



FREIHAM NORD

RAHMENPLANUNG 1. REALISIERUNGSABSCHNITT

REGELWERK GEBÄUDE UND PRIVATE FREIFLÄCHEN

01.10.2013

Landeshauptstadt München

WEST 8

O&O TOPOTEK 1 BSM

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
2.	QUALITÄTSSICHERUNG DURCH BERATUNG UND WETTBEWERBE	6
3.	WOHNEN ÖSTLICH DER AUBINGER ALLEE	9
4.	WOHNEN WESTLICH DER AUBINGER ALLEE	57
5.	STADTTEILZENTRUM NÖRDLICH	77
6.	STADTTEILZENTRUM SÜDLICH	87
7.	STADTTEILZENTRUM WOHNEN	97
8.	BILDUNGSCAMPUS	109
9.	SPORTPARK	119

1. EINLEITUNG

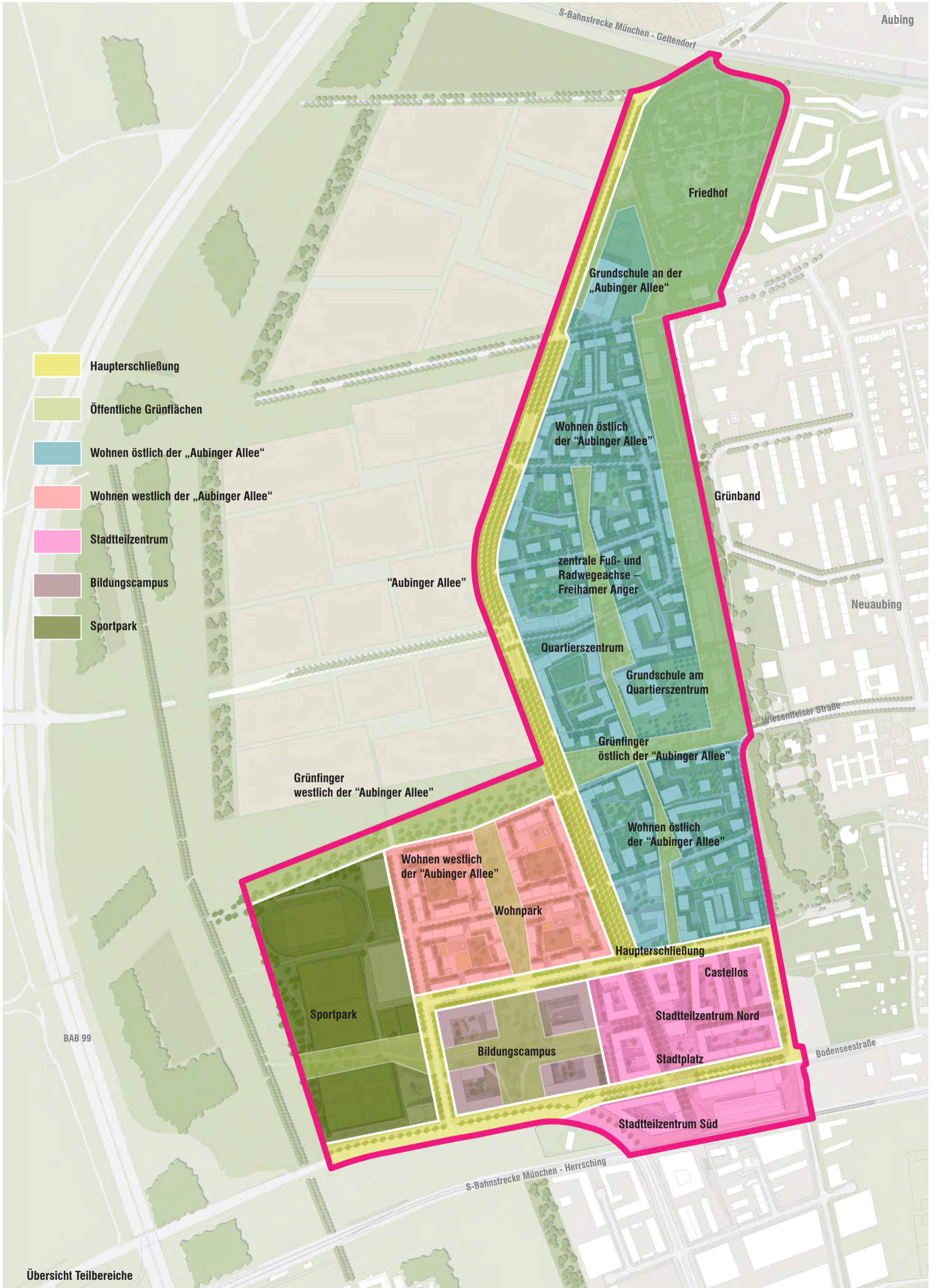
Am westlichen Stadtrand Münchens entsteht mit Freiham Nord ein attraktiver Wohnstandort, in dem bis 2040 rund 20.000 Menschen leben werden. Künftige Bewohnerinnen und Bewohner genießen nicht nur das Leben im Grünen, sondern ebenso das Leben in einem städtischen Münchener Viertel.

Erläuterungen, Konzepte und Bausteine des städtebaulichen Entwurfes sind ausführlich im Rahmenplan beschrieben und bilden die Grundlage für dieses „Regelwerk für Gebäude und private Freiflächen“. Weitere Grundlagen bilden der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 sowie der ökologische Kriterienkatalog der Stadt München.

Ziel des Regelwerks ist es die städtebaulichen Leitideen zu verwirklichen und den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord als kohärentes und harmonisches Ensemble entstehen lassen zu können. Dieses Dokument formuliert allgemeingültige Gestaltungsprinzipien für Gebäude und private Freiflächen für die Realisierung von sieben Teilgebieten. Die Regeln sollten nicht einengen, sondern die Kreativität von Architekten, Investoren, Bauträgern und Bauherren anregen.

Dieser Leitfaden soll bei der Begleitung durch Beratergruppen oder im Rahmen von Realisierungswettbewerben angewendet werden.

Das „Regelwerk Gebäude und private Freiflächen“ für den 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord soll eine Handreiche sein um gemeinsam ein herausragendes Stück München zu erstellen.



Übersicht Teilbereiche

2. QUALITÄTSSICHERUNG DURCH BERATUNG UND WETTBEWERBE

Ziel der Planung Freiham ist es, die stadt- und freiräumliche (wie auch ökologische und nachhaltige) Qualität der Planung auch bei der baulichen Umsetzung von Gebäuden und Freiflächen auf den Baugrundstücken zu sichern. Zusätzlich zu den Elementen Rahmenplanung, Bebauungsplan mit Grünordnung sowie den üblichen weiteren Regelwerken, wie dem ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München oder Gestaltungsleitlinien sollen zusätzliche Maßnahmen zur Qualitätssicherung berücksichtigt werden. Für die Qualitätssicherung kommt hierfür sowohl die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für das jeweilige Vorhaben sowie die Begleitung des Bauvorhabens bei der Realisierungsplanung durch eine Beratergruppe in Betracht.

Bauvorhaben mit Durchführung von Wettbewerben

Bei einem (Realisierungs-)Wettbewerb wird im Regelfall aus konkurrierenden Entwürfen mehrerer teilnehmender Büros durch ein Preisgericht ein Entwurf zur Umsetzung für das jeweilige Bauvorhaben ausgewählt. Dieses Vorgehen gewährleistet erfahrungsgemäß sehr hohe Qualität.

Die Ergebnisse der Wettbewerbe sollen der Beratergruppe Freiham 1. RA Wohnen sowie in der Kommission Freiham zur Kenntnis gebracht werden.

Bauvorhaben mit Begleitung durch Beratergruppe

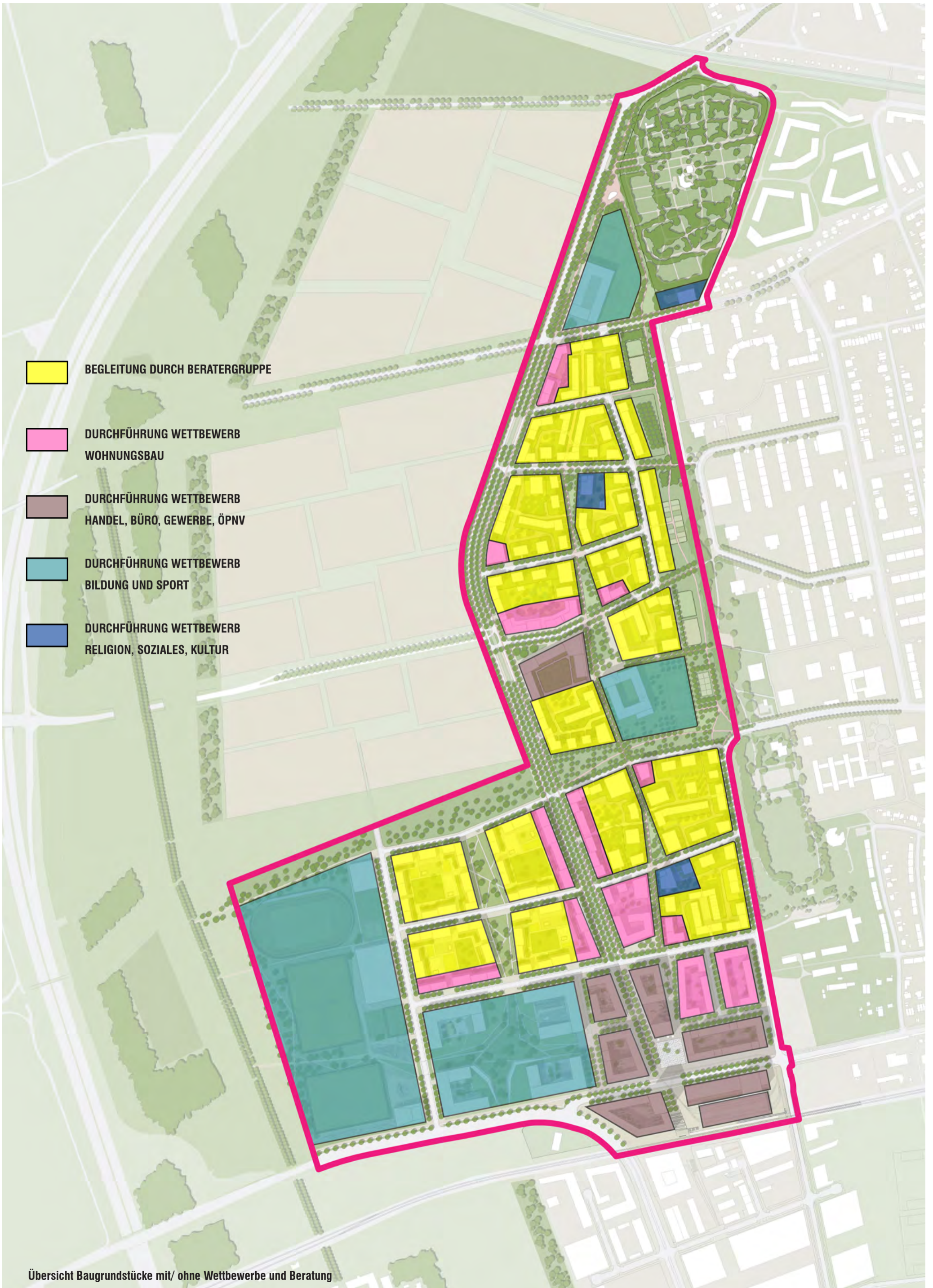
Beim Einsatz einer Beratergruppe wird im Regelfall ein einzelner Entwurf für ein Bauvorhaben erstellt, der aber durch die Beratergruppe in der schrittweisen Entstehung begleitet wird. Dieses Vorgehen ermöglicht erfahrungsgemäß gerade im Wohnungsbau sehr gute Ergebnisse.

Eine Begleitung der Bauvorhaben durch eine Beratergruppe für den 1. RA Wohnen findet immer dann statt, wenn für die Baugrundstücke kein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden soll. Dabei sollen insbesondere die Themen Architektur, Freiraumplanung, Nachhaltigkeit und Ökologie durch die Beratergruppe begutachtet werden. Die hierfür einzurichtende Beratergruppe Freiham 1. RA Wohnen soll sich aus den an der Planung Freiham maßgeblich beteiligten Planerinnen und Planer, aus Mitgliedern des Stadtrates, einer Vertretung des örtlichen Bezirksausschusses sowie der Stadtbaurätin zusammensetzen.

Die Beratergruppe soll regelmäßig im Jahr tagen und die Bauvorhaben vom Start der Planung über das Einreichen der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung begleiten. Hierzu ist das Bauvorhaben der Beratergruppe durch die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sowie die verantwortliche Bauherrin / den verantwortlichen Bauherren vorzustellen.

Als weitere Elemente der Qualitätssicherung sollen u.a. auch eine Vorberatung der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser des jeweiligen Bauvorhabens durch die Büros Ortner & Ortner (Wettbewerbssieger Bearbeitungsbereich A) bzw. West8 (Wettbewerbssieger Bearbeitungsbereich B) sowie eine Besichtigung der fertiggestellten Vorhaben durch die Beratergruppe erfolgen.

Eine entsprechende Verpflichtung der zukünftigen Bauherrin / des zukünftigen Bauherren, die jeweilige Entwurfsplanung durch die Beratergruppe zu begleiten zu lassen und deren Anregungen in der Planung berücksichtigen, wird in den jeweiligen Kaufvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag durch das Kommunalreferat bzw. durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitaufgenommen.



Übersicht Baugrundstücke mit/ ohne Wettbewerbe und Beratung

3. WOHNEN ÖSTLICH DER AUBINGER ALLEE

3.1 WOHNVIERTEL

- 3.1.1 EINLEITUNG
- 3.1.2 GEBÄUDE IM WOHNVIERTEL
- 3.1.3 PRIVATE FREIFLÄCHEN IM WOHNVIERTEL

3.2 BAUFELD

- 3.2.1 EINLEITUNG
- 3.2.2 GELÄNDEMÖDELLIERUNG
- 3.2.3 TIEFGARAGENEINFahrTEN
- 3.2.4 FAHRRADSTELLPLÄTZE UND MÜLLRÄUME
- 3.2.5 GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
- 3.2.6 ABGRENZUNGEN

3.3 BAUGRUNDSTÜCK

- 3.3.1 ADRESSBILDUNG
- 3.3.2 VORGÄRTEN
- 3.3.4 PRIVATGÄRTEN

3.4 GEBÄUDE

- 3.4.1 GEBÄUDEGLIEDERUNG
- 3.4.2 GEBÄUDEGESTALTUNG
- 3.4.3 DACHNUTZUNG

3.5 BAUFELDPÄSSE

3.1.1 EINLEITUNG

Das Wohnviertel östlich der Aubinger Allee zeichnet sich durch eine robuste Struktur von Alleen, Parks, Plätzen und Straßen aus, welche einen grünen Rahmen für vielfältige Architektur bietet. Die Idee baut auf einer landschaftlichen Grundordnung auf, die das bestehende Stadtgefüge wie selbstverständlich mit dem neuen Stadtteil und darüber hinaus mit dem Münchener Umland verbindet. Die stadträumliche Struktur ist so angelegt, dass gerade Durchsichten und monotone Wiederholung vermieden werden. Die Abweichungen zeigen sich in leichten Knicken und Winkelabweichungen der Straßenzüge, wodurch spielerische Blickbeziehungen und unerwartete Freistellungen einzelner Gebäude entstehen.

Die Alleenstruktur gibt das Gewebe vor, in dem eine Stadt aus locker sowohl nebeneinander aufgereihten Einzelgebäuden als auch spielerisch verteilter Stadthäuser entsteht. Die Körnung der Gebäude ist unterschiedlich groß, wodurch eine reiche Vielfalt an Gebäudetypen innerhalb eines Baufeldes entsteht. Die Reihung im Grundgerüst der Alleenstruktur trägt dazu bei, dass ein attraktives Wohnviertel entsteht, in dem Licht, Luft und Schatten optimal genutzt werden und gleichzeitig die Grenze zwischen Grün und Stadt aufgeweicht wird.

Wohnquartiere

Die Wohnquartiere zeichnen sich durch eine offene Blockstruktur mit vielfältigen Gebäudetypen und attraktiven Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum aus. Eine Variation hierzu bilden die Fronten zur „Aubinger Allee“, zu der ein weitgehend geschlossener, straßenständiger Blockrand einen städtischen Charakter formuliert.

Die lockere Gliederung ermöglicht spannende Einblicke in das Innere der Baufelder, eine Welt üppig grüner halböffentlicher Innenhöfe. Die Hofbereiche sind großzügig gehalten, um neben Tiefgaragenanlagen nicht unterkellerte, unversiegelte Bereiche zu erreichen, in denen Bäume sich langfristig entwickeln können. Jeder Innenhof erhält zur abwechslungsreichen Ausgestaltung ein individuelles gestalterisches Thema.

Quartierszentrum

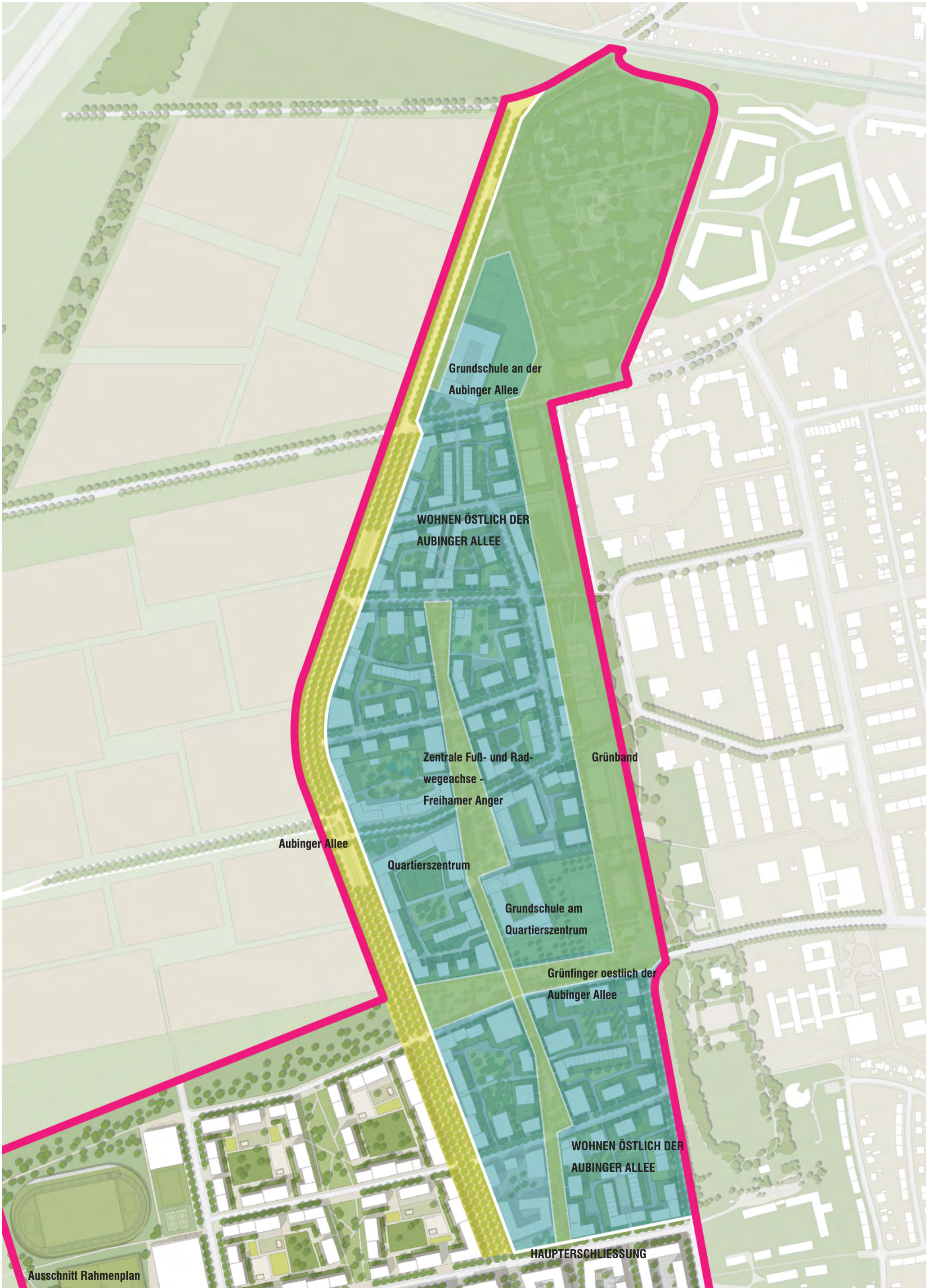
In der geographischen Mitte des Quartiers östlich der „Aubinger Allee“ befindet sich das örtliche Zentrum, das eine versorgende Funktion für das Viertel übernimmt. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäften befindet sich hier eine Grundschule, das städtische Kinder- und Familienzentrum wie auch ein Pflegezentrum. Alle Funktionen umgeben den größten Anger und sind sehr gut zu Fuß oder mit dem Rad von den umliegenden Wohnbauquartieren zu erreichen.

Grundschule am Quartierszentrum

Die Grundschule am Quartierszentrum bildet die südliche Platzwand des zentralen Angers, wo sich der Haupteingang befindet. Die zentrale Lage im Viertel macht es möglich, dass die Schule vor allem fußläufig als auch mit dem Fahrrad optimal zu erreichen ist. Der tägliche Hol- und Bringverkehr per PKW erfolgt über die „Aubinger Allee“ oder die nördlich des Angers gelegene Wohnstraße. Im Süden grenzt das Schulgelände an das öffentliche Grünband, wodurch optisch ein fließender Übergang von der Parkfläche in die schulischen Freianlagen entsteht.

Grundschule an der „Aubinger Allee“

Nördlich des Kreuzungsbereiches der „Aubinger Allee“ mit der Pretzfelder Straße ist ein weiterer Grundschulstandort vorgesehen. Dieser bildet den nördlichen baulichen Abschluss des 1. Realisierungsabschnitts und leitet gleichzeitig in die Grünstrukturen des Friedhofs über.



