

Gestaltungsleitfaden für das Wohngebiet **Hohenbuschei**



In Dortmund entsteht ein neues Wohngebiet das Wohngebiet Hohenbuschei





Wohnen am Golfplatz



Wohnen im Park



Wohnen im Village

In seiner Nähe zur Innenstadt, in seiner Nachbarschaft zum Golfclub Royal-Saint-Barbara's und dem BVB Trainingsgelände bietet es im Übergang zu einem intakten Landschaftsraum eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität. Eine Besonderheit ist der markante großkronige Baumbestand, der dieser Fläche eine besondere Qualität verleiht.

Die **Leitidee** des Entwurfs - hergeleitet aus den unterschiedlichen Situationen des Ortes – ist die Entwicklung individueller Wohnbereiche, die sich deutlich von der städtebaulichen Monotonie zeitgenössischer Neubaugebiete abheben. Es entstehen drei Quartiere, die sich durch eine starke Durchgrünung, abwechslungsreiche Straßenräume mit kleinen Plätzen und eine Vielzahl aufeinander abgestimmte Haustypen auszeichnen. Durch geschützte Waldflächen und neu geschaffene, mit Obstbäumen bestandene „Grünkeile“ werden die Quartiere in überschaubare Nachbarschaften gegliedert. Hier werden in den nächsten Jahren viele Menschen ein Zuhause in bester erholbarer Umgebung finden.

Wohnen am Golfplatz: Drei Nord-Süd verlaufende baumgesäumte Anger prägen das Wohnquartier. Hier entstehen kleinteilige überschaubare Nachbarschaften mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinere Reiheneinheiten.

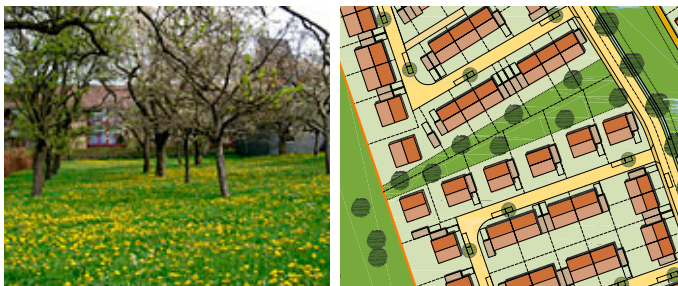
Wohnen im Park: Inmitten eines alten, wertvollen Baumbestandes bietet dieses Quartier viel Fläche für vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

Wohnen im Village: Hier sollen - eingebettet im Grünen - kleinteilige individuelle Hausgruppen im Geschosswohnungsbau entstehen.

Ein begrünter in die Parklandschaft integrierter Lärmschutzwall zur Umgehungsstraße und zu den Gewerbeflächen schließt die Wohnbereiche ab. Alle Quartiere werden über ihre öffentlichen Grünflächen durch ein Fußwegenetz, das auch die Naherholungsgebiete einbezieht, verknüpft.



Grünkonzept



Private „Grünkeile“



Allen gemeinsam ist der sorgfältige Umgang mit dem öffentlichen Raum.

Grünflächen

Prägend für das gesamte Wohngebiet ist der Charakter als naturnahes Wohngebiet. **Die Anger** im Quartier „Wohnen am Golfplatz“ sind ein wesentlicher Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes des städtebaulichen Entwurfs. In diese gliedernden und zentralen Grünflächen werden neben wechselfeuchten Regenwasserretentionsflächen auch Spielbereiche und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Erwachsene integriert. Die Angerflächen werden als Rasenflächen ausgebildet. Um die Anger von der Erschließungsstraße des Quartiers klar abzugrenzen, wird straßenbegleitend eine großkronige, blühende Baumreihe gepflanzt. Um für jeden Anger eine eigene Identität zu schaffen, wechseln die Baumarten je Anger. Auf der Ostseite der Anger verläuft ein vom Durchgangsverkehr geschützter Fuß- und Radweg, der mit den quartiersverbindenden und in die Landschaft führenden Fuß- und Radwegen verknüpft ist. Einheitliche durchgängige Laubhecken an den rückwärtigen Grundstücken zum Anger unterstützen den besonderen Charakter dieses öffentlichen Grüns.

Neben den Angern sind weitere wichtige Elemente Bestandteil des Grünkonzeptes. Hierzu zählen auch die **privaten Grünanlagen** im Quartier „Wohnen im Village“, der von West nach Ost verlaufende **Grünzug mit altem Baumbestand**, der Radwanderwege und Spielplätze aufnimmt, und das **Waldgebiet** im Osten im Übergang zum Naturschutzgebiet.

Ein wichtiges Gestaltungselement zur Schaffung überschaubarer Nachbarschaften sind die **privaten „Grünkeile“**. Sie werden als Streuobstwiese mit unterschiedlichen heimischen Obstsorten gestaltet und zum Anger mit einer 1,40 m hohen Hecke abgeschlossen. Die Grundstücke an den Grünkeilen werden anteilig um die Flächen der Streuobstwiese erweitert.



Erschließungsstraße am Anger



Hohenbuscheiallee

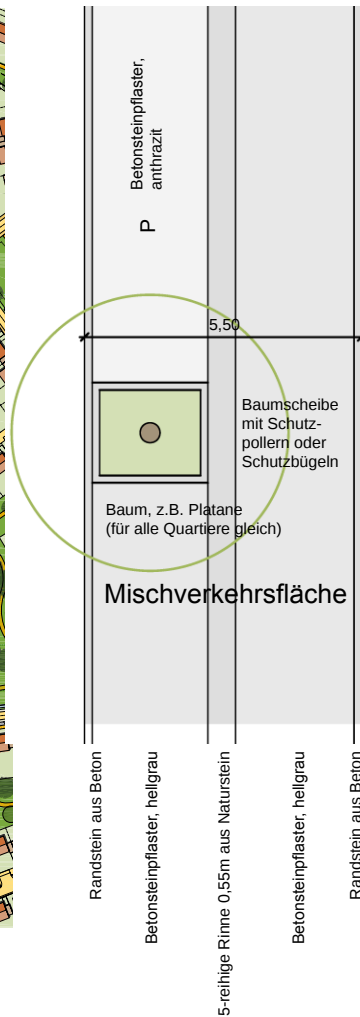
Verkehrsflächen / Erschließung

Kinder, Erwachsene, ältere Menschen, Radfahrer und Autofahrer haben unterschiedliche Nutzungsansprüche an den Straßenraum. Um diesen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden, wird ein hohes Maß an Gestaltung und Sicherheit zu Grunde gelegt.



