

BAUHANDBUCH

HERRENÄCKER-BAUMPFAD; ERWEITERUNG

Stand: 13.01.2016

Impressum

Herausgeber: Stadt Güglingen
Marktstraße 19-21
74363 Güglingen

Beratung und Information: Stadtbauamt Güglingen
Marktstrasse 19/21
74363 Güglingen
Tel. 07135 – 10853

Alle Angaben ohne Gewähr

Rechtlich bindend ist der Bebauungsplan „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“

Bauhandbuch für das Baugebiet „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“

Grußwort des Bürgermeisters	4
Das Baugebiet	5



Luftbild „Herrenäcker-Baumpfad Erweiterung“

DAS BAUGEBIET

In schöner Aussichtslage mit freiem Blick auf den Michalesberg im Süden, dem Ortsteil Frauenzimmern im Osten und Schloss Stockheim im Norden liegt das Baugebiet „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“

Die Ausweisung des neuen Baugebietes ist für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Güglingen eine wichtige Maßnahme, insbesondere um der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen gerecht zu werden zu können.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 4 ha entstehen 50 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von 5,3 Ar.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen flach nach Nordosten geneigten Hang mit ca. 4 % Gefälle – von 224,5 m ü.N.N im südwestlichen Bereich und bis zu 214 m ü.N.N im nordöstlichen Teil.

Als Fortführung der Bebauungsstruktur des westlich angrenzenden Baugebietes werden die Flächen als Allgemeines Wohngebiet für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bereitgestellt.

Doppelhäuser werden an Stellen zugelassen, an denen bei einer Erschließung von Norden oder Osten her ein großer Gartenanteil verbleibt und wo beidseitig Grenzgaragen möglich sind. Entsprechend der momentanen Nachfrage ist der überwiegende Teil der Bauplätze zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die Zahl der Wohnungen pro Haus ist auf drei im Einzelhaus und auf zwei im Doppelhaus beschränkt.

Die Kubatur der Gebäude ist durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge und –höhe begrenzt. Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m zwischen Erdfußbodenhöhe und Traufhöhe in Kombination mit der festgesetzten Dachneigung sind 1,5 bis 2 geschos-sigen Gebäude möglich. Die Baustruktur des westlich angrenzenden Baugebietes wird weitergeführt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baufenstern, womit eine flexible Bebauung ermöglicht wird.

In Anlehnung an das bestehende Wohngebiet sind als Dachformen Satteldach, Walmdach, höhenversetztes Satteldach und Pultdach zugelassen.

Die Dachneigung ist beim Sattel- und Walmdach mit 30 – 40 Grad; beim

versetzten Satteldach mit 20 – 40 Grad und beim Pultdach 6 - 15 Grad festgesetzt.

Die Firstrichtungen sind flexibel, eine Südausrichtung zur optimalen Solarenergienutzung ist möglich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze vorzuhalten.

Über die „Herrenäckerstraße“ und die Straße „Am Baumpfad“ wird das neue Baugebiet an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes wird der Verlauf der „Herrenäckerstraße“ aufgenommen und bogenförmig als Haupterschließungsstraße mit einseitigem Gehweg fortgeführt. Gleiches gilt für die Straße „Am Baumpfad“, die nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der „Herrenäckerstraße“ in das Plangebiet geführt wird.

Durch das Zusammenspiel der geplanten Geh- und Fußwege hat der Fußgänger die Möglichkeit gefahrlos und sicher zu den öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten und Spielplatz oder in die freie Landschaft zur Naherholung zu gelangen.

Im Baugebiet wird eine möglichst niedrige Versiegelungsquote angestrebt. Neben einer geringen Straßenbreite sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Pro drei Stellplätze auf dem Grundstück ist ein schattenspendender Baum zu pflanzen.

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft und zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Verschattung ist die intensive Begrünung der Plangebietsaußenränder im Norden und Osten vorgegeben.

Bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig gesichert, auf einer anzulegenden Oberbodenschicht zwischengelagert und der Wiederverwendung zuzuführen ist.

