

# Crailsheim Grundwegsiedlung - Gestaltungsleitfaden



## Konzept der Grundwegsiedlung

Das 10,2 ha große Wohnbaugelände „Grundwegsiedlung“ soll ca. 750 Menschen ein neues Zuhause bieten. Es sieht sich als Erweiterung der Kernstadt und bietet verschiedene Gebäudetypologien für unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse an. Rückgrat der Gebietsentwicklung ist eine von West nach Ost verlaufende Haupterschließungsstraße, die an einen Kreisverkehr an der Kirchstraße angeschlossen ist. Im Groben unterteilt sich der Entwurf in zwei Gebiete und wird durch einen mittleren Grünbereich auf einer von Bebauung freizuhaltenden Anhöhe verbunden.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Westteil eine Mischung aus klassischen und neuarrangierten Typologien vor. Nördlich der Haupterschließungsstraße soll eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung den rücksichtsvollen Übergang zum Bestand bilden. Ebenso ist am südlichen Rand dieser Gebäudetypus vorgesehen. Entlang der Kirchstraße werden mit Geschosswohnungsbau Tendenzen der Höhenentwicklung in der Kirchstraße und dem geplanten Neubau „Östliches Brühl“ aufgegriffen. Der innen liegende Block zwischen Haupterschließungsstraße und Schleife wird mit einer Reihenhausstruktur bebaut, die nachfolgend unter WA 3 beschrieben ist. Die enge Bebauung benötigt zur Schaffung eines qualitativen Wohnumfelds definierte Gestaltungsfestsetzungen.

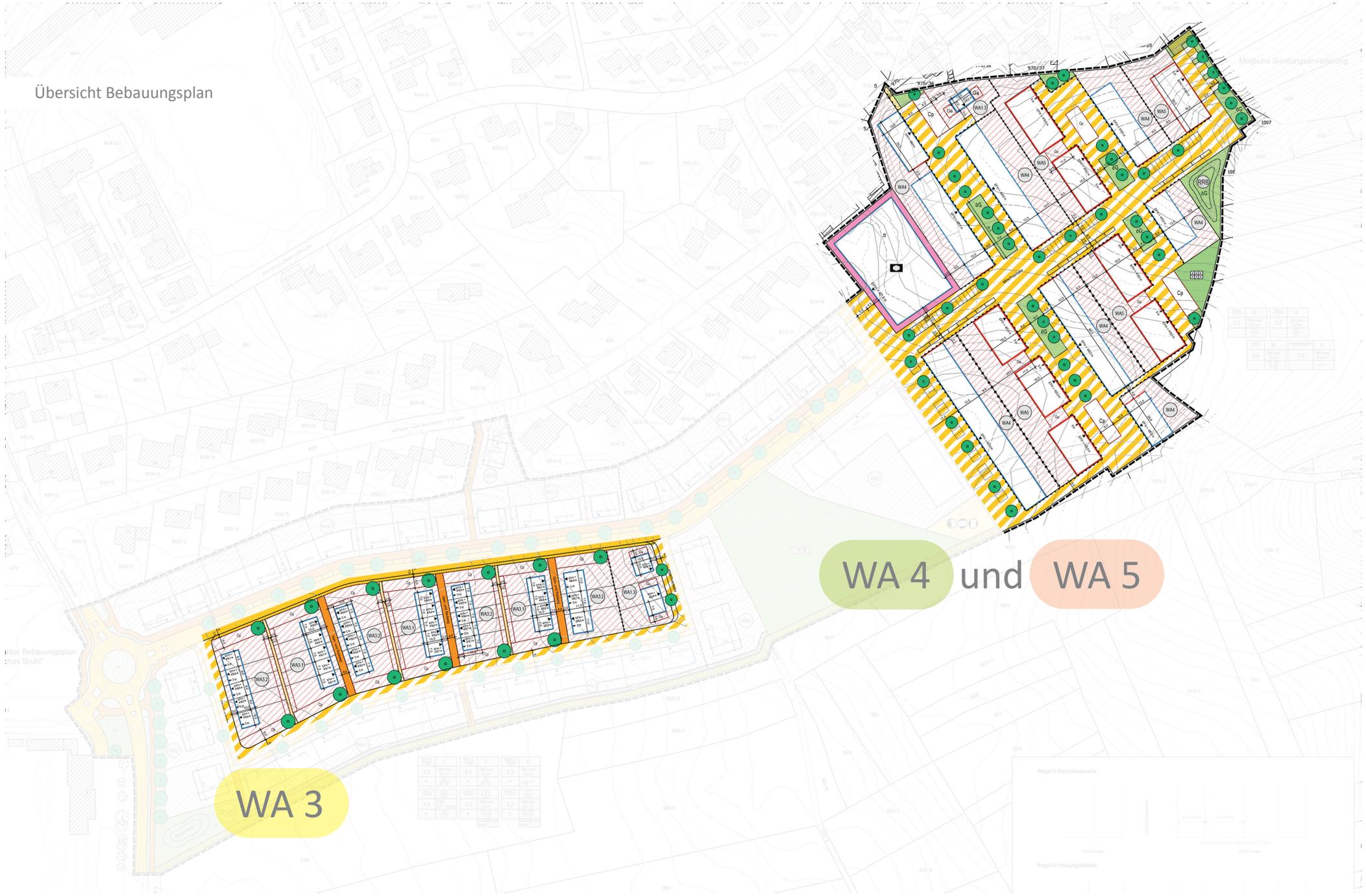
Der östliche Teil der Siedlung greift die urbanen Blickbeziehungen auf und schafft durch eine höhere Geschossigkeit und städtebauliche Gliede-



Lage der Grundwegsiedlung in Crailsheim

rung eine dichte Bebauung mit ansprechenden Grün- und Freiraumanteil. Die geplante Bebauung reagiert auf die Topographie und die Nord-Ost-Hanglage, wodurch ebene Terrassen entstehen. Der öffentliche Raum wird geprägt durch eine Anger-artige Struktur, die eine hohe Aufenthaltsqualität und Aneignungsfähigkeit bieten. Als beruhigte Mischverkehrsflächen ohne Durchfahrtsverkehr können sie von allen Bewohnern gleichrangig genutzt werden. Die Wohnanger werden durch zwei flexible Haustypologien gebildet: Den Modulhäusern (WA 4) und den Hybridhäusern (WA 5).

# Übersicht Bebauungsplan



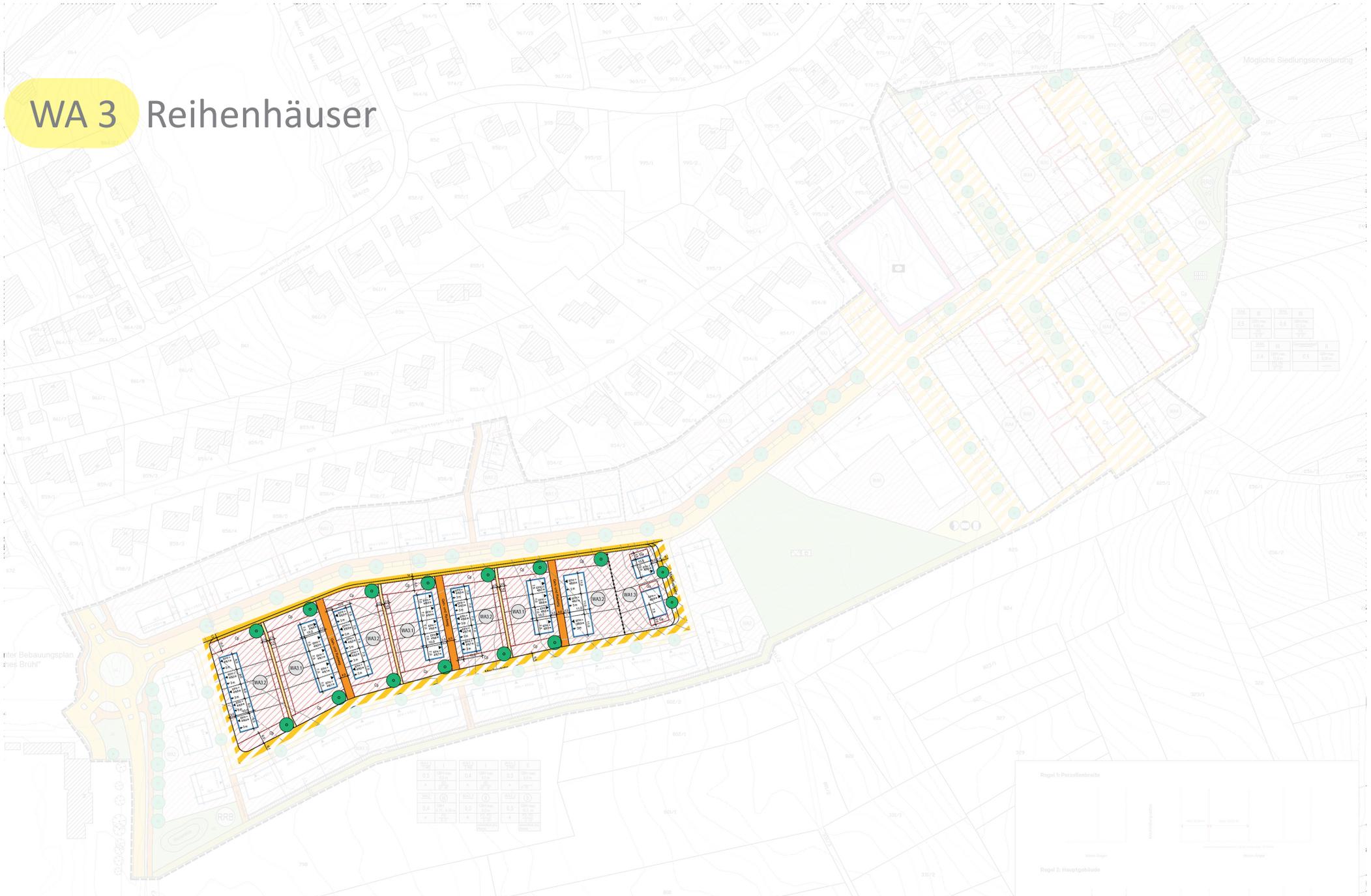
WA 3

WA 4 und WA 5

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
1,2	1,2	1,2	1,2	1,2



# WA 3 Reihenhäuser



Größe	Größe	Größe	Größe
0,2	0,2	0,2	0,2
0,2	0,2	0,2	0,2
0,2	0,2	0,2	0,2

Größe	Größe	Größe	Größe
0,2	0,2	0,2	0,2
0,2	0,2	0,2	0,2
0,2	0,2	0,2	0,2



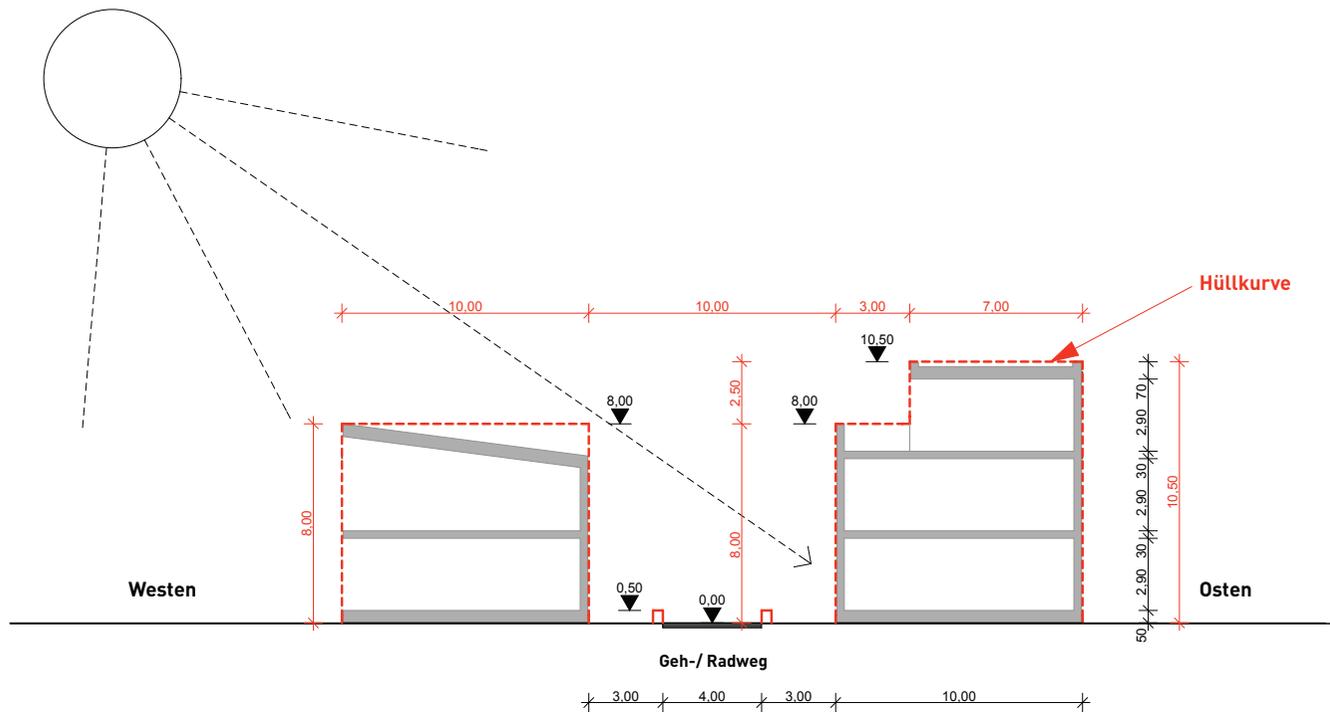
### Generelle Ziele WA 3

Die Reihenhauszeilen werden durch Fußwege erschlossen, eine direkte Zufahrt mit dem PKW zum Grundstück ist nicht vorgesehen. Hierdurch entsteht ein räumlich attraktiver und autofreier Erschließungsraum, der durch die Anwohnerinnen und Anwohner als Spiel- und Gemeinschaftsfläche intensiv genutzt werden kann. Die kleinen Vorgärten können durch Sitzmauern abgegrenzt werden. Diese signalisieren den Übergang von öffentlicher zu privater Fläche und sind zum Sitzen und Spielen nutzbar. Höhere Einfriedungen sind nicht zulässig, um den schmalen Raum nicht zusätzlich einzuengen.

Während die westlichen Gebäude maximal zweigeschossig sind, um die Belichtung der Erschließungszone zu gewährleisten, erhalten die östlichen Gebäude die Möglichkeit durch ein Staffelgeschoss einen attraktiven Freiraum nach Westen in Form einer Dachterrasse auszubilden. Die einzelnen Reihen sind durchgehend in der gleichen Gebäudehöhe und -form auszubilden.

Die PKWs parken in einheitlich gestalteten Carports entlang der Erschließungsstraßen. Jeder Carport beinhaltet auch einen umschlossenen Raum für die Unterbringung der Mülltonnen für jeweils eine Reihenhauszeile, so dass die Wohnwege von Mülltonnen freigehalten werden können.





Zulässiges Bauvolumen der Reihenhäuser

### Regeln für die Reihenhäuser westlich des Geh- und Radweges

- max. Gebäudehöhe 8 m
- begrüntes Flachdach oder Pultdach
- Jede Reihe ist durchgängig mit jeweils einheitlicher Dachform und -neigung auszubilden

### Regeln für die Reihenhäuser östlich des Geh- und Radweges

- max. Gebäudehöhe zum Geh- und Radweg: 8 m
- Ein Staffelgeschoss (max. Höhe 10,50 m) ist zulässig mit Rücksprung von mindestens 3 m zum Geh- und Radweg
- begrüntes Flachdach oder Pultdach
- Jede Reihe ist durchgängig mit jeweils einheitlicher Dachform und -neigung auszubilden

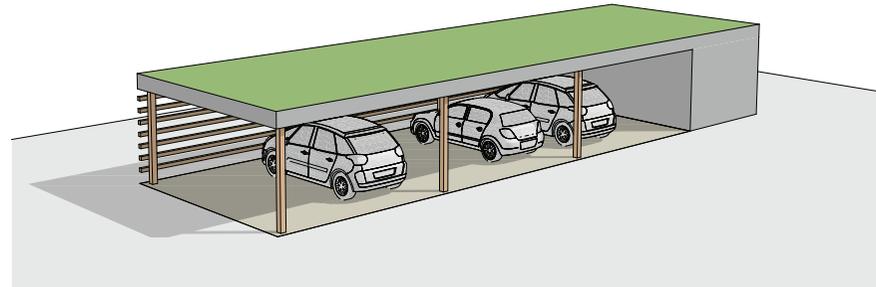
### Regeln für Einfriedung

- Als Abgrenzung der Grundstückes zum Geh- und Radweg ist eine Sitzmauer (Höhe max. 50 cm) zulässig, Material Sichtbeton oder Natursteinverkleidung
- Die Abgrenzung der Grundstückes zum Carport ist eine geschnittene Hecke oder die Begrünung des Carports zulässig
- Die Abgrenzung zu Nachbarn erfolgt in interner Abstimmung, die generellen Bestimmungen des B-Plans sind einzuhalten

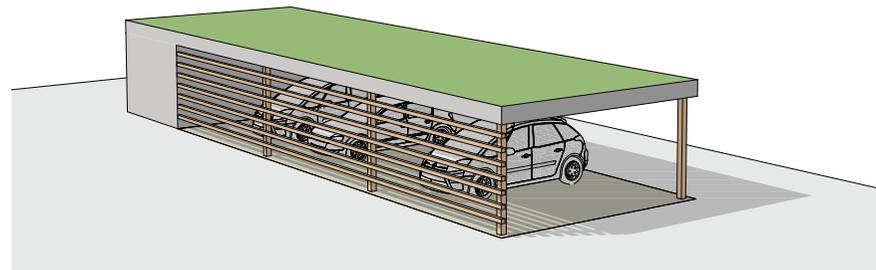
### WA 3 / Carports

Die Carports dienen der Unterbringung der privaten PKWs für die Bewohnerinnen und Bewohner der Reihenhauseilen (WA3). Sie entlasten die Geh- und Radwege, die die Reihenhäuser als autofreie Bereiche erschließen.

Die Carports bestimmen das Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraßen und müssen daher attraktiv und einheitlich gestaltet werden. Sie umfassen einen geschlossenen Teil zur Unterbringung der erforderlichen Mülltonnen sowie einen offenen Teil für die PKW-Stellplätze. Um keine dunklen Angsträume zu produzieren, müssen die Carports offen gestaltet werden. Die Rückseite wird als Abgrenzung zu den dahinter liegenden Gärten mit Lamellen bekleidet, die einen Sichtschutz bieten und dennoch lichtdurchlässig sind.



Carport Straßenseite



Carport Gartenseite



Muster Fassadenplatte

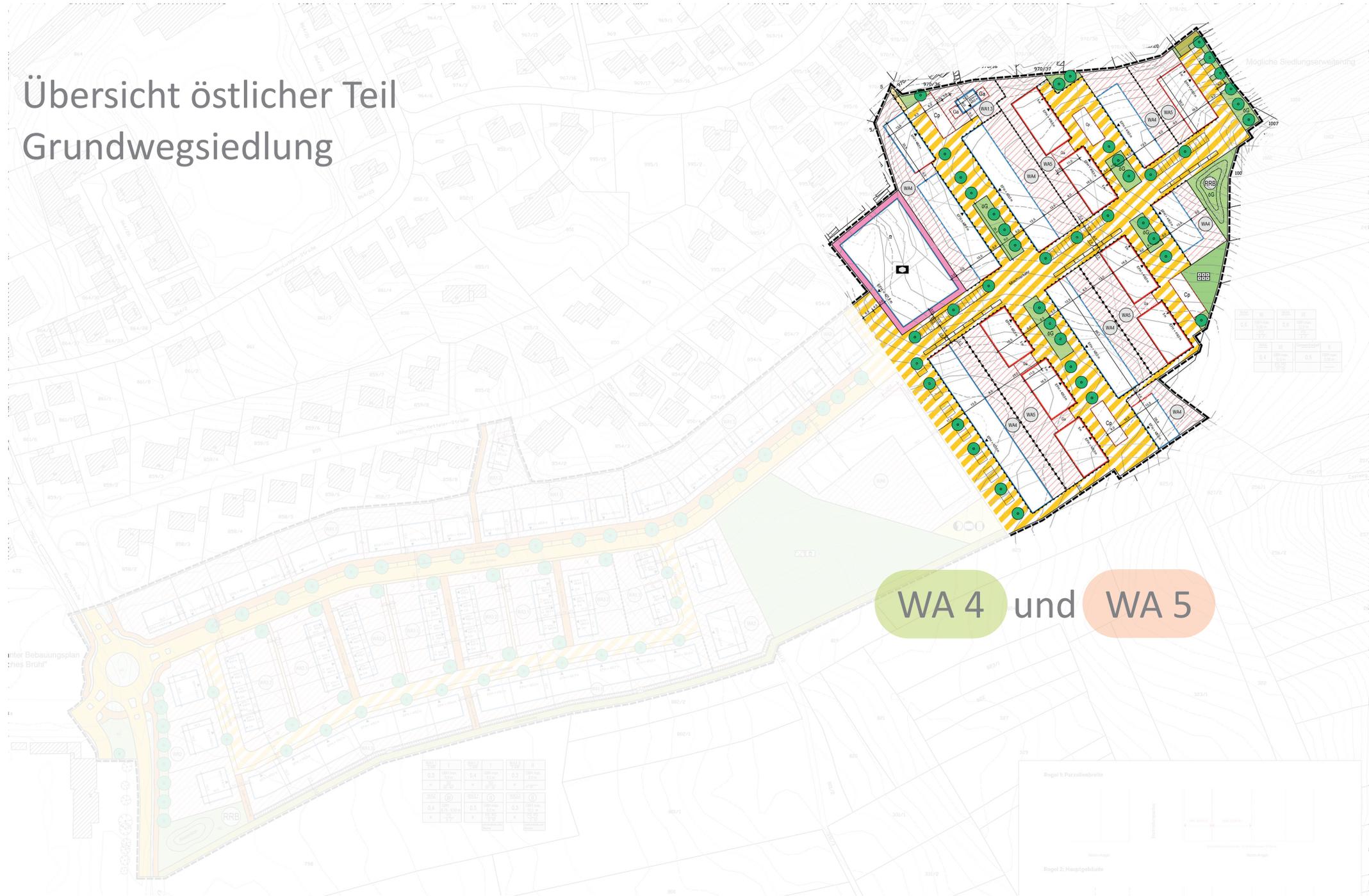


Referenz Rückwand Holzlamellen

### Regeln für Carport WA 3

- einheitliche Fassade (Verkleidung Müllraum und Attika) aus dunkelgrauen, großformatigen Fassadenplatten, Farbton ähnlich RAL 7005 (Mausgrau)
- Konstruktion: Holzkonstruktion auf Stützenfüßen
- Die Flachdächer sind begrünt
- Der Müllstandort ist in den Carport integriert und allseitig umschlossen
- Die Position des Müllstandorts ist immer seitlich angrenzend an den Geh- und Radweg.
- Die gegenüberliegende Seite sowie die Vorderseite des Carport sind unverschlossen
- Die Rückwand erhält eine Holzlamellenkonstruktion mit min. 50% offenem Flächenanteil. Eine Bepflanzung mit Kletterpflanzen ist möglich.

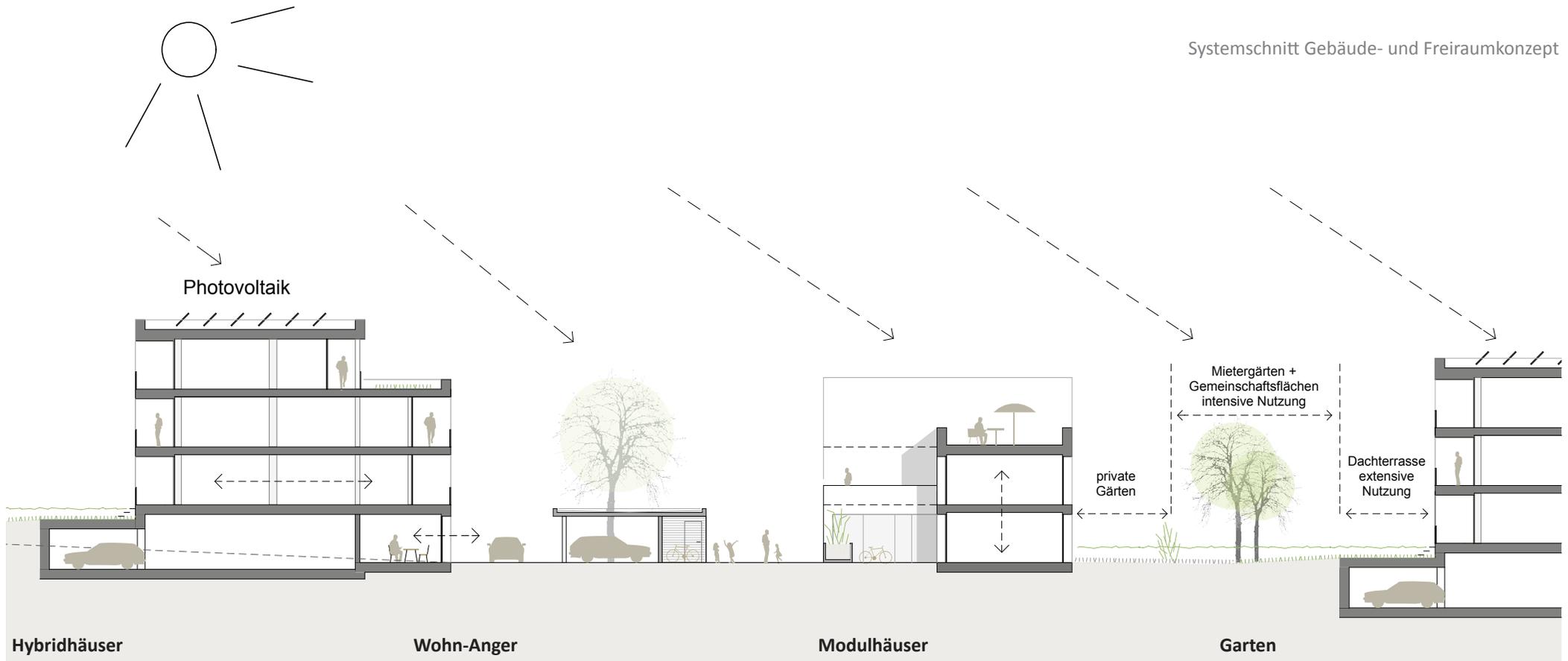
# Übersicht östlicher Teil Grundwegsiedlung



Städtebauliches Modell







**Hybridhäuser**

- Geschosswohnungsbau
- Sockelgeschoss mit Garage schiebt sich in den Hang
- gemeinschaftlich oder gewerblich genutzter Sockel zum Wohn-Anger
- flexible Grundrissgestaltung / Modul-Wohnungen

**Wohn-Anger**

- Erschließung und Aufenthaltsqualität
- Nachbarschaft
- Kinderspiel
- Erschließung Garage, Müll- und Rettungsfahrzeuge
- Carports

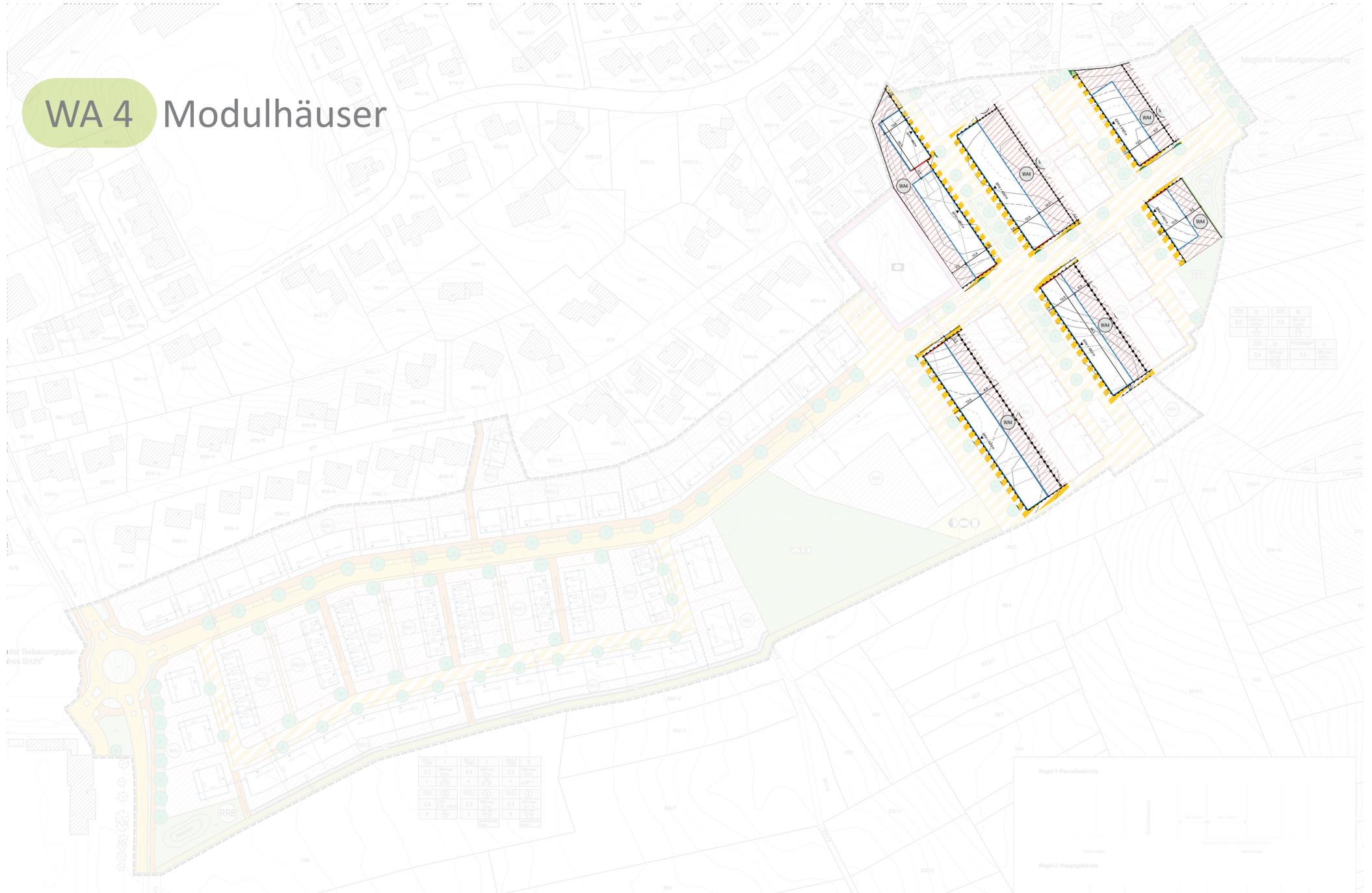
**Modulhäuser**

- Wechsel der Geschossigkeit: 3-geschossiger Hauptbaukörper, 2-geschossiger Querbau
- kleine Hofgemeinschaften (2-3 WE), Nutzung als Hausgemeinschaft, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten
- Nutzung der Dachflächen als Dachterrassen
- Außenbezug zu Wohnanger und privatem Garten

**Garten**

- private Gärten
- gemeinschaftliche Gärten und Mieter-Nutzgärten
- begrüntes und begehbares Garagendach
- Geländeversprung im Bereich der Garage

# WA 4 Modulhäuser



#### Generelle Ziele für WA 4

Der für diesen Standort entwickelte Gebäudetyp setzt sich aus unterschiedlichen Baukörpern (Modulen) zusammen, die sich um einen Eingangshof gruppieren. Von diesem Hof aus werden mehrere Wohneinheiten (in der Regel zwei) erschlossen, die allerdings nicht als klassisches Doppelhaus auf jeweils eigenem Grundstück funktionieren, sondern sich ein gemeinsames Grundstück teilen. Die Wohnungen können nebeneinander in den beiden Baukörpern organisiert werden, sie können sich aber auch geschossweise über beide Baukörper erstrecken – als Etagenwohnungen sozusagen. In beiden Fällen ist es möglich, die Dächer im 1. und 2. OG als Dachterrassen zu nutzen, auch wenn darunter die Nachbarwohnung liegt. Der rückwärtige Garten ist selbstverständlich ebenso als Freiraum für die im EG liegenden Wohnungen nutzbar.

Die städtebauliche Idee der Modulhausreihen verfolgt das Ziel, flexible und individuell nutzbare Einheiten in einen baulichen Kontext und eine strukturelle Ordnung zu bringen und dadurch die Idee von Gemeinschaft und Nachbarschaft zu stärken. Im Kontrast zu den großformatigen und horizontal geschichteten Hybridhäusern (WA 5) sind die Reihen der Modulhäuser durch den Rhythmus der vertikal organisierten Gebäude bestimmt. So ist jedes einzelne Gebäude ablesbar. Durch die Wiederkehr ähnlich gestalteter Bauvolumen wird gleichzeitig ein homogenes Bild erzeugt – die Individualität liegt in der jeweiligen Interpretation



der Regeln. Durch den Wechsel von zwei- und dreigeschossigen Baukörpern wird außerdem gewährleistet, dass die dahinter liegenden Gartenbereiche besser besonnt werden, als bei einer durchgängig dreigeschossigen Reihenhauszeile. Der Wohnanger ergänzt als vielfältig benutzbarer Raum das Spiel- und Freiraumangebot für Kinder und Erwachsene.

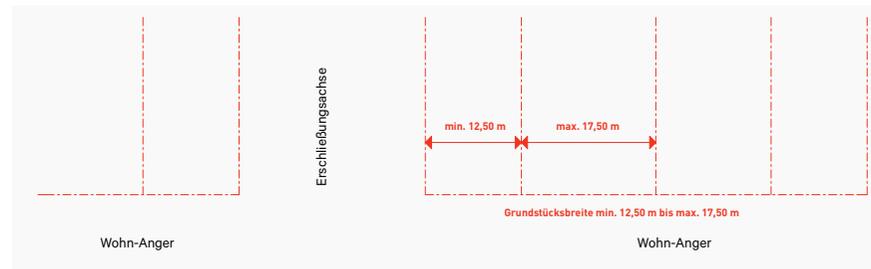
Der Typus Modulhaus richtet sich in erster Linie an Menschen, die ein Interesse daran haben, ihren privaten Wohn- und Freibereich durch gemeinschaftliche Bereiche zu ergänzen und durch Kombination mehrerer Nutzungseinheiten ein große Flexibilität im Lebenszyklus des Gebäudes zu ermöglichen. So können im Modulhaus befreundete Familien eine Hausgemeinschaft bilden, in der jede Partei ihren eigenen privaten Raum und Freiraum hat und zusätzlich gemeinschaftliche Bereiche möglich sind. Das Modulhaus eignet sich aber auch für Mehrgenerationenwohnen, für kinderreiche Familien oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten zum Beispiel mit einem kleinen Büro im EG für Selbständige. Da sich die Ansprüche und Bedürfnisse an Wohnraum im Laufe des Lebens naturgemäß verändern, ändert sich auch der Bedarf an Wohnfläche und Wohnformen. So kann man hier langfristig durch kleine bauliche Veränderungen und unterschiedliche Kombination der Nutzungseinheiten das Modulhaus immer wieder neu „konfigurieren“ und den wandelnden Anforderungen des Lebens anpassen (Lebenszyklushaus).



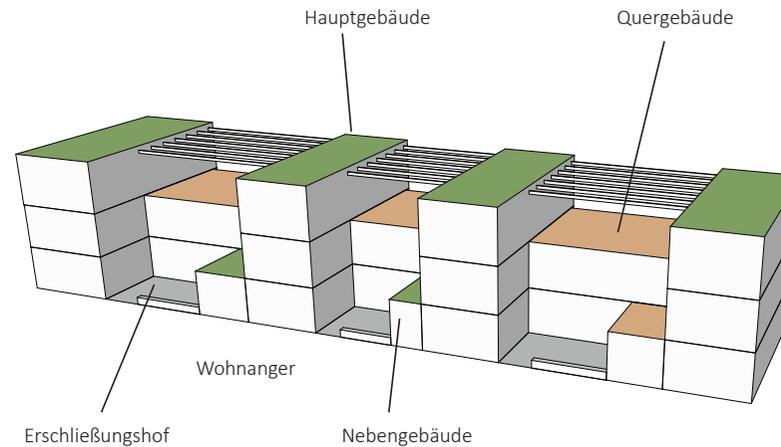
Entwurfsidee Modulhaus (foundation 5 + architekten BDA)

## Hauptgebäude (3-geschossig)

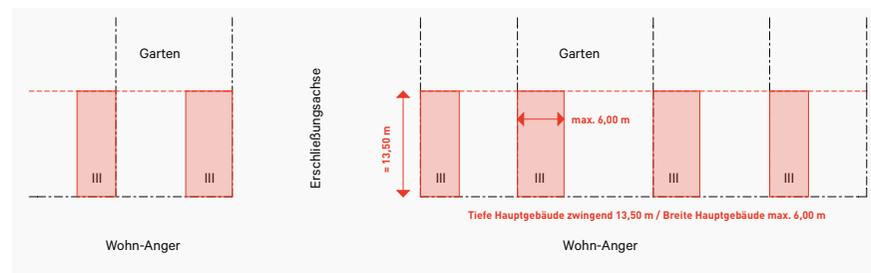
Die Hauptgebäude sind das wiederkehrende und bestimmende Element in der Zeile, das in Kubatur und Gestaltung ähnlich ausgebildet werden soll. Um ein zusammenhängendes Bild zu erzeugen, sind die Freiheiten in der Gestaltung daher relativ begrenzt.



Parzellenbreite



Modulhäuser Übersicht



Hauptgebäude

## Regeln für Parzellenbreite

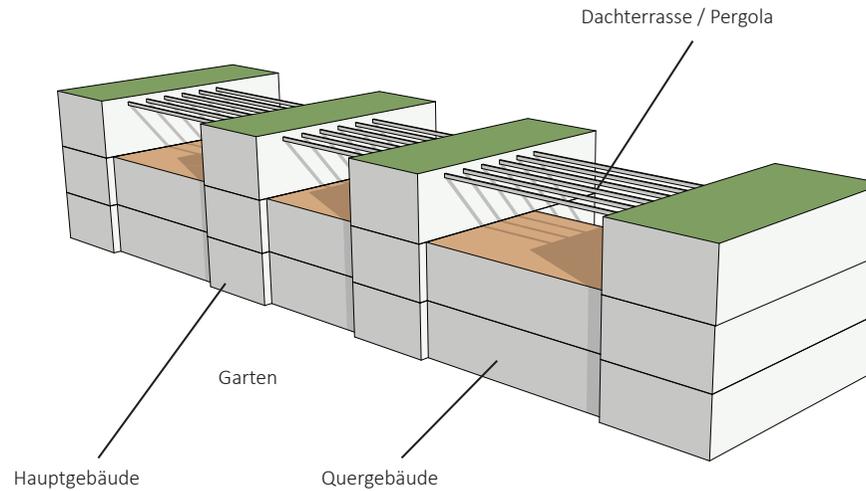
- Die Parzellenbreite beträgt mindestens 12,50 m und maximal 17,50 m
- > hierdurch wird der Abstand und Rhythmus der 3-geschossigen Baukörper definiert

## Regeln für Hauptgebäude

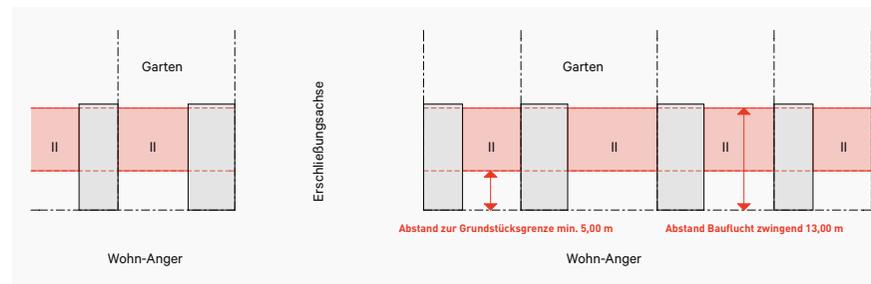
- In jeder Reihe beginnt die Bebauung an der zentralen Erschließungsachse mit einem Hauptgebäude
- Als zwingende Baulinien gilt die Grenze zum öffentlichen Raum (Wohnanger) und zum Nachbargrundstück Richtung Erschließungsachse
- Die Bautiefe beträgt zwingend 13,50 m (gartenseitige Baulinie)
- Die Gebäudehöhe maximal 9,50 m
- Die Breite des Baukörpers maximal 6 m
- Flachdach begrünt
- Erschließung zwingend hofseitig
- Auskragende Balkone sind nicht zulässig
- Freisitze können als Loggien - bzw. im 2. OG als Dachterrasse - in den Baukörper integriert werden

## Quergebäude (2-geschossig)

Die Quergebäude sind in ihrer maximalen Kubatur definiert, bieten aber in der Gestaltung von Fassade, Balkonen und Materialien eine große individuelle Freiheit. Sie treten hinter die Hauptgebäude zurück und sind Ausdruck der individuellen Ideen und Ansprüche der Nutzerinnen und Nutzer.



Modulhäuser Übersicht (Gartenseite)



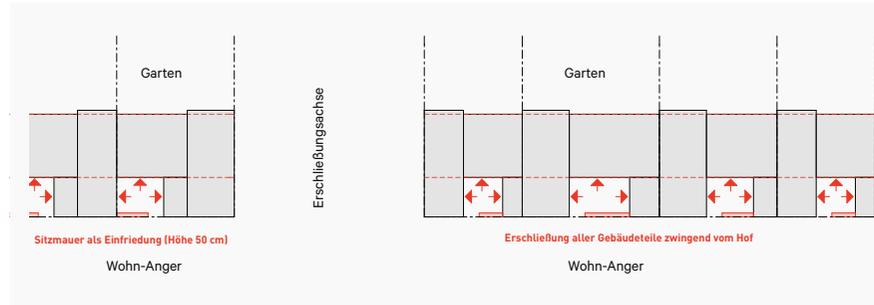
Quergebäude

## Regeln für Quergebäude

- Der Abstand zur Grundstücksgrenze am Wohnanger (Baugrenze vorne) beträgt mindestens 5,00 m > Ausbildung des Eingangshofes
- Die hintere Baugrenze (gartenseitig) hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze am Wohnanger von maximal 13,00 m > durch den Rücksprung von 0,5 m zum Hauptgebäude bleibt der Rhythmus der Baukörper auch vom Garten aus sichtbar
- Eine geschlossene Bauweise ist zwingend > das Quergebäude reicht vom Hauptgebäude bis an die Grundstücksgrenze zum seitlichen Nachbarn
- Die Gebäudehöhe beträgt maximal 6,50 m
- Auf der Gartenseite sind auskragende Balkone zulässig
- Eine begehbare Dachterrasse ist auf der kompletten Dachfläche zulässig
- Teile des Daches, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, müssen zwingend begrünt werden
- Eine Überdachung der Dachterrasse mit einer leichten Konstruktion (Pergola) ist zulässig, die Eindeckung der Pergola ist als transparente Eindeckung zulässig, die Gesamthöhe der Konstruktion muss mindestens 30 cm unter Attika-Oberkante des Hauptgebäudes bleiben.

## Erschließungshof

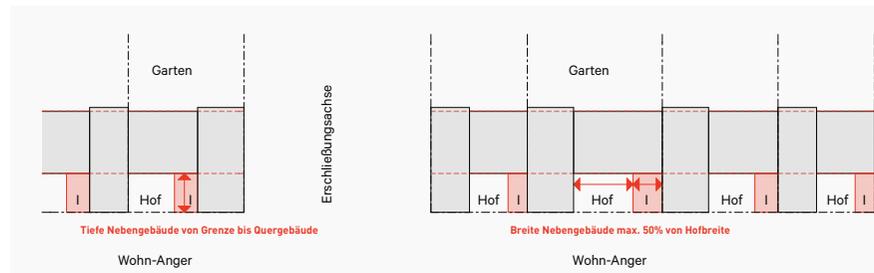
Der Eingangshof ist als Übergang vom öffentlichen Raum (Wohn-Anger) zu den privaten Wohnungen gedacht. Der Hof ist in jedem Fall gemeinschaftlich zu nutzen, von hier aus werden alle Wohneinheiten und auch der Abstellraum für Müll und Fahrräder erschlossen. Damit die private Nutzung auch den öffentlichen Raum positiv beeinflusst, soll der Hof nicht komplett abgeschlossen werden. Eine niedrige Mauer an der Grundstücksgrenze signalisiert für alle den Übergang ins Private und ist gleichzeitig als Sitzbank ein attraktiver Aufenthaltsort. Hinter dem Mäuerchen ist eine geschnittene Hecke möglich.



Erschließungshof

## Nebengebäude

Das Nebengebäude grenzt als eingeschossiger Baukörper an das Hauptgebäude des Nachbarn und dient der Unterbringung von Müll, Fahrrädern und anderen Gegenständen. Die äußere Erscheinung soll nicht als Geräteschuppen, sondern als gleichwertiger Baukörper gestaltet sein.



Nebengebäude

## Regeln für Erschließungshof

- Die Tiefe des Hofes beträgt mindestens 5 m
- Als Einfriedung ist eine Beton- oder Natursteinmauer mit der maximalen Höhe von 0,50 m zulässig > sie dient als Abgrenzung und Sitzmöglichkeit
- hinter Sitzmauer ist eine geschnittene Hecke zulässig, Höhe max. 1,10 m
- Hoffläche kann zu 100% versiegelt werden, eine Begrünung ist zulässig
- PKW-Stellplätze sind im Hof nicht zulässig

## Regeln für Nebengebäude

- das Nebengebäude muss direkt an die Grenze zum Nachbarn angebaut werden
- als zwingende Baulinien gilt die Grenze zum öffentlichen Raum (Wohnanger)
- die zulässige Breite beträgt max. 50 % der verbleibenden Hofbreite
- das Gebäude ist eingeschossig
- das Flachdach muss begrünt werden
- alternativ kann das Dach als begehbare Dachterrace genutzt werden, die Überdachung mit einer Pergola ist zulässig

Farbbeispiele Hauptbaukörper  
 Hellbezugswert 65 oder heller  
 Farbspektrum weiß / grau / beige



Caparol Curry 15



Caparol Curry 25



Caparol Ginster 25



Caparol Onyx 30



Caparol Coelin 55



Caparol Arctis 30

Materialreferenzen für Quergebäude



Glasfassade



Holzfassade



Metallfassade



Fassadenbegrünung



Fassadenplatte



Balkonstruktion

## Regeln zur Fassadengestaltung

### Fassade Hauptgebäude

- Die Oberflächen der Hauptgebäude sind als Putzfassade auszubilden
- Der Farbton soll im Farbspektrum von Weiß bis Grau / Beige liegen
- Es müssen helle Farben verwendet werden (Hellbezugswert 65 oder heller)
- Der Eingang muss zwingend vom Hof aus erfolgen, ein Zugang direkt vom Wohnanleger ist nicht zulässig

### Fassade Quergebäude

- Erschließung des Quergebäudes erfolgt hofseitig
- Die Fassadengestaltung ist in Farbe, Helligkeit und Materialität frei wählbar

### Fassade Nebengebäude

- Die Straßenfassade muss in Material und Farbe dem Hauptbaukörper entsprechen, also Putzfassade mit hellem Farbton (siehe Regel 2 Hauptgebäude)
- Die Erschließung erfolgt zwingend hofseitig

### Farbkonzept

- Mit dem Bauantrag ist ein entsprechendes Farbkonzept zur Abstimmung vorzulegen



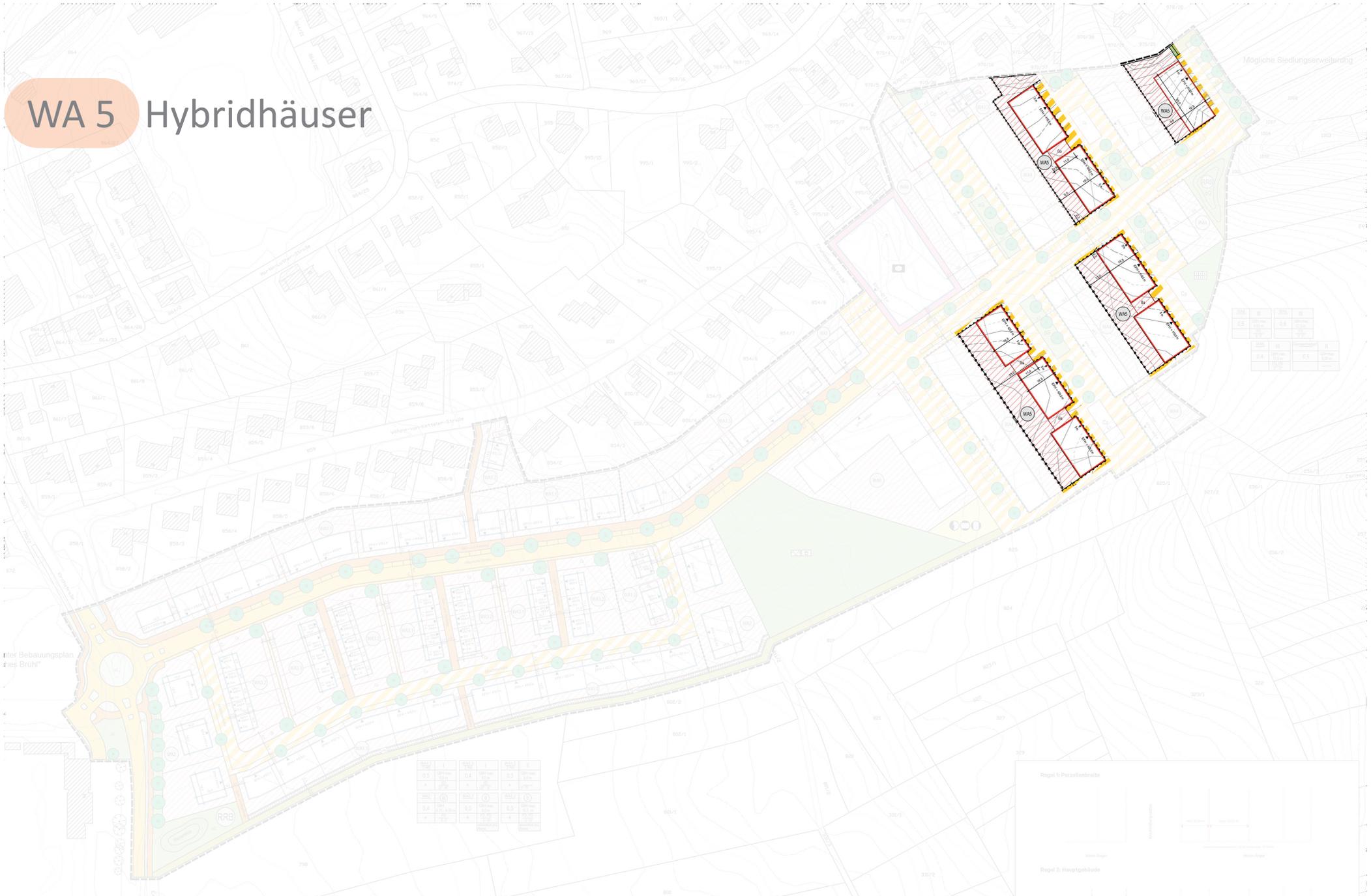
### Regeln für private Gärten

- Die Gartenflächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen
- Terrassen mit Holzdielen-, Betonplatten- oder Natursteinbelag sind zulässig
- Seitliche Einfriedung zum öffentlichen Raum muss mit einer Stützwand aus Beton oder einer Winkelstütze ausgebildet werden, um den Geländeversprung zwischen dem ebenerdigen Garten und der abfallenden Straße im öffentlichen Raum abzufangen. Dahinter ist eine geschnittene Hecke (Höhe max. 1,10 m) zulässig. Als Absturzsicherung sollte ein Maschendrahtzaun in die Hecke integriert werden. Um eine einheitliche Ausbildung der Grenze zum öffentlichen Raum zu realisieren ist die Abstimmung mit den Nachbarn (WA5) empfehlenswert.
- Die Einfriedung der privaten Gärten zu den seitlichen (WA 4) und gegenüber liegenden Nachbarn (WA 5) kann durch Hecken oder Holzzäune erfolgen.

### Regeln für Kinderspielplatz

- Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist gemäß der Landesbauordnung ein Spielplatz nachzuweisen. Dieser kann im Rahmen einer finanziellen Ausgleichszahlung im Wohnanger oder Parkspielplatz nachgewiesen werden.

# WA 5 Hybridhäuser



## Generelle Ziele für WA 5

Der für diesen Standort entwickelte Gebäudetyp ist auf die Topografie der Grundwegsiedlung, in der das Gelände von Südwesten nach Nordosten abfällt, abgestimmt. Das Sockelgeschoss der Hybridhäuser schiebt sich auf der südwestlichen Seite in den Hang und bildet nach Nordosten zum Wohnanger eine Erdgeschossfassade aus. Der Geländeversprung eines kompletten Geschosses wird so im Gebäude aufgenommen. Das Gelände wird dadurch terrassiert, so dass relativ ebene Flächen für die Bebauung entstehen und die eher nachteilige Nordhanglage komplett ausgeglichen wird.

Die Hybridgebäude zeichnen sich durch eine gemischte Nutzung aus: Garage, Nebenräume sowie gemeinschaftliche und gewerbliche Flächen im Sockelgeschoss sowie unterschiedliche große Wohnungen in den Etagen darüber.

Im Sockelgeschoss liegen Garage und Abstellräume im unbelichteten Bereich, während in den belichteten Bereichen zum Wohnanger neben Erschließung Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen (Waschküche, Gemeinschaftsraum), Fahrräder und in geringem Maße auch gewerbliche Fläche (kleines Büro, Friseur, Kinderbetreuung o. ä.) vorgesehen sind. Ziel ist hier die Belebung des angrenzenden Wohnangers durch attraktive Nutzungen im EG.

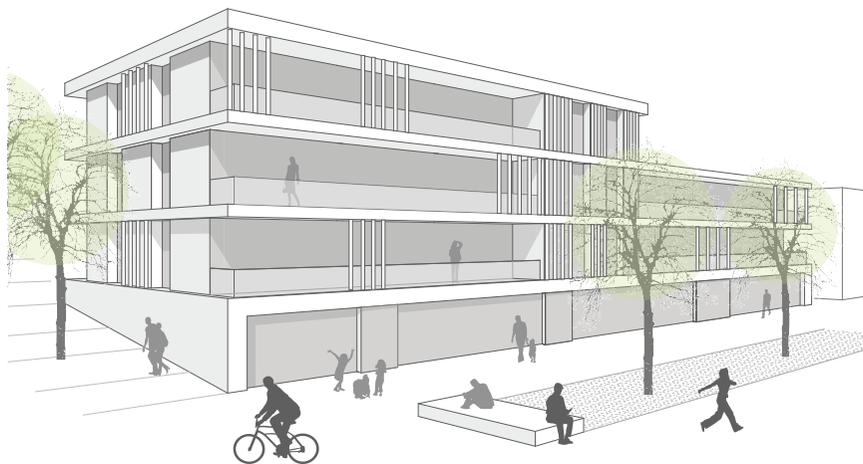
In den Wohnetagen sollen vielfältige und unter-



schiedlich große Wohnungen entstehen, die für Kleinfamilien ebenso geeignet sind, wie für Senioren, Alleinstehende, Paare oder Alleinerziehende. Insbesondere für Senioren aus den benachbarten Wohnvierteln besteht hier eine attraktive Möglichkeit, das zu groß gewordene Einfamilienhaus gegen eine moderne und seniorengerechte Etagenwohnung in unmittelbarer Nähe zu tauschen.

Alle Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden und verfügen über einen großzügigen Balkon nach Südwesten. Durch eine Laubengängerschließung können auch kleine Wohnungen wirtschaftlich erschlossen werden. Auch das Zusammenlegen oder Trennen von Wohneinheiten wird dadurch ermöglicht, so dass langfristig die Anpassung an sich ändernde Wohnbedürfnisse möglich ist. In dem Bauvolumen sind auch Formen des betreuten Wohnens (Wohngruppen) möglich.

Die Hybridgebäude erlauben deutlich größere Bauvolumen, als die umgebende Bebauung. Um die Belichtung der Wohnanger zu gewährleisten, springt das Dachgeschoss an der nordöstlichen Seite um 5 Meter zurück, so dass die Gebäude von dieser Seite dreigeschossig erscheinen. Um die Maßstäblichkeit der Bebauung zu gewährleisten, sollte die Fassade gegliedert sein. Eine horizontale Gliederung bietet sich durch die Verwendung von Laubengängen und Balkonen an.

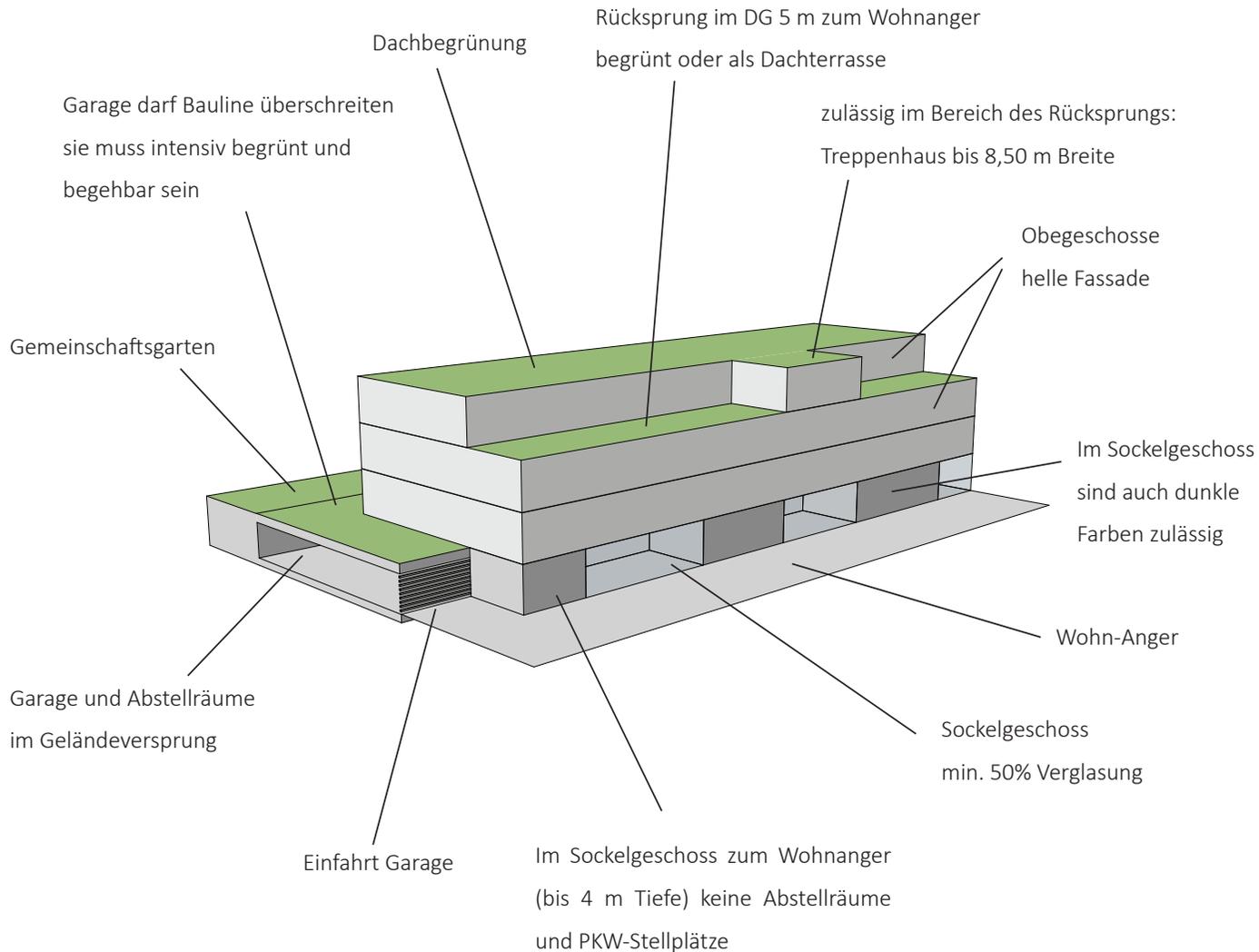


Entwurfsidee Hybridhaus (foundation 5 + architekten BDA)

## Empfehlungen für die Nutzung

Durch attraktive Nutzungen im EG soll der angrenzende Wohnanger belebt und die Nachbarschaft gefördert werden.

- Für das Sockelgeschoss werden ebenerdig zum Wohnanger über die gesamte Gebäudelänge und einer Gebäudetiefe von mindestens 4 m folgende Nutzungen empfohlen: Gemeinschaftsräume, gewerblich genutzte Flächen, Fahrradräume, Waschmaschinenraum, Hausanschlussraum, Müllraum, Flächen für Treppen und Erschließung.
- In diesem Bereich soll nach Möglichkeit auf Abstellräume und PKW-Stellplätze verzichtet werden.



## Regeln für Bauvolumen

Das Bauvolumen ist angesichts der zulässigen Größe der Baukörper städtebauliche sehr prägend für die Siedlung. Im Sinne von Verträglichkeit und Verlässlichkeit für alle Beteiligten ist sie über den Bebauungsplan daher sehr genau definiert.

- Eine vierseitige Baulinie (Baufeld) definiert im Bebauungsplan exakt die zwin- gende Grundfläche des Gebäudes
- Balkone und Laubengänge sind nur inner- halb dieser Baufelder zulässig
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m
- Das oberste Geschoss muss zum Wohn- anger einen durchgängigen Rücksprung von 5 m einhalten > dies gewährleistet eine bessere Belichtung des Wohnangers
- Ausnahme: Treppenhäuser dürfen die Fläche des Rücksprungs pro Gebäude auf einer Breite von max. 8,50 m überschrei- ten. Bei mehreren Treppenhäusern in ein- em Gebäude zählt die Summe der Breite
- Im Bereich des Rücksprungs muss das Flachdach zwingend begrünt werden
- Gartenseitig dürfen die Garagen die Bau- linie um max. 5 m überschreiten. Dieser Bereich ist zwingend zu überdecken und intensiv zu begrünen (min. 40 cm Subst- rat) und muss als Gartenfläche begehrbar sein.
- Die Zufahrt der Garagen erfolgt ebener- dig vom Wohnanger im Bereich der Zwi- schenbauten

Farbbeispiele Fassade Obergeschoss  
 Hellbezugswert 65 oder heller  
 Farbspektrum weiß / grau / beige



Caparol Curry 15



Caparol Curry 25



Caparol Ginster 25



Caparol Onyx 30



Caparol Coelin 55



Caparol Arctis 30

Farbbeispiele Fassade Sockelgeschoss  
 Hellbezugswert 30 oder dunkler  
 Farbspektrum grau / beige



Caparol Granit 25



Caparol Arctis 5



Caparol Onyx 35

Eine geschosshohe Verkleidung des Sockels mit  
 Klinker (Beige / Grau) wird empfohlen



### Regeln für Fassadengestaltung

- Die Fassade im Sockelgeschoss zum Wohnanger muss zu mindestens 50% verglast sein (Fenster und verglaste Türen), um eine attraktive Nutzung zu ermöglichen und den Wohnanger zu beleben. Auch Waschmaschinenraum oder Fahrradraum werden durch natürliche Belichtung attraktiver.
- Für die Fassaden des Gebäudes müssen in den Obergeschossen helle Farben verwendet werden (Hellbezugswert 65 oder heller)
- Der Farbton muss im Farbspektrum von Weiß bis Grau / Beige liegen
- Die Sockelgeschosse sind dunkler auszubilden (Hellbezugswert 30 oder dunkler), der Farbton muss im Farbspektrum Grau / Beige liegen.
- Im Bereich des Sockels ist die geschosshohe Verkleidung mit Klinker im Farbspektrum Beige / Grau empfehlenswert

### Farbkonzept

- Mit dem Bauantrag ist ein entsprechendes Farbkonzept zur Abstimmung vorzulegen



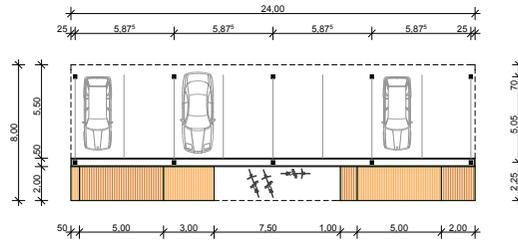
### Regeln für Gartenflächen

- Die Gartenflächen sind als unparzellierter Gemeinschaftsgarten ohne interne Abgrenzung anzulegen
- Die Gartenflächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen
- Terrassen mit Holzdielen-, Betonplatten- oder Natursteinbelag dürfen die Baufelder um 1,50 m überschreiten
- Seitliche Einfriedung zum öffentlichen Raum muss mit einer Stützwand aus Beton oder einer Winkelstütze ausgebildet werden, um den Geländeversprung zwischen dem ebenerdigen Garten und der abfallenden Straße im öffentlichen Raum abzufangen. Dahinter ist eine geschnittene Hecke (Höhe max. 1,10 m) zulässig. Als Absturzsicherung sollte ein Maschendrahtzaun in die Hecke integriert werden. Um eine einheitliche Ausbildung der Grenze zum öffentlichen Raum zu realisieren ist die Abstimmung mit den Nachbarn (WA4) empfehlenswert.
- Die Einfriedung zu den gegenüber liegenden Nachbarn (WA4) kann durch Hecken oder Holzzäune erfolgen.

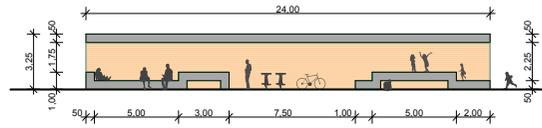
## Carport im Wohn-Anger

Die Carports dienen der Unterbringung der privaten PKWs für die Bewohnerinnen und Bewohner der Modulkhäuser (WA4) und ergänzen die Sammelparkanlagen in der zentralen Erschließungsachse.

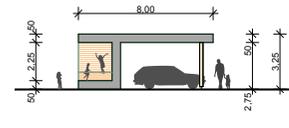
Die Carports stehen jeweils am Ende der Wohnanger und schaffen neben Stellplätzen auch einen attraktiven Aufenthaltsort. Sie sind allseitig unverschlossen, sind aber durch eine Längswand in zwei Nutzungsbereiche geteilt. Auf einer Seite die PKW-Stellplätze, auf der anderen ein schmaler überdachter Bereich mit Sitzmöglichkeit



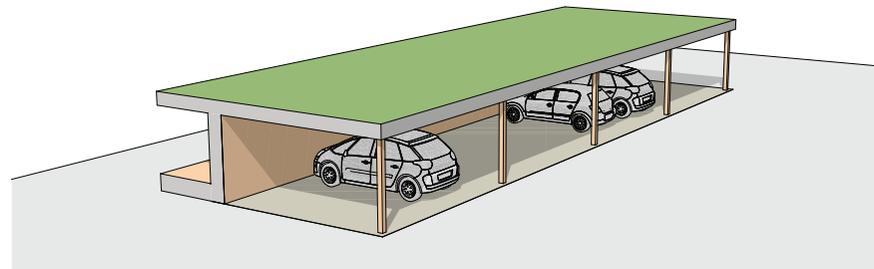
Grundriss



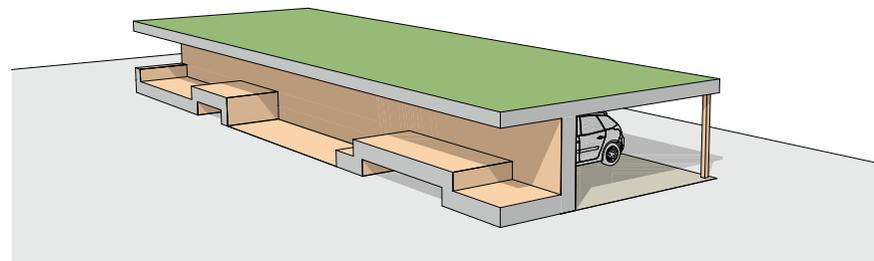
Längsansicht



Seitenansicht



Vorderseite: Stellplätze



Rückseite: Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten

## Materialität und Konstruktion

- Konstruktion: Holzkonstruktion auf Stützenfüßen
- Fassaden-Verkleidung Attika aus dunkelgrauen, großformatigen Fassadenplatten, Farbton ähnlich RAL 7005 (Mausgrau)
- Deckenuntersicht, Mittelwand sowie Spiel- und Sitzpodest sind mit unbehandeltem Holz (Lärche oder Douglasie) bekleidet
- Die Flachdächer sind begrünt
- Optional können Strom- und Wasseranschluss vorgesehen werden, um zusätzliche Aktivitäten zu ermöglichen.



Muster Fassadenplatte + Holzlamelle

## **Entwurfsverfasser, Grafik und Layout**

foundation 5+ architekten BDA  
Foitzik Krebs Spies Partnerschaft mbB  
Karthäuserstraße 7-9  
34117 Kassel

[kontakt@foundation-kassel.de](mailto:kontakt@foundation-kassel.de)  
0561-920008-0

[www.foundation-kassel.de](http://www.foundation-kassel.de)

## **Herausgeber und Kontakt**

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Marktplatz 1  
74564 Crailsheim

Tel. 07951 403-1351  
Fax 07951 403-2351

[www.crailsheim.de](http://www.crailsheim.de)

**Stand September 2019**