3.1.2 GEBÄUDE IM WOHNVIERTEL

Vielfalt in Freiham

Dem einzelnen Gebäudetypus kommt eine besondere Bedeutung zu; zum einen wegen der großen gewünschten Vielfalt an Gebäudetypen im Plangebiet, zum anderen aufgrund der entstehenden Raumwirkung. Im Wohnviertel wird eine natürlich wirkende Komposition unterschiedlicher Baukörper angestrebt. Die dargestellte Verteilung der einzelnen Bausteine ist hierbei als Richtschnur zu verstehen und diktiert nicht zwingend die jeweilige Ausformulierung der Baukörper. Das Angebot an Gebäudevolumen erstreckt sich von Reihenhäusern über Punkt- und Torhäuser bis hin zu Geschosswohnungsbauten, geschlossenen Baublöcken und Sonderfunktionen. In der Schemadarstellung sind die unterschiedlichen Gebäudetypen dargestellt. Gleichzeitig wird die Lage der Tordurchgänge und räumlich besonders herausgestellte Objekte angedeutet.

BESONDERE GEBÄUDE



HOCHPUNKTE



BESONDERE FASSADEN



SONDERFUNKTION



ARKADEN IM EG

TYOLOGIEN WOHNBEBAUUNG



PUNKTHAUS



ATRIUMHAUS



GESCHLOSSENE RANDBEBAUUNG

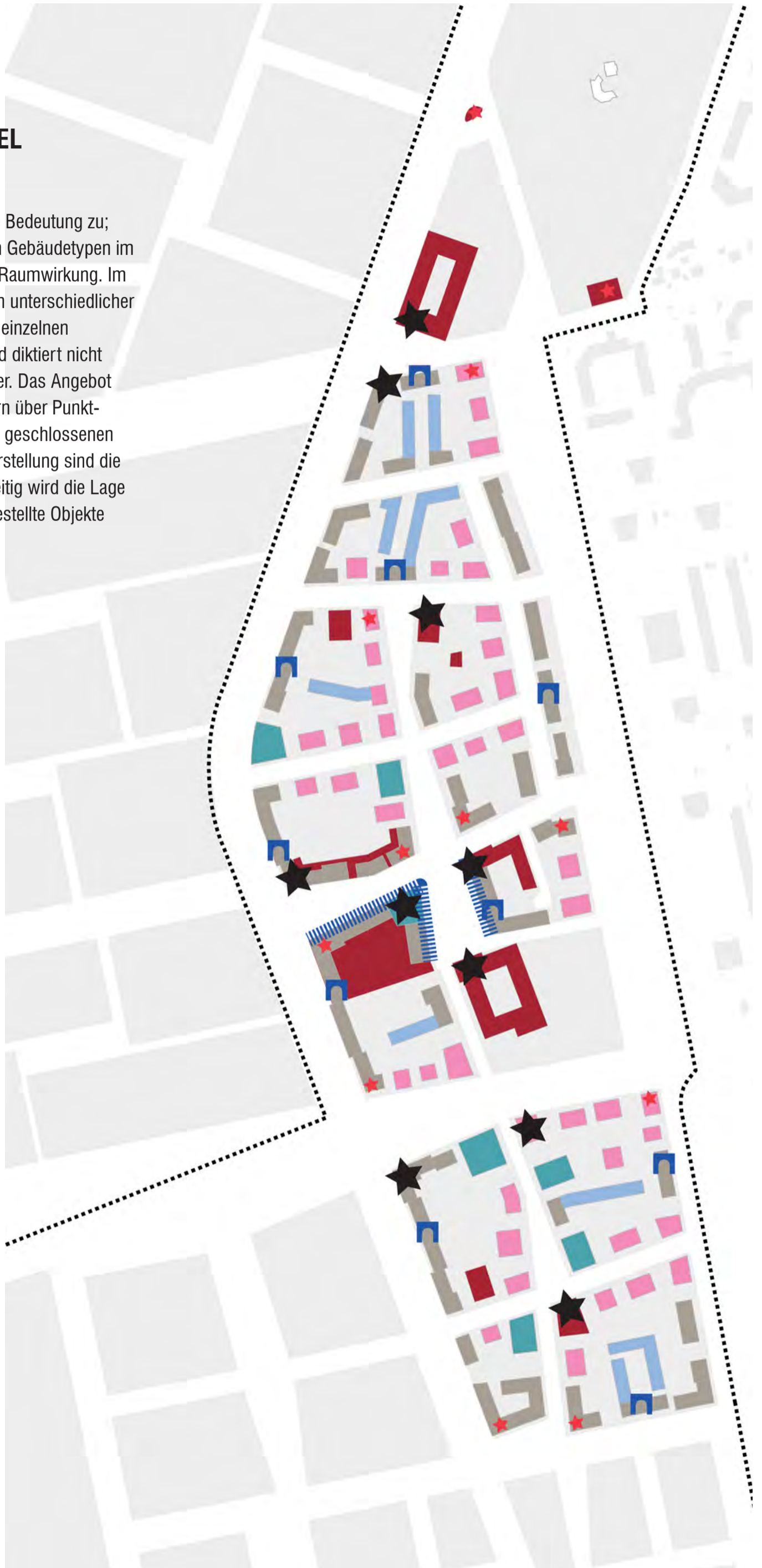


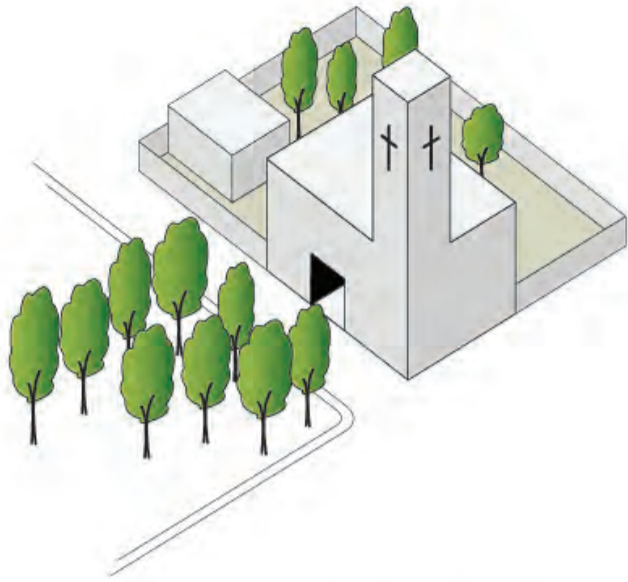
TORGEBÄUDE



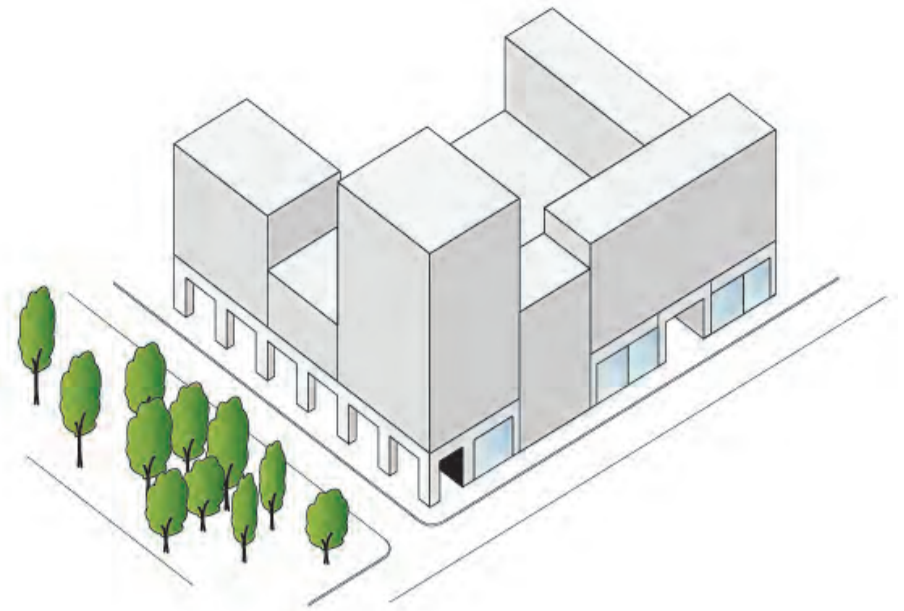
STADTHAUS

Überlagerung aller Gebäudetypen

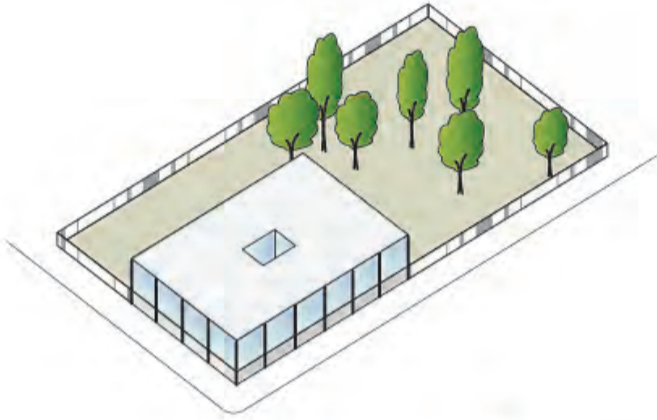




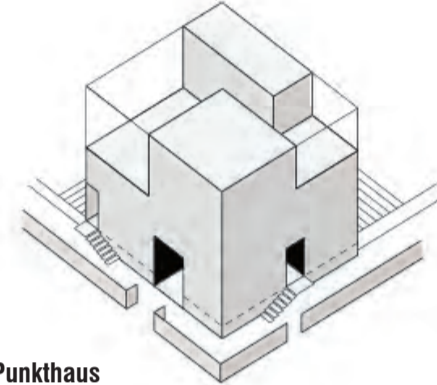
Sonderfunktion - Religiöse Stätte



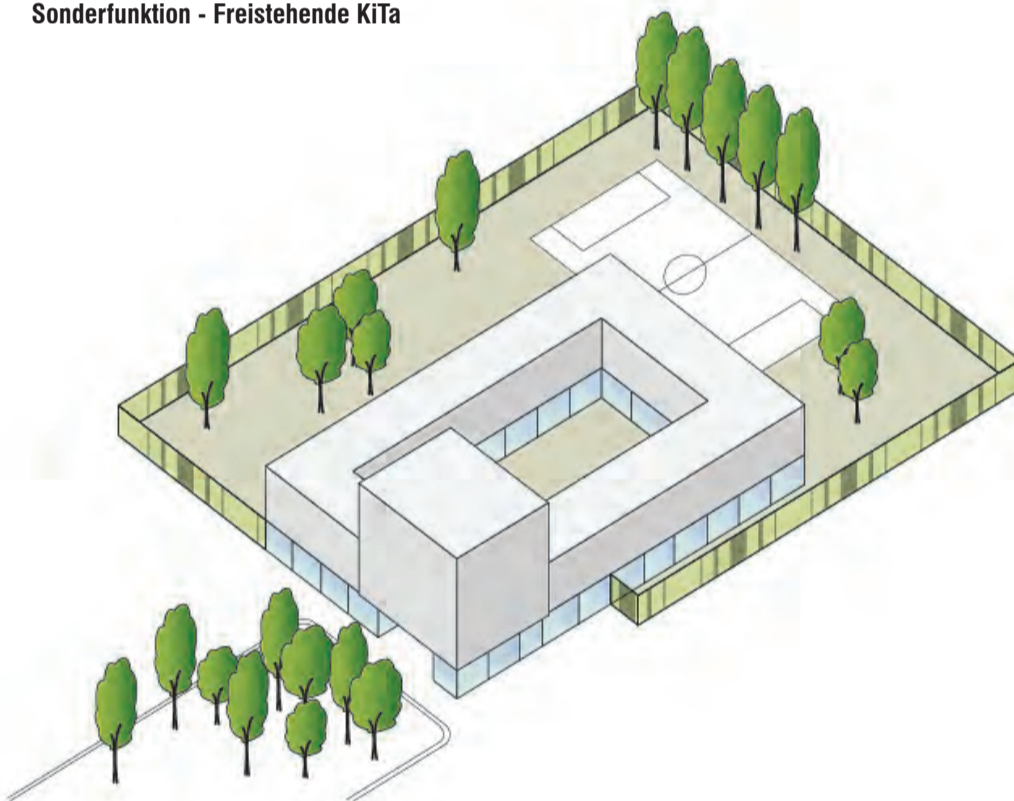
Sonderfunktion / Arkaden im EG - Handel Quartierszentrum



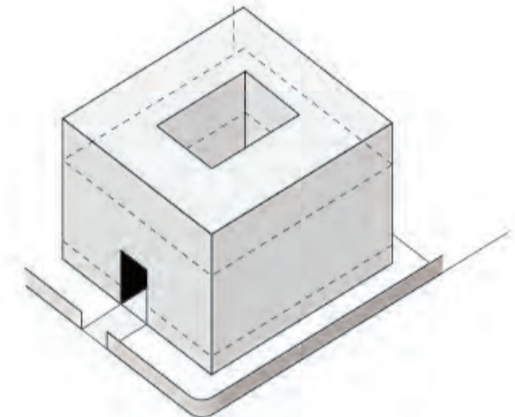
Sonderfunktion - Freistehende KiTa



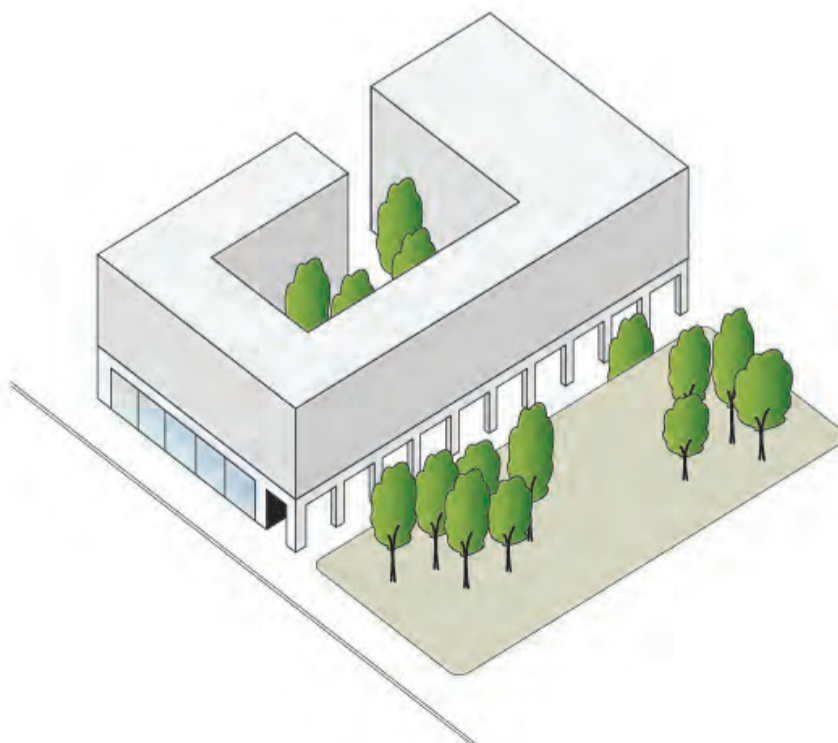
Wohnbebauung - Typ Punkthaus



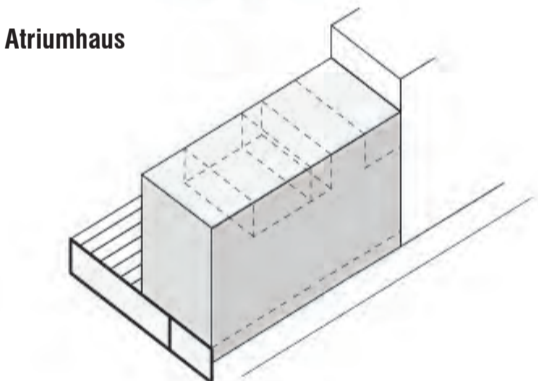
Sonderfunktion - Grundschule am Quartierszentrum



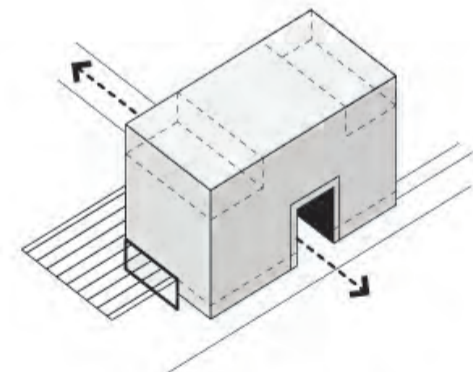
Wohnbebauung - Typ Atriumhaus



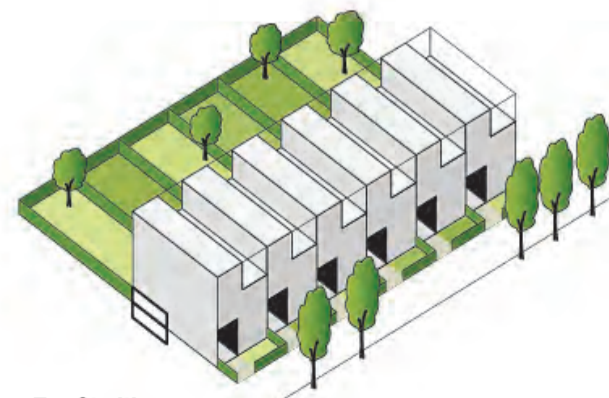
Sonderfunktion / Arkaden im EG - Altenpflege am Quartierszentrum



Wohnbebauung - Typ Geschlossene Randbebauung



Wohnbebauung - Typ Torgebäude



Wohnbebauung - Typ Stadthaus

SETZUNG BESONDERER GEBÄUDE

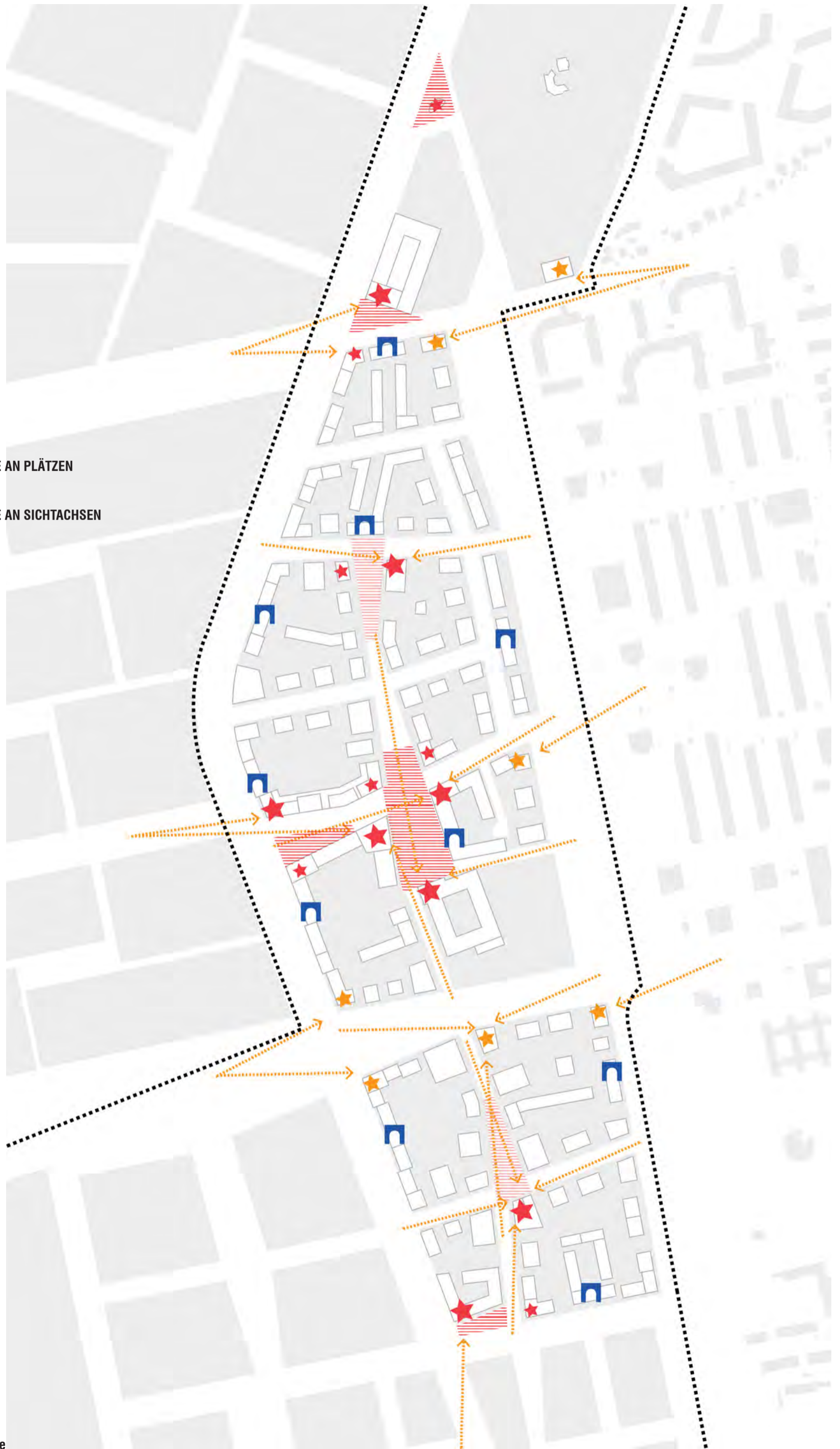
Besondere Gebäude an Plätzen und in Sichtachsen

An städtebaulich besonderen Orten befinden sich Gebäude, die in ihrer Erscheinungsform und architektonischer Ausformulierung besonders hervorgehoben werden sollten. Diese Lagen befinden sich in der Regel in der Verlängerung von Straßenfluchten und an den Aufweitungen der Anger beziehungsweise am Quartierszentrum. Unter besonderer architektonischer Ausformulierung werden zum Beispiel Erker, auffallend räumlich gestaltete Balkone und Loggien, Überhöhungen von Ecksituationen, eine abweichende Materialwahl oder eine besondere Farbwahl verstanden.

Torgebäude

Das städtebauliche Grundkonzept des Wohnen östlich der Aubinger Allee lebt von einer ungezwungenen Durchwegung des Viertels. So verschwimmen die Grenzen zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten und halböffentlichen Innenbereichen der Baufelder. An strategisch gewählten Stellen wird die Durchwegung durch ein Torgebäude betont. Torgebäude sind in der Regel Mehrspanner oder Gebäude mit Laubengangschließung, bei denen auf den unteren beiden Geschossen eine mindestens zweigeschossige Aussparung freigehalten wird, an die ein Gehweg anschließt.