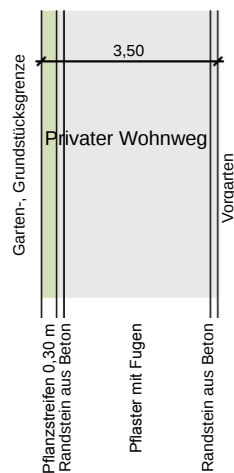
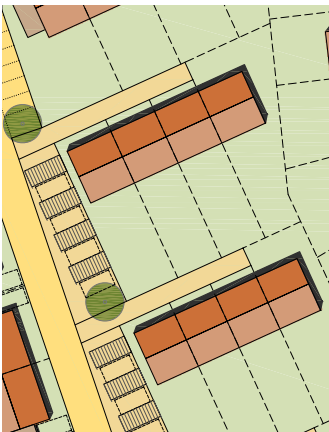
Übersicht HAUPTERSCHLIEßUNG

Die Breite der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN wird dem Verkehrsaufkommen angepasst und sparsam dimensioniert. Öffentliche Stellplätze für Besucher werden zum einen in den Verkehrsflächen untergebracht. Sie sollen alternierend und damit geschwindigkeitsregulierend angeordnet werden. Zum anderen werden sie an der alle Wohnquartiere verbindenden Ost-West verlaufenden Hohenbuscheiallee im Süden angeordnet. Fuß- und Radwege werden teils straßenbegleitend, teils separat geführt. Die Straßen in den Nachbarschaften erfüllen gleichermaßen die Aufgabe als Aufenthaltsraum und Verkehrsfläche. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen angelegt und haben eine Breite von 5,50 m. Innerhalb dieser Flächen sollen die notwendigen Besucherstellplätze untergebracht werden. Die Stellplätze werden mit heimischen Laubbäumen kombiniert.



Für die Verkehrsflächen ist eine Asphaltdecke vorgesehen, Stellplätze werden sich in abweichendem Farbton von der Mischverkehrsfläche absetzen. Für das Material der Randsteine und der Rinnen zur Entwässerung der Straße ist ein Naturstein oder Gleichwertiges in Kombination mit den Materialien der Mischverkehrsfläche vorgesehen.

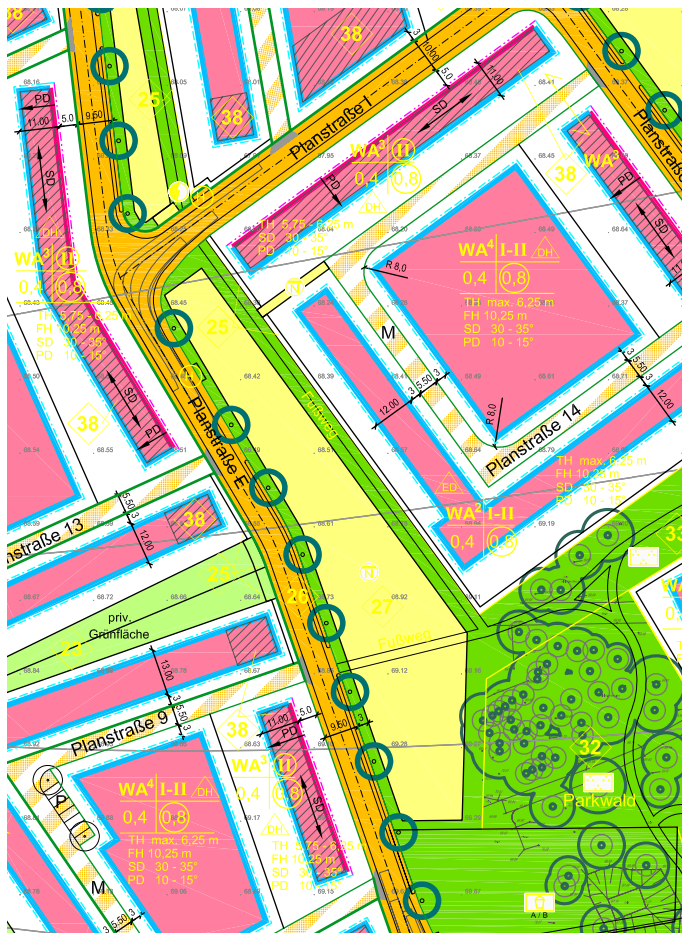
Auch an die privaten Erschließungsflächen – Wohnwege mit einer Breite von 3,50 m – soll ein hoher Maßstab sorgfältiger Gestaltung gelegt werden. Sie könnten ebenso wie private Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Bodenbelag gestaltet und niveaugleich an den öffentlichen Straßenraum angeschlossen werden. Abstandstreifen zum Garten des Nachbarn könnten dauerhaft mit Stauden begrünt werden.



Die klaren Formen der Straßenraumgestaltung werden sich auch im Beleuchtungskonzept für das gesamte Gebiet wiederfinden.

Nicht nur der öffentliche Raum wird den Charakter des Wohngebiets prägen, vor allem die Proportionen und die individuelle Gestaltung der neuen Häuser werden sich maßgeblich auf die Atmosphäre und die Attraktivität von Hohenbuschei auswirken.

