

Bindungen zur baulichen Gestaltung und zur Grünordnung für die Gartenstadt Düppel

Geltungsbereich

Gestaltungsgrundsätze

1. Baustruktur
2. Baukörper
3. Farbgebung
4. Außenwände
5. Fenster, Türen, Klappläden
6. Dachform, Ausstattungsgegenstände im Dachbereich
7. Garagen
8. Vorgärten
9. Freiflächen
10. Bodenbeläge
11. Müllstandorte
12. Schutzplätze
13. Wärmeversorgung
14. Pflanzbindungen

Geltungsbereich:

Gestaltungsbindungen für den Geltungsbereich der Bebauungspläne X-145/X-146 mit Ausnahme

- a) des Bereiches US-Wohnungen
- b) Jugendhof
- c) Schwimmbad
- d) Gelände der Firma Bogen
- e) Kinderheim Lindenhof

Gestaltungsgrundsätze:

Durch der folgenden Gestaltungsregelungen werden öffentlich-rechtliche Entscheidungen über die Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt.

Gestalterische Einheit ist ein unentbehrliches Mittel, um den speziellen Charakter der Gartenstadt zu sichern. Dazu sind über die Regelungen des Bebauungsplanes, der Bauordnung und der einschlägigen Vorschriften und Normen hinaus gemeinsame Bindungen für Baustruktur, Baukörper und Freiflächen notwendig, innerhalb deren sich die individuelle gestalterische Freiheit entwickeln kann.

Bauliche Anlagen aller Art sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die landschaftlichen Gegebenheiten einfügen. Werkstoffwahl, Konstruktion, Gestaltung und Ausstattung haben diesem Grundsatz zu dienen.

Die Straßen der Gartenstadt Düppel sind als zusammenhängende Raumgebilde komponiert. Ihre Wirkung hängt von der Zurückhaltung und Einfachheit der Bauformen ab. Die klaren Dachformen bedingen einfache Gebäudeformen und Grundrisse. In zu verwendenden Oberflächenmaterialien sind auf eine Mindestanzahl zu begrenzen.

1. Die Lage der Bauten und deren Höhe ist im Bau beigefügten Plan in den Grundzügen dargestellt. Die zweigeschossigen Bauten sind als Reihenhäuser, die dreigeschossigen Bauten als Geschosswohnungsbauten auszuführen. Selbstständige Wohnungen im Dachraum sind unzulässig.
2. Alle Baukörper werden über einen rechtwinkligen Grundriss errichtet. Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden 7 m, bei dreigeschossigen Gebäuden 10 m nicht überschreiten. Balkone zum Straßenraum in sind zulässig. Sie dürfen bis 2,25 m über die Baugrenze hinausragen. Bei Überstand von mehr als 1,0 m vor der Fassade sind Sie auf Pfeilern aufzulagern.

3. Die Gebäude sind mit hellen Farben zu streichen. Reines Weiß in (bis zu Remissionswerten von 80) ist ausgeschlossen. Der zu verwendende Farbton ist im Rahmen eines Farbkonzepts abzustimmen.
4. Wandflächen sind grundsätzlich zu verputzen. Grober oder gemusterter Putz ist unzulässig. Als Giebelwandverkleidung ist eine stehende Holzverschalung zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht. Die Sockelzone ist zu verputzen, eine Ausführung in rotem Klinkermauerwerk kann zugelassen werden.
5. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben. Fenster mit liegendem rechteckigen Format müssen so durch Kämpfer oder Sprossen unterteilt sein, dass die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreitet. Wandöffnungen dürfen nicht über Eck geführt werden, sondern sind durch Eckpfeiler von mindestens 30 × 30 cm zu trennen.

Für Haus- und Kellereingänge sind Türen mit Rahmen und Füllung bzw. aufgedoppelte Türen zu verwenden. Die Sichtflächen der Türen sind in Holz auszuführen. Kunststoffverglasung innerhalb der Türen sind nur aus sicherheitstechnischen Gründen zulässig. Für das Format der Türverglasungen gelten die für Fenster näher beschriebene Bindungen entsprechend. Klappläden sind anstelle von Rolljalousien ausdrücklich erwünscht.

