

**Gemeinde Tuningen, Bebauungsplanverfahren Wohngebiet „Eckritt“****Erläuterungen zum Städtebaulicher Entwurf****1. Städtebau:**

Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt 76 Baugrundstücken in Süd-Ausrichtung auf einer Fläche von rd. 59.586 m<sup>2</sup> (rd. 5,96 ha) vor. Das Gelände ist durch eine leichte Südhanglage geprägt und bietet insofern sehr gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.

Entsprechend der aktuellen Nachfragesituation werden überwiegend Baugrundstücke für individuelle, frei stehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Bauplatzgrößen der insgesamt 74 EFH Grundstücke bewegen sich zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Größe von 638 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen sind im Plan eingetragen. Durch eine Verdichtung einzelner Baureihen oder Verschiebung geplanter Grenzen ist die Einteilung noch flexibel, so könnten bei Bedarf einzelne kleine oder auch großflächige Grundstücke geschaffen werden. Am Nordrand des Gebietes werden zwei Baugrundstücke für eine „verdichtete Bauweise“ mit Mehrfamilien-Häusern vorgesehen.

**2. Erschließung:**

In Anbetracht der knapper werdenden Baulandreserven und der politischen Forderung einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung, aber auch aufgrund der zu erwartenden Erschließungskosten des Gebietes, wurde insbesondere auf eine effiziente Erschließung und flächensparende Baulandnutzung Wert gelegt.

Als Grundprinzip einer wirtschaftlichen Lösung wurde die kombinierte Form einer Ring-/Kammerschließung gewählt:

Eine zentrale Erschließungsstraße (Straße A) mit Parkstreifen, Gehweg und begleitender Baumallee bindet im Kreuzungsbereich Schwarzwaldstraße / Jahnstraße an das Straßennetz an und bildet die in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnsammelstraße.

Durch die zusätzliche Anbindung an die Kniebisstraße im Nordosten, erfolgt eine Vernetzung der untergeordneten Wohnstraßen mit dem bestehenden Gebiet „Ehrenschof / Oberer Weg“.

Die neuen Wohnquartiere werden über kammartig abgehende Wohnstraßen (Straßen B,C,D,E) mit Mischverkehr, in einer Breite von 5,50 m erschlossen (Fahrbahnbreite ca. 5,20 m), wodurch die Andienung mit LKW's und Lieferfahrzeugen sowie der Begegnungsfall PKW / LKW ermöglicht wird.

Die Wohnstraße F im Norden verbindet die Straßen B,C,D,E und schafft durch den Ringschluß gute Voraussetzungen sowohl für die verkehrliche Erschließung (Durchfahrt für Müllfahrzeuge, Schneeräumung usw.), als auch die technische Versorgung des gesamten Gebietes (Ringleitungen).

Da eine spätere Erweiterung des Wohngebietes in westlicher Richtung nicht auszuschließen ist, werden die Trassen der Sammelstraße A und der Wohnstraße F bis an den Gebietsrand geführt.

