



INHALT

1. Gestaltung der Gebäude

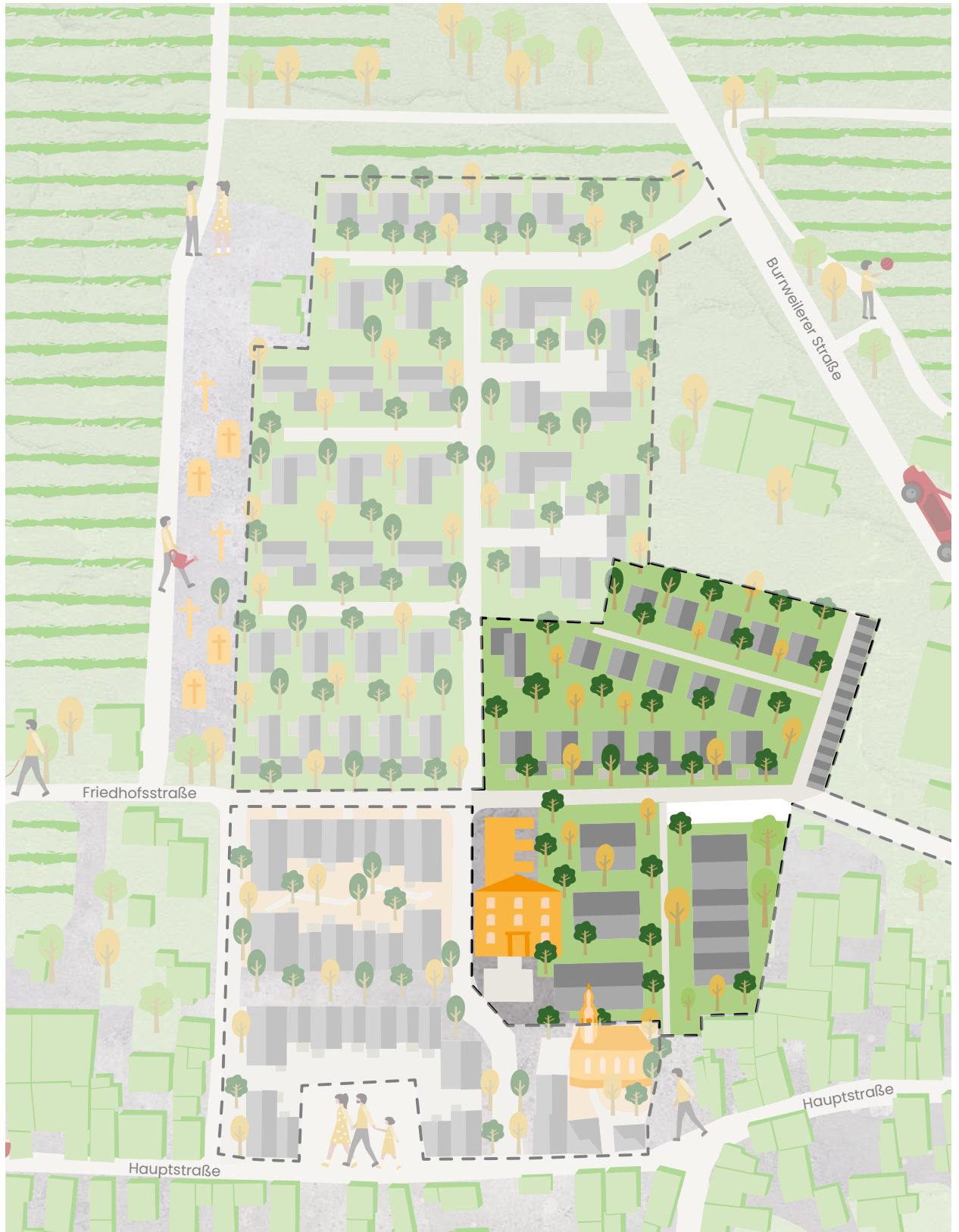
01. Gebäudestellung
02. Kubatur und Gebäudehöhen
03. Dachform, Material und Farben
04. Fassadenelemente, Material und Farben

2. Freiflächengestaltung

01. Einfriedungen, Stützmauern und Abböschungen
02. Begrünung
03. Beläge
04. Entwässerungskonzept und Wasserschutz

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4. Verfahren der Grundstücksvergabe





