

GESTALTUNGSHANDBUCH OBERE SEUGEN II, I. BAUABSCHNITT



LAUFFEN

Die Weinstadt
am Neckarufer



Stand: 6. Mai 2015

Impressum

Herausgeber:
Stadt Lauffen am Neckar
Der Bürgermeister

Verfasser:
LEHEN drei
Architekten
Stadtplaner
BDA SRL
Feketics Schuster
Rosenbergstrasse 52a
70176 Stuttgart

Beratung und Information:
Stadtbauamt Lauffen am Neckar
Rathausstrasse 10
74348 Lauffen am Neckar

Alle Angaben ohne Gewähr.
Rechtlich bindend ist der Bebauungsplan „Obere Seugen II, 1.BA“.

Gestaltungshandbuch für das Baugebiet „Obere Seugen II“ in Lauffen am Neckar

1.	Grußwort des Bürgermeisters	5
2.	Die Oberen Seugen II – ein besonderes Wohngebiet	7
3.	Das Wohngebiet - Lage und Erschließung - wo liegt das Baugebiet und wie ist es aufgebaut	9
4.	Bebauungsplan und Gestaltung	11
4.1	Wie groß darf gebaut werden? - Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosse	11
4.2	Wo darf gebaut werden? - Baufeld, Baugrenze, Baulinie	12
4.3	Was für Häuser dürfen gebaut werden? - Bauweise	12
4.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	13
4.5	Wie sollen die Dächer aussehen?	13
4.6	Gestalterische Hinweise und Empfehlungen für das Gebäude	14
5.	Geeignete Bautypen - welches Haus eignet sich für welches Grundstück	18
5.1	Zentrales Baufeld - Einfamilienhaus als „Langhaus“	19
5.2	Südlicher Ortsrand und benachbarte Bereiche -Einfamilienhaus als Punkthaus 26	
5.3	Mittlere Reihen - Doppelhäuser	35
5.4	Schillerstraße - Reihenhäuser oder Townhouses	39
6.	Wohnhaus und Wohnumfeld	45
6.1	Zonierung und Nutzung des Gartens	46
6.2	Behandlung des Niederschlagwassers	48
7.	Energiesparende Bauweise	49
7.1	Einzelmaßnahmen	50
7.2	Sonnenenergie	51
7.3	Auskünfte, Fördermöglichkeiten und Vorgaben	53
8.	Versorgung	54
9.	Beispiele und Referenzen	55
10.	Abbildungsverzeichnis	65





1. Grußwort des Bürgermeisters

Was wünscht man sich von einem Neubaugebiet? Ruhig soll es sein, ein grünes Umfeld wäre nicht schlecht und Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe wären richtig klasse.

All dies bietet Obere Seugen II, das neue Lauffener Wohnbaugebiet in der verlängerten Schillerstraße. Etwas südlich der Innenstadt gelegen ist es dennoch sehr gut über die Schiller- und Daimlerstraße angebunden – bislang wächst dort das Lauffener Vorzeigeprodukt, der Katzenbeißer Schwarzriesling, was auf viel Sonne und gutes Klima schließen lässt, der Kindergarten mit Ganztagesbetreuung nur wenige Schritte entfernt, alle Schularten von der Grundschule bis zum Gymnasium sind in unmittelbarer Nähe.

Die baulichen Festsetzungen sind wie im erfolgreichen Vorgängergebiet Seugen I aus einem Wettbewerbsverfahren entstanden – die Planungen wurden gewissenhaft überarbeitet und man hat sich im Ergebnis für eine in weiten Teilen 2-geschossige, an der Schillerstraße drei- bis viergeschossige Bebauung entschieden, um mit einer maßvollen Verdichtung die wertvollen Flächen optimal zu nutzen.

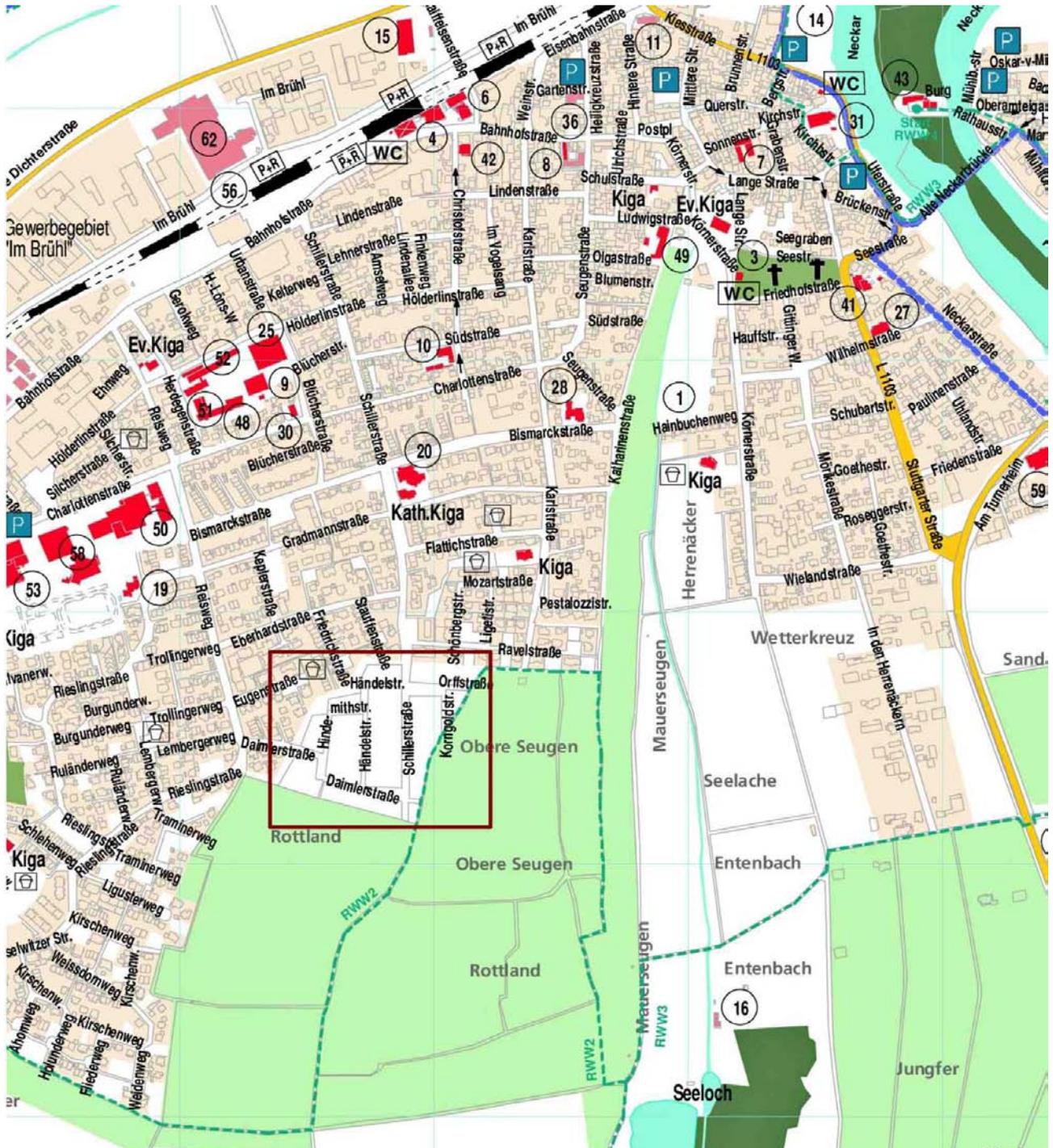
Damit allen Bauwilligen klar ist, wie diese und andere Vorgaben des Bebauungsplans in den einzelnen Bauquartieren optimal umgesetzt werden können, wurde dieses Gestaltungshandbuch geschaffen. Es enthält idealisierte Grundrisse aber auch Tipps zur Gestaltung sowie schon gebaute Beispiele, auch von Fertighausfirmen.

Das Handbuch soll aber nur eine Erstinformation sein. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Stadtbauamtes stehen Ihnen für eine ergänzende Beratung zur Verfügung – nutzen Sie dieses Angebot, es geht um viel Geld und das direkte Wohnumfeld der nächsten Lebensjahrzehnte.

Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Klaus-Peter Waldenberger'. The signature is written in a cursive, slightly stylized script.

Klaus-Peter Waldenberger
Bürgermeister



2. Die Oberen Seugen II – ein besonderes Wohngebiet

Das beliebte und erfolgreiche Baugebiet Obere Seugen findet seine Fortsetzung. Auf einer Fläche von etwa 5,3 ha, die direkt südlich an das bestehende Gebiet anschließt, soll das neue und familienfreundliche Wohnquartier entstehen, die „Oberen Seugen II“.

Die Qualitäten des schon fast vollständig bebauten Gebietes nördlich der Ravelstraße werden fortgesetzt und wo möglich noch verbessert. Zu den alten und neuen Qualitäten zählen hauptsächlich die öffentlichen Freiflächen, also die Straßen, Plätze und Grünanlagen und maßvolle Regelungen, die zeitgemäße und gut gestaltete Häuser zulassen.

Die Ausweisung des neuen Baugebiets ist für die Stadt Lauffen am Neckar eine wichtige Maßnahme, um die Bevölkerungsentwicklung zu sichern.

Die Lage des neuen Quartiers ist hervorragend, die Struktur ist abwechslungsreich und eine hohe Aufenthaltsqualität ist zu erwarten. Gerade einmal 1.000 m vom Bahnhof entfernt, können als weitere Vorzüge eine intakte Nachbarschaft, ein sanft geneigter Baugrund und die Nähe zu den Weinbergen und zur großartigen Hangkante der Mauerseugen mit dem weitem Landschaftsblick erwähnt werden.

Verschiedene kleine Plätze und Straßenaufweitungen bereichern die überwiegend als verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen angelegten Erschließungsflächen, die - ambitioniert gestaltet - einen unverwechselbaren Ortsteil prägen. Die Straßen- und Platzbereich gehen ineinander über und bilden ein moduliertes Kontinuum von wohnlichen Flächen, die zwar auch der Erschließung durch den Verkehr, hauptsächlich aber dem Aufenthalt der Menschen dienen sollen. Ein kleiner Grünstreifen am westliche Rand des Gebietes setzt den schon bestehenden Grünbereich nördlich der Oberen Seugen bis zum südlichen Ortsrand fort.

Der besonderen Qualität der öffentlichen Räume sollen auch entsprechend gut gestaltete Gebäude folgen. Der Bebauungsplan leistet dazu schon einen wichtigen Beitrag. Durch den hier vorgegebenen baurechtlichen Rahmen werden Haustypen ermöglicht, die in vielen anderen Baugebieten gar nicht realisierbar sind.

Um die verlängerte Schillerstraße können - je nach Bedarf - Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser entstehen, vielleicht auch einige Townhouses. In den anderen Bereiche sind hauptsächlich Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser vorgesehen. Auch hier lassen die baulichen Regeln eine große Flexibilität zu.

Das neue Baugebiet ist die westliche Hälfte einer knapp 11 ha großen Wohnbaufläche und erstreckt sich zwischen der bestehenden Bebauung der Weststadt und den Mauerseugen. Die Wohnbaufläche wurde aufgrund ihrer Größe in zwei Bauabschnitte geteilt. Der westliche Teil wird vollständig als „Obere Seugen II, 1. Bauabschnitt“ bezeichnet, im folgenden Text entfällt aber der Zusatz „1. Bauabschnitt“. Ob und wann die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts erfolgt, steht zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest.

Das neue Gebiet ist nicht nur ein Stück Bauland, das dazu beiträgt, den Bedarf an Wohnraum über die dort entstehenden Einfamilien-, Doppel-, und Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu decken. In den Oberen Seugen entsteht ein besonderer Ortsteil!



Abb. links: Lageplan des Baugebiets mit Bauabschnitten

Abb. unten: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf „Obere Seugen II, 1.BA“



Einen ebenso entscheidenden Beitrag für die Qualität des Gebietes sollen jetzt die Bauherren leisten. **Die Auswahl des richtigen Architekten ist dabei eine sehr wichtige Entscheidung.**

Das Gestaltungshandbuch soll

- im Vorfeld und dann bei der Arbeit mit dem ausgewählten „professionellen Gestalter“ Hinweise zum Gelingen vermitteln,
- Klarheit geben, was von Seiten der Stadt unterstützt wird,
- über gelungene Beispiele zeigen was möglich ist, Beispiele sowohl von freien Architekten als auch von Fertighausherstellern,
- dem Bauherrn Hinweise, Empfehlungen und Entscheidungshilfen an die Hand geben, die ihn und den Architekten bei der Planung einer qualitätvollen Immobilie unterstützen.

Das Gestaltungshandbuch richtet sich vor allem an private Bauherren, die ein Einfamilien- oder Doppelhaus verwirklichen wollen. Aber auch die Bauherren und Gestalter von Reihen- und Mehrfamilienhäusern sollen angeregt und unterstützt werden.

Auf der Homepage der Stadt Lauffen a.N. - www.lauffen.de - können Sie unter der Rubrik Wohnen und Arbeiten - dann unter Bauen und Sanieren - weiter unter Wohnbauplätze in Lauffen aktuelle Informationen über das Baugebiet Obere Seugen erhalten.

3. Das Wohngebiet - Lage und Erschließung - wo liegt das Baugebiet und wie ist es aufgebaut

Das Baugebiet „Obere Seugen II“ liegt südlich des Bahnhofes und der anschließenden (teilweise innerstädtischen) Bebauung, südlich also auch des Baugebietes „Obere Seugen (I)“. Es bildet später, wenn der zweite Bauabschnitt realisiert ist, nach Osten zum Steilhang der Mauerseugen hin einen neuen Ortsrand aus.

Zwischen dem Bahnhof und den Oberen Seugen hat sich im Laufe der Jahrhunderte eine „Leiterstruktur“ herausgebildet. Durchgängige „Hauptstraßen“ (z.B. Schiller- und Karlstraße) sind über Querstraßen („Leitersprossen“, z.B., Charlottenstraße, Bismarckstraße, zuletzt Ravelstraße) verbunden. Diese für den Stadtteil charakteristische Erschließungsstruktur erfährt im neuen Baugebiet eine logische Fortsetzung. Die Schillerstraße (Baubabschnitt 1) und die Karlstraße (Baubabschnitt 2) werden nach Süden verlängert und können auch später weiter fortgeführt werden.

Als nördliche „Leitersprosse“ fungiert die Orffstraße, als südliche „Leitersprosse“ die verlängerte Daimlerstraße. Beide neuen Querstraßen erhalten untergeordnete Verbindungsstraßen (Hindemith-, Händel- und Korngoldstraße).

Mit Ausnahme der Schiller-, Karl- und Teilen der verlängerten Daimlerstraße sind die öffentlichen Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Die Oberflächen sollen als Mischflächen ohne die Trennung in Gehweg und Straße ausgeführt werden, Fußgänger und Autofahrer sind hier gleichberechtigt.

Kleinere und größere Plätze sowie platzartige Aufweitungen der Straßen dienen als Aufenthalts- oder Treffpunkte.



Planausschnitt zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes "Obere Seugen II, 1.BA"

4. Bebauungsplan und Gestaltung

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird normalerweise über einen Bebauungsplan geregelt, dem, wie hier, ein qualifizierter städtebaulicher Entwurf zugrunde liegt. Ergänzt wird das Regelwerk Bebauungsplan durch die Landesbauordnung, die z.B. Abstandsflächen, die Lage der Garagen etc. - also technische Dinge - regelt. B-Plan und Landesbauordnung schaffen das so genannte Baurecht.

Der Gesetzgeber hat im BauGB festgelegt, was in einem Bebauungsplan geregelt werden darf. Was im Bebauungsplan einmal festgesetzt ist, hat für das Baugebiet Allgemeingültigkeit und muss eingehalten werden. Durch den Bebauungsplan können daher für viele Aspekte klare Verhältnisse geschaffen werden. Es ist aber unumstritten, dass der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplanes alleine nicht dazu geeignet ist, gut gestaltete individuelle Lösungen zu garantieren. Für das Wohngebiet Obere Seugen ist der Bebauungsplan bewusst relativ offen formuliert, um die Spielräume für individuelle Gestaltung zu erhalten.

Der Bebauungsplan wird ergänzt durch die örtlichen Bauvorschriften, die entsprechend der Landesbauordnung (§ 74) u.a. Aussagen zu gestalterischen Absichten wie Dachformen, Dachaufbauten usw. treffen.

Im Folgenden sind die wichtigsten Regelungen kurz erläutert.

4.1 Wie groß darf gebaut werden? - Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosse

0,4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	TH=...	max. Traufhöhe, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m.§ 18 BauNVO
GBH=...	Gebäudehöhe als Höchstmaß, bei zwei Höhenang. als Mindest- und als Höchstmaß, bezogen auf EFH, § 16 (2) i.V.m.§ 18 BauNVO	EFH=...	max. Erdgeschossfußbodenhöhe (OK. Fertigfußboden) in m ü. NN § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO

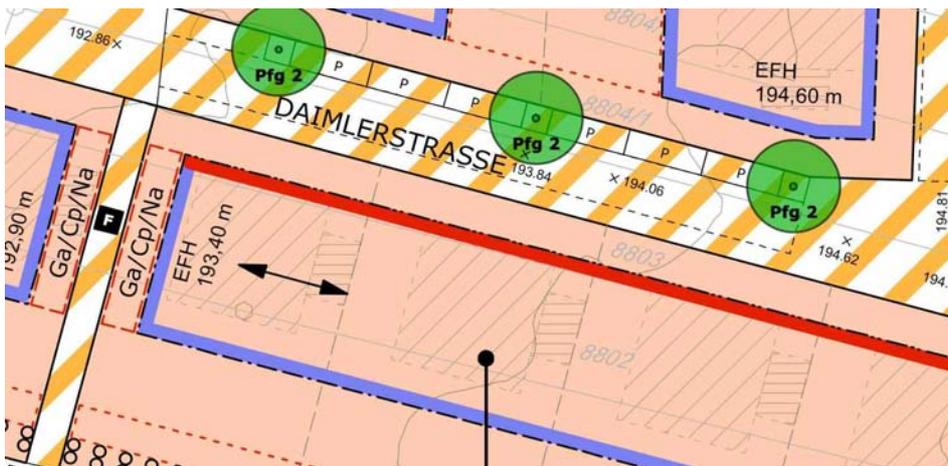
Jedem Baugrundstück ist ein „Maß der baulichen Nutzung“ zugewiesen. In der Regel kann man sagen, je größer das Grundstück, desto größer kann auch das Gebäude werden. Die mögliche Grundfläche des Hauses wird über die „Grundflächenzahl“ (GRZ) bestimmt. Wenn nun ein Grundstück für ein Einfamilienhaus 450 qm groß ist und die Grundflächenzahl 0,4 beträgt, darf die Grundfläche für das Gebäude bis zu 180 qm (0,4 x 450 qm) aufweisen.