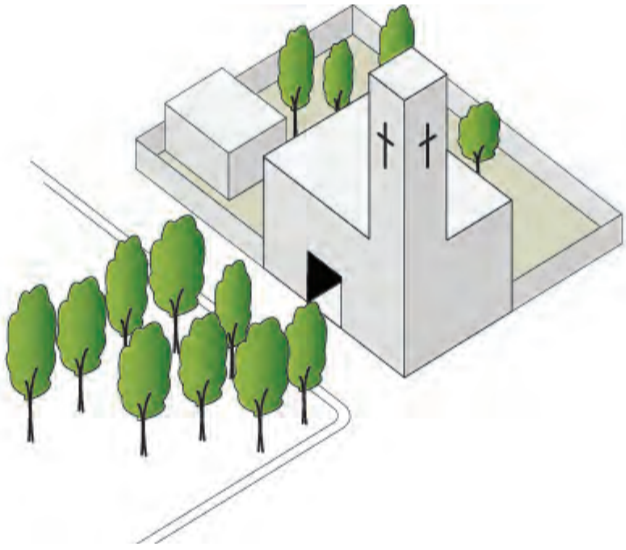
-  TORGEBÄUDE
-  BESONDERE GEBÄUDE AN PLÄTZEN
-  BESONDERE GEBÄUDE AN SICHTACHSEN
-  SICHTACHSE
-  PLATZ



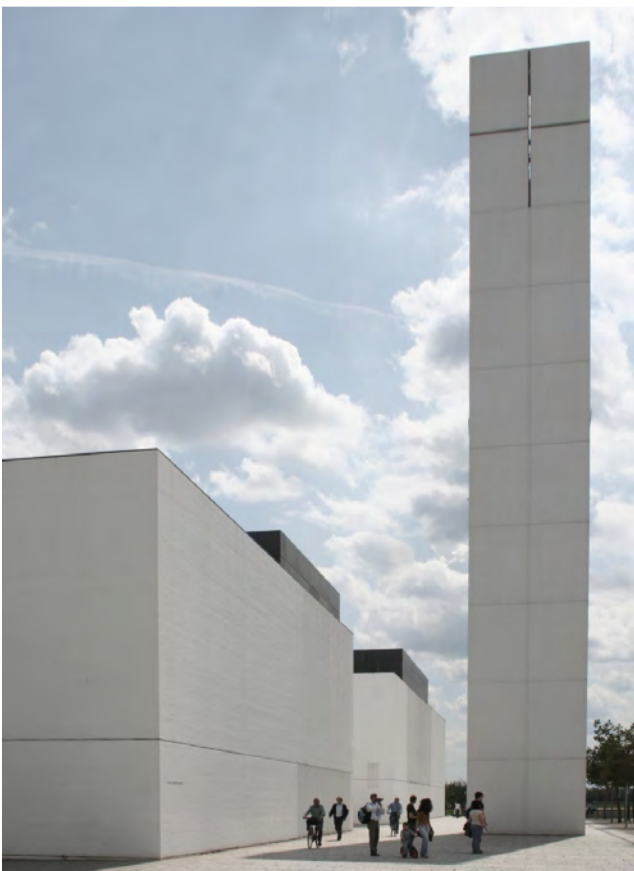
Besondere Gebäude im Stadtgefüge

SONDERFUNKTIONEN

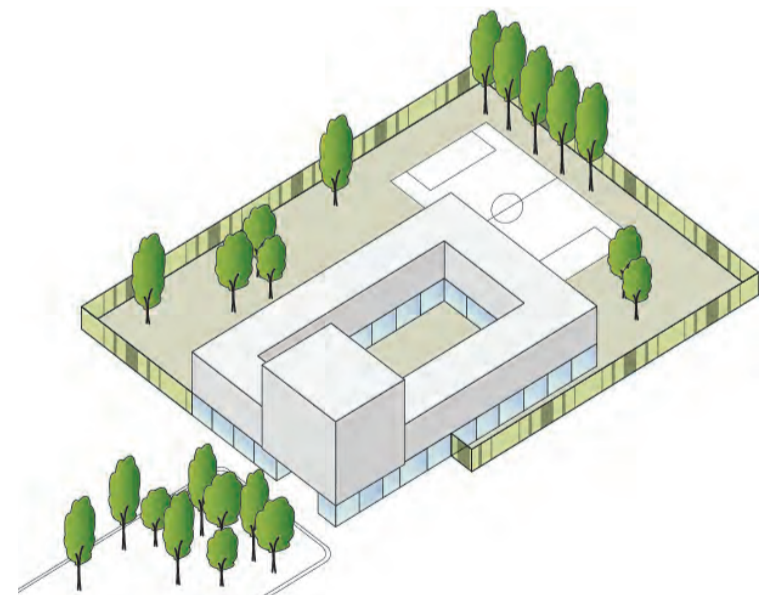
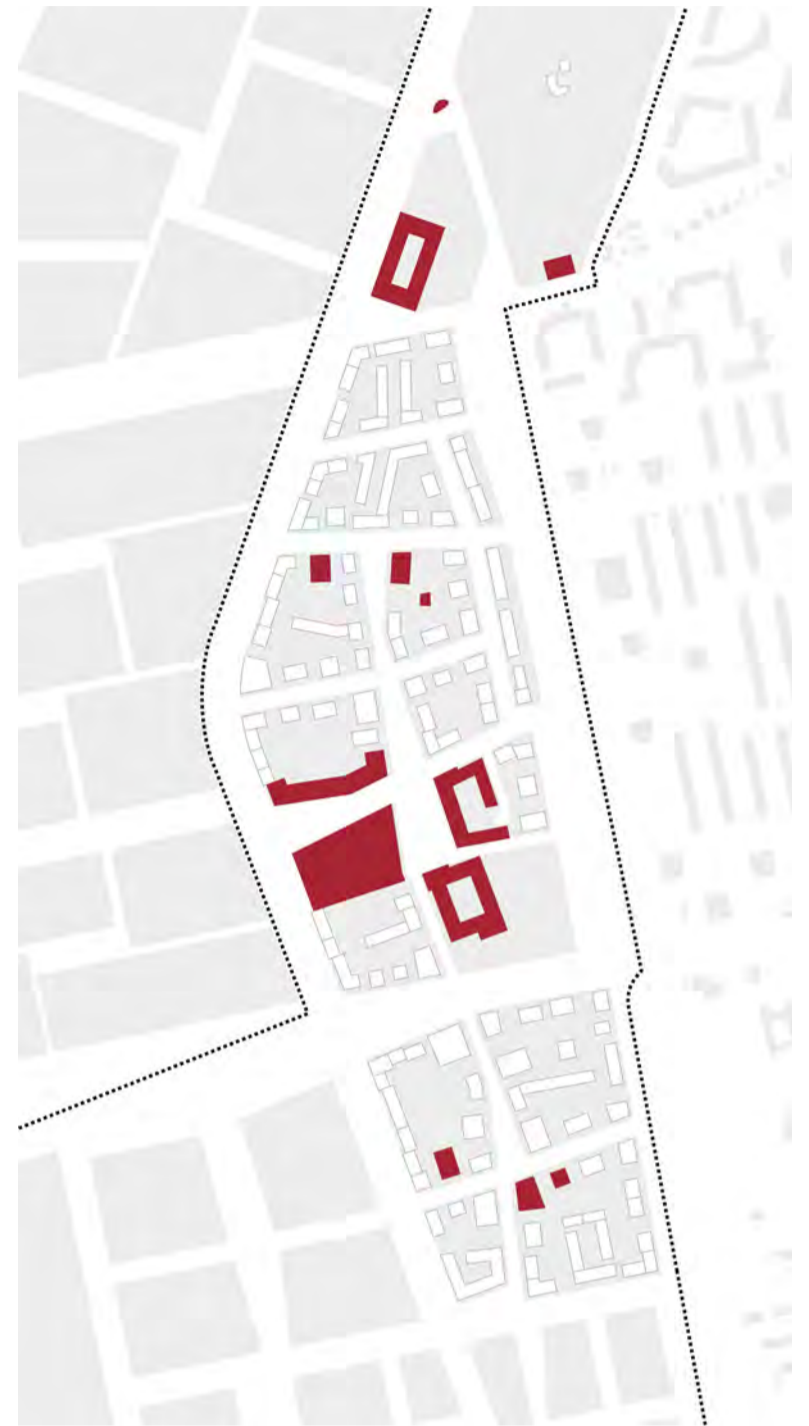
Innerhalb des Wohnens östlich der Aubinger Allee befinden sich einige Gebäude mit Sonderfunktionen. Unter den Begriff Sonderfunktion werden in diesem Falle kirchliche Einrichtungen, freistehende Kindertagesstätten, Grundschulen, Seniorenheim und freistehende Jugendtreffs verstanden. Die Sonderfunktionen sollten gestalterisch hervorgehoben werden. Zum einen geschieht das über die Überhöhung einiger Gebäudeteile an strategisch wichtigen Stellen (siehe Sternchen) und zum anderen durch eine auffällige Material- und Farbwahl. An dieser Stelle seien als Beispiel Backsteingebäude erwähnt, die in München an vielen Stellen besondere Funktionen beinhalten.



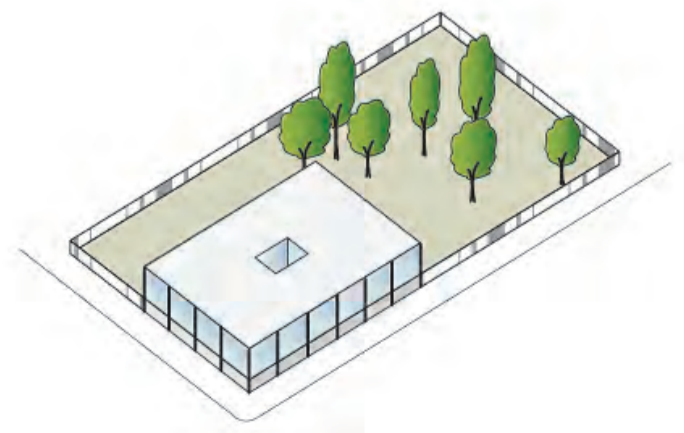
Religöse Stätte am Kirchplatz



Referenz: Ökumenisches Kirchenzentrum München-Riem, Florian Nagler



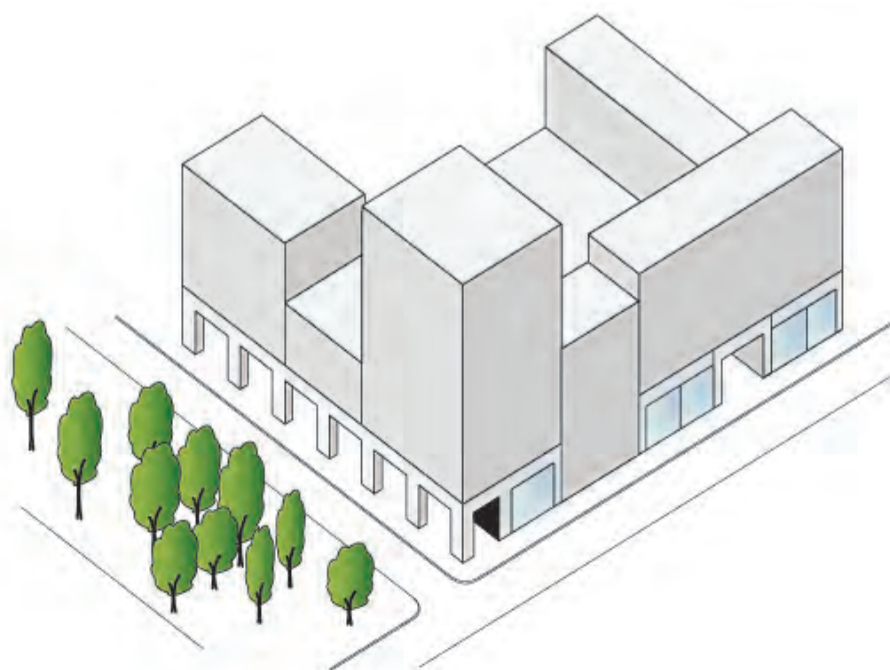
Grundschule am Quartierszentrum



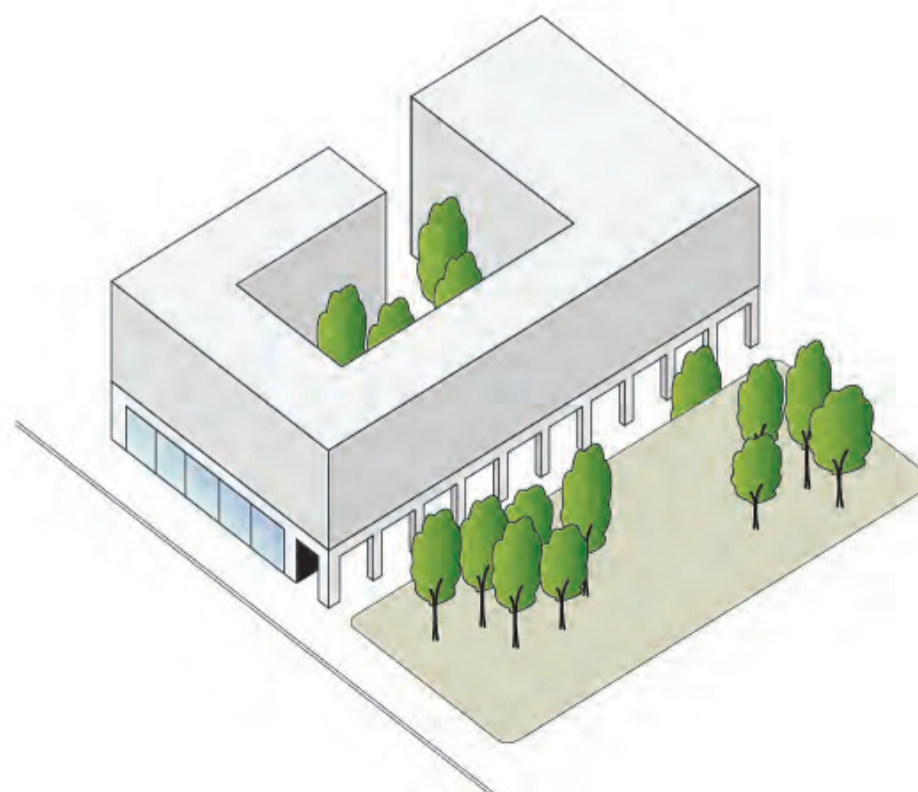
freistehende KiTa

ARKADEN AM QUARTIERSZENTRUM

Gebäude, die das Quartierzentrum Westen flankieren, sind platzseitig mit einem Kollonadengang zu gestalten. Der überdachte Gang verleiht dem Quartier einen städtischen Charakter und betont seine Zentrumsfunktion. Die Kollonadengänge sind mindestens 5m hoch und 3m breit.



Handel am Quartierszentrum



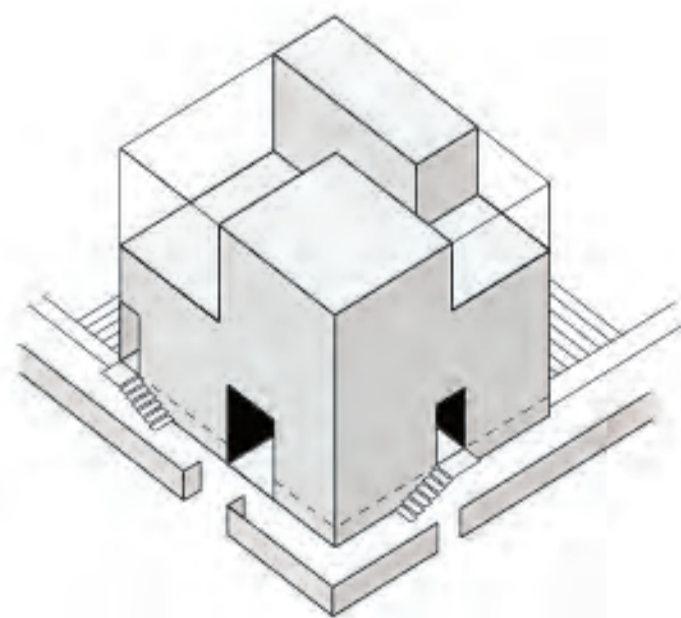
Altenpflege am Quartierszentrum

WOHNBEBAUUNG - TYP PUNKTHAUS

Das Punkthaus ist ein kompaktes, oberirdisch freistehendes Mehrfamilienhaus mit rechteckiger oder (annähernd) quadratischer Grundfläche. Wohneinheiten in Erdgeschosslage erhalten vom zentralen Treppenhaus unabhängige Zugänge. Punkthäuser sind in den oberen Etagen mit Dachterrassen versehen. Die Gebäudekörper im Obergeschoss befinden sich in der Flucht von mindestens einer Außenwand des Gebäudes, wodurch eine zerklüftete Silhouette entstehen kann. Allseitig zurückgesetzte Gebäudekörper sind im Obergeschoss unerwünscht. Sich hintereinander reihende Punkthäuser sollten sich im Erscheinungsbild unterscheiden. Sehr wohl können diese als Familie voneinander erkennbar sein, wenn diese von einem gemeinsamen Eigentümer erstellt werden.



Referenz: Wohnungsbau Bonn, Uwe Schröder Architekt; Foto: Stefan Müller

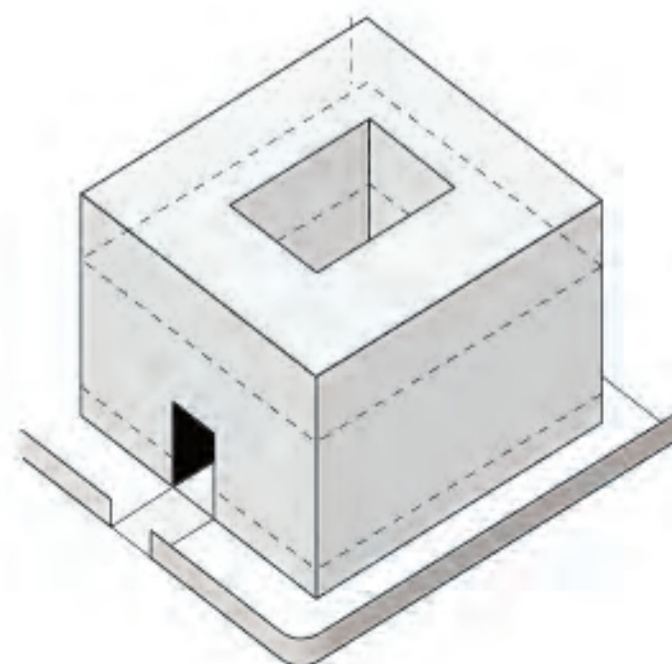


WOHNBEBAUUNG - TYP ATRIUMHAUS

Atriumhäuser sind einheitlich als Solitär entworfene Wohngebäude mit einem zentralen natürlich belichteten Erschließungskern. Die Grundfläche ist rechteckig bis quadratisch und bietet Raum für mehrere Wohneinheiten pro Etage. Atriumhäuser sind mit Dachterrassen im Obergeschoss zu versehen. Diese können im Verhältnis zu den Außenfassaden des Hauptvolumens vollständig zurückgesetzt sein (ähnlich Staffelgeschoss).



Referenz: Wohnungsbau Rondo, Zürich, Graber Pulver Architekten; Foto: Juan Massagué Sánchez

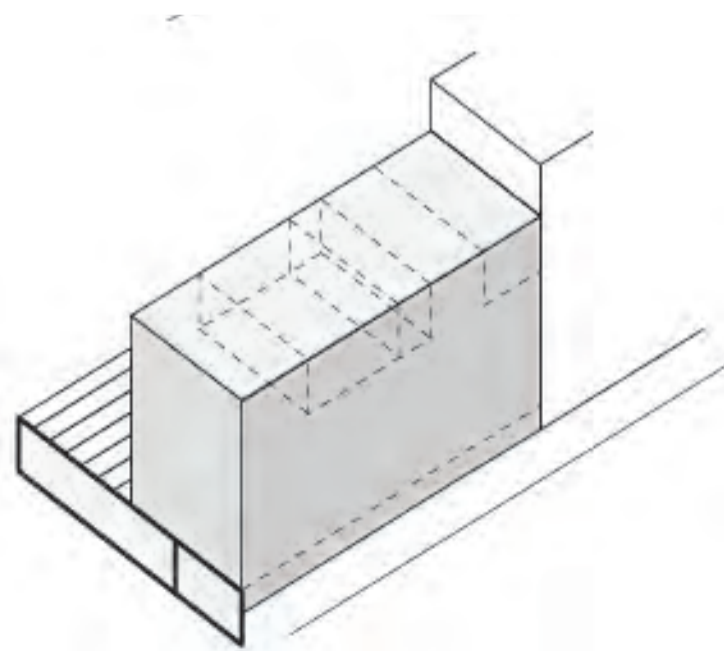


WOHNBEBAUUNG - TYP GESCHLOSSENE RANDBEBAUUNG

Überwiegend entlang der Ränder und im zentralen Bereich des Viertels befinden sich Geschosswohnungsbauten, die in Form einer Mehrspännertypologie ausgeführt werden. Eintönige Fassaden über grosse Längen sind nicht erwünscht. Es soll eine große Vielfalt unterschiedlicher Charaktere erzielt werden. Die einzelnen Gebäude sollten als logische Einheiten vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen werden können. So entstehen unterschiedliche, in sich klar definierte Baukörper, die deutlich artikulierte Hauseingänge und die mit ihnen verbundenen Wohneinheiten umfassen. Die Baukörper reihen sich lückenlos aneinander und definieren gemeinsam einen städtischen Blockrand. Rücksprünge in der Fluchtlinie, Auskragungen von Gebäudeteilen und Einstülpungen von Loggien und Dachterrassen sind ausdrücklich erwünscht und vergrößern die lebendige Ausstrahlung des Viertels. Erdgeschosswohnungen sollten an den dem öffentlichen Raum zugewandten Seiten über einen separaten Hauseingang verfügen. Der gesonderte Zugang ermöglicht die Belebung der Erdgeschosszone und schafft eine soziale Kontrolle. Die Erdgeschosse können an geeigneter Stelle mit kommerziellen Nutzungen besetzt werden. Durch die Funktionsmischung innerhalb einer Gebäudeeinheit entsteht städtisches Leben.



