
aurelis Real Estate GmbH & Co.KG
Region West
Dompropst-Ketzer-Str. 1-9
50667 Köln

Stadt Wuppertal
Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau
Rathaus Barmen
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Konzeption und Herstellung:
pp|as pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke

Juli 2007

Inhalt

5	Standort „Bergisches Plateau“ in Wichlinghausen
7	Hintergrund
8	Städtebauliches Konzept
11	Qualitätsleitlinien
12	Die Bereiche
13	Die Nachbarschaft
13	Das Grundstück
14	Gebäudeform und -größe
16	Dachgestaltung
18	Fasadengestaltung
20	Privater Freiraum und Nebengebäude
23	Anhang: Gestaltungsregeln und Gestaltungsleitlinien
24	Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser
26	Stadthäuser
28	Stadtvillen
30	Mehrfamilienhäuser, Betreutes Wohnen

Standort „Bergisches Plateau“ in Wichlinghausen

Die Stadt Wuppertal hat gemeinsam mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG in den vergangenen Monaten die Weichen für die Entwicklung der Brachfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs in Wichlinghausen zu einem innerstädtischen Wohnstandort gestellt. Das Gebiet zwischen Schwarzbach, Am Diek, Breslauer Straße und Langobardenstraße stellt mit annähernd 14 ha eines der größten Entwicklungspotenziale in Wuppertal dar.

Das neue Wohnquartier trägt entscheidend zur Stadtteilentwicklung in Wichlinghausen und Oberbarmen bei. Das Umfeld weist vielfältige Qualitäten auf, wie die nah gelegenen Stadtteilzentren Berliner Straße und Wichlinghauser Markt, das Nahversorgungszentrum Am Diek, Schulen, Jugendzentren und Kindertagesstätten sowie Senioreneinrichtungen und gute ÖPNV-Anbindungen. In nächster Nähe befindet sich das Freizeit- und Naherholungsgebiet Nächstebrecke Berg.



Luftbild des ehemaligen Bahngeländes



Weierstraße und
Am Diek



Schwarzbach und
Firma Luhrs



Kleingärten und ehe-
maliges Depotgebäude
in der Nachbarschaft



Hintergrund

Der Ort Wichlinghausen zählt zu den ältesten Siedlungsbereichen im Tal der Wupper und ist ein typisches Stadtquartier aus der der Industrialisierung nachfolgenden Gründerzeit. Die Bebauung zog sich mit der für diese Zeit typischen Blockbauweise in die Randgebiete des ehemaligen Ortskerns, die direkte Nachbarschaft des neuen Wohngebiets entstand ab 1900. Im II. Weltkrieg wurde das Stadtquartier Wichlinghausen im Vergleich zu anderen Wuppertaler Stadtbezirken nur gering beschädigt. In den Jahren ab 1970 wurden jedoch aufgrund der in den 60er Jahren im Rahmen der „verkehrsgerechten Stadt“ entstandenen „Verkehrsschneisen“ und einer leichten Vernachlässigung zugunsten der Barmer Innenstadt deutliche funktionale und gestalterische Mängel attestiert, die zur Aufnahme in ein Stadterneuerungsprogramm (Programm zur Wohnumfeldverbesserung ab 1983) führten. Auch heute kann im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ unter anderem die Umsetzung von Spiel-, Sport- und Grünflächen, die im neuen Wohngebiet entstehen, durch den Einsatz von Fördermitteln unterstützt werden.

Der im Wuppertaler Stadtgebiet gelegene Rangierbahnhof Wichlinghausen war ein Bestandteil der Rheinischen Strecke, die von der ehemaligen Rheinischen Eisenbahngesellschaft zwischen den Städten Düsseldorf-Gerresheim, Elberfeld, Schwelm, Gevelsberg, Hagen, Herdecke und Dortmund in Konkurrenz zur Bergisch-Märkischen-Eisenbahngesellschaft betrieben wurde. Die ca. 75 Kilometer lange und topographisch sehr

anspruchsvolle Rheinische Strecke, oder auch Wuppertaler Nordbahn, wurde im Jahr 1879 in Betrieb genommen und im Jahr 2000 zwischen Wuppertal Vohwinkel und Wuppertal-Wichlinghausen endgültig stillgelegt. Teilstrecken der ehemaligen Rheinischen Strecke werden auch heute noch für den Güterverkehr oder auch für den S-Bahn-Verkehr, z. B. zwischen Schwelm und Gevelsberg genutzt. Die Fläche in Wichlinghausen wurde vor allem für die Güterverladung sowie als Rangierfläche zum Zusammenstellen von Güterzügen genutzt. Nach der Aufgabe der Bahnhofsnutzung im Jahr 1992 haben sich in verschiedenen Teilbereichen des Areals gewerbliche Zwischennutzungen etabliert.

Der Stadtbezirk Oberbarmen wie auch das Quartier Wichlinghausen befinden sich derzeit in einem weitreichenden Strukturwandel, der sich vor allem durch die Aufgabe oder Verlagerung der ehemals den Stadtbezirk prägenden gewerbliche Nutzungen auszeichnet. Exemplarisch für diesen tiefgreifenden Wandel ist das Areal der zwischen der Straße Schwarzbach und dem Plangebiet gelegenen ehemaligen Seifenfabrik Luhns, für die seit dem Ende der Seifenproduktion nach einer tragfähigen Folgenutzung gesucht wird. Zudem befinden sich im Nahbereich des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen weitere ehemals gewerblich genutzte Flächen, die auf Wunsch der Eigentümer zumindest teilweise zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden sollen.



Städtebauliches Konzept

Auf der Basis der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Wuppertal- u. a. Revitalisierung vorhandener innerstädtischer Brachflächen und Schaffung eines Angebots an familienfreundlichen Baugrundstücken- wurde im Jahr 2005 eine moderierte Bürgerbeteiligung und eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung für das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen durchgeführt. Die städtebauliche Konzeption des 1. Preisträgers, die die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung aufnahm, wurde anschließend in einem städtebaulichen Rahmenplan und im Bebauungsplan konkretisiert. Ziel des Entwurfs ist die Realisierung eines eingebundenen, urbanen und grünen Stadtquartiers mit eigener Identität, einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte sowie einer möglichst breiten und vielfältigen urbanen Nutzungsmischung mit zukunftsweisenden Bauformen.

Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zum Städtebaulichen Konzept

Ein wichtiges Anliegen des Entwurfs ist es, das neue Stadtquartier auf der ehemaligen Bahnfläche so in das bestehende Stadtgefüge einzubinden, dass vielfältige funktionale und räumliche Verflechtungen zum Stadtteil entstehen. Alt und Neu sollen voneinander profitieren: Das neue Stadtquartier nutzt auf kurzen Wegen die im nahen Umfeld vorhandene öffentliche und private Infrastruktur, der Stadtteil profitiert von der durch das neue Wohngebiet erzeugten Standortqualität. Das neue Quartier





Perspektivische Darstellungen aus dem Wettbewerbsentwurf

ist so mehr als eine weitere Wohnbaufläche: es leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadterneuerung und Stadtteilentwicklung in Wichlinghausen.

Ein zentraler in Ost-West-Richtung verlaufender öffentlicher Raum soll zukünftig eine Verbindung zur Schwarzbach erhalten und schafft somit gleichzeitig günstige städtebauliche Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Luhns-Areals. Die Öffnung nach Westen zur Breslauer Straße erfolgt über einen Fußweg durch die Kleingartenanlage. Die zentrale Ost-West-Verbindung wird unterstützt durch weitere Wegebeziehungen in Ost-West-Richtung, so dass insgesamt eine hohe Durchlässigkeit trotz der topografischen Höhenunterschiede entsteht.

Anbindung und Gliederung des neuen Quartiers in Nord-Süd-Richtung leistet in Anlehnung an den Verlauf der ehemaligen Gleistrasse ein 15 Meter breiter leicht geschwungener Grünzug, in dem auch die gebietsübergreifende Fuß- und Radwegeverbindung geführt wird. Dieser Grünzug bietet eine eindeutige städtebauliche Orientierung für das neue Gebiet. Gleichzeitig sichert er eine bemerkenswerte Qualität: die Fernblicke nach Norden und Süden auf die begrünnten Hänge des Wuppertals. So erhält das Gebiet eine unverwechselbare Standortqualität. Anfang und Ende dieses Nord-Süd-Grünzugs bilden zwei städtebaulich markante Punkte: Im Norden präsentiert sich der Gebietseingang mit einem großen Eingangsplatz und im Süden weitet sich der Grünzug zu einer großzügigen öffentlichen Grünfläche.