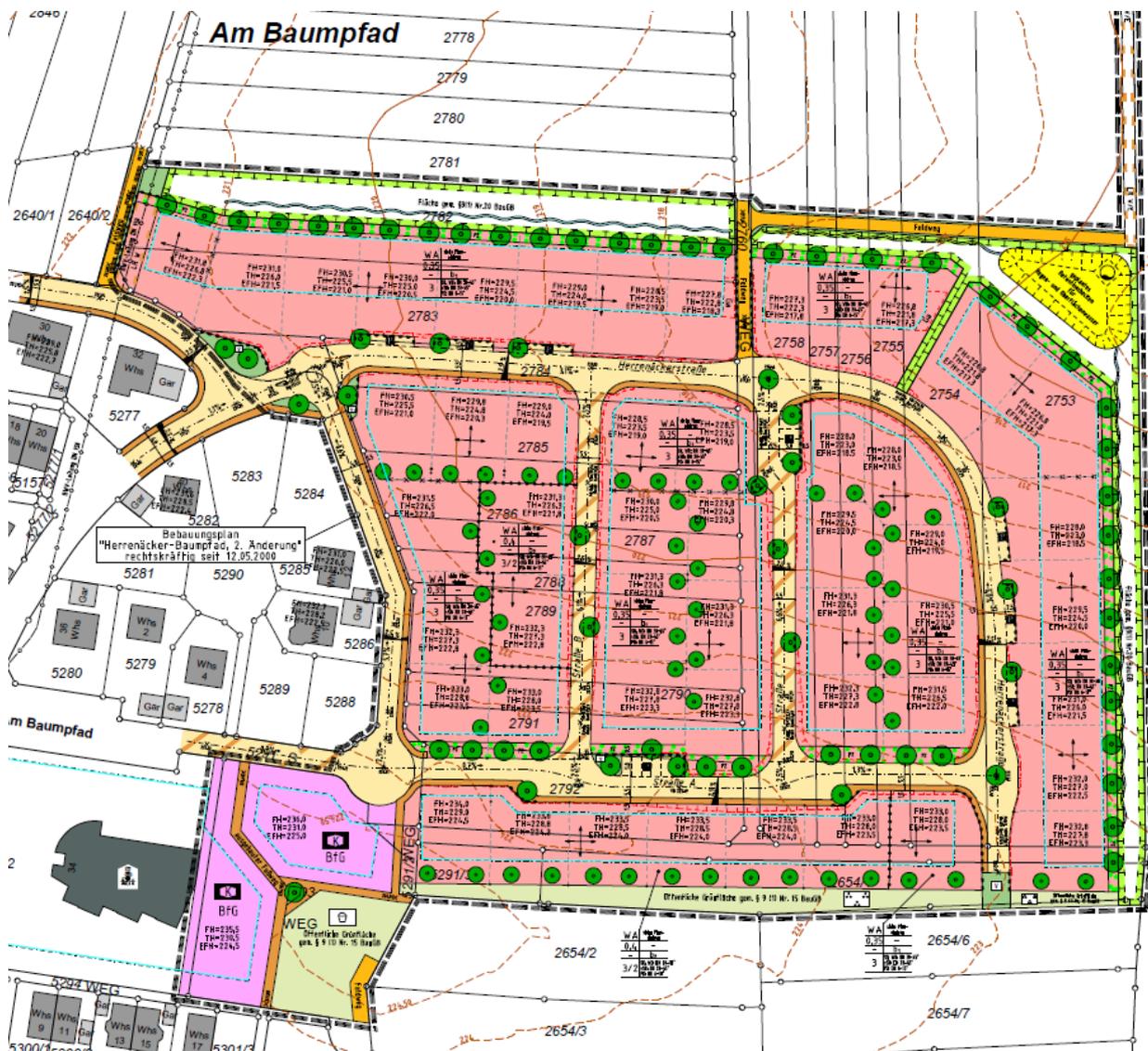
Die Stromversorgung ist durch eine Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sicher gestellt. Netzbetreiber in Güglingen sind die „Netze BW“.

Die Versorgung des Gebietes mit Wärme und Warmwasser erfolgt über die Heizzentrale Herrenäcker. Betreiber der Nahwärmeversorgung sind die „Stadtwerke Güglingen“.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicher gestellt. Betreiber der Wasserversorgung sind die „Stadtwerke Güglingen“.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle bzw. am östlichen und nördlichen Gebietsrand verlaufende offene Gräben dem, im Nordosten gelegenen, Retentionsbecken zugeleitet. Von dort wird es gedrosselt über eine geschlossene Rohrleitung in Richtung Riedfurtbach abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der „Herrenäckerstraße“ abgeleitet. Die Differenz zu dem höherliegenden Niveau des bestehenden Kanals wird mit einer Hebeanlage überwunden.



Planausschnitt zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Herrenäcker-Baumpfad; Erweiterung“

Bebauungsplan und Gestaltung

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird durch einen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften geregelt. Ergänzt wird das Regelwerk „Bebauungsplan“ durch die Landesbauordnung, die z.B. Abstandsflächen, das Nachbarrecht usw. – also technische Dinge – regelt. Bebauungsplan und Landesbauordnung schaffen das s.g. Baurecht.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan haben für das Gebiet Allgemeingültigkeit und müssen eingehalten werden. Um individuelle Lösungen zu ermöglichen wurde der Festsetzungskatalog relativ offen formuliert.

Wie groß darf gebaut werden?

Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosse

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Unter die Begrifflichkeit des Maßes der baulichen Nutzung fallen die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe des Gebäudes (Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und auch Firsthöhe).

Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Grundstücks an, der überbaut werden darf. Wenn ein Grundstück für ein Einfamilienhaus z.B. 400 qm groß ist und die Grundflächenzahl 0,35 beträgt, darf die Grundfläche für das Gebäude bis zu 140 qm aufweisen. In die Grundflächenzahl sind auch noch Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten miteinzuberechnen. Mit diesen Nebenanlagen darf die Summe der GRZ um bis zu 50% überschritten werden.

Für alle Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Trauf-(TH) und Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe zwischen EFH und TH wird mit 4,50 m festgesetzt, wodurch, im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachneigung, eine 1,5 geschossige Satteldachbebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock ermöglicht wird.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten, sodass z.B. Quergiebel innerhalb dieser Vorgabe möglich sind.

Wo darf gebaut werden?

Baufeld, Baugrenze, Baulinie

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von durchgehenden Baufenstern (im Bebauungsplan: Strichpunktlinie mit hellblauer Bänderung). Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen Gebäude errichtet werden. Stellplätze, Carports und Garagen kommen dadurch überwiegend in der überbaubaren Grundstücksfläche zu liegen, an einigen Stellen sind zusätzlich speziell diesem Zweck dienende Flächen ausgewiesen (rot gestrichelt).

Was für Häuser dürfen gebaut werden?

Bauweise

Das Baugebiet ist zur Bebauung durch Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

In den Nutzungsschablonen ist die mögliche Bauweise anhand der Zeichen zu erkennen. Ein „b“ bedeutet besondere Bauweise. Die besondere Bauweise begrenzt die Länge der Gebäude auf den festgesetzten Wert. „b₁“ heißt, dass Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m, aber einem seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Der Planeintrag „b₂“ bedeutet, dass Einzel- als auch Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 18 m, aber mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig sind.

Die Anzahl der Wohnungen pro Haus wird auf drei im Einzelhaus und zwei im Doppelhaus beschränkt.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Garagen – eingeschossig – und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga bzw. Ca) zulässig. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss bei geschlossenen Seitenwänden 2,5 m und bei offenen Seitenwänden 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

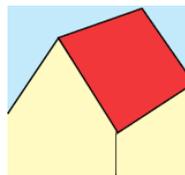
Wie sollen die Dächer aussehen? Gestaltung des Daches

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden, in Anlehnung an das bestehende Wohngebiet, zum einen die Dachform Satteldach und Walmdach zugelassen. Für diese beiden Dachformen sind im Bebauungsplan neben der Erdgeschossfußbodenhöhe auch die Traufhöhe und die Firsthöhe als Höchstgrenze festgesetzt.

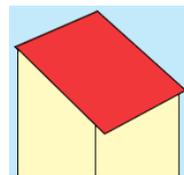
Alternativ sind auch höhenversetzte Satteldächer (vSD) und Pultdach (PD) zulässig. Bei Realisierung dieser Dachformen gelten nur die im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußboden – und Firsthöhen, die festgesetzten Traufhöhen sind hier nicht einzuhalten. Dies ermöglicht bei der üblichen geringeren Dachneigung dieser Dachformen eine ausreichende Nutzbarkeit des Obergeschosses. Die maximale Gebäudehöhe ist aufgrund der zulässigen geringeren Dachneigung um 1,50 m gegenüber dem Planeinschrieb (FH) reduziert.

Die im Plangebiet festgesetzte Dachneigung von 30 bis 45 Grad bei Sattel- und Walmdach orientiert sich am bereits bestehenden Wohngebiet.

Beim versetzten Satteldach wird der Spielraum nach unten bis auf 20 Grad vergrößert, beim Pultdach sind flach geneigte Dächer mit 6 bis 15 Grad zugelassen.