Referenz: Wohnungsbau Landsberger Strasse, München - Fink + Jocher; Foto: Michael Heinrich

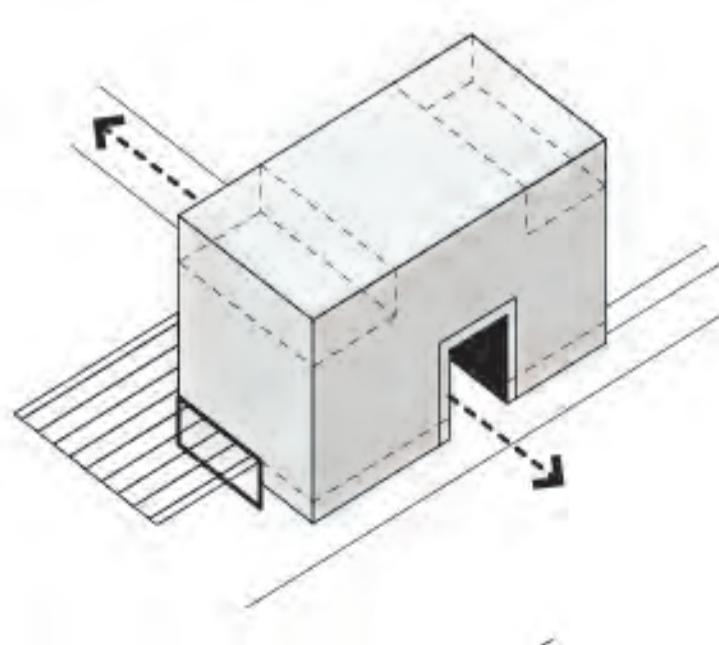


WOHNBEBAUUNG - TYP TORGEBÄUDE

Der Gebäudetypus Torgebäude ist eine Sonderform des aneinandergereihten Mehrspanners. Er zeichnet sich durch eine mindestens 4m hohe Toröffnung aus, die einem Fußweg vom öffentlichen Gehweg aus den Zugang zu den halböffentlichen Innenbereichen der Baufelder gewährt. Der Tordurchgang sollte mit architektonischen Mitteln herausgestellt werden. Die fußläufige Durchwegung der Baufelder ist ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, da sie das ungezwungene nachbarschaftliche Zusammenleben stärkt.



Referenz: Dorniersiedlung, Neuaußing

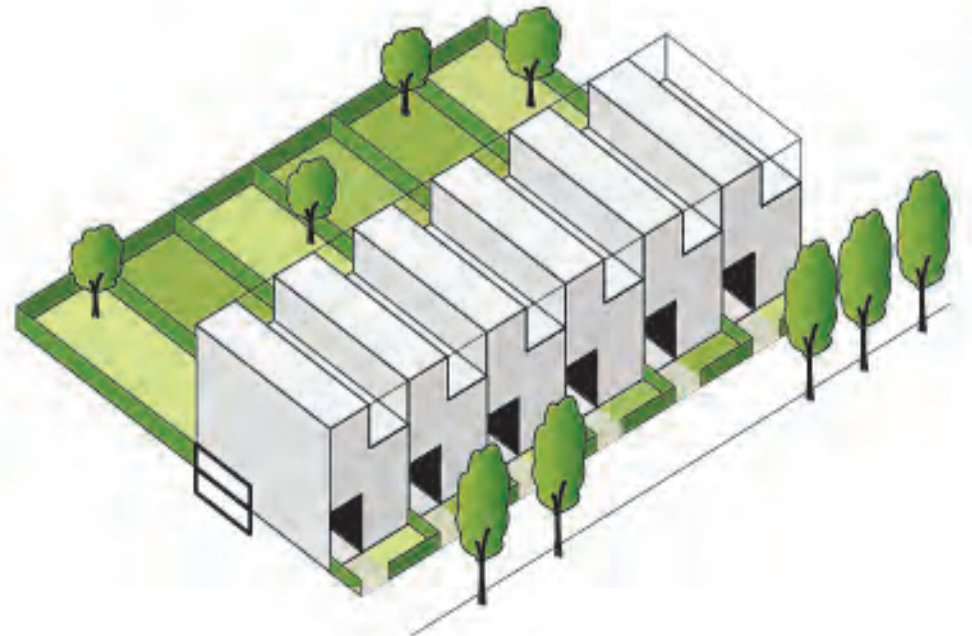


WOHNBEBAUUNG - TYP STADTHAUS

Ein Stadthaus gehört dem Typus nach dem Reihenhause an. Das Reihenhause lebt von einer deutlich als individuelle Einheit erkennbaren Ausstrahlung. Hauseingang, Hausnummer und Vorgarten, so wie die Trennfuge zwischen zwei Wohneinheiten sollten deutlich ausformuliert sein. Stadthäuser haben Hausgärten und Vorgärten. In Freiham befinden sie sich an der autofreien Durchwegung, die den familiären Nachbarschaftscharakter der Stadthausgebiete unterstützen. Das Stadthaus ist eine Sonderform in Freiham und hat gemeinsam mit individuell erschlossenen Erdgeschosswohnungen auch die Aufgabe den Straßenraum zu beleben.



Referenz: Siedlung Merschkamp, Ortner & Ortner; Foto: Andreas Lechtape



STELLUNG GEGENÜBER DEM STRASSENRAUM

Um die Entwurfsprinzipien im gewünschten Umfang umzusetzen, ist ein Teil der Gebäudekanten näher zu definieren.

Mit der Farbe orange werden städtebaulich wichtige und einzuhaltende Baufluchten angegeben. Die Setzung der Linie ergibt sich aus der Definition von Gebäudeecken, die im Stadtteilzentrum dem meist rechtwinkligen Straßenraster folgen und sich in den meisten Wohnquartieren größtenteils aus der jeweiligen Achsverschiebung des angrenzenden Straßen- oder Freiraumes ergeben.

Mit grüner Farbe werden variable Fluchtlinien gekennzeichnet. Diese sollen eine freie Wahl der Gebäudekante im gezeichneten Bereich erlauben. Die Gebäudekante eines Gebäudes soll dabei in Quartieren mit offener Bebauung um min. 1 m zum Nachbargebäude verspringen. In der Regel ergibt sich so aus der variablen Fluchtlinie ein Vorgarten von minimal 3.5 m und maximal 7 m. Die Übergänge zu den vorgeschriebenen Fluchtlinien können um 2 m in der Achse verschoben werden.

 städtebaulich wichtige Baufluchten

 variable Baufluchten



Baufluchten

3.1.3 PRIVATE FREIFLÄCHEN IM WOHNVIERTEL





Die privaten Freiflächen im Wohnviertel dienen der Durchgrünung und der besonderen Lebensqualität des gesamten Viertels. Damit kommt ihnen eine besondere Bedeutung zu. Die privaten Freiflächen werden funktional in vier Kategorien unterteilt. Für alle Kategorien gelten etwas unterschiedliche Gestaltungsregeln je nach Intimität und Nutzen des Freiraumes.

Die **erste Kategorie** betrifft **Sondergrünflächen**, das sind private Grünflächen von Gemeinbedarfsnutungen wie Schulen, Jugendtreffs, Kindertagesstätten, Seniorenheimen und Freiflächen religiöser Einrichtungen. Die Freiflächen der Sonderfunktionen sollten wie halböffentliche Gärten und Höfe gestaltet sein. Da es in der Regel relativ große Bereiche betrifft, ist eine gewisse Transparenz der Abgrenzungen zumindest an räumlich herausstehenden Punkten angemessen.

Die **zweite Kategorie** der privaten Freiflächen betrifft **gemeinschaftliche Freiflächen** in den Baufeldinnenbereichen. Diese Flächen dienen der ungezwungenen Durchwegung des Viertels, dem Spiel, den Mietergärten und dem Nachbarschaftstreff. Gleichzeitig geben diese Freiräume jedem Baufeld seinen unverwechselbaren individuellen Charakter. Das bedeutet, dass die halböffentlichen Innenräume sich gestalterisch voneinander unterscheiden sollten. Für jeden Innenbereich sollte ein eigenständiges und in sich schlüssiges, einheitliches, einladendes und übersichtliches Entwurfskonzept entstehen. Um dies zu erreichen ist für jedes Baufeld ein Gesamtkonzept von einem Landschaftsarchitekten zu erarbeiten.

Die **dritte Kategorie** der privaten Freiflächen sind die **Vorgärten** der jeweiligen Wohngebäude. Die Gestaltung dieser Gärten obliegt den jeweiligen Bauherren eines Gebäudes oder Komplexes. Die Gestaltung der Vorgärten sollte auf das architektonische Konzept der Hochbauten abgestimmt sein. Vorgärten sind mit Hecken und / oder Mauern vom öffentlichen Raum deutlich zu trennen. Sie dienen der Präsentation eines einzelnen Gebäudes und sollten der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen. Insofern unterscheiden sich Vorgärten von individuellen Privatgärten.

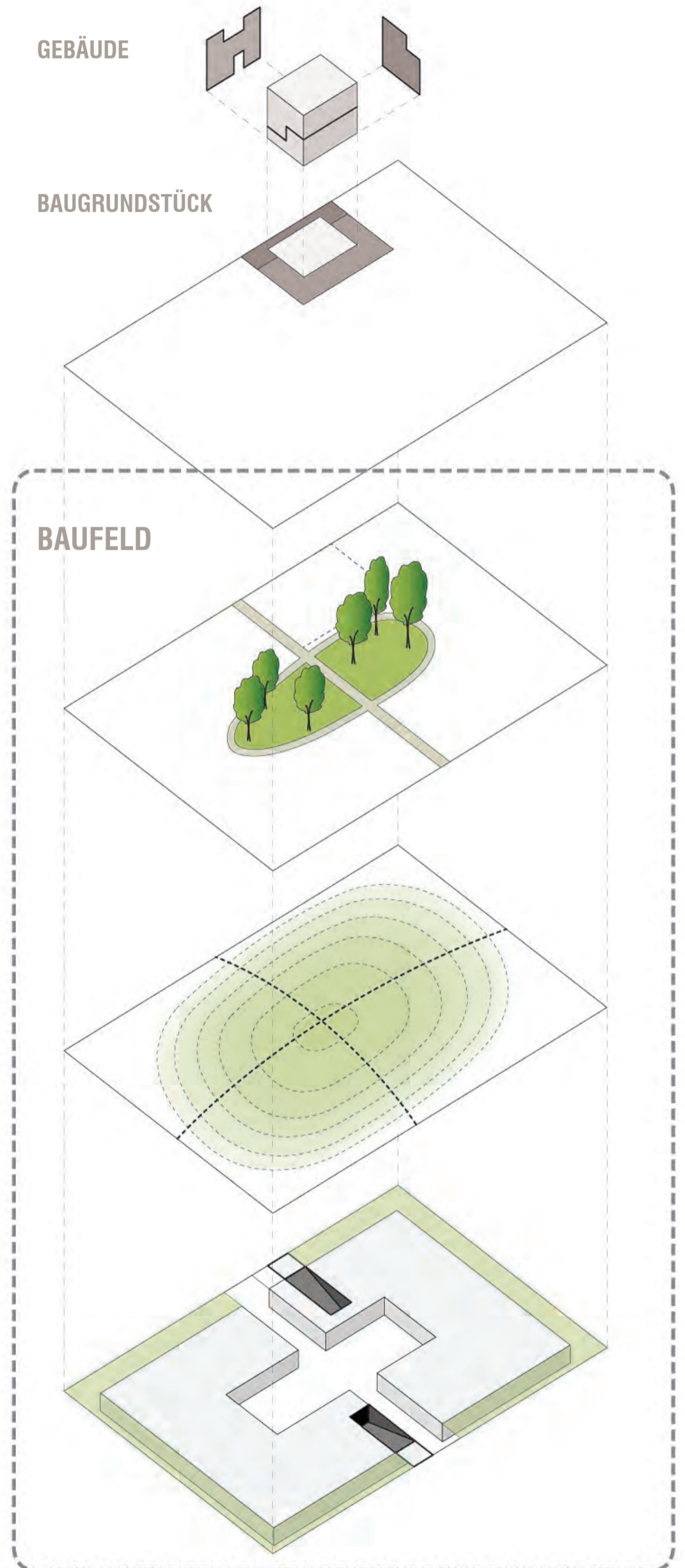
Die **vierte Kategorie** privater Freiflächen befasst sich mit **Privatgärten**. Privatgärten befinden sich im unmittelbaren Anschluss an Erdgeschosswohnungen. Privatgärten grenzen niemals direkt an den öffentlichen Straßenraum. Zwischen Privatgarten und öffentlichem Straßenraum befindet sich immer eine Vorgartenzone. Privatgärten werden mit 1,20m – 1,80m hohen Hecken deutlich umgrenzt. Holzzäune oder Mauern, die 70cm übersteigen, sind nicht zulässig. In Privatgärten dürfen keine Hütten oder ähnliche bauliche Verschlüsse errichtet werden. Aufbewahrungsboxen sind zulässig. Privatgärten sollten mit einem Zugang zu den angrenzenden halböffentlichen gemeinschaftlichen Grünflächen ausgestattet sein.

-  Sondergrünfläche
-  Gemeinschaftliche private Freifläche
-  Vorgarten
-  Privatgarten



Private Freiflächen

3.2 BAUFELD

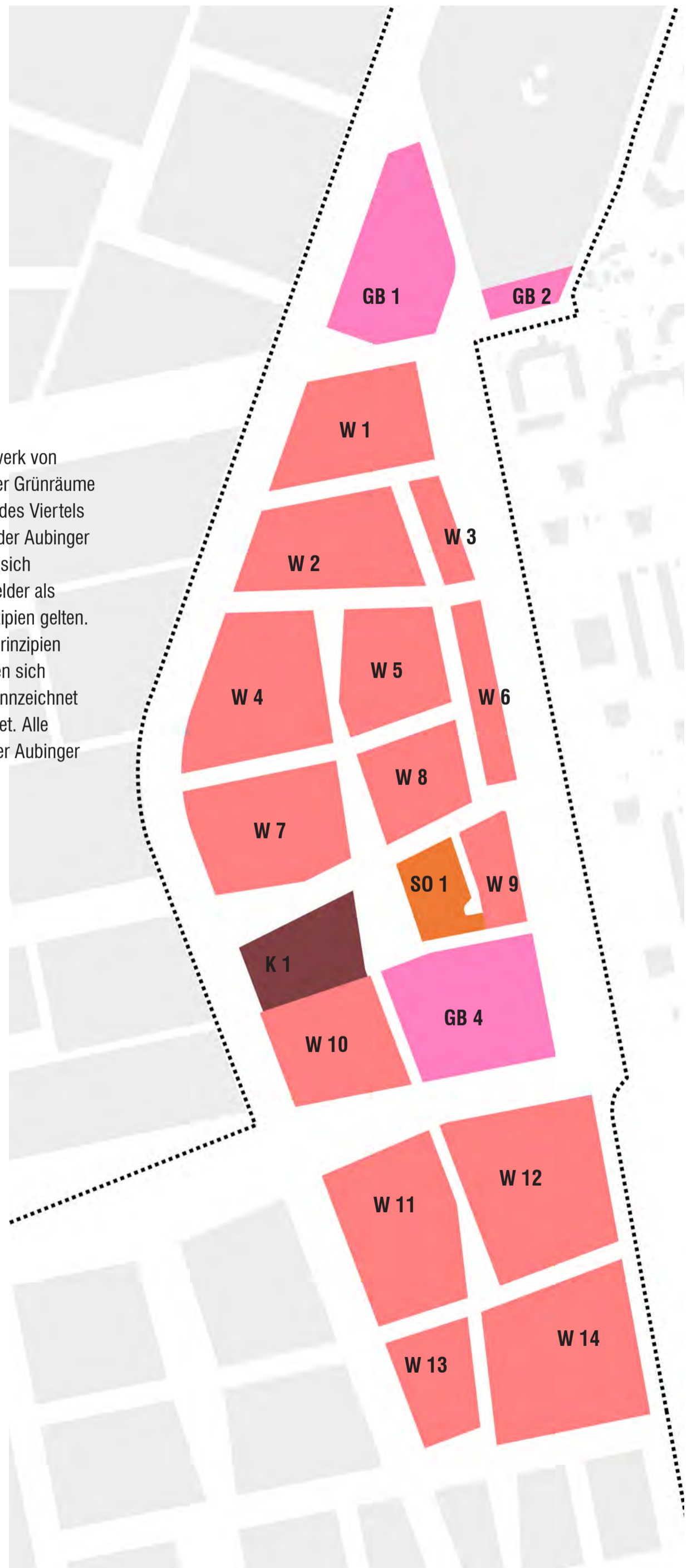


Zusammenhang Baufeld, Baugrundstück und Gebäude

3.2.1 EINLEITUNG

Das Viertel östlich der Aubinger Allee lebt von einem Netzwerk von grünen Straßenzügen und Parkflächen. Das Netz öffentlicher Grünräume definiert einzelne Baufelder, die gemeinsam den Charakter des Viertels bestimmen. Es ist ausdrückliches Ziel der Planung östlich der Aubinger Allee, dass die Freiraumgestaltung der einzelnen Baufelder sich voneinander unterscheiden. Dennoch sind die jeweiligen Felder als eine Einheit zu verstehen für die einige übergeordnete Prinzipien gelten. In diesem Kapitel werden die übergeordneten Gestaltungsprinzipien der einzelnen Baufelder dargelegt. Einige Prinzipien beziehen sich ausschließlich auf die Gestaltung der Wohnbaufelder (gekennzeichnet mit dem Buchstaben W) und sind als solche gekennzeichnet. Alle anderen Gestaltungsregeln sind für alle Baufelder östlich der Aubinger Allee anwendbar.

- Wohngebiete
- Schulen, Sportpark, Jugend, Freizeit
- Dienstleistung, Handel, Gewerbe, Wohnen, Altenpflege
- Sondergebiete

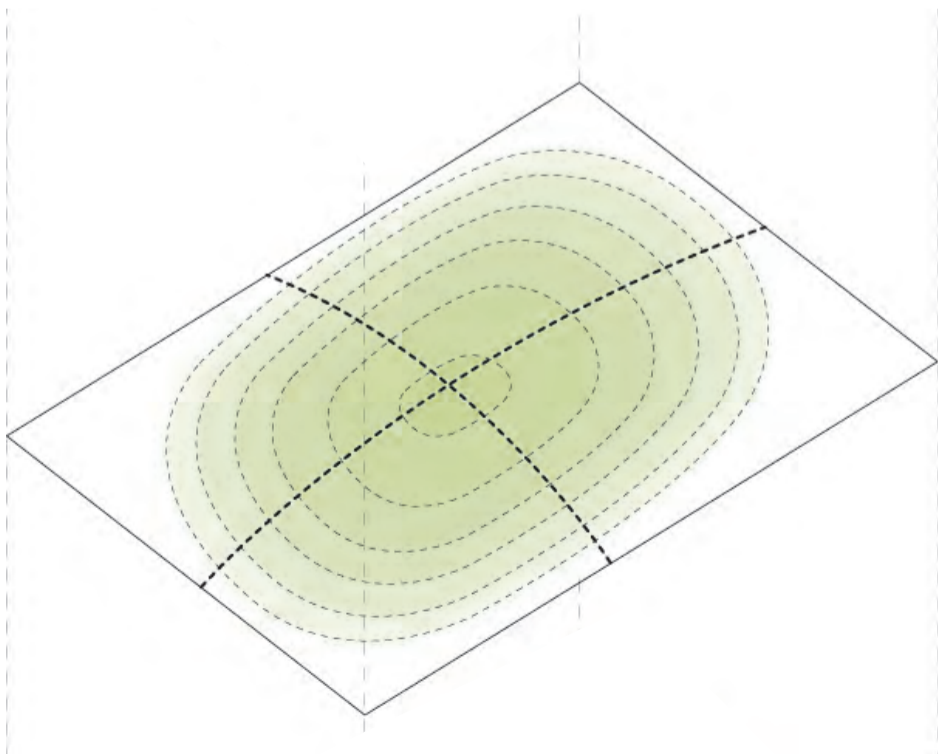


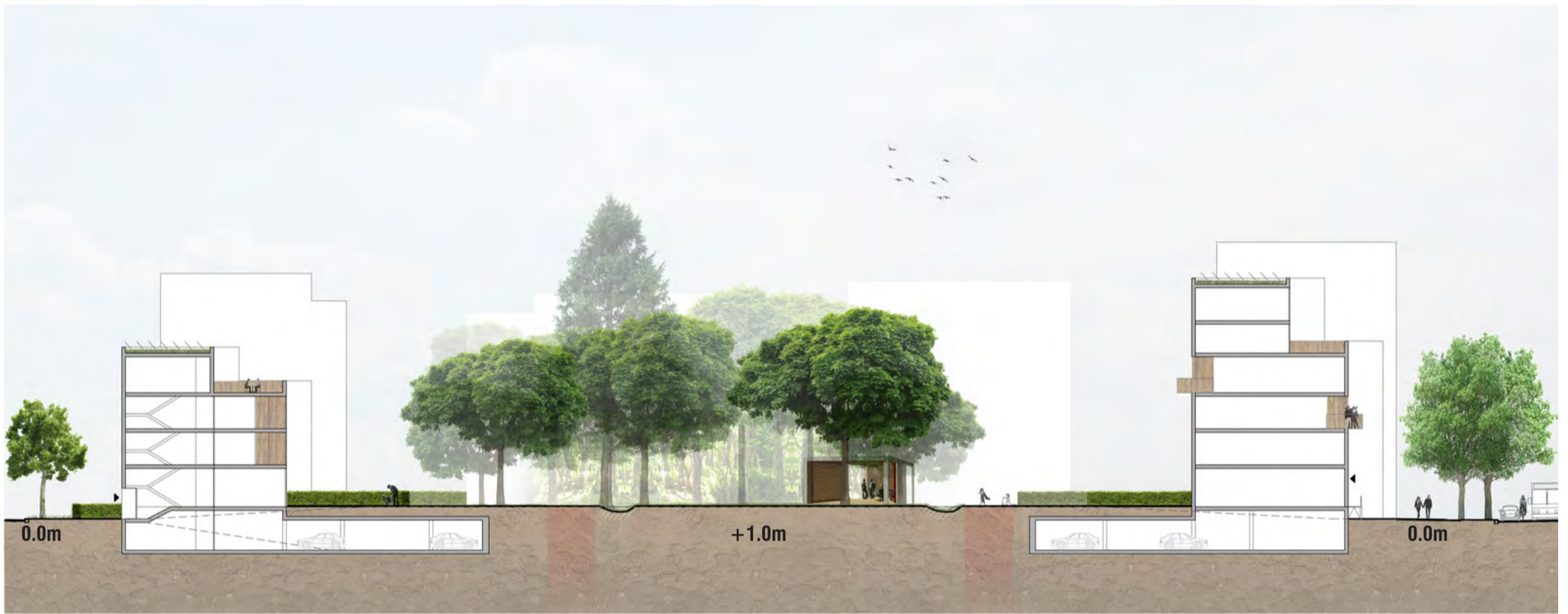
Einteilung Baufelder

3.2.2 GELÄNDEMODELLIERUNG

Für die großflächigen Wohnbaufelder östlich der Aubinger Allee gilt, dass die Baufeldinnenbereiche topographisch erhöht sind. Die Erhöhung sorgt automatisch für ein Spiel mit Gebäudehöhen in den Erdgeschosszonen der jeweiligen Wohngebäude. Die tatsächliche Höhenlage des Geländes ist variabel und ergibt sich aus der Erschließung der Innenbereiche. Wege dürfen die Neigung von 4% nicht überschreiten. Daher ergeben sich künstliche Überhöhungen von mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m gegenüber dem umgebenden Straßenraum.