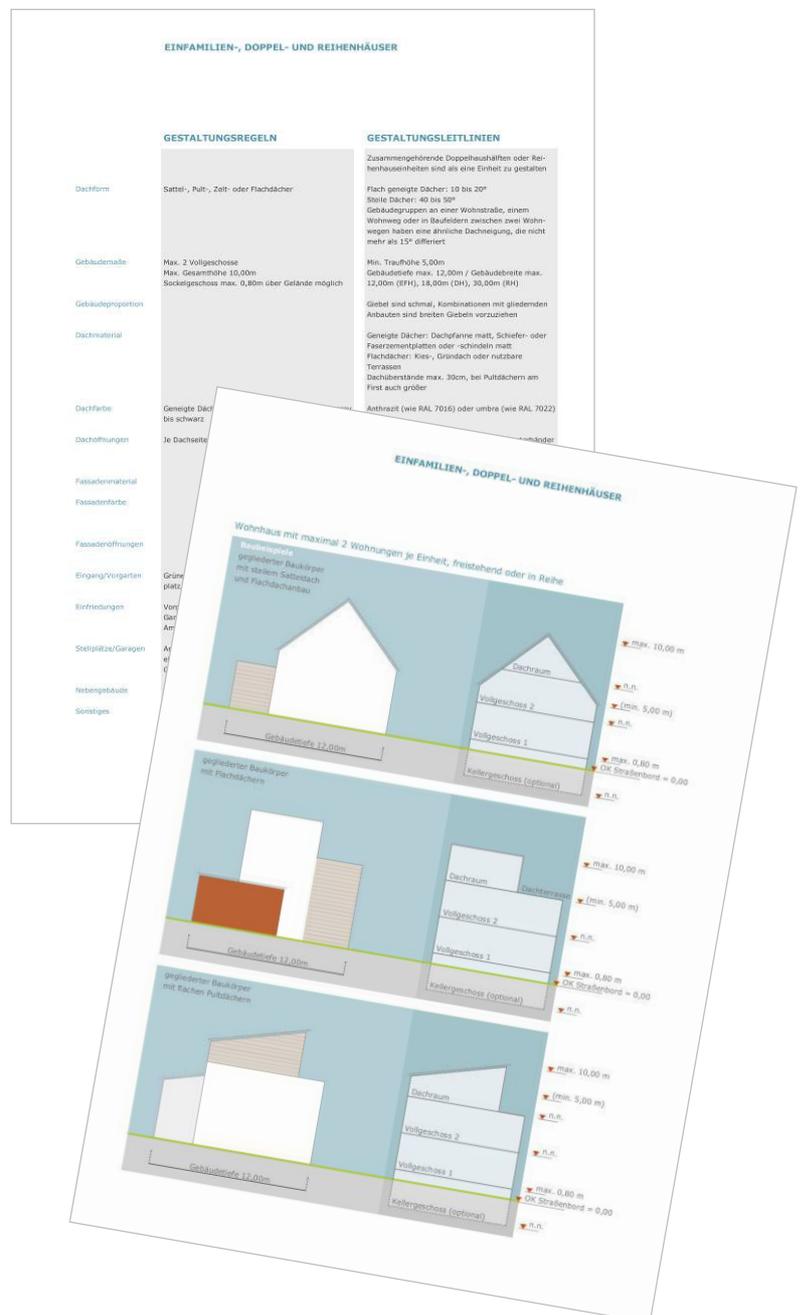
Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von Norden und Süden jeweils nach dem Schleifenprinzip. Damit werden Durchgangsverkehre ausgeschlossen. Von diesen Schleifen zweigen als kurze Stiche Wohnwege ab, die die einzelnen Nachbarschaften erschließen.

Das Bebauungskonzept bietet eine hochwertige Wohnnutzung in vielfältigen und flexiblen Wohnformen: Geschosswohnungsbau und Betreutes Wohnen im nördlichen Eingangsbereich, Stadthäuser an den prominenten öffentlichen Räumen wie den Sammelstraßen und dem zentralen Grünzug sowie Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Dichte. Dabei bietet das Konzept durch die Grüngliederung der Fläche und die etwa gleich großen Baufelder ein hohes Maß an Flexibilität.

Im südlichen Teilbereich ist im Anschluss an die vorhandenen gewerblichen Strukturen die Entwicklung eines Mischgebiets vorgesehen, ebenso werden im nördlichen Eingangsbereich gemischte Nutzungsstrukturen angeboten. Hier können sich in der Nachbarschaft zu den schon vorhandenen Einzelhandelsangeboten weitere Einzelhandelsangebote oder gastronomische Nutzungen ansiedeln. An den Sammelstraßen und dem zentralen Platz sind zwei- bis dreigeschossige Stadthäuser vorgesehen, die den urbanen Charakter dieses Wohnquartiers unterstreichen. Die Höhenentwicklung stuft sich in das Innere des Wohnquartiers mit ihren Einfamilienhäusern auf zwei Geschosse ab.

Qualitätsleitlinien

Innerhalb des neuen Wohngebiets werden verschiedene Investoren und Bauherren mit eigenem Anspruch und Bedürfnis an die neuen Gebäude bautätig. Eine Summe von vielfältig und individuell gestalteten Gebäuden wird das Bild des neuen Wohnquartiers in Wichlinghausen prägen. Es stellt sich die Frage, wie trotz individueller Vielfalt eine gemeinsame Identität, die über die Grenzen des eigenen Grundstücks hinausgeht, entstehen kann. Dem Stellenwert des Projekts für die Stadt Wuppertal muss neben dem Nutz- und Wohnwert mit gestalterischer Qualität der Architektur und einem eigenständigen Quartierscharakter Rechnung getragen werden. Das Städtebauliche Konzept bietet hierzu den grundlegenden Rahmen mit gliedernden öffentlichen Räumen, der Stellung von Gebäuden auf dem Grundstück, der Zuordnung bestimmter Gebäudetypen und der Höhenentwicklung der Gebäude. Darüber hinaus werden in den Qualitätsleitlinien Gestaltungsspielregeln aufgestellt für eine moderne und hochwertige Architektur, die regionalen Bezug erkennen lässt. Die vorliegenden Qualitätsleitlinien enthalten „Gestaltungsregeln“, die sich mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans decken und entsprechend eingehalten werden müssen. Die darüber hinaus dargestellten „Gestaltungsleitlinien“ sind als Empfehlung formuliert. Gestaltungsregeln und -leitlinien sind den im Anhang aufgeführten Listen zu entnehmen.

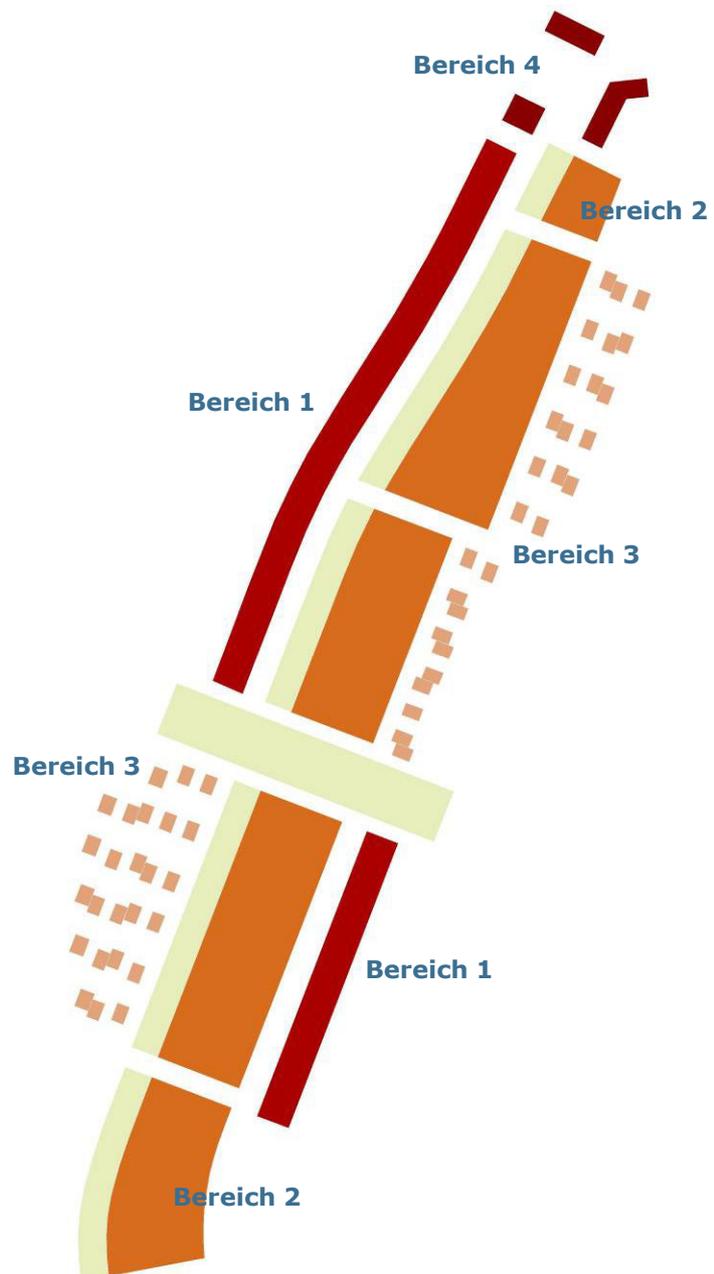


Die Bereiche

Durch die im städtebaulichen Konzept vorgegebenen Straßenräume und öffentlichen Grünzüge wird das neue Wohnquartier in Teilbereiche gegliedert: die Baufelder entlang der Hauptschließungsachsen, die Baufelder inmitten der Erschließungsschleifen, die Baufelder entlang der ruhigen Mischverkehrsflächen und die Sonderbaufelder am nördlichen Quartierseingang. Jeder dieser Teilbereiche übernimmt besondere stadträumliche Aufgaben, die durch die Wahl des Gebäudetyps und seiner Nutzung sowie durch Gestaltung im Detail erfüllt werden.

