



- ### Einfügung in die Landschaft
- Vorhandene landschaftsräumliche Elemente werden in die Gesamtkonzeption integriert und so ergänzt, dass ein gestalterischer und auch ökologischer Mehrwert entsteht.
- Galgengröble**
    - Freihalten der Hügelkuppe mit ihrem prägenden Baumbestand
    - Erhalt des Landschaftszusammenhang durch die weite Öffnung nach Süden
    - Aktivierung mit Angeboten für alle Altersgruppen
  - Ortsränder**
    - Höhere Gebäude werden orts- und talseitig situiert, zur freien Landschaft nach Süden und Osten wird die Bebauung weniger dicht.
    - Die Bebauung zeigt sich zur Landschaft hin mit ihren Traufseiten als ruhige harmonische Dachlandschaft.
    - Die breiten Gartenzonen verzahnen sich mit der Landschaft in die Tiefe des Quartiers hinein.
    - Der Spazierweg am Ortsrand macht die freie Lage in der Landschaft erlebbar.
  - Topographie**
    - Das weich modellierte Relief schwingt unter der Bebauung durch. Sehr selbstverständlich fügen sich die Baugruppen und Zeilen in die Bewegung des Geländes ein.
  - Durchgrünung des Gebiets**
    - Der Großbaumbestand wird erhalten und auf öffentlichen Flächen ergänzt. Er bindet die neuen Gebäude ein.
    - Straßenbäume gliedern und strukturieren als Großbäume das Baugelände.
    - Klein- und mittelgroße Bäume auf den privaten Grundstücken vervollständigen das Grüngerüst
  - Retention des Regenwassers**
    - Die Regenrückhaltung wird zu einem sichtbaren und belebenden, siedlungsökologisch sinnvollen Element entwickelt.
    - Wiesenmulden entlang der rückwärtigen Grundstücks-grenzen im Verbund ermöglichen die Anschlüsse an der Regenwasserkanal zu minimieren.

Axonometrie  
Blick von Süden



### Baubabschnitte

Die späteren Bauabschnitte 3 und 4 werden - unter Beibehaltung der vorgegebenen Flächengröße - so verändert, dass sich das Baufeld schrittweise nach Osten vorschiebt und damit auch im 3. Bauabschnitt ein kompakterer Flächenzusammenhang für den Fall einer längeren Entwicklungspause gewährleistet ist.

- 1.BA:** B-Planung nach Beschluss mit geringfügiger Anpassung im Westen für den Straßenanschluss und im Osten bis zum ausgesparten Galgengröble
- 2.BA:** - Umgriff unverändert - Umwidmung Hofanlage mit der zentralen Verknüpfung Ost-West mit Rathaus und Ortsmitte
- 3.BA:** Einbindung des Netzmärktes entlang der Altannerstraße, jedoch weniger nach Osten ausgreifende Erweiterung im südlichen Anschluss. Die spätere grüne Fuge übernimmt zwischenzeitlich die Funktion des Ortsrandes nach Osten.
- 4.BA:** Sicherung der Grünfläche des Galgengröbles und Abrundung der Bebauung im Osten mit Ausbildung des langfristigen Ortsrandes



1.BA



### Mitwachsendes Erschließungssystem

Die Fahrerschließung wird Zug um Zug mit der Bebauung erweitert, Zwischenlösungen entfallen. Die Wohnhöfe können durch die Ost-West-Straßen einzeln angefahren werden. Sie müssen keinen Fremdverkehr aufnehmen, sind damit kaum belastet und können für auf Schrittgeschwindigkeit begrenzt werden. Die **Nahwärmeleitungen** werden Zug um Zug mit den Erschließungsstraßen ergänzt, jedes Haus kann auf kurzem Weg angeschlossen werden.

### Parken

Besucherparkplätze mit gut 10% aller Stellplätze sind leicht auffindbar als öffentliche Parkplätze „P“ entlang der beiden Ost-West-Straßen nachgewiesen. Sonst sind in jedem Einfamilienhaus 2 Stellplätze „St“ auf eigenem Grund zugeordnet - als Garage, Carport oder Stellplatz. Im Wohnhof kann auch auf den Vorplatz vor einer Garage verzichtet werden. Bei einzelnen Reihenhäusern ist der 2. Stellplatz zusammengefasst seitlich der Hausgruppe in unmittelbarer Nähe untergebracht. Mehrfamilienhäuser haben ihre Stellplätze in Tiefgaragen, die um 1 Stellplatzreihe unter die Häuser geschoben sind. Bei Nutzung der Geländeneigung können die Rampen bequem -kurz oder flach- ausfallen.



2.BA



3.BA



4.BA

### Berechnung

	1.BA	%	2.BA	%	3.BA	%	4.BA	%	Gesamt	%
Gesamtfläche	17.535		38.167		17.947		31.348		104.995	100%
Öffentliche Verkehrsfläche	2.946	16,8%	4.758	12,5%	3.261	18,2%	3.744	11,9%	14.709	14,0%
Öffentliche Grünfläche	1.554	8,9%	2.418	6,3%	2.137	11,9%	7.974	25,4%	14.083	13,4%
Grundstückflächen	13.035	74,3%	30.951	81,1%	12.549	69,9%	19.628	62,6%	76.163	72,5%
GR der Hauptbaukörper	3.215		9.646		4.181		4.731		21.773	
GRZ	0,25		0,21		0,23		0,24		0,23	
GF Geschossfläche***	6.429		20.422		8.591		10.064		45.506	
GFZ	0,49		0,66		0,68		0,51		0,60	
GF Gewerbe	0		1.652		1.015		0		2.667	
GF Gemeinbedarf	0		4.389		0		0		4.389	
GF Wohnen	6.429	100%	14.381	100%	7.576	100%	10.064	100%	38.450	100%
GF Einfamilienhäuser	2.098	32,6%	11.162	76,9%	676	7,6%	4.680	46,5%	2.596	22,1%
GF Doppel-, Reihenhäuser	2.111	32,8%	4.466	31,1%	1.385	18,3%	3.584	35,6%	11.546	30,0%
GF Mehrfamilienhäuser**	2.220	34,5%	8.763	60,9%	5.615	74,1%	1.800	17,9%	18.398	47,8%
WE Einfamilienhäuser	11		6		3		24		44	
WE Doppel-, Reihenhäuser	14		29		9		23		74	
WE Mehrfamilienhäuser**	23		82		58		15		178	
WE Summe	48		116		70		62		296	

\* Grundstück Supermarkt abgezogen  
 \*\* Incl Wohnen über Gewerbe + Wohnen Bestandsbau, Annahme Mehrfamilienhäuser: 1 WE in Durchschnitt 90qm GF = ca 70qm WF  
 \*\*\* Vollgeschosse: Bei Mehrfamilienhäusern bebaut, "0" mit Kleinstock ca 1m Vollgeschosse in der Dachhöhe werden entsprechend der GF des Normalgeschoss angesetzt (nur im Norden)  
 Bei Häusern ohne Kleinstock ist das Dach kein Vollgeschoss, Flächen in der Dachhöhe hier werden nicht auf die GF angerechnet