Ihre Mitarbeit



Beispiel Bebauungsplan

Bei der Wahl Ihres individuellen Haustyps und der Umsetzung Ihrer gestalterischen Vorstellungen sollen Sie einen möglichst großen Spielraum erhalten, es bedarf aber auch **Ihrer Mitarbeit**, da jedes Bauvorhaben ein wichtiger Bestandteil des Gesamterscheinungsbildes ist. Ihre Mitarbeit ist daher von extremer Wichtigkeit, um die angestrebten stadträumlichen und architektonischen Qualitäten des Entwurfs umzusetzen.

Um alle Vorstellungen in Einklang zu bringen und aufeinander abgestimmte Qualitäten zu sichern, werden im Bebauungsplan Nr. Br 203 „Hohenbuschei“ Spielregeln festgelegt – man sagt rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen.

Der Bebauungsplan erlangt die Rechtskraft einer Gemeindecsetzung und ist mit seinen Festsetzungen für und gegen alle Beteiligten verbindlich.

Die aktuellen Planunterlagen können im Internet auf der Seite des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes unter www.stadtplanungsamt.dortmund.de eingesehen werden.

Der vorliegende Gestaltungsleitfaden fasst die wichtigsten Regelungen und Grundgedanken für Sie anschaulich zusammen und möchte Ihnen den Umgang mit diesen rechtlich bindenden Vorschriften erleichtern. Anhand von Beispielen zeigt er, wie ein in sich stimmiges Erscheinungsbild der Quartiere und damit ein attraktives Neubaugebiet entstehen kann.

Inhalt

Bautypologie	S 07
Baufluchten und Raumkanten	S 08
Gebäudehöhen und Dachformen	S 09
Materialien und Farben, Anbauten	S 13
Einfriedungen	S 14
Sonstige Festsetzungen	S 15
Erläuterung der Fachbegriffe	S 18
Hinweise	S 20

Gestalterischer Rahmen

Im Wohngebiet Hohenbuschei ist eine abwechslungsreiche Bebauung mit verschiedenen Haustypen vorgesehen. Als gängige Bauformen sollen hier Einzel- und Doppelhäuser neben kleineren Hausgruppen, mit maximal vier Wohngebäuden, entstehen.



-  Gebiet nur für Einfamilienhäuser
-  Gebiet für Einzel- und Doppelhäuser
-  Gebiet für Doppel- und Reihenhäuser

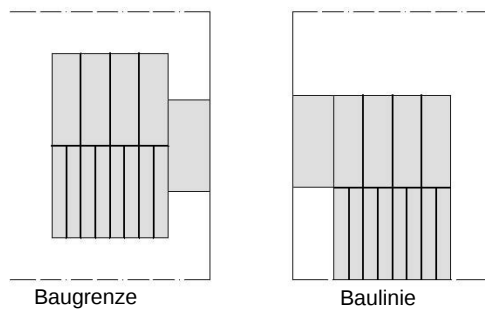
Bautypologie

Für die Quartiere „Wohnen im Park“ und „Wohnen am Golfplatz“ werden drei Gebiete mit unterschiedlichen Bautypologien festgelegt. Der Übersichtsplan zeigt die Verteilung der Bebauung. Auf der Westseite der Anger, an den Erschließungsstraßen (Planstraßen E, F und G) und an den Verbindungsstraßen (Planstraßen I und J) zwischen den Angern wird im Wesentlichen eine Doppel- und Reihenhausbauweise festgesetzt, ergänzt durch Gebiete für Einzel- und Doppelhäuser. Ansonsten, insbesondere im Übergang zu den Grünflächen, sind nur Einzelhäuser möglich.

Ebenso werden die Mindestgrößen der Baugrundstücke vorgegeben: Einzelhaus größer 400 m², Doppelhaus größer 230 m² je Haushälfte und das Reihnhaus mit größer 180 m² Baugrundstück. Für das Quartier „Wohnen im Village“, geprägt durch kleinteiligen Geschosswohnungsbau, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baufluchten und Raumkanten

An bestimmten Stellen im Plangebiet, an den Erschließungsstraßen E, F und G und der Verbindungsstraße J, sorgt die Festsetzung einer Baulinie für eine klare Definition des Straßenraumes und fasst die Anger stadträumlich. Garagen dürfen von der Baulinie zurückweichen. Ansonsten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.



Baulinie und Baugrenze unterscheiden sich durch die Schärfe ihrer Festsetzung: ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, so muss das Gebäude, das auf diesem Grundstück geplant wird, mit einer Hausseite an dieser Linie errichtet werden. Das Gebäude darf die Linie nicht über-, aber auch nicht unterschreiten. Dagegen ist ein Zurückspringen von einer Baugrenze immer möglich, sodass Teile des Hauses oder auch das gesamte Gebäude von dieser Linie abrücken können.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht errichtet werden.

Zusätzlich zur Baulinie wird eine traufständige Bebauung durch Festsetzung der Firstrichtung an den oben beschriebenen Straßen durch den Bebauungsplan vorgegeben. Hinzu kommt die Festsetzung der Firstrichtung entlang der Südseite der Haupteerschließung aller Quartiere, der Hohenbuscheiallee. Zulässige Pultdächer müssen mit ihrer Traufseite zur Straße stehen. Die vorgegebene Ausrichtung der Gebäude dient der Raumbildung.



Planstraßen und Festsetzungen
 Planstraßen Hohenbuscheiallee, E, F, G, I und J
 Baulinie ———
 Firstrichtung ↔

Gebäudehöhen und Dachformen

Im Bebauungsplan sind maximale **Trauf- und Firsthöhen** festgesetzt damit keine für das Siedlungsbild und den Nachbarn störenden Gebäude entstehen.

Das **Dach** verleiht dem Haus seine Charakteristik. Da Dächer den Quartierscharakter in besonderer Weise prägen, gibt es für das Baugebiet Hohenbuschei Vorgaben, die für ein harmonisches Gesamtbild unerlässlich sind.



