

# Stadt Offenburg

**01** Bausteine zur  
Stadtplanung und Stadtgestaltung

**Gestaltungsleitfaden  
Baugebiet „Seitenpfaden“**



Liebe Offenburgerinnen und Offenburger,  
liebe Neubürgerinnen und Neubürger,

ein neuer Stadtteil am Rande der Kernstadt von Offenburg wird Wirklichkeit. In den nächsten Jahren entsteht auf der circa 12,7 ha großen Fläche ein vielfältiges Stadtquartier: ein idealer Ort für alle, die nah der Innenstadt und dabei auch im Grünen wohnen möchten.

Rund 450 Wohneinheiten können hier in Einzelhausstrukturen und Geschosswohnungsbauten entstehen. Alle Gebäude werden über eigene Gärten oder, bei den Geschosswohnungsbauten, über gemeinsame Höfe verfügen und so in ein attraktives grünes Umfeld eingebettet sein.

Der „Seitenpfaden“ ist auf absehbare Zeit das letzte große Erweiterungsgebiet der Kernstadt. Die Stadt Offenburg setzt sich für eine hohe Gestaltqualität der öffentlichen Straßen- und Grünräume ein. Für ein hochwertiges Erscheinungsbild des neuen Stadtquartiers ist aber auch das „private Bauen“ mit den neu entstehenden Gebäuden und ihren Vorbereichen von entscheidender Bedeutung.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers zu erzielen, haben wir diesen Gestaltungsleitfaden entwickelt. Er erläutert die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und gibt darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörigen privaten Freiflächen. Der Gestaltungsleitfaden richtet sich an Bauherren, Wohnungseigentümer und Planer.

Wir laden Sie ein, an der Entstehung eines zukunftsweisen, nachhaltigen und lebenswerten Quartiers mitzuwirken und die vorliegende Broschüre als Planungshilfe zu nutzen.



A handwritten signature in blue ink that reads "Edith Schreiner". The signature is written in a cursive, flowing style.

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

<b>1. Wozu ein Gestaltungsleitfaden?</b> .....	4
<b>2. Der „Seitenpfaden“ – Ein neues Stadtquartier für Offenburg</b> .....	5
2.1 Lage und Infrastruktur .....	6
2.2 Zur Planungsgeschichte .....	7
<b>3. Der städtebauliche Entwurf – Das Baugebiet im Einzelnen</b> .....	8
3.1 Das Konzept des neuen Baugebietes .....	8
3.2 Die Quartiersbereiche .....	16
<b>4. Der Bebauungsplan</b> .....	17
4.1 Die Funktion eines Bebauungsplanes .....	17
4.2 Erläuterungen zu allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes ..	18
4.2.1 Was darf wo gebaut werden? .....	18
4.2.2 Wie groß und wie hoch darf gebaut werden? .....	19
4.2.3 Welche Gebäudetypen dürfen gebaut werden? .....	23
4.2.4 Wo darf gebaut werden? .....	25
4.2.5 Wie können die Dächer gestaltet werden? .....	27
4.2.6 Was gibt es bei der Gebäude- und Fassadengestaltung zu beachten? .....	31
4.2.7 Was gibt es bei der Gestaltung privater Freiflächen und Nebenanlagen zu beachten? .....	33
4.3 Auf den Quartiersbereich bezogene Festsetzungen und gestalterische Empfehlungen .....	38
4.3.1 Wohnen nördlich des Riesbachangers .....	39
4.3.2 Wohnen südlich des Riesbachangers .....	47
4.3.3 Wohnen um Höfe .....	54
4.3.4 Wohnen zur Landschaft .....	62
4.3.5 Gemischter Quartiersbereich am südlichen Stadteingang .....	68
<b>5. Anhang</b> .....	74
5.1 Übersichtsplan Zulässigkeiten in den jeweiligen Vorzononen der Quartiere .....	75
5.2 Übersicht Konzept der Höhenstaffelung der Gebäude und Anzahl der Geschosse .....	76

## 1. Wozu ein Gestaltungsleitfaden?

Der Leitfaden erläutert die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und gibt darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung der Gebäude und der dazugehörigen privaten Freiflächen. Der Gestaltungsleitfaden richtet sich an Bauherrn, Wohnungseigentümer und Planer.

Wesentlich für die Lebensqualität im neuen Baugebiet sind die Attraktivität und vielfältige Nutzbarkeit der öffentlichen Straßen- und Grünräume. Schließlich leben wir nicht nur in den „eigenen vier Wänden“! Das räumliche Umfeld bestimmt in hohem Maße, ob wir uns in unserem Zuhause auch wohlfühlen. Darüber hinaus stellt die Sicherung eines qualitätvollen Wohnumfelds aber auch einen der wichtigen Faktoren für den Werterhalt der eigenen Immobilie dar.

Mit der vorliegenden Planung der öffentlichen Straßen- und Grünräume hat die Stadt Offenburg beste Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohnumfeld geschaffen. Die Qualität des Baugebiets wird aber nicht nur durch eine sorgfältige Gestaltung von Straßenoberflächen oder Bepflanzungen in Grünbereichen definiert. In hohem Maße hängt die Qualität des Baugebiets auch von der Qualität des „privaten Bauens“ ab. Damit sind nicht nur die Gebäude gemeint, sondern vor allem die zur Straße orientierten Grundstücksbereiche vor den Gebäuden. So kann beispielsweise ein grüner, freundlich gestalteter Vorgarten sehr viel zu einem qualitätvollen Wohnumfeld beitragen. Im Gegensatz dazu kann aber auch eine einzige abweisend gestaltete, z.B. mit hohen Metallzäunen oder Mauern umgebene, zugepflasterte „Vorzone“ einen ganzen Straßenzug abwerten.

Deshalb hat die Stadt Offenburg im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zu den unterschiedlichen privaten Vorzonen im Gebiet getroffen. Diese Festsetzungen garantieren auch eine gewisse Einheitlichkeit des Gesamtgebietes trotz unterschiedlichster Gebäudetypen, vom Geschosswohnungsbau bis zum Reihen-, Doppel- und frei stehenden Einfamilienhaus.

Der Bebauungsplan lässt auf der anderen Seite bewusst einen großen Spielraum bei der individuellen Gestaltung der Gebäude, für die im Wesentlichen nur Dachausbildung und Höhen festgesetzt sind.

Bebauungspläne sind komplexe rechtliche Regelwerke, die aufgrund ihres formalen Aufbaus und der erforderlichen „rechtssicheren“ Formulierungen nur selten für Nichtfachleute gut verständlich sind. Der Gestaltungsleitfaden soll deshalb, ergänzend zum Bebauungsplan, dessen wesentliche Festsetzungen, insbesondere die gestalterisch relevanten, für Laien verständlich erläutern und begründen. Ziel des Gestaltungsleitfadens ist es, bei Eigentümern und Bewohnern um Verständnis für die Festsetzungen zu werben und so deren Umsetzung im Sinne aller Bewohner zu fördern.

Im Gestaltungsleitfaden werden aber nicht nur rechtlich bindende Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt, sondern darüber hinausgehende Empfehlungen gegeben.

Zur besseren Unterscheidbarkeit der zwingend einzuhaltenden Vorgaben des Bebauungsplans und der ergänzenden Empfehlungen sind diese im Leitfaden gekennzeichnet:

Zwingend einzuhaltende Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Weiteren mit einem ▲ gekennzeichnet.

Gestalterische Empfehlungen und Anregungen, die Hilfestellungen für Bauherren und Architekten geben sollen, werden im Weiteren mit einem 🍃 EMPFEHLUNG gekennzeichnet.

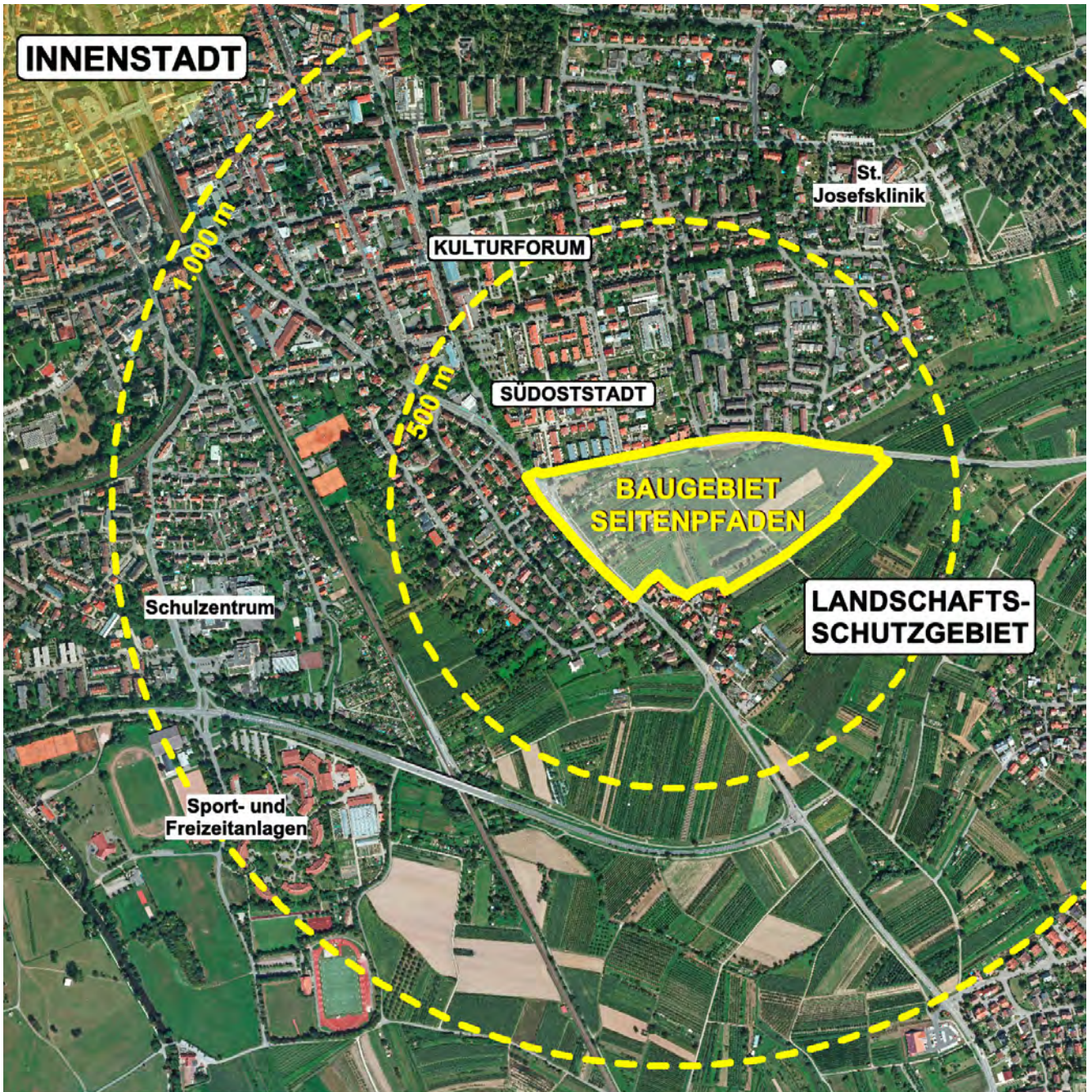


ABB. 001 Luftbild mit Lage des neuen Baugebietes

## 2. Der „Seitenpfaden“ – Ein neues Stadtquartier für Offenburg

---

## 2.1 Lage und Infrastruktur



ABB. 002 Kulturforum



ABB. 003 Südoststadt mit Kulturforum

Das Baugebiet „Seitenpfaden“ befindet sich im Südosten der Kernstadt Offenburgs. Es schließt an den Konversionsbereich der ehemaligen Ihlenfeldkaserne mit dem gesamtstädtisch bedeutsamen Kulturforum an und wird im Südosten durch das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ begrenzt. Die Lage im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet bietet höchst attraktive Blickbeziehungen in die Offenburger Vorbergzone und auf das Schloss Ortenberg.

Mit einer intakten Nachbarschaft ausgestattet, profitiert das neue Baugebiet von einem breit gefächerten Infrastruktur- und Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe. So befinden sich im dichteren Umfeld mehrere Schulen, aber auch viele medizinische und pflegerische Einrichtungen bis hin zur St. Josefsklinik Offenburg.

Durch das bereits bestehende Stadtteil- und Familienzentrum Oststadt (SFZO) an der Grimmelshausenstraße sind nicht nur eine Kindertagesstätte, sondern vielfältige öffentliche Dienstleistungsangebote für alle Altersstufen vorhanden.

Freizeiteinrichtungen, wie das Hallen- und Freibad, Tennis- und Fußballplätze, aber auch der Gifizee, sind nur wenige Fahrradminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Weitere quartiersbezogene Versorgungsangebote, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Nahversorgung ohne Pkw, können im westlichen Bereich des neuen Baugebiets an der Ortenberger Straße entstehen.



ABB. 004 Stadtteil- und Familienzentrum Oststadt



ABB. 005 Wohnquartier Südoststadt

## 2.2 Zur Planungsgeschichte



ABB. 006 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



ABB. 007 Preisträgerentwurf K9 Architekten, Freiburg; faktorgruen, Freiburg



ABB. 008 Bebauungsplan „Seitenpfaden“

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Offenburg wurde das Gebiet „Seitenpfaden“ seit Jahrzehnten als mögliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Um dem steigenden Bedarf nach stadtnahem Wohnen zu entsprechen, erfolgte im Dezember 2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Seitenpfaden“. Damit gab die Stadt Offenburg den „Startschuss“ für das Bebauungsplanverfahren, welches die rechtliche Voraussetzung für die tatsächliche Bebauung des Gebietes ist.

In Form eines städtebaulichen Wettbewerbes wurden im Frühjahr 2011 Konzepte und Ideen für das Baugebiet erarbeitet. Unter den 32 eingereichten Arbeiten wurde im Juli 2011 der Entwurf des Architekturbüros K9 Architekten – Borgards, Lösch, Piribauer und der Landschaftsarchitekten Faktorgrün prämiert.

Aufbauend auf diesem Wettbewerbsergebnis wurde der städtebauliche Entwurf entsprechend den damaligen Anmerkungen des Preisgerichtes und des Gemeinderats sowie den Anregungen aus der Bevölkerung von den Preisträgern in mehreren Stufen überarbeitet. Dabei sind auch die verkehrliche Erschließung des Baugebietes, die Entwässerungsplanung und die Freiflächengestaltung immer weiter optimiert worden.

Auf der Grundlage des abgeschlossenen städtebaulichen Entwurfes konnte dann der Bebauungsplan „Seitenpfaden“ entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan liegt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes vor.

## 3. Der städtebauliche Entwurf – Das Baugebiet im Einzelnen

---



ABB. 009 Städtebaulicher Entwurf, Überarbeitung, K9 Architekten, Freiburg; faktorgruen, Freiburg

### 3.1 Das Konzept des neuen Baugebietes

---

Das Baugebiet Seitenpfaden soll modellhaft in flächenschonender und energieoptimierter Bauweise bebaut werden. Insgesamt rund 450 Wohneinheiten werden in den nächsten Jahren hier entstehen.

Ziel ist es, ein vielfältiges, attraktives neues Stadtquartier zu entwickeln, das unterschiedlichen Wohnansprüchen gerecht wird und die bevorzugte Lage, nah der Innenstadt und doch auch im Grünen, möglichst für alle neuen Bewohner spürbar werden lässt.

Bei der Entwicklung des Baugebiets wurden darüber hinaus folgende Ziele verfolgt:

1. **Vernetzung mit der Umgebung**
2. **Abwechslungsreiche Bebauung**
3. **Attraktive Straßen- und Freiräume**
4. **Gestaltung der neuen Stadteingänge**
5. **Ökologisches und nachhaltiges Bauen**



ABB. 011 Schnitt Nord-Süd-Höhenstaffelung der Gebäude

## 1. Vernetzung mit der Umgebung

Durch die Aufnahme der orthogonalen Bebauungsstruktur und die Verlängerung wichtiger Straßenachsen der Südoststadt in das Planungsgebiet wird dieses optimal angebunden. Blickbeziehungen und Sichtachsen in Stadt und Landschaft werden hergestellt. Insbesondere durch die Weiterführung der Franz-Ludwig-Mersy-Straße wird der Platz der Verfassungsfreunde, der zentrale Grünbereich in der angrenzenden Südoststadt, mit dem wichtigsten Grünbereich des Seitenpfadens, dem „Riesbachanger“, verbunden → Abb. 010.

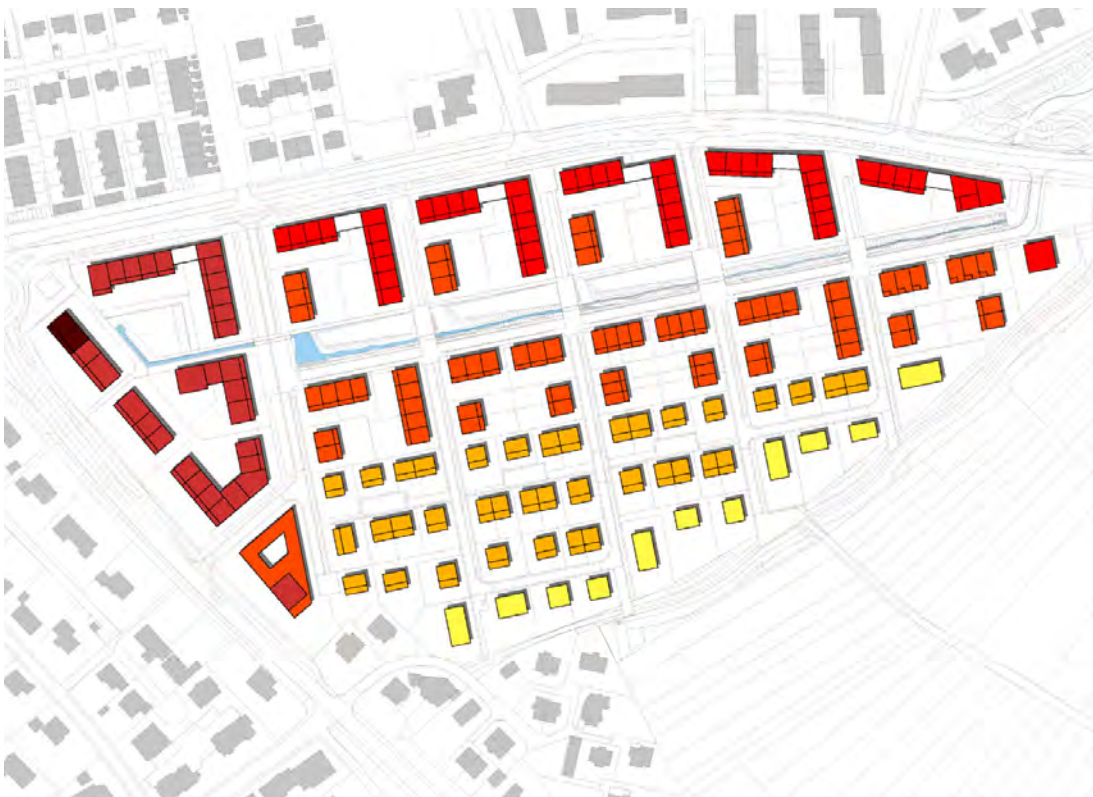
Die äußere Erschließung des Baugebiets wird über die Fessenbacher und die Ortenberger Straße hergestellt.



ABB. 010 Einbindung des neuen Stadtquartiers in seine Umgebung

## 2. Abwechslungsreiche Bebauung

Im Baugebiet sollen unterschiedlichste Wohnformen, von der kleinen Mietwohnung auf der Etage bis hin zum frei stehenden Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, realisiert werden können. Dazu ist das Baugebiet in mehrere Quartiersbereiche gegliedert, die im [Abschnitt 3.2 auf Seite 16](#) des Leitfadens genauer vorgestellt werden. Zur Ortenberger Straße und zur Fessenbacher Straße werden die höheren Geschossbauten orientiert, in der mittleren Zone können Reihenhäuser oder kleinere Geschosswohnungsbauten entstehen. Zum südlichen Ortsrand lockert sich die Bebauung weiter auf, hier ist Platz für frei stehende Einfamilien- und Doppelhäuser. So entstehen vielfältige Quartiersbereiche und Nachbarschaften mit einer sozialen Durchmischung.



Höhenstaffelung der Gebäude und Anzahl der Geschosse:



ABB. 012 Verteilung Gebäudehöhen im Quartier

### 3. Attraktive Straßen- und Freiräume

Ein attraktives Wohnumfeld macht die „neue Lage“ Seitenpfaden erst zur „guten Adresse“. Dabei kommt der gestalterischen Qualität und vielfältigen Nutzbarkeit der öffentlichen Grün- und Straßenräume große Bedeutung zu.

#### Verkehrsberuhigter Bereich

Im Baugebiet Seitenpfaden sind alle Straßen verkehrsberuhigt. Damit sind sie nicht nur für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzbar (egal ob Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger oder Skater usw.), sondern darüber hinaus auch Aufenthalts- und Spielfläche für Kinder und Erwachsene. Fahrzeuge müssen Schrittgeschwindigkeit einhalten, Parken ist nur in den markierten Bereichen gestattet.

Die Oberflächen der Straßen, Wege und Plätze sind sorgfältig und niveaugleich (keine Bordsteine) gestaltet. Bäume sorgen für ausreichend Grün im Straßenbild. Durch jeweils eigene Baumarten wird der individuelle Charakter der Straßenräume gestärkt.



ABB. 013 Darstellung der einzelnen Erschließungs- und Straßenräume (orange: verkehrsberuhigte Bereiche, gelb: Bereiche für Fußgänger)

**Riesbachanger**

Mit der Verlegung des Riesbächles vom nördlichen Gebietsrand in die zentrale Grünzone des „Riesbachangers“ → Abb. 014 erhält dieser seinen ganz eigenen unverwechselbaren Charme. In einem reizvollen Wechselspiel von gebauter Uferzone in Form von Sitz- und Rasenstufen und naturnah gestalteten weichen Uferzonen wird das Riesbächle in die Grünfläche integriert. Hier ist Platz zum Verweilen und für vielfältige Freizeitaktivitäten. Der Riesbachanger mündet westlich in einen kleinen Quartiersplatz. Hier kann ein Café oder vielleicht auch ein Wochenmarkt Platz finden. Im Osten findet der Riesbachanger in Form eines Spielplatzes seinen Abschluss.



ABB. 014 Skizze des Riesbachangers, Auszug aus dem Wettbewerb

### Der neue Ortsrand

Den Abschluss des Baugebiets zur offenen Landschaft und damit den neuen Ortsrand bildet ein „Grünes Band“, welches nicht nur Spazier- und Joggingweg für die Bewohner ist. Angeschlossen an die Fessenbacher Straße, die Ortenberger Straße und den Käfersberger Weg, ist es auch eine attraktive Radwegeverbindung. Neben seiner Erholungs- und Verkehrsfunktion dient der neue Ortsrand aber auch der Regenwasserbewirtschaftung und als Abstandsfläche zur angrenzenden Landwirtschaft.

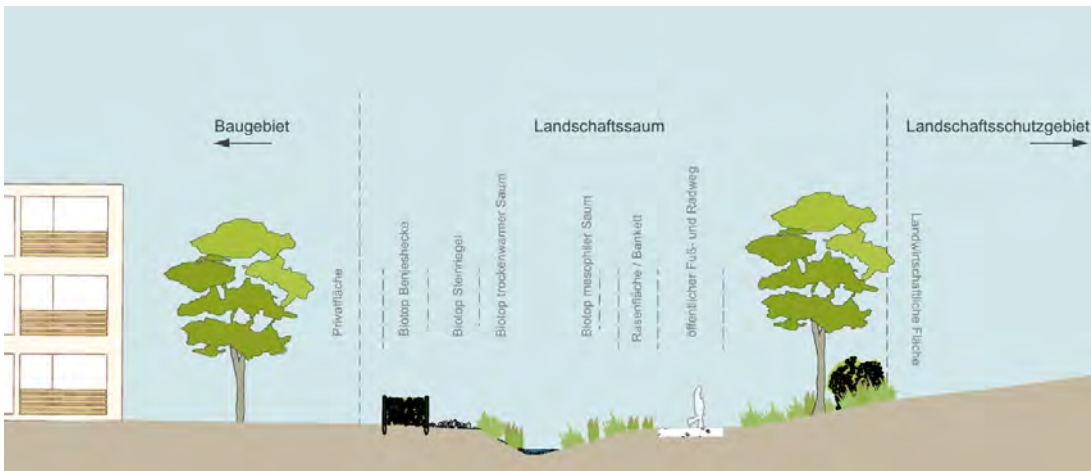


ABB. 016 Schnitt durch den neuen Ortsrand – das „Grüne Band“  
(Ausführungsplanung faktorgruen)



ABB. 015 Freiräume im neuen Quartier

#### 4. Gestaltung der neuen Stadteingänge

---

Mit der Erstellung des Baugebiets Seitenpfaden erhalten die angrenzenden Straßenräume an der Fessenbacher und Ortenberger Straße durch die dann zweiseitige Bebauung ein völlig neues, städtisches Gesicht.

Die damit einhergehende Neudefinition der südlichen und östlichen Stadteingänge wird mit der vorliegenden Planung genutzt, um diese zukünftig stadtgestalterisch angemessen herauszustellen. Dies geschieht entlang der Ortenberger Straße durch die kopf- bzw. stufenartige Ausbildung des südlichen Baukörpers → Abb. 017. An der Fessenbacher Straße entsteht der bauliche Auftakt durch einen straßenbegleitenden 3-geschossigen Kopfbau und ein gleich hohes, etwas zurückversetztes Punkthaus. → Abb. 018



ABB. 017 Schnitt Ansicht West Ortenberger Straße (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)



ABB. 018 Ansicht der Fessenbacher Straße (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)

## 5. Ökologisches und nachhaltiges Bauen

---

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets Seitenpfaden bietet optimale bauliche Rahmenbedingungen für innovative und zukunftsorientierte Energiekonzepte.

