



**GESTALTUNGSHANDBUCH** | HANSESTADT STRALSUND  
„WOHNGEBIET ÖSTLICH DER HOCHSCHULALLEE“

## IMPRESSUM

- Herausgeber: **Bauamt Hansestadt Stralsund**  
Abt. Planung und Denkmalpflege  
Badenstraße 17 | 18439 Stralsund
- Entwicklungsträger: **LEG**  
Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft d. Hansestadt Stralsund mbH  
Hafenstraße 27 | 18439 Stralsund
- Verfasser: **ppp** architekten+stadtplaner gmbh  
Kanalstraße 52 | 23552 Lübeck  
Steindamm 105 | 20099 Hamburg
- Erscheinungsdatum: Januar 2018 | Stralsund

# INHALTSVERZEICHNIS

## Einleitung

Zielsetzung	- 04 -
Städtebaulicher Entwurf	- 05 -

## 1. Allgemeines

1.1 Lage	- 08 -
1.2 Geltungsbereich	- 08 -
1.3 Rahmenbedingungen	- 09 -

## 2. Öffentliche Erschließung und Freiraum

2.1 Straße	- 12 -
2.2 öffentliche Stellplätze	- 13 -
2.3 Wege	- 14 -
2.4 Quartiersplatz	- 15 -
2.5 Entsorgung	- 16 -
2.6 Beleuchtung	- 17 -
2.7 Ausgleichsflächen	- 18 -

## 3. Gebäudetypologien

3.1 Baukörper	- 20 -
3.2 Nebengebäude	- 22 -
3.3 Dächer	- 24 -
3.4 Fassaden	- 26 -

## 4. Private Außenanlagen

4.1 Geländemodellierungen	- 34 -
4.2 Einfriedungen	- 35 -
4.3 Zufahrten	- 36 -
4.4 Vorgärten	- 37 -
4.5 Hausgärten	- 37 -
4.6 offene Stellplätze	- 38 -
4.7 Werbeanlagen	- 38 -

## 5. Exemplarische Referenzbeispiele

5.1 Referenzbeispiele Hauptmaterial Ziegel	- 41 -
5.2 Referenzbeispiele Hauptmaterial Holz	- 49 -

## 6. Anlagen

6.1 Vogelperspektive   Luftbild	- 62 -
6.2 Geltungsbereich B-Plan 65	- 64 -
6.3 Städtebauliches Konzept   Piktogramme	- 66 -
6.4 Bruttobauland   Flächenauflistung	- 68 -
6.5 Städtebaulicher Entwurf   Gebäudetypologien	- 70 -
6.6 Exemplarische Testentwürfe   Haustypen	- 72 -

## EINLEITUNG

### Zielsetzung

Das Wohnquartier am Strelasund östlich der Hochschulallee (B-Plan Nr. 65) soll den neuen Stadtrand, der sich auf Höhe der Einmündung der Hochschulallee in der Parower Chaussee klar abzeichnet, im Norden von Stralsund ausbilden. Es ist von Norden und Osten weiträumig einsichtig und erfordert aufgrund seiner besonderen Lage die Gewährleistung einer einheitlichen Quartiersgestaltung. Das städtebauliche Konzept sieht ein trapezförmiges Baufeld vor, welches das in südlicher Richtung liegende Baufeld (B-Plan Nr. 64) gleichartig erweitern soll. Durch die Ausformung der Baufelder (B-Plan Nr. 64 und 65) und die dazwischen liegende unbebaute Grünfläche bleiben sowohl Sichtbeziehungen zum Strelasund als auch der Baumbestand entlang der Hochschulallee weiterhin erhalten.

Mit den vorliegenden Gestaltungsregeln sollen Festsetzungen in Bezug auf das Quartier prägende baulich-räumliche Elemente getroffen werden, um eine gemeinsame Architektursprache zu sichern und ein qualitativ hochwertiges Siedlungsbild zu garantieren. Dabei soll einerseits die Gestaltungsbreite für Eigentümer und Planer anhand von Beispielen aufgezeigt und andererseits die Basis für die Identität des Quartiers gebildet werden.



Abb. 01 | Lage in der Stadt



Abb. 02 | Schrägluftbild | derzeitiger Stadtrand Knieper Nord

## Städtebaulicher Entwurf

Die die Umgebung prägenden linearen Kulturspuren, die durch die Agrarnutzung entstanden sind, liefern den geometrischen Ansatz, der diesem städtebaulichen Konzept zugrunde liegt. In Analogie zu den strikten Landschaftslinien weist auch das zweite Baufeld lineare Konturen auf, die sich klar von der bewegten Topographie absetzen.

Identitätsstiftendes Element innerhalb eines Bauabschnitts ist der Quartiersplatz, der als Aufweitung des Straßenraums im westlichen Bereich des Quartiers angesiedelt ist. Als gemeinschaftlich genutzte Mitte ausgebildet dient er als Treffpunkt für die Bewohner. Erschlossen wird das Quartier von der Hochschulallee über eine Wohnstraße, die sich jeweils um die innere Bebauung legt.

Das städtebauliche Konzept des zweiten Bauabschnittes umfasst eine Bruttobaulandfläche von knapp 3,9 ha mit 5 Mehrfamilienhausparzellen und 29 Einfamilienhausparzellen.



Abb. 03 | durch Agrarnutzung entstandene lineare Kulturspuren



Abb. 04 | Entwurfsprägende Elemente des städtebaulichen Konzepts

Es sind ca. 54 Wohneinheiten realisierbar, darunter 5 Mehrfamilienhäuser mit etwa je 5 Wohneinheiten. Die Grundstücksgrößen für die Einfamilienhäuser liegen zwischen 700m<sup>2</sup> - 1.500m<sup>2</sup> und zwischen 1.050 m<sup>2</sup> - 1.470m<sup>2</sup> für die Mehrfamilienhäuser.

Parzellen Innenbereich	ca. 700-1.000m <sup>2</sup>	13 EFH
Parzellen Nord-und Südseite	ca. 800-1.000m <sup>2</sup>	13 EFH
Parzellen direkter Wasserblick	ca. 1.500m <sup>2</sup>	3 EFH
Parzellen Mehrfamilienhaus	ca. 1.050-1.470m <sup>2</sup>	5 MFH

In Bezug auf die Geschossigkeit wird zwischen den Einfamilienhäusern mit 2 Geschossen und den Mehrfamilienhäusern mit 3 Geschossen differenziert. Durch die schräge und versetzte Anordnung der Gebäude im nördlichen, mittleren und südlichen Bereich wird die Blickbeziehung zum Wasser und in die Landschaft auch aus zweiter Reihe ermöglicht.

Die Baukörper sollen in einer kubischen und zeitgemäßen Architektursprache umgesetzt werden. Neben einer nach Südwesten ausgerichteten Gartenterrasse kann jedes Wohnhaus über eine Dachterrasse im Obergeschoss verfügen, die bedingt durch die vorgegebenen Baufenster und die ansteigende Topographie den Blick aufs Wasser ermöglicht.

Neben dem Bauland beinhaltet das Konzept im Norden und Osten eine Freifläche, die dem landschaftlichen Ausgleich dient.

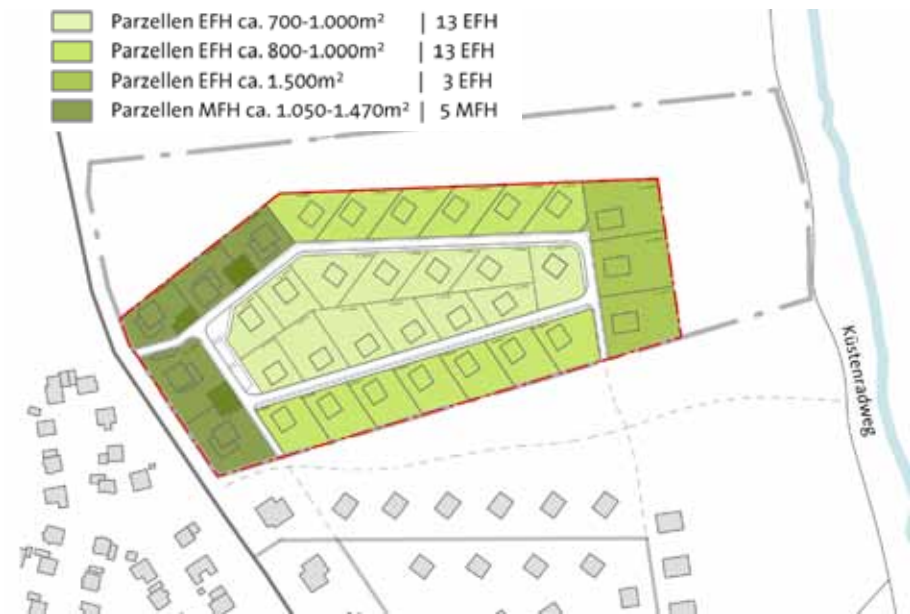


Abb. 05 | Parzellierung



Abb. 06 | freizuhaltende Sichtachse von der Hochschulallee zum Strelasund



Abb. 07 | städtebaulicher Entwurf



Abb. 08 | Erschließung



Abb. 09 | Gebäudetypologie



Abb. 10 | Freiraum

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1 Lage

Das Baugebiet befindet sich nördlich der Stralsunder Altstadt im Stadtteil Knieper Nord. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird mit dem öffentlichen Nahverkehr (von Norden und Süden) und dem motorisierten Individualverkehr (nur von Norden) über die Hochschulallee erreicht. Das Areal liegt unmittelbar am Strelasund, an dessen Ufer der Ostseeküstenradweg entlang führt.

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 65 umfasst ca. 6,5 ha und umfasst in der Gemarkung Stralsund, Flur 2 das Flurstück 17/6 und anteilig das Flurstück 18/5. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Nördliche Begrenzung: Ackerfläche (Flurstück 16/5, Flur 2, Gemarkung Stralsund)
- Östliche Begrenzung: durch den Ostseeküstenradweg entlang des Strelasunds
- Südliche Begrenzung: durch die geplante Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 64 „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“
- Westliche Begrenzung: durch die Hochschulallee

Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt ca. 39.000m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche umfasst ca. 26.000m<sup>2</sup>.



Abb. 11 | Luftbild mit Geltungsbereich für den B-Plan Nr. 65



Abb. 12 | Geltungsbereich B-Plan Nr. 65, Bruttobauland und Ausgleichsfläche



## 1.3 Rahmenbedingungen

### TOPOGRAPHIE

Das Areal weist eine bewegte Topographie auf. Innerhalb des Geltungsbereiches steigt das Gelände von Osten nach Westen von 6 m ü. NHN auf 18 m ü. NHN an. Der bebaubare Bereich liegt ungefähr zwischen 11 m ü. NHN und 17 m ü. NHN.

### KÜSTENSCHUTZSTREIFEN

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Strelasund ist ein 150 m breiter Küstenschutzstreifen einzuhalten, innerhalb dessen keinerlei Bebauung zulässig ist.

### ALLEE

Erhaltenswerter Baumbestand mit überwiegend Spitzahorn-Bäumen säumt die Hochschulallee. Für die Erschließung des neuen Wohnquartiers wird daher eine vorhandene Lücke in der Allee genutzt.



Abb. 13 | Topographie

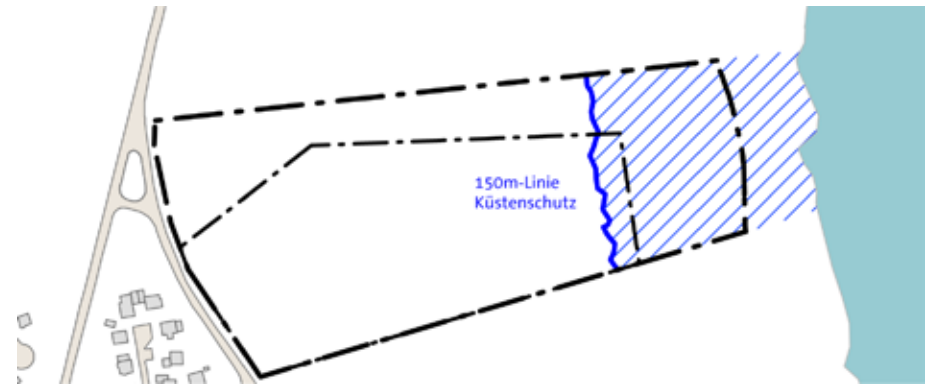


Abb. 14 | Küstenschutzstreifen



Abb. 15 | Hochschulallee mit erhaltenswertem Baumbestand



## **2. ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG UND FREIRAUM**

2.1 Straße

2.2 öffentliche Stellplätze

2.3 Wege

2.4 Quartiersplatz

2.5 Stadtmobiliar

2.6 Entsorgung

2.7 Beleuchtung

2.8 Ausgleichsflächen

## 2. ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG UND FREIRAUM

### 2.1 Straße

Das Quartier wird über die Hochschulallee erreicht. Die Zufahrt erfolgt über eine vorhandene Baumlücke in der geschützten Allee. Zur Erschließung der Grundstücke ist ein Zwei-Richtungs-Ringsystem vorgesehen, das als Mischverkehrsfläche (Schrittgeschwindigkeit) mit folgendem Straßenprofil vorgeschlagen wird.

Randstreifen	1,0 m
KFZ-/Radweg/Fußweg	5,0 m
Pflanzstreifen	2,0 m

#### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Folgende Materialien werden für die Straßenoberflächen vorgeschlagen.

Straße: Betonsteinpflaster, System 16, Oberfläche Rocca (gerumpelt), Format 16 x 24 cm, Farbe anthrazit

#### BEPFLANZUNG

Für den 2m breiten Randstreifen ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Der Abstand ist so zu wählen, dass Sichtfenster zum Strelasund für die im Innenbereich liegenden Grundstücke gewahrt bleiben. Es werden Laubbäume heimischer Art vorgeschlagen.

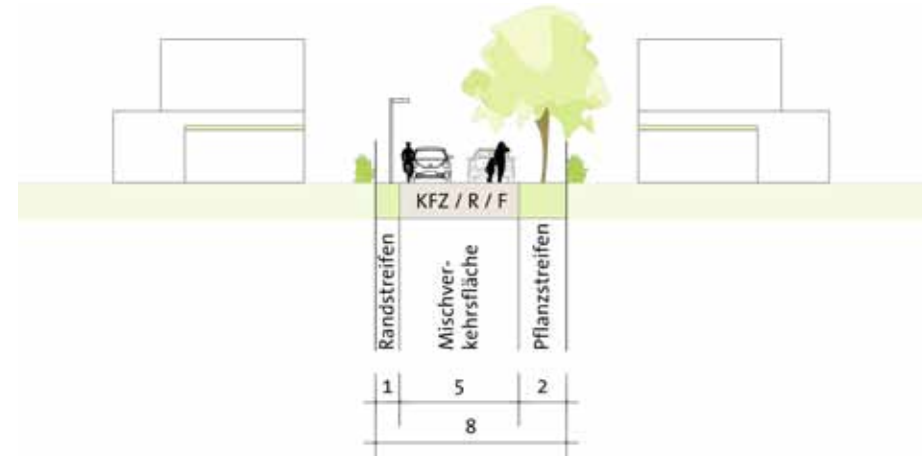


Abb. 16 | Querschnitt Straßenprofil



Abb. 17 | Betonsteinpflaster



Abb. 18 | Straßengeleitende Bepflanzung

## 2.2 öffentliche Stellplätze

Für alle Wohneinheiten sind im öffentlichen Raum Besucherstellplätze nachzuweisen (1 Stellplatz/ 3 WE). Bei insgesamt ca. 54 Wohneinheiten sind dies 18 Stellplätze.

Diese Stellplätze werden gegenüber der zwei westlichen Mehrfamilienhausparzellen als Querparker angeordnet. Sie werden jeweils als sechs zusammenhängende Stellplätze realisiert. Zudem werden im Verlauf der neuen Erschließungsstraße Parkbuchten mit der Zusatzfunktion der Fahrbahnverengung angeordnet.

### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Folgendes Material wird für die Oberfläche der Besucherstellplätze vorgeschlagen.

Stellplätze: Lesepflaster Granit rot/bunt, Stellplätze werden mit Granitreihenpflaster gekennzeichnet

### BEPFLANZUNG

Seitlich sowie zwischen den beiden Stellplatzgruppen ist je ein Baum anzupflanzen. Für 12 Stellplätze sind somit 3 Bäume vorzusehen. Hierfür werden, wie im übrigen Straßenraum, Laubbäume heimischer Art vorgeschlagen.

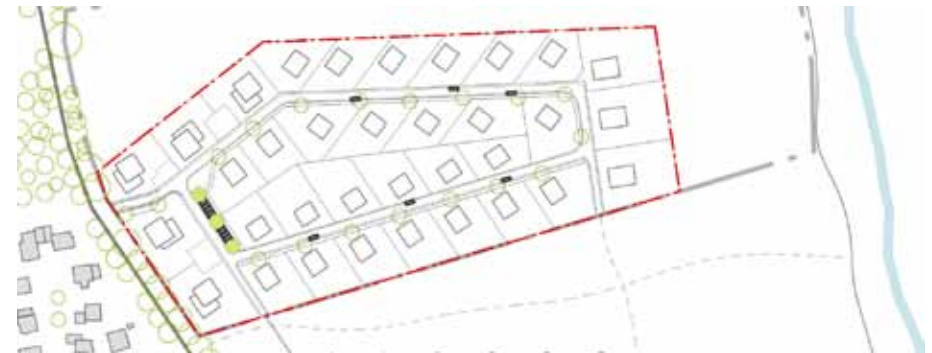


Abb. 19 | Besucherstellplätze im Quartier



Abb. 20 | Lesepflaster Granit



Abb. 21 | Stellplatzgruppe mit Baumanpflanzung

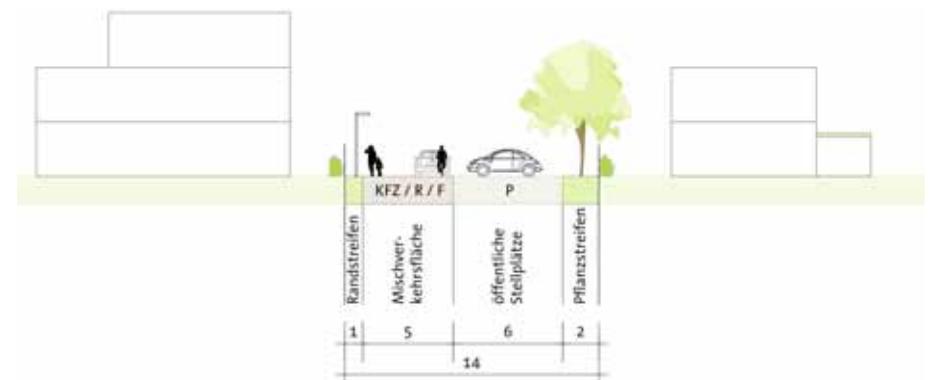


Abb. 22 | Querschnitt Straßenprofil mit öffentlichen Stellplätzen (Querparken)

## 2.3 Wege

Im Südosten und Südwesten des Quartiers erfolgt die Erschließung der Eckparzellen über Stichwege, die neben der Zuwegung eine fußläufige Anbindung an das „Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen“, B-Plan Nr. 64 ermöglichen. Die Stichwege sind an den südlich des Wohngebiets verlaufenden Weg angebinden und stellen dadurch für Fußgänger und Radfahrer die direkte Verbindung aus dem Baugebiet zum Ostseeküstenradweg sicher.