6. Die Reihenhäuser erhalten traufständige Firstdächer. Alle Dächer sind mit roten Tonziegeln zu decken, wobei die Verwendung glasierter oder engobierter Dachziegel unzulässig ist. Traufen und Ortgang sind wandbündig oder mit Dachüberstand bis zu 50 cm auszubilden. Die Dachentwässerung ist nach rein technischen Gesichtspunkten so schlicht wie möglich als halbrunde Hängerinne auszuführen. An den Giebeln der Häuser können traufständige Pultdächer angebaut werden. Die dreigeschossigen Häuser als Mittelpunkt der Langhauszeile können fassadenbündige Dreiecksgiebel und angewalmte Dächer besitzen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Errichtung von Einzelantennen für Sende- und Empfangsanlagen ist unzulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Gemeinschaftsantennenanlagen gestartet werden, solange eine Versorgung durch die Deutsche Bundespost nicht gewährleistet ist.

Dachflächenfenster sind farblich den Dach anzugleichen. Dachgauben können die Form von stehenden Dachgauben, Ochsenaugen und Zwerchgiebeln haben. Bei Gauben muss die Breite kleiner oder gleich der Höhe sein. Fassadenbündige Zwerchgiebel dürfen an ihrem Fuß ein Drittel der gesamten Haus- trauflänge nicht überschreiten. Der First muss mindestens 1,25 m unter dem Hauptfirst bleiben. Dachflächenfenster dürfen nur an der Hausrückseite verwendet werden.

7. Anzahl und Lage möglicher Garagen oder Wageneinstellplätze ist beispielhaft in beiliegendem Plan im Maßstab 1: 1000 dargestellt. Es sind zugelassen:
 - a. Stellplätze, wenn sie mit einer Pergola aus Mauerpfeilern und Holz abgedeckt sind.
 - b. Doppelgaragen und aneinander gebaute Kleingaragen mit je einem Garagenstellplatz auf den seitlichen Parzellengrenzen vor Häusern, die im Süden oder Westen von der Straße begrenzt sind.

Die Garagenflucht befindet sich 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

- c. Aufgereihte Kleingaragen mit die einem Garagenstellplatz an den Stirnseiten der Hauszeilen, die sich 1,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie befinden. Es dürfen nicht mehr als 5 Kleingaragen ohne Unterbrechung aneinandergereiht werden. Alle Kleingaragen haben zur Straße traufständige Dächer, die mit roten Ziegeln gedeckt sind. Die Dachneigung der freistehenden Garagen beträgt 40-45°. Von den Stirnseiten der Hauszeilen sind die Garagendächer unter 30° abgeschleppt. Nebeneinander liegende Garagentore sind durch Mauerpfeiler von 36,5 cm Breite getrennt. Die Laibungstiefe zu den Anschlüssen des Garagentores beträgt 24 cm. Die Traufhöhe nebeneinander liegender Garagen ist einheitlich. Die Garagentore erhalten eine Holzverschalung

8. Die vor dem Haus liegenden Hausgärten, die die Straße im Süden oder Westen haben, können zur Straße hin mit einer Holzpergola oder einer dichten Hecke abgeschirmt werden.
9. Alle Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes sind Häuser oder Wohnungen direkt zugeordnet. Vorgärten im Norden und Osten der Häuser dürfen keine Zäune oder geschnittenen Hecken besitzen. Alle anderen Hausgärten dürfen mit Laubhecken umgeben werden. Alle erforderlichen Spielflächen befindet sich dezentral innerhalb dieser Hausgärten. In den Abpflanzungen ist die Anlage eines Maschendrahtzaunes, Höhe = 0,75 m, zulässig. Maschenzäune zu öffentlichen Wegen sind 50 - 100 cm von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und beidseitig zu bepflanzen. Die Lage der Wirtschaftswege ist im beigefügten Plan angegeben. Diese sind 1,80 m breit, mit Kantensteinen eingefasst und haben eine befestigte Kiesschicht oder eine wassergebundene Decke.
10. Als Beläge für die befestigten Flächen, wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangswege sind kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig. Lediglich vor den Garagen und auf den Stellplätzen an den Stirnseiten der Hauszeilen ist die Befestigung der des Straßenraumes anzupassen, um einen nahtlosen Übergang in das öffentliche Straßenland herzustellen. Je nach Notwendigkeit sollen diese Pflasterflächen durch breiter werdende Fugen allmählich in Grasflächen übergehen.
11. Werden zentrale Müllcontainer aufgestellt, (1.100 l), befinden sich die Plätze hierfür an den Stirnseiten der Hauszeilen an den Enden eines Gartenweges und sind durch gemauerte Wände oder Holzwände abzuschirmen und mit hohen Hecken abzupflanzen.
12. Pflanzbindungen

Das zu verwendende Pflanzenartenspektrum ist der standortgerechten Vegetation (vgl. Landschaftsbauliches Konzept von Prof. Nagel) anzupassen.