- 1: Die von Norden und Süden kommenden Zufahrtstraßen ins Gebiet sind prägende Achsen, die von gereihten Stadthäusern, Reihenhäusern oder Stadtvillen begleitet werden. Um die Achsen zu betonen, werden hier höhere Gebäude ausgebildet, die geöffnete Fassaden und Eingänge zur Straße orientieren.
- 2: Die Grundstücke inmitten der Erschließungsschleifen sind für unterschiedliche Wohnformen geeignet. Sowohl Einfamilien- Doppel- und Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser oder Projekte für betreutes Wohnen können hier entwickelt werden. Im Süden sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden gewerblichen Nutzungen größere Projekte mit einer Mischnutzung aus Arbeiten und Wohnen geeignet.
- 3: Die Baufelder an den ruhigen Mischverkehrsstraßen eignen sich insbesondere für Einfamilien- und Doppelhäuser mit Grundstücken unterschiedlicher Größe.

- 4: Am Quartierseingang im Norden umschreiben markante, höhere Mehrfamilienhäuser mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen den Platz.





Die Nachbarschaft

Im Bebauungsplan für das Wohngebiet sind mehrere Baufelder mit einer bestimmten Bauweise festgesetzt, ein solches Baufeld entlang eines Straßenzugs oder Wohnwegs oder in einem Baufeld zwischen zwei Wohnwegen bildet eine Nachbarschaft. Um ein unruhiges Erscheinungsbild zu vermeiden, sollten alle Häuser einer zusammengehörenden Nachbarschaft in etwa die gleiche Höhe haben. Weitere Gemeinsamkeiten innerhalb einer Nachbarschaft sind wünschenswert. So können beispielsweise eine aufeinander abgestimmte Dachform und -neigung, gleiche Dacheindeckungen, die gemeinsame Wahl von Fassadenmaterialien und aufeinander abgestimmte Farben den städtebaulichen Zusammenhang einer Gruppe von Häusern, eines Wohnwegs oder Straßenzugs deutlich machen.

Das Grundstück

Das Grundstück ist der Ort, an dem der einzelne Bauherr seine individuellen Wünsche und Ansprüche an sein Haus verwirklichen kann. Die gestalterische Qualität des Hauses wird geprägt von seiner Proportion, vom gewählten Material, der Farb- und Fassadengestaltung sowie der Detaillierung. Auch die Gestaltung der Vorgarten- und Hofflächen, der Garagen und Nebengebäude trägt wesentlich zum Erscheinungsbild bei. Für die im Baugebiet vorkommenden Gebäudetypen gelten zunächst folgende wichtige Grundsätze:

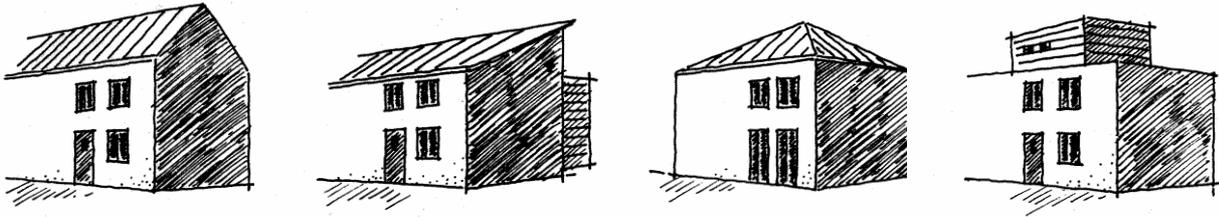
- Bei Mehrfamilienhäusern oder Stadtvillen ist die einzelne oder aus mehreren Baukörpern zusammengesetzte Bebauung mit aufeinander abgestimmten Elementen und Materialien

zu gestalten. Dabei sollten auch Nebengebäude und Garagen miteinbezogen werden. Wünschenswert ist eine in das Gebäude integrierte Unterbringung der notwendigen Stellplätze.

- Auch bei Reihenhäusern und gereihten Stadthäusern muss die Hausgruppe als Ganzes erkennbar sein. Form, Fassadenrhythmus, Material und Farbe der gereihten Einzelhäuser müssen nicht zwingend identisch aber als Gesamtkomposition aufeinander abgestimmt sein, damit ein zusammenhängendes Gesamtgebäude entsteht.
- Doppel- und Einfamilienhäuser bieten die größten Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Für Doppelhäuser gelten jedoch die zuvor genannten Gestaltungsregeln der Reihenhäuser. Sie sind entweder identisch gestaltet oder bewusst als Gesamtkomposition aufeinander abgestimmt. In den oben stehenden Beispielen ist dargestellt, dass neben der identischen Gestaltung von Doppelhaushälften auch die ungleiche Gestaltung harmonisch ist, wenn wiederkehrende Höhenbezüge, gleiche Öffnungsformen und -maße, sowie aufeinander abgestimmte Materialien und Farben verwendet werden.

Doppelhaushälften mit identischer Gestaltung und als aufeinander abgestimmte Gesamtkomposition

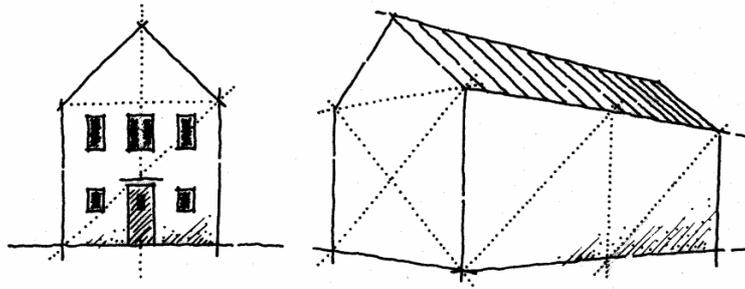
14_ Qualitätsleitlinien



Satteldach, Pulldach, Zeltdach und Flachdach

Baubeispiele mit unterschiedlichen Dachformen und schlanken Giebelansichten





Traditionelle Bauweise der Region

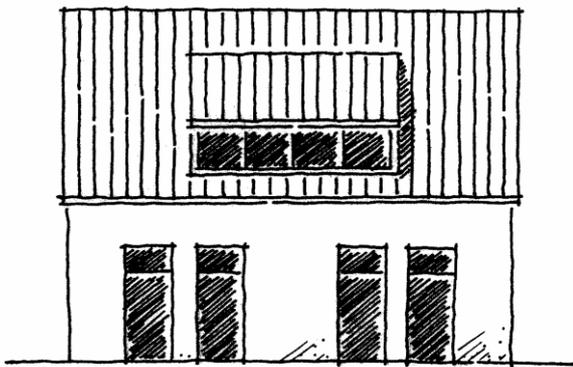
Gebäudeform und -größe

Die **Dachform** prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Im neuen Wohngebiet sind Sattel-, Pult-, Zelt- und Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung ist frei wählbar. Es wird jedoch empfohlen, das Gebäude mit einer entschiedenen Dachneigung abzuschließen. Bei Satteldächern bedeutet das eine Entscheidung für ein steiles Dach zwischen 40 und 50° in Anlehnung an die traditionellen Gründerzeit- und auch Fachwerkhäuser in Wuppertal oder für ein modernes, flaches Dach zwischen 10 und 20°. Bei Pult- oder Zeltdächern orientiert man sich in jedem Fall am modernen Baustil mit einer flachen Dachneigung zwischen 10 und 20°. Flachdächer signalisieren eine bewusste Entscheidung zum klassisch modernen Baustil, der die gestalterischen Grundsätze der Bauhauslehre berücksichtigt.

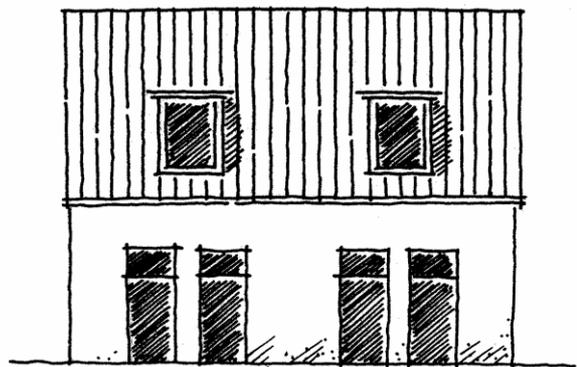
Im Bebauungsplan sind die auf den jeweiligen Haustyp abgestimmten maximalen **Gebäudemaße** festgesetzt. Bei Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen und Stadthäusern orientiert sich die Gebäudehöhe mit 3 Vollgeschossen und einer Gesamthöhe von maximal 12,00 m an der in der Nachbarschaft vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung. Die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind mit maximal 2 Vollgeschossen und 10,00 m Gesamthöhe niedriger. Für ein geschlossenes Siedlungsbild ist die Mindesthöhe der Gebäude von gleicher Bedeutung. Die Einhaltung von Mindesttraufhöhen, die im Anhang für alle Gebäudetypen dargestellt sind, sorgt für eine dem innerstädtischen Standort angemessene Gebäudestruktur. Die Ausbildung von Sockelgeschos-

sen ist möglich, eine Unterkellerung ist aber nicht zwingend. Insbesondere beim Mietwohnungsbau werden eher barrierefreie Wohnkonzepte verfolgt. Im Anhang werden auch Empfehlungen für maximale Gebäudelängen und -tiefen gegeben.