In der Grundflächenzahl sind auch noch die Flächen für Garagen, Zufahrten, Wege und Terrassen mit einzurechnen. Die Summe darf dann die erlaubte GRZ um bis zu 50 % überschreiten.

Abgesehen von den Mehrfamilienhäusern und den Reihenhäusern an der Schiller-, Daimler- und Orffstraße sind die möglichen Traufhöhen der meisten Gebäude mit 6,2 m angegeben. Das bedeutet also, dass der waagrechte Dachrand – unabhängig ob Sattel- oder Flachdach – so hoch liegen kann, dass zwei Geschosse bequem Platz haben. Zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser helfen Platz sparen: Durch Verteilung der Räume auf zwei vollständige Geschosse verringert sich die benötigte Fläche für das Gebäude und die Gartenflächen können besser genutzt werden.

Die GBH (Gebäudehöhe) regelt, wie hoch die Gebäude insgesamt bis zum First gebaut werden dürfen.

4.2 Wo darf gebaut werden? - Baufeld, Baugrenze, Baulinie



Die Gebäude dürfen innerhalb der Felder („Baufenster“) errichtet werden, die von Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) umschlossen sind. In den Bereichen, die von Baulinien begrenzt werden, müssen die Häuser direkt entlang dieser Linie errichtet werden.

Garagen, Carports und offene Stellplätze dürfen immer innerhalb dieser Felder liegen. Garagen und Carports können aber zusätzlich auch, wenn vorhanden, innerhalb der eigens dafür eingezeichneten Grenzen (rot gestrichelt) errichtet werden.

4.3 Was für Häuser dürfen gebaut werden? - Bauweise

o	Offene Bauweise § 22 (1),(2) BauNVO	E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (1),(2) BauNVO
D	Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig § 22 (1),(2) BauNVO	H	Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig § 22 (1),(2) BauNVO
a1,a2..	Abweichende Bauweise § 22 (1),(4) BauNVO		

In den Nutzungsschablonen ist die mögliche Bauweise anhand der Zeichen zu erkennen. In den Dreiecken stehen „E“ für Einzelhäuser, „D“ für Doppelhäuser, „H“ für Hausgruppen bzw. Reihenhäuser oder Kettenhäuser. Ein „o“ bedeutet offene Bauweise. Die Abweichende Bauweise (z.B. „a1“) begrenzt in unserem Fall die Länge der Gebäude auf den festgesetzten Wert.

In den Bereichen WA 1 (Allgemeines Wohngebiet 1) dürfen also Einzel- und Doppelhäuser, in den Bereich WA 2 zusätzlich Reihenhäuser (oder Kettenhäuser) gebaut werden. Im WA 3 bis WA 7 sind Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Längen und Höhen aber auch Reihenhäuser möglich.

4.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

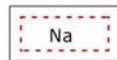


Flächen f. Garagen, Carports,
Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB

Oberirdische Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen („Baufenster“) und in den besonders dafür eingezeichneten Flächen (rote Strichellinie) realisiert werden. Offene Stellplätze können in der Regel auch im Vorgarten, zwischen Straße und Haus angelegt werden, wenn hier keine Einschränkungen vorgesehen sind.

Um einen zusätzlichen Stellplatz zu erhalten, müssen die Garagen 5 m von der Straße zurückgesetzt sein. Er wird bei einer Bebauung mit einer Wohneinheit auch als erforderlicher Stellplatz angerechnet.

Wie auch in der Lauffener Stellplatzsatzung geregelt, sind im Baugebiet Obere Seugen bei den Einfamilienhäusern und den Doppelhaushälften zwei Stellplätze und bei anderen Gebäuden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen.



Flächen f. Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) dürfen innerhalb der Baugrenzen, aber auch in den mit „Na“ bezeichneten Flächen innerhalb der rot gestrichelten Linien realisiert werden. In den Flächen „Na“ gibt es eine Größenbegrenzung der Nebenanlagen von 2,4 m Höhe und einem Rauminhalt von maximal 15 cbm.

4.5 Wie sollen die Dächer aussehen?

- Stellung der Gebäude
- äußere Gestaltung der Gebäude, Dachformen, Dachaufbauten



Hauptfirstrichtung bei Sattel-
und Walmdächern
§ 9 (1) 2 BauGB



Satteldach
§ 74 (1) LBO



Walmdach, einschl.
Zeltdach als Sonderfall
§ 74 (1) LBO



Flachdach
§ 74 (1) LBO

Der Bauherr soll möglichst viele Freiheiten für die Gestaltung seines Hauses erhalten, gleichzeitig ist es aber wünschenswert, dass ein gemeinsames Ganzes entsteht, das mehr ist als eine Ansammlung verschiedener Einzelteile. Anhand der Regelungen für die Dächer lässt sich dieses Ansinnen deutlich machen.

Einerseits sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften die gängigen Dachformen, also Sattel-, Walm- und Flachdach zulässig. Andererseits sind entlang der Schiller- und Daimlerstraße die Firstrichtungen bei Sattel- und Walmdächern in „Stellung der baulichen Anlagen“ einheitlich gefasst; die Häuser „schauen“ in die gleiche Richtung.

Die Dachneigung ist bei Sattel- und Walmdächern auf 25° begrenzt. Gauben und andere Dachaufbauten sowie Pultdächer sind nicht erlaubt. Erst durch diese Regelungen werden die unterschiedlichen Dachformen vereinbar, die Gebäude wirken trotz zweigeschossiger Bauweise weniger mächtig und die Verschattung der Nachbarn ist reduziert.

Gestaltung des Daches

Mit der Ausformung des Daches kann ein gelungener Ansatz für das Gebäude noch einmal gestärkt werden.

Bei Satteldächern (und Walmdächern) sind glatte und nicht glänzende Ziegel empfehlenswert. Gedeckte Farben, z.B. ein dunkles Ziegelrot oder grau sorgen für die wünschenswerte Zurückhaltung.

Gleichmäßige Flächen ohne Störung durch Dachfenster wirken elegant. Sonnenkollektoren sehen am Besten aus als rechteckige Flächen, die unbedingt von allen Dachrändern genügend Abstand haben sollen.



Abb. 4.1
Gelungene Dachausbildung:
knapper Dachrand, Sonnenkollektoren
und Dachfenster sind hervorragend und
unaufdringlich in die Fläche integriert.

Flachdächer müssen begrünt werden (Aufbaustärke mind. 8 cm, siehe Festsetzungen im Bebauungsplan). Das sorgt für eine Rückhaltung der Niederschläge und schont die Gewässer. Begrünte Dächer kühlen im Sommer und mildern den Energieverlust im Winter.

Der Dachrand sollte entschieden ausgeprägt werden. Ein knapper Überstand passt sehr gut zu Flach- und Satteldächern und unterstreicht die Gebäudeform. Ein weit auskragender Dachrand eignet sich bei bestimmten Gebäuden mit Flachdach. Holzfassaden werden besser geschützt und man fühlt sich "behütet". Es ist allerdings darauf zu achten, dass der Rand schmal ausgebildet und die Sparren - wenn sichtbar belassen - nicht zu dick dimensioniert werden.

4.6 Gestalterische Hinweise und Empfehlungen für das Gebäude

Einfache Baukörper sparen Baukosten und Energie

Historische Gebäude zeichnen sich meist durch schlichte Bauformen aus. Klare rechteckige Formen dienten als Grundriss für Häuser und Scheunen. Dies war nicht etwa Ausdruck von Einfallslosigkeit, sondern hatte handfeste Gründe: jeder Vor- oder Rücksprung bedeutete mehr Wandfläche. Jeder Quadratmeter Wandfläche bedeutete höhere Baukosten und mehr Angriffsfläche für Wind und Wetter.

Einfache Hausformen haben sich über Jahrhunderte bewährt. Eine sparsame interne Erschließung spart Raum und Baukosten.

Einfache Bauformen ohne unnötige Vor- und Rücksprünge in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise haben einen weiteren Vorteil: Man spart Energie. Mit entscheidend für den Energieverbrauch ist die Oberfläche des Gebäudes. Die damit verbundene Energieabstrahlung kann durch eine kompakte, einfache Bauweise deutlich reduziert werden.

Ein einfaches, klares Konzept für Grundriss und Fassade spart also Geld für den Bau und den Unterhalt. Zudem ist eine Bauweise, die dem schnellen Effekt und dem oberflächlich-modischen widerstehen kann, zeitloser und auf die Dauer werthaltiger.

Wandoberfläche

Wenige Elemente prägen das Gebäude so wie die Wandoberfläche.

In Lauffen a.N. haben Häuser mit Putzfassaden eine lange Tradition und bilden den Grundbaustein der Stadt. Zudem sind verputzte Wände, ob in Massivbauweise oder mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, kostengünstig und weisen viele gute Eigenschaften auf. Putzfassaden können also uneingeschränkt empfohlen werden.

Sparen Sie nicht am Putzsystem, das sowieso billiger als die meisten Alternativen ist. Eine Endbeschichtung in guter Qualität gibt der Wand "Tiefe" und sieht hochwertig aus, billige Anstriche verblassen schnell (besonders bei intensiven Farben).

Bei Putzfassaden sind warme Grautöne oder Erdfarbtöne wie Terrakotta, Siena, ein gedecktes Oxidrot oder gebrochene Weißtöne empfehlenswert. Zu helle Rottöne wirken nicht gut.

Bei Ziegelfassaden sind die höheren Erstellungskosten der langen Haltbarkeit und auch der Alterungsfähigkeit gegenüber zu stellen.

Ziegelfassaden sollten nicht zu hell, die Verfugung nicht aufdringlich sein. Empfohlen werden rote, "klassische Ziegel" in ungleichmäßigen Sortierungen, dadurch kann eine lebendige Fassade entstehen.

Holzfassaden erzeugen freundliche Stimmungen, besonders unbehandelte Oberflächen können schön altern. Bei richtiger Auswahl der Hölzer und entsprechender Behandlung (z.B. unbehandelte Lärche) kann eine solche Fassade nach einigen Jahren silbergrau und sehr würdig werden.

Fenster

Holzfenster lassen gegenüber Kunststofffenstern nicht nur feinere Profile und größere Fensterflächen zu, sondern sind langlebiger und altern auch schöner. Durch Holzfenster wirken Häuser hochwertig. Mittlerweile sind Holzfenster durch verbesserte Konstruktion und Aluminiumabdeckungen wesentlich beständiger als noch vor einigen Jahren. Eine etwas teurere, mittlerweile aber gängige und sehr werthaltige Alternative sind Holz-Alu-Fenster, die mit verschiedenen Oberflächen beschichtet werden können. Eine edel wirkende Variante ist die eloxierte Oberfläche (z.B. E6/C32 - etwa messingfarben).

Sonnenschutz

Schiebeläden und Klappläden bereichern die Fassaden und sorgen für Abwechslung. Kunststoffläden (wie auch die Kunststofffenster) altern nicht schön und wirken lieblos.

Rollläden werden unauffällig in verputzten Einbaurollladenkästen untergebracht, die im Gegensatz zu den störenden Vorbaurollladenkästen (die wie Fremdkörper in der Fassade sitzen) mit der Wand eine gestalterische Einheit bilden.

Die wesentlich „wertigere“ Alternative stellen Alu-Raffstoren (nicht ganz richtig als Jalousien bezeichnet) dar. Ein großer Vorteil ist die Möglichkeit, bei den meisten Sonnenständen auch bei Sonnenschein noch einen Ausblick zu haben (bei horizontal gestellten Lamellen). Ein Nachteil ist es, dass bei den meisten Typen kein völlige Verdunkelung möglich ist.

Hauseingang, Grundstückseinfahrt und Zugang



Abb. 4.2
Integration von Vordach, Stellplatz,
Zufahrt und Zugang. Fein abgestimmte
Differenzierung von öffentlichen und
privaten Bereichen.



Abb. 4.3
Integration von Garage, Hauseingang
und Vordach.



Abb. 4.4
Wie im o.a. Beispiel: Integration von
Garage, Hauseingang und Vordach. Auch
der Briefkasten ist überlegt.



Abb. 4.5
Zufahrt und Zugang fein
differenziert, Kiesbelag ist offen für
Versickerung und wirkt angenehm.



Abb. 4.6
Terrasse aus Holzdielen, wirkt wie
ein Schiffsdeck und harmonisiert mit
dem Gebäude.

5. Geeignete Bautypen - welches Haus eignet sich für welches Grundstück

Im Folgenden werden für die individuellen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser einfache und klare Konzepte vorgestellt. Die Haustypen eignen sich für den jeweiligen Grundstückszuschnitt und zeigen auf, wie die Außenbereiche sinnvoll angeordnet werden.

Ausbaustufen und Flexibilität

Die Einfamilienhaustypen sind in verschiedenen Ausbaustufen dargestellt:

- das „Starterhaus“ stellt eine kompakte Ausführung des Haustyps mit drei Schlafzimmern dar; das Gebäude ist günstig zu erstellen und kann ohne große Umbauten zu den nachfolgenden Typen erweitert werden,
- das „Ausbauhaus“ (kann auch gleich so gebaut werden) ist mit vier Schlafzimmern im Obergeschoss und einem weiteren (Arbeits-) Raum ausgestattet,
- das „Anbauhaus“ zeigt, wie durch weitere Anbauten die Wohnfläche nochmals erweitert werden kann.

Darüber hinaus wird zu den Haustypen eine Möglichkeit vorgestellt, wie ein leicht modifiziertes „Ausbauhaus“ bei Bedarf in zwei getrennte Wohnungen mit separatem Treppenhaus aufgeteilt werden kann. Das ist gerade bei der aktuellen demografischen Entwicklung und dem zunehmenden Wunsch nach Flexibilität ein nicht zu unterschätzender Vorteil!

Die Konzepte sind reduziert dargestellt, um das Wesentliche der Haustypen besser herauszuarbeiten.

Es werden immer das Erdgeschoss mit Grundstück (grün) und das zugehörige Obergeschoss ohne Grundstück dargestellt.

Qualität durch Architekten

Mit entscheidend für die Qualität des Hauses (und im Zusammenspiel der Gebäude auch des Quartiers) ist die Auswahl des Architekten.

Gute Architekten sind nicht teurer als schlechte, denn jeder, der Architektenleistungen erbringt, muss sich an die HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) halten. Auch Bauträger erbringen Architektenleistungen und sind damit gleichermaßen an die HOAI gebunden.

Gute Architekten sind in den Bauzeitschriften meist namentlich erwähnt (und sollten in der Nähe sein), weitere Quellen sind Veröffentlichungen über ausgezeichnete Bauten (z.B. Architektenkammer: <http://www.akbw.de/>).

Scheuen Sie sich nicht, den Architekten eines guten realisierten Gebäudes aus der Umgebung oder auch aus Veröffentlichungen zu kontaktieren.

Noch wichtiger: sehen Sie sich die realisierten Gebäude des Architekten vorher an!

5.1 Zentrales Baufeld - Einfamilienhaus als „Langhaus“

In allen Baugebieten WA 1 und WA 2 lassen sich die nachfolgend vorgestellten Einfamilienhäuser realisieren, besonders eignen sie sich allerdings in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen (Hindemith-, Händel und dem kurzen Teil der Korngoldstraße). Hier finden sich kompakte Grundstücke, die jeweils sehr sinnvoll auf der Nordseite der Gebäude (von Osten oder von Westen) erschlossen werden. Aufgrund des Zuschnitts der kompakten Parzellen eignen sich hier schmale Gebäude, die dafür eine lange Südfassade aufweisen.



Zentrales Baufeld, das sich für das „Langhaus“ eignet.

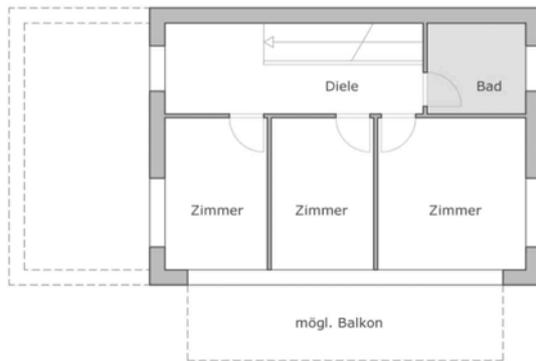
Der Gebäudetyp wird hier als „Langhaus“ bezeichnet und in verschiedenen Ausbaustufen dargestellt.

Vorteile des schmalen „Langhauses“:

- alle Aufenthaltsräume können nach Süden ausgerichtet werden,
- der Flur im OG ist gut zu belichten,
- im Süden des Hauses bleibt genug Platz für Terrasse und Garten,
- ein schmales, hohes Haus wirkt elegant und zeigt „Haltung“.

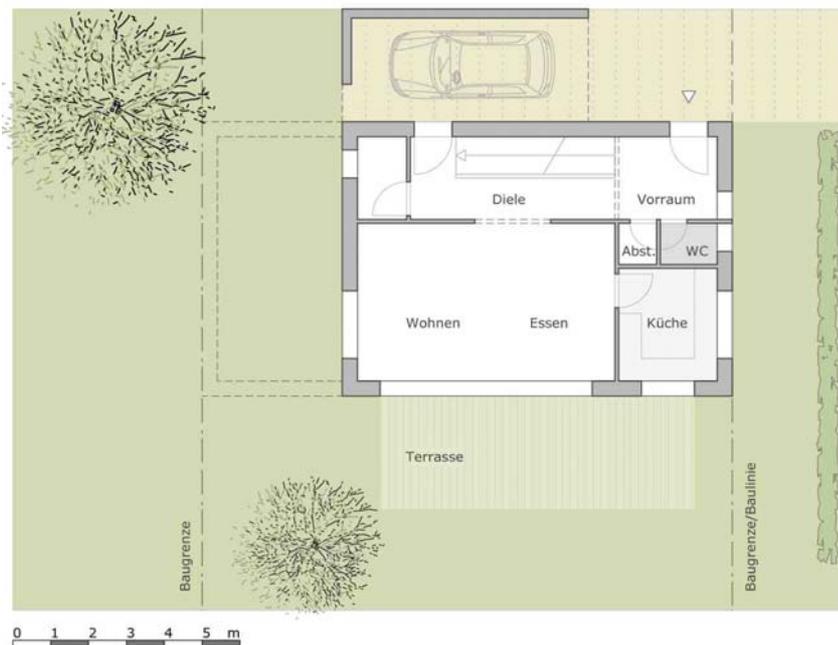
Langhaus als „Starterhaus“

- Wohnfläche ca. 110 qm (ohne Terrasse)
- 4 ½ Zimmer
- kompaktes Gebäude, alles Notwendige vorhanden
- gute Erweiterbarkeit nach Westen, Küche und Bad können auch bei der Erweiterung unangetastet bleiben
- alle Räume nach Süden mit guter Belichtung und Energiegewinn, Nordfassade kann mit wenigen Fenstern ausgestattet werden, Gebäude mit guter Energiebilanz
- gerade, einfache Treppe (gut geeignet für Treppenlift)
- Spielflur im OG, gut belichtet



Langhaus als Starterhaus

Obergeschoss mit drei Schlafzimmern

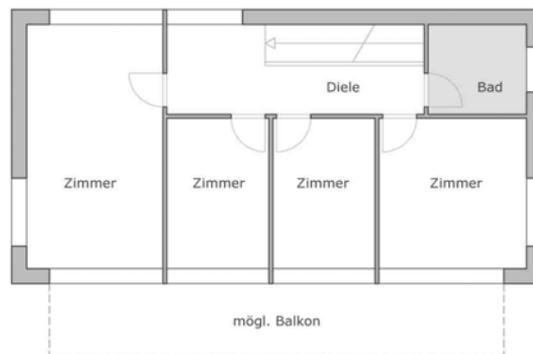


Erdgeschoss mit den Wohnräumen

Langhaus als „Ausbauhaus“ - erste Ausbaustufe

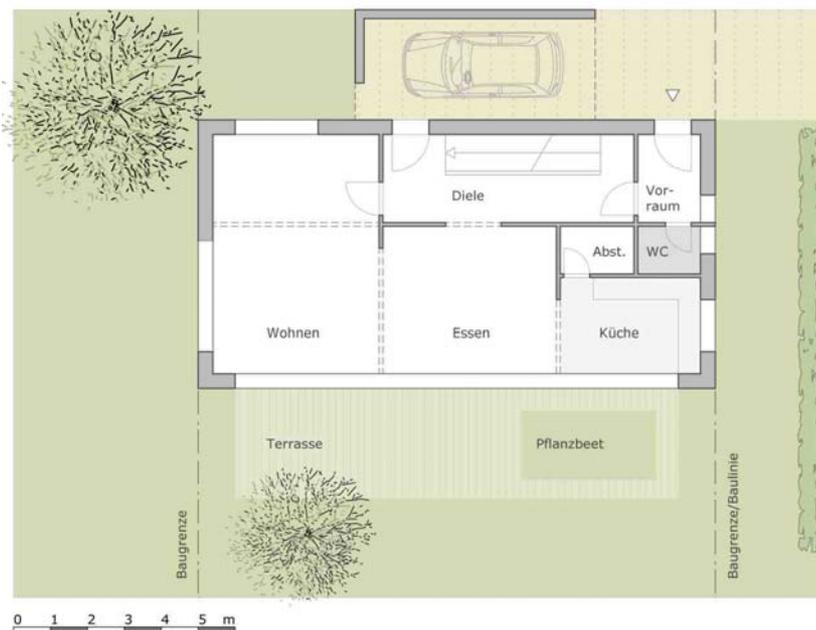
- Wohnfläche ca. 155 qm (ohne Terrasse)
- 6-7 Zimmer
- alle Räume nach Süden mit guter Belichtung und Energiegewinn, Nordfassade kann mit wenigen Fenstern ausgestattet werden, Gebäude mit guter Energiebilanz
- gerade, einfache Treppe (gut geeignet für Treppenlift)
- Spielflur im OG, gut belichtet

Langhaus als Ausbauhaus



Obergeschoss
mit vier Schlafzimmern

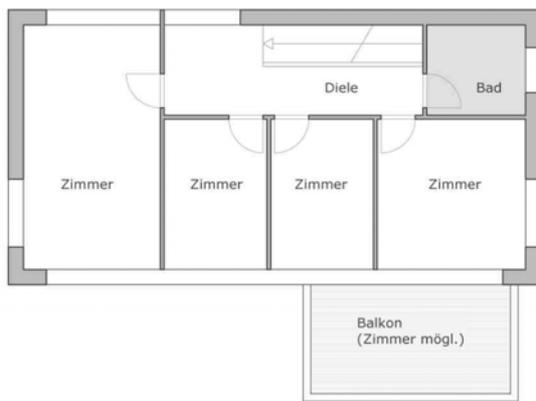
- grosszügige Fenster im Süden
- Küche offen zum Essbereich
- Küche kann Zugang einsehen
- Wohnbereich nach Süden und Westen orientiert
- Wohn-, Ess- und Küchenbereich und mögl. Arbeitsnische können nach Bedarf geöffnet oder geschlossen werden (z.B. Schiebetüren)



Erdgeschoss
mit den Wohnräumen
und evtl. einem Zimmer

Langhaus als „Erweiterungshaus“ - zweite Ausbaustufe (im zentralen Bereich nur eingeschränkt möglich)

- Wohnfläche ca. 170 qm (ohne Terrasse)
- 6-8 Zimmer
- Anbau im EG kann als Dachterrasse im OG dienen
- Anbau auch als Wohnraum im OG möglich



Langhaus als Anbauhaus



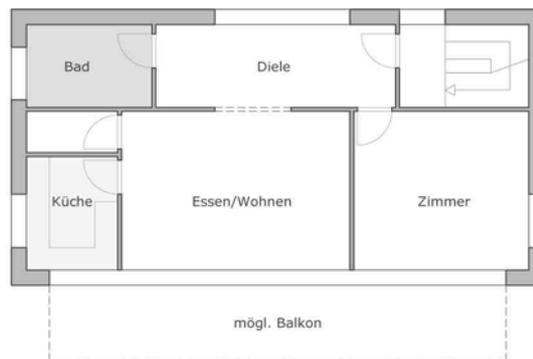
Erdgeschoss mit den Wohnräumen und evtl. zwei separaten Zimmern

Das Langhaus als Zweifamilienhaus

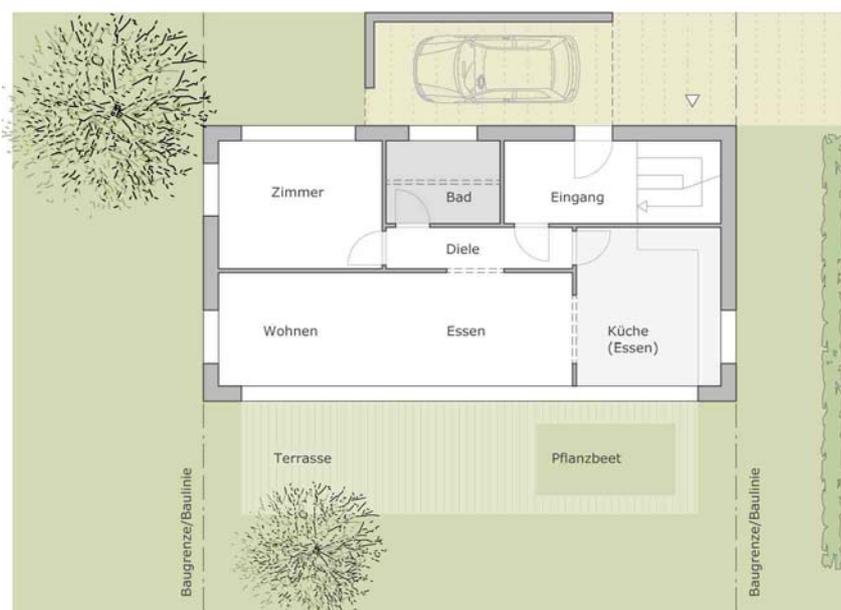
Die Basis des aufteilbaren Hauses weicht mit der Treppe leicht ab von den o.g. Haustypen. Um ein Einfamilienhaus zu erhalten ist an Stelle des Bades im EG ein WC vorgesehen, die Küche im OG entfällt dann.

- Wohnfläche ca. 150 qm (ohne Terrasse)
- entweder als Einfamilienhaus oder mit zwei getrennten Wohnungen nutzbar
- 2 x 2 1/2 Zimmer-Wohnungen (auch 2 x 3-Zi-Wo mögl.)
- Bäder können belassen oder einfach nachgerüstet werden

Langhaus als Zweifamilienhaus

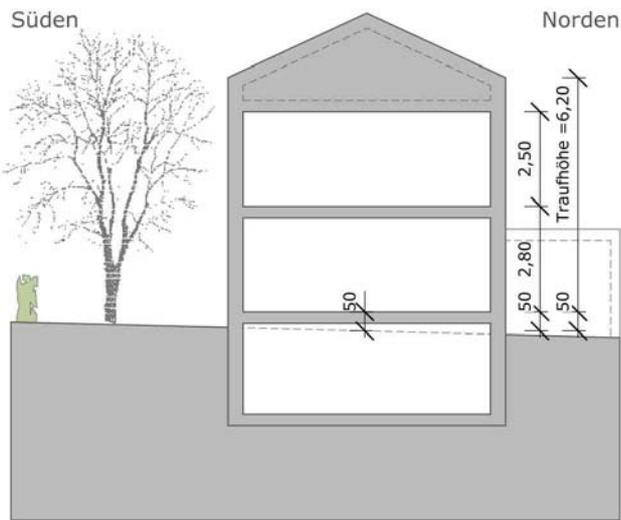


Obergeschoss als abgetrennte Wohnung mit zwei Zimmern



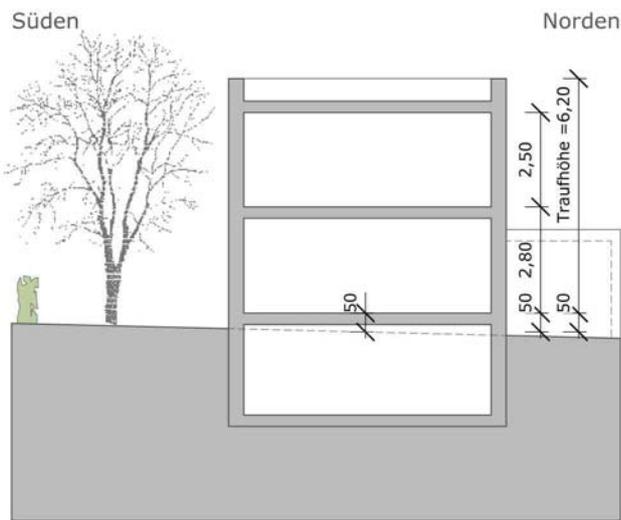
Erdgeschoss als abgetrennte Wohnung mit zwei Zimmern





Querschnitt „Langhaus“, mit Satteldach

Das Erdgeschoss (EFH) ist gegenüber dem Gelände leicht angehoben, das DG kann als Wärmepuffer und als Speicher (auch für Technik) genutzt werden.



Querschnitt „Langhaus“, mit Flachdach

Das Dach kann begrünt werden und eignet sich gut für Sonnenkollektoren.



Das Langhaus mit Putzfassade und Satteldach von Südosten und der Straße aus gesehen.

Die Garage liegt im Norden, die Terrasse im Süden. Die Terrasse kann mit Pergola oder Sonnensegel, ausgestattet werden.

Das Langhaus mit Holzfassade.

Die Fenster der Südfassade können groß ausfallen, das Dachgeschoss im Süden höher. Eine Holzfassade ist lebendig und verändert sich mit der Zeit. Empfohlen werden ungehandelte Hölzer, die mit der Zeit verwittern. Eine kleine „Barriere“ - z.B. eine niedrige Hecke - sorgt für die nötige Zonierung gegenüber der Straße, lässt aber genügend Offenheit.



Das Langhaus mit Ziegelfassade und Flachdach.

Das Gebäude strahlt Dauerhaftigkeit aus. Die Fassade ist etwas teurer, muss dafür aber kaum noch gewartet werden. Empfohlen werden rote „klassische“ Ziegel, in ungleichmäßigen Sortierungen, keine zu großen Formate. Dadurch kann eine lebendige und „tiefe“ Fassade entstehen.

Siehe auch Grundrisse und Schnitte



5.2 Südlicher Ortsrand und benachbarte Bereiche -Einfamilienhaus als Punkthaus

Die Grundstücke sind entlang der Straße schmal und nach Süden hin lang. Sinnvoll sind sowohl aufgrund des Städtebaus als auch des Grundstücks quadratische Haustypen. Diese Haustypen werden nachfolgend „Punkthäuser“ genannt und können vielfältig variiert verschiedenen Ansprüchen gerecht werden.

Südlich der verlängerten Daimlerstraße liegen die Garagen sinnvoll auf der Ostseite des Grundstücks und der Eingangsbereich im Norden. Der Wohn- und Essbereich im Süden orientiert sich auch nach Westen.



Südlicher und westlicher Ortsrand:
hier eignet sich das „Punkthaus“.

Vorteile des „Punkthauses“:

- passt auf sehr unterschiedliche Grundstücke, im Westen oder Süden bleibt ein schöner Bereich für Terrasse und Garten übrig,
- geringe Außenwandfläche und dadurch energetisch sinnvolle Grundform,
- durch zweigeschossige Bauweise ergeben sich bei dem Punkthaus schöne Proportionen der Fassaden,
- das Haus steht mit Würde auf dem Grundstück.

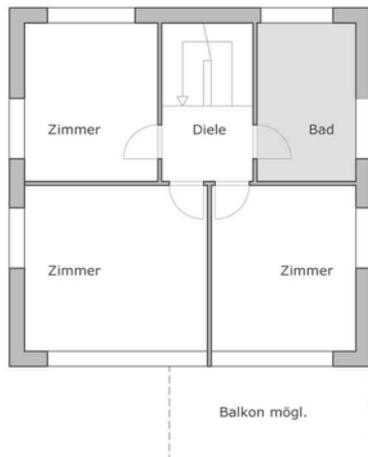
Das Punkthaus wird in zwei Grundvarianten gezeigt:

- der 9.5 x 9.5 m Typ zeigt einen kompakten Haustyp, der Typ 9.5 x 9.5 Zweifamilienhaus zeigt die Möglichkeit der Aufteilung (z.B. im Alter),
- das Punkthaus 9.0 x 10.5 wird als Starterhaus (mit Patio), Ausbauhaus (Patio ist aufgefüllt) und als Anbauhaus (Patio wird verschoben) vorgestellt.

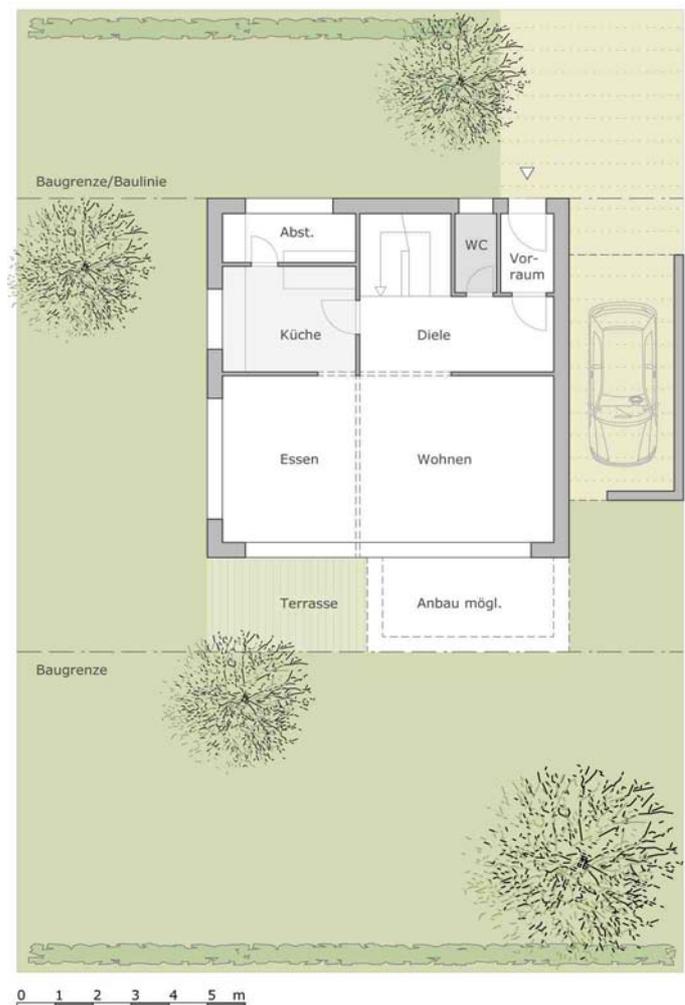
Das Punkthaus 9.5 x 9.5

- Wohnfläche ca. 135 qm (ohne Terrasse)
- 4 1/2 Zimmer
- Grundtyp, durch Anbau erweiterbar (hier nicht gezeigt)
- Garage im Osten
- große Fensteröffnungen im Süden und Westen (Abendsonne)
- gute Energiebilanz durch vorteilhaftes Verhältnis Volumen / Oberfläche

Punkthaus 9.5 x 9.5, als Grundtyp



Obergeschoss mit drei Schlafzimmern

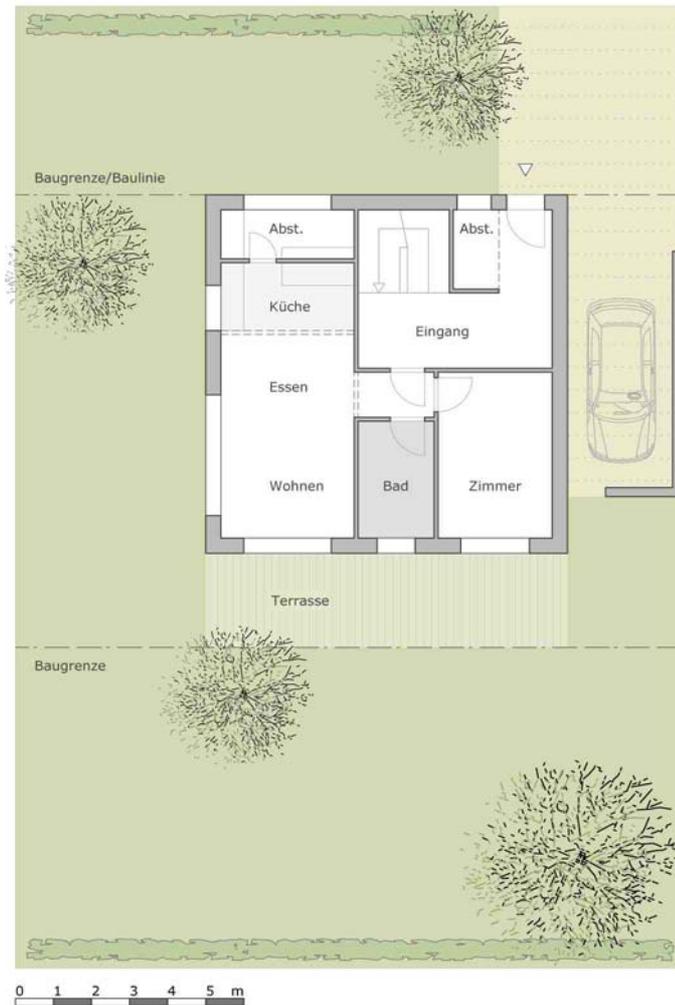


Erdgeschoss mit den Wohnräumen

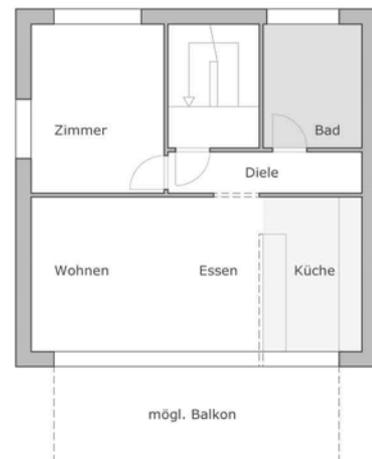
9.5 x 9.5 als Zweifamilienhaus

- Wohnfläche ca. 2 x 65 qm (ohne Terrasse oder Balkon) entweder als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnungen nutzbar
- 2 x 2 1/2 Zimmer-Wohnungen (bei größerer Grundfläche auch 2 x 3-Zi-Wo mögl.)
- Bäder können belassen oder einfach nachgerüstet werden

Punkthaus 9.5 x 9.5 nach Umbau in zwei Wohnungen



Erdgeschoss 2-Zimmer-Wohnung



Obergeschoss 2-Zimmer-Wohnung

Punkthaus 9.5 x 9.5 mit Zeltdach

- Zu diesem fast quadratischen Grundtyp passen sehr gut das Zeltdach oder das Flachdach und eine Fassade mit schmalen, „stehenden“ Fenstern (Französische Fenster),
- Garage im Osten, Orientierung des Gebäudes nach Südwesten,
- empfohlen werden warme Farbtöne; verschiedene Häuser mit Erdfarben wie Siena, Ocker, Terrakotta, Oxidrot etc. passen gut zueinander und lassen sich gut mit Fassaden aus Holz und Ziegel kombinieren
- zu diesem Haustyp wirkt ein Satteldach weniger elegant.

Das Punkthaus mit Putzfassade und Schiebeläden, von Südwesten (Ortsrand) aus gesehen.



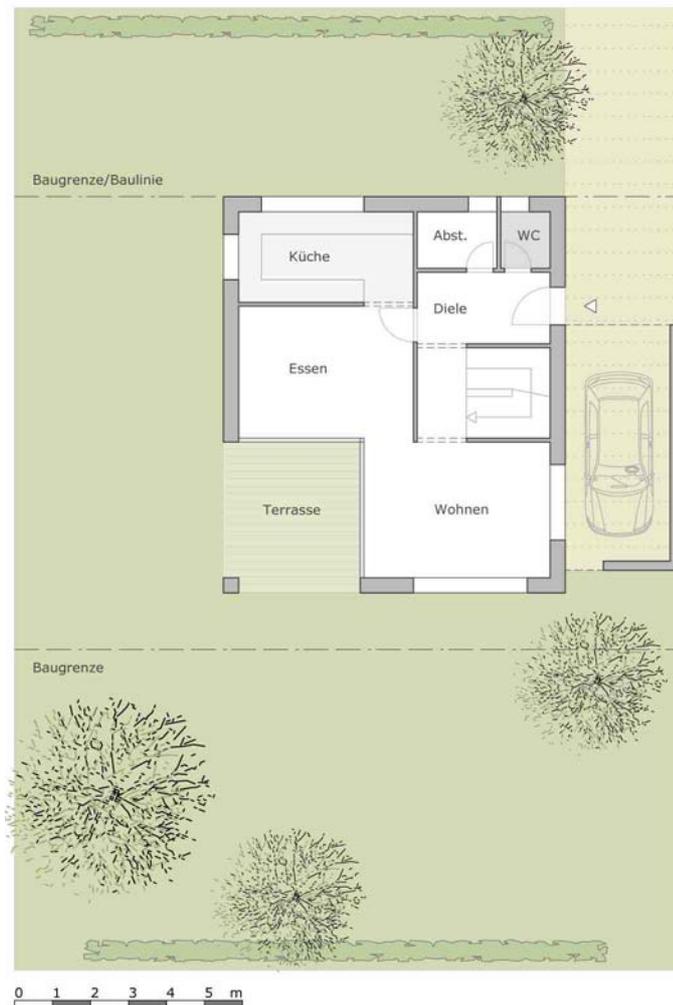
Das Punkthaus mit Patio ohne Balkon (z.B. Starterhaus auf der folgende Seite). Einfacher, klarer Baukörper, die Zimmer kommunizieren miteinander.



Das Punkthaus 9.0 x 10.5 (Patio) als "Starterhaus"

- Wohnfläche ca. 120 qm (ohne Terrasse o. Balkon)
- 4 1/2 Zimmer
- Grundtyp, durch Anbau oder Ausbau erweiterbar (siehe unten)
- kleiner Patio, Räume orientieren sich zueinander
- geschützter Balkon im Patiobereich im OG möglich
- sehr reizvoller Bautyp mit besonderer Aufenthaltsqualität im Patiobereich

Punkthaus 9.0 x 10.5 (Patio) als Starterhaus



Erdgeschoss mit Wohnräumen



Obergeschoss mit drei Schlafzimmern



Das Punkthaus mit Patio.
Ein auskragendes Flachdach ist
ein schöner Abschluss des Hauses
und „beschirmt“ die Bewohner.

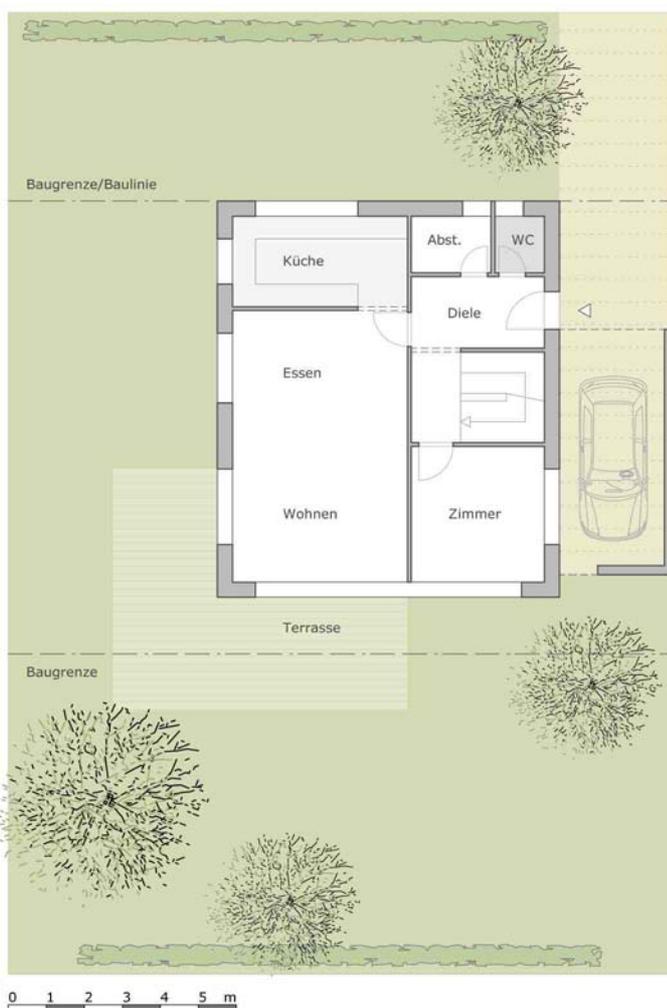


Das Punkthaus mit Patio und
Balkon. Glasbrüstungen,
raumhohe Fensterelemente
und Wandverkleidungen (z.B.
Holz oder Faserzementplatten)
verleihen dem Haus einen
modernen Charakter.

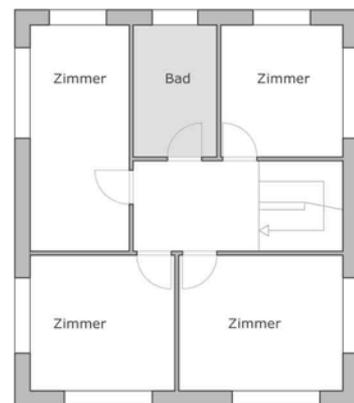
Das Punkthaus 9.0 x 10.5 als "Ausbauhaus" - mögliche Ausbaustufe des Starterhauses

- Wohnfläche ca. 145 qm (ohne Terrasse o. Balkon)
- 6 1/2 Zimmer
- Patio des Starterhauses wird geschlossen und für Wohnräume genutzt
- Erweiterung ohne großen Aufwand
- ökonomische Grundform

Punkthaus 9.0 x 10.5 als Ausbauhaus



Erdgeschoss mit Wohnräumen und mögl. Arbeitszimmer



Obergeschoss mit vier Schlafzimmern

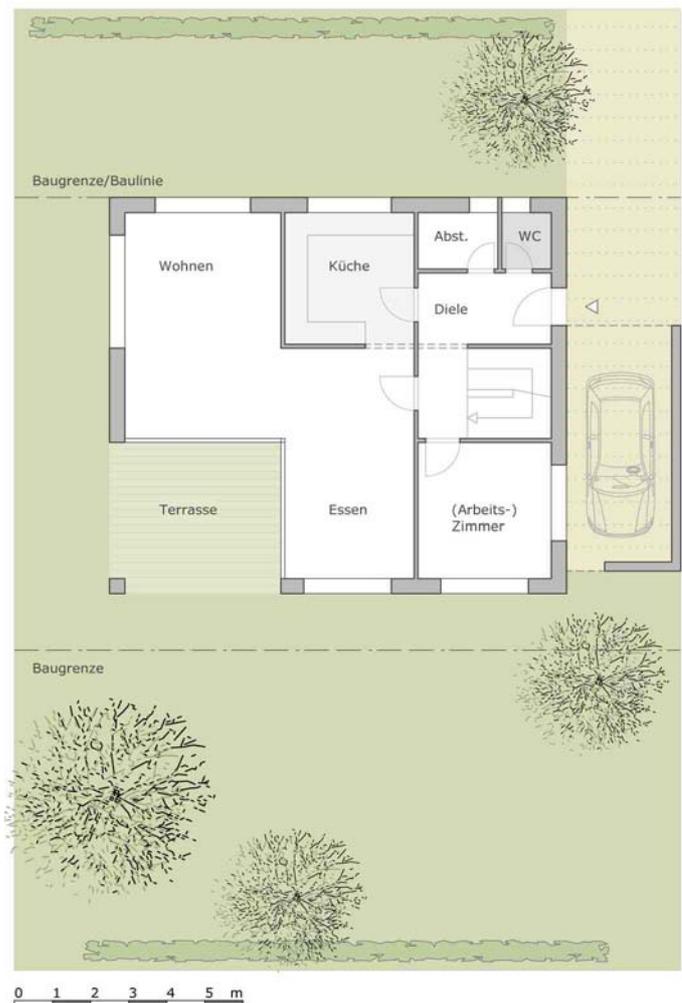
Das Punkthaus 9.0 x 12.0 als „Anbauhaus“ - zweite Variante des ausgebauten Starterhauses

- Wohnfläche ca. 170 qm (ohne Terrasse o. Balkon)
- 5-7 Zimmer
- Anbau an Starterhaus im Westen ohne Veränderung der Bäder, Anbau ohne großen Aufwand
- Patio wird verschoben
- Südorientierung der meisten Räume

Das Punkthaus 9.0 x 12.0 als Anbauhaus

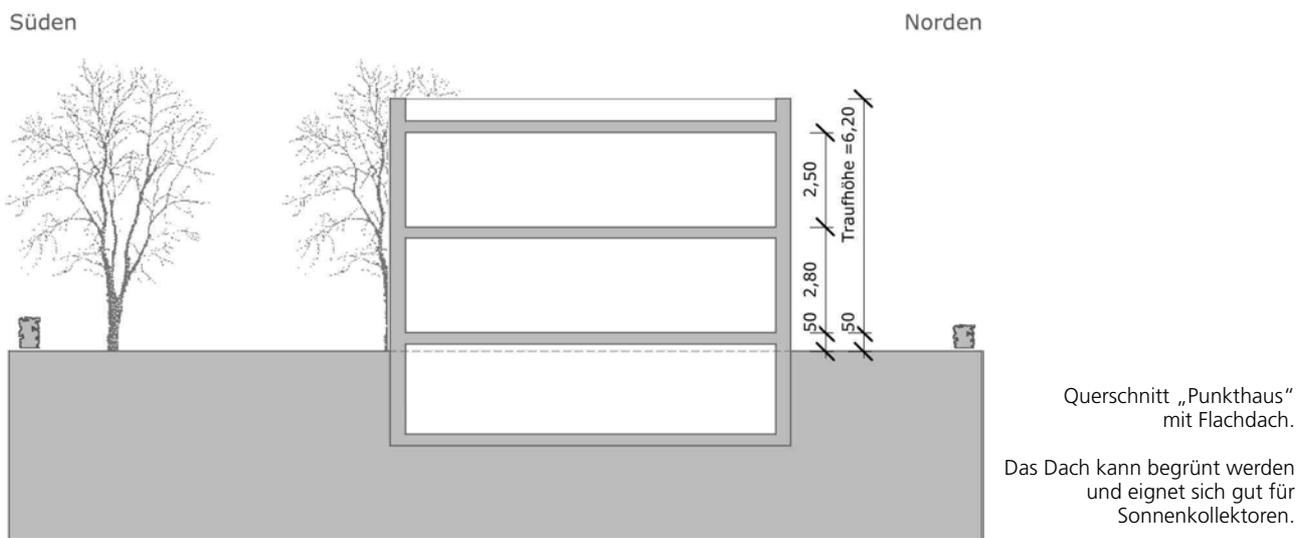
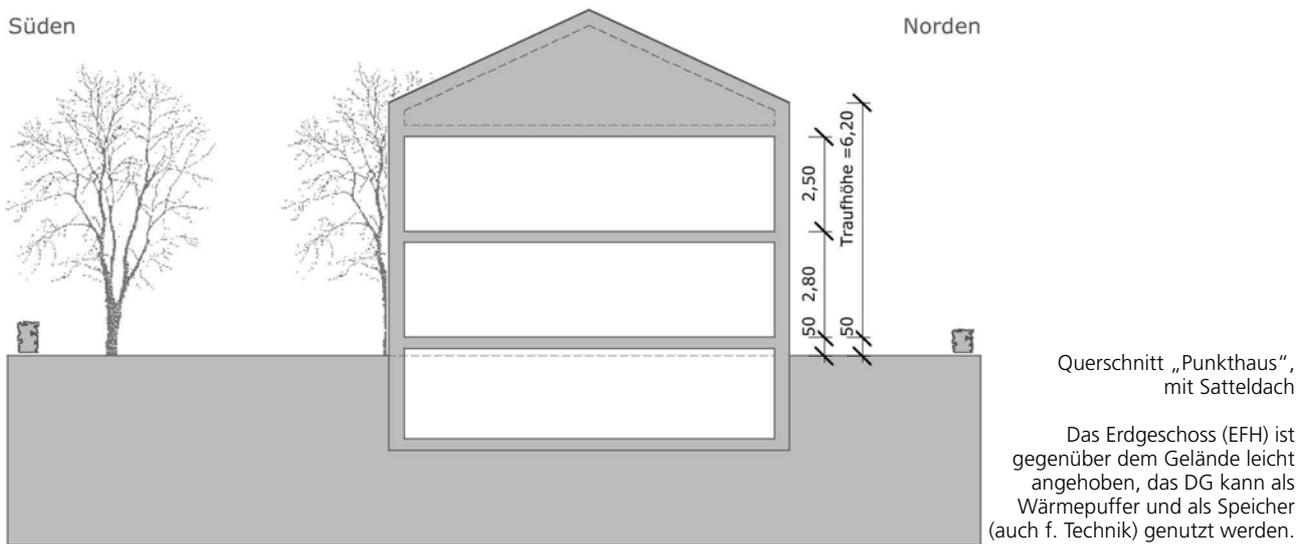


Obergeschoss mit vier Schlafzimmern



Erdgeschoss mit Wohnräumen und mögl. Arbeitszimmer

Dachvarianten für das Punkthaus



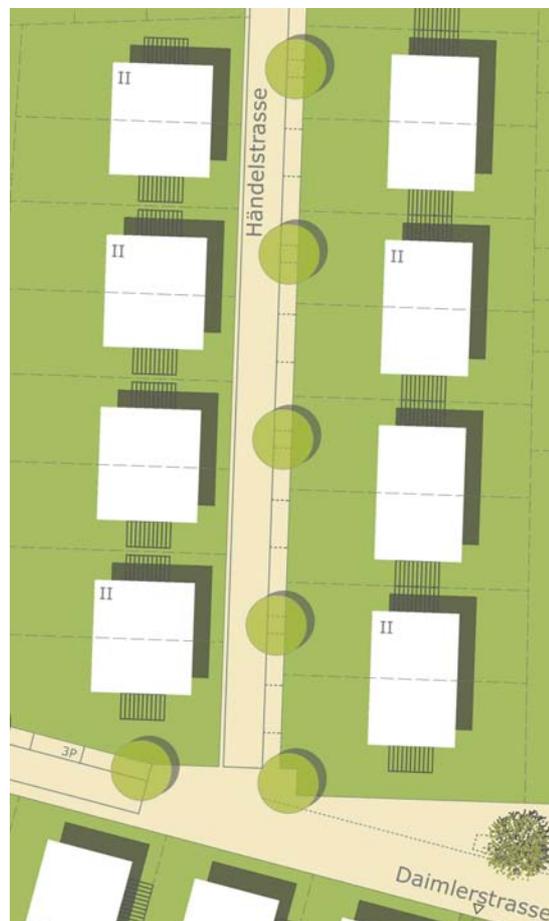
5.3 Mittlere Reihen - Doppelhäuser

In allen Baugebieten WA 1 und WA 2 lassen sich auch Doppelhäuser realisieren, besonders eignen sie sich - wie auch bei den Einfamilienhäusern - die verkehrsberuhigten Wohnstraßen (Hindemith-, Händel und dem kurzen Teil der Korngoldstraße).

