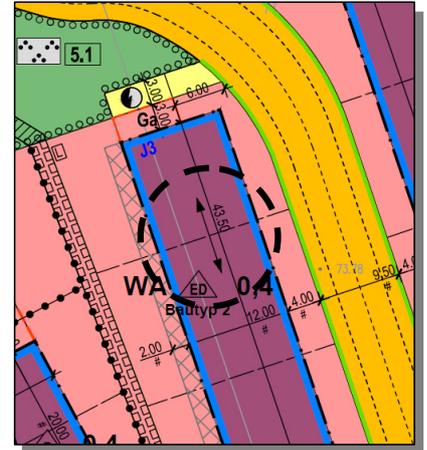


*In Teilen des Baugebietes werden die Hauptfirstrichtungen durch einen Pfeil im Bebauungsplan vorgegeben. Mit dieser Festsetzung - insbesondere entlang der Haupterschließungsachsen - soll der Straßenraum betont werden. Die Hauptbaukörper sind entsprechend der, in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.*



Beispiele für unruhige strukturlose Neubaugebiete mit großer Material- und Farbvielfalt



*Grundsätzlich wird im Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, oder Doppelhäuser errichtet. Der Bebauungsplan konkretisiert die Bauweise zusätzlich, indem er in unterschiedlichen Baufeldern nur Einzel-, oder Doppelhäuser bzw. nur Doppelhäuser festsetzt.*



nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

# Bauweise

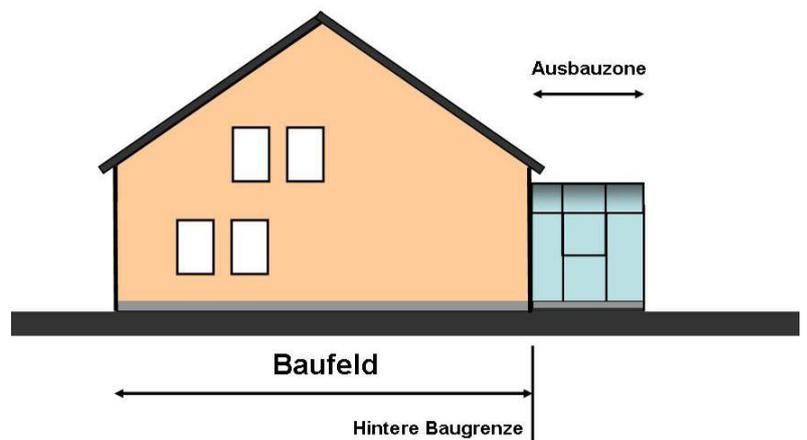
Um eine unverträglich hohe Verdichtung - mit Auswirkungen auf die soziale und auch technische Infrastruktur - zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll die Funktionsfähigkeit des Quartiers gewährleistet werden.



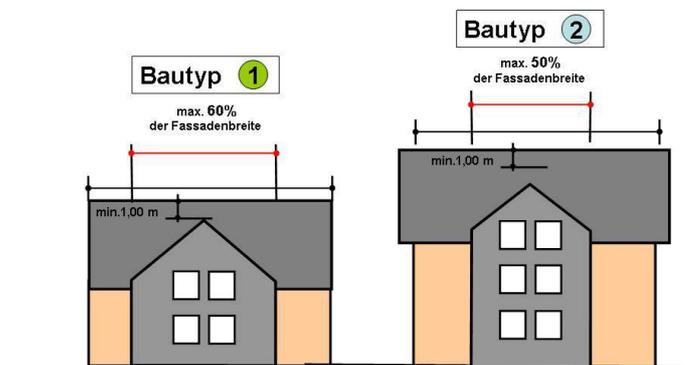
Wintergärten sind in leichter Bauweise zu erstellen und im Front und im Dachbereich zu verglasen. Damit ist sichergestellt, dass diese unselbstständigen baulichen Anlagen durch ihre Transparenz kein zusätzliches Bauvolumen darstellen.