Randstreifen	1,0 m
Fußweg / Erschließung	3,0 m
Randstreifen	0,5 m

### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Folgende Materialien werden für die Oberflächen der Wege vorgeschlagen.

Wege zur Grundstückserschließung und Anbindung an Plattenweg:  
 Betonplattenbelag 30 x 30 cm mit  
 Edelsplittvorsatz, Farbe steingrau

### BEPFLANZUNG

Für die Randstreifen der versiegelten Wege sind Anpflanzungen von Büschen und Sträucher aus heimischen Arten zulässig. Die Wuchshöhe (max. 1,2m) darf die Sicht zum Wasser nicht beeinträchtigen.

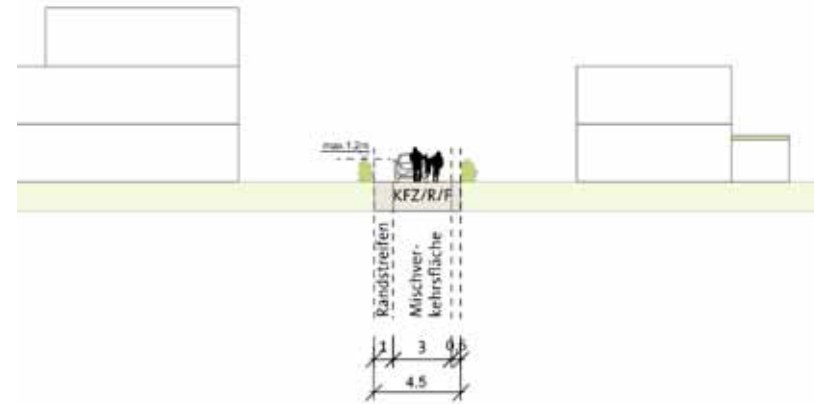


Abb. 23 | Querschnitt Weg, versiegelte Oberfläche

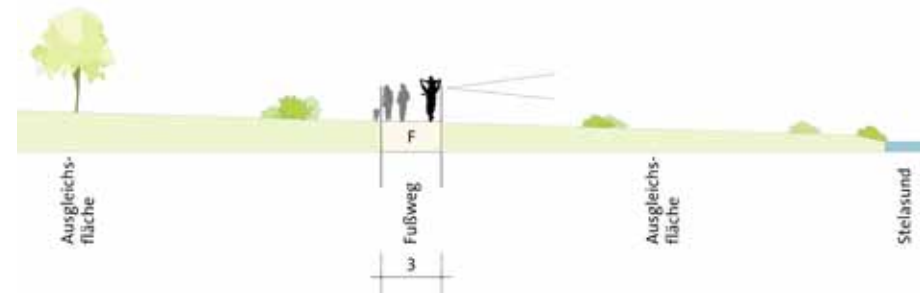


Abb. 24 | Querschnitt Weg



Abb. 25 | Oberflächen der Wege



Abb. 26 | Material Wege

## 2.4 Quartiersplatz

Als Aufweitung des Straßenraums bildet der Quartiersplatz, der sich am Eingang des neuen Wohngebiets befindet, mit einer Fläche von ca. 160m<sup>2</sup> eine gemeinschaftlich genutzte Mitte aus. Der Quartiersplatz dient als Treffpunkt und Kommunikationsort für die Bewohner. Durch die Gestaltung als „Findlingsgarten“ erfährt der Platz eine besondere Betonung und bietet als Freiland-Sammlungen von kleineren und größeren Geschiebeblöcken die Möglichkeit, interessante oder attraktive Steine zu sichern, die bei Bodenarbeiten im Geltungsbereich und der näheren Umgebung zutage treten.

### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Folgende Materialien werden für die Oberflächen des Platzes vorgeschlagen.

- Platz:
- Naturstein | versiegelter Bereich
  - Grand- bzw. Rasenflächen | Anpflanzungen

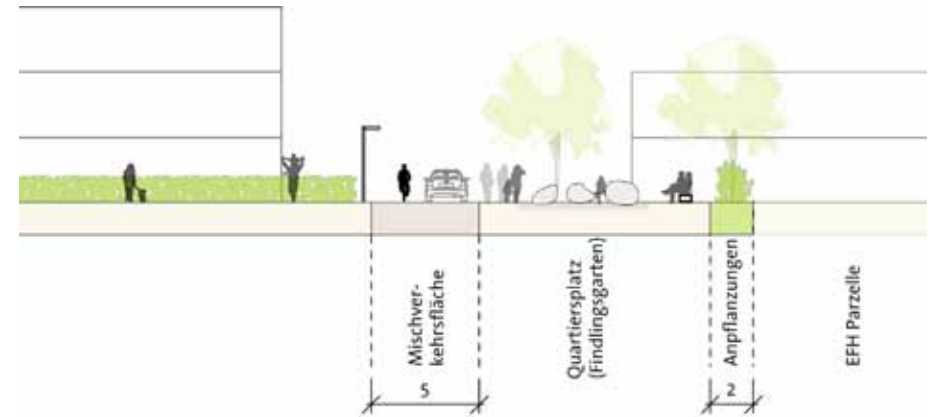


Abb. 27 | Schnitt Quartiersplatz



Abb. 28 | Quartiersplatz Gestaltung als Findlingsgarten



Abb. 29 | Naturstein



Abb. 30 | Grand



Abb. 31 | Rasen

## 2.5 Entsorgung

Am Ausgang bzw. Eingang des Quartiers ist auf der südlichen Straßenseite eine zentrale Entsorgungsstelle für Recyclingabfälle vorgesehen. Bei der Anordnung ist auf einen ausreichenden Abstand zu den Kronendurchmessern der Alleebäume zu achten.

Die für die Entsorgung von Recyclingabfällen vorgesehene Fläche (ca. 20m<sup>2</sup>) mit den verschiedenen Containern ist vom Straßenraum uneinsichtig zu gestalten und mit einer Stützen-Lamellen-Konstruktion einzuhausen. In Verlängerung der Entsorgungsfläche ist ein Stellplatz zum Entladen einzuplanen, sodass der Quartiersverkehr nicht beeinträchtigt wird.

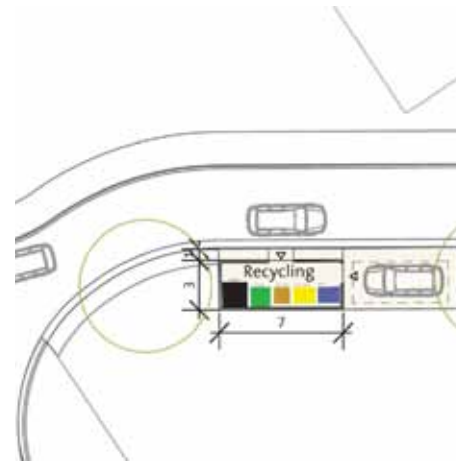


Abb. 35 | Entsorgungsstelle

1. Grundrahmen aus Profil-Winkelstahl 60/40/5, mit Stahlstütze aus Profil-Winkelstahl 70/70/7, feuerverzinkt, beschichtet mit Eisenglimmerlack matt, Farbton DB 703

mit horizontalen

2. Holzlamellen 60/40/2,5, Lärche *alternativ*  
2. Aluminium-Rechteckrohren 60/40/2,5, pulverbeschichtet in RAL-Farbton 8004

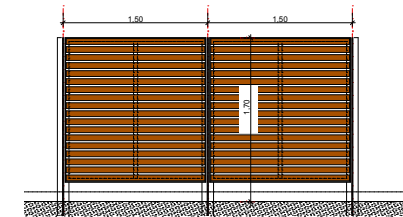


Abb. 36 | Entsorgungsstelle

## 2.6 Beleuchtung

Um für ausreichend Beleuchtung im Wohngebiet zu sorgen, werden die Leuchten in dem 1m breiten Seitenstreifen des Straßenprofils in angemessenem Abstand angeordnet. Bei der Gestaltung ist auf genügend Bankett für die Beleuchtung zu achten (min. 0,5m). Da das Quartier weiträumig einsichtig ist und davon abzusehen ist, dass die Lichtquellen bis in die umliegende Landschaft reichen, wird die Lichtpunkthöhe auf 4m festgelegt.



Abb. 32 | Straßenleuchte, dunkelgrau lackiert

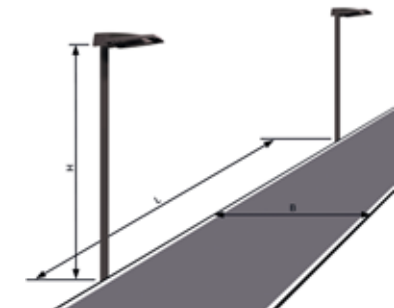


Abb. 33 | Anordnung der Beleuchtung

### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Für die Straßenbeleuchtung wird folgendes Modell in angegebener Ausstattung festgelegt.

Modell:	V3630 LED (Firma Vulkan)
Leuchte:	Standardbeschichtung, Lackierung DB703, dunkelgrau
Mast:	Aluminium, ohne Beschichtung, evtl. eloxiert
	Lichtpunkthöhe 4m
Lichtfarbe:	neutralweiß

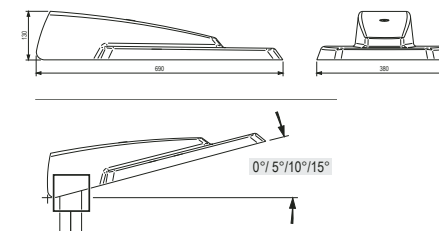


Abb. 34 | Kenngrößen Modell V3630 LED

Lichtpunkthöhe:	H = max. 4m
Mischverkehrsfläche:	B = 5,0m
Abstand Leuchten:	L = zu ermitteln
Winkel:	a = 0° - 15°
Lackierung:	DB 703
Leuchtmittel:	LED, neutralweiß



## 2.7 Ausgleichsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem Bauland, eine nördlich und östlich davon liegende Freifläche, die als extensive Wiesenflächen anzulegen ist. Sie ist nicht bebaubar und soll die Sicht zum Strelasund erhalten. Das Plangebiet ist Teil einer zu Planungsbeginn landwirtschaftlich genutzten Landschaft, welche durch vegetative Linien und Gehölzbestände strukturiert ist. Die geplanten Freiflächen dienen dem Ausgleich. Die Wiesenflächen und die geplante (Wild-)Streuobstwiese bleiben in landwirtschaftlicher Nutzung. Mit der geplanten Bebauung ergibt sich eine Verschiebung der bestehenden Stadtkante. Die neue Stadtkante im Norden des Plangebietes entlang der Stadtgrenze wird durch die Anpflanzung eines Gehölzstreifens ausgebildet.

Die Anpflanzung von Vegetation, Einzelgehölzen und Gehölzgruppen erfolgt unter der Voraussetzung, dass die Sicht sowohl von den privaten Grundstücken als auch aus dem öffentlichen Raum zum Strelasund möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Sichtachsen zwischen Bäumen und Sträuchern hindurch ermöglichen überraschende und spannungsvolle Einblicke in die Landschaft und über den Strelasund. Zudem ist ein Abstand der Pflanzungen zu den privaten Grundstücken von 15 m einzuhalten, um ein Konfliktpotenzial bezüglich Überwuchs und Verschattung zu vermeiden.

### BEPFLANZUNG

Auf den Ausgleichsflächen rund um das neue Wohngebiet sind nur Gehölzarten anzuordnen, die dem vorliegenden Landschaftsraum entsprechen. Die Sträucher Auswahl ist hierbei vorrangig auf niedrig wachsende Sorten zu beschränken. Die Gehölzarten sollen dem vorliegenden Landschaftsraum entsprechen. Mit ortstypischen Anpflanzungen wie insbesondere der Schlehe, aber auch Weißdorn und Ginster sollen die Freiflächen einen eigenständigen landschaftlichen Charakter erhalten.



Abb. 37 | Ausgleichsflächen und Anpflanzungen



Abb. 38 | Landschaftsfuge mit ortstypischer Vegetation



Abb. 39 | Ortstypische Anpflanzungen | Schlehe, Ginster, Weißdorn



### **3. GEBÄUDETYPLOGIEN**

#### 3.1 Baukörper

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

3.1.3 Baufenster und Ausrichtung

#### 3.2 Nebengebäude

3.2.1 Garagen | Carports

3.2.2 Nebenanlage

#### 3.3 Dächer

3.3.1 Dachform

3.3.2 Dachentwässerung

3.3.3 Dachaufbauten | Haustechnische Anlagen

#### 3.4 Fassaden

3.4.1 Außenwände

3.4.2 Außentüren | Fenster

3.4.3 Vorbauten | Rücksprünge

3.4.4 Terrassen | Freisitze

### 3. GEBÄUDETYPOLOGIEN

#### 3.1. Baukörper

##### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung

###### NUTZUNG

Das Quartier ist als ein allgemeines Wohngebiet konzipiert, in dem Ein-, sowie Mehrfamilienhäuser nur als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Ferienwohnungen sind ausgeschlossen.

##### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

###### GESCHOSSIGKEIT

Für die Einfamilienhausparzellen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Auf den Mehrfamilienhausparzellen am westlichen Rand sind 2-3 Vollgeschosse vorgesehen. Für beide Parzellentypen sind Staffelgeschosse über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus nicht zulässig. Staffelungen im zweiten (für EFH) bzw. im dritten Geschoss (für MFH) sind zulässig, solange das zurückgesetzte Geschoss an zwei Fassadenseiten bündig an das darunterliegende Geschoss anschließt.

###### GEBÄUDEHÖHEN

Die maximale Höhe bis zur Oberkante der Attika beträgt für Einfamilienhäuser 7,5m und für Mehrfamilienhäuser 10,5m. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist auf die Höhe der nächstliegenden Verkehrsfläche zu beziehen. Eine Differenz zur Bezugshöhe von bis zu 0,5m ist für die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zulässig. Weist das Gelände im Bereich des Baukörpers ein Längsgefälle (senkrecht zur Straße) bis max. 1m auf, wird empfohlen, die Fußbodenkante des Erdgeschosses dem Geländeverlauf entsprechend anzupassen und abzutreten.

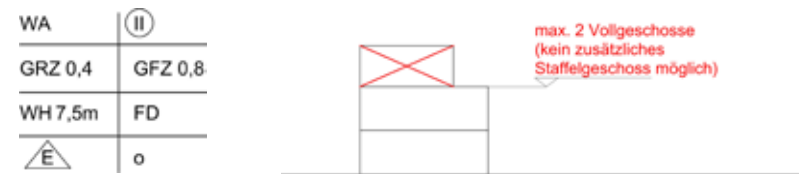


Abb. 40 | Einfamilienhaus | Art und Maß der baulichen Nutzung

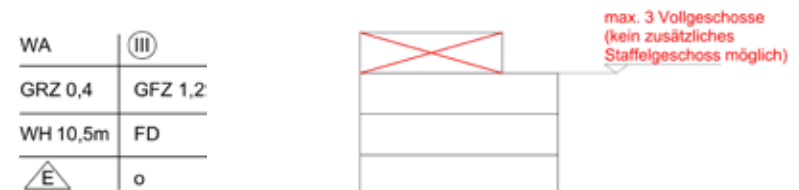


Abb. 41 | Mehrfamilienhaus | Art und Maß der baulichen Nutzung

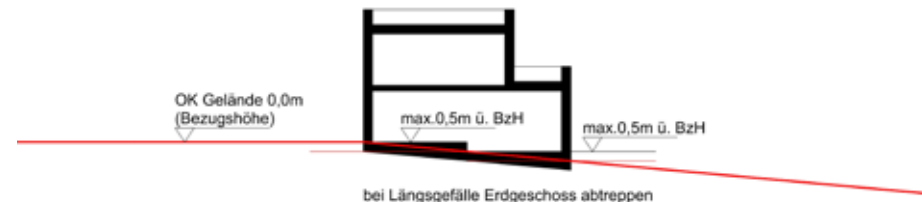


Abb. 42 | Bezugshöhe Längsgefälle

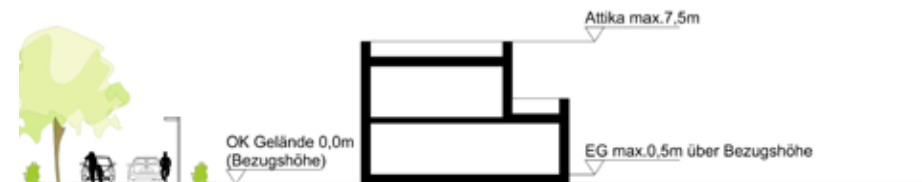


Abb. 43 | Schnitt Einfamilienhaus

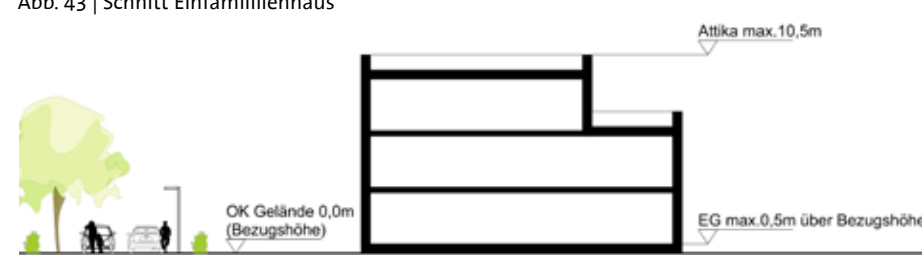


Abb. 44 | Schnitt Mehrfamilienhaus

## BEZUGSEBENE

Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnungen beziehen sich auf die festgesetzte Straßenhöhe. Bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert sich das Maß des Höhenunterschieds im, durch den Erschließungsträger hergestellten Gelände bis zum höher liegenden Endpunkt der straßenseitigen Gebäudekante.

### 3.1.3. Baufenster und Ausrichtung

#### BAUGRENZEN

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nicht zulässig. Ausnahme sind die unter Punkt 3.4.3. Vorbauten und Rücksprünge definierten Regeln für Vordächer im Hauseingangsbereich sowie die unter Punkt 3.2.1. beschriebenen Bestimmungen für Garagen und Carports. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen nicht gestattet.

#### AUSRICHTUNG | POSITION

Die Einfamilienhäuser im östlichen sowie die Mehrfamilienhäuser im westlichen Bereich sind parallel zur Straße ausgerichtet. Im Innenbereich sowie am nördlichen und südlichen Rand sind die Gebäude hingegen schräg positioniert. Durch diese Anordnung sowie die versetzte Lage von innen liegender und äußerer Bebauung wird die Blickbeziehung zum Wasser und in die Landschaft auch aus zweiter Reihe ermöglicht.

Neben einer an die Wohnräume angegliederten Gartenterrasse besteht für jedes Wohnhaus die Möglichkeit eine Dachterrasse im Obergeschoss zu realisieren, die bedingt durch die vorgegebenen Baufenster und die ansteigende Topographie den Blick aufs Wasser möglich macht.