Die vorwiegend südorientierten Gebäude begünstigen eine energetisch vorteilhafte passive Sonnenenergienutzung. Durch ausreichende Abstände und eine kontinuierliche Höhenabstaffelung der Gebäude von Norden nach Süden verschatten sich die Gebäude gegenseitig nur minimal → Abb. 019.

Auf den begrünten Flachdächern ist eine flexible Anordnung und Ausrichtung von Solaranlagen möglich.

Die hofartigen Bebauungsstrukturen begünstigen gemeinsame Anlagen zur Wärmeversorgung.

Die Festlegung von Gründächern im gesamten Baugebiet und eine oberflächen-nahe Regenwasserbewirtschaftung mit Einbindung der notwendigen Retentionsflächen in die öffentlichen Grünbereiche ermöglichen einen schonenden Umgang mit dem anfallenden Regenwasser.

Als Baustein des Offenburger Klimaschutz- und Mobilitätskonzeptes ist eine Mobilitätsstation im Seitenpfaden geplant. Diese soll Stellplätze für Carsharing-Autos, Pedelecs, Nextbike-Räder, Lastenräder ect. im Rahmen eines Verleihsystems umfassen. Darüber hinaus verkehren Busse am nördlichen sowie westlichen Rand des Baugebietes, deren Taktfrequenz ggf. noch erhöht wird.



ABB. 019 Auszug aus dem WB, Verschattungslageplan: Sonnenstand 21.12., 12 Uhr



ABB. 020 Die unterschiedlichen Quartiersbereiche

## 3.2 Die Quartiersbereiche

Wie bereits dargestellt, sollen im Seitenpfaden unterschiedlichste Wohnformen realisiert werden können. Dazu ist das Baugebiet in mehrere Quartiersbereiche gegliedert.

Im Folgenden werden Ihnen in einem Kurzüberblick die einzelnen Quartiersbereiche bezüglich ihrer Besonderheiten vorgestellt. Im [Abschnitt 4.3 auf Seite 38](#) werden die einzelnen Quartiere dann hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehender erläutert.

### Wohnen nördlich des Riesbachangers

Entlang der Fessenbacher Straße entstehen Geschosswohnungsbauten in Form von dreigeschossigen Winkel- und Zeilenbauten (teilweise mit zusätzlichem Dachgeschoss) um gemeinschaftlich genutzte „Grüne Höfe“. Die Gebäude orientieren sich zum zentralen Grünbereich des Quartiers, dem Riesbachanger.

### Wohnen südlich des Riesbachangers

Südlich der zentralen Grünfläche mit dem eingebetteten Riesbächle entstehen dreigeschossige, kleinteilige, individuelle, hofartig angeordnete Hausgruppen. Hier sind sowohl Geschosswohnungsbauten als auch Reihen- oder Doppelhäuser realisierbar.

### Wohnen um Wohnhöfe

Im Zentrum des Quartiers gruppieren sich frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu überschaubaren Nachbarschaften um einen kleinen gemeinsam genutzten Wohnhof, eine hoch attraktive Lage insbesondere für Familien mit kleinen Kindern.

### Wohnen zur Landschaft

Im Übergang zur freien Landschaft können hier frei stehende Einfamilien- oder Doppelhäuser mit unverbaubarer Aussicht in die Vorbergzone entstehen.

### Gemischter Quartiersbereich am südlichen Stadteingang

Zwischen der baumgesäumten Ortenberger Straße und dem geplanten Quartiersplatz am Riesbachanger entstehen überwiegend viergeschossige Wohnungsbauten in hofartiger Anordnung. Entsprechend dem Bebauungsplan sind hier auch Dienstleistungsangebote, Läden und nicht störende gewerbliche Einheiten möglich und gewünscht.

## 4. Der Bebauungsplan

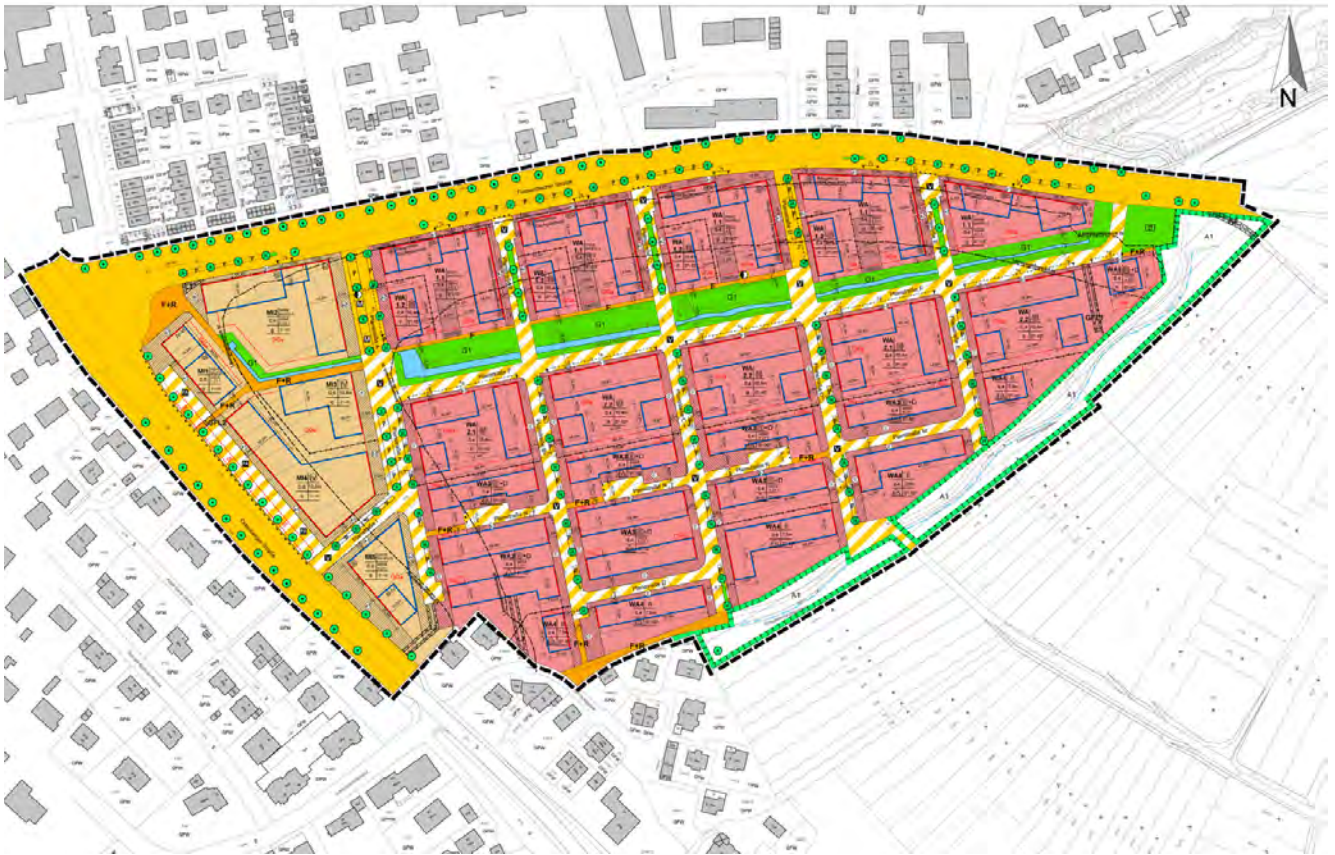


ABB. 021 Bebauungsplan Seitenpfaden

### 4.1 Die Funktion eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist ein rechtlich bindendes Regelwerk. In ihm sind Art und Weise der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen festgelegt. Er sichert die wesentlichen Nutzungs- und Gestaltungsziele für das Plangebiet auf Grundlage des Baugesetzbuches sowie der Landesbauordnung.

Die Einhaltung des Bebauungsplans ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:

1. der Planzeichnung → Abb. 021
2. den textlichen Festsetzungen mit:
  - A planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
3. der Begründung, in der die städtebaulichen und gestalterischen Ziele aller Festsetzungen erläutert bzw. begründet werden.

Der Bebauungsplan ist auf der Web-Seite der Stadt Offenburg [www.offenburg.de](http://www.offenburg.de) einsehbar.

Bei Fragen können Sie sich an das Stadtplanungsamt der Stadt Offenburg wenden.

Telefon 0781 82-2329

E-Mail [stadtplanung@offenburg.de](mailto:stadtplanung@offenburg.de)

Dieser Leitfaden ist nicht formeller Bestandteil des Bebauungsplans. In Ergänzung zum Bebauungsplan erläutert er aber dessen teilweise komplizierte rechtliche Festsetzungen auch für Laien. Darüber hinaus gibt der Leitfaden Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörigen privaten Freiflächen.

## 4.2 Erläuterungen zu allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden sind die wichtigsten, Quartiersbereich übergreifend geltenden Regelungen im Bebauungsplan kurz erläutert. Mit dem Zeichen **B<sup>PLAN</sup>** werden die Ordnungsnummern der betreffenden Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften ausgezeichnet, um ein direktes Nachschlagen zu erleichtern.

### 4.2.1 Was darf wo gebaut werden?

#### Art der baulichen Nutzung

**B<sup>PLAN</sup>** textl. Festsetzung A 1, S. 2

Das Quartier ist größtenteils als „allgemeines Wohngebiet“ **WA** festgesetzt, das heißt, es ist vorwiegend Wohnen vorgesehen. Zusätzlich können auch nicht störende, kleingewerbliche Betriebe und Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden.

Nur für die Bebauung entlang der Ortenberger Straße ist ein Mischgebiet **MI** festgesetzt. Das heißt, hier sollen neben Wohnungen auch Dienstleistungsangebote, Läden und nicht störende gewerbliche Einheiten entstehen.

Die Art der baulichen Nutzung und weitere wichtige Festsetzungen des Bebauungsplans z.B. zur Geschossigkeit oder Gebäudehöhe sind in sogenannten „Nutzungsschablonen“ direkt in der Planzeichnung dargestellt. Diese Nutzungsschablonen gelten jeweils für einen bestimmten Bereich bzw. für ein bestimmtes Baufeld. Ein Beispiel hierfür ist in der → Abb. 022 dargestellt.



ABB. 024 Verteilung Wohngebiet WA und Mischgebiet MI

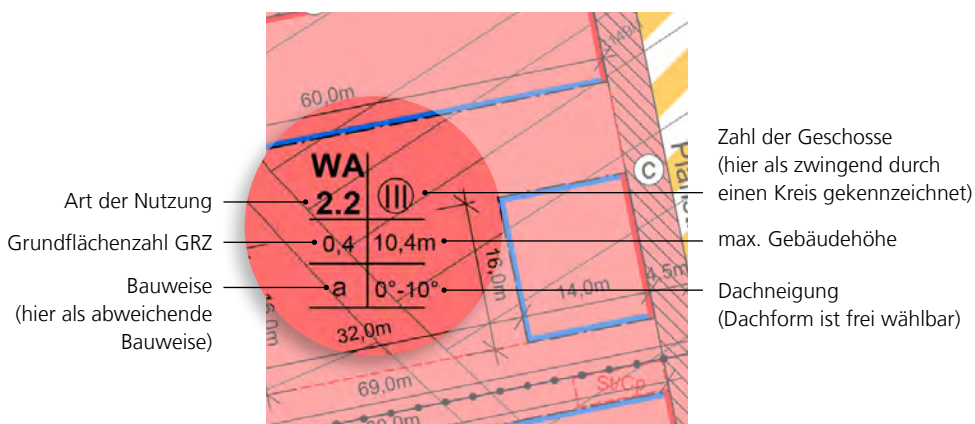


ABB. 022 Aufbau einer Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes

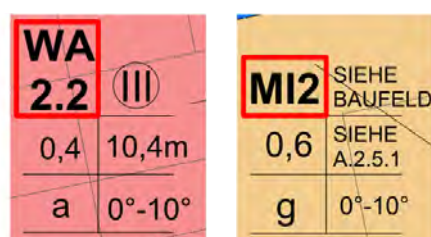


ABB. 023 Darstellung des „allgemeinen Wohngebietes“ WA und des Mischgebietes MI in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans

## 4.2.2 Wie groß und wie hoch darf gebaut werden?

### Maß der baulichen Nutzung

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2, S. 2 ff.

Ein „Maß der baulichen Nutzung“ umfasst mehrere Kriterien, die im Folgenden erläutert werden.

### Grundflächenzahl – GRZ

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.2, S. 2

Über die „Grundflächenzahl“ (GRZ) wird die zulässige Grundfläche des Gebäudes bestimmt. Ist beispielsweise ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus 500 qm groß und die Grundflächenzahl 0,4, darf die Grundfläche für das Gebäude bis zu 200 qm ( $0,4 \times 500 \text{ qm}$ ) aufweisen. In der Grundflächenzahl sind auch die Flächen für Zufahrten, Garagen, Wege und Terrassen mit zu berücksichtigen. Die Summe darf dann die erlaubte GRZ um bis zu 50 % überschreiten ( $200 \text{ qm} + 50\% \text{ von } 200 \text{ qm} = 300 \text{ qm}$ ).

**Hinweis:** Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird über die GRZ bestimmt. Sogenannte Baugrenzen oder Baulinien bestimmen den Bereich des Grundstücks, in dem das Gebäude errichtet werden darf. → Abschnitt 4.2.4 auf Seite 25.

WA	III
2.2	
0,4	10,4m
a	0°-10°

ABB. 025 Darstellung der GRZ in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans

### Gebäudehöhe und Geschossigkeit

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5, S. 3 sowie Schemaskizzen im Planteil

Im Bebauungsplan sind die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Geschossanzahl festgesetzt. Diese unterscheiden sich in den einzelnen Quartiersbereichen und sind deshalb im → Abschnitt 4.3 auf Seite 38 im Einzelnen genauer erläutert. Im → Anhang auf Seite 76 findet sich eine zusammenfassende Grafik zu den Gebäudehöhen im Seitenpfaden.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist jeweils nur eine Maximalhöhe und keine unterschiedliche maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Dies stellt auf einfache Weise sicher, dass Aussicht und Besonnung für die benachbarte Bebauung auch bei unterschiedlichen Dachformen bzw. Dachneigungen in keinem Fall eingeschränkt werden.

**Hinweis:** Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist in gewissem Umfang für haustechnische Bauteile zulässig. Siehe hierzu → Abschnitt 4.2.5 auf Seite 27.

WA	III
2.2	
0,4	10,4m
a	0°-10°

ABB. 026 Darstellung der Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans

WA	III
2.2	
0,4	10,4m
a	0°-10°

ABB. 027 Darstellung der Geschosszahl in der Nutzungsschablone des Bebauungsplans

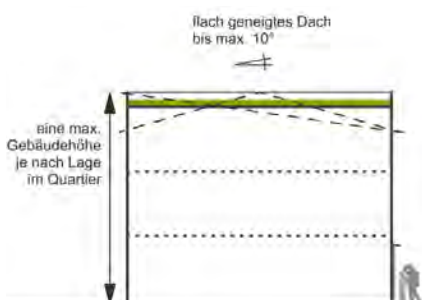
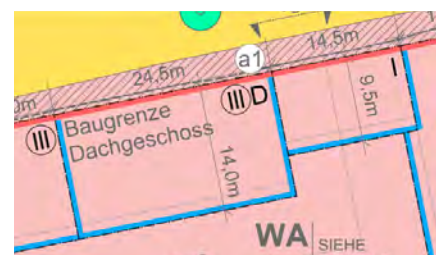


ABB. 029 Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe

ABB. 028 Darstellung der zulässigen Geschosszahl in den einzelnen Baufeldern



👉 **EMPFEHLUNG** Eine optimale Ausnutzung hinsichtlich des möglichen Raumvolumens ergibt sich durch ein Flachdach ohne Attika oder nur mit geringer Attikahöhe. ➔ Abschnitt 4.2.5 auf Seite 27 Dachform und Dachneigung

### Höhenlage der baulichen Anlage – Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.4, S. 3 mit Verweis auf C 4, S. 17 f.

Im Bebauungsplan ist auch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) festgelegt.

⚠ Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) muss min. 0,15 m und darf max. 0,35 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.4.1, S. 3

⚠ Der Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt der Ausbauhöhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) entlang der Grundstücksgrenze, die dem Hauptgebäude vorgelagert ist ➔ Abb. 030.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.4.3, S. 3

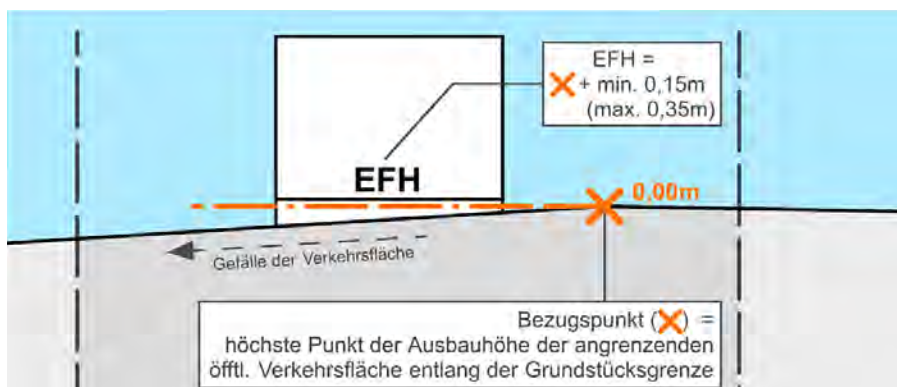
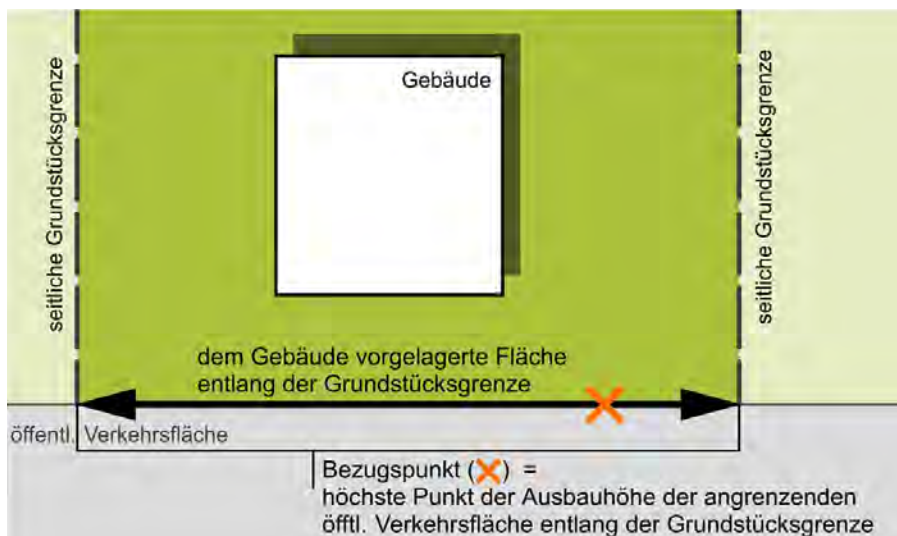


ABB. 030 Darstellung im Lageplan: Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

⚠ Bei Gebäuden mit Tiefgarage darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) max. 0,5m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Die Höhe des Gebäudezugangs darf dabei max. 0,35m über dem Höhenbezugspunkt liegen → Abb. 031.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.4.2, S. 3

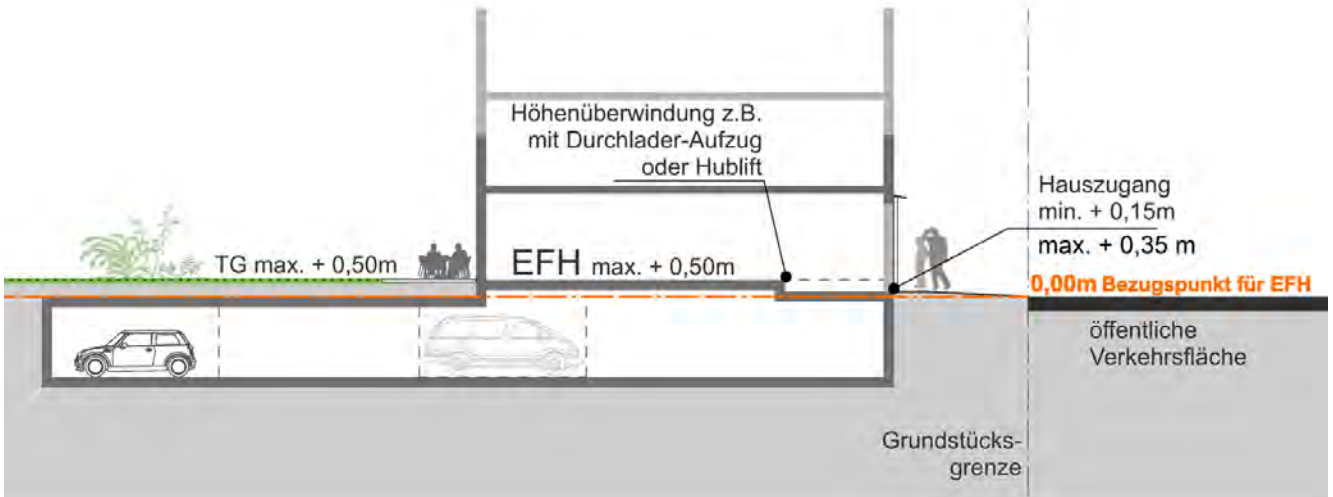


ABB. 031 Je nach Wahl der EFH, des Hauszugangs im Zusammenspiel mit der Höhe der Tiefgarage kann im Rahmen der Festsetzungen ein entstandener Höhenunterschied im Gebäude z.B. mit einem Durchlader-Aufzug oder Hublift überwunden werden.

Werden Gebäude auf einem Grundstück aneinandergelagert oder werden zwei oder mehr freistehende Gebäude auf einem Grundstück errichtet, so ist für jedes Gebäude ein eigener Höhenbezugspunkt festzulegen → Abb. 032.

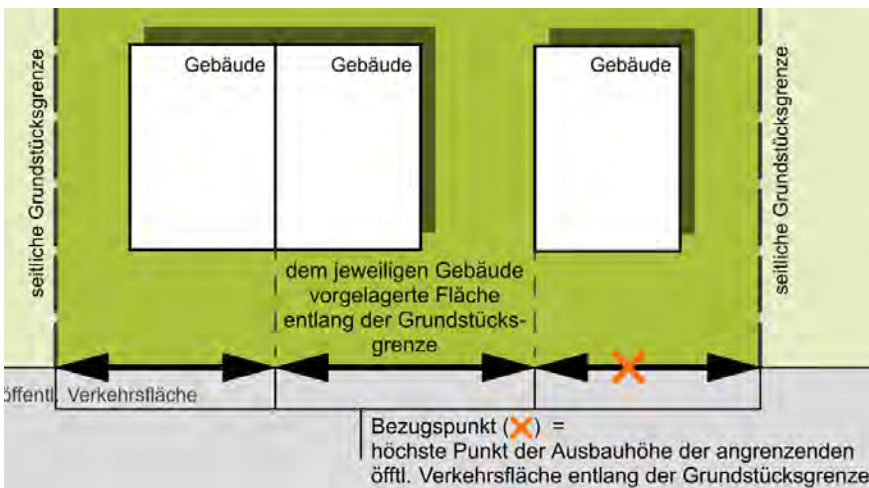
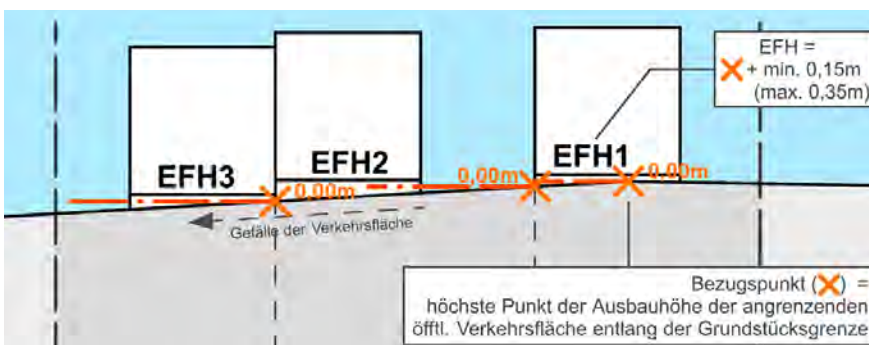


ABB. 032 Ermittlung der EFH bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück. Pro Gebäude ist jeweils eine eigene EFH zu ermitteln.



Mit der Festsetzung zur minimalen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird eine ausreichende Sicherheit für das Gebäude bzw. dessen Erdgeschoss auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen gewährleistet.

⚠️ **Ausnahmsweise** darf die Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger sein, wenn sichergestellt ist, dass kein Oberflächenwasser aus der angrenzenden öffentlichen Fläche eindringen kann.

PLAN textl. Festsetzung A 2.4.4, S. 3

Mit der Festlegung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe werden optimale Voraussetzungen für barrierefreie Hauszugänge geschaffen. Es ist Ziel, diese im gesamten Quartier zu ermöglichen, ohne dabei lange Rampenanlagen anordnen zu müssen. Diese sind nicht nur unbequem für die darauf angewiesenen Benutzer, sondern häufig auch gestalterisch problematisch.

👍 **EMPFEHLUNG** Es wird empfohlen, die Sockelhöhe bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe möglichst niedrig und den Eingang des Gebäudes möglichst stufenlos zu planen. Bei Grundstücken mit Gefälle sollte der Hauptzugang möglichst so positioniert werden, dass nur eine geringe Höhendifferenz überwunden werden muss.



ABB. 035 ❌ **NEGATIVBEISPIEL** Der Eingangsbereich liegt ca. 1,0m über dem natürlichen Gelände. Der Hauszugang ist nur über Treppen erreichbar. Eine Barrierefreiheit ist zwar gewährleistet, aber nur über eine sehr lange Rampe. Das Erscheinungsbild der Vorzone wirkt wenig einladend und verbaut.



ABB. 033 ❌ **NEGATIVBEISPIEL**



ABB. 034 ❌ **NEGATIVBEISPIEL** Sehr dominante Rampenanlage verbaut die Vorgartenzone.