WA ¹	I-II	E
0,4	(0,8)	
TH max. 4,25 m FH 9,00 m SD 30 - 40° PD 10 - 15° WD/ZD 15 - 30°		

WA ²	I-II	ED
0,4	(0,8)	
TH max. 6,25 m FH 10,25 m SD 30 - 40° PD 10 - 15°		

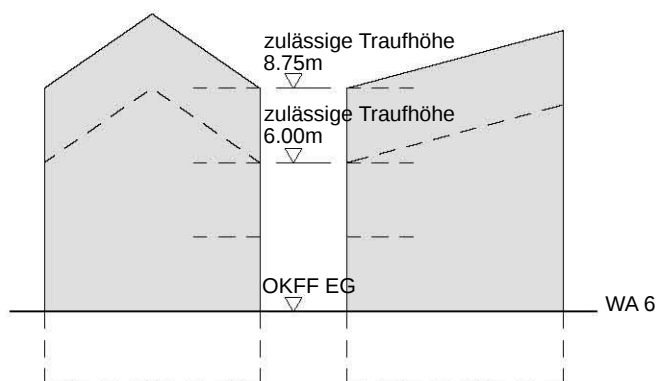
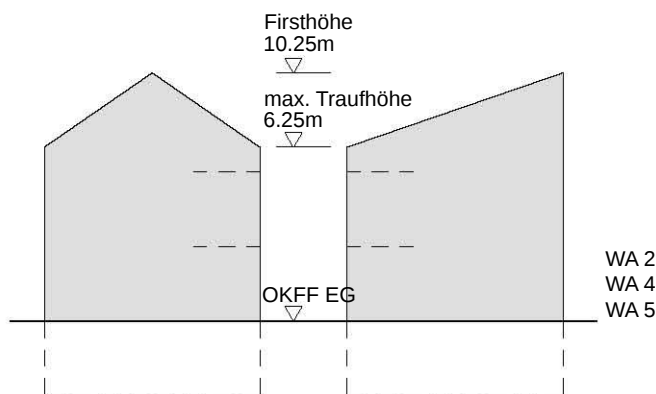
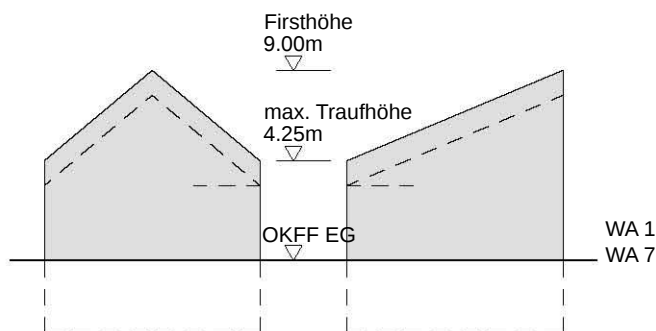
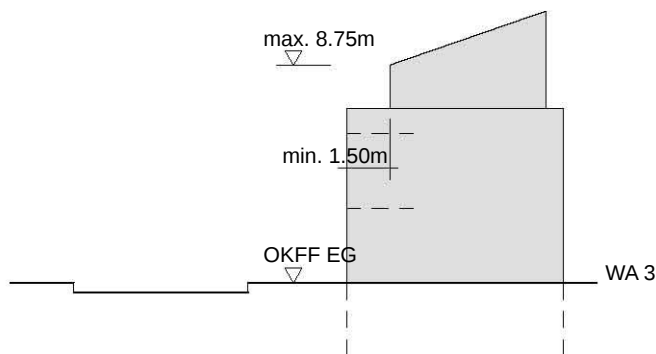
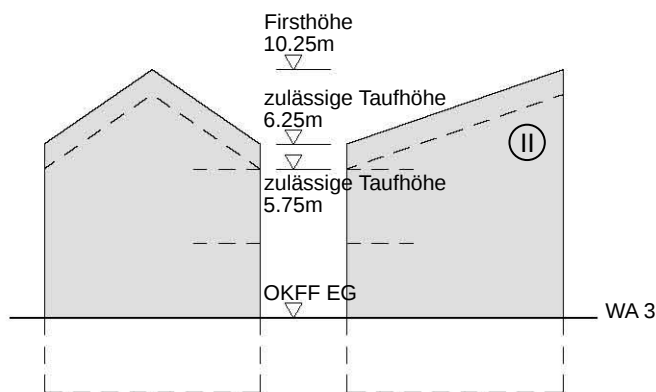
WA ³	II	DH
0,4	(0,8)	
TH 5,75 m - 6,25 m FH 10,25 m SD 30 - 40° PD 10 - 15°		

WA ⁴	I-II	o
0,4	(0,8)	
TH max. 6,25 m FH 10,25 m SD 30 - 40° PD 10 - 15°		

WA ⁵	I-II	E
0,3	(0,6)	
TH max. 6,25 m FH 10,25 m SD 30 - 40° PD 10 - 15° WD/ZD 15 - 30° FD		

WA ⁶	II-III	o
0,4	(1,0)	
TH 6,00 m - 8,75 m SD 30 - 40° PD 10 - 15° FD		

WA ⁷	I-II	E
0,3	(0,6)	
TH max. 4,25 m FH 9,00 m SD 30 - 40° PD 10 - 15° WD/ZD 15 - 30°		



Gebäudehöhen

Die Doppel- und Reihenhäuser entlang der Planstraßen E, F und G und der Verbindungsstraße J im Quartier „Wohnen am Golfplatz“ (WA3) sind die Häuser, die ein Besucher als erstes wahrnimmt.