Abb. 45 | bebaubares Baufenster



Abb. 46 | keine Bebauung außerhalb des Baufensters



Abb. 47 | Ausrichtung und versetzte Anordnung der Gebäude



Abb. 48 | Bezüge und Ausrichtung von Terrassen

## 3.2. Nebengebäude

### 3.2.1 Garagen | Carports

Garagen und Carports sind aus dem Prinzip des Hauptbaukörpers zu entwickeln, sollen mit ihm eine Einheit bilden und sind in Bezug auf ihre Materialität und Farbigkeit an die Wohnbebauung anzupassen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Sie sind bündig an eine vertikale Oberfläche des Hauptgebäudes anzuschließen. Darüber hinaus ist eine maximale Höhe von im Mittel 3,0m ab Geländeoberkante und eine Länge von nicht mehr als der Hälfte der angebauten Fassade des Hauptbaukörpers einzuhalten, sofern die Stellplätze nicht in ein Vollgeschoss des Wohngebäudes integriert sind. Außerhalb des Hauptbaukörpers ist die Breite von Carports bzw. Garagen auf maximal 2 Stellplätze nebeneinander zu begrenzen. Je Grundstück ist nur ein Carport bzw. eine Garage dieser Größenordnung als Nebenanlage erlaubt. Freistehende Garagen und Carports ohne Anbindungen an den Hauptbaukörper sind nicht zulässig.

#### GARAGENTORE

Garagentore sind nur mit rechteckigen Formaten erlaubt. Sie sind ausschließlich als geschlossene Flächen (ohne Fenster-, Türausschnitte o. Ä.) und nur mit einer glatten, einfarbigen Oberfläche, (ohne Ornamentierungen) zulässig. Materialbedingte, gleichmäßig horizontale oder vertikale Gliederungen sind gestattet. Farblich und gestalterisch sind sie dem Hauptbaukörper anzupassen.

#### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Für Garagentore ist nur der Einsatz eines Materials möglich.

- |            |   |
|------------|---|
| Holz       | - natur, weiß, grau, anthrazit, schwarz |
| Metall     | - weiß, grau, anthrazit, schwarz        |
| Oberfläche | - einfarbig, matt, deckend              |



Abb. 49 | Bereich für Garagen/ Carport

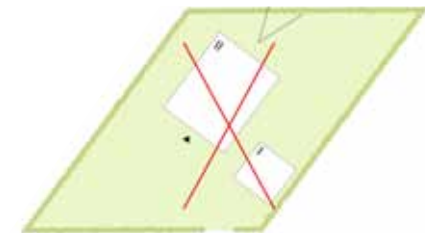


Abb. 50 | keine freistehenden Garagen/ Carports

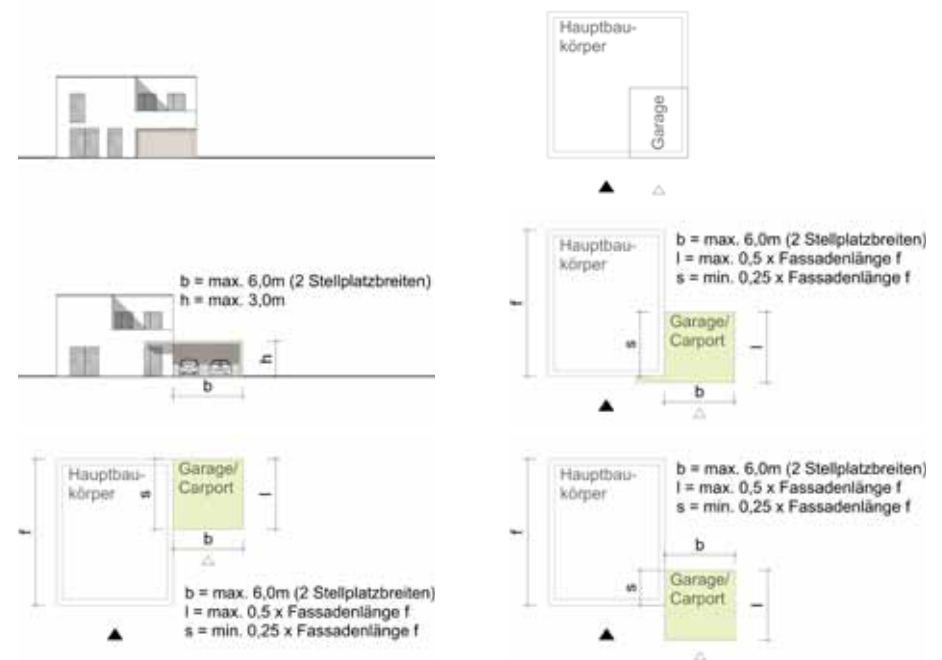


Abb. 51 | mögliche Anordnungen von Garagen/ Carports



Abb. 52 | Garagentore aus Metall oder Holz; nur als geschlossene Flächen zulässig

### 3.2.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von untergeordneten Gebäuden wie beispielsweise Unterstellräume für Geräte, Hobbywerkstätten, Gartenhäuser, Saunen o.Ä. sind aus dem Prinzip des Hauptbaukörpers zu entwickeln und sollen mit ihm bzw. der Garage/dem Carport eine Einheit bilden (mit Ausnahme von Gewächshäusern). Sie sind in Bezug auf ihre Materialität und Farbigkeit an die Wohnbebauung anzupassen. Sie dürfen nur in dem vorgesehen Baufenster errichtet werden. Sie sind bündig an eine vertikale Oberfläche des Hauptgebäudes, des Carports oder der Garage anzuschließen. Darüber hinaus ist eine maximale Höhe von im Mittel 3,0m ab Geländeoberkante und eine Länge von nicht mehr als der Hälfte der angebauten Fassade des Hauptbaukörpers einzuhalten. Auch wenn Nebenanlagen rückwertig an Carports bzw. Garagen angebaut werden, gilt die Regel, dass die Gesamtlänge beider maximal die Hälfte der angebauten Fassadenlänge des Hauptbaukörpers betragen darf.

Nebenanlagen wie zuvor beschrieben, sind nur einmal pro Grundstück zulässig und auf eine Bruttofläche von maximal 10m<sup>2</sup> zu beschränken. Gewächshäuser sind ausnahmsweise als zusätzliche Nebenanlage erlaubt und ebenfalls nur im vorgesehenen Baufenster zu errichten. Sie dürfen die zulässige Bruttofläche von maximal 10m<sup>2</sup> für alle Nebenanlagen (ausgenommen Carports/Garagen) nicht überschreiten. Ist neben dem Gewächshaus beispielsweise ein Geräteschuppen vorhanden, ist für beide Anlagen die maximal zulässige Bruttofläche von insgesamt 10m<sup>2</sup> je Grundstück einzuhalten.

Nebenanlagen zur Kleintierhaltung und Kleintierzucht sind ausgeschlossen. Das oberirdische Platzieren von Flüssiggasbehältern ist untersagt. Ebenso ist das Aufstellen von Antennen und Windenergieanlagen jeglicher Art unzulässig. Auch Warenautomaten sind im gesamten Wohngebiet nicht gestattet.

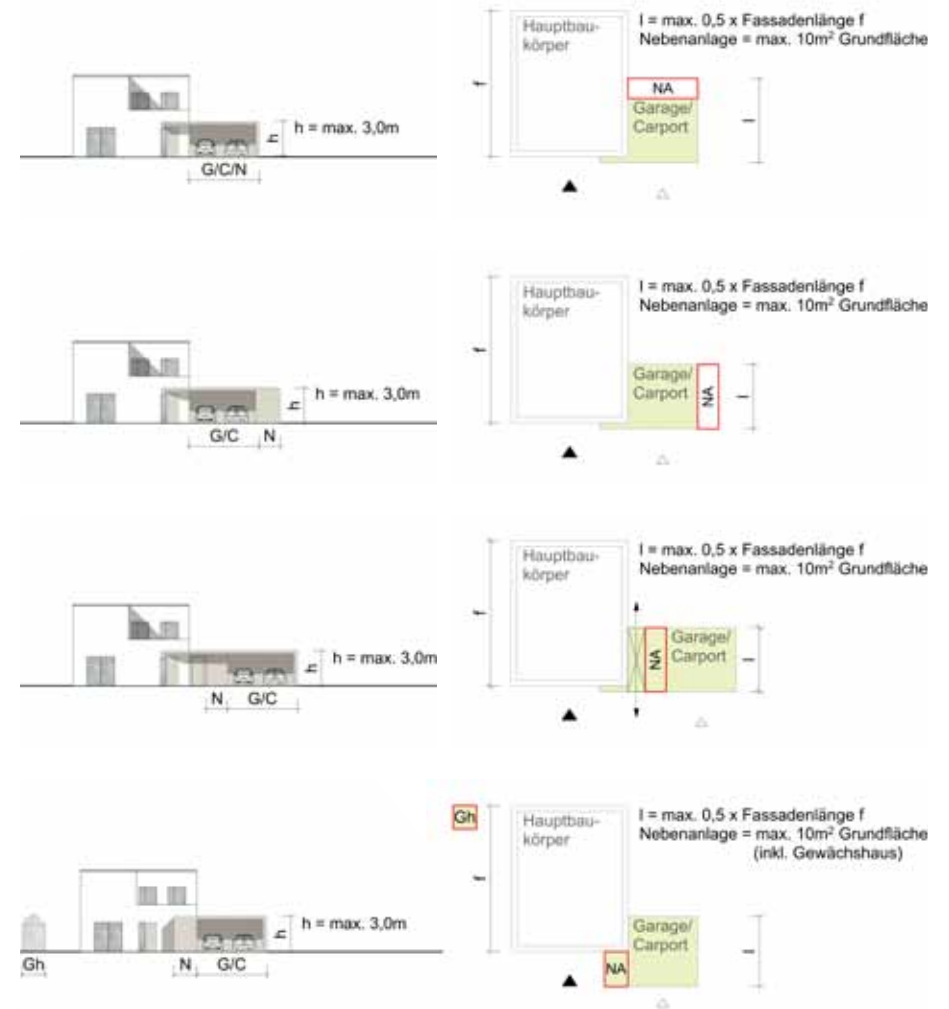


Abb. 53 | mögliche Anordnungen von Nebenanlagen

### 3.3 Dächer

#### 3.3.1 Dachform

Wohn- und Nebengebäude sind mit einem Flachdach oder flachgeneigten Dach (bis 5° Neigung) auszuführen. Dächer von Hauptbaukörpern sind mit einer umlaufenden Attika zu realisieren. Diese ist in Material und Farbe des Hauptbaukörpers auszuführen. Handläufe und Absturzsicherungen dürfen als abgesetzte obere Abschlüsse aus Metall mit einem Abstand von maximal 0,3m zur Oberkante der Attika ausgeführt werden.

Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Glasdächer sind nur bei Gewächshäusern zulässig.

Hauptbaukörper	- Flachdach (Dachneigung bis 5°) mit umlaufender Attika
Nebengebäude	- Flachdach (Dachneigung bis 5°), begrünt - Glasdach nur für Gewächshäuser
Attika	- Metall (max. 0,3m fassadensichtig)

#### 3.3.2 Dachentwässerung

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebäudes abzuführen. Von einer außenliegenden Dachentwässerung ist nach Möglichkeit abzusehen. Kann auf eine außenliegende Dachentwässerung nicht verzichtet werden, ist diese möglichst unauffällig und fassadenbündig auszuführen sowie farblich an den Hauptbaukörper anzugleichen.

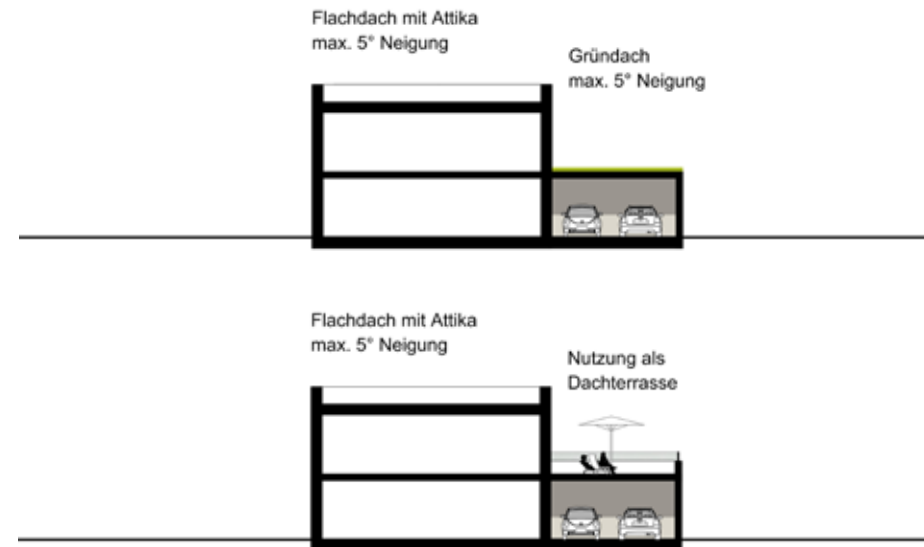


Abb. 54 | Dachformen und Ausführungen



Abb. 55 | Erscheinung der umlaufende Attika



Abb. 56 | Dachentwässerung | innenliegend | fassadenbündig |schlicht, fassadenaufgesetzt



### 3.3.3 Dachaufbauten | Haustechnische Anlagen

Dachaufbauten jeglicher Art, auch für Haustechnikanlagen sind nicht gestattet. Ausgenommen sind notwendige Schächte und Schornsteine sowie Solarthermie- und Photovoltaikpaneele unter den folgenden Bedingungen.

#### HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN|

Heizungsanlagen sind vollständig in die Wohngebäude zu integrieren. Davon ausgenommen sind Zu- und Abluftschächte, Abgassysteme, die über die Dachfläche geführt werden sowie Schornsteine. Die Abmessungen dürfen außen maximal 80cm im Durchmesser bzw. 80cm x 80cm betragen. Die Länge ist auf maximal 2,0m über die Dachfläche und maximal 1,0m über die Attikakonstruktion des Hauptbaukörpers begrenzt.

Sofern möglich sind diese haustechnischen Systeme jedoch auf die Höhe der Attikaaufkantung abzugleichen, sodass sie vom Straßenraum uneinsichtig sind, damit das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird. Je Einfamilienhaus sind maximal zwei Kamin- bzw. Abgasschornsteine zulässig, die die Attika überragen dürfen. Für die Mehrfamilienhäuser sind maximal 3 Schornsteine zulässig.

Schächte entlang der Fassaden sind zu vermeiden. In Bezug auf Form, Material und Farbigkeit müssen sie dem Hauptbaukörper entsprechen.

Um keine optischen und akustischen Beeinträchtigungen zu erzeugen, ist auch das Aufstellen von Wärmepumpen nur innerhalb der Wohngebäude zulässig. Luftansaug- und Ausblasöffnungen sind in die Gestaltung der Fassaden einzubeziehen, flächenbündig zur Fassade auszuführen und so anzuordnen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

#### SOLARTHERMIE | PHOTOVOLTAIK

Solarthermie- und Photovoltaikpaneele sind nur auf den Dächern von Wohngebäuden zulässig. Die aufgeständerten Paneele sind hinter Attikaaufkantung so auf das Dach anzubringen, dass sie vom Straßenraum uneinsichtig sind, damit das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.

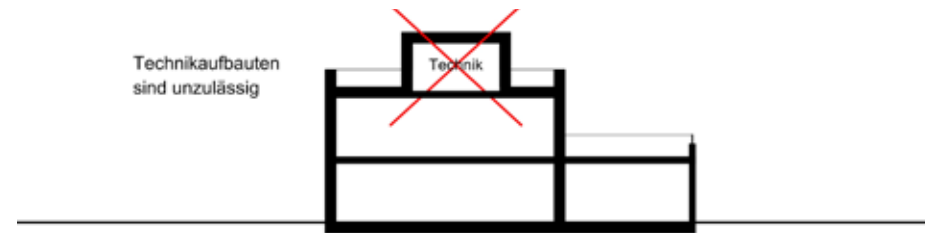


Abb. 57 | Dachaufbauten

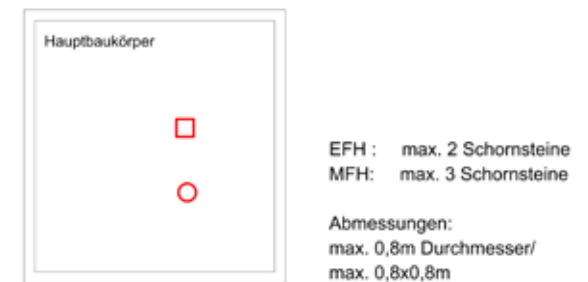
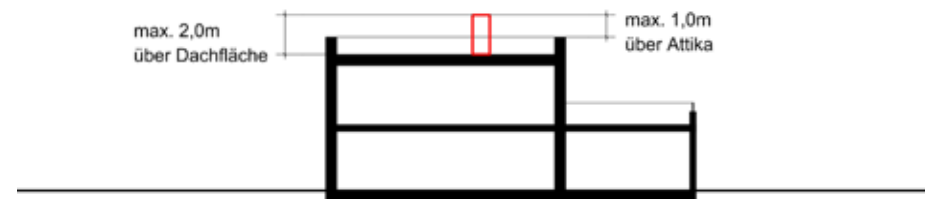


Abb. 58 | Schornsteine und Abluftschächte

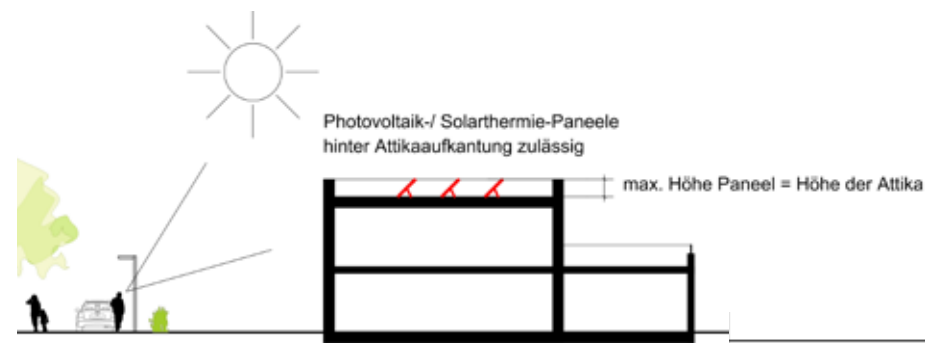


Abb. 59 | Anordnung Photovoltaik- und Solarthermie-Paneele

### 3.4 Fassaden

#### 3.4.1 Außenwände

Grundsätzlich sind Außenwände von Gebäuden als durchgehende und gerade fluchtende Bauteile auszubilden. Der kubischen Architektur entsprechend wird eine reduzierte Fassadengestaltung mit großformatigen Öffnungen vorgeschlagen. Von gänzlich geschlossenen Fassaden zur Straßenseite ist abzusehen, daher soll der Türen- und Fensteröffnungsanteil hier mindestens 20% der Fassadenfläche betragen. Der maximale Öffnungsanteil einer Fassade für Türen und Fenster ist auf 50% zu beschränken.