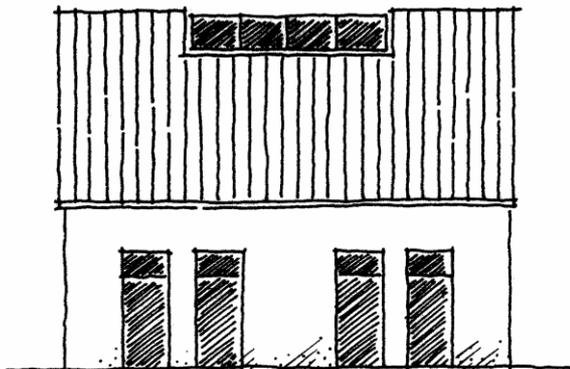
Gebäudelängen und -tiefen prägen gemeinsam mit der Gebäudehöhe die **Gebäudeproportion**. Vorbild für die als ausgewogen empfundene Gebäudeproportion ist die traditionelle Bauweise der Region. Die historischen Häuser weisen einen einfachen Hauptbaukörper auf, der meist wesentlich länger als tief ist. Wenige Vor- und Rücksprünge oder untergeordnete Baukörper sind gliedernde Elemente. Die Giebelseiten haben ein stehendes Format, sie sind schmal und hoch. Die Skizzen im Anhang zeigen Beispiele, wie mit Gliederung von Gebäuden gewünschte Wohnflächen und ausgewogene Gebäudeproportionen miteinander vereinbart werden können.



Große Schleppegaupe



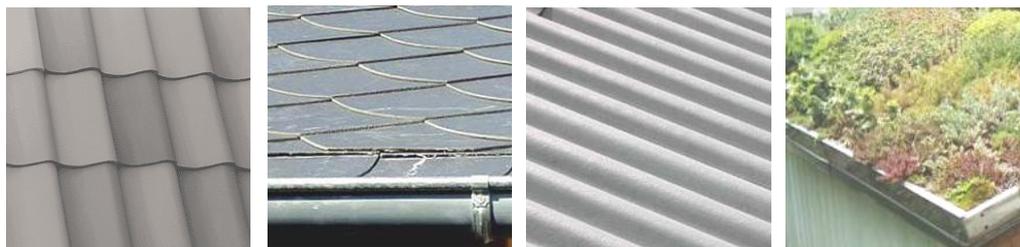
Kleine Flachdachgauben



Fensterband im First



Zwerggiebel mit Loggia



Dacheindeckungen:
Hohlpfanne, Schiefer,
Faserzementwelle und
Gründach

Dachgestaltung

Als **Dachmaterial** für geneigte Dächer sind Dachpfannen ortsüblich, die Hohlpfanne wird aus gestalterischer Sicht empfohlen. Ein in Wuppertal überall vorzufindendes Material ist der Schiefer, der auch hier in Form von Schindeln zum Einsatz kommen kann. Alle glänzenden Materialien sollten vermieden werden, matte Oberflächen haben die gewünschte Natürlichkeit. Auch moderne Materialien wie Faserzementwellen oder -schindeln, die es in unterschiedlichen Farben gibt, weisen diese angenehm zurückhaltende Natürlichkeit auf. Ortsüblich sind bei allen geneigten Dächern nur geringe Dachüberstände zu Ortgang und Traufe. Flachdächer können mit Kies oder Grün versehen werden, nutzbare Bereiche können plattiert werden.

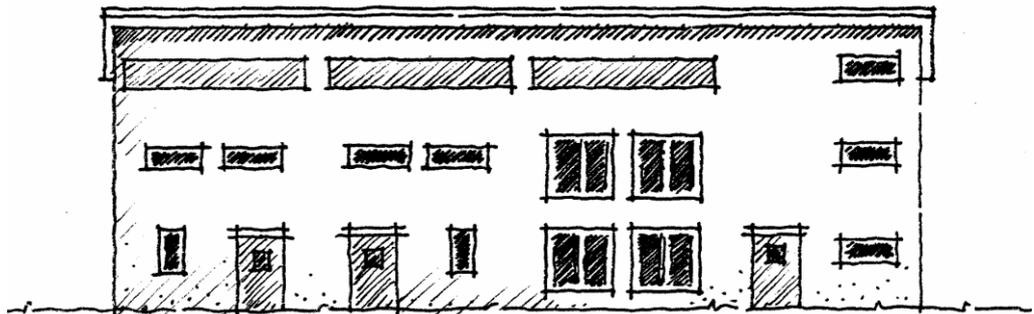
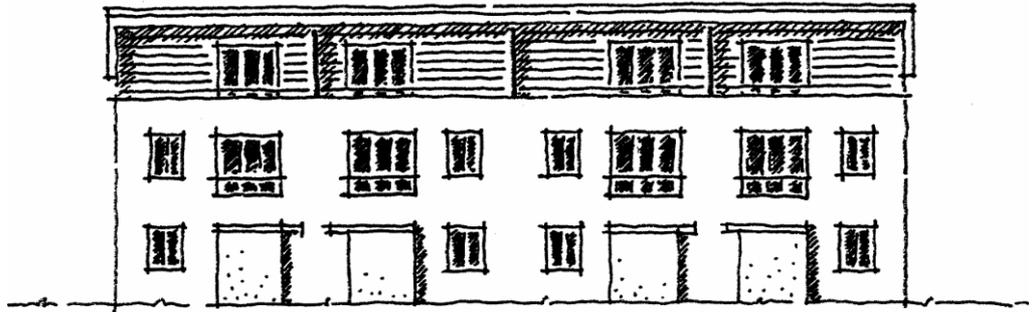
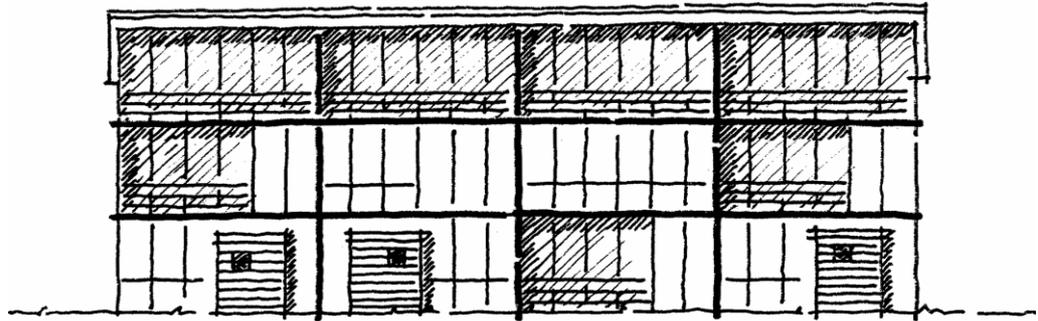
Die Dächer der Region sind traditionell dunkel, für die neue Wohnsiedlung in Wichlinghausen sind im Bebauungsplan **Dachfarben** zwischen dunkelrot, braun, grau und anthrazit festgesetzt.

Den **Dachöffnungen** im geneigten Dach kommt eine besondere Bedeutung zu: Sie haben einerseits die funktionale Aufgabe einer guten Belichtung des Dachgeschosses, andererseits sind sie stark prägend für die äußere Gestalt des Hauses. Die Dachfläche sollte nicht zu stark unterbrochen werden, damit der Charakter des bergenden, abschließenden Daches nicht verloren geht. Die Regel im Bebauungsplan lautet, dass maximal zwei Drittel der Trauflänge geöffnet sein dürfen. Wichtig ist darüber hinaus eine eindeutige Entscheidung zur Art der Dachbelichtung, ob über Dach-

flächenfenster, Fensterbänder oder Gauben, eine Mischung ist zu vermeiden. Als Gauben werden Flachdach- und Schleppgauben empfohlen. Dacheinschnitte für Balkone zerschneiden die ruhige Dachform zu stark, eine Alternative können Zwerchgiebel für überdachte Loggien sein.

18_ Qualitätsleitlinien

Ein Haus mit unterschiedlichen Fassadengestaltungen:
Rasterfassade, regelmäßige Lochfassade und freie Fassadenkomposition





Fassadenmaterialien:
Kratzputz, Holz, Ziegel,
Faserzementtafeln

Fassadengestaltung

Das **Fassadenmaterial** prägt den Charakter des Hauses entscheidend. Bei der Wahl des geeigneten Materials fällt die Entscheidung schwer, denn die Möglichkeiten sind vielfältig. Das wichtigste Kriterium bei der Auswahl ist die Qualität. Wie bei einem Kleidungsstück, und das Fassadenmaterial ist das Kleid des Hauses, entscheidet die Qualität über Langlebigkeit. Die traditionellen Fassadenmaterialien wie Putz, Holz oder Ziegel entsprechen diesem Kriterium. Wie für das Dachmaterial gilt auch hier, dass glänzende Materialien ungeeignet sind, matte Oberflächen haben die gewünschte Natürlichkeit.

Der Putz hat eine ungerichtete Struktur, ein Spritz- oder Kratzputz ist geeignet. Holz kann als Bretter-, Tafel- oder Schindelverkleidung angebracht werden. Der Ziegel oder Klinker orientiert sich am historischen Feldbrandstein mit offener Oberfläche und einem warmen rot-braunen Farbspiel. Auch das Fugenbild bestimmt die Wirkung, Fuge und Ziegel sollten in Farbe und Ausbildung aufeinander abgestimmt werden. Eine überschaubare Zahl von Materialien können miteinander kombiniert werden. Wünschenswert ist die Absprache der unmittelbaren Nachbarn. Für ein homogenes Siedlungsbild ist keine Gleichförmigkeit sondern eine aufeinander abgestimmte Harmonie gefragt.

