

An aerial architectural rendering of a residential development. The scene shows a dense cluster of houses with red roofs and green roofs, interspersed with trees and green spaces. A winding path or road cuts through the development. In the bottom left corner, there is a white line-drawing sketch of a building. The overall style is a colorful, illustrative architectural drawing.

# WOLFENBÜTTELE \*

## \* GESTALTUNGSLFITFADEN

zum Bebauungsplan IX „Am Södeweg“

# Kontakt

## STADT WOLFENBÜTTEL

Amt für Stadtentwicklung & Bauaufsicht  
Abteilung 610  
Stadtmarkt 15  
38300 Wolfenbüttel

Ansprechpartnerin: Nicole Fabian  
Tel.: 05331 86 238  
Fax: 05331 86 7804  
Email: [Nicole.Fabian@Wolfenbuettel.de](mailto:Nicole.Fabian@Wolfenbuettel.de)





### Sehr geehrte Bauinteressenten,

wir alle bewundern wohl geschlossene Stadtbilder, wie etwa jenes in der Wolfenbüttler Innenstadt. Sie erscheinen uns wohlthuend, weil die Gebäude in ihrer Größe und Gestalt einheitlich „Ton in Ton“ errichtet wurden. Sie sind Ausdruck eines gemeinschaftlichen Gedankens und somit harmonisch.

Diese Entwicklung hat sich nicht zufällig ergeben. In den meisten Fällen haben neben der Bautechnik und verfügbaren Materialien Bauvorschriften dazu beigetragen, dieses homogene Bild zu erzeugen.

Ihr neues Zuhause und Ihr Wohnumfeld werden sich auf Grund von städtebaulichen, landschaftsgestalterischen und architektonischen Regelungen entwickeln. Diese wurden unter Beteiligung der Kommunalpolitik, der Öffentlichkeit und der Fachplaner in einem gesellschaftlichen Prozess erarbeitet. Auf Basis vieler Diskussionen haben sich alle auf ein gemeinsames Bild der künftigen Siedlung „Am Södeweg“ verständigt. Sie alle möchten, dass das „Wohnen am Södeweg“ als harmonischer Teil der Stadt Wolfenbüttel erlebt wird. Hierdurch entsteht eine Identifikation und Heimat für die neuen Bewohner.

Diese gestalterischen Vorschriften sind ebenfalls in den Bebauungsplan, der aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, eingeflossen.

Durch den Erwerb Ihres Grundstücks haben Sie ein Stück Verantwortung für die bauliche Wirkung Ihres Wohnumfeldes übernommen. Dieser Gestaltungsleitfaden soll Ihnen eine Reihe von Ideen und Vorschriften näher bringen und durch die damit verbundene Qualitätssicherung den Wert Ihres Eigentums beständig erhalten.

„Gutes Gelingen“ für Ihr Bauvorhaben wünscht Ihnen

Thomas Pink

Bürgermeister Stadt Wolfenbüttel

Luftbild des Plangebietes und Umgebung.  
Rot umgrenzt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes



# Inhalt

## Gestaltungsleitfaden zum Bebauungsplan IX „Am Södeweg“ der Stadt Wolfenbüttel

1. Grundgedanken des städtebaulichen Entwurfs
2. Zeichnerische Festsetzungen der Planzeichnung – Erläuterungen
3. Textlichen Festsetzungen – Erläuterungen
4. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) – Erläuterungen
5. Gestaltungsempfehlungen
  - Einzel- und Doppelhäuser
  - Stadtvillen/ Geschoßwohnungsbau



# 1. Grundgedanken

## des städtebaulichen Entwurfs

Mit dem Bebauungsplan IX „Am Södeweg“ werden die im Zuge der Siedlungsentwicklung gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden örtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt.

Das städtebauliche Konzept wurde auf Basis der vorher erarbeiteten Rahmenkonzeption entwickelt, die großräumig die städtebaulichen Leitlinien der künftigen baulichen Entwicklung im Bereich der östlichen Stadterweiterung zwischen Ahlumer Straße und Salzdahlumer Straße definiert. Durch diese großräumigere Betrachtung kann sichergestellt werden, dass mittel- bzw. langfristig gesehen sinnvolle Anbindungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Das Quartier wird ein vielfältiges Angebot an Grundstücken für Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser bereithalten. Grünzüge, gestaltete Straßenräume, ein baulich gefasster Quartiersplatz sowie differenzierte Typologien werden Ihrem neuen Wohnumfeld Struktur und städtebauliches Gesicht geben.

Die Anbindung des Quartiers wird von Süden über die Ahlumer Straße erfolgen. Die Haupteinschließung bildet als geschwungene, gestaltete Allee das Rückgrat zwischen verdichteten Bauformen und Einfamilienhäusern.

Der in seiner Breite differenzierte Grünzug entlang des Södewegs wird als verbindendes, gemeinsames Element zwischen dem Bestand (Am Rahlbusch, Rotdornweg oder Platanenstraße) und dem neuem Stadtteil dienen. In diesem Grünzug wird ein breites Angebot an Spielflächen organisiert. Der Södeweg soll dabei weiterhin als Fuß- und Radweg erhalten bleiben. Anschließend an die Straße „Am Rahlbusch“ wird das Plangebiet durch begrünte Fußwege bzw. Straßenverkehrsflächen durchquert und bietet eine Anbindung an die freie Landschaft. Entlang dieser Durchquerung wird ein weiterer Spielplatz entstehen. Damit werden wirkungsvolle Grün-Zäsuren gesetzt, um die neue Siedlung zu gliedern, großzügig zu gestalten und eine hohe Freiflächen- und Aufenthaltsqualitäten sowie Identifikation für die Bewohner zu erreichen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein Quartiersplatz, räumlich gefasst durch Geschosswohnungsbauten entstehen. Auch die Errichtung einer KITA ist in diesem Bereich vorgesehen.

Durch die Festlegung der Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen wird eine klare städtebauliche Grundstruktur vorgegeben. Hierbei sind im an die Ahlumer Straße angrenzenden Bereich Immissionsschutzas-





Funktionsplan zum städtebaulichen Entwurf, aus dem der Bebauungsplan entwickelt wurde. Die einzelnen Darstellungen sind beispielhaft und nicht rechtsverbindlich

pekte aus Straßenverkehrslärm zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird dort ein Lärmschutzwall in Verbindung mit einer begrünten Lärmschutzwand errichtet. Insgesamt können in Ihrem neuen Wohngebiet ca. 380 Wohneinheiten realisiert werden.

Wie Sie sehen, enthält die neue Siedlung viele Elemente eines modernen Wohnumfeldes, in dem ein zeitgemäßes, vielseitiges Wohnangebot geschaffen und zugleich eine dafür angemessene bauliche Dichte erreicht werden sollen. Diese Grundgedanken wurden im Bebauungsplan IX „Am Södeweg“ der Stadt Wolfenbüttel verankert, der – in Stichworten – die Umsetzung folgender Ziele planungsrechtlich absichert:

- Ansiedlung von besonderen Wohnformen und Mischung unterschiedlicher Wohnformen (sozial ausgewogen, generationsübergreifend, altersgerecht),
- Bebauungsdichte entsprechend der gesamtstädtebaulichen Einbindung von West nach Ost abstaffelt,
- Grünzug als verbindendes, gemeinsames Element zwischen Bestand und neuem Stadtteil,
- Fuß- und Radwege als Verbindung zwischen „Södeweg“ und dem neuen Stadtrand,
- Geschosswohnungsbau als räumliche Fassung des Quartierplatzes,
- Reihen- und Doppelhäuser entlang des Grünzuges und der Haupteerschließungsstraße,
- Haupteerschließung als gestaltete Allee bildet das „Rückgrat“ zwischen verdichteten Bauformen und Einfamilienhäusern,
- Zentraler Standort für eine KITA,
- Grundstückspartellen mit einer Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser sowie von 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälfte und von 165 m<sup>2</sup> für Hausgruppen (Reihenhäuser).

# 2. Zeichnerische Festsetzungen

## der Planzeichnung – Erläuterungen

Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept besteht aus einer Folge aufeinander abgestimmter Räume, gebildet mit Hilfe differenzierter Typologien mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur und Volumen. Das Festsetzungskonzept soll diese differenzierte Struktur rechtlich sichern und somit auch umsetzen helfen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich am umgebenden Bestand orientieren. Das Plangebiet wird dabei zur Schaffung unterschiedlicher Wohnungsbautypologien in mehrere Teilgebiete (WA1–9) aufgeteilt.

### Was bedeutet denn ... ?

Die gesetzlichen Grundlagen für alle Regelungen des Bebauungsplanes finden Sie bei Interesse im Bau-gesetzbuch (BauGB) – hier insbesondere § 9, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbau-ordnung Niedersachsen (NBauO).

### ERLÄUTERUNGEN:

#### WA 1

#### ... WA

Allgemeines Wohngebiet, dient „vorwiegend“ dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, begrenzt aber auch Läden, Gastronomie und Büros.

#### ... GRZ 0,25

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25. Das heißt: 25 % der Grundstücksfläche dürfen von Ihrem Haus eingenommen werden. Im Einzelnen werden folgen Werte für die Teilgebiete festgesetzt:

Für die Teilgebiete **WA1, WA1a** (Einzelhäuser) sowie **WA9 und WA9a** (Stadtvillen) wird eine max. GRZ von 0,25 festgesetzt.

Für die Teilgebiete **WA2** (Doppelhäuser), **WA5, WA5a** (Stadtvillen) und **WA6** (Stadtvillen) wird eine maximale GRZ von 0,30 festgesetzt.

Für die Teilgebiete **WA3** (Hausgruppen und Doppelhäuser), **WA4** (Geschosswohnungsbau) wird

## Abbildung der Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	WA4	Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA4

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,2
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwingend II
TH 4	Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern (s. textl. Festsetzungen. 2.3)
FH 9	Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern (s. textl. Festsetzungen 2.3)
GH 10	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern, z.B. 10 m (s. textl. Festsetzungen 2.3)

### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

	Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf Mit der Zweckbestimmung:
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Private Fläche
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg
	Parkflächen
	Fläche für Fußgänger / Radfahrer sowie für Rettungs- und Instandhaltungsfahrzeuge
	Fläche für Fußgänger / Radfahrer, Anlieger sowie Ver- und Entsorgung

eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt.

