beachvolleyball etc. offerieren.



Abbildung 10: Freiraum und besondere Orte

Das vielfältige Freiraumkonzept schafft attraktive Lebensräume sowohl für Menschen wie auch für die Tierwelt.



3.3 Mischung

Der neue Stadtteil soll vielfältig und lebendig werden. Grundlage dafür ist eine heterogene Durchmischung auf verschiedenen Ebenen: Das Wohnungsangebot soll vielfältig sein mit einem breiten Spektrum zwischen kleinen, mittleren und großen Wohnungen in verschiedenen Wohntypologien, die durch unterschiedlichste Trägerschaften realisiert werden.
Ergänzende soziale Nutzungen und Versorgungseinrichtungen sorgen für zusätzliche Belebung

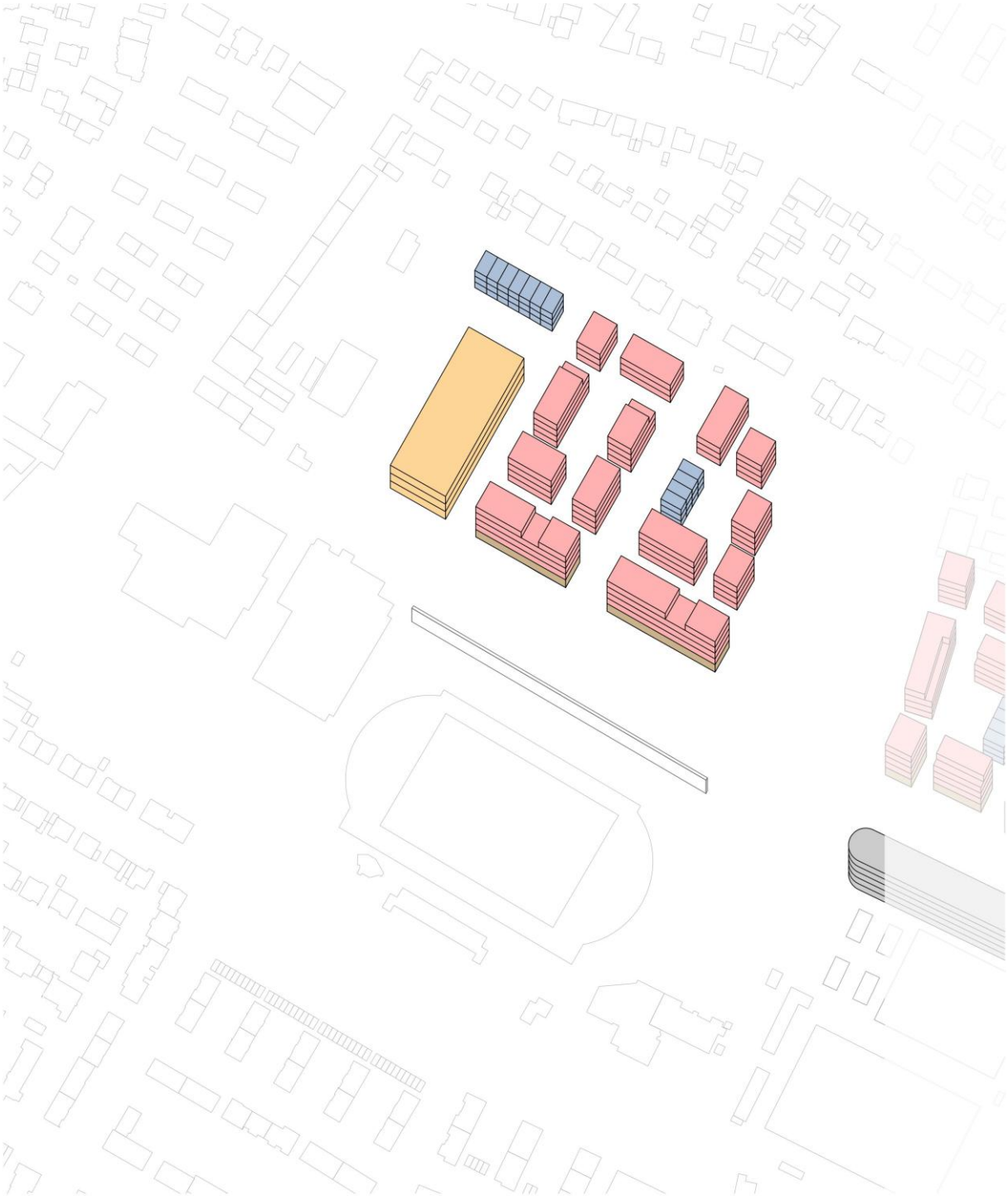
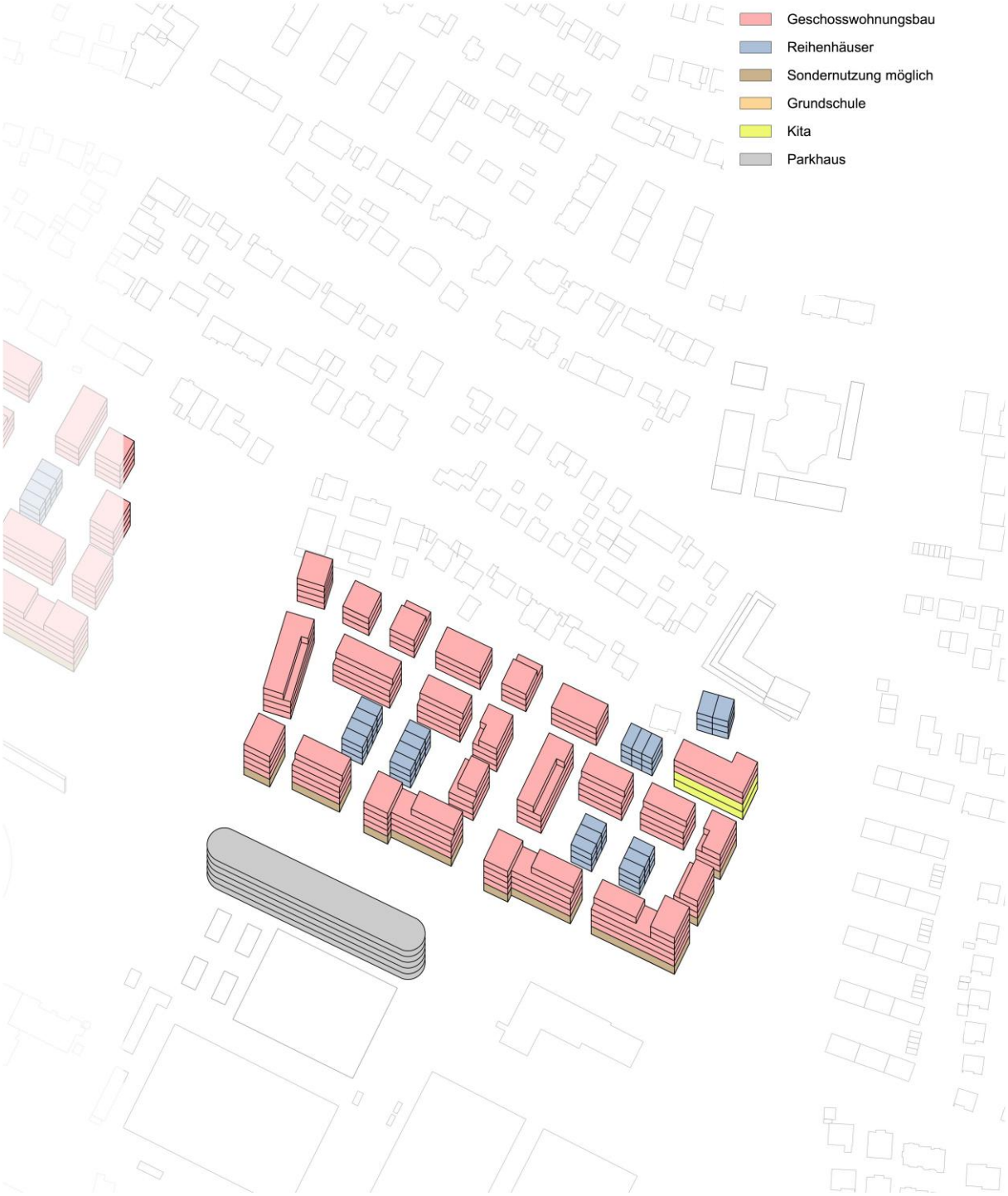


Abbildung 11: Typologien und Mischung

Mischung ist Voraussetzung für soziale Stabilität und kurze Wege.



3.4 Mobilität

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich in (de-) zentralen Quartiersgaragen. So wird der Verkehr zu einem großen Teil aus dem Wohngebiet herausgehalten. Die meisten Stellplätze sind im zentralen Parkhaus südlich der Fuchshofstraße untergebracht. Ergänzend gibt es im Westen und Osten Quartiers-Tiefgaragen.
Die Tiefgaragen sind so konzipiert, dass in den Wohnhöfen Großbäume mit Erdanschluss gepflanzt werden können.