In allen anderen Baufeldern ist eine Erhöhung wünschenswert, die Höhenlage ist abhängig vom Grundwasser sowie der Ausbildung von Sockelgeschossen und Durchwegung.





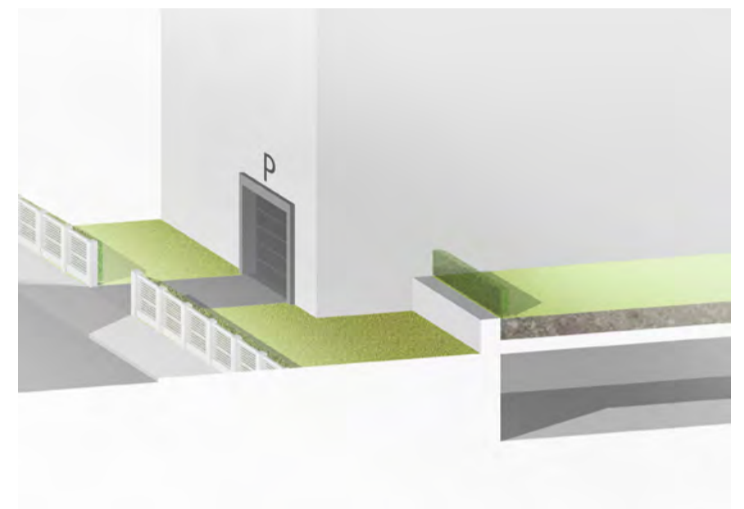
Querschnitt Wohnblock - überhöhter Innenbereich



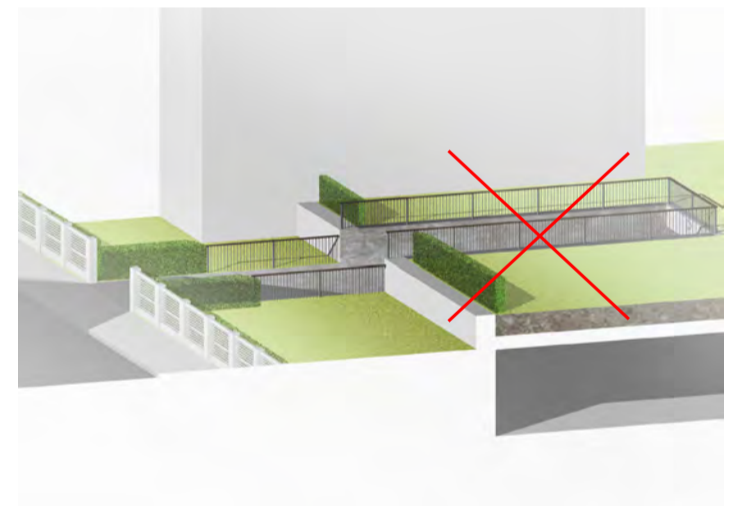
Querschnitt Wohnblock - Durchstich

3.2.3 TIEFGARAGENEINFahrTEN

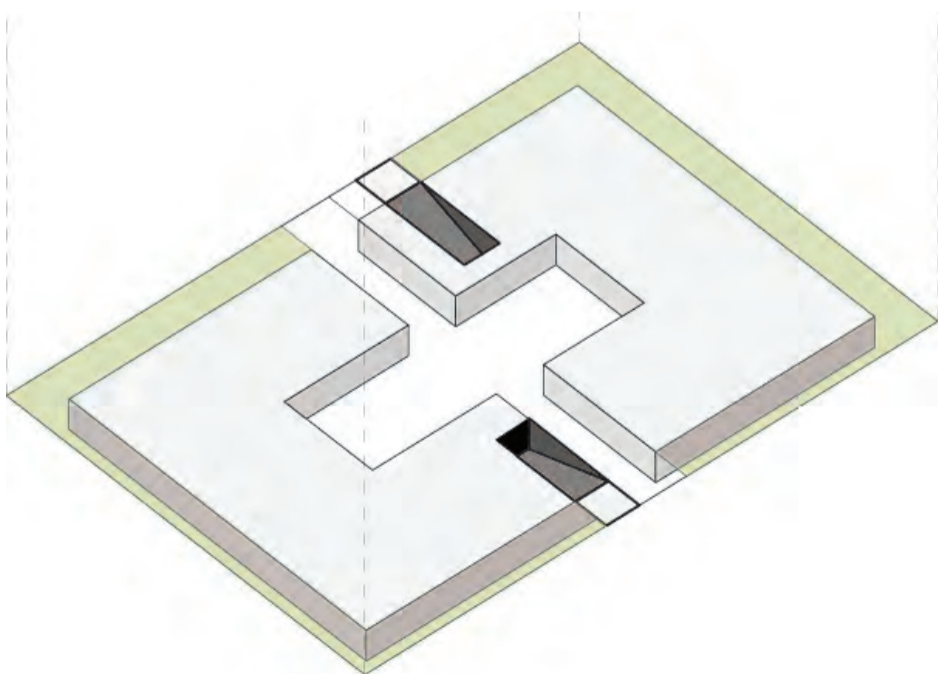
Die natürliche grüne Erscheinung eines Baufeldes mit seinen Gärten ist entwurfsentscheidend für die städtebauliche Atmosphäre Freihams. Tiefgarageneinfahrten sind daher hochbauintegriert. Offen liegende Einschnitte im Freiraum sind nicht zulässig.



erwünscht:
Integration von Tiefgarageneinfahrten in den Hochbau



unerwünscht:
Tiefgarageneinfahrten als Zäsur im Zwischenraum



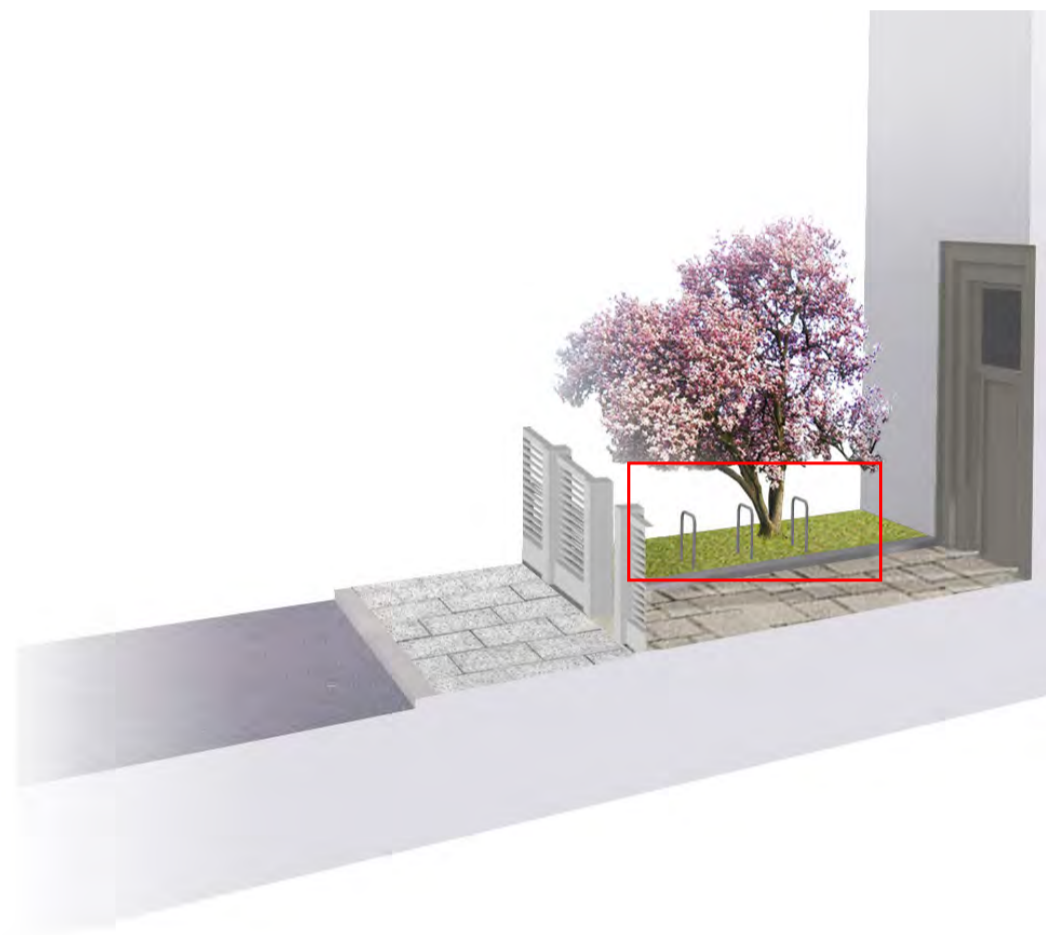
3.2.4 FAHRRADABSTELLPLÄTZE UND MÜLLRÄUME

Fahrradstellplätze auf dem Privatgrundstück werden in zwei Kategorien unterteilt.

Die erste Kategorie sind private überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind in ausreichender Anzahl unterirdisch in Kombination zu Tiefgaragenanlagen anzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass die Stellplätze schnell und bequem vom jeweiligen Erschließungskern aus zu erreichen sind, da diese ansonsten nur beschränkt angenommen werden.

Die zweite Kategorie Fahrradstellplatz betrifft Besucherplätze oder Kurzzeitstellplätze nahe dem jeweiligen Haupteingang eines Gebäudes. Diese Plätze dürfen in untergeordnetem Umfang in Vorgärten angeordnet werden. Sie dürfen aber nicht überdacht sein und die Anschlussvorrichtungen sollten gestalterisch zurückhaltend und unauffällig sein (Bügel, o.ä.).

Müllräume sind möglichst unterirdisch in Kombination zu Tiefgaragenanlagen anzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass die Müllräume schnell und barrierefrei vom jeweiligen Erschließungskern aus zu erreichen sind. Für Müll am Tag der Abholung sollte eine geeignete befestigte Fläche in der Nähe der Tiefgaragenausfahrten vorgesehen werden. Überdachungen sind nicht zulässig.



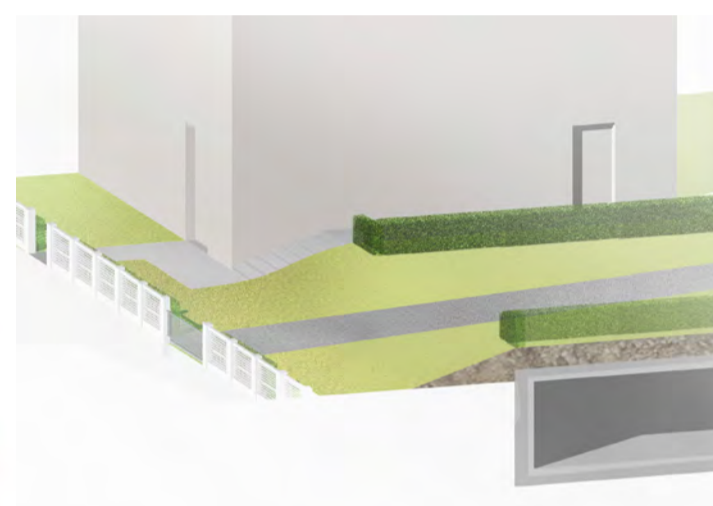
3.2.5 GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

3.2.5a Gemeinschaftsflächen

Den privaten Gemeinschaftsflächen kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie fungieren als Mittler zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Privatgärten im Baufeldinnenbereich. Diese Flächen dienen der ungezwungenen Durchwegung des Viertels, dem Spiel, den Mietergärten und dem Nachbarschaftstreff. Technisch gesehen kommen den Freiflächen die Feuerweherschließung und die Versickerung der privaten Oberflächewässer zu. Gleichzeitig geben diese Freiräume jedem Baufeld seinen unverwechselbaren individuellen Charakter. Das bedeutet, dass die halböffentlichen Innenräume sich gestalterisch voneinander unterscheiden sollten. Für jeden Innenbereich sollte ein eigenständiges und in sich schlüssiges, einheitliches, einladendes und übersichtliches Entwurfskonzept entstehen.

Versickerung

Alle privaten Oberflächenwässer müssen in den Innenbereichen versickert werden. Versickerungsanlagen müssen, insofern sie äußerlich sichtbar sind, bewusst als Gestaltungselement in den Außenanlagenplan aufgenommen werden und in einem nachvollziehbaren Verhältnis zur Gesamtkonzeption stehen.



erwünscht:

Feuerwehrezufahrt als Bestandteil des Freiraumentwurfes

Feuerweherschließung

Für die Festlegung der Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ der Stadt München. Diese Richtlinien haben einen nachhaltigen Einfluss auf die Gestaltung der inneren Erschließungswege und sind daher rechtzeitig in der Planung zu berücksichtigen. Generell sollten versiegelte Flächen vermieden werden und auf ein notwendiges Minimum reduziert werden; das bedeutet, dass Fußwege und Feuerwehrezufahrten kombiniert werden sollten.

Kinderspielflächen

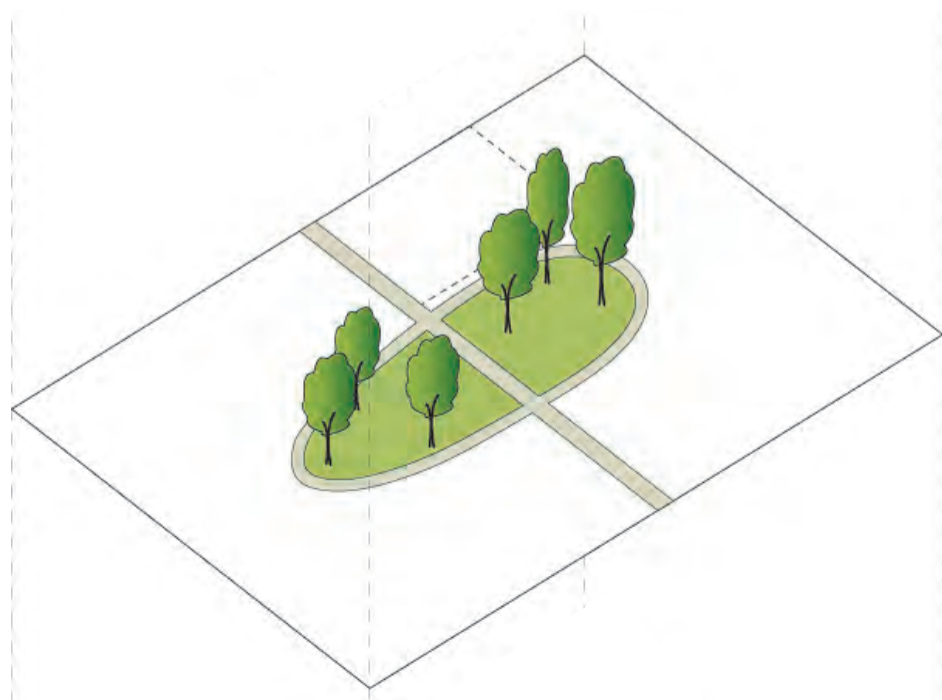
In privaten Gemeinschaftsflächen sind in jedem Fall mind. die nach BayBO notwendigen Spielflächen nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere die allerjüngste Alterskategorie zu berücksichtigen, da diese den geringsten Bewegungsradius hat und gleichzeitig wohnungsnah und kreuzungsfrei mit motorisiertem Verkehr angelegt werden sollten.

Nachbarschaftstreff

Neben Kinderspielflächen sollten Nachbarschaftstreffs insbesondere für ältere Generationen vorgehalten werden.

Bewohnergärten

Wenn die Größe des Innenbereiches es zulässt können hier Bewohnergärten realisiert werden. Diese stehen Geschosswohnungen ohne Privatgarten zur Verfügung. Hier können Bewohner ähnlich wie in einem Schrebergarten Gemüse, Obst, Beeren oder Kräuter zum Eigenbedarf anbauen oder eine private Rasenfläche anlegen. Bewohnergärten sollten in jedem Falle mit einer einheitlichen Hecke von bis zu 1,5 m Höhe umsäumt sein. Gartenhäuschen, Schuppen und andere Einbauten sind nicht zulässig, ausgenommen sind Aufbewahrungsboxen.



Urban Gardening

Die Bewohnergärten können auch ausgeweitet werden zu Flächen für Urban Gardening. Die Bildung von diesbezüglichen Initiativen und Vereinen ist ausdrücklich erwünscht.

Großkronige Bäume

In jedem Baufeld sind Bereiche von substantieller Größe von Unterbauung frei zu halten. Diese Flächen dienen einerseits der Regenwasserversickerung, stehen aber auch insbesondere der Anpflanzung großkroniger Bäume zur Verfügung. Diese Bäume sind ein bedeutender Beitrag zur Erhöhung der Lebensqualität der Baufelder. Die Tatsache, dass die Pflanzen im vollen Grund stehen können ermöglicht den Aufbau einer robusten und nachhaltigen Grünstruktur welche eine wichtige klimatische Bedeutung zu erfüllen hat. Die Auswahl der Baumarten unterliegt dem jeweiligen Entwurfskonzept. Zusätzlich sind Standorte für Großbäume auch auf unterbauten Flächen möglich mit einem fachgerechten Bodenaufbau von 1,20 m.

Gemeinschaftlich genutzte Einbauten / Schuppen

Einbauten mit einer geschlossenen Erscheinung wie überdachte Fahrradstellplätze, Trafo's oder Hausmüllsammelanlagen sind in privaten Gemeinschaftsflächen nicht zulässig. Diese müssen in Gebäudevolumen oder in Tiefgaragenanlagen aufgenommen werden. Für Müll am Tag der Abholung sollte eine geeignete Fläche in der Nähe der Tiefgaragenausfahrten vorgesehen werden. Treffpunkte in Form von Lauben sind in privaten Gemeinschaftsflächen allerdings ausdrücklich erwünscht, wenn sie einen positiven Beitrag zum Nachbarschaftstreff leisten können.

Ganzheitlicher Entwurf mit eigenständigem Charakter

Die hiervor beschriebenen Themenbereiche Versickerung, Feuerweherschließung, Kinderspielplätze, Nachbarschaftstreff, Mietergärten, Einbauten und großkronige Bäume legen eine ganzheitliche Entwurfsaufgabe nahe. Das städtebauliche Konzept erlaubt keine individuelle Herangehensweise bei der Erstellung der privaten Gemeinschaftsflächen. Die jeweiligen Eigentümer eines gemeinsamen Baufeldes müssen für eine gemeinschaftliche Gestaltung und Umsetzung Sorge tragen. Es ist ein einheitliches Gesamtkonzept von einem Landschaftsarchitekten zu erarbeiten.

2.2.5b Dachgarten auf Einzelhandeleinheiten (K7)

Im Quartierszentrum befindet sich eine Sonderfläche der privaten gemeinschaftlichen Freiflächen. Es handelt sich um die Dachterrassenfläche des Baufeldes K7, eine große Freifläche auf den für Einzelhandel genutzten Gewerbeeinheiten. Die Fläche sollte funktional ähnlich der grünen Baufeldinnenbereiche behandelt werden. Sie bietet die Möglichkeit zur Errichtung von privaten Terrassen an angrenzende Geschosswohnungen, die durch Mauern und Hecken von halböffentlichen Bereichen getrennt werden. Es sollten konstruktive Vorkehrungen getroffen werden, die das Anpflanzen von Hecken und das Aufbringen einer Substratschicht von 60cm ermöglichen. Zusätzlich können hier gemeinschaftlich nutzbare Funktionen angesiedelt werden wie z.B. Gewächshaus, Mietergärten, Spielplatzflächen oder Ähnlichem. Die Dachterrasse sollte mit dem angrenzenden Innenbereich des Baufeldes W12 verbunden werden. Dies könnte über Anschüttungen oder Treppenanlagen geschehen.

2.2.5c Sondergrünflächen Schulen, Kitas, Jugendtreff (GB4, GB6, GB7)

Der Entwurf von Sondergrünflächen ist funktional und gestalterisch Teil des Wettbewerbsverfahrens der dazugehörigen Hochbauaufgabe. Ähnlich den privaten Gemeinschaftsflächen sollten die Außenanlagen sich von denen der sie umgebenden Baufelder unterscheiden. Für diese Flächen gilt allerdings auch das Prinzip der klaren Abgrenzung zum anschließenden öffentlichen Raum. Das bedeutet, dass Spiel-, Sport-, und Pausenhofflächen von einer bis 1,50 m hohen Hecke umgeben werden sollten. Toreinfahrten und Grundstückszugänge sollten im Stil des jeweils zugehörigen Hochbaus ausgeführt werden.