Für die **Fassadenfarbe** gilt das zuletzt genannte ebenso: Das aufeinander Abstimmen von Farben ist nicht nur für das einzelne Haus, es ist auch innerhalb einer Nachbarschaft notwendig, um ein Siedlungsbild zu erzeugen. Entscheidend für die gemeinsame Identität ist

ein farblicher Rahmen, dabei können durchaus auch Farbkontraste gut tun.

Die **Fassadenöffnungen** haben senkrecht und / oder waagrecht Bezüge zueinander, sind aber nicht unbedingt streng gleichmäßig verteilt oder symmetrisch angeordnet. Mithilfe eines Grundrasters, das gelegentlich aufgebrochen wird, entstehen spannungsreiche und zugleich harmonische Fassaden. Öffnungsformate sollten sich wiederholen, Sonderformate in groß oder klein dienen der Akzentuierung.

Werden Fenster mit einer Teilung gestaltet, sollte es sich um eine echte, konstruktive Teilung handeln. Fenster mit aufgelegten oder zwischen den Scheiben eingelegten Unterteilungen sind gestalterisch unbefriedigende Fälschungen der historischen Holzsprossenfenster.

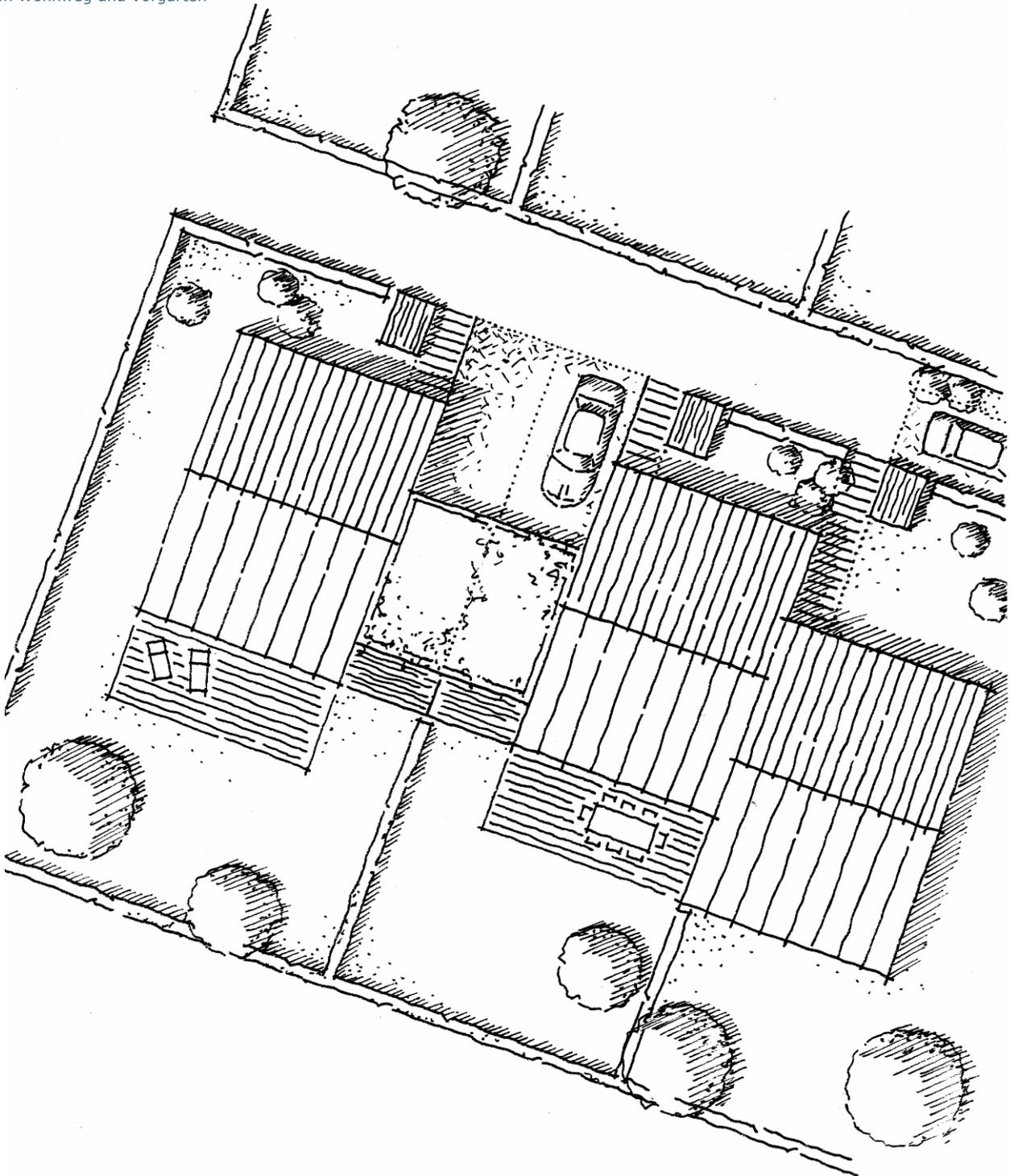
Die Hauseingangstür ist der einladende Empfang ins Haus. Schöne Türen können sehr einfach gestaltet sein, entscheidend ist eine gute Oberflächenqualität und sorgfältig gestaltete Details. In Verbindung mit Glaselementen, die einen Ein- oder Ausblick gewähren, entsteht ein freundliches Entree.

20_ Qualitätsleitlinien



Einfriedungen aus Laub-
hecken oder Mauern
(Beispiel: Gabionen)

Lageplanausschnitt: Gestaltung
von Wohnweg und Vorgärten





Materialien zur Gestaltung von Wegen und Stellplätzen:
Natursteinplatten und -pflaster, Betonstein mit Rasenfugen oder Kies

Privater Freiraum und Nebengebäude

Eingangsbereich und Vorgarten sind privater Freiraum, prägen durch die Ausrichtung zur Straße aber den öffentlichen Straßenraum. Die Versiegelung des Vorgartens sollte auf das notwendige Maß reduziert sein. Stellplätze werden daher, wenn möglich, vor der Garage und nicht vor dem Gebäude angelegt. Als Pflaster- oder Plattenmaterial des Wegs zum Gebäude wird Naturstein oder ein zurückhaltender Betonstein in neutralem grau empfohlen. Bei der Auswahl von Pflanzen sollte einheimischen Arten der Vorzug gegeben werden.

Werden für Vorgarten und Garten **Einfriedungen** gewünscht, können Laubhecken, begrünte Holzzäune oder Mauern das private Grundstück begrenzen. Im Vorgartenbereich darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschritten werden, eine vollständige Abschirmung zum öffentlichen Straßenraum soll so vermieden werden. Der rückwärtige Garten hingegen wird mit 2,00 m hohen Einfriedungen zum ungestörten Rückzugsort. Die Einfriedungen zum langgestreckten grünen Anger sind zwingend als 2,00 m hohe Laubhecken auszubilden.

Stellplätze im Vorgartenbereich sollten wie zuvor beschrieben auf ein möglichst geringes Maß beschränkt sein. Als Oberflächenmaterial eignen sich Naturstein, grauer Betonstein- eventuell mit breiten Rasenfugen verlegt- oder auch wassergebundene Decken mit Natursteinsplitt-oberflächen sowie Kies. Sammelstellplatzanlagen werden nach Möglichkeit mit Gehölzen oder Heckenpflanzen eingegrünt. Überdachte Stellplätze können mit Carports aus Holzkonstruktionen vorgesehen werden.

Garagen können im Wohnhaus integriert sein oder als untergeordnetes, dem Hauptgebäude in der Gestaltung entsprechendes, Nebengebäude errichtet werden. Sorgfalt ist bei der Auswahl des Garagentors geboten. Auch hier sind matte Oberflächen den glänzenden vorzuziehen, kleine Fensteröffnungen können die Strenge des großen Tors aufbrechen. Flachdachgaragen mit begrünten Dächern sehen nicht nur schöner aus, sondern haben zudem ökologischen Wert. Bei unmittelbar aneinander grenzenden oder gereihten Garagen ist eine gemeinsame Bauflucht vorgeschrieben und die Absprache bezüglich Gebäudehöhe und Dachform notwendig.

