



Haustypen
In den Wohnhöfen werden unterschiedliche Haustypen als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser angeboten.

Neben den freistehenden Einzelhäusern werden auch kleinere Kettenhäuser dargestellt, d.h. nur mit Garagen verbundene Wohnhäuser, die als Starter- oder Ausbauhaus durch Überbauung der Garage zu einem späteren Zeitpunkt nachträglich erweitert werden können. Das ist insbesondere ein Angebot für junge Familien.

Verdichtete Einfamilienhäuser werden auf Doppelhäuser oder Dreispänner beschränkt. Damit sind sie eine echte Alternative zum freistehenden Einzelhaus und eignen sich auch für Einheimischen-Programme.

Geschosswohngebäuden an den Zugängen der Wohnhöfe fügen sich in die kleinteilige Struktur ein. Sie weisen Bauräume auf, die durch die fast gleichen Bauhöhen (mit oder ohne Kniestock) und kleinen Längen auch als Reihenhäuser oder "Haus im Haus" -im Sinne einer Bauherengruppe- umgesetzt werden können.

Flexibilität
Mit einer geplanten Umsetzung -in bis zu 15 Jahren- muss das Konzept auf geänderte Zielvorgaben und den sich ändernden Bedarf an Nutzungen, Bedürfnissen und den gezielten Wohnungsbau angepasst werden können. Entlang der Wohnhöfe können sich die lockeren Gebäudereihen aus frei wählbaren Haustypen zusammensetzen und zwischen den Wohnhöfen variieren, jeweils zugunsten der verdichteten Einfamilienhausbebauung bis zu kleineren Mehrfamilienhäusern oder zugunsten der Einzelhäuser, ohne das Gesamtkonzept zu gefährden. Die Gebäudetypen sind hier nur beispielhaft dargestellt.

Die Anteile der Bauformen können sich damit im Laufe der Umsetzung verändern. Der jetzige Vorschlag der Mischung berücksichtigt jeweils die Lage zur Ortsmitte:

- Im 1. BA wird die Drittelung der GF-Anteile der verschiedenen Haustypen erreicht.
- Im 2. BA + 3. BA überwiegt im Zusammenhang mit den Bauflächen im Bestand, der Stärkung der Ortsmitte um das neue Rathaus und der Abwicklung an der Ortsmitte der Geschosswohnbau. Einzelhäuser sind hier nur für wenige Nachfragen vorgesehen.
- Im 4. BA am östlichen Ortsrand nimmt die Dichte wieder ab und es überwiegen deutlich die Einzelhäuser.

Insgesamt wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden -vor allem in den späteren Bauabschnitten- mehr als 1/3 der Geschosfläche GF für Mehrfamilienhäuser dargestellt. Sollte das langfristig nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechen, kann das aufgrund des flexiblen Konzeptes leicht angepasst werden.



Maßnahmen zur Retention

- randliche Wiesenflächen, zwischen den Gärten, leicht gemuldet mit Überlaufpunkten zur Ableitung in den Kanal
- Rigolenkörper zur Retention unter Parkplätzen

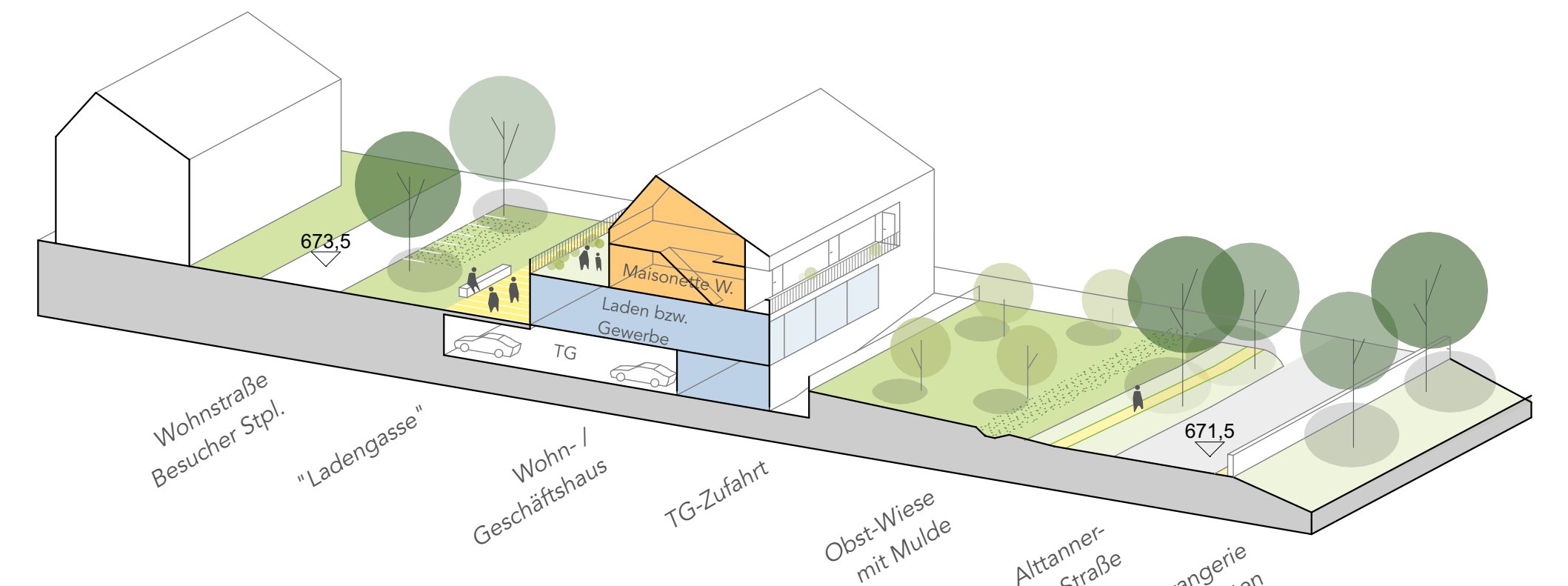


1 Ortseinfahrt Altannerstraße mit Obstwiese als ländlicher Vorbereich

Ein Vorfeld mit Obstwiesen führt entlang der nördlichen Ortseinfahrt bis an die Ortsmitte mit dem Rathausplatz heran. Der Nettomarkt wird in ein Band mit Wohn- und Geschäftshäusern eingebunden und seine Anbindung an die Ortsmitte mit einer „Ladengasse“ auf ihrer Südseite gestärkt.

Lärmschutz an der Altannerstraße: Die Wohnungen über den Geschäften und Gewerbebetrieben entlang der Straße sind durch einen 20-30m-Fahrbahnabstand vor dem Verkehrslärm geschützt. Die im Bebauungsplan Ortsgebiet dargestellte Zone LS-1 reicht damit nicht an die Bebauung heran.

Außerdem wird eine Laubengangschließung vorgeschlagen, bei der die Wohn- und Schlafräume sich auf die ruhige Seite im Süden orientieren. Die hier vorgelagerte Terrasse über dem Gewerbe liegt ebenfalls lärmabgewandt und erhöht die Wohnqualität.



2 Anschluss am Sennereiweg

Der schöne Straßenzug des Sennereiwegs wird mit einem begleitenden Anger bis zum Rathaus betont. Südlich des Rathauses stärken Gemeindefreizeichnungen die Ortsmitte. Hier können dann entsprechend dem Bedarf in ca. 10 Jahren Kita, Service-Einrichtungen, ein Haus für Vereine oder Wohnungen für Senioren oder Gemeinde-Bedienstete umgesetzt werden.