Grundstücksbreiten z.B. auf der Westseite der Händelstraße von 10,0m ermöglichen folgenden Ansatz: die seitliche Garage wird mit 3,0 oder 3,5m Breite so auf dem Grundstück platziert, dass eine 6,5 oder 7,0m breite Doppelhaushälfte realisiert werden kann.

Der hier dargestellte Haustyp ähnelt dem Haustyp der östlich der Straße gelegenen Doppelhäusern (siehe auch 5.4)

Entlang der mittleren Baureihen sind u. a. Doppelhäuser möglich



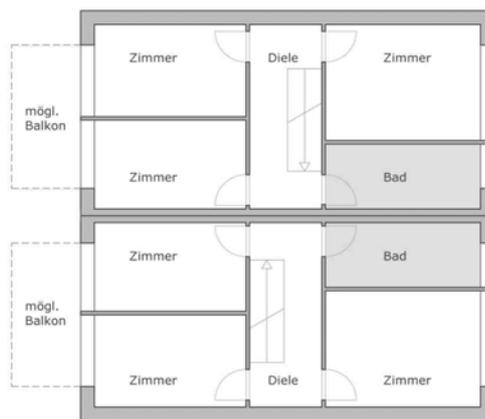
Doppelhäuser auf der westlichen Straßenseite

Westlich der Wohnstraßen sind Doppelhäuser vorgesehen, die von Osten erschlossen werden. Die Garagen liegen dann sinnvoll im westlichen Bereich der überbaubaren Fläche, so dass die Gebäude zentral erschlossen werden können.

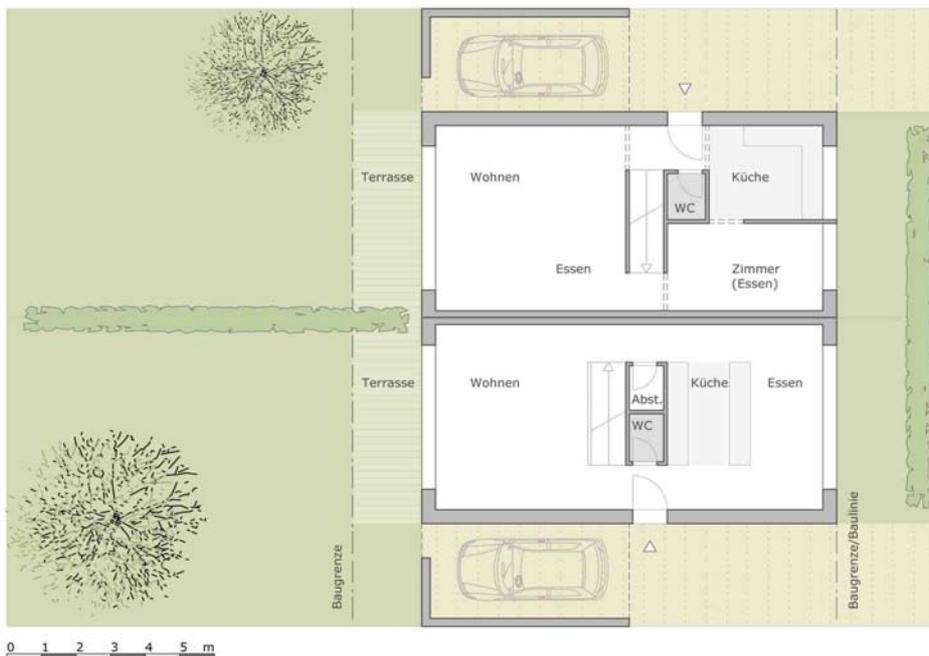
Für die Doppelhäuser werden mittig erschlossene Haustypen vorgeschlagen, mit

- querliegender Treppe
- drei Schlafzimmern und Bad im OG
- mögl. zusätzlichem Zimmer im EG
- (Arbeitszimmer o. Esszimmer).

Die dargestellten Haustypen ermöglichen mit 12,0 m Tiefe drei Schlafzimmer im Obergeschoss. Der überbaubare Bereich der Grundstücke ist mit 16,0m Tiefe dabei noch nicht ausgeschöpft, Haustypen mit vier Schlafzimmern in den Obergeschossen sind realisierbar.



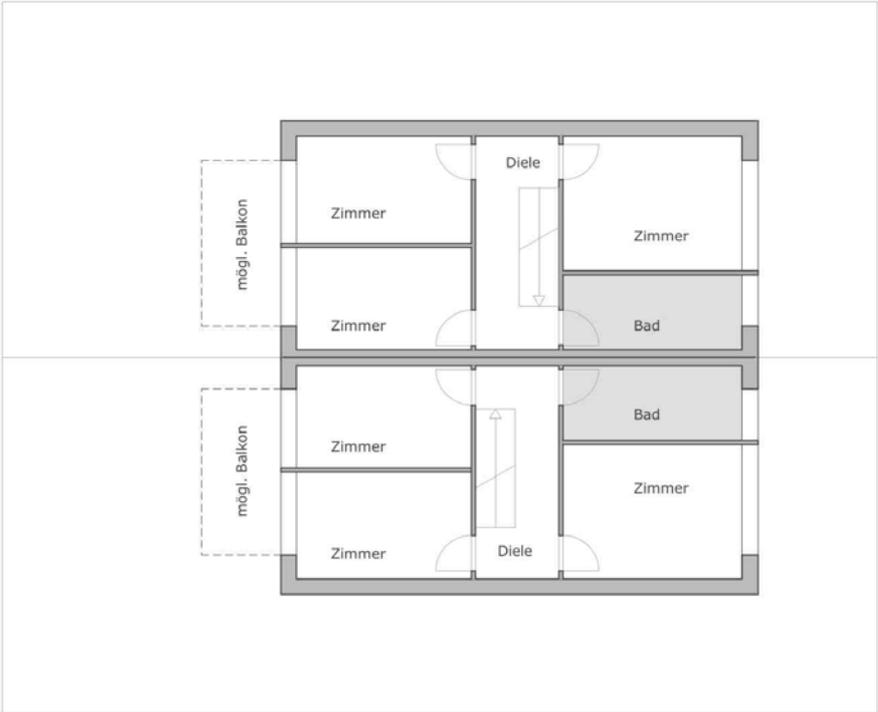
Obergeschoss



Erdgeschoss

Doppelhäuser auf der östlichen Straßenseite

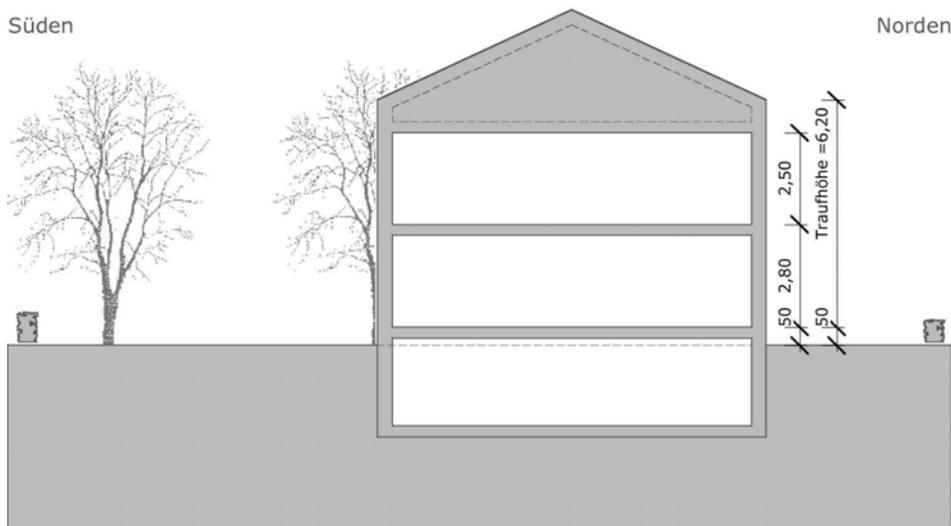
Obergeschoss



Erdgeschoss

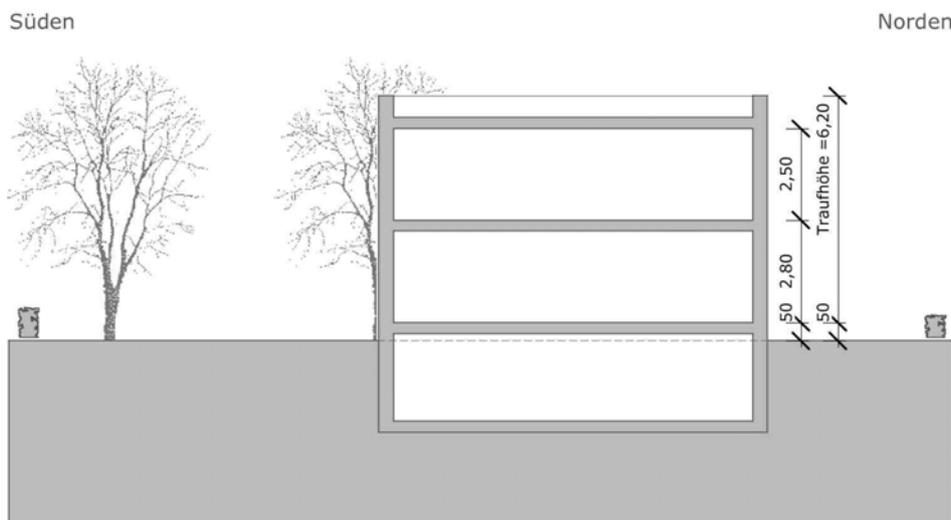


Dachvarianten für das Doppelhaus



Querschnitt Doppelhaus (Nord) mit Satteldach.

Das Dach ist gut geeignet für Sonnenkollektoren.



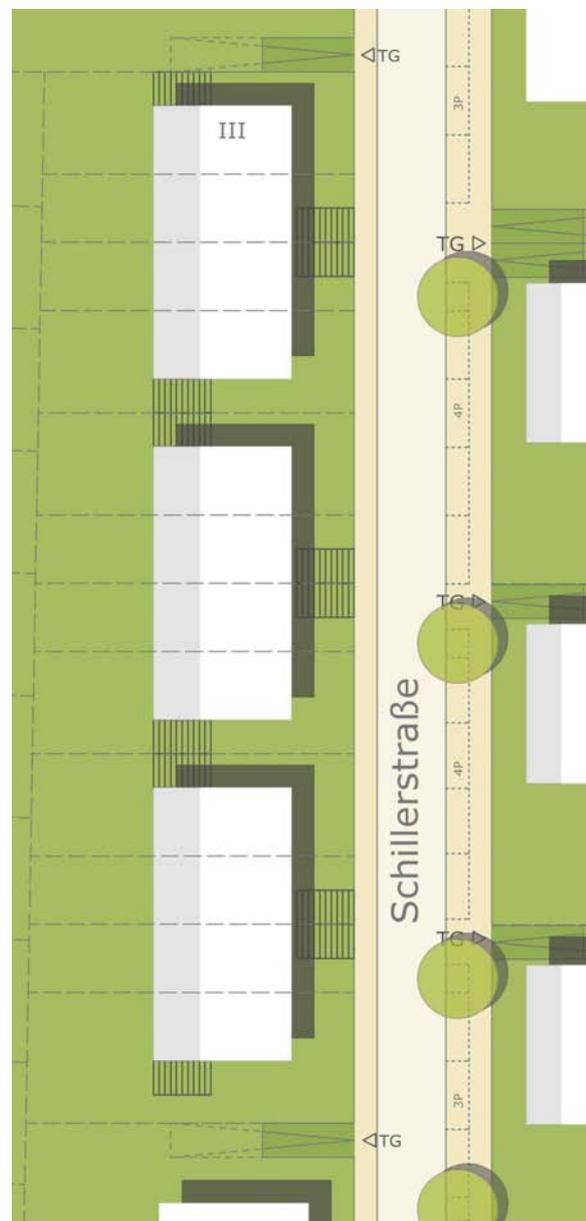
Querschnitt Doppelhaus (Nord) mit Flachdach

Das Dach ist zu begrünen und gut geeignet für Sonnenkollektoren.

5.4 Schillerstraße - Reihenhäuser oder Townhouses

Im Baugebieten WA 3 lassen sich Reihenhäuser, Townhouses oder Mehrfamilienhäuser realisieren. Aufgrund der professionellen Bauträgerschaft verzichten wir hier auf Beispiele der Mehrfamilienhäuser, zeigen aber Möglichkeiten für Reihenhäuser und „Townhouses“.

Direkt im Anschluss wird ein Beispiel für eine Gruppe mit vier Reihenhäusern dargestellt, darauf folgen die die Townhouses. Beide Typen sind ähnlich, die Townhouses zeigen sich aber urbaner und hier auch etwas größer. Der Bezug zur Straße ist größer, das Gebäude steht direkt an der Baugrenze im Abstand von 2,0 m zur Schillerstraße. In unserem Beispiel können die Townhouses auch individuell ausgeführt werden.



Westlich der Schillerstraße können Reihenhäuser realisiert werden.

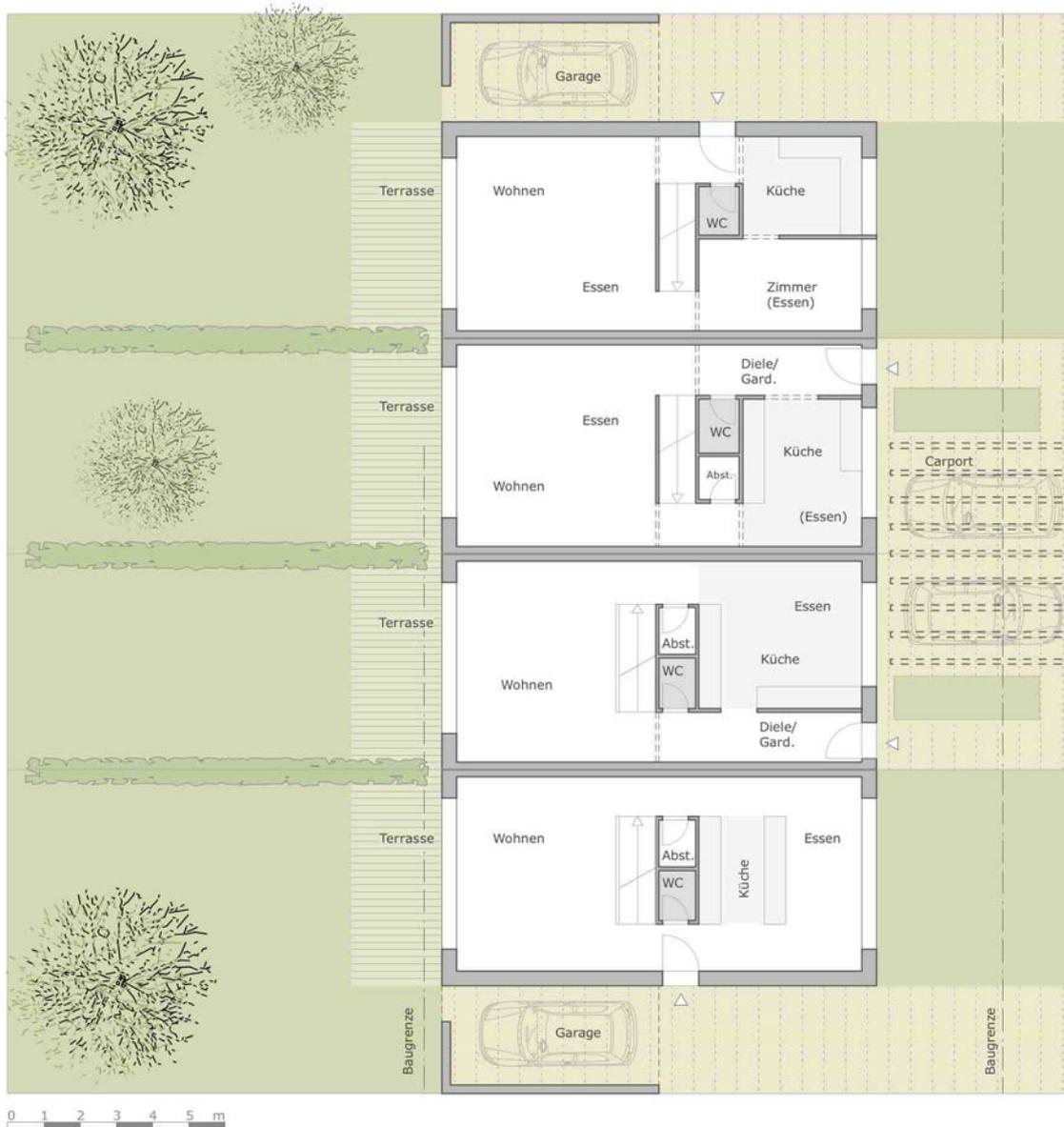
Reihenhäuser auf der westlichen Seite der Schillerstraße

Die hier gezeigten Reihenhäuser sind mit 6,0 x 12,0 m Grundfläche relativ großzügig. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist möglich, wird hier aber nicht dargestellt (siehe Dachgeschoss Townhouse, ist prinzipiell sehr ähnlich). Die Reihenhäuser werden als Eckhaus von den Stirnseiten erschlossen, als Mittelhaus von der Straße (von Osten). Die Gärten liegen im Westen. Die Eckhäuser erhalten Garagen ähnlich den o.g. Doppelhäusern, die Mittelhäuser einen Carport.