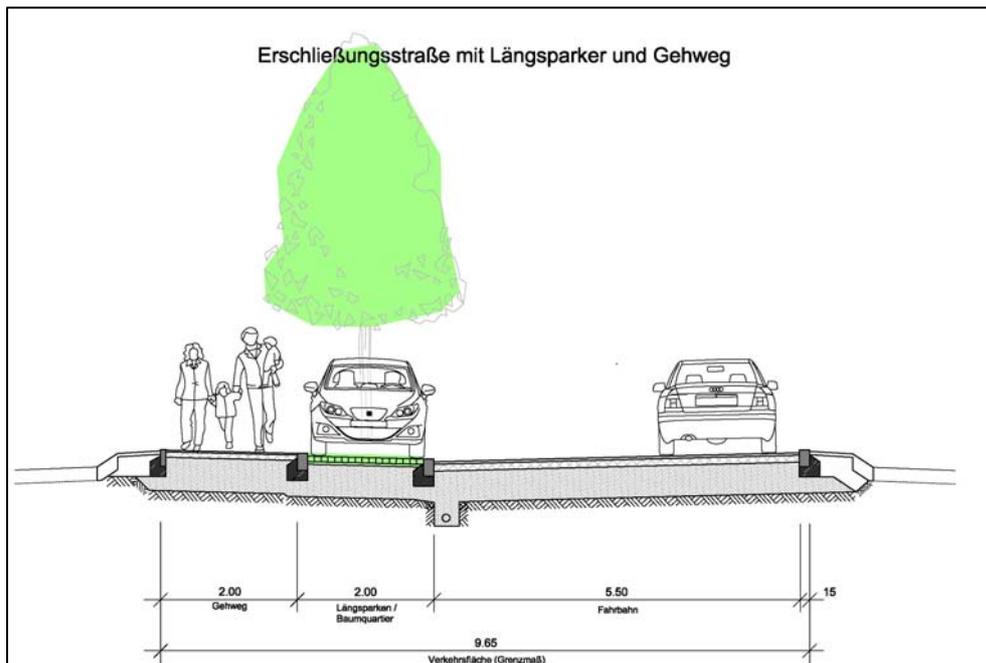


Abb. Regelprofil Erschließungsstraße A mit Längsparker, Gehweg und Baumallee.

### 3. Fußgänger:

Ein durchgängiges Wegenetz mit Anbindung an die angrenzenden Freizeitflächen und Wohnquartiere schafft ein gutes Freizeitangebot für Kinder, Spaziergänger, Radfahrer usw. Für den fußläufigen Verkehr wird entlang der Haupteerschließungsstraße A ein durch den Parkstreifen abgesetzter, geschützter Gehweg angeboten. In den abgehenden, verkehrsberuhigten Wohnstraßen ist das Prinzip der Mischverkehrsfläche vorgesehen, wobei sich alle Verkehrsarten einschl. Fußgänger gleichberechtigt auf der Fahrbahn bewegen. Im Norden werden zwei Fußwegetrassen zur freien Landschaft frei gehalten. Im Bereich des südlichen Baufeldes wird eine Fußwegetrasse in Richtung Sportgelände und Spielplatz eingeplant, die zugleich als Trasse für Entwässerungsleitungen dient.

### 4. Parken:

Im städtebaulichen Entwurf ist ein Angebot **öffentlicher Parkplätze** im Bereich geplanter Parkstreifen entlang der Haupteerschließungsstraße A sowie der Wohnstraße F berücksichtigt (insgesamt ca. 46 öffentliche Stellplätze).

Grundsätzlich sollten im Rahmen der Bauvorhaben ausreichend private Stellplätze auf den Grundstücken geschaffen werden. Hierzu wird vorgeschlagen, im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine erhöhte Stellplatzverpflichtung festzuschreiben in dem Sinne, dass für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 2 Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen sind.

Im Bereich geplanter Mehrfamilienhäuser sollte durch entsprechende Bindungen im Bebauungsplan eine Tiefgaragenlösung vorgegeben werden.

### 5. Grünkonzept:

Das Gebiet verfügt über eine gute bzw. kurze Fußwegvernetzung sowohl zur freien Landschaft als auch zu den angrenzenden Freizeitflächen (Spielplatz). Mit der Zielsetzung einer wirtschaftlichen Bebauung und Nutzung der Flächen, wird von einer großflächigen Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Gebiet abgesehen.

Zur inneren Durchgrünung wird eine Baumallee im Bereich des Parkstreifens entlang der Haupteerschließungsstraße A sowie der Straße F vorgesehen. Weitere punktuelle Baumpflanzungen sind im Bereich der Fahrbahnverschwenkungen der Wohnstraßen möglich.

Um eine weitergehende grünordnerische Qualität des Wohngebietes zu erreichen wird vorgeschlagen, auf Bebauungsplanebene für alle Grundstücke im Vorgartenbereich zur Straße hin die Pflanzung eines Laubbaumes (nach vorgegebener Pflanzliste) festzusetzen. An den Ortsrändern im Norden und Westen sollten zur landschaftsgerechten Einbindung Heckenpflanzungen heimischer Sträucher und vereinzelte Bäume vorgegeben werden. Neben der gestalterischen Aufwertung dienen diese Maßnahmen auch der Minimierung des Eingriffs und tragen nicht unwesentlich zu einer Reduzierung des ökologischen Ausgleichsbedarfs bei.