Die folgende Liste ist als Leitlinie zu verwenden:

Pflanzenliste

<u>botanischer Name</u>	<u>deutscher Name</u>
Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala lch	Feuerahorn
Acer palmatum	Fächerahorn
Acer Pseudo-platanus	Bergahorn
Aesculus	Kastanie
Betula	Birke
Corylus avellana	Hasel
Berberis	Berberitze
Crataegus	Weißdorn
Deutzia	Deutzia
Euonymus	Pfaffenhütchen
Fagus	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ilex	Stechpalme
Lonicera	Heckenkirsche
Mahonia	Mahonie
Malus	Apfel
Quercus	Eiche
Prunus	Kirsche
Sambucus	Holunder
Sorbus	Eberesche
Syringa	Flieder
Tilis	Linde
Ulaus	Ulme
Viburnum	Schneeball

Alle Arten von Schling- und Kletterpflanzen.

In jedem Hausgarten ist ein mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (z.B. Obstbaum, Zierkirsche o.ä.) zu pflanzen. Nach dem Fällen von Bäumen ist Ersatz im Umkreis von 5,0 m vom alten Standort nachzupflanzen. Die Qualität der nachzupflanzenden Bäume ist mit 18 bis 20 cm Stammumfang festgesetzt.

Folgende Baumarten dürfen nicht gepflanzt werden:

<u>botanischer Name</u>	<u>deutscher Name</u>
Abies	Tanne
Picea	Fichte

jeweils Arten, die über 1,50m Höhe erreichen.

Populus	Pappel
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Salix alba tristis	Trauerweide

Zusammenfassendes **Farbkonzept** für DeGeWo-/Klingbeil-Objekte (aktualisiert auf der Basis des Farbkonzeptes der Architekten Müller, Rhode und Partner vom 10.08.1984)

A. Reihenhäuser

- Fassade KG und EG: Capamix Amphibolin (ursprünglich Sikkens-Color S0.05.85) (hell)
- OG und DG: Capamix Amphibolin (Sikkens-Color C0.30.30) (rot)
- Fensterfaschen* im OG: Capamix Amphibolin (Sikkens-Color S0.05.85) (hell)
- Terrassentrennwände: Capamix Amphibolin (Sikkens-Color S0.05.85) (hell)
- (davon die Säule): Capamix Amphibolin (Sikkens-Color C0.30.30) (rot)