Satteldach



Pultdach



versetztes Pultdach

Der Planeintrag in Form eines Pfeiles gibt die First- sowie Gebäudehaupttrichtung vor.

Gestalterische Hinweise und Empfehlungen für das Gebäude

Einfache Baukörper sparen Baukosten und Energie

Klare, rechteckige Formen dienen seit eh und je als Grundriss für Häuser. Jeder Vor- oder Rücksprung bedeutet mehr Wandfläche. Jeder weitere Quadratmeter Wandfläche bedeutet höhere Baukosten und zusätzliche Angriffsfläche für Wind und Wetter.

Eine sparsame innere Erschließung spart Raum und Baukosten.

In Verbindung mit einer eineinhalb - zweigeschossigen Bauweise wird auch Energie gespart, denn mit entscheidend für den Energieverbrauch ist die Oberfläche des Gebäudes.

Ein einfaches, klares Konzept für Grundriss und Fassade spart Geld für Bau und Unterhalt.

Wandoberfläche

Die Wandoberfläche prägt das Gebäude wie kein anderes Element. Häuser mit Putzfassade haben eine lange Tradition. Ob in Massivbauweise oder mit einem Wärmeverbundsystem versehen, sind sie kostengünstig und weisen viele gute Eigenschaften aus.

Eine Endbeschichtung in guter Qualität sieht hochwertig aus. Billige Anstriche verblassen schneller (insbesondere bei kräftigen Farben).

Fenster

Holzfenster haben gegenüber Kunststofffenster mehrere Vorteile. Sie lassen nicht nur feinere Profile und größere Fensterflächen zu, sondern sie sind auch langlebiger und altern schöner. Außerdem sind sie, sofern aus heimischen Hölzern hergestellt, ökologisch hochwertiger.

Mittlerweile sind Holzfenster durch verbesserte Konstruktion und evtl. mit Aluminiumabdeckungen wesentlich beständiger als noch vor wenigen Jahren.

Sonnenschutz

Schiebeläden und Klappläden bereichern und beleben die Fassade. Rollläden werden unauffällig in verputzten Einbaurollladenkästen untergebracht.

Eine Alternative sind auch „Alu-Raffstoren“, mit dem Vorteil, bei den meisten Sonnenständen auch bei Sonnenschein noch einen Ausblick zu haben (zumindest bei horizontal gestellten Lamellen). Der Nachteil dieser Variante ist, dass bei den meisten Typen keine völlige Verdunklung möglich ist.

Wohnhaus und Wohnumfeld

Im Baugebiet bildet Gipskeuper den geologischen Untergrund. Mit Ausnahme verkarsteter Bereiche und geklüfteter Dolomitsteinbänke ist der Gipskeuper nur gering wasserführend und –durchlässig.

Niederschlagswasser kann deshalb kaum versickern und im Boden kaum gespeichert werden; es fließt ab.

Um den Umweltauswirkungen dieser Gegebenheiten Rechnung zu tragen, sind nachfolgende Punkte für die Gestaltung der Außenanlagen 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 oder Zisternen
- * Auswahl von geeigneten Pflanzen

Zäune und Hecken

Ein Baugebiet wirkt offen und angenehm, wenn die einzelnen Grundstücke nicht durch Zäune und Hecken abgegrenzt sind. Sollten dennoch welche gewünscht werden, muss man die Vorgaben für Einfriedigungen und Stützmauern beachten.

Einfriedigungen

Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Hainbuche etc.) zulässig. Thuja sollte vermieden werden, da es sich um kein heimisches Gehölz handelt. Darin eingezogene Zäune aus Maschendraht oder Knüpfdraht sind zulässig.

Entlang von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupfmöglichkeit).

Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,3 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Pflanzgebote

Der Bebauungsplan regelt für einzelne öffentliche wie auch private Flächen, das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Vor allem entlang der privaten Grundstücksgrenzen ist festgesetzt, dass gebietsheimische, standortgerechte Obst- und/oder Laubbäume und Laubsträucher zu pflanzen sind.

Der Bebauungsplan enthält hierzu eine Artenempfehlung.

Nebenanlagen - Gartenhäuschen

Gerätehütten fallen unter den Begriff der Nebenanlagen. Diese sind bis zu einer Größe von maximal 25 cbm und einem Abstand von 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Behandlung des Niederschlagswassers

Zurückhaltung beim Umfang der befestigten Flächen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, begrünte Dächer und Zisternen sind Möglichkeiten, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu halten, bzw. verzögert abzuleiten.