## 4.2.3 Welche Gebäudetypen dürfen gebaut werden?

### Bauweise

 textl. Festsetzung A 3, S. 4

Mit den Festsetzungen zur „Bauweise“ wird im Bebauungsplan das Verhältnis des Gebäudes zu den Nachbargrenzen bestimmt. Den einzelnen „Nutzungsschablonen“ im Planteil ist die zulässige Bauweise in den verschiedenen Quartiersbereichen zu entnehmen. Hierfür gibt es unterschiedliche Planzeichen, welche in den Abb. 039–042 erläutert werden.

**!** Die Bauweise „o“ bedeutet „offene Bauweise“. Hier haben Gebäude zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand einzuhalten. Die Tiefe dieses Abstandes wird auf Grundlage der Landesbauordnung ermittelt. In der „offenen Bauweise“ können folgende Gebäude errichtet werden:

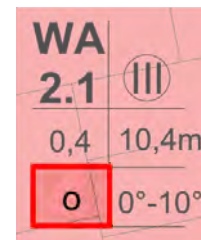


ABB. 039 Darstellung der offenen Bauweise „o“ im Bebauungsplan

### Einzelhäuser „E“

Ein Einzelhaus ist ein allseits frei stehendes Gebäude mit Abstandsflächen zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Dabei kann es sich sowohl um ein typisches Einfamilienhaus handeln als auch um ein Wohngebäude des Geschosswohnungsbaus. Eine Gesamtlänge des Gebäudes von 50 m ist aber nicht zu überschreiten.

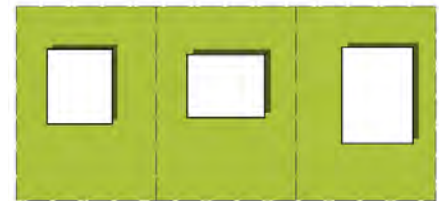


ABB. 036 Offene Bauweise Einzelhaus

### Doppelhäuser „D“

Bei einem Doppelhaus werden zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Eine Doppelhaushälfte hat nur zu einer Nachbargrenze eine Abstandsfläche einzuhalten.

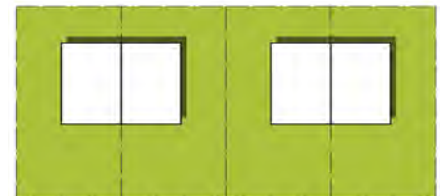


ABB. 037 Offene Bauweise Doppelhaus

### Hausgruppen „H“

Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Grundstücken ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge.

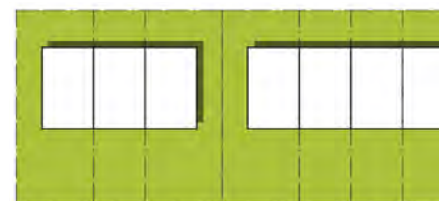


ABB. 038 Offene Bauweise Hausgruppe

⚠ Bei der Bauweise „a“ (für „abweichend“) handelt es sich ebenfalls um eine offene Bauweise, allerdings mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 30 m.

⚠ In den Bereichen, die mit „ED“ gekennzeichnet sind, erfolgt eine Einschränkung der offenen Bauweise dahingehend, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Siehe oben.

⚠ In der geschlossenen Bauweise „g“ werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Mit dieser Festsetzung sind keine Einschränkungen zu den Gebäudearten verbunden. Sowohl Geschosswohnungsbauten als auch Reihenhaustypen sind hier umsetzbar.

Im Baugebiet Seitenpfaden ist diese Bauweise vor allem bei der Bebauung an der Fessenbacher Straße festgesetzt. Die sich dadurch bildende stärker geschlossene Häuserzeile schützt die zum Riesbachanger gelegenen grünen Hofbereiche vor störenden Einflüssen von der Straße.

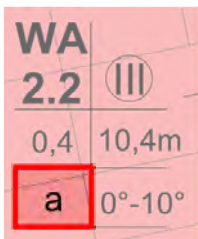


ABB. 040 Darstellung der abweichenden Bauweise „a“ im Bebauungsplan

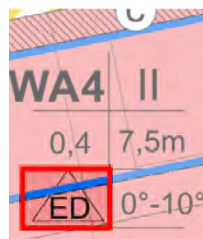


ABB. 041 Darstellung der offenen Bauweise nur Doppel- und Einzelhäuser „ED“ im Bebauungsplan

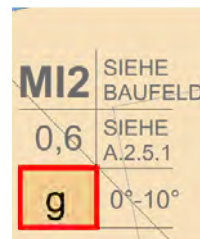


ABB. 042 Darstellung der geschlossenen Bauweise „g“ im Bebauungsplan



ABB. 043 Geschlossene Bauweise: Die Gebäude müssen aneinandergeliegt werden.

## 4.2.4 Wo darf gebaut werden?

### Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinie, Baugrenze)


 textl. Festsetzung A 4, S. 4f.


Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, wo auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet werden darf. Dies wird über Baulinien und/oder Baugrenzen geregelt.

Die Gebäude dürfen innerhalb der Felder („Baufenster“) errichtet werden, die von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) umschlossen sind.

#### Baulinie


 textl. Festsetzung A 4.1, S. 4


 Wird die überbaubare Grundstücksfläche auf ein oder mehreren Seiten durch eine Baulinie begrenzt, muss das Gebäude an diesen Seiten direkt entlang dieser Linie errichtet werden.

 Das Gebäude darf die Baulinie grundsätzlich nicht über- aber auch nicht unterschreiten (Ausnahmen siehe unten).


#### Baugrenze

 textl. Festsetzung A 4.2, S. 4f.

 Im Gegensatz zur Baulinie ist ein Zurückspringen von einer Baugrenze immer möglich, sodass Teile des Hauses oder auch das gesamte Gebäude von dieser Linie abrücken können.

 Das Gebäude darf die Baugrenze grundsätzlich nicht überschreiten (Ausnahmen siehe unten).

#### Ausnahmen:

 Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Balkone, Wintergärten, Erker, Windfänge, abgesetzte Treppenhäuser oder Vordächern, dürfen Baulinien oder Baugrenzen bis maximal 0,8m überschreiten, sofern diese Überschreitungen in ihrer Summe nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen.

Diese Überschreitungen sind zugelassen, um gestalterischen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu bieten, ohne dabei die Straßenflucht durch zu starke bauliche Elemente zu unterbrechen.

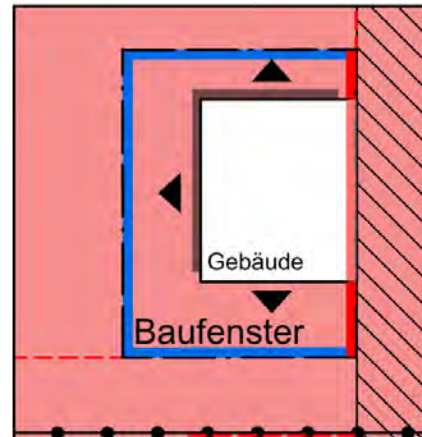


ABB. 044 Baulinie

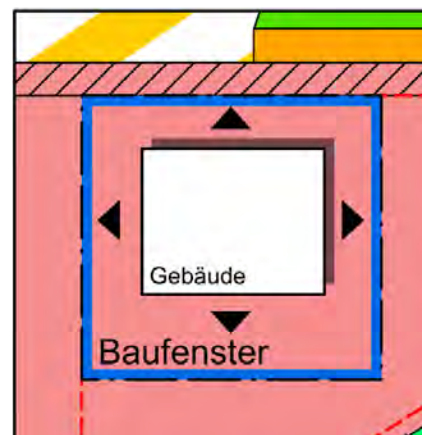


ABB. 045 Baugrenze

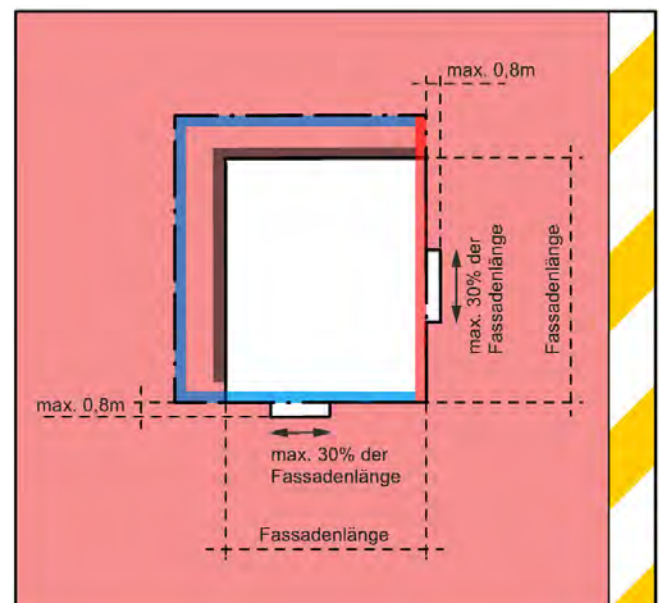


ABB. 046 Ausnahmen

## Wohin mit dem Auto?

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5, S. 6

Um ein qualitätvolles städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen, sollen Straßen- und Grünräume im Seitenpfaden nicht durch den „Ruhenden Verkehr“ dominiert werden. Daher wurden dezidierte Regelungen im Bebauungsplan bezüglich der Stellplatzunterbringung getroffen. Die meisten privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht sein. Nur in den südlichen Quartiersbereichen sind andere Formen der Unterbringung möglich. Dabei sollen die zu den Straßen orientierten Vorzonen der Gebäude jedoch vom „Blech“ freigehalten werden.

Die Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen unterscheiden sich in den einzelnen Quartiersbereichen deutlich. Sie werden deshalb unter

→ Abschnitt 4.3 auf Seite 38 detaillierter erläutert.

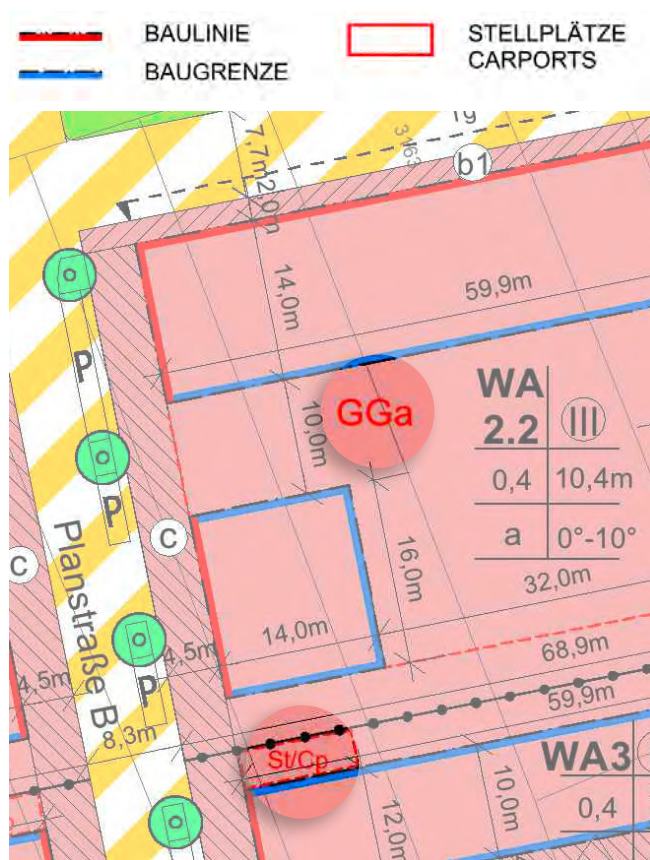


ABB. 048 Darstellung der möglichen Stellplatzunterbringung im Bebauungsplan: GGa Gemeinschaftstiefgarage, St/Cp offener Stellplatz/Carport

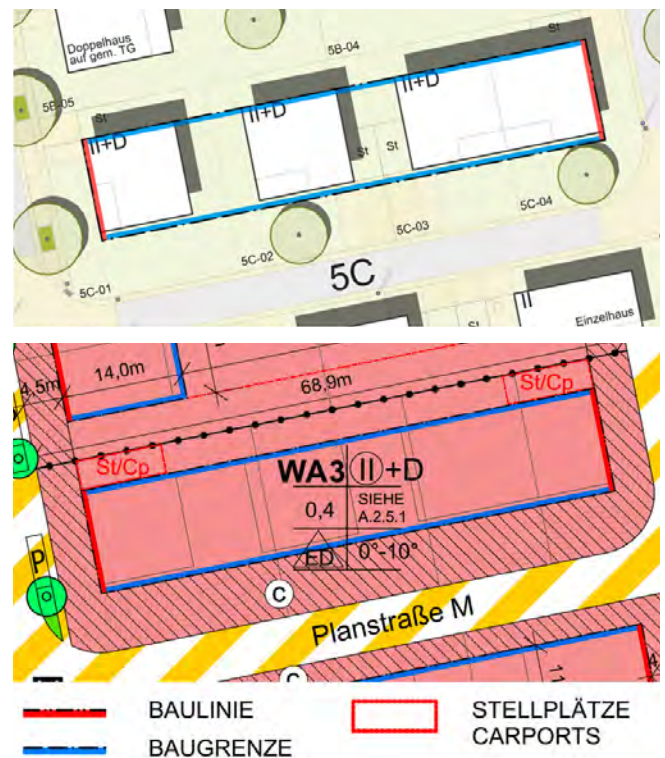


ABB. 047 Das „Baufenster“ – Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs im Bebauungsplan

## 4.2.5 Wie können die Dächer gestaltet werden?

Das Dach wird auch als „fünfte Fassade“ bezeichnet. Dies weist darauf hin, wie wichtig Dachform und Materialität des Daches für die Gestalt von Gebäuden sind. Im Seitenpfaden sind die Regelungen dazu bewusst so getroffen, dass einerseits, trotz unterschiedlichster Gebäudetypen, ein harmonisches Gesamtbild des neuen Quartiers entsteht und auf der anderen Seite viel Spielraum für individuelle Gestaltung verbleibt. Hier die Regelungen im Einzelnen:

### Dachform und Dachneigung

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.1, S. 12

⚠ Es sind Flachdächer mit und ohne Attika, Pultdächer, Satteldächer, Zeltdächer etc. bis 10° Neigung möglich.

Trotz der Vielfalt der möglichen Dachformen werden durch die Beschränkung der möglichen Neigung ruhige, harmonische Dachlandschaften erreicht. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer als Kompensationsmaßnahme für die umfangreichen Eingriffe in Natur und Landschaft begrünt werden können.

⚠ Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit Flachdächern ohne Dachüberstand zu erstellen; andere Dachformen und Neigungswinkel, wie oben dargestellt, sind nur zulässig, wenn sie für alle aneinandergebauten Hauseinheiten einheitlich ausgeführt werden.

Aneinandergebauten Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen und -neigungen sind gestalterisch problematisch. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass diese einheitlich ausgebildet werden müssen.

👍 **EMPFEHLUNG** Gebäude mit Flachdächern bieten bei gleicher Gebäudehöhe mehr nutzbares Raumvolumen als beispielsweise Gebäude mit Pultdächern. Dadurch können besonders großzügige Geschosshöhen realisiert werden.

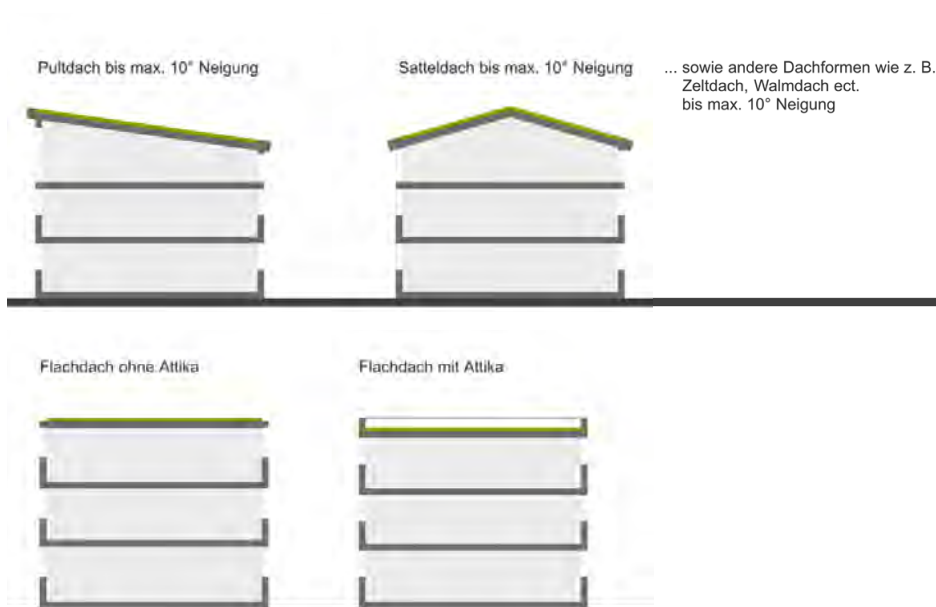


ABB. 049 Darstellung der möglichen flach geneigten Dachformen

## Dachaufbauten

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.4, S. 12

⚠ Dachaufbauten sind im Baugebiet generell nur in Form von Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kaminen und anderen haustechnisch bedingten Aufbauten zulässig. Andere Dachaufbauten, wie z.B. Einhausungen von Dachausstiegen, sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

⚠ Die oben genannten Dachaufbauten dürfen max. 1,2 m hoch sein (gemessen über der Dachhaut). Dabei darf die max. Gebäudehöhe aber nur um bis zu 0,6 m überschritten werden.

⚠ Der Abstand der Aufbauten zur Außenkante Außenwand/Attika bzw. Außenkante Dachrand muss mindestens den Wert der Höhe des Dachaufbaus betragen → Abb. 054.

Mit der Beschränkung von Dachaufbauten soll eine starke gestalterische Dominanz dieser Elemente verhindert und ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten oder deren Aussicht einschränken.

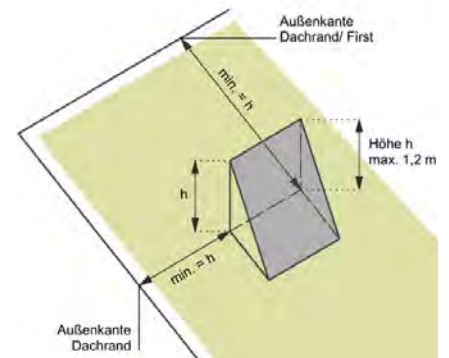


ABB. 055 Beispiel Solarpanel auf flach geneigtem Dach: Der Abstand des Dachaufbaus zur Außenkante Dachrand muss min. den Wert der Höhe  $h$  des Dachaufbaus betragen.

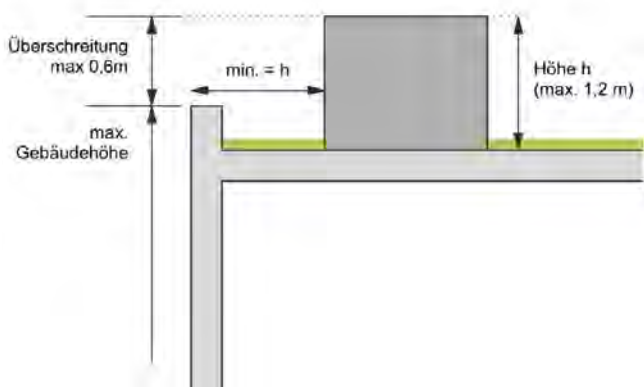


ABB. 054 Beispiel Flachdach: Der Abstand des Dachaufbaus zur Außenkante Außenwand bzw. Attika muss min. den Wert der Höhe  $h$  des Dachaufbaus betragen.

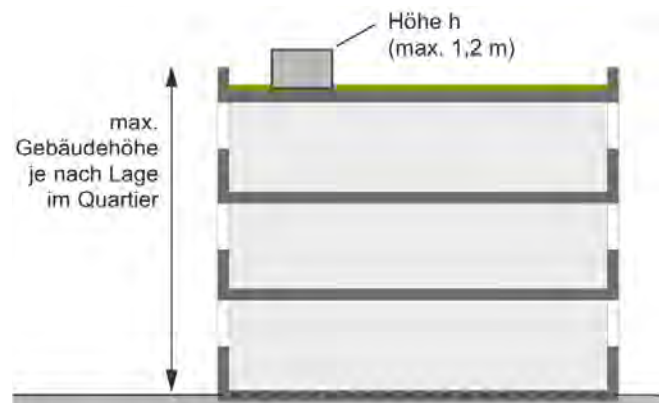


ABB. 053 Beispiel Flachdach: Die Höhe von Dachaufbauten darf max. 1,2 m betragen gemessen über der Dachhaut.

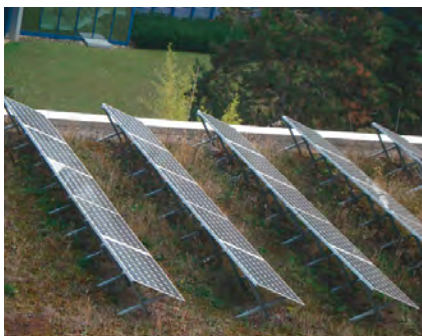


ABB. 050 ✓ Dachaufbauten in Form von Solaranlagen auf dem Dach. Durch eine geringe Höhe und einen ausreichenden Abstand der Anlagen zum Dachrand sind die Anlagen kaum sichtbar.



ABB. 051 ✗ NEGATIVBEISPIEL Ein Wirrwarr an unterschiedlichsten Dachaufbauten erzeugt unruhige Dachlandschaften und versperrt dem Nachbarn die Aussicht.



ABB. 052 ✗ NEGATIVBEISPIEL Zu hohe Dachaufbauten stören die Dachlandschaft.

## Dachüberstände

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.3, S. 12

⚠ Dachüberstände sind nur bis zu einer Tiefe von max. 0,4m zulässig.

Größere Dachüberstände werden in der Regel mit einer Vielzahl deutlich hervortretender konstruktiver Bauteile, wie Sparren oder Pfetten hergestellt → Abb. 056. Dadurch wird oft eine sehr unruhige Untersicht des Dachüberstandes erzeugt, die das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes negativ beeinflusst.

👍 **EMPFEHLUNG** Mit einer Begrenzung auf 0,4m kann ein Dachüberstand problemlos mit eleganter, flacher Untersicht ausgebildet werden → Abb. 057. Dies hat nicht nur gestalterische Vorteile für das einzelne Gebäude, sondern vor allem in Bezug auf ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild mit benachbarten Gebäuden ohne Dachüberstand bzw. mit Attika.



ABB. 056 ❌ NEGATIVBEISPIEL Unruhige Dachuntersicht



ABB. 057 ✅ Ein klarer Dachabschluss unterstützt die kubische Form der Baukörper (Augustinum, Stuttgart-Killesberg).

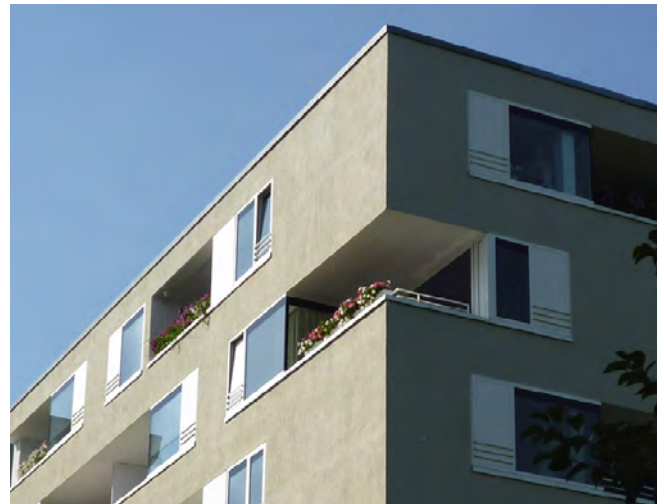


ABB. 058 ✅ Zurückhaltend gestaltete Dachüberstände unterstützen das Gesamtbild des Gebäudes und geben ihm einen dezenten Abschluss in der Höhe, ohne dabei massiv hervorzutreten.

## Dachgeschossflächen

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.2, S. 12

In den Quartiersbereichen „Nördlich des Riesbachangers“ sowie im Bereich „Wohnen um Höfe“ sind differenzierte Regelungen zu möglichen Dachgeschossen getroffen. Diese werden im quartiersbezogenen ➔ Abschnitt 4.3 auf Seite 38 näher erläutert.

## Dachbegrünung

**B PLAN** textl. Festsetzung A 11.2, S. 9

**!** Die Dachflächen der Dächer über dem obersten Geschoss sind zu begrünen.

Ein begrüntes Dach ist nicht nur ein natürlicher Regenwasserspeicher, sondern gleichzeitig ein wichtiger Schritt zur Verbesserung des Stadtklimas und somit der eigenen Wohn- und Lebensqualität. Gerade in den Sommermonaten werden viele Städte zu wahren Hitzeinseln. Dachbegrünungen können den Energieüberschuss durch Absorption und Wasserverdunstung abbauen und das Stadtklima so verbessern. Gleichzeitig wird die Luftqualität durch die Ausfilterung von Staub und Schadstoffpartikeln nachhaltig verbessert. In den Sommermonaten profitieren die Hausbewohner außerdem von der kühlenden Wirkung einer Dachbegrünung. Sie vermindert ebenso die Schallreflexion von Dachoberflächen und verbessert die Schalldämmung des Gebäudes.



ABB. 059 Fotovoltaikanlage auf Gründach

## 4.2.6 Was gibt es bei der Gebäude- und Fassadengestaltung zu beachten?

Was macht die „gute Gestaltung“ eines Gebäudes eigentlich aus? Bei dieser Frage gehen die Meinungen naturgemäß auch einmal auseinander. Im Baugebiet Seitenpfaden ist der Spielraum für die individuelle Gestaltung der Gebäude deshalb relativ groß. Außer den Festsetzungen zu Baulinien, Baugrenzen und Dachausbildung gibt es nur folgende zwingend zu beachtende Regelungen:

**⚠** Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.7.1, S. 13

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden die oben aufgeführten Materialien für Fassaden ausgeschlossen. Hierbei gilt es, vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden.