Innerhalb der Ausbauzonen (sofern dargestellt) darf die hintere Baugrenze mit Pfeilern, Balkonen, Altanen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt Bautiefen von 11,00 m -16,00 m fest. Diese Bautiefen haben sich als nachfragegerecht erwiesen, gewährleisten aber auch eine ausreichende Belichtung der Gebäude.



Regelung Zwerchhäusern



Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 50% (Gebäudetyp 2) und 60% (Gebäudetyp 1) der Fassadenbreite haben. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

### Planerische Festsetzung

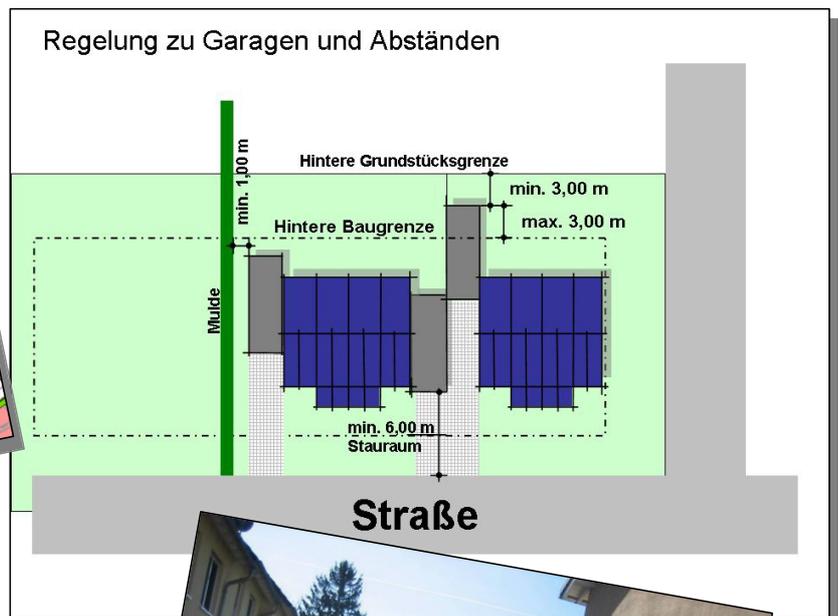
*Garagen, Carports und Stellplätze sind*

- innerhalb der überbaubaren Fläche,
- entlang der seitlichen Baugrenze und
- in den gesondert gekennzeichneten Flächen (**Ga**) zulässig\*.

*Der Abstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten, wenn sie zu Mulden einen Mindestabstand von 1,0 m, und zur hinteren Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,0 m einhalten.*

*In der als „Vorgartenzone“ bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.*

*\*Ausnahmsweise sind Garagen oder Carports auch in den mit Ga gekennzeichneten Flächen innerhalb der seitlichen Vorgartenzonen zulässig. Diese dürfen die hintere Baugrenze allerdings nicht überschreiten.*



### Planerische Zielsetzung

*Im Bebauungsplan wird die Lage und Größe der Garagen definiert. Hierdurch wird einerseits die Wohnruhe in den hinteren Gartenbereichen, andererseits aber auch der durchgrünte Charakter der Vorgärten geschützt. Durch den Mindestabstand der Garagen von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie lässt sich ein zweiter Stellplatz auf dem privaten Grundstück ermöglichen.*



# Stellplätze und Garagen

## Planerische Zielsetzung

Vorgärten werden bis zur Hausfassade als halböffentliche Bereiche wahrgenommen. Um dieser Funktion zu entsprechen sind in den 'Vorgartenzonen' Garagen, Carports und andere Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine durchgängig begrünte und offene Vorgartenzone entstehen.



Attraktives Vorbild:  
Vorgärten in der „englischen Siedlung“  
Köln Raderthal

Vorgartenzonen sind als  
„gepunktete“ Bereiche dargestellt



Individuelle Lösungen mit  
nachhaltig störender Wirkung



Aus Vorgärten lassen sich  
keine Wohngärten machen!