EINLEITUNG

Das Winzerdorf Böchingen in der Südpfalz war über Jahrzehnte geprägt von großflächigen Kellereigebäuden in zentraler Ortslage. Die nach Aufgabe des Standorts durch die betreibenden Sekthersteller Schloss Wachenheim AG und Reh-Kendermann entstandene Industriebrache wird nun revitalisiert. Mit der Konversionsmaßnahme wird auf einer Fläche von rund 4,5 ha in zwei Teilabschnitten ein neues, nachhaltiges Wohnquartier entwickelt. Für beide Bereiche wurden Bauleitplanverfahren durchgeführt und Baurecht geschaffen. Dabei wird die kleinteilige dörfliche Siedlungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt sowie durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen verankert.

Die so geschaffenen städtebaulichen Rahmenbedingungen sehen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Typologien im nördlichen Plangebiet vor. Der südliche Abschnitt erfährt eine dichtere Baustruktur mit Geschosswohnungen und einer großflächigen Tiefgarage. Hier sind u.a. die Integration von Verwaltungs- und Dienstleistungsgewerbe und touristischer Einrichtungen geplant.

Zur weiteren Belebung der neuen Dorfmitte wird auch der konzipierte Neubau einer Kindertagesstätte beitragen.

Das hier nun vorliegende Gestaltungs-Kompendium greift die erarbeiteten Leitlinien der Bebauungspläne auf und ergänzt diese um weitere gestalterische Vorgaben und Empfehlungen.



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine homogene Ausrichtung an die bestehende und gewachsene Dorfstruktur vor. Nach außen hin zu den Grünflächen im Norden entsteht eine aufgelockerte Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern und im Süden primär eine verdichtete Wohnbebauung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern. Im südlichen Bereich zur Dorfmitte hin – analog zur dichten Bebauung entlang der Hauptstraße – entsteht eine verdichtete Gebäudestruktur aus Mehrfamilienhäusern. Die Gebäudeformen und -volumetrie orientieren sich an der regionaltypischen Sattelbebauung und bilden somit eine zusammenhängende und harmonische Einheit zwischen alter und neuer Bebauung.

Die aufgelockerte Wohnbebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern, Wohnhöfen und Kettenhäusern am nördlichen Rand des Plangebietes und den südlich gelegenen Mehrfamilienhäusern zusammen.

Im südlichen Bereich der Mehrfamilienhäuser werden neben der Wohnnutzung auch wohnaffine Dienstleistungen angeboten. Im südöstlichen Bereich oberhalb der Protestantischen Kirche soll eine Beherbergung entstehen, welche das prägende, denkmalgeschützte Schloss sowie einen neuen Anbau umfasst.

Insgesamt sollen auf der gesamten Fläche des ersten Bauabschnitts ca. 35 Einfamilienhäuser und 13 Mehrfamilienhäuser mit ca. 72 Wohneinheiten entstehen.

Im zweiten Bauabschnitt sollen eine KiTA, Mehrfamileinhäuser mit ca. 40 Wohneinheiten, 10 Mikrohäuser und 7 Kettenhäuser entstehen.

Das Plangebiet steigt von Süden (Hauptstraße) in Richtung Norden an, hauptsächlich von der Hauptstrasse bis zum Böchinger Schloss. Die geplante Bebauung und Straßenverkehrsflächen orientieren sich an der Höhenentwicklung des Geländes und berücksichtigen dabei die bestehenden Straßen und Bestandsgebäude in der Haupt- und in der Friedhofstraße.

Das innere Erschließungssystem sieht eine öffentliche Haupteerschließungsachse vor, welche die Burrweilerer Straße und die Hauptstraße verbindet und im Zentrum des Plangebiets, im Bereich zwischen der verdichteten Mehrfamilienhausbebauung und der aufgelockerten Ketten- und freistehenden Einfamilienhausbebauung eine Verknüpfung zur bestehenden Friedhofstraße schafft. Daneben sollen drei weitere Wohnwege im Bereich der Einfamilien- und Kettenhäuser sowie eine öffentliche Zufahrt zur eingeschossigen Parkgarage/zum Stellplatzhof nördlich der geplanten Beherbergung entstehen. Als Treffpunkte für die Wohnbevölkerung und Touristen sind der Schlossplatz südlich der geplanten Beherbergung mit einer geplanten Außengastronomie und der Vorplatz der bestehenden Kirche mit entsprechender Aufenthaltsqualität sowie einem barrierefreien Zugang zur Kirche vorgesehen. Eine zweite Erschließungsmöglichkeit entsteht mit der Entstehung des zweiten Bauabschnitts. Hier wird

eine östliche Erschließung von der Burrweiler Strasse zum Plangebiet entstehen und auf die Nord-Süd-Achse gelangen. Eine Wegebeziehung für Fussgänger vom bestehenden Quartiersplatz an der Hauptstraße zum Schlossplatz und zur KiTa gibt dem Dorf zusätzliche Verbindungen und Verzahnungen von bestehenden und neuen Wegen.

