



1. Projektüberblick

Verortung

// Baden-Oos | Güterbahnhofstraße
// Bestand **Ihle Areal**

Größe des Areals

// Geltungsbereich B-Plan ca. **8.484m²**
// **1** Allgemeines Wohngebiet ca. **4.572m²**
// **2** Eingeschränktes Gewerbegebiet ca. **2.510m²**

Kennzahlen und Herausforderungen

// Stellplatzschlüssel **1,0**
// Baulast – **17 Stellplätze** - auf dem Flurstück 4047/5, hier **1**
// Wohnbebauung mit **80** Wohneinheiten
// **107** PKW-Stellplätze | keine Tiefgarage
// Neubau Reifenlager ca. 500m² BGF



2. Neubau Reifenlager

Allgemeines

// 12 PKW-Stellplätze

// 3 Hebebühnen

// Lagerung von Ca. 7000 Räder

// Neuer und modernisierte Standort für **Reifenhaus Ihle**

// Anschluss von Neubau an Bestandsgebäudes



3. Der Sozialwohnbau

Allgemeines

// **80** Wohneinheiten

// **80** PKW-Stellplätze

// **Überdachte Fahrradstellplätze** in den Außenanlagen

// **Müllräume** innerhalb der Baukörper

Wohnungsmix

// 2 Zimmer Wohnungen | **52 Stk.**

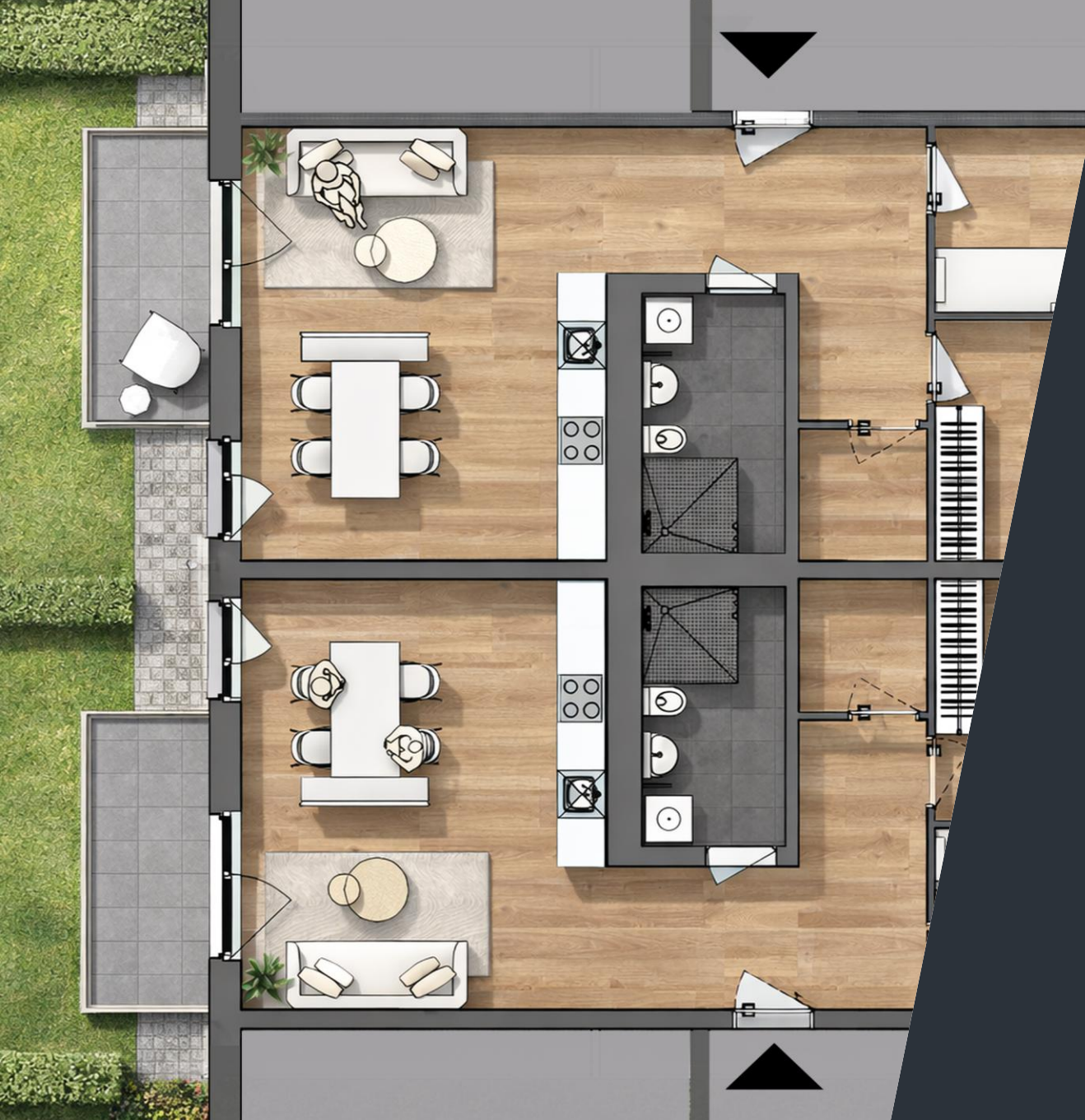
// 3 Zimmer Wohnungen | **25 Stk.**

// 4 Zimmer Wohnungen | **3 Stk.**

Freianlage (Snow)

// Hohes Anliegen am Erhalt der Bestands Bäume

// Großzügige Neubepflanzung



3. Der Sozialwohnbau

Grundrisse

- // Modernes Wohnen
- // Kompakter, effizienter Grundriss