# Vogelrutherfeld

## Aufschüttungen und Abgrabungen

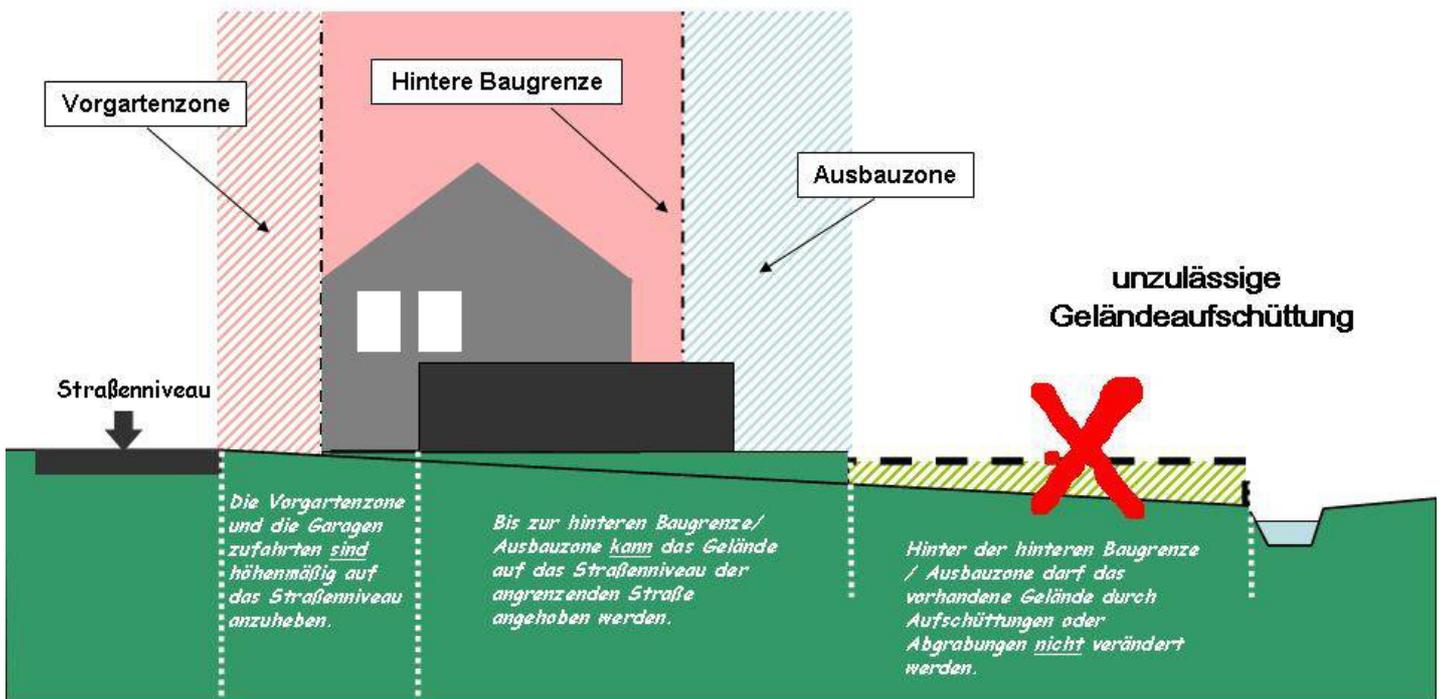
### Planerische Festsetzung

- Die Vorgartenzone und die Garagenzufahrten sind höhenmäßig auf das Straßenniveau anzuheben.
- Bis zur hinteren Baugrenze/ Ausbauzone kann das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.
- Hinter der hinteren Baugrenze darf das vorhandene Gelände durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden.

Im hinteren Gartenbereich muss jedes Grundstück an die Nachbargrenze ohne Absatz/ Versprung, Stützmauer oder ähnliches anschließen.



### Veränderung der Geländeoberfläche





### Planerische Zielsetzung

*Mit der Festsetzung zum Geländeverlauf soll ein möglichst natürlicher und an die Nachbarschaft angepasster Verlauf der Geländeoberfläche gesichert werden.*

*Der Geländeverlauf im Vogelrutherfeld orientiert sich zumeist an dem vorgefundenen Urgelände. Eine individuelle Geländemodellierung auf dem eigenen Grundstück nimmt oftmals wenig Rücksicht auf das/ die Nachbargrundstück(e) und ist konstruktiv nur sehr aufwendig zu gestalten.*

*Entlang der Grenzen kam es bei individuellen Lösungen häufig zu Problemen*

- mit der Ableitung des Regenwassers,
- mit Zäunen und deren Höhe sowie
- der Befestigung des Geländeversprungs.

*Die dargestellten Fotos zeigen sinnvolle und attraktive Lösungen im Umgang mit der Topographie.*



### Planerische Festsetzung

*Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.*

*Im Vogelrutherfeld sind Satteldächer, Pultdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Darüber hinaus sind bei freistehenden Einzelhäusern auch Zeldächer und beim Doppelhaus ein gemeinsames Zeldach zulässig.*

*„Gekappte“ Dächer, also Dächer bei denen der eigentliche Spitzboden weggelassen und durch ein Flachdach ersetzt wird sind nicht zulässig.*



*Bei Staffelgeschossen müssen die vordere und hintere Außenwand um mindestens 1,50 m , ...*



*... bei „Pagodenhäusern“ müssen alle Außenwände des obersten Geschosses um 1,50m zurückspringen.*

*Dachüberstände sind regional typisch auf maximal 70 cm begrenzt. Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortgang). Bei Pultdächern sind aus gestalterischen Gründen auch größere Dachüberstände möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf 0,70 m begrenzt.*

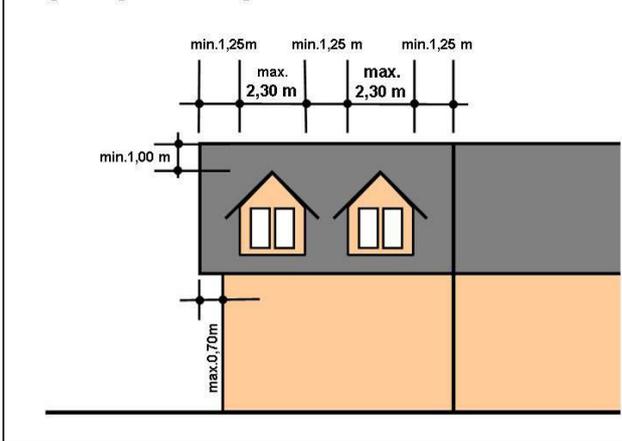


*Die Dachfarbe der Gebäude ist grundsätzlich „Grau“ (alle Grau- und Anthrazittöne) als Pfannen- oder Blecheindeckung auszubilden. Außerdem sind die Gauben entsprechend an das Hauptdach anzupassen. Insbesondere für die Fernwirkung der von weitem sichtbaren Ortssilhouette ist ein einheitlicher Farbton von großer Bedeutung.*

*Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da reflektierende Sonnenstrahlen Blendwirkungen auf die benachbarte Bebauung hervorrufen können.*

# Dachgauben

## Regelung zu Dachgauben



## Planerische Festsetzung

*Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,30 m (Außenmass) begrenzt. Der Abstand untereinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeabschlusswand und zu dem freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.*

*Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig - mindestens 1,00 m - unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.*



## Planerische Zielsetzung

*Die Dachform ist ein wesentliches Gestaltungselement. Das Dach verleiht dem Haus sein Gepräge und ist in der Regel typisch für ein bestimmtes Gebiet. Die Ausbildung einer ortsbildprägenden, zusammenhängenden Dachlandschaft ist für das Vogelrutherfeld ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Planung. Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Dachgestaltung einheitlich auszubilden.*



*Zur Stärkung des kleinstrukturierten Neubaubereichs werden Festsetzungen zu den Dachaufbauten getroffen. Zur Vermeidung von Gaubenbändern und einem damit verbundenen höheren Gesamteindruck der Gebäude werden Festsetzungen zur Länge und Höhe der Dachaufbauten und zu den Abständen untereinander getroffen.*