#### KOMBINATIONSMÖGLICHKEITEN

Ziegel und Holz sind regionaltypische Baustoffe und sollen vorherrschende Materialien der Wohnsiedlung sein. Putz ist nur als untergeordnetes Material zulässig. Der Einsatz von mehr als zwei Fassadenmaterialien (ohne Fenster und Türen) ist nicht zulässig. Bei der Verwendung von Ziegel oder Holz mit einem weiteren Material soll der Ziegel- bzw. Holzanteil überwiegen (mindestens 75%). Folgende Kombinationen sind möglich (Angaben ohne Fenster- und Türenanteil):

1. Ziegel (100%)
2. Ziegel (min. 75%) + Holz (max. 25%)
3. Ziegel (min. 75%) + Putz (max. 25%)
4. Holz (100%)
5. Holz (min. 75%) + Ziegel (max. 25%)
6. Holz (min. 75%) + Putz (max. 25%)

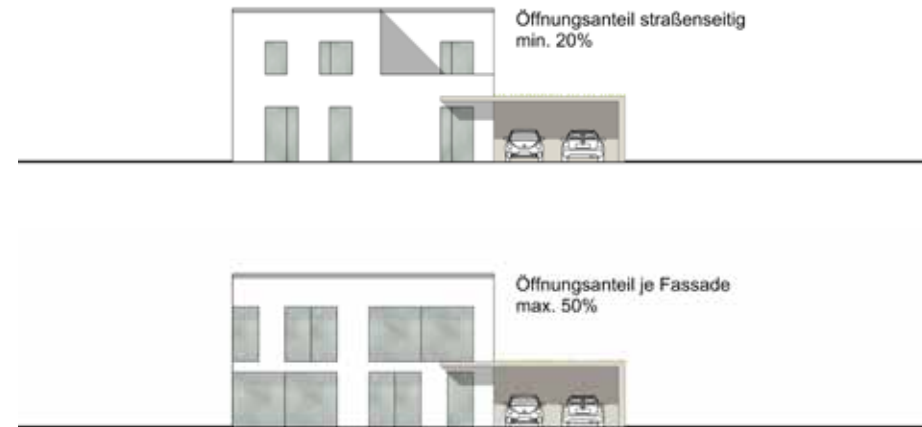


Abb. 60 | minimaler und maximaler Fassadenöffnungsanteil



Abb. 61 | Kombinationsmöglichkeiten der Fassadenmaterialien

## MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Es sind nur „echte“ Ziegel zu verwenden. Der Einsatz von Ziegel-Imitaten (z.B. Riemchen) sowie glänzendem bzw. glasiertem Verblendstein ist nicht zulässig. Beim Einsatz von Holz ist ausschließlich Vollholz einzusetzen. Holzwerkstoffe, Schichtstoffe oder sonstige Imitate sind nicht gestattet. Die Behandlung von Holz gegen Witterungseinflüsse ist nur mittels einer Lasur, Öl oder traditionellen Holzschutztechniken wie beispielsweise dem Verkohlen zulässig.

Fassade:	Ziegel	- keine Ziegel-Imitate, - keine glänzenden Ziegel
	Holz	- Vollholz, - keine Schichtstoffe, - keine Imitate
	Putz	- nur in Kombination mit Ziegel/ Holz - Flächenanteil max. 25%
Farbe:	Ziegel	- rot-bunt, grau-bunt, braun-bunt
	Holz	- natur, grau, anthrazit, schwarz, braun - weiß nur bei Flächenanteil von 25% - lasiert, geölt, verkohlt
	Putz	- keine grell bunten Farben - Farbton aus dem Spektrum des Hauptmaterials

Bei einem Fassadenflächenanteil von 75%-100% für Holz und Ziegel soll der Hellbezugswert unter 80 liegen.



Abb. 62 | Ziegel-Verblendstein in rot-, grau- oder braun-buntem Farbspektrum



Abb. 63 | Holzlattung horizontal oder vertikal | naturbelassen, lasiert, geölt oder verkohlt,



Abb. 64 | Außenputz im Farbspektrum des Hauptmaterials



Abb. 65 | keine Ziegel-, Holzimitate oder grell bunten Putzfarbtöne

### 3.4.2 Außentüren | Fenster

Außentüren und Eingangselemente sind nur mit glatten geschlossenen Türblättern, ohne Glasausschnitte und Ornamentierungen zulässig. Sind Glasflächen gewünscht, sind diese seitlich neben der Tür anzuordnen. Es sind ausschließlich rechteckige Formate (stehend, liegend, quadratisch) für Außentüren und Fenster zu verwenden. Fenster und Türen mit runden, bogen-, trapez- oder dreiecksförmigen Formaten, sowie aus den horizontalen und vertikalen Achsen des Baukörpers herausgedrehte Formate jeglicher Art sind ausgeschlossen. Die Proportionen von Fenstern und Türen sind auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Die Anzahl verschiedener Formate ist möglichst gering zu halten. Fensterteilungen sollten in Bezug zu bereits verwendete Formaten stehen bzw. Proportionen und Rhythmus möglichst wiederholt werden. Fenster mit aufgesetzten oder zwischen den Scheiben liegenden Fenstersprossen sind nicht gestattet. Die Gruppierung von Fenstern und Türen zu großformatigen Öffnungen wird empfohlen.

Rollläden sind in die Fassadenebenen zu integrieren. Auch Schiebe- und Klappfensterläden sind flächig in oder ggf. an der Fassade zu führen. Fensterläden sind nur aus Vollholz massiv oder in Form von schlichten Lamellen zulässig. Sie sind sorgfältig auf das gestalterische Gesamtkonzept abzustimmen. In geöffnetem Zustand sind sie seitlich neben den Fenstern parallel zur Fassade zu positionieren. Fall- und Klappläden, die in geöffneter Position aus der Fassade herausragen, sind nicht gestattet.

#### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Hauseingangstür:	- Holz, Metall, kein Kunststoff
Fensterrahmen:	- Holz, Metall, kein Kunststoff
Fensterläden:	- Vollholz flächig, Lamellen
Glas:	- transparent, opak, nicht gefärbt/ verspiegelt
Holz:	- natur, weiß, grau, anthrazit, schwarz, braun
Metall:	- weiß, grau, anthrazit, schwarz, braun



Abb. 66 | Eingangstüren mit geschlossenen Türblättern



- keine runden, rundbogen-, trapez-, dreiecksförmigen, sowie gedrehten Fensterformate
- keine Fenster mit Fenstersprossen

Abb. 67 | zulässige Fensterformate



Abb. 68 | Roll- und Fensterläden



Abb. 69 | Holz- oder Metall-Fensterrahmen



Abb. 70 | Holz- Fensterläden

### 3.4.3 Vorbauten | Rücksprünge

Vor- und Anbauten sind nur im Hauseingangsbereich als offener Witterungsschutz zulässig. Sie sind in Material und Farbigkeit dem Ensemble aus Haupt- und Nebenbaukörper anzugleichen und aus diesem zu entwickeln. Diese sollen vorzugsweise aus einer horizontalen Kragplatte bestehen, die mit einem vertikalen Abschluss zum Schutz vor Wind und Wetter ausgebildet werden kann.

Die Auskragung darf eine maximale Tiefe von 1,0m betragen. Die Höhe/Stärke ist auf 0,3m und die horizontale Länge auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptbaukörpers zu beschränken. Eine Fortsetzung der Überdachung über dieses Längenmaß hinaus ist nur möglich, wenn das Vordach in die angrenzende Garage/Carport übergeht und dort zu einem Abschluss kommt.

Balkone an Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Bei Mehrfamilienhäusern hingegen kann das Anbringen von Balkonen gestattet werden, da so allen Wohnparteien ein privater Außenbereich ermöglicht werden kann. Andere Vor- und Anbauten wie Vordächer, Terrassenüberdachungen, Erker und Risalite sind ausgeschlossen, ebenso das Anbringen von Parabolantennen.

Rücksprünge in Form von Unterschnitten im Volumen des Hauptbaukörpers sind im Erdgeschoss erlaubt, um beispielsweise einen überdachten Außenbereich zu schaffen. Die Tiefe ist auf maximal 2,0m und die Länge auf maximal die Hälfte einer Fassadenbreite begrenzt. Um die Körperhaftigkeit und das kubische Erscheinungsbild des Baukörpers zu erhalten, sind solche Unterschnitte nur zweimal je Hauptbaukörper anwendbar.

Das Ober-/Dachgeschoss kann gestaffelt ausgebildet werden. Es dürfen dabei aber nur maximal zwei Fassadenseiten des oberen Geschosses zurückgesetzt sein. Die übrigen Fassaden sind flächenbündig mit dem darunterliegenden Geschoss weiterzuführen.

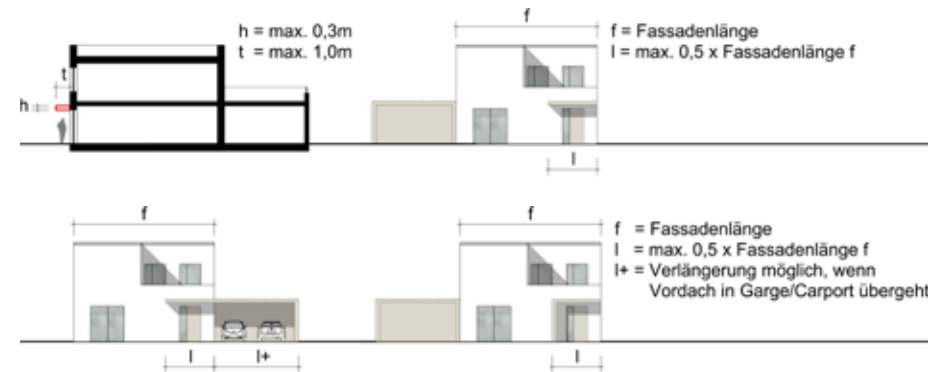


Abb. 71 | Vorbauten und Auskragungen im Hauseingangsbereich

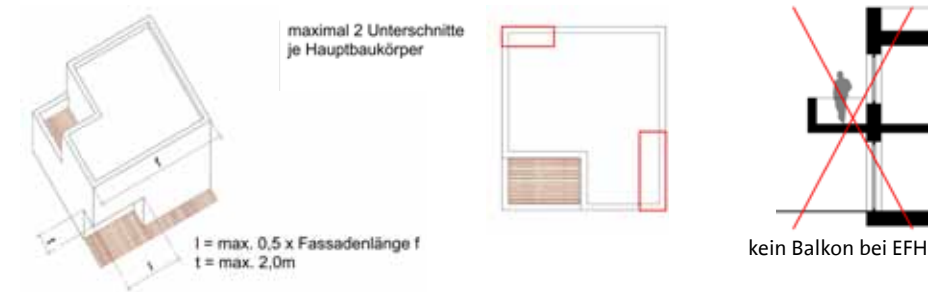


Abb. 72 | Rücksprünge und Unterschnitte

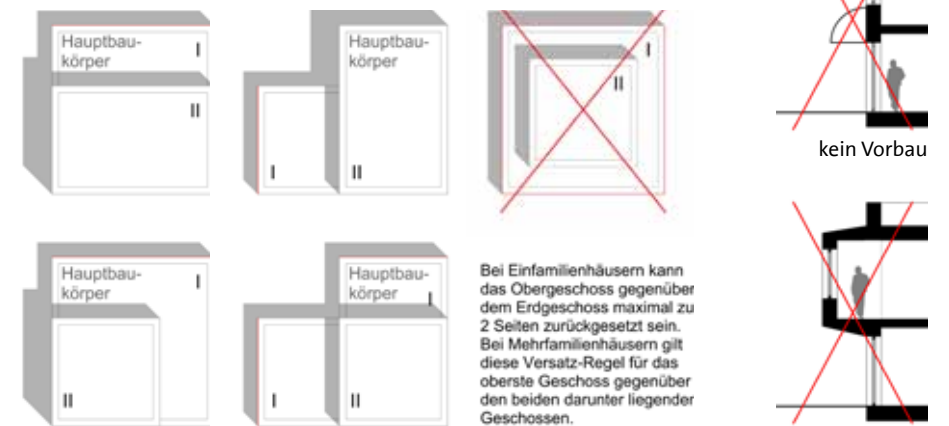


Abb. 73 | Rücksprünge im Obergeschoss

Abb. 74 | kein Erker

### 3.4.4 Terrassen | Freisitze

Terrassen und Freisitze im Obergeschoss sind unmittelbar aus dem Hauptbaukörper zu entwickeln und nur als Fassadeneinschnitte (Loggia) oder -rücksprünge zulässig. Sie dürfen nur bei Mehrfamilienhäusern in Form von Balkonen in den Obergeschossen aus dem Hauptvolumen hervortreten. In Bezug auf Farbigkeit und Material müssen sie dem Hauptbaukörper entsprechen. Brüstungen sind auch aus Glas oder Metall zulässig.

#### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Folgende Materialien sind für die Ausführung von Brüstungen zulässig:

- Brüstung:
- Fassadenmaterial
  - Stahl | - vertikale Ausrichtung, gerade Oberkante
  - Glas | - opak, transparent,
    - keine Ornamente und Verzierungen,
    - nicht verspiegelt
    - Färbung im Farbspektrum des Hauptbaukörpers zulässig

Freisitze im Garten sind bei unebenem Geländeniveau nach den Regeln zur Geländemodellierung behutsam in das Terrain einzupassen. Einfassungen sind mittels Klinker, Stahl oder Naturstein auszuführen. Diese sind farblich an das Gesamtgestaltungskonzept anzupassen.

Terrassen dürfen sich maximal entlang von zwei Gebäudeseiten erstrecken. Sie müssen innerhalb des durch Baugrenzen aufgezeigten Baufensters liegen.



Abb. 75 | Dachterrassen und Freisitze



Abb. 76 | Brüstungen aus Fassadenmaterial, Stahl oder Glas



Abb. 77 | Gartenterrassen

## ÜBERDACHUNGEN | SONNENSCHUTZ

Feststehende, dauerhafte Überdachungen sind nur in Form von Unterschnitten in der Fassade möglich, die sich aus dem Hauptbaukörper entwickeln.

Für die temporäre Überdachung von Terrassen und Freisitzen ist ein mobiler Sonnenschutz wie Sonnenschirme, Sonnensegel o. Ä. zu bevorzugen. Im Erdgeschoss ist zudem die Installation einer Markise oder Pergola als leichte Konstruktion o.Ä. erlaubt. Diese Sonnenschutzelemente dürfen sich maximal über die Hälfte der angebrachten Fassadenlänge erstrecken und sind farblich auf dem Hauptbaukörper anzugleichen. Das Schließen vertikaler Flächen mittels textiler oder flächiger Materialien ist unzulässig. Berankungen von beispielsweise einer Pergola sind möglich.

## WINTERGÄRTEN

Wintergärten in Form von gläsernen Anbauten sind nicht erlaubt. Zulässig sind nur Verglasungen, die Teil des Hauptbaukörpers sind und sich aus seinem Volumen entwickeln und somit ein massives Dach aufweisen (z.B. eine großzügige Eckverglasung). Vollflächige Verglasungen von Fassaden sind unzulässig.

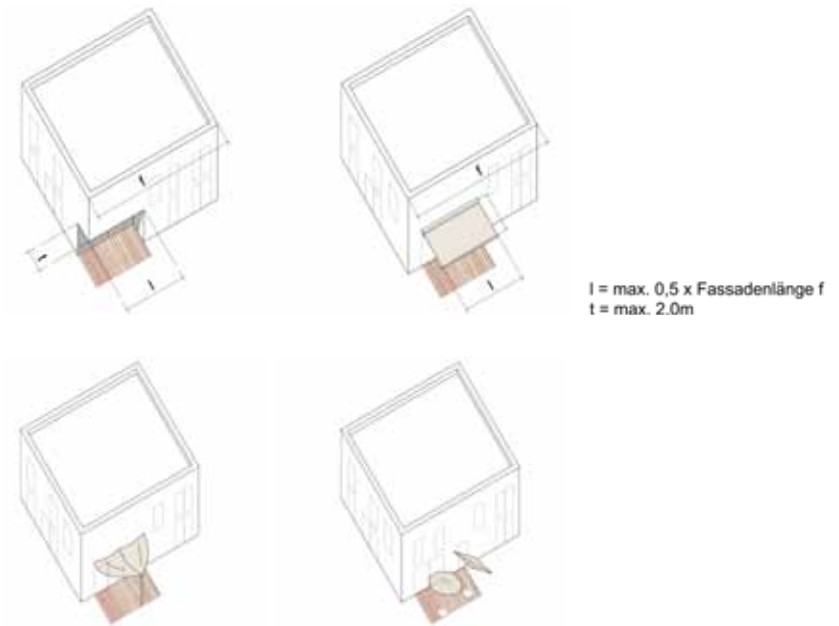


Abb. 78 | temporäre Überdachungen und Sonnenschutz



Abb. 79 | zulässige/ unzulässige Verglasungen





## **4. PRIVATE AUSSENANLAGEN**

4.1 Geländemodellierungen

4.2 Einfriedungen

4.3 Zufahrten

4.4 Vorgärten

4.5 Hausgärten

4.6 offene Stellplätze

4.7 Werbeanlagen

## 4. PRIVATE AUSSENANLAGEN

### 4.1 Geländemodellierungen

Der bestehende Geländeverlauf ist nur geringfügig zu verändern und grundsätzlich mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder herzustellen. Zulässig sind Erdanschüttungen, Abgrabungen und Umschichtungen bis maximal  $\pm 0,5\text{m}$  gegenüber dem vorgefundenen Terrain.

Sind hierfür Geländeabsätze nötig, dürfen diese als Stufen von jeweils 20cm ausgeführt werden. Zusätzlich kann je Grundstück ein Geländeabsatz mit einer Höhe von bis zu 1,0m gestattet werden (zur Einfassung von Wasserflächen o.ä.). Im Vorgartenbereich sind Geländeabsätze nicht gestattet. Lediglich die Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Erschließungsfläche im Bereich der Zufahrt darf ausgeglichen werden.

#### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Folgende Materialien sind für die Ausführung von Geländeabsätzen zulässig:

Geländeabsätze:	- Klinker
	- Stahl
	- Naturstein

Die Farbigkeit ist auf das Spektrum des Hauptbaukörpers abzustimmen. Einfassungen in Sichtbeton sowie Trockenmauern aus Betonstein o.Ä. sind nicht gestattet.

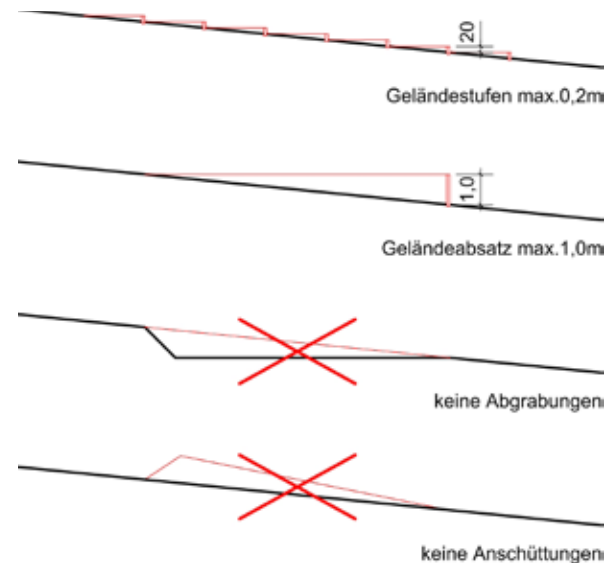


Abb. 80 | Geländemodellierungen



Abb. 81 | Modellierung mittels Geländestufen



Abb. 82 | Materialität Geländeabsätze | Klinker, Stahl, Naturstein

## 4.2 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entlang der Grundstücksgrenzen Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken. Die Wuchshöhe ist maximal auf 1,2 m zu begrenzen, sodass der Blick für Fußgänger in die Landschaft und zum Wasser gewährleistet bleibt.

