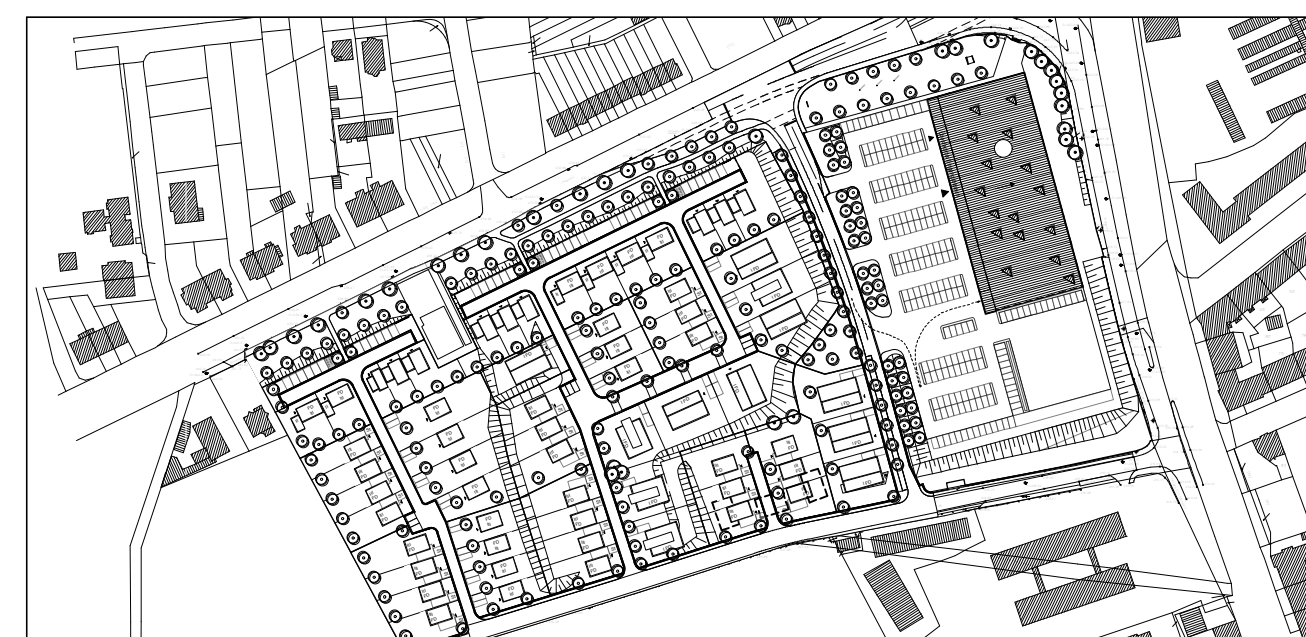




- Legende**
- Bebauung NEU
  - private Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche
  - Böschung
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Stellplätze
    - St = Stellplatz
    - Ca = Carport
    - Co = Carport
  - öffentliche Rad- und Fußwege
  - Baum Neuanpflanzung / Baum Bestand
  - Grundstücksgrenzen Baufelder
  - Baulinie
  - Baugrenze

Die Verteilung und Anordnung der Gebäude stellt ein prognostiziertes Szenario mit einer maximalen Gebäudeanzahl und somit baulicher Dichte dar. Je nach Verlauf der Vermarktung/ Verkauf der einzelnen Gebäude im Rahmen der im Gestaltungsleitfaden festgelegten Varianten der Hausstypverteilung können sich Abweichungen von den hier dargestellten Bebauungsvorschlägen innerhalb der Baufelder ergeben.



**"Beim Bunten Mantel" VBP BRV 562 08-26\_BPB**

**Vorhabenträger:** Schütz Verwaltungs GmbH & Co.  
"Objekt Bindener Landstraße" KG  
Hausenerstraße 45 - 47  
35578 Wester

**Planverfasser:** hko  
HESTERMANN RÖMKEL  
ARCHITEKTENGESELLSCHAFT  
GmbH & Co. KG  
Gottstraße 14  
99084 Erfurt  
Ansprechpartner: Prof. Ulf Hestermann  
Architekt + Stadtplaner BDA  
Tel. 03 81 55 13 004 - 0

gezeichnet von:	DW / DC	geprüft von:	HE	Datum:	10.05.2012	gedruckt am:	06.08.2012
Leistungsphase:	Entwurf	Status:	Freigabe	Maßstab:	1:500		
Planname:	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>						
Ausgangspunkt:	Vermessungsplan Dipl.-Ing. Kralling vom 04.03.2009						
Plannummer:	<b>Arc-3-0-01</b>						

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Beim Bunten Mantel"

VBP BRV 562



### Vorhabenbeschreibung



## Impressum



### Verfasser

**hks-** HESTERMANN ROMMEL  
ARCHITEKTEN & GESAMTPLANER

Prof. Dipl.-Ing. Ulf Hestermann  
Architekt und Stadtplaner, BDA

Bearbeiter:  
Daniel Wöffen  
Daniel Granditzki  
Gorkistraße 14  
99084 Erfurt  
Tel.: 0361 - 55 13 604-0  
Fax.: 0361 - 55 13 604-10

In Zusammenarbeit mit  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Datum:**  
Stand: 19.07.2013

### in einem kooperativen Planungsverfahren zusammen mit:

Scholz Verwaltungs GmbH & Co. "Objekt Binderslebener  
Landstraße" KG, Wetzlar, Herr Nikolas Scholz

Blumenstadt Erfurt Immobilien GmbH, Erfurt  
Gudrun Gießler

Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH, Erfurt  
Bernd Kellner

Pille Wohn- und Projektbau GmbH, Erfurt  
Edgar Pille

Osterwold & Schmidt Architekten

Bruehl 22  
90423 Weimar

Hoffmann.Seifert.Partner Architekten und Ingenieure

Gerhart-Hauptmann-Straße 1  
99096 Erfurt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>2</b>
1.1. Planungsgebiet .....	2
1.2. Standorttypologie/ Art der Nutzung .....	2
1.3. vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV562.....	2
1.4. Vorhaben und Erschließungsplan.....	2
1.5. städtebauliches Umfeld.....	3
1.6. Grünvernetzung .....	3
1.7. Lärmquellen Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße .....	3
1.8. Schallschutzmaßnahmen.....	3
1.9. Erschließung .....	3
1.10. Steuerung und Sicherung der baulich-räumlichen Qualitätsziele .....	4
1.11. Stadtentwicklung .....	4

# 1. Vorhabenbeschreibung

## 1.1. Planungsgebiet

Seit der Stilllegung der Gartenbauflächen Fläche 1993 sind mehrere Versuche unternommen worden, die Flächen mit einer stadtverträglichen Entwicklung zu verwerten.

Für Ansiedlung von Großvorhaben für Arbeitsstätten, Einzelhandel, Messe, Medienzentrum, div. Gewerbe, Logistik ist das Grundstück nur bedingt geeignet. Auch fokussieren die Setzungen für diese Entwicklungssache auf den Schwerpunkt Wohnen als Folgenutzung nach und nach aufgegebener Gartenbauflächen. Zum Schutz des Wohnens vor Straßenverkehrslärm sind Abstand zu den 2 Hauptstraßen sowie schallschützende umsetzungsfähige (vermarktbar) Baustruktur erforderlich. Zur Erschließung und Verwertung wird von der Vorhabenträgerseite dazu ein Aufschließer mit höherer Wertschöpfung als erforderlich errichtet.

## 1.2. Standorttypologie/ Art der Nutzung

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 zu Grunde liegende Vorhaben und Erschließungsplan widerspiegelt die Standorttypologie (Lage an der Kernstadt, Kreuzung zweier regionalwirkender Hauptverkehrsstraßen, der Erschließung mit der Straßenbahn, und der Hanglage mit Terrassierung des Grundstückes) baulich-räumlich und in der Art der Nutzung, bildet die Nachfrage nach Wohnen und damit umsetzungsfähige (vermarktbar) Baustrukturen ab, und stellt als Aufschließer eine gutachterlich nachgewiesene stadtverträgliche Einzelhandelsnutzung als großflächigen Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion hinzu.

Die stadtverträgliche Aufsiedlung dieses Plangebietes als Nachnutzung einer von außen auch mit ÖPNV erschlossenen stillgelegten Gartenbaufläche am Rand der Kernstadt konzentriert die bauliche Entwicklung auf integrierte Lagen.

## 1.3. vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV562

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan BRV562 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan und

- die öffentliche Grün- und Wegeverbindung entlang der Binderslebener Landstraße,
- die Sicherung des EVAG Trafo an der Binderslebener Landstraße,
- und die Anbindung an das Umfeld.

## 1.4. Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben und Erschließungsplan umfasst

1. die Umnutzung der bisherigen Gartenbaufläche

- mit einem Sondergebiet Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche (VKF) 2.650qm und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - davon ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800qm VKF, ein Getränkemarkt mit maximal 600 qm VKF, einer Bäckerei mit Bistro mit maximal 250qm Nutzfläche und davon maximal 80qm VKF für Backwarenverkauf,
- mit allgemeinen Wohngebieten für ca. 70 Einfamilienhäuser.

2. Schallschutz der allgemeinen Wohngebiete

- mit Wohnbebauung in geschlossener Bauweise entlang der Binderslebener Landstraße,
- durch Abstand zur Heinrichstraße,
- durch Betriebsauflagen für angrenzende Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich.

Das Sondergebiet Einzelhandel hat 22.233qm Netto-Bauland, die allgemeinen Wohngebiete 31.334qm.

## **1.5. städtebauliches Umfeld**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit großflächigem Einzelhandel an der Heinrichstraße und höherwertigem Einfamilienhauswohngebiet entlang der Binderslebener Landstraße basiert auf der Lage an der Kernstadt, Kreuzung zweier regionalwirkender Hauptverkehrsstraßen, der Erschließung mit der Straßenbahn, und der Hanglage mit Terrassierung des Grundstückes.

Er soll der stadtverträglichen Entwicklung und Verwertung der stillgelegten Gartenbauflächen dienen.

Das Vorhaben ist im Vorhabenteil Einzelhandel an die Ziele der Stadtentwicklung angepasst: Die Wahrung einer Nahversorgungsfunktion und Vermeidung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist erreicht, die Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt sind erfüllt.

## **1.6. Grünvernetzung**

Entsprechend der Planungsziele der Stadt Erfurt zur Vervollständigung der Grünvernetzung wird entlang der Binderslebener Landstraße eine doppelte Baumreihe, sowie entlang Heinrichstraße und Ottostraße eine wirkungsvolle Eingrünung gebildet.

## **1.7. Lärmquellen Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße**

Die Wohnbebauung rückt von den Lärmquellen Binderslebener Landstraße und Heinrichstraße ab. Entlang der Binderslebener Landstraße ist zzgl. eine geschlossene Bauweise. Entlang der Heinrichstraße ist keine Wohnbebauung, stattdessen das Sondergebiet Einzelhandel / großflächiger Einzelhandel mit Stellplätzen.

## **1.8. Schallschutzmaßnahmen**

Die aus den Schallimmissionsprognosen gewonnenen Erkenntnisse zur Konfliktbewältigung werden umgesetzt:

- Abstand der Wohnbebauung zur Binderslebener Landstraße und zur Heinrichstraße, zzgl. schallabriegelnde Bebauung entlang der Binderslebener Landstraße, bedingte Festsetzungen, Grundrissorientierung, Schallschuttdämme, Schallschuttdämme,
- Auflagen für das Sondergebiet und dessen Erschließung,
- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Geräuschpegelminderung Binderslebener Landstraße außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung BRV562.

## **1.9. Erschließung**

Das Sondergebiet wird mit Kfz von und zur Binderslebener Landstraße erschlossen, dieser Knoten wird in alle Richtungen gebildet und mit LSA gesteuert. Das Einfamilienhausgebiet wird mit Kfz von und zur Ottostraße und mit Abfahrt zur Binderslebener Landstraße über den o.g. Knoten erschlossen. Entlang der Binderslebener Landstraße werden die übergeordneten Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer erweitert und haben Verknüpfungen in und durch das verkehrsberuhigte Einfamilienhausgebiet und entlang des Sondergebietes

## **1.10. Steuerung und Sicherung der baulich-räumlichen Qualitätsziele**

Zur Steuerung und Sicherung der baulich-räumlichen Qualitätsziele sind Gestaltungsleitfaden und Musterentwürfe entwickelt, in den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 eingearbeitet; eine weitergehende Qualitätssicherung für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV562 ist im Durchführungsvertrag geregelt.

## **1.11. Stadtentwicklung**

Die Grundzüge der Stadtentwicklung sind im Städtebau umgesetzt. Die Grünvernetzung entlang der Binderslebener Landstraße wird vervollständigt, das gesamte Vorhaben insbesondere der Vorhabenteil Einzelhandel und Stellplätze wirksam eingrünzt, das Wohngebiet durchgrünt und aufgelockert (die durchschnittliche Grundstückgröße ist 432qm bzw. ist zwischen 200 und 800qm.) Die maßstäbliche Einfügung in das Stadtbild ist durch die Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen gewährt. Die in Gestaltungsleitfaden und Musterentwürfen entwickelten und festgesetzten baulich-räumlichen Qualitätsziele dienen dem Ziel, dass innerhalb gestaltprägender, einheitlicher Grundzüge eine große Vielfalt im Detail realisiert werden kann.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Beim Bunten Mantel"

VBP BRV 562



### Gestaltungsleitfaden





## Impressum



### Verfasser

**hks-** HESTERMANN ROMMEL  
ARCHITEKTEN & GESAMTPLANER

Prof. Dipl.-Ing. Ulf Hestermann  
Architekt und Stadtplaner, BDA

Bearbeiter:  
Daniel Wöffen  
Daniel Granditzki  
Gorkistraße 14  
99084 Erfurt  
Tel.: 0361 - 55 13 604-0  
Fax.: 0361 - 55 13 604-10

In Zusammenarbeit mit  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Datum:**  
Stand: 19.07.2013

### in einem kooperativen Planungsverfahren zusammen mit:

Scholz Verwaltungs GmbH & Co. "Objekt Binderslebener  
Landstraße" KG, Wetzlar, Herr Nikolas Scholz

Blumenstadt Erfurt Immobilien GmbH, Erfurt  
Gudrun Gießler

Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH, Erfurt  
Bernd Kellner

Pille Wohn- und Projektbau GmbH, Erfurt  
Edgar Pille

Osterwold & Schmidt Architekten

Bruehl 22  
90423 Weimar

Hoffmann.Seifert.Partner Architekten und Ingenieure

Gerhart-Hauptmann-Straße 1  
99096 Erfurt

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Präambel</b> .....	<b>2</b>
1.1. Planerische Vorgaben zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes .....	2
<b>2. Gestaltungsleitfaden</b> .....	<b>3</b>
2.1. Allgemeines Wohngebiet .....	3
2.1.1. Haustypen .....	3
2.1.2. Grammatik zur Anordnung der Haustypen innerhalb der Baufelder .....	3
2.1.3. Material- und Farbkonzept .....	3
2.1.4. Putzfarbe und Beschaffenheit (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3).....	4
2.1.5. Klinker bzw. Verblender (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3) .....	4
2.1.6. Holzfassaden (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3) .....	4
2.1.7. Fenster und Türen (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3) .....	4
2.1.8. Paneele und Bekleidungen der Fassade (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3).....	5
2.1.9. Fensterbänke.....	5
2.1.10. Dachentwässerung.....	5
2.1.11. Thermosolar / Heizung / Photovoltaik .....	5
2.1.12. Dächer.....	5
2.1.13. Hauseingangstüren sowie Garagentore und sonstige Türen.....	6
2.1.14. Verschattungs- und Verdunklungsanlagen .....	6
2.1.15. Stellplätze .....	6
2.1.16. Carports an der Binderslebener Landstrasse .....	6
2.1.17. Abfallsammelstellen .....	6
2.1.18. Einhausungen für Abfallbehälter .....	6
2.1.19. Terrassenbeläge.....	7
2.1.20. Hauseingangsbereiche.....	7
2.1.21. Stützmauern .....	7
2.1.22. Briefkästen.....	7
2.1.23. TV-Anschluss .....	7
2.2. Sonstiges Sondergebiet EZH.....	8
2.2.1. Fassadengestaltung gem. den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A. ....	8
2.2.2. Material- und Farbkonzept .....	8
2.2.3. Werbeanlagen .....	8
2.2.4. Rückkühlgeräte.....	8
<b>3. Anlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1.1. Haustypen H1 bis H6 .....	9
3.1.2. Materialvariante I .....	9
3.1.3. Materialvariante II.....	9
3.1.4. Bauwerke in den Freianlagen/ Carports WA01 bis WA04 .....	9
3.1.5. Bauwerke in den Freianlagen/ Garagen/ Carports WA06, WA09, WA11, WA13 .....	9

# 1. Präambel

Die Wohn- und Gewerbebebauung am Standort Binderslebener Knie ist in einem kooperativen Planungsverfahren zusammen mit der Stadtverwaltung Erfurt, den Vorhabenträgern, und weiteren Fachplanungen und Akteuren entwickelt und einvernehmlich verabschiedet worden.

Ziel dieses Verfahrens ist die Sicherung einer städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualität im öffentlichen Raum sowie eines baulich-architektonisch hohen Anspruches im privaten Bereich.

Drei Architekturbüros haben unter der Federführung von **hks ARCHITEKTEN+GESAMTPLANER** gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den beteiligten Wohnungsbaugesellschaften, Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH und Pille Wohn- und Projektbau GmbH eine städtebauliche Grammatik und daraus einen Gestaltungsleitfaden für die Bebauung und deren Umfeld erarbeitet.

Innerhalb einer Entwurfswerkstatt mit gemeinsamen Workshops wurden die unterschiedlichen Interessen, Vorstellungen und Ideen ausgetauscht und zu einem abgestimmten Konsens geführt.

Der Gestaltungsleitfaden steckt den Rahmen für eine begrenzte, jedoch lebendige Vielgestaltigkeit der Bebauung ab. Durch das Regelwerk soll sowohl eine banale Eintönigkeit auf der einen Seite, als auch eine Beliebigkeit der architektonischen Gestaltungsmittel auf der anderen Seite vermieden werden. Die gemeinsame Sprache und ein verbindlicher Gestaltungskanon sollen zu einem erkennbaren, ganzheitlichen Gestaltungsziel führen.

Die auf Basis des Gestaltungsleitfadens entstandenen Entwürfe der beteiligten Architekturbüros wurden zwischen den Planungsbeteiligten hinsichtlich ihrer Gestaltqualität und Vereinbarkeit mit den Gestaltungsvorgaben und wirtschaftlichen Anforderungen entwickelt und abgestimmt.

Für die Sonderfläche Handel wurde gemeinsam mit dem zukünftigen Einzelhandelsunternehmen EDEKA eine baulich-gestalterische Grundlage entwickelt. Diese wurde, so wie auch die Haustypen der Wohnbebauung im Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt vorgestellt (am 1.9.2011 und 22.3.2102) und grundsätzlich positiv beschieden.

## 1.1. Planerische Vorgaben zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes

Die städtebaulichen Planungsziele werden planungsrechtlich durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ergänzende Vereinbarungen als städtebaulicher Vertrag gesichert.

Der Gestaltungsleitfaden stellt in diesem Kontext einen konkreten Handlungsrahmen und Entscheidungsgrundlage in der Umsetzung baulich-ästhetischer Ansprüche der Baumaßnahmen der verschiedenen Akteure dar.

Baulinien sowie weitere Festsetzungen sichern wichtige raumbildende Kanten.

Die Anordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt gemäß den Vorgaben der Planung des Leitfadens. Bauwerke im Zusammenhang mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Carports, Garagen) sowie sonstige Gemeinschaftsanlagen (z. B. Müllstandplätze, Gemeinschaftscarports) werden ebenso wie Stadtmöblierung, Beleuchtung usw. gebietsübergreifend einheitlich gestaltet.

Das Gebiet ist in unterschiedlich große Baufelder aufgeteilt. Innerhalb der Baufelder ist eine begrenzte Vielgestaltigkeit zulässig. Der Baugestaltungsplan im Zusammenhang mit dem Gestaltungsleitfaden sichert eine identitätsbildende Gestaltung aller Maßnahmen.

Ergänzend zu den üblichen planungsrechtlichen Festsetzungen (z. B. Dachformen; Firstrichtungen; Baugrenzen; Baufeldabmessungen; Gebäudehöhen; Trauffhöhen usw.) stellt der im Konsens verabschiedete Gestaltungsleitfaden weitergehende Gestaltungsziele für die Gebäude und das bauliche Umfeld dar. VertreterInnen der Projektbeteiligten wachen über die Einhaltung der Vorgaben und begleiten beratend bei der Realisierung.

## 2. Gestaltungsleitfaden

### 2.1. Allgemeines Wohngebiet

#### 2.1.1. Haustypen

Durch die drei beteiligten Architekturbüros (**hks** HESTERMANN ROMMEL ARCHITEKTEN +GESAMTPLANER, Osterwold & Schmidt Architekten und Hoffmann.Seifert.Partner Architekten und Ingenieure) wurden jeweils 6 verschiedene Haustypen entwickelt. (H1 bis H6)

Es stehen somit insgesamt 18 (3 Entwurfsvarianten x 6 Haustypen) unterschiedliche Hausentwürfe zur Auswahl. Neben freistehenden Einfamilienhäusern sind Hausgruppen - und in abweichenden Bauweisen u. A. Kettenhäuser vorgesehen.

Die Vielzahl der sehr unterschiedlichen Hausentwürfe stellt einerseits ein vielfältiges Erscheinungsbild sicher – andererseits ist durch Festlegungen zu den Grundzügen der Planungen hinsichtlich der Kubatur sowie des Farb- und Materialkanons die Umsetzung eines abgestimmten Gestaltungskonzeptes gewährleistet.

#### 2.1.2. Grammatik zur Anordnung der Haustypen innerhalb der Baufelder

Das Wohngebiet ist in 18 Baufelder gegliedert.  
(WA01 bis WA18)

In den Baufeldern WA01 bis WA04 sind in Abhängigkeit vom Baufeld unterschiedliche Haustypen innerhalb eines Baufeldes zulässig.

In den Baufeldern WA05 bis WA18 dürfen nur die vorgesehenen Hausvarianten eines zulässigen Haustyps realisiert werden. Mit der Erstbelegung eines Baufeldes durch einen der jeweils möglichen verschiedenen Haustypen (s. Baugestaltungsplan) werden somit die weiteren Haustypen für das Baufeld festgelegt. Innerhalb eines Baufeldes sollen mit dem Ziel der Gestaltvielfalt die unterschiedlichen Varianten eines Haustyps realisiert werden, so dass nicht nur eine Variante eines Haustyps je Baufeld zur Realisierung kommt. Es dürfen in jedem Baufeld max. zwei gleiche Entwurfsvarianten vom selben Haustyp nebeneinander errichtet werden. Weiterhin müssen mindestens zwei unterschiedliche Entwurfsvarianten eines Haustyps pro Baufeld realisiert werden.

#### Haustypenverteilung in den Baufeldern:

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die möglichen Haustypen in den einzelnen Baufeldern dargestellt. Innerhalb eines Baufeldes müssen die Häuser möglichst in einem gleichmäßig großen Abstand zueinander stehen. Innerhalb der Baufelder WA01 bis WA04 sind nur Hausgruppen in geschlossener Bauweise als Schallschutzbebauung möglich.

#### 2.1.3. Material- und Farbkonzept

##### 1. Regel – Materialvarianten: (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3)

Für die Baufelder sind zwei Materialvarianten festgelegt, wobei einige Materialien & Farben in beiden Konzepten vorgesehen sind, und/oder sich durch Nuancen & Farbanstriche unterscheiden.

### Materialvariante I

mit dunkler Klinkerfarbe soll in den Baufeldern entlang der Binderslebener Landstraße und Ottostraße realisiert werden (Baufelder WA01 - WA04 und WA12 - WA18).

### Materialvariante II

mit hellerer Klinkerfarbe wird in den mittleren Baufeldern umgesetzt. (Baufelder WA05 - WA11).

## 2. Regel – Vielfalt der Fassadengestaltung

Innerhalb einer Hausgruppe sollen 2 gleiche Entwurfsvarianten mit gleicher Fassadengestaltung in Reihe nicht nebeneinander stehen. D.h. wenn zwei Häuser in gleicher Entwurfsvariante nebeneinander angeordnet werden sollen, muss sich die Materialität (innerhalb der begrenzten Vielfalt der entsprechenden Materialvariante) beider Häuser voneinander unterscheiden.

### 2.1.4. Putzfarbe und Beschaffenheit (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3)

Die Putzfarbe ist außerordentlich bedeutsam für das Erscheinungsbild des gesamten Bauvorhabens. Die Putzflächen werden die Fassaden prägen und zwischen den unterschiedlichen Sekundärmaterialien das verbindende Element baufeldübergreifend darstellen, um das beabsichtigte, übergreifende Gestaltungsbild für das gesamte Baugebiet sicherzustellen.

Es wird für alle Außenputzflächen das Putzmuster Silikatputz K1,5, gestrichen mit ArtLine Puracryl Baumit 3267 (gedeckt weiß-hellgrau) oder gleichwertig für alle Gebäude zur Ausführung festgelegt.

### 2.1.5. Klinker bzw. Verblender (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3)

Materialvariante I: Klinker Hagemeister dunkelgrau / mittelgrau / Fuge mittelgrau oder gleichwertig  
Materialvariante II: Klinker Hagemeister Kopenhagen / Fuge cremeweiß oder gleichwertig  
Als Ausführungsvarianten sind schmale Stoßfugen zur stärkeren Bänderung vorgesehen.

### 2.1.6. Holzfassaden (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3)

Die Holzfassaden sollten nur behandelt verbaut werden. (Vergrauung, Pilzbefall)

Je nach Farb- und Materialkonzept je Baufeld werden die Holzfassaden mit unterschiedlichen Beschichtungen versehen:

Beispiel:

- Lärche, sägerauh - Rotanstrich (Falunrot)
- Lärche, Raute - Vergrauungsanstrich
- Lärche, Stülpchalung - Vergrauungsanstrich
- Lärche, Stülpchalung - 1-2facher Care-Anstrich (farberhaltende Schutzlasur)

### 2.1.7. Fenster und Türen (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3)

Für die Farbgebung aller Außenfenster und Außentüren wird unabhängig von der Materialart (Aluminiumrahmen, Holz-Alu-Fenster oder Holzfenster; alternativ folierte Kunststoffenster) der Fenster und Türrahmen Anthrazit als Farbton festgelegt. RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Formfestlegung: Quadratisch und rechteckig gemäß den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.

### **2.1.8. Paneele und Bekleidungen der Fassade (siehe Anlage 3.1.2 und 3.1.3)**

Teilflächen der Fassaden als hinterlüftete Bekleidungen sowie Paneele innerhalb von Bauelementen sind in folgenden Farben und Materialarten auszuführen.

Farbton Rot:

Eternit Fassadentafel NATURA, Rubin N 359 durchgefärbt oder  
Rockpaneel oder gleichwertig

Farbton Anthrazit:

Eternit Fassadentafel NATURA, Brown N 972 durchgefärbt oder  
Rockpaneel oder gleichwertig

### **2.1.9. Fensterbänke**

Außenfensterbänke werden in anthrazitfarbenem Werk- oder Naturstein ausgeführt.

### **2.1.10. Dachentwässerung**

Die Fassaden sollen frei von sichtbaren Dachentwässerungen ausgeführt werden.

Um Wassersammler, Dachrinnen und Speier an den Fassaden zu vermeiden und winterlichen Vereisungsschäden vorzubeugen, soll die Dachentwässerung möglichst innen (mit Dacheinläufen oder Dachgullys mit Begleitheizung) oder im Zusammenhang mit zweischaligen oder hinterlüfteten Fassadenflächen erfolgen. Ausnahmsweise können Dachentwässerungen in wenig einsehbaren Fassadenbereichen (z. B. Gebäudeinnenecken) angeordnet werden.

### **2.1.11. Thermosolar / Heizung / Photovoltaik**

Das Planungsgebiet soll an das Gasnetz der SWE angeschlossen werden.

Die Nutzung von Wärmepumpen, solarer Wärme und/ oder Photovoltaik ist zulässig.

### **2.1.12. Dächer**

Zulässig sind folgende Dachformen:

Flachdach (Haustypen H1, H2, H3, H4, H5, H6); bzw. Haustyp 5 mit Satteldach gem. den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.

Satteldach bis ca. 15° (Haustyp 5)

Material: Ziegel oder Titanzinkblech (vorbewittert). Die Farbe der Dacheindeckungen wird auf grau bis anthrazitfarben festgelegt.

Photovoltaik und/ oder Warmwasserkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig und erwünscht. Aufdachanlagen auf Flachdächern sind gegen Einsehbarkeit aus dem Straßenraum angrenzender Straßen durch erhöhte Attikaausbildung ( $\geq 50\text{cm}$ ) auszuführen.

Flachdach: begehbare Dachflächen sind mit Belag auszuführen; nicht begehbare Teilflächen der begehbaren Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Einfassungen von Dachterrassen sind zu mind. 2/3 bezogen auf die Gesamthöhe der Einfassung aufzumauern (gebäudeintegriert) und zu max. 1/3 ihrer Höhe mit einem aufgesetzt Geländer/Handlauf zu schließen.

### **2.1.13. Hauseingangstüren sowie Garagentore und sonstige Türen**

Material- und Formenvorgabe durch die Entwurfsverfasser für 3-4 unterschiedliche Typen als Vorgabe für das Wohngebiet,  
Farbe nach Farbkonzept in dem Farbton der Fensteranlagen.

### **2.1.14. Verschattungs- und Verdunklungsanlagen**

Rollläden sind nur gebäude- bzw. fassadenintegriert auszuführen.  
Farbe der Rollläden: lichtgrau  
Schiebeläden und Jalousien sind möglich.

### **2.1.15. Stellplätze**

PKW-Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Grundlage der Anlage 3.1.4 in den Baufelder und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Fertigaragen sind nur dann zulässig, wenn innerhalb eines Baufeldes gleiche Typen realisiert werden und diese außenseitig an das Material- und Farbkonzept angepasst sind.  
Die Garagentore sind auf das Farb- und Materialkonzept abzustimmen.  
PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sind möglich.  
(mit Ausnahme der Gebäude entlang der Binderslebener Landstraße; hier stehen Flächen im Bereich zur öffentlichen Grünfläche zur Verfügung, auf denen Carports errichtet werden; B \* L ca. 3,5m \* 6m).

### **2.1.16. Carports an der Binderslebener Landstrasse**

Zur Sicherstellung einer optischen und akustischen Abschirmwirkung für die Bebauung in den WA01 bis WA04 werden den jeweiligen Gebäuden gegenüber liegend bis zu 1,50m hohe Rückwände gegen das Erdreich errichtet, die auf der Seite der öffentlichen Grünfläche angeschüttet werden.  
Diese Wände bilden gleichzeitig die Stützwand der Carports sowie einzuhausenden Müllsammelplätzen, die als Gemeinschaftsanlagen für die gegenüberliegenden Hausgruppen errichtet werden.

### **2.1.17. Abfallsammelstellen**

Im Wohngebiet sind drei Abfallsammelstellen für die Baufelder WA01 bis WA04 in den Planstraßen E und F vorgesehen. (Plan siehe Anlage 3.1.4)

### **2.1.18. Einhausungen für Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind grundsätzlich einzuhausen. Die Einhausungen für Abfallbehälter sind in die Einfriedungen zu integrieren. Sie können als Betonfertigteile nach Detailvorgabe der Architekten hergestellt oder als Produkt z. B. Firma Paul Wolff SILENT LINIE 241/ 242/ 243; Oberfläche: Sichtbeton; Türblatt: Anthrazitgrau oder gleichwertiger Art bezogen werden.

### **2.1.19. Terrassenbeläge**

Die Terrassenbeläge sind gestalterisch in Form, Farbe und Materialität auf die Hausentwürfe abzustimmen. (z. B. rechteckige Plattenformate; gebändert verlegt; Farbton: z.B. hellgrau bis anthrazitfarben)

### **2.1.20. Hauseingangsbereiche**

Die Bereiche der Hauseingänge (Außenpflaster, Außenleuchten) zum öffentlichen Straßenraum sind gestalterisch in Form, Farbe und Materialität auf die Hausentwürfe abzustimmen. (z. B. rechteckige Plattenformate; gebändert verlegt; Farbton: z.B. hellgrau bis anthrazitfarben)

### **2.1.21. Stützmauern**

Stützwände in den Freianlagen sind herzustellen in Betongrau hergestellt.

### **2.1.22. Briefkästen**

Briefkästen sind gemäß Gestaltungssatzung im Farbton RAL 7016 (Anthrazitgrau) oder aus Edelstahl (Oberfläche: matt gebürstet) auszuführen.

### **2.1.23. TV-Anschluss**

Das Gebiet soll an ein Kabelnetz angeschlossen werden. Das Anbringen von Satellitenschüsseln an den Gebäudeaußenflächen ist nicht zulässig.



## **2.2. Sonstiges Sondergebiet EZH**

### **2.2.1. Fassadengestaltung** gem. den Ansichten in den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.

Ein großes Pultdach öffnet sich zur Westfassade. Die Holzleimbinder ruhen auf V-förmigen Stahlstützen. So entsteht eine ebenso einfache, wie prägnante Gebäudeform, die sich zum Eingangsbereich in Richtung Parkplatz öffnet.

Die Dachfläche läuft aus dem Außenraum durch die Pfosten-Riegelfassade auf der Westfassade bis in den Innenraum durch.

Oberlichter in der Dachfläche dienen der natürlichen Belichtung und Entrauchung.

Eine gleichmäßige Fassadenstruktur im Eingangsbereich der Westfassade erzeugt ein ruhiges Erscheinungsbild. Die Seitenflächen (Nord- und Südfassade) werden durch eine flächige Wandausbildung (z.B. verputzte Mauerwerkswand, Anthrazitgrau) ruhig ausgebildet, um die Wirkung der geneigten Dachfläche zu stärken.

### **2.2.2. Material- und Farbkonzept**

Pfosten-Riegel-Fassade:

Pfosten + Riegel: Farbe RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Deckleisten vertikal: Farbe RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Deckleisten horizontal: Farbe RAL 9006 (Weißaluminium); Alunatur oder Alufarben beschichtet  
opake Paneele: Farbe RAL 9006 (Weißaluminium); Alunatur oder Alufarben beschichtet

Anschlussbleche: Farbe RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Beschläge: Edelstahl

Griffe + Oliven: Edelstahl gebürstet

### **2.2.3. Werbeanlagen**

Werbeturm:

Ein max. 12m hoher Werbeturm sollte neben dem Gebäude zur Kreuzung Binderslebener Landstraße/ Heinrichstraße platziert werden.

(Größe der „E“ Kennzeichnung für EDEKA: Breite x Höhe: ca. 2,80m x 3,50m)

Fahnenmasten:

In der Grünfläche zur Binderslebener Landstraße im nördlichen Grundstücksbereich sollten max. drei Fahnenmasten (Höhe: max. 8m) und ein Zufahrtsschild angeordnet werden.

Zufahrtsschild:

Ein Zufahrtsschild zur Binderslebener Landstraße kennzeichnet die PKW- und LKW-Zufahrt.

(Größe des Zufahrtsschildes: Breite x Höhe: ca. 2,50m x 8,00m)

Werbetafeln:

Im Bereich des Parkplatzes sollten max. vier Werbetafeln angeordnet werden.

Zwei der vier Werbetafeln sind möglichst hinter dem Erdwall im südlichen Grundstücksbereich anzuordnen, sodass die Werbetafeln von den angrenzenden Grundstücken (WA18) möglichst nicht sichtbar sind. (Größe der Werbetafeln: Breite x Höhe: ca. 3,60m x 2,60m)

### **2.2.4. Rückkühlgeräte**

Rückkühlgeräte sind gebäudeintegriert auszuführen.

## **3. Anlagen**

**3.1.1. Haustypen H1 bis H6**

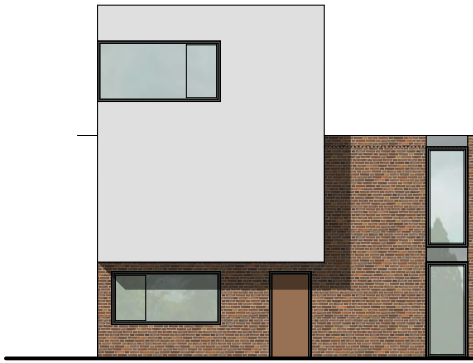
**3.1.2. Materialvariante I**

**3.1.3. Materialvariante II**

**3.1.4. Bauwerke in den Freianlagen/ Carports WA01 bis WA04**

**3.1.5. Bauwerke in den Freianlagen/ Garagen/ Carports WA06, WA09, WA11, WA13**

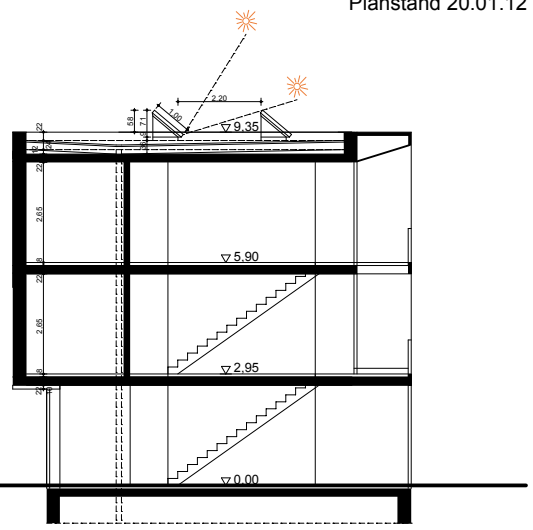
Variante 1a / hks ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER



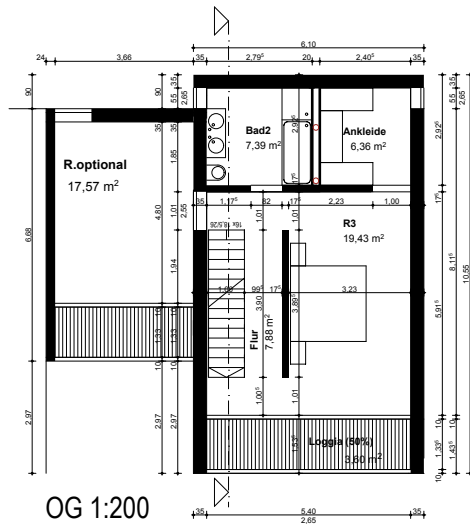
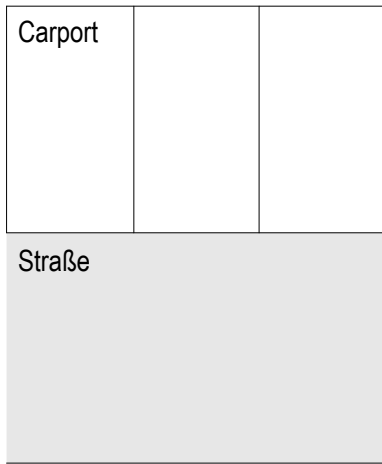
Nordansicht



Südansicht



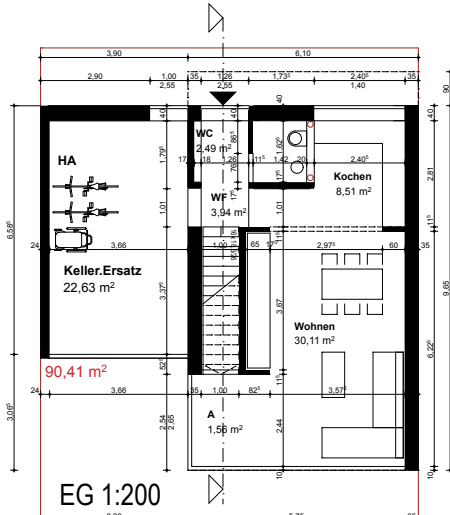
Schnitt



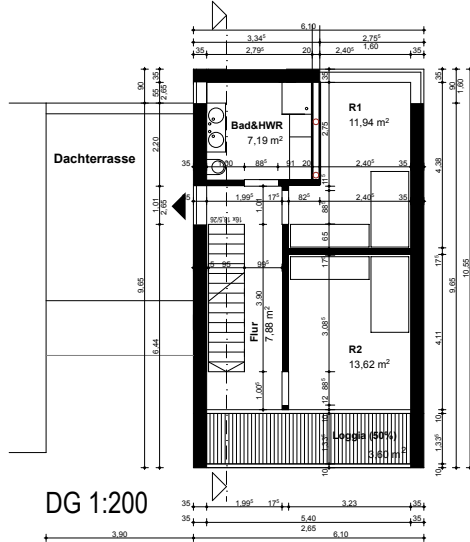
OG 1:200

Breite: 10,00m  
Tiefe: 9,65m

Stahlbetondecken: 22cm  
FuBo Aufbau: 8cm  
OK RD bis UK RD = 2,65m



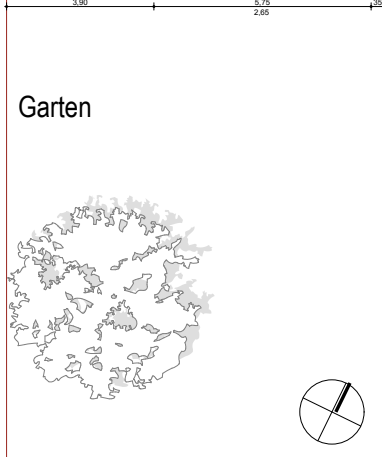
EG 1:200



DG 1:200

**Flächenermittlung Wohnfläche:**

Wohnen	30,11
WF	3,84
WC	2,39
Kochen	8,51
A	1,56
Flur	7,90
Flur	7,90
R1	11,94
R3	19,46
R2	13,21
Bad&HWR	7,19
Bad2	7,19
Ankleide	6,19
<b>Gesamt</b>	<b>127,39 m²</b>
Kellerersatzraum	21,07
Raum optional	21,23
Loggia (50%)	3,60
Loggia (50%)	3,60



Variante 1b / hks ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER



Nordansicht

Südansicht

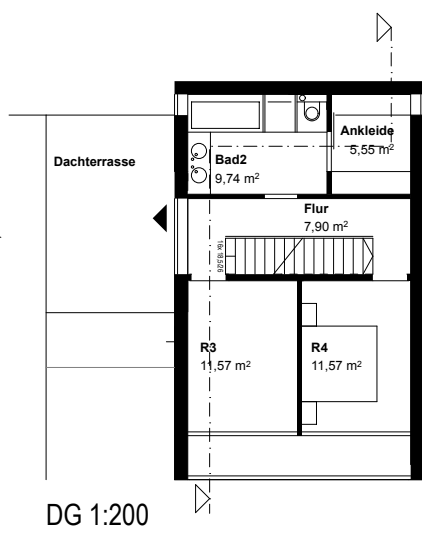
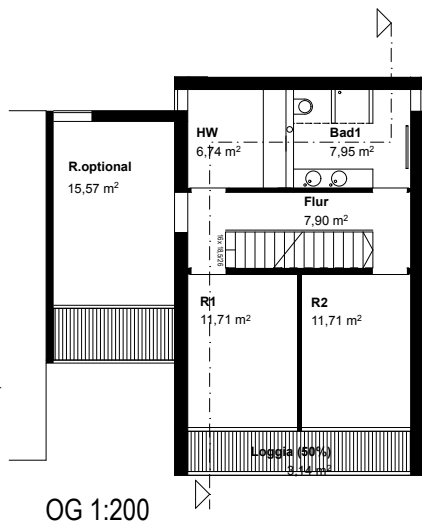
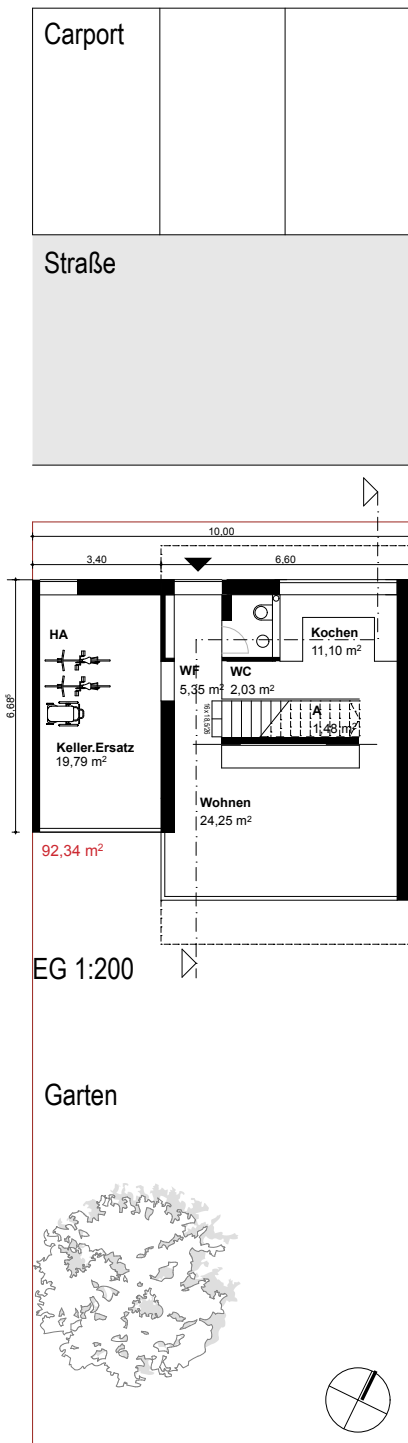
Schnitt

Breite: 10,00m  
Tiefe: 10,55m

Stahlbetondecken: 22cm  
FuBo Aufbau: 8cm  
OK RD bis UK RD = 2,65m

**Flächenermittlung Wohnfläche:**

Wohnen	24,25
WF	5,35
WC	2,03
Kochen	11,10
A	1,48
HW	6,74
Bad1	7,95
Flur	7,90
Flur	7,90
R1	11,71
R3	11,57
R2	11,71
R4	11,57
Bad2	9,74
Ankleide	5,55
<b>136,55 m2</b>	
Kellerersatzraum	19,79
Raum optional	15,57
Loggia (50%)	3,14



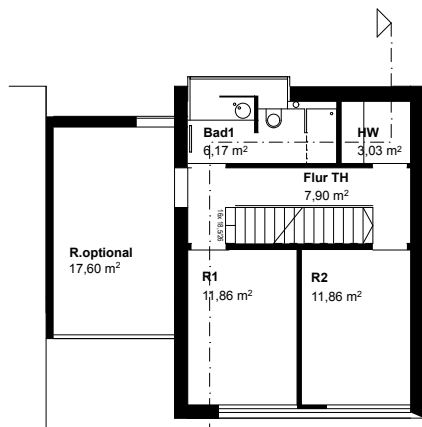
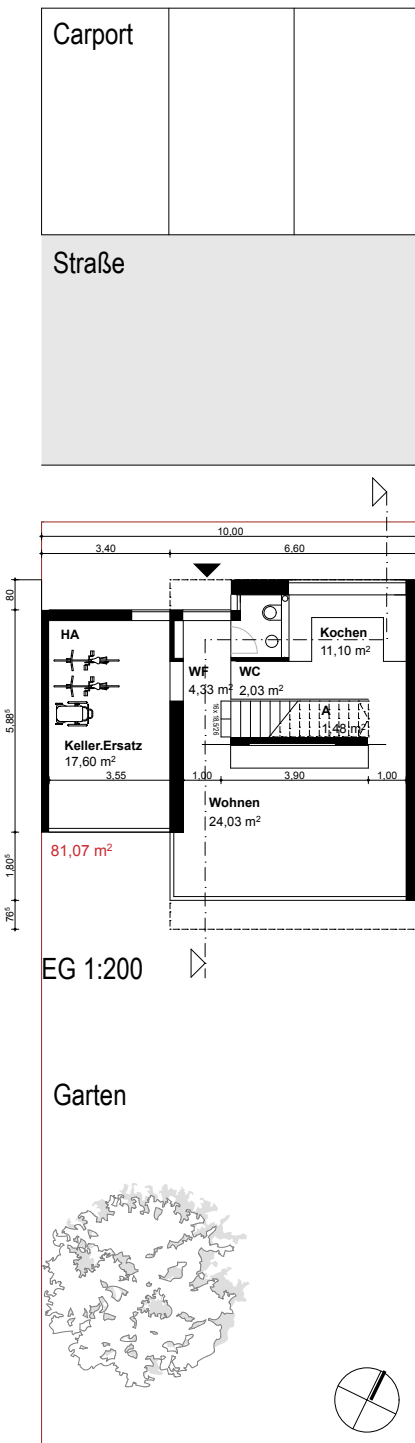
Variante 1c / hks ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER



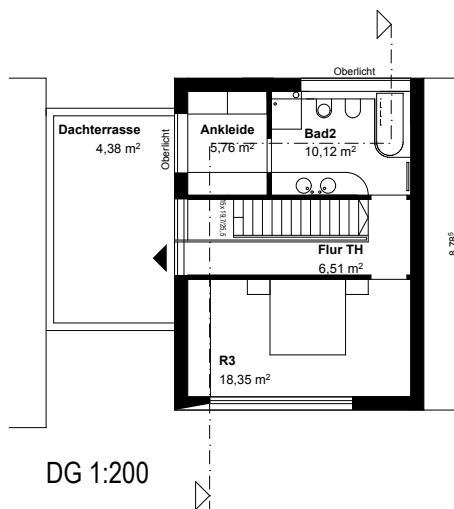
Nordansicht

Südansicht

Schnitt



OG 1:200



DG 1:200

Breite: 10,00m  
Tiefe: 9,25m

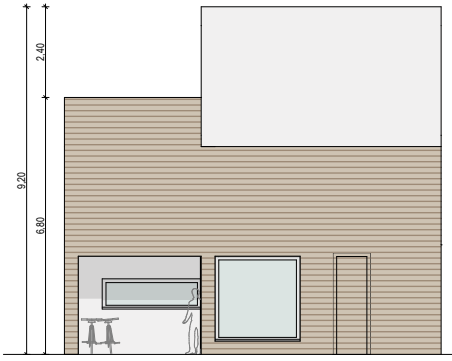
Stahlbetondecken: 22cm  
FuBo Aufbau: 8cm  
OK RD bis UK RD = 2,65m

**Flächenermittlung Wohnfläche:**

Wohnen	24,03
WF	4,33
WC	2,03
Kochen	11,10
A	1,48
HW	3,03
Bad1	6,17
Flur TH	7,90
R1	11,86
R2	11,86
Bad2	10,12
Ankleide	5,76
R3	18,35
Flur TH	6,51
<b>Total</b>	<b>124,53 m<sup>2</sup></b>
Kellerersatzraum	17,60
Raum optional	17,60
Dachterrasse (25%)	4,38

# Haustyp 1 | Kettenhaus

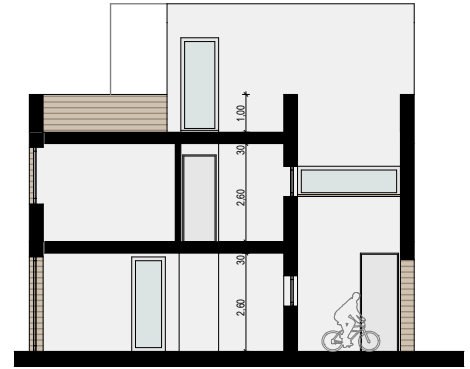
## Variante 2a / Osterwold°Schmidt



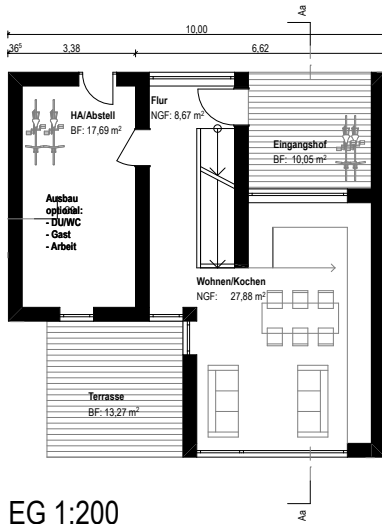
Nordansicht



Südansicht



Schnitt AA



EG 1:200

Breite: 10,00 m  
Tiefe: 11,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m

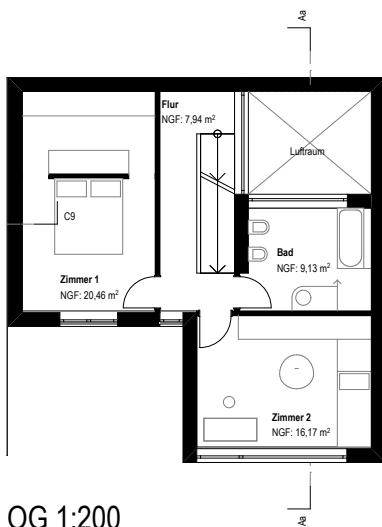
### Flächenermittlung:

EG  
Wohnen/Kochen: 27,88 m<sup>2</sup>  
Flur: 8,67 m<sup>2</sup>

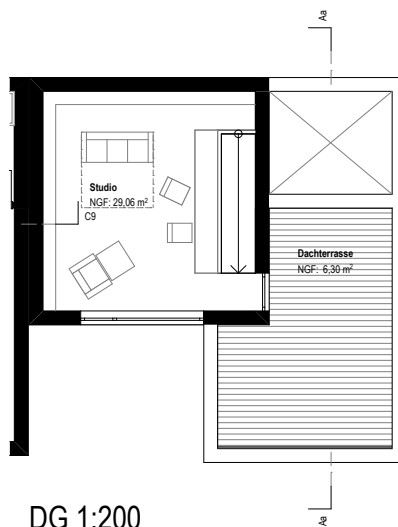
1.OG  
Zimmer 1: 20,46 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 16,17 m<sup>2</sup>  
Bad: 9,13 m<sup>2</sup>  
Flur: 7,94 m<sup>2</sup>

2.OG  
Studio: 29,06 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 6,30 m<sup>2</sup>

Summe: 125,61 m<sup>2</sup>



OG 1:200

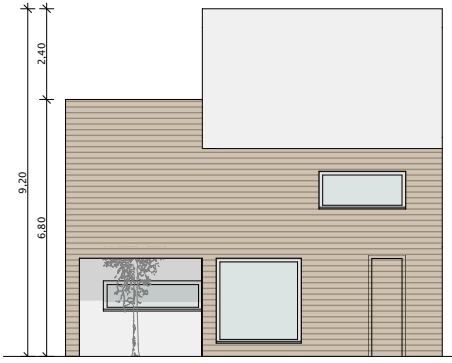


DG 1:200

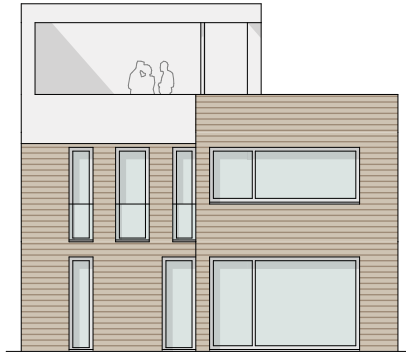


# Haustyp 1 | Kettenhaus

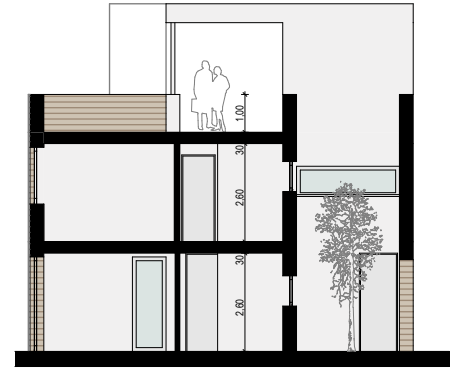
## Variante 2b / Osterwold°Schmidt



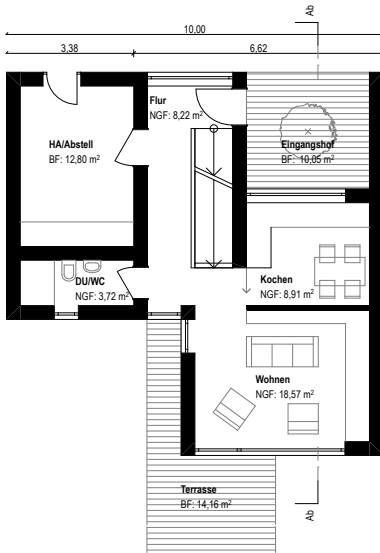
Nordansicht



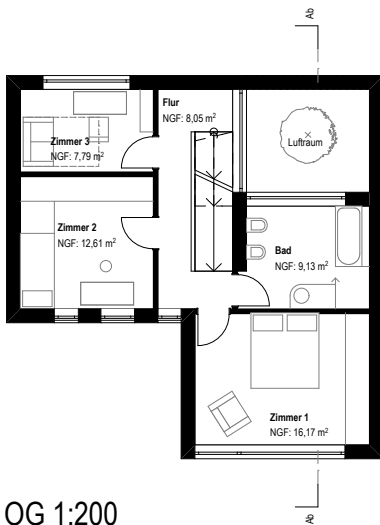
Südansicht



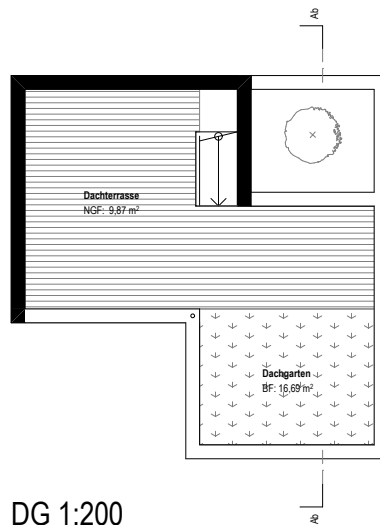
Schnitt AA



EG 1:200



OG 1:200



DG 1:200

Breite: 10,00 m  
Tiefe: 11,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m

### Flächenermittlung:

EG  
Wohnen: 18,57 m<sup>2</sup>  
Kochen: 8,91 m<sup>2</sup>  
DU/WC: 3,72 m<sup>2</sup>  
Flur: 8,22 m<sup>2</sup>

1.OG  
Zimmer 1: 16,17 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 12,61 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: 7,79 m<sup>2</sup>  
Bad: 9,13 m<sup>2</sup>  
Flur: 8,05 m<sup>2</sup>

2.OG  
Dachterrasse (25%): 9,87 m<sup>2</sup>

Summe: 103,04 m<sup>2</sup>



# Haustyp 1 | Kettenhaus

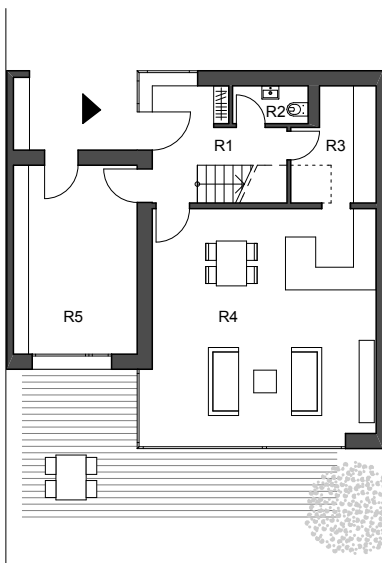
Variante 3/ Hoffmann.Seifert.Partner



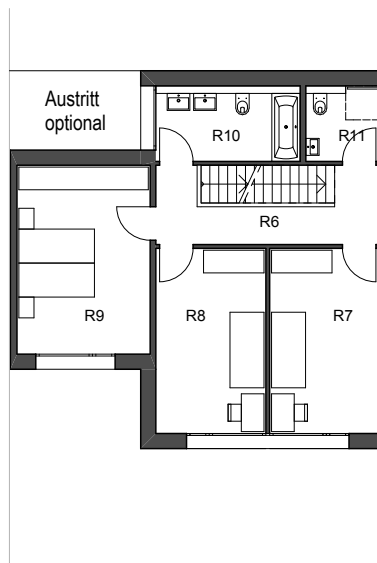
Nordansicht

Südansicht

Schnitt



EG 1:200



OG 1:200



Breite: 10,00 m

Tiefe: 10,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm

OK RD bis UK RD = 2,76 m

Flächenermittlung:

EG

R1 Diele: 9,31 m<sup>2</sup>

R2 WC: 2,00 m<sup>2</sup>

R3 HAR/ Abstell: 6,17 m<sup>2</sup>

R4 Kü./ Essen/ Wohnen: 35,24 m<sup>2</sup>

OG

R6 Flur: 8,44 m<sup>2</sup>

R7 Ind. 2: 14,27 m<sup>2</sup>

R8 Ind. 3: 14,27 m<sup>2</sup>

R9 Ind. 1: 17,62 m<sup>2</sup>

R10 Bad: 6,88 m<sup>2</sup>

R11 WC: 3,70 m<sup>2</sup>

DG

R12 Ind. 4: 25,62 m<sup>2</sup>

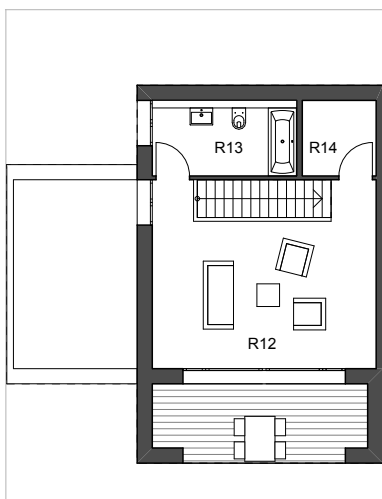
R13 Bad: 6,88 m<sup>2</sup>

R14 Abstell: 3,70 m<sup>2</sup>

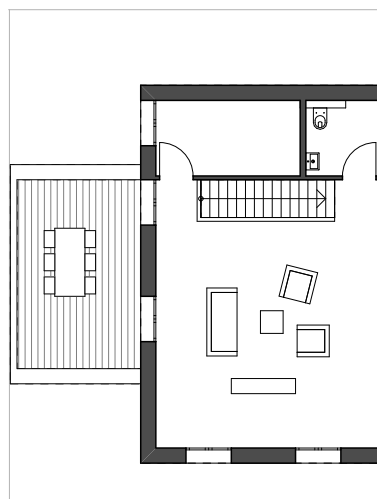
Σ WFL: **154,10 m<sup>2</sup>**

R5 Multi: 16,37m<sup>2</sup>

Loggia: 4,85 m<sup>2</sup> (1/2)



DG 1:200



DG Alternative 1:200



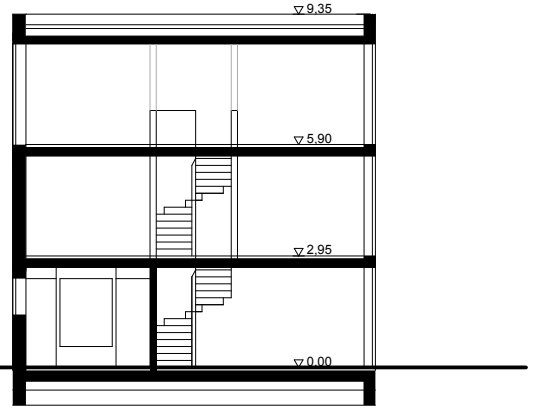
Variante 1 / hks ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER



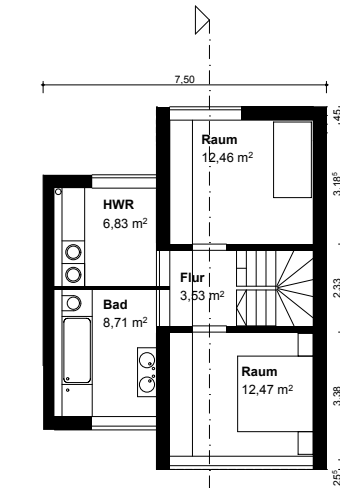
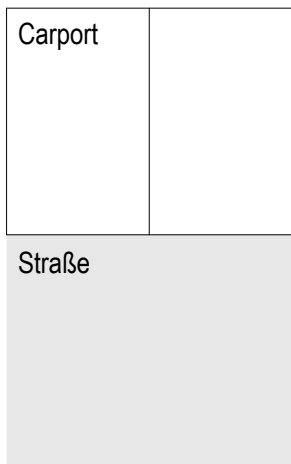
Nordansicht



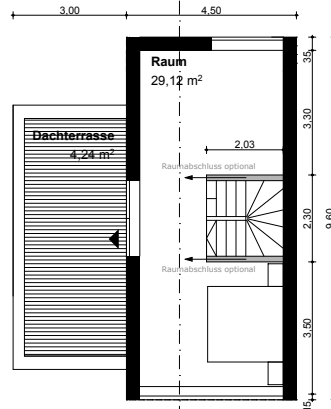
Südansicht



Schnitt



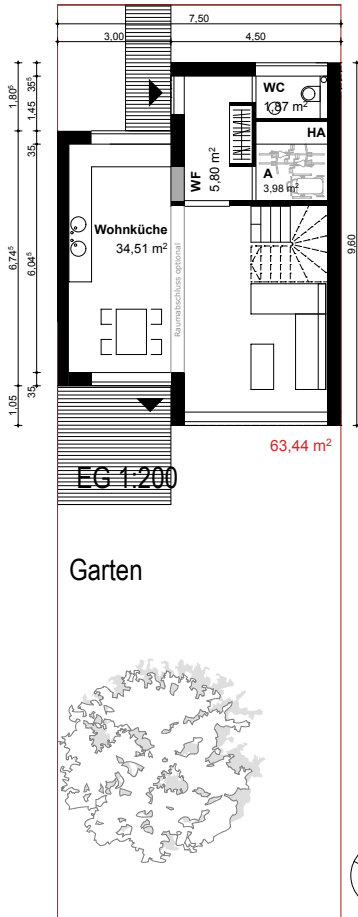
OG 1:200



DG 1:200

Breite: 7,50m  
Tiefe: 9,60m

Stahlbetondecken: 22cm  
FuBo Aufbau: 8cm  
OK RD bis UK RD = 2,65m

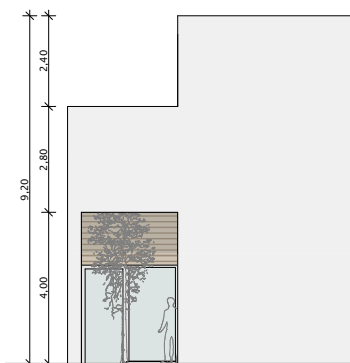


EG 1:200

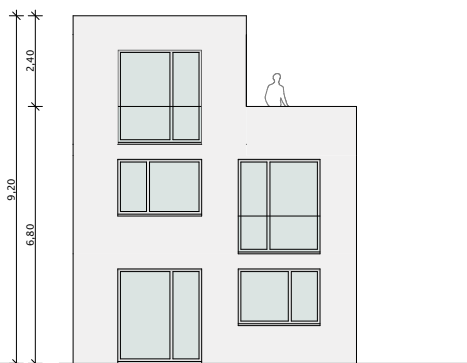
Garten

Flächenermittlung Wohnfläche:

WF	5,80
WC	1,87
Flur	3,53
HWR	6,83
Raum	12,46
Raum	12,47
Raum	29,12
Wohnküche	34,51
Bad	8,71
	<b>115,30 m<sup>2</sup></b>
Kellerersatzraum	3,98
Dachterrasse (25%)	4,24



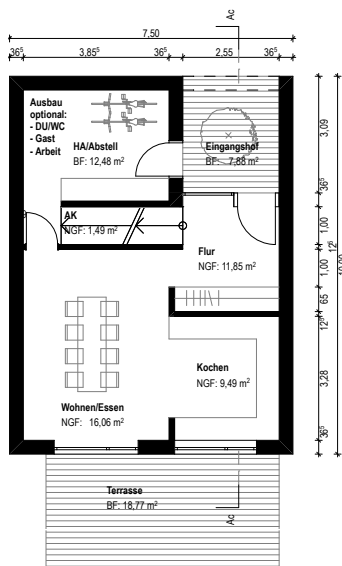
Nordansicht



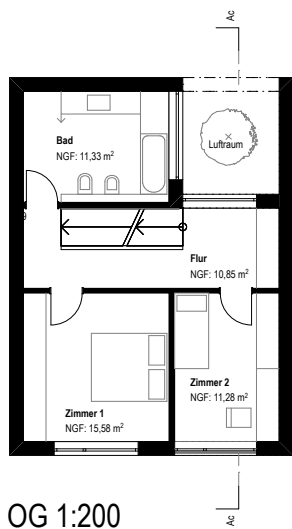
Südansicht



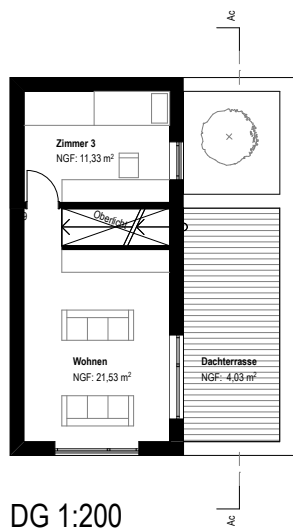
Schnitt AA



EG 1:200



OG 1:200



DG 1:200

Breite: 7,50 m  
Tiefe: 10,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m

### Flächenermittlung:

EG  
Wohnen/Essen: 16,06 m<sup>2</sup>  
Kochen: 9,49 m<sup>2</sup>  
AK: 1,49 m<sup>2</sup>  
Flur: 11,85 m<sup>2</sup>

1.OG  
Zimmer 1: 15,58 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 11,28 m<sup>2</sup>  
Bad: 11,33 m<sup>2</sup>  
Flur: 10,85 m<sup>2</sup>

2.OG  
Zimmer 3: 11,33 m<sup>2</sup>  
Wohnen: 21,53 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: 4,03 m<sup>2</sup>  
(25%):

Summe: 124,82 m<sup>2</sup>



# Haustyp 2 | Kettenhaus

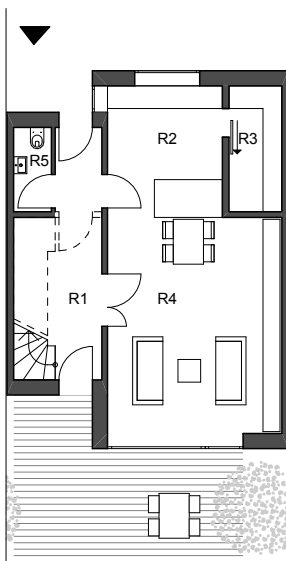
Variante 3/ Hoffmann.Seifert.Partner



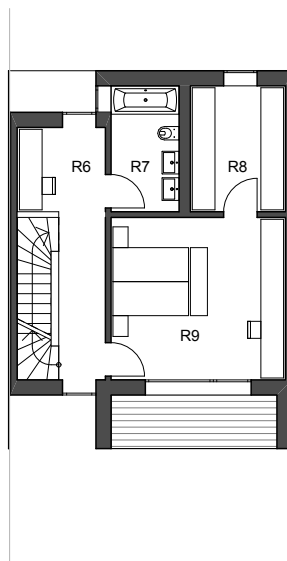
Nordansicht

Südansicht

Schnitt



EG 1:200



OG 1:200



Breite: 7,50 m

Tiefe: 10,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm

OK RD bis UK RD = 2,76 m

Flächenermittlung:

EG

R1 Diele: 12,98 m<sup>2</sup>

R2 Küche: 10,12 m<sup>2</sup>

R3 HAR/ Abstell: 4,66 m<sup>2</sup>

R4 Essen/ Wohnen: 26,39 m<sup>2</sup>

R5 WC: 2,23 m<sup>2</sup>

OG

R6 Diele/ Arbeiten: 10,71 m<sup>2</sup>

R7 Bad: 6,00 m<sup>2</sup>

R8 Ankleide: 8,38 m<sup>2</sup>

R9 Ind. 1: 19,84 m<sup>2</sup>

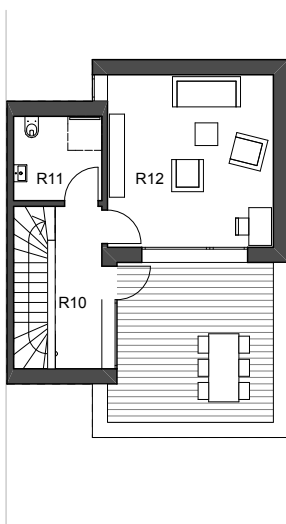
DG

R10 Flur: 5,31 m<sup>2</sup>

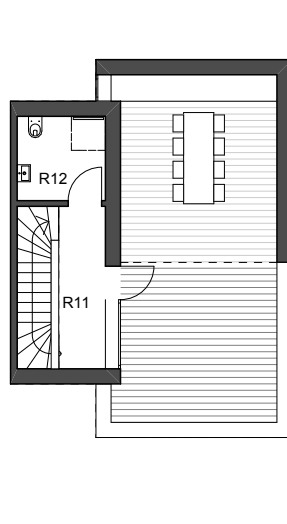
R11 Bad: 5,21 m<sup>2</sup>

R12 Ind. 2 : 20,00 m<sup>2</sup>

Σ WFL: **131,83 m<sup>2</sup>**



DG 1:200



DG Alternative 1:200

Loggia: 3,11 m<sup>2</sup> (1/2)

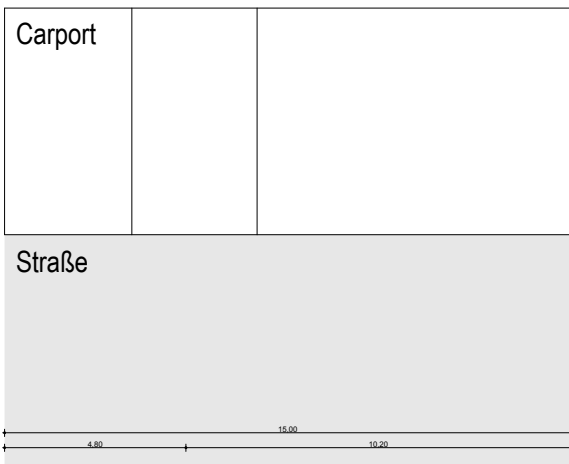
Dachterrasse: 4,38 m<sup>2</sup> (1/4)

Variante 1 hks ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER

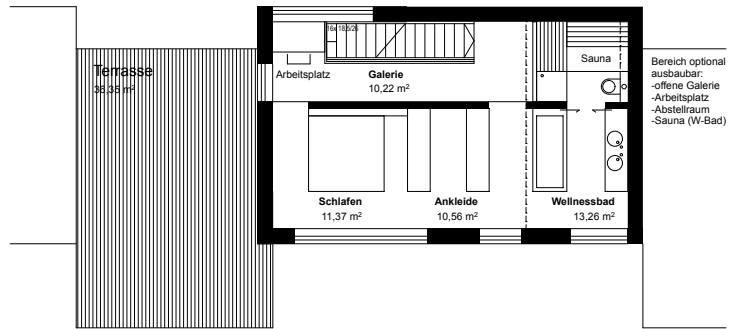


Breite: 15,00m  
Tiefe: 8,50m

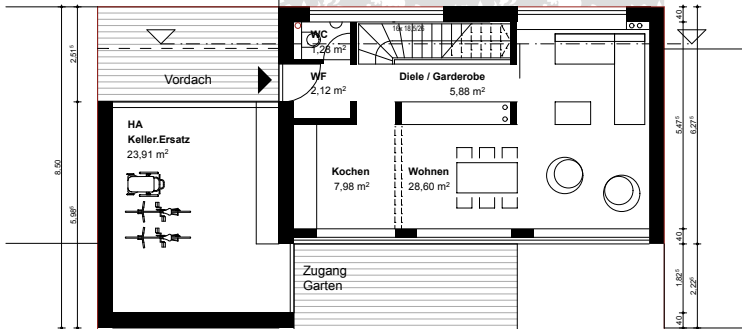
Stahlbetondecken: 22cm  
Fubo Aufbau: 8cm  
OK RD bis UK RD = 2,65m



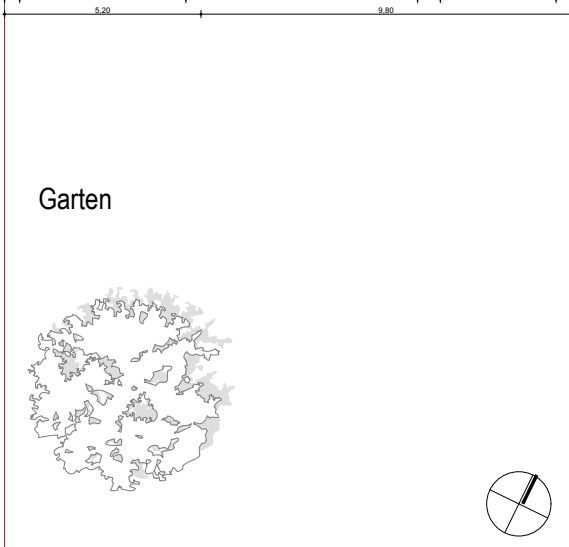
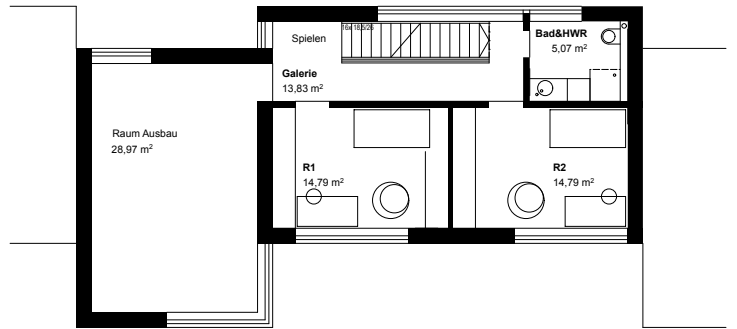
2.OG 1:200



EG 1:200



1.OG 1:200



Flächenermittlung Wohnfläche:

Wohnen	28,60
WF	2,12
WC	1,29
Diele / Garderobe	5,88
Kochen	7,98
Galerie	10,22
Galerie	13,83
R1	14,79
Schlafen	11,37
Ankleide	10,56
R2	14,79
Bad&HWR	5,07
Wellnessbad	13,26
	<b>139,76 m2</b>
Kellerersatzraum	23,91
Raum optional	28,97
Dachterrasse	36,35

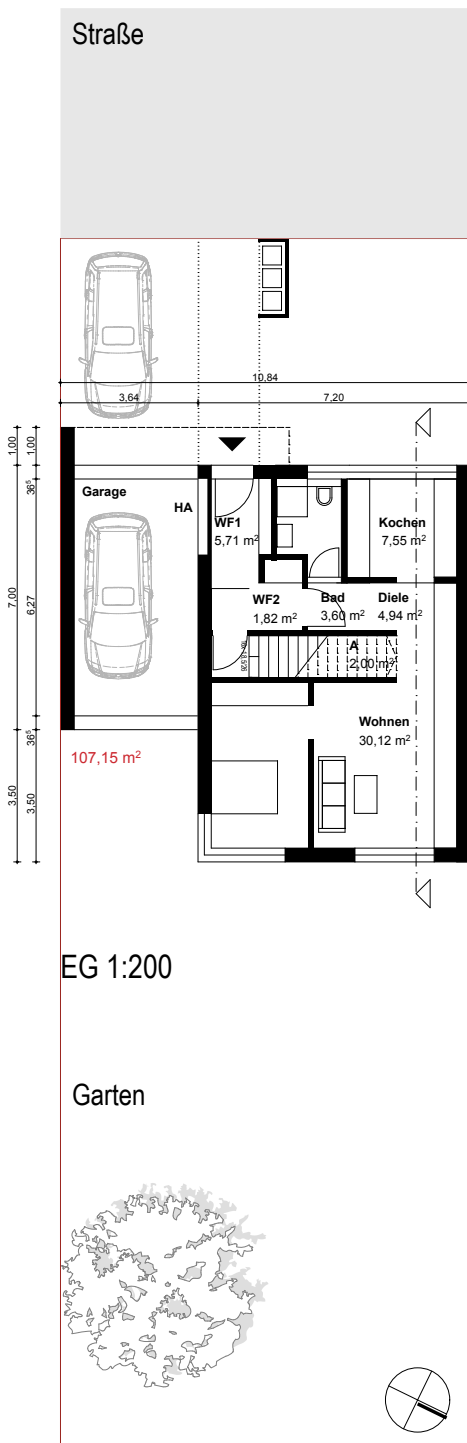
Variante 1a / hks ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER



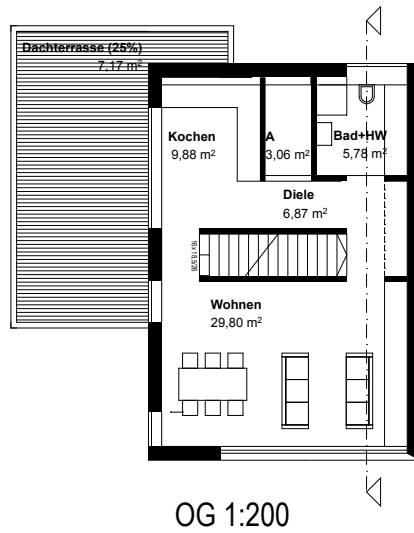
Ostansicht

Westansicht

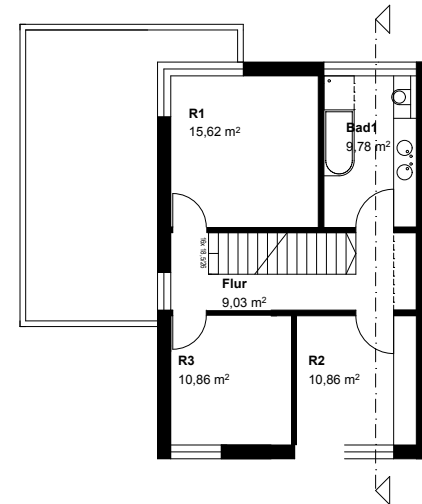
Schnitt



EG 1:200



OG 1:200



DG 1:200

Breite: 10,00 m  
Tiefe: 10,50 / 11,50m

Stahlbetondecken: 20cm  
OK RD bis UK RD = 2,75m

Flächenermittlung Wohnfläche:

A	3,06
Wohnen	29,80
WF1	5,71
Bad+HW	5,78
Diele	6,87
Kochen	9,88
R1	15,62
R2	10,86
R3	10,86
Flur	9,03
Bad1	9,78
	<b>117,25 m2</b>
A	2,00
Wohnen	30,12
WF2	1,82
Bad	3,60
Diele	4,94
Kochen	7,55
	<b>50,03 m2</b>
Dachterrasse (25%)	7,17

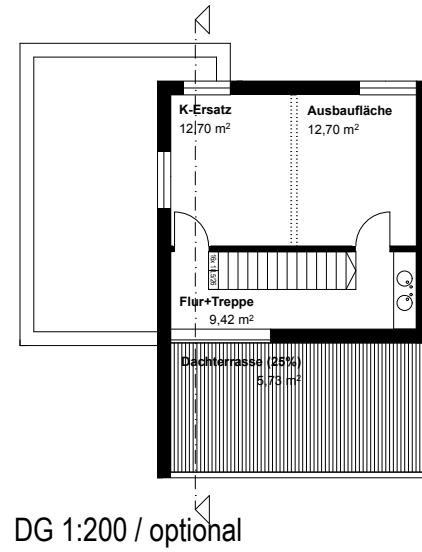
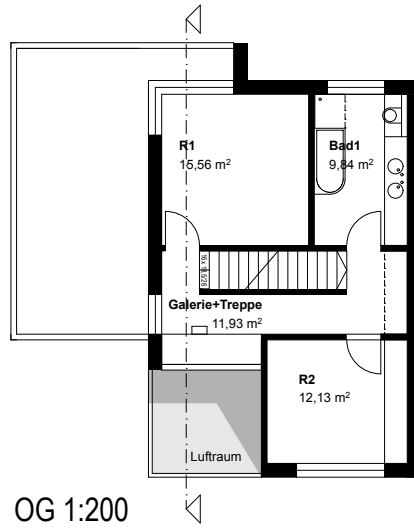
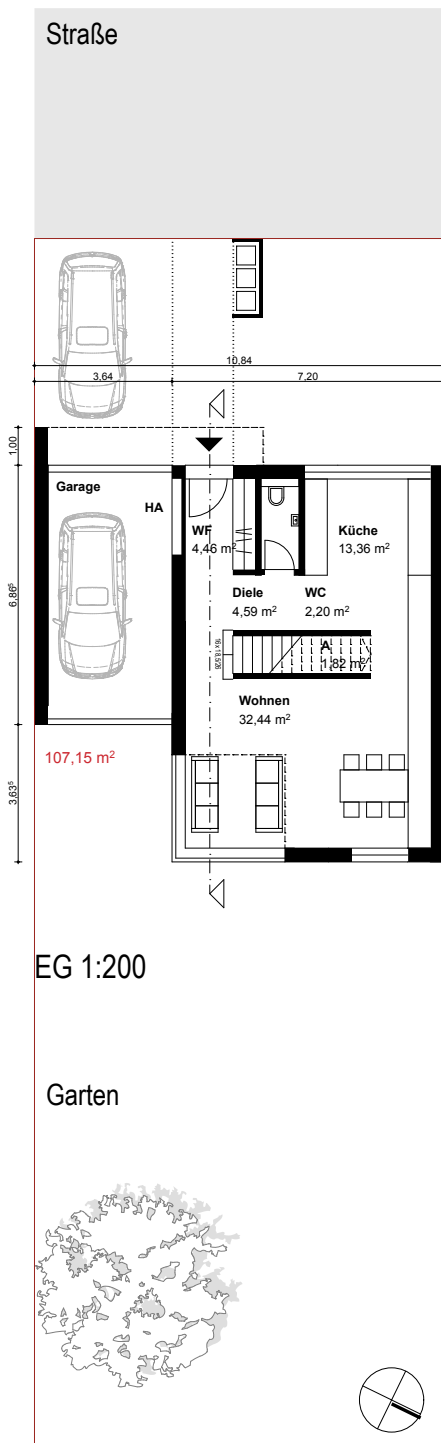
Variante 1b / hks ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER



Ostansicht

Westansicht

Schnitt

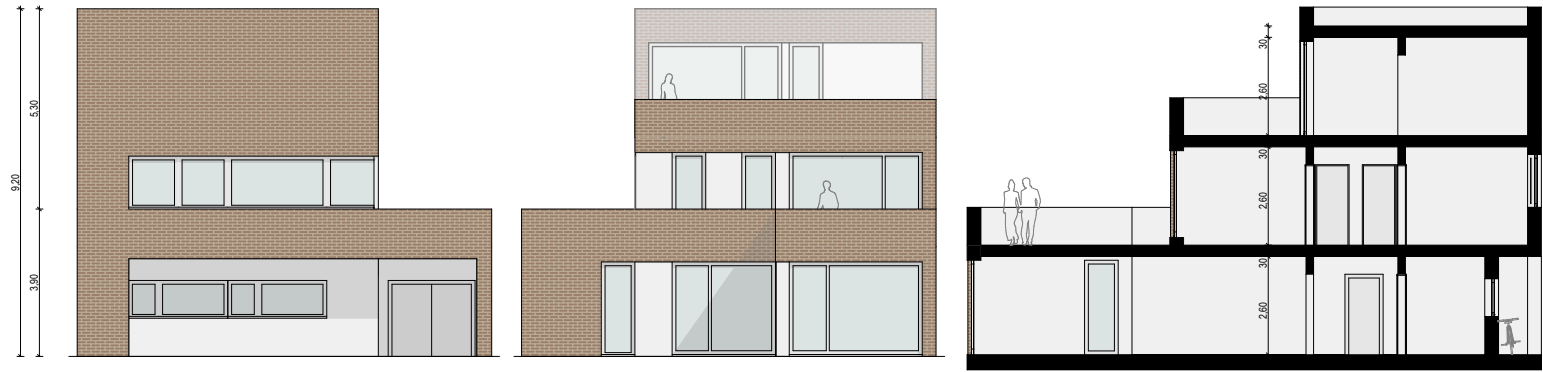


Breite: 10,00 m  
Tiefe: 10,50 / 11,50m

Stahlbetondecken: 20cm  
OK RD bis UK RD = 2,75m

Flächenermittlung Wohnfläche:

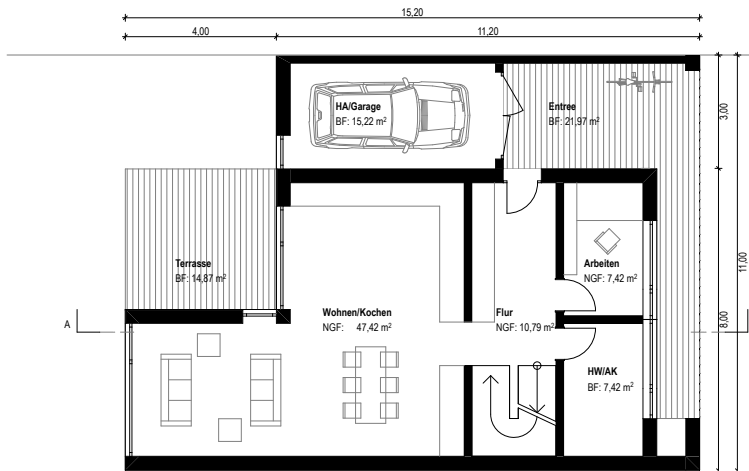
A	1,82
Wohnen	32,44
Diele	4,59
WF	4,46
WC	2,20
Küche	13,36
R1	15,56
R2	12,13
Galerie+Treppe	11,93
Bad1	9,84
Flur+Treppe	9,43
	<b>117,76 m<sup>2</sup></b>
Keller-Ersatzraum	12,70
Ausbaufäche	12,70
Dachterrasse (25%)	5,73



Ostansicht

Westansicht

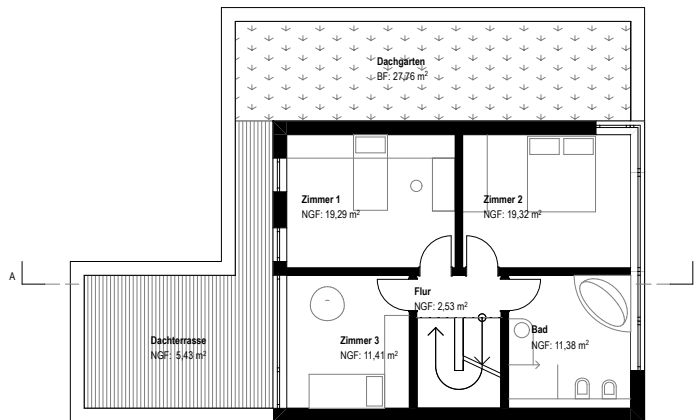
Schnitt AA



EG 1:200

Breite: 10,00 m  
Tiefe: 11,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m

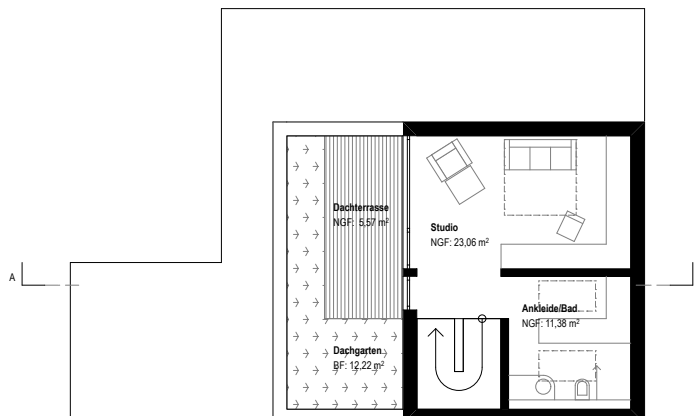


OG 1:200

### Flächenermittlung:

EG  
Wohnen/Kochen: 47,42 m<sup>2</sup>  
Arbeiten: 7,42 m<sup>2</sup>  
Flur: 10,79 m<sup>2</sup>

1.OG  
Zimmer 1: 19,29 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 19,32 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3: 11,41 m<sup>2</sup>  
Bad: 11,38 m<sup>2</sup>  
Flur: 2,53 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 5,43 m<sup>2</sup>



DG 1:200

2.OG  
Studio: 23,06 m<sup>2</sup>  
Ankleide/Bad: 11,38 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 2,65 m<sup>2</sup>

Summe: 172,10 m<sup>2</sup>



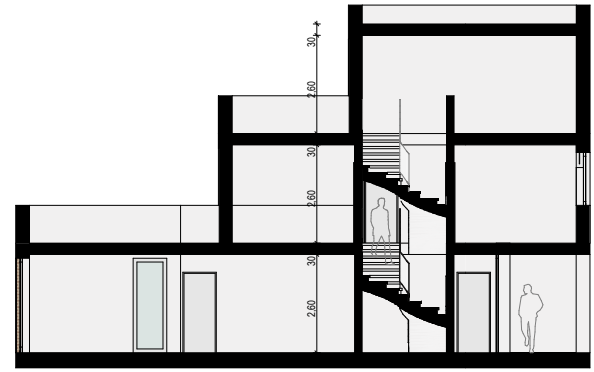
# Haustyp 4 | Kettenhaus

## Variante 2b / Osterwold<sup>®</sup>Schmidt

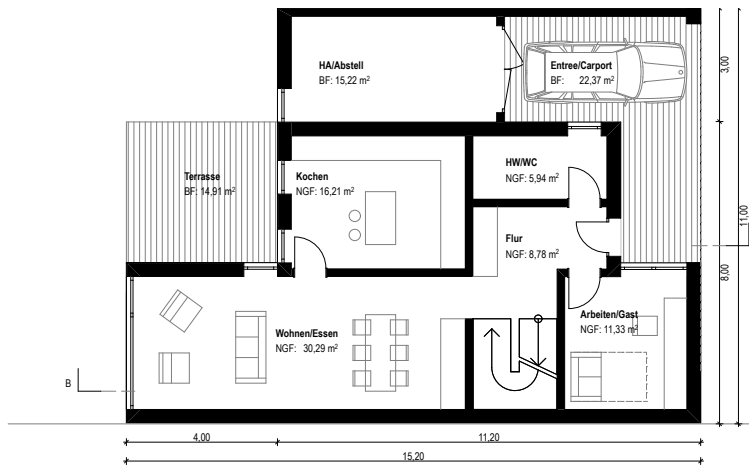


Ostansicht

Westansicht



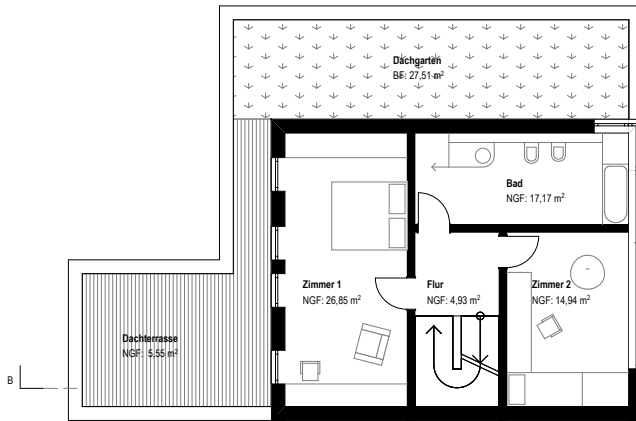
Schnitt AA



EG 1:200

Breite: 10,00 m  
Tiefe: 11,00 m

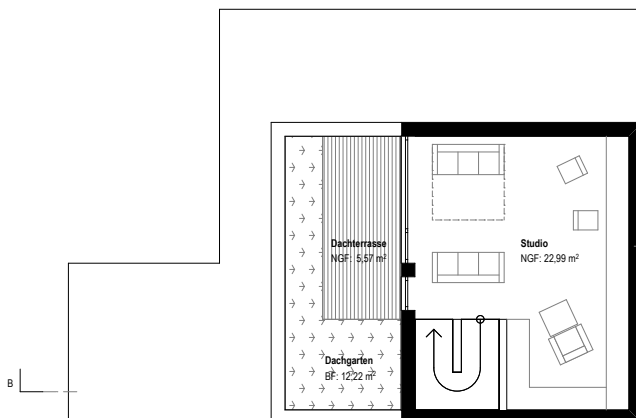
Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m



OG 1:200

### Flächenermittlung:

EG  
Kochen: 16,21 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: 30,29 m<sup>2</sup>  
Arbeiten/Gast: 11,33 m<sup>2</sup>  
Flur: 8,78 m<sup>2</sup>  
HW/WC: 5,94 m<sup>2</sup>



DG 1:200

1.OG  
Zimmer 1: 26,85 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 14,94 m<sup>2</sup>  
Bad: 17,17 m<sup>2</sup>  
Flur: 4,93 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 5,55 m<sup>2</sup>

2.OG  
Studio: 22,99 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 2,52 m<sup>2</sup>

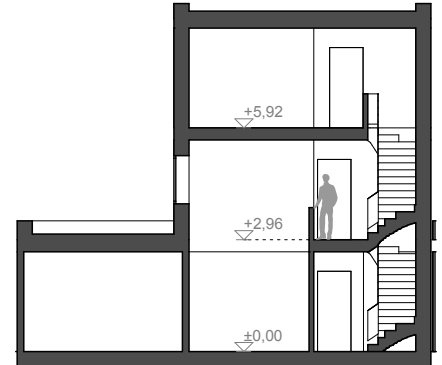
Summe: 167,49 m<sup>2</sup>





# Haustyp 4 | Kettenhaus

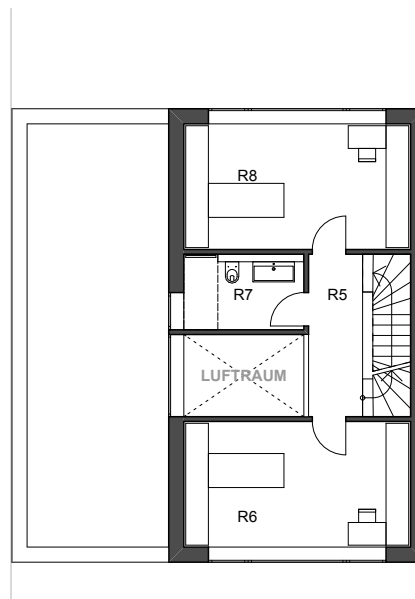
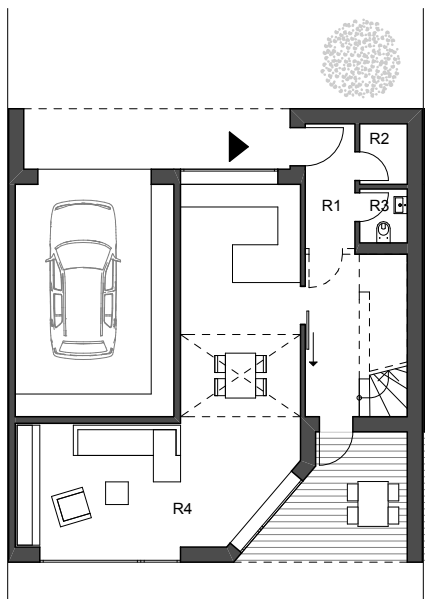
Variante 3/ Hoffmann.Seifert.Partner



Ostansicht

Westansicht

Schnitt



Breite: Haus 11,00 m  
Garage 4,20 m  
Tiefe: 12,00 m

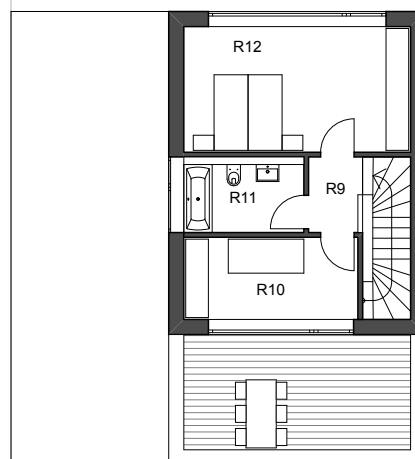
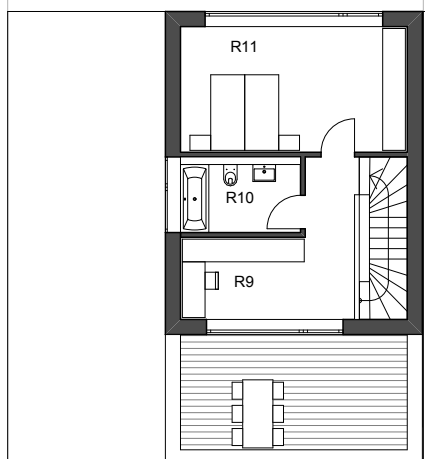
Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,76 m

Flächenermittlung:

EG  
R1 Flur: 16,12 m<sup>2</sup>  
R2 HAR/ Abstell: 2,01 m<sup>2</sup>  
R3 WC: 1,79 m<sup>2</sup>  
R4 Kü./ Essen/ Wohnen: 42,56 m<sup>2</sup>

EG 1:200

OG 1:200



OG  
R5 Flur: 6,15 m<sup>2</sup>  
R6 Ind. 1: 19,95 m<sup>2</sup>  
R7 Bad: 5,90 m<sup>2</sup>  
R8 Ind. 2: 19,95 m<sup>2</sup>

DG  
R9 Ind. 4: 12,92 m<sup>2</sup>  
R10 Bad: 5,72 m<sup>2</sup>  
R11 Ind. 3: 19,93 m<sup>2</sup>  
Σ WFL: 153,00 m<sup>2</sup>

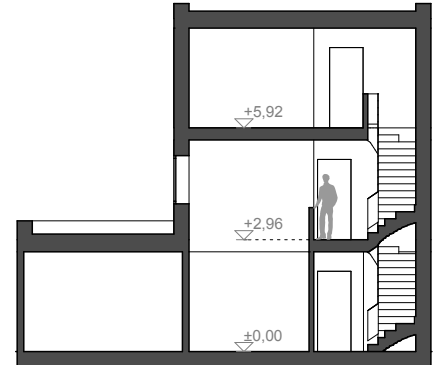
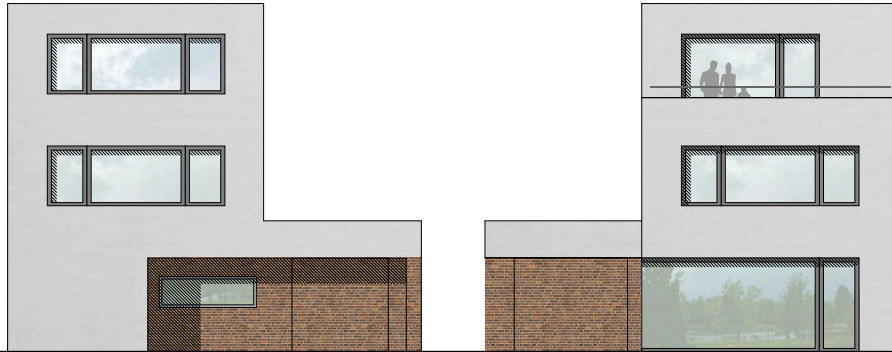
Dachterrasse: 9,15 m<sup>2</sup> (1/2)

DG 1:200

DG Alternative 1:200

# Haustyp 4a | Kettenhaus

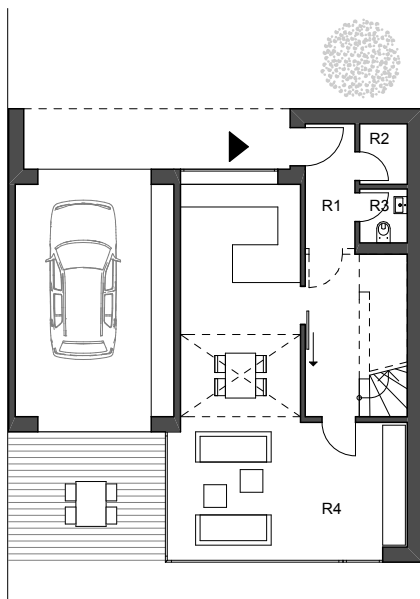
Variante 3/ Hoffmann.Seifert.Partner



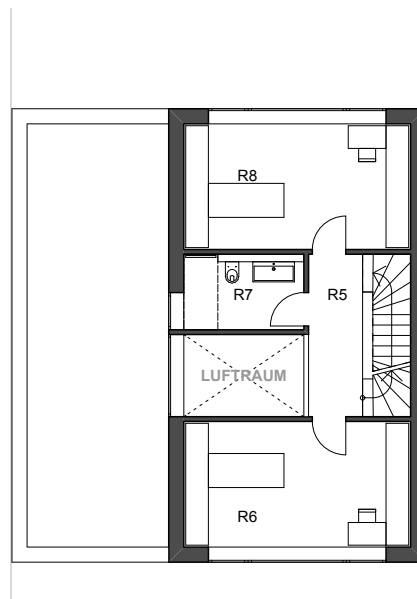
Ostansicht

Westansicht

Schnitt



EG 1:200



OG 1:200

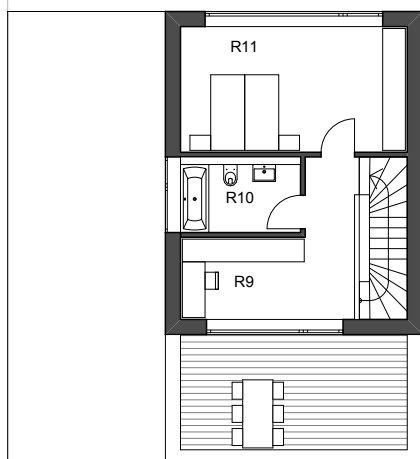


Breite: Haus 11,00 m  
Garage 4,20 m  
Tiefe: 12,00 m

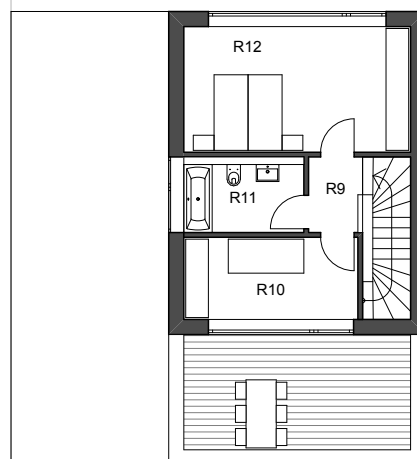
Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,76 m

Flächenermittlung:

EG  
R1 Flur: 16,12 m<sup>2</sup>  
R2 HAR/ Abstell: 2,01 m<sup>2</sup>  
R3 WC: 1,79 m<sup>2</sup>  
R4 Kü./ Essen/ Wohnen: 39,80 m<sup>2</sup>



DG 1:200

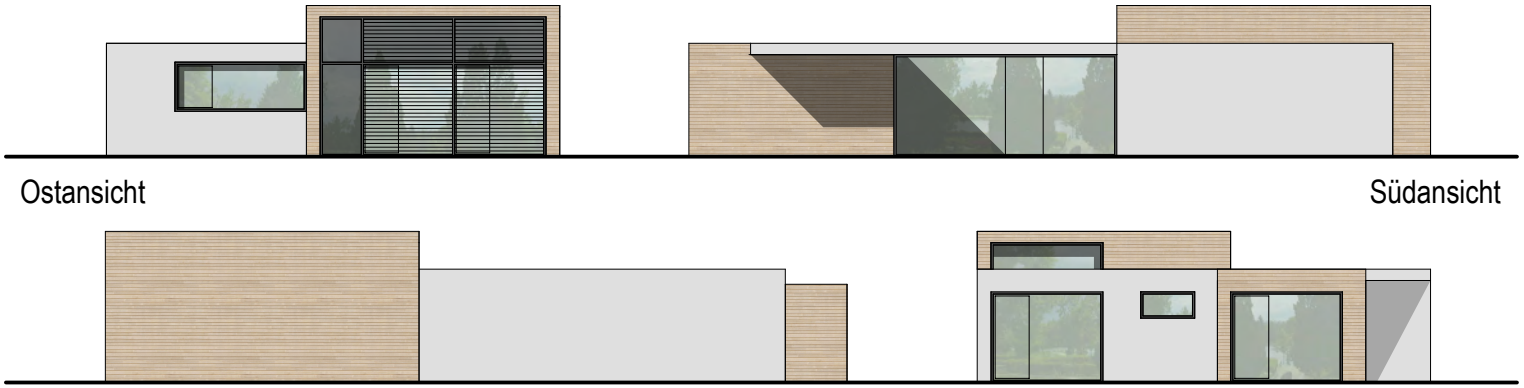


DG Alternative 1:200

OG  
R5 Flur: 6,15 m<sup>2</sup>  
R6 Ind. 1: 19,95 m<sup>2</sup>  
R7 Bad: 5,90 m<sup>2</sup>  
R8 Ind. 2: 19,95 m<sup>2</sup>

DG  
R9 Ind. 4: 12,92 m<sup>2</sup>  
R10 Bad: 5,72 m<sup>2</sup>  
R11 Ind. 3: 19,93 m<sup>2</sup>  
Σ WFL: 150,24 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 9,15 m<sup>2</sup> (1/2)

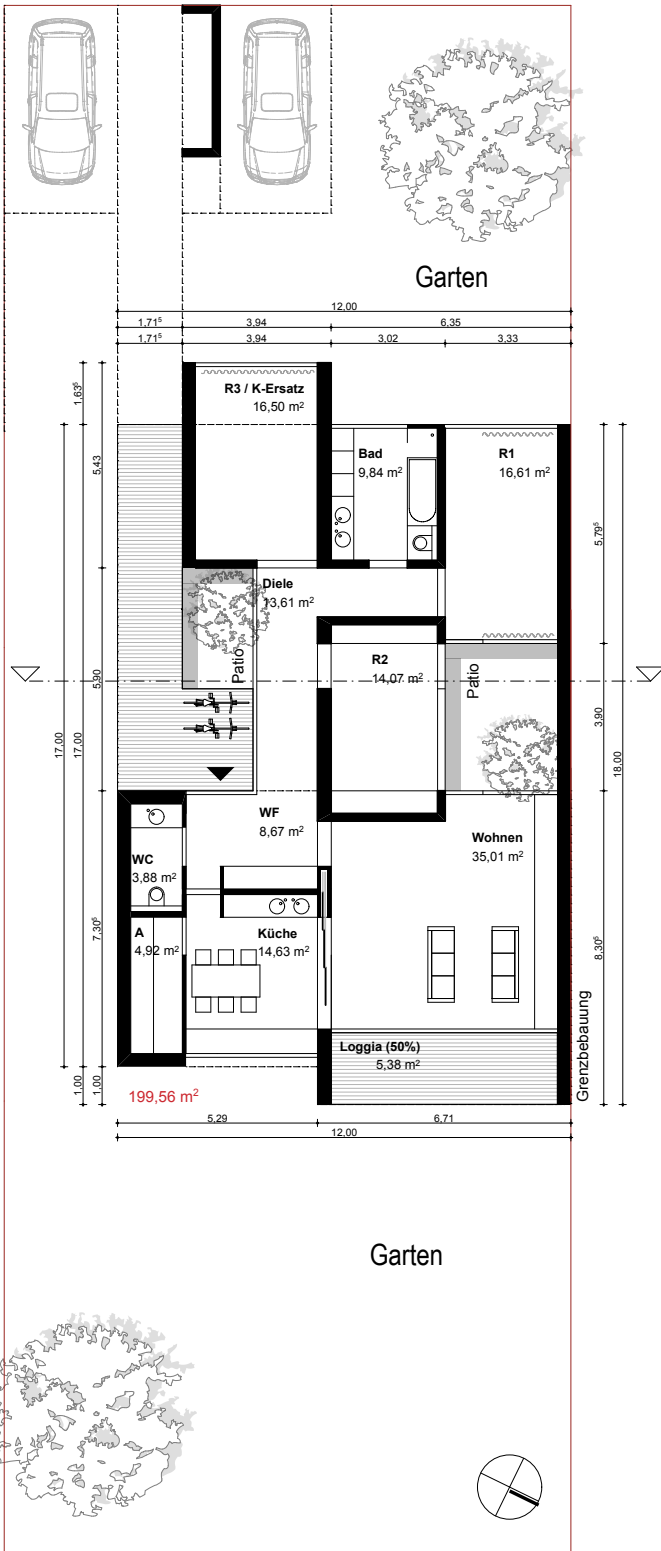


Ostansicht

Südansicht

Nordansicht

Westansicht



Schnitt

Breite: 12,00 m  
Tiefe: 18,00 m

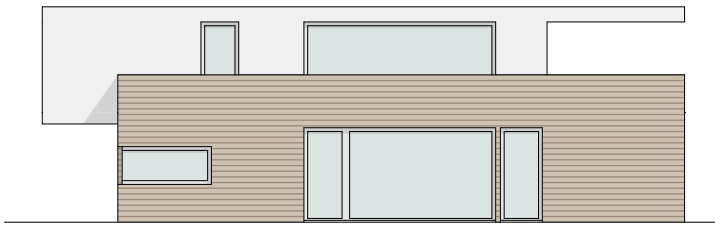
Stahlbetondecken: 20cm  
OK RD bis UK RD = 2,75m / 3,75m

### Flächenermittlung Wohnfläche:

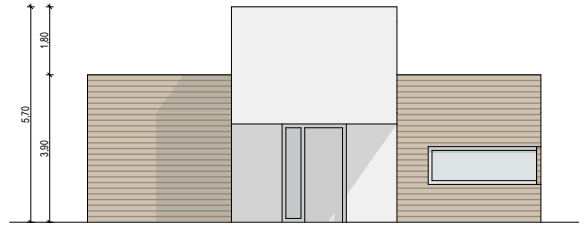
R1	16,61
R2	14,07
R3 / K-Ersatz	16,50
Wohnen	35,01
Diele	13,61
Küche	14,63
WF	8,67
A	4,92
WC	3,88
Bad	9,84
	<b>137,74 m2</b>
Loggia (50%)	<b>5,38</b>

# Haustyp 5 | Bungalow

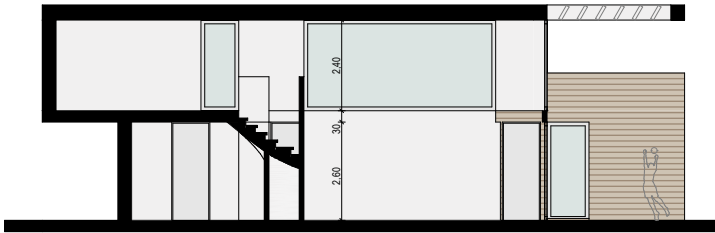
## Variante 2a / Osterwold°Schmidt



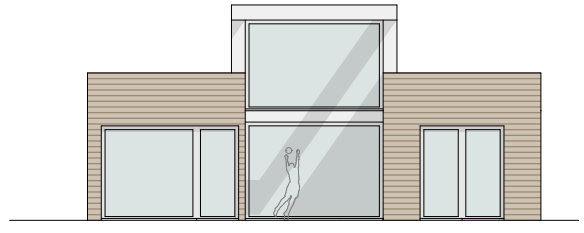
Südansicht



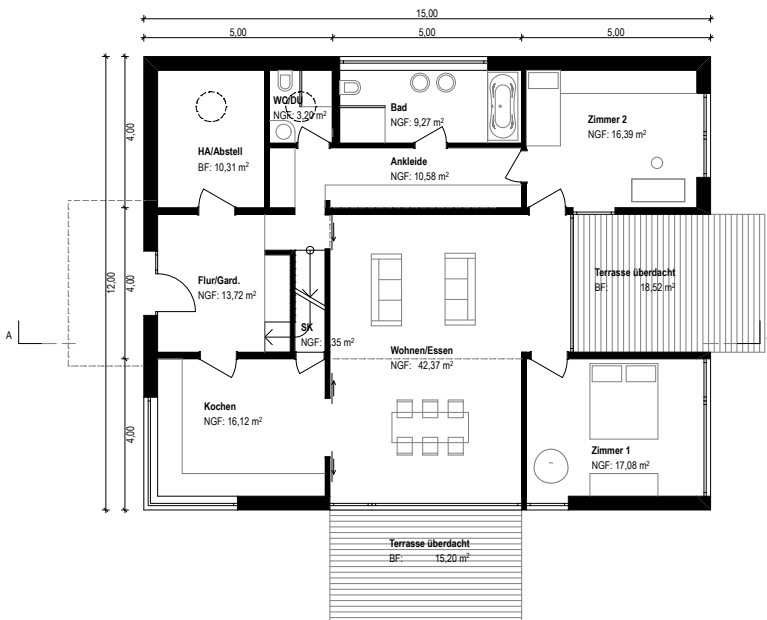
Westansicht



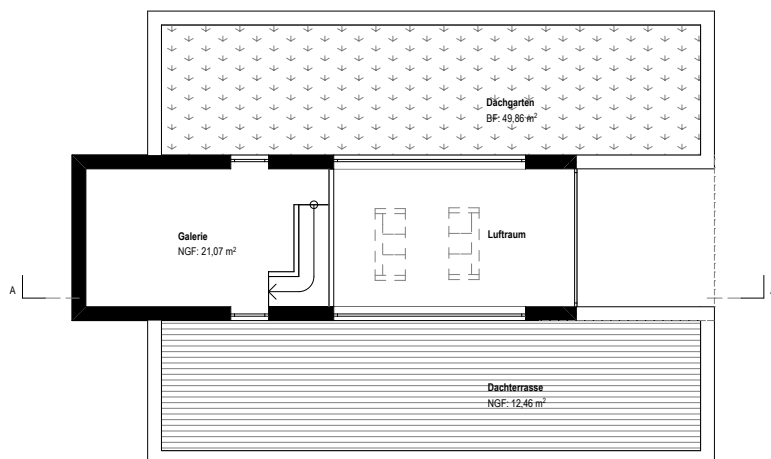
Schnitt



Ostansicht



EG 1:200



OG 1:200

Breite: 12,00 m  
Tiefe: 12,00 m

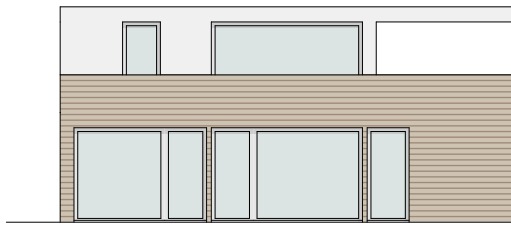
Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m

### Flächenermittlung:

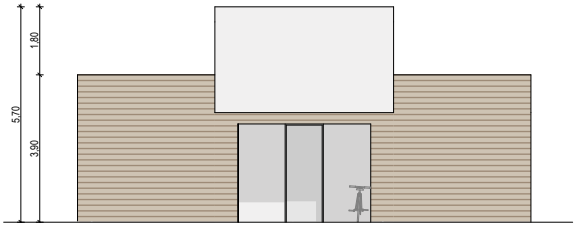
EG  
Wohnen: 42,37 m<sup>2</sup>  
Kochen: 16,12 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: 17,08 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 16,39 m<sup>2</sup>  
Ankleide: 10,58 m<sup>2</sup>  
Bad: 9,27 m<sup>2</sup>  
Flur/Gard.: 13,72 m<sup>2</sup>  
WC/DU: 3,20 m<sup>2</sup>  
SK: 1,35 m<sup>2</sup>

1.OG  
Galerie: 21,07 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 12,46 m<sup>2</sup>

Summe: 163,61 m<sup>2</sup>



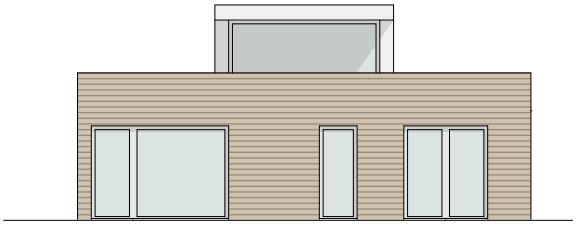
Südansicht



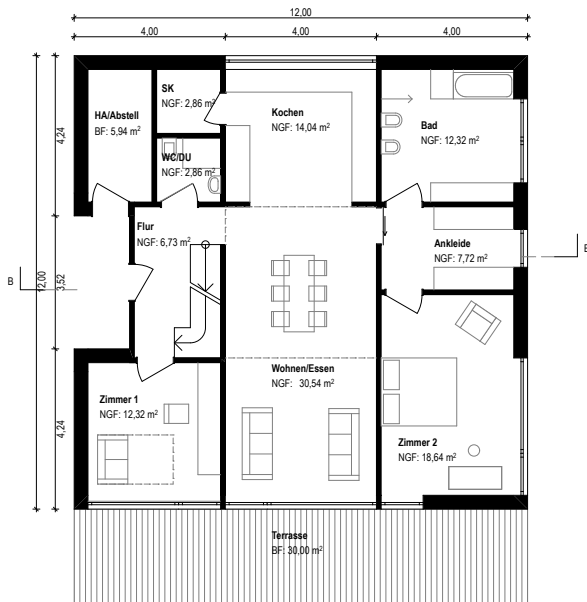
Westansicht



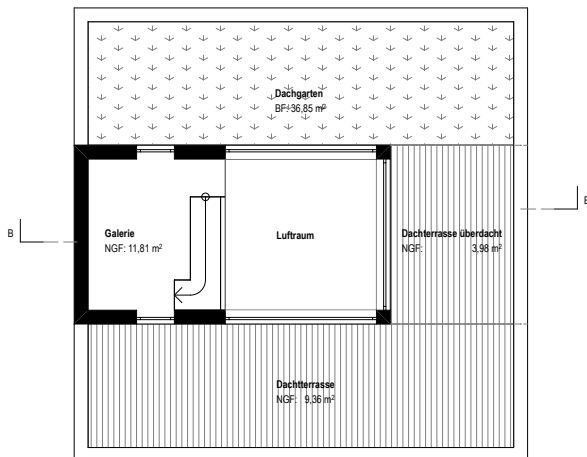
Schnitt



Ostansicht



EG 1:200



OG 1:200

Breite: 12,00 m  
Tiefe: 12,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m

### Flächenermittlung:

EG  
Wohnen: 30,54 m<sup>2</sup>  
Kochen: 14,04 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1: 12,32 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 18,64 m<sup>2</sup>  
Ankleide: 7,72 m<sup>2</sup>  
Bad: 12,32 m<sup>2</sup>  
Flur: 6,73 m<sup>2</sup>  
WC/DU: 2,86 m<sup>2</sup>  
SK: 2,86 m<sup>2</sup>

1.OG  
Galerie: 11,81 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 9,36 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%) überdacht: 3,98 m<sup>2</sup>

Summe: 133,18 m<sup>2</sup>



# Haustyp 5 | Bungalow

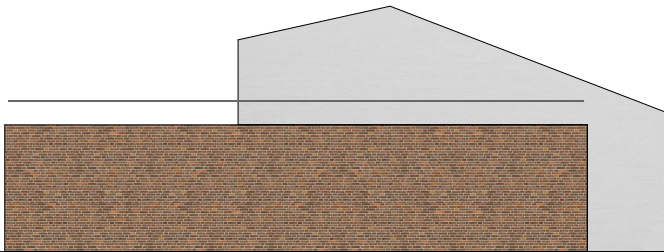
Variante 3/ Hoffmann.Seifert.Partner



Westansicht



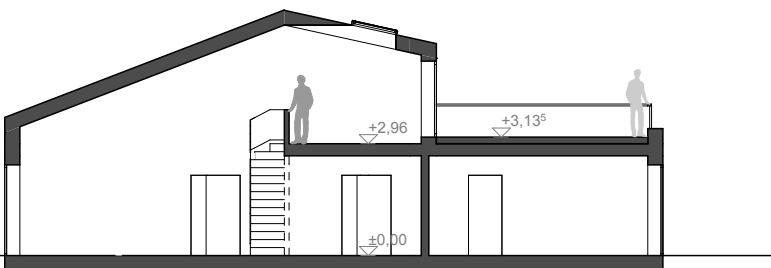
Ostansicht



Nordansicht



Südansicht



Schnitt

Breite: 12,00 m  
Tiefe: 17,42 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,76 m

Flächenermittlung:

EG

R1 Flur: 18,19 m<sup>2</sup>

R3 HWR: 6,68 m<sup>2</sup>

R2 Ind. 1: 12,36 m<sup>2</sup>

R4 DU/ WC: 5,35 m<sup>2</sup>

R5 Bad: 8,98 m<sup>2</sup>

R6 Ind. 2: 16,65 m<sup>2</sup>

R7 Ind. 3: 16,01 m<sup>2</sup>

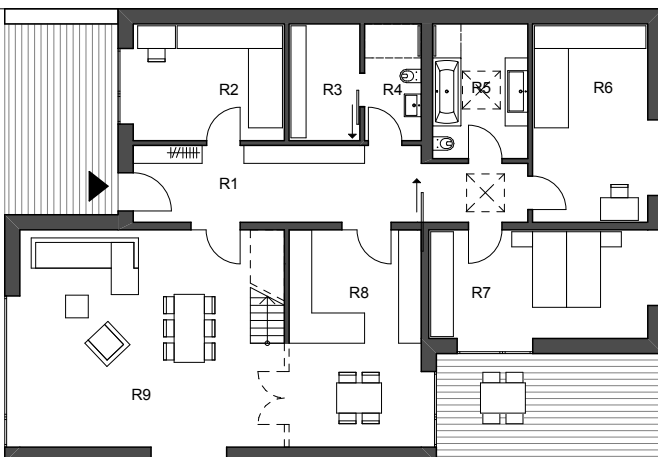
R8 Küche/ Essen: 20,11 m<sup>2</sup>

R9 Wohnen: 40,24 m<sup>2</sup>

OG

R 10Galerie: 20,11 m<sup>2</sup>

**Σ WFL: 164,68 m<sup>2</sup>**



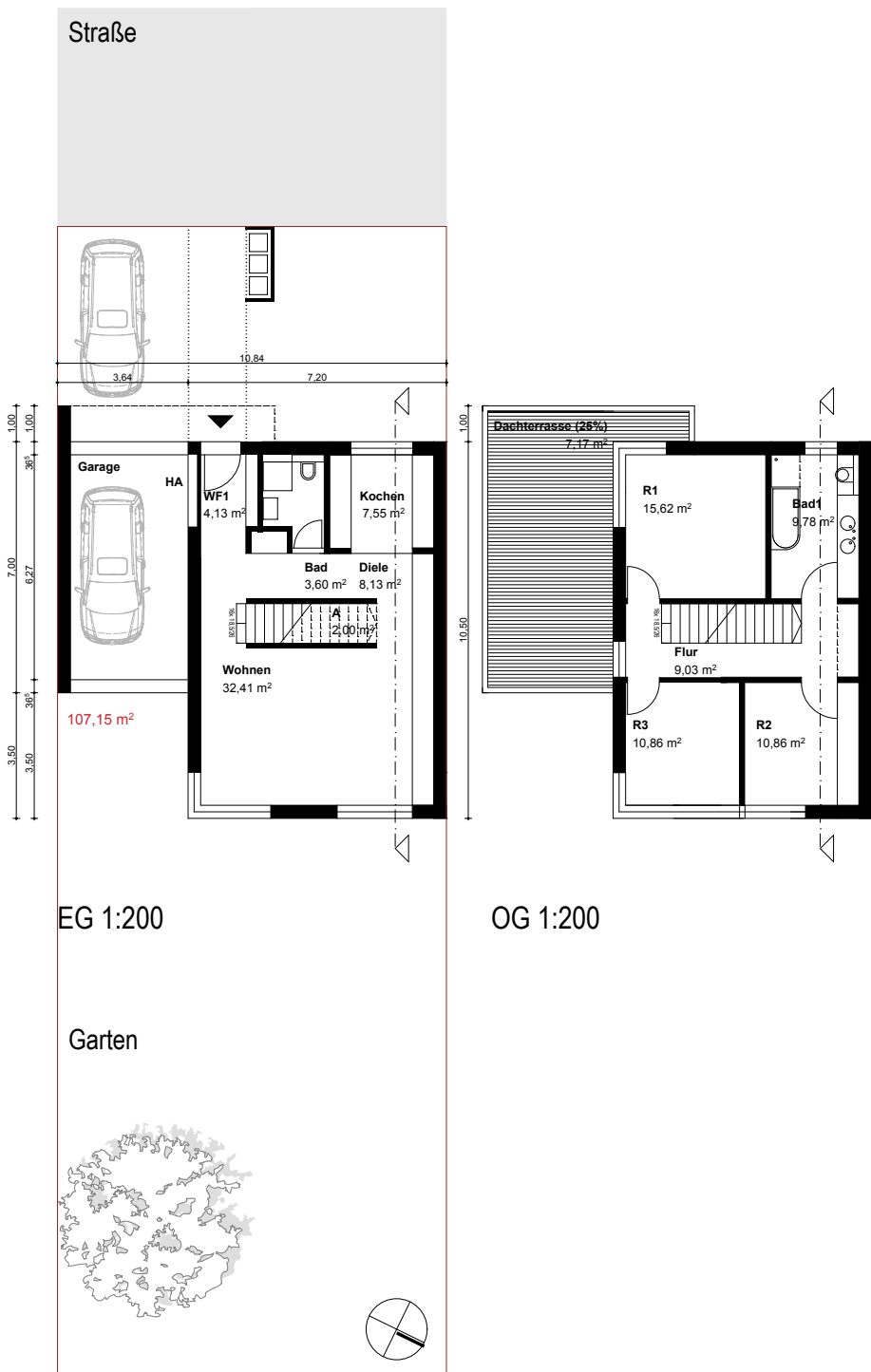
EG 1:200



Ostansicht

Westansicht

Schnitt



Breite: 10,00 m  
Tiefe: 11,50 m

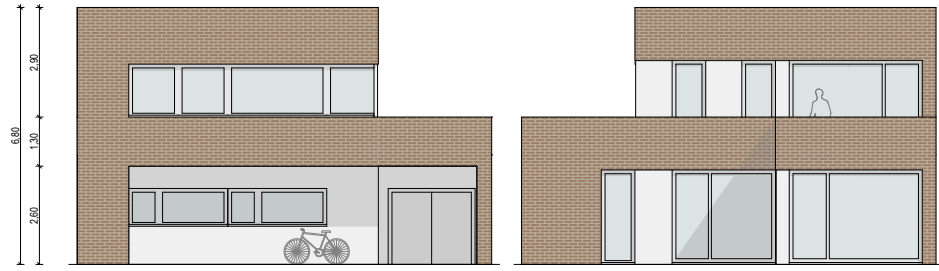
Stahlbetondecken: 20cm  
OK RD bis UK RD = 2,75m

**Flächenermittlung Wohnfläche:**

A	2,00
Wohnen	32,41
WF1	4,13
Bad	3,60
Diele	8,13
Kochen	7,55
R1	15,62
R2	10,86
R3	10,86
Flur	9,03
Bad1	9,78
	<b>113,97 m<sup>2</sup></b>
Dachterrasse (25%)	7,17

# Haustyp 6 | Kettenhaus, 2 geschossig

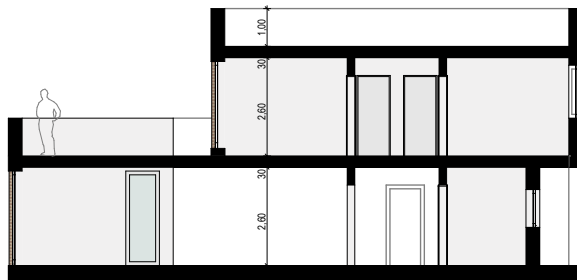
Variante 2a / Osterwold°Schmidt



Ostansicht

Westansicht

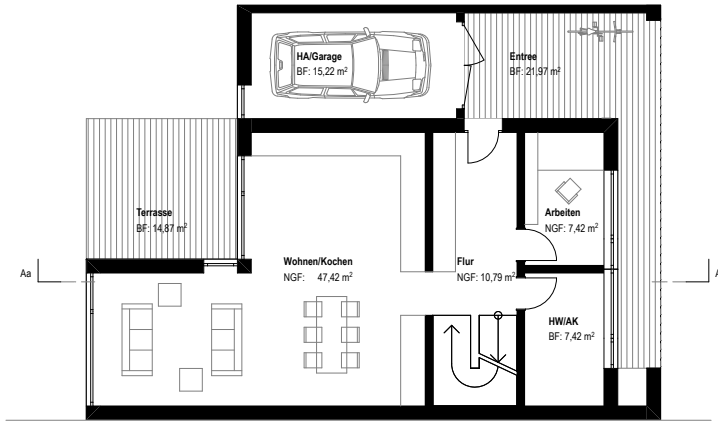
Schnitt AA



Breite: 10,00 m  
Tiefe: 11,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m

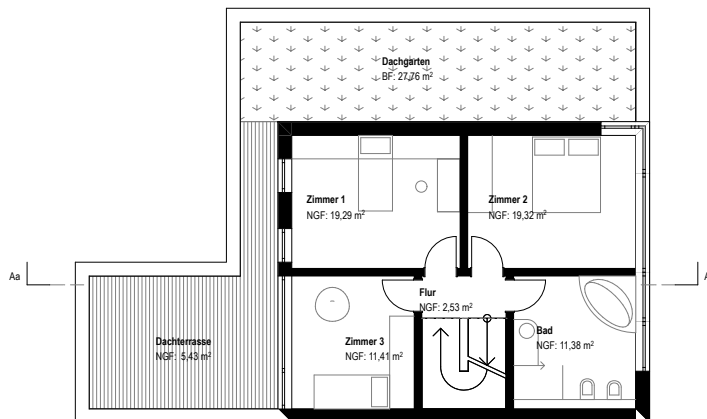
EG 1:200



Flächenermittlung:

EG  
Wohnen/Kochen: 47,42 m2  
Arbeiten: 7,42 m2  
Flur: 10,79 m2

OG 1:200



1.OG  
Zimmer 1: 19,29 m2  
Zimmer 2: 19,32 m2  
Zimmer 3: 11,41 m2  
Bad: 11,38 m2  
Flur: 2,53 m2  
Dachterrasse (25%): 5,43 m2

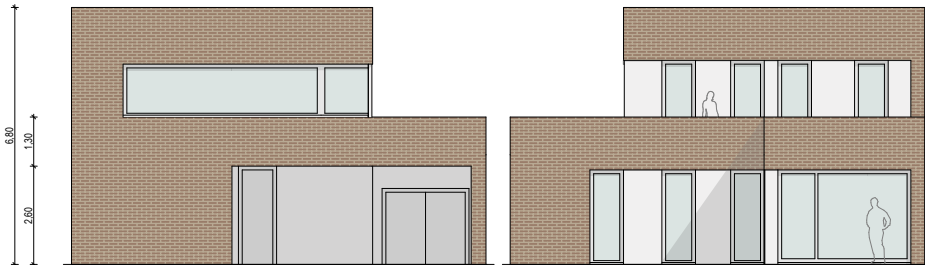
Summe: 134,99 m2





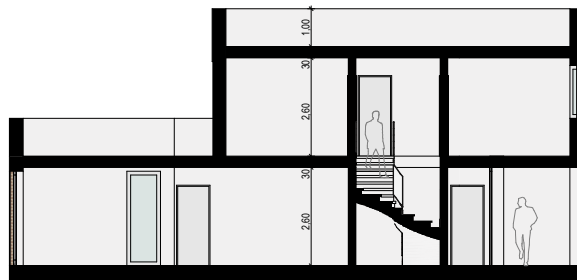
# Haustyp 6 | Kettenhaus, 2 geschossig

Variante 2b / Osterwold°Schmidt



Ostansicht

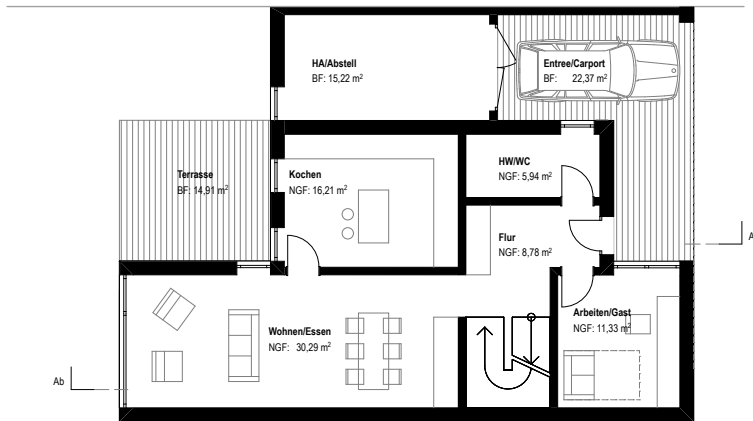
Westansicht



Schnitt AA

Breite: 10,00 m  
Tiefe: 11,00 m

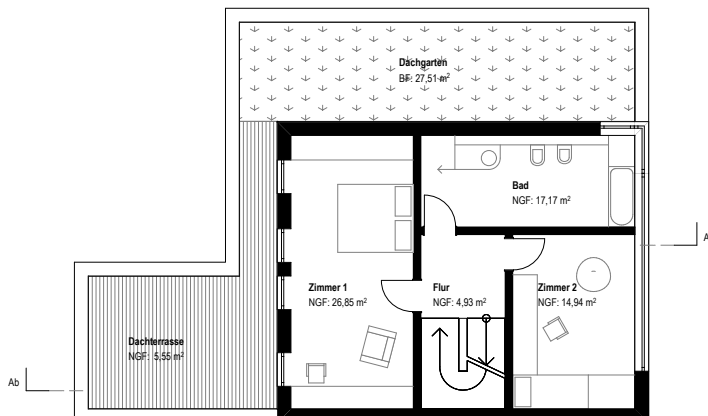
Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,75 m



EG 1:200

Flächenermittlung:

EG  
Kochen: 16,21 m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen: 30,29 m<sup>2</sup>  
Arbeiten/Gast: 11,33 m<sup>2</sup>  
Flur: 8,78 m<sup>2</sup>  
HW/WC: 5,94 m<sup>2</sup>



OG 1:200

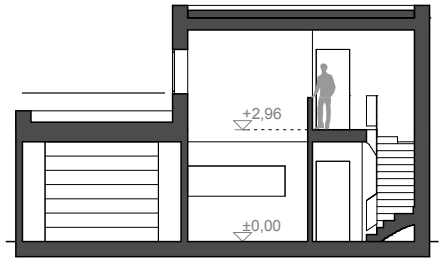
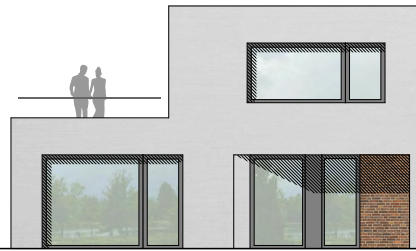
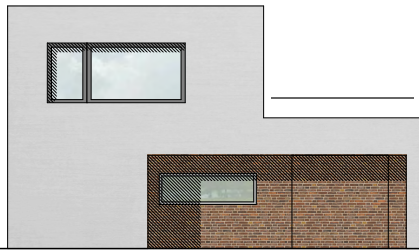
1.OG  
Zimmer 1: 26,85 m<sup>2</sup>  
Zimmer 2: 14,94 m<sup>2</sup>  
Bad: 17,17 m<sup>2</sup>  
Flur: 4,93 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse (25%): 5,55 m<sup>2</sup>

Summe: 141,98 m<sup>2</sup>



# Haustyp 6 | Kettenhaus

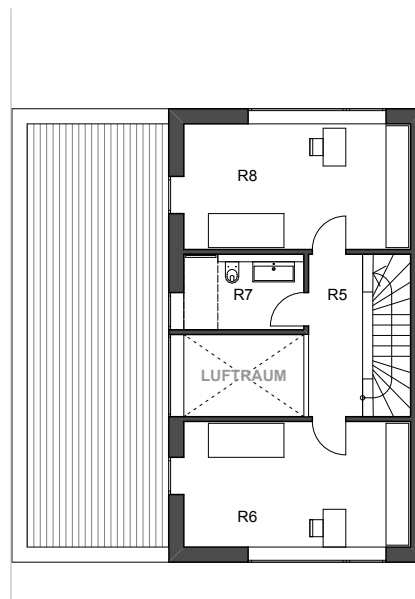
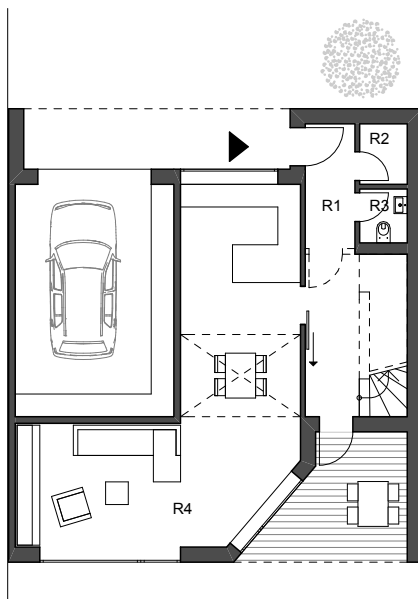
Variante 3/ Hoffmann.Seifert.Partner



Ostansicht

Westansicht

Schnitt



Breite: Haus 11,00 m  
Garage 4,20 m  
Tiefe: 12,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,76 m

Flächenermittlung:

EG

R1 Flur: 16,12 m<sup>2</sup>

R2 HAR/ Abstell: 2,01 m<sup>2</sup>

R3 WC: 1,79 m<sup>2</sup>

R4 Kü./ Essen/ Wohnen: 42,56 m<sup>2</sup>

OG

R5 Flur: 6,15 m<sup>2</sup>

R6 Ind. 1: 19,95 m<sup>2</sup>

R7 Bad: 5,90 m<sup>2</sup>

R8 Ind. 2: 19,95 m<sup>2</sup>

$\Sigma$  WFL: 114,43 m<sup>2</sup>

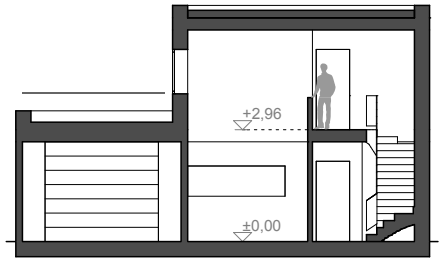
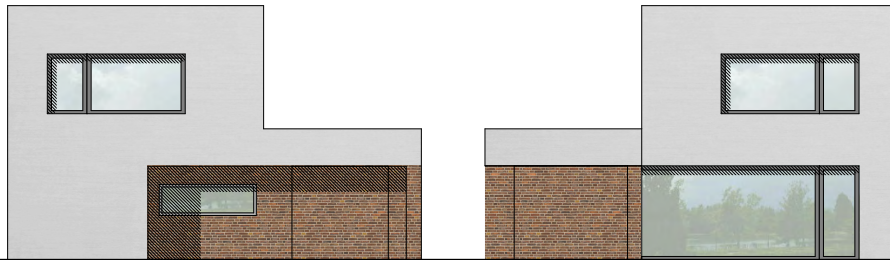
Dachterrasse: 10,50 m<sup>2</sup> (1/4)

EG 1:200

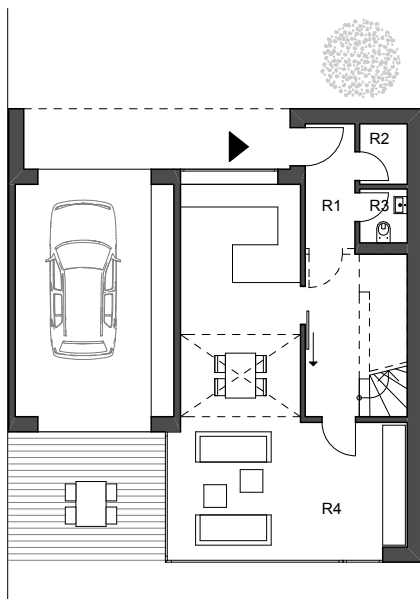
OG 1:200

# Haustyp 6 | Kettenhaus

Variante 3/ Hoffmann.Seifert.Partner

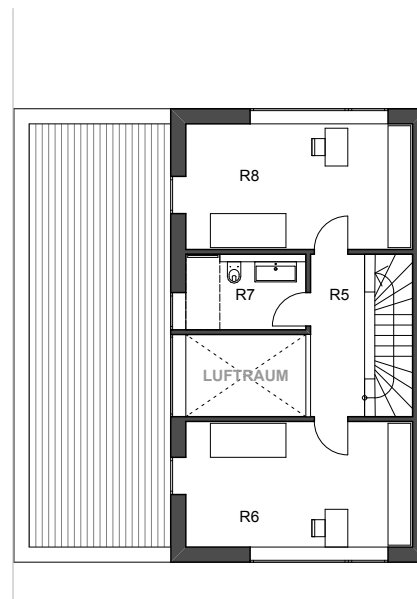


Ostansicht



EG 1:200

Westansicht



OG 1:200

Schnitt



Breite: Haus 11,00 m  
Garage 4,20 m  
Tiefe: 12,00 m

Stahlbetondecken: 20 cm  
OK RD bis UK RD = 2,76 m

Flächenermittlung:

EG  
R1 Flur: 16,12 m<sup>2</sup>  
R2 HAR/ Abstell: 2,01 m<sup>2</sup>  
R3 WC: 1,79 m<sup>2</sup>  
R4 Kü./ Essen/ Wohnen: 39,80 m<sup>2</sup>

OG  
R5 Flur: 6,15 m<sup>2</sup>  
R6 Ind. 1: 19,95 m<sup>2</sup>  
R7 Bad: 5,90 m<sup>2</sup>  
R8 Ind. 2: 19,95 m<sup>2</sup>

$\Sigma$  WFL: 111,67 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 10,50 m<sup>2</sup> (1/4)

Lärche Keilschalung bewittert

Lärche Raute behandelt mit Koralan farblos

Lärche Keilschalung unbehandelt (zum Vergleich)

Lärche Raute behandelt 2x Woodcare Lärche

Panele Rockpanel, werksneu / bewittert

Eternit Fassadentafel NATURA, Rubin N 359 durchgefärbt

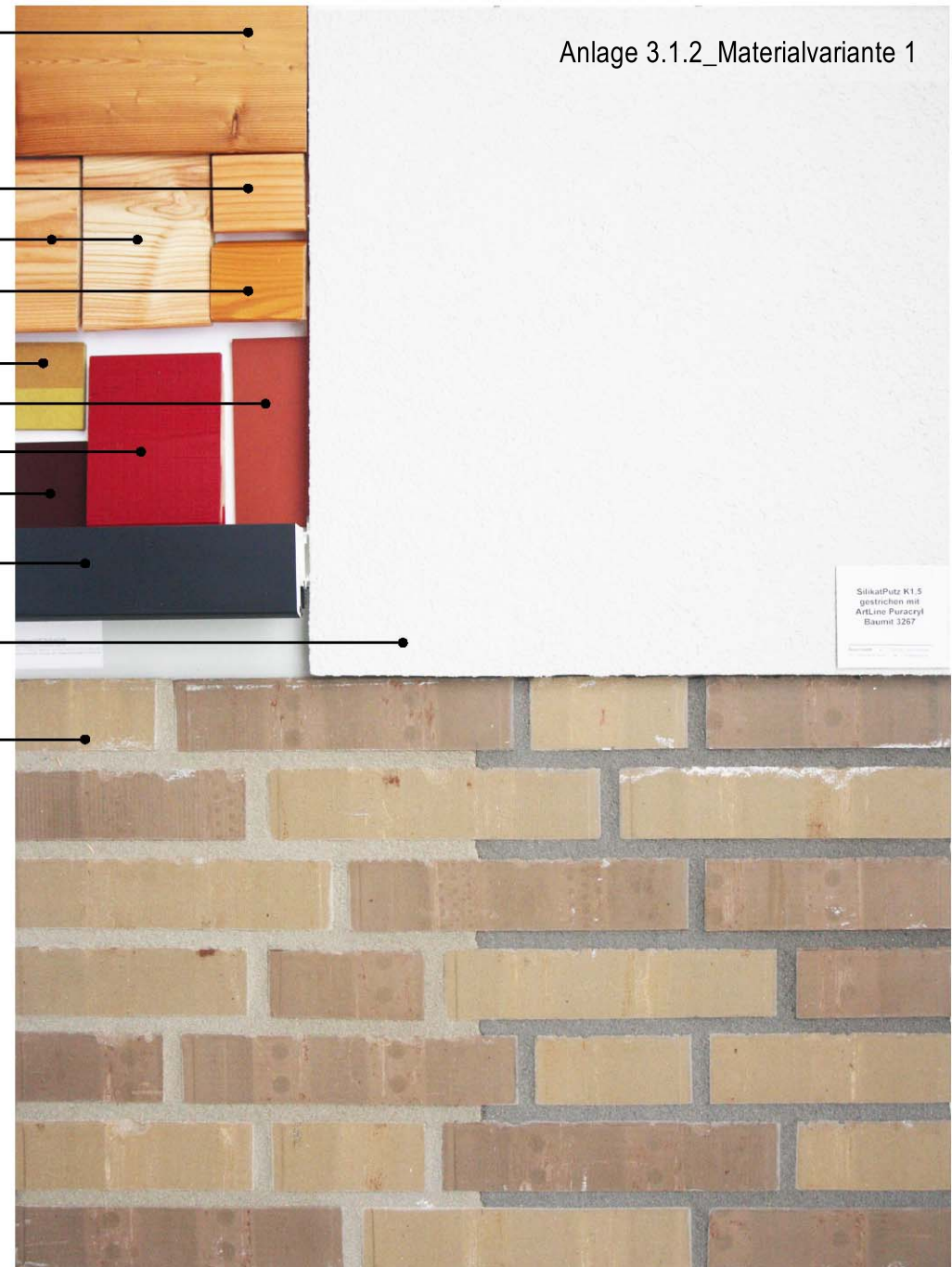
Holzschalung Lärche , sägerauh Farbanstrich schwedenrot

Panele, Rockpanel Colours RAL 3007

Farbe Türen / Fenster: Anthrazit ( RAL 7016)

Silikatputz K1,5, gestrichen mit ArtLine Puracryl Baumit 3267

Klinker Hagemeister dunkelgrau / mittelgrau  
Fuge mittelgrau



Eternit Fassadentafel NATURA, Brown N 972 durchgefärbt  
Panele Rockpanel, werksneu / bewittert

Lärche Raute Vergrauungslasur

sib. Lärche Keilschalung Vergrauungslasur

Eternit Fassadentafel NATURA, Rubin N 359 durchgefärbt

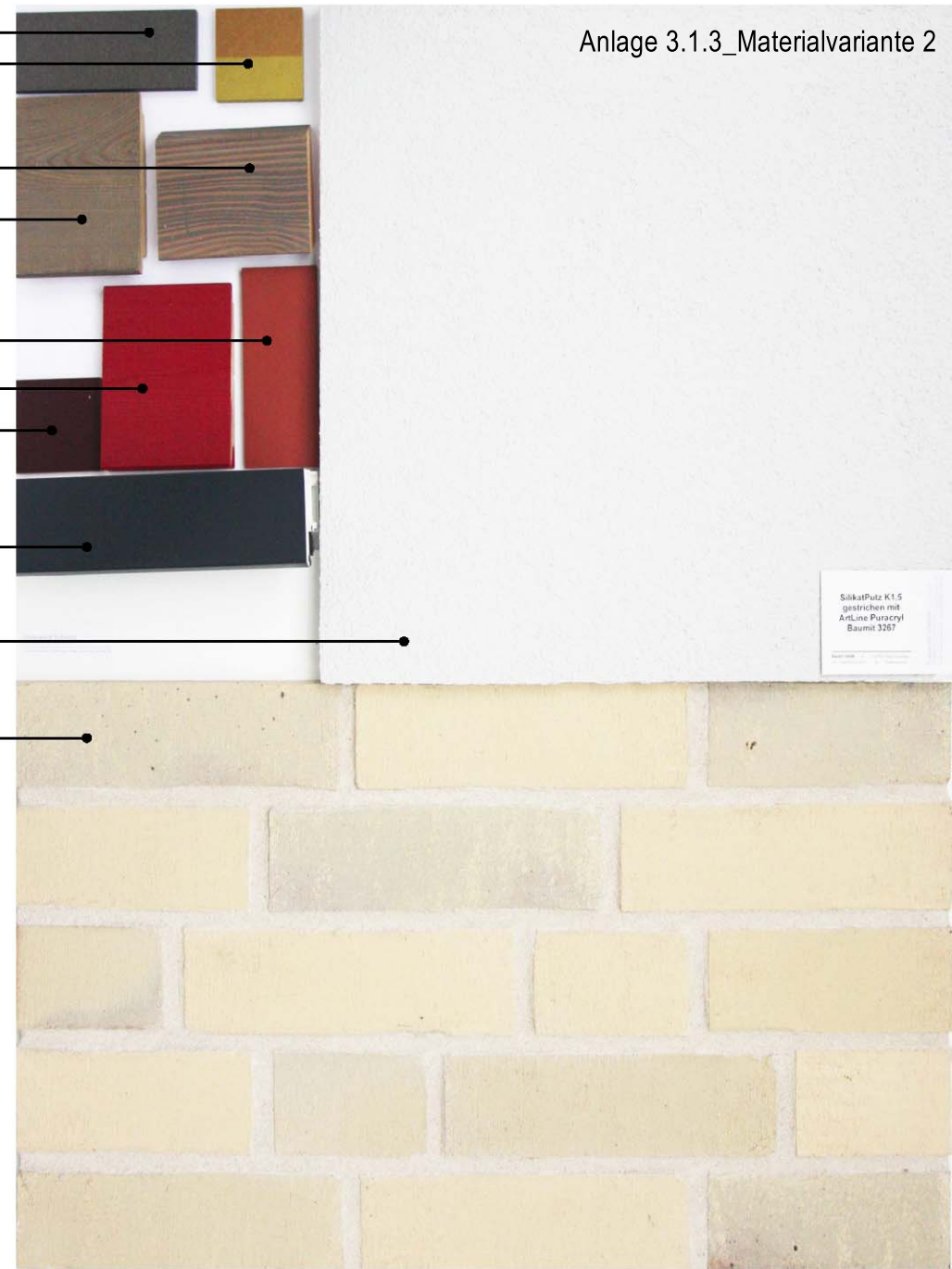
Holzschalung Lärche , sägerauh Farbanstrich schwedenrot

Panele, Rockpanel Colours RAL 3007

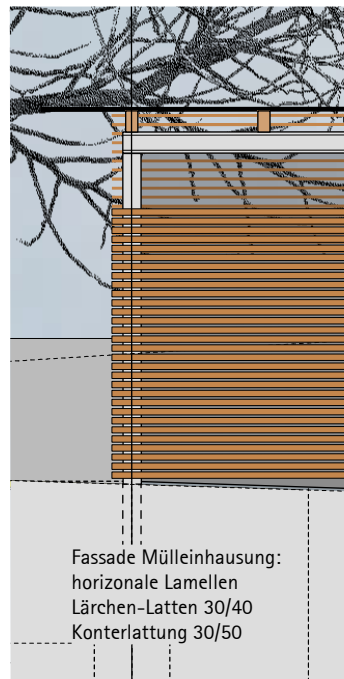
Farbe Türen / Fenster: Anthrazit ( RAL 7016)

Silikatputz K1,5, gestrichen mit ArtLine Puracryl Baunit 3267

Klinker Hagemeister Kopenhagen  
Fuge cremeweiß



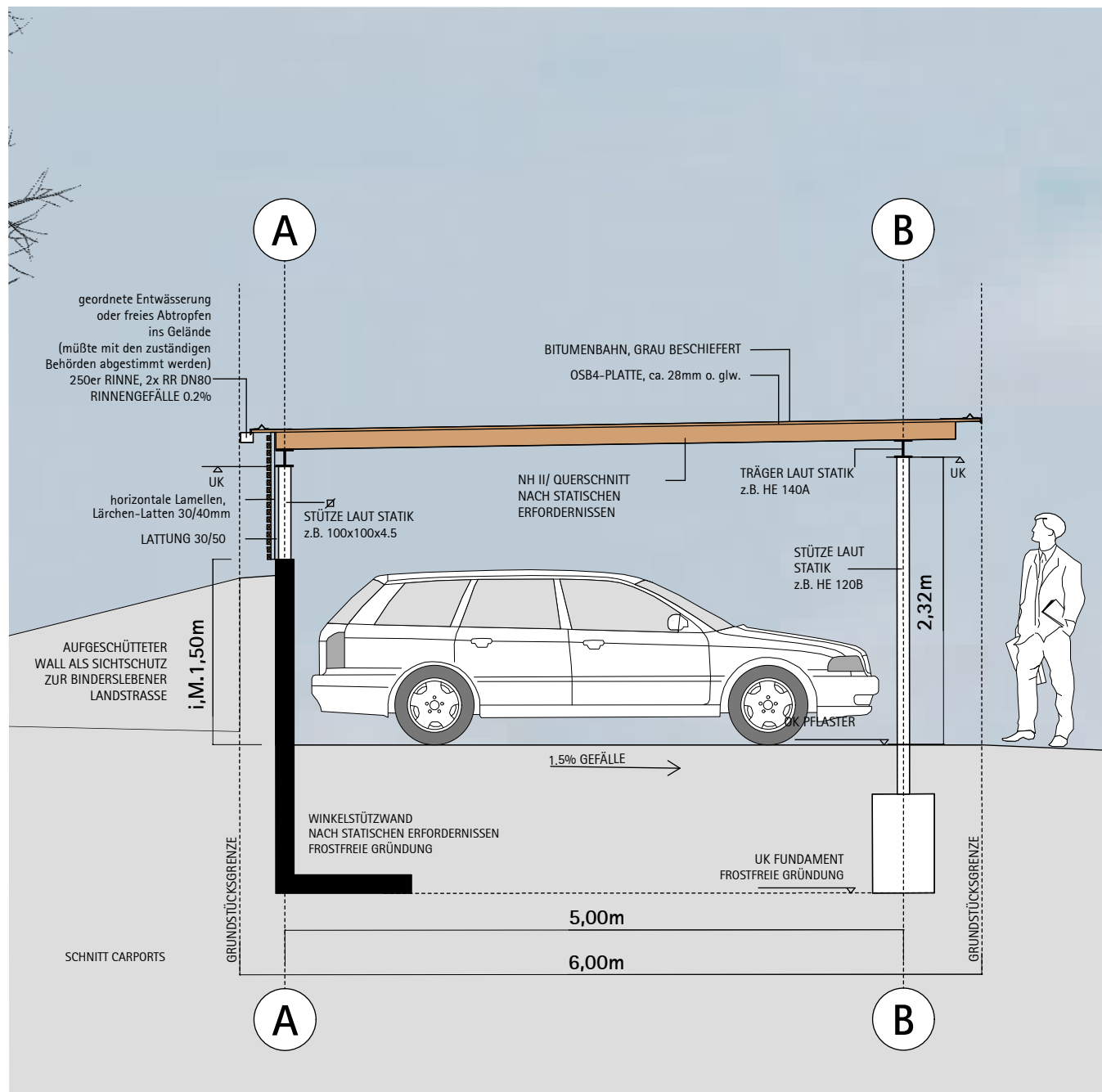
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Beim Bunten Mantel, Erfurt  
Anlage 3.1.4. zum Gestaltungsleitfaden  
Gestaltung der Carports  
entlang der Binderslebener Landstraße  
am Beispiel von Baufeld WA 02  
Stand: 09.05.2012/ DW  
Version 2



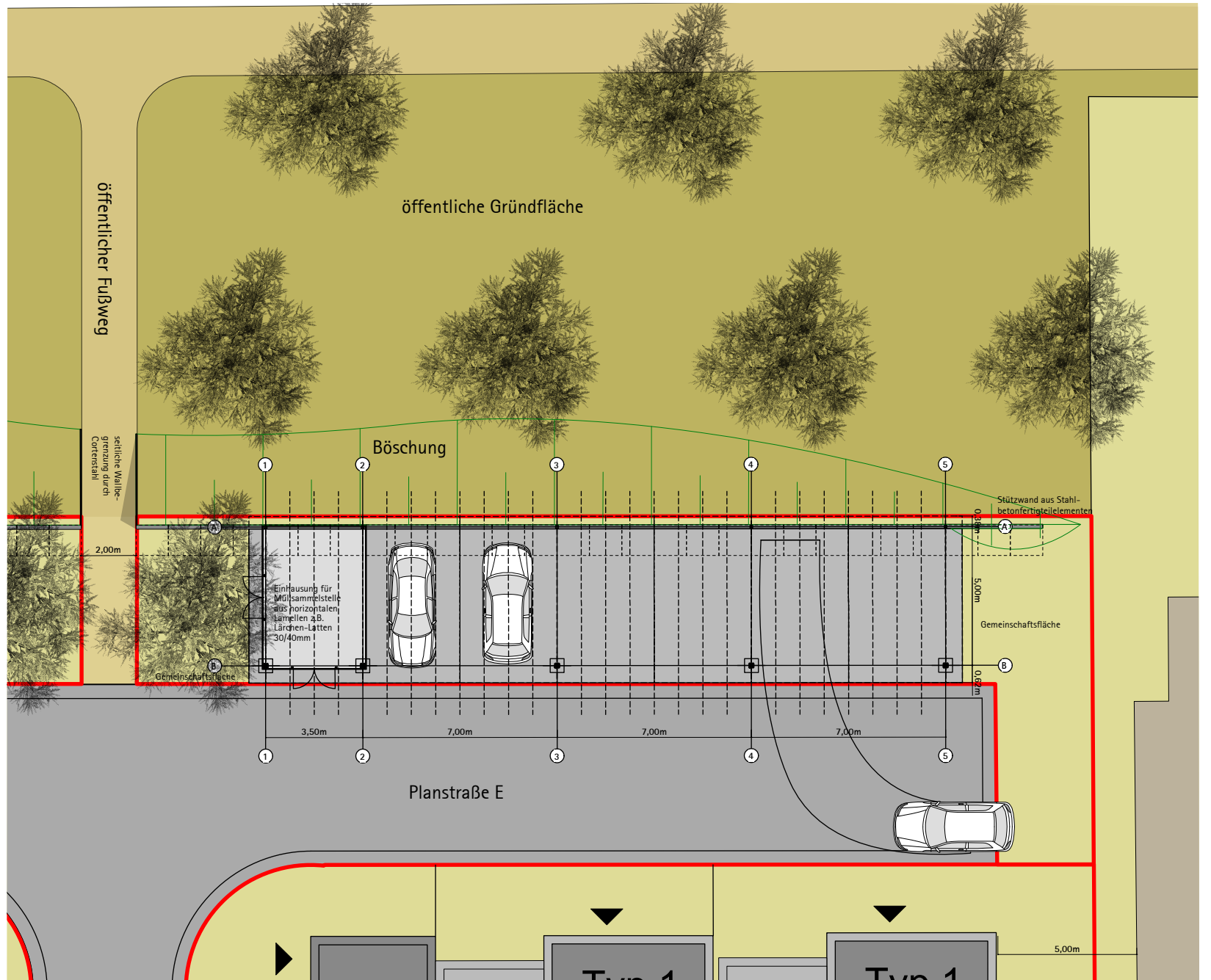
Fassade Müllinhausung:  
horizontale Lamellen  
Lärchen-Latten 30/40  
Konterlattung 30/50  
Fassadenanschnitt M 1:50



Straßenansicht M 1:200



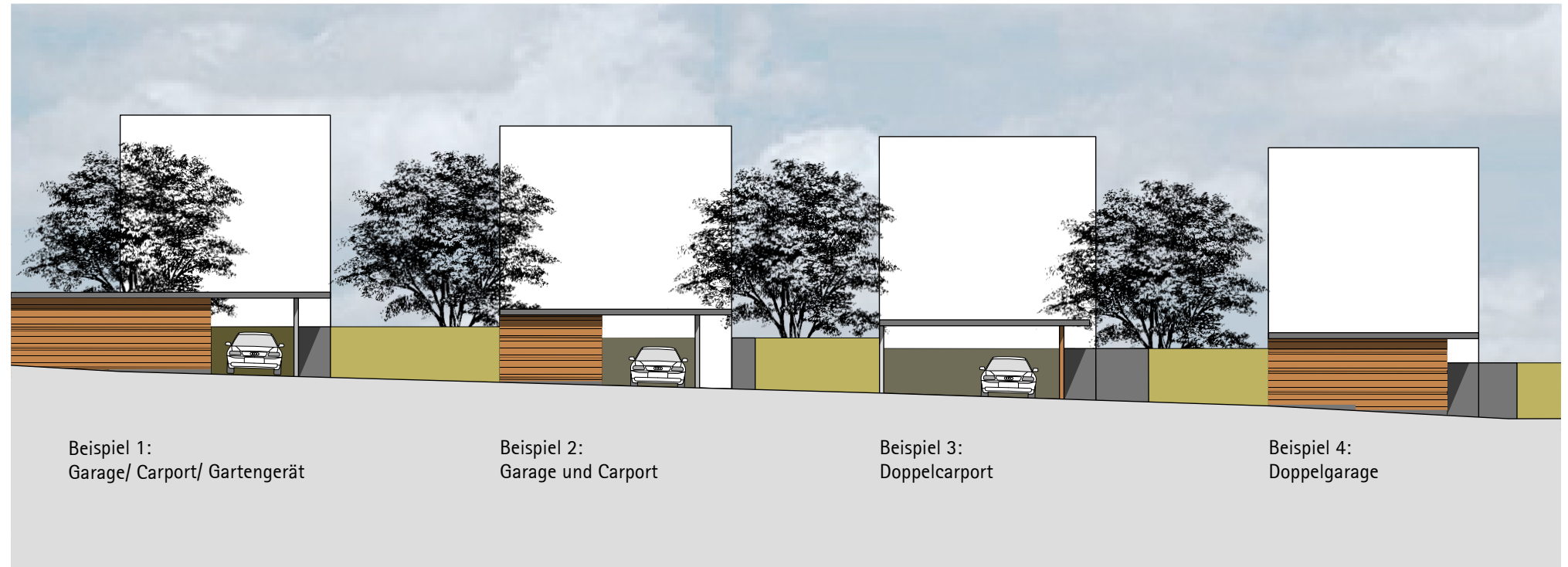
Querschnitt M 1:50



Grundriss M 1:200

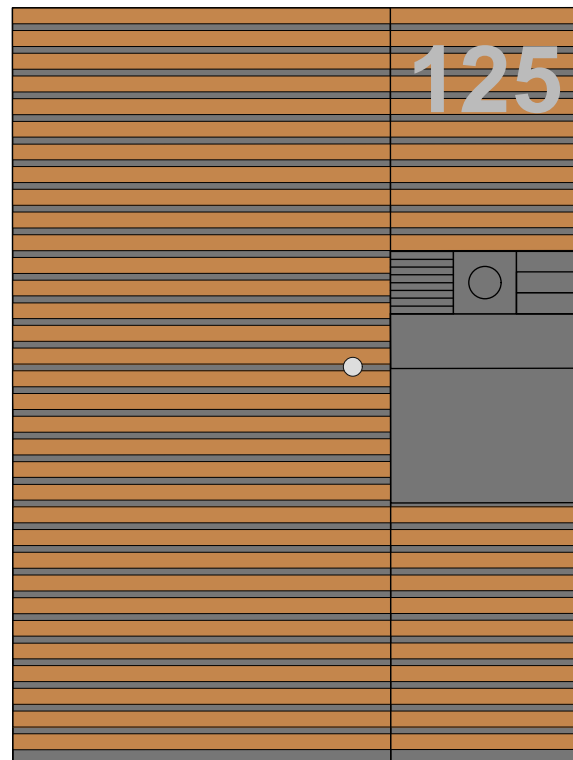
HESTERMANN  
ROMMEL  
ARCHITEKTEN + GESAMTPLANER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Beim Bunten Mantel, Erfurt  
Anlage 3.1.5. zum Gestaltungsleitfaden  
Gestaltung der Garagen/Carports  
der Grundstücke, die von der Westseite  
erschlossen werden  
(WA06, WA09, WA11, WA13)  
am Beispiel von Baufeld WA 06  
Stand: 09.05.2012/ DW  
Version 2

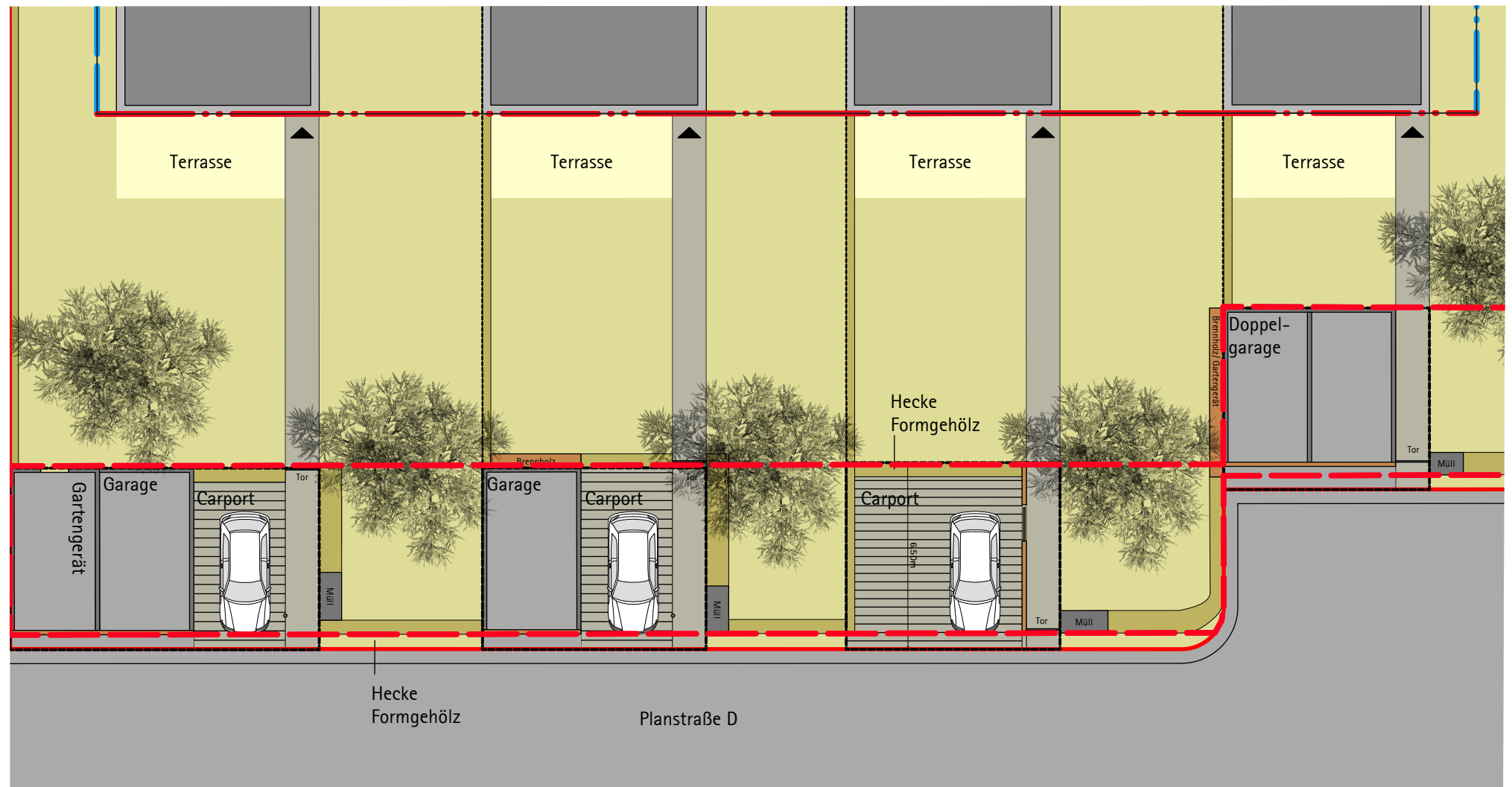


Straßenansicht M 1:200

Eingangstor mit integriertem Briefkasten  
und Klingelanlage  
Farbe: RAL 7021 oder Alternativ mit  
horizontaler Holzlamelle  
Hausnummer aus Einzelziffern  
Edelstahl, matt gebürstet



Eingangstor M 1:20



Grundriss M 1:200