## **6. Bauabschnitte:**

Die Siedlungskonzeption ermöglicht die Entwicklung mehrerer Bauabschnitte. Aus erschließungstechnischer Sicht bietet sich die Aufteilung in 2 Bauabschnitte (gemäß Planeintrag) an.

BA 1 – Ost: 41 Einfamilienhaus-Plätze und 2 Mehrfamilienhäuser (Gesamtfläche rd. 3,34 ha)

BA 2 – West: 33 Einfamilienhaus-Plätze.

## **7. Entwässerung:**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser wird durch Anschluss an den bestehenden Mischwassersammler in der Schwarzwaldstraße zur Kläranlage abgeleitet.

Das Niederschlagswasser wird separat gefasst und auf der angrenzenden Fläche zwischen Schwarzem Graben und dem Sportgelände, einer zentralen Retention zugeführt. Das Retentionsvolumen wird in Form eines naturnahen Erdbeckens geschaffen. Die Ableitung erfolgt gedrosselt in die weiterführende Verdolung des Schwarzen Grabens.

Durch die Retention kann der Oberflächenwasserabfluß aus dem Baugebiet gedrosselt abgeleitet werden und es ergeben sich durch die zusätzlich versiegelten Flächen keine nachteiligen Auswirkungen.

## **8. Erschließungskosten :**

- siehe gesonderte Anlage der KE -

## **9. Bauformen:**

### Einfamilienhaus-Typen:

Vorgeschlagen wird ein in Bezug auf die Gebäudegestaltung „offener“ Bebauungsplan, um die heutzutage übliche Bandbreite individueller Gebäudetypen, ohne Vorgaben der Dachgestaltung zu ermöglichen, jedoch mit angemessener Begrenzung der Gebäudehöhen.

Die Tendenz der Einfamilienhäuser in unserer Region geht zur (vollen) zweigeschossigen Bebauung, bei abnehmenden Grundstücksgrößen (siehe Anlage Einfamilienhaus –Typen).

### Mehrfamilienhäuser:

Empfehlung: Ausweisung III-geschossig mit max. Firsthöhe 11,0 m (Verzicht auf ein zusätzliches Dachgeschoss). 6 bis 8 Wohneinheiten.

Im Rahmen der vorgeschlagenen III-Geschossigkeit wird ein zeitgemäßer und moderner Haustyp mit Penthouse und Flach- oder Pultdach (II-Geschossigkeit + DG) empfohlen. Auch eine volle III-Geschossigkeit wird noch für angemessen gehalten, während die Lösung III-geschossig + Dachgeschoß als zu hoch und zu wuchtig für das Baugebiet erscheint.

Als Anlage liegt eine Beispielsammlung von Haustypen bei, die eine gute Beurteilung der Gebäudedimensionen zulässt.

## Einfamilienhaus - Typen

Vorgeschlagen wird ein in Bezug auf die Gebäudegestaltung „offener“ Bebauungsplan, um die heutzutage übliche Bandbreite individueller Gebäudetypen, ohne Vorgaben der Dachgestaltung zu ermöglichen, jedoch mit angemessener Begrenzung der Gebäudehöhen. Die Tendenz der Einfamilienhäuser in unserer Region geht zur (vollen) zweigeschossigen Bebauung, bei abnehmenden Grundstücksgrößen. Aufgrund der stetig gestiegenen Baukosten, wird dafür häufig auf eine Unterkellerung verzichtet.

### Einfamilienhaus - Satteldach

Gebäudehöhe	II-geschossig Firsthöhe max. 8,50 m über EFH
Dachform	Satteldach
Anzahl WE	max. 2 WE



### Einfamilienhaus - Zeltdach

Gebäudehöhe	II-geschossig Firsthöhe max. 8,50 m über EFH
Dachform	Zeltdach
Anzahl WE	max. 2 WE



### Einfamilienhaus – Pult-/ Flachdach

Gebäudehöhe	II-geschossig Firsthöhe PD max. 8,00 m über EFH Firsthöhe FD max. 7,00 m über EFH
Dachform	Pulldach / Flachdach
Anzahl WE	max. 2 WE



## Mehrfamilienhäuser / Geschößwohnungsbau

### Beispiele „II + Dach“



## Mehrfamilienhäuser / Geschößwohnungsbau

### Beispiele „ III Vollgeschosse “



### Beispiele „ III + Dach “