**⚠** Vordächer dürfen bis zu einer Tiefe von 0,8m errichtet werden. Ihre Breite darf maximal die Hälfte der Hausbreite (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, bei Hausgruppen je Hauseinheit) betragen, jedoch nicht mehr als 5,0 m. Vordächer sind als Flachdächer oder Pultdach (0° – 10° Dachneigung) auszuführen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.7.2, S. 13

Die Ausbildung der Vordächer wird geregelt, um die Erreichung eines einheitlichen Gesamtbildes des Quartiers zu unterstützen. Dies gilt vor allem bezüglich eines charakteristischen Straßenbildes mit offenen, zurückhaltend bebauten Vorgärten bzw. Gebäudevorzonen.

### Empfehlungen zur Fassadengestaltung

Eine qualitätvolle Gebäudegestaltung bedarf in erster Linie einer guten und sorgfältigen Planung. Ein guter Architekt wird Ihnen keinen „Entwurf aus der Schublade“ vorlegen, sondern sich mit Ihren speziellen Nutzungsanforderungen und der besonderen Situation Ihres Grundstücks eingehend auseinandersetzen. Welche Möglichkeiten bieten Lage und Orientierung des Grundstücks, wo sind Hauptzugang und Pkw-Erschließung am besten angeordnet, wie greifen Architektur und private Freiraumgestaltung optimal ineinander usw.? Werden diese Fragestellungen sorgfältig bearbeitet, so sind gute Voraussetzungen für eine angemessene architektonische Lösung gegeben.

Darüber hinaus ist es für eine gute Gestaltung wichtig, dass Planer und Bauherr das Gebäude als Teil eines Ganzen, nämlich als Baustein der städtebaulichen Umgebung, begreifen. Ausgehend von der städtebaulichen Absicht einer einladenden, freundlichen Atmosphäre im gesamten Quartier können in diesem Zusammenhang folgende Empfehlungen gegeben werden:

### Material- und Farbwahl

👍 **EMPFEHLUNG** Weniger ist oft mehr. Beschränken Sie sich besser auf zwei, maximal drei Materialien/Farben für Ihre Fassaden- und Außenraumgestaltung. Dies unterstützt ein angenehmes und harmonisches Erscheinungsbild.

👍 **EMPFEHLUNG** Eine Farbpalette von Weiß und gebrochenen Weißtönen der Putzfassaden über unverfremdete Materialfarben (z.B. Holz, Sichtbeton) bis zu kräftigen, aber ins Erdige abgetönten Farbakzenten für untergeordnete Flächen unterstützt ein einladendes, freundliches Erscheinungsbild des Quartiers.

👍 **EMPFEHLUNG** Kombinationen, z.B. Verschalungen aus Holz oder Fassadenplatten, können als Akzent und zur Auflockerung verwendet werden.

### Gestaltung der Vordächer

👍 **EMPFEHLUNG** Filigrane Konstruktionen sind wünschenswert, z.B. offene Stahlprofile und Klarglas. Auf Ziegelerdeckung bzw. Deckungen ähnlicher Art auf Vordächern sollte verzichtet werden.

### Lage und Ausbildung von Fensteröffnungen

👍 **EMPFEHLUNG** Die Straßenfassade eines Gebäudes ist, ob man will oder nicht, auch ein Stück Kommunikation mit der Umgebung. Sorgfältig angeordnete, gut proportionierte Fensteröffnungen und ein angemessener Eingangsbereich schaffen einen repräsentativen Gesamteindruck und damit „eine gute Adresse“. Vermieden werden sollten Straßenfassaden mit „Rückseitencharakter“, z.B. durch die Dominanz von Laubengängen oder WC-Fenstern.



ABB. 062 ✓ Gelungene Holz-/Putzfassade, Berlin, Rummelsburger Bucht



ABB. 061 ✓ In warmen Farbtönen gehaltene Putzfassade, Balkone sind in die Fassade als Loggien integriert, Scharnhäuser Park, Ostfildern.



ABB. 060 ✓ Helle, weiße Putzfassade, Balkone sind in die Fassade als Loggien integriert, Scharnhäuser Park, Ostfildern.



ABB. 063 ✓ Gelungene Kombination: heller Fassadenputz, Fensterrahmen mit dunklem Holz



ABB. 064 ✓ Kombination heller Fassadenputz mit Holztafeln



ABB. 065 ✗ NEGATIVBEISPIEL Laubengang

## 4.2.7 Was gibt es bei der Gestaltung privater Freiflächen und Nebenanlagen zu beachten?

Für das positive Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, aber auch für ein qualitativvolles Wohnumfeld im ganzen Quartier, ist die gute Gestaltung der privaten Freiflächen zwischen Haus und Straße und der darin eingestellten baulichen Anlagen von großer Bedeutung.

Wie plant man den Hauseingang, die Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt, die Unterbringung der Müllbehälter und den Abstellplatz für Fahrräder o.Ä. so, dass ein attraktiver Vorbereich entsteht, der zusammen mit der Architektur der Fassade das Gesamtbild der Immobilie positiv heraushebt?

Im „Seitenpfaden“ werden je nach Quartiersbereich die privaten Freiflächen um die Gebäude mit ihren zulässigen Nebenanlagen unterschiedlich geregelt. Die Festsetzungen hierzu werden gesondert im [Abschnitt 4.3 auf Seite 38](#) erläutert und dargestellt sowie im Anhang in einer zusammenfassenden Grafik abgebildet. Im Folgenden werden Quartiersbereich übergreifend geltende Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiräume und Nebenanlagen erläutert. Es gelten folgende Regelungen:

### Nebenanlagen

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.3 und 4.5, S. 5

Baurechtlich sind „Nebenanlagen“ untergeordnete Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit „dienender Funktion“ im Zusammenhang mit einem „Hauptgebäude“. Zu einem Wohnhaus als „Hauptgebäude“ gehören als „Nebenanlagen“ oft Gartenhäuser oder Unterstände zur Unterbringung von Fahrrädern, Mülltonnen, Gartengeräten, Gartenmöbeln etc. In diesem Abschnitt werden allgemeine Vorgaben zu Nebenanlagen erläutert.

Im [Abschnitt 4.3 auf Seite 38](#) werden die unterschiedlichen Regelungen innerhalb der einzelnen Quartiersbereiche dargestellt. Dies betrifft insbesondere die Nebenanlagen in den Vorgärten bzw. Vorzonen. Dies sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Gebäudeaußenkante (mit deren Flucht) und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

**Hinweis:** Garagen und Carports sind keine Nebenanlagen im Sinne des Baugesetzbuches. Für sie gibt es eigene Festsetzungen. Diese werden gesondert in den jeweiligen quartiersbezogenen Festsetzungen im [Abschnitt 4.3 auf Seite 38](#) erläutert.



ABB. 066 ✓ Freundlich gestaltete Vorgärten



ABB. 067 ✓ Nebenanlage im Innenhof, mit grauen Eternitplatten verkleidet und begrüntem Dach

**a) Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen (gültig für alle Nebenanlagen außerhalb und innerhalb der Vorgärten bzw. Vorzonen)**

⚠ Es sind Wand- und Dachbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.4, S. 13

Hierbei gilt es, vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden. Die Bauten sollen des Weiteren nicht in ihrem Erscheinungsbild dominieren und sich eher gestalterisch unterordnen.

⚠ Für Nebenanlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Neigung zulässig.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.1, S. 12

⚠ Die Dachflächen von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 6 m² sind zu begrünen.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 11.2.2, S. 9

**b) Festsetzungen zu Nebenanlagen außerhalb der Vorgärten bzw. Vorzonen**

⚠ Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Vorzonen/Vorgärten (also außerhalb der Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche) sind überdachte Geräteabstellmöglichkeiten einschließlich Fahrradschuppen und Müllabstellplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 2,75 m und einer Grundfläche von maximal 6 m² zulässig. Bei Gebäuden ab 6 Wohneinheiten sind Nebenanlagen als Sammelanlagen maximal bis zu einer Grundfläche von 24 m² zulässig → Abb. 068.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.5.1, S. 5

⚠ Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Vorzonen ist bei Grundstücken bis 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Nebenanlage entsprechend der oben dargestellten Regelung und bei größeren Grundstücken je 500 m² Grundstücksfläche eine Nebenanlage zulässig → Abb. 068.

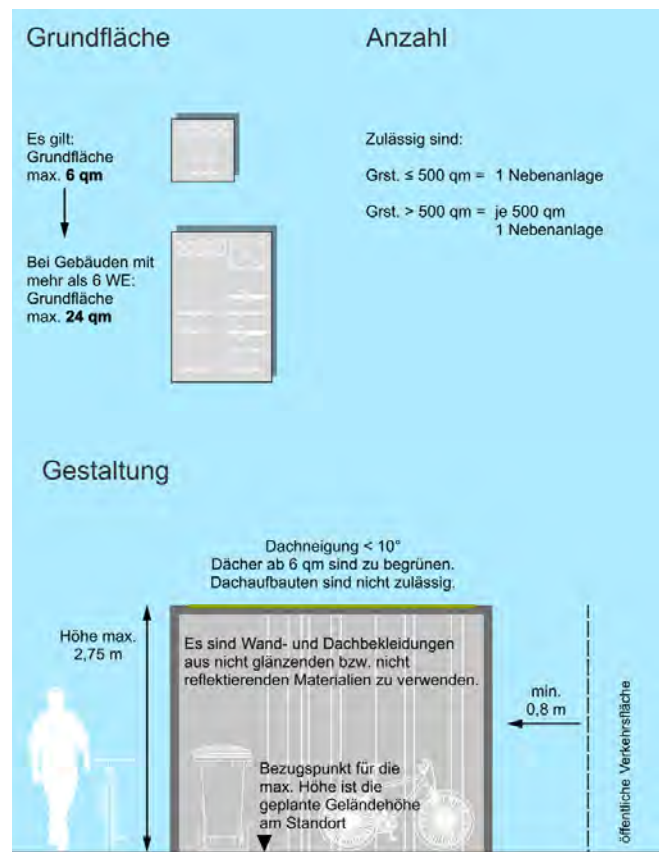
**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.5.2, S. 5

Nebenanlagen sind in ihrer Größe und Anzahl begrenzt. Ziel ist es zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.



ABB. 069 Differenzierung der Zonen für Nebenanlagen-Standorte

ABB. 068 Schemadarstellung allgemein zulässige Nebenanlagen außerhalb der Vorzonen



### Empfehlungen zur Gestaltung von Nebenanlagen

👍 **EMPFEHLUNG** Nebenanlagen sollten auf die Architektur des Hauptgebäudes und die Gestaltung der Einfriedungen abgestimmt sein. Am besten ist es, wenn der Architekt schon bei der Planung des Hauptgebäudes auch die notwendigen Nebenanlagen einbezieht.

👍 **EMPFEHLUNG** Im Geschosswohnungsbau sollten ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden. Die Abstellboxen bzw. -räume für Fahrräder sollten ausreichend dimensioniert werden, da der tatsächliche Bedarf oft größer ist (z.B. durch Zweitfahrzeuge, Fahrradanhänger, Kinderräder etc.). Aus stadtgestalterischen Gründen wird empfohlen, die Abstellanlagen entweder direkt in das Hauptgebäude zu integrieren (z.B. in die Tiefgarage) oder baulich mit anderen Nebenanlagen (z.B. Müllbehälterstandort) zusammenzufassen

➔ Abb. 071.

👍 **EMPFEHLUNG** Abfall- und Wertstoffbehälter sollten ebenfalls möglichst in das Gebäude integriert werden, um Lärm- und Geruchsproblemen entgegenzuwirken und ein gutes Erscheinungsbild der Außenanlagen zu fördern.



ABB. 070 ✓ Abstellflächen für Abfallbehälter und Fahrräder können auch sehr gut ins Gebäude integriert werden. Vorteil: Freiflächen werden nicht durch große Boxen verstellt.



ABB. 071 ✓ Nebenanlage im Innenhof, mit grauen Eternitplatten verkleidet und begrüntem Dach



ABB. 072 ✓ Nebenanlage mit Holzlattung im Gartenbereich: Größe und Material wirken angenehm.



ABB. 073 ✓ Niedrige Sammelanlage mit Holzlattung und Begrünung mit Ranken

## Private Freiflächen und Pflanzgebote

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1, S. 14 und

**B PLAN** textl. Festsetzung A 12.1.1, S. 9f.

⚠ Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der unbebauten Grundstücksfläche ist zu bepflanzen.

⚠ Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

⚠ Die weiteren Pflanzgebote des Bebauungsplans sind zu beachten. Hier gibt es je Quartiersbereich unterschiedliche Regelungen zu den Vorzonen zu beachten, welche im ➔ Abschnitt 4.3 auf Seite 38 erläutert werden.

👉 **EMPFEHLUNG** Niedrige Sträucher oder hochstämmige Bäume an ausgewählten Standorten innerhalb der Gartenflächen erhalten die freie Sicht in Augenhöhe, ohne dass das Grundstück leer wirkt. Wählen Sie standortgerechte und heimische Laubgehölze.

⚠ Wenn nicht anders festgesetzt, sind alle befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1, S. 14

Versiegelte Flächen sind aus ökologischen Gründen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Daher sind für Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Rettungswege etc. wasserdurchlässige Flächenbefestigungen zu verwenden. Für den privaten Bereich sind beispielsweise folgende wasserdurchlässige Befestigungen geeignet: Kies-/Splittdecke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster.

👉 **EMPFEHLUNG** Bei der Wahl der Befestigung sollte berücksichtigt werden, dass die Oberfläche einen hohen Grünanteil hat.

Die Maßgabe zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sowie der Ausführung der privaten befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen dienen der Minimierung der Versiegelung und damit einer möglichst guten Regenwasserrückhaltung, der Verbesserung des Kleinklimas und der Umsetzung des städtebaulichen Zieles, ein durchgrüntes neues Stadtquartier zu schaffen.

Den Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen. Weitere Informationen direkt in:

**B PLAN** textliche Festsetzung, Kapitel E, empfehlende Artenverwendungsliste, Seite 21 ff.

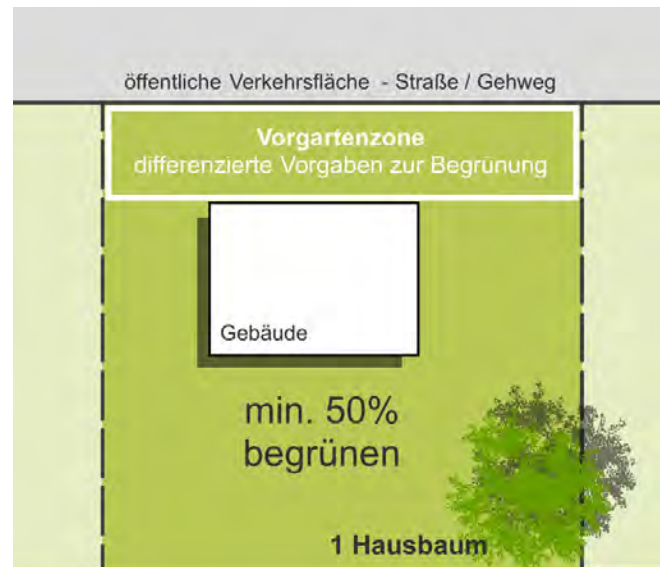


ABB. 075 Min. 50% der privaten Freiflächen müssen begrünt werden. Für die Vorzonen gibt es je nach Quartiersbereich differenzierte Regelungen. ➔ Abschnitt 4.3.



ABB. 074 ✓ Freundlich gestaltete Vorgärten



ABB. 076 Rasengittersteine

## Einfriedungen außerhalb der festgelegten Vorgartenzonen

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 3.1, B 3.2 und B 3.4, S. 15

In diesem Abschnitt werden allgemeine Vorgaben zu Einfriedungen außerhalb der im Plan festgelegten Vorzonen bzw. Vorgärten erläutert. Im [Abschnitt 4.3 auf Seite 38](#) werden weitere Regelungen zu Einfriedungen in den unterschiedlichen Vorgärten bzw. Vorzonen, bezogen auf die einzelnen Quartiersbereiche dargestellt und erläutert.

**⚠** Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. gegenüber dem Gehweg oder der Straße (außerhalb der Vorzonen), sind zulässig:

- Schnitthecken bis maximal 0,8 m Höhe
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 0,65 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind [➔ Abb. 077](#).

**⚠** Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Grünflächen (außerhalb der Vorzonen) sind zulässig:

- frei wachsende Hecken bis maximal 1,5 m Höhe
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind [➔ Abb. 078](#).

**👍 EMPFEHLUNG** Es ist wünschenswert, auf eine Einfriedung gegenüber der anschließenden öffentlichen Grünfläche ganz zu verzichten, um die zentrale Grünfläche am Riesbächle optisch zu öffnen.

**⚠** Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken (außerhalb der Vorzonen) [➔ Abb. 079](#).

Zulässig sind:

- Hecken bis 1,5 m
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %
- Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind nur zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen-Einheiten mit maximal 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig

**👍 EMPFEHLUNG** Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze prägen den Charakter des benachbarten Grundstücks mit. Als Anlieger stärken Sie die gemeinsame „Adresse“, wenn Sie sich gemeinsam mit dem Nachbarn und Mitanliegern auf einen Typ von Einfriedung verständigen.

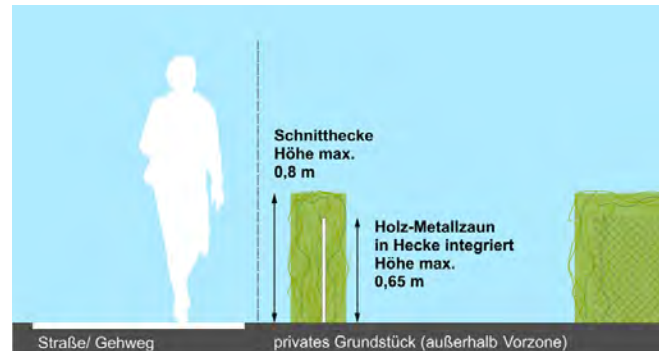


ABB. 077 Schnitthecke mit integriertem Zaun

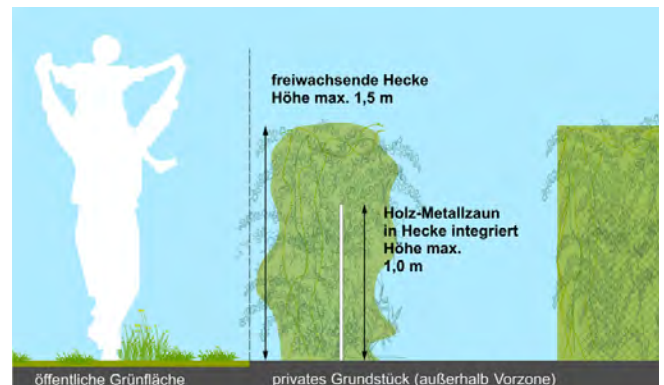


ABB. 078 Frei wachsende Hecke mit integriertem Zaun

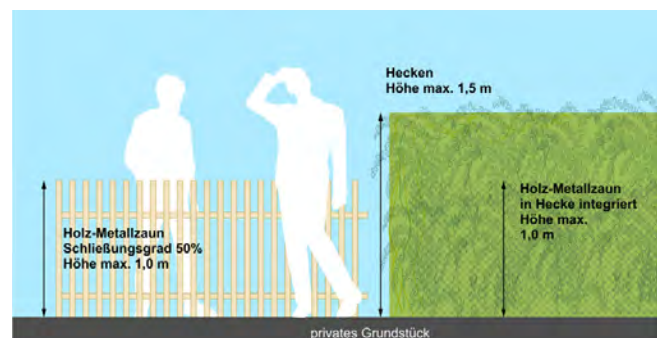


ABB. 079 Einfriedung zwischen privaten Grundstücken, zulässig sind Hecken und Zäune



ABB. 080 Die unterschiedlichen Quartiersbereiche vom Stadtraum zum Landschaftsraum hin

## 4.3 Auf den Quartiersbereich bezogene Festsetzungen und gestalterische Empfehlungen

Das Baugebiet ist, wie schon erläutert, in fünf Bereiche mit jeweiligen besonderen Qualitäten und Möglichkeiten der Bebauung unterteilt. Die einzelnen Bereiche unterscheiden sich insbesondere durch die dort zulässigen Gebäudetypen, Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und die dort zulässige Ausgestaltung der Vorgärten und Vorbereiche.

Im Folgenden werden die einzelnen spezifischen Vorgaben zu den unterschiedlichen Quartiersbereichen mit rechtlich bindenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan und weiterführenden Gestaltungsempfehlungen dargestellt. Sie ergänzen die allgemeinen Aussagen der vorangegangenen Kapitel.



### 4.3.1 Wohnen nördlich des Riesbachangers



ABB. 081 Grüne Höfe orientieren sich zum Riesbachanger (städtebaulicher Entwurf Wettbewerbsüberarbeitung, K9 Architekten)



ABB. 082 Ansicht Fessenbacher Straße (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)

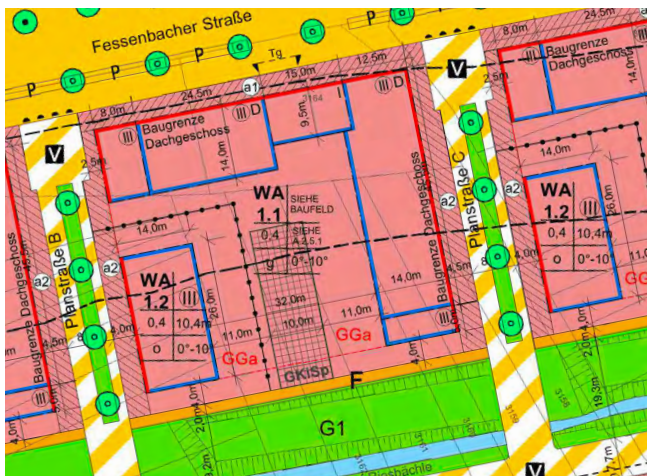


ABB. 083 Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs im Bebauungsplan

#### Bebauung

Entlang der baumgesäumten Fessenbacher Straße entstehen in hofartiger Anordnung dreigeschossige Wohnbauten. In vordefinierten Bereichen kann ein weiteres Dachgeschoss mit vorgelagerten Dachterrassen realisiert werden. Diese verfügen durch die Abstufung der Gebäudehöhe im Bau-gebiet über einen unverbaubaren Blick nach Süden.

Die parallel zur Fessenbacher Straße orientierten Gebäude können auf der Ostseite mit dem benachbarten Baukörper durch einen 1-geschossigen Zwischenbaukörper verbunden werden. Damit wird eine zu massive Bebauung entlang der Fessenbacher Straße vermieden und gleichzeitig ein räumlicher Abschluss für die entstehenden Höfe geschaffen.



ABB. 084 Ansicht Fessenbacher Straße, 3-geschossige Gebäude mit möglichem Dachgeschoss und 1-geschossigem Zwischenbau (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)

#### Freiraum

Die einzelnen Gebäude gruppieren sich jeweils um einen gemeinschaftlich genutzten „Grünen Hof“. Dieser bietet Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die dortigen Bewohner und ist mit der zentralen öffentlichen Grünfläche des „Seitenpfadens“, dem naturnah gestalteten Riesbachanger, direkt verbunden.

#### Stellplätze

Alle Fahrzeuge werden in gemeinschaftlich genutzten Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten erfolgen in der Regel von der Fessenbacher Straße.



## Geschossigkeit

⚠ Bei allen Gebäuden in diesem Quartiersbereich, mit Ausnahme der 1-geschossigen Zwischenbaukörper, sind mindestens 3 Vollgeschosse zu errichten.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

⚠ Zusätzlich kann in bestimmten Teilbereichen des winkelförmigen Baukörpers ein Dachgeschoss angeordnet werden.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.3.1, S. 3

## Gebäudehöhe

Gemessen über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

⚠ Gebäudehöhe (GH)max: 10,40 m

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG im Bereich des zusätzlich möglichen Dachgeschosses: 13,30 m

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG für Zwischenbau: 4,50 m

👍 **EMPFEHLUNG** „Gestapelte Maisonettes“ stellen eine sehr gute Möglichkeit der Wohnungsaufteilung bei den Gebäuden mit Dachgeschoss dar. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden 2-geschossige Einheiten reihenhausartig aneinandergesetzt. Diese verfügen jeweils über einen privaten Garten auf der Hofseite. Darüber werden im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss 2-geschossige Einheiten reihenhausartig aneinandergesetzt. Diese verfügen jeweils über eine private Dachterrasse mit unverbaubarem Blick.

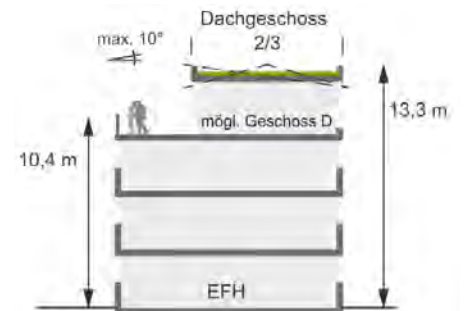


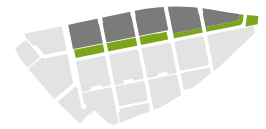
ABB. 086 Zwingend 3 Geschosse mit möglichem Dachgeschoss entlang der Fessenbacher Straße



ABB. 085 3-geschossiges Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss



ABB. 087 Beispiel für Geschosswohnungsbau (Ludwigsburg, Hartenecker Höhe)



## Dach / zusätzliches Dachgeschoss

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Dachausbildung → Abschnitt 4.2.5 auf Seite 27.

⚠ Im Bereich der winkelig, mit Zwischenbauten verbundenen Baukörper sind über den 3 Vollgeschossen zusätzlich noch Dachgeschosse zulässig. Diese zusätzlichen Dachgeschosse sind keine Vollgeschosse. Es können maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses als Dachgeschoss realisiert werden.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.3.1, S. 3

⚠ Für die Dachgeschosse gelten eigene Baugrenzen.

⚠ Den Dachgeschossen können Dachterrassen vorgelagert werden. Durch dazugehörige Absturzsicherungen dürfen die Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.4.1, S. 12

⚠ Im Bereich der Dachterrasse bzw. außerhalb der Baugrenzen des Dachgeschosses sind keine „untergeordneten Bauteile“, z.B. Pergolen, Sonnendächer, Wintergärten usw. erlaubt. Dadurch bleibt das gewollte Gestaltungsmerkmal der Gebäude – das deutlich abgesetzte Dachgeschoss – erkennbar.