2.2.5d Sondergrünfläche Seniorenheim (S02)

Die private Sondergrünfläche des Baufeldes S02 ist insbesondere der Barrierefreiheit und dem sinnvollen Ablauf eines Seniorenwohnheims unterworfen. Der Charakter der Freifläche sollte dabei aber auch einladend und freundlich sein. Die städtebauliche Kubatur schreibt eher die Nutzung eines städtischen Innenhofes oder Gartens vor, der deutliche Blickbeziehungen oder Wegeverbindungen zum umliegenden öffentlichen Straßenraum aufweist. Der Innenhof sollte frei von verkehrlicher Erschließung und gestalterisch hochwertig sein, und die Mobilität von Senioren anregen (Spazierwege, Bänke, Haltestangen, Seniorensportplätze etc.). Rein funktionale Einbauten sind nicht erwünscht, kleine Gebäude zum gemeinschaftlichen Treffen werden ausdrücklich begrüßt.

3.2.6 ABGRENZUNGEN

HECKEN

In Freiam östlich der Aubinger Allee spielen Hecken eine bedeutende Rolle bei der Abgrenzung zwischen (halb-) öffentlichen und intimen, privaten Freiflächen. Neben der deutlichen Markierung einer Privatsphäre schaffen Hecken eine grüne, und gut strukturierte Atmosphäre. Hecken sollten höchstens 1,5 m hoch gehalten werden. Ausgenommen hiervon sind Hecken zu Privatgärten welche bis zu 1,8m hoch werden dürfen.

Als Pflanzensorte stehen die nebenstehenden Gattungen zur Verfügung.



Cornus mas

Blüte-farbe/obst: gelb

Wintergrün: nein



Carpinus betulus

Blüte-farbe/obst: gelb

Wintergrün: nein



Crataegus monogyna

Blüte-farbe/obst: white

Wintergrün: nein



Acer campestre

Blüte-farbe/obst: gelb

Wintergrün: nein



Ilex aquifolium 'J.C. van Tol'

Blüte-farbe/obst: rot

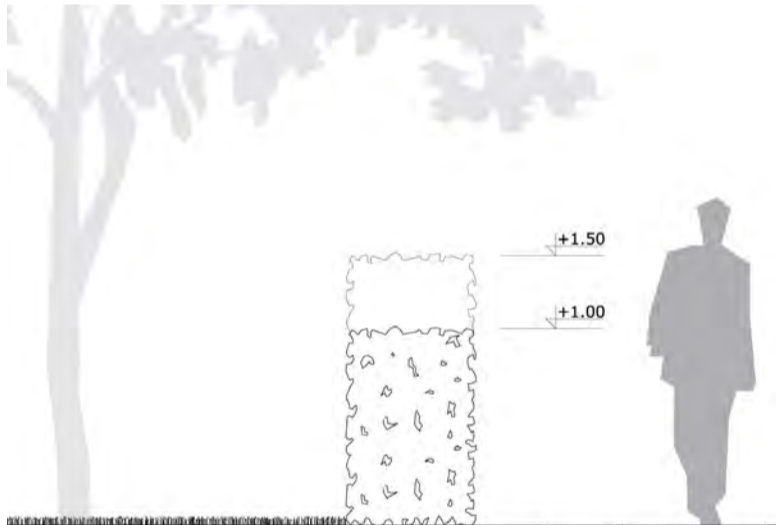
Wintergrün: ja



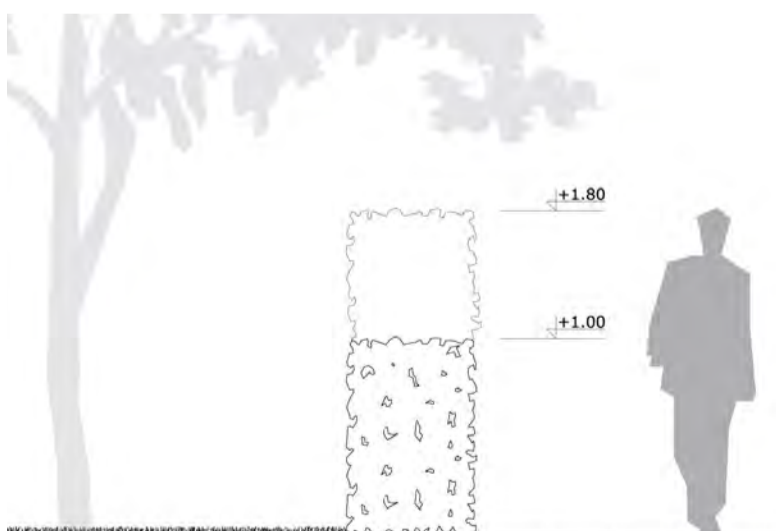
Liguster vulgare

Blüte-farbe/obst: white

Wintergrün: ja



maximale Heckenhöhe im Plangebiet



maximale Heckenhöhe bei Privatgärten

STÜTZMAUERN / ABFANGUNG GELÄNDEUNTERSCHIEDE

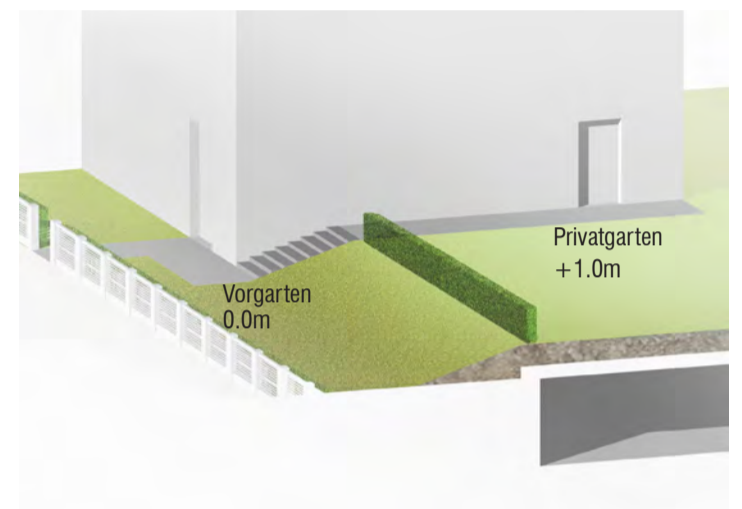
Geländeunterschiede können durch natürliche Böschungen oder Stützmauern überbrückt werden. Die Erscheinung der Mauern und Böschungen sollte jedoch nicht rein technischer Art sein (wie z.B. Sichtbeton oder Porenbetonformsteine). Stützmauern und die Bepflanzung von Böschungen müssen auf das zugehörige architektonische Ensemble abgestimmt sein.

Der Höhenunterschied sollte bei natürlichen Böschungen bis zur Vorderkante der Gebäude abgefangen werden. Stützmauern sollten im Vergleich zur Gebäudevorderkante verspringen

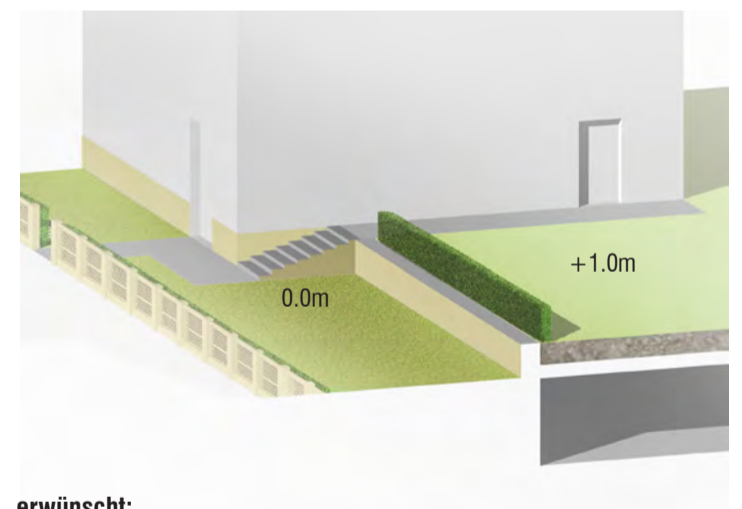
MAUERN UND ZÄUNE ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

Abgrenzungen können im Bereich der Vorgärten beim Übergang vom öffentlichen Raum zum privaten Raum auch mit Mauern artikuliert werden. Die Mauern sollten dann im Stil der jeweiligen dazugehörigen Gebäude entworfen sein und eine Höhe von 70cm nicht überschreiten. Mauern können auch mit Hecken kombiniert eingesetzt werden. Einzelne Pfeiler oder Tore dürfen die minimale Höhe übersteigen.

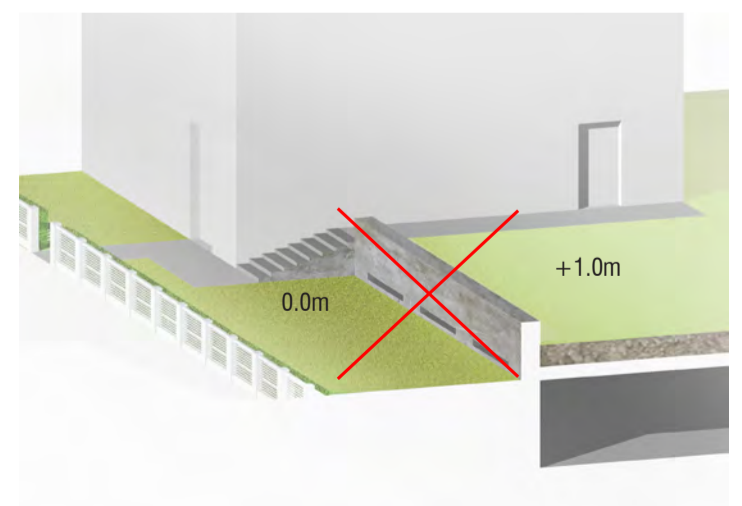
Zäune dürfen nur in Kombination mit Mauern eingesetzt werden und ebenfalls eine Höhe von 70cm nicht überschreiten. Die Materialwahl für Zäune ist frei, jedoch sollten diese im Gegensatz zu den Mauern transparent gestaltet sein.



erwünscht:
natürliche Böschung



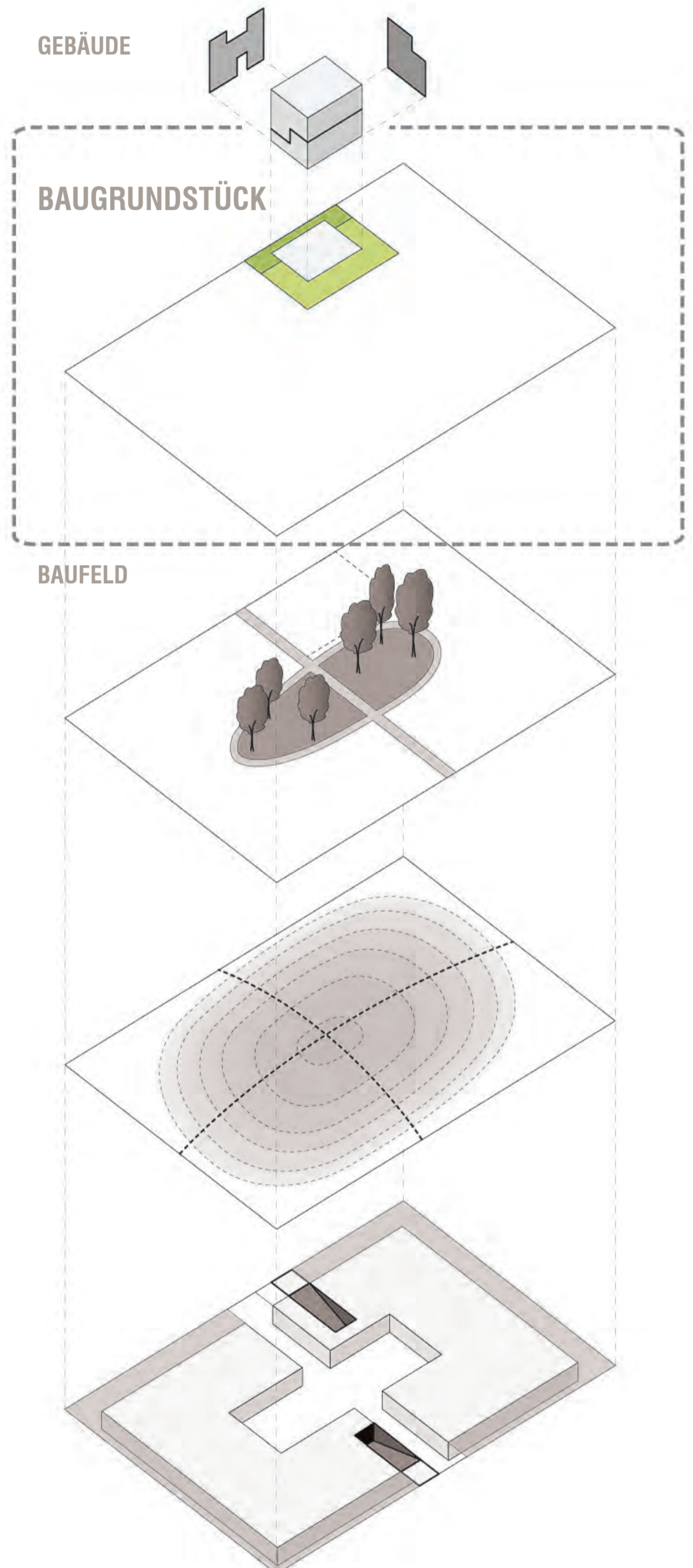
erwünscht:
gleiche Materialwahl bei Stützmauern, Kombination mit Bepflanzung



unerwünscht:
ungestaltete Stützmauern, Abluftgitter TG in Sicht

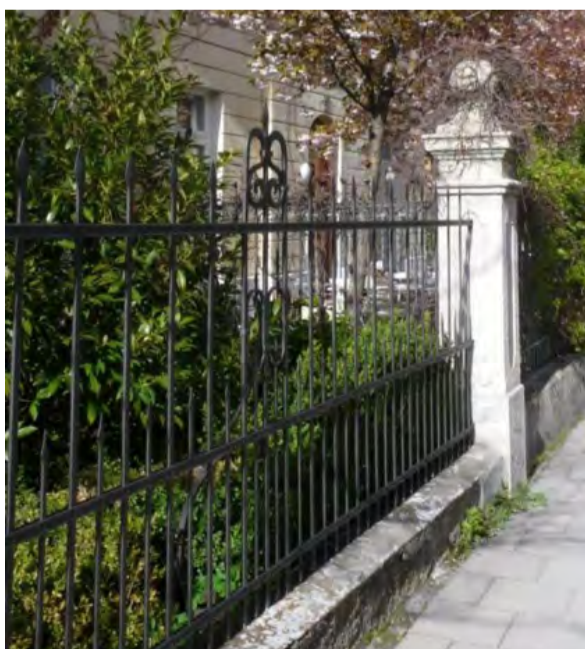
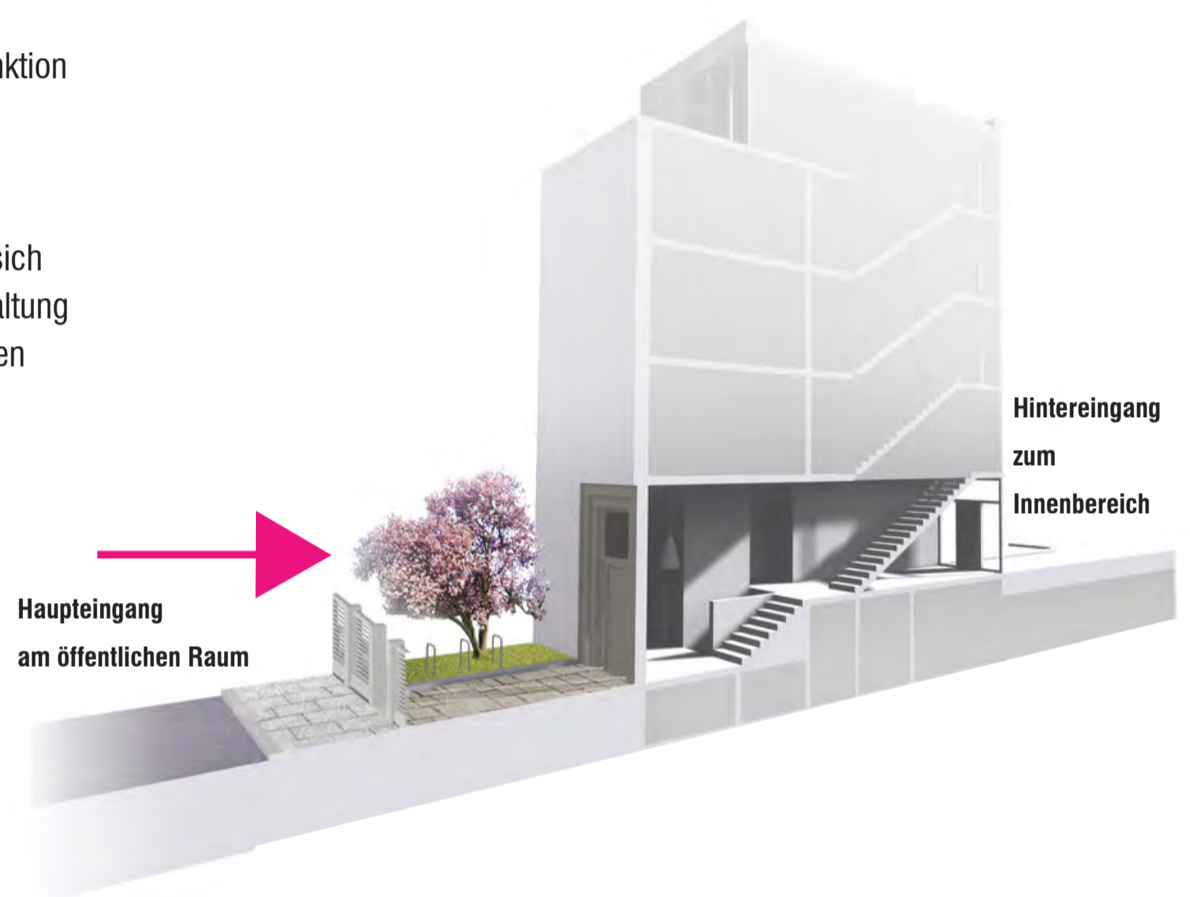
3.3 BAUGRUNDSTÜCK

In diesem Kapitel werden die Gestaltungsregeln für das direkte private Umfeld eines Gebäudes erörtert. Im Wohngebiet östlich der Aubinger Allee werden die meisten Wohngebäude mit Vorgärten versehen. Entlang der Aubinger Allee, im Quartierszentrum, bei Gebäuden mit Sonderfunktionen und Mischnutzung werden separate Gestaltungselemente wie Hochparterre, Arkaden und Schaufensterflächen eingesetzt. Der Gestaltung des direkten privaten Wohnumfeldes kommen zwei Funktionen zu: Einerseits schaffen Vorgärten und Hochparterre einen Abstand und eine klare Schwelle zwischen dem öffentlichen Raum und dem intimen Wohnbereich eines Gebäudes. Zum anderen laden Schaufenster und Arkaden zum schlendern ein, machen Kunden neugierig und führen diese in Geschäfte und Restaurants. Sie betonen zudem den Charakter eines Quartierszentrums.



3.3.1 ADRESSBILDUNG

Der Eingangsbereich eines Gebäudes trägt neben seiner Funktion zur Ausstrahlung bei: hier werden Besucher willkommen geheißen, hier entsteht der erste Eindruck einer Adresse. Deshalb sind Gebäudezugänge deutlich dem angrenzenden öffentlichen Raum zugewandt. Vom Straßenraum aus hebt sich der Eingangsbereich durch Überhöhung und auffällige Gestaltung hervor. Hausnummern, Briefkasten- und Gegensprechanlagen sind bewusst als Ensemble gestaltet.



Beispiel Einfriedungen in Gern und Neuhausen

3.3.2 VORGÄRTEN/ VORZONEN

VORGÄRTEN

Viele Grundstücke werden mit einem Vorgarten versehen. Vorgärten sind einem Gebäude zugeordnete repräsentative gemeinschaftliche Grünflächen und dementsprechend zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorgartenflächen erweitern optisch die grüne Atmosphäre von Freiham Nord, sie schaffen Privatheit und repräsentieren die Gemeinschaft der Bewohner eines Gebäudes. Hohe Einbauten, überdachte Fahrradstellplatzanlagen sowie Abfallsammelstellen sind nicht erlaubt.

Die Bepflanzung der Vorgärten verstärkt den öffentlichen Strassenraum der Alleen sowie den Gartenstadtcharakter. Deshalb sind im ausreichendem Maße mittelgroße und kleine Bäume anzupflanzen. Die Anordnung der Bäume kann frei gewählt werden, in Abstimmung mit den Erfordernissen des Brandschutzes. Auch Baumgruppen sind zulässig.

Vorgärten werden vom öffentlichen Raum mit einer Mauer, einem Zaun und/ oder einer Hecke getrennt. Zusätzlich können Hauseingänge mit einem Tor versehen werden. Zäune, Mauern und Tore werden als gestalterische Einheit mit dem jeweiligen Gebäude verstanden. Dies bedeutet, dass das jeweilige Entwurfsbüro für den Hochbau auch gestalterische Aussagen zur Einfriedung treffen muss.