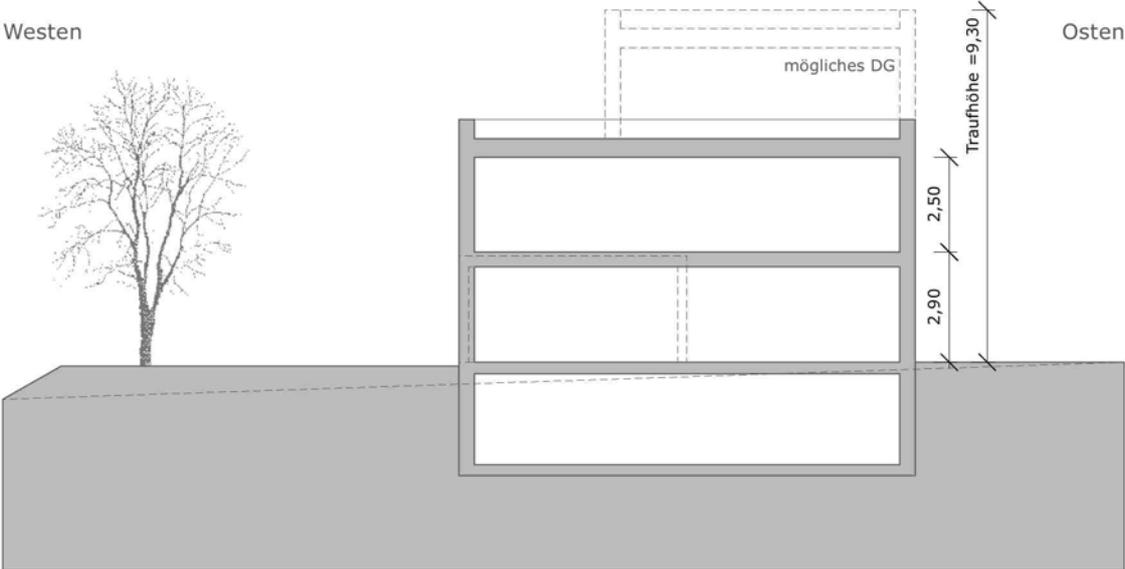
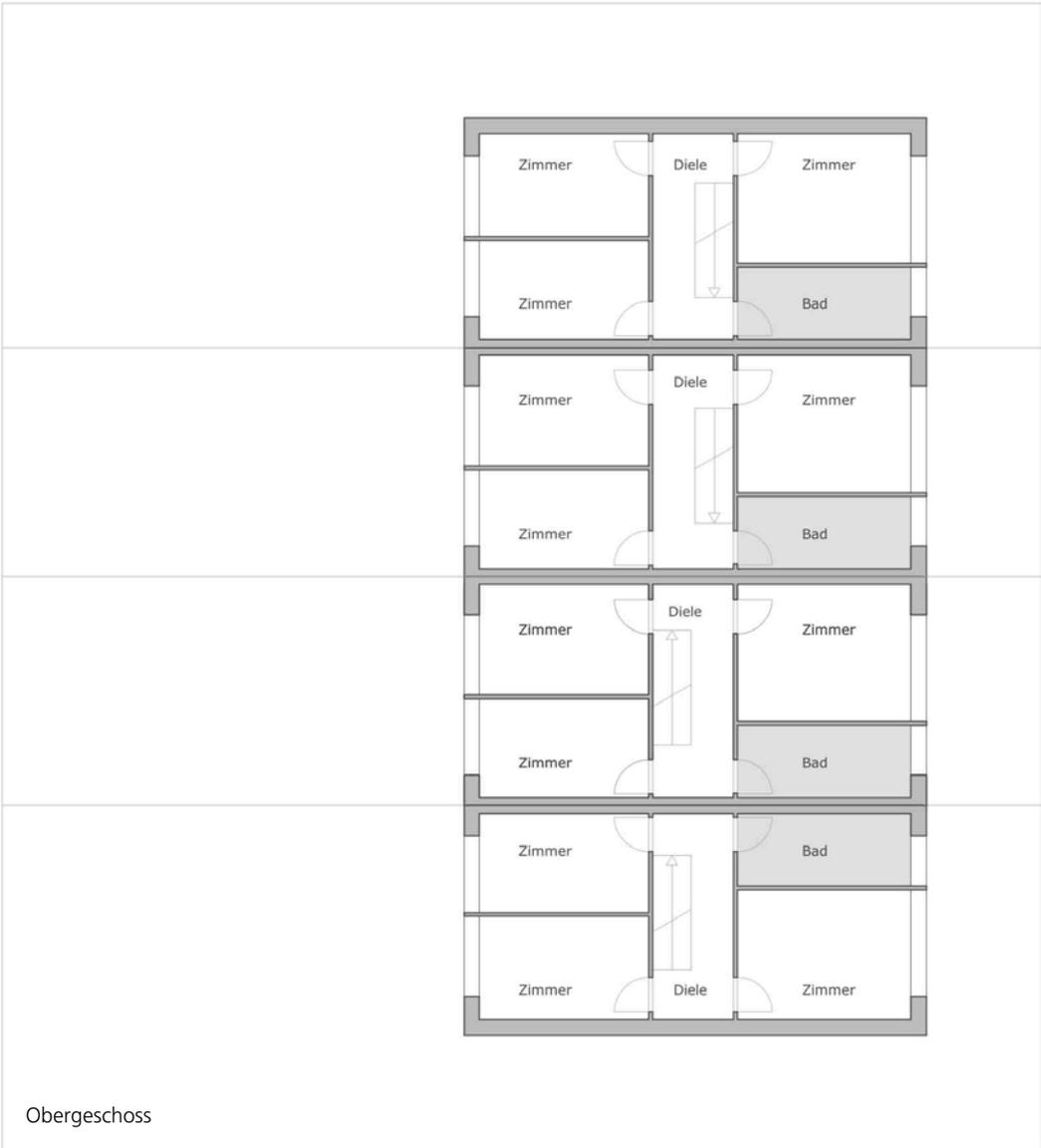
Der überbaubare Bereich der Grundstücke ist mit 16,0m Tiefe dabei noch nicht ausgeschöpft, Haustypen mit fünf Schlafzimmern bei Realisierung eines weiteren Geschosses sind möglich.

- Wohnfläche ca. 112 qm (ohne Terrasse)
- 4 1/2 Zimmer
- drei Schlafzimmern und Bad im OG
- mögl. zusätzlichem Zimmer im EG (Arbeitszimmer o. Esszimmer).

Reihenhäuser 6.0 x 12.0



Erdgeschoss



Querschnitt Reihenhaus mit Flachdach

Townhoses auf der westlichen Seite der Schillerstraße

Wie die Reihenhäuser sind die Townhouses mit 6,0 x 12,0 m Grundfläche relativ großzügig.

Die Townhouses werden direkt von der Schillerstraße aus erschlossen. Möglich ist dann eine Tiefgarage oder wie hier dargestellt eine Garage im Erdgeschoss im Gebäude.

Es wDer überbaubare Bereich der Grundstücke ist mit 16,0m Tiefe dabei noch nicht ausgeschöpft, Haustypen mit fünf Schlafzimmern bei Realisierung eines weiteren Geschosses sind realisierbar.

- Wohnfläche ca. 120 bis 142 qm (ohne Terrasse)
- 4 1/2 bis 6 Zimmer
- Anbau im EG zum Garten hin möglich (sieh auch Schnitt)
- verschieden Typen möglich, großzügig, mit Luftraum oder mit vielen Zimmern



Westlich der Schillerstraße können alternativ auch „Townhouses“ gebaut werden

Erdgeschoss
Townhouse

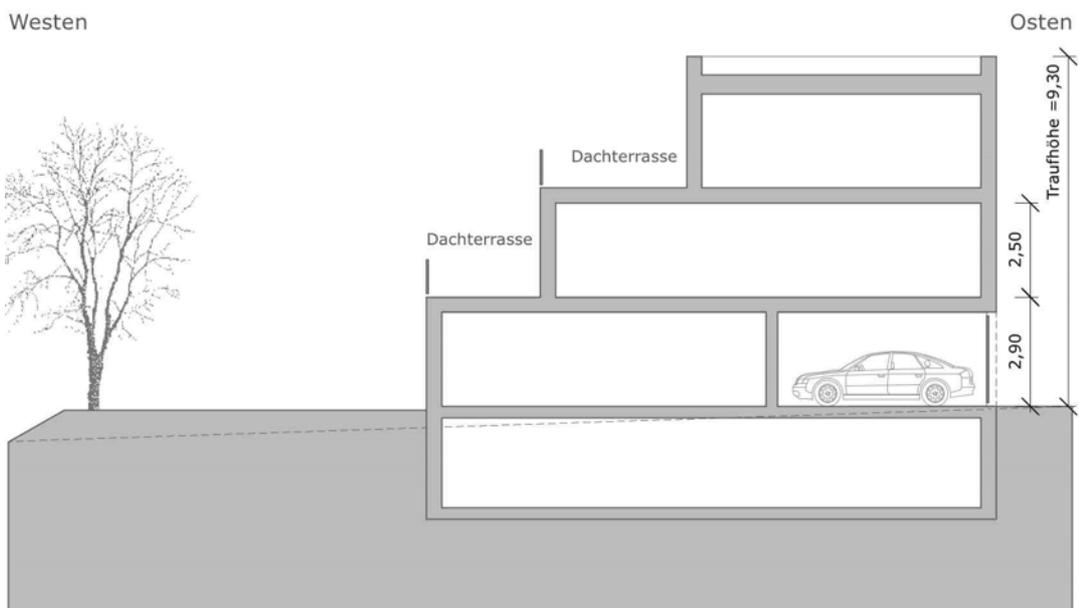


Obergeschoss
Townhouse





Dachgeschoss
Townhouse



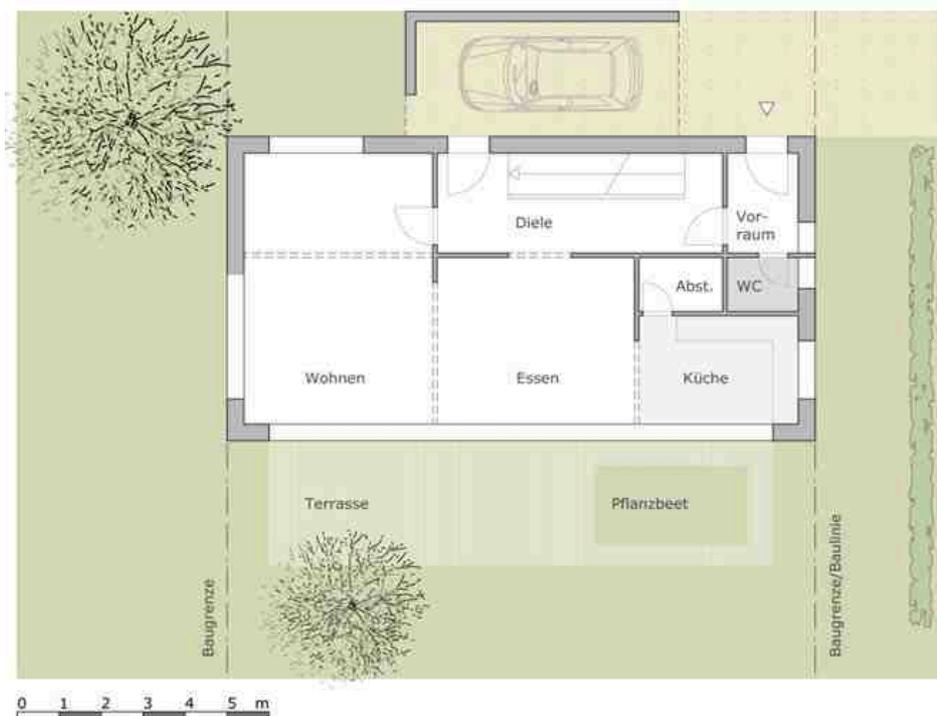
Querschnitt
Townhouse

6. Wohnhaus und Wohnumfeld

Der Baugrund des Baugebiets "Obere Seugen" wird geprägt durch Felsgestein mit geringer Bodenauflage. Es herrschen trockene Böden vor. Niederschlagswasser kann nicht versickert und nicht gespeichert werden und fließt ab.

Um den Umweltauswirkungen dieser Gegebenheiten Rechnung zu tragen, sind nachfolgende Punkte für die Gartengestaltung von zentraler Bedeutung:

- Minimierung von befestigten Flächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, dort wo befestigte Flächen notwendig sind,
- Rückhaltung von Niederschlagswasser, wo immer möglich, z.B. auf begrünten Dächern, in Regenfässern,
- Auswahl von extensiven Pflanzen, die sich an trockenen, warmen Standorten orientieren.



6.1 Zonierung und Nutzung des Gartens

Zonierung der Freiräume in einzelne Bereiche, vom öffentlichen Bereich (Straße), über den halböffentlichen (Vorgarten) bis zum privaten Außenraum.

Vorgarten

Offen gehalten; räumliche Abgrenzung zur Straße mit halbhohe geschnittenen Hecken - keine Mauern oder Zäune.

Zufahrtszone

Offen gehalten; Beläge orientieren sich an denen des öffentlichen Straßenraumes, z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke oder Plattenbelag mit offenen Fugen

Aufenthaltszone

Terrassen, Sitzplätze im leichten Ausbau und minimierter Versiegelung; z.B. durch Verwendung von Holzbelägen, offenporigem Pflaster oder Plattenbelag mit offenen Fugen

Steinbeläge

Natursteinbeläge kosten zwar etwas mehr als die Alternative aus Betonwerkstein, sind aber viel haltbarer und altern auch schöner (viele Garageneinfahrten aus den 1980er Jahren sehen bereits heute schon stark angegriffen und ungepflegt aus). Dabei wirken heimische Steine (Muschelkalk, Kalkstein) besonders gut und passen auch zu den öffentlichen Belägen.

Kleine Pflastersteine sind den großen vorzuziehen, einfache Fugenbilder (z.B. Kreuzfuge oder Läuferverband) harmonisieren mit quadratischen Formaten (und den öffentlichen Belägen).

Versickerungsoffene Beläge sind am Besten als Rasenpflaster auszuführen, die früher häufig verwendeten Rasengittersteine ergeben ein unruhiges und unangenehmes Gesamtbild.

Nutzgartenzone

Verwendung von offenen und extensiven, wenig anspruchsvollen Bepflanzungen, z.B. Trockenrasenflächen (dominiert durch Schwingelgras), Gehölze z.B. Felsenbirne, Mehlbeere oder andere dem trockenen Boden angepasste Pflanzen.

Innen - Außenraum

Die klaren Linien und Strukturen des Innenraums lassen sich auch im Außenraum fortsetzen. Somit erscheint der Gesamtwohnraum, der auch den Wohnraum im Freien mit einbezieht, einheitlicher und damit auch großzügiger. Innen- und Außenraum können sich ideal ergänzen und Verflechtungen sind auch fast überall möglich wie zum Beispiel zwischen Küche, Kräuter- und Gemüsebeet und Sitzplatz.

Durchlässig gestaltete Übergangszonen sind eine gute Voraussetzung für einen vielfältigen Gebrauch der Freiräume am Haus.

Zäune und Hecken

Das neue Baugebiet wirkt offen und angenehm, wenn die Privatgärten nicht durch Zäune und Hecken abgegrenzt werden. Die öffentlichen Räume erscheinen großzügiger, was dann auch dem Ausblick aus dem eigenen Garten zugute kommt.

Sollten doch Zäune zur Ausführung kommen, sind einfache Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechten, schmalen Profilen zu empfehlen, so genannte vertikale Staketenzäune.

Wenn eine feine Zonierung oder eine kleine Barriere erwünscht ist, können auch Mäuerchen auf Sitzhöhe oder niedrige Hecken angenehm wirken: von der Straßenseite aus gesehen wird unauffällig und unaufdringlich gezeigt, wo der private Bereich beginnt, von der anderen Seite aus ist trotzdem die Offenheit des Gartens und eine Großzügigkeit der Straße oder des Platzes spürbar.

Zur Begrenzung der Vorgärten eignen sich geschnittene Hecken, die mit 60 cm Höhe niedrig gehalten werden (Hainbuche, Feld-Ahorn, Buchs, Kornelkirsche, Kirschlorbeer). Nadelhecken (z.B. Thuja, nicht heimisch) sollten vermeiden werden.

Pflanzgebote

Im Bebauungsplan sind hauptsächlich auf den öffentlichen Flächen des westlichen Grünstreifens und der Plätze aber auch in den privaten Gärten Vorgaben zu den Pflanzen gemacht. U. a. sind bestimmte Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und zu pflegen oder Rasenflächen anzulegen:

- An der Südseite des Baugebiets ist im Übergang zu den Rebflächen ein 2,5 m breiter Streifen mit kleinen bis mittleren Bäumen zu bepflanzen (Pflanzgebot 4).
- An der Nordseite des Baugebiets (östlich der Schillerstraße) ist im Übergang zur bestehenden Bebauung ein ca. 7,5 m breiter Abstandsstreifen gärtnerisch anzulegen (Pflanzgebot 5).
- Entlang der Nordseite des Quartiersplatzes 1 und der Orffstraße sind auf den privaten Grundstücken geschnittene Hecken anzulegen (Pflanzgebot 7).
- Alle nicht bebauten Gartenflächen sind mit Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen (Pflanzgebot 8).
- Alle Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachbegrünung in einer Aufbaustärke von mindestens 8 cm zu versehen (Pflanzgebot 9).