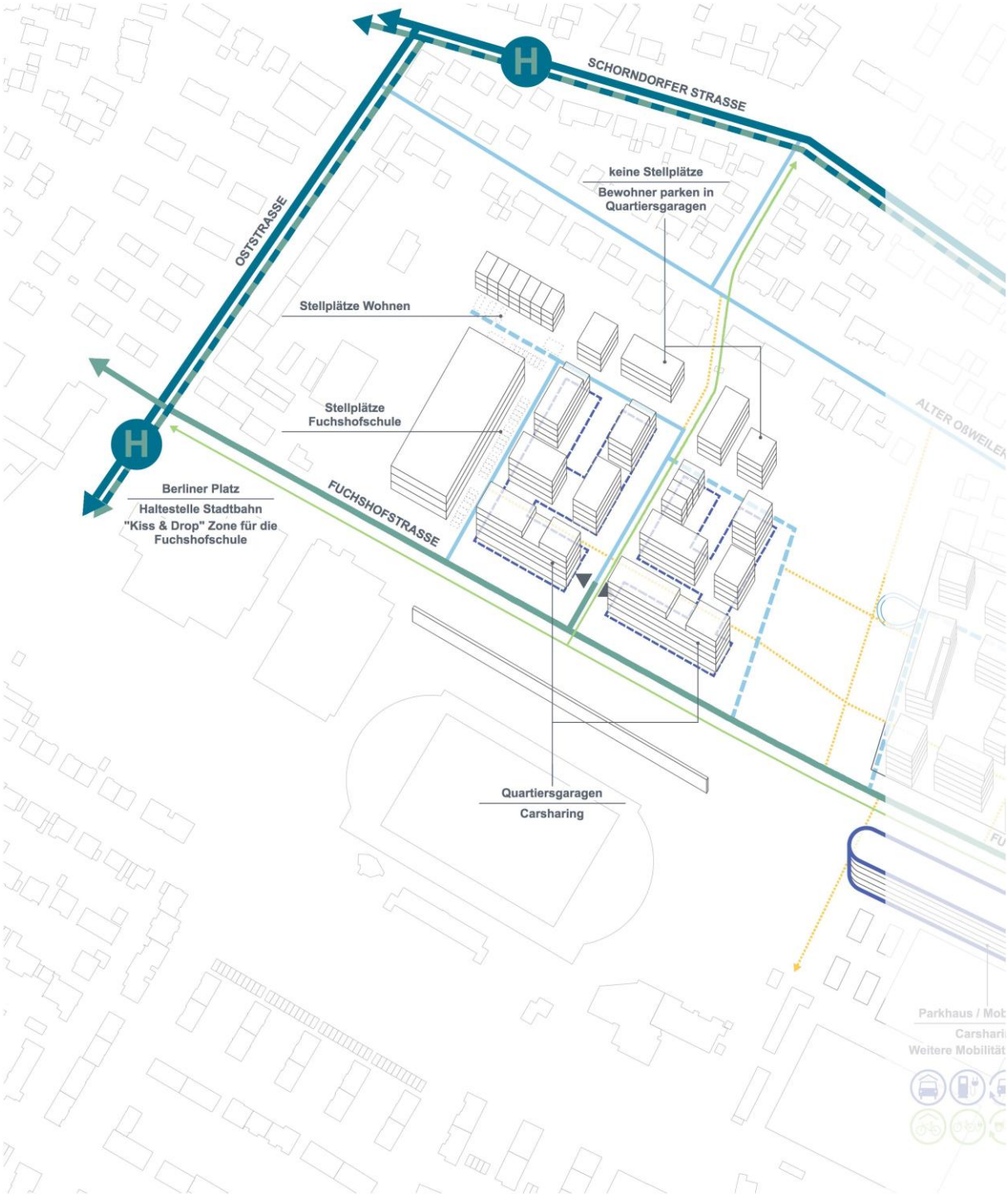
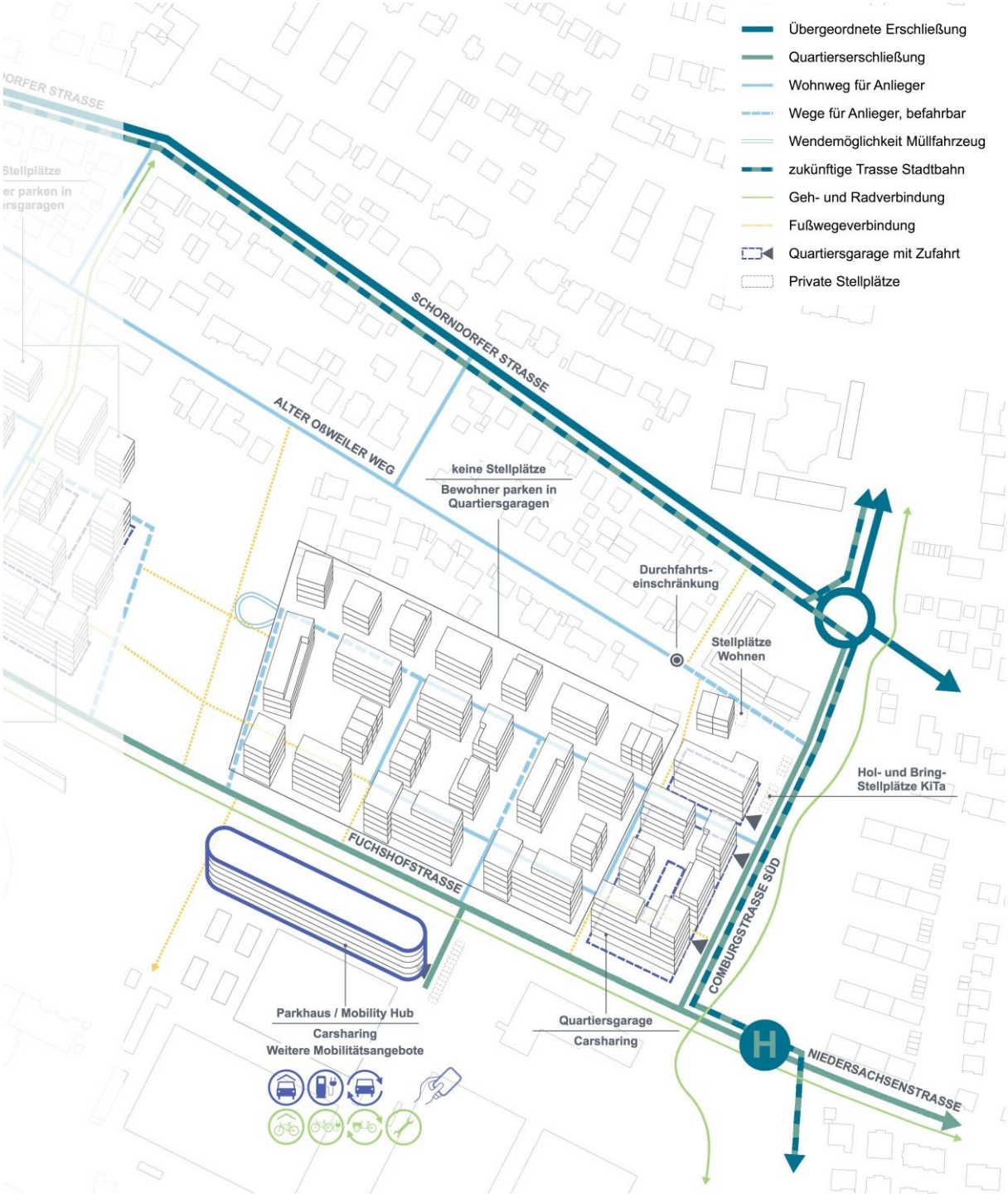


Abbildung 12: Verkehr und Mobilität

Das Konzept des Verkehrsarmen Wohnens spart Flächen, zugunsten von mehr Grün und mehr Aufenthaltsqualität.



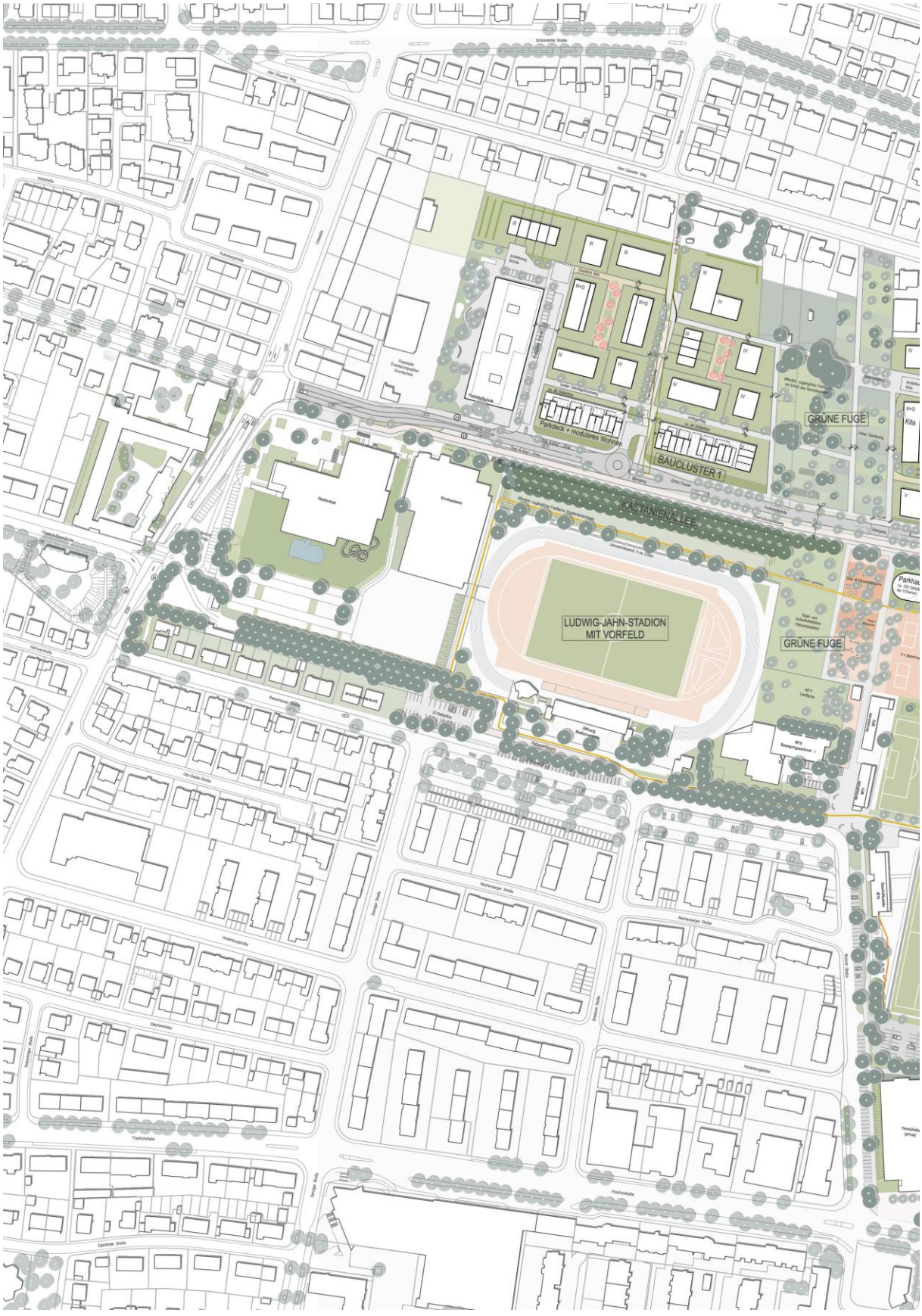


Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf Variante B – „Zukunft“, 2019 und Lupe Änderung KiTa 2023


GRÜNE FUGE
BAUCLUSTER 2
Parkhaus
GRÜNER RING
SPORTPARK
Kita
Änderung Stand 2023

4. Gestaltrichtlinien

Nach jedem Abschnitt werden die einzuhaltenden Gestaltrichtlinien zusammengefasst und mit ! markiert. Gestaltungshinweise, die als Anregungen und Hilfestellung für Bauherren und Architekten zu verstehen sind werden mit + gekennzeichnet.