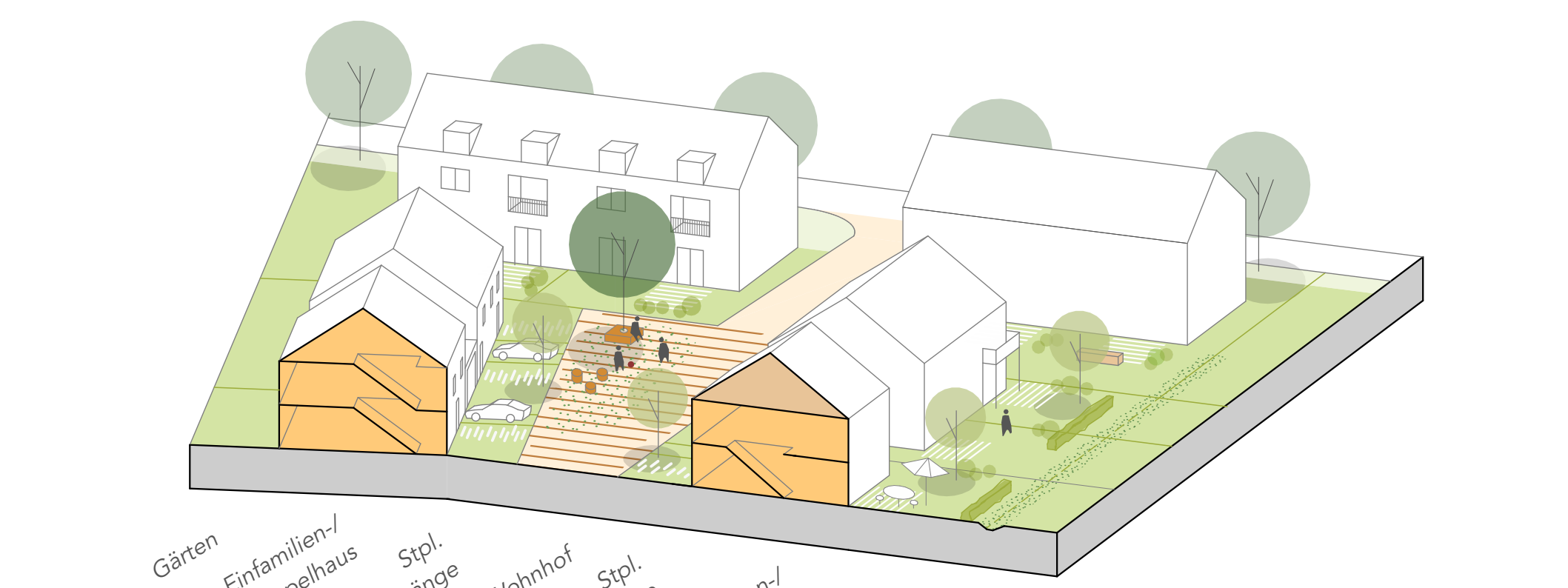
Auf der Ostseite schließt das neue Baugebiet an. Die beiden straßenbegleitenden Gebäude sind zugunsten des Baumbestandes etwas abgerückt. Bei gleicher Firsthöhe ergeben sich durch die steiler ansteigende Geländesituation unterschiedliche Geschöszahlen.



3 Wohnhöfe

Ein Wohnhof ist der Zugangs- und Orientierungsbereich einer Nachbarschaft. Alle Einfamilienhäuser sind um einen Wohnhof gruppiert. Diese Höfe müssen keinen Fremdverkehr aufnehmen, sind damit kaum belastet und können auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt werden.