Zäune sind als zusätzlicher Schutz grundstückseitig zulässig, sie müssen sich jedoch der Heckeneinfriedung unterordnen. Sie sollen eine vertikale Gliederung und gerade Oberkante aufweisen, dürfen nicht flächig und maximal nur 1,2m hoch sein. Zäune stellen keinen Ersatz für die Heckeneinfriedung dar. Tore und Toranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,2m nur im Bereich der Grundstückszufahrten erlaubt.

Zwischen den privaten Grundstücken untereinander ist eine Wuchshöhe der anzupflanzenden Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu 1,5m zulässig. Zäune sind als zusätzlicher Schutz erlaubt, sie müssen sich jedoch der Heckeneinfriedung unterordnen und dürfen die Höhe von maximal 1,5m nicht überschreiten. Sie sollen eine vertikale Gliederung und gerade Oberkante aufweisen.

Blickdichte Zaun-Elemente, um beispielsweise einen Sichtschutz im Bereich von Terrassen zu gewährleisten, sind nur auf einer Länge von maximal 5,0m je Grundstücksseite zu den Nachbarn erlaubt. Mauern sind generell nicht zugelassen.

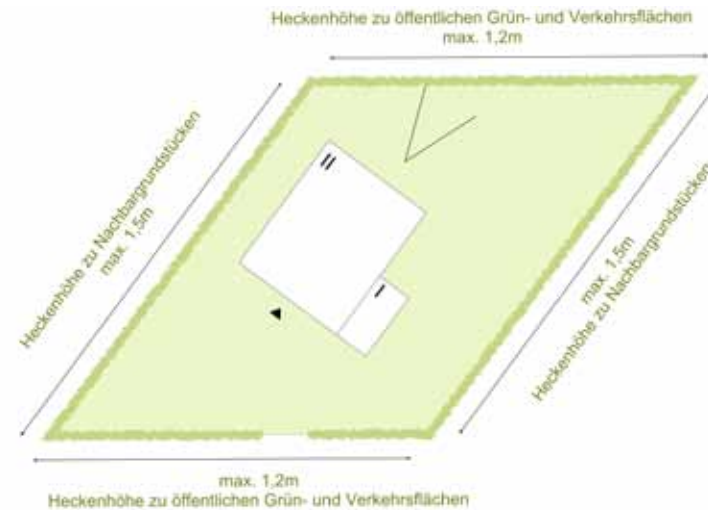


Abb. 83 | Grundstückseinfriedung durch Hecken

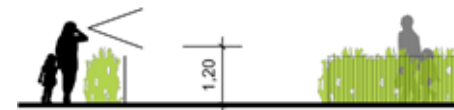


Abb. 84 | Einfriedung zu öffentlichen Flächen



Abb. 85 | Einfriedung zwischen Nachbarn

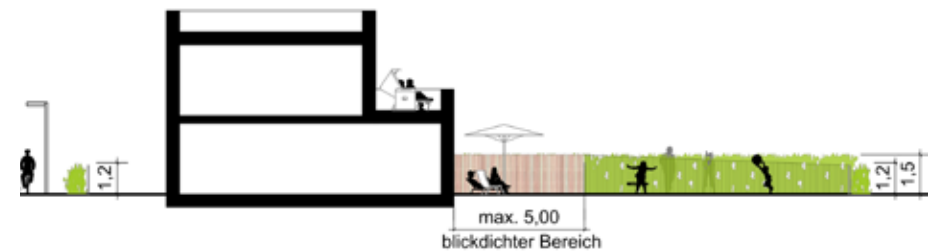


Abb. 86 | Einfriedungen und blickdichter Bereich als Sichtschutz (max. 5,0m)

### 4.3 Zufahrten

Für die Einfamilienhausgrundstücke ist eine Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von bis zu maximal 3,50m zulässig. Es ist nur eine geringe und keine vollflächige Versiegelung gestattet. Dabei ist ein Abflussbeiwert von  $\leq 0,6$  zu berücksichtigen.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind halboffene, nicht blickdichte Tore aus Holz oder Metall zulässig. Die Tore dürfen eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten und sollen eine vertikale Gliederung und gerade Oberkante aufweisen.

#### MATERIALITÄT | OBERFLÄCHE

Folgende Materialien sind für Grundstückszufahrten und Tore zu verwenden.

- |         |   |
|---------|---|
| Zufahrt | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rasengittersteine   grau</li> <li>- Ökopflaster   grau</li> </ul>  |
| Tor     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Holz   natur, weiß, grau, anthrazit, schwarz</li> <li>- Metall   weiß, grau, anthrazit, schwarz</li> <li><br/></li> <li>- Oberfläche   einfarbig, matt, deckend</li> <li>- keine geschlossenen Flächen,</li> <li>- vertikale Gliederung, gerade Oberkante</li> </ul> |

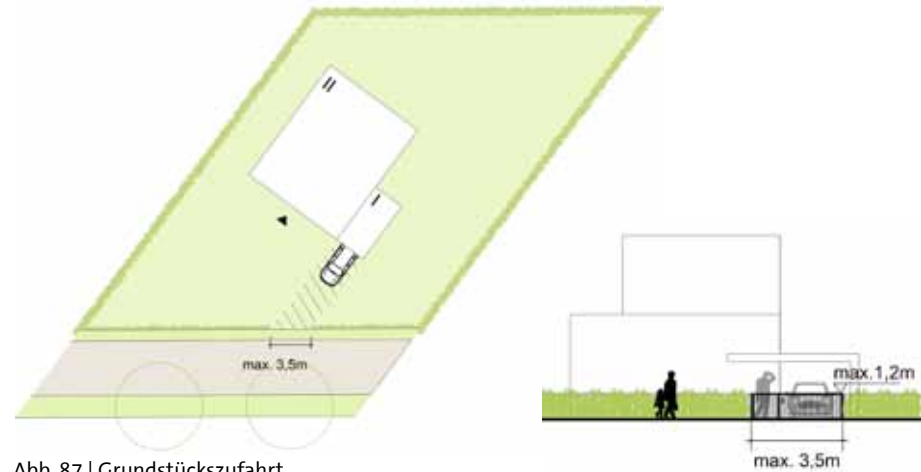


Abb. 87 | Grundstückszufahrt



Abb. 88 | Rasengittersteine



Abb. 89 | Ökopflaster



Abb. 90 | Holz- o. Metalltore, vertikale Gliederung



Abb. 91 | keine Verzierungen, geschl. Tore

## 4.4 Vorgärten

Die Vorgartenzone erstreckt sich auf den Bereich zwischen straßenzugewandter Fassade des Hauptbaukörpers bzw. deren Verlängerung und öffentlicher Erschließungsstraße. Die Vorgärten sind vegetativ zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Der versiegelbare Anteil der Zuwegung ist auf maximal 30% zu begrenzen. Im Vorgarten sind Standplätze für Abfallbehälter nur zulässig, wenn sie durch Sträucher, Hecken oder andere begrünte Einfassungen optisch abgegrenzt werden.

## 4.5 Hausgärten

Je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die nördlichen und östlichen Randparzellen ist hierbei ein Sichtfenster zum Strelasund für die innen liegenden Grundstücke freizuhalten, in dem von geschosshoher Bepflanzung abzusehen ist (max. 1,2m).

Es wird Wert auf eine hochwertige Freiflächengestaltung gelegt, die an die Qualität der Baukörper anknüpft und zusammen mit diesen ein schlüssiges Gesamtkonzept ergibt.

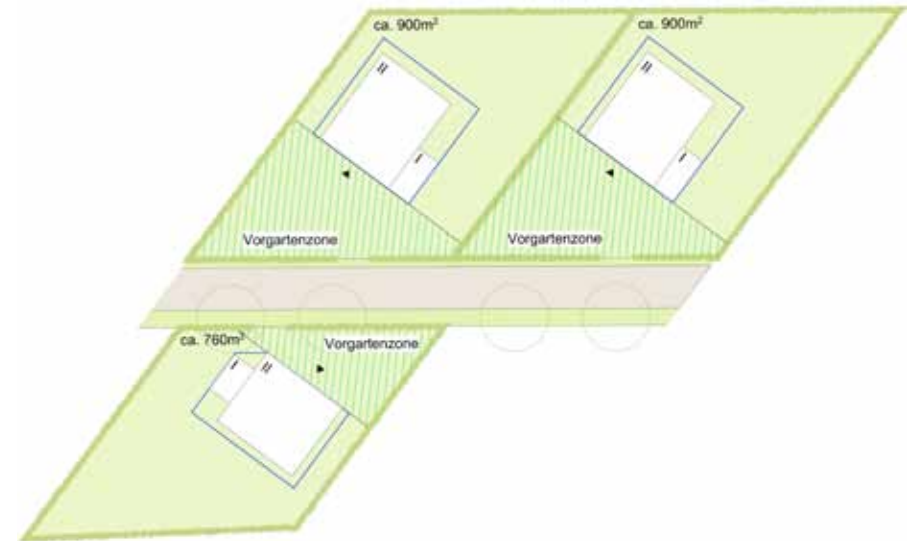


Abb. 92 | Vorgärten

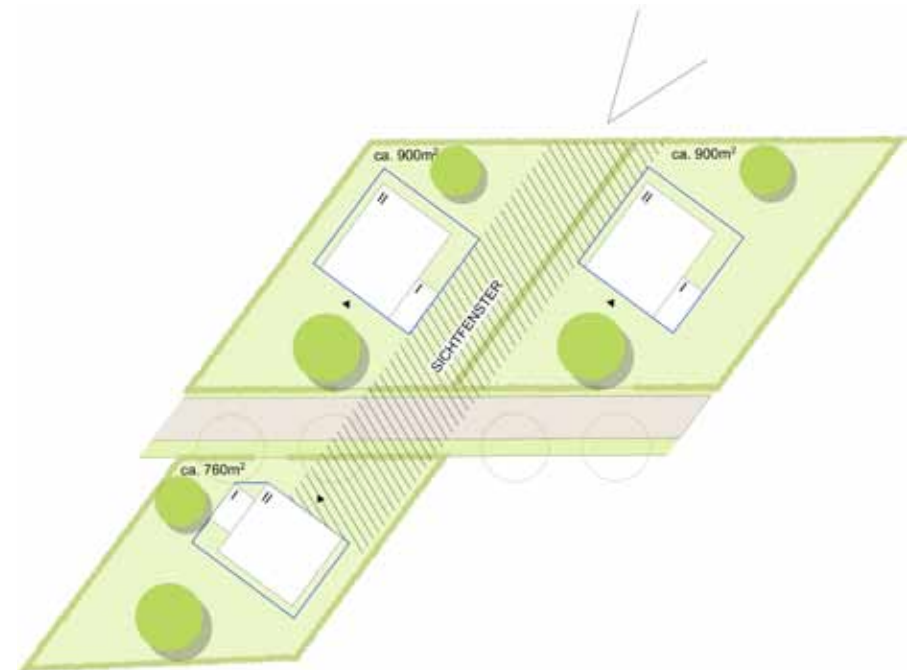


Abb. 93 | freizuhaltende Sichtfenster für innenliegende Bebauung

## 4.6 offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

## 4.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zurückhaltend und angemessen zu gestalten. Sie sind nur auf dem jeweiligen Grundstück ansässiger Angehöriger freier Berufe zulässig. Je Baugrundstück ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 1,0 x 0,5m (b/h) erlaubt. Grundsätzlich ist ein heller Untergrund mit dunkler Schrift zu wählen. Das Hinterleuchten von Werbeanlagen sowie Wechselwerbeanlagen, Flaggen und mobile Werbeträger (z.B. Klappschilder) sind nicht gestattet. Freistehende Werbetafeln dürfen Sichtbezüge zum Strelasund nicht beeinträchtigen und sind nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,2m erlaubt.

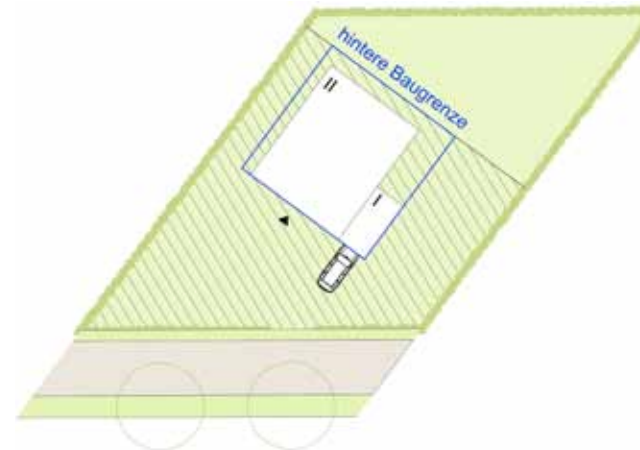


Abb. 94 | Bereich für offenen Stellplätze



Abb. 95 | Werbeanlagen







## **5. EXEMPLARISCHE REFERENZBEISPIELE**

### **5.1 Referenzbeispiele | Hauptmaterial Ziegel**

Einfamilienhaus Emsbüren | Emsbüren

Haus W | Homburg

Haus im Geistviertel | Münster

Einfamilienhaus an der Erphokirche | Münster

Einfamilienhaus Neuss | Neuss

House Sabol | Zagreb (HR)

Haus Poth /Liewer | Speicher

## Einfamilienhaus Emsbüren

- massive, 2-geschossige Bauweise
- Wechselspiel von dunklem Verblendstein und hellem Holz als horizontale Lamellen sowie Fensterrahmen
- großzügig gegliederte Fensterflächen, Wiederholung von Fensterteilungen
- Garage und Hauptbaukörper bilden eine Einheit

Standort: Bürgermeister-Korte-Weg  
48488 Emsbüren

Fertigstellung: 2012

Wohnfläche: 158m<sup>2</sup>

Architekt: Carsten Bohn | Emsbüren  
Fotograf: Christa Henke | Osnabrück



## Haus W

- kompakte, massive, 2-geschossige Bauweise, gestapelte Wohneinheiten
- Wechselspiel von dunklem, rot-violetttem Klinkermauerwerk und bewusst gesetzten, großflächigen Fensteröffnungen
- anthrazitfarbene Fensterprofile, bündige Festverglasung und Öffnungsflügel mit tiefer Laibung
- die Garagen sind straßenseitig in den Baukörper integriert

Standort: Paul-Münch-Straße  
66424 Homburg

Fertigstellung: 2004

Wohnfläche: 289m<sup>2</sup> (2 Familien)

Architekt: Bayer & Strobel Architekten | Kaiserslautern

Fotograf: G. G. Kirchner | Trier



## Haus im Geistviertel

- monolithischer 2-geschossiger Baukörper mit eingeschnittenem Eingangsbereich
- Zusammenspiel aus rotem Backstein und anthrazitfarbenen, schmal profilierten Metallfenstern
- Nebenräume hinter „gelochten“ Fassadenbereichen
- wiederkehrende, überwiegend stehende Fensterformate
- Brüstungen mit vertikal gegliedertem Stahlgeländer

Standort: Geistviertel  
48153 Münster

Fertigstellung: 2008

Wohnfläche: 150m<sup>2</sup>

Architekt: heinpohl architektur | Münster

Fotograf: heinpohl architektur | Münster



## Einfamilienhaus an der Erphokirche

- massive, 2-geschossige Bauweise
- Kontrast aus rotem Verblendstein (Wasserstrichklinker) und anthrazitfarbenen, schmal profilierten Metallfenstern
- großzügige Fensterflächen, teilweise zusammengefasst, Übereckverglasung
- Dachterrasse mit vertikal gegliedertem Stahlgeländer
- Garage und Hauptbaukörper bilden eine Einheit

Standort: Kirchstraße  
48415 Münster

Fertigstellung: 2014

Wohnfläche: 250m<sup>2</sup>

Architekt: hehnpohl architektur | Münster

Fotograf: hehnpohl architektur | Münster



## Einfamilienhaus in Neuss

- massive, 2-geschossige Bauweise
- Kontrast aus rot- grauem Klinker und dunklen Fensterrahmen
- Betonung des Eingangs durch die Verwendung von naturfarbenen Holzlamellen mit horizontaler Ausrichtung
- großzügige Öffnungen, Fensterbänder, Übereckverglasung
- Dachterrasse mit massiver Klinker-Brüstung
- Garage im Hauptbaukörper integriert, Vordach im Eingangsbereich

Standort: Buschhausen  
41462 Neuss

Fertigstellung: 2006

Wohnfläche: 171m<sup>2</sup>

Architekt: dreibund architekten | Bochum

Fotograf: Fabian Linden Fotodesign | Bochum



## House Sabol

- monolithischer 2-geschossiger Baukörper mit Einschnitten in Niedrigenergie-Bauweise
- Kontrast aus rotem, recyceltem Verblendstein und anthrazitfarbenen Metallfenstern
- geschützter Außenbereich unterhalb der Dachterrasse
- großzügige Fensterflächen orientieren sich zum Garten, wiederkehrende Fensterformate, Übereckverglasung
- Überdachter Eingangsbereich durch zurückversetzten Hauseingang



Standort: Podfušak  
Zagreb (HR)

Fertigstellung: 2010

Wohnfläche: 340m<sup>2</sup> (inkl. Untergeschoss)

Architekt: DVA ARHITEKTA d.o.o. | Zagreb (HR)

Fotograf: Robert Leš | Zagreb (HR)



## Einfamilienhaus Poth und Liewer

- ehemaliger Winkelbungalow, in Teilen aufgestockt und mit neuer Hülle
- massive Bauweise, L-förmige Grundfläche, Zusammenspiel von 1- und 2-geschossigem Baukörperteilen
- Kontrast aus rot- buntem Backstein und anthrazitfarbenen Fensterrahmen
- stehende und liegende, wiederkehrende Fensterformate und -teilungen
- Eingang über ein vorgelagertes Ziegelplateau

Standort: Industriestraße  
54662 Speicher

Fertigstellung: 2009

Wohnfläche: 172m<sup>2</sup>

Architekt: Rainer Roth Architekt | Meckel

Fotograf: Christine Schwickerath | Meckel





## **5.2 Referenzbeispiele | Hauptmaterial Holz**

Wohnhaus B-B | Rheda-Wiedenbrück

Wohnhaus in Volksdorf | Hamburg

Maison en Valais | Wallis (CH)

Stegbachhaus | Kösching

Haus Jacobs | Berlin

Narrabeen House | Sydney (AUS)

Sommerhaus Fellner | Wien (AT)

Einfamilienhaus in Gaissau | Graissau (AT)

Maison de Bois | Graz (AT)