👍 **EMPFEHLUNG** Empfohlen wird die Anlage großzügiger Dachterrassen. Durch die zur Landschaft hin abgestufte Geschossigkeit der Bebauung verfügen Dachterrassen über einen unverbaubaren Blick in Richtung Ortenberger Schloss und Vorbergzone.

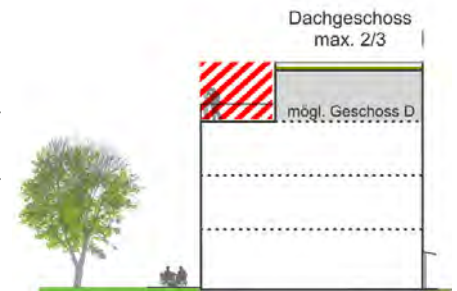


ABB. 089 Mögliches Dachgeschoss, keine weitere Überbauung im Bereich des Rücksprungs (blaue Linien)

## Höhenlage der Gebäude – Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Höhenlage → Abschnitt 4.2.2 auf Seite 19.



ABB. 088 Lage der möglichen zusätzlichen Dachgeschossfläche

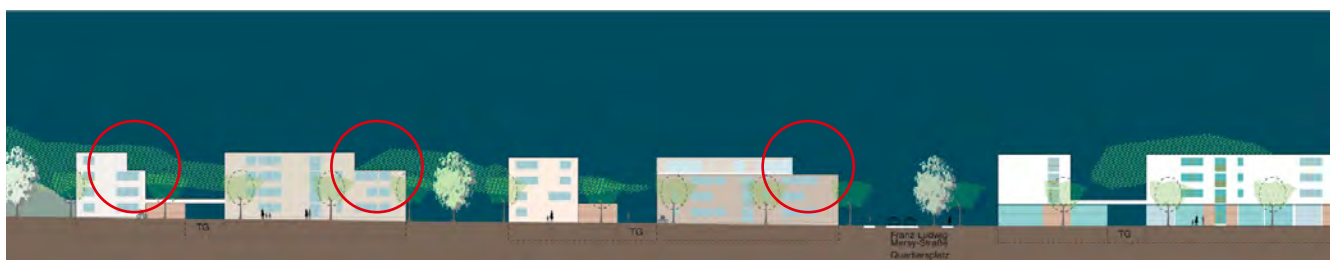


ABB. 090 Mögliche Höhenabstufung der Gebäude entlang der Fessenbacher Straße (K9 Architekten)



### Stellplätze

⚠ Alle Stellplätze müssen in einer Gemeinschaftstiefgarage GGa bzw. Tiefgarage Ga nachgewiesen werden.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.1.1, S. 6

⚠ Die Tiefgaragenzufahrt darf max. 6,0m breit sein. Die Zufahrten erfolgen für die Winkelbauten jeweils immer in einem vorgegebenen Bereich (Tg) von der Fessenbacher Straße aus. Bestimmte Einzelgebäude (WA 1.2) können bei Bedarf auch von der zugehörigen Erschließungsstraße aus erschlossen werden.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 6.1.2, A 6.2 und A 6.3, S. 6f.

Die Stellplätze sind hier aufgrund der baulichen Dichte im Quartier in Tiefgaragen unterzubringen, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungsnahen Freiraum nutzen zu können.

👍 **EMPFEHLUNG** Tiefgaragenzufahrten sollten so in den Gebäudekomplex integriert werden, dass sie wenig in Erscheinung treten, um den Straßenraum nicht zu dominieren.

👍 **EMPFEHLUNG** Eine Anordnung der Tiefgaragenzufahrt ist im Bereich des 1-geschossigen Zwischenbaukörpers besonders sinnvoll. Die Zufahrt kann hier vor allem lärmtechnisch gut zwischen den beiden Gebäudeaußenwänden integriert werden. Ebenfalls ist eine Kombination mit Nebenräumen, wie Fahrrad-abstell- und Müllabstellräumen in diesem Bereich zweckmäßig.

⚠ Auf Tiefgaragen sollen intensiv begrünte Freibereiche entstehen, die eine Gartennutzung ermöglichen. Daher ist über den Tiefgaragen eine Erdüberdeckung von min. 0,5m herzustellen.

👍 **EMPFEHLUNG** Die Tiefgaragen sollten so weit wie möglich unter den Gebäuden untergebracht werden, um möglichst wenig Freifläche und Boden in Anspruch zu nehmen. Dies erleichtert ebenso die Anbindung an die Treppenhäuser und den direkten Zugang zu den Wohnungen.

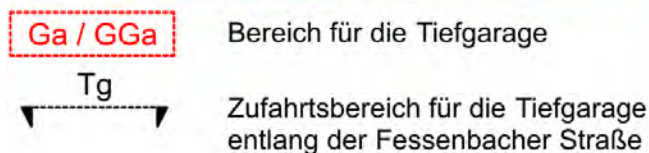
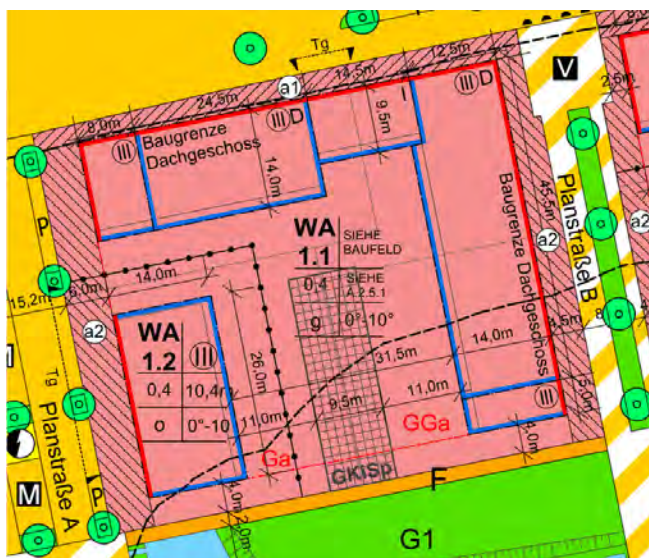
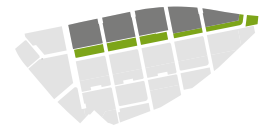


ABB. 092 Tiefgaragenzufahrt wirkt trotz der Überdachung nicht dominant, Mauern sind auf ein Minimum reduziert bzw. die Randeinfassung ist mit einer Holzlattung und zusätzlicher Begrünung hergestellt.

ABB. 091 Darstellung der Lage und Zulässigkeiten von Stellplätzen im Bebauungsplan



## Vorzonen

Sorgfältig gestaltete Vorzonen sind wichtig für einen qualitativollen Gesamteindruck des Gebäudes. Darüber hinaus sind sie aber auch Aushängeschild für den Qualitätsanspruch im gesamten Quartier.

**Definition:** Vorzonen/Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Gebäudeaußenkante (mit deren Flucht) und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Regelungen des Bebauungsplanes zur Ausbildung der Vorzonen im Quartiersbereich „Wohnen nördlich des Riesbachangers“ und der hier zulässigen baulichen Einrichtungen erläutert und mit Gestaltungsempfehlungen ergänzt. Eine zusammenfassende Grafik zu allen Vorzonen im Quartier befindet sich im Anhang.

## Begrünung und Einfriedungen

⚠ Es sind min. 50% der Vorgartenflächen mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis max. 0,5m Höhe zu begrünen → Abb. 093 (dunkelgrüne Fläche).

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich a1 und a2, S. 14

⚠ In den Vorzonen dieses Quartiersbereiches sind keine Einfriedungen zulässig. Dies gilt auch für Hecken.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 3.3 Bereich a1 und a2, S. 15

In diesem Quartiersbereich orientieren sich die privaten Außenräume vorzugsweise zu den gemeinsam genutzten, großzügigen Innenhöfen. Die umgebenden Vorzonen sind dagegen bewusst sehr knapp bemessen. Sie dienen in erster Linie als „Abstandshalter“ zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Private Nutzungen, die Einfriedungen erforderlich machen, sind hier stadtplanerisch nicht vorgesehen.

👉 **EMPFEHLUNG** Der Hauseingang ist zusammen mit dem Vorgarten die Visitenkarte eines Hauses. Einladend wirkende Vorgärten mit klar abgesetzter Zuwegung und gärtnerischer Gestaltung der übrigen Flächen erzeugen einen „wertigen“ Gesamteindruck.

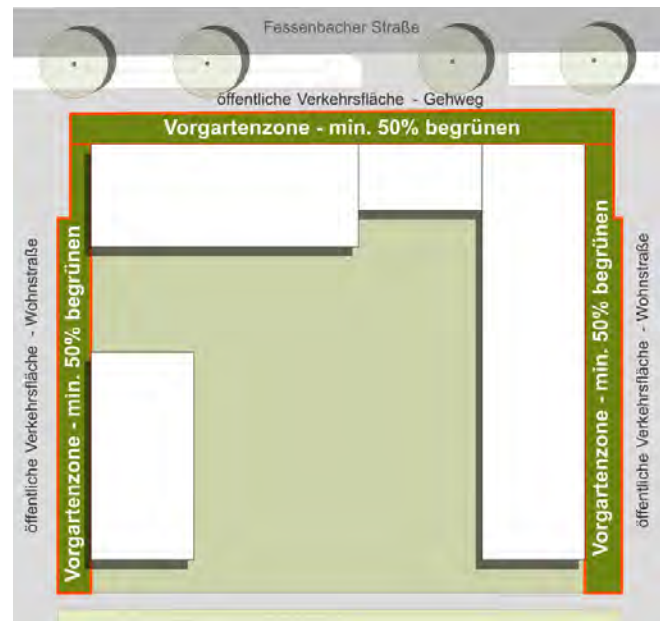


ABB. 093 Darstellung der Bereiche der Vorgartenzonen



ABB. 094 Übersichtliche, unverbaute und klar strukturierte, grüne Vorzonen (Konstanz, Herosé)



### Nebenanlagen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten. ➔ Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33.

⚠ Alle Nebenanlagen sind mindestens 0,8m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken

➔ Abb. 097.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.3.1, S. 5

⚠ In allen Vorzonen sind offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Form von Anlehnbügeln bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig ➔ Abb. 095.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.1, S. 5

⚠ In der Vorzone entlang der Fessenbacher Straße sind neben den Fahrradabstellanlagen keine weiteren Nebenanlagen zulässig ➔ Abb. 096 (orange Fläche).

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.2 Vorzone a1, S. 5

Geordnete, grüne und vor allem transparente und übersichtliche Vorzonen machen einen attraktiven Straßenraum aus. Gerade die Vorzonen entlang der Fessenbacher Straße besitzen eine starke Außenwirkung und sollen daher von Nebenanlagen frei gehalten werden. Diese können in den Höfen bzw. in den Gebäuden selbst untergebracht werden.

⚠ In den Vorzonen entlang der östlich und westlich an die Bebauung angrenzenden Wohnstraßen ➔ Abb. 096 (gelbe Fläche) ist, neben Fahrradabstellanlagen, eine überdachte Nebenanlage (offene Stütze-Dach-Konstruktion) bis max. 2,75m Höhe und max. 15,0 qm Grundfläche zulässig

➔ Abb. 097.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.3 Vorzone a2, S. 5

Hier können z.B. Fahrräder von Besuchern regensicher abgestellt werden.

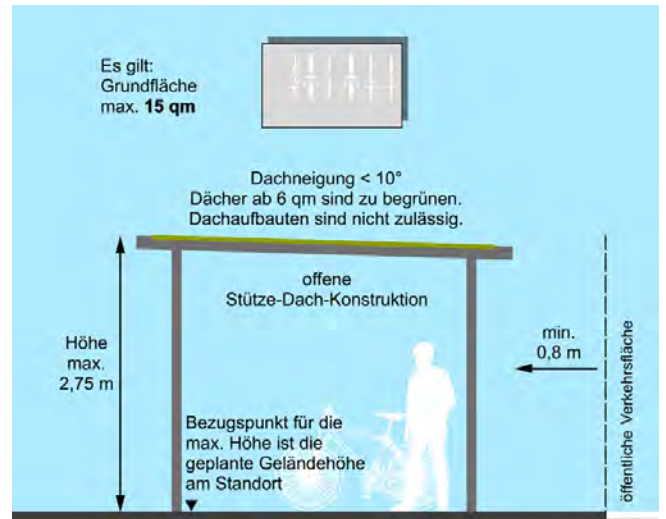


ABB. 097 Darstellung „offene“ Nebenanlage, zulässig entlang der N-S-Wohnstraßen

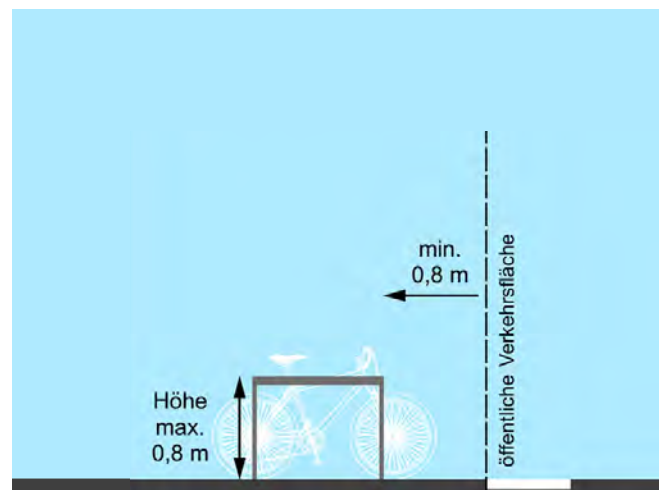


ABB. 095 Fahrradabstellbügel sind in allen Vorzonen zulässig.

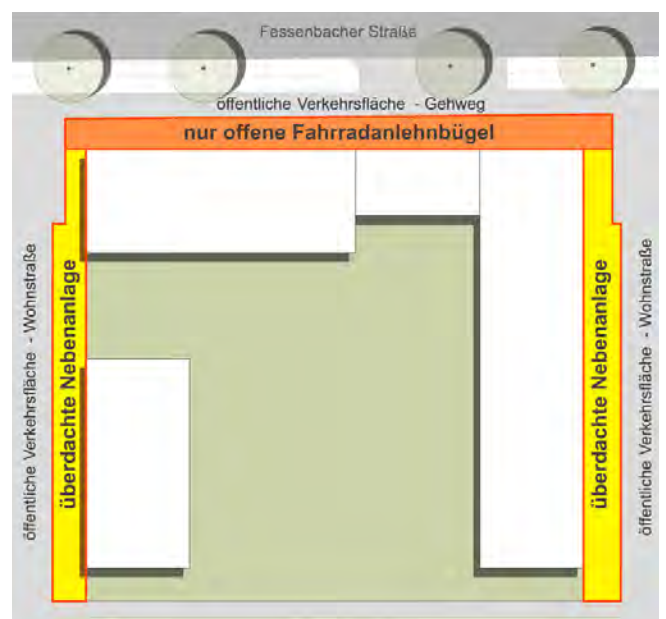


ABB. 096 Lageplan Zulässigkeiten von Nebenanlagen



### Empfehlungen zur weiteren Gestaltung der Vorzonen in diesem Quartiersbereich

👍 **EMPFEHLUNG** Barrierefreie Hauszugänge werden immer wichtiger. Um die Vorzonen der Gebäude aber nicht mit großen, raumgreifenden Rampenanlagen zuzustellen, sollte bei der Planung auf eine möglichst geringe Höhendifferenz zwischen Zuwegung und Haupteingang geachtet werden.

👍 **EMPFEHLUNG** Nebenanlagen stehen in den Vorzonen gleichsam auf dem „Präsentierteller“. Deshalb sollte ihre Gestaltung besonders sorgfältig erfolgen und möglichst auf die Architektur des Hauptgebäudes abgestimmt sein.



ABB. 098 ✓ Filigrane, in der Gestaltung zurückhaltende Fahrradablenkbügel (Stuttgart, Forum K)



ABB. 100 ✓ Abstellflächen für Abfallbehälter und Fahrräder können auch sehr gut ins Gebäude integriert werden.



ABB. 099 ✗ NEGATIVBEISPIEL Mülltonnen im Vorzonenbereich wirken wenig einladend.

### Grüne Höfe – privater Kinderspielplatz

 textl. Festsetzung A 9, S. 8

Wesentliche Entwurfsidee für diesen Quartiersbereich ist die Anordnung der Gebäude um gemeinsam genutzte Innenhöfe. Die gemeinschaftlich genutzte Fläche in den jeweiligen Höfen dient der Anlage der nach Landesbauordnung für die angrenzenden Gebäude zu erstellenden Kinderspielflächen. Darüber hinaus können hier weitere Aufenthaltsflächen für die Bewohner entstehen. Über den Hof soll jeder Bewohner direkt in den Riesbachanger gelangen können.

⚠ Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Fläche sind die gem. § 9 der Landesbauordnung zu erstellenden Kinderspielplätze zu errichten. Die ungehinderte Zugänglichkeit für alle Anlieger/Angrenzer zu dieser Fläche sowie ein Anschluss an den südlich gelegenen Fußweg sind sicherzustellen.

👍 **EMPFEHLUNG** Eine attraktive Gestaltung des Hofbereichs nicht nur für Kinder, sondern als Angebot für alle Altersgruppen schafft Platz für ein lebendiges, soziales Miteinander und eine gute Nachbarschaft.



ABB. 101 Gemeinsame „Grüne Mitte“, Raum nicht nur zum Spielen, sondern auch Treffen und Verweilen (Burgholzhof, Stuttgart-Zuffenhausen)

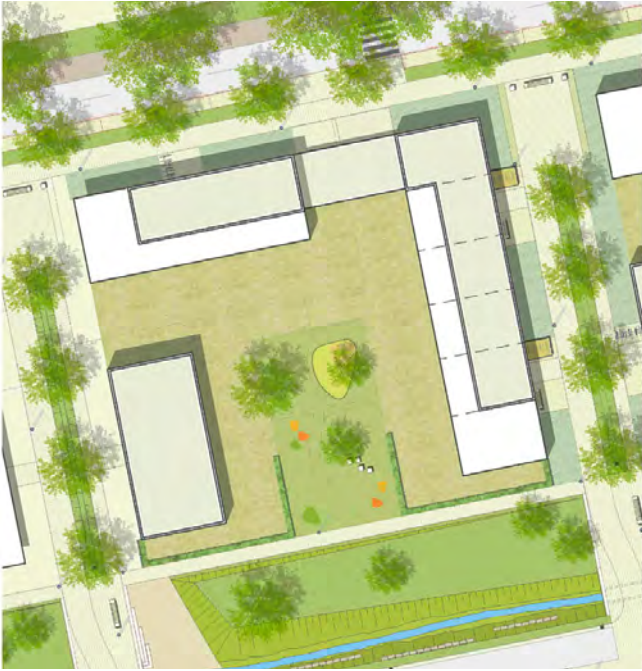
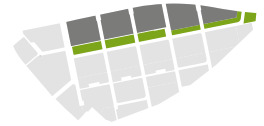


ABB. 103 Gegenüberstellung Grüner Hof, Entwurf und Bebauungsplan

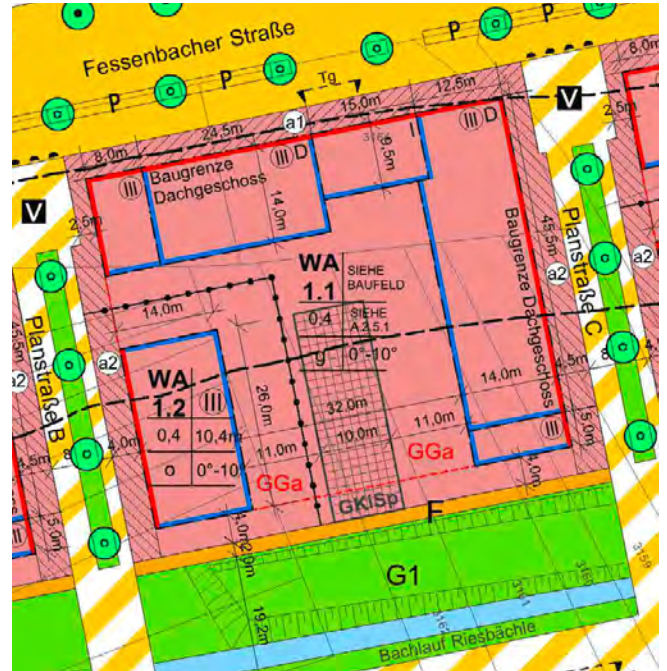


ABB. 102 Darstellung der Höfe im Bebauungsplan

### Nebenanlagen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten. Diese werden im ➔ Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33 mit Abbildungen näher erläutert.

### Einfriedungen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten. Diese werden im ➔ Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33 37 mit Abbildungen näher erläutert.



## 4.3.2 Wohnen südlich des Riesbachangers



ABB. 104 Gebäude orientieren sich nördlich zum Riesbachanger und bilden im Süden „grüne Gärten“ (städtebaulicher Entwurf Wettbewerbsüberarbeitung, K 9 Architekten)



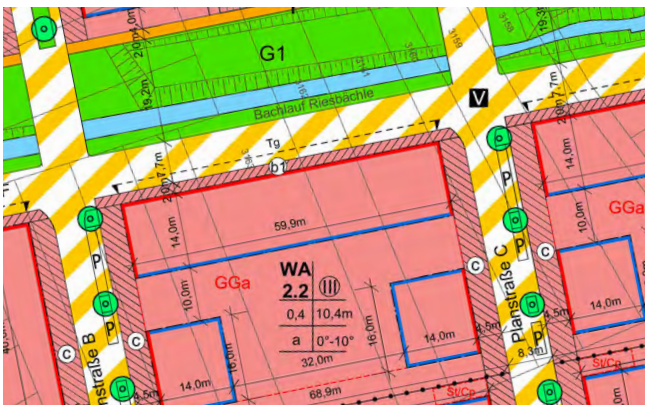
ABB. 105 N-S-Schnitt mit Riesbachanger und südlich daran anschließenden Gebäuden (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)



### Bebauung

Unmittelbar südlich der zentralen Grünfläche mit dem eingebetteten Riesbächle werden dreigeschossige, individuelle Geschosswohnungsbauten, Reihen- und Doppelhäuser entstehen.

Um vielfältige architektonische Lösungen zu ermöglichen sind, je nach Baufeld, zwei unterschiedliche Anordnungen der Gebäude vorgesehen. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen im Baugebiet bietet sich auch bei der relativ zentralen Lage dieses Quartiersbereichs an vielen Stellen eine unverbaubare Fernsicht nach Süden.



### Freiraum

Die Nähe zum naturnah gestalteten Riesbachanger prägt diesen Quartiersbereich. Nach Süden entstehen jeweils introvertierte Höfe. Diese können mit privaten Gärten belegt oder auch mit gemeinschaftlich genutzten Flächen kombiniert werden.

### Stellplätze

Alle Fahrzeuge werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten erfolgen jeweils von der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße.

ABB. 106 Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs im Bebauungsplan



### Geschossigkeit

⚠ Alle Gebäude in diesem Quartiersbereich sind zwingend mit 3 Vollgeschossen zu errichten.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

### Gebäudehöhe

Gemessen über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG: 10,40 m

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

### Dach

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Dachausbildung → Abschnitt 4.2.5 auf Seite 27

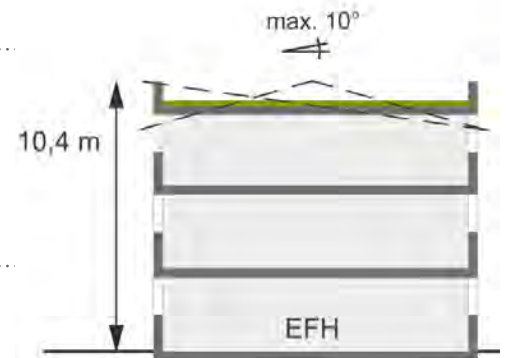


ABB. 108 Gebäude sind zwingend mit 3 Vollgeschossen zu errichten.

### Höhenlage der Gebäude – Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Höhenlage → Abschnitt 4.2.2 auf Seite 19.



ABB. 107 ✓ 3-geschossiges Gebäude: gelungene Holz-/Putzfassade



### Stellplätze

⚠ Alle Stellplätze müssen in einer Gemeinschaftstiefgarage GGa bzw. Tiefgarage Ga nachgewiesen werden.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.1.1, S. 6

Die Anordnung der Stellplätze in Tiefgaragen ermöglicht trotz der baulichen Dichte im Quartier, die Innenbereiche der Baufelder als wohnungsnahen Freiraum nutzen zu können.

⚠ Die Tiefgaragenzufahrt darf max. 6,0m breit sein. Die Zufahrt erfolgt jeweils in einem vorgegebenen Bereich (Tg) von der nördlichen Erschließungsstraße aus.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 6.1.2 und A 6.2, S. 6f.

⚠ Tiefgaragenzufahrten, die außerhalb des Baufensters und zwischen zwei Gebäuden errichtet werden, dürfen nur bis zu einer Höhe von 4,5m überdacht werden. Ein Schließen der Außenwände ist nicht zulässig.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.1.3, S. 6

Diese Festsetzung gewährleistet eine Offenheit und Transparenz im Quartier. Sie verhindert ein „Zusammenwachsen“ der Gebäude.

⚠ Auf Tiefgaragen sollen intensiv begrünte Freibereiche entstehen, die eine Gartennutzung ermöglichen. Daher ist über den Tiefgaragen eine Erdüberdeckung von min. 0,5m herzustellen.

👉 **EMPFEHLUNG** Tiefgaragenzufahrten sollten so in den Gebäudekomplex integriert werden, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten, um den Straßenraum nicht zu dominieren.