Im Bereich der Einfamilienhäuser sind alle Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen situiert. Für die südlichen Grundstücke im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind neben oberirdischen Schrägparkplätzen zwischen den Mehrfamilienhäusern auch Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, um den oberirdischen, motorisierten Individualverkehr einzuschränken. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Friedhofstraße der Haupteerschließungsachse und auf einem öffentlichen Stellplatzhof im Nordosten eingeplant.

Hinsichtlich einer ansprechenden Grün- und Freiraumstruktur ist eine Baumreihe entlang der öffentlichen Erschließungsachse und zudem ein Baumquartett als Entrée von der Hauptstraße in die „Schlossallee“ (Erschließungsstraße im Bereich des Schlossplatzes und des Vorplatzes zur Kirche) vorgesehen. Ein geplanter Fußweg im Nordwesten im Anschluss an den dort befindlichen öffentlichen Wohnweg soll eine weitere Verbindungsmöglichkeit zum bestehenden Friedhof im Westen des Plangebiets schaffen.



#1

GESTALTUNG DER GEBÄUDE

01. GEBÄUDESTELLUNG

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan gibt mittels der festgesetzten Baufenster die Grenzen einer möglichen Bebauung verbindlich vor. Auch die Stellung der Nebengebäude (z.B. Garage) ist durch Baufenster festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen in den Teilgebieten WA2 und WA3 nicht zulässig, im Teilgebiet WA1 bis zu einem Gebäudevolumen von 25 m³.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind durch Planeintrag im Bebauungsplan vorgegeben.

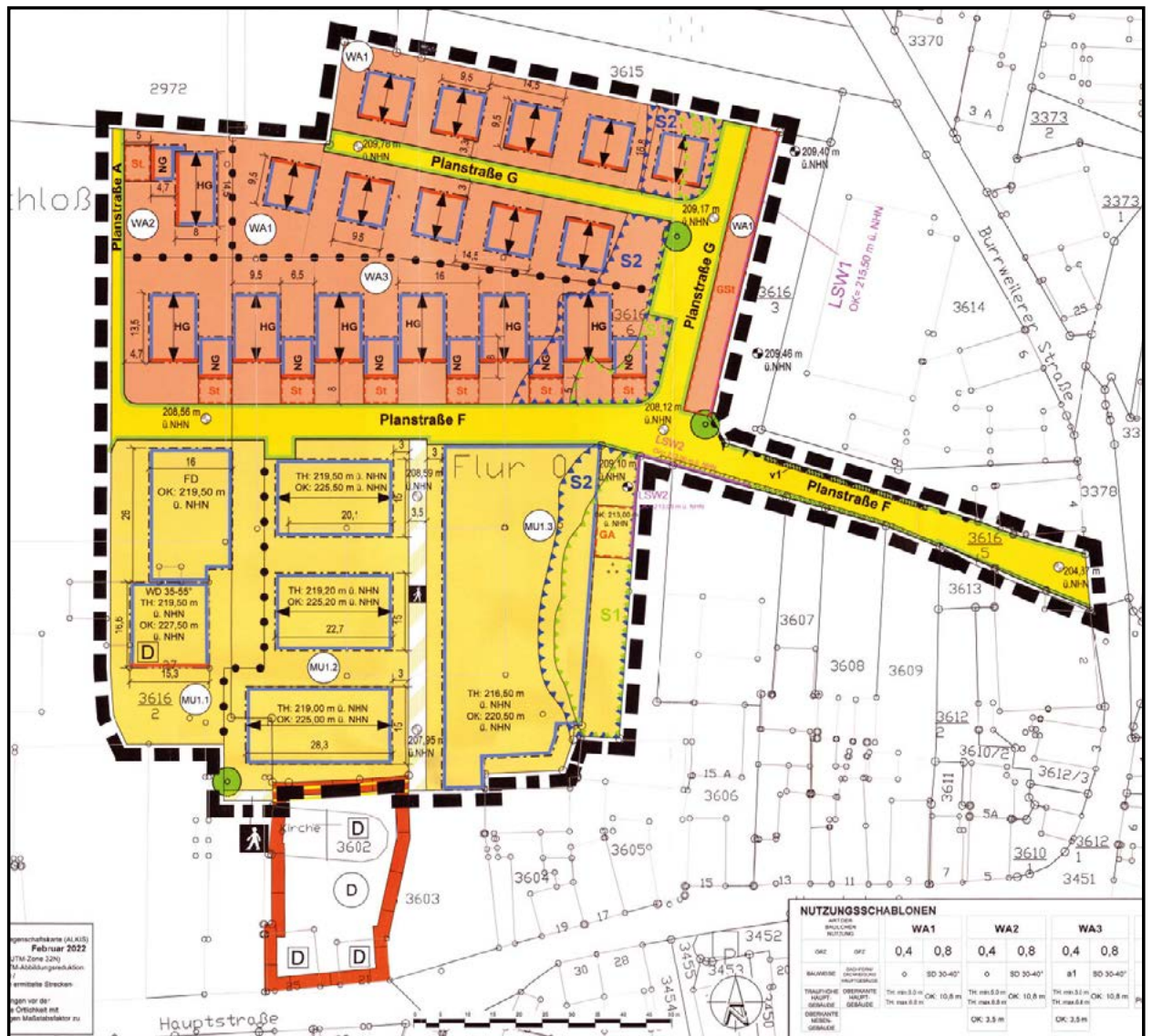
Grenzabstände, auch die zur Straße, und Grenzbebauung sind durch Planeinträge im Bebauungsplan vorgegeben. Es sind abweichende Bauweisen „a1“ und „a2“ bzgl. der Abstandsflächen geregelt.

Im Teilbaugebiet WA1 ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

In den Teilbaugebieten WA2 und WA3 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Gestaltungsvorgabe

Eine Grundstücksaufteilung in mehrere Parzellen (zur Errichtung von Doppelhäusern) ist nicht möglich.



02. KUBATUR UND GEBÄUDEHÖHEN

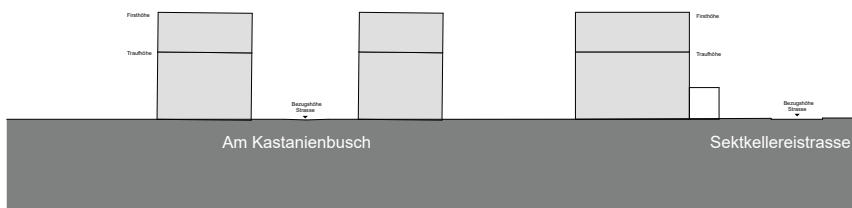
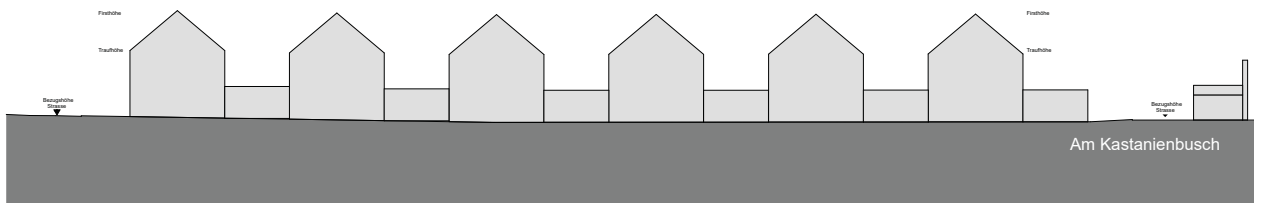
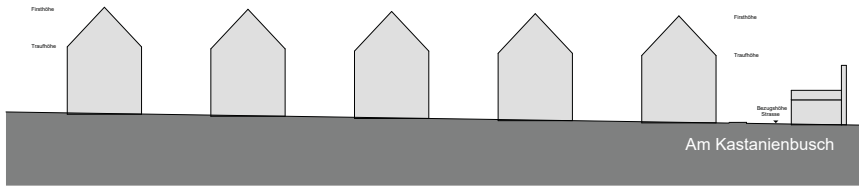
Bebauungsplan

Im WA1 bis WA3 beträgt die im Bebauungsplan angegebene Grundflächenzahl (GRZ = maximal zulässige Grundfläche der Bebauung) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ = Summe der Geschossflächen im Verhältnis zur zugehörigen Grundstücksfläche) 0,8.