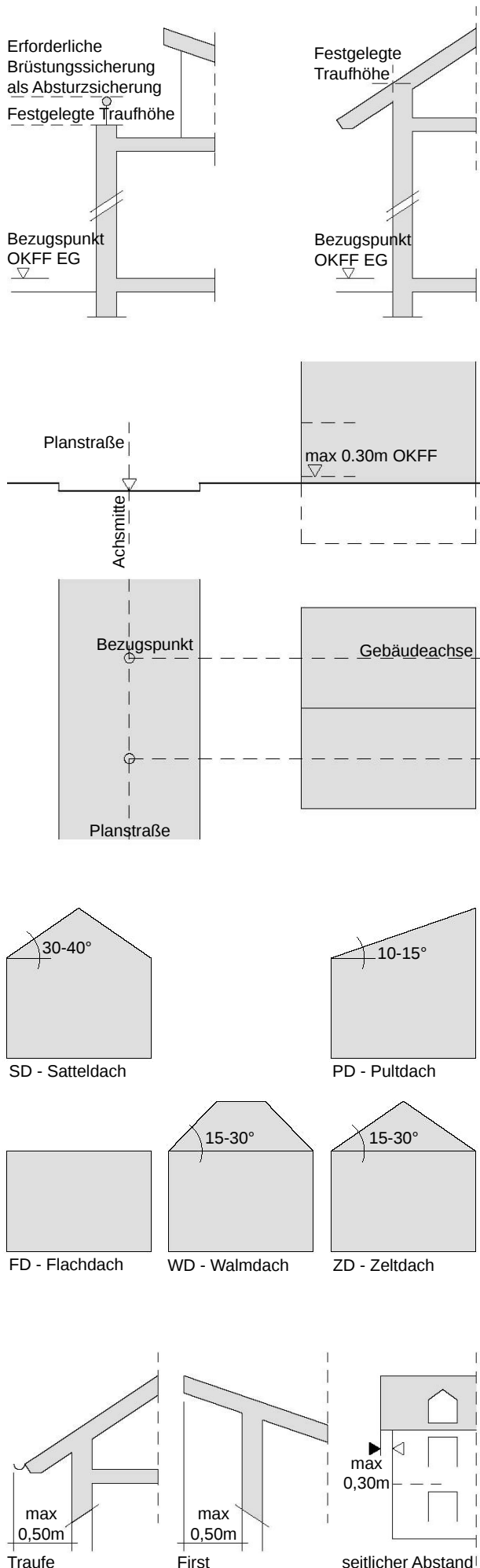
Sie stellen gestalterisch bedeutsame Bereiche dar und sollen einen harmonischen Gesamteindruck erzeugen. Deshalb ist im Bebauungsplan eine zwingend 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe beträgt 5,75 m bis 6,25 m, die Firsthöhe ist mit 10,25 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgelegt.

Ausnahmsweise sind in diesem Bereich drei Vollgeschosse mit Pultdächern zulässig, wenn das dritte Geschoss eine Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunterliegenden Geschosses aufweist, das dritte Geschoss auf der straßenzugewandten Traufseite mindestens 1,50 m von der aufstehenden Wand des darunterliegenden Geschosses zurückbleibt und die Traufhöhe maximal 8,75 m über OKFF EG liegt.

In den Bereichen mit Einfamilienhäusern (WA1 und WA7) beträgt die maximale Traufhöhe 4,25 m und die Firsthöhe 9,00 m.

Für alle weiteren Wohnbereiche (WA2, 4, und WA5) erfolgt lediglich die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,25 m und einer Firsthöhe von 10,25 m.

Für das Quartier „Wohnen im Village“ (WA6) wird eine 2- bis 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Hier beträgt die zulässige Traufhöhe 6,00 m bis 8,75 m über OKFF EG. Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wird in diesem Bereich verzichtet.



Als Traufhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Wird das Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet, gilt als Traufhöhe die Höhe der massiven Attika. Aufgesetzte filigrane Geländer, die als notwendige Absturzsicherung dienen, können die festgesetzte Traufhöhe überschreiten.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Planstraße (Achsmittle) in der jeweiligen Gebäudeachse. Doppelhaushälften und Reihenhäuser bilden eine Gebäudeeinheit. Sie müssen mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe errichtet werden.

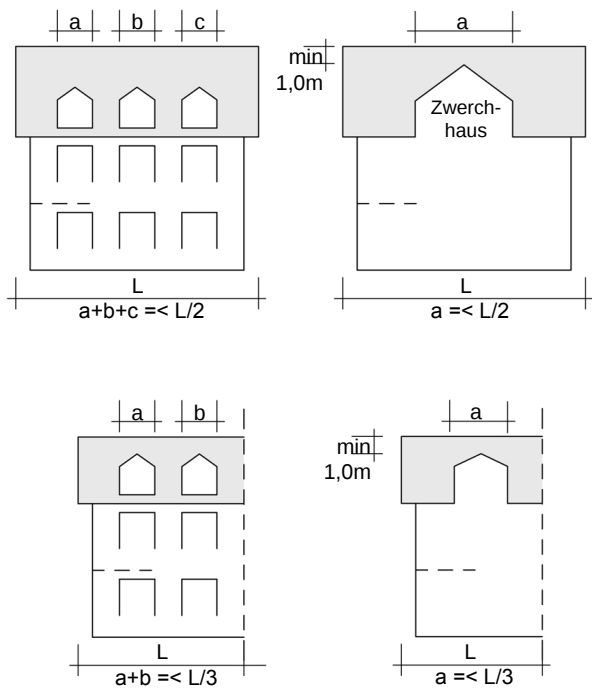
Dachformen

In allen Wohnquartieren ist als zulässige **Dachform** das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 40 Grad und das Pultdach mit einer Dachneigung von 10 - 15 Grad festgesetzt worden.

Im Quartier „Wohnen im Village“ (WA6) wird darüber hinaus auch das Flachdach als zulässig erklärt, ebenso im Quartier „Wohnen im Park“ (WA5), wo zusätzlich ein Zeltdach und ein Walmdach mit einer Neigung zwischen 15 - 30 Grad erlaubt ist.

In den Wohnbereichen mit einer möglichen Dreigeschossigkeit - im Quartier „Wohnen am Golfplatz“ entlang der Planstraßen E, F und G und der Verbindungsstraße J - ist das Flachdach in Kombination mit einem Pultdach zulässig, wenn die Grundfläche des Flachdaches nicht mehr als 1/3 des darunterliegenden Geschosses beträgt. In diesem Quartier ist im Übergang zum Wald (WA7) und im Übergang zum Golfplatz (WA1) auch das Walmdach und das Zeltdach mit einer Neigung zwischen 15 - 30 Grad erlaubt.