Für das Teilgebiet **WA7** (Geschoßwohnungsbau und Stadtvillen) wird eine maximale GRZ von 0,40 und für das Teilgebiet **WA8** (Stadtvillen) wird eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt.

Jedem Teil des Wohngebietes ist in der Planzeichnung eine „**Nutzungsschablone**“, also eine kleine Tabelle zugeordnet, die aussagt, wie dort gebaut werden darf z.B.:

WA1	
0,25	I 
TH 4	FH 9
GH 7	

<b>WA1a</b>	Gebietsbezeichnung (nummeriert),
<b>0,25</b>	GRZ (Grundflächenzahl),
<b>E</b>	hier sind nur Einzelhäuser zulässig,
<b>D</b>	hier sind nur Doppelhäuser zulässig („HD“ = Hausgruppen – also Reihenhäuser – und Doppelhäuser“)
<b>I</b>	hier sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig,
<b>II</b>	hier sind Gebäude mit ausschließlich zwei Vollgeschossen zulässig,
<b>FH 9</b>	die zulässige <b>FirstHöhe</b> (höchster Dachpunkt) beträgt maximal 9 m bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau),
<b>TH 4</b>	die zulässige <b>TraufHöhe</b> beträgt maximal 4 m bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau). Gemessen wird vom Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut (Traufpunkt),
<b>GH 10</b>	die zulässige <b>GebäudeHöhe</b> (höchster Dachpunkt) beträgt maximal 10 m bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau).

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. **Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
  -  Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Elektrizität und Telekommunikation
- 7. **Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  -  Verkehrsgrün
  -  Private Grünflächen
  -  Öffentliche Grünflächen
  -  Zweckbestimmung: Parkanlage
  -  Zweckbestimmung: Spielplatz
- 8. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
  -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  -  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  -  Baum anpflanzen
- 9. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
  -  Regenrückhaltung
- 10. **Sonstige Planzeichen**
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
  -  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb eines Gebäudes
  -  Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  -  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgarage (TG) (§ 9 (1) Nr. 22 i.V.m § 12 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten werden durch **Baugrenzen** oder **Baulinien** festgelegt. Sie beschreiben die Bereiche, in denen die Gebäude zu errichten sind und strukturieren die städtebaulich gewünschte Grundform.

**Baugrenze:** bis zu dieser (blauen) Linie darf ihr Gebäude maximal errichtet werden.

**Baulinie:** an dieser (roten) Linie muss Ihr Wohngebäude errichtet werden.



## Gebäudehöhen

In den Gebiet WA1 und WA1a mit maximal einem Vollgeschoss sind Einzelhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 4 m und einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig. Im WA1 sind außerdem Flachdächer mit einer Gebäudehöhe von 7 m zulässig.

Im Gebiet WA2 mit zwingend zwei Vollgeschossen sind Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m zulässig. Auch im WA3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m zulässig.

In den Gebieten mit Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen wird eine Gebäudehöhe von 10 m bzw. 13 m vorgesehen.

## Abbildung der Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 

	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA4	Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA4
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
 

0,2	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,2
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. zwingend II
TH 4	Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern (s. textl. Festsetzungen. 2.3)
FH 9	Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern (s. textl. Festsetzungen 2.3)
GH 10	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern, z.B. 10 m (s. textl. Festsetzungen 2.3)
- Bauweise, Baugrenzen**  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)
 

	Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 

	Flächen für den Gemeinbedarf Mit der Zweckbestimmung:
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Private Fläche
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg
	Parkflächen
	Fläche für Fußgänger / Radfahrer sowie für Rettungs- und Instandhaltungsfahrzeuge
	Fläche für Fußgänger / Radfahrer, Anlieger sowie Ver- und Entsorgung

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Elektrizität und Telekommunikation

#### 7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Verkehrsgrün



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Spielplatz

#### 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Baum anpflanzen

#### 9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



Regenrückhaltung

#### 10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb eines Gebäudes



Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgarage (TG) (§ 9 (1) Nr. 22 i.V.m § 12 BauNVO)

## Zulässige Bautypologien und zugeordnete Grundstücksflächen

In den Wohngebieten WA1 und WA1a sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Im WA2 sind nur Doppelhäuser (D) zulässig.

Im Gebiet WA3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen (HD) zulässig.

In den Wohngebieten WA5, WA5a, WA6, WA8, WA9 und WA9a sowie in den Wohngebieten WA7 und WA9 sind ebenso nur Einzelhäuser (offene Bauweise) zu errichten, wobei hier Geschosswohnungsbau in Form von Stadtvillen ermöglicht werden soll.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen erfolgt hierbei über eine notwendige Mindest-Grundstücksfläche je Wohnung, die zwischen 90 und 130 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt.

## Fläche für den Gemeinbedarf

Als Gemeinbedarf bezeichnet werden Schulen, Kindergärten sowie kirchliche oder kulturelle Einrichtungen bezeichnet. Näheres wird über zusätzliche Symbole geregelt:



Dieses Symbol bedeutet, dass diese Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen ist.

## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach der Naturschutzgesetzgebung müssen diese Eingriffe „ausgeglichen“ werden durch Verbesserungen für Natur und Landschaft an anderer Stelle. Zu diesem Zweck werden diese Flächen festgesetzt.

## Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes,

ist der juristische Begriff für Lärm. Um die Bebauung vor dem Lärm zu schützen werden im Bebauungsplan Maßnahmen dafür festgesetzt.

# 3. Textliche Festsetzungen

## Erläuterungen

Schwarz und senkrecht: originaler Text der Festsetzungen

*Blau und kursiv: Erläuterung dieser Festsetzung*

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, sind in allen Wohngebieten (WA1 – WA9) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO.

*Ziel ist die Sicherung einer überwiegenden Wohnnutzung sowie eines eingeschränkten Spielraumes für verträgliche andere Nutzungen. Alle Baugrundstücke werden daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es soll grundsätzlich eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Erwartet werden können in der Regel nur die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (wie z. B. Heimarbeit, kleine Dienstleistungsbetriebe, freiberufliche Tätigkeiten und dergleichen). Das Wohnungsangebot kann allgemein individuell ausgestaltet werden und sich zugleich in die Umgebung einpassen.*

