GESTALTUNGSHANDBUCH
WOHNPARK GROßE EVERSHEIDE

GESTALTUNGSHANDBUCH

für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 38 -Eversburger Friedhof-

der Stadt Osnabrück

OSNABRÜCK

DIE | FRIEDENSSTADT

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	07
Anlass + Zielführung	08-09
Osnabrück- Stadtteil Eversburg	10
Städtebauliches Konzept	11-12
Räumliche Einordnung	
Erschließung I Grünfläche	
7. Änderung Bebauungsplan Nr. 38	13-14
Gebäude	15-20
Höhen	
Gebäudetypologien	
Dachform	
Dachgestaltung	
Farben I Materialitäten	
Freiraum	21-26
Zonierung I Vorgärten	
Bepflanzung	
Natur- und Artenschutzfreundliche Gartengestaltung	
Flächen für den ruhenden Verkehr	
Technik	27
Bildnachweis	28
Impressum	29

VORWORT

Die Stadt Osnabrück möchte auch im Stadtteil *Eversburg* neue Wohnbauflächen mobilisieren, um einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zu mehr (bezahlbarem) Wohnraum im Stadtgebiet Osnabrück zu leisten.
Vor diesem Hintergrund wurde das bisherige Planungsrecht zwischen der bestehenden Friedhofsfläche und der vorhandenen Straßenrandbebauung an der *Schwenkestraße*, *Triftstraße*, *Kirchstraße* und *Wersener Straße* in *Eversburg*, welches bisher zusätzliche Erweiterungsflächen für den dort vorhandenen Friedhof festsetzte, zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung geändert.
Aufgrund der zuvor beschriebenen städtebaulichen Lage der Grundstücke im Innenbereich der bereits wohnbaulich genutzten Straßen sowie wegen der zentralen Lage des Gebietes an sich (ca. 3,5 km bis zur Innenstadt) bietet es sich an, hier entsprechendes Planungsrecht zu schaffen und hier das zukünftige Baugebiet „*Wohnpark Große Eversheide*" zu entwickeln. In den folgenden Jahren sollen hier ca. 200 Wohneinheiten in Kettenhaus-, Reihenhaus-, Doppelhaus- und freistehender Einfamilienhausbebauung sowie im Geschosswohnungsbau entstehen.
Mit dieser kommunalen Projektentwicklung ist darüber hinaus das Ziel verbunden, insgesamt die Lebensqualität in dem Stadtteil Eversburg zu stärken. Weitere Projektziele sind hier die Entwicklung eines zeitgemäßen Wohnstandortes mit direkter Einbindung in vorhandene bzw. noch herzustellende Freizeit- und Erholungsflächen. Im Sinne des strategischen Stadtziels einer sozial- und umweltgerechten Stadtentwicklung sollen bei der Entwicklung des „*Wohnparks Große Eversheide*" insbesondere bezahlbarer Wohnraum sowie Angebote für Baugruppen berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind mittels der vorliegenden Bauleitplanung die fuß- und radläufige Durchlässigkeit und auch die Vernetzung des westlich angrenzenden Baugebietes *Landwehrstraße/ Schwenkestraße* nahezu kreuzungsfrei zu den östlich benachbarten Schul- und Sportflächen durch entsprechende Fuß- und Radwege gewährleistet. Auch sind Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung im geplanten Baugebiet unter anderem über die eigentliche Friedhofsfläche gewollt und vorgesehen. Der Nachhaltigkeit dieser Wegeverbindungen wird somit in besonderer Weise Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die vorgesehene Entwicklung des Baugebietes, die u.a. insbesondere anspruchsvolle ökologische und gestalterische Belange berücksichtigen soll, ist von der Verwaltung die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes in Auftrag gegeben worden (Architekturbüro Ahrens+Pörtner, Hilter). Auf Basis dieses Entwurfes wurde das Planungsrecht nun geändert, der Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung wurde im Mai 2019 gefasst. Der entsprechende Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass ca. 50% der geplanten Wohneinheiten als Familienhausbau (Kettenhaus-, Reihenhaus-, Doppelhaus- und freistehender Einfamilienhausbebauung) und ca. 50% als Geschosswohnungsbau errichtet werden können.

Im Vorfeld der anstehenden Flächenvermarktung und vor dem Hintergrund, dass dabei eine städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität des Gebietes sichergestellt werden soll, wird das vorliegende Gestaltungshandbuch als Teil des Vermarktungskonzeptes dienen. Auch in dem Bewusstsein, dass sich über die Jahre der Nutzung Änderungen in Bezug auf die Anforderungen der Nutzungen sowie des gestalterischen Anspruchs ergeben können, erwartet die Stadt Osnabrück mit dem Gestaltungshandbuch eine qualitätsvolle Gestaltung aller Baukörper.

ANLASS UND ZIELFÜHRUNG

Die Stadt Osnabrück möchte in dem Bereich zwischen Triftstraße, Kirchstraße, Wersener Straße und Schwenkestraße in einem Gebiet rund um den Friedhof Eversburg ein zeitgemäßes und hochwertiges Stadtquartier entwickeln.
Der städtebauliche Entwurf der Ahrens + Pörtner Architektengesellschaft mbH aus Hilter a.T.W. bildet hierfür eine erste Grundlage.
Die dargestellten Grundstückseinteilungen sowie Kubaturen dienen nur einer exemplarischen Darstellung zur Veranschaulichung der geforderten Gestaltungsqualitäten.

Mit dem Erlangen der Rechtsverbindlichkeit stellt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 -Eversburger Friedhof- der Stadt Osnabrück ein wichtiges Instrument in Bezug auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen dar.
Das Gestaltungshandbuch formuliert - in Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes - Leitlinien zur Gestaltung der Bautypologien, der öffentlichen Räume, der privaten Freiflächen sowie der energetischen Anforderungen und gibt Hinweise über Möglichkeiten, den urban geprägten Raum ökologisch aufzuwerten. Sie dienen der Sicherung der städtebaulichen Qualität und haben das Ziel, die verschiedenen Einzelvorhaben zu einem harmonischen Gesamtbild zu fügen. Diese im Gestaltungshandbuch formulierten Gestaltungsleitlinien können mittels Bebauungsplanfestsetzungen verpflichtend sein oder empfehlenden Charakter haben.

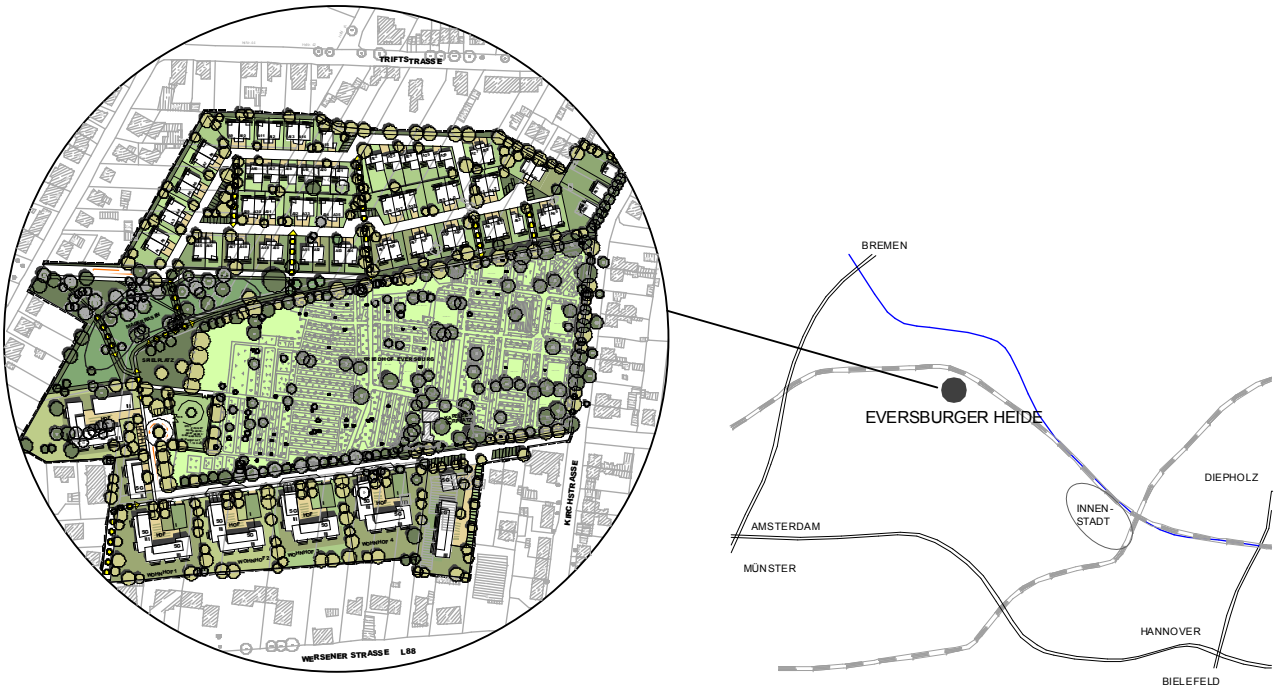
Ziel sollte es sein die zukünftigen Bewohner des neu entstehenden Quartiers für ein gemeinsames Architekturverständnis zu gewinnen.
Das Gestaltungshandbuch soll somit die Regelungen und Vorgaben des Bebauungsplans im Detail erklären sowie die Vorgaben grafisch veranschaulichen. Darüber hinaus soll es die Gestaltungsspielregeln aufzeigen und somit die Qualität des Quartiers definieren.

Ferner ist die Stadt Osnabrück seit Jahren im Klimaschutz erfolgreich aktiv und möchte daher auch im Rahmen der Quartiersentwicklung zum energieeffizienten Bauen auffordern. Einen Überblick zu verschiedenen Beratungs- und Fördermöglichkeiten in diesem Bereich bietet Ihnen die städtische Förderbroschüre „Mit wenig Energie Geld sparen“.
Des weiteren wird nach den geltenden ökologischen Rahmenbedingungen der Stadt Osnabrück bei Neubauten die Einhaltung bestimmter ökologischer Standards bzw. gegebenenfalls die Erstellung eines Energieversorgungskonzeptes gefordert. Die hier einzuhaltenden Vorgaben zum Energiestandard von Neubauten orientieren sich an der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (z. Zt. KfW 55). In diesem Zusammenhang sind auch Vereinbarungen über die Nachweiserbringung des tatsächlich eingehaltenen

Energiestandards (z. B. Vorlage eines Energiepasses) bzw. über etwaige Vertragsstrafen für den Fall der Nichteinhaltung zu treffen. Bei der Realisierung von größeren Wohnbauvorhaben oder zusammenhängenden wohnbaulichen Entwicklungen wird darüber hinaus die Erstellung und Vorlage eines mit der Stadt abgestimmten Energieversorgungskonzeptes notwendig.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 sowie dieses Gestaltungshandbuch bilden eine verbindliche Grundlage für das weitere Verfahren.
Zur Sicherung einer qualitätsvollen Umsetzung der architektonischen Grundgedanken wird eine Baukomission einberufen, die die eingereichten Gebäudeentwürfe im Maßstab 1:100 auf die Einhaltung der Vorgaben prüfen wird. Diese abgestimmten Entwürfe bilden dann die Grundlagen für das jeweilige spätere Bauantragsverfahren.

OSNABRÜCK-STADTTEIL EVERSBURG



Skizze Verortung des Plangebiets in Osnabrück

Der Stadtteil Eversburg befindet sich im Nordwesten der Stadt Osnabrück. Das Plangebiet ist ca. 11,8 ha groß, wobei es sich in ca. 5 ha Wohnbaufläche, ca. 5,3 ha Grünfläche inklusive Friedhof und ca. 1,5 ha Verkehrsfläche aufteilt. Es ist im Westen, Norden und Osten von kleinteiligen Wohngebieten mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung umschlossen. Im Süden grenzt der Geschosswohnungsbau entlang der Wersener Straße an.

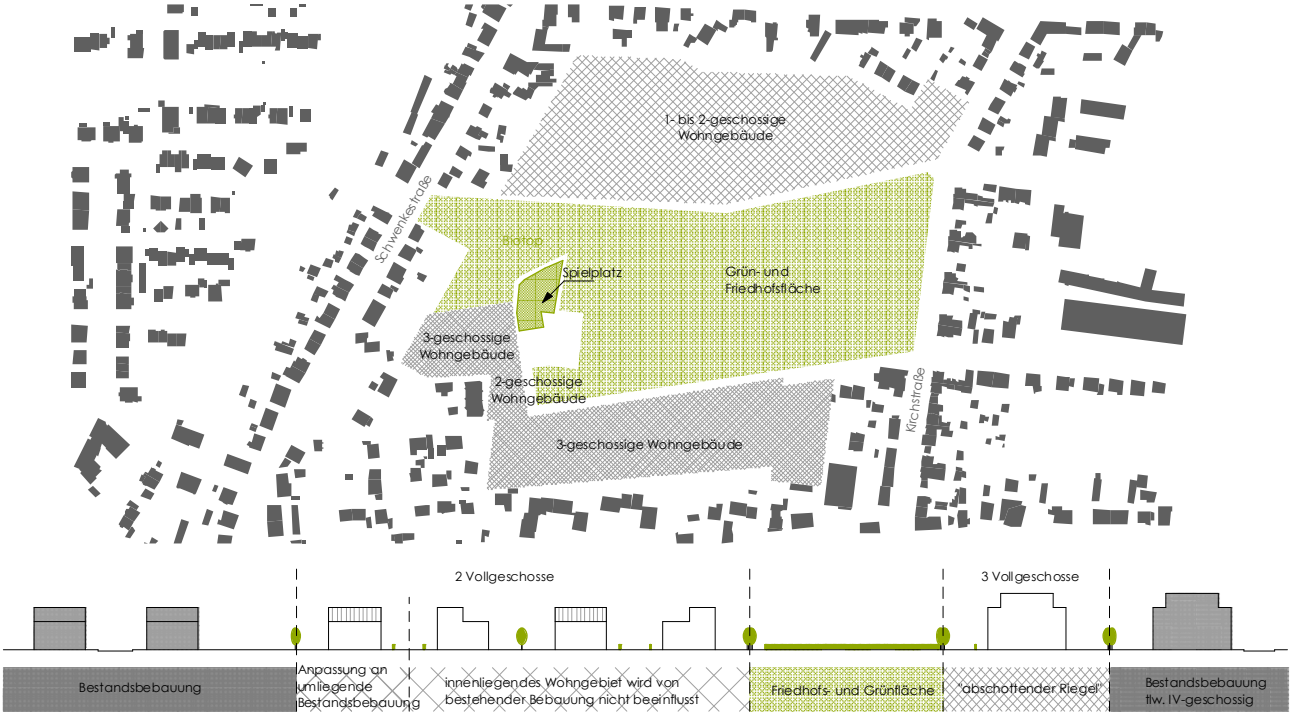
Für den Individualverkehr besteht eine Anbindung über den Autobahnzubringer (L88) an die Autobahn A1 (Abfahrt Osnabrück - Hafen). Der Anschluss an den ÖPNV ist im Bereich der Wersener Straße (L88) sichergestellt.

Der Stadtteil Eversburg bietet Gestaltungsmöglichkeiten der Freizeitaktivitäten beispielsweise im Sportverein Eversburg. Auch das Naherholungsgebiet Natruper Holz oder der nahegelegene Rubbenbruchsee sind beliebte Ziele.

Zunächst lässt sich das Plangebiet durch den zentral gelegenen Friedhof in einen nördlichen und einen südlichen Planungsbereich teilen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass der nördliche Planbereich als Familienwohnungsbau mit Reihen-, Doppel- und freistehender Einfamilienhausbebauung und der südliche Bereich als Geschosswohnungsbau für vielschichtige Wohnformen errichtet werden kann.

Bei der Bestandsanalyse wurde festgehalten, dass ein Großteil der für die Bebauung vorgesehenen Fläche gärtnerisch genutzt wird oder öffentlich nutzbaren Wiesen- und Grasflächen zuzuordnen ist. Die Magerrasenfläche ist gesetzlich geschützt und wird deswegen weitestgehend nicht überplant.
Ziel ist es, in bestimmten Bereichen den ökologischen Verlust, der durch die Versiegelung von Grünflächen entsteht, u.a. durch extensive Dachbegrünungen zu minimieren und Dachflächen einen ökologischen Wert zu verleihen.
Hauptentwurfselement der städtebaulichen Planung ist die fuß- und radläufige Durchlässigkeit und die Vernetzung mit dem westlich angrenzenden Baugebiet Landwehrstraße/Schwenkestraße. So können die östlich benachbarten Sport- und Schulflächen durch entsprechende Fuß- und Radwege nahezu kreuzungsfrei erreicht werden. Auch sind Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung im geplanten Baugebiet gewollt und vorgesehen um die Durchlässigkeit besonders für Fußgänger zu gewährleisten.
Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, werden die Wohngebiete jeweils einseitig erschlossen. Die Erschließung des nördlichen Planungsgebiet erfolgt über die westlich gelegene Schwenkestraße. Die Straße Eversheide führt von der im Osten liegenden Kirchstraße ab und endet in einer Sackgasse im südlichen Planungsgebiet.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT
RÄUMLICHE EINORDNUNG



Räumliche Einordnung

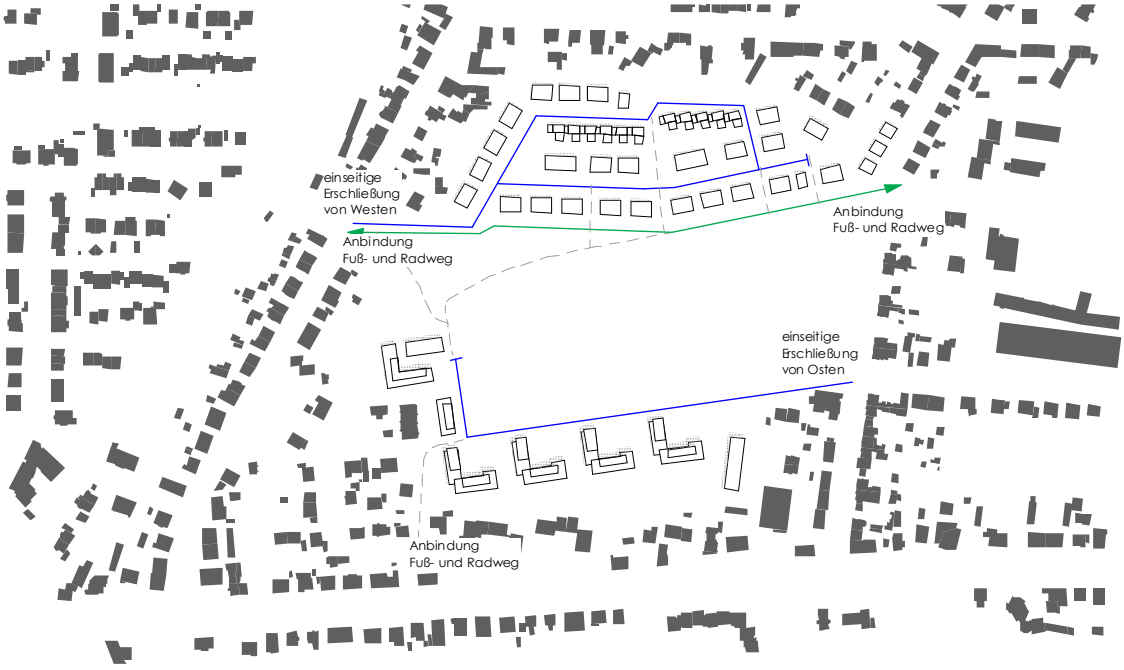
Hinter dem grundlegenden Konzept für die Neugestaltung der Eversburger Heide steckt der Gedanke, die nicht benötigte Friedhofserweiterungsfläche für dringend erforderliche Wohnbauflächen festzusetzen.

Durch ein gesamtstädtisches Konzept können hier u.a. besondere Wohnformen wie Alters-Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationswohnungen geplant werden.
Auf Grund der Menge an geplanten Wohneinheiten sieht die Stadt Osnabrück einen großzügigen Spielplatz auf der Grünfläche neben der Friedhofsanlage vor. Diese Fläche liegt zentral im Plangebiet und ist durch Wegeverbindungen allseitig gut zu erschließen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich das Planungsgebiet im städtebaulichen Sinne harmonisch in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügen und trotzdem einen eigenen Charakter entwickeln.
Die Randbebauung im Nordwesten des Planungsbereiches soll sich durch die Kubatur und Dachform an der Bestandsbebauung orientieren und einen Übergang zu den neuen Formen der Doppel- und Reihenhäuser schaffen, die mit einem Flachdach ausgebildet werden.
Als Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen und dem Friehofsgelände sollen die südlich gelegenen Doppelhäuser zwingend zweigeschossig mit wahlweise einem Staffelgeschoss errichtet werden, um eine klare Grenze nach Süden zu definieren.

Auch der südliche Planbereich orientiert sich in seiner Nutzung und Bauweise an den bestehenden Mehrfamilienhausstrukturen an der Wersener Straße.

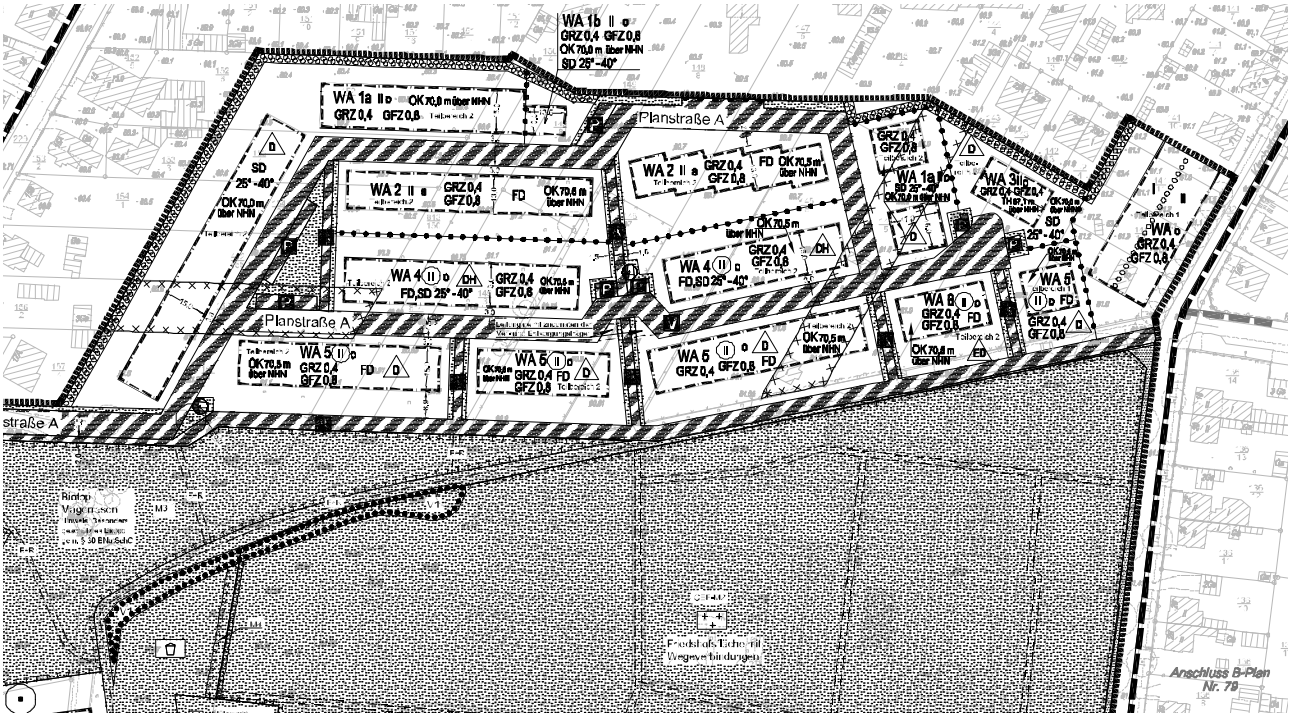
STÄDTEBAULICHES KONZEPT
ERSCHLIESSUNG UND GRÜNFLÄCHEN



Städtebauliche Körnung und Erschließung

Grünflächen + Biotop

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.38 -EVERSBURGER FRIEDHOF-
FESTSETZUNGEN



7. Änderung Bebauungsplan Nr. 38_der nördliche Bereich

Die Satzung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 - Eversburger Friedhof- wurde am 28.05.2019 durch den Rat der Stadt Osnabrück gefasst und bildet die rechtliche Grundlage zur Entwicklung des Gebiets.
Auszüge aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind in den nachfolgenden Kapiteln des Gestaltungshandbuchs grau hinterlegt dargestellt.
Das gesamte Areal ist als allgemeines Wohngebiet deklariert und dient gemäß §4BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.
Zudem kann durch die unterschiedliche Festsetzung eine Mischung verschiedenartiger Bau- und Wohnformen entstehen und dadurch eine vielfältige Wohnkultur entstehen.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den Gebäudehöhen und der Dachausbildung sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angegeben; es dürfen somit 40% der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 definiert und beschreibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Grundstücksfläche.
Im Norden sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, teilweise wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

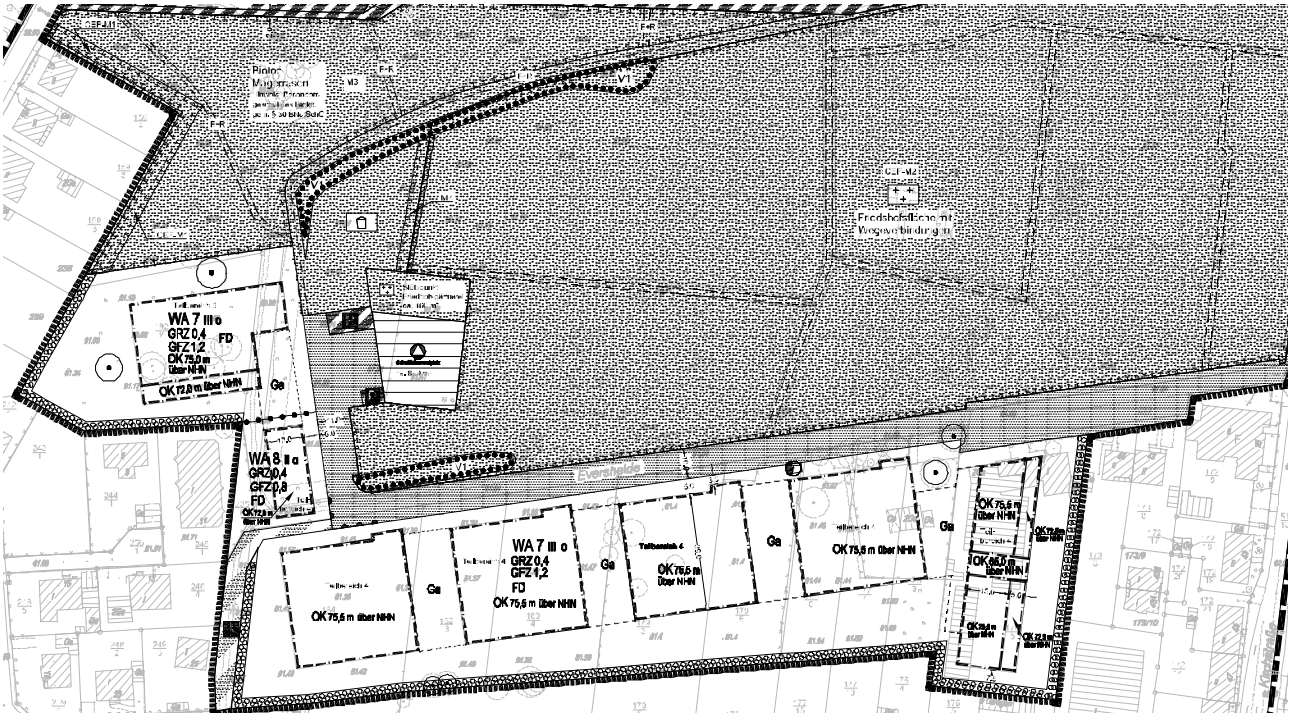
Bis auf die Bereiche des WA 2 ist eine offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise. Danach wird bei Kettenhäusern auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind nur Kettenhäuser, die aus einem grenzständigen Wohngebäude mit einer unmittelbar angebauten grenzständigen Garage bestehen, zulässig. Hierbei sind Hausgruppen aus mindestens fünf Kettenhäusern zulässig.

Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA, WA1a, WA1b, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA 6 Garagen zwischen der das entsprechende Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.38 -EVERSBURGER FRIEDHOF-
FESTSETZUNGEN



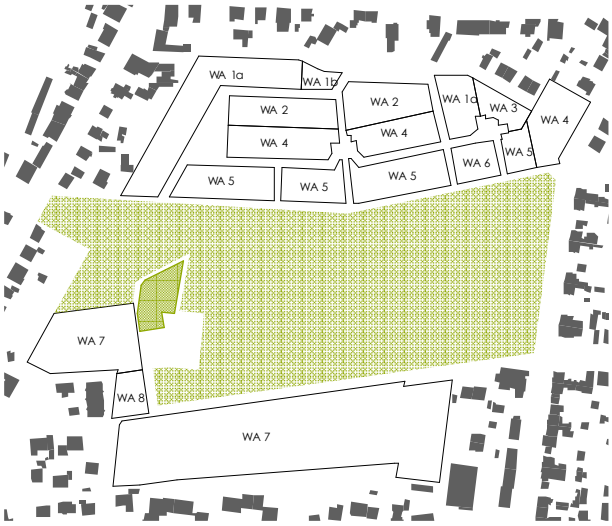
7. Änderung Bebauungsplan Nr. 38_der südliche Bereich

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 angegeben; es dürfen somit 40% der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist -bis auf im Bereich WA 8 (0,8)-mit 1,2 definiert.
Als Mindestmaß der Geschossigkeit sind - bis auf im Bereich WA 8 (II)- drei Vollgeschosse festgeschrieben.
Im gesamten südlichen Bereich gilt die offene Bauweise.

Generell wird sowohl im nördlichen als auch südlichen Bereich die durch bauliche Anlagen zu bebauende Fläche durch Baugrenzen umrandet und markiert.
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nicht zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze im nördlichen Bereich zulässig, so dass der Vorgarten eine Grün- und Freiraumqualität erhält.
Im WA 7 und WA 8 dürfen diese nur in den gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Denkbar wären auch Tiefgaragen um die Gestaltung des Quartiers nicht durch den ruhenden Verkehr zu dominieren.

Die detaillierte Darstellung der Bauweisen ist im separaten Kapitel Gebäudetypologie noch vertiefender dargestellt.

Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen nicht zulässig.



Übersicht der WA

GEBÄUDE
GEBÄUDEHÖHEN

Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Der Bebauungsplan sieht für den Planungsbereich maximale Gebäudehöhen vor. Diese sind der obenstehenden Plangrafik zu entnehmen. Zusätzliche detaillierte Höhenregelungen zu Staffelgeschossen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der nördliche Bauabschnitt fügt sich in Form und Höhe in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein.
Im Übergang zu den großflächigen Friedhofsflächen als begrünte Erholungsflächen ist eine entsprechend hohe Gebäudekante städtebaulich gewünscht. Dies wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte zwingend 2-geschossige Bauweise verfolgt. Außerdem wird eine entsprechende bauliche Dichte hier als städtebaulich richtig und nachbarschaftsverträglich angesehen.

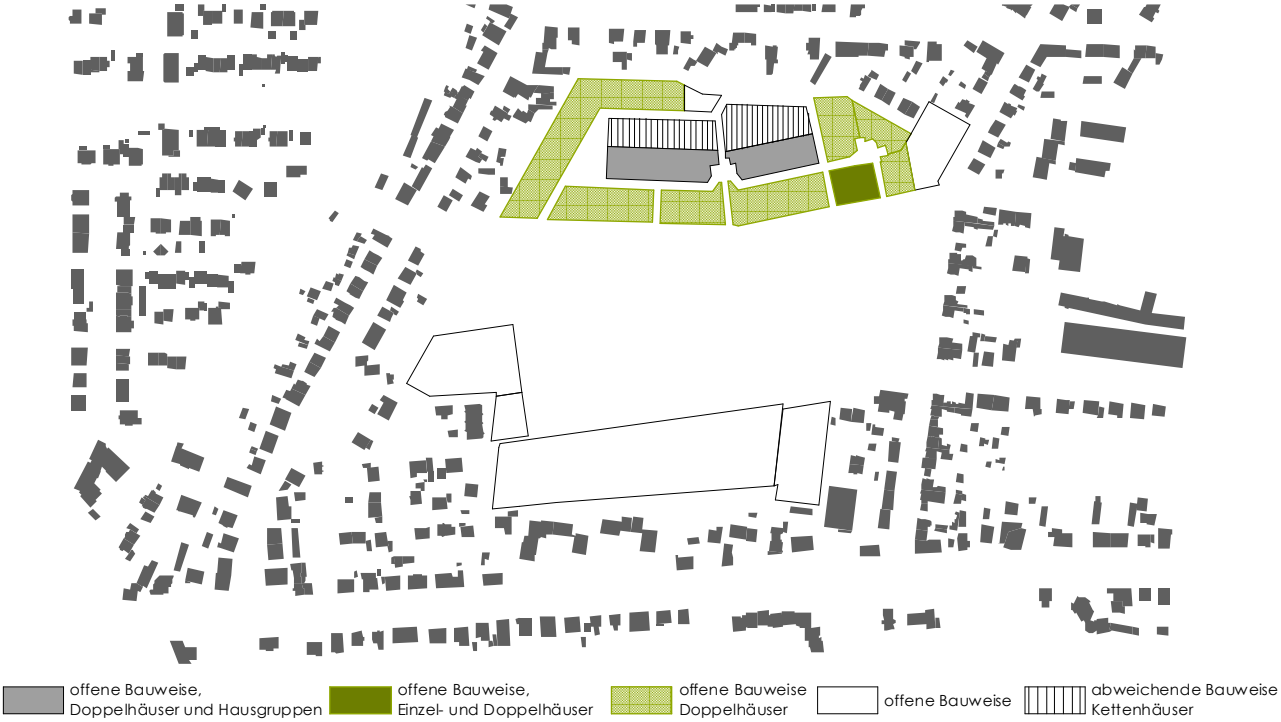
Durch die Gliederung der Baukörper mit Staffelgeschoss soll eine gute Belichtung der Wohngebäude gewährleistet werden.

Im südlichen Plangebiet sind die Mehrfamilienwohnhäuser als dreigeschossige Baukörper zu planen und bilden somit einen städtebaulichen Abschluss zur Wersener Straße.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 18 Absatz 1 BauNVO gelten im Plangebiet Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN).
Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1m durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO dürfen innerhalb des Wohngebietes WA 3 Gebäudetraufen (Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Gebäudeaußenwand) eine Höhe von 67,1 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Traufen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Dachgauben bleiben außer Betracht.

GEBÄUDE
GEBÄUDETYPOLOGIEN



Bautypologien

Die Übersichtsskizze zeigt die Verteilung der Bebauung auf Basis des Bebauungsplanes. Das Bebauungs- und Erschließungskonzept des Architekturbüros Ahrens + Pörtner dient als Grundlage für das Gestaltungshandbuch. Die Darstellung der städtebaulichen Ziele ist als schematische Entwurfsskizze zu verstehen.

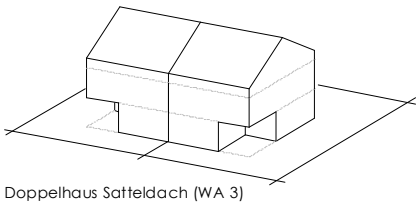
Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung von verschiedenen Gebäudetypologien vor, um vielfältige Nutzerstrukturen zu erhalten. Die differenzierte Bebauungsstruktur ermöglicht ein breit gefächertes Wohnangebot bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Hierdurch erhält jeder Bereich des Quartiers eine eigene Identität.
Die im Bebauungsplan festgesetzten unterschiedlichen Gebäudetypen gewährleisten eine soziale Mischung als Voraussetzung für das Entstehen stabiler sozialer Strukturen. Die Mischung von Dichte und Freiraum erzielt eine starke Belebung des Plangebietes mit Raum für Kommunikation sowie Rückzug.

Um auch bei der Gebäudetypologie Bezüge zu den angrenzenden Wohngebieten aufzunehmen, sind im nördlichen Bereich die Doppelhäuser platziert. Diese umranden in Kombination mit der direkt nördlich an den Friedhof angrenzenden Fläche einen Bereich für Doppelhäuser und Hausgruppen.
Südlich des Friedhofes sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu platzieren, die den städtebaulichen Bezug zur bestehenden Bebauung an der Wersener Straße aufnehmen.
In den Mehrfamilienhäusern sollen auch besondere Wohngruppen wie Alters-Wohngemeinschaften oder auch Mehrgenerationswohnungen entstehen können.

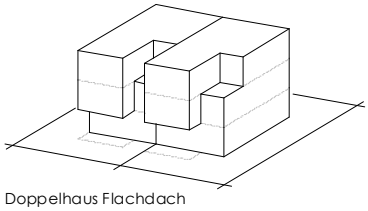
Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO gilt in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise. Danach wird bei Kettenhäusern auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 sind nur Kettenhäuser, die aus einem grenzständigen Wohngebäude mit einer unmittelbar angebauten grenzständigen Garage bestehen, zulässig. Hierbei sind Hausgruppen aus mindestens fünf Kettenhäusern zulässig.

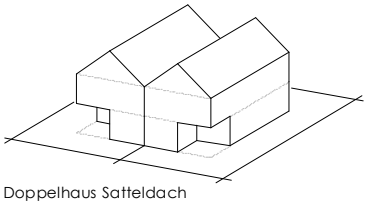
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA, WA 1a, WA 1b, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 Einzelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser sowie Doppelhaushälften nur aus einem Wohngebäude bestehen und jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen beinhalten.



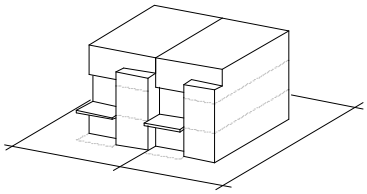
Doppelhaus Satteldach (WA 3)



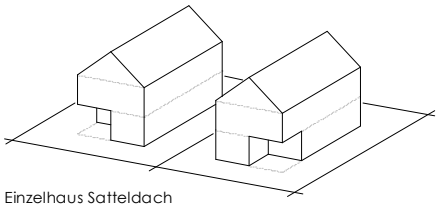
Doppelhaus Flachdach



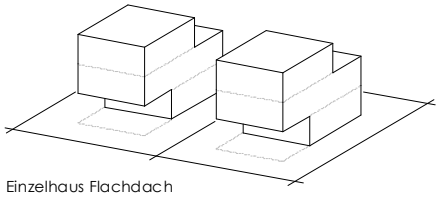
Doppelhaus Satteldach



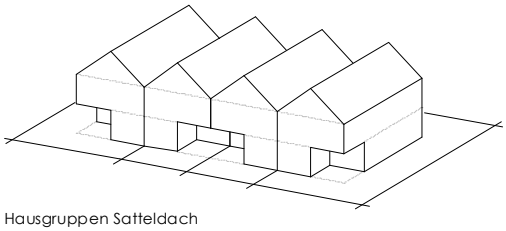
Doppelhaus Flachdach



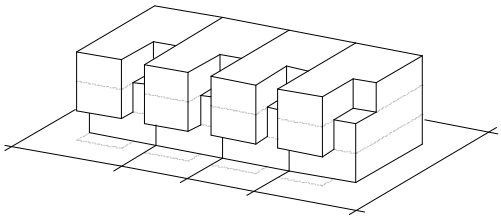
Einzelhaus Satteldach



Einzelhaus Flachdach



Hausgruppen Satteldach



Hausgruppen Flachdach

Exemplarische Kubaturen für die Gebäudetypologien

GEBÄUDE
DACHFORMEN

Satteldach 25° - 40° (Dachbegrünung und/oder PV-Anlagen möglich)

Flachdach extensiv begrünt

Satteldach 25° - 40° (Dachbegrünung und/oder PV-Anlagen möglich) oder extensiv begrüntes Flachdach <15° (mit oder ohne PV-Anlagen)

Dachform und Dachbegrünung

Das Erscheinungsbild des Quartiers wird u.a. durch die Dachformen der Gebäude geprägt. Die zulässige Dachformen und Dachneigungen variieren und ordnen sich entsprechend des städtebaulichen Konzepts in die umgebende Bebauung ein oder stellen eigenständige Bereiche mit modernen Flachdächern dar.

Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind als begrünte Flachdächer mit einer Neigung <15° auszubilden.

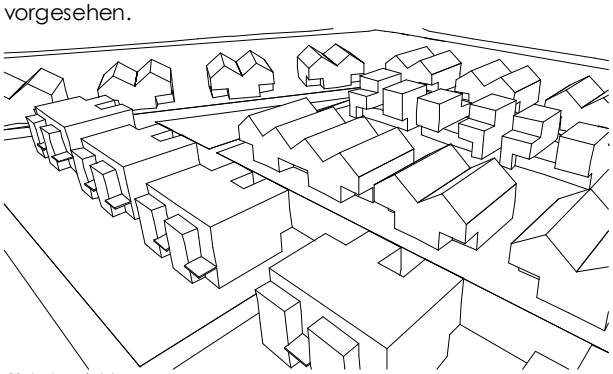
Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 3 sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° auszubilden.

Die Hauptdächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 40° oder als begrünte Flachdächer mit einer Neigung <15° auszubilden.

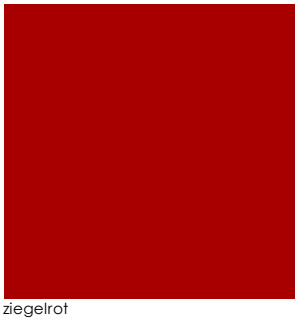
Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.

Geneigte Dächer:
Um eine einheitliche Gestaltung in Bezug auf die umgebende Bestandsbebauung zu erzielen, sind im nordwestlichen Bereich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-40° zulässig. Es sollte blockweise eine einheitliche Ausrichtung erfolgen, zudem ist die Energieeffizienz der geplanten Wohngebäude nachzuweisen.
Um einen möglichst zeitgemäßen Charakter zu wahren, sollten die Dachüberstände nicht größer als 30 cm sein. Wünschenswert wäre der Verzicht auf Dachüberstände. Dachgauben und Dacheinschnitte sind generell nicht in Kombination auf einer Dachseite zu realisieren. Dachgauben sowie Dacheinschnitte sollten einen ausreichenden Abstand zum First aufweisen.

Flache Dächer:
Gemäß Bebauungsplan sind im Bereich nördlich des Friedhofes sowie südlich von diesem Flachdächer obligatorisch.
Im Bebauungsplan ist eine Nutzung dieser Flachdächer mittels Dachbegrünung und Energiegewinnung vorgesehen.



Giebelausrichtung


ziegelrot

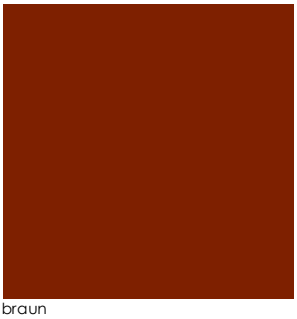

braun

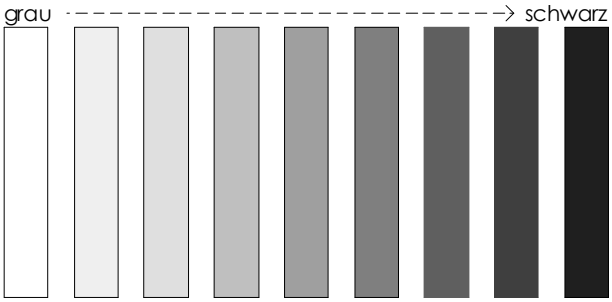
Abb. 01
Integration von Fallrohren

Abb. 02

grau

schwarz

Farbspektrum Dachziegel



Helligkeitsabstufungen für Dachflächen

Zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung, des Lokalklimas sowie des ökologischen Wertes sind in Teilen des Gebietes Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung obligatorisch. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen. Eine zusätzliche Installation von technischen Anlagen (Solar- bzw. Photovoltaik) auf den Gründächern ist in bestimmten Bereichen möglich (siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes).
Es ist auf eine ansprechende Gestaltung mit architektonischer Qualität zu setzen. Die Positionierung der technischen Anlagen ist in der Form zu wählen, dass diese nicht aus dem öffentlichen Straßenraum sichtbar sind. Eine Positionierung darf nur auf der obersten Dachfläche erfolgen.
Bei Flachdächern sollte auf Dachüberstände verzichtet werden. Wünschenswert wäre darüber hinaus auch die Begrünung von Carports und Garagen.

Auf solitäre Vordächer ist zu verzichten. Vordächer sollen grundsätzlich Teil der Gebäudekubatur sein.

Dachrinnen oder Attikableche, die in der Ebene der Fassade liegen, können einen Dachrandabschluss bilden. Die Dachentwässerung hat in farblicher Abstimmung auf das Hauptmaterial der Fassade zu erfolgen. Es sind fassadengliedernde sowie in die Fassade integrierte Elemente zulässig, die sich der Gesamtkubatur unterordnen.

Bei den geneigten Dachflächen sollte die Dacheindeckung aus Dachziegeln in Ton oder Betonstein im Farbspektrum ziegelrot und braun oder grau/ schwarzausgeführt werden. Es sollten keine hochglänzenden und farblich changierenden Materialien verwendet werden.
Innerhalb eines Baukörpers ist nur eine Farbigkeit zu verwenden.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Gebäudedachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche < 50 m^2 ausgenommen.

Die Dacheindeckungen der Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur in einem ziegelroten, braunen oder grau/schwarzen Farbspektrum zulässig. Außerdem sind dauerhaft begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) zulässig.

GEBÄUDE
FARBEN I MATERIALITÄTEN

Abb. 03

Abb. 04

Abb. 05

Abb. 06

Abb. 07

Abb. 08

Farbspektrum Verblendziegel

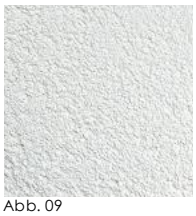
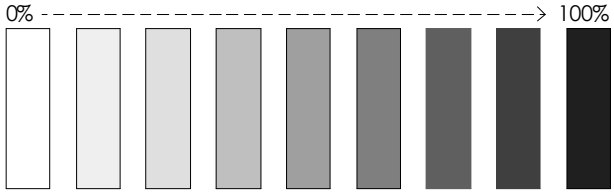


Abb. 09

Abb. 10

Abb. 11

Putzstrukturen und Holz



Helligkeitsabstufungen für Putzoberflächen, Fenster- und Türen

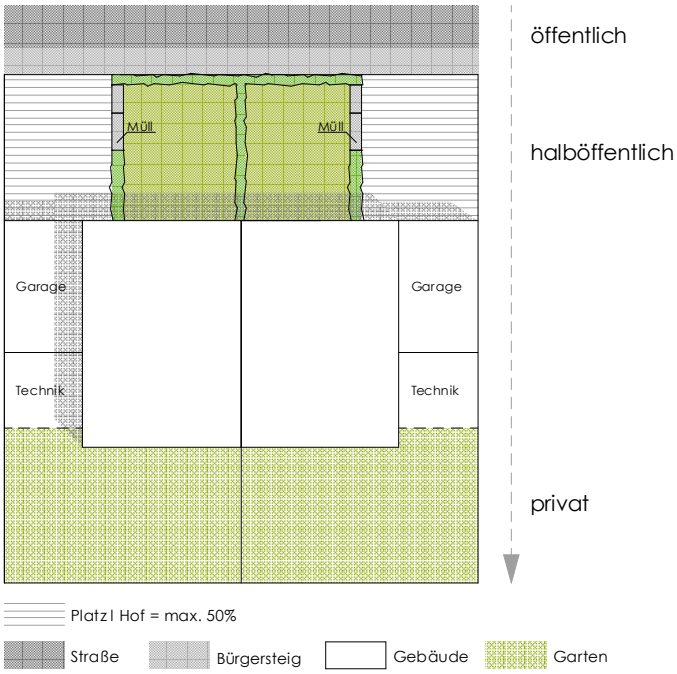
Generell soll nicht nur durch die Kubatur sondern auch durch Farbigkeit und Materialität eine lebendige Fassade mit einer plastischen Qualität entstehen.
Als Fassadenmaterial können Putz- oder Verblendmauerwerkfassaden ausgeführt werden.
Untergeordnete Bauteile mit einem Flächenanteil von maximal 1/4 der Gesamtfassadenfläche können auch in anderen Materialien wie Naturstein, Beton Holz bzw. Holzwerkstoffe sowie Metall ausgeführt werden.
Ebenso können Teile der Fassade bepflanzt werden. Fassadenbegrünungen haben viele Vorteile.
Sie reduzieren sehr wirkungsvoll die sommerliche Aufheizung und stellen so geeignete Maßnahmen dar, dem Klimawandel zu begegnen. Gleichzeitig wird an der begrünten Fassade ein Lebensraum für Tiere geschaffen. Fassadenbegrünung dient somit auch dem Erhalt der städtischen Artenvielfalt.
Generell gilt, dass Fassadenmaterial und -farbe möglichst auf die benachbarte Bebauung abzustimmen sind. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist ein einheitlicher Farb- und Materialkanon zu wählen.
Auch sind die Fassaden eines Gebäudes in Bezug auf Materialität und Farbigkeit einheitlich zu gestalten.
Als Farben für Fensterrahmen und Türen sowie Absturzsicherungen sind Farben im Rahmen von Weiß-, Grau-, und Schwarztönen sowie Holzfarben zulässig.
Glas bei Fenstern oder Absurzsicherungen sind transparent oder transluzent auszuführen, spiegelnde Glasflächen sind nicht erwünscht.

Auf historisierende Elemente und Kopien von regional untypischen Bauelementen und Stile sollte verzichtet werden.
Gliederungen der Fassadenstruktur sind hingegen wünschenswert, beispielsweise erreichbar durch:
- Mischung Dünn- und Normalformat
- Reliefausbildung

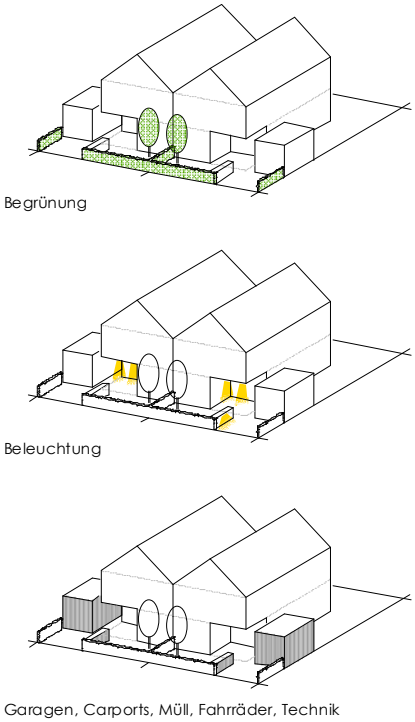
Ziel des Material- und Farbkonzeptes ist ein zusammenhängendes, auf städtebaulicher und architektonischer Ebene attraktiv gestaltetes Wohnquartier zu schaffen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben einheitlich zu gestalten.

FREIRAUM
ZONIERUNG UND VORGÄRTEN



Zonierung



Vorgartengestaltung

Gebäude und Vorgärten formen den öffentlichen Straßenraum und prägen das Quartier. Um eine angemessene gärtnerische Durchgrünung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan durch einige Pflanzgebote in geeigneten Bereichen eine Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken auf den Baugrundstücken sowie bei oberirdischen Stellplatzanlagen festgesetzt. Bei den Hecken und Bäumen auf den Grundstücken ist darauf zu achten, dass die in der Pflanzliste A zum Bebauungsplan angegebenen heimischen Arten verwendet werden. Heimische Gehölze tragen einen erheblichen Anteil am Erhalt der lokalen Artenvielfalt bei und weisen gegenüber einer Vielzahl fremdländischer Pflanzen besondere Qualitäten für die heimische Tierwelt auf.

Der Vorgarten vermittelt zwischen öffentlichem Straßenraum und dem privaten Wohnraum. Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen abgeschottet werden, sind Einfriedungen auf allen Grundstücken entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken zulässig. Die Hecken können mit maximal 1,50 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet. Hierbei ist auf ein gemeinschaftliches Gesamterscheinungsbild zur Stärkung der Nachbarschaftsidentität zu setzen. Für die Hecken sind Gehölze aus der Pflanzliste A (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu verwenden.
Auch auf einer kleinen Fläche kann die Gestaltung der Vorgärten einen großen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten. Wünschenswert ist eine Bepflanzung mit heimischen Blühpflanzen und Gehölzen, die Nahrung und Lebensraum für Tiere bieten können. Vorgärten dürfen nur bis zu 50 % versiegelt sein. Zu den versiegelten Flächen zählen neben Pflasterflächen auch mit Kies, Steinen der Schotter abgedeckte Bereiche. "Steinerne Gärten" werden somit der versiegelten Fläche zugeschlagen und sind ungeeignet.

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen zu höchstens 50% versiegelt werden. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sogenannte Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt.

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig.

Blickdichte bauliche Sichtschutzanlagen über 1,5 m Höhe (gemessen ab Geländeoberkante) sind nur auf einer Gesamtlänge von höchstens 4 m je Baugrundstück im Bereich der Hausterrassen zulässig.

FREIRAUM
ZONIERUNG, VORGÄRTEN UND BEPFLANZUNG

Öffentliche Grünflächen Umgrenzung vom Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Öffentliche Grünflächen, festgesetzte Flächen zur Begrünung und zu erhaltene Bäume

Die Beleuchtung der Vorgartenzone entlang der Wohnstraßen sollte dezent erfolgen. Generell wünschenswert ist der Einsatz von Leuchten mit einem nach unten begrenzten Lichtkegel zur Akzentuierung einzelner Bereiche. Eine Abstrahlung nach oben soll insbesondere zum Schutz von Fledermäusen vermieden werden. Diesbezüglich wünschenswert ist auch die Verwendung von warmweißen LED-Leuchtmitteln. Es ist auch sinnvoll die Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern zu versehen oder zeitlich auf ein Minimum zu beschränken, um unnötige Störungen von Tierarten zu vermeiden.

Der optische Gesamteindruck eines Quartiers wird nicht nur durch die Hauptgebäude geprägt, sondern auch untergeordnete bauliche Anlagen sollen helfen eine qualitätvolle Entwicklung zu gewährleisten. Die Freiraumgestaltung soll in einem gestalterischen Kontext stehen. Abstellflächen für Fahrräder und Gartengeräte sowie sonstige Nebenanlagen sind zusammenzufassen und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Neben dem Pflanzangebot entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen muss auf einigen Grünflächen auch rückliegend eine zweireihige Heckenpflanzung durchgeführt werden. Auch hierbei sind die heimischen Gehölze der Pflanzliste A der Begründung zu verwenden.
Es ist zu beachten, dass es gemäß Bebauungsplan zu erhaltende Bäume gibt.

Stützmauern sind nur bis zu einer Ansichtshöhe von < 0,75 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine größere Ansichtshöhe zugelassen werden, wenn durch eine Stützmauerhöhe < 0,75 m die Nutzbarkeit des Baugrundstücks unzumutbar beeinträchtigt werden würde und baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

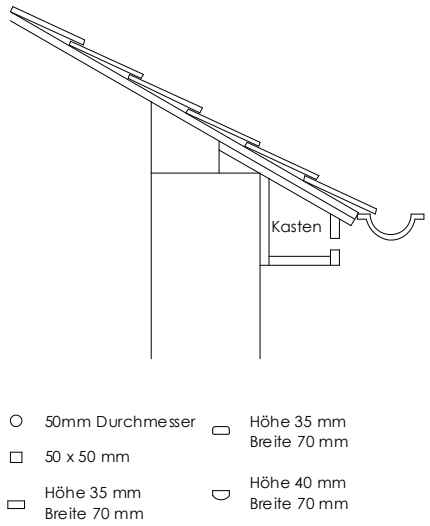
Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden und dürfen nicht in öffentlichen Grünflächen respektive Kompensationsflächen weitergeführt werden.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2- reihige Strauchhecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s.Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

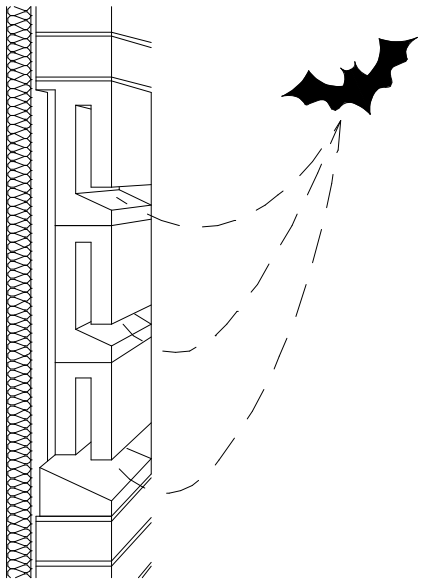
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB ist auf den Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA, WA1a, WA 1b, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ab einer Grundstücksgröße von 500m^2 ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1m Höhe über Wurzelhals (Pflanzauswahl: Pflanzliste A (s.Begründung)) oder ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1m Höhe über Wurzelhals) pro angefangener 500 m^2 Grundstücksfläche entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

FREIRAUM
NATUR- UND ARTENSCHUTZFREUNDLICHE GESTALTUNG

Traufkasten als Nistbereiche



Quartiersteine für Fledermäuse



Skizzen beispielhafter Lösungen für Brut- und Nistkästen

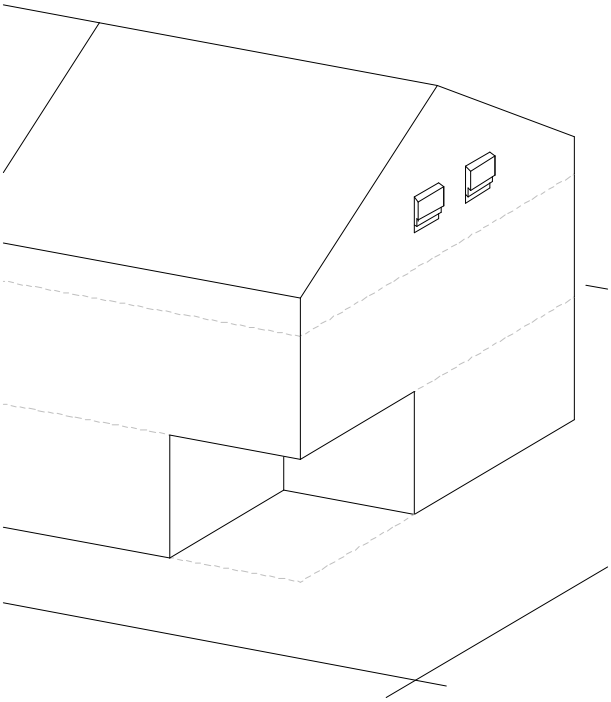
Für in Höhlen- und Halbhöhlen brütende Vogelarten und auch für Fledermäuse, die in Höhlen und Nischen überwintern oder ihre Jungen gebären, fehlt es gerade in Neubaugebieten an geeigneten Strukturen. Früher war es üblich, dass Spatz und Star unter der Dachrinne brüteten oder die Mehlschwalbe ihr Nest unter den Giebel baute. Moderne Gebäude lassen dies in der Regel nicht zu. Ein langfristig großer Beitrag zum Artenschutz kann hier neben der Gartengestaltung auch ganz besonders durch in die Gebäude integrierte oder an die Fassaden angebrachte Strukturen geleistet werden.
Für zahlreiche Tierarten werden fertige Nisthilfen/ Quartiere angeboten:

z. B.
Mauerseglerkasten an hohen Fassaden
künstl. Schwalbennester unter einem Dachüberstand
Fledermauskästen an der Fassade
Hohlsteine für Fledermäuse und Vögel
etc.

Mit einfachen Mitteln lassen sich manche Quartiere auch selbst bauen.

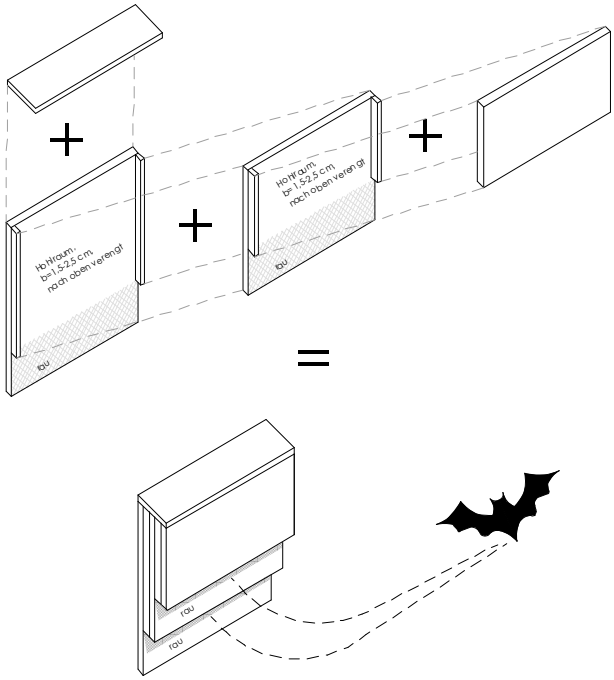
FREIRAUM
NATUR- UND ARTENSCHUTZFREUNDLICHE GARTENGESTALTUNG

Fledermausbretter



Skizze Brut- und Nistkästen

Detailansicht Fledermausbretter mit mehreren Quartierkammern



Zahlreiche wild lebende Tierarten nutzen neben der freien Landschaft insbesondere die Städte als Lebensraum. Einige Arten haben sich im Laufe der Zeit sogar so sehr mit dem Menschen arrangiert, dass sie von reich strukturierten Städten abhängig sind. Durch den Verlust städtischer Freiflächen, die Modernisierung der Gebäude und manche gestalterische Trends, sind zahlreiche Arten in der Stadt stark bedroht. Hier kann jeder Hausbesitzer einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten.

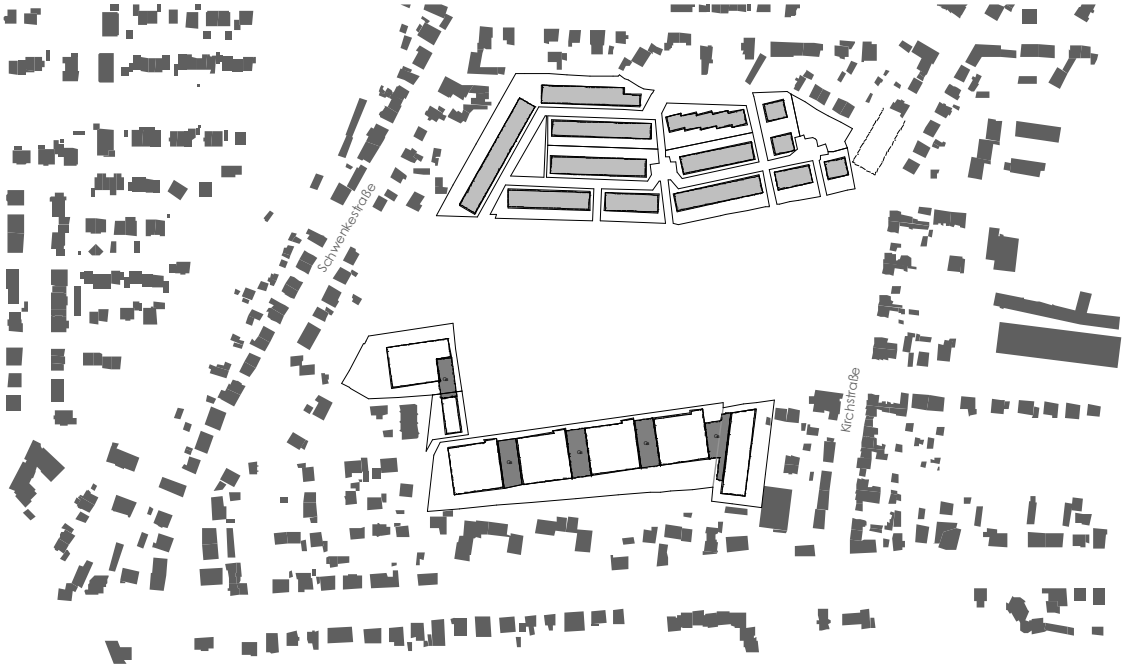
Strukturreiche Gärten mit vielfältiger Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern sind Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für zahlreiche, teilweise stark gefährdete Tierarten. Die Stadt Osnabrück begrüßt deren Verwendung im Garten in Form von Hecken und Einzelgehölzen. Vorsicht ist jedoch bei der Pflege geboten. Zu beachten ist, dass keinerlei Hecken und Sträucher in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres stark zurückgeschnitten oder sogar gerodet werden dürfen (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz). Solche Maßnahmen sind in den Wintermonaten vorzusehen.

Einen weiteren Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt leisten blühende Kräuter und Stauden. Empfehlenswert sind auch Blühmischungen zum Aussäen. Hierbei gilt jedoch etwas Vorsicht. Fertigmischungen aus Gartenmärkten beinhalten oftmals Zuchtformen und fremdländische Arten. Gut geeignet ist die "Osnabrücker Mischung", die ausschließlich regional vorkommende Pflanzenarten beinhaltet. Informationen findet man unter www.osnabrueck.de/bienenbuendnis.

Blühende Pflanzen vom Krokus im Frühjahr bis zu den zahlreichen Spätblühern im Herbst können insbesondere für Insekten und Vögel bedeutende Nahrungsquellen darstellen. Insekten übernehmen nicht nur bedeutende Funktionen bei der Bestäubung von Pflanzen, gleichzeitig sind sie ein maßgeblicher Bestandteil der Nahrungskette. Früchtetragende Bäume, Sträucher und die Samenstände verblühter Pflanzen bieten sogar bis in den Winter hinein Nahrung.

Heimische Pflanzenarten bei der Gartengestaltung zu nutzen, leistet einen besonderen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt und schützt auch die genetische Vielfalt unserer heimischen Flora. Vorwiegend durch menschliches Zutun haben sich in den letzten Jahren Tier- und Pflanzenarten ausgebreitet, die ein großes Problem für unser heimisches Ökosystem sind - sogenannte "Invasive Arten". Aus diesem Grund gibt es inzwischen eine Liste von Pflanzenarten, die nicht mehr gepflanzt werden dürfen. Immer wider kommt es aber vor, dass "invasive Arten" aus Unwissenheit oder falscher Kennzeichnung im Gartenmarkt angeboten werden. Wer seinen Garten mit nicht heimische Arten ergänzen möchte, sollte sich vorher über die verbotenen Arten informieren (www.neobiota.bfn.de).

FREIRAUM
FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR



Flächen für Stellplätze, Garagen

Baufelder, vor denen keine Stellplätze und Garagen zwischen erschließender Verkehrfsläche und der vorderen Baugrenze zulässig sind

Flächen für den ruhenden Verkehr

Der ruhende Verkehr soll nichtdominant im Quartiersgefüge in Erscheinung treten.
Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen und in den dafür vorgesehenen Flächen im WA 7 und WA 8 realisiert werden. In den Wohngebieten nördlich der Grünfläche sind Stellplätze zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
Ziel ist es, möglichst große zusammenhängende Vorgartenbereiche zu erhalten, deren Grüngestaltung den Städtebau maßgeblich prägt.
Bei den Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern wäre es wünschenswert, wenn die Garagen, Carports oder Stellplätze in den Baukörper integriert wären. Mindestens ist es erstrebenswert, sie in ihrer Gestaltung und Materialität dem Hauptbaukörper anzupassen.

Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA,WA1a,WA1b,WA2,WA3,WA4,WA5 und WA 6 Garagen zwischen der das entsprechende Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

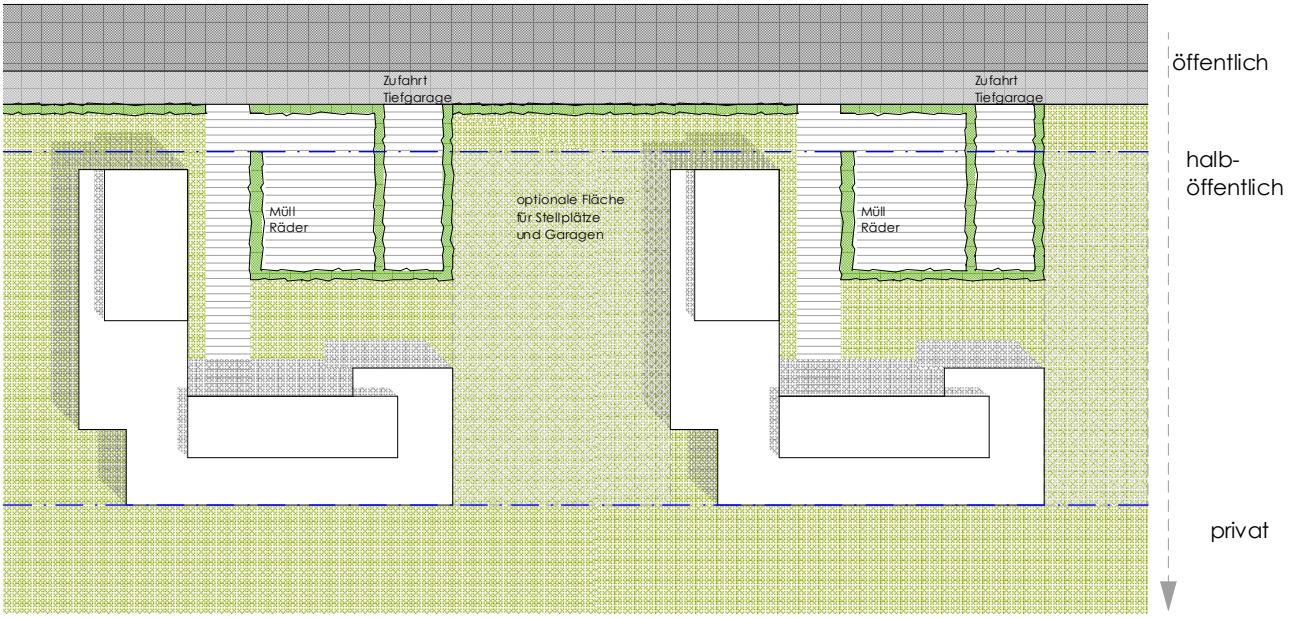
Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Garagen nicht zulässig.

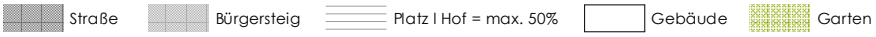
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Pkw-Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein Baum je angefangene zehn Pkw-Einstellplätze bei Doppelreihung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m^3 (unterirdisch) zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen zu höchstens 50% versiegelt werden. Zu den versiegelten Flächen im Sinne dieser Festsetzung zählen auch sogenannte Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und Splitt.

Abb. 12

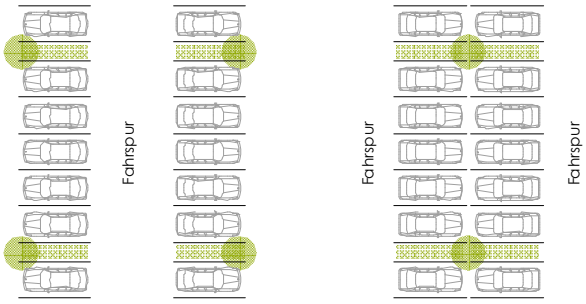
FREIRAUM
FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR





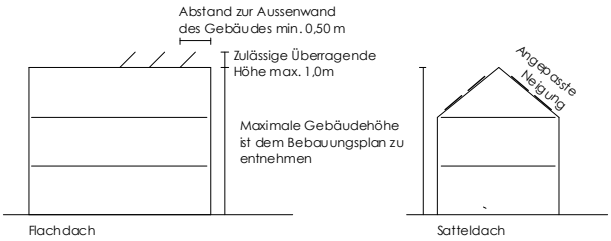
Flächengestaltung

Stellplatzanlagen in dem mit "Ga" gekennzeichneten Bereich sind nach Vorgaben des BauGB mit standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzliste B der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 -Eversburger Friedhof- in regelmäßigen Abständen zu bepflanzen.

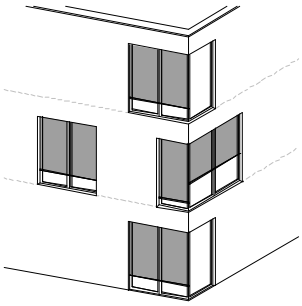


Um für großflächige Stellplatzanlagen das Grundstück nicht überwiegend versiegeln zu müssen, sind Tiefgaragen wünschenswert. Hierdurch könnte die Qualität des Außenraumes deutlich gesteigert werden.

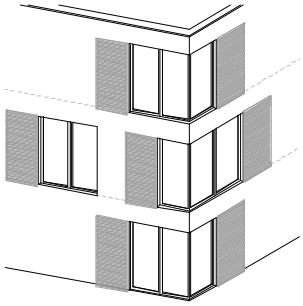
TECHNIK
ENERGIEGEWINNUNG, LÜFTUNG UND EMPFANGSGERÄTE



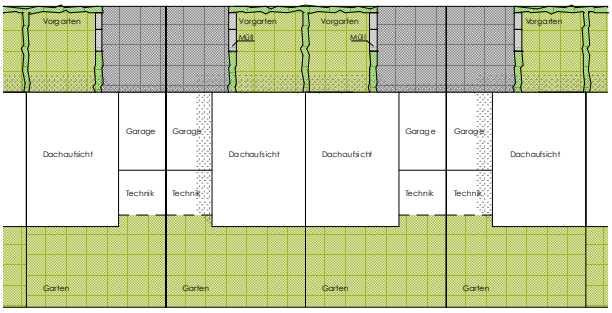
Exemplarische Positionierung technischer Anlagen auf Hauptdach



Sonnenschutz in Fassadenebene



Sonnenschutz vor Fassade



Exemplarische Positionierung technischer Anlagen an der Rückseite

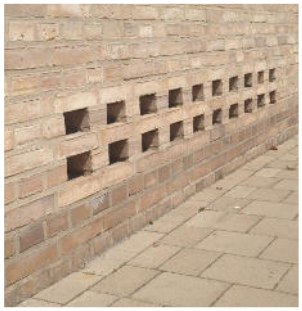


Abb. 13

Abb. 14

Exemplarische Positionierung technischer Anlagen in der Fassade

Seitens der Stadt Osnabrück wird die Nutzung von regenerativer Energie über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus begrüßt. Es ist aber auf eine ansprechende Gestaltung mit architektonischer Qualität zu setzen; eine Integration in das architektonische Gesamtkonzept ist wünschenswert.

Die technische Nutzung der Dachflächen sieht vor, dass Solar- und PV-Anlagen auf Flächdächern derart zu positionieren sind, dass diese von der Straße aus nicht sichtbar sind. Die Oberkante der Attika soll der Oberkante der technischen Aufbauten entsprechen oder die technischen Anlagen müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur Innenseite der Attika aufweisen.
Bei geneigten Dächern wäre eine optische Integration in die Dachfläche wünschenswert. Ziel sollten möglichst in sich geschlossene rechteckige Anlagen oder die gesamte Belegung der Dachfläche sein.
Werden Teilflächen von Dachflächen in den Wohngebieten WA 2 und WA 4 nicht zur Gewinnung regenerativer Energien genutzt, so sind diese bei einer Größe über 50 m² zu begrüngen.

Vom Straßenraum sichtbare Außengeräte von Lüftungsanlagen, Wärmepumpen etc. sind auf Dächern einzuhausen oder alternativ in die Fassade zu integrieren. Eine Platzierung im Vorgarten ist nicht gewünscht. Im rückwärtigen Gartenbereich sind diese ebenfalls einzuhausen oder abzupflanzen.

Benötigte Lüftungsgitter sind in die Fassade zu integrieren und farblich sowie materialtechnisch anzupassen.

Generell sind SAT-Anlagen zur Anbringung an die Fassade nicht erwünscht.

Für den sommerlichen Wärmeschutz sind Raffstore- und Screenanlagen möglich, welche in die Fassade integriert sind. Zudem sind auch als Gestaltungselement eingesetzte Sonnenschutzelemente aus Holz oder Metall möglich. Generell gilt für alle Sonnenschutzanlagen, dass sie sich farblich und materialtechnisch in die Gesamtanmutung der Gebäude einfügen sollen.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Gebäudedachflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche <50 m2 ausgenommen.

BILDNACHWEIS

Titelbild Stadt Osnabrück
Abb.01-13 Foto: OKF Architekten PartG mbB

IMPRESSUM

Osnabrück, November 2019

Auftraggeber:

Stadt Osnabrück
Fachbereich Städtebau
Bauleitplanung
Dominikanerkloster
Hasemauer 1
49074 Osnabrück
Ansprechpartner: René Fortriede
Telefon: +49 (0) 541 323-2599
E-Mail: fortriede.r@osnabrueck.de
www.osnabrueck.de

Verfasser:

OKF Architekten PartG mbB
Schreberstraße 32
49080 Osnabrück
Ansprechpartnerin: Saskia Klostermann
Telefon: +49 (0) 541 957410
E-Mail: info@okf-architekten.de
www.okf-architekten.de