HOCHPARTERRE

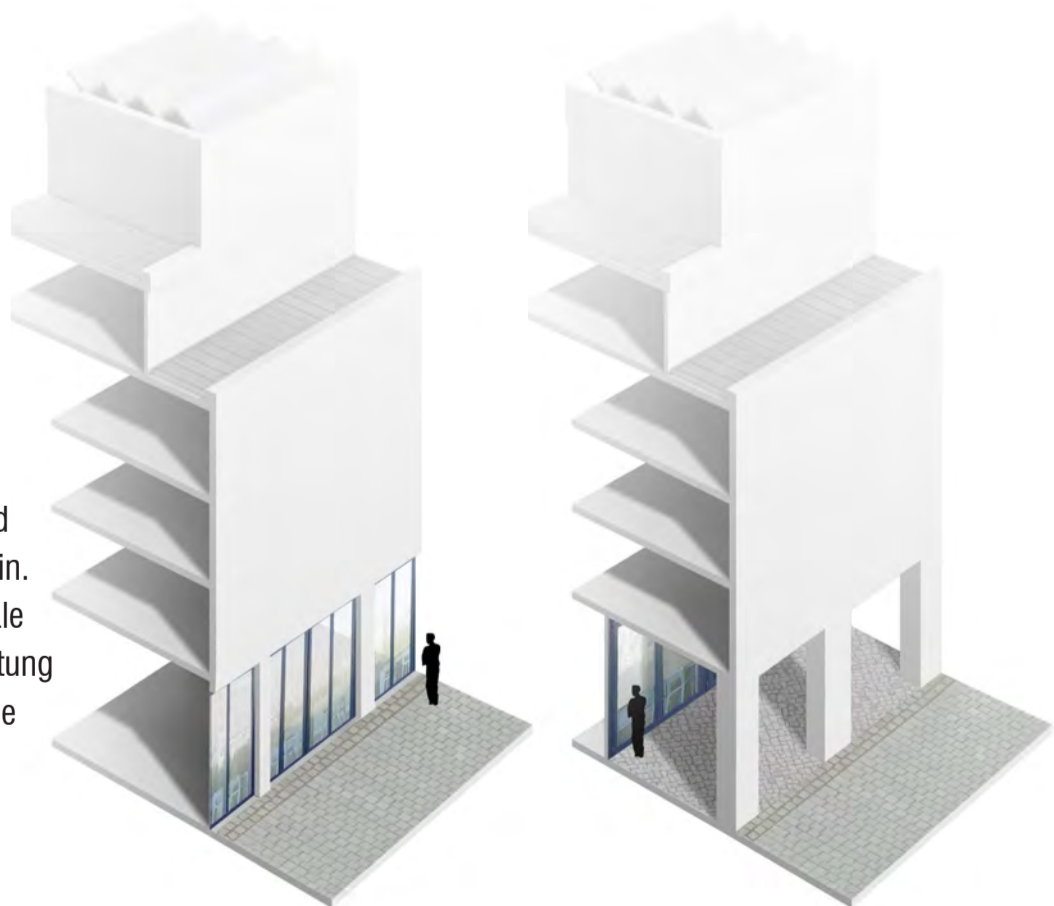
Entlang der Aubinger Allee werden Gebäude mit Wohnnutzung im Erdgeschoss mit einem Hochparterre versehen. Das Hochparterre schafft eine räumliche Trennung zwischen dem öffentlichen Straßenniveau des Gehweges und schutzbedürftigen privaten Wohn- und Freibereichen. Die Erdgeschosswohnungen befinden sich in der Regel 1m über dem Gehwegniveau.

AUSLAGEN UND SCHAUFENSTER

Im Quartierszentrum entlang der Aubinger Allee und um den zentralen Platz befinden sich Ladenlokale und Restaurants. Die Fassaden der Auslagen und Schaufenster sollten so einladend und transparent wie möglich gestaltet sein. Auch für große Einzelhandelseinheiten und Vollsortimenter gilt eine maximale Öffnung der Fassaden in Richtung des öffentlichen Raumes zur Gewährleistung der Blickbeziehung von innen nach außen und der Belichtung. Geschlossene Fassaden sind nicht erwünscht.

ARKADEN AM QUARTIERSZENTRUM

Gebäude am Quartierszentrum werden mit Arkaden versehen die den Zentrumscharakter betonen. Arkaden müssen mindestens die Höhe der angrenzenden Ladenlokale haben und einladend gestaltet sein. Die Materialisierung aller Sichtelemente müssen in hochwertigem Material wie Naturstein, verputzt oder Holz ausgeführt werden.



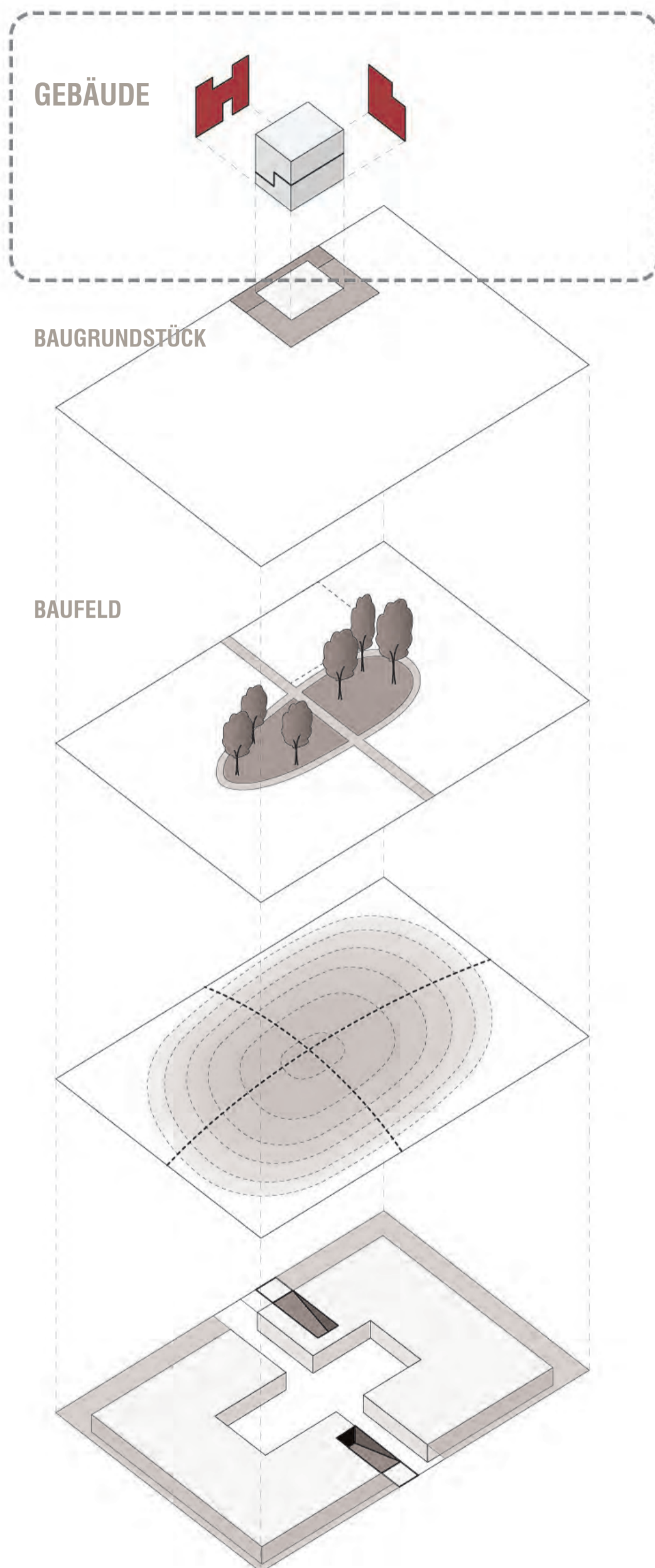
3.3.3 PRIVATGÄRTEN

Erdgeschosswohnungen sind so weit wie möglich einfamilienhausähnlich auszuführen. Das bedeutet, dass eine Erdgeschosswohnung über einen eigenen Zugang vom öffentlichen Raum und einen Privatgarten im Blockinnenbereich verfügt. Während der straßenseitige Zugang den gemeinschaftlichen Vorgarten durchquert, befindet sich neben oder hinter dem Gebäudevolumen ein privater Gartenbereich auf der Tiefgaragenanlage. Einbauten wie Gartenhäuschen sind nicht erlaubt. Privatgärten werden aus Sichtschutzgründen mit Hecken umgeben, deren Höhe maximal 1,80 m beträgt. Einheitliche Hecken werden vor Erstbezug vom Investor als integraler Bestandteil einer Wohneinheit erstellt werden.



3.4 GEBÄUDE

In diesem Kapitel werden hochbaurelevante Gestaltungsregeln beschrieben, die sich mit der Kubatur und dem Volumen eines Gebäudes befassen. Für den Entwurf der Wohngebäude östlich der Aubinger Allee gilt das Prinzip der gestalterischen Freiheit, die eine Einheit in Vielfalt entstehen lassen soll. Die Gestaltungsregeln für die Gebäudegliederung befassen sich daher nicht mit geschmacklich bestimmten, festgezurrtten architektonischen Stilfragen, sondern mit stadträumlich relevanten Fragestellungen. Obschon Vielfalt ausdrücklich erwünscht ist, nehmen die Regeln zur Gebäudegliederung und zur Gebäudegestaltung eine wichtige Position ein, um zu verhindern, dass ein übertrieben buntes und zu heterogenes Viertel entsteht.



3.4.1 GEBÄUDEGLIEDERUNG

GESCHOSSHÖHEN

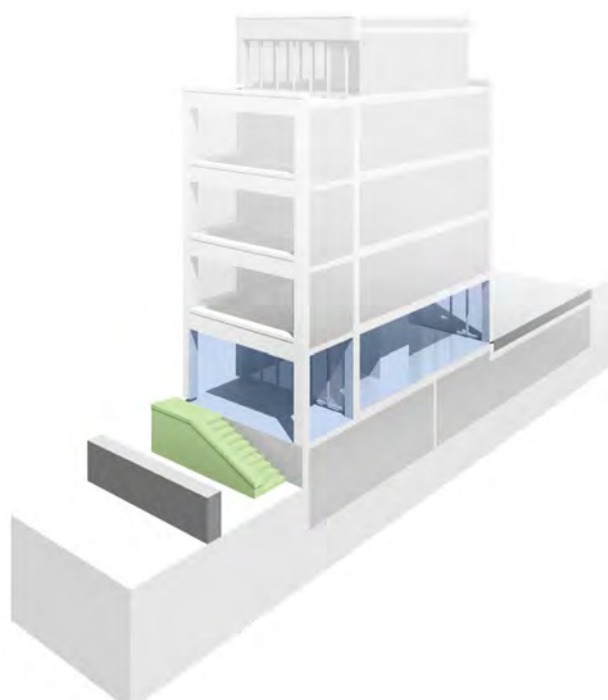
Mit Ausnahme der Ladenlokale und mit Sonderfunktionen belegten Gebäude sind Erdgeschosslagen gegenüber dem öffentlichen Raum erhöht. Wünschenswert wäre es, zusätzlich zu der räumlichen Erhöhung Erdgeschosse im Lichten 50cm höher zu realisieren als die oberen Folgegeschosse. Dies erhöht insbesondere die Wohnqualität im Erdgeschoss.

HOCHPARTERRE / ERDGESCHOSS / SPLIT LEVEL

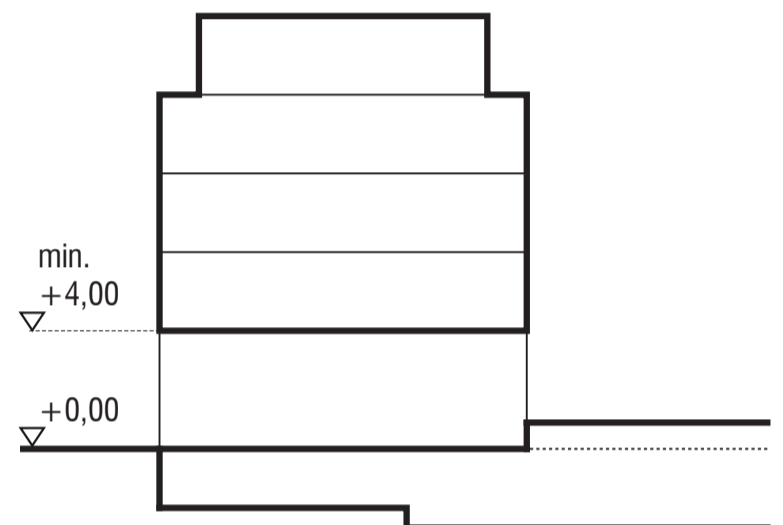
In Freiham Nord werden die meisten Gebäude mit einem Hochparterre versehen. Die Eingangshallen der Freihamer Gebäude sind barrierefrei zu erreichen. Fahrstühle garantieren den weiteren hindernisfreien Zugang zu Wohneinheiten. Da die Baufeldinnenbereiche erhöht sind, und mit Fuß- und Radwegen durchzogen werden, ist eine barrierefreie rückwärtige Erschließung der einfamilienhausähnlichen Erdgeschosswohnungen auch ohne Fahrstuhlnutzung gewährleistet. Im Sockelbereich gelegene Geschäfte, die Senioreneinrichtung, Kirchen und Schulen sind im Erdgeschoss ebenerdig erreichbar.

ERDGESCHOSSNUTZUNG

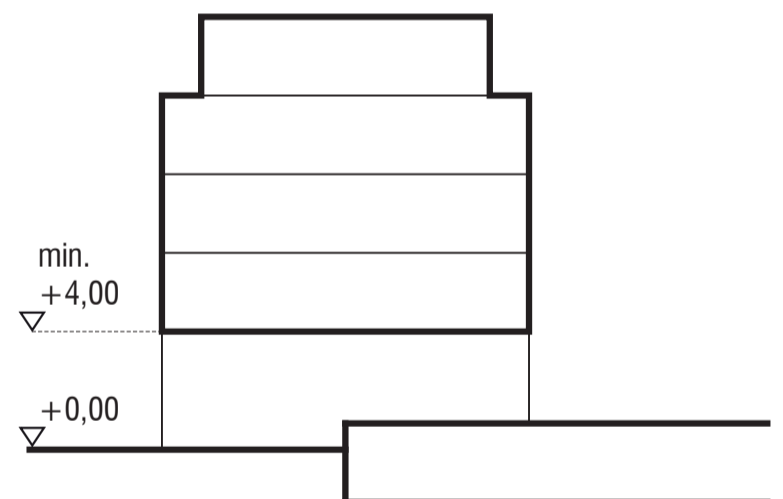
Zwischen den Geschosshöhen, der Hochparterre und der Nutzung im Erdgeschoss besteht ein Zusammenhang. Das Spiel zwischen hohem Ladenlokal, erhöhtem Erdgeschoss oder interner Splitlevelnutzung erhöhen die Vielfalt an Grundrissen und Ideenreichtum im Wohngebiet östlich der Aubinger Allee.



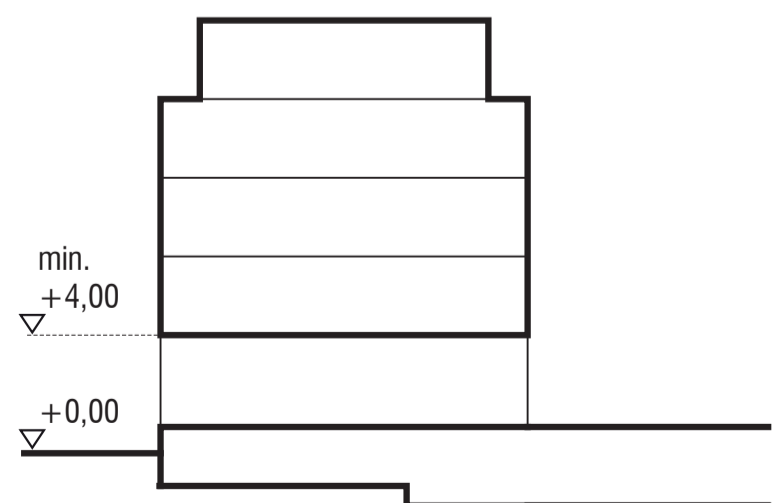
Hochparterre und privater Zugang



erhöhtes EG (Handel)



Splitlevel



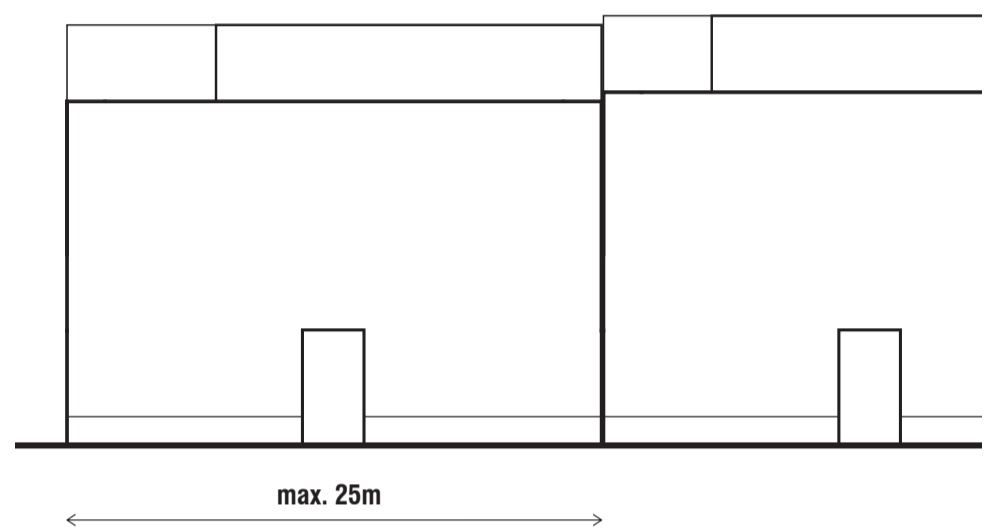
Hochparterre

KLEINTEILIGKEIT

Der Charakter eines vielfältigen Viertels wird betont durch die Varianz von Gebäudehöhen sowie einer kleinteiligen Fassadengliederung. Vor- und Rücksprünge von Gebäuden sind ausdrücklich erwünscht.

FASSADENBREITE

Fassadenfronten sollten rhythmisch gegliedert sein. Die Breite einer Fassadeneinheit darf daher 25m nicht überschreiten. So wird sichergestellt, dass zwischen zwei Fassadenflächen deutlich sichtbare Fugen entstehen. Dies gilt insbesondere beim Gebäudetyp der Randbebauung. Atrium-, Punkt- und Stadthäuser sind von dieser Regel ausgenommen.



EINGANGSBEREICH

Gebäude in Freiham erhalten einladende, großzügig entworfene Eingangsbereiche. Der Eingang ist der Moment des Willkommenheißen und des ersten Eindrucks eines Gebäudes. Eingangshallen sind bevorzugt überhöht und mit Blickbeziehungen durch Lufträume zu gestalten. Die Eingangsbereiche bieten sowohl vom öffentlichen Raum aus als auch von Baufeldinnenbereichen Zugang zu den Gebäuden. Atriumhäuser, Geschäftshäuser, Schulen, Kirchen, Senioreneinrichtungen, Kitas und gemeinschaftliche Einrichtungen sind von der beidseitigen Erschließung ausgenommen.



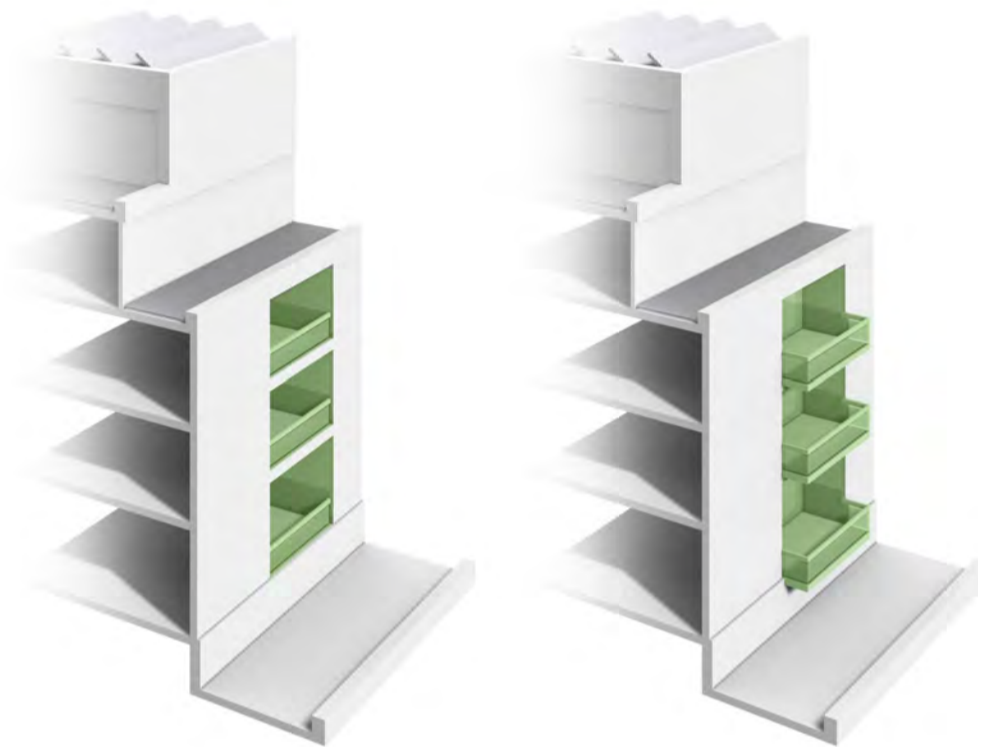
FASSADENGLIEDERUNG

Die Fassadengliederung ergibt sich aus der Kombination der unterschiedlichen Gestaltungsregeln. Die mehrfache Wiederholung eines Fassadentyps auf nebeneinander liegenden Gebäudeeinheiten ist zu vermeiden. Nebeneinander liegende Fassaden müssen sich unterscheiden. Der Einsatz unterschiedlicher Farben bei gleicher Fassade und gleichem Grundriss reicht nicht aus. Die Vielfalt im Grundriss muss in der Fassade abzulesen sein.