Die maximale Höhe des Hauptgebäudes im WA1 bis WA3 beträgt 10,80 m. Für die Nebengebäude im WA2 und WA3 wird im Bebauungsplan eine maximale Höhe von 3,50 m festgesetzt. Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe ist die Straßenoberkante nach Endausbau an dem der Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der Planstraße gemäß Zuordnung in nachfolgender Tabelle 1 und der obere Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bzw. die Attika.

Teilgebiete	Für den unteren Bezugspunkt maßgebende Planstraßen
WA 1	Planstraße G (Am Kastanienbusch)
WA 2	Planstraße A (Zum Schloss)
WA 3	Planstraße F (Sektellereistraße)

Bei Gebäuden mit Flachdach können die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaik-/Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser oder Abluft- und Abgasrohre überschritten werden. Photovoltaik-/Solaranlagen müssen mindestens 1,00 m von der Außenwand zurückspringen.



03. DACHFORM, MATERIAL UND FARBEN

Bebauungsplan

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach 30–40°
- Flachdach für Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5°

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, sind in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 nicht zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, sind im Teilgebiet WA 1 und in den Teilbaugebieten MU 1.2 und MU 1.3 zulässig und dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten, wobei bei Zwerchhäusern und Gauben ein Abstand von mind. 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten.

Der Bebauungsplan gibt Beton, Ziegel und Schindeln als Dacheindeckungsmaterialien vor, in den Farben hellrot bis dunkelrot. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen, wobei Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie davon ausgenommen sind.

Photovoltaik-/Solaranlagen müssen bei geneigten Dächern in/auf der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen die Oberkante nicht überschreiten.

Gestaltungsvorgabe

Dachterrassen sind nicht zulässig.

Dachüberstände sollen so gering wie möglich gehalten werden, keine auskragenden Sparren etc.

Das Maß der Dachüberstände an Traufe und Ortgang soll im Plan angegeben werden.

Am Ortgang soll der Dachüberstand maximal 150 mm betragen, an der Traufe maximal 200 mm.



04. FASSADENELEMENTE, MATERIAL UND FARBEN

Bebauungsplan

Die Gebäudefassaden sind überwiegend in Form von Putzoberflächen, Naturstein und stets mit einer hellen Farbgestaltung auszuführen – entsprechend der Farbpalette KEIM Nr. 30, Nr. 32, Nr. 33, Nr. 35, Nr. 40, Nr. 41, Nr. 52, Nr. 54, Nr. 71, Nr. 140, Nr. 141, Nr. 9592.

Holzhäuser in Rundholz-Naturstambauweise und Blockholz-Naturstambauweise sind nicht zulässig.

Im gesamten Planungsgebiet sind Abfallsammelplätze entweder innerhalb der Gebäudehülle zu errichten oder müssen durch bauliche Elemente, Hecken oder Begrünungssysteme zum öffentlichen Raum optisch wirksam abgeschirmt werden, um einen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes zu leisten.

Gestaltungsvorgabe

Weitere Materialien in der Fassade (Teilflächen von max. 30% der jeweiligen Ansichtsseite) können Holz, Beton und Ziegel sein. Es dürfen keine grellen Farben und reflektierende Materialien verwendet werden.

Die Fensterfarben sollen sich im gleichen Farbspektrum wie die Fassadenfarben bewegen. Hinweis: Der Fensterrahmen-Farbtone der Musterhäuser lautet RAL 7022 Umbragrau. Diese oder ähnliche Farbtöne sind z. B. möglich.

Die Vordächer sollen in der Entwurfsplanung dargestellt und definiert sein.

Terrassenüberdachungen, auch Markisen o. ä., sollen sich in das Gestaltungskonzept des Gebäudes einfügen und benötigen eine Freigabe vorab.

Wintergärten und ähnliche Anbauten sind nur in Ausnahmefällen nach vorheriger detaillierter Abstimmung zulässig. Die Baugrenzen sind dabei einzuhalten.