Der traufseitige **Dachüberstand** der Pult- und Satteldächer und der firstseitige Dachüberstand der Pultdächer ist auf maximal 0,50 m begrenzt. Der seitliche Dachüberstand auf maximal 0,30 m.

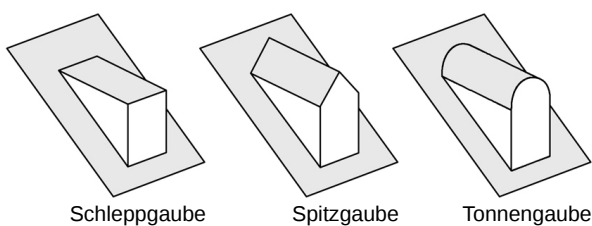


Dachaufbauten bieten vielfältige Möglichkeiten zur Belichtung und Ausgestaltung der Dachgeschosse. Sie müssen sich aber dem Gesamterscheinungsbild des Daches unterordnen. Gute Möglichkeiten, das Dachgeschoss auszunutzen, bieten auch Zwerchhäuser.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchhäuser sind im gesamten Baugebiet zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser bei Einfamilienhäusern die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Doppel- und Reihenhäusern darf die Summe der Breite der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

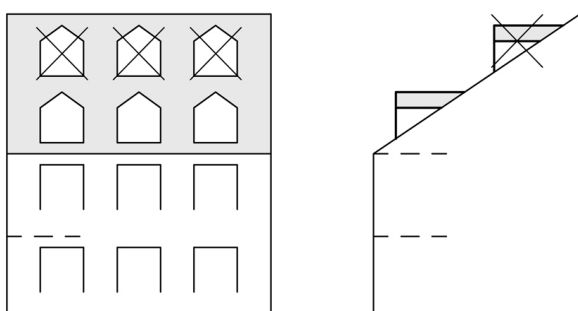
Doppelhaushälften und Reihenhäuser bilden eine Gebäudeeinheit. Sie müssen mit gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen errichtet werden.



Empfehlungen

Die Dachgauben sollten in Ausbildung und Proportion auf die Gliederung der Fassade bezogen sein. Einfache Formen werden empfohlen: z.B. Schleppgauben, Spitzgauben oder Tonnengauben. Zwischen Gaube und Dachrinne sollten mindestens drei Pfannenreihen vorgesehen werden, um die Gaube eindeutig als Bestandteil des Daches zu charakterisieren. Um die Richtung des Hauptdaches zu betonen, muss die Firsthöhe von untergeordneten Bauteilen (Dachgaube oder Zwerchhaus) min. 1,00 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Gauben in zweiter Ebene sollten vermieden werden.

Ebenso sollte auf Dacheinschnitte zur Straßenseite verzichtet werden. Um attraktive Dachterrassen zu schaffen, ist es sinnvoll, das Dachgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.



Materialien und Farben

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Materialien und Farben getroffen, jedoch ist festgesetzt, dass die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern und Reihenhäusern in gleichem Material und gleicher Farbe ausgeführt werden müssen.



Um eine durchgehende ästhetische Fassadengestaltung zu sichern, wird **empfohlen** auf die Verwendung folgender Materialien zu verzichten: Kunststoffverkleidungen, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Materialien.

Empfohlen wird ebenfalls, neben der Festsetzung, Doppel- und Reihenhäuser als eine Gebäudeeinheit zu sehen, dies auf die Nachbarschaften der vorgenannten Bauformen auszudehnen. Durch eine Reduzierung von Materialien, zum Beispiel auf Putz und Klinker, kann ein harmonisches Gesamtbild der Quartiere erreicht werden. Die beispielhaft ausgewählten Materialien tragen dazu bei, nebeneinander stehende Gebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Als Dacheindeckung sollten ortsübliche Ziegel und Betonstein, Metalleindeckungen und Dächer mit extensiver Dachbegrünung bevorzugt werden.

Bei Doppel- und Reihenhäusern sollten Fenster und Türen in ihrer Farbgestaltung einheitlich ausgebildet werden. Es wird **empfohlen**, keine eloxierten Rahmen oder Imitate, z.B. auf Kunststoff aufgedruckte Holzstrukturen, zu verwenden. Sprossenunterteilungen der Fenster sollten als konstruktive Sprossen durchgeführt werden. Ebenso sollten Vordächer filigran ausgebildet werden. **Empfohlen** wird eine einfache Stahl-Glas-Konstruktion.



Anbauten

Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal 1,50 m überschritten werden.

Es wird **empfohlen**, Anbauten, z.B. Wintergärten, in leichter Bauweise, aus Holz oder Stahl, auszubilden. Front- und Dachbereiche sollten vollständig verglast sein. Brüstungselemente von Balkonen und Terrassen sollten als filigrane Stahlkonstruktion ausgebildet werden.



Einfriedungen

Gärten und Vorgärten sind gestalterisch verbindende Elemente und spielen, neben der Architektur der Häuser und dem öffentlichen Raum, eine prägende Rolle für das Bild der Quartiere.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune in einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Innenseite der zu pflanzenden Hecke zulässig.

Zäune und Hecken müssen einen Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten.



Zum Nachbarn hin, im Terrassenbereich, sind geschlossene Grundstücksabtrennungen in einer Höhe bis zu 2,00 m und einer maximalen Tiefe von bis zu 4,00 m zulässig. Das natürliche und offene Bild durchgrünter Gartenbereiche soll nicht eingeschränkt werden.