Ökologisch sinnvoll ist die Verwendung von Zisternen. Das gesammelte Wasser kann sowohl für die Gartenbewässerung, als auch über einen getrennten Wasserkreislauf als Brauchwasser im Haus (z.B. Toiletten) verwendet werden.

Diese Punkte machen sich später auch bei der Ermittlung der Flächen bemerkbar, die für die Festsetzung der Niederschlagswassergebühren heran gezogen werden.

Energiesparende Bauweise

Heutzutage selbstverständlich ist beim Hausbau ein durchdachtes Energiekonzept.

Im Zuge der Erschließung werden die Baugrundstücke an die zentrale Nahwärmeversorgung „Herrenäcker“ angeschlossen. Sinnvolle Ergänzungen sind möglich, hier weiß der Fachmann Rat.

Die Energiesparende Bauweise wird finanziell durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mittels zinsgünstiger Kredite gefördert. Die aktuellen Konditionen und die technischen Anforderungen können im Internet unter www.kfw.de abgerufen werden.

Einzelmaßnahmen

Eine energieoptimierte Bauweise lässt sich durch verschiedene Maßnahmen erreichen, die je nach Konzept – unterschiedlich kombiniert und eingesetzt werden können:

- * Gebäudegeometrie/Pufferräume

Die Außenwände und das Dach sollten so klein wie möglich sein, dazu eine eineinhalb bis zweigeschossige Bauweise, 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 Energieaufwand 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 allerdings auch ständig weiterentwickeln. Dreifachverglasungen sind mittlerweile Standard geworden.

- * Heizsystem

Die Nutzung der von den Stadtwerken angebotenen Nahwärme bietet in vielerlei Hinsicht Vorteile. Außer einem Standort für die Übergabestation wird kein Heizraum, keine eigenständige Heizung, kein Kamin, kein Vorratsraum für Heizöl oder Pellets benötigt. Keine Unterhaltung der Heizung, kein Kaminkehrer usw..

Bezahlt werden muss neben einem vom angenommenen Wärmebedarf abhängigen monatlichen Grundpreis lediglich die tatsächlich abgenommene Wärmemenge.

Die Wärme wird überwiegend durch die Verbrennung von Holzhackschnitzeln gewonnen und zählt deshalb zu den regenerativen Heizungen.

* Lüftungssystem

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

Sonnenenergie

* passive Sonnenenergienutzung

Die Häuser sollten so gestaltet werden, dass die Sonneneinstrahlung möglichst viel zur Heizung beiträgt. Z.B. durch große Fensterflächen Richtung Süden und wenig Fensteröffnungen Richtung Norden.

* Solarwärme/Solarthermie

Solarthermische Anlagen erwärmen in Kollektoren geführtes Wasser und lassen sich so zur Erwärmung von Wasser oder Wohnräumen nutzen. Dabei zirkuliert durch die Kollektorflächen eine Flüssigkeit, die über einen Wärmetauscher das Brauchwasser für die Heizung erhitzt. Werden über eine Wärmepumpe zudem Wand- oder Fußbodenheizung betrieben, sinken die Heizkosten deutlich.

* Photovoltaik

In Photovoltaikanlagen wandeln Solarzellen gesammelte Sonnenenergie in Strom um. Am effektivsten sind diese Anlagen, wenn der so erzeugte Strom im eigenen Gebäude verbraucht werden kann. Reicht dieser Strom nicht aus, oder wird zu viel produziert, wird der benötigte Strom vom Energieversorger bezogen bzw. in dessen Netz eingespeist.

Auskünfte, Fördermöglichkeiten, Adressen

Informationen zum Thema Energiesparen und zu regionalen Förderprogrammen finden Sie unter

- * www.wm.baden-wuerttemberg.de
- * www.solarserver.de
- * www.bafa.de
- * www.energiesparcheck.de
- * www.kfw-förderbank.de

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

Adressen

Telefon

Strom

Netze BW, Außenstelle Brackenheim

07135/9832-0

Wasserversorgung

Wasserversorgungstechnik Kenngott

0172/7433249

Wärmeversorgung

Stadtwerke Güglingen

07135/108-40

Breitbandkabel

Unitymedia

0711/54 88 80 33
o. 0800/12 22 00 0

Telekom

0800/33 03 00 0

Bezirksschornsteinfeger

Wolfgang Roth

07143/28405
0172/6205585