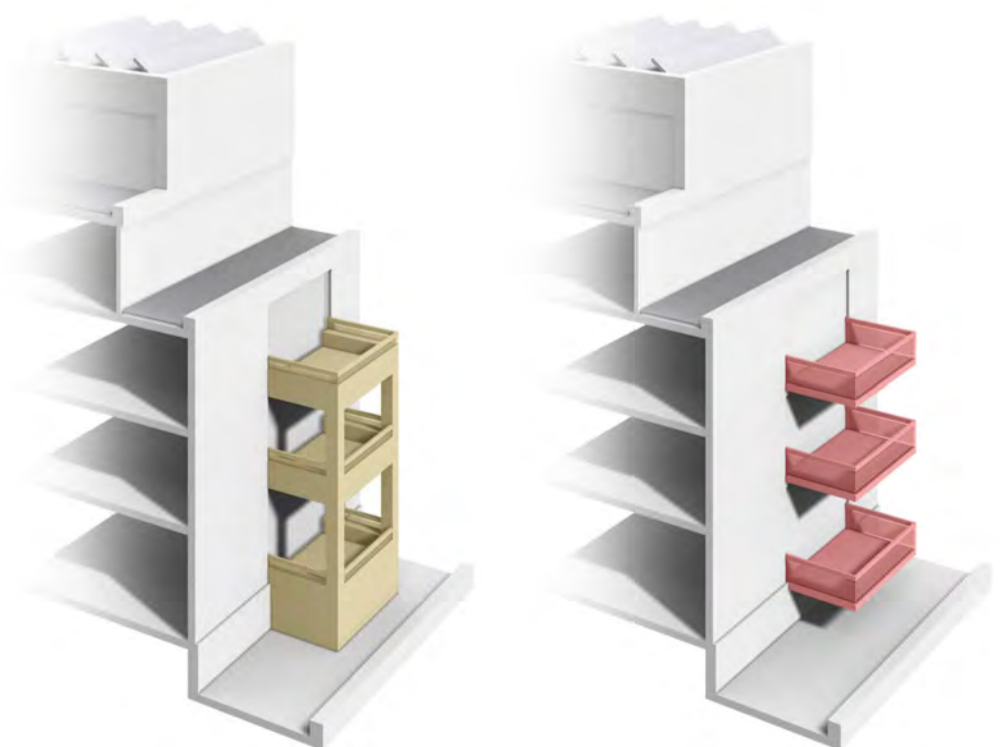
PRIVATE FREIBEREICHE

Neben den im Erdgeschoss befindlichen Privatgärten erhält jede Wohneinheit im Obergeschoss einen eigenen Freibereich. Private Freibereiche, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, dürfen entweder als Loggia oder als halb in das Gebäudevolumen integrierter Balkon ausgeführt werden. Deren lichte Tiefe sollte minimal 1,70m betragen.

Balkone dürfen an der Seite des öffentlichen Raumes maximal 1m über die Hauptfassadenfront auskragen. Angesetzte Balkone sind hier nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden private Freiräume von Passivhäusern. In diesem Falle darf eine Gruppe mehrerer übereinander angeordneter Balkone als eine Einheit dem Hauptgebäudevolumen vorgelagert werden.



Balkone nur im Innenbereich erlaubt



Ausnahme Passivhaus

Balkone nur im Innenbereich erlaubt

3.4.2 GEBÄUDEGESTALTUNG

Gebäudegestaltung

Das Kapitel der Gebäudegestaltung beschäftigt sich mit den sichtbaren Oberflächen eines Gebäudes und damit mit der sinnlichen Ausstrahlung seiner Hülle. Die Gebäudegestaltung ist für die Patina und die Halbwertszeit von großer Bedeutung. Zudem schafft eine bewusste Wahl Beziehungen mit dem bestehenden Stadtgefüge.

Materialwahl

Die Fassadenmaterialwahl für das Wohnen östlich der Aubinger Allee wird von einem Kanon ortsüblicher Bayerischer Materialien mit natürlicher Ausstrahlung bestimmt. Die Wohngebäude östlich der Aubinger Allee müssen im Laufe der Jahre eine Patina bekommen können, die ihre Wertigkeit erhöht. Neben hauptsächlich Putzfassaden können sie daher im Klinkermauerwerk ausgeführt werden. Sockelbereiche, Balkone, Loggien, Dachaufbauten und ähnliche Bauteile können mit Naturstein, Sichtbeton, Holz, Stahl oder Glas verkleidet und erstellt werden.

Bauten mit Sonderfunktionen sollten womöglich mit roten Klinkern (oder mit Applikationen roter Klinkerflächen) ausgeführt werden. Viele öffentliche Bauten und Kirchen Münchens sind als Backsteingebäude erstellt worden.

Kunststoff, Aluminium oder Faserzement Verbundstoffe sind als Fassadenmaterial unerwünscht. Dies gilt auch für Haustüren und Fensterrahmen.

Farbwahl

Die Farbpalette für die Gebäude östlich der Aubinger Allee ist zurückhaltend und ortsgebunden. Neben hauptsächlich hellen, pastellenen, warmen Grundfarben werden auch einige Gebäude oder Gebäudeteile in dunkleren Farbtönen erwartet. Auch die dunkle Farbfamilie ist wenig gesättigt. Für Sonderfunktionen und Gebäude in exponierter Lage wird ein warmer roter Farbton angegeben. Die Rot-töne tendieren zu warmen Erdfarben und sollten keine Signalwirkung entwickeln. Die rote Farbe ist den Klinkerbauten vorenthalten. Beim Einsatz dunkler oder roter Farben sollte die endgültige Farbwahl einem unabhängigen Gestaltungsgremium vorgelegt werden um zu verhindern, dass Teile des Viertels zu stark in eine bestimmte Farbrichtung tendieren.

Nebenhin zeigt die Farbpalette ein Hauptvorkommen von hellen, dezenten Cremetönen, die in der RAL-Farbpalette den Tönen Cremeweiss, Grauweiss oder Hellelfenbein ähneln.

In geringerem Anteil können auch dunklere, warme Grautöne vorkommen, ähnlich der Töne Graphitgrau, Kieselgrau, Steingrau oder Beigegräu. Gut denkbar sind vor allem bei Backsteingebäuden warme Rottöne, wie Rubinrot, Braunrot oder Beigerot.

Unerwünscht sind reine Signalfarben oder andere stark hervorstechende, künstliche Farben.



Referenz Backstein bei Sonderbauten: Alter Peter, München

HAUPTVORKOMMEN



Putz



Holz in Naturtönen

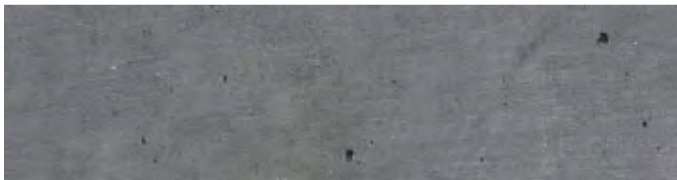
SONDERVORKOMMEN



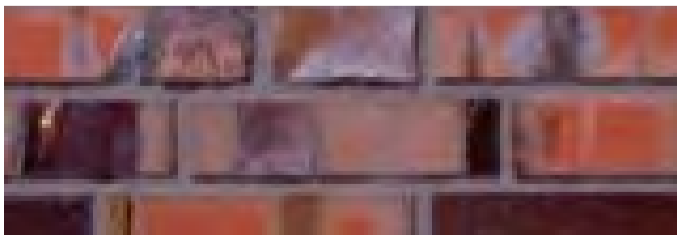
Glas



Sichtbeton



Naturstein



Backstein

Hauptmaterialien und ihr Vorkommen

HELLE, DEZENTE CREMETÖNE
Z.B. CREMEWEISS, GRAUWEISS, HELLELFENBEIN

DUNKLE, WARME GRAUTÖNE, Z.B. GRAPHITGRAU,
KIESELGRAU, STEINGRAU, BEIGEGRU

WARME ROTTÖNE, Z.B. RUBINROT,
BRAUNROT, BEIGEROT



Farbpalette

3.4.3 DACHNUTZUNG

Eine gegliederte und aufgelockerte Dachlandschaft zeichnet Freiham Nord aus. Die aktive Nutzung der Dachflächen wird ausdrücklich befürwortet.

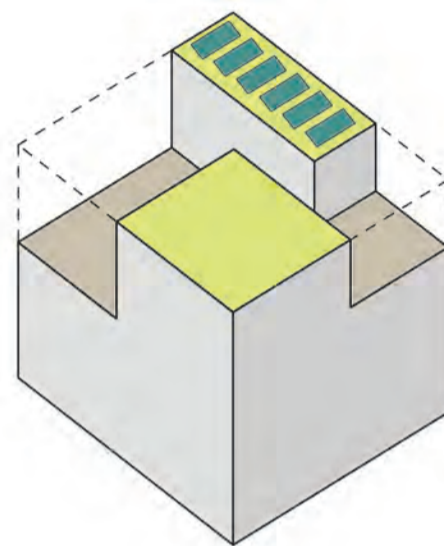
Eine Begrünung der Dächer ist aus ökologischer Sicht immer anzuwenden. Für das Wohnen östlich der Aubinger Allee gilt, dass Dachflächen möglichst im gleichen Anteil der gemeinschaftlichen/privaten Freiraumnutzung sowie der Solarnutzung bzw. dem Anlegen von Gründächern zur Verfügung stehen.

Lage Dachgeschosse

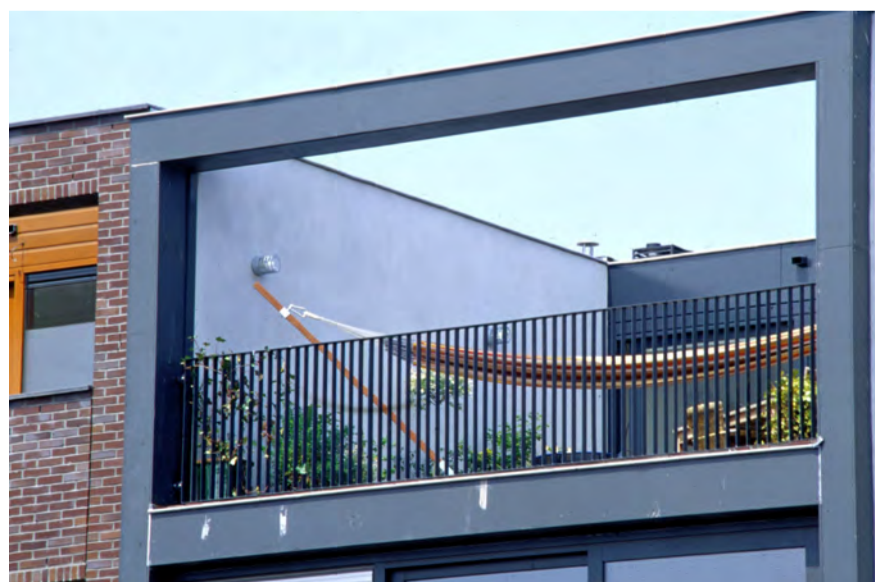
Freiham östlich der Aubinger Allee lebt von einer lebendigen Silhouette aufgrund der Ausformulierung seiner Dachlandschaft. Dachgeschosse orientieren sich stets an zwei Fassadenflächen einer Gebäudeeinheit. Das bedeutet, dass klassische Staffelgeschosse mit einem allseitigen Abstand zur Fassadenfläche im Wohngebiet östlich der Aubinger Allee nicht vorkommen. Ein Dachgeschoss darf höchstens die Hälfte der dem aufgehenden Gebäude zugeordneten Grundfläche betragen. Dachausstiege sind möglichst mit dem Gebäudevolumen zu kombinieren und sollten nicht einzeln stehen. Brüstungen sind Bestandteil des Entwurfes.

Solaranlagen und Gründächer

Die Dächer von Dachgeschossen werden grundsätzlich mit Dachbegrünung versehen. Wahlweise können diese mit Solaranlagen für Photovoltaik ergänzt werden. Dachränder sollten überhöht werden und dadurch technische Anlagen verbergen, sodass diese vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.



Beispiel gemeinschaftlich genutzter Dachgarten, Woerden, NL (West8)



Beispiel privater Dachgarten, Borneo Sporenburg, Amsterdam, NL

3.5 BAUFELDPÄSSE

Mit den Baufeldpässen werden städtebaulich relevante räumliche Regeln für jedes Baufeld aufgestellt. Die Regeln sind, insofern sie nicht im Bebauungsplan verankert sind, als Richtschnur zu verstehen, die den gewünschten stadträumlichen Effekt einer konkreten Situation erläutern. Mit den Gebäudepässen werden Gestaltungsprinzipien genauer erläutert. Die Gebäudepässe sind nicht rechtlich bindend und ersetzen in keinem Fall im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen.

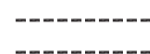
BEBAUUNG



GESCHLOSSENE BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE



GEBÄUDELÜCKE



EINZELGEBÄUDE



ZWINGENDE FLUCHTLINIE



EINGANG TIEFGARAGE



EINGANG GEBÄUDE



BESONDERES GEBÄUDE



HOCHPUNKT



SONDERFUNKTION

FREIFLÄCHEN



PFLANZSTÄNDE OHNE TG- UNTERBAUUNG



ÜBERBRÜCKUNG HÖHENUNTERSCHIED

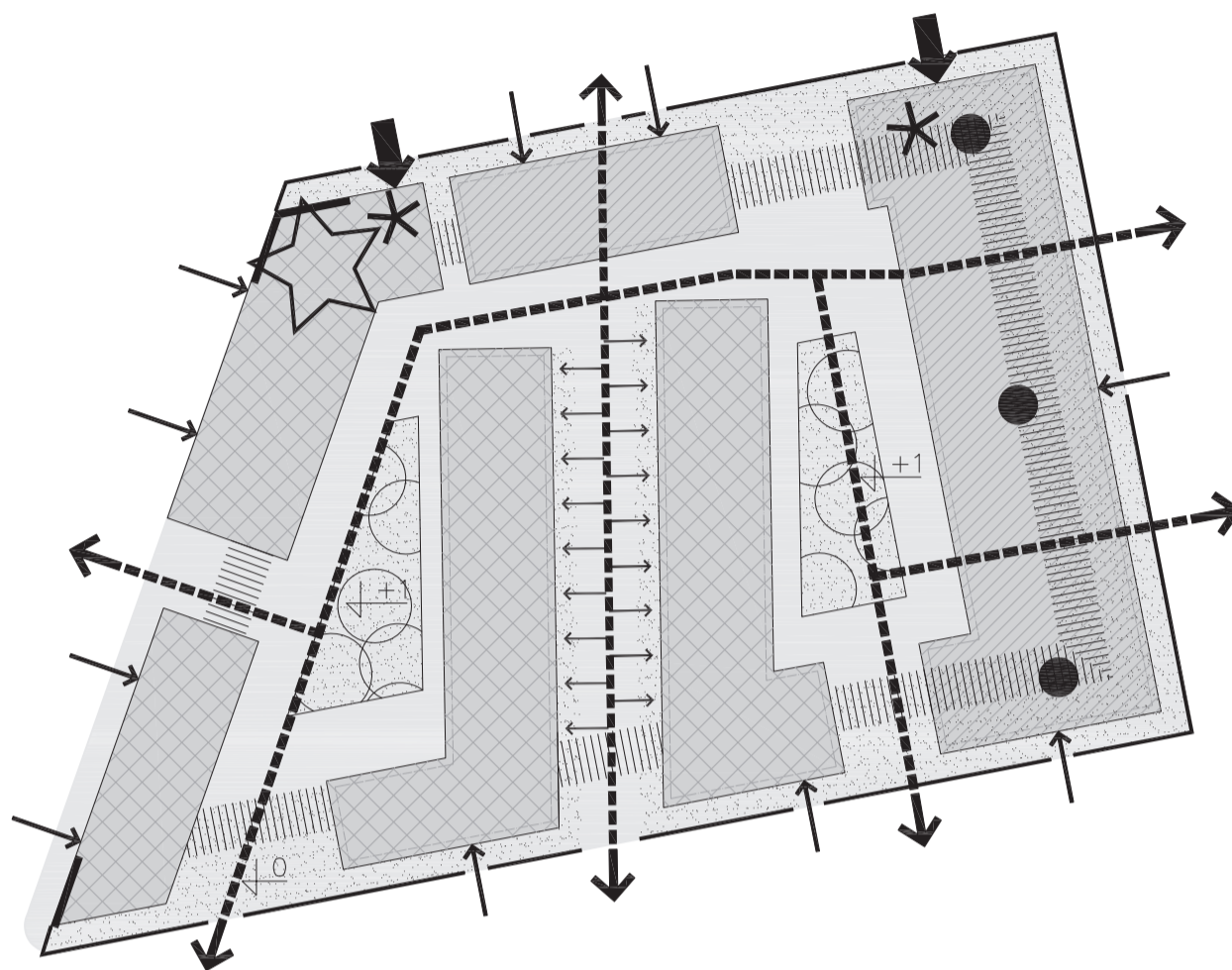


DURCHWEGUNG

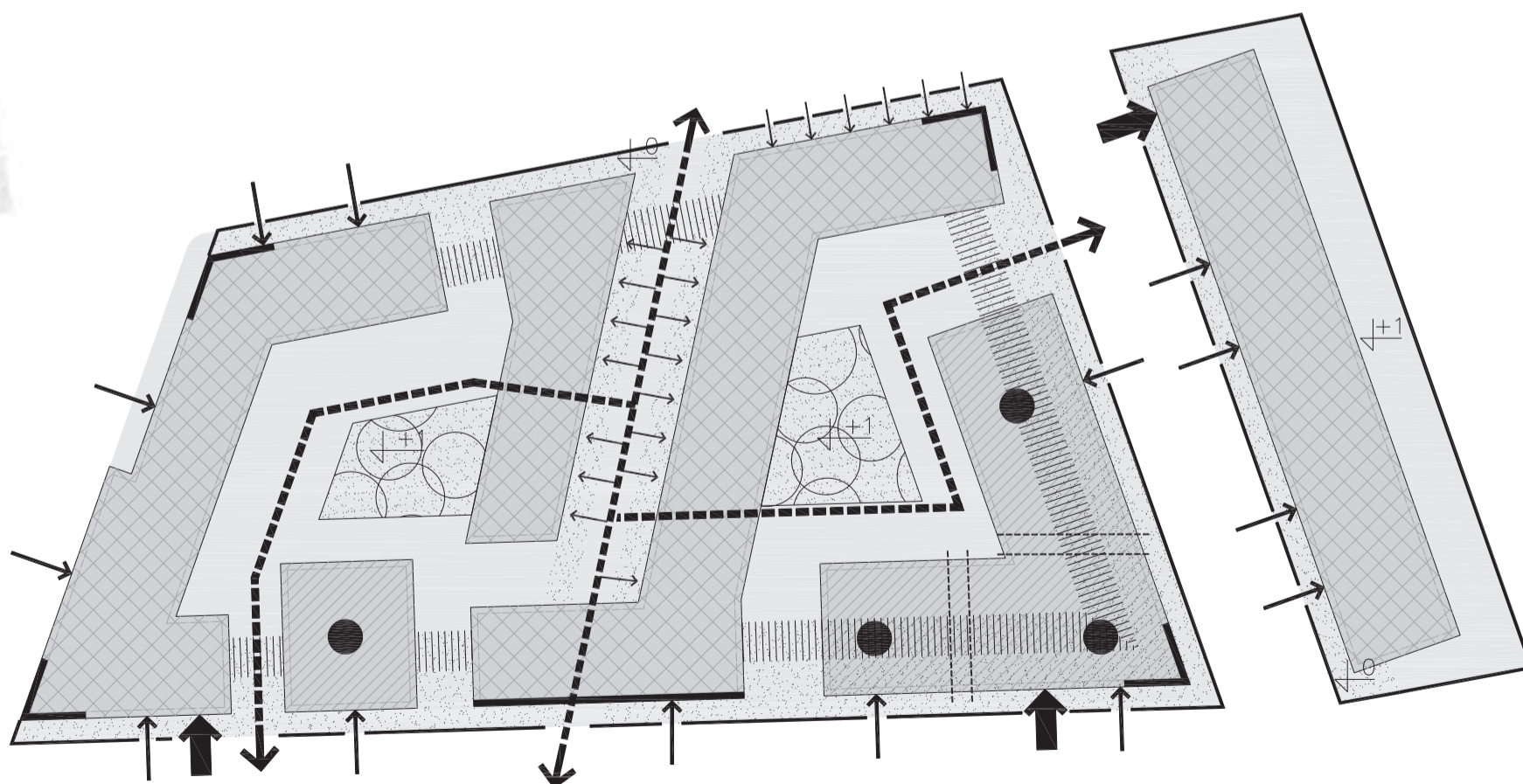


VORGARTEN

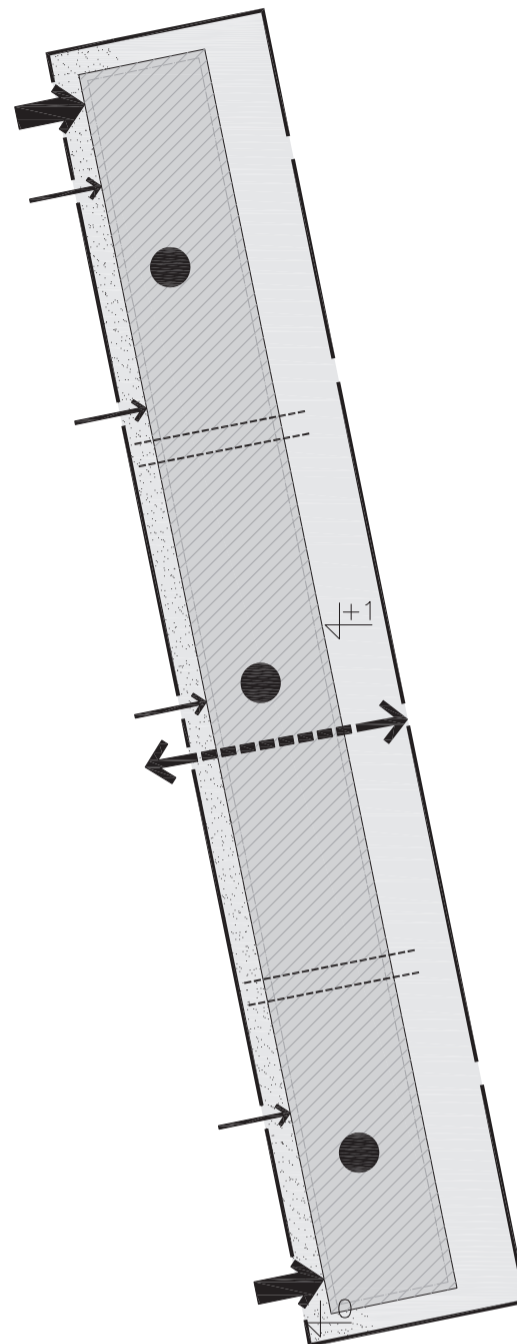
BAUFELDPASS W1













BAUFELDPASS W2 / W3







BAUFELDPASS W6