- // optimaler Flächenausnutzung für sozialen Wohnungsbau
- // Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich als gemeinschaftlicher Mittelpunkt der Wohnung
- // Zentrale Erschließung mit kurzer Wegeführung und klarer Orientierung
- // Klare Zonierung in öffentliche (Wohnen) und private Bereiche (Schlafen/Bäder)
- // Gute Belichtung durch große Fensterflächen zu den Außenbereichen
- // Direkter Bezug zur grünen Mitte



3. Der Sozialwohnbau

Ansicht

- // Lochblechverkleidete Balkone zur Gewährleistung von Privatsphäre und gleichzeitig luftiger Transparenz
- // Differenzierte Farbgestaltung der Balkone in drei Nuancen für eine lebendige, individuelle Fassadenwirkung
- // Strukturvariation im Putz (Besenstrich) zur haptischen und optischen Differenzierung des Sockels
- // Großzügige, bodentiefe Fenster sorgen für hohe Tageslichtausbeute in den Wohnräumen
- // Visuelle Verbindung zwischen Innenraum, Natur und gemeinschaftlichem Innenhof
- // Fensterrahmen in Kupfer-/Braunton als warmer, hochwertiger Akzent in der Fassadengestaltung
- // Harmonisches Zusammenspiel von Materialität, Farbe und Struktur für ein ruhiges Gesamtbild
- // Zeitgemäße, identitätsstiftende Fassadengestaltung mit Balance aus Funktionalität und gestalterischem Anspruch

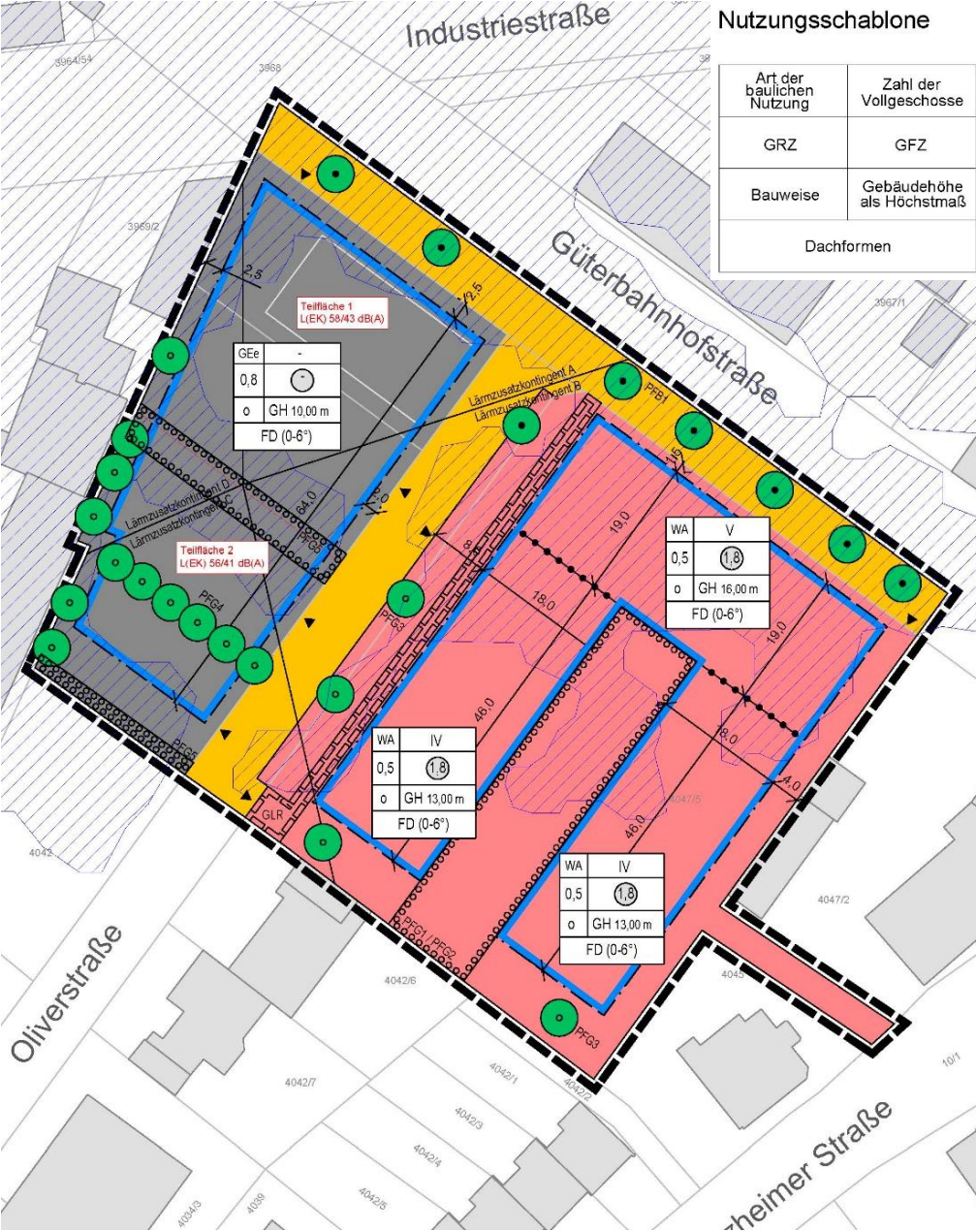


3. Der Sozialwohnbau

Grüne Mitte

- // Innenliegende, geschützte Grünanlage mit hoher sozialer Kontrolle durch umliegende Wohnungen
- // Private Erdgeschossbereiche durch großzügige Heckenabschirmung der Terrassen
- // Naturnahe, geschwungene Wegeführung
- // Aufenthaltsqualität durch Sitzbänke als Treffpunkte entlang der Wege
- // In die Wegebögen integrierte Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen
- // Nachhaltige, langlebige Spielgeräte aus FSC-zertifiziertem Robinienholz
- // Fahrradunterstände mit Holzlamellen und Gründach als gestalterische Einbindung in die Natur
- // Großzügige, abgestimmte Bepflanzung (inkl. Baumstrukturen und Hecken) zur ökologischen Aufwertung und Abschirmung angrenzender Nutzungen

BP-Entwurf „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ – zeichnerischer Teil



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- PFB 1: Erhalt von Bestandsbäumen
- PFG 1: Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets
- PFG 2: Begrünung des allgemeinen Wohngebiets
- PFG 3: Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets
- PFG 4: Baumpflanzungen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets
- PFG 5: Heckenpflanzung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächenschallquelle L(EK) Geräuschkontingentierung Tag/Nacht in dB(A)/qm
- Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (gemäß DIN 45691)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

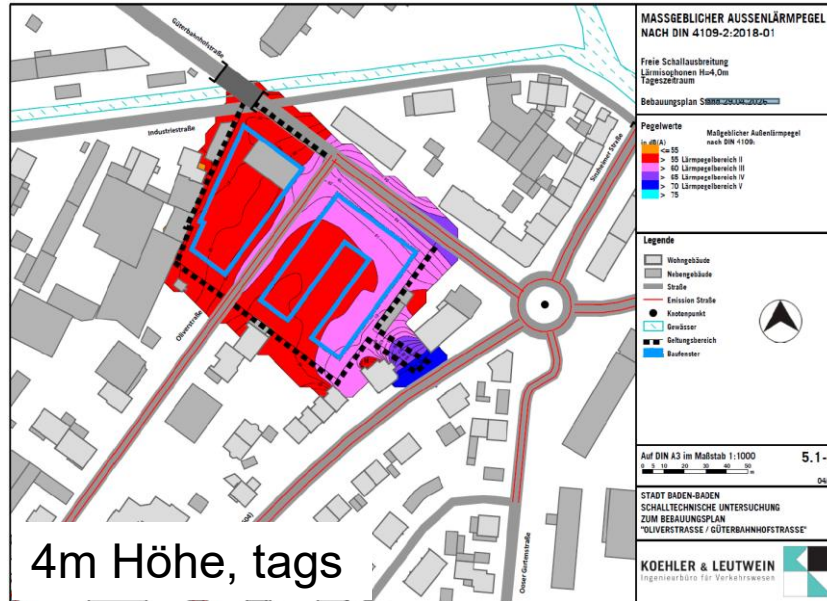
Anforderungen an die Gestaltung

- Flachdach

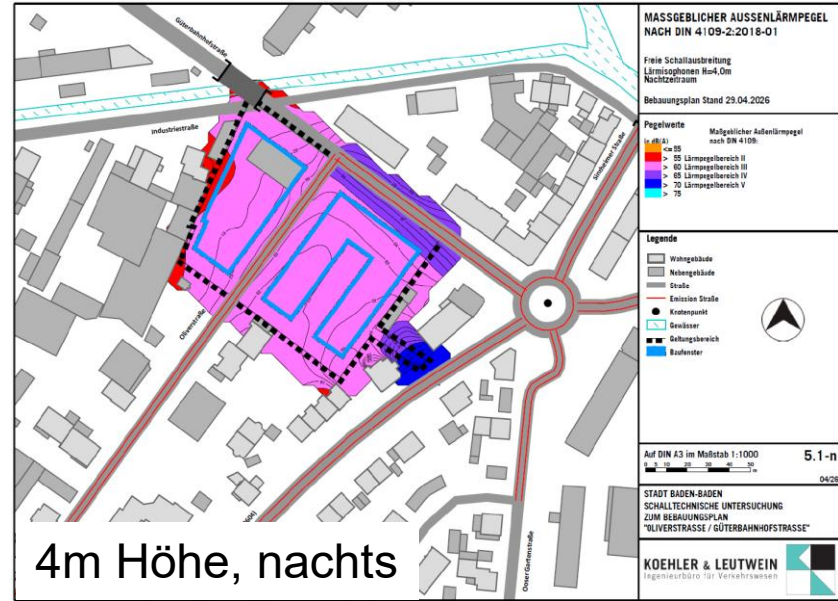
Nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenzen
- Überflutungsfläche HQ100