## Wohnhaus B-B

- 2-geschossige kompakte Gebäudeform
- vorgefertigte Holzrahmenbauweise mit Zellulosedämmung und Betondeckenelementen
- Fassade aus unbehandeltem Lärchenholz, horizontale Lattung, natürliche Vergrauung im Laufe der Zeit
- dezente Eingangsüberdachung aus einem rechtwinkligen Stahlblech
- anthrazitfarbene Fensterprofile, Wiederholung von Fensterformaten, stehend und liegend

Standort: Wieksweg  
33378 Rheda-Wiedenbrück

Fertigstellung: 2008

Wohnfläche: 128m<sup>2</sup>

Architekt: Manges Architekten | Rheda-Wiedenbrück

Fotograf: Christian Eblenkamp | Rietberg



## Wohnhaus in Volksdorf

- Holzrahmenbauweise, L-förmige Grundfläche
- schlichter Materialeinsatz durch naturbelassene Holzleistenfassade und anthrazitfarbene Fensterprofile
- 2-geschossiger Baukörper mit Dachterrasse zum Garten
- Fassadenmaterial im Bereich der Dachterrassen als semitransparente Brüstung
- großzügige Öffnungen, Übereckverglasung

Standort: Wulfsdorfer Weg  
Hamburg

Fertigstellung: 2010

Wohnfläche: 145m<sup>2</sup>

Architekt: Wacker Zeiger Architekten | Hamburg

Fotograf: Martin Böttcher | Hamburg



## Maison en Valais

- Ensemble aus 1-geschossigem Neben- und 2-geschossigem Hauptbaukörper
- Fassade aus vorgegrautem sowie anthrazit gestrichenem Holz
- anthrazitfarbene Fensterprofile in Analogie zum Nebenbaukörper
- Zusammenfassung von Öffnungen zu Fensterbändern
- überdachter Eingangsbereich entwickelt sich aus Nebenbaukörper
- Minergie-P (vgl. Passivhaus-Standard)



Standort: St. Léonard  
Wallis (CH)

Fertigstellung: 2013

Wohnfläche: 155m<sup>2</sup>

Architekt: lutz architectes | Grivisiez (CH)

Fotograf: Corinne Cuendet | Clarens (CH)



## Stegbachhaus

- Baukörper als monolithische Skulptur, massive Bauweise
- in Teilen 2-geschossiger Baukörper mit großzügiger Dachterrasse
- Fassade aus horizontaler, dunkler, rauer Holz-Lattung
- dunkle Fassade wird durch großflächige Öffnungen mit filigranen silbernen Fensterprofilen aufgebrochen

Standort: Am Stegbach  
85092 Kösching

Fertigstellung: 2013

Wohnfläche: 174m<sup>2</sup>

Architekt: su und z Architekten | München

Fotograf: Michael Heinrich | München



## Haus Jacobs

- 2-geschossiger Baukörper in Holzrahmenbauweise, errichtet auf einem bestehenden massiven Untergeschoss
- Holzfassade aus Red Cedar, die im Laufe der Jahre eine silbrig-graue Patina als natürlichen Witterungsschutz ansetzt
- die „gefaltete Wand“ ist neben ihrer Funktion als herkömmliche Fassade in den horizontalen Bereichen zugleich Terrassenfläche und Dach
- großflächige bodentiefe Verglasung, Wiederholung von Fensterteilungen
- gläserne, transparente Dachterrassenbrüstung

Standort: Müggelheim  
12559 Berlin

Fertigstellung: 2010

Wohnfläche: 342m<sup>2</sup> (inkl. Untergeschoss)

Architekt: Cubus Projekt GmbH | Berlin

Fotograf: Sabine Münch | Berlin



## Narrabeen House

- Wohnhaus in Holzbauweise, 2-geschossig
- Anordnung der Räume im Erdgeschoss um einen zentralen Innenhof, U-förmige Grundfläche
- Kontrast aus schwarzer Fassade, vertikal beplankt und naturfarbenen feststehenden Holzelementen mit horizontaler Ausrichtung
- großzügige Fensteröffnung, Wiederholung von Fensterformaten



Standort: Narrabeen  
New South Wales (AUS)

Fertigstellung: 2009

Wohnfläche: 240m<sup>2</sup>

Architekt: CHROFI architects | Sydney (AUS)

Fotograf: Simon Whitbread | Sydney (AUS)



## Sommerhaus Fellner

- kompakter 2-geschossiger Baukörper, geringe Grundfläche (35m<sup>2</sup>)
- Holzriegelbauweise mit hinterlüfteter Fassade
- Fassade aus verkohlten Lärchenholzbrettern (Witterungsschutz), je nach Lichteinfall changiert die Farbe von Matt-Schwarz bis Silber
- Kontrast aus schwarzer Fassade und naturfarbenen Holz-Fensterrahmen



Standort: Michaelawiese, Geroldgasse  
1170 Wien (AT)

Fertigstellung: 2011

Wohnfläche: 44m<sup>2</sup>

Architekt: Schuberth und Schuberth Architektur und Innenarchitektur | Wien (AT)

Fotograf: Christoph Panzer | Wien (AT)





## Einfamilienhaus in Gaissau

- 2-geschossige kompakte Gebäudeform
- Fassade aus naturbelassenem Weißtannenholz, vertikale Lattung, natürliche Vergrauung im Laufe der Zeit
- Einheitliches Material für Fassade und Fensterprofile (naturbelassenem Weißtannenholz), Wiederholung von Fensterformaten, Übereckverglasung
- großzügige Dachterrasse, sowie Terrasseneinschnitte im Erdgeschoss
- Carport und Hauptbaukörper bilden eine Einheit

Standort: Gaissau  
Gaissau (AT)

Fertigstellung: 2006

Wohnfläche: 135m<sup>2</sup>

Architekt: k\_m architektur | Bregenz (AT)/ Balgach (CH)

Fotograf: k\_m architektur | Bregenz (AT)/ Balgach (CH)



## Maison de Bois

- 2-geschossige Baukörper am Hang erstellt in Holzriegelbauweise, gedämmt mit einer Mischung aus Holzspänen und Lehm (Niedrigenergiehaus)
- Fassade aus unbehandelter Lärchenholzschalung, natürliche Vergrauung im Laufe der Zeit
- 2 Dachterrassen, Brüstung aus Fassadenmaterial bzw. Stahlgeländer
- Wiederholung von Fensterformaten und Zusammenfassung durch Reihung



Standort: Mariatrost  
8044 Graz (AT)

Fertigstellung: 2007

Wohnfläche: 234m<sup>2</sup>

Architekt: holz.architekten | Laßnitzhöhe (AT)

Fotograf: holz.architekten | Laßnitzhöhe (AT)







## **6. ANLAGEN**

6.1 Vogelperspektive | Luftbild

6.2 Geltungsbereich B-Plan 65 | Bruttobauland + Ausgleichsfläche

6.3 Städtebauliches Konzept | Piktogramme

6.4 Bruttobauland | Flächenauflistung

6.5 Städtebaulicher Entwurf | Gebäudetypologien

6.6 Exemplarische Testentwürfe | Haustypen

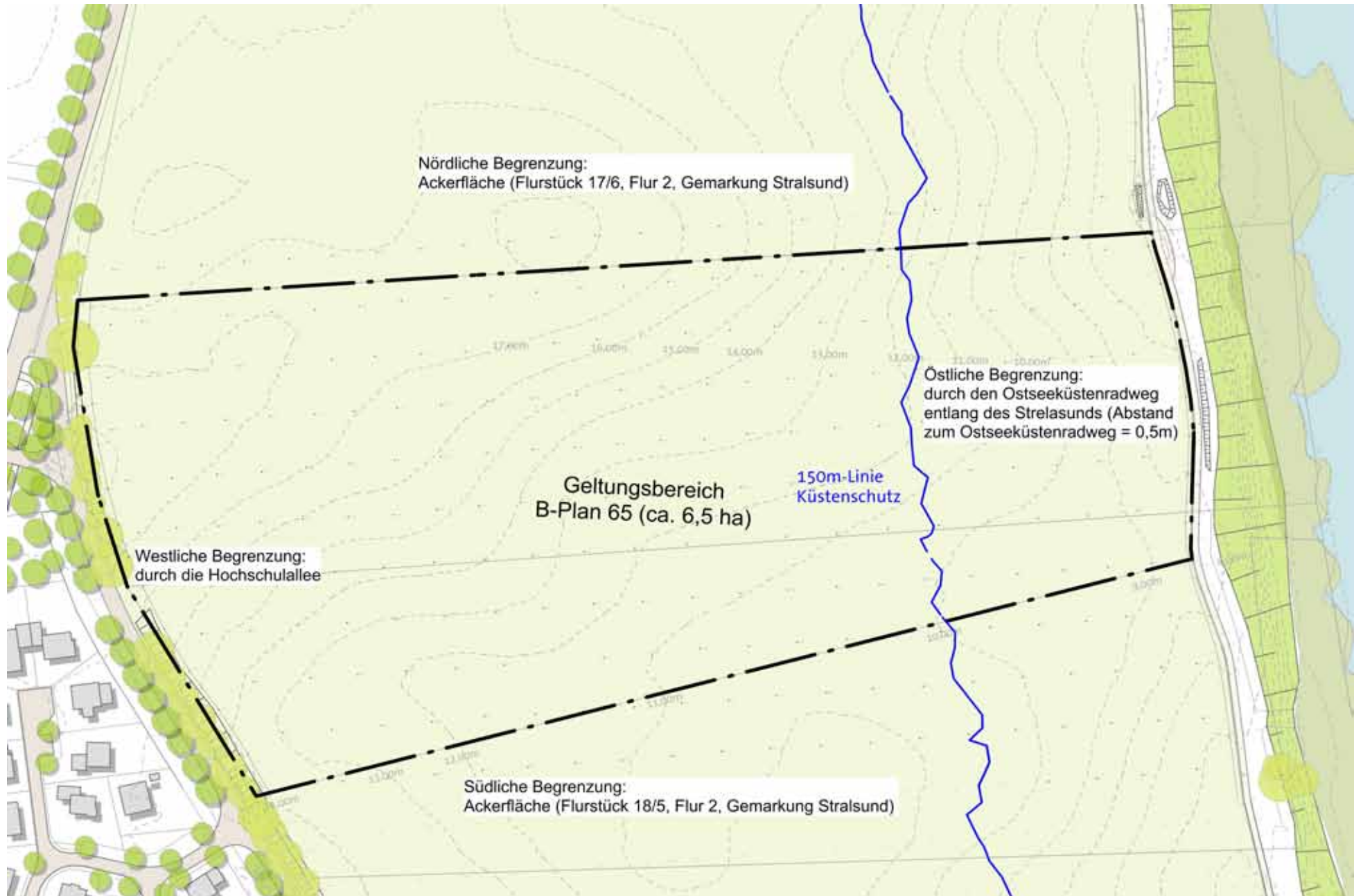
## 6.1 Vogelperspektive



## 6.1 Luftbild

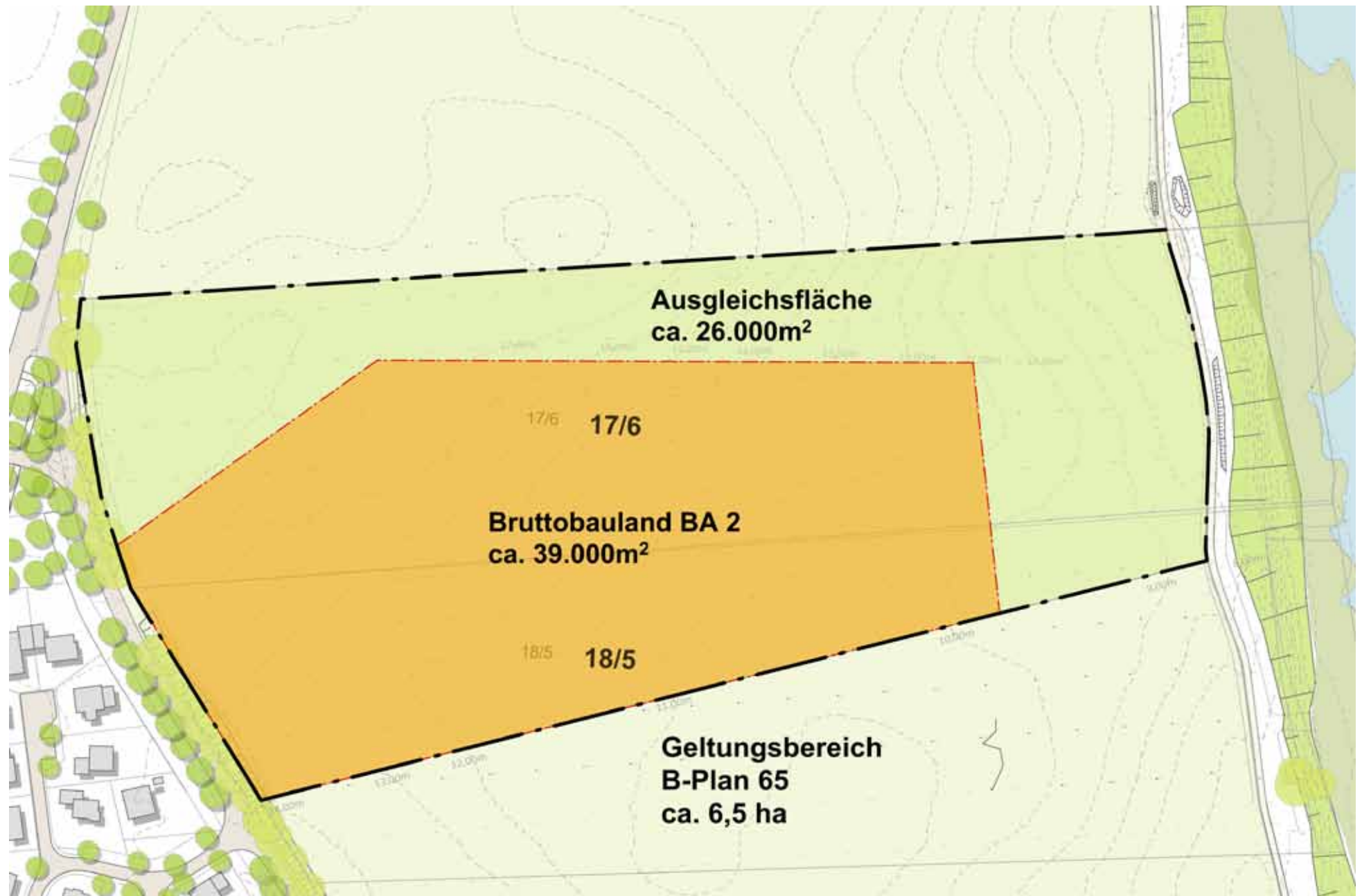


## 6.2 Geltungsbereich B-Plan 65





## 6.2 Bruttobauland | Ausgleichsfläche

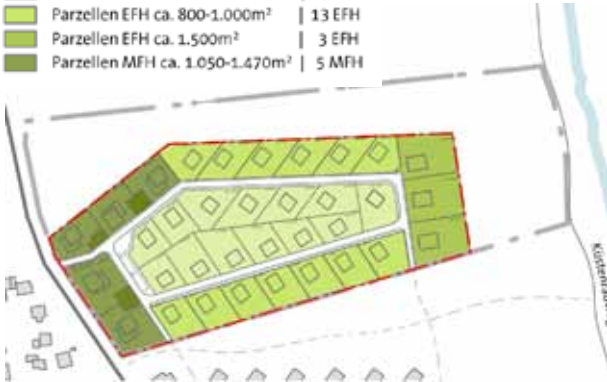


### 6.3 Piktogramme



Entwurfsprägende Elemente

- Parzellen EFH ca. 700-1.000m<sup>2</sup> | 13 EFH
- Parzellen EFH ca. 800-1.000m<sup>2</sup> | 13 EFH
- Parzellen EFH ca. 1.500m<sup>2</sup> | 3 EFH
- Parzellen MFH ca. 1.050-1.470m<sup>2</sup> | 5 MFH



Parzellierung



Baustruktur

- Erschließungsstraße
- Übergeordnete Fuß- und Radwege
- Öffentliche Stellplätze



Erschließung

- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse



Geschosse



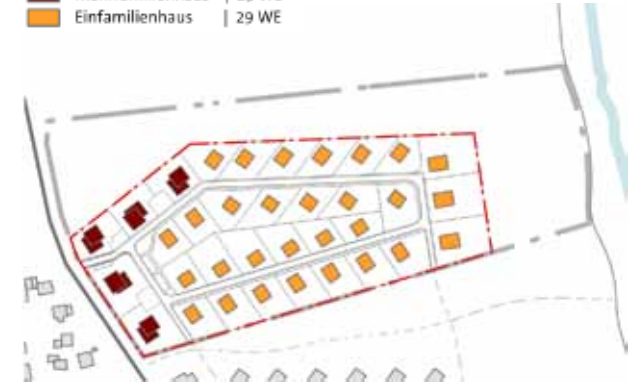
Ausrichtung Baukörper

- Ahorn, straßenbegleitend
- Fußwege
- Straßenbegleitendes Grün
- Quartiersplatz
- Grasflur



Freiraum

- Mehrfamilienhaus | 25 WE
- Einfamilienhaus | 29 WE



Gebäudetypologie

6.3 Städtebauliches Konzept



## 6.4 Flächenauflistung

	Verkehrsfläche	Ausgleichsfläche	Haustyp	Baufeld Nr.	Fläche	privat. Stellpl
			MFH	B.01	1470 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
			MFH	B.02	1470 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
			MFH	B.03	1070 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
			MFH	B.04	1050 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
			MFH	B.05	1050 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
			EFH	B.06	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.07	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.08	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.09	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.10	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.11	800 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.12	1500 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.13	1500 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.14	1500 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.15	1000 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.16	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.17	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.18	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.19	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.20	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.21	900 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.22	760 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.23	760 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.24	1000 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.25	925 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.26	840 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.27	925 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.28	1000 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.29	720 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.30	740 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.31	880 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.32	1025 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.33	980 m <sup>2</sup>	
			EFH	B.34	700 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>4300 m<sup>2</sup></b>	<b>26000 m<sup>2</sup></b>			<b>33565 m<sup>2</sup></b>	<b>574 m<sup>2</sup></b>
	7%	40%			53%	