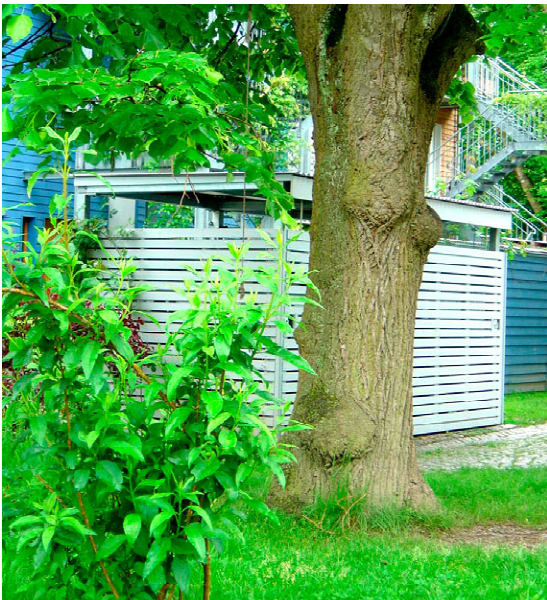
Empfehlungen

Die Gärten und Vorgärten sollen so wenig wie möglich versiegelt und möglichst mit heimischen Pflanzen gestaltet werden. Heimische Arten sind dem Klima angepasst und bilden einen natürlichen Bestandteil der Landschaft.



Heckenbepflanzung am Anger

Entlang der zu den Angerflächen gelegenen rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird durchgängig und einheitlich eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese Hecke wird seitens der Hohenbuschei GmbH & Co. KG vor Beginn der Vermarktung der Grundstücke gepflanzt.



Die letzten Festsetzungen, die für das kleinräumliche Erscheinungsbild der Quartiere wichtig sind, befassen sich mit den **Nebenanlagen**, den **privaten Stellplätzen/ Carports/ Garagen** und deren **Zufahrten** und den **Abstellflächen für Müllbehälter**.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung wird differenziert nach Bauweise und Grundstücksgröße.

Beim Einfamilienhaus darf der umbaute Raum der Nebenanlage max. 20 m³ betragen, bei der Doppelhaushälfte/ Reihenendhaus max. 15 m³ und beim Reihennittelhaus max. 10 m³. Die Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante darf nicht überschritten werden.

Außerdem muß ein Abstand von jeweils 1,00 m von den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, der begrünt werden muß.

Abweichend von den festgesetzten Dachformen sind Flachdächer für Nebenanlagen zulässig.

Es ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten-/ Gerätehaus) erlaubt, bei Ausbildung einer Garage auf dem Grundstück mit einer Länge von 9,00 m, ist eine zusätzliche Nebenanlage (Garten-/ Gerätehaus) ausgeschlossen.

Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche sind nicht zulässig, auch in privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.

Empfehlungen

Nebenanlagen von Gebäudeeinheiten – Doppelhaus und Reihendhaus – sollten einheitlich gestaltet werden und in Farbe und Material auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.



Garage oder Stellplatz			
schmale feste Fahrstreifen aus Betonsteinen	Pflaster mit Fugen	schmale feste Fahrstreifen aus Betonsteinen	

Private Stellplätze, Carports und Garagen

Je Wohneinheit müssen 2 Stellplätze errichtet werden.

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der seitlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken bzw. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig. Grenzen sie an eine öffentliche Fläche, müssen sie an ihrer Langseite einen Abstand von 1,00 m aufweisen. Dieser Streifen ist im Jahr der Fertigstellung zu begrünen. Bei der Errichtung von Garagen kann die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,00 m überschritten werden, eine Garage darf nicht länger als 9,00 m sein und muss einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Eine Ausnahme stellen die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche - im Wesentlichen an den Planstraßen E, F, G und J - dar. Hier sind Stellplätze und Carports zwischen straßenseitiger Baugrenze/ Baulinie und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Gebiet „Wohnen im Village“ sind nur Stellplätze und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert festgesetzten Flächen möglich. Auf der Stellplatzanlage nördlich der Hohenbuscheiallee werden Carports jedoch ausgeschlossen.



Empfehlungen

Garagen, die im baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus stehen, sollten in Material und Farbe wie das Hauptgebäude ausgebildet werden. Extensive Grassdächer werden für Flachdächer oder flach geneigte Dächer empfohlen.

Carports sollten als offene, bis max. 3,00 m hohe Konstruktion aus Holz oder Stahl ausgeführt werden. Sie sollten so gestaltet werden, dass höchstens zwei Wandseiten geschlossen sind. Der offene Charakter sollte nicht durch garagenähnliche Einbauten zerstört werden. Private Stellplatzflächen und Zufahrten sollten in wasserdurchlässiger Bauweise, zum Beispiel: Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Porenstein etc., ausgeführt werden.

Stellflächen für Müllbehälter

Stellflächen für Müllbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

Empfehlungen

Bei Reihenhaushausgruppen lassen sich Abfallbehälter aufgrund der Baudichte oft nur unzureichend in die Vorzonenbereiche integrieren. Der Standort sollte daher hier in Kombination mit den Gemeinschaftsstellplatzanlagen angelegt werden. Stellflächen für Müllbehälter einer Gebäudeeinheit sollten einheitlich gestaltet werden.

Ansprechpartner

Hohenbuschei GmbH & Co. KG

Telefon: 0231/955-00

E-Mail: info@hohenbuschei.de

Industriebau Hoff&Partner

Telefon: 02562/705-0

E-Mail: ingo.hoff@hoffundpartner.de

Stadt Dortmund

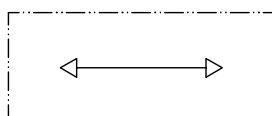
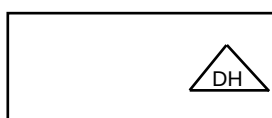
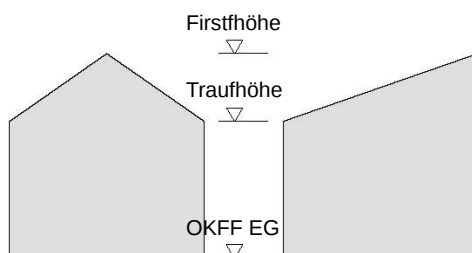
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Telefon: 0231/50-22614

www.stadtplanungsamt.dortmund.de

Erläuterung der Fachbegriffe

WA	II	TH min 6.00m max 7.00m
GRZ 0,3		
O	SD / PD 30-35 ° 10-15°	



Was bedeutet denn.....?