Nebenanlagen - Gartenhäuschen

Sollten Gartenhäuschen gewünscht werden, sind auch hier aus gutem Grund Regelungen zu beachten. Gartenhäuschen fallen unter die Nebenanlagen und sind entsprechend nur auf bestimmten Flächen zulässig. Diese dürfen 2,4 m Höhe und ein Volumen von 15 cbm nicht überschreiten. So ist ein Gartenhaus von 2,0 m Breite, 3,0 m Länge und 2,4 m Höhe gut möglich. Auch hier wird empfohlen, zurückhaltend gestaltete Typen auszuwählen und - noch wichtiger - eine Abstimmung mit den Nachbarn bzgl. Standort und Haustyp vorzunehmen. Leider wird so manches Baugebiet gerade durch zu unterschiedlich gestaltete und platzierte Gartenhäuschen stark beeinträchtigt.

6.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Die oben genannten Maßnahmen tragen zu Minimierung des Wasserverbrauchs und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers bei und bilden große Oberflächen zur Verdunstung. Kommen zusätzlich Dachbegrünungen zum Einsatz und werden Regenfässer zur Sammlung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung genutzt, wird mit einfachen Mitteln ein hoher Beitrag zum verzögerten Abfluss und zur Verdunstung von Niederschlagswasser erzielt.

Eine weitere ökologisch sinnvolle Maßnahme ist die Verwendung von Zisternen. Das gesammelte Wasser kann sowohl für die Gartenbewässerung als auch über einen getrennten Wasserkreislauf für das Brauchwasser verwendet werden.

Zisternen werden als Pufferbehälter für die lokale Trinkwasserspeicherung (Haussysteme oder auch kleine Ortschaften) verwendet.

Heute sind kleinere Behälter (2-10 m³) als fertige Behälter aus Kunststoff oder als Betonfertigteile erhältlich. Sie dienen fast ausschließlich der Nutzung von Regenwasser.

Teile des Plangebiets liegen im Bereich der weiteren Schutzzone (Zone IIIA) des Wasserschutzgebiet (WSG) „Lauffener Schlinge“. Die Abgrenzung des WSG ist im zeichnerischen Teil des B-Plans dargestellt.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind für die Teile des Gebietes, die innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung liegen, zwingend einzuhalten (siehe auch Hinweise und Begründung zum Bebauungsplan).

Eine Substitution des Trinkwassers mit Regenwasser im Haus ist immer dort möglich, wo für das verwendete Wasser keine Trinkwasserqualität erforderlich ist. So lässt sich Regenwasser hervorragend für die Toilettenspülung verwenden, wo das Wasser ausschließlich der Spülung der Toilette und dem Abtransport der Fäkalien dient. Eine weitere gute Einsatzmöglichkeit besteht zum Waschen: Regenwasser ist sehr weiches Wasser, das heißt, durch den Einsatz von Regenwasser für die Wäsche wird die Waschmaschine durch deutlich geringere Kalkablagerungen geschont und der Waschmittelverbrauch fällt geringer aus.

7. Energiesparende Bauweise

Ein wichtiger Bestandteil eines zeitgemäßen Hauses ist ein durchdachtes Energiekonzept. Im Baugebiet wurde seitens der Erschließung auf eine zentrale Wärmeversorgung oder auf Vorgaben zur Wärmeerzeugung verzichtet. Daher gilt hier (wie auch für die architektonische Gestaltung) besonders: Lassen Sie sich vom Fachmann beraten. Erst das abgestimmte Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen ergibt ein sinnvolles Gesamtkonzept.



KfW-Effizienzhaus

Hauptsächlich können drei Stufen von Energiesparhäusern unterschieden werden. Die Einteilung basiert auf den Förderrichtlinien der KfW-Bank, die die Vergabe unterschiedlich attraktiver Kredite an die Erfüllung der Anforderungen knüpft. Im Wesentlichen wird durch die Bezeichnung der Anteil benannt, den die errechneten Wert für den Jahres-Primärenergiebedarf und den den Transmissionswärmeverlust zu den Werten des Referenzgebäudes beträgt. Das Referenzgebäude erfüllt genau die bereits anspruchsvollen Mindestanforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung):

- Das "KfW-Effizienzhaus 70" verbraucht 70% des Jahresprimärenergiebedarfs des Referenzgebäudes.
- Das "KfW-Effizienzhaus 55" verbraucht 55% des Jahresprimärenergiebedarfs des Referenzgebäudes.
- Das "KfW-Effizienzhaus 40" verbraucht 40% des Jahresprimärenergiebedarfs des Referenzgebäudes.

Dabei sind noch weitere Kriterien einzuhalten (z.B. Anteil des Transmissionswärmeverlust). Im Geschosswohnungsbau ist bereits die Erfüllung des KfW-Effizienzhauses 55 ein gutes Ergebnis.

Passivhaus - Nullenergiehaus - Plusenergiehaus

Das "Passivhaus" verbraucht gegenüber dem KfW-Effizienzhaus 40 noch weniger Energie. Das Passivhaus darf laut den Zertifizierungskriterien des Passivhausinstituts Darmstadt einen Heizwärmebedarf von 15 Kilowattstunden (Energiegehalt von etwa 1,5 Liter Heizöl) pro Quadratmeter in einem Jahr nicht übersteigen. Für eine Zertifizierung nach PHPP (Passivhaus Projektierungs Paket) sind zahlreiche Kriterien zu erfüllen. Vereinfacht formuliert kommt das Passivhaus ohne Heizung aus, verbraucht aber z.B. über Wärmepumpen und das Erzeugen von Warmwasser (Dusche) immer noch Energie, wenn auch vergleichsweise wenig.

Das Nullenergiehaus ist ein Energiestandard für Gebäude, welcher erreicht ist, wenn der externe Energieverbrauch des Gebäudes durch den eigenen Energiegewinn (z.B. durch Solaranlagen) aufgewogen ist. Technisch ist das Nullenergiehaus häufig eine Fortführung der Idee des Passivhauses, welches neben der passiven Wärmerückgewinnung zudem mit solartechnischen Anlagen für die Warmwasser- und Stromgewinnung ausgestattet ist und externe Energie-lieferungen im Jahresverlauf ausgleicht.

Ein Plusenergiehaus ist ein dem Nullenergiehaus ähnelndes Haus, dessen jährliche Energiebilanz positiv ist: es gewinnt mehr Energie, als es von außen (zum Beispiel in Form von Elektrizität, Gas, Heizöl oder Holzbrennstoffen) bezieht. Die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser wird im oder am Haus selbst gewonnen, meistens durch thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen. Da keine allgemein akzeptierte Definition oder Norm für das Plusenergiehaus existiert, bleibt unklar ob auch der Elektrizitätsbedarf für Beleuchtung, Haushaltsstrom etc. zu bilanzieren, also auszugleichen ist.

Nicht berücksichtigt wird weiterhin der Primärenergiebedarf, der für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung der Baustoffe zur Erstellung des Hauses benötigt wird, die sogenannte graue Energie.

7.1 Einzelmaßnahmen

Um die angesprochenen Standards zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen zu treffen, die - je nach Konzept - unterschiedlich kombiniert und eingesetzt werden können:

- optimierte Gebäudegeometrie / Pufferräume
- Wärmedämmung
- Heizsystem, oft in Verbindung mit Lüftung
- Lüftungssystem, besser als kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmrückgewinnung
- Nutzung der Sonnenenergie

Gebäudegeometrie / Pufferräume

Die Hüllflächen - also Außenwände und Dach - sollten so klein wie möglich sein. Dazu passen die zweigeschossige Bauweise und eine Gestaltung (siehe auch 4.6 Gestalterische Hinweise und Empfehlungen für das Gebäude), die zurückhaltend ist und ohne unnötige Vor- und Rücksprünge auskommt.

Wintergärten, Garagen und nicht ausgebaute Spitzböden eignen sich als Pufferräume, die - nicht beheizt - eine mittlere Temperatur zwischen Innen- und Außenraum einnehmen und damit den Energieverlust reduzieren.

Wärmedämmung

Bei den angebotenen Dämmstoffen der Außenwände sind Verbesserungen vor allem durch zunehmende Materialdicke zu erzielen. Als schwächster Punkt gelten nach wie vor die Fenster, die sich aber ständig weiter entwickeln. Die Dreifachverglasung ist für das Erreichen ambitionierter Energieklassifikationen schon zum Standard geworden.

Heizsystem

Hier seien neben den klassischen Heizungen die regenerativen Heizungen wie z.B. mit Holzpellets erwähnt. Gut gedämmte Gebäude können auch nur mit Wärmepumpen, die die Energie aus der Abluft und aus Erdsonden schöpfen, beheizt werden und benötigen keine "klassische" Heizung mehr. Das Anzapfen der Erdwärme (Geothermie) verbreitet sich immer mehr und ist in den Oberen Seugen relativ gut möglich.

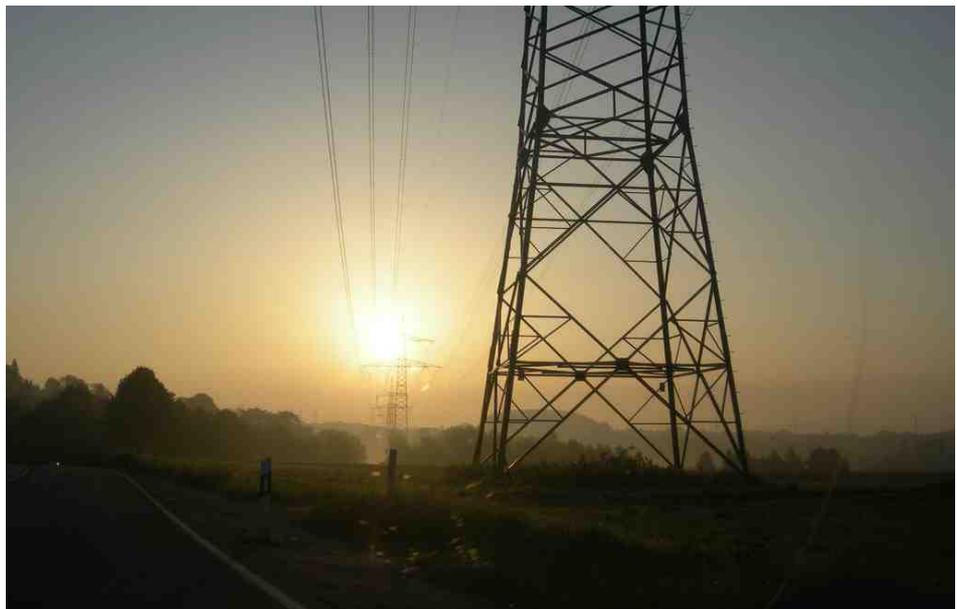
Lüftungssystem

Immer wichtiger wird das Lüftungssystem:

- mit einer relativ günstigen zentralen Entlüftung kann bereits der hohe Energieverlust durch falsches Lüftungsverhalten deutlich verbessert werden,
- richtig optimiert wird die Lüftung aber erst durch ein Be- und Entlüftungssystem mit Wärmetauschorrüttung.

7.2 Sonnenenergie

Die Nutzung der Sonnenenergie entwickelt sich sehr gut, bringt viele Chancen mit, und wird deshalb hier etwas ausführlicher beleuchtet werden. Es bieten sich verschiedene Formen an, die hier kurz vorgestellt werden:



Passive Sonnenenergienutzung

Bei der passiven Nutzung gestaltet man Häuser im Rahmen der Solararchitektur so, dass die Sonnenstrahlung möglichst viel zur Heizung beiträgt. Dies geschieht sowohl über die Strahlung, die ins Innere des Hauses einfällt und die Räume direkt erwärmt, als auch durch die Erwärmung der Wände, Böden und Mauern durch die Sonne von außen.

Hier sind vorteilhaft:

- große Fensterflächen nach Süden
- wenige Fensteröffnungen nach Norden.

Solarwärme / Solarthermie

Solarthermische Anlagen fangen – auch bei bedecktem Himmel – das Sonnenlicht ein, um es zum Erwärmen von Wasser oder Wohnräumen zu nutzen. Dabei zirkuliert durch die Kollektorfläche eine Flüssigkeit, die über einen Wärmetauscher das Brauchwasser für Heizung oder Badezimmer erhitzt. Werden über eine Wärmepumpe zudem Wand- oder Fußbodenheizung betrieben, sinken die Heizkosten deutlich.



Photovoltaik

Am aufwendigsten und heute noch am teuersten ist die so genannte Photovoltaik. Photovoltaikanlagen wandeln von Solarzellen gesammelte Energie in Strom um, der in das Stromnetz eingespeist wird. Die großen Stromanbieter sind per Gesetz verpflichtet, die privat eingespeisten Kilowattstunden mit zu vergüten.

7.3 Auskünfte, Fördermöglichkeiten und Vorgaben

Weitere Informationen zum Thema Energiesparen und zu regionalen Förderprogrammen erhalten Sie unter

- www.wm.baden-wuerttemberg.de
- www.solarserver.de
- www.bafa.de
- www.energiesparcheck.de
- www.kfw-foerderbank.de

Auskünfte zur Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (www.kfw.de) gibt die Hausbank.

Vorgaben

Vorgaben des EEWärmeG

Eigentümer von Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² sind verpflichtet, den Wärme- (oder Kälte)-Energiebedarf im nach verwandter Energieart unterschiedlichen Umfang aus erneuerbaren Energien zu decken. Erfasst wird der gesamte Energiebedarf eines Gebäudes. Der Energiebedarf ist anhand der gleichen Vorschriften, die auch der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrundeliegen, zu errechnen. Als erneuerbare Energien im Sinne des Gesetzes gelten die Geothermie, Umweltwärme, solare Strahlungsenergie und Biomasse. Bei Verwendung dieser Energien muss deren Anteil am Gesamtverbrauch mindestens betragen:

- Solare Strahlungsenergie: 15 % (aus Vereinfachungsgründen muss bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Fläche der montierten Solarkollektoren mindestens 4 % der beheizten Nutzfläche, bei Mehrfamilienhäusern entsprechend 3 % betragen)
- Biomasse: 50 % bei der Verwendung von flüssiger oder fester Biomasse (Bioöl einerseits oder Holzpellets, Scheitholz andererseits) und 30 % bei der Verwendung von Biogas
- Geothermie und Umweltwärme: 50 % (beispielsweise Wärmepumpen).

Statt des Einsatzes der genannten erneuerbaren Energien kann die Nutzungspflicht auch durch Ersatzmaßnahmen, z.B. der Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden, wie beispielsweise durch Dämmmaßnahmen, um mehr als 15 % als nach den jeweils gültigen Anforderungen der EnEV erfüllt werden.

Generell gilt, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung sowie des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten sind.

8. Versorgung

Zuverlässige Gas- und Wasserversorgung im Baugebiet

Die Lauffener Stadtwerke beliefern das gesamte Lauffener Stadtgebiet und auch das neue Baugebiet zuverlässig mit Gas und Wasser. Als direkter Ansprechpartner vor Ort stehen Ihnen die Stadtwerke Lauffen kompetent, schnell und unbürokratisch mit Rat und Tat zur Seite. Alle erforderlichen Informationen finden Sie auf der Homepage der Stadtwerke unter www.stadtwerke-lauffen.de.

Breitbandversorgung (FTTH) im Baugebiet

Das neue Baugebiet wird durch die Telekom ausschließlich mit Glasfaseranschlüssen versorgt. Zum Einsatz kommt die modernste verfügbare Technik (FTTH) mit sehr hohen Übertragungsgeschwindigkeiten. FTTH bedeutet "Fibre to the Home", auf Deutsch "Glasfaser bis ins Haus". Für die Bauherren bedeutet dies, bereits beim Bau u.a. die entsprechenden Leerrohre vorzusehen, um die Vorteile der Glasfasertechnik voll nutzen zu können.

Weitere Informationen finden Sie auf den Seiten am Ende der Broschüre.

9. Beispiele und Referenzen

Im Baugebiet Obere Seugen II sind überwiegend zweigeschossige, aber auch dreigeschossige Gebäude vorgesehen, in wenigen Bereichen ist auch ein viertes Geschoss möglich. Einfamilienhäuser mit zwei Geschossen sind in unserer Region zuletzt wenig gebaut worden. Aus verschiedenen Gründen gibt es wieder eine Hinwendung zu dieser sinnvollen und ästhetischen Bauweise.

Wir stellen Ihnen hier einige beispielhaft gebaute oder projektierte Gebäude vor, die dem genannten Schema entsprechen. Die meisten passen hervorragend in die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Obere Seugen II. Dabei lassen sich die beiden Grundtypen „Langhaus“ und „Punkthaus“, die wir bereits als Beispiel-Haustypen vorgestellt haben, in verschiedenen Ausprägungen wieder finden.

Zu unterscheiden sind Häuser, die unter der Regie von Architekten entstanden sind und solchen, die von Fertighausherstellern oder Massiv-hausfirmen umgesetzt oder entwickelt wurden. Die Entscheidung für eines dieser Modelle können wir Ihnen nicht abnehmen, in beiden Bereichen finden sich aber gelungene Ansätze. Besonders die große Zahl der Fertighaustypen mit zwei Geschossen belegt den Trend zu dieser Bauweise.

Viele der angeführten Gebäude zeigen wieder so etwas wie „Haltung“ und stehen mit Würde auf ihrem Grundstück. Für das Baugebiet wünschen wir uns viele solcher Häuser.

Die hier gezeigten Beispielhäuser geben nur einen Teil der vielen guten Möglichkeiten wieder.