### Geltungsbereich

ca. 65.000 m<sup>2</sup>

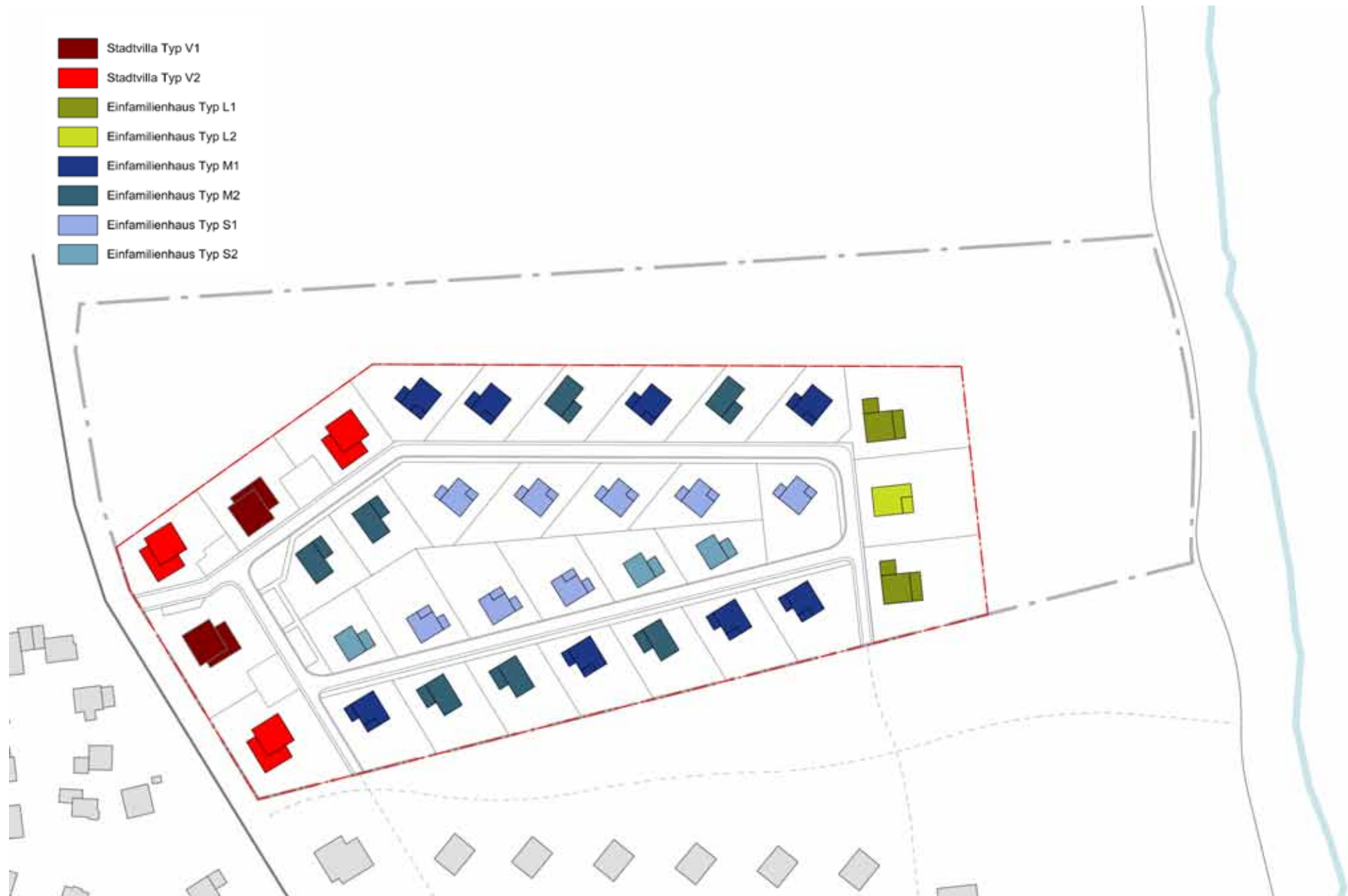
Art der baulichen Nutzung	WA
GRZ max.	0,4
GFZ EFH max.	0,8
GFZ MFH max.	1,2
Vollgeschosse EFH	2*
Vollgeschosse MFH	3*

\* keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig

## 6.4 Bruttobauland



## 6.5 Gebäudetypologien



6.5 Städtebaulicher Entwurf

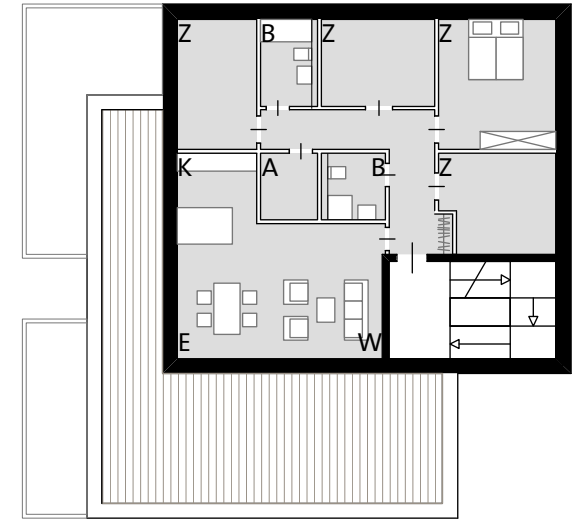
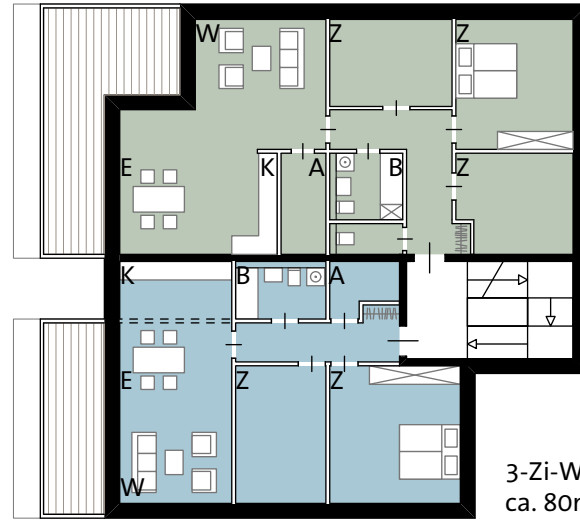
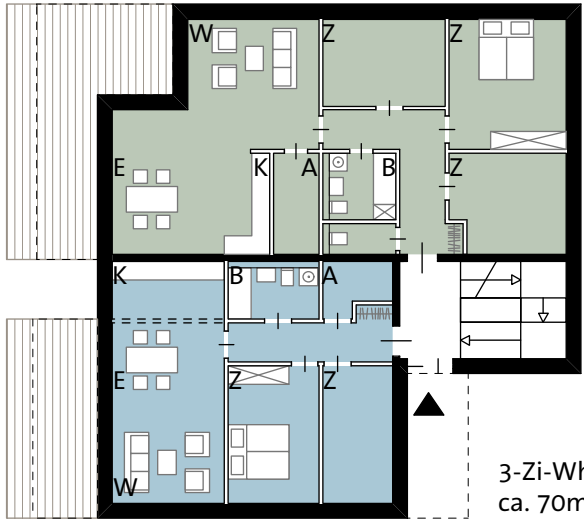


## 6.6 Stadtvilla Typ V1

4-Zi-Whg  
ca. 105m<sup>2</sup>

4-Zi-Whg  
ca. 105m<sup>2</sup>

5-Zi-Whg  
ca. 120m<sup>2</sup>



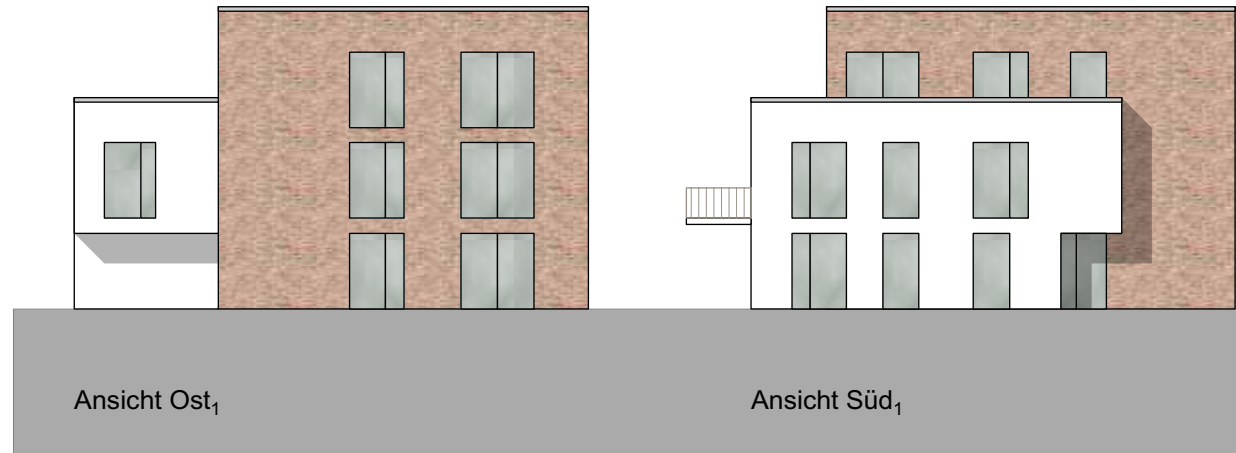
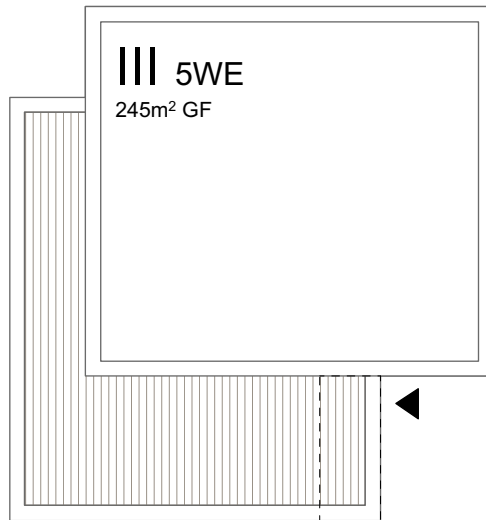
3-Zi-Whg  
ca. 70m<sup>2</sup>

3-Zi-Whg  
ca. 80m<sup>2</sup>

EG

1.OG

2.OG





## 6.6 Stadtvilla Typ V2

4-Zi-Whg  
ca. 105m<sup>2</sup>

3-Zi-Whg  
ca. 70m<sup>2</sup>

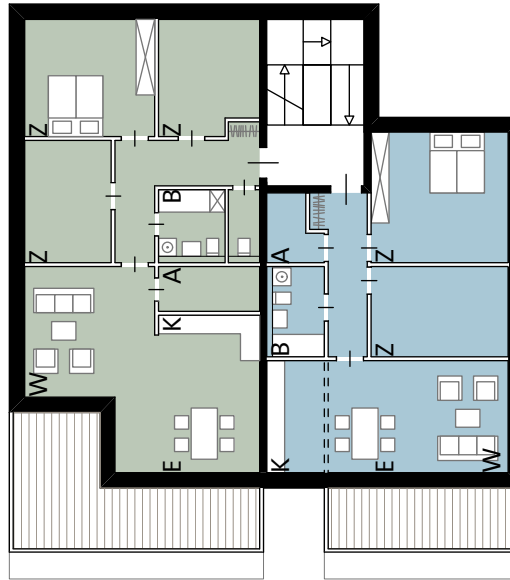
4-Zi-Whg  
ca. 105m<sup>2</sup>

3-Zi-Whg  
ca. 80m<sup>2</sup>

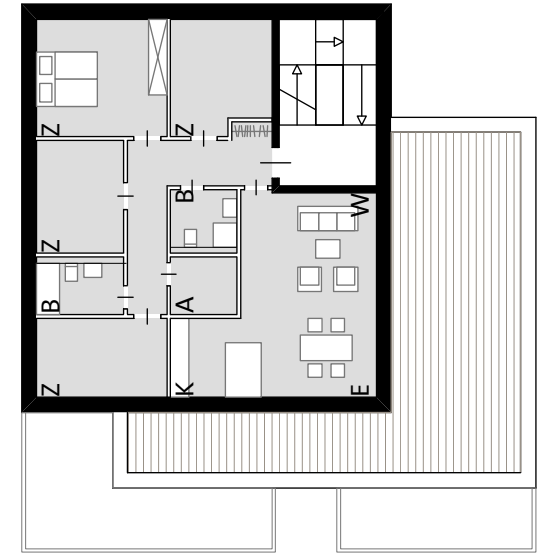
5-Zi-Whg  
ca. 120m<sup>2</sup>



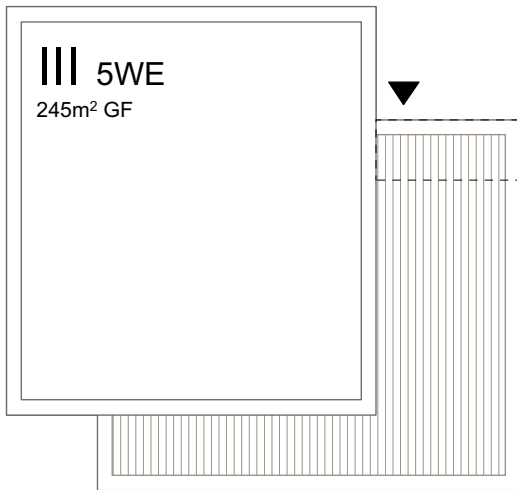
EG



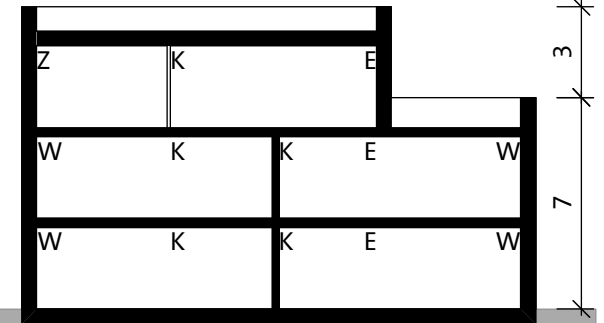
1.OG



2.OG

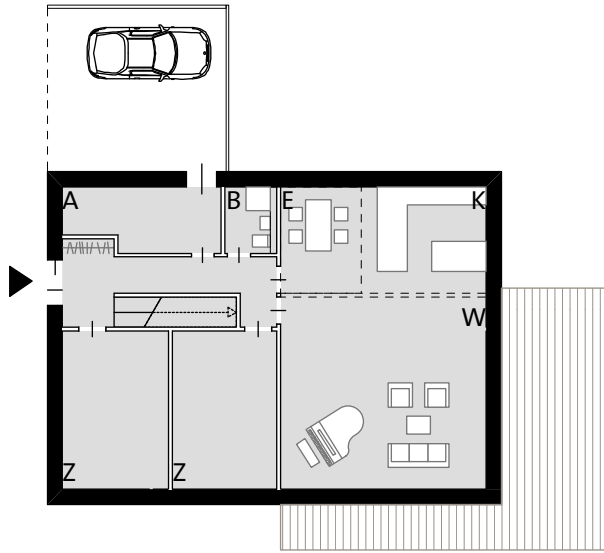


Ansicht West<sub>1</sub>

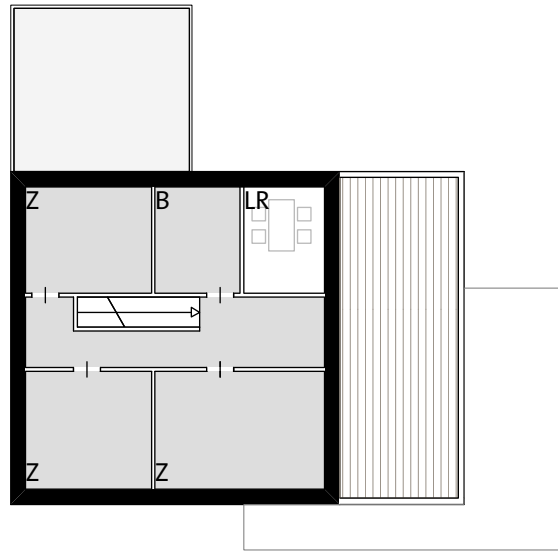


Prinzipschnitt<sub>1</sub>

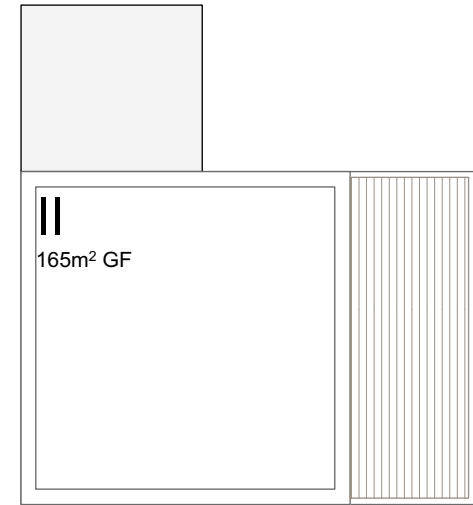
## 6.6 Einfamilienhaus Typ L1



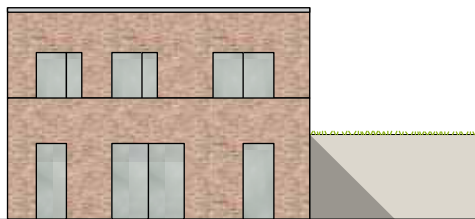
EG



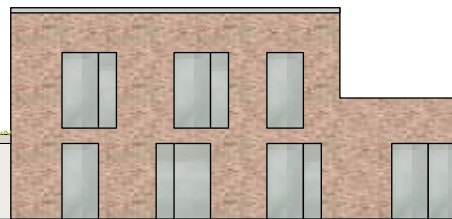
1.OG



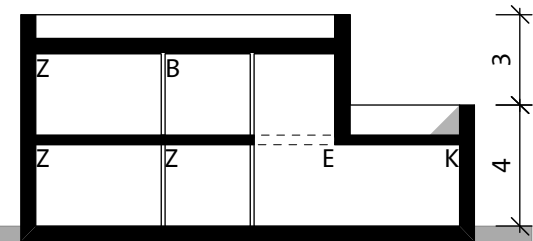
Einfamilienhaus  
ca. 285m² BGF  
6-Zimmer  
ca. 135+80=215m² WF