4.1 Der Baukörper

Die zulässige Geschossigkeit der Gebäude variiert im Gebiet, je nach Umgebung und städtebaulichem Leitgedanken.
Im Norden, gegenüber zum Alten Oßweiler Weg, ist die Bebauung dreigeschossig, was in Nachbarschaft zum dortigen Bestand als angemessenen beurteilt wird. Im Zentrum variieren die Gebäude zwischen drei Geschossen bei den Reihenhäusern und drei Geschossen mit Staffelgeschoss bis vier Geschossen bei den Geschosswohnungsbauten.
Entlang der Fuchshofstraße sind die Gebäude vier bis fünfgeschossig. Die Höhensprünge sind in einem rhythmischen Wechsel angeordnet und geben der langen Achse Fuchshofstraße eine Struktur. Das höchste Gebäude mit sechs Geschossen liegt in der südöstlichsten Ecke des Gebietes in Richtung Oßweil an der Ecke Fuchshofstraße / Niedersachsenstraße und markiert dort den Eingang ins Gebiet.
Entlang der Fuchshofstraße ist die Zahl der Geschosse zwingend festgesetzt, um für die nördlich angrenzenden Quartiere einen gewissen Lärmschutz zu garantieren.

Teilweise sind im Entwurf Höhenstaffelungen im Gebäude vorgesehen, um einen Übergang zwischen den verschiedenen Geschosszahlen herzustellen und um das Quartiersinnere besser zu belichten. Das gestaffelte Geschoss soll gestalterisch eine Einheit mit den darunterliegenden Geschossen bilden.



Abbildung 14: Staffelgeschoss mit Dachterrasse

Die zulässige Gebäudehöhe ist abhängig von der Zahl der Vollgeschosse und bezieht sich auf die festgesetzte EFH. Sie ist großzügig bemessen, um heutigen Anforderungen an technische Ausrüstungen gerecht zu werden. Baufelder, in welchen eine andere Nutzung als Wohnen im Erdgeschoss möglich oder angestrebt ist, haben noch mehr Spielraum um hohe Raumhöhen für Sondernutzungen zu ermöglichen. Da

das Konzept eine urbane Dichte aufweist, ist es ausgeschlossen, durch die Ausbildung niedriger Geschosshöhen ein weiteres Geschoss zu realisieren.

Alle Baukörper sollen, schon aus Gründen der Energieeffizienz, eine ruhige / klare und kompakte Gebäudeform aufweisen. Dennoch können durch eine gezielte Gliederung der Baukörper mittels Vor- und Rücksprüngen geschützte Freiräume entstehen und die Versorgung mit Sonnen- und Tageslicht optimiert werden. Durch Gliederung der Baukörper kann ein monotones Bild vermieden werden.

Reihenhäuser sollen immer als Einheit in Erscheinung treten. Von einer Reihung von Gebäuden mit unterschiedlichen Architektursprachen ist abzusehen.



Abbildung 15: Beispiele für eine ruhige / klare Kubatur

Zusammenfassung Baukörper

! Die zulässige Anzahl der Geschosse (und Höhe) der Gebäude ist in der Abbildung „Zulässige Geschossigkeit“ auf Seite 33 des Gestaltleitfadens dargestellt.

! Entlang der Fuchshofstraße ist die Geschossigkeit zwingend festgesetzt.

! Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist definiert als Höhe des Rohfußbodens. Von ihr darf nach oben oder unten um maximal 0,5 m abgewichen werden.

! Die Gebäudehöhen sind begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die festgesetzte EFH.

! Maximale Gebäudehöhen:

Ausschließlich Wohnen:
7,2 m bei 2 Geschossen
10,4 m bei 3 Geschossen
13,6 m bei 4 Geschossen
16,8 m bei 5 Geschossen
20 m bei 6 Geschossen

Wohnen mit anderen Nutzungen im EG:
11,6 m bei 3 Geschossen
14,8 m bei 4 Geschossen
17,8 m bei 5 Geschossen
20,8 m bei 6 Geschossen

3,2 m bei Carports
2,5 m bei Nebenanlagen

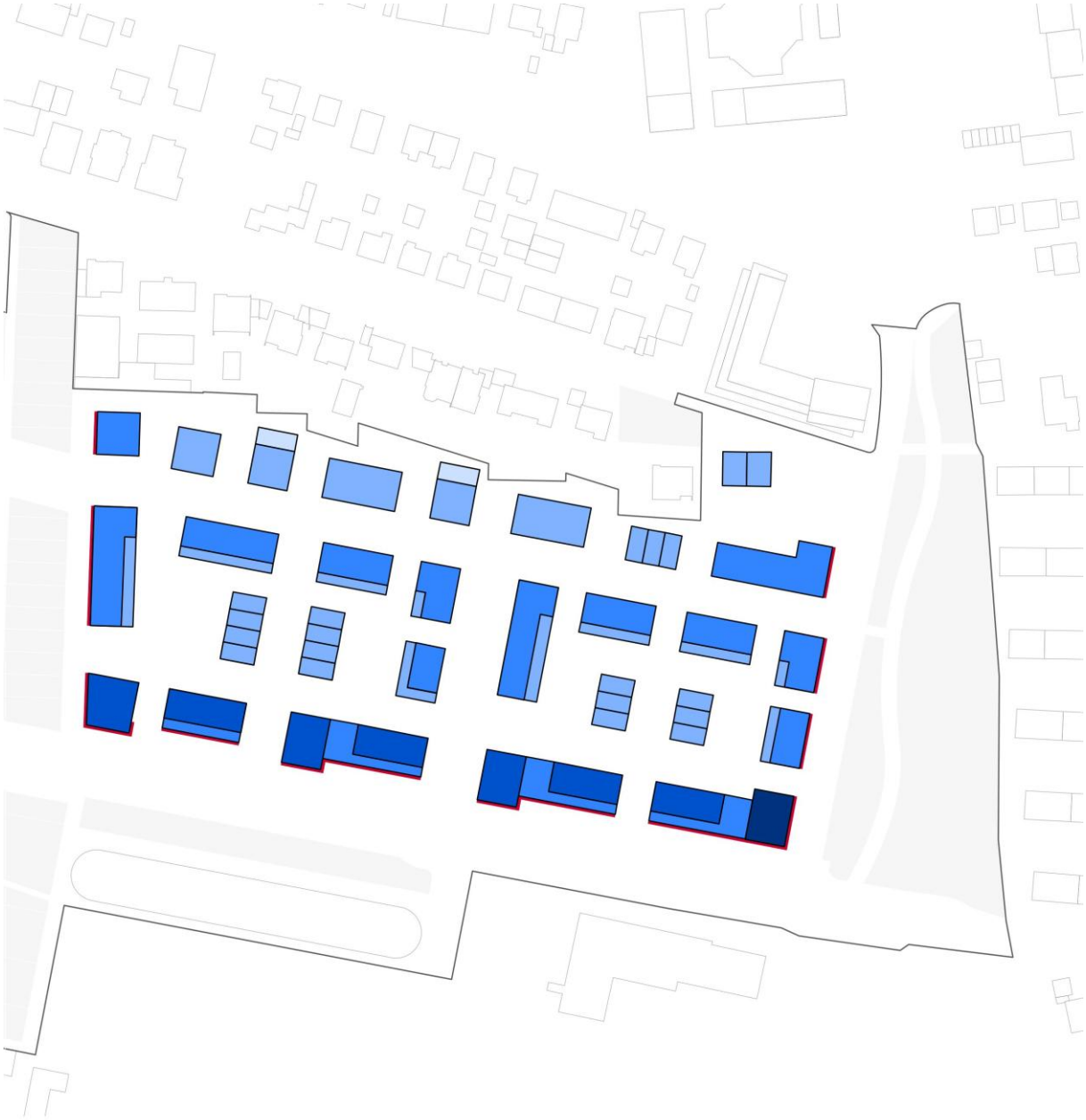
\+ Die Gebäudehöhen sind großzügig um attraktives Wohnen und Erdgeschossnutzungen zu ermöglichen. Niedrige Geschosshöhen rechtfertigen kein zusätzliches Geschoss.

\+ Die Gebäude sollen eine ruhige / klare und kompakte Bauform aufweisen.

\+ Gereihte Gebäudetypen sollen einheitlich gestaltet werden.



Abbildung 16: Zulässige Geschossigkeit



4.2 Das Dach

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Minimierung notwendiger Retentionsflächen sind die Dächer im Grundsatz als durchgängig extensiv begrünte Flachdächer auszubilden.
Die jeweils oberste Geschossdecke soll nicht als Aufenthaltsfläche genutzt werden, um vollflächig für Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen zur Verfügung zu stehen. Bei höhengestaffelten Gebäuden können Dachflächen die aus Geschossen erschlossen werden können, teilweise als private oder gemeinschaftliche Terrassen und/oder Dachgärten genutzt werden.

Dächer sind nur mit geringem Dachüberstand auzubilden. Lediglich bei zurückspringenden Geschossen sind im Bereich von Freisitzen und Terrassen größere Dachüberstände, in Form eines Vordaches möglich.

Notwendige Dachaufbauten, wie Fahrstuhlüberfahrten, Antennenanlagen etc. sollen zusammen- und baulich eingefasst werden. Sie sollen auf der Dachfläche so platziert werden, dass sie aus der Fußgängerperspektive nicht in Erscheinung treten. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist beschränkt.

Antennen und Parabolantennen haben das Potential eine Gebäudegestaltung stark zu beeinträchtigen. Sie sollen deshalb nicht an den Fassaden oder auf Balkonen und Loggien installiert werden. Bei Bedarf können Sie auf dem Dach untergebracht werden.

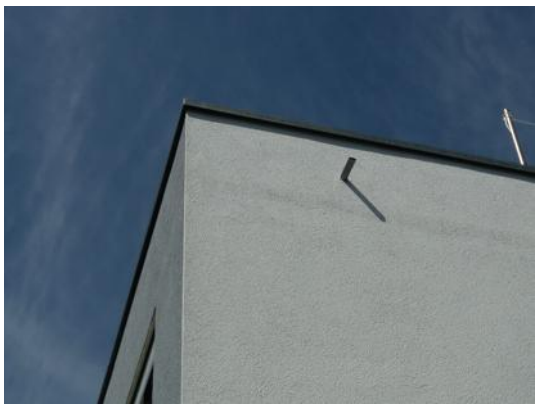


Abbildung 17: Flachdach mit geringem Dachüberstand

Zusammenfassung Dach

! Alle Dächer sind als Flachdächer (0° - 5°) auszuführen.

! Dachüberstände sind nur bis zu einer Tiefe von 10 cm zulässig.

+ Bei Hausgruppen soll auf die Ausführung identischer Attikahöhen und Dachüberstände hingewirkt werden.

! Bei höhengestaffelten Gebäuden sind im Bereich von Freisitzen und Terrassen größere Dachüberstände auf maximal zwei Gebäudeseiten und maximal bis zur Gebäudekante zulässig.