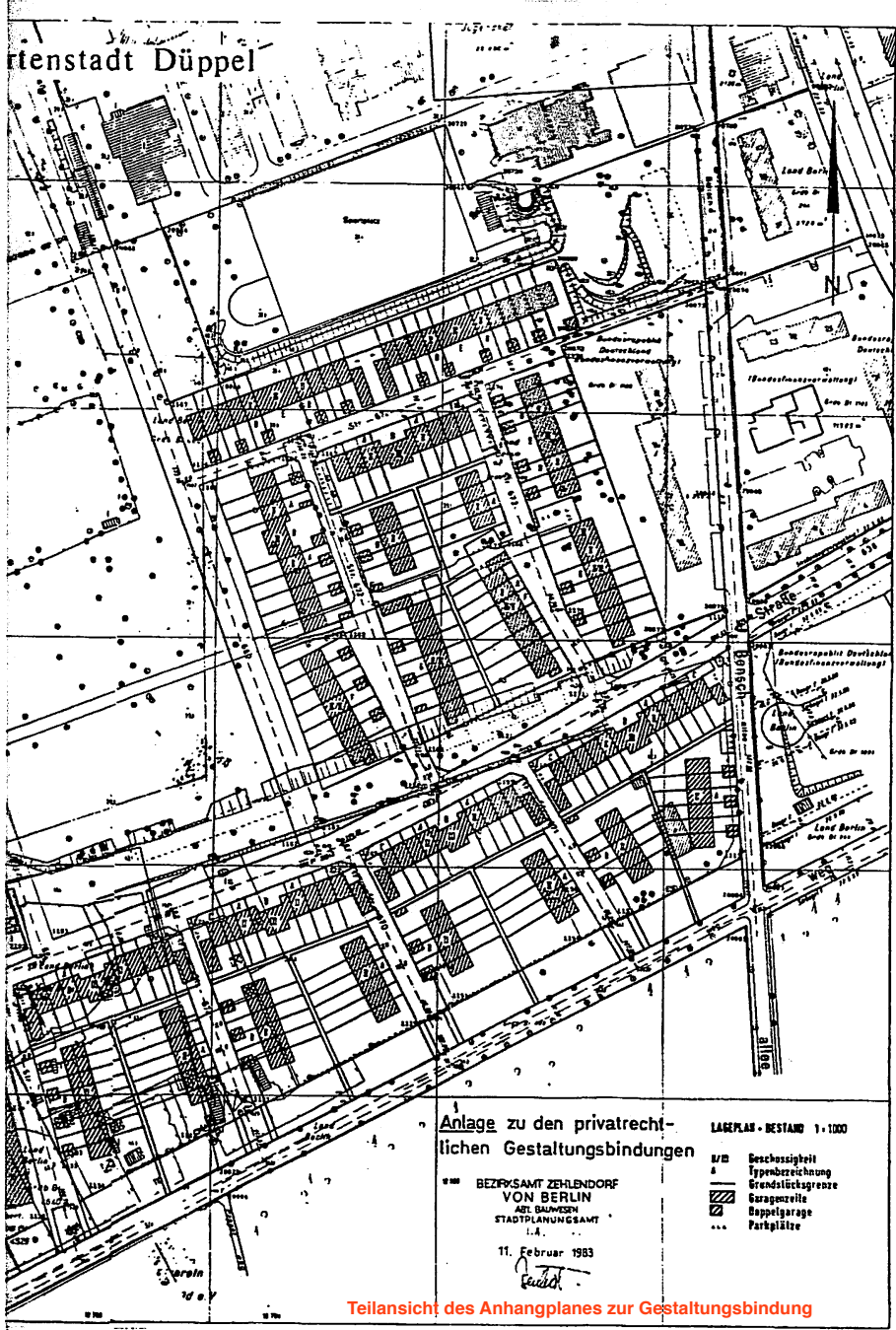
* gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen in Gebäuden, üblicherweise um Fenster und Türen herum.

- Fenster Rahmen: RAL 5013, (Deckleiste RAL 5013), Flügel RAL 9010
- Feststehende Fenster, Terrassentüren entsprechend
- Hauseingangstüren RAL 9010
- Innentüren RAL 9010
- Holztreppe innen: naturfarben
- Holzverschalungen**
- Dachgaube: Xyladecor Kiefer hell (ursprünglicher Vorschlag: Pinie)
- Klappläden: Xyladecor Kiefer hell
- Windfänge: Xyladecor Kiefer hell
- Trauf- und Ortgangbretter: Xyladecor Kiefer hell
- Holz der „Selbstbauzone“ – Balken, Treppe und Geländer: druckimprägniert - grün
- Eternitabdeckung zwischen Fenstern und Giebel vom Endhaus: Caparol L8.40.50

B. Garagen

- Fassade: Capamix Amphibolin (Sikkens-Color S0.05.85) (hell)
- davon die Säulen: Capamix Amphibolin (Sikkens-Color C0.30.30) (rot)
- Garagentore: Xyladecor Kiefer hell (ursprünglicher Vorschlag: Pinie)
- Holzverschalung Giebel: Xyladecor Kiefer hell (ursprünglicher Vorschlag: Pinie)

** Bei Erneuerung von Dachgauben und Windfang hat es sich bewährt, witterungsbedingt zweckmäßiger ein Hartholz (z.B. Lärche) in entsprechender Stärke (19,5mm) zu nehmen.



Teilansicht des Anhangplanes zur Gestaltungsbindung