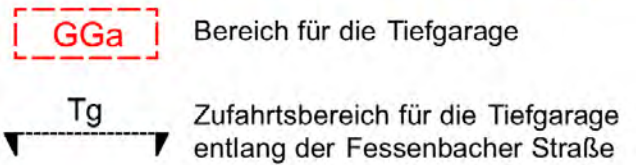
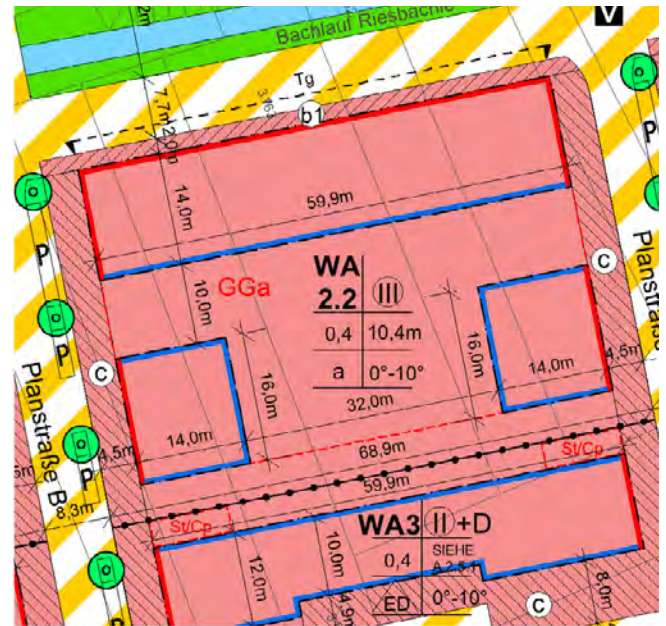


ABB. 110 Darstellung der Lage und Zulässigkeiten von Stellplätzen im Bebauungsplan



ABB. 109 ✓ Minimalistisch überdachte Tiefgaragenzufahrt zwischen Gebäuden. Sichtbeziehungen in den Hof sind möglich.



ABB. 111 ✓ Tiefgaragenzufahrt ins Gebäude integriert



## Vorzonen

Sorgfältig gestaltete Vorzonen sind wichtig für einen qualitativollen Gesamteindruck des Gebäudes. Darüber hinaus sind sie aber auch Aushängeschild für den Qualitätsanspruch im gesamten Quartier.

**Definition:** Vorzonen/Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Gebäudeaußenkante (mit deren Flucht) und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Regelungen des Bebauungsplanes zur Ausbildung der Vorzonen im Quartiersbereich „Wohnen südlich des Riesbachangers“ und der hier zulässigen baulichen Einrichtungen erläutert und mit Gestaltungsempfehlungen ergänzt. Eine zusammenfassende Grafik zu allen Vorzonen im Quartier befindet sich im Anhang.

## Begrünung und Einfriedungen

Für die nach Norden, zum Riesbachanger orientierten Vorzonen (siehe hellgrün angelegte Fläche in der → Abb. 112) gilt:

⚠ Die Vorzonen sind min. zu 25% mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis max. 0,5m Höhe zu begrünen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich b1, S. 14

⚠ Die befestigten Flächen sind im gleichen Belag wie die öffentlichen Gehwegflächen anzulegen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich b1, S. 14

Durch die einheitliche Gestaltung der öffentlichen Gehwege und privaten befestigten Bereiche soll ein harmonisches Gesamtbild des Straßenraums unterstützt werden.

⚠ Es sind keine Einfriedungen sowie auch keine Hecken zulässig.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 3.3 Bereich b1, S. 15

Die Vorzonen entlang des Riesbachangers sollen sich gestalterisch in den Straßenraum integrieren. Private Nutzungen, die Einfriedungen erforderlich machen, sind hier stadtplanerisch nicht vorgesehen.

Für die Vorgartenflächen entlang der westlich und östlich an das Baufeld angrenzenden Erschließungsstraßen gilt:

⚠ Die Vorzonen sind min. zu 25% mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen zu begrünen

→ Abb. 112 (dunkelgrüne Flächen).

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich c, S. 14

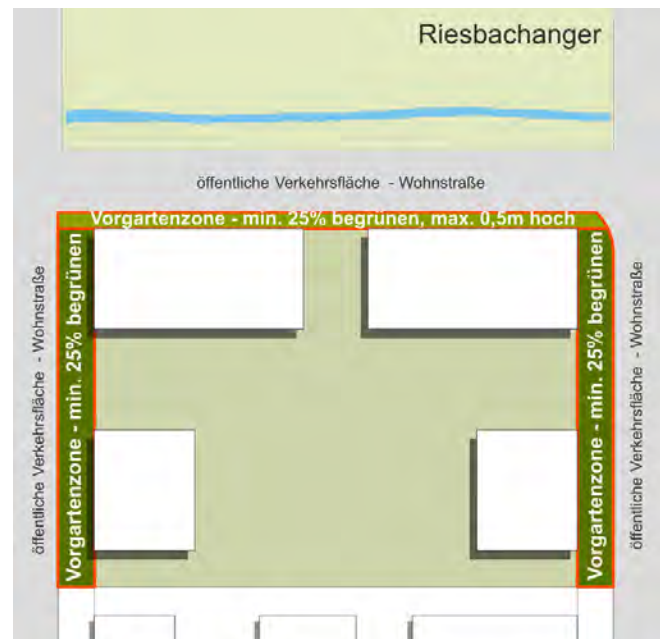


ABB. 112 Unterschiedliche Begrünung der einzelnen Vorzonen



- ⚠ Einfriedungen der Vorgartenzonen sind hier zulässig als:
- Schnitthecken bis maximal 0,8m Höhe
  - Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 0,65m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind → Abb. 113.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 3.1, S. 15

### Empfehlungen zur weiteren Gestaltung der Vorzonen in diesem Quartiersbereich

👍 **EMPFEHLUNG** Ein sog. Hausbaum, d.h. ein markanter freistehender Baum vor der Straßenfassade eines Gebäudes, gliedert und belebt den öffentlichen Raum.

👍 **EMPFEHLUNG** Der Hauseingang ist zusammen mit dem Vorgarten die Visitenkarte eines Hauses. Einladend wirkende Vorgärten mit klar abgesetzter Zuwegung und gärtnerischer Gestaltung der übrigen Flächen erzeugen einen „wertigen“ Gesamteindruck.

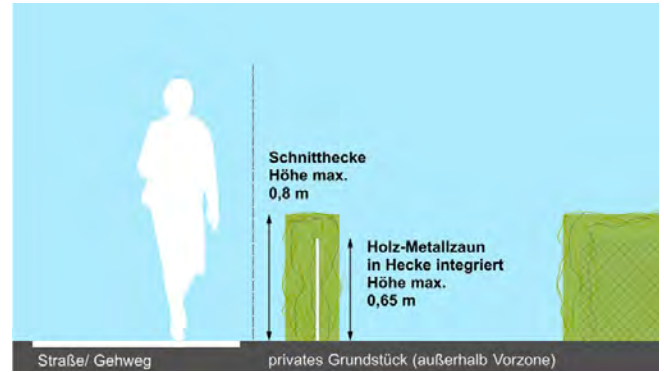


ABB. 113 In den westl. und östl. Vorzonenbereichen sind Schnitthecken zulässig.



ABB. 114 ✓ Begrünter Vorzonenbereich ohne Nebenanlagen: Bereich wirkt ruhig und geordnet.



### Nebenanlagen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33.

⚠ Alle Nebenanlagen sind mindestens 0,8m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken → Abb. 117.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.3.1, S. 5

⚠ In den nach Norden, zum Riesbachanger orientierten Vorzonen sind neben Fahrradanhängern keine weiteren Nebenanlagen zulässig → Abb. 115 (orange Fläche).

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.2 Bereich b1, S. 5

⚠ Nebenanlagen in den Vorgartenzonen entlang der westlich und östlich an das Baufeld angrenzenden Erschließungsstraßen sind bis zu einer max. Höhe von 1,4m und einer max. Grundfläche von 6,0 qm zulässig → Abb. 115 (gelbe Flächen).

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.4 Bereich c, S. 5

Hier könnten beispielsweise Fahrräder von Besuchern regensicher untergestellt werden oder Mülltonnen ihren Platz finden.

Die Größe der Nebenanlagen ist reglementiert, um den Straßenraum großzügiger und offener erscheinen zu lassen.

👍 **EMPFEHLUNG** Barrierefreie Hauszugänge werden immer wichtiger. Um die Vorzonen der Gebäude aber nicht mit großen, raumgreifenden Rampenanlagen zuzustellen, sollte bei der Planung auf eine möglichst geringe Höhendifferenz zwischen Zuwegung und Haupteingang geachtet werden.

👍 **EMPFEHLUNG** Nebenanlagen stehen in den Vorzonen gleichsam auf dem „Präsentierteller“. Deshalb sollte ihre Gestaltung besonders sorgfältig erfolgen und möglichst auf die Architektur des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

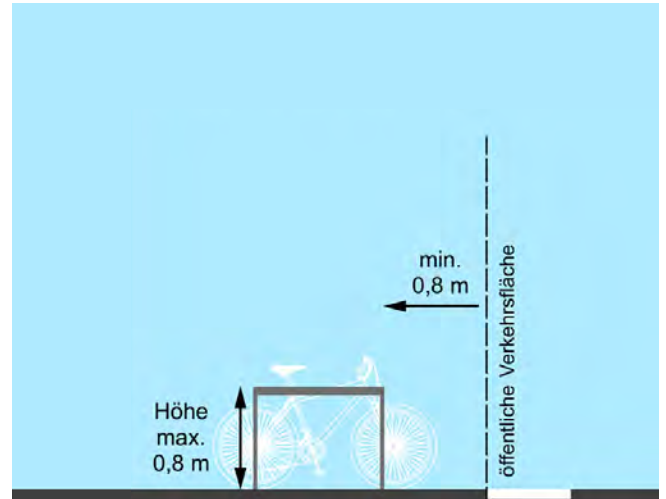


ABB. 117 Fahrradanhänger sind in allen Vorzonen zulässig.



ABB. 116 Zulässige Nebenanlage im Bereich der westl. und östl. Vorzonen

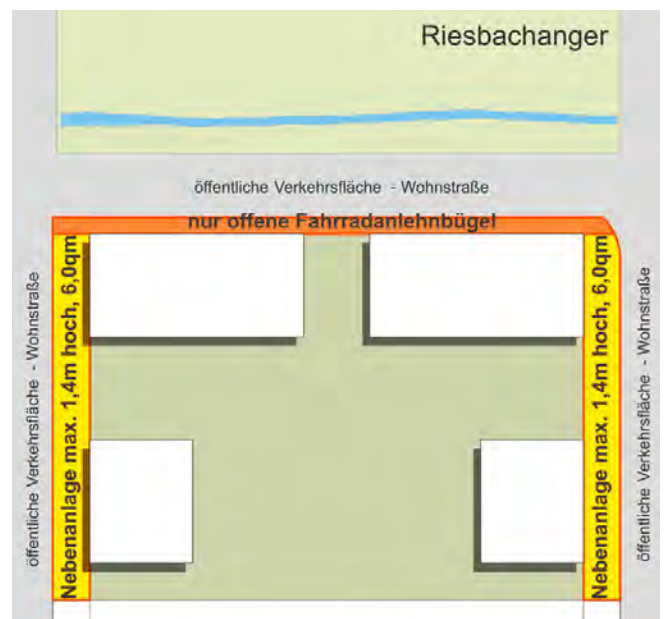


ABB. 115 Unterschiedliche Zulässigkeiten von Nebenanlagen in den einzelnen Vorzonen



### Nebenanlagen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten. Diese werden im → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33 mit Abbildungen näher erläutert.

### Einfriedungen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten. Diese werden im → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 3337 mit Abbildungen näher erläutert.



ABB. 119 ✓ Geordneter Vorgarten: begrünte Vorzone mit Nebenanlagen für Müllbehälter



ABB. 120 ✓ Offener transparenter Vorzonenbereich mit Hausbaum



ABB. 121 ✗ NEGATIVBEISPIEL Mülltonnen im Vorzonenbereich wirken wenig einladend.



ABB. 118 ✗ NEGATIVBEISPIEL Durch Mülltonnen sowie Fahrradabstellanlagen verbaute Vorzone. Fehlendes Grün sowie unterschiedlichste Materialien lassen den Hauszugang wenig attraktiv erscheinen.



### 4.3.3 Wohnen um Höfe



ABB. 122 Gebäude orientieren sich um kleine Höfe (K 9 Architekten)



ABB. 123 Nord-Süd-Schnitt (K9 Architekten)

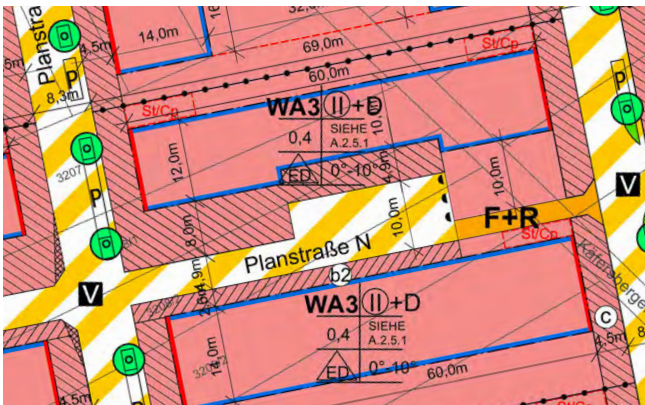


ABB. 124 Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes im Bebauungsplan

#### Bebauung

In diesem Quartiersbereich gruppieren sich frei stehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit eigenen Gärten zu überschaubaren Nachbarschaften, meist um einen kleinen Wohnhof. Einige orientieren sich aber auch zu einer vorgelagerten, verkehrsberuhigten Wohn- bzw. Spielstraße.

#### Freiraum

Besonderes Merkmal dieses Quartiersbereiches sind gemeinschaftlich genutzte Wohnhöfe, die gleichzeitig der Erschließung der Gebäude dienen. Die Vorzonen der Gebäude sind je nach Orientierung und Nutzungsanforderung unterschiedlich ausgebildet. Der Quartiersbereich hat durch diese Höfe einen ganz eigenen, eher introvertierten Charakter. Hier ist Raum für gute Nachbarschaft mit vielfältigen gemeinschaftlichen Aktivitäten.

Ein Fußweg verbindet die einzelnen Wohnhöfe miteinander.

#### Stellplätze

Die Fahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Die Zufahrt erfolgt jeweils über den Wohnhof bzw. die Wohnstraße direkt aufs eigene Grundstück.



**Geschossigkeit**

⚠ Alle Gebäude in diesem Quartiersbereich sind zwingend mit 2 Vollgeschossen zu errichten. Zusätzlich ist ein Dachgeschoss möglich → Abb. 127.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

**Gebäudehöhe**

Gemessen über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG: 7,50 m

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG im Bereich des zusätzlich möglichen Dachgeschosses: 10,40 m

→ Abb. 127.

**Dach / zusätzliches Dachgeschoss**

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Dachausbildung  
→ Abschnitt 4.2.5 auf Seite 27.

⚠ In diesem Quartiersbereich ist über dem obersten Vollgeschoss ein weiteres Geschoss bis max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses möglich.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.2.1, S. 12.

⚠ Das Dachgeschoss ist zu min. einer Gebäudeaußenwand über die gesamte Gebäudebreite oder Gebäudelänge um min. 2,0 m zurückzusetzen. In diesem Bereich sind keine „untergeordneten Bauteile“, z.B. Pergolen, Sonnendächer, Wintergärten usw. erlaubt. Dadurch bleibt das gewollte Gestaltungsmerkmal der Gebäude – das deutlich abgesetzte Dachgeschoss – erkennbar.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.2.2, S. 13.

⚠ Den Dachgeschossen können Dachterrassen vorgelagert werden. Durch dazugehörige Absturzsicherungen dürfen die Vorgaben zur maximalen Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.4.1, S. 12.

👍 **EMPFEHLUNG** Empfohlen wird die Anlage großzügiger Dachterrassen. Durch die zur Landschaft hin abgestufte Geschossigkeit der Bebauung Richtung Süden verfügen Dachterrassen an dieser Stelle über einen unverbaubaren Blick in Richtung Ortenberger Schloss und weite Fernblicke ins „Offenburger Vorbergländ“.

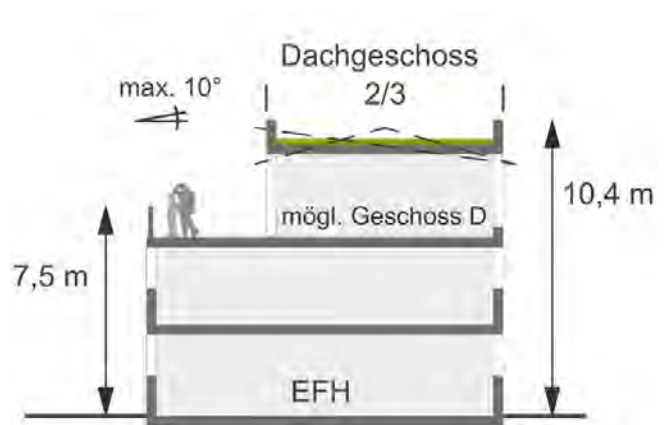


ABB. 127 Zwingend 2 Geschosse + mögliches Dachgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss



ABB. 126 Mögliches Dachgeschoss min. 2,0m abgerückt, keine weitere Überbauung im Bereich des Rücksprungs (blaue Linien)

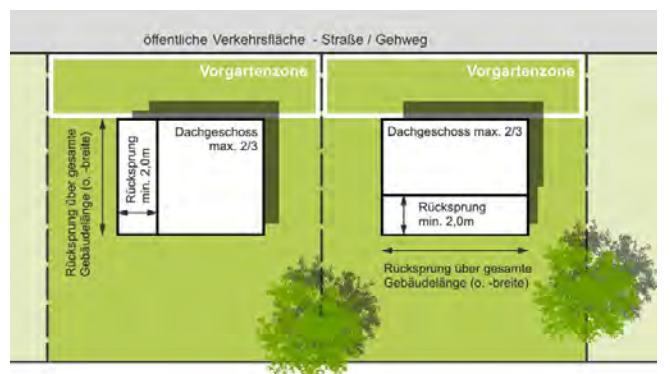


ABB. 125 Beispiele für die Lage von Dachgeschossen



## Zahl der Wohnungen

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.6, S. 4

⚠ In diesem Quartier sind in einem Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser gilt die Regelung ebenfalls. Hier sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Ohne eine solche Begrenzung besteht die Gefahr, dass aufgrund der rechtlich zu fordernden Pkw-Stellplätze ein Großteil der Grundstücksfreiflächen für Stellplätze in Anspruch genommen werden müsste. Dadurch würde die angestrebte Durchgrünung des Wohngebietes und damit auch die Wohnqualität gemindert werden.

## Höhenlage der Gebäude – Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Höhenlage → Abschnitt 4.2.2 auf Seite 19.

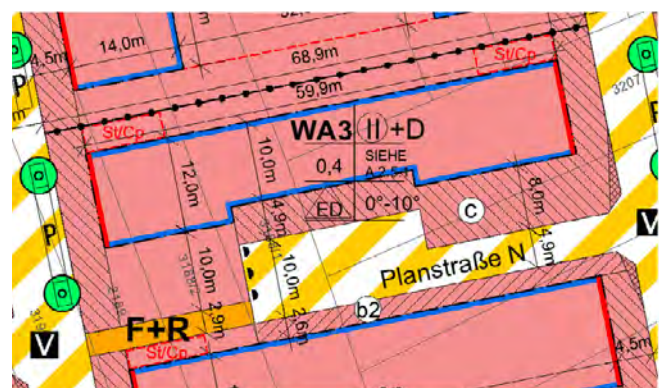
## Stellplätze

Stellplätze können in diesem Quartiersbereich in Garagen, Carports oder offen auf dem Grundstück untergebracht werden. Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorgartenzone hineinragende Stellplatzbauten sowie offene Stellplätze zu stören, ist deren Lage reglementiert.

👉 **EMPFEHLUNG** Pro Wohneinheit ist nur ein Pkw-Stellplatz baurechtlich erforderlich. Die besondere Nähe zur Innenstadt macht die Lage Seitenpfaden gerade für Menschen interessant, die nur ein oder auch gar kein eigenes Auto besitzen. Falls doch ab und zu ein (Zweit-)Wagen benötigt wird, kann das Angebot der Mobilitätsstation um die Ecke genutzt werden.



ABB. 128 ✓ Klarer Baukörper mit klarer Ablesbarkeit der Gebäudestaffelung (Scharnhäuser Park, Ostfildern)



**St/Cp**

Flächen für offene und überdachte Stellplätze

ABB. 129 Darstellung der Lage und Zulässigkeiten von Stellplätzen im Bebauungsplan



## Überdachte Stellplätze / Carports

⚠ Überdachte Stellplätze/Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/Stützen mit einem Dach. Sie dürfen maximal an zwei Seiten (Seiten- und/oder Rückwand) geschlossen werden. Zufahrten dürfen nicht durch Tore geschlossen werden.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.2, S. 13

Wird ein Carport direkt neben dem Hauptgebäude errichtet, so zählt die angrenzende Hauswand bereits als eine geschlossene Seite.

⚠ Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden. Die Dachflächen sind zu begrünen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.2, S. 13

⚠ Überdachte Stellplätze/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig → Abb. 130.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.3.1 und A 5.4, S. 6

⚠ Überdachte Stellplätze/Carports sind bis zu einer max. Höhe von 3,0m zulässig. → Abb. 131.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.3.2, S. 6

⚠ Werden überdachte Stellplätze/Carports aneinandergesetzt, so sind diese mit einem Flachdach mit einer zwingenden Höhe von 2,75m auszuführen. Andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift zu den Dachformen sind nur zulässig, wenn bei nachbarlicher Einigung die aneinandergrenzenden überdachten Stellplätze/Carports einheitlich ausgeführt werden. Wird hierbei vom Flachdach abgewichen, sind diese Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 3,0m zulässig.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.2, S. 13

Mit dieser Regelung soll eine harmonische Gestaltung von aneinandergesetzten Carports gefördert werden. Auch werden so bautechnische Anschlussprobleme reduziert.

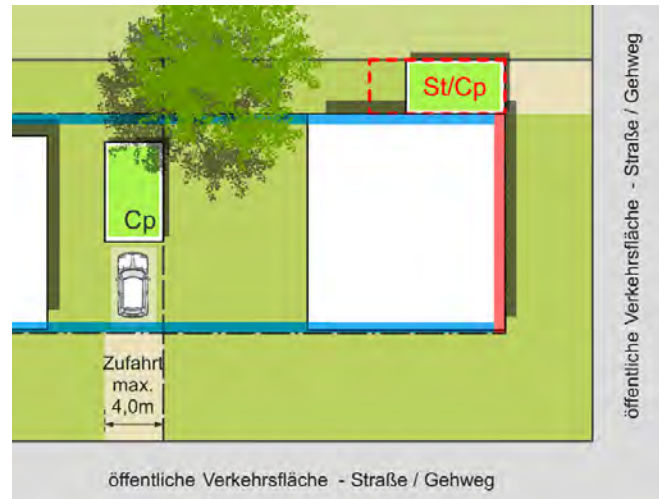


ABB. 130 Carports Cp und offene Stellplätze St dürfen innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der rot gestrichelten Flächen hergestellt werden.

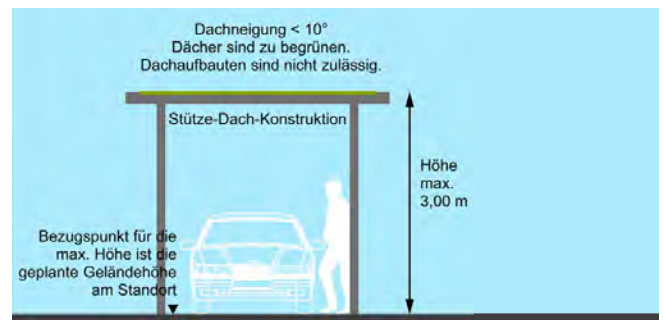


ABB. 131 Überdachte Stellplätze dürfen max. 3,0m hoch sein.

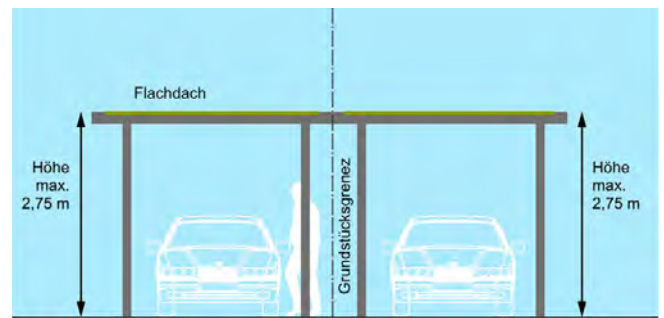


ABB. 132 Werden Carports an der Grundstücksgrenze zusammengesetzt, dürfen diese max. 2,75m hoch sein und müssen als Flachdach ausgeführt werden. Es sei denn, man einigt sich auf eine weitere Bauform im Rahmen der Zulässigkeit.

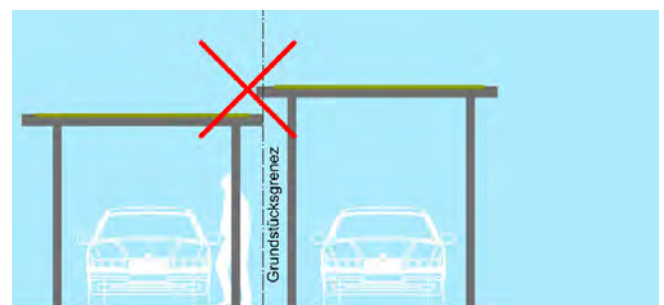


ABB. 133 Unterschiedlich hohe zusammengesetzte Carports sind nicht zulässig.



## Oberirdische Garagen

⚠ Selbstständige oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich innerhalb der Baulinien und Baugrenzen) und mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig  
 → Abb. 136 und Abb. 137.

**PLAN** textl. Festsetzung A 5.2, S. 6

Im Gegensatz zu offenen Carport-Anlagen stellen Garagen geschlossene Bauvolumen dar. Werden diese unmittelbar an der Grundstücksgrenze in Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet, entstehen geschlossene, riegelartige Baustrukturen. Im Baugebiet Seitenpfaden würde eine solche Anordnung dem Ziel der Transparenz, Durchlässigkeit und Offenheit im Quartier widersprechen und ist deshalb ausgeschlossen.