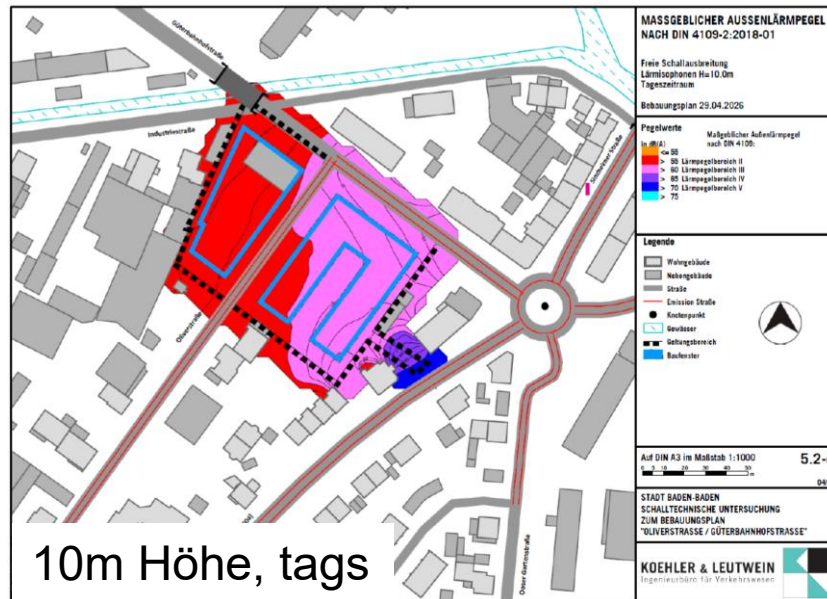
Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm



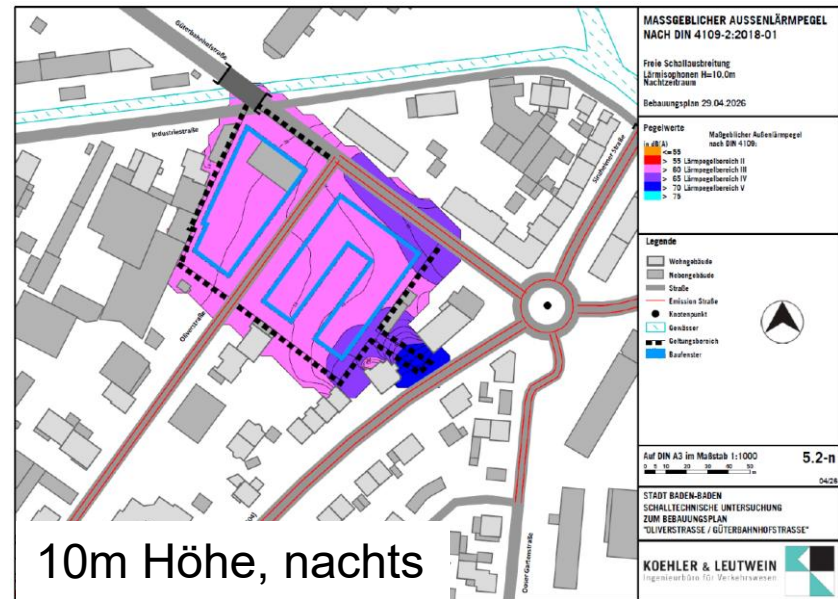
4m Höhe, tags



4m Höhe, nachts



10m Höhe, tags



10m Höhe, nachts

Lärmschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

1. Emissionskontingente LEK

- Unterteilung des GEE in Teilfläche 1 und 2 → Emissionskontingente LEK dürfen nicht überschritten werden
- Teilfläche 1 LEK = 58/43 dB(A) (tags/nachts)
- Teilfläche 2 LEK = 56/41 dB(A) (tags/nachts)

2. Lärmzusatzkontingente

- Für Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um Lärmzusatzkontingente

Richtungssektoren mit Winkel zum Referenzpunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent	
			Tag (6 bis 22 Uhr)	Nacht (22 bis 6 Uhr)
A	0	72	7	7
B	72	167	0	0
C	167	246	9	9
D	246	0	4	4

BP-Entwurf „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ – Textteil

Pflanzgebote (PFG) und Pflanzbindungen (PFB)

PFB 1: Erhalt von Bestandsbäumen

PFG1: Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets

PFG2: Begrünung des allgemeinen Wohngebiets

PFG3: Baumpflanzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets

PFG4: Baumpflanzungen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets

PFG5: Heckenpflanzung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets

PFG6: Dachbegrünung