<p>KEIM Avantgarde Nr. 71</p> <p>C:10 M:08 Y:10 K: 00 R:234 G:232 B: 228</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 71</p> <p>C:10 M:08 Y:10 K: 00 R:234 G:232 B: 228</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 71</p> <p>C:10 M:08 Y:10 K: 00 R:234 G:232 B: 228</p>
<p>KEIM Avantgarde Nr. 30</p> <p>C:18 M:16 Y:22 K: 00 R:216 G:210 B:198</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 30</p> <p>C:18 M:16 Y:22 K: 00 R:216 G:210 B:198</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 30</p> <p>C:18 M:16 Y:22 K: 00 R:216 G:210 B:198</p>
<p>KEIM Avantgarde Nr. 40</p> <p>C:09 M:09 Y:28 K: 00 R:238 G:229 B: 196</p>	<p>KEIM Exclusiv Nr. 9592</p> <p>C:25 M:20 Y:21 K:00 R:201 G:199 B:195</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 40</p> <p>C:09 M:09 Y:28 K: 00 R:238 G:229 B: 196</p>
<p>KEIM Avantgarde Nr. 41</p> <p>C:10 M:16 Y:39 K: 00 R:234 G:213 B: 168</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 32</p> <p>C:31 M:26 Y:29 K: 00 R:189 G:183 B:175</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 41</p> <p>C:10 M:16 Y:39 K: 00 R:234 G:213 B: 168</p>
<p>KEIM Avantgarde Nr. 52</p> <p>C:16 M:37 Y:57 K: 00 R:218 G:170 B: 118</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 33</p> <p>C:37 M:36 Y:41 K: 01 R:175 G:161 B:146</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 140</p> <p>C:28 M:17 Y:14 K: 00 R:195 G:202 B:208</p>
<p>KEIM Avantgarde Nr. 54</p> <p>C:29 M:54 Y:63 K: 07 R:180 G:123 B: 091</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 35</p> <p>C:54 M:47 Y:48 K: 11 R:127 G:122 B:115</p>	<p>KEIM Avantgarde Nr. 141</p> <p>C:36 M:22 Y:17 K: 00 R:175 G:187 B:195</p>







#2

FREIFLÄCHEN- GESTALTUNG

01. EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN UND ABBÖSCHUNGEN

Bebauungsplan

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 bis in einer Höhe von 1,50 m als begrünter Zaun oder als Laubholzhecke zulässig. An der nördlichen Grundstücksgrenze des Teilbaugebietes WA 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m als begrünter Zaun oder als Laubgehölzhecke zulässig.

Im Teilgebiet WA 3 sind Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe und im gleichen Material wie die Gebäudefassade zwischen den Gebäuden und zur Planstraße F zulässig.

Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum sind in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 3 nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit sie der Herstellung einer ebenen Nutzfläche auf Erdgeschossniveau dienen. Stützmauern zur Abfangung von Aufschüttungen entlang der Grenzen zum öffentlichen Raum sind in den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Gestaltungsvorgabe

Als heimische Laubgehölze kommen z. B. Hainbuche und der wintergrüne Liguster in Frage.

Künstliche Sichtschutzelemente sind ausgeschlossen.

Für Böschungsmauern sind Natursteine oder Materialien mit entsprechender Optik gegenüber Betonfertigteilen oder Böschungssteinen zu bevorzugen.

Möglichst einheitliche Trockenmauern für das gesamte Baugebiet aus lokalem Natursteinmaterial (sandfarben). Damit wird auch neuer Lebensraum für Reptilien und Insekten geschaffen.

Leitbild/Idee: Partielle Freilegung der gemeinsamen Scholle, auf der das Wohngebiet (ent)steht.



Verwendung von Naturstein in Böchingen



Lebendige Mauern



02. BEGRÜNUNG

Bebauungsplan

In den Teilbaugebieten WA 1 bis WA 3 sind die Grundstücksfreiflächen (nicht überbaute bzw. nicht befestigte Grundstücksflächen) zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Teilbaugebiet WA 1 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sowie in den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16–18 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. In den Teilbaugebieten WA 2 und WA 3 ist hiervon mindestens 1 Baum in straßenseitiger Zuordnung zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes auszuführen. Sie sind auf Dauer zu halten.

Abgängige Gehölze sind nach den o.g. Vorgaben zu ersetzen.

Vorgartenflächen sind, mit Ausnahme der Zufahrt zu notwendigen Stellplätzen/Garagen, den Stellplätzen selbst und eines bis zu 2 m breiten Zugangs zum Gebäude, zu begrünen. Flächige Steinschüttungen (z.B. Kies- oder Schottergärten) sind an Stelle der Begrünung nicht zulässig.