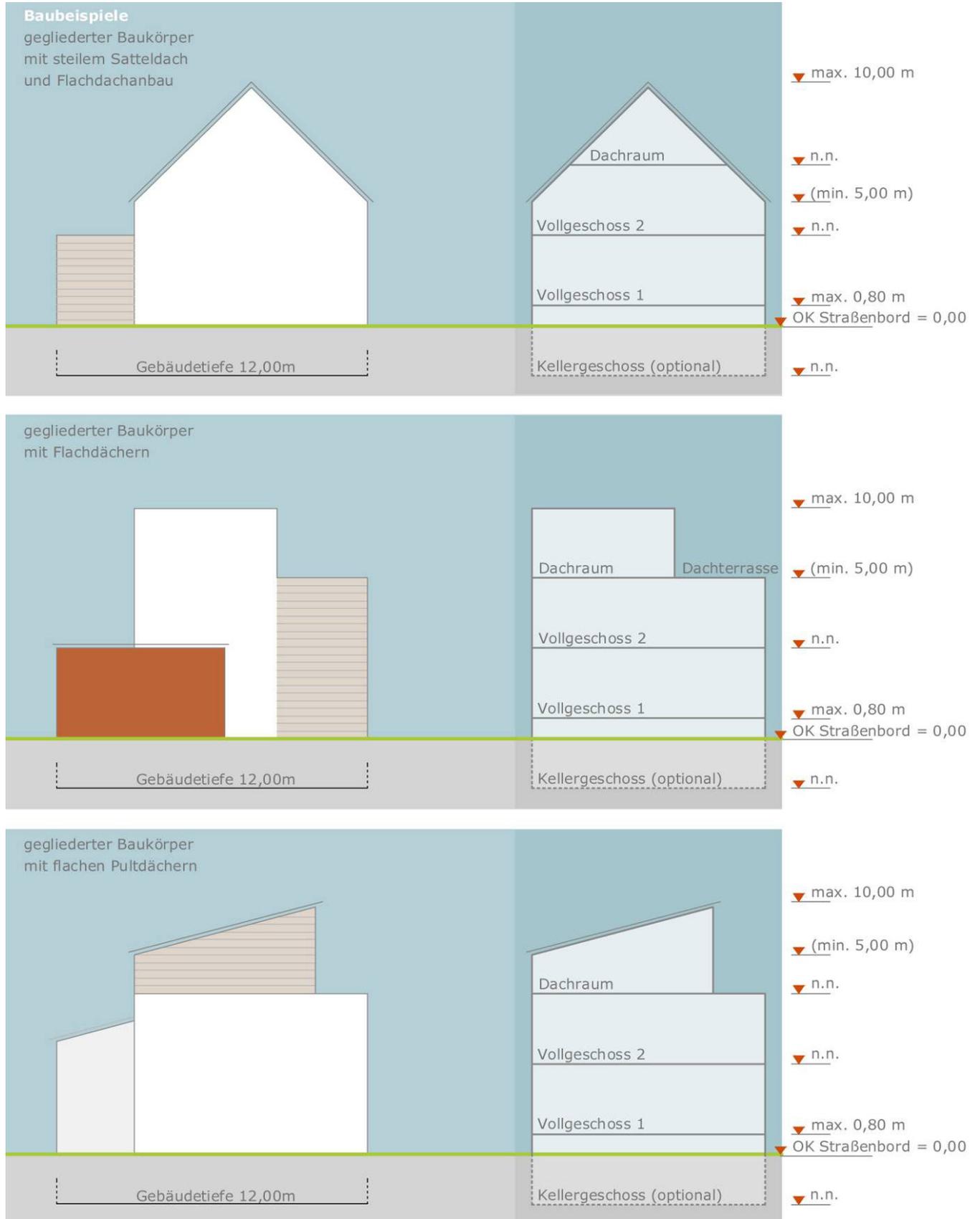
Der Bau von **Nebengebäuden** ist bis zu 7,50 m² Grundfläche auf privaten Grundstücken möglich, Vorgärten sind davon ausgeschlossen. Anstelle eines solitären Nebengebäudes wird empfohlen, Neben- oder Abstellräumlichkeiten in Kombination mit Garage oder Carport zu konzipieren.

Auch **Müllstationen** können in Kombination mit Garage oder Carport einen vom öffentlichen Raum zurück gezogenen Ort finden. Grenzen sie direkt an den Straßenraum, sollten Müllstationen mit Laubhecken, einer Mauer oder Holzkonstruktion eingefasst sein. Bei großen Mehrfamilienhäusern kann eine große Station auch als Nebengebäude bis zu 7,50 m² in einem überdachten Müllcontainerhaus an geeigneter Stelle untergebracht sein.

Anhang

Gestaltungsregeln und Gestaltungsleitlinien

Wohnhaus mit maximal 2 Wohnungen je Einheit, freistehend oder in Reihe



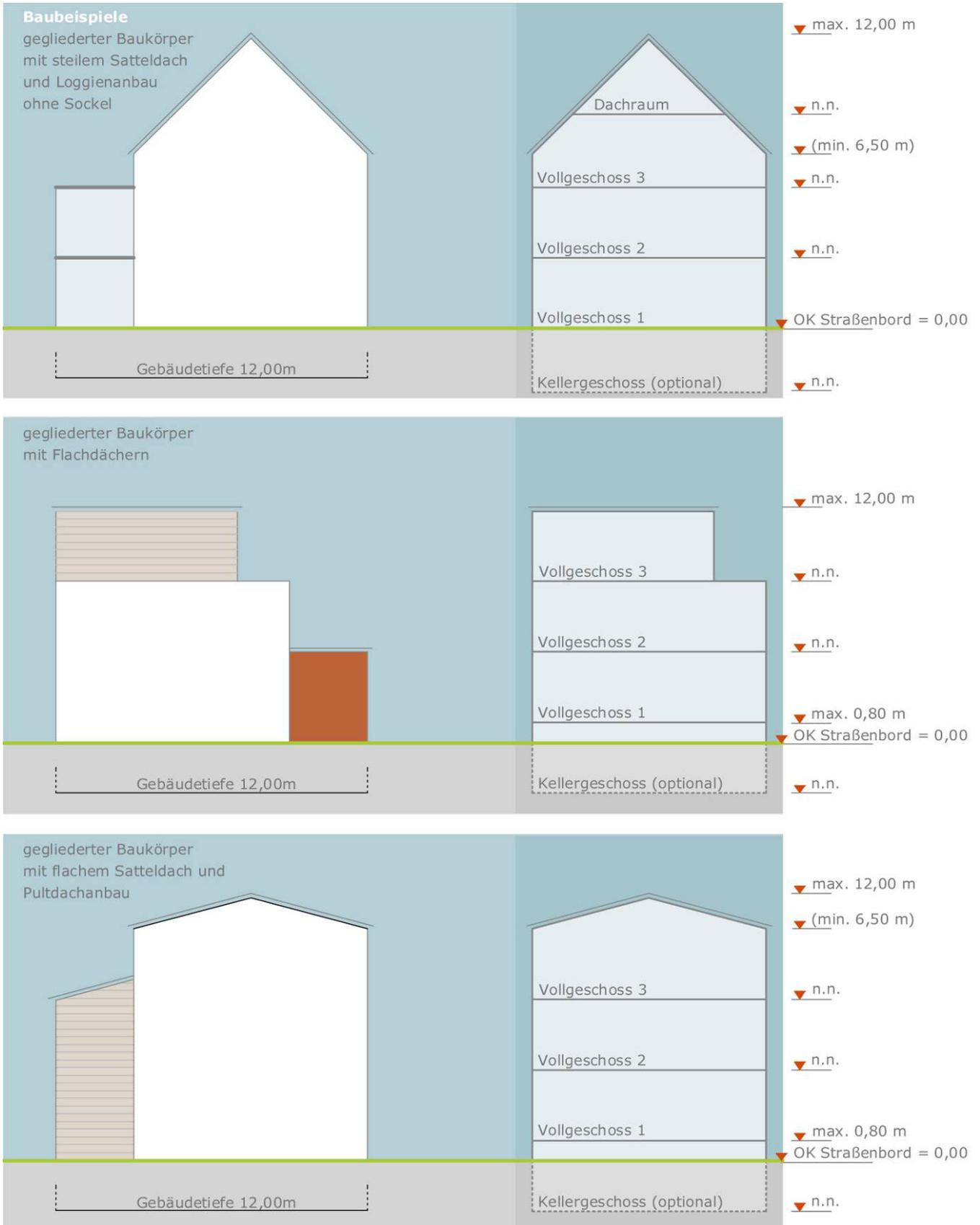
GESTALTUNGSREGELN

Dachform	Sattel-, Pult-, Zelt- oder Flachdächer
Gebäudemaße	Max. 2 Vollgeschosse Max. Gesamthöhe 10,00m Sockelgeschoss max. 0,80m über Gelände möglich
Gebäudeproportion	
Dachmaterial	
Dachfarbe	Geneigte Dächer sind dunkel: rot bis braun oder grau bis schwarz
Dachöffnungen	Je Dachseite max. zwei Drittel der Traulänge
Fassadenmaterial	
Fassadenfarbe	
Fassadenöffnungen	
Eingang/Vorgarten	Grüne Vorgartengestaltung mit Ausnahme von Stellplatz, Zufahrt und Hauseingang
Einfriedungen	Vorgarten: ohne Einfriedung oder bis 75cm hoch Garten: bis 2,00m hoch Am Anger sind Laubhecken zwingend
Stellplätze/Garagen	Aneinander gebaute Garagen oder Carports haben eine gemeinsame Flucht Garagendächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen
Nebengebäude	Max. 7,5qm Grundfläche
Sonstiges	Satellitenanlagen sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbar

GESTALTUNGSLEITLINIEN

Zusammengehörende Doppelhaushälften oder Reiheneinheiten sind als eine Einheit zu gestalten
Flach geneigte Dächer: 10 bis 20° Steile Dächer: 40 bis 50° Gebäudegruppen an einer Wohnstraße, einem Wohnweg oder in Baufeldern zwischen zwei Wohnwegen haben eine ähnliche Dachneigung, die nicht mehr als 15° differiert
Min. Traufhöhe 5,00m Gebäudetiefe max. 12,00m / Gebäudebreite max. 12,00m (EFH), 18,00m (DH), 30,00m (RH)
Giebel sind schmal, Kombinationen mit gliedernden Anbauten sind breiten Giebeln vorzuziehen
Geneigte Dächer: Dachpfanne matt, Schiefer- oder Faserzementplatten oder -schindeln matt Flachdächer: Kies-, Gründach oder nutzbare Terrassen Dachüberstände max. 30cm, bei Pultdächern am First auch größer
Anthrazit (wie RAL 7016) oder umbra (wie RAL 7022)
Flachdachfenster, Dachflächenfenster, Fensterbänder im First, Schlepp- und Flachdachgauben Keine Dacheinschnitte
Spritz- oder Kratzputz, Holz und Glas
Putzflächen: weiß (RAL9010), perlweiß (RAL 1013), lichtgrau (RAL 7035) oder korallenrot (RAL 3016) Holzflächen: natur
Fassadenöffnungen stehen im Bezug zueinander oder werden miteinander komponiert
Eingang Betonstein oder Naturstein grau
Vorgarten: Laubhecken oder Mauern Garten: Laubhecken, begrünte Holzzäune oder Mauern
Stellplätze wassergebunden, Beton- oder Naturstein grau Carports aus Holz
Möglichst in Kombination mit Carports oder Garagen
Müllstation eingefasst bzw. eingegrünt oder in Kombination mit Carports oder Garagen Sonnenkollektoren können in die Gebäudehülle integriert werden

Wohnhaus aus gereihten Einheiten mit maximal 2 Wohnungen je Einheit



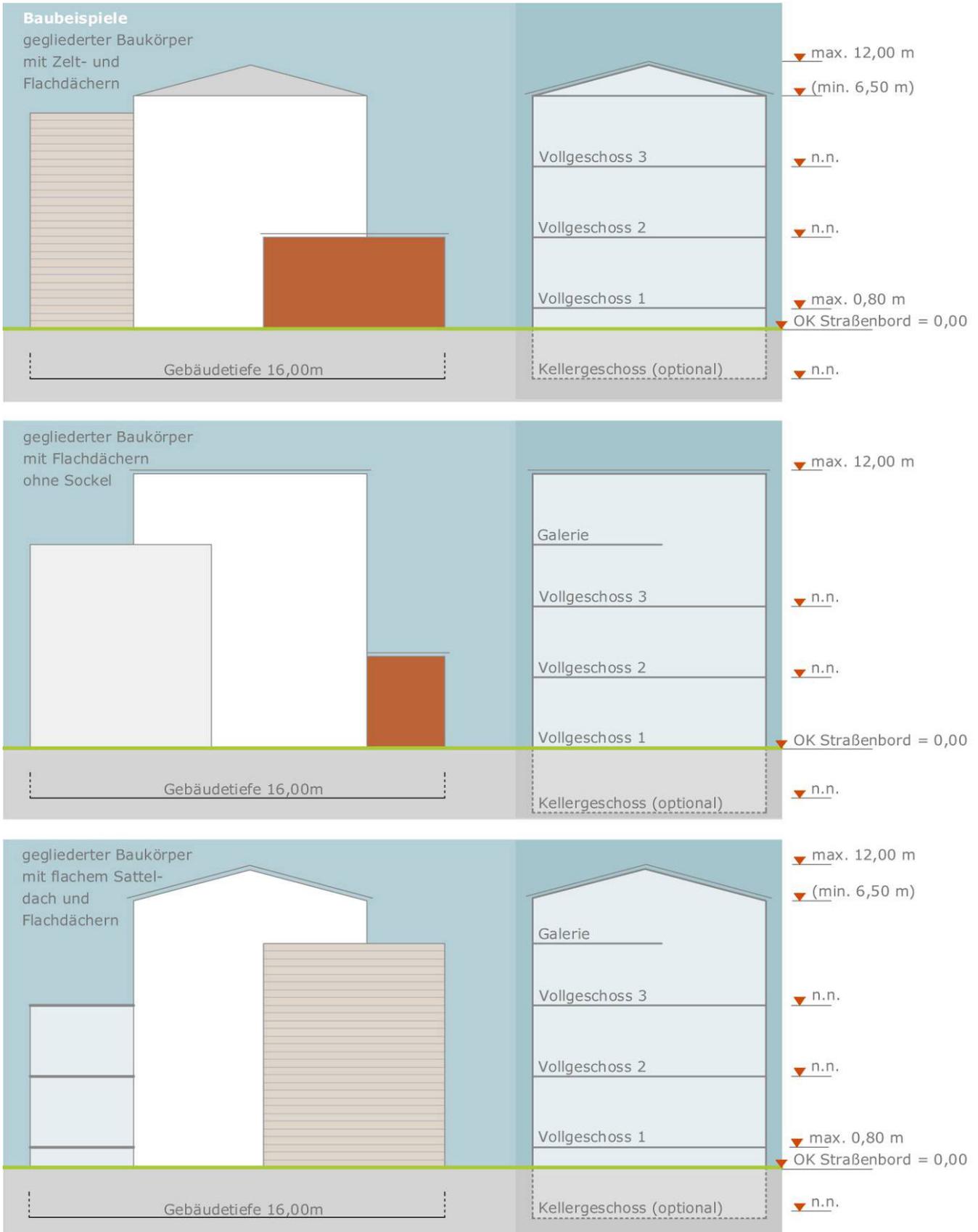
GESTALTUNGSREGELN

Dachform	Sattel-, Pult- oder Flachdächer
Gebäudemaße	Min. 2, max. 3 Vollgeschosse Max. Gesamthöhe 12,00m Sockelgeschoss max. 0,80m über Gelände möglich
Gebäudeproportion	
Dachmaterial	
Dachfarbe	Geneigte Dächer sind dunkel: rot bis braun oder grau bis schwarz
Dachöffnungen	Je Dachseite max. zwei Drittel der Trauflänge
Fassadenmaterial	
Fassadenfarbe	
Fassadenöffnungen	
Eingang/Vorgarten	Grüne Vorgartengestaltung mit Ausnahme von Stellplatz, Zufahrt und Hauseingang
Einfriedungen	Vorgarten: ohne Einfriedung oder bis 75cm hoch Garten: bis 2,00m hoch Am Anger sind Laubhecken zwingend
Stellplätze/Garagen	Aneinander gebaute Garagen oder Carports haben eine gemeinsame Flucht Garagendächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen
Nebengebäude	Max. 7,5qm Grundfläche
Sonstiges	Satellitenanlagen sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbar

GESTALTUNGSLEITLINIEN

Zusammengehörende Reiheneinheiten sind als eine gesamte Einheit zu gestalten
Flach geneigte Dächer: 10 bis 20° Steile Dächer: 40 bis 50° Gebäudegruppen an einer Wohnstraße, einem Wohnweg oder in Baufeldern zwischen zwei Wohnwegen haben eine ähnliche Dachneigung, die nicht mehr als 15° differiert
Min. Traufhöhe 6,50m Gebäudetiefe max. 12,00m / Gebäudebreite max. 30,00m Barrierefreier Eingang empfohlen
Giebel sind schmal, Kombinationen mit gliedernden Anbauten sind breiten Giebeln vorzuziehen
Geneigte Dächer: Dachpfanne matt, Schiefer- oder Faserzementplatten oder -schindeln matt Flachdächer: Kies-, Gründach oder nutzbare Terrassen Dachüberstände max. 30cm, bei Pultdächern am First auch größer
Anthrazit (wie RAL 7016) oder umbra (wie RAL 7022)
Flachdachfenster, Dachflächenfenster, Fensterbänder im First, Schlepp- und Flachdachgauben Keine Dacheinschnitte
Spritz- oder Kratzputz, Holz und Glas
Putzflächen: weiß (RAL9010), perlweiß (RAL 1013), lichtgrau (RAL 7035) oder korallenrot (RAL 3016) Holzflächen: natur
Fassadenöffnungen stehen im Bezug zueinander oder werden miteinander komponiert
Eingang Betonstein oder Naturstein grau
Vorgarten: Laubhecken oder Mauern Garten: Laubhecken, begrünte Holzzäune oder Mauern
Stellplätze wassergebunden, Beton- oder Naturstein grau Carports aus Holz Konzepte mit Stellplätzen im Gebäude sind zu bevorzugen
Möglichst in Kombination mit Carports oder Garagen
Müllstation eingefasst bzw. eingegrünt oder in Kombination mit Carports oder Garagen Sonnenkollektoren können in die Gebäudehülle integriert werden