! Dächer über 2 m^2 sind mit einer extensiven Dachbegrünung als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke auszuführen. Sie sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen sind Terrassen und Freisitze auf Dachflächen die aus Geschossen erschlossen werden können. Siehe auch Kapitel 4.3 Gründach und Photovoltaik.

! Dachaufbauten wie technische Anlagen, Abluft- und Zuluftkamine, Antennen etc. sind bis zu 20% der Dachfläche zulässig. Sie können die jeweils festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um 1 m überschreiten.
Sie dürfen aus der Fußgängerperspektive nicht in Erscheinung treten und sind deshalb 1,5 m hinter den Dachrand zurückzusetzen.

+ Dachaufbauten sollen zusammen- und baulich eingefasst werden.

+ Antennen und Parabolantennen sollen nicht an der Fassade, auf Balkonen und Loggiennischen installiert werden.

4.3 Gründach und Photovoltaik

Seit Mai 2022 gilt die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in Baden-Württemberg. Die Nutzung von geeigneten Dachflächen über 20 m^2 mit Photovoltaikanlagen ist somit für Wohngebäude verpflichtend.
Für den Wohnpark Fuchshof wurde im Zuge des integrierten Planungsprozesses ein Energiekonzept erarbeitet. Darin ist eine Dachflächenausnutzung für Solarpotential von 45% der solargeeigneten Teildachflächen angesetzt. Photovoltaikanlagen sollen nach Ost/West ausgerichtet werden und ≤ 10° aufgeständert werden, da so eine höhere Ausnutzung der Dachfläche, sowie eine gleichmäßigere Solarstromproduktion erreicht werden kann, gegenüber einer reinen Südausrichtung.

Der Abstand der Unterkante der Module muss zur Substratschicht mindestens 30 cm betragen.

Zwischen den Modulen sind Wartungsgänge vorzuhalten, die auch die Pflege des Gründachs ermöglichen. Die Wartungsgänge sind mindestens 80 cm breit auszuführen damit sich die Module nicht gegenseitig verschatten.

Auf Dächern, die als Terrassen oder Dachgärten genutzt werden, sollen Solaranlagen aufgrund der Minderung der Wohnqualität möglichst nicht entstehen. Es gibt allerdings auch zahlreiche und attraktive Möglichkeiten Solaranlagen in die Gebäudegestaltung zu integrieren. Wichtig ist dabei dass sie den Gesamteindruck nicht dominieren.

Um die Verschattung der Nachbargebäude nicht zu erhöhen und um den Gesamteindruck des Quartiers nicht zu beeinträchtigen, sind Solaranlagen in der Höhe begrenzt, auf 1,2 m von der Dachkante gemessen.



Abbildung 18: Beispiel für Kombination Solaranlagen und Gründach und Solaranlagen in der Fassade

Zusammenfassung Gründach und Photovoltaik

! Photovoltaikanlagen sind auf begrünten Dachflächen zulässig und erwünscht.

! Für Solarnutzung geeignete Dachflächen ab 20 m^2 fallen unter die Photovoltaikpflicht. Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung BW ist zu beachten.

\+ Es soll eine Ausnutzung von 45% der solargeeigneten Teildachflächen mit einer Solarenergienutzung angestrebt werden.

\+ Photovoltaikanlagen sollen nach Ost/West ausgerichtet und ≤ 10° aufgeständert sein.

! Die Höhe der Anlagen ist von der Dachkante auf 1,2 m beschränkt.

! Sie haben einen Abstand von der Substratschicht von mindestens 30 cm einzuhalten.

! Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 80 cm betragen.

! Die Substratstärke der Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Sie ist als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die weiteren Festsetzungen zur Extensiven Dachbegrünung (PFG 7) im Bebauungsplan sind zu beachten.

\+ Ein Retentionsdach trägt zu einer weiteren Minderung des Regenwasserabflusses bei. Der max. Abflussbeiwert von 0,3 ist zu beachten. Siehe auch Kapitel 4.17 Umgang mit Regenwasser.

\+ Bei Solaranlagen ist eine regelmäßige Wartung und bei extensiven Gründächern eine Pflege und ggf. ein Rückschnitt, mind. zwei Mal pro Jahr erforderlich.

\+ Solaranlagen können auch als Fassadenelemente in die Gebäudegestaltung integriert werden.

4.4 Die Fassade

Außenfassaden sind die Innenwände des Öffentlichen Stadtraums.

Die Fassaden bilden Raumkanten zu Straßen, Plätzen und Parks und sind deshalb repräsentativ zu gestalten. Ihre Gestaltung soll an der Wahrnehmung der Fußgänger, insbesondere aber auch an der umgebenden Nachbarschaft ausgerichtet werden. Auf die Ausbildung von reinen „Rückseiten“ zum öffentlichen Raum, auch wenn die Himmelsrichtung dies zuließe, soll verzichtet werden. Abweisende, überwiegend geschlossene Fassaden mit wenigen, sehr kleinen Fensteröffnungen sind zum öffentlichen Raum nicht erwünscht.

Die Fassaden sollen als Lochfassaden ausgebildet werden. Von Elementfassaden (z.B. reinen Glasfassaden) ist abzusehen.
Die Formate der Fensteröffnungen sollen Gebäude- und Raumtypologien ablesbar machen. Dabei ist auf ein spannungsvolles Gesamtbild und auf den Bezug unterschiedlicher Formate untereinander zu achten. Dem Fassadenbild ist ein erkennbar ordnendes Gestaltungsprinzip (Symmetrie, Rhythmisierung...) zugrunde zu legen.

Gleichzeitig ist den Belangen des Energiekonzeptes Rechnung zu tragen, das einen optimierten Fensterflächenanteil fordert, um einer sommerlichen Überhitzung gegenzusteuern. Der Glasanteil soll angemessen sein. Horizontale Verglasungen sind zu vermeiden.

Es wird Wert auf eine zeitgemäße Fassadengestaltung der Neubauten gelegt, die heutigen Anforderungen entspricht. Historisierende Elemente, wie z.B. Säulen, Sprossenfenster und die künstliche Nachbildung von Materialien dienen nicht der Authentizität und sind daher zu vermeiden.

Bei der Gestaltung der Nutzungen im Erdgeschoss ist besonders auf eine positive Interaktion zwischen Gebäude und öffentlichem Raum zu achten. Die Anordnung von Eingängen und Gemeinschaftsräumen zum öffentlichen Raum fördert die Attraktivität und erhöht die soziale Kontrolle. Bei der Anordnung von Nebenräumen im Erdgeschoss sind Fassaden trotzdem attraktiv und einladend zu gestalten. Bei Privaträumen ist auf die Einschränkung der Einsehbarkeit zu achten, um Konflikten vorzubeugen.

Zusammenfassung Fassade

+ Fassaden zu öffentlichen Räumen sollen keinen Rückseitencharakter haben.

+ Eine ablesbare Ordnung der Fassade erhöhen die Wohnqualität und den repräsentativen Gesamteindruck.

+ Die Fassaden sollen als Lochfassaden ausgeführt werden. Der Glasanteil ist angemessen zu gestalten um einer sommerlichen Überhitzung gegenzusteuern.

+ Die Gestaltung der Erdgeschossnutzung soll die Interaktion mit dem öffentlichgen Raum ermöglichen. Sie ist einladend zu gestalten und achtet die Privatheit der Bewohner.

+ Verwendung zeitgemäßer Fassadenelemente.

+ Einschnitte ins Gebäude für Eingangsbereiche, Arkaden oder Loggien sind auch entlang von Baulinien möglich.







Abbildung 19: Beispiele Fassade

4.5 Nachhaltigkeit, Materialität, Farbe und Begrünung

Zur Minimierung der Grauen Emissionen durch die Baumaterialien und zur Erreichung der CO2-Zielwerte für „klimaneutrales Wohnen“ sollen mindestens 50 % der Gebäude in Holz(hybrid-)bauweise errichtet werden. Bei den Gebäuden ist deshalb eine Holz(hybrid-)bauweise anzustreben. Im Zuge der Vergabe von Grundstücken werden Konzepte mit Holz(hybrid-)bauweise bevorzugt.

Der Dämmstandard entspricht mindestens dem eines KfW55 Effizienzhausstandarts oder äquivalent. Mehrfamiliengebäude sind zudem mit einer kontrollierten Abluftanlage auszustatten. Gereihte Einfamilienhäuser und die Kindertagesstätte sollen eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erhalten. Die Heizwärmeversorgung erfolgt über Fußbodenheizungen, um niedrige Systemtemperaturen zu ermöglichen.

Die Gebäude sind hell zu gestalten, um einer sommerlichen Aufheizung entgegenzuwirken. Zur Reduzierung einer intensiven Aufheizung von Oberflächen soll eine möglichst hohe Rückstrahlung bzw. „Albedo“ (≥ 0,4) angestrebt werden. Oberflächen mit hoher Albedo absorbieren weniger Energie, heizen sich damit geringer auf, was einen positiven thermischen Effekt auf den umliegenden Stadtraum hat.
Mögliche Materialien sind Beton, vorvergrautes Holz, helle z.B. geschlemmte Klinker oder helle bzw. weiße Putze. Grelle, leuchtende oder dunkle Farben sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien außer Glas sind nicht zulässig.



Abbildung 20: Beispiel begrünte Fassade, bodengebunden

Es sind Systeme zur Fassadenbegrünung zu integrieren.
Grüne Fassaden bilden einen Beitrag zur Artenvielfalt, sie verbessern die Luftqualität und kühlen durch Verschattung und Verdunstung. Gleichzeitig reduzieren sie Lärm und können einen Blickschutz generieren.

Mögliche Systeme zur Fassadenbegrünung sind z.B. Ranksysteme, Mooswände, integrierte Pflanztröge, Living Walls, vertikale Gärten u.a.. Eine dauerhafte Sicherung und Pflege ist zu gewährleisten. Bodengebundene Systeme mit Kletterpflanzen sind in der Regel weniger pflegeintensiv als wandgebundene Systeme und sollten deshalb bevorzugt werden.

Zusammenfassung Nachhaltigkeit, Materialität, Farbe und Begrünung

+ Die verwendeten Materialien sollen nachhaltig sein und den Empfehlungen des Energiekonzeptes entsprechen.

+ Bei den Gebäuden ist eine Holz(hybrid-)bauweise anzustreben. Im Zuge der Vergabe von Grundstücken werden Konzepte mit Holz(hybrid-)bauweise bevorzugt.

+ Dämmstandard mind. Effizienzhausstandard 55 oder äquivalent. Mehrfamiliengebäude sind mit einer kontrollierten Abluftanlage auszustatten. Reihenhäuser und die Kindertagesstätte sollen eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erhalten.

! Als Hauptmaterial sind nur helle und gedeckte Farben zulässig.

+ Zu verwenden sind vorvergrautes Holz, anteilig Sichtbeton oder Klinker, sowie Putz.
Für Putze sollen folgende Hellbezugswerte angestrebt werden:
- Bei Gelbtönen mindestens 75
- Bei Beigetönen mindestens 65
- Bei Grautönen mindestens 35

Farbtöne von Sichtbeton, Klinker oder anderen Hauptmaterialien sind diesen Farbtönen und Helligkeitsstufen möglichst nah zuzuordnen.

! Grelle, leuchtende oder dunkle Fassadenmaterialien oder -farben, sowie stark reflektierende bzw. glänzende Materialien außer Glas sind nicht zulässig.
(Ausnahme: Materialien die der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.)

! Das Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung des Bebauungsplans (PFG 8) ist zu beachten.

+ Systeme zur Fassadenbegrünung sollten in die Gestaltung der Fassaden integriert werden. Dabei sind bodengebundene System zu bevorzugen.

4.6 Schutzeinrichtungen und weitere Fassadenelemente

Ein weiteres Gestaltungselement der Fassade und entscheidend für den Gesamteindruck und die Wertigkeit eines Gebäudes, sind Schutzeinrichtungen, wie z.B. Sonnenschutz, Absturzschutz / Geländer, Einbruchschutz oder Windschutzelemente.

Sonnenschutzelemente sind wichtig zur Vermeidung der sommerlichen Überhitzung. Sie können baulich gestaltet werden, z.B. durch auskragende Bauteile. Sie sind außenliegend anzubringen. Im Nichtwohnungsbau sind bei großen Fensterflächen Sonnenschutzverglasungen vorzusehen.

Hochwertige integrierte Schutzelemente, wie z.B. Schiebe- oder Klappläden können eine Fassade bereichern, sie sorgen für Abwechslung und machen eine Fassade interessant. Additive Systeme, wie Vorbaurolladenkästen, wirken sich in der Regel negativ auf die Erscheinung und Wertigkeit eines Gebäudes aus.

Vor allem bei den Geschosswohnungsbauten ist es wichtig, ein einheitliches Verschattungssystem für Freisitze (Markisen oder Pergolen) bereits bauseits vorzusehen. Häufig sind auch wind- und wettergeschützte Bereiche erwünscht oder Sichtschutzelemente. Es soll vermieden werden, dass später eine Vielzahl an individuellen, additiven Einzellösungen entstehen.

Sollten aufgrund von Nutzerwünschen doch nachträgliche Ergänzungen notwendig werden, ist das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro zu Rate zu ziehen, um eine für den Gebäudeentwurf verträgliche Lösung zu finden.

Weitere Fassadenelemente sind z.B. auch Fensterrahmen, Treppengeländer, Balkonbrüstungen, Vordächer oder Regenabflussrohre. Hier wird ebenfalls empfohlen innerhalb eines Gebäudes einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Dies gilt auch für die Elemente der Nebenanlagen.

Zusammenfassung Schutzeinrichtungen

+ Gebäude sind mit Sonnenschutzsystemen auszustatten.
+ Einheitliche, bauseits geplante Lösungen.
+ Verwendung hochwertiger, auf die Architektur des Gebäudes abgestimmter Materialien.
+ Die Farben sollen den natürlichen Eigenschaften der jeweiligen Materialien entsprechen. Keine unnatürlichen grellen Anstriche oder Lasuren.
+ Bei nachträglichen Ergänzungen ist eine Beratung durch das für den Entwurf verantwortliche Architekturbüro sinnvoll.
+ Schutzelemente können Teil des architektonischen Konzeptes sein und dem Gebäude einen individuellen Ausdruck verleihen



Abbildung 21: Beispiele für Sonnenschutz

4.7 Balkone, Loggien und Terrassen

Private Freisitze tragen maßgeblich zur Wohnqualität bei. Allen Wohnungen sollen daher private Freibereiche zugeordnet werden.
Allerdings tragen Freisitze auch immer ein Stück des Privatlebens in den öffentlichen Raum.
Die Ausbildung von Loggien vermeidet dieses Problem weitgehend und bietet insbesondere zum öffentlichen Raum hin mehr Schutz vor Einblicken. Die Aufenthaltsqualität wird dadurch gesteigert.

Aus diesem Grund sind zu den öffentlichen Räumen keine weit vorkragenden Balkone erwünscht. Loggien oder Erker dürfen zu den Erschließungsräumen hin maximal 0,5 m vor die Fassadenebene springen und sind aus dieser heraus zu entwickeln.
Zu den privaten Innenbereichen dürfen Balkone bis zu 2 m vor die Fassadenebene auskragen.

Balkone sollen stützenfrei konstruiert werden (keine vorgestellten Balkone). Ein schon bauseits blickdichter Schutz der Brüstung vermeidet eine später durch die Bewohner individuell herbeigeführte Problemlösung. Die getroffenen Schutzmaßnahmen müssen aus der Architektur entwickelt werden.



Abbildung 22: Beispiele für Balkone, Loggien und Kombinationen

Zusammenfassung Balkone und Loggien

! Auskragung von Balkonen, Loggien und Erkern zu Wegen, Erschließungsräumen und dem Park max. 0,5 m.

! Auskragung von Balkonen und Loggien zu Innenbereichen max. 2 m.

! Die Länge ist jeweils auf max. 5 m beschränkt.

\+ Stützenfreie Konstruktion vor der Fassadenlängsseite.

\+ Balkonbrüstungen sollen bauseits insoweit blickdicht ausgeführt werden, dass sie eine ausreichende Privatheit gewährleisten.



Abbildung 23: Zulässigkeit für Balkone und Loggien

4.8 Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

In welcher Form sich das einzelne Haus zum öffentlichen Raum präsentiert, macht in der Summe die Atmosphäre der öffentlichen Räume im Quartier aus.

Sind diese Räume geprägt von reiner Funktionalität, seien dies im Vorbereich Mülltonnen oder Mülltonnenhäuschen, Fahrradunterstände, Stellplätze oder im rückwärtigen Bereich Gartenschuppen o.ä. verkommen diese Räume zu reinen Versorgungsräumen. Die Aufenthaltsqualität wird stark beschnitten. Aus diesem Grund sind die Übergangsbereiche besonders sorgfältig zu gestalten.

Es wird empfohlen, die erforderlichen Nebenanlagen für Fahrräder und Müll im Geschosswohnungsbau nach Möglichkeit im Gebäude unterzubringen oder in die Außenwand zu integrieren. Dabei ist zu beachten, dass die Fassaden trotzdem attraktiv gestaltet werden und eine Interaktion mit dem öffentlichen Raum gewährleistet ist. Für eine ausreichende Dimensionierung der Nebenflächen ist Sorge zu tragen.

Die Unterbringung außerhalb des Gebäudes soll aus hygienischen und optischen Gründen in umschlossenen Unterständen vorgesehen werden. Die dafür vorgesehenen Nebengebäude und Nebenanlagen sollen eingegrünt werden, so dass sie eine Einheit mit der Einfriedung bilden. Zugänge sollen nicht zum öffentlichen Raum orientiert werden, damit Türen nicht auf Gehwege oder Straßen aufschlagen.

Nebengebäude und Nebenanlagen sollen auf die Architektursprache des Hauptgebäudes abgestimmt sein (Farbigkeit, Material etc.) und gestalterisch zu diesem passen.

Die bauliche Höhe darf 2,5 m nicht überschreiten. Diese Funktionsbauten sollen mit flachen, begrünten Dächern versehen werden. Nebenanlagen unterschiedlicher Nutzung sollen baulich zusammengefasst werden.

Zusammenfassung Nebengebäude und Nebenanlagen

! Höhenwirksame Nebenanlagen müssen zu Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Geh- und Fahrrecht mind. 1 m Abstand halten.

! Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

! Geschirrhütten sind begrenzt bis max. 15 m^3 je Grundstück.

! Offene Pergolen und mit Glas überdachte Terrassen sind zulässig bis zu einer Grundfläche von max. 15 m^2 je Nutzungseinheit. Zu Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Geh- und Fahrrecht müssen sie mind. 2,5 m Abstand halten.

+ Zum öffentlichen Raum hin sollen Nebenanlagen eingegrünt werden. Zugänge sollen nicht zum öffentlichen Raum orientiert werden.

! Überdachte Stellplätze und Stellplätze müssen zur Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Dächer von überdachten Stellplätzen sind nur bis zu einer maximalen Länge von 6 m, gemessen parallel zur zugehörigen Verkehrsfläche, zulässig. Die Höhe von Carports ist auf 3,2 m begrenzt.

! Zulässige Dachformen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° - 10°). Sie sind ab einer Fläche von 10 m^2 extensiv zu begrünen.

+ Nebenanlagen sind möglichst im Gebäude unterzubringen. Dies ermöglicht eine hochwertige Gestaltung der Vorbereiche.

+ Sie sind auf die Architektur des Hauptgebäudes und die Gestalt der Einfriedungen abzustimmen. Funktionsunterschiedliche Nebenanlagen sollen baulich zusammengefasst werden. Ziel ist eine gestalterische Einheit.

! Die Abbildung „Anordnung von Nebenanlagen“ auf Seite 49 gibt mögliche Standorte und Größenbegrenzungen vor.



Bereich ÖVZ:

Zulässige Nebenanlagen:
- offene Fahrradbügel für Besucher
- temporäre Müllstandorte am Tag der Abfuhr

Bereich a:

Größenbegrenzung:
- maximale Höhe 2,50 m

Zulässige Nebenanlagen:
- Überdachungen von Fahrradstellplätzen, mit seitlicher Eingrünung
- temporäre Müllstandorte am Tag der Abfuhr

Bereich b:

Größenbegrenzung:
- maximale Höhe 2,50 m

Zulässige Nebenanlagen:
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte
- Geschirrhütten

Bereich c:

Größenbegrenzung:
- maximale Höhe 1,40 m

Zulässige Nebenanlagen:
- Müllboxen
- Fahrradboxen
- Überdachungen von Fahrradstellplätzen, mit seitlicher Eingrünung (hier 2,50 m Höhe)

Abbildung 24: Anordnung der Nebenanlagen, Stellplätze und Carports



Bereich d:

Größenbegrenzung:
- maximale Höhe 2,50 m
- maximale Länge 4,00 m
- maximale Fläche 10 qm je Gebäude

Zulässige Nebenanlagen:
- Fahrradabstellräume
- Geschirrhütten

Es muss Unterbrechungen geben zum Innenhof

Bereich e:

Größenbegrenzung:
- maximale Höhe 2,50 m
- maximale Länge 6,00 m
- maximale Fläche 25 qm

Zulässige Nebenanlagen:
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte
- Spielhäuser

Bereich f:

Größenbegrenzung:
- maximale Höhe 3,20 m
- maximale Länge 6,00 m

Zulässig:
- Carports, Stellplätze

Zulässige Nebenanlagen:
- Fahrradabstellräume
- Müllstandorte
- Geschirrhütten

4.9 Fahrradabstelleinrichtungen

Im neuen Quartier Fuchshof soll die Nutzung von Fahrrädern, E-Bikes, Pedelecs und Lastenrädern gefördert werden. Es werden im Fuchshof und Umgebung neue Fahrradwege geschaffen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie an die übergeordneten Radrouten. Die Attraktivität für Radfahrer ist ein Baustein im Mobilitätskonzept, welches die zukünftigen Bewohner motivieren möchte, auf das eigene Auto zu verzichten. Es ist deshalb elementar, dass die Gebäude ausreichende und attraktive Abstelleinrichtungen für Fahrräder anbieten. Im Bebauungsplan ist deshalb die notwendige Fahrrad-Stellplatzanzahl vorgeschrieben.