Die Pflanzungen müssen spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit durchgeführt werden.

Gestaltungsvorgabe

Es sollen geeignete (kleinkronige) Hausbäume, wie beispielhaft auf der nächsten Seite aufgeführt, gepflanzt werden.

Es ist eine qualifizierte Freiflächenplanung mit belastbaren Aussagen zu Grünflächen, Bepflanzung, befestigten Flächen/Gehwegen/Zufahrten und Einfriedungen erforderlich.



01 – *Acer campestre* 'Elsrijk'
(Feldahorn)



02 – *Acer monspessulanum*
(Französischer Ahorn)



03 – *Amelanchier arborea* 'Robin Hill'
(Schnee-Felsenbirne)



04 – *Malus tschonoskii*
(Zierapfel)



05 – *Sorbus aria* 'Magnifica'
(Mehlbeere)



06 – *Pyrus calleriana* 'Chanticleer'
(Chinesische Wildbirne)



07 – *Tilia cordata* 'Rancho'
(Kleinkronige Winter-Linde)



03. BELÄGE

Bebauungsplan

Für private, befestigte Terrassen-, Wege- und Stellplatzflächen sowie für die Befestigung von Zufahrten und Zugängen sind versickerungsfähige Pflasterbeläge in sandfarbener oder hellgrauer Farbe oder in begrünter Ausfertigung zu wählen z. B. Kann MultiTec Aqua Hydropor Siliton, Kann MultiTec Aqua Muschelkalk-nuanciert oder Rinn Hydropor Padio (siehe Beispielfotos).

Alternativ können auch nach vorheriger Abstimmung andere passende Produkte zur Ausführung kommen. Diese sollten sich aber in das Gesamtkonzept einfügen.

Gestaltungsvorgabe

Versickerungsfähige Beläge in heller Farbgestaltung oder in begrünter Ausfertigung. Geeignete Beläge siehe rechte Seite.



Beispiel: Kann MultiTec Aqua, Rinn Hydropor Siliton



Beispiel: Kann MultiTec Aqua, Rinn Hydropor Padio



Beispiel: Kann MultiTec Aqua, Farbe Muschelkalk-nuanciert betonglatt



04. ENTWÄSSERUNGSKONZEPT UND WASSERSCHUTZ

Bebauungsplan

Im Teilbaugebiet WA 3 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück mittels Zisternen mit einem wirksamen Rückhaltevolumen von mindestens 4,5 m³ zurückzuhalten und zu versickern. Die zulässige Abflussmenge in den neuen Regenwasserkanal (Drosselabfluss) beträgt 0,5 l/s.

Im Teilbaugebiet MU 1.3 ist das auf den bebauten und befestigten Teilen der Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in Zisternen zurückzuhalten. Je Baugrundstück wird eine Zisterne mit einem wirksamen Rückhaltevolumen von mindestens 20 m³ festgesetzt. Die zulässige Abflussmenge in den neuen Regenwasserkanal (Drosselabfluss) beträgt 2,5 l/s.

Gestaltungsvorgabe

Zusätzlich sind begrünte Mulden und/oder Wasserflächen wünschenswert.



Kunststoffzisternen



Betonzisternen



#3

GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

01. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Bebauungsplan

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur in den für sie festgesetzten Flächen „St.“ zulässig. Im Teilgebiet WA 1 sind überdachte Stellplätze ausschließlich in der für sie festgesetzten Fläche GSt. zulässig.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind je Wohnung auf dem Baugrundstück 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Im Teilgebiet WA 1 sind je Baugrundstück 1,5 Stellplätze in der Carportanlage (GSt.) nachzuweisen.

Gestaltungsvorgabe

In Anlehnung an Materialien und Farbgebung des Hauptgebäudes.

Die Garagen in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind in die Gestaltung des Hauses zu integrieren. Auf dieser Grundlage sind auch Fertiggaragen zulässig. Klassische Fertiggaragen ohne zusätzliche Anpassung sind aber nicht zugelassen.

Die Positionierung baulicher Elemente erfolgt in Verbindung mit dem Gebäude oder einer Garage/Carport.

Fahrradabstellplätze sind ein integraler Bestandteil der befestigten Erschließungsflächen.