Wohnhaus mit maximal 6 Miet- oder Eigentumswohnungen



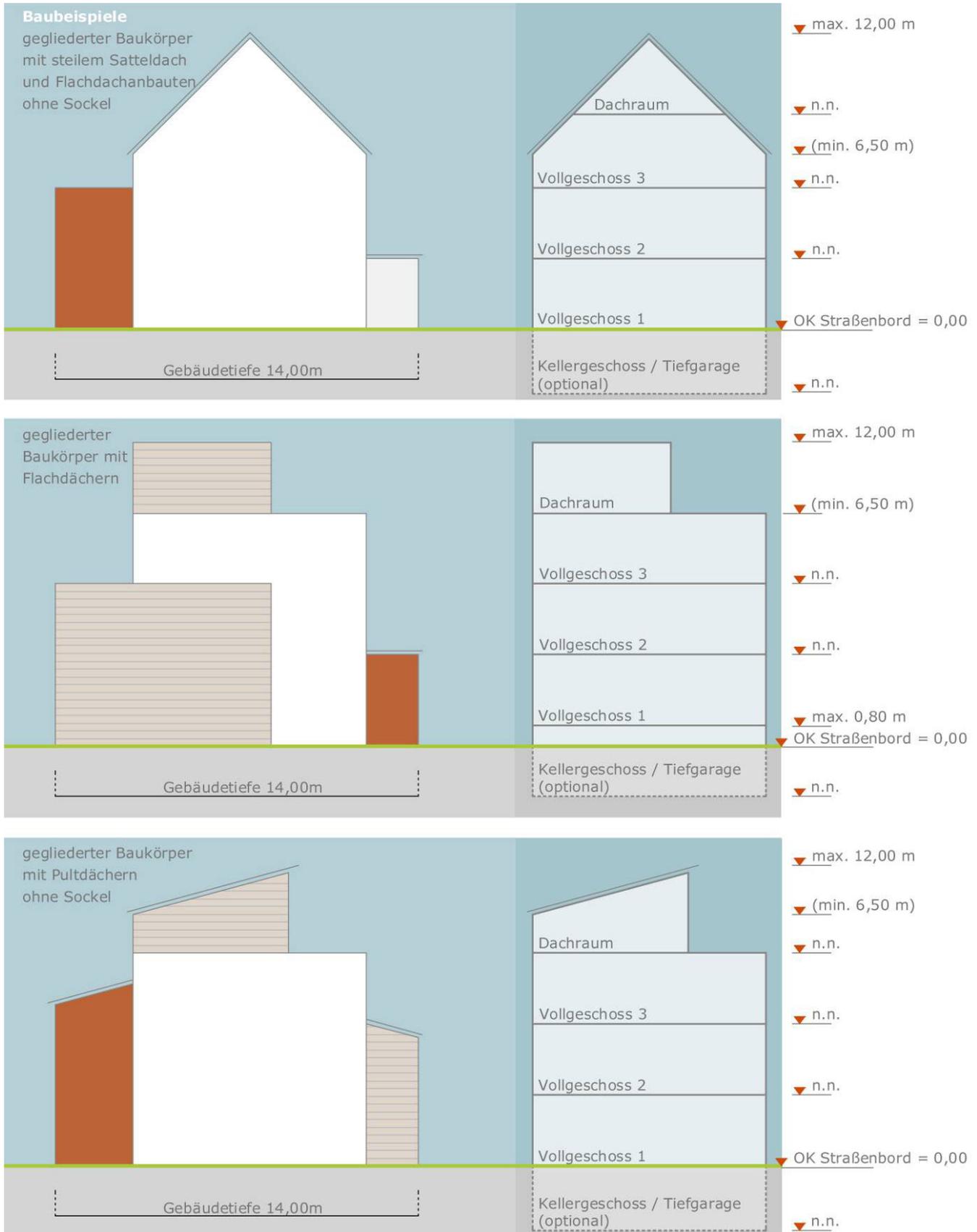
GESTALTUNGSREGELN

Dachform	Sattel-, Pult-, Zelt- oder Flachdächer
Gebäudemaße	Min. 2, max. 3 Vollgeschosse Max. Gesamthöhe 12,00m Sockelgeschoss max. 0,80m über Gelände möglich
Gebäudeproportion	
Dachmaterial	
Dachfarbe	Geneigte Dächer sind dunkel: rot bis braun oder grau bis schwarz
Dachöffnungen	Je Dachseite max. zwei Drittel der Trauflänge
Fassadenmaterial	
Fassadenfarbe	
Fassadenöffnungen	
Eingang/Vorgarten	Grüne Vorgartengestaltung mit Ausnahme von Stellplatz, Zufahrt und Hauseingang
Einfriedungen	Vorgarten: ohne Einfriedung oder bis 75cm hoch Garten: bis 2,00m hoch Am Anger sind Laubhecken zwingend
Stellplätze/Garagen	Aneinander gebaute Garagen oder Carports haben eine gemeinsame Flucht Garagdächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen
Nebengebäude	Max. 7,5qm Grundfläche
Sonstiges	Satellitenanlagen sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbar

GESTALTUNGSLEITLINIEN

Flach geneigte Dächer: 10 bis 20° Gebäudegruppen an einer Wohnstraße, einem Wohnweg oder in Baufeldern zwischen zwei Wohnwegen haben eine ähnliche Dachneigung, die nicht mehr als 15° differiert
Min. Traufhöhe 6,50m Gebäudetiefe max. 16,00m / Gebäudebreite max. 16,00m Barrierefreier Eingang empfohlen
Giebel sind schmal, Kombinationen mit gliedernden Anbauten sind breiten Giebeln vorzuziehen
Geneigte Dächer: Dachpfanne matt, Schiefer- oder Faserzementplatten oder -schindeln matt Flachdächer: Kies-, Gründach oder nutzbare Terrassen Dachüberstände max. 30cm, bei Pultdächern am First auch größer
Anthrazit (wie RAL 7016) oder umbra (wie RAL 7022)
Flachdachfenster, Dachflächenfenster, Fensterbänder im First, Schlepp- und Flachdachgauben Keine Dacheinschnitte
Spritz- oder Kratzputz, Holz und Glas
Putzflächen: weiß (RAL9010), perlweiß (RAL 1013), lichtgrau (RAL 7035) oder korallenrot (RAL 3016) Holzflächen: natur
Fassadenöffnungen stehen im Bezug zueinander oder werden miteinander komponiert
Eingang Betonstein oder Naturstein grau
Vorgarten: Laubhecken oder Mauern Garten: Laubhecken, begrünte Holzzäune oder Mauern
Stellplätze wassergebunden, Beton- oder Naturstein grau Carports aus Holz
Möglichst in Kombination mit Carports oder Garagen
Müllstation eingefasst bzw. eingegrünt oder in Kombination mit Carports oder Garagen Sonnenkollektoren können in die Gebäudehülle integriert werden

Wohnhaus mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder Service-Wohnungen



GESTALTUNGSREGELN

Dachform	Sattel-, Pult- oder Flachdächer
Gebäudemaße	Min. 2, max. 3 Vollgeschosse Max. Gesamthöhe 12,00m Sockelgeschoss max. 0,80m über Gelände möglich
Gebäudeproportion	
Dachmaterial	
Dachfarbe	Geneigte Dächer sind dunkel: rot bis braun oder grau bis schwarz
Dachöffnungen	Je Dachseite max. zwei Drittel der Traulänge
Fassadenmaterial	
Fassadenfarbe	
Fassadenöffnungen	
Eingang/Vorgarten	Grüne Vorgartengestaltung mit Ausnahme von Stellplatz, Zufahrt und Hauseingang
Einfriedungen	Vorgarten: ohne Einfriedung oder bis 75cm hoch Garten: bis 2,00m hoch Am Anger sind Laubhecken zwingend
Stellplätze/Garagen	Aneinander gebaute Garagen oder Carports haben eine gemeinsame Flucht Garagendächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen
Nebengebäude	Max. 7,5qm Grundfläche
Sonstiges	Satellitenanlagen sind vom öffentlichen Raum nicht einsehbar

GESTALTUNGSLEITLINIEN

Flach geneigte Dächer: 10 bis 20° Steile Dächer: 40 bis 50° Gebäudegruppen an einer Wohnstraße, einem Wohnweg oder in Baufeldern zwischen zwei Wohnwegen haben eine ähnliche Dachneigung, die nicht mehr als 15° differiert
Min. Traufhöhe 6,50m Gebäudetiefe max. 14,00m / Gebäudebreite (einer Gebäudeflanke) max. 40,00m Barrierefreier Eingang empfohlen Betreute Wohnkonzepte sind barrierefrei nach DIN 18025
Giebel sind schmal, Kombinationen mit gliedernden Anbauten sind breiten Giebeln vorzuziehen
Geneigte Dächer: Dachpfanne matt, Schiefer- oder Faserzementplatten oder -schindeln matt Flachdächer: Kies-, Gründach oder nutzbare Terrassen Dachüberstände max. 30cm, bei Pultdächern am First auch größer
Anthrazit (wie RAL 7016) oder umbra (wie RAL 7022)
Flachdachfenster, Dachflächenfenster, Fensterbänder im First, Schlepp- und Flachdachgauben Keine Dacheinschnitte
Spritz- oder Kratzputz, Holz und Glas
Putzflächen: weiß (RAL9010), perlweiß (RAL 1013), lichtgrau (RAL 7035) oder korallenrot (RAL 3016) Holzflächen: natur
Fassadenöffnungen stehen im Bezug zueinander oder werden miteinander komponiert
Eingang Betonstein oder Naturstein grau
Vorgarten: Laubhecken oder Mauern Garten: Laubhecken, begrünte Holzzäune oder Mauern
Stellplätze wassergebunden, Beton- oder Naturstein grau Carports aus Holz Konzepte mit Stellplätzen im Gebäude (Tiefgaragen) sind zu bevorzugen
Möglichst in Kombination mit Carports oder Garagen
Müllstation eingefasst bzw. eingegrünt oder in Kombination mit Carports oder Garagen Sonnenkollektoren können in die Gebäudehülle integriert werden