Für die Bewohner sind witterungsgeschützte und diebstahlsichere Fahrradplätze vorzusehen. Diese können im Untergeschoss sein, im Erdgeschoss oder auch in eigenständigen Nebengebäuden. Wenn notwendige Fahrradstellplätze im Untergeschoss untergebracht sind, muss eine ausreichend nutzerfreundliche Zuwegung nachgewiesen werden. Dies können z.B. auch schmale Rampen speziell für Fahrräder und Lastenräder sein. Innerhalb von Pkw-Tiefgaragen ist auf kurze und sichere Wege zu den Treppenhäusern der Wohngebäude zu achten. Bei größeren Tiefgaragen unter mehreren Gebäuden sind die Fahrradabstellräume dezentral anzuordnen, also jeweils ein Fahrradraum bei jedem Treppenhaus.
Es sollen auch Stellplätze speziell für Lastenräder vorgesehen werden, welche deren speziellen Belange in Bezug auf den Platzbedarf und die Erreichbarkeit berücksichtigen.

Für Besucher und andere Nutzungen als Wohnen, sind offene und leicht zugängliche Fahrradstellplätze anzubieten, die ziehlnah zu der jeweiligen Nutzung bzw. vor dem Zugang angeordnet sind. Dafür eigenen sich z.B. offene Fahrradbügel ohne Überdachung, die überall zulässig sind.

Mobilitätsstationen sind ein wichtiger Anreiz, um auf das eigene Fahrzeug zu verzichten. Hier können verschiedene Fahrzeuge von den Bewohnern ausgeliehen werden.

Zusammenfassung Fahrradabstelleinrichtungen

! Es ist besonderer Wert auf gute Fahrradabstellanlagen zu legen. Vorgeschrieben sind:
- 2 Fahrrad-Stellplätze je WE bis 63 qm Wohnfläche
- 3 Fahrrad-Stellplätze je WE ab 64 qm Wohnfläche
- 4 Fahrrad-Stellplätze je WE ab 79 qm Wohnfläche
- 5 Fahrrad-Stellplätze je Doppel- oder Reihenhauseinheit

! Überdachte Fahrradabstellanlagen sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die zum Gesamterscheinungsbild des Hauptgebäudes passt.

! Darüberhinaus sind die Regelungen für Nebengebäude und Nebenanlagen zu beachten, siehe Kapitel 4.8.

\+ Es sind in Abhängigkeit von der Nutzung auch ausreichend Fahrrad-Stellplätze für Besucher vorzusehen. Offene Fahrrad-Stellplätze (z.B. Bügel) sind überall zulässig.

\+ Es sollen auch Stellplätze speziell für Lastenräder vorgesehen werden, in einem angemessenen Umfang.

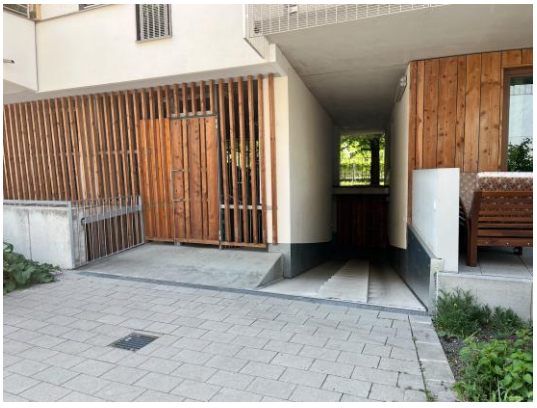


Abbildung 25: Beispiel Fahrradrampe ins Untergeschoss



Abbildung 26: Beispiel Mobilitätsstation



Abbildung 27: Beispiel offene Bügel für Besucher



Abbildung 28: Beispiel für geschützte Abstellanlagen

4.10 Müllentsorgung

Die Unterbringung der Müllsammelanlagen ist grundsätzlich ein sensibles Thema, da leicht Unorte entstehen können, welche das Quartier beeinträchtigen.
Abstellbereiche für Müll sind deshalb in die Architektur des Hauptgebäudes zu integrieren. Dies können eigene Räume im Erdgeschoss sein, die von außen zugänglich sind, oder ein Raum innerhalb der Tiefgarage.

Falls es nicht möglich ist, Abstellbereiche im Gebäude unterzubringen können sie auch in eigenständigen, verschließbaren Nebenanlagen untergebracht sein. In Bereichen mit einer niedrigeren Höhenbegrenzung können Müllboxen angeordnet werden.

Müllstandorte sind grundsätzlich einzugrünen. Türen sollen nicht zur Straße aufschlagen, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden.

Wenn die Müllsammelräume in der Tiefgarage untergebracht sind, ist es notwendig den Müll am Abfuhrtag nach oben zu bringen. Für diese temporäre Aufstellung der Behälter sind auf dem privaten Grundstück Flächen vorzusehen. Die Behälter dürfen nicht auf den öffentlichen Erschließungsflächen stehen.

Die Gestaltung von Mülltonnenplätzen ist von besonderer Bedeutung, da sie oft augenfällig an der Straße oder in der Nähe des Eingangs liegen und somit zum Charakter des Wohngebietes beitragen.
Offene Holzschalungen eignen sich gut für die Verkleidung von Mülltonnen. Alternativ haben auch Stahl- und Metallkonstruktionen mit einer metallisch schimmernden Eisenglimmerbeschichtung sowie Sichtbeton eine angenehme Ausstrahlung.



Abbildung 29: Integration Müllstandort in den Eingangsbereich

Zusammenfassung Müllentsorgung

! Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen anzulegen. Ausnahmsweise können Standorte außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

\+ Der Zugang zum Müllstandort soll nicht vom öffentlichen Raum aus erfolgen. Türen sollen nicht in den öffentlichen Raum aufschlagen.

\+ Bei Reihenhäusern dürfen vor der Bauflucht niedrige Müllboxen platziert werden. Auch hier sollen Türen nicht zum öffentlichen Raum aufschlagen.

! Sofern Müllsammelorte nicht direkt von der Müllabfuhr bedient werden können, sind Flächen für die temporäre Lagerung des Mülls am Abfuhrtag vorzusehen.

! Müllstandorte sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die zum Gesamterscheinungsbild des Hauptgebäudes passt.

! Darüberhinaus sind die Regelungen für Nebengebäude und Nebenanlagen zu beachten, siehe Kapitel 4.8.



Abbildung 30: eingegrünter Müllsammelplatz



Abbildung 31: Müllboxen vor Reihenhäusern

4.11 Rampen, Eingangspodeste, Vordächer

Die Eingangshöhen der Gebäude sind so festgestetzt, dass die Zugänge ins Gebäude meistens niveaugleich möglich sind. Ein Eingang ohne Schwellen ist grundsätzlich anzustreben, Gebäude sind so im Gelände zu positionieren, dass sie ebenerdig zugänglich sind.

Aufgrund der Topografie ist dies nicht immer möglich, für den barrierefreien Zugang sind dann Rampen herzustellen. Diese sollen vom Straßenraum aus nur untergeordnet in Erscheinung treten. Sie sind unauffällig hinter Stützmauern oder Einfriedungen anzuordnen.

In den öffentlich wirksamen Vorzonen sind keine Stützmauern oder Einfriedungen erwünscht. Hier kann der barrierefreie Zugang mit Rampen im Gebäude oder mit einem Durchlader-Aufzug realisiert werden.

Vordächer sind ausreichend groß zu bemessen und sollten integrierter Bestandteil der Fassade sein. Ihre Größe ist aufgrund der Vermeidung einer übermäßigen Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes beschränkt. Für die Eingangsbereiche ist eine ausreichende Beleuchtung sicher zu stellen. Um einen attraktiven überdachten Eingangsbereich zu erhalten, dürfen Fassaden im Eingangsbereich zurückspringen, auch wenn eine Baulinie festgesetzt ist.



Abbildung 32: Einladende Eingänge

Zusammenfassung Vordächer, Eingangspodeste, Rampen

+ Gebäude sind so im Gelände zu positionieren, dass Eingänge möglichst ebenerdig sind.

+ In den Bereichen der öffentlich wirksamen Vorzonen (Abbildung „Sockelmauern und Einfriedungen“, Seite 59) sollen keine Rampenbauwerke oder Treppen liegen. Notwendige Rampen oder Treppenanlagen sind hinter Stützmauern, Einfriedungen oder im Gebäude zu errichten.

! Vordächer von Hauszugängen bei Wohnhäusern dürfen eine Größe von 4,5 m^2 nicht überschreiten.

! Vordächer von anderen Nutzungen wie z.B. sozialen Einrichtungen sind auf die Eingangsbereiche zu beschränken und dürfen eine Größe von 9 m^2 nicht überschreiten.

+ Podeste vor Hauszugängen sollen die Größe der Vordächer nicht überschreiten.

+ Vordächer sollen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° - 10°) ausgeführt werden.

+ Vordächer sollen sich dem Gebäude unterordnen und sind auf die Gestaltung des Hauptgebäudes abzustimmen. Vordächer mit Ziegeldeckungen bzw. Deckungen ähnlicher Art sind nicht erwünscht.

+ Es ist zulässig Eingangsbereiche von einer Baulinie zurückzusetzen. Auf diese Weise entsteht ein idealer geschützter Eingangsbereich.

4.12 Vorzone, Einfriedungen, Stützmauern

Die Einfriedungen zur Straße und die Gestaltung der Vorgärten prägen den Quartierscharakter und sind deshalb von öffentlichen und gemeinschaftlichen Interesse.

Das Mobiltiätskonzept sieht vor, dass die Erschließungswege minimal dimensioniert sind. Um die Räume trotzdem großzügig wirken zu lassen, sollen die öffentlich wirksamen Vorzonen der Gebäude frei von Einbauten und begrenzenden Elementen sein. Sie schließen höhengleich an die Verkehrsfläche an und sollen mit niedrigen Gehölzen und Stauden attraktiv gestaltet werden.