Jedem Teil des Wohngebietes ist eine Nutzungsschablone, also eine kleine Tabelle zugeordnet, die aussagt, was hier gebaut werden darf. Im Einzelnen ist dies:

...WA

Allgemeines Wohngebiet, dient „vorwiegend“ dem Wohnen, es sind Wohngebäude, begrenzt auch andere Nutzungen zulässig. Siehe auch § 4 Baunutzungsverordnung.

...zum Beispiel GRZ 0,3

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, das heißt, die zulässige Grundfläche beträgt 30 % der Grundstücksfläche. Auf diese zulässige Grundfläche ist nicht nur die Fläche des Hauptbaukörpers anzurechnen, sondern die Flächen aller Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, überdachte Terrassen....). Die zulässige Grundfläche darf aber mit diesen baulichen Anlagen und Flächen um 50%, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden. Siehe auch § 19 Baunutzungsverordnung.

z.B.....TH max. 6,25 m – FH max. 10,25.m

Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 6,25 m, die Firsthöhe 10,25 m über dem Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFF EG).

SD, PD, FD, WD und ZD

Hier sind Häuser oder Kombinationen mit Satteldach, Pultdach, Flachdach, Walmdach und Zelt Dach möglich.



Die höchste zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird mit römischen Ziffern angegeben, wobei der Kreis bedeutet, dass hier die Anzahl der Geschosse verpflichtend ist.

...O

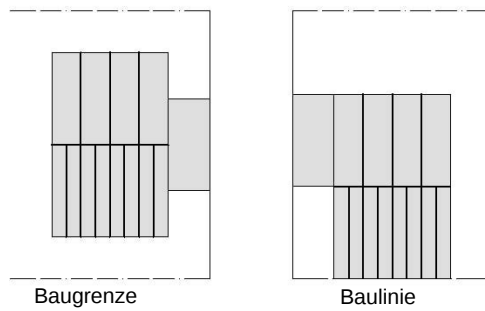
steht für offene Bauweise, d.h., hier müssen Häuser einen Abstand untereinander haben und weniger als 50 m lang sein. Siehe auch § 22 Baunutzungsverordnung.



In diesen Baufeldern sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhauszeilen) zulässig.

Firstrichtung

Der Dachfirst des Hauses muss in der gezeichneten Richtung verlaufen.



Baugrenze:

Nur innerhalb dieser Linie darf das Haus stehen.

Baulinie:

Hier muss das Haus auf dieser Linie gebaut werden.

BauNVO

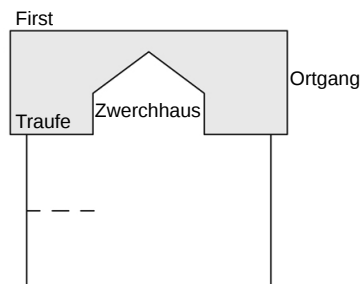
Die Baunutzungsverordnung ergänzt die Regelungen des Baugesetzbuches über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben. Sie wird angewandt bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen. Die einzelnen Vorschriften ermöglichen eine den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Zuordnung von Nutzungen, Festlegungen der baulichen Dichte und Anordnung der baulichen Anlagen.

OKFF EG

Bedeutet Oberkante des fertigen Fußbodens im z.B. Erdgeschoss.

Traufe

Die Traufe ist die unterste, waagerechte Begrenzungslinie geneigter Dachflächen, an denen meist die Regenrinnen zum Abtransport des Regenwassers angebracht sind. Die obere Begrenzung ist der **First**, die seitlichen Begrenzungen heißen **Ortgang**.



Zwerchhaus

Ein Zwerchhaus ist ein eingeschossiger Aufbau eines geneigten Daches. Das Zwerchhaus hat einen Giebel und ein eigenes Dach. Der Zwerchgiebel steht in der Flucht der Gebäudeaußenwand. Dadurch unterscheidet sich das Zwerchhaus von der Gaube, die unabhängig von den Außenwänden auf dem Dach positioniert ist.

Hinweise

Baumstandorte und Parkplatzaufteilung

Die einzelnen Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

Bearbeitung und Redaktion

afa architektur-fabrik-aachen
Johanniterstraße 26
52064 Aachen
afa@architektur-fabrik-aachen.de

Hohenbuschei GmbH & Co. KG
DSW21
Deggingstraße 40
44141 Dortmund
info@hohenbuschei.de

Plan- und Bildnachweise

Alle Zeichnungen und Bilder
afa architektur-fabrik-aachen
Planquadrat Dortmund
Hohenbuschei GmbH & Co. KG

Außer:
Seite 3 unten links
Obstwiese
www.landwirtschaftskammer_vossenack.de

Seite 13 oben
Wohnanlage Uedesheim, Böttger Architekten,
Foto: Jürgen Schmidt
Seite 13
Wohnanlage Bern-Baumgarten, Architekt: J. Althaus, Foto: Dittmann & Dittmann

Seite 14 oben
Hecken in Stemmersberg, Foto: Dietmar Castro
Seite 14
Holzhäuser in Hockenheim, Architekt: Ingo Bucher-Beholz, Foto: Günther F. Kobiela

Seite 15
Gärten in Aachen und Freiburg, Fotos: Anne Klasen-Habeney

Seite 16 oben
Wohnhaus aus Holz, Krischke I Architekten,
Foto: Marx Studios
Seite 16 unten
Carport im Wohngebiet Rieselfeld, Foto: Anne Klasen-Habeney

Trotz größter Sorgfalt kann nicht garantiert werden, dass alle Angaben vollständig und in jedem Fall aktuell sind. Es wird daher keine Garantie und keine Haftung für die Inhalte der Gestaltungsfibel übernommen.

Die dargestellten Inhalte haben ausschließlich erklärenden Charakter und ersetzen im Einzelfall keine fachliche Beratung.

Nicht gehaftet wird für direkte und indirekte Schäden, die aufgrund von Informationen aus dieser Gestaltungsfibel entstehen. Dies gilt auch für Schäden durch entgangenen Gewinn. Die Haftung bei Vorsatz bleibt unberührt.