Ansicht Ost

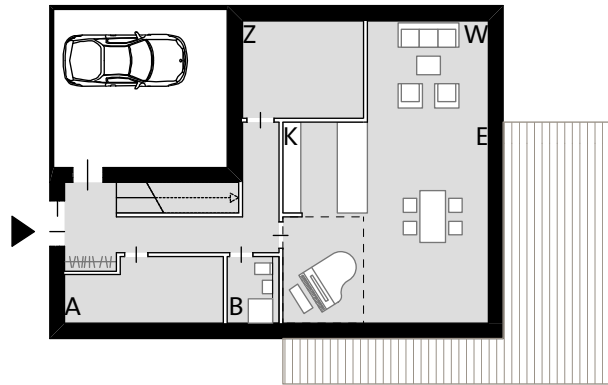


Ansicht Süd

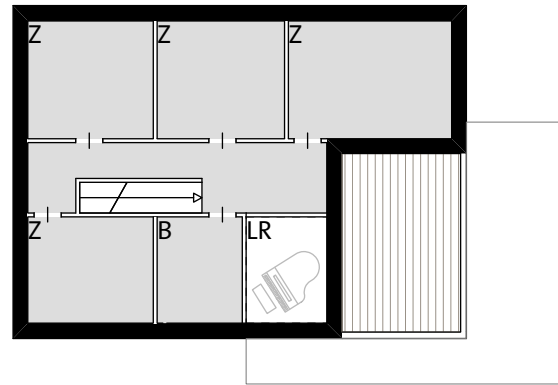


Prinzipalschnitt

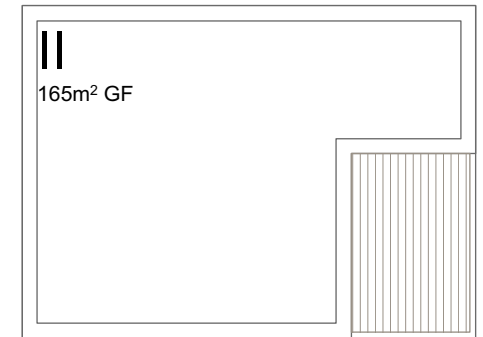
## 6.6 Einfamilienhaus Typ L2



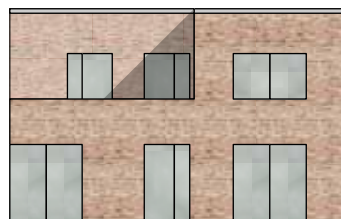
EG



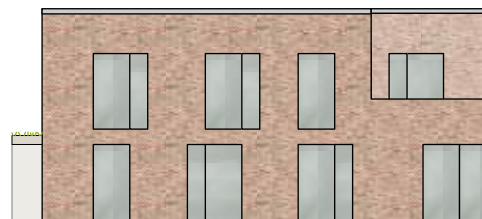
1.OG



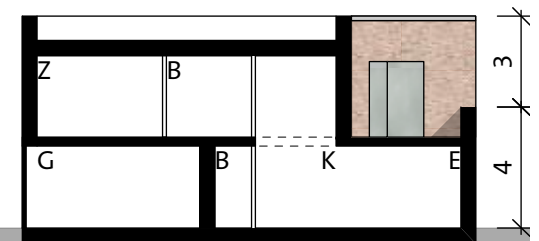
Einfamilienhaus  
ca. 305m<sup>2</sup> BGF (inkl. Garage)  
6-Zimmer  
ca. 105+95=200m<sup>2</sup> WF



Ansicht Ost

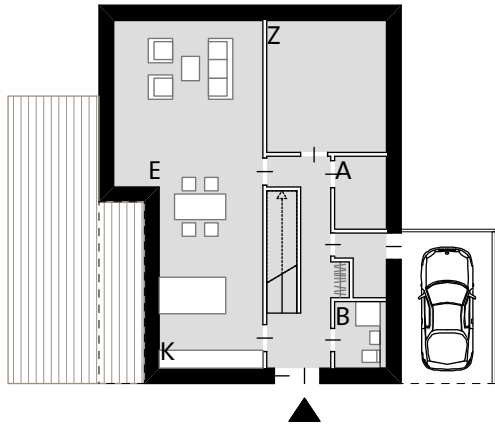


Ansicht Süd

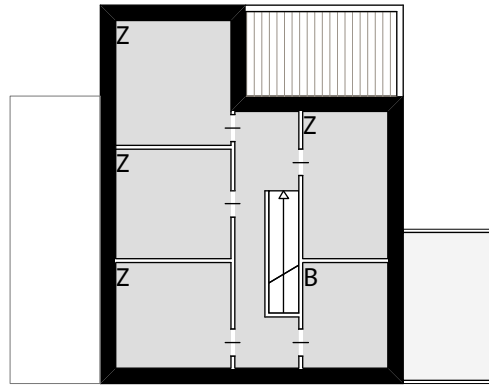


Prinzipschnitt

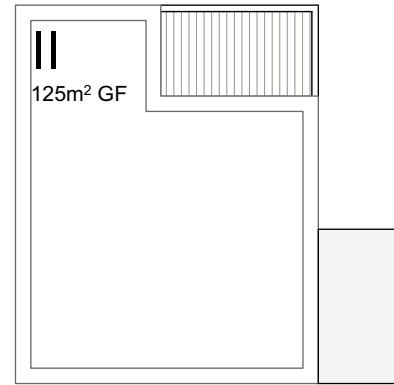
## 6.6 Einfamilienhaus Typ M1



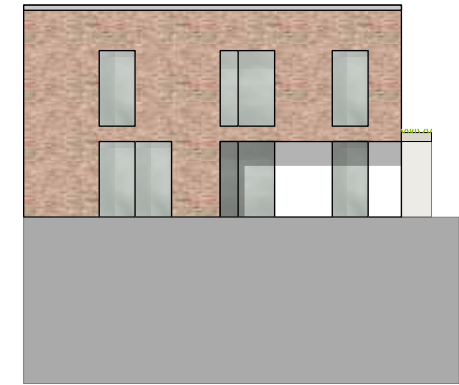
EG<sub>A</sub> Eingang Süd



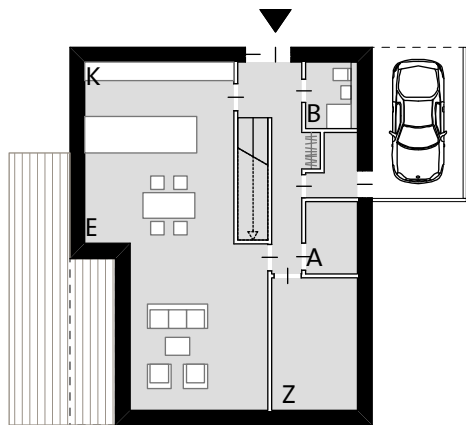
1.OG<sub>A</sub> Eingang Süd



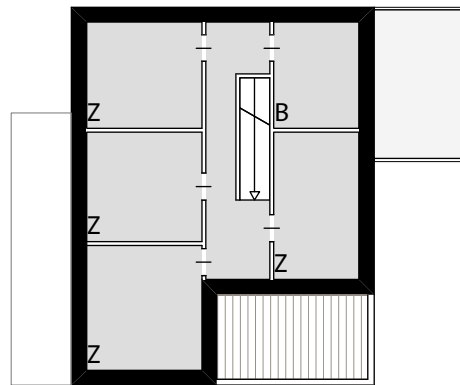
Einfamilienhaus  
ca. 225m<sup>2</sup> BGF  
6-Zimmer  
ca. 90+80=170m<sup>2</sup> WF



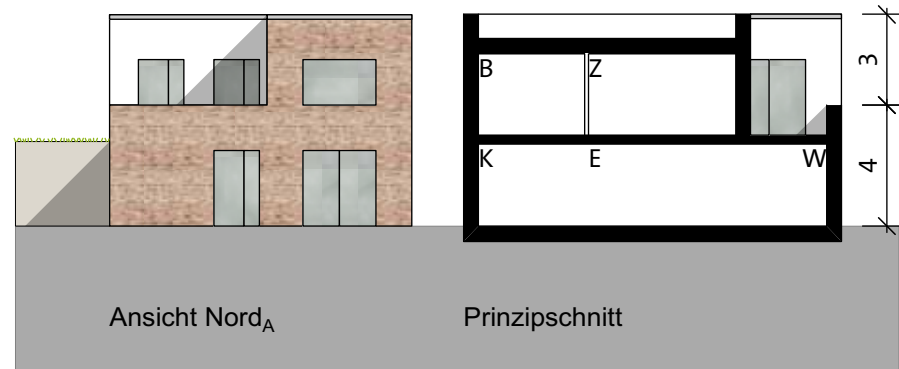
Ansicht West<sub>A</sub>



EG<sub>B</sub> Eingang Nord



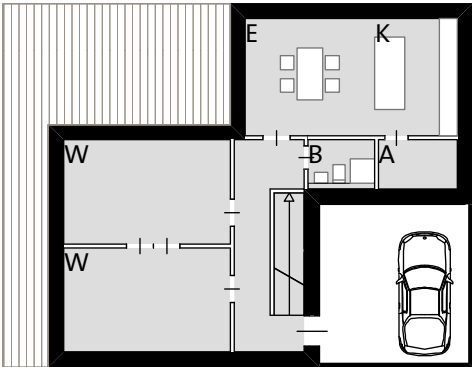
1. OG<sub>B</sub> Eingang Nord



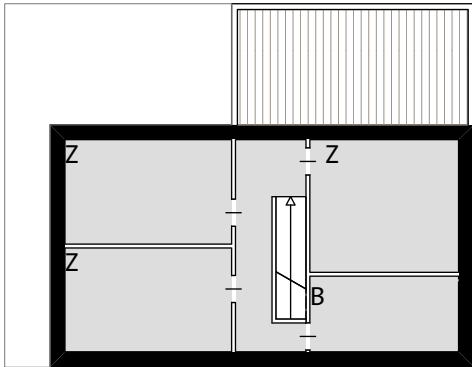
Ansicht Nord<sub>A</sub>

Prinzipschnitt

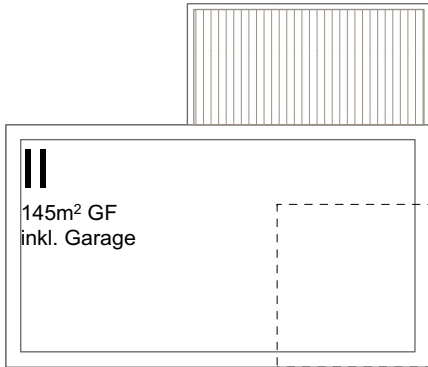
6.6 Einfamilienhaus Typ M2



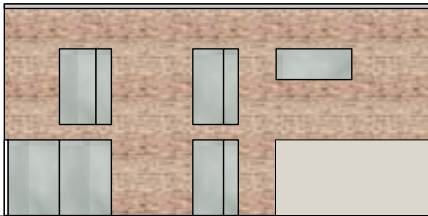
EG



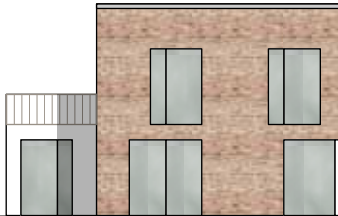
1.OG



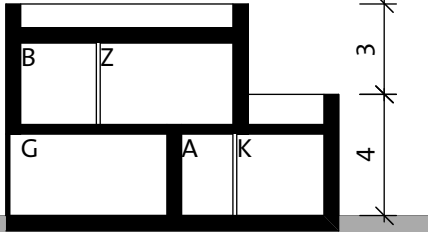
Einfamilienhaus  
 ca. 255m² BGF (inkl. Garage)  
 6-Zimmer  
 ca. 90+85=175m² WF



Ansicht Süd

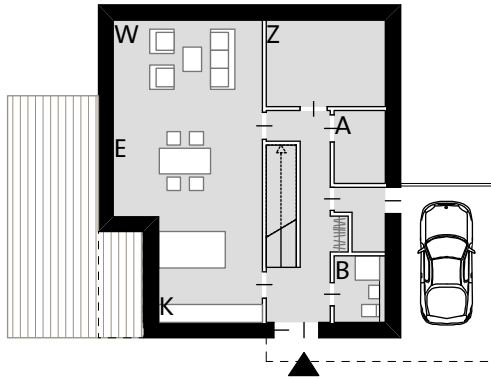


Ansicht West

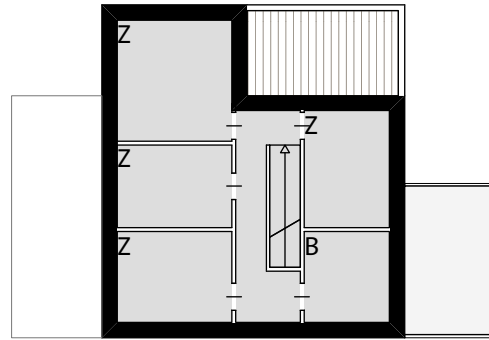


Prinzipialquerschnitt

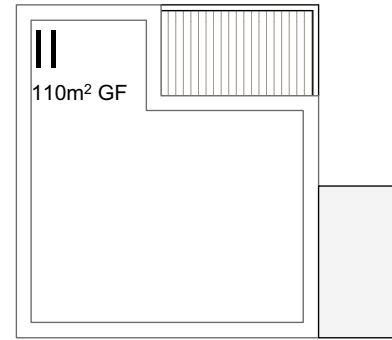
## 6.6 Einfamilienhaus Typ S1



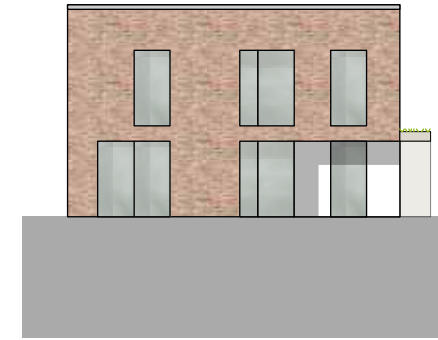
EG<sub>A</sub> Eingang Süd



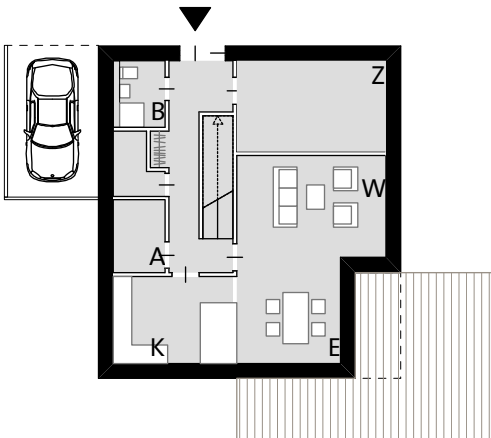
1.OG<sub>A</sub> Eingang Süd



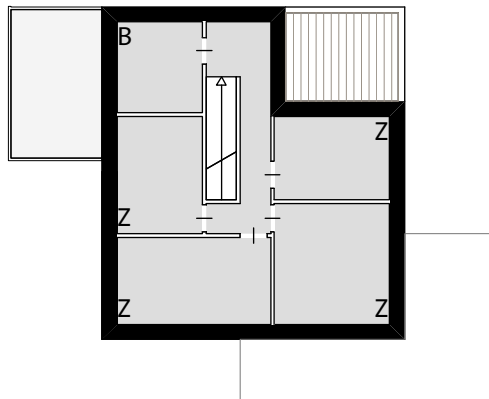
Einfamilienhaus  
ca. 200m<sup>2</sup> BGF  
6-Zimmer  
ca. 80+70=150m<sup>2</sup>WF



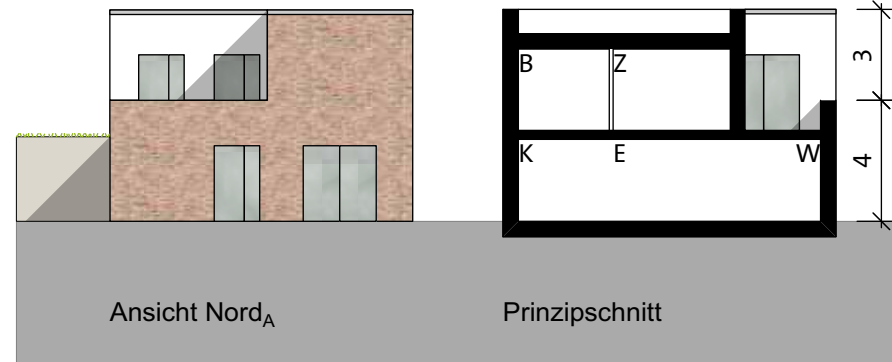
Ansicht West<sub>A</sub>



EG<sub>B</sub> Eingang Nord



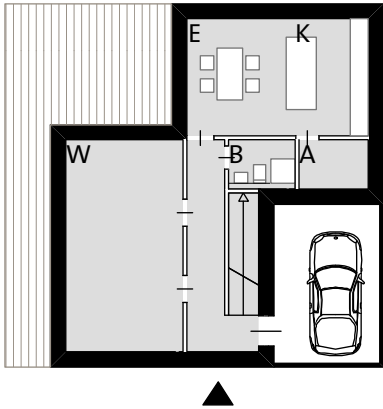
1.OG<sub>B</sub> Eingang Nord



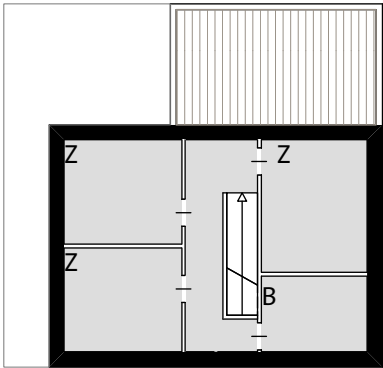
Ansicht Nord<sub>A</sub>

Prinzipschnitt

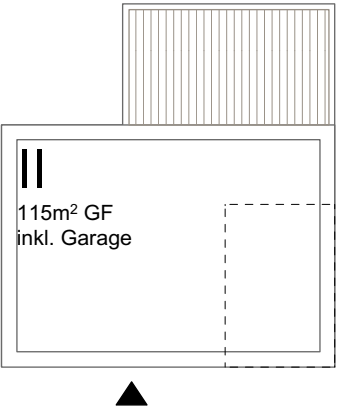
6.6 Einfamilienhaus Typ S2



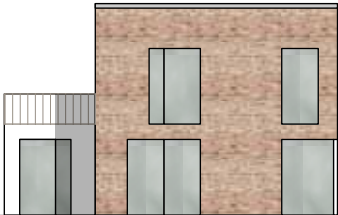
EG



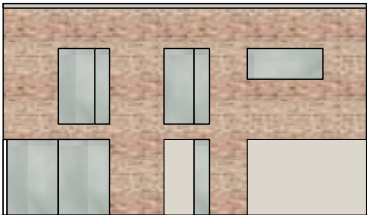
1.OG



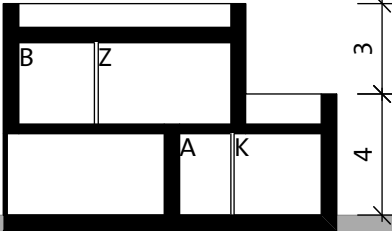
Einfamilienhaus  
 ca. 205m² BGF (inkl. Garage)  
 5-Zimmer  
 ca. 72,5+62,5=135m² WF



Ansicht West



Ansicht Süd



Prinzipschnitt

## IMPRESSUM

Herausgeber: **Bauamt Hansestadt Stralsund**  
Abt. Planung und Denkmalpflege  
Badenstraße 17 | 18439 Stralsund

Entwicklungsträger: **LEG**  
Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft d. Hansestadt Stralsund mbH  
Hafenstraße 27 | 18439 Stralsund

Verfasser: **ppp** architekten+stadtplaner gmbh  
Kanalstraße 52 | 23552 Lübeck  
Steindamm 105 | 20099 Hamburg

Erscheinungsdatum: Januar 2018 | Stralsund

### Urheberrecht:

Das vorliegende Gestaltungshandbuch wurde in Kooperation mit dem Bauamt der Hansestadt Stralsund - Abteilung Planung und Denkmalpflege, der Liegenschafts-Entwicklungsgesellschaft der Hansestadt Stralsund mbH und dem Büro **petersen pörksen partner architekten + stadtplaner | bda** für das Bebauungsplanverfahren Nr. 65 Wohngebiet östlich Hochschulallee erarbeitet. Folglich sind die Nutzungsrechte auf Bauvorhaben beschränkt, die in diesem B-Plan-Gebiet realisiert werden sollen. Eine Verwendung – auch von Teilen – des Gestaltungshandbuches für andere Planungen, Bauvorhaben und/oder Nutzungszwecke ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Hiervon unberührt bleiben die Nutzungsrechte des Bauamtes der Hansestadt Stralsund.