Aufgrund der Topografie des Gebietes und der Anordnung von Terrassen im Erdgeschoss, ergeben sich in einigen Bereichen Sockel. Wo es notwendig ist, Gelände mit einer Mauer abzufangen, dürfen diese Geländekanten maximal 0,5 m hoch sein, Mehrhöhen sind innerhalb des Grundstücks abzuböschen.

Einfriedungen sind mit geschnittenen Laubhecken zu gestalten, Zäune sind nur zulässig in Kombination mit einer Bepflanzung.

Terrassen sollen baulich oder durch Pflanzelemente gefasst werden, um so den Übergang zwischen Gemeinschaftsgärten und privater Terrasse deutlich zu machen. Niveausprünge zu Gemeinschaftsgärten unterstreichen den privaten Charakter von Terrassenbereichen. Auf individuelle Schutzmaßnahmen, z.B. durch Holzpaneele aus dem Baumarkt ist abzusehen.

Trennelemente zwischen dicht nebeneinanderliegenden Terrassen sollen bereits bauseits mitgeplant werden, mit dem Hauptbaukörper abgestimmt sein und mit diesem eine gestalterische Einheit bilden.



Abbildung 33: Einfriedung zur Straße mit Laubhecke, Trennelemente zwischen Terrassen

Zusammenfassung
Vorzonen, Einfriedungen, Stützmauern

! In den Bereichen der öffentlich wirksamen Vorzonen (Abbildung „Sockelmauern und Einfriedungen“, Seite 59) sind Einfriedungen und Stützmauern unzulässig und auf die Ebene des Hausgrunds (Vorderkante Gebäude) zurückzusetzen. Die ÖVZ soll höhengleich an die Verkehrsfläche anschließen. Mindestens 50 % der Fläche ist gärtnerisch mit Stauden und niedrigen, bodendeckenden Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,5 m zu gestalten.

! Notwendige Stützmauern dürfen am höchsten in Erscheinung tretenden Punkt maximal 0,5 m über die jeweils vorgelagerte öffentliche Erschließungsfläche hinausragen und müssen einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Erschließungsflächen einhalten. Sie sind aus Naturstein, Gabionen oder Betonwänden mit Natursteinvorsatz herzustellen.

! Einfriedungen sind nur als Hecken oder mit Rankpflanzen begrünten Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Die Höhe ist entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf 1,2 m, zwischen privaten Grundstücken auf 1,6 m beschränkt. Sie müssen einen Abstand von 0,5 m von öffentlichen Erschließungsflächen einhalten.

! Eine Kombination mit Kunststoffelementen oder -bändern, Kunstoffolien sowie Einfriedigungen aus Stacheldraht und Hecken aus Koniferen sind unzulässig.

! Sämtliche Zaunanlagen sind nur in Kombination mit Bepflanzungen (siehe Pflanzgebote) erlaubt.

! Bei Reihenhäusern, sowie zwischen Erdgeschosswohnungen im Geschosswohnungsbau dürfen die Terrassen durch bis zu 2 m hohe und 3 m lange Mauerscheiben vom Nachbargrundstück getrennt werden. Sie sind je Hausgruppe oder Gebäude einheitlich zu gestalten.

+ Niveauunterschiede zu gemeinschaftlichen Freibereichen unterstützen die Privatheit von Terrassen



Abbildung 34: Sockelmauern und Einfriedungen



4.13 Tiefgaragen

Für das Wohngebiet Fuchshof wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das dazu beitragen soll, die Pkw-Nutzung im Wohngebiet zu reduzieren. Idealerweise sollten die zukünftigen Bewohner dieses Konzept unterstützen und, zumindest ein Teil von Ihnen, kein eigenes Auto besitzen.

Die privaten Stellplätze befinden sich weitestgehend in Quartiersgaragen. Diese sind im Baucluster 1 als Tiefgaragen konzipiert. Im Baucluster 2 gibt es ein größeres Parkhaus, das einen Großteil der privaten Stellplätze aufnimmt. Entlang der Comburgstraße Süd sind zudem Tiefgaragen angeordnet. In den Tiefgaragen befinden sich teilweise auch Mobilitätsstationen.

Tiefgaragen dürfen an der Geländeoberfläche nicht in Erscheinung treten und sind zu begrünen. Die Mindestabdeckung ist mit 0,8 m durchwurzelbaren Boden herzustellen, an Stellen, an denen Gehhölz- und Baumpflanzungen vorgesehen sind mit mindestens 1 m. Nur so haben Pflanzen ausreichend Platz zur Entfaltung ihrer Wurzeln und genügend Speichervolumen für Wasser und Nährstoffe.

Es ist nicht zulässig, die Innenbereiche mit Tiefgaragen zu unterbauen. In den Innenhöfen sollen große Bäume mit Erdanschluss gepflanzt werden.

Die Tiefgarageneinfahrten liegen mit der Schmalseite zum öffentlichen Raum. Zufahrten neben oder zwischen Gebäuden sind einzuhausen. Die bauliche Fassung ist gestalterisch an die Architektur der Gebäude anzupassen. Sie ist erst ab der Linie der Vorderkante der Hauptgebäude zulässig und allseits zu begrünen. Im Sinne der Sicherheit ist auf gute Einsehbarkeit im Straßenraum zu achten.



Abbildung 35: Lüftungselement mit Sitzauflage

Zusammenfassung Tiefgaragen

! PKW-Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen und Bereiche zulässig.

! Tiefgaragen dürfen an der Geländeoberfläche nicht in Erscheinung treten. Flächen, die nicht überbaut sind, sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten. Mindestüberdeckung 0,8 m. An Stellen, an denen Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen sind, mindestens 1 m

! Bauliche Fassungen sind erst ab der Vorderkante des Hauptgebäudes zulässig. Sie sind zu begrünen.

+ Wenn möglich, sind Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude zu integrieren.

+ Notwendige Lüftungsauslässe sind so in die Freianlagengestaltung zu integrieren, dass sie einen Mehrwehrt als Raumteiler oder Sitzelement schaffen.





Abbildung 36: Beispiele für Tiefgaragenzufahrten

4.14 Freiflächengestaltung Innenhöfe

Die wohnungsbezogenen privaten Freiflächen im Quartier sind relativ klein gehalten im Sinne eines ressourcenschonenden Umgang mit Boden. Sie finden dafür Ausgleich in den halböffentlichen Innenhöfen und den großen öffentlichen Freiräumen „Grüne Fuge“ und „Grüner Ring“ und tragen gleichzeitig zu deren Belebung bei.

Eine hochwertige und gleichzeitig funktionale Gestaltung ist von hoher Bedeutung, um die Gestaltqualität im Quartier zu sichern.

Die Innenhöfe sind so zu gestalten, dass sie die Gemeinschaft der Nachbarschaft fördern und verschiedenen Anforderungen gerecht werden. Es sollen beschattete Räume zum Rückzug, aber auch für gesellige Treffen geben. Durch Pflanzgebote im Bebauungsplan sind mehrere große Bäume gesichert. Die gemäß LBO geforderten Spielflächen sind als geschützte Orte zu integrieren. Multifunktionale Elemente können Reize setzen zum Spiel, aber auch für Erwachsene ein Treffpunkt sein. Eine hohe Aufenthaltsqualität und eine barrierefreie Nutzbarkeit für alle Generationen ist zu gewährleisten.

Die Gestaltung soll ressourcenschonende Materialien einsetzen und den Artenschutz fördern. Wiesen und Stauden bieten Nahrung für Bienen und Insekten. Nistplätze oder Insektenhotels sind für Kinder interessant und fördern auch nachbarschaftliche Begegnungen. Natursteinmauern bilden Rückzugs- und Lebensräume für viele Arten.
Die Freiflächengestaltung und Oberflächenwahl soll zudem Anforderungen des lokalen Wasserkreislaufs integrieren. Rückhaltung, Trockenheitsspeicher und Verdunstung beeinflussen das Kleinklima positiv. Siehe auch Kapitel 4.16 Oberflächen und 4.17. Umgang mit Regenwasser.

Im Geschosswohnungsbau soll den Erdgeschosswohnungen jeweils ein kleiner Gartenbereich zugewiesen werden, um vor allem für Familien eine günstige Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus zu bieten. Dieser sollen von der Erdgeschosswohnung aus direkt und möglichst eben zugänglich sein.

Zusammenfassung Freiflächengestaltung Innenhöfe

+ Innenhöfe sollen als multifunktionale Treffpunkte und Aufenthaltsflächen für alle Generationen konzipiert werden.

! Die Innenhöfe sind mit mindestends 6 großen Bäumen zu bepflanzen.

+ Die Innenhöfe sollen jeweils einen eigenen besonderen Charakter erhalten. Dies kann z.B. durch eine besondere Blüte oder eine auffällige Herbstfärbung der Bäume erreicht werden.

! Spielbereiche für Kleinkinder sind gemäß LBO anzulegen. Spielgeräte, Fallschutz und Möblierung sollen in naturnahen Materialien ausgeführt werden.

+ Im Geschosswohnungsbau sollen den Erdgeschosswohnungen jeweils Gartenbereiche als zur Wohnung gehörende private Freiräume zugewiesen werden.

+ Es sind ressourcenschonende Materialien zertifizierter Herkunft erwünscht.

+ Es sollen Elemente integriert werden, die den Artenschutz fördern (z.B. Wiesen, Nistplätze, Insektenhotels, Natursteinmauern).



Abbildung 37: Innenhof mit Bäumen und Spielbereich, privater Bereich im Erdgeschoss

4.15 Neuanpflanzungen

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Vorgaben zu Baumstandorten, Pflanzenarten und Qualitätsstandards festgesetzt.

Die Straßen und Wege sind von Baumreihen begleitet. In den Innenhöfen sind große Bäume frei angeordnet. Die großen öffentlichen Freiräume zeichnen sich durch ihren prägenden Baumbestand aus. So unterstreichen die Bäume auch die verschiedenen Arten von Freiräumen und leisten einen Beitrag zur Orientierung im Quartier.
Die Baumarten der Erschließungsräume und der Innenhöfe sollen sich deshalb idealerweise voneinander unterscheiden, um die Unterscheidung zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum zu erleichtern. Die Innenhöfe sollen jeweils einen eigenen besonderen Charakter erhalten. Dies kann z.B. durch eine besondere Blüte oder eine auffällige Herbstfärbung der Bäume erreicht werden.

Für die öffentlich relevanten Vorgärten sind besondere Vorgaben getroffen, um die öffentlichen Räume großzügiger wirken zu lassen. Niedrige Stauden und Sträucher oder hochstämmige Bäume an ausgewählten Standorten erhalten die freie Sicht in Augenhöhe, ohne dass das Grundstück leer wirkt.

Einfriedungen dürfen nur als Laubhecken oder berankte Zäune ausgeführt werden um die Durchgrünung des Wohngebiets zu erhöhen. Koniferen sind nicht erwünscht, da sie nicht heimisch sind und keinen ökologischen Nutzen haben.