9.1 „Langhäuser“ in Massivbauweise



Abb. 9.1

Zurückhaltende Putzfarbe, Gebäude erhält Freundlichkeit durch angenehme und prägnante Holzfenster; Fenster sind zusammengesetzt aus "stehenden" Formaten, versetzte Fensterfelder machen das Gebäude lebendig.



Abb. 9.2

Einfacher Baukörper und Flachdach. Durch die gut proportionierten und großen Fenster erhält das Gebäude seine besondere Qualität.

Abb. 9.3

Einfache Gebäudegeometrie mit klarem Satteldach ohne Überstand. Gut gegliederte Fassade (geschlossene Flächen zu verglasten Flächen mit zusammengefassten Fenstern).



Abb. 9.4

Gebäude mit Satteldach, Anbau und integriertem Vordach.

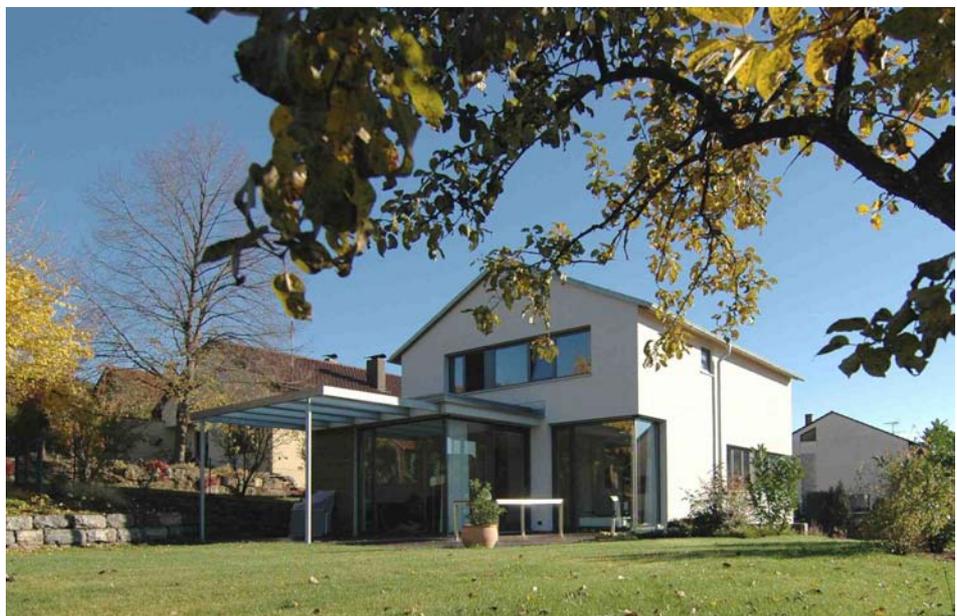




Abb. 9.5

Gut gegliederte Fassade (geschlossene Flächen zu verglasten Flächen) und schön zonierter und gestalteter Eingangsbereich.



Abb. 9.6

Klare und einfache Dachausbildung bei Integration von Sonnenkollektor.

9.2 „Langhäuser“ von Fertighausherstellern



Abb. 9.7

Auskragendes Dach in Zusammenhang mit abgesetztem Obergeschoss und Materialwechsel; kleiner Patio mit geschützter Terrasse.



Abb. 9.8

Gebäude mit Satteldach und Holzverschalung. Ein kleines Vordach gliedert den Zugangsbereich.



Abb. 9.9

Zurückspringende Terrassen und Loggienbereiche unter zusammenfassendem Dach. Schiebeläden lockern die Fassade auf.

9.3 „Punkthäuser“ in Massivbauweise



Abb. 9.10

Einfacher aber stark wirkender Baukörper durch „herausschneiden von Teilen aus einem Würfel“. Die Besonderheit des Hauses wird verstärkt durch die starke Materialwirkung des Backsteins und die sehr kunstvoll gesetzte Verglasung.



Abb. 9.11

Flach geneigtes Zeltdach (als Sonderform des Walmdaches), starke Materialwirkung der Fassade, geordnete Fenster und eine feine Detailausbildung erzeugen eine hohe gestalterische Qualität.



Abb. 9.12

Flach geneigtes Zeltdach, oben schmale und hohe Fenster. Sehr einfache aber ausdrucksstarke Gestaltung der Zufahrt in Zusammenhang mit dem Gebäudesockel.



Abb. 9.13

Angenehmer Sitzbereich durch Winkelform des Gebäudes. Kastenfenster und große Verglasung im EG wechseln sich mit geschlossenen Wandbereichen ab.

9.4 „Punkthäuser“ von Fertighausherstellern

Abb. 9.14

Die Dachterrasse wirkt wie aus dem Volumen des „Baukörpers“ herausgeschnitten. Die „Balken“ über der Dachterrasse vervollständigen den Eindruck. Gleichmäßige Fensteranordnung. Das Gelände im OG sollte sorgfältiger gestaltet werden.



Abb. 9.15

Flach geneigtes Zeltdach und abgesetzte Fensterzone im OG harmonisieren mit einander.





Abb. 9.16

Flach geneigtes Zeltdach mit
Oberlicht, klinkerverkleideter
Sockel und abgesetztes
Obergeschoss.

10. Abbildungsverzeichnis

Alle Ausschnitte und Verkleinerungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes und des Städtebaulichen Entwurfes Oberen Seugen II wurden von LEHEN drei, Architekten, Stadtplaner, im Auftrag der Stadt Lauffen am Neckar gefertigt.

Die in Kapitel 5 aufgeführten Bautypen wurden einschl. der Grundrisse, Schnitte und Skizzen von LEHEN drei, Architekten, Stadtplaner, entwickelt.

Ein besonderer Dank gilt den Architekten, Fertighausherstellern und Fotografen, die Ihr Bildmaterial zur Verfügung gestellt haben.

Abbildungen Kapitel 4

- | | |
|---|---|
| Abb. 4.1
Architekt: | Haus in Süßen
Rolf Loew, Stuttgart
www.loew-architektur.com |
| Abb. 4.2
Architekt: | Haus in Gundelfingen
fuchs.maucher.architekten.bda , Waldkirch
www.fmarchitekten.de |
| Abb. 4.3
Architekt:

Fotograf: | Haus Wunsdorf
Peter Bastian Architekten BDA, Münster
www.bastian-architekten.de
Roland Borgmann, Münster
www.rolandborgmann.com |
| Abb. 4.4
Architekt:

Fotografie: | Haus in Neckarelz
mattes · sekiguchi partner, Heilbronn
www.msp-architekten.com
Dietmar Strauß, Besigheim
www.dietmar-strauss.de |
| Abb. 4.5
Architekt: | Haus in Süßen
Rolf Loew, Stuttgart
www.loew-architektur.com |
| Abb. 4.6
Architekt:

Fotografie: | Haus in Heilbronn
Müller Architekten, Heilbronn
www.architekten-online.com
Dietmar Strauß, Besigheim
www.dietmar-strauss.de |

Abbildungen Kapitel 9

- Abb. 9.1
Architekt: Haus in Baar/Oberbayern
03 München
Büro für Städtebau Architektur Design
Garkisch Schmid Wimmer GbR
www.03muenchen.de
- Fotografie: Simone Rosenberg
- Abb. 9.2
Architekt: Einfamilienhaus in Freiburg
Sacker Architekten
Dipl.-Ing. Detlef Sacker
Oltmannsstraße 3, 79100 Freiburg
www.sacker.de
- Abb. 9.3
Architekt: Haus in Gundelfingen
fuchs.maucher.architekten.bda, Waldkirch
www.fmarchitekten.de
- Abb. 9.4
Architekt: Haus in Simmozheim
Peter-Michael Dauner BDA, Göppingen
www.architekt-dauner.de
- Fotografie: privat
- Abb. 9.5
Architekt: Haus in Bad Friedrichshall
mattes · sekiguchi partner, Heilbronn
www.msp-architekten.com
- Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim
www.dietmar-strauss.de
- Abb. 9.6
Architekt: Haus in Süßen
Rolf Loew, Stuttgart
www.loew-architektur.com
- Abb. 9.7
Hersteller: Visualisierung: Stadthaus 05
Haacke + Haacke GmbH + Co. KG, Celle
www.haacke-haus.de
- Abb. 9.8
Hersteller: Edition Silber
Bau-Fritz GmbH & Co. KG, Erkheim
Fotografie: www.baufritz.de
- Abb. 9.9
Hersteller: Haus Arche
Bau-Fritz GmbH & Co. KG, Erkheim
Fotografie: www.baufritz.de

Abb. 9.10 Architekt:	Haus Sabol, Zagreb, Kroatien DVA Arhitekta
Abb. 9.11 Architekt: Fotograf:	Haus Pellemeier in Lienen Peter Bastian Architekten BDA, Münster www.bastian-architekten.de Roland Borgmann, Münster www.rolandborgmann.com
Abb. 9.12 Architekt: Fotografie:	Haus in Trittenheim Johannes Götz, Köln www.johannesgoetz.com
Abb. 9.13 Architekt: Fotografie:	Haus in Heilbronn Müller Architekten, Heilbronn www.architekten-online.com Dietmar Strauß, Besigheim www.dietmar-strauss.de
Abb. 9.14 Hersteller:	Visualisierung: Hausentwurf Anbauwürfel Okal Haus GmbH, Simmern www.okal.de
Abb. 9.15 Hersteller:	Haus in Kleinmachnow Haacke + Haacke GmbH + Co. KG, Celle www.haacke-haus.de
Abb. 9.16 Hersteller:	Stadtvilla Mythos Haacke + Haacke GmbH + Co. KG, Celle www.haacke-haus.de



Bauherren – Info für Neubaugebiete FTTH* only!

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Telekom möchte Sie über die aktuelle Ausbausituation informieren. In diesem Neubaugebiet wird kein herkömmliches Kupferkabel verlegt.

Bereitstellung ausschließlich mit Glasfaser von der Vermittlungsstelle über den Verteilerkasten, bis nach Hause.

Schnell, schneller, Glasfaser

„Fibre to the home“ (FTTH) verbindet Wohnung oder Haus in rasender Geschwindigkeit mit dem Internet

1 DSL, der Klassiker
– mit Kupfer aus Kaisers Zeiten

- Vermittlungsstelle und Verteilerkasten sind per Kupferkabel verbunden
- Vom Verteilerkasten geht's per Kupfer weiter bis nach Hause

Vermittlungsstelle

2 VDSL, der Turbo
– bringt Kupfer auf Hochtouren

- Vermittlungsstelle und Verteilerkasten sind per Glasfaser verbunden
- Vom Verteilerkasten geht's per Kupfer weiter bis nach Hause

Verteilerkasten

3 Die Zukunft ist Glasfaser
– Highspeed ohne Limit

- Durchgängig Glasfaser – von der Vermittlungsstelle über den Verteilerkasten bis nach Hause

Haus/Wohnung

Anschlussvarianten

1 DSL, der Klassiker
– mit Kupfer aus Kaisers Zeiten

- Vermittlungsstelle und Verteilerkasten sind per Kupferkabel verbunden
- Vom Verteilerkasten geht's per Kupfer weiter bis nach Hause

Vermittlungsstelle

2 VDSL, der Turbo
– bringt Kupfer auf Hochtouren

- Vermittlungsstelle und Verteilerkasten sind per Glasfaser verbunden
- Vom Verteilerkasten geht's per Kupfer weiter bis nach Hause

Verteilerkasten

3 Die Zukunft ist Glasfaser
– Highspeed ohne Limit

- Durchgängig Glasfaser – von der Vermittlungsstelle über den Verteilerkasten bis nach Hause

Haus/Wohnung

Geschwindigkeiten im Vergleich

DSL	<div style="border: 1px solid gray; width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, gray 10%, white 10%);"></div>	bis zu 16 Mbit/s
VDSL	<div style="border: 1px solid gray; width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, gray 20%, white 20%);"></div>	bis zu 50 Mbit/s
FTTH	<div style="border: 1px solid gray; width: 100%; height: 10px; background: linear-gradient(to right, gray 90%, white 90%);"></div>	bis zu 1.000 Mbit/s ✓

Quelle: Deutsche Telekom

Kundennutzen

Fernsehen:

Gleichzeitiges Fernsehen in HD und 3D auf mehreren Endgeräten.

Kommunikation:

E-Mail mit sehr großen Anhängen schnell versenden und empfangen.

Cloud:

Persönlichen Daten sicher und immer verfügbar online speichern, große Dokumente einfach und schnell hochladen.

Gaming:

Maximaler Spielspaß durch hohe Datenraten und niedrige Latenzzeit.

Zukunftssicheres und modernes Netz mit praktisch unbegrenzten Geschwindigkeiten/ Möglichkeiten. Ihre Immobilie wird durch das Netz der Zukunft aufgewertet.

* Fiber to the home / Glasfaser bis in die Wohnung



Um Ihnen einen Internetzugang mit Highspeed, Fernsehen in Full HD und Telefonieren mit höchster Sprachqualität zu bieten, benötigen wir Ihre Mithilfe.

Welche Voraussetzungen muss ich als Bauherr erfüllen?

- Unterschriebene NVGG (Nutzungsvereinbarung für Lichtwellenleiterbasierte Grundstücks- und Gebäudenetze).
- Gut durchgängiges Leerrohr vom Glasfaserübergabepunkt der Telekom im Keller bis in die Wohnung zum Multimediaverteiler bzw. Router-Standort. (Eingangsbereich der Wohnung, Abstellraum oder bei Einfamilienhäusern im Keller)
- Von diesem Standort bitte bauseitig die Netzwerk-Verkabelung (LAN) in die gewünschten Räume planen. (Abschluss mit Netzwerkdose)
- Diese Verkabelung kann auch für andere Medien wie Telefon, Fax, Media Receiver oder Netzlaufwerk (NAS) genutzt werden.

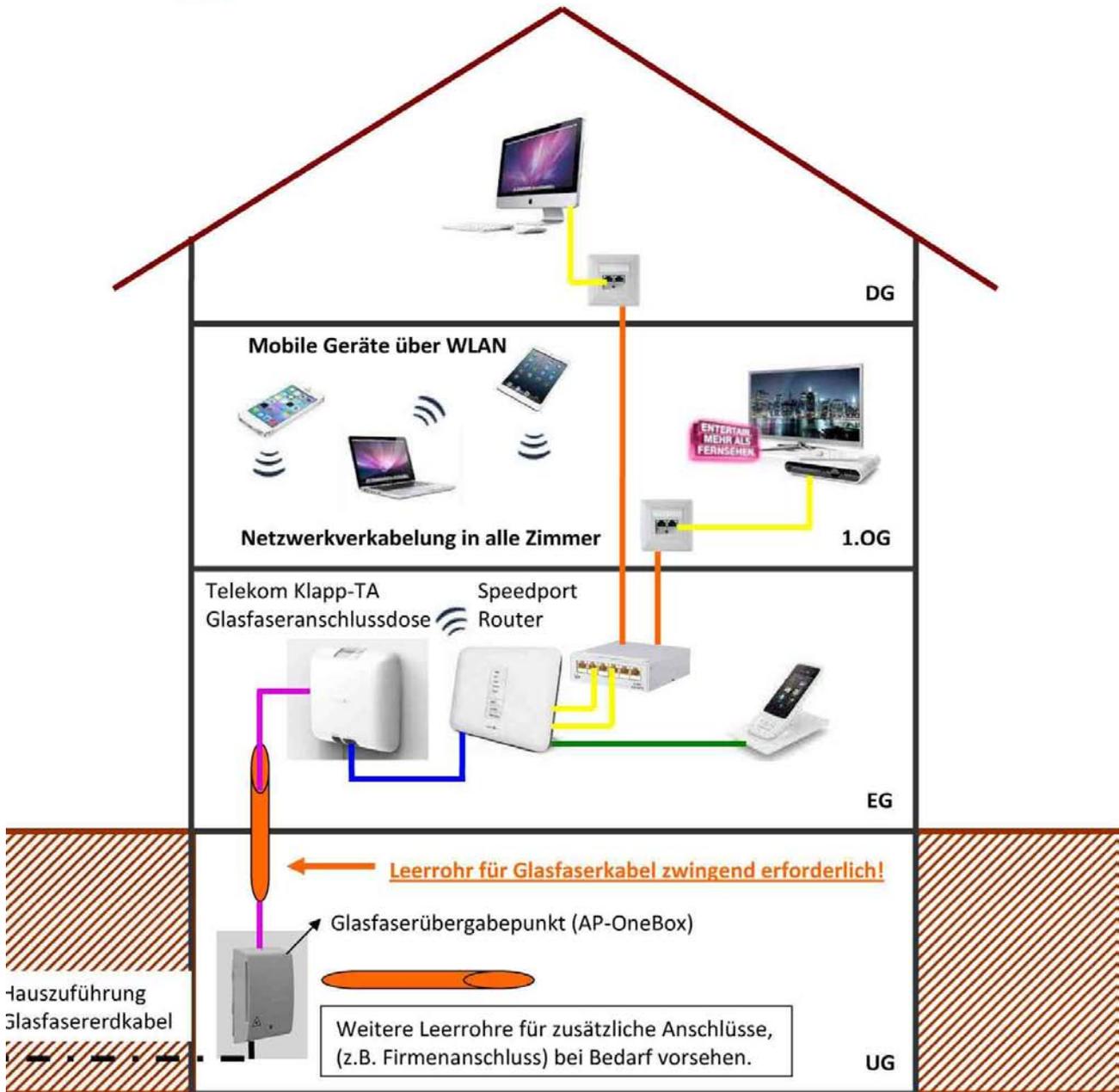
Hierzu berät Sie gerne Ihr Elektriker vor Ort.



**Beispiel
Multimediaverteiler**

Was kommt alles in den Multimediaverteiler?

- Glasfaseranschlussdose mit integrierten Glasfasermodem
- Netzwerkverteiler (LAN-Verkabelung der einzelnen Räume)
- Doppelsteckdose 230V
- Telekom Speedport Router



Weitere Informationen und Beauftragung finden Sie unter folgenden Rufnummern:

Glasfaserhotline: 0800 77 33 888
Bauherren-Hotline: 0800 330 1903

Oder im Internet unter:

<http://www.telekom.de/schneller>
<http://www.telekom.de/bauherren>

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