Garagen können, wenn gewünscht, jedoch in das Hauptgebäude integriert oder mit dem zulässigen Grenzabstand auch frei stehend neben dem Hauptgebäude errichtet werden.

👉 **EMPFEHLUNG** Bei Garagen bietet sich an, die Materialien und Farben des Hauptgebäudes zu verwenden. So bilden diese eine Einheit und ein harmonisches Ganzes.

## Offene Stellplätze

⚠ Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**PLAN** textl. Festsetzung A 5.3.1 und A 5.4, S. 6

## Zufahrten und Befestigung

⚠ Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

**PLAN** textl. Festsetzung A 6.1.1, S. 6

Ziel der Festsetzung ist, einem übermäßigen Unterbrechen bzw. Zerstückeln der Vorgartenzonen entgegenzuwirken. Die Durchgängigkeit und Durchgrünung der Vorzonen/Vorgärten soll nicht durch überbreite Zufahrten verloren gehen.

⚠ Flächen für Stellplätze sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

**PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.3, S. 13

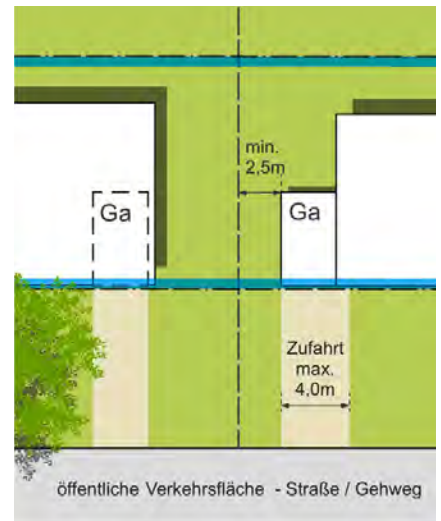


ABB. 136 Darstellung integrierte Garage sowie Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von min. 2,5 m



ABB. 137 Garagen dürfen nicht unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.



ABB. 135 ✓ Integration von Garage, Hauseingang und Vordach



ABB. 134 ✗ NEGATIVBEISPIEL Garagenfront



## Vorzonen

Sorgfältig gestaltete Vorzonen sind wichtig für einen qualitätvollen Gesamteindruck des Gebäudes. Darüber hinaus sind sie aber auch Aushängeschild für den Qualitätsanspruch im gesamten Quartier.

**Definition:** Vorzonen/Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Gebäudeaußenkante (mit deren Flucht) und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei Eckgrundstücken kann es zwei Vorgartenzonen geben.

**Hinweis:** In diesem Quartiersbereich gibt es Grundstücke, deren Vorzonen so orientiert sind, dass diese gleichzeitig auch den privaten Außenbereich bzw. die private Gartenfläche beinhalten. In diesen Fällen sind die Vorzonen mit größerer Tiefe ausgebildet. Um einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre zu gewährleisten, lässt der Bebauungsplan hier auch eine stärkere Abgrenzung zum öffentlichen Raum zu.

Im Folgenden werden die wichtigsten Regelungen des Bebauungsplanes zur Ausbildung der Vorzonen und der zulässigen baulichen Einrichtungen in diesem Quartiersbereich erläutert und mit Gestaltungsempfehlungen ergänzt. Eine zusammenfassende Grafik zu allen Vorzonen im Quartier befindet sich im Anhang.

## Begrünung und Einfriedungen

Für die schmale Vorzone südlich des Wohnhofes in der Abb. 140 (hellgrüne Fläche) gilt:

Die Vorzonen sind min. zu 25% der Fläche mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis max. 0,5m Höhe zu begrünen.

örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich b2, S. 14

Es sind keine Einfriedungen sowie auch keine Hecken zulässig.

örtl. Bauvorschrift B 3.3 Bereich b2, S. 15

Geordnete und vor allem transparente und übersichtliche Vorzonen machen einen attraktiven Straßenraum aus. Gerade die Vorzonen entlang der Wohnhöfe sollen von Zäunen, Mauern etc. frei gehalten werden. Die Wohnhofbereiche werden dadurch optisch räumlich vergrößert. Der Wohnhof erscheint großzügiger und offener.



ABB. 138 Geordneter Vorgarten: begrünte Vorzone mit Nebenanlagen für Müllbehälter



ABB. 139 Offener transparenter Vorzonbereich mit Hausbaum



Für die zu den Wohnstraßen orientierten Vorgartenflächen sowie die nördlich der Wohnhöfe gelegenen Vorzonen gilt:

⚠ Die Vorzonen sind min. zu 25% mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen zu begrünen  
→ Abb. 140.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich c, S. 14

⚠ Einfriedungen der Vorgartenzonen sind hier zulässig als:

- Schnitthecken bis maximal 0,8 m Höhe
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 0,65 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind → Abb. 141.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 3.1, S. 15

### Empfehlungen zur weiteren Gestaltung der Vorzonen in diesem Quartiersbereich

👉 **EMPFEHLUNG** Ein sog. Hausbaum, d.h. ein markanter freistehender Baum vor der Straßenfassade eines Gebäudes, gliedert und belebt den öffentlichen Raum.

👉 **EMPFEHLUNG** Der Hauseingang ist zusammen mit dem Vorgarten die Visitenkarte eines Hauses. Einladend wirkende Vorgärten mit klar abgesetzter Zuwegung und gärtnerischer Gestaltung der übrigen Flächen erzeugen einen „wertigen“ Gesamteindruck.

### Nebenanlagen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33.

⚠ Alle Nebenanlagen sind mindestens 0,8 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken  
→ Abb. 143.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.3.1, S. 5

⚠ In allen Vorzonen sind offene nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Form von Anlehnbügel bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig → Abb. 144.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.1, S. 5

⚠ In den Vorzonen südlich des Wohnhofes sind neben den Fahrradabstellanlagen keine weiteren Nebenanlagen zulässig → Abb. 142 (orange Fläche).

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.2 Bereich b2, S. 5

⚠ In Vorzonen, die zu den Wohnstraßen orientiert sind sowie in Vorzonen, die nördlich der Wohnhöfe liegen → Abb. 142 (gelbe Flächen), sind Nebenanlagen bis zu einer max. Höhe von 1,4 m und einer max. Grundfläche von 6 qm zulässig. Hier können beispielsweise Fahrräder von Besuchern oder auch Abfallbehälter regensicher untergestellt werden.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.4 Bereich c, S. 5



ABB. 140 Unterschiedliche Begrünung der einzelnen Vorzonen

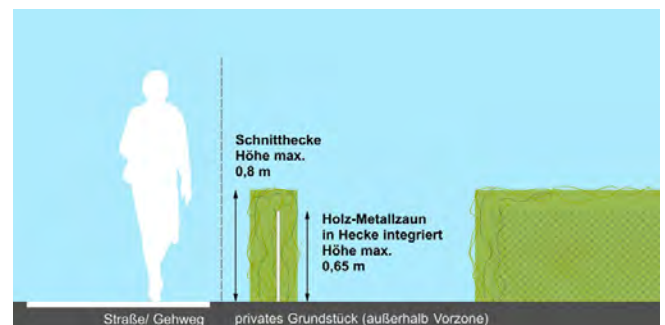


ABB. 141 In den westl. und östl. Vorzonenbereichen sowie nördl. des Wohnhofes sind Schnitthecken zulässig.



ABB. 142 Im Bereich südl. des Wohnhofes sind nur Fahrradabstellbügel zulässig.



Für das Quartier Seitenpfaden wird ein offen durchgrünter Charakter angestrebt. Größere Nebenanlagen stellen die relativ knapp bemessenen Vorzonen schnell zu und wirken im öffentlichen Straßenraum meist abweisend. Mit der obigen Regelung sollen allzu große Nebenanlagen vermieden werden.

**EMPFEHLUNG** Nebenanlagen stehen in den Vorzonen gleichsam auf dem „Präsentierteller“. Deshalb sollte ihre Gestaltung besonders sorgfältig erfolgen und möglichst auf die Architektur des Hauptgebäudes abgestimmt sein.

**EMPFEHLUNG** Abstellflächen für Fahrräder oder Müllbehälter können gestalterisch gut in Carport-Anlagen integriert werden. Die Vorzonen können so übersichtlicher gestaltet werden.

### Nebenanlagen außerhalb von Vorzonen

**!** Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten. Diese werden im [Abschnitt 4.2.7](#) auf Seite 33 mit Abbildungen näher erläutert.

### Einfriedungen außerhalb von Vorzonen

**!** Allgemeine Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten. Diese werden im [Abschnitt 4.2.7](#) auf Seite 3337 mit Abbildungen näher erläutert.

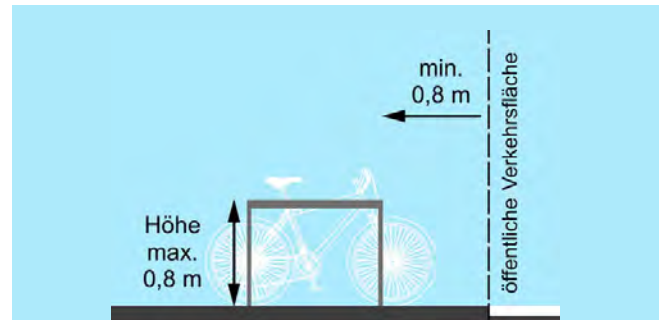


ABB. 144 Fahrradabstellbügel sind in allen Vorzonen zulässig.

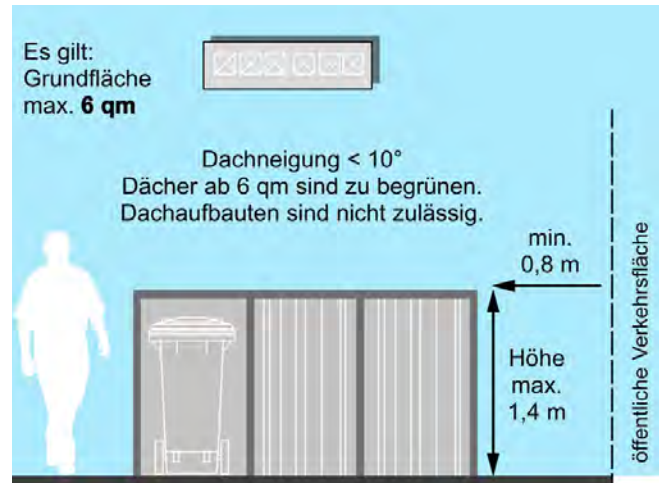


ABB. 143 Zulässige Nebenanlage im Bereich der westl. und östl. Vorzonen sowie nördl. des Wohnhofes



ABB. 145 **×** NEGATIVBEISPIEL Mülltonnen im Vorzonenbereich wirken wenig einladend.



ABB. 146 **×** NEGATIVBEISPIEL Durch Mülltonnen sowie Fahrradabstellanlagen verbaute Vorzone. Fehlendes Grün sowie unterschiedlichste Materialien lassen den Hauszugang wenig attraktiv erscheinen.



## 4.3.4 Wohnen zur Landschaft

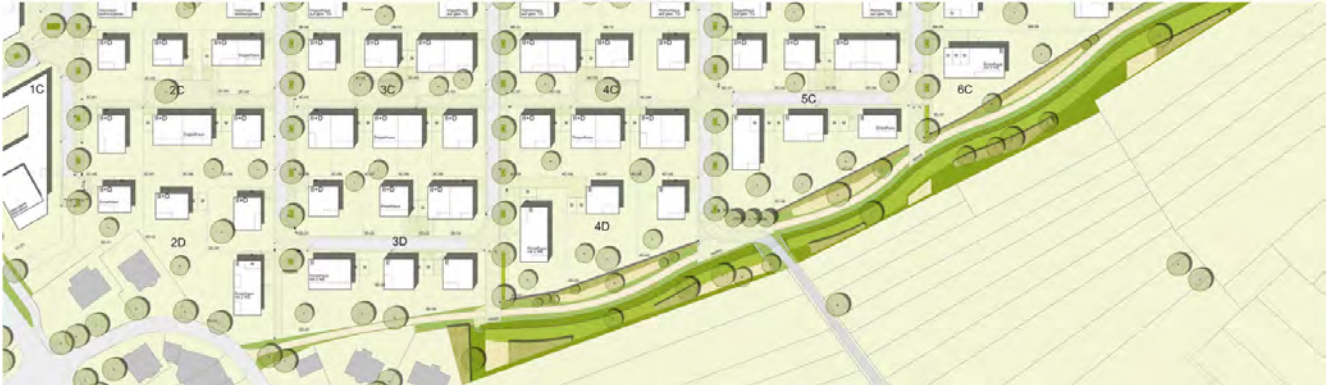


ABB. 147 Fernblicke ins „Offenburger Vorbergland“ am Rande des „Grünen Bandes“ (städtebaulicher Entwurf Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)



ABB. 148 N-S-Schnitt (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)

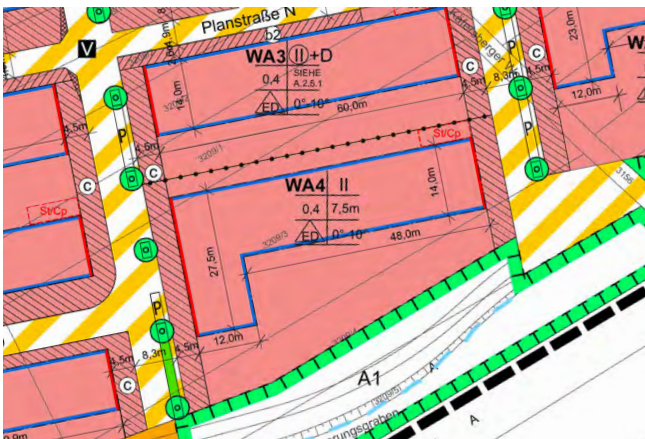


ABB. 149 Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes im Bebauungsplan

### Bebauung

Im südlichen Bereich des Baugebiets – im Übergang zur freien Landschaft – entstehen frei stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Die Grundstücksgröße lässt meist die Anlage großzügiger Gärten zu.

Um auch hier am neuen Ortsrand moderne, flächenschonende Bauweisen zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit vor, zwei Vollgeschosse zu realisieren.

Eine Ausnahme ist der östlichste Baukörper. Er definiert mit seinen drei Geschossen die östliche Stadteinfahrt und einen Auftakt ins neue Stadtquartier.

### Freiraum

Die Grundstücke orientieren sich direkt zur Landschaft. Die Gärten erweitern sich somit optisch in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Über kurze Wege gelangt man in das „Grüne Band“ des neuen Ortsrands, welches nicht nur Spazier- und Joggingweg für alle Bewohner ist, sondern auch der Regenwasserbewirtschaftung dient.

### Stellplätze

Die Fahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.



Die folgenden Festsetzungen gelten nicht für den östlichsten Baukörper bzw. das östl. Grundstück. Hier gelten die Regelungen unter → Abschnitt 4.3.1 auf Seite 39.

### Geschossigkeit

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

⚠ In diesem Quartiersbereich dürfen Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen errichtet werden.

### Gebäudehöhe

Gemessen über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG: 7,50 m

### Dach

⚠ Allgem. Erläuterungen zur Dachausbildung → Abschnitt 4.2.5 auf Seite 27.

### Höhenlage der Gebäude – Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

⚠ Allgem. Erläuterungen zur Höhenlage → Abschnitt 4.2.2 auf Seite 19.

### Zahl der Wohnungen

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.6, S. 4

⚠ In diesem Quartier sind in einem Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser gilt die Regelung ebenfalls. Hier sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird begrenzt, um eine zu hohe Anzahl an Wohnungen auszuschließen. Ohne diese Begrenzung besteht die Gefahr, dass aufgrund der erforderlichen Pkw-Stellplätze ein Großteil der Grundstücksfreiflächen für Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden müsste. Dadurch würde die angestrebte Durchgrünung des Wohngebietes und damit die Wohnqualität gemindert werden.

### Stellplätze

Stellplätze können in diesem Quartiersbereich in Garagen, Carports oder offen auf dem Grundstück untergebracht werden. Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorgartenzone hineinragende Stellplatzbauten sowie offene Stellplätze zu stören, gilt Folgendes:

### Überdachte Stellplätze / Carports

⚠ Überdachte Stellplätze/Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/Stützen mit einem Dach. Sie dürfen maximal an zwei Seiten (Seiten- und/oder Rückwand) geschlossen werden. Zufahrten dürfen nicht durch Tore geschlossen werden.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.2, S. 13

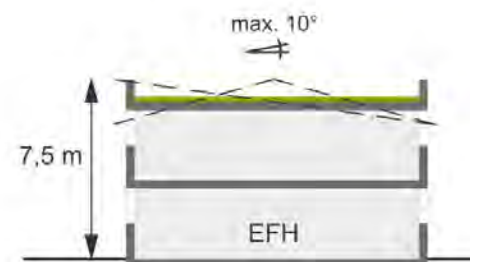


ABB. 150 Gebäude können mit maximal 2 Geschossen errichtet werden.



ABB. 151 ✓ Kompaktes 2-geschossiges Gebäude ohne jegliche Rück- oder Vorsprünge, die Form wirkt ruhig und klar, weißer Putz mit dunkelgrauen Fensterlaibungen ist ein gelungener Kontrast.

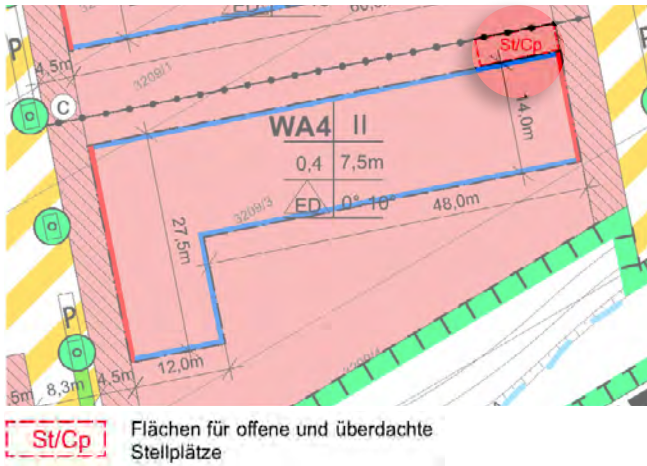


ABB. 156 Darstellung der Stellplätze im Bebauungsplan



ABB. 152 Carports Cp und offene Stellplätze St dürfen innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der rot gestrichelten Flächen hergestellt werden.

Wird ein Carport direkt neben dem Hauptgebäude errichtet, so zählt die angrenzende Hauswand bereits als eine geschlossene Seite.

⚠ Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden. Die Dachflächen sind zu begrünen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.2, S. 13

⚠ Überdachte Stellplätze/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig → Abb. 152.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.3.1 und A 5.4, S. 6

⚠ Überdachte Stellplätze/Carports sind bis zu einer max. Höhe von 3,0m zulässig → Abb. 153.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.3.2, S. 6

⚠ Werden überdachte Stellplätze/Carports aneinandergesetzt, so sind diese mit einem Flachdach mit einer zwingenden Höhe von 2,75m auszuführen. Andere Dachformen und -neigungswinkel im Rahmen der Vorschrift zu den Dachformen sind nur zulässig, wenn bei nachbarlicher Einigung die aneinandergrenzenden überdachten Stellplätze/Carports einheitlich ausgeführt werden. Wird hierbei vom Flachdach abgewichen, sind diese Stellplätze bis zu einer maximalen Höhe von 3,0m zulässig.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.2, S. 13

Mit dieser Regelung soll eine harmonische Gestaltung von aneinandergesetzten Carports gefördert werden. Auch werden so bautechnische Anschlussprobleme reduziert.

👉 **EMPFEHLUNG** Bei der Anordnung und Dimensionierung von Garagen und Carports sollte darauf geachtet werden, dass die Belichtung der Erdgeschossräume nicht unnötig verschlechtert wird.



ABB. 153 Überdachte Stellplätze dürfen max. 3,0m hoch sein.

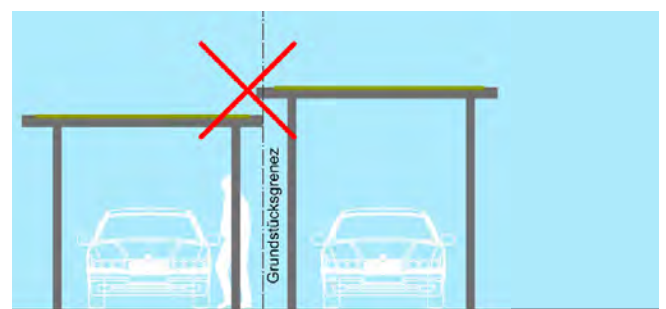


ABB. 155 Unterschiedlich hohe zusammengebaute Carports sind nicht zulässig.

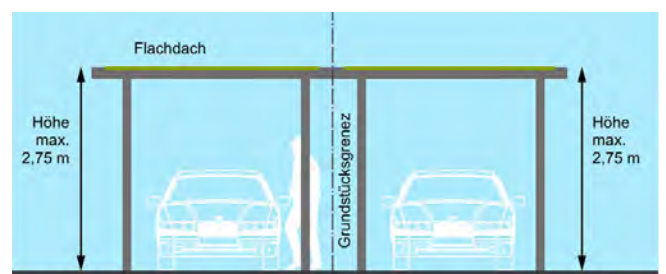


ABB. 154 Werden Carports an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, dürfen diese max. 2,75m hoch sein und müssen als Flachdach ausgeführt werden. Es sei denn, man einigt sich auf eine weitere Bauform im Rahmen der Zulässigkeit.



## Oberirdische Garagen

⚠️ Selbstständige oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich innerhalb der Baulinien und Baugrenzen) und mit einem Mindestabstand von 2,5m zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ➔ Abb. 157 und Abb. 158. **B PLAN** textl. Festsetzung A 5.2, S. 6

Im Gegensatz zu offenen Carport-Anlagen stellen Garagen geschlossene Bauvolumen dar. Werden diese unmittelbar an der Grundstücksgrenze in Verbindung mit den Hauptgebäuden errichtet, entstehen geschlossene, riegelartige Baustrukturen. Im Baugebiet Seitenpfaden würde eine solche Anordnung dem Ziel der Transparenz, Durchlässigkeit und Offenheit im Quartier widersprechen und ist deshalb ausgeschlossen.

Garagen können, wenn gewünscht, jedoch in das Hauptgebäude integriert oder mit dem zulässigen Grenzabstand auch frei stehend neben dem Hauptgebäude errichtet werden.

👉 **EMPFEHLUNG** Bei Garagen bietet sich an, die Materialien und Farben des Hauptgebäudes zu verwenden. So bilden diese eine Einheit und ein harmonisches Ganzes.

## Offene Stellplätze

⚠️ Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig ➔ Abb. 157.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.3.1 und A 5.4, S. 6

## Zufahrten und Befestigung

⚠️ Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0m zulässig. **B PLAN** textl. Festsetzung A 6.1.1, S. 6

Ziel der Festsetzung ist, einem übermäßigen Unterbrechen bzw. Zerstückeln der Vorgartenzonen entgegenzuwirken. Die Durchgängigkeit und Durchgrünung der Vorzonen/Vorgärten soll nicht durch überbreite Zufahrten verloren gehen.

⚠️ Flächen für Stellplätze sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 1.8.3, S. 13

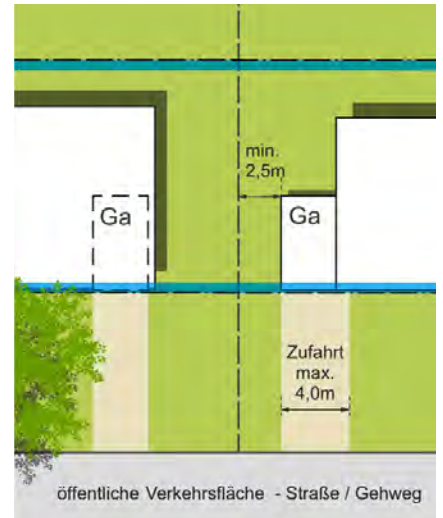


ABB. 157 Darstellung integrierte Garage sowie Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von min. 2,5m

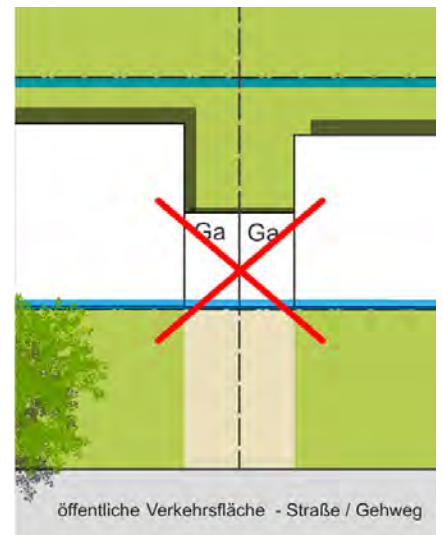


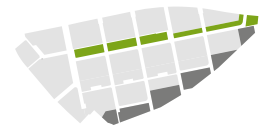
ABB. 158 Garagen dürfen nicht unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.



ABB. 160 ✓ Integration von Garage, Hauseingang und Vordach



ABB. 159 ✗ NEGATIVBEISPIEL Garagenfront entlang der xxxxxx



## Vorzonen

Sorgfältig gestaltete Vorzonen sind wichtig für einen qualitativollen Gesamteindruck des Gebäudes. Darüber hinaus sind sie aber auch Aushängeschild für den Qualitätsanspruch im gesamten Quartier.

**Definition:** Vorzonen/Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Gebäudeaußenkante (mit deren Flucht) und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei Eckgrundstücken kann es zwei Vorgartenzonen geben.

Im Folgenden werden die wichtigsten Regelungen des Bebauungsplanes zur Ausbildung der Vorzonen und der zulässigen baulichen Einrichtungen in diesem Quartiersbereich erläutert und mit Gestaltungsempfehlungen ergänzt. Eine zusammenfassende Grafik zu allen Vorzonen im Quartier befindet sich im Anhang.