Die Auswahl der Pflanzliste orientiert sich einerseits an den heimischen Pflanzen, so dass Kleinlebewesen eine Lebensgrundlage geboten wird, wie auch an der Stadtverträglichkeit und Klimaresistenz von Pflanzen.

Da Bäume sehr unterschiedliche Wuchsformen haben, sind bei der Standortwahl die Raumbildung im Garten und die erwünschte und unerwünschte Verschattung auf dem eigenen Grundstück und auf dem Nachbargrundstück zu beachten.

Zusammenfassung Neuanpflanzungen

! Für Neuanpflanzungen sind die Pflanzlisten des Bebauungsplans zu beachten.

! Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden. (Keine losen Kies- und Steinschüttungen.)

! Im Bereich der öffentlich wirksamen Vorzone (ÖVZ) sind mindestens 50% der Fläche gärtnerisch mit Stauden und niedrigen, bodendeckenden Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,5 m zu gestalten.

! Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 400 m^2 Grundstücksfläche ein mittelgroßer bis großer Laubbaum zu pflanzen, wobei in den zu gestaltenden Innenhöfen mindestends 6 Bäume nachzuweisen sind.

! Innerhalb der mit PFG 4 gekennzeichneten Flächen sind zwischen den festgesetzten Baumstandorten auf einer Breite von 2 m und einer Länge von 6 m Unterpflanzungen von klein- und mittelgroßen Sträuchern aus Pflanzliste 5 vorzunehmen. Alternativ sind die Bäume in Schnitthecken zu integrieren. Die Wuchshöhe der Pflanzungen darf 1,5 m über Geländeniveau nicht überschreiten.

! Einfriedungen sind nur als Hecken oder mit Rankpflanzen begrünten Zäunen aus Holz oder Metall zulässig. Siehe auch Kapitel 4.12 Vorzone, Einfriedungen, Stützmauern.

! Zaunelemente sowie Stützmauern ab 20 m^2 Ansichtsfläche sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Siehe auch PFG 6.

! Dachbegrünung, siehe Kapitel 4.2 Das Dach und 4.3. Gründach und Photovoltaik, sowie PFG 7.

! Fassadenbegrünung, siehe Kapitel 4.5 Nachhaltigkeit, Materialität, Farbe und Begrünung, sowie PFG 8.

! Die genauen Pflanzgebote (PFG) sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Pflanzgebote sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

! Bei Gehölzpflanzungen sind die geltenden Regelungen des Nachbarschaftsrechtsgesetztes zu beachten.

4.16 Oberflächen

Um die Flächenversiegelung des Quartiers so gering wie möglich zu halten, sind Zufahrten, Stellplätze und Wege wasserdurchlässig auszuführen. Tiefgaragenzufahrten und Behindertenstellplätze sind davon ausgenommen.

Für die Gestaltung von wasserdurchlässigen Belägen stehen unterschiedliche Möglichkeiten wie z.B. versickerungsaktive Beläge, Drainpflaster, Natursteinpflaster in ungebundener Bauweise, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken z.B. aus Kalkschotter oder Schotterrasen zur Verfügung. Bei der Wahl der Materialien ist jedoch auch auf die Eignung für die Barrierefreiheit zu achten.
Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser versiegelter Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

Als Fallschutzböden bei Spielbereichen können Hackschnitzel oder Sand verwendet werden.

Durch die Verwendung von Recyclingbelägen können Ressourcen geschont werden.

Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollen auffällige Farben (blau, rot, braun, schwarz, weiß), eingefärbte Betonsteine oder -platten sowie eine rustikale Optik als Bodenbelag nicht verwendet werden.

Die weiteren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Zusammenfassung Oberflächen

! Die Befestigung der Grundstücke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind gering belastete Verkehrsflächen und Wege wasserdurchlässig auszuführen. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser versiegelter Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

\+ Bodenbeläge sollen nicht in auffälligen Farben oder rustikalen Optiken ausgeführt werden.

! Nicht befestigte Flächen sind als Gartenland oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Siehe auch Kapitel 4.15 Neuanpflanzungen.

\+ Es sollen möglichst ressourcenschonende Beläge zertifizierter Herkunft verwendet werden.



Abbildung 38: Beispiele für wasserdurchlässige Beläge

4.17 Umgang mit Regenwasser

Bei der Gestaltung der Freiflächen, spielt der Umgang mit Regenwasser heute eine bedeutende Rolle. Wurde es in der Vergangenheit direkt in die Kanalisation abgeleitet, so wird heute versucht den Abfluss zu verzögern. Ziel ist, soviel Wasser wie möglich im Gebiet zurückzuhalten und vor Ort zu versickern oder zu verdunsten und somit den kleinräumigen Wasserkreislauf zu erhalten. Dadurch wird z.B. Kapazitätsengpässen oder der Entstehung von Hochwasser entgegengewirkt. Hinzu kommen positive Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima. Die Speicherung von Wasser zur Bewässerung / Versorgung in Trockenzeiten und Einsparung von Trinkwasser zur Bewässerung nimmt an Bedeutung zu.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Es gibt getrennte Kanäle für das Schmutzwasser und das Regenwasser. Der im öffentlichen Bereich abfließende Regenwasserabfluss wird in zentrale Retentionsbecken eingeleitet und dort der Versickerung und Verdunstung sowie einer gedrosselten Einleitung in die bestehende Kanalisation zugeführt. Durch verschiedene Maßnahmen soll der Abfluss auch aus den privaten Grundstücken in den Regenwasserkanal minimiert werden, z.B durch Dachbegrünung, Retention, Minimierung versiegelter Fläche, Versickerungsmulden, Rigolensystemen oder Brauchwasserzisternen.

Das Element Wasser soll wieder in die Stadt- und Landschafträume integiert werden. Versickerungsmulden oder offene Rinnen sollten möglichst multifunktional gestaltet werden, so dass sie z.B. zu reizvollen Spielorten werden. Sie können auch mit Stauden bepflanzt werden, was einen hohen ökologischen Nutzen hat.



Abbildung 39: Beispiel für eine offene Rinne

Zusammenfassung Umgang mit Regenwasser

! Der Regenwasserabfluss ist durch vielfältige Maßnahmen, wie Dachbegrünung, Mulden, durchlässige Beläge und Ableitung über Grünflächen weitestgehend zu vermeiden. Grundstücksbezogen darf maximal ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden. Der unvermeidbare Regenwasserabfluss ist über Hausanschlüsse an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

\+ Entwässerungsmulden sollen multifunktional gestaltet oder bepflanzt werden.

\+ Offene Rinnen machen Wasser erlebbar und können als reizvolle Spielorte gestaltet werden.

\+ Regenwasser kann auch in Retensionszisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden.





Abbildung 40: Beispiele Regenwasserversickerung

5. Bildnachweis

Titel: Schrägaufnahme,
Foto Stadt Ludwigsburg

Abbildung 1: Lage der alten Höfe auf Alt-Ludwigsburger Markung,
„Geschichte der Stadt Ludwigsburg“, Albert Sting, 1. Auflage, 2000

Abbildungen 2: Bilder Bestand und Umgebung,
Fotos Stadt Ludwigsburg

Abbildung 3: Lageplan Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft MESS GbR / Urbane Gestalt / SHP-Ingenieure, 2014

Abbildung 4: Ausstellung und Öffentlichkeitsbeteiligung, 2014
Foto Stadt Ludwigsburg

Abbildung 5: Rahmenplan, 2017,
Darstellung Stadt Ludwigsburg

Abbildung 6: Rahmenkonzept Variante B – „Zukunft“, 2019,
Darstellung W+P

Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf Variante B – „Zukunft“, 2019,
Darstellung W+P und Koeber Landschaftsarchitektur

Abbildung 8: Bebauungsplan 2023,
Darstellung Stadt Ludwigsburg

Abbildung 9: Städtebaulich-freiräumliche Idee,
Darstellung W+P

Abbildung 10 Freiraum und besondere Orte,
Darstellung W+P

Abbildung 11: Typologien und Mischung,
Darstellung W+P

Abbildung 12: Verkehr und Mobilität,
Darstellung W+P

Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf Variante B – „Zukunft“, 2019,
Darstellung W+P und Koeber Landschaftsarchitektur

Abbildung 14: Staffelgeschoss mit Dachterrasse,
Foto W+P

Abbildung 15: Beispiele für eine ruhige Kubatur,
Foto W+P

Abbildung 16: Zulässige Geschossigkeit,
Darstellung W+P

Abbildung 17: Flachdach mit geringem Dachüberstand,
Foto W+P

Abbildung 18 Beispiel für Kombination Solaranlagen und Gründach und Solaranlagen in der Fassade,
links: Titelfoto Montageanleitung Contec.greenlight pro, Contec AG, 2022
rechts: Foto W+P

Abbildung 19: Beispiele Fassade,
Fotos W+P

Abbildung 20: Beispiel begrünte Fassade, bodengebunden,
Foto W+P

Abbildung 21: Beispiele für Sonnenschutz,
Fotos W+P

Abbildung 22: Beispiele für Balkone und Loggien
Fotos W+P

Abbildung 23: Zulässigkeit für Balkone und Loggien,
Darstellung W+P

Abbildung 24: Anordnung der Nebenanlagen,
Darstellung W+P

Abbildung 25: Beispiel Fahrradrampe ins Untergeschoss,
Foto W+P

Abbildung 26: Beispiel Mobilitätsstation,
Foto W+P

Abbildung 27: Beispiel für offene Bügel für Besucher,
Foto W+P

Abbildung 28: Beispiel für geschützte Abstellanlagen,
Fotos W+P

Abbildung 29: Integration Müllstandort in den Eingangsbereich,
Foto W+P

Abbildung 30: eingegrünter Müllsammelplatz,
Foto W+P

Abbildung 31: Müllboxen vor Reihenhäusern,
Foto W+P

Abbildung 32: Einladende Eingänge,
Foto W+P

Abbildung 33: Einfriedung zur Straße mit Laubhecke, Trennelementen zwischen Terrassen,
Fotos W+P

Abbildung 34: Sockelmauern und Einfriedungen,
Darstellung W+P

Abbildung 35: Lüftungselement mit Sitzauflage,
Foto W+P

Abbildung 36: Beispiele für Tiefgaragenzufahrten,
Fotos W+P

Abbildung 37: Innenhof mit Bäumen und Spielbereich, privater Bereich im Erdgeschoss,
Fotos W+P

Abbildung 38: Beispiele für wasserdurchlässige Beläge,
Fotos W+P

Abbildung 39: Beispiel für eine offene Rinne,
Foto W+P

Abbildung 40: Beispiele Regenwasserversickerung,
Fotos W+P