

PLANUNGSPRÄMISSEN

I. Allgemeines

Die Bebauung hat so zu erfolgen, dass sie sich in die vorhandenen baulichen Strukturen einfügt (Einfügegebot entsprechend § 34 BauGB) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. An der Heinrichstraße und an der Baumgasse sollen hierbei geschlossene Gebäudezeilen entstehen. Orientiert wird auf eine kleinteilige Wohnbebauung mit grünem Wohnhof. Das Eckgebäude Heinrichstraße/Baumgasse sollte sich in den Straßenzug der Heinrichstraße einfügen und keine dominierende Solitärwirkung erzielen. Im Erdgeschoss des Eckgebäudes sollte eine Funktionsunterlagerung mit Schaffung von Begegnungs- und Kommunikationsräumen entstehen zur Belebung des Quartiers entstehen.

Besonderes Augenmerk soll bei der Planung auf die Entwicklung einer nachhaltigen Architektur gelegt werden. Diese drückt sich neben einer städtebaulich und gestalterisch anspruchsvollen Architektur auch durch den Einsatz zukunftsorientierter regenerativer Energiequellen, durch energiesparendes und energieeffizientes Bauen, durch den Einsatz umweltverträglicher Materialien aus.

II. Bauplanungsrechtliche Prämissen

II.1. Art der baulichen Nutzung

- Baufeld A: Vorzugsweise Gemeinschaftsfläche oder Spielfläche für das Quartier, alternativ Wohngebäude (Geschosswohnungsbau)
- Baufeld B: Vorzugsweise Wohngebäude; gereihte Stadthäuser aber auch kleinteiliger Geschosswohnungsbau möglich
- Baufeld C/C1: Vorzugsweise Wohn- und Geschäftsgebäude (Geschosswohnungsbau mit Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss z.B. Mehrgenerationenhaus oder betreutes Wohnen mit Treffpunkt im Erdgeschoss oder Mehrfamilienhaus mit Café, Bistro oder Ladengeschäft im Erdgeschoss)

II.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Baufeld A: offene Bauweise bei Bebauung
- Baufeld B: geschlossene Bauweise
- Baufeld C/C1: geschlossene Bauweise

III. Bauordnungsrechtliche Prämissen

III.1. Baulinie

Auf diese Linie soll gebaut werden. Ein Überschreiten von Baulinien ist zulässig, wenn Dachüberstände am Ortgang nicht mehr als 0,20 m vortreten. Der Dachüberstand an der Traufe inkl. Dachrinne darf höchstens 0,50 m betragen.

III.2. Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile sollen diese Linie nicht überschreiten. Ein Überschreiten von Baugrenzen ist zulässig, wenn Dachüberstände am Ortgang nicht mehr als 0,20 m vortreten. Der Dachüberstand an der Traufe inkl. Dachrinne darf höchstens 0,50 m betragen.

PLANUNGSPRÄMISSEN

Baufelder A und B: Der Rücksprung der Fassade gegenüber der Baugrenze sollte max. 3,0 m betragen. Die Gebäude von Baufeld A und B sollen an der Schuhgasse und an der namenlosen Straße die gleiche Fassadenflucht besitzen.

IV. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück vorzugsweise in einer Tiefgarage nachzuweisen. Grundlage der Bemessung sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO). Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte von der namenlosen Straße an der Nordwestseite aus erfolgen.

Müllcontainer sollen im rückwärtigen Hofbereich aufgestellt werden. Vorzugsweise ist ein eingehauster und begrünter Gemeinschaftscontainerstandort zu errichten. Als Hofzufahrt sollte von der Schuhgasse und der namenlosen Straße aus eine ca. 3,00 m breite Zuwegung geschaffen werden.

V. Grünordnerische Prämissen

An der Nordwestseite des Baugrundstücks (namenlose Straße) sollen straßenbegleitend vier Laubbäume gepflanzt werden. Die Bäume sollen nach Qualität und Größe folgenden Anforderungen entsprechen:

Hochstämme, 3x verpflanzt, 14–16 cm Stammumfang

Der Pflanzabstand der Bäume zu Verkehrsflächen soll mindestens 1,50 m betragen.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen zur Verbesserung des Mikroklimas begrünt und unterhalten werden.

Vorgärten sollen begrünt und unterhalten werden. Sogenannte Steingärten und Kiesgärten mit überwiegender bekiester Fläche bzw. mit Split- oder Schotterflächen sind nicht erwünscht.

VI. Gestalterische Prämissen

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Stadtkernbereich der Stadt Schleiz. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind einzuhalten.

Wert wird auf folgende gestalterische Aspekte gelegt:

Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie etc.) können auch auf der Straßenseite gestattet werden, wenn sie sich in die Dachlandschaft einfügen, sich in Konstruktion, Material und Farbe dem Dach anpassen (in die Dachfläche integriert, keine gestückelten Teilflächen, Farbe analog Dachdeckung, keine glänzenden Oberflächen).

Es soll eine dem Stadtgebiet entsprechende kleinteilige Bebauung entstehen. Dabei ist der Geländeverlauf zu berücksichtigen. Benachbarte Gebäude sollen sich durch unterschiedliche Traufhöhen, unterschiedliche Sockelhöhen, Fassadengliederung und Farbgestaltung voneinander unterscheiden.

Die Gebäude sollen entsprechend der in diesem Stadtgebiet vorherrschenden Bebauung traufständig zur Straße geplant werden.