## Begrünung und Einfriedungen

⚠ Die Vorzonen → Abb. 161 (dunkelgrüne Flächen) sind min. zu 25% mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich c, S. 14

⚠ Einfriedungen der Vorgartenzonen sind hier zulässig als:

- Schnitthecken bis maximal 0,8m Höhe
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 0,65m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind → Abb. 162.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 3.1, S. 15

👍 **EMPFEHLUNG** Ein sog. Hausbaum, d.h. ein markanter freistehender Baum vor der Straßenfassade eines Gebäudes, gliedert und belebt den öffentlichen Raum.

👍 **EMPFEHLUNG** Der Hauseingang ist zusammen mit dem Vorgarten die Visitenkarte eines Hauses. Einladend wirkende Vorgärten mit klar abgesetzter Zuwegung und gärtnerischer Gestaltung der übrigen Flächen erzeugen einen „wertigen“ Gesamteindruck.



ABB. 161 Begrünung der Vorzonen min. 25%

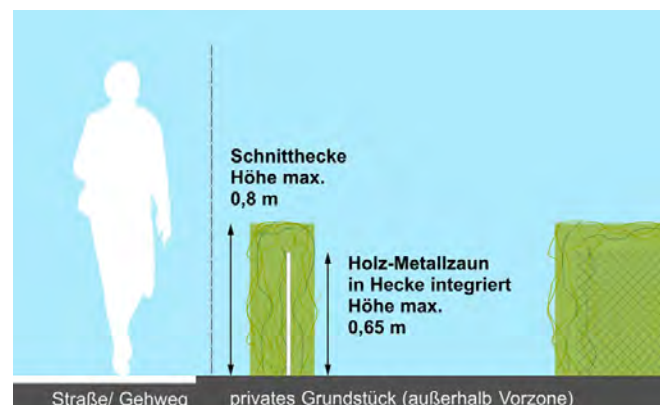


ABB. 162 In den Vorzonenbereichen sind Schnitthecken zulässig.



ABB. 164 ✓ Begrünter Vorzonenbereich mit „versteckter“ Nebenanlage, Holzlatzunge wirkt angenehm zum Grünbereich.



ABB. 163 ✓ Geordneter Vorgarten: begrünte Vorzone mit Nebenanlagen für Müllbehälter



### Nebenanlagen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33.

⚠ Alle Nebenanlagen sind mindestens 0,8m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken → Abb. 167.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.3.1, S. 5

⚠ In den Vorzonen sind offene nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Form von Anlehnbügel bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig → Abb. 166.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.1, S. 5

⚠ In den Vorzonen sind Nebenanlagen bis zu einer max. Höhe von 1,4m und einer max. Grundfläche von 6 qm zulässig → Abb. 167.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 4.4.4 Bereich c, S. 5

Für das Quartier Seitenpfaden wird ein offen durchgrünter Charakter angestrebt. Größere Nebenanlagen stellen die relativ knapp bemessenen Vorzonen schnell zu und wirken im öffentlichen Straßenraum meist abweisend. Mit der obigen Regelung sollen allzu große Nebenanlagen vermieden werden.

👉 **EMPFEHLUNG** Abstellflächen für Fahrräder oder Müllbehälter können gestalterisch gut in Carport-Anlagen integriert werden. Die Vorzonen können so übersichtlicher gestaltet werden.

### Nebenanlagen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten. Diese werden im → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 3337 mit Abbildungen näher erläutert.

### Einfriedungen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten. Diese werden im → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 3337 mit Abbildungen näher erläutert.

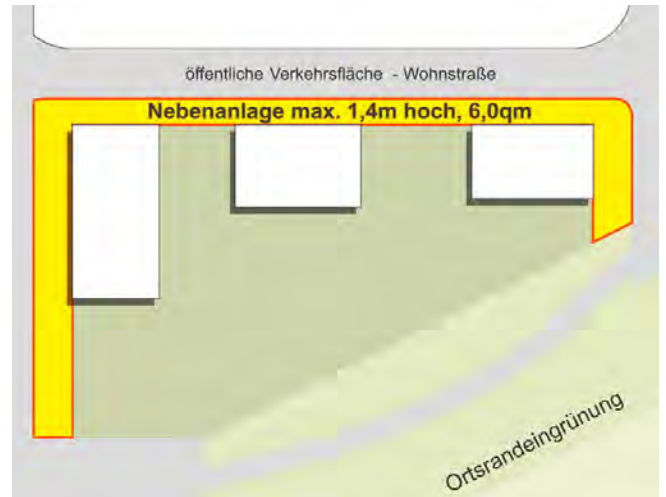


ABB. 165 Zulässige Nebenanlagen in den Vorzonen (gelbe Flächen)

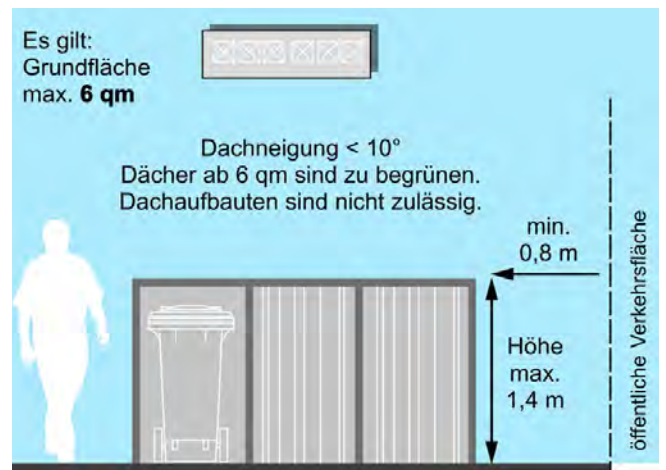


ABB. 167 Zulässige Nebenanlage im Bereich der Vorzonen

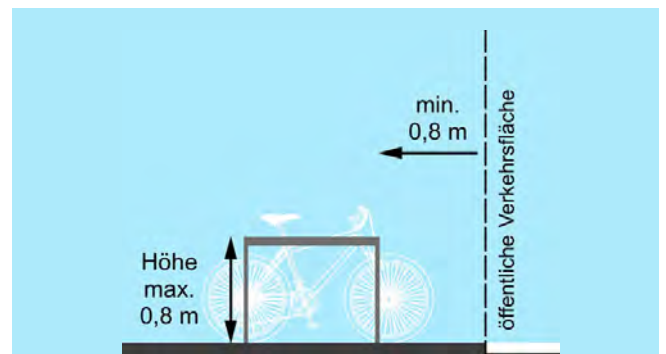


ABB. 166 Fahrradabstellbügel sind in allen Vorzonen zulässig.



ABB. 168 ❌ NEGATIVBEISPIEL Mülltonnen im Vorzonenbereich wirken wenig einladend.

ABB. 169 ❌ NEGATIVBEISPIEL Durch Mülltonnen sowie Fahrradabstellanlagen verbaute Vorzone. Fehlendes Grün sowie unterschiedlichste Materialien lassen den Hauszugang wenig attraktiv erscheinen.



### 4.3.5 Gemischter Quartiersbereich am südlichen Stadteingang



ABB. 170 Ansicht Ortenberger Straße/Zufahrt Kreisverkehr Fessenbacher Straße (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)

#### Bebauung

An der Einmündung der Fessenbacher Straße in die Ortenberger Straße markiert ein sechsgeschossiges Gebäude das neue „Quartier Seitenpfaden“. Südlich davon entstehen überwiegend viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist hier neben der Wohnnutzung auch an die Ansiedlung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gedacht. Neben Bäcker, Metzger oder kleinem Lebensmittelmarkt können hier auch Büroeinheiten oder Praxen entstehen.

#### Freiraum

Das Quartier bildet eine große zusammenhängende Blockrandbebauung mit zwei großen Höfen. Im Inneren verläuft in Verlängerung des Riesbachangers und des Quartiersplatzes das offen geführte Riesbächle in einer großzügig angelegten Fußwegzone, welche das Quartier weiter Richtung Norden mit der Innenstadt vernetzt.

#### Erschließung und Stellplätze

Die Gebäude entlang der Ortenberger Straße werden über eine parallele private Anliegerstraße mit begleitenden Stellplätzen erschlossen. Weitere Parkmöglichkeiten gibt es in Tiefgaragen.

Die Gebäude zur Fessenbacher Straße und die nach Osten orientierten Gebäude werden direkt von den vorgelagerten Straßen erschlossen. Alle Fahrzeuge sind in einer Tiefgarage unterzubringen.



ABB. 171 Südlicher Stadteingang mit Kreisverkehr (Wettbewerbsüberarbeitung K9 Architekten)



### Geschossigkeit

⚠ In diesem Quartiersbereich sind die Gebäude überwiegend zwingend mit 4 Vollgeschossen zu errichten. Im Nordwesten ist ein 6-geschossiger Baukörper möglich. Im südlichen Bereich ist ein Gebäudekomplex mit zwingend 3 Vollgeschossen vorgesehen, wobei ein zur Straße hin orientierter Abschnitt auch mit 4 Vollgeschossen bebaut werden darf ➔ Abb. 172.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 2.5.1, S. 3

### Gebäudehöhe

Gemessen über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)

je nach Bereich unterschiedlich:

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG:  
10,40m bei 3 Vollgeschossen

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG:  
13,30m bei 4 Vollgeschossen

⚠ Gebäudehöhe (GH)max gemessen OKFF EG:  
19,10m bei 6 Vollgeschossen



### Dach

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Dachausbildung  
➔ Abschnitt 4.2.5 auf Seite 27.

### Höhenlage der Gebäude – Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

⚠ Allgemeine Erläuterungen zur Höhenlage  
➔ Abschnitt 4.2.2 auf Seite 19.

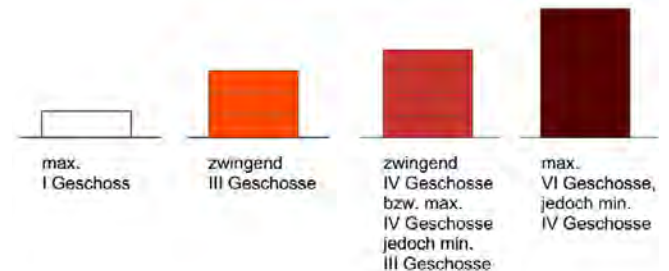


ABB. 172 Höhenfestsetzungen im Quartiersbereich „Am südlichen Stadteingang“



## Stellplätze

⚠ Alle Stellplätze müssen in einer Gemeinschaftstiefgarage GGa bzw. Tiefgarage Ga nachgewiesen werden.

**B PLAN** textl. Festsetzung A 5.1.1, S. 6

Die Stellplätze sind hier aufgrund der baulichen Dichte im Quartier in Tiefgaragen unterzubringen, um die Innenbereiche der Baufelder als Freiraum nutzen zu können. Lediglich östlich, parallel zur Ortenberger Straße, sind offene Stellplätze vorgesehen, welche über eine private Anliegerstraße erschlossen werden. Diese Stellplätze dienen hauptsächlich dem Besucherverkehr der dort vorgesehenen Dienstleistungen im Quartier.

## Vorzonen

Sorgfältig gestaltete Vorzonen sind wichtig für einen qualitativollen Gesamteindruck des Gebäudes. Darüber hinaus sind sie aber auch Aushängeschild für den Qualitätsanspruch im gesamten Quartier.

Im Folgenden werden die wichtigsten Regelungen des Bebauungsplanes zur Ausbildung der Vorzonen und der zulässigen baulichen Einrichtungen in diesem Quartiersbereich erläutert. Eine zusammenfassende Grafik zu allen Vorzonen im Quartier befindet sich im Anhang.

## Begrünung und Einfriedungen

⚠ Vorgartenflächen sind min. zu 50% mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis max. 0,5m Höhe zu begrünen → Abb. 174 (dunkelgrüne Flächen).

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereiche a1 und a2, S. 14

⚠ Die in der → Abb. 174 (hellgrün) gekennzeichneten Vorgartenflächen sind min. zu 25% mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis max. 0,5m Höhe zu begrünen.

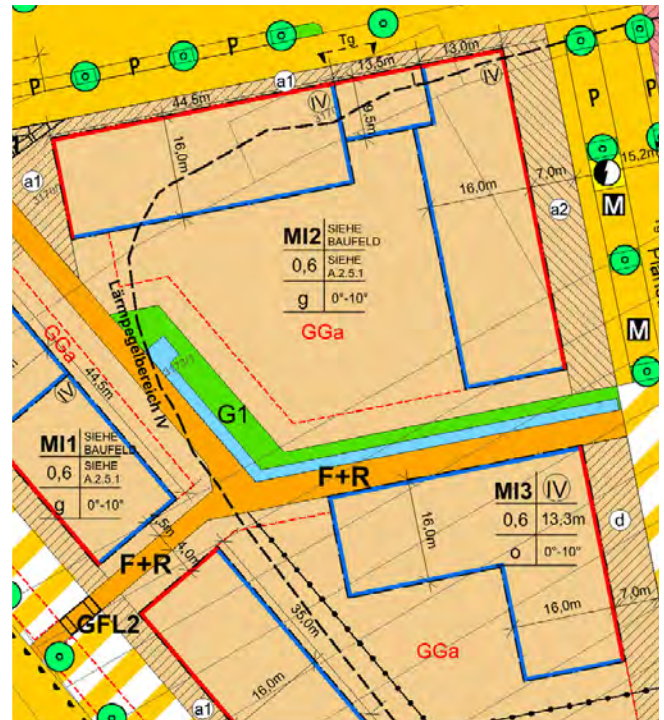
**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich b1, S. 14

⚠ Die zum Quartiersplatz orientierte Vorzone → Abb. 174 (hellbraune Fläche) ist von Bepflanzungen freizuhalten. Die befestigten Flächen sind im gleichen Belag wie die öffentlichen Gehwegflächen bzw. Platzflächen anzulegen, um eine gestalterische Einheit in Zusammenhang mit dem Riesbacheranger herzustellen.

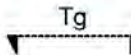
**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 2.1.1 Bereich d, S. 14

⚠ In allen Vorzonen sind keine Einfriedungen sowie auch keine Hecken zulässig.

**B PLAN** örtl. Bauvorschrift B 3.3 Bereich a1, a2, b1 und d, S. 15



Bereich für die Tiefgarage



Zufahrtsbereich für die Tiefgarage entlang der Fessenbacher Straße

ABB. 173 Darstellung der Lage und Zulässigkeiten von Stellplätzen im Bebauungsplan

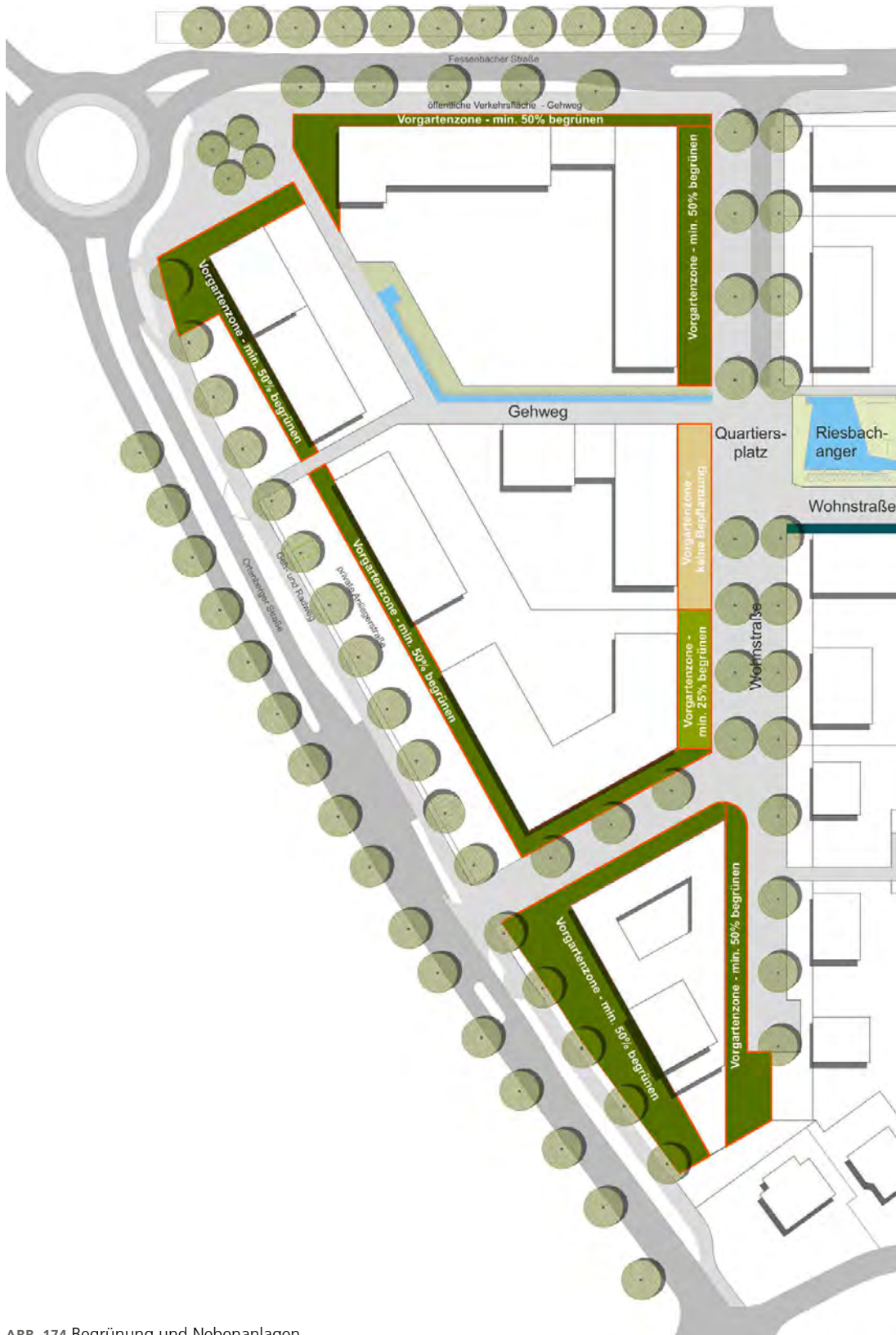


ABB. 174 Begrünung und Nebenanlagen



## Nebenanlagen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33.

⚠ Entlang der Ortenberger und Fessenbacher Straße sowie im Quartiersplatzbereich am Riesbachanger sind neben den Fahrradanhängern keine weiteren Nebenanlagen zulässig → Abb. 175 (orange Flächen).

 textl. Festsetzung A 4.4.2, S. 5

Entlang der Ortenberger und Fessenbacher Straße sollen durch die Gebäude klare, städtisch wirkende Raumkanten entstehen. Nebenanlagen vor den Gebäuden sind deshalb hier nicht sinnvoll.

⚠ In den Vorzonen entlang der inneren Wohnstraßen → Abb. 175 (gelbe Flächen) ist, neben Fahrradanhängern, eine überdachte Nebenanlage (offene Stütze-Dach-Konstruktion) bis max. 2,75 m Höhe und max. 15,0 qm Grundfläche zulässig. Hier können z.B. Fahrräder von Besuchern regensicher abgestellt werden.

 textl. Festsetzung A 4.4.3 Vorzone a2, S. 5

## Nebenanlagen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Nebenanlagen sind zu beachten. Diese werden im → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33 mit Abbildungen näher erläutert.

## Einfriedungen außerhalb von Vorzonen

⚠ Allgemeine Festsetzungen zu Einfriedungen sind zu beachten. Diese werden im → Abschnitt 4.2.7 auf Seite 33 mit Abbildungen näher erläutert.



ABB. 175 Vorzonen und Nebenanlagen

## 5. Anhang

---

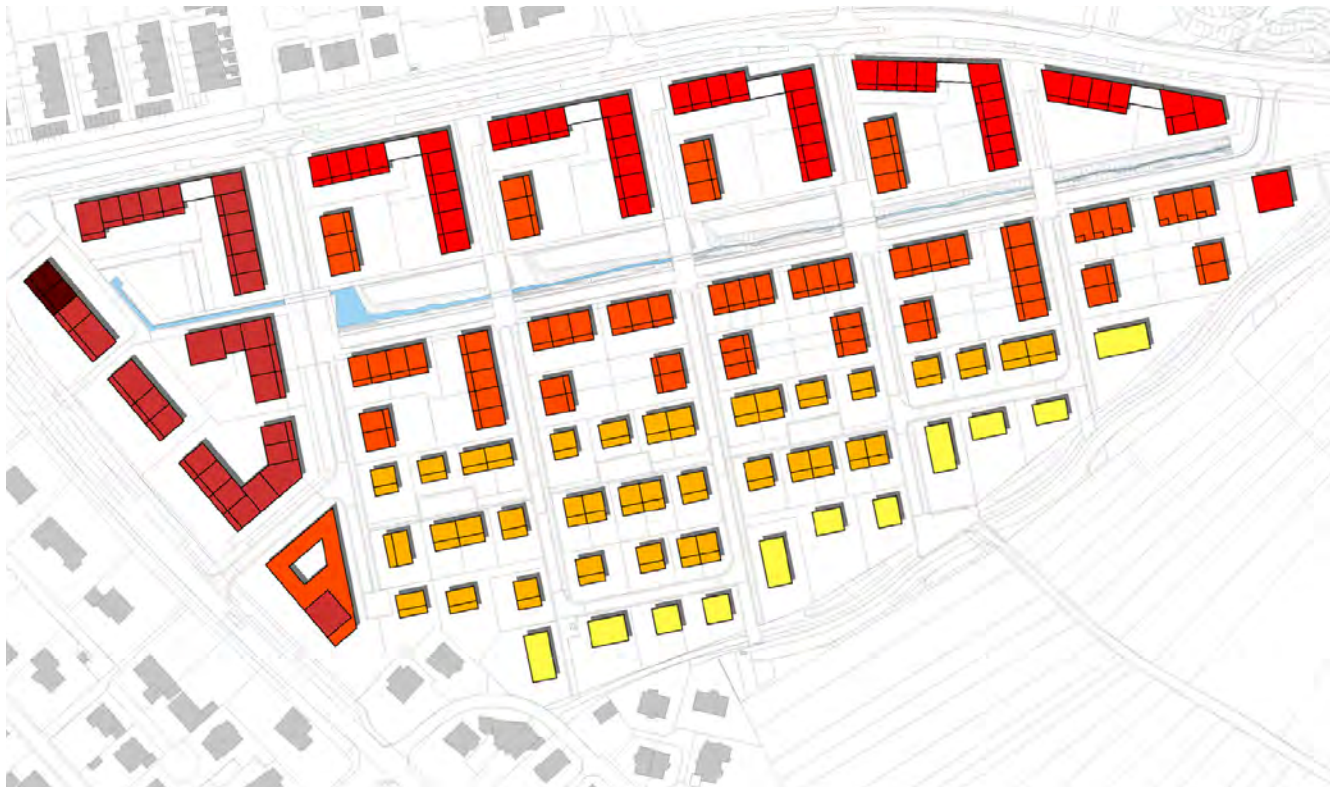
# 5.1 Übersichtsplan Zulässigkeiten in den jeweiligen Vorzonen der Quartiere



Zulässigkeiten in den jeweiligen Vorzonen/ Vorgärten

<b>NEBENANLAGEN</b>	Nebenanlagen sind mindestens 0,8 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Bezugspunkt für die max. Höhe von Nebenanlagen ist die geplante Geländehöhe am Standort. Die Dachflächen von Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 6 qm sind zu begrünen.					
	Allgemein zulässig sind offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in Form von Anlehnbügel bis 0,8 m Höhe.					
	keine weiteren Nebenanlagen	eine überdachte Nebenanlage (offene Stütze-Dach-Konstruktion) bis zu einer max. Höhe von 2,75 m und einer max. Grundfläche von 15 qm	keine weiteren Nebenanlagen	keine weiteren Nebenanlagen	eine Nebenanlage bis zu einer max. Höhe von 1,4 m und einer max. Grundfläche von 6 qm	keine weiteren Nebenanlagen
<b>BEGRÜNUNG</b>	Es wird empfohlen Pflanzen entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden.					
	min. 50 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen: - mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen - bis max. 0,5 m Höhe keine Hecken zulässig	min. 50 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen: - mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen - bis max. 0,5 m Höhe keine Hecken zulässig	min. 25 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen: - mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen - bis max. 0,5 m Höhe keine Hecken zulässig  Befestigte Flächen sind im gleichen Belag wie die öffentlichen Gehwegflächen anzulegen.	min. 25 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen: - mit Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen - bis max. 0,5 m Höhe keine Hecken zulässig  Befestigte Flächen sind im gleichen Belag wie die öffentlichen Gehwegflächen anzulegen.	min. 25 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen: - mit Hecken, Stauden oder niedrigen bodendeckenden Gehölzen - max. Höhe siehe unter Einfriedungen	keine Bepflanzungen zulässig  Befestigte Flächen sind im gleichen Belag wie die öffentlichen Gehwegflächen anzulegen.
<b>EINFRIEDUNG</b>	keine Einfriedungen zulässig	keine Einfriedungen zulässig	keine Einfriedungen zulässig	keine Einfriedungen zulässig	<u>gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:</u> - Schnitthecken bis max. 0,8 m Höhe - Holz- u. Metallzäune in transparenter Bauweise bis max. 0,65 m Höhe, wenn in Hecke integriert  <u>gegenüber öffentlichen Grünflächen:</u> - freiwachsende Hecken bis max. 1,5 m Höhe - Holz- u. Metallzäune in transparenter Bauweise bis max. 1,0 m Höhe, wenn in Hecke integriert	keine Einfriedungen zulässig

## 5.2 Übersicht Konzept der Höhenstaffelung der Gebäude und Anzahl der Geschosse



Höhenstaffelung der Gebäude und Anzahl der Geschosse:





**Stadt Offenburg**

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht  
Abt. Stadtplanung und Stadtgestaltung  
Wilhelmstraße 12  
77654 Offenburg

Bearbeitung:  
Wick und Partner, Stuttgart

mit Planungsbeiträgen von:  
K9 Architekten, Freiburg  
faktorgruen, Freiburg

Layout:  
[www.designconcepts.de](http://www.designconcepts.de)