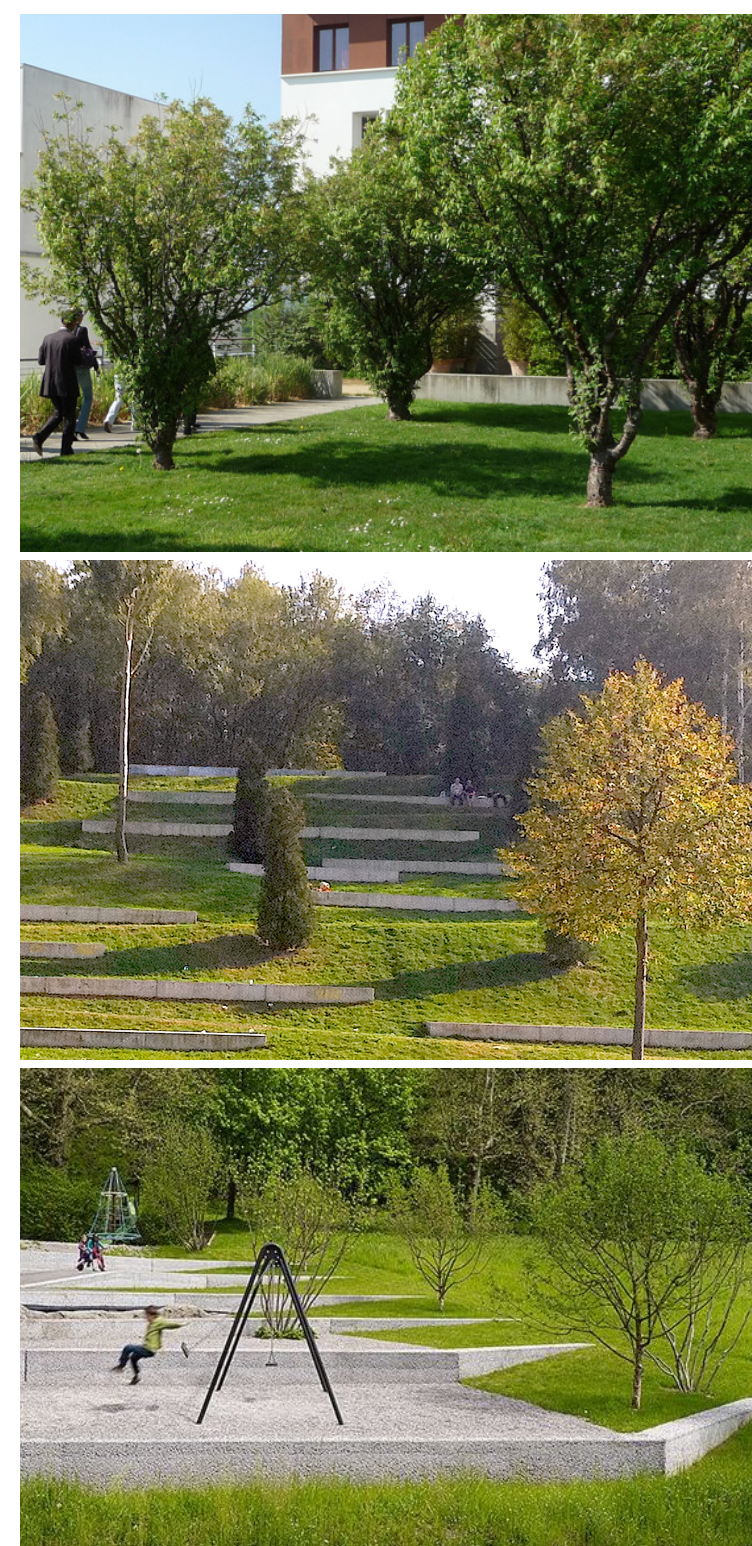
Aufweitungen für Straßenbäume und kleine Sitzgruppen laden zu Begegnung, Aufenthalt und Spiel ein. Ausformung, Geländeneigung und Führung mit trauf- und giebelständigen Häusern lassen hier individuelle Freiräume entstehen.



Gartenbereich mit Retentionsmulden
Bevor das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal abgeleitet wird, wird es vor Ort zurückgehalten.
- Rigolen unter den Parkplätzen versorgen auch die Straßenbäume mit Wasservorrat.
- flache Wiesenmulden zwischen den Gärten schaffen Rückhaltevolumen und ermöglichen bereits Verdunstung vor Ort, bevor es am Überlaufgully in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann.
Diese gestuften Mulden können Zäune ersetzen und spielerische Durchlässigkeit schaffen. Denkbar ist auch dort eine gemeinschaftliche Zone mit leicht zurückgenommenen privaten Gartenbereichen.



Bewegte Dachlandschaft
Die geneigten Satteldächer berücksichtigen die Landschaft mit ihren Aufblicken auf das Gebiet. Der Wechsel zwischen giebel- und traufständiger Anordnung in den Wohnhöfen schafft individuelle Räume. Asymmetrische Dachneigungen oder der Verzicht auf Dachüberstände werden im Sinne einer zeitgemäßen und materialgerechten Gestaltung zugelassen.



Freiflächen
stärken die eigene Identität des Gebietes. Die privaten Hausgärten bilden zusammenhängende breite grüne Bänder. Gemeinsam mit den öffentlichen Grünflächen und Wegen entsteht damit eine besondere Durchlässigkeit des Gebiets mit vielfältigen Nutzungsangeboten. Bisher unzugängliche landwirtschaftliche Flächen werden für alle erlebbar:
- ansteigende Obstwiesen entlang der Ortseinfahrt als ländliches Element
- Sitzstufen am Galgengrube als Treffpunkt und Sonnenplatz mit schöner Aussicht
- ein naturnaher Spielplatz, der die Hangsituation nutzt
- ein Spazierweg um das Gebiet mit Aufweitungen