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

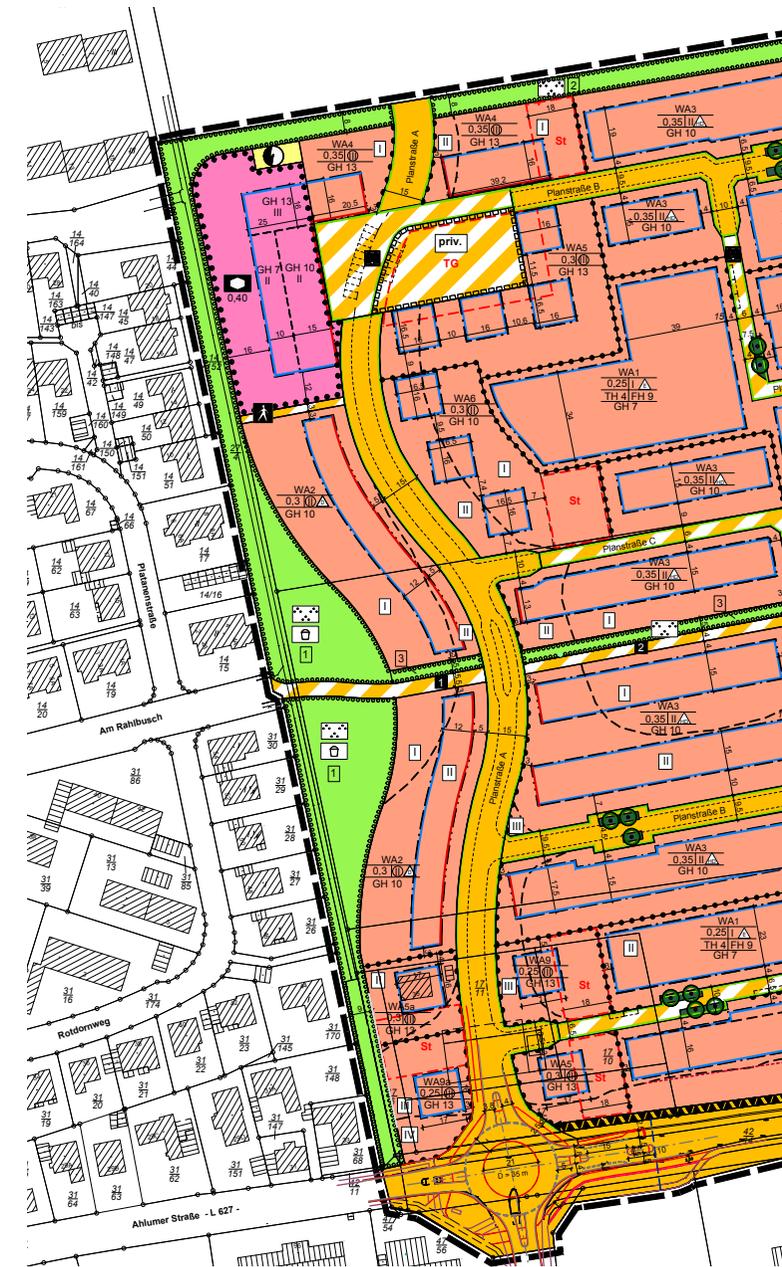
#### Bezugspunkt

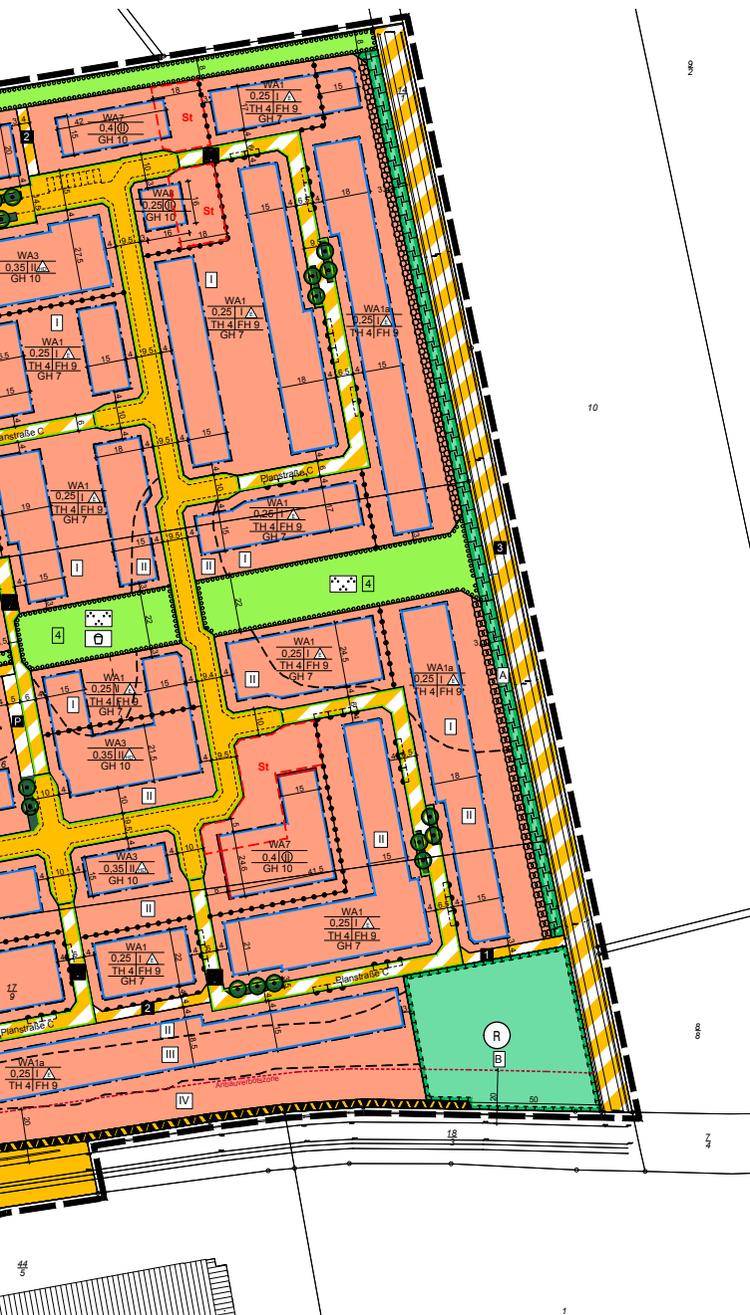
Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. II.2) ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

#### Sockelhöhe

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Steigt oder fällt das Gelände von Bz zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bz um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erdge-

Planzeichnung





schossfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt.

### Höhe baulicher Anlagen (Siehe Abbildung Seite 14)

Für die Gebäude werden, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau), Höhen festgesetzt.

Für WA1 gilt im Falle geneigter Dächer die Firshöhe (FH) sowie die Traufhöhe (TH). Im Falle von Flachdächern gilt die Gebäudehöhe (GH). Für alle anderen Teilgebiete sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) der Planzeichnung zu entnehmen.

*Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt zu regeln, werden Festsetzungen getroffen. Ziel ist die Einfügung in die bauliche Umgebung und in die Topografie des Plangebietes sowie eine Korrespondenz zur Anzahl der Vollgeschosse, damit Erdbewegungen lediglich im unvermeidlichen Maße erfolgen.*

*Die Sockelhöhe baulicher Anlagen wird definiert durch die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Rohbau und darf maximal 0,5 m betragen.*

*Der Bezugspunkt gibt den Punkt an, auf den die Höhe des Sockels bezogen wird. Zur exakten Bestimmung dieser Höhenmaße benötigen Sie bzw. Ihr Architekt einen sogenannten Deckenhöhenplan mit den Deckenschichthöhen der einzelnen Verkehrsflächen.*

## Überschreitung der GRZ

In den Teilgebieten WA4, WA5, WA5a, WA7, WA8, WA9 und WA9a ist, abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO, eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen um mehr als 50% zulässig.

Entsprechend darf die GRZ in den Teilgebieten WA4, WA5, WA5a, WA9 und WA9a bis maximal 0,6 sowie in den Teilgebieten WA7 und WA8 bis maximal 0,7 überschritten werden.

*Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die differenzierte Festsetzung unterschiedlicher Werte für die GRZ gewährleistet zum Einen die Umsetzung des differenzierten städtebaulichen Konzeptes und zum Anderen die Einfügung in die bauliche Umgebung.*

*In den Teilgebieten WA4, WA5, WA7, WA8 und WA9 ist eine Überschreitung der GRZ abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung um mehr als 50% für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig, weil im Geschosswohnungsbau naturgemäß die Grundstücksfläche knapper ist.*

### Mindestgrundstücksgrößen

Es ist je Wohneinheit mindestens die folgende Grundstücksfläche nachzuweisen:

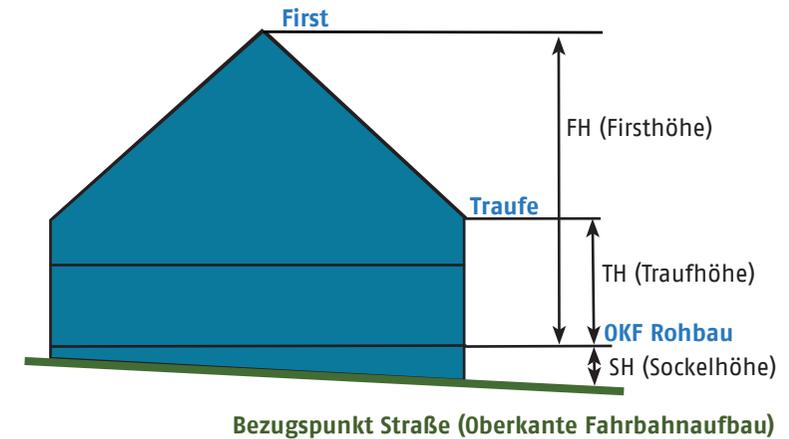
- in den Teilgebieten WA1 und WA1a 550 qm,
- in den Teilgebieten WA2 und WA3 300 qm bei Doppelhäusern, 165 qm bei Hausgruppen

### Anzahl Wohneinheiten

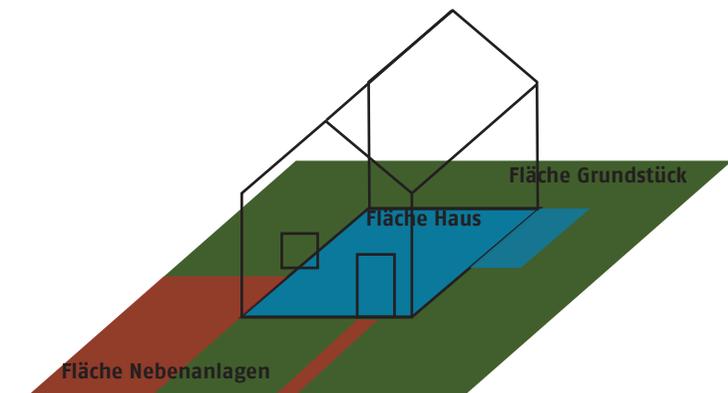
In den Teilgebieten WA1 und WA1a ist je Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig. Darüber hinaus ist eine der Wohneinheiten als Einliegerwohnung bis zu einer Geschoßfläche von 75 qm zulässig.

In den Teilgebieten WA2 und WA3 ist je Doppelhaushälfte oder je Reihnhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## Höhen baulicher Anlagen



## Berechnung der GRZ



GRZ = GRÖßENVERHÄLTNIS ■ ZU ■

GRZ 2 = GRÖßENVERHÄLTNIS ■ & ■ ZU ■

## Anordnung Garagen und Nebenanlagen



*Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgröße und der Anzahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass nur die angestrebte Anzahl von Wohneinheiten realisiert werden kann, damit das geplante Erschließungsnetz nicht überlastet und die angestrebte räumliche Wirkung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet wird. Es soll eine aufgelockerte Wohndichte entstehen, wie sie auch in den angrenzenden Baugebieten zu finden ist.*

*Grundsätzlich ist je Einzelhaus (WA1 und WA1a) eine Wohneinheit zulässig. Soll in einem Einzelhaus eine Einliegerwohnung, z. B. für ein Familienmitglied, realisiert werden, ist für eine der Wohneinheiten als Einliegerwohnung maximal eine Geschossfläche von 75 qm zulässig.*

*Je Doppelhaushälfte oder je Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig. Auch hier wurden Mindestgrundstücksgrößen je Gebäude festgesetzt.*

### **3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§§ 12 UND 14 BAUNVO)**

#### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie an Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur hinter der Einfriedung zulässig.

Nebenanlagen sind in einem Bereich von 4 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

#### **Stellplätze und Garagen**

In den Teilgebieten WA1 bis WA3 ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz herzurichten.

In den Teilgebieten WA1, WA1a, WA2 und WA3 müssen offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von Grundstücksgrenzen zu erschließenden Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden.

In den Teilgebieten WA5a und WA9a sind Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In den Teilgebieten WA4, WA5, WA7, WA8 und WA9 sind Stellplätze als offene Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen in dem für diesen Zweck festgesetzten Bereich zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung und der Stellplätze sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

*Das Bild der Straßenräume im Quartier soll von Grün bestimmt werden. Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie die benachbarten Privatgrundstücke. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß und Abständen dieser Anlagen getroffen.*

*Durch die Regelung des Abstandes offener Kleingaragen oder Garagen zu den Verkehrsflächen wird ferner sicher gestellt, dass faktisch ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück entstehen kann, damit die öffentlich Straßen nicht „zugeparkt“ werden.*

*Um den Straßenraum von Nebenanlagen freizuhalten bzw. um Vorgartenzonen zu generieren, die bis in den Straßenraum hineinwirken sind diese nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie angrenzend an Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur hinter der Einfriedung zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für Nebenanlagen deren Höhe 1,20 m nicht überschreitet. Nebenanlagen ab 1,20 m Höhe müssen einen Abstand von 4 m zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.*

#### 4. LÄRMSCHUTZ (§ 1 ABS. 4 NR. 2 BAUNVO, § 9 ABS.1 NR. 24 BAUGB)

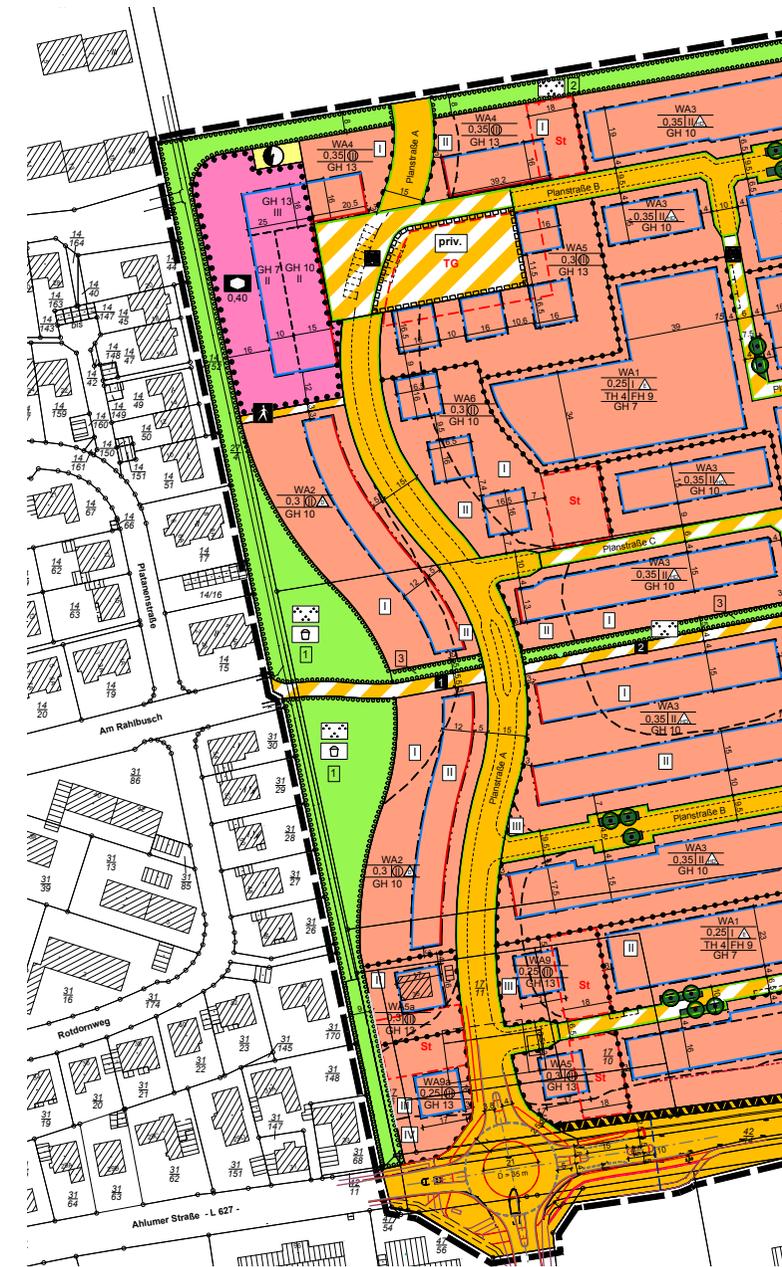
##### Baulicher Schallschutz zur Schalldämmung der Außenbauteile:

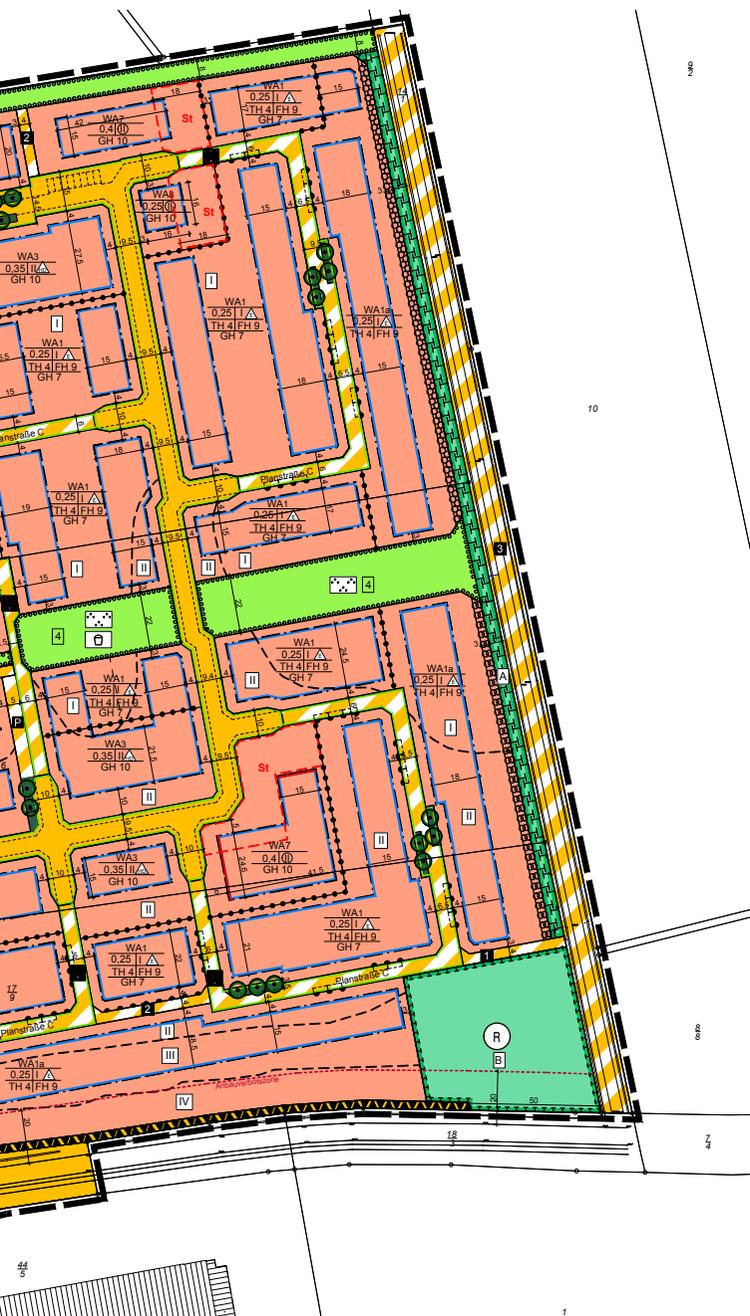
Im Plangebiet werden bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [12] ausgestaltet. Die Berechnung und Auslegung der konkreten Schalldämm-Maße erfolgt gegebenenfalls unter Berücksichtigung der DIN 4109 in der geltenden Fassung im Rahmen der Ausführungsplanung.

##### Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme:

Schlafräume und Kinderzimmer sind ab Lärmpegelbereich III auf der der Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen, um die Eigenabschirmung des Gebäu-

## Planzeichnung





des zu nutzen (Grundrissorientierung der Schlafräume). Alternativ sind zur Sicherstellung ausreichender Schalldämm-Maße und Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume schallgedämmte Lüftungssysteme (z. B. nach VDI 2719 [16]) oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. besondere Fensterkonstruktionen oder Fassadengestaltung) vorzusehen.

Betroffen hiervon sind mit Beurteilungspegeln  $> 45$  dB(A) während der Nacht die Südfassaden der südlichen Baureihe sowie die Fassaden angrenzend zum südlichen Abschnitt der Planstraße A (Baufenster WA1a, WA5 und WA9a).

#### Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume:

Aufenthaltsräume sind ab Lärmpegelbereich III des Plangebiets (Baufenster WA1a) in den Obergeschossen auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen, um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen (Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume).

*Zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der Ahlumer Straße sowie der Gewerbeimmisionen, wird für Ihr Baugebiet passiver Schallschutz (Schalldämm-Maß) sowie aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzanlage (Wall/ Wand) festgesetzt. Damit soll die Lärmbelastung innerhalb der Gebäude bzw. auf den Freiflächen im südlichen Teilbereich des Plangebietes reduziert werden, um damit auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gerecht zu werden. Als weitere Maßnahmen stehen die Berücksichtigung einer geeigneten Gebäudestellung und Grundrissanordnung oder alternativ schallgedämmte Lüftungssystemen zur Verfügung.*

*Höhe und Art der Maßnahmen werden in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die maßgebenden Lärmpegelbereiche sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen worden und zeigen, was Sie gegen die Störquelle Lärm berücksichtigen müssen. Erhöhte Anforderungen für das Schalldämm-Maß ergeben sich allerdings erst in den Lärmpegelbereichen III und IV unmittelbar entlang der Ahlumer Straße.*

# 4. Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## Erläuterungen

*Vieles, was auf den ersten Blick wie eine Beschränkung Ihrer Freiheit bei der Gestaltung von Haus und Grundstück erscheint, dient einem harmonischen Gesamtbild der zukünftigen Siedlung und kommt somit allen ihren Bewohnern zugute.*

*Ihr neues Zuhause und Ihr Wohnumfeld sollen sich auf Grundlage von städtebaulichen, landschaftsgestalterischen und architektonischen Regelungen entwickeln. Für das „Wohnen am Södeweg“ wurden diese in einem gesellschaftlichen Prozess erarbeitet, an dem Kommunalpolitiker, die Öffentlichkeit und Fachleute mitgewirkt haben. Im Zuge dieses Verfahrens haben sich alle auf ein gemeinsames Bild eines harmonischen Stadtteils verständigt, damit sich über Geschmack nicht gestritten werden muss.*

*Zu diesem Zweck wurde, gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO, die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) aufgestellt und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

### § 1 GELTUNGSBEREICH

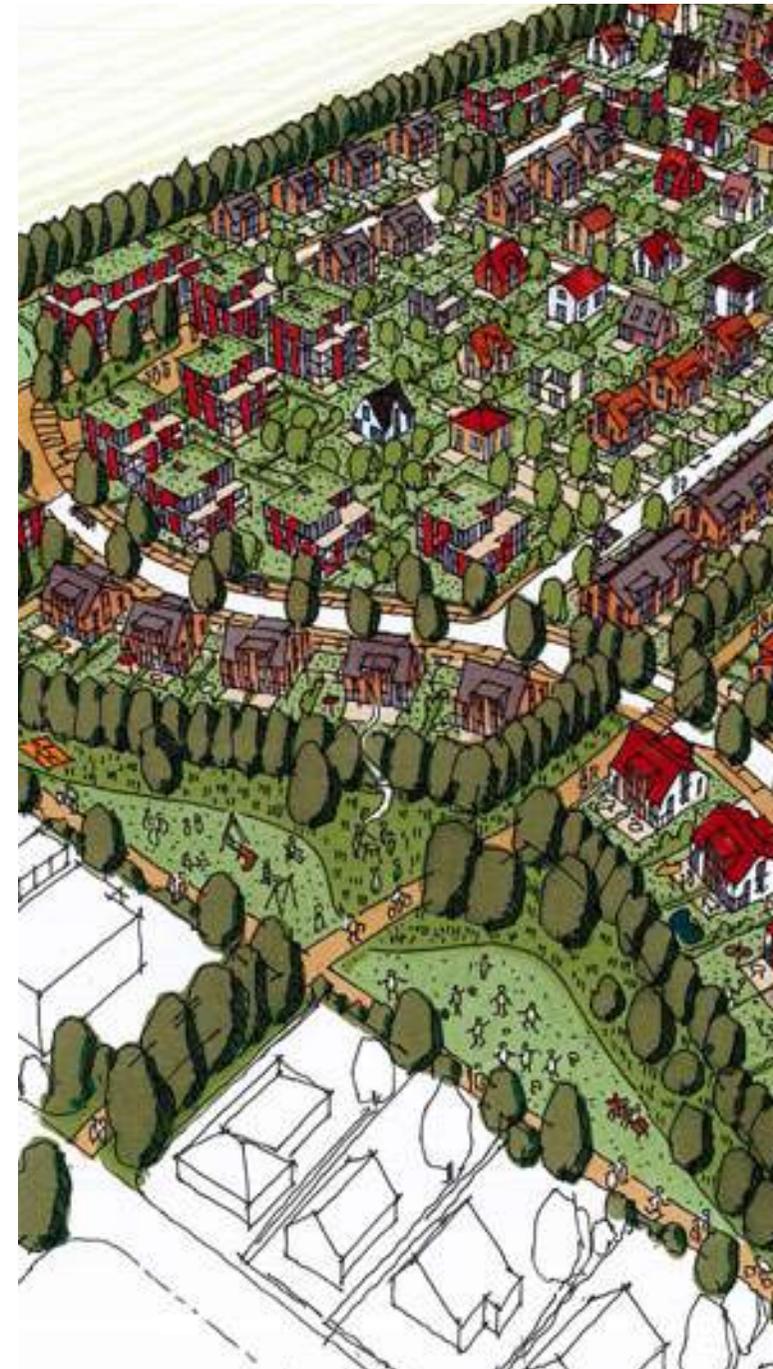
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX „Am Södeweg“.

### § 2 HÖHENUNTERSCHIEDE

Höhenunterschiede zu benachbarten öffentlichen oder privaten Grundstücken dürfen ausschließlich durch Auffüllung ausgeglichen werden. Dabei ist eine maximale Böschungsneigung von 30 Grad zulässig. Die Fläche der Böschung ist gärtnerisch zu gestalten.

Trockenmauerwerke (bspw. „Friesenwälle“), Spundwände, Gabionen, Winkelstützwände oder ähnliche technische Bauwerke zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind ausgeschlossen.

*Das Gelände des Plangebietes hat eine natürlich Topographie. Diese soll auch in Zukunft, in Form vom geneigten Gelände und nicht als durch Bauwerken terrassierte Landschaft, erlebbar bleiben. Graphische Erläuterung dieser Festsetzung finden Sie auf der Seite 20.*





### § 3 ART UND HÖHE VON GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

1. Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen und zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Zusätzliche Zäune zu öffentlichen Grünflächen, dürfen (in maximaler Höhe der Hecken) ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) angeordnet werden.

2. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zur Planstraße A sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den Planstraßen B und C sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze, freiwachsende Sträucher oder Holzzäune in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Zusätzliche Drahtzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

3. Die Bezugshöhe für die unter 2 genannten Einfriedungen ist die Oberkante der nächstgelegenen fertigausgebauten Verkehrsfläche.

4. Stützbauwerke sind unzulässig (siehe VI. 3).

*Eine Einfriedung bezeichnet die Umgrenzung des Grundstücks, beispielsweise mit einer Hecke oder einem Zaun. Einfriedungen prägen das Straßenbild sehr stark, daher ist es wichtig, ihre Ausgestaltung zu regeln. Ziel ist die Entwicklung eines stimmigen „landschaftlichen“ Gesamtbildes, das sich in die Umgebung einfügt und den Straßenraum sowie die privaten Grundstücke voneinander trennt.*

*Im Plangebiet „Wohnen am Södeweg“ sollen daher Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen möglichst als geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher ausgeführt werden. Die jeweiligen Grundstücksbegrenzungen dürfen in den Wohngebieten bis zu 2 m hoch sein.*

*Auch als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den Planstraße A, B und C sowie zu den Fuß- und Radwegen sollen ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m ausgeführt werden. Zusätzliche Zäune zur Planstraße A sowie zu öffentlichen Grünflächen können in der maximaler Höhe der Hecken angeordnet werden. Allerdings dürfen die Zäune ausschließlich auf der Grundstückssinnenseite – also von der Straße aus gesehen – hinter der Hecke errichtet werden.*

*Mit diesen Vorgaben soll ein einheitliches Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedungen insbesondere im Bereich der rückwärtig an die Grundstücke angrenzenden öffentlichen Grünräume erreicht werden.*

*Der Straßenraum soll aufenthaltsfreundlich bleiben. Hecken als vorzuziehende Einfriedungsvariante sind sehr gut geeignet, private von öffentlichen Flächen zu trennen und blockieren dabei nicht vollständig gewünschte Sichtbeziehungen. Des Weiteren spiegeln sie den Verlauf der Jahreszeiten wider und beleben so das Bild der Siedlung.*

*Einfriedungen prägen das Straßenbild sehr stark, daher ist es wichtig, ihre Ausgestaltung zu regeln. Ziel ist die Entwicklung eines stimmigen „landschaftlichen“ Gesamtbildes, das sich in die Umgebung einfügt und den Straßenraum sowie die privaten Grundstücke voneinander trennt. Dieses Gesamtbild würde durch Mauern zwischen den Grundsücken empfindlich gestört werden.*

#### § 4 DACHEINDECKUNG

1. In allen Teilgebieten sind zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen nur nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in Annäherung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farbtöne (Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit) sowie Metalldächer in Annäherung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farbtöne (Grau, Anthrazit) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

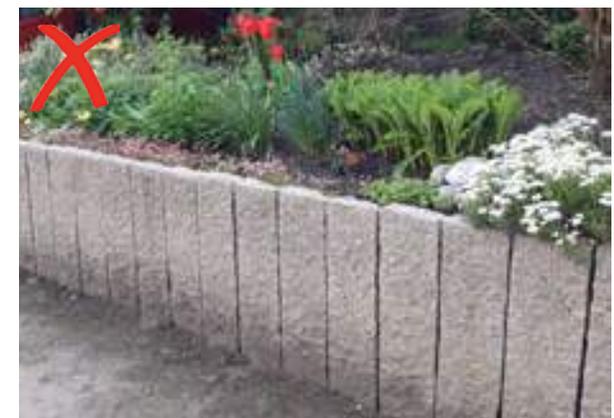
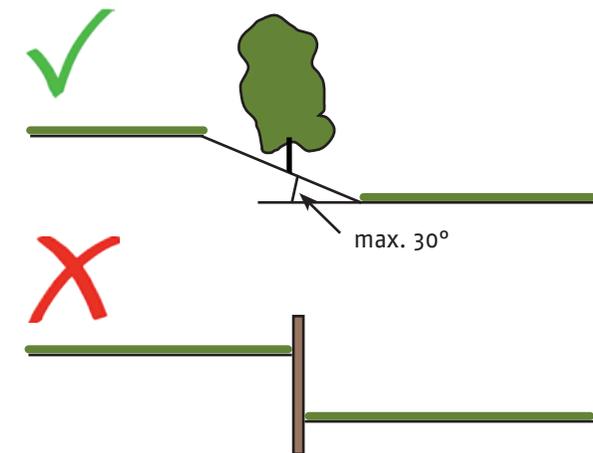
Zulässige Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

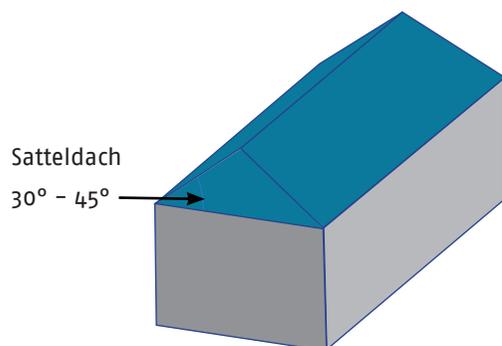
Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun)

Farbton Braun: 8003 (Lehmbraun), 8007 (Rehbraun), 8028 (Terrabraun)

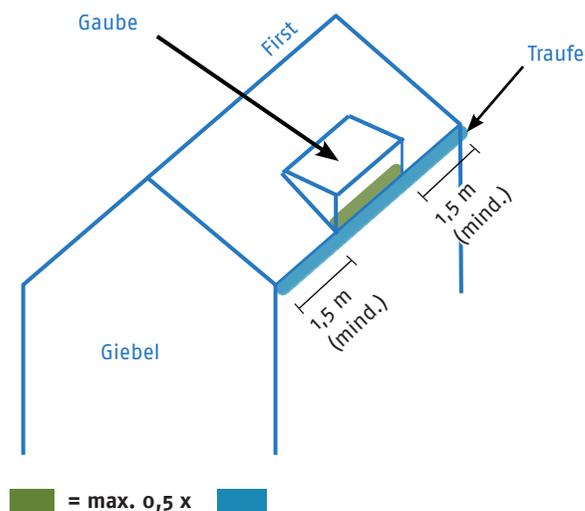
#### Höhenunterschiede



## Dachform und -neigung



## Anordnung Dachgauben



Farbton Anthrazit: 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Umbragrau), 7024 (Graphitgrau)

Farbton Grau: 7035 (Lichtgrau), 7001 (Silbergrau), 7038 (Achatgrau), 7032 (Kieselgrau)

2. Dachmaterialien der offenen Kleingaragen sowie Garagen sind den Hauptbaukörpern anzupassen. Ausgenommen davon sind begrünte Dächer.
3. Die Vorschriften unter Satz 1 gelten für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie Nebenanlagen (i.S.d § 14 BauNVO), Wintergärten und begrünte Dächer.
4. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

### § 5 DACHFORM UND -NEIGUNG

Im Teilgebiet WA1a sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper nur als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

### § 6 DACHGAUBEN UND EINSCHNITTE

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 1,5 m entfernt bleiben.

*Für die Dächer finden sich in der näheren und weiteren Umgebung vor allem Ziegeleindeckungen in Rot- und Grautönen. Daher sind als Dacheindeckung ausschließlich nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farbentönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit sowie Metalldächer in den Farbentönen Grau und Anthrazit sowie Gründächer verwendet werden. Während glasierte Ziegel gerade bei starkem Sonnenschein eine unerwünschte Blendwirkung verursachen können, dürfen hingegen sog. „engobierte“ (mit einer Tonschlämme, die Mineralien oder Metalle enthält, überzogene) Ziegel, die nicht glänzen, verwendet werden.*

*Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine Begrünung der Dächer zulässig. Dächer von Garagen und Carports dürfen ebenfalls begrünt werden. Dies ist neben ökologischen Gesichtspunkten auch ein wesentlicher gestalterischer Aspekt in dem grüingeprägten Quartier. Aufgrund ihrer Farbgebung und Oberflächenbeschaffenheit weichen Solaranlagen zunächst*

von den Festsetzungen zur Dacheindeckung im Bebauungsplan ab. Allerdings wird mit der Installation von Solaranlagen der Klimaschutz als übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung verfolgt, weshalb Solaranlagen zulässig sind, solange sie die Neigung des Daches einheitlich aufnehmen und ruhige Dachflächen beibehalten werden. Bei Flachdächern können die Anlagen hingegen sonnenorientiert ausgerichtet werden, wobei auch hier darauf zu achten ist, dass das Bild nicht von den Modulen gestört wird. Beispielsweise gibt es verschiedene Möglichkeiten, Solaranlagen auf Dachflächen anzubringen, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses allzu stark in Mitleidenschaft gezogen wird. Wichtig ist allgemein, dass sich die Anlage optisch unterordnet und die bläulichen, glatten und spiegelnden Oberflächen die äußerliche Wirkung des Gebäudes nicht vollständig dominieren. Es können weniger einsehbare Bereiche verwendet werden oder Solaranlagen werden auf Nebengebäuden bzw. untergeordneten Anbauten installiert. Insgesamt sollten derartige Aufbauten eine geschlossene Fläche bilden. Verschnittene und „unruhige“ Anordnungen sind keine gute Lösung. Auch ist eine Überladung des Daches zu vermeiden, weshalb Anlagen, die nur einen Teil der Flächen einnehmen, eher vorzuziehen sind. Sollte dennoch beabsichtigt sein, das gesamte Dach zu nutzen, ist darauf zu achten, dass die Anlage die Dachform geschlossen aufnimmt oder bündig mit der Dachkante abschließt. Beispiele zur Anordnung von Solaranlagen finden Sie auf Seite 28.

Die Festlegung der Dachneigung im Teilgebiet WA1a soll zur Erzielung eines homogenen Erscheinungsbildes am neuen Stadtrand führen, die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind hier ausschließlich als symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift „Dachgauben und Einschnitte“ setzt fest, dass die Gesamtlänge der Dachgauben oder Dacheinschnitte je Dachseite zusammengenommen insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen darf. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 1,5 m entfernt bleiben. Dies geschieht, um den einzelnen Dachflächen ein „ruhiges“ Erscheinungsbild zu geben.

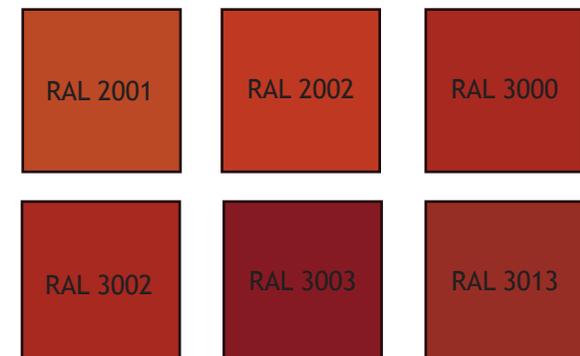
## § 7 AUßENWANDFLÄCHEN

1. In allen Teilgebieten sind für die Hauptbaukörper ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk in Annäherung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Farbtöne (Rot, Rotbraun, Anthrazit, Grau) oder Putzmaterialien in Annäherung an die nachfolgend auf-

Anordnung Dachgauben



RAL-Farben





geführten RAL-Farbtöne (Grau, Weiß) sowie Pastelltöne mit Hellbezugswert (Gelb, Blau, Grün) zulässig. Daneben ist die Nutzung von Zinkblech, Betonmaterialien oder Holzmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig.

Zulässige Farbtöne in Annäherung an folgende RAL Farben:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun)

Farbton Anthrazit: 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Umbragrau), 7024 (Graphitgrau)

Farbton Grau: 7035 (Lichtgrau), 7001 (Silbergrau), 7038 (Achatgrau), 7032 (Kieselgrau)

Farbton Weiß: 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß)

Farbe Grün, Blau, Gelb: mit Hellbezugswert (Maß für Helligkeit von Oberflächen) größer als 70

2. Für die Fassaden geschlossener Garagen ist ausschließlich die Verwendung von Holz oder das Material des Hauptgebäudes zulässig.

*Als Fassadenmaterialien herrschen in der Umgebung Verblendmauerwerk in Rottönen und Putze in hellen Farben vor. Bauten verschiedener Epochen einschließlich zeitgenössischer Gebäude werden zumeist unter der Verwendung dieser Materialien für die Außenwände hergestellt. Dies ist auch für Bauvorhaben in diesem Quartier erwünscht. Ziel ist nicht Eintönigkeit, sondern eine gewisse Homogenität im Sinne eines geschlossenen, sich in die Umgebung einfügenden Gesamtbildes.*

*Die Außenwände von Hauptgebäuden sind daher mit Ziegelmauerwerk oder Putzmaterialien zu gestalten. Zur Gliederung können für bis zu 30% jeder Fassade andere Materialien wie Zinkblech, Beton oder Holz verwendet werden.*

*Die angegebenen „RAL-Farben“ (Farbskala der Farbenindustrie) sowie der Hellbezugswert helfen dabei, die richtige Farbe auszuwählen.*

*Der Hellbezugswert ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer*

*absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Kleinere Werte stehen also für dunklere Farbtöne, hellere Farbtöne erkennt man an den größeren Werten.*

*Für alle im Handel erhältlichen Farben geben die Hersteller grundsätzlich den Hellbezugswert an.*

## § 8 MÜLLSAMMELPLÄTZE

Private Müllsammelplätze in den Teilgebiet WA4, WA5, WA5a, WA6, WA7, WA8, WA9 und WA9a sind mit einem vollständigen Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubeziehen.

*Ebenfalls im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes des Übergangsbereiches zwischen dem öffentlichen und privaten Raum müssen alle Anlagen zur Abfallentsorgung (Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke) mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz umgeben oder in die Haupt- bzw. Nebengebäude integriert werden. Für Mülltonnenschränke ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig, sofern sie sich hinter einer Grundstückseinfriedung mit Hecken, also innerhalb des Gartens befinden.*

## § 9 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

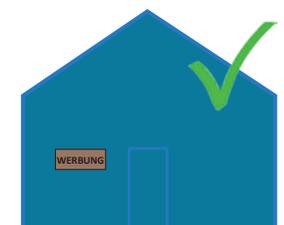
Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 0,25 qm zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

*Ziel ist es, das Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht von Werbeanlagen bestimmen zu lassen. Daher sind Werbeanlagen ausschließlich als Eigenwerbung einer hier ansässigen Firma oder Privatperson an der Stätte von deren Leistung direkt am Gebäude in der angegebenen Größe zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchtenden und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig, da diese sehr störend für die Nachbarschaft sind.*

## Sichtschutz der Müllsammelplätze



## Werbeanlagen



# 5. Gestaltungsempfehlungen

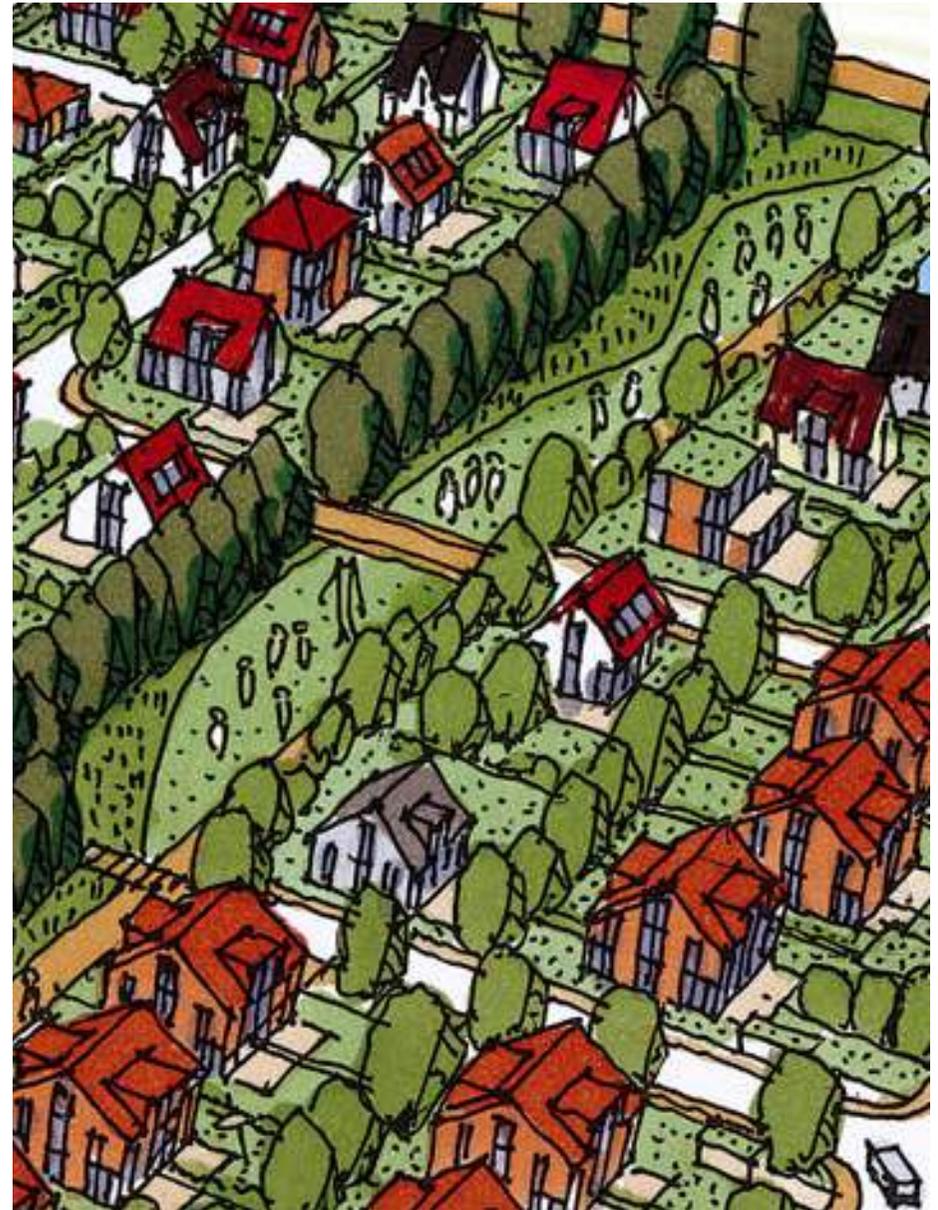
Die voranstehenden Ausführungen dieses Leitfadens haben zum Ziel, Ihnen die einzelnen Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verständlich zu machen und nahe zu bringen, sodass Sie (und Ihr Architekt oder Baubüro) beim Hausbau die wichtigsten Vorgaben jederzeit parat haben. Sie sollen für den Grundgedanken von „Homogenität, aber nicht Uniformität“, sprich eine Ähnlichkeit der Architekturen im Sinne eines „ruhigen“ Anblicks, gewonnen werden.

Darüber hinaus haben Sie natürlich alle Freiheiten bei der Gestaltung Ihres neuen Heims. Da das Plangebiet jedoch einerseits aufgrund der Lage und Größe als Ensemble einen hohen städtebaulichen Wert für das Stadtbild hat und andererseits uns auch die Gestaltung der einzelnen Gebäude wichtig ist, möchten wir Ihnen zusätzlich einige Anregungen und Empfehlungen ans Herz legen. Diese sollen dazu beitragen, eine hohe architektonische und stadtgestalterische Qualität im Quartier im Sinne des angesprochenen ruhigen und stimmigen Gesamtbildes zu erzeugen. Im Rahmen dieser Homogenität bleiben Ihnen genügend Spielräume zur Verwirklichung Ihres Wohntraums erhalten. Bedenken Sie immer: Über Geschmack lässt sich bekanntermaßen nicht streiten, dennoch wirken das eigene Haus und Grundstück nicht nur auf Sie, sondern ebenso auf Ihre gesamte Nachbarschaft – und umgekehrt!

Insoweit sollen die folgenden Gestaltungsempfehlungen nicht als Verpflichtungen, sondern vielmehr als Empfehlungen verstanden werden, besonderes Augenmerk auf das äußere Erscheinungsbild Ihres Gebäudes zu legen und damit einen Beitrag zu lebendigem Städtebau und harmonischer Architektur in Ihrem Gebiet zu leisten:

Gestalten Sie Ihre neue Heimat mit!

## Gemeinschaftsflächen





### Gemeinschaftsflächen

Geplant ist, einen Quartiersplatz sowie öffentliche Grünflächen für die Anwohner zu schaffen, die als Treffpunkte, Spiel- oder Aufenthaltsbereiche dienen sollen. Sie bilden somit für die (alten) Bewohner der benachbarten Gebiete sowie für die neuen Bewohner ein besonderes Angebot zum Treffen, Spielen, Toben und zur Bewegung mit einer Großzügigkeit, die ansonsten in Wohngebieten so nicht vorkommt! Sowohl den künftigen Bewohnern des neuen Quartiers als auch der Nachbarschaft soll ein differenziertes und vernetztes Angebot an Grünflächen sowie Fuß- und Radwegen gemacht werden. Der in seiner Breite variierende Grünzug entlang des Södewegs dient als verbindendes, gemeinsames Element zwischen den Nachbarn im Bestand und im neuen Stadtteil. Im Grünzug wird ein breites Angebot an Spielflächen organisiert. Der Södeweg wird dabei weiterhin als Fußweg in Richtung der Nahversorgungseinrichtungen an der Schweigerstraße genutzt.

### Erschließung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgt die Feinerschließung mit Mischverkehrsflächen, Planstraße C, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind. Alle Verkehrsteilnehmer – also Auto- und Radfahrer genauso wie Fußgänger – sind hier einander gleichgestellt. Es gilt Schrittgeschwindigkeit! Sie alle benutzen die selben Flächen und müssen dementsprechend Rücksicht walten lassen. Da es sich aber um Anliegerstraßen handelt, ist ohnehin nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zur Durchgrünung werden im Versatz kleine Grüninseln angelegt und Bäume gepflanzt.

## EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

### Dachformen

Dachform und -material geben einem Gebäude maßgeblich seinen Charakter. Die Dachlandschaft eines Wohngebietes bestimmt sein Erscheinungsbild sehr wesentlich. Je einfacher und klarer die Dachformen hierbei sind, desto harmonischer wirkt das Erscheinungsbild einer Gruppe von Häusern. Daher empfehlen wir Ihnen, für Ihr Einfamilien- oder Doppelhaus ein Sattel-, Pult- oder Zeltdach zu wählen. Dies sind bewährte Formen, mit denen eine Vielfalt an Raum- und Grundrisszuschnitten erzeugt werden kann.

Für das gewünschte harmonische Gesamtbild ist zusätzlich die Ausrichtung Ihres Hauses zur Straße prägend. Diese sollte möglichst traufständig sein. Das bedeutet, die längere Hausfassade steht zur Straße hin, der Dachfirst ist parallel dazu ausgerichtet, die Giebel Ihres Hauses stehen „an den Seiten“. In der Reihung mehrerer benachbarter Häuser ergibt sich auf diese Weise eine optisch ruhige, einheitliche Gesamtfläche.

Die Herstellung von Gründächern oder die Installation solarthermischer bzw. photovoltaischer Anlagen sind mit Blick auf umwelt- und klimaorientierte Wohnwünsche möglich und wünschenswert, sofern Sie den oben erläuterten Gestaltungsvorgaben folgen und das Erscheinungsbild Ihres Hauses nicht gestört wird (örtliche Bauvorschriften, Seite 21).

Im Rahmen der Begrenzung der Dachneigung auf 30–45 Grad (WA1a) ist zum einen die Nutzung des Dachgeschosses zum Ausbau problemlos möglich, zum anderen können nicht einzelne Gebäude sehr hoch werden und damit ihre Nachbarschaft im wahrsten Sinne des Wortes „in den Schatten stellen“.

Auch die Anordnung und Anzahl von Dachgauben trägt zu einer optisch ruhigen Gestaltung der Dachflächen bei. Daher wäre es wünschenswert, wenn Sie je Dachfläche nur eine Gaube anordnen und für Ihr gesamtes Haus nur eine Gaubenform verwenden, die mit der Dachform und -neigung des Hauptdaches harmonieren sollte. Auch die bereits thematisierte Größenbeschränkung für die Gauben hilft bei der „Beruhigung“ der Dachlandschaft.

### Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung von Carport- und Garagendächern bietet in vielen Bereichen Vorteile zu konventionellen Dächern. Da ein begrüntes Dach je nach Begrünungsart oft mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, werden hierdurch die Siedlungsentwässerung und die Kläranlagen entlastet. Bereits einfache Begrünungsarten können große Mengen an Wasser speichern, was zu einer

### Beispielhafte Dachformen

Flachdach



Pultdach



### Beispielhafte Anordnung von Solaranlagen

Positiv



Positiv



Negativ



Negativ



Walmdach



Zeltdach



### Beispielhafte Formen der Dachgauben

Schleppgaube



Satteldachgaube



Flachdachgaube



Dreiecksgaube



Minderung der Abflussspitzen und einer Verzögerung des Abflusses sorgt. Das Überschusswasser wird zeitlich verzögert abgeleitet.

Eine Dachbegrünung trägt insgesamt zur Verbesserung des Kleinklimas bei, Sauerstoff wird gebildet sowie CO<sub>2</sub> aufgenommen und Staub aus der Luft kann herausgefiltert werden. Des Weiteren bietet eine Dachbegrünung Schutz vor Witterungseinflüssen, UV-Strahlung und mechanischer Beschädigung, was die Lebensdauer eines solchen Daches verlängert.

### Fassaden und Fenster

Die Fassaden eines Gebäudes sind sein Gesicht. So wie wir die Schönheit eines menschlichen Gesichts unbewusst nach dessen „Ebenmäßigkeit“ beurteilen, tun wir dies auch mit unserer gebauten Umwelt. Hausfassaden haben also die Funktion, das entstehende Bauvolumen und die Ansichtsflächen der Gebäude zu gliedern, wodurch die optische Wirkung der Baumasse gezielt beeinflusst, bspw. bei sehr dicht bebauten Siedlungen auf ein ansprechendes Maß reduziert werden kann.

Andererseits tragen Akzente in Farben oder Materialien zur Lebendigkeit innerhalb der Ähnlichkeit bei. Daher empfehlen wir, von der Vorgabe zur Materialwahl im B-Plan, wonach bis zu 30 % einer Fassade mit anderen Materialien und Farben verkleidet werden können, regen Gebrauch zu machen (siehe textl. Festsetzungen).

Das wichtigste Element zur Gliederung einer Gebäudefassade sind natürlich seine Fenster. Ihre Anordnung und Größe bestimmt die Harmonie einer Fassade. Es sollten möglichst gleiche Höhen und Abmessungen verwendet werden. Eine gewisse Gleichmäßigkeit kann erzielt werden, indem gleiche Öffnungsmaße bzw. Aufteilungen oder einheitliche Grundmaße und jeweils Vielfache davon verwendet werden und die Wandteile zwischen den Fenstern ebenfalls dieselben Maße aufweisen. Die Anordnung der Fenster in den unterschiedlichen Geschossen sollte ebenfalls einer bestimmten Ordnung folgen.

### Einfriedungen

Das Erscheinungsbild eines Straßenraumes und damit eines gesamten Quartiers wird stark bestimmt von den Einfriedungen der Grundstücke. Wie bereits weiter oben in den Erläuterungen zum Bebauungsplan angedeutet, unterstreichen Hecken den grünen, freundlichen Charakter einer Gartenstadt am deutlichsten. Sie eignen sich insbesondere auch als Abgrenzung auch zu den rückwärtigen öffentlichen Grünflächen zwischen den einzelnen Teilquartieren und sollten daher möglichst einheitlich angelegt werden, indem typische Heckengehölze wie etwa die Hainbuche angepflanzt werden.

Sollten Sie darüber hinaus einen Zaun benötigen oder sich wünschen, so sollten Sie ihn „hinter“ der

Hecke, also auf der Grundstücksinnenseite errichten, damit nicht der Zaun, sondern die Hecke das Bild Ihres Wohnumfeldes bestimmen.

### Private Stellplätze und Garagen

Damit die Parkplätze in den öffentlichen Straßen Besuchern des Quartiers vorbehalten bleiben, sind private Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken unterzubringen, diese Regelung gilt auch für das Zweitfahrzeug. Wir empfehlen trotzdem die rückwärtigen Gartenbereiche von Kraftfahrzeugen und Stellanlagen frei zu halten und ihr Fahrzeug im vorderen Grundstücksbereich zu platzieren.

Befestigte Fahr- und Gehwege auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Geeignete und pflegeleichte Befestigungsarten sind bspw. Pflaster- und Grandwege, die außerdem eine ausreichende Versickerung von Regenwasser gewährleisten.

### Nebenanlagen / Satellitenempfangsanlagen

Zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Straßenverkehrsflächen sind Nebenanlagen als Sichtschutz nach Möglichkeit zu begrünen oder einzugrünen. Damit soll eine Störung des Ortsbildes durch ungeordnet gestellte Mülltonnen und technische Einrichtungen wie Trafostationen o. ä. vermieden werden. Um einer negativen Wirkung auf den Straßenraum entgegenzuwirken empfehlen wir Ihnen die Parabolantennen für den Satellitenempfang (sog. Satellitenschüsseln) so anzubringen, dass sie von den zugehörigen Erschließungs-/ Straßenverkehrsflächen nicht sichtbar sind.

### Gartenflächen

Die privaten Gartenflächen machen den größten Teil der Fläche des Plangebietes aus. Ihre Ausgestaltung hat daher einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Quartiers.

Sie sollten Ihren Garten und Ihr gesamtes Grundstück daher gestalten, pflegen und ihn nach Möglichkeit von Schuppen, Gartenhäusern etc. freihalten. Garagen, Carports und Stellplätze sollten nicht im rückwärtigen Gartenteil errichtet werden, sondern sind zwischen den Häusern im vorderen Bereich ihres Grundstückes zu schaffen. So können Sie zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen. Es wird empfohlen die Gestaltung der Nebengebäude nach den Vorgaben für Hauptgebäude auszuführen.

Da sich insbesondere Vorgartenflächen auf den Straßenraum und damit auf die Gesamtwirkung des baulichen Umfeldes auswirken, wird eine lebendige Bepflanzung möglichst mit heimischen Arten (s. Artenliste Bebauungsplan) empfohlen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sollte nach Möglichkeit viel Gartenfläche bepflanzt und begrünt werden. Der Garten kann so als neuer Lebensraum für Flora und Fauna fungieren. Auf großflächige Kiesflächen oder Kunstrasen sollte deshalb nach Möglichkeit verzichtet werden.



Positiv



Positiv



## STADTVILLEN / GESCHOSSWOHNUNGSBAU

### Dachformen

Innerhalb der Dachlandschaft bestimmen natürlich die höchsten Gebäude eines Quartiers sehr stark die Wirkung eines Wohngebietes. Satteldächer oder ähnliche „klassische“ Dachformen können über den meist großflächigen Baukörpern schnell unproportional und damit „fehl am Platze“ erscheinen. Um hier ein zeitgemäßes und damit zukunftsweisendes Bild zu erzeugen, sollten die Mehrfamilienhäuser bzw. Stadtvillen, modernen Bautrends folgend, mit Flachdächern ausgestattet werden. Diese eignen sich insbesondere auch für die Begrünung und damit eine ökologisch orientierte Siedlungsentwicklung. Großzügige private Außenflächen (Balkone, Terrassen) bieten Gelegenheit zur Erholung und Kommunikation.



### Baukörpergliederung

Wenn bis zu drei Wohnungen je Etage in einem Gebäude untergebracht werden sollen, entstehen naturgemäß großflächige Baukörper. Damit diese nicht wie überdimensionale „Kisten“ wirken, ist es wichtig, den jeweiligen Baukörper zu gliedern und ihn dadurch kleinteiliger wirken zu lassen. Vor- und Rücksprünge, Ausschnitte, Materialwechsel, großzügige Verglasungen können helfen, gelungene Proportionen zu erzeugen. Die abgebildeten Beispiele illustrieren unterschiedliche Varianten der Gliederung eines Baukörpers.



### Fassaden und Fenster

Siehe hierzu auch vorige Seite zu Fassaden und Fenstern von Einfamilien- und Doppelhäusern. Die Stadtvillen sind mit bis zu drei zulässigen Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von bis zu 13 m prägende Elemente des neuen Quartiers. Bei dem hier angestrebten hochqualitativen Geschosswohnungsbau kommt der Fassadengestaltung eine wichtige Rolle zu. Große Fensterflächen für helle Wohnräume, großzügige Balkone und aufgesetzte Staffelgeschosse setzen nicht nur wirksame Zäsuren, um die vergleichsweise großen Baukörper zu gliedern, sondern machen die Offenheit der grünen Parkstadt für die Bewohner erst richtig erlebbar.

## Bildnachweis

- S. 1 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 2-3 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 4-5 © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, [www.lgln.niedersachsen.de](http://www.lgln.niedersachsen.de)
- S. 6-7 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 8-9 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 10-11 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 12-13 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 14-15 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 16-17 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 18-19 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 20 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH  
 unten 1: <https://www.flickr.com/photos/jitze1942/16633549569/>  
 unten 2: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 21 unten: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 22 oben 1: [https://www.instagram.com/p/BaG\\_NDFgIPg/](https://www.instagram.com/p/BaG_NDFgIPg/)  
 oben 2: <https://pixabay.com/de/m%C3%BClltonnen-m%C3%BClltrennung-entsorgung-1666069/>  
 unten: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 23 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 24 oben 1: <https://www.instagram.com/p/BM2L3vKgg9t4/>  
 oben 2: <https://www.instagram.com/p/BghCbOXDoPn/>  
 oben 3: <https://www.instagram.com/p/Bhto-YAlzaG/?tagged=m%C3%BClltonne>  
 oben 4: <https://www.instagram.com/p/BVoYtbVgWev/?tagged=m%C3%BCllplatz>  
 unten: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 26 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 27 oben 1: <https://www.flickr.com/photos/froutes/577772376>  
 oben 2: <https://www.flickr.com/photos/34301156@N04/12430328505/>  
 unten: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 28 oben 1: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH  
 oben 2: <https://www.flickr.com/photos/fertighauswelt/8553763463/>  
 oben 3: <https://www.flickr.com/photos/159292914@N02/24916819867/>  
 oben 4: <https://www.instagram.com/p/BgnLZ55hXfp/>  
 oben 5: <https://www.flickr.com/photos/159292914@N02/39587068501/>  
 unten 1: <https://www.flickr.com/photos/windwaerts/6877972528/>  
 unten 2: [https://www.flickr.com/photos/na\\_presseportal/35338680905/in/photostream/](https://www.flickr.com/photos/na_presseportal/35338680905/in/photostream/)  
 unten 3: CC by Cummings Properties/flickr.com [https://farm9.staticflickr.com/8002/7538703720\\_a6debd05dd\\_o\\_d.jpg](https://farm9.staticflickr.com/8002/7538703720_a6debd05dd_o_d.jpg)  
 unten 4: CC by mikecogh [https://farm6.staticflickr.com/5493/10162575705\\_7df317172f\\_o\\_d.jpg](https://farm6.staticflickr.com/5493/10162575705_7df317172f_o_d.jpg)
- S. 29 oben 1: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH  
 oben 2: <https://www.flickr.com/photos/159292914@N02/26065421838/>  
 oben 3: <https://www.flickr.com/photos/159292914@N02/39236439141/>  
 oben 4: <https://emkanews.files.wordpress.com/2012/05/efh-mit-zeltdach-perspektive-garten3-e1337944322923.jpg>  
 oben 5: <https://www.flickr.com/photos/159292914@N02/38087199014/>  
 unten: © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH
- S. 30 oben: <https://www.instagram.com/p/oNy14Qjzbf/>  
 unten: <https://www.ginkgogarten-coburg.de/index.php/projekte/item/12-segmentboegen-und-dachbegruenung>
- S. 31 © WRS Architekten und Stadtplaner GmbH

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Stadt Wolfenbüttel  
Amt für Stadtentwicklung & Bauaufsicht  
Abteilung 610  
Stadtmarkt 15  
38300 Wolfenbüttel

### Verfasser / Layout

WRS Architekten und Stadtplaner GmbH BDA  
Tel 040 39 15 41 Fax 040 390 72 42  
[www.wirsind.net](http://www.wirsind.net) [stadtplaner@wirsind.net](mailto:stadtplaner@wirsind.net)  
Markusstraße 7 20355 Hamburg  
Geschäftsführer Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GmbH  
Markusstraße 7 20355 Hamburg  
Tel 040 39 15 41 [stadtplaner@wirsind.net](mailto:stadtplaner@wirsind.net)  
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning