



**GESTALTUNGSHANDBUCH
QUARTIER ETTING-STEINBUCKL
NACHHALTIG
URBAN
ZUKUNFTSFÄHIG**



**STADTPLANUNG
INGOLSTADT**

QUARTIER ETTING-STEINBUCKL MIT SEINEN BESONDEREN MERKMALEN

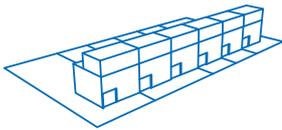
1

STADTHÄUSER



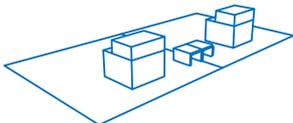
2

REIHENHÄUSER



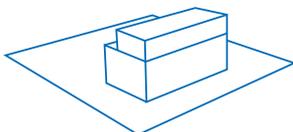
3

EINFAMILIENHÄUSER /
DOPPELHÄUSER



4

MEHRFAMILIENHÄUSER



STREUOBSTWIESE

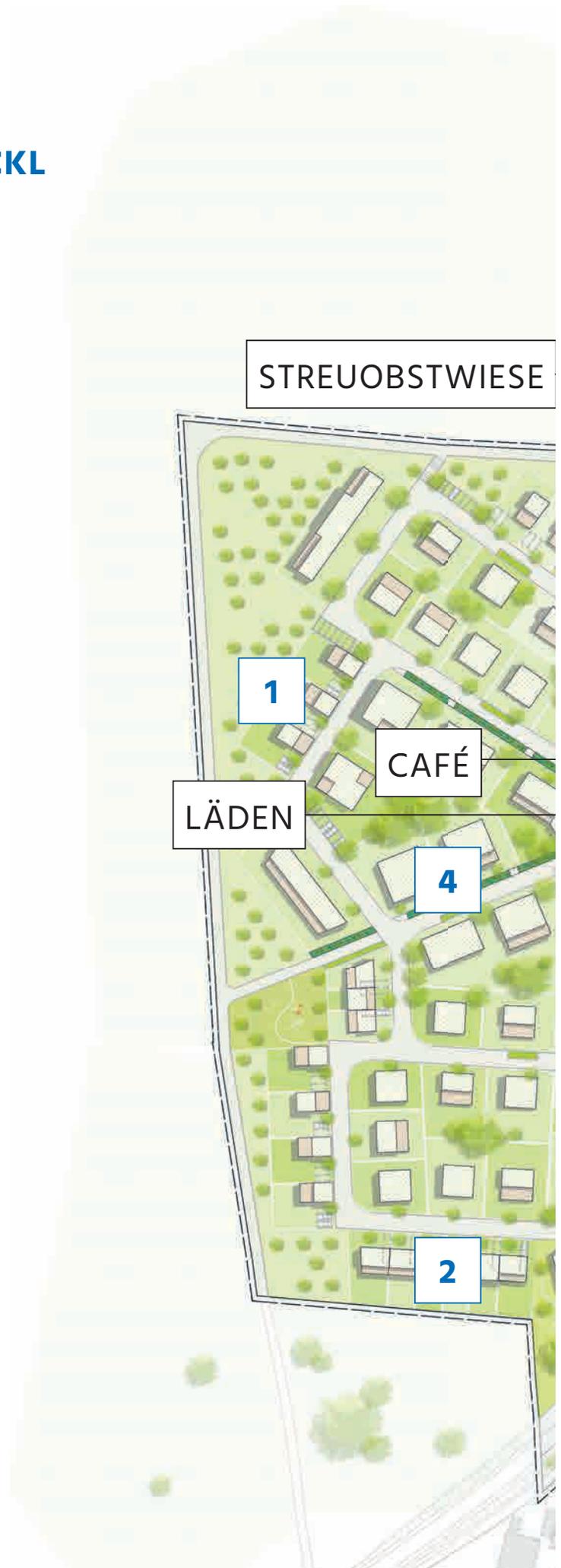
1

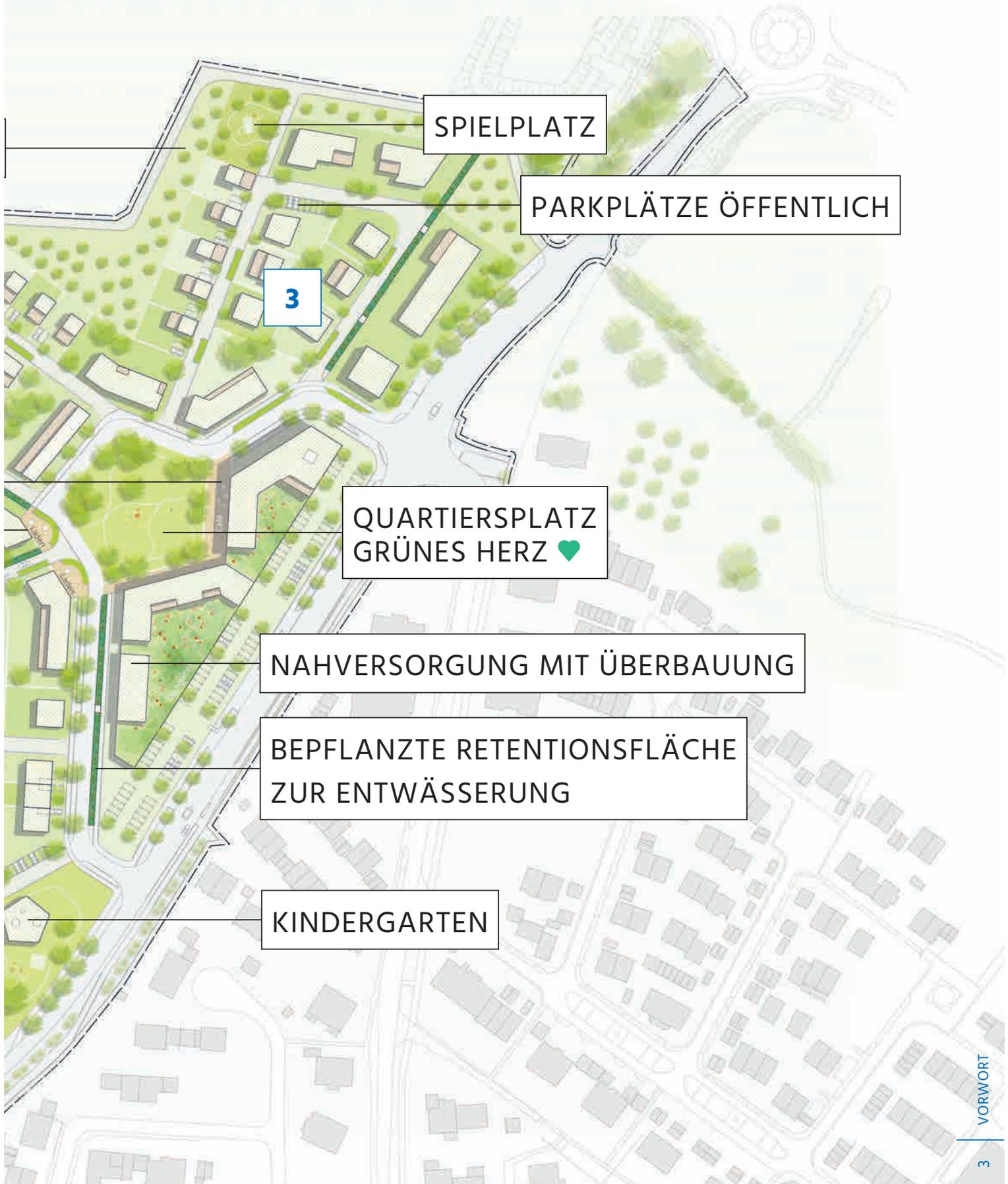
CAFÉ

LÄDEN

4

2





SPIELPLATZ

PARKPLÄTZE ÖFFENTLICH

3

QUARTIERSPLATZ
GRÜNES HERZ ♥

NAHVERSORGUNG MIT ÜBERBAUUNG

BEPFLANZTE RETENTIONSFLÄCHE
ZUR ENTWÄSSERUNG

KINDERGARTEN



BEDEUTUNG VON GESTALTUNGSZIELEN

WIE ENTSTEHT EIN LEBENSWERTES WOHNUMFELD?

WANN FÜHLT MAN SICH WOHL UND „ZUHAUSE“?

WIE ENTSTEHT NACHBARSCHAFT?

Für viele Fragen des sozialen Miteinanders – Wann fühlt man sich wohl und „zuhaus“?, Wie entsteht ein lebenswertes Wohnumfeld?, Wie entsteht Nachbarschaft? – kann die Baulandentwicklung mit dem rechtlichen Grundgerüst des Bebauungsplans keine vollumfänglichen Antworten liefern. Das endgültige Bild eines neuen Quartiers formt sich mit der Zeit durch die Bewohner und die einzelnen Gebäude sowie den Freiflächen mit entsprechender Pflanzen- und Tierwelt.

Stadtplanerisches Ziel für das Baugebiet Etting-Steinbuckl ist die Schaffung eines attraktiven Quartiers mit eigenständigem Charakter sowie die Entwicklung eines zukunftsorientierten und stadtökologisch nachhaltigen Gesamtkonzeptes.

Weil das Baugebiet Etting Steinbuckl einige Besonderheiten bezogen auf Ökologie, Grundwasserschutz und Wohnformen aufweist, hat das Stadtplanungsamt dieses Gestaltungshandbuch entwickelt.

Zum einen sollen den Bauwerbern eine Hilfestellung in Form von Anregungen und Erklärungen an die Hand gegeben und zum anderen einige „Spielregeln“ formuliert werden, um die Gestaltung der einzelnen Baukörper, der Freianlagen und Vorgärten aufeinander abzustimmen. Ein identitätsstiftendes Quartier lebt zum großen Teil von den Einzelgebäuden.

Ziel eines ganzheitlichen Planungsansatzes ist das Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude mit all den anderen siedlungstypischen Elementen zu einem stimmigen Gesamtentwurf zusammenzufügen.



KONZEPT DES GESTALTUNGSHANDBUCHES

EINE STIMMIGE ZIELSETZUNG UND HARMONISCHE GESTALTUNG BEDEUTET DAHER AUCH EINE WERTSTEIGERUNG UND EINEN WERTERHALT IHRER IMMOBILIEN.

Der Bebauungsplan ist als kommunale Satzung ein rechtlich bindendes Regelwerk. Seine Einhaltung ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Den rechtsverbindlichen Plan mit Festsetzungen erhalten Sie im Stadtplanungsamt.

Im Bebauungsplan sind die zwingend einzuhaltenden Vorgaben festgesetzt. Innerhalb dieses festgeschriebenen Grundgerüsts ergibt sich jedoch eine Vielzahl von gestalterischen Möglichkeiten.

Das Gestaltungshandbuch enthält Informationen zu Zielen des neuen Baugebietes sowie grundsätzliche Empfehlungen für eine qualitativ hohe gestalterische

Umsetzung und dient als Ergänzung zu den Vorschriften des Bebauungsplans. Das Gebiet soll für andere Quartiere und Bauvorhaben Maßstäbe setzen und erfüllt damit eine Vorbildfunktion für weitere Entwicklungen.

Durch die Erläuterung der gestalterischen Leitlinien möchten wir Sie als Bauherren dazu einladen mit Ihrem Bauvorhaben zum Erfolg der Entwicklung des neuen Wohnquartiers in Etting beizutragen.

Gemeinsame Ziele schaffen einen starken Zusammenhalt im Baugebiet Etting-Steinbuckl





STÄDTEBAULICHER ENTWURF

ZENTRALER MITTELPUNKT DES NEUEN STADTQUARTIERS IST DAS SOGENANNT „GRÜNE HERZ“. DER PENTAGONFÖRMIGE, MIT BÄUMEN GESTALTETE FREIRAUM IST TREFFPUNKT FÜR DIE KÜNFTIGEN BEWOHNER(INNEN) UND GIBT DEM QUARTIER EINE EIGENE IDENTITÄT.

In direkter Nachbarschaft zum „Grünen Herz“ liegt der geplante Lebensmittelmarkt, welcher die umgebende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen der Hepberger Straße schützt. Um auch kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können und mit Grund und Boden sparsam umzugehen, soll der Supermarkt mit Wohnungen überbaut und dessen Dachfläche begrünt und begehbar gestaltet werden.

Vom „Grünen Herz“ aus entwickeln sich strahlenförmig angelagerte Baufelder. Diese schaffen Sicht- und Wegebeziehungen in die offene Landschaft. Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchmischung von Gebäudetypologien vor. Dadurch sollen im Gebiet unterschiedliche, attraktive Angebote entstehen. Das Wohnungsangebot besteht aus Stadthäusern, Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern

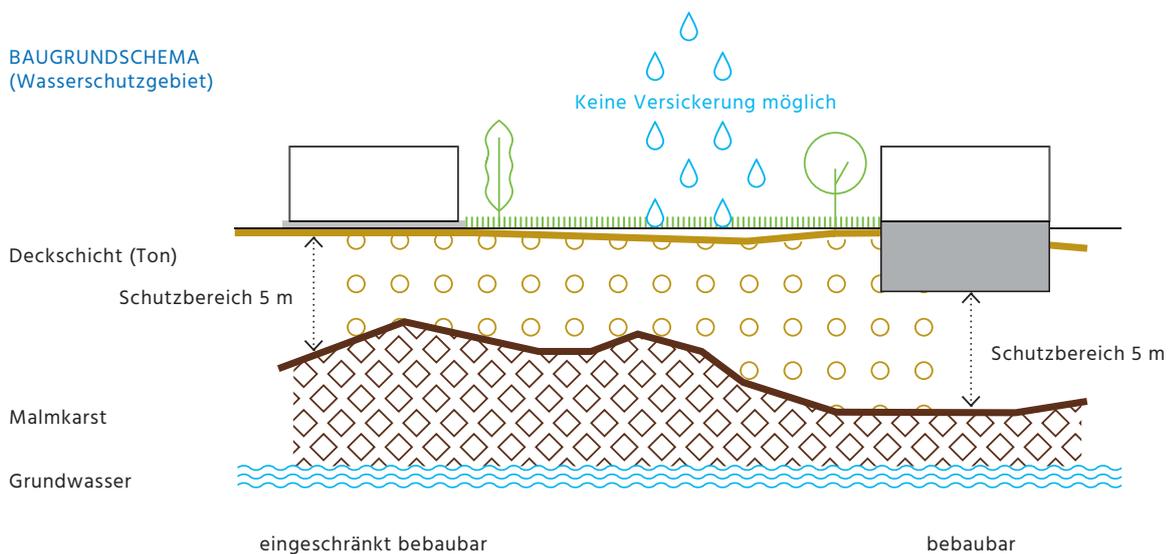
sowie Mehrfamilienhäusern. Innerhalb der einzelnen Baufelder werden die angedachten Wohntypologien in kleineren Nachbarschaften entwickelt. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien umschließen private grüne Innenbereiche, die durch klare Zonierungen von öffentlichem und privatem Raum hohe Wohnfeldqualitäten aufzeigen.

Im südlichsten Bereich an der Hepberger Straße wurde die Kindertagesstätte positioniert, die sich mit ihren Freiflächen in Richtung des südlich bereits bestehenden Grünzugs orientiert. Das Baugebiet wird von einer großzügigen Streuobstwiese eingefasst, die zum einen im Sinne des Naturschutzrechtes als Ausgleichsmaßnahme dient, zum anderen im Sinne des Landschaftschutzes einen eingegrünten Ortsrand definiert und einen sanften Übergang zur freien Flur ermöglicht.



NACHHALTIGKEIT

DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DES NEUEN BAUGEBIETES IST BESONDERS GEPRÄGT VON ÖKOLOGISCHEN ASPEKTEN. EIN WESENTLICHER FAKTOR, DER DIE GESTALTUNG DES QUARTIERS PRÄGEN WIRD, IST „WASSER“.

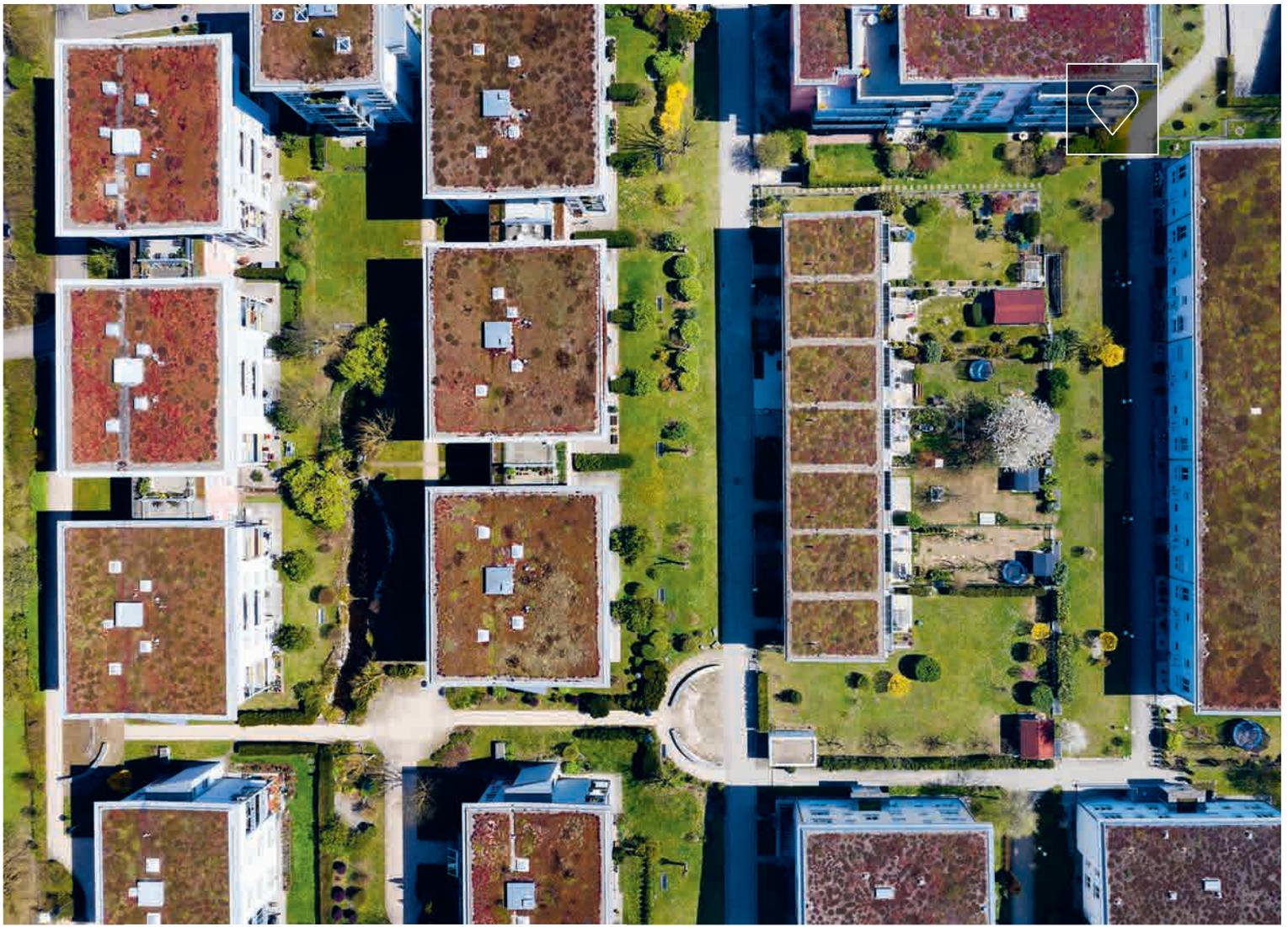


Der hoch anstehende Malmkarst, eine wasserführende Gesteinsschicht und die darüber liegende dünne Tonschicht sind der Grund, warum eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Außerdem liegt das Planungsgebiet größtenteils in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Für die Umsetzung des Baugebietes war es deshalb notwendig ein spezielles Entwässerungskonzept zu entwickeln. Dieses besteht hauptsächlich aus zwei Eckpfeilern:

- Es werden so viele Flächen wie möglich angelegt, die eine Verdunstung des Regenwassers ermöglichen.
- Durch die fehlende Versickerung muss das anfallende Niederschlagswasser gepuffert werden, bevor es abgeführt werden kann.

Für die Verdunstung und den Rückhalt wurden straßenbegleitend Rigolen vorgesehen, die anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen und sukzessive in das große Regenrückhaltebecken unter dem Quartiersplatz einleiten, bevor es in den Güßgraben fließt.



Gründächer und das Thema Ökologie finden im Baugebiet Etting-Steinbuckl besondere Berücksichtigung.

Außerdem wurden flächendeckend Gründächer festgesetzt.

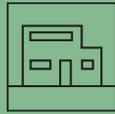
So kann die notwendige Kanalisation auf ein Minimum reduziert werden. Dies hat nicht nur den räumlichen Vorteil einer geringeren Dimensionierung der Rohrleitungen sowie des Regenrückhaltebeckens, sondern auch ökonomische Vorteile wie die Einsparung von Herstellungs- und Erschließungskosten. Auch das Risiko einer Überschwemmung bei Starkregenereignissen wird dadurch gemindert.

Durch Begrünungsfestsetzungen im Bebauungsplan sollen Bepflanzungen geschaffen werden, welche langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Insbesondere im Hinblick auf zu erwartende klimatische Veränderungen kommt diesem Effekt eine große Bedeutung zu. Auch die Schaffung von

neuem Lebensraum für Kleintiere und Insekten wird dadurch möglich.

Die Ingolstädter Kommunalbetriebe planen bei der Erschließung des Baugebietes zusätzlich eine Brauchwasserleitung zu verlegen, um die Grundwasserreserven für die Trinkwassergewinnung zu schonen. Mit dem durch die Brauchwasserleitung gelieferten Quellenwasser sollen Toiletten und sonstige Verbraucher, die kein Trinkwasser benötigen, betrieben werden.

Die Lage im Wasserschutzgebiet stellt für den Bauherren besondere Bedingungen bei der Bebauung seines Grundstückes dar. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.



GEBÄUDE

DÄCHER.....	12
BAUKÖRPER.....	14
FASSADEN.....	14
NEBENANLAGEN.....	19
KELLER UND TIEFGARAGEN.....	19



PRIVATE FREIFLÄCHEN

EINFRIEDUNGEN.....	20
VORGÄRTEN.....	21
BEPFLANZUNG.....	22
TOPOGRAPHIE.....	23



ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

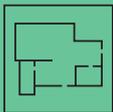
QUARTIERSPLATZ

„GRÜNES HERZ“26

STRASSENÄRÄUME27

ÖFFENTLICHE

GRÜNFLÄCHEN29



BEISPIELGRUNDRISSSE

STADTHÄUSER30

REIHENHÄUSER32



GEBÄUDE

DIE DACHLANDSCHAFT IST EIN QUALITÄTS- UND GESTALTBLDENDES ELEMENT FÜR DAS QUARTIER ETTING-STEINBUCKL. FÜR ALLE GEBÄUDE SIND FLACHDÄCHER BZW. IN TEILBEREICHEN FLACHDÄCHER UND GERING GENEIGTE PULTDÄCHER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZT.

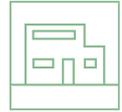
DÄCHER

Mit einem Rückhalt von 50% bis 90% der anfallenden Niederschläge leisten die Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des für dieses Baugebiet speziell entwickelten Konzeptes. Neben einem ökologischen Umgang mit der Fläche gewährleistet die Begrünung der Dächer auch den Schutz anderer Güter. Im Sinne einer nachhaltigen Verwendung von Rohstoffen sorgt sie mit Hilfe ihrer dämmenden Wirkung für die Einsparung von Energiekosten, genauso wie für eine Verlängerung der Lebensdauer des darunter

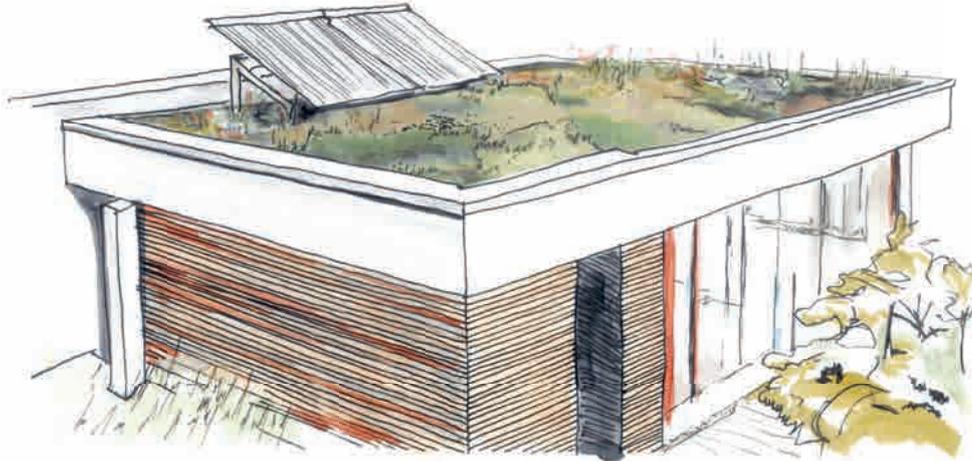
liegenden Daches. Durch ihre Funktion, Staub und andere Schadstoffe zu binden, trägt die Bepflanzung darüber hinaus langfristig zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die Investitionskosten für den Bauherren liegen nur geringfügig höher als bei einem standardmäßig ausgeführten Kiesdach. Kosten-Nutzen-Analysen zeigen, dass Dachbegrünungen je nach Objekt und Standort über die Zeit nicht teurer als konventionelle Dachkonstruktionen sein müssen.





Alle Dächer ab 15 m² sind aufgrund des Entwässerungskonzeptes zwingend zu begrünen. Das Gartenamt berät bei Fragen.



Die Dächer sind nach Vorgaben des Bebauungsplans auf einer kulturfähigen Substratschicht von 6-10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung mit mindestens 20 cm Substratschicht ist ebenfalls zulässig.

Die einfachste Form der Begrünung ist eine Mischung von Sedumarten (Fetthenne). Mischungen aus Sedum- und Kräuterarten und Grasarten sind arten- und blütenreicher und gleichzeitig hochwertiger. Die Begrünungen können als Ansaat ausgebracht oder als Flachballen gepflanzt werden.

Extensive Gründächer werden nur durch Niederschlag und zu einem geringen Anteil durch Taubildung gespeist. Eine Bewässerung ist in der Regel nur zu Beginn notwendig, um das Anwachsen zu unterstützen. Der Pflegeaufwand ist gering.

Werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern installiert, sind diese in Kombination mit der Dachbegrünung vorzusehen. Die ökologische Leistungsfähigkeit der Dachbegrünung und der damit geschaffene Mehrwert bleiben somit voll erhalten.

EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG (SCHEMATISCH)

Vegetationsschicht

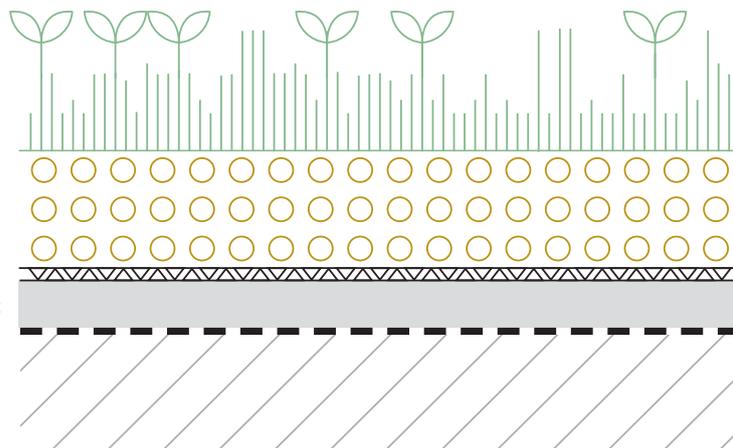
Substrat (6 – 10 cm)

Filtervlies

Speicher & Drainageschicht

Dachabdichtung
(wurzelfest nach FLL)

Dachkonstruktion





BAUKÖRPER

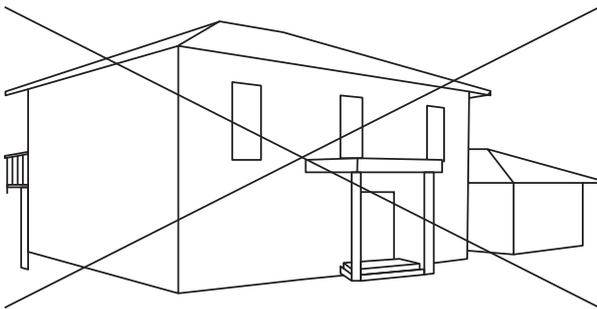
Städtebauliche Grundkonzeption der Baukörperstruktur ist eine Blockrandbebauung. Die sternförmig angelegten Straßen ergeben interessante und abwechslungsreiche Blickbeziehungen. Damit die Gebäude diese städtebaulichen Fluchten unterstützen, sollen die Baukörper als einfache Kubaturen ausgeführt werden. Am fünfeckigen Quartiersplatz oder an Straßenkreuzungen sollen die Ecksituationen betont werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Staffelgeschosse nur an einer Seite gegenüber dem

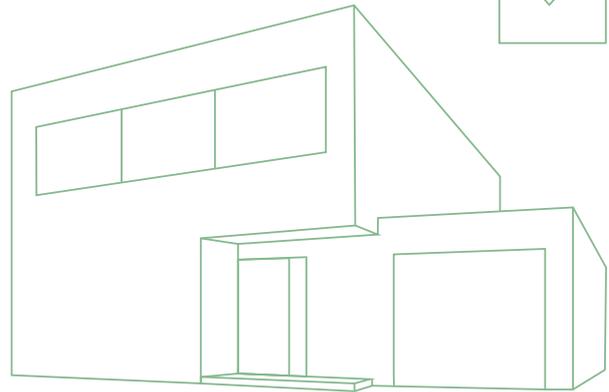
darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt werden, die anderen Seiten sind bündig weiterzuführen.

Hier sind die Gebäude städtebaulich an die unterschiedlichen Winkel anzupassen. Von Anbauten an diese Baukörperstruktur ist daher abzusehen. Eingangsbereiche sind als geschützte, eingezogene Vorzonen baukörperintegriert zu entwickeln.

Vordächer und dekorative Applikationen wie z. B. Säulen, Gesimse, Verzierungen sind nicht erwünscht. Loggien sind Balkonen vorzuziehen.



Baukörper mit applizierten Säulen, Vordach und Balkonen

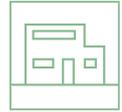


Baukörper mit ruhigen und klaren Formen durch z. B. Einschnitt des Eingangsbereiches.

FASSADEN

Die Entwicklung eines zukunftsorientierten und stadtökologisch nachhaltigen Konzeptes soll auch in der Wahl der Materialien und Farbigkeiten der Gebäude und Nebenanlagen ablesbar werden. Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes sollen vor allem

erdfarbige, naturnahe bzw. schlichte weiße Farbnuancen gewählt, sowie natürliche und bestenfalls regional vorkommende Materialien verwendet werden. Ziel ist eine prägnante und gleichzeitig zurückhaltende Gesamterscheinung des Quartiers.



FARBIGKEIT

Helle und homogene Fassadenfarbigkeiten unterstützen den gewünschten städtebaulichen Charakter eines modernen, offenen und wertigen Lebensumfeldes. Die Hauptbaukörper sollten möglichst flächig in dezentem Farbspektrum ausgeführt werden.

Die Farbtöne der Fassaden sind durch Beimengungen von Grau bzw. Schwarz, Ocker, Braun und Umbra abzutönen. Grelle Farben oder spiegelnde Materialien sind über den Bebauungsplan bereits ausgeschlossen.

Helle Pastelltöne sind zu brechen oder mit Komplementärfarben abzumischen.

Erwünscht sind gedeckte Farben und möglichst nur ein Farbton pro Gebäude.



Die Hauptbaukörper sollten möglichst flächig in dezentem Farbspektrum ausgeführt werden (siehe oben).



MATERIALIEN

Als Fassadenmaterial ist Putz, Holz, Ziegel, Naturstein oder Sichtbeton vorgesehen. Ausgeschlossen sind glänzende oder spiegelnde Materialien. Unterschiedliche Materialien innerhalb einer Fassade sollen möglichst vermieden werden. Um die Baukörper in ihrem Volumen zu differenzieren, können Teilbereiche des Gebäudes in einer differenzierten Materialität – passend zur Hauptfassade – ausgeführt werden.

Holz



Beton



Putz



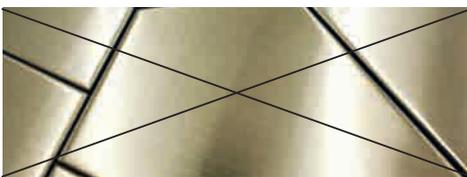
Naturstein



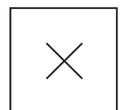
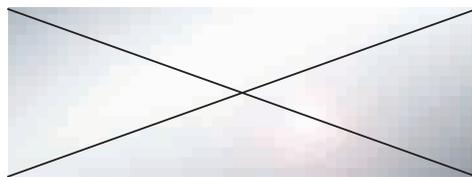
Ziegel



glänzend

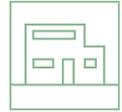


verspiegelt



SOCKEL

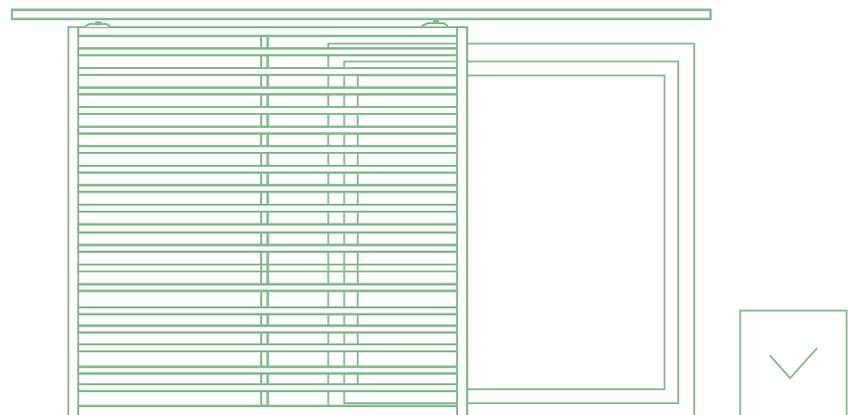
Für die kubische Wirkung der Baukörper und die klare Gestaltung der Fassade sollte die Ausbildung eines Sockels genau abgewogen werden. Am städtischen Quartiersplatz oder bei höheren Gebäuden kann der Sockel vor allem zur Ablesbarkeit unterschiedlicher Nutzungen im Erdgeschoss dienen.



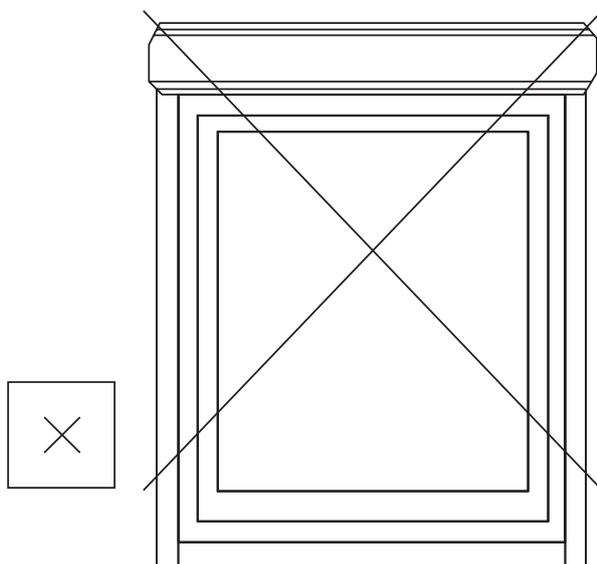
SONNENSCHUTZ

Rolläden und Markisen sind als gebäudeintegriertes, nicht sichtbares Einbauelement auszuführen. Schiebeläden aus Holz bzw. Holzwerkstoffen sind möglich. Markisen sollten unifarben ausgeführt werden. Dekorative Muster und grelle Farbtöne sind nicht erwünscht.

Holzschiebeläden



Sichtbare Rolladenkästen



BRÜSTUNGEN / GELÄNDER

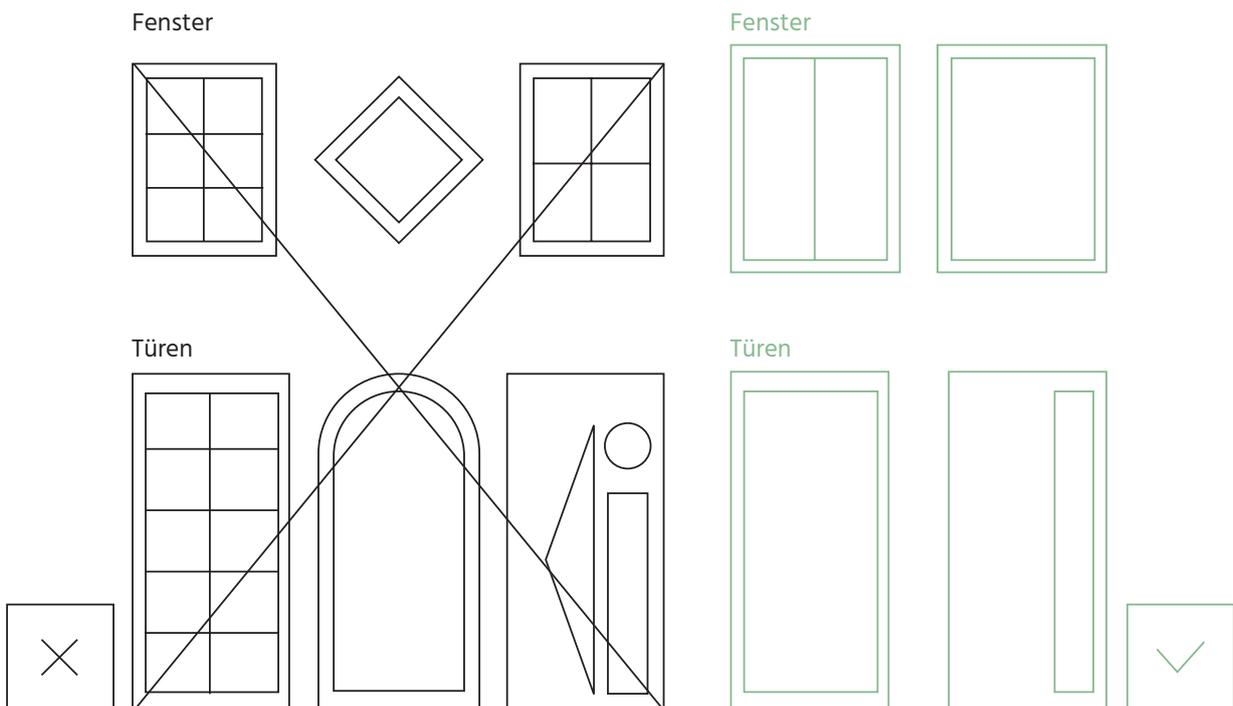
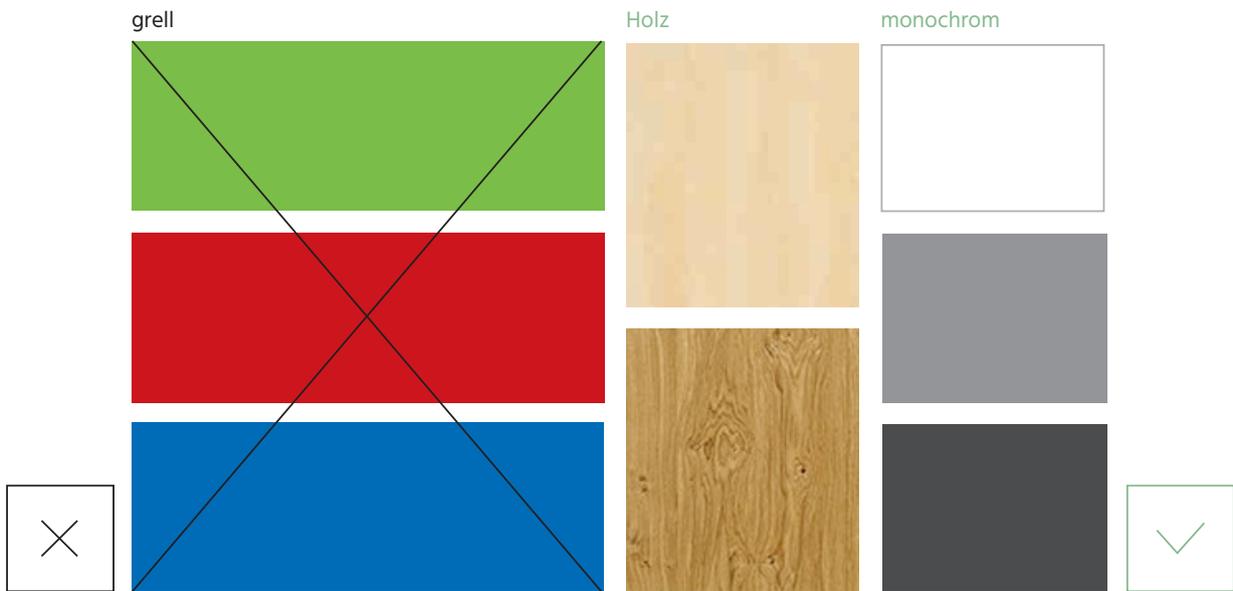
Brüstungen sind als geschlossene, verputzte Fassadenelemente oder als Stahlkonstruktionen im durchgängig homogenen Farbbild zu erstellen. Holzelemente sind ebenfalls möglich. Opake Glaselemente, als naturferne Baustoffe, sind nicht erwünscht.

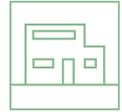


FENSTER UND AUSSENTÜREN

Für das gewünschte ruhige Fassadenbild trägt auch die Wahl der Fensterformate und Eingangstüren bei: Es sind rechteckige Fenster und Türen vorzusehen. Auf Bogenfenster/-türen und Sprossenfenster/-türen sollte verzichtet werden.

Erwünscht sind formal schlicht gehaltene Eingangstüren. Türen mit dekorativen Glasfeldern sollen nicht vorgesehen werden. Die Hauseingangstüren sind farblich in weiß oder in Grautönen auszuführen, Holztüren sind ebenfalls zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht erwünscht.



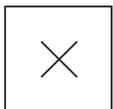
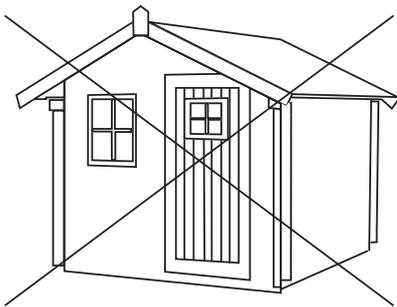


NEBENANLAGEN

Nebenanlagen tragen maßgeblich zur Adressbildung und zum Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes bei. Sie dienen insbesondere der Unterbringung von Autos, Gartengeräten, Gartenmöbeln, Fahrrädern, Sportgeräten sowie Müll.

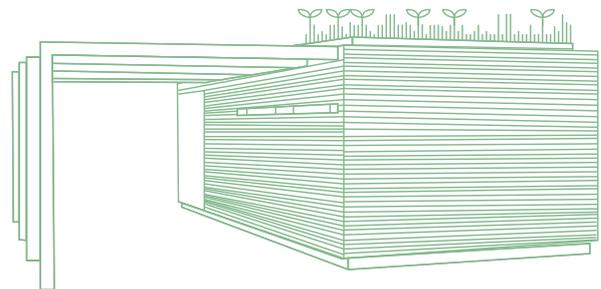
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen nach Lage und Dimensionierung, welche planungsrechtlich beachtet werden müssen.

Auch bei der Ausgestaltung der Nebenanlagen sollte der Nachhaltigkeitsgedanke des Baugebietes im Vordergrund stehen. Naturferne Baustoffe wie Blechfassaden, etc. sollten hier nicht gewählt werden. Holzfassaden, z. B. in Lamellenform, stellen eine dem ökologischen Aspekt passendere Alternative dar.



Alle Nebenanlagen sollten mit dem Hauptgebäude als zusammenhängendes Ensemble in Erscheinung treten. Verstreute und gestalterisch nicht aufeinander abgestimmte Nebenanlagen erzeugen ein unruhiges und chaotisches Erscheinungsbild. Gestaltungsziel sollte die Integration der Nutzungen in den Hauptbaukörper sein. Kombinationen von z. B. offenen Carports mit z. B. Geräteschuppen und/oder Müllhäuschen in einer einheitlichen Architektursprache sind gewünscht. Ab 15 m² Fläche sind auch die Dächer von Nebenanlagen zu begrünen.

Briefkastenanlagen und Beleuchtungselemente sollen als untergeordnete Fassadenelemente in die Gebäude integriert werden und sind als freistehende Anlagen nicht vorgesehen.



KELLER UND TIEFGARAGEN

Innerhalb der Baubeschränkungszone B1 müssen besondere Vorkehrungen zum Schutz des Untergrundes getroffen werden. Aus Gründen der Sicherung des Trinkwassers sind in diesem Bereich keine Keller oder Tiefgaragen zulässig. Kellerersatzräume sind innerhalb der Gebäude sowie in den extra ausgewiesenen Flächen möglich. Der Verzicht auf einen Keller bietet auch Vorteile hinsichtlich der Kosten sowie eines barrierefreien Zugangs.

Aus gestalterischer Sicht ist eine Integration in das Gebäude wünschenswert.

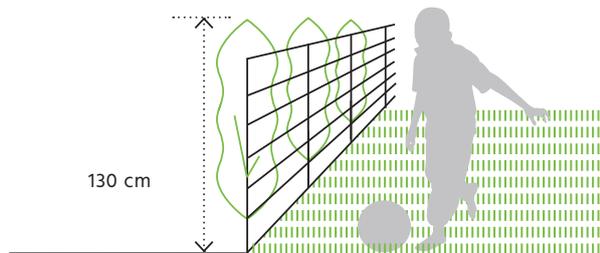
Um insbesondere private Freiflächen mit hoher Aufenthaltsfunktion zu sichern, ist im Bereich der Reihenhäuser ein Stellplatz in das Gebäude zu integrieren. Der zweite nachzuweisende Stellplatz ist als gefangener Stellplatz zulässig. Eine Anhäufung von Stellplätzen in der Vorgartenzone der Reihenhäuser sowie lieblos angelegte Garagenhöfe können somit vermieden werden.



PRIVATE FREIFLÄCHEN

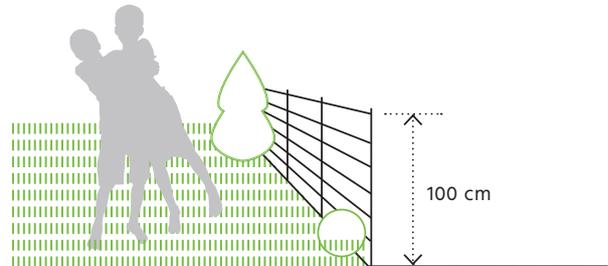
EINE STANDORTGERECHTE BEPFLANZUNG
UND BEGRÜNUNG PRIVATER FREIFLÄCHEN
SORGT NICHT NUR FÜR ERHOLUNG, SONDERN
BILDET DIE GRUNDLAGE FÜR DEN ERHALT
UNSERER ARTENVIELFALT.

SCHNITTHECKE AUS LAUBGEHÖLZEN
OFFENE ZÄUNE AUF DER INNENSEITE



Öffentliche Strasse Privatgrundstück

HOLZZAUN AUF
DER GRUNDSTÜCKSGRENZE



Privatgrundstück Öffentliche Strasse

EINFRIEDUNGEN

Die Gestaltung der Übergänge zwischen den Bereichen mit unterschiedlicher Privatheit ist von prägendem Einfluss auf die Atmosphäre des neuen Quartiers. Für Einfriedungen (Zäune, Mauern, etc.) enthält der Bebauungsplan Festsetzungen.

Die als Wohnstraßen konzipierten Quartiersstraßen sind verkehrsberuhigt und sollen als offene und freundliche Straßenräume mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Zu öffentlichen Straßen und zu öffentlichen Grünflächen kann der Bauherr zwischen zwei Einfriedungsvarianten wählen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind sowohl Holzzäune als auch Hecken als Einfriedungen zulässig.

Maschendrahtzäune sind ausschließlich zurückgesetzt, auf der Innenseite der Hecken, zugelassen. Hecken aus heimischen Gehölzen wirken positiv als lebendige, grüne Grenzen, da diese sich jahreszeitlich wandeln und im Einklang mit den ökologischen Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung stehen. Niedrige Holzlattenzäune unterstreichen ebenfalls den ökologischen Gedanken des Baugebietes.

Zäune aus Metall, Kunststoff oder in Form von Gabionen sind über den Bebauungsplan bereits nicht zulässig. Zum Schutz der Privatsphäre können zwischen privaten Grundstücken Sichtschutzelemente bis zu 2 m errichtet werden.



Vorgärten sind nach Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft zu begrünen.

VORGÄRTEN

Vorgärten prägen den Gesamteindruck eines Anwesens und sind als „Visitenkarte“ von großer Bedeutung für die Qualität und Erscheinung eines Bauwerkes. Sie haben großen Einfluss auf den öffentlichen Raum und tragen maßgeblich dazu bei das Wohnumfeld aufzuwerten.

Anstatt artenreicher Lebensräume entstehen in vielen Neubaugebieten „steinerne“ Vorgärten. Das überwiegende Motiv ist ihre vermeintliche Pflegeleichtigkeit,

welche sich jedoch langfristig aufgrund entstehenden Unkrautbewuchses oft nicht erfüllt. Außerdem tragen diese Kiesflächen zu einer Verarmung der Tier- und Pflanzenwelt bei und wirken sich negativ auf das Kleinklima im Wohnumfeld aus. Vorgärten haben eine ökologische Funktion und sollten deshalb im Sinne des nachhaltigen Konzeptes umweltverträglich gestaltet sein. Dazu zählen verschiedene Maßnahmen wie Pflanzenvielfalt und standortgerechte Pflanzenauswahl als Lebensraum für Insekten und Tiere.



BEPFLANZUNG

Durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie Bodendeckern, Stauden und Gräsern wird die Qualität des Neubaugebietes entscheidend geprägt. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan die Festsetzung, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten und Stellplätzen, Wegen und Terrassen als Grünflächen anzulegen sind.

Zur Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Laubbäume, Gehölze, Stauden, Sommerblumen und Gräser zu verwenden. Nadelbäume (z. B. Fichten, Eiben, Thujen) sind als Bepflanzungselement nicht zugelassen. Dies ist damit zu begründen, dass es sich bei diesen Arten nicht um standortgerechte Arten handelt, die auch nicht als Bienenweide dienen können.

Durch die Entwicklung hochwertiger Freibereiche werden Lebensräume geschaffen.



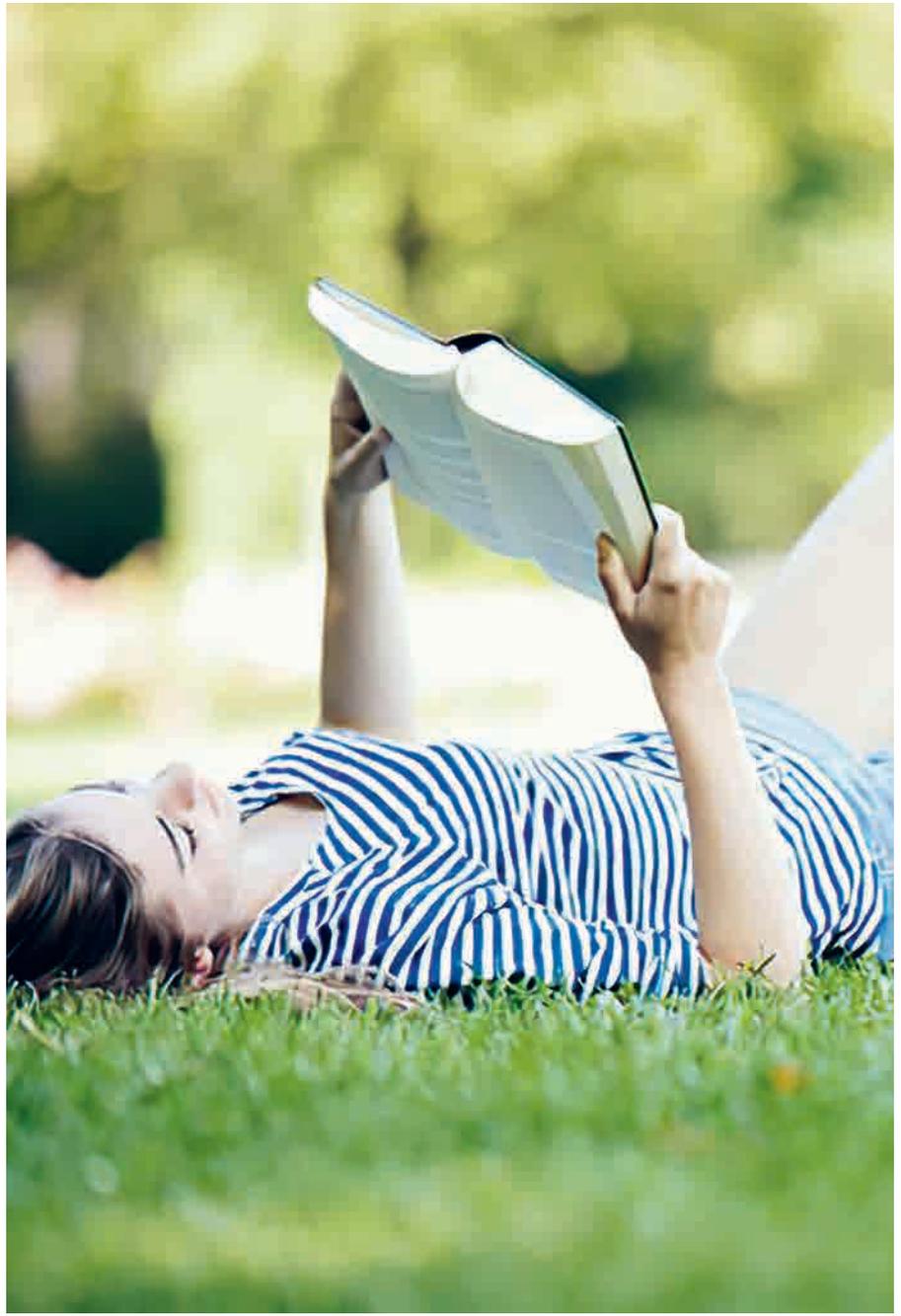


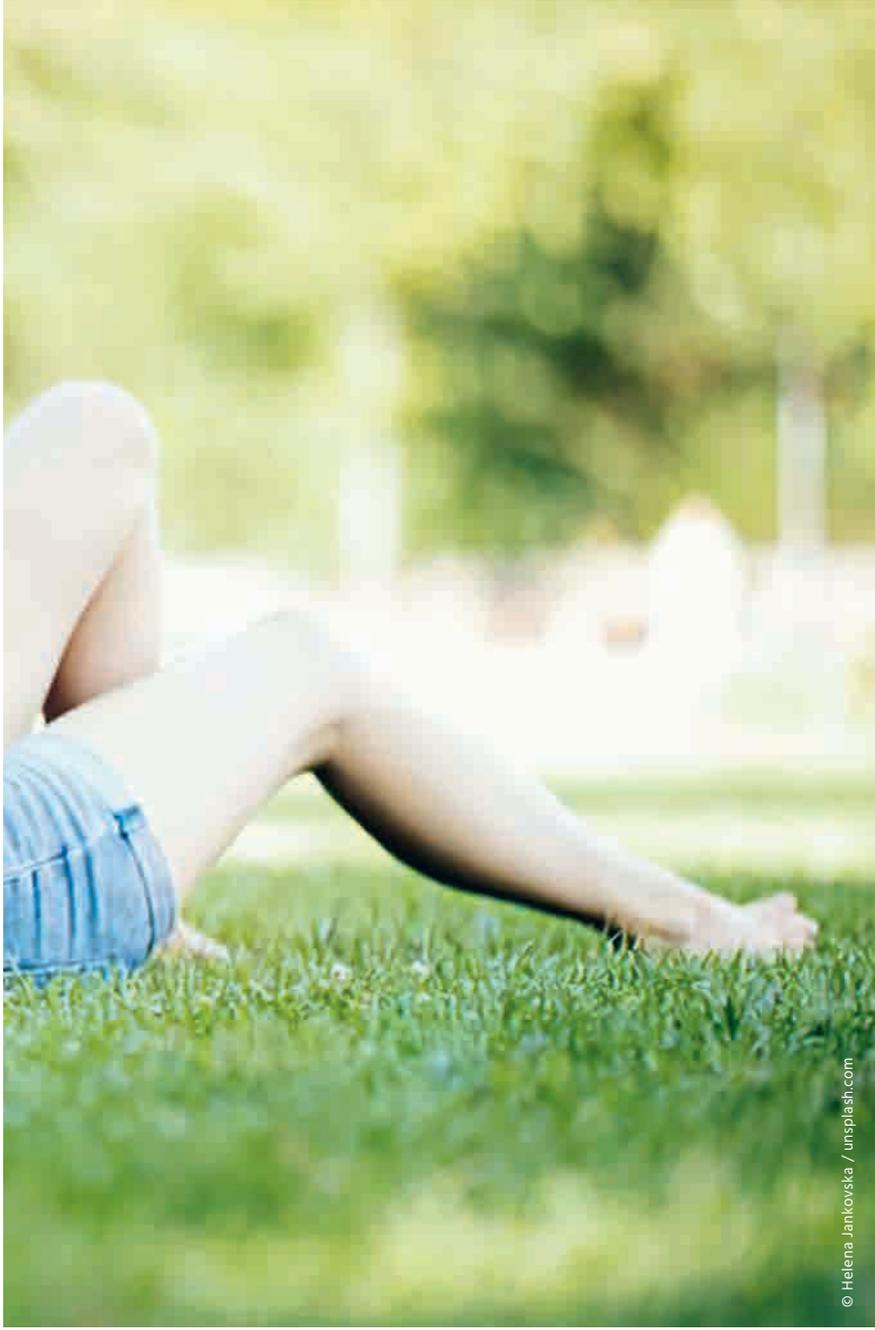
Pflanzempfehlungen Hecken / Pflanzempfehlungen Bäume

TOPOGRAPHIE

Das Gebiet Etting-Steinbuckl weist eine leichte Hanglage auf. Vom südlichsten Bereich fällt das Gelände kontinuierlich in nord-östliche Richtung ab. Die Straßenplanung liegt in Teilbereichen deutlich über dem aktuellen Geländeniveau, da technische Belange, z. B. Anschluss und Gefälle des Kanals, berücksichtigt werden müssen. Um eine angepasste topographische Entwicklung im Baugebiet ohne größere Höhenversprünge zu erhalten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. In allen Baufeldern ist das Geländeniveau der Baugrundstücke bis zur

Straßenhinterkante aufzufüllen und anzugleichen. Aus dieser Vorgabe können sich im südlichen Bereich des Wohnquartiers Höhenunterschiede zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche ergeben. Die privaten Bauherren haben ggf. Stützmauern, Geländeauffüllungen, etc. auf öffentlichem Grund zu beachten und das Privatgelände dementsprechend anzupassen. Möglich ist beispielsweise auch die Ausbildung von Gartentritten, Sitzstufen etc., welche das Gartenniveau mit dem öffentlichen Grünraum verknüpfen. Besonders hochwertig ist hier die Gestaltung mit Naturmaterialien wie z. B. Naturstein.







ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

DIE ÖFFENTLICHEN FREIRÄUME SIND EIN WICHTIGER BAUSTEIN DER NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG DES QUARTIERS.

QUARTIERSPLATZ „GRÜNES HERZ“

Die zentrale öffentliche Grünfläche soll als Aufenthaltsbereich, Treffpunkt und belebte Mitte verstanden werden. Gewünscht ist die Nutzung der Fläche zu Veranstaltungszwecken wie Flohmärkten oder Stadtteilfesten.

Die Freifläche wird zониert in eine offene großzügige Wiesenfläche, die von raumwirksamen Pflanzungen weitgehend freigehalten wird und einen parkartig mit Bäumen überstandenen begrünten Aufenthaltsbereich. Unterirdisch befindet sich das im Entwässerungskonzept eingeplante Regenrückhaltebecken, welches oberirdisch jedoch nicht wirksam wird.





STRASSENÄRÄUME

Die öffentlichen Straßenräume des neuen Wohnquartiers sind mehr als reine Verkehrsflächen. Sie sollen auch Fußgängern und spielenden Kindern Aufenthaltsqualität bieten. Das Verkehrskonzept im neuen Quartier vermeidet belastenden Durchgangsverkehr. Die Straßen sind größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet. Das bedeutet, dass Fußgänger und motorisierter Individualverkehr gleichberechtigt sind. Fahrzeuge müssen langsam fahren und auf spielende Kinder und Fußgänger achten. Parken ist nur innerhalb der markierten Bereiche gestattet. Es werden an einigen Stellen gebündelt Parkplätze vorgesehen, um Straßenflächen vom ruhenden Verkehr weitgehend freizuhalten.

Um die Wohnwege einzugrünen und dem ökologischen Konzept entsprechend auszugestalten, wurden unterschiedliche Bepflanzungselemente geplant.

Der öffentliche Straßenraum wird dem Entwässerungskonzept entsprechend mit der Zielsetzung gestaltet werden, möglichst große Mengen Niederschlagswasser rückzuhalten und zu verdunsten. Aus diesem Grund werden in ausgewählten Straßenbereichen straßenbegleitend bepflanzte Retentionsflächen als „grüne Tröge“ angelegt, in die das anfallende Regenwasser der umliegenden Bebauung und Straßen eingeleitet wird. Diese Bepflanzung leistet so einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Im Vergleich zu einem üblichen Rigolen-System, das eine Versickerung des anfallenden Wassers vorsieht, wird die Rigole in diesem Fall aufgrund der Lage des Quartiers im Trinkwasserschutzgebiet abgedichtet. In das Rigolenpaket aus Kies wird ein Teilsickerrohr integriert, welches das Wasser aufnimmt und ins Regenrückhaltebecken unterirdisch des zentralen Platzes leitet. Dort wird es zwischengespeichert, bevor es in den Güßgraben, nördlich des Planungsgebietes, fließt.

Dem durchgängigen Retentionselement werden auf der jeweils anderen Straßenseite kürzere Grünelemente entgegengesetzt. Diese dienen der Verkehrsverlangsamung.



RETENTIONSFLÄCHE
(SCHEMATISCH)

Verdunstung

Oberflächenzufluss

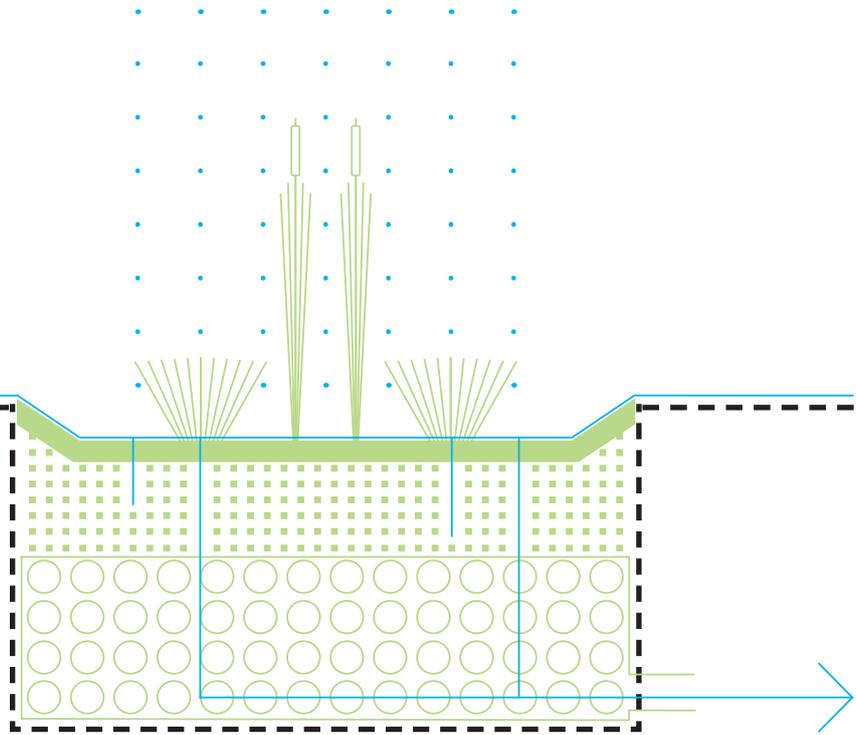
Wiese

Substrat

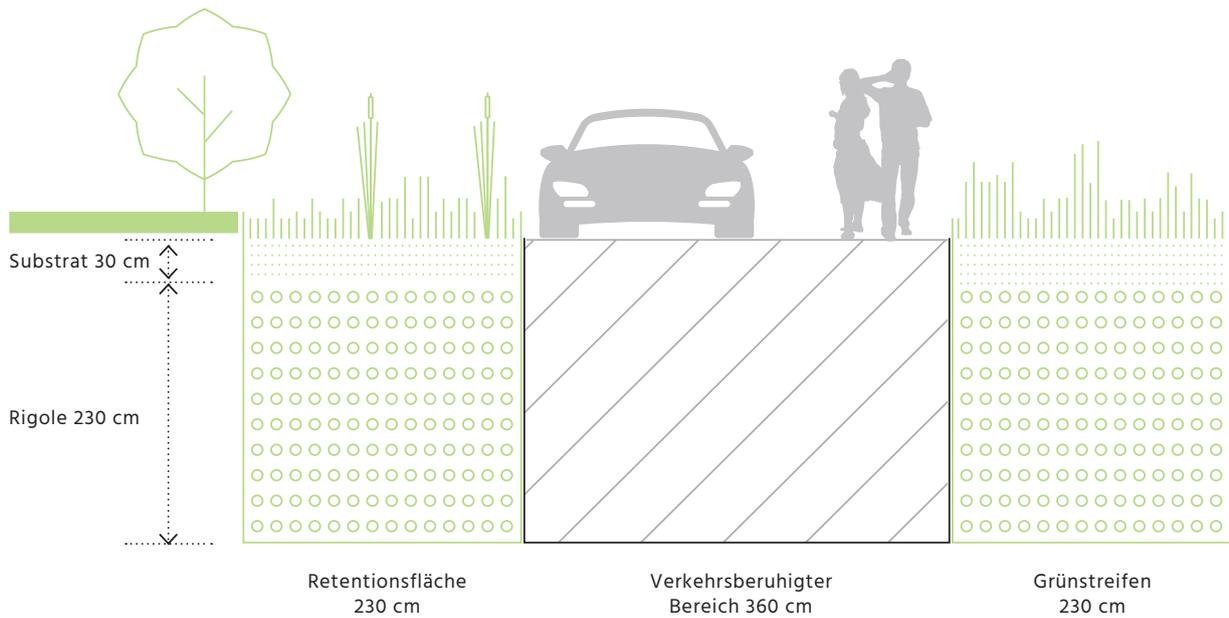
Rigole

Ablauf Richtung
Regenrückhaltebecken

Wasserundurchlässige Folie



STRASSENQUERSCHNITT
(SCHEMATISCH)



Die Bepflanzung der beiden Grünelemente variiert. Zur Begrünung der „grünen Tröge“ sollen hochwachsende Gräser, die für wechselfeuchte Standorte geeignet sind, verwendet werden.

Dahingegen sind die Grünelemente zur Verkehrsberuhigung als Bienenweide auszubilden. Um die Eingrünung der Wohnwege durch Gehölzstrukturen zu betonen, werden Baumpflanzungen in den privaten Vorgärten im Bebauungsplan festgesetzt.



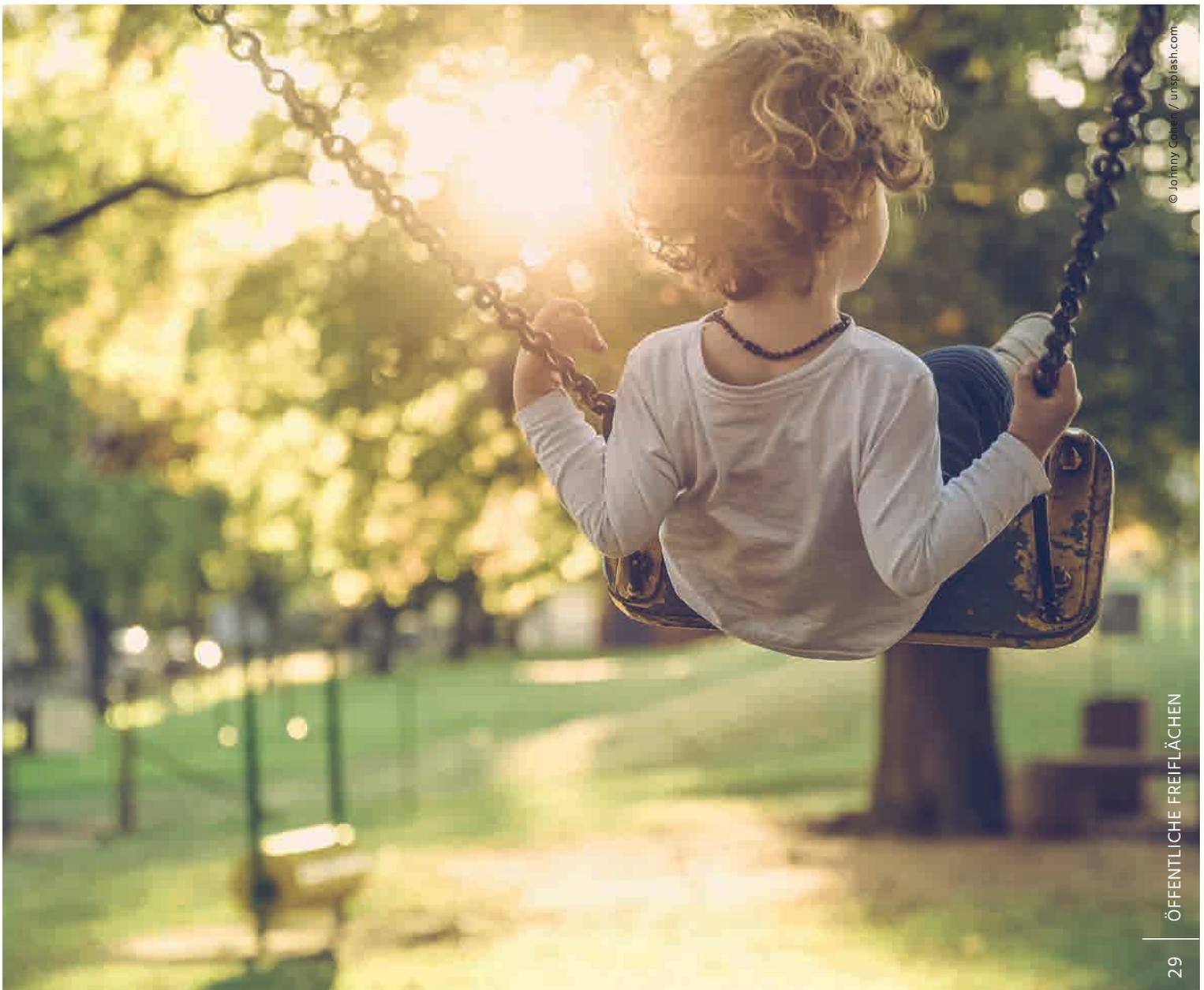
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Übergang zur freien Landschaft erfolgt in den Randbereichen der Bebauung eine ökologische Aufwertung in Form einer Streuobst- und artenreichen Blühwiese. Diese bietet durch die lockere Anordnung der Streuobstbäume einen Kontrast zur strukturierten

straßenbegleitenden Begrünung und ermöglicht einen sanften Übergang zu den anschließenden landwirtschaftlichen Feldern.

In diesem Bereich sollen auch zwei naturnah gestaltete Spielplätze angeordnet werden.

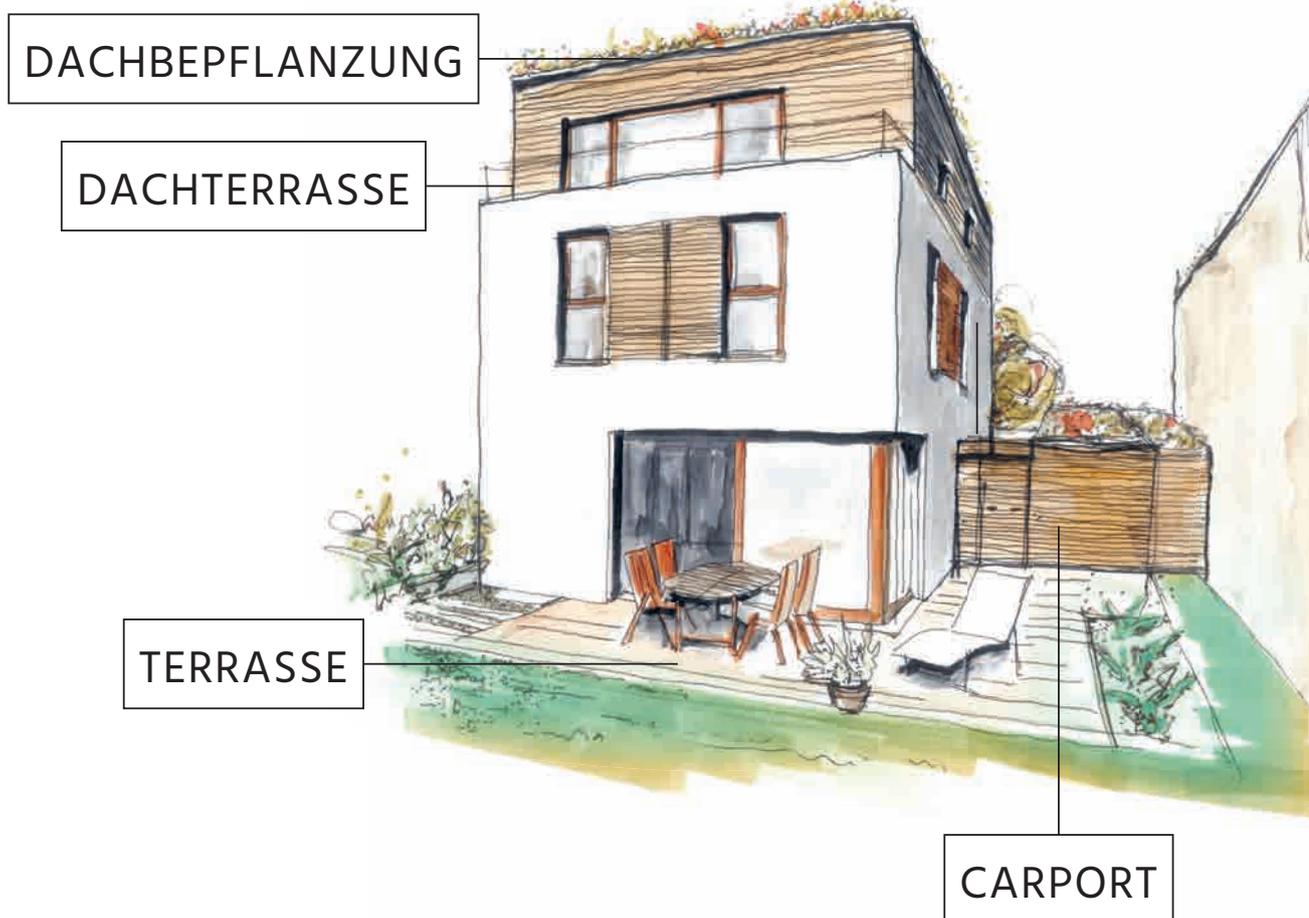
Hochwertige Grün- und Spielflächen bedeuten Lebensqualität. Sie sind im Baugebiet Etting-Steinbuckl fußläufig zu erreichen.





BEISPIELGRUNDRISSSE

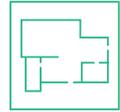
AUCH KOMPAKTE GRUNDSTÜCKE KÖNNEN VIEL FREIRAUM UND NATURBEZUG BIETEN – EGAL OB IM EINFAMILIEN- ODER IM REIHENHAUS. UNSERE INSPIRATIONEN FÜR IHR PERFEKTES WOHNKONZEPT.



STADTHÄUSER

Direkt am Ortsrand werden auf kleinen Grundstücken, welche bei steigenden Grundstückspreisen auch noch für Familien finanzierbar bleiben, grenzständige Einfamilienhäuser vorgesehen. Aufgrund der besonderen Bauweise wird nicht nutzbare Grundstücksfläche minimiert ohne dass die Freiraumqualität

leidet oder ein Garten weichen muss. Abstandstreifen bzw. Gartenrestflächen entfallen. Es entsteht eine günstige Kosten-Nutzen-Relation bezüglich Grundstückskosten und gut nutzbarer Fläche. Vorgesehen sind zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss.



Grundrissbeispiel Stadthaus Variante A
ohne Maßstab



Grundrissbeispiel Stadthaus Variante B
ohne Maßstab

Die so entstehenden Dachterrassen dieser Stadthäuser mit Orientierung zur freien Landschaft haben eine hohe Qualität und erweitern das private Freiflächenangebot. Zum öffentlichen Straßenraum entstehen gut nutzbare, baumüberstandene Hauseingangszonen mit urbanem Charakter.

Die hier dargestellten Beispielgrundrisse sollen als Anregung und zum Verständnis der Grundstückssituation dienen. Sie stellen einen Anhaltspunkt für die Möglichkeiten des eigenen individuellen Entwurfs dar.



DACHBEPFLANZUNG



BEGRÜNTER
VORGARTEN

EIN STELLPLATZ
IM HAUS

WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE

REIHENHÄUSER

Im Bereich der Baubeschränkungszone B1 werden in drei Teilbereichen Reihenhäuser vorgesehen. Auch deren Gartenflächen haben größtenteils Bezug zur angrenzenden offenen Landschaft und sind besonders attraktiv. Einer der zwei Stellplätze pro Wohneinheit ist in das Gebäude zu integrieren, um die Freiflächen

der einzelnen Grundstücke im Vorgartenbereich für die Bewohner nutzbar zu machen. Der zweite Stellplatz ist direkt vor der Garage als gefangener Stellplatz explizit zulässig. Hier kann mit z. B. Rasengittersteinen ein optisch ansprechender Bodenbelag gewählt werden.



Grundrissbeispiel Reihenhhaus
ohne Maßstab

Eine wertige Gestaltung der Vorzonen trägt zu einem gehobenen Erscheinungsbild dieser Bauform bei. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der Ausgestaltung eines Staffelgeschosses mit Dachterrasse, welches ein zusätzliches

Raumangebot mit exklusivem Ausblick schafft. Der hier dargestellte Beispielgrundriss soll als Anregung dienen und einen Anhaltspunkt für die Möglichkeiten des eigenen individuellen Entwurfs darstellen.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Ingolstadt

Referat für Stadtentwicklung und Baurecht

Stadtplanungsamt

Spitalstraße 3

85049 Ingolstadt

Inhaltliche und redaktionelle Betreuung:

Renate Preßlein-Lehle

Ulrike Brand

Philipp Münster

Tanja Ebersbach

Gestaltung:

schnellervorlauf gmbh

85049 Ingolstadt

www.schnellervorlauf.de

Bildnachweis:

[istockphoto.com](https://www.istockphoto.com)

[unsplash.com](https://www.unsplash.com)

Skizzen und Grundrisse:

Stadtplanungsamt Ingolstadt

Bei den Beispielgrundrissen handelt
es sich um Schemazeichnungen.

Sie ersetzen keine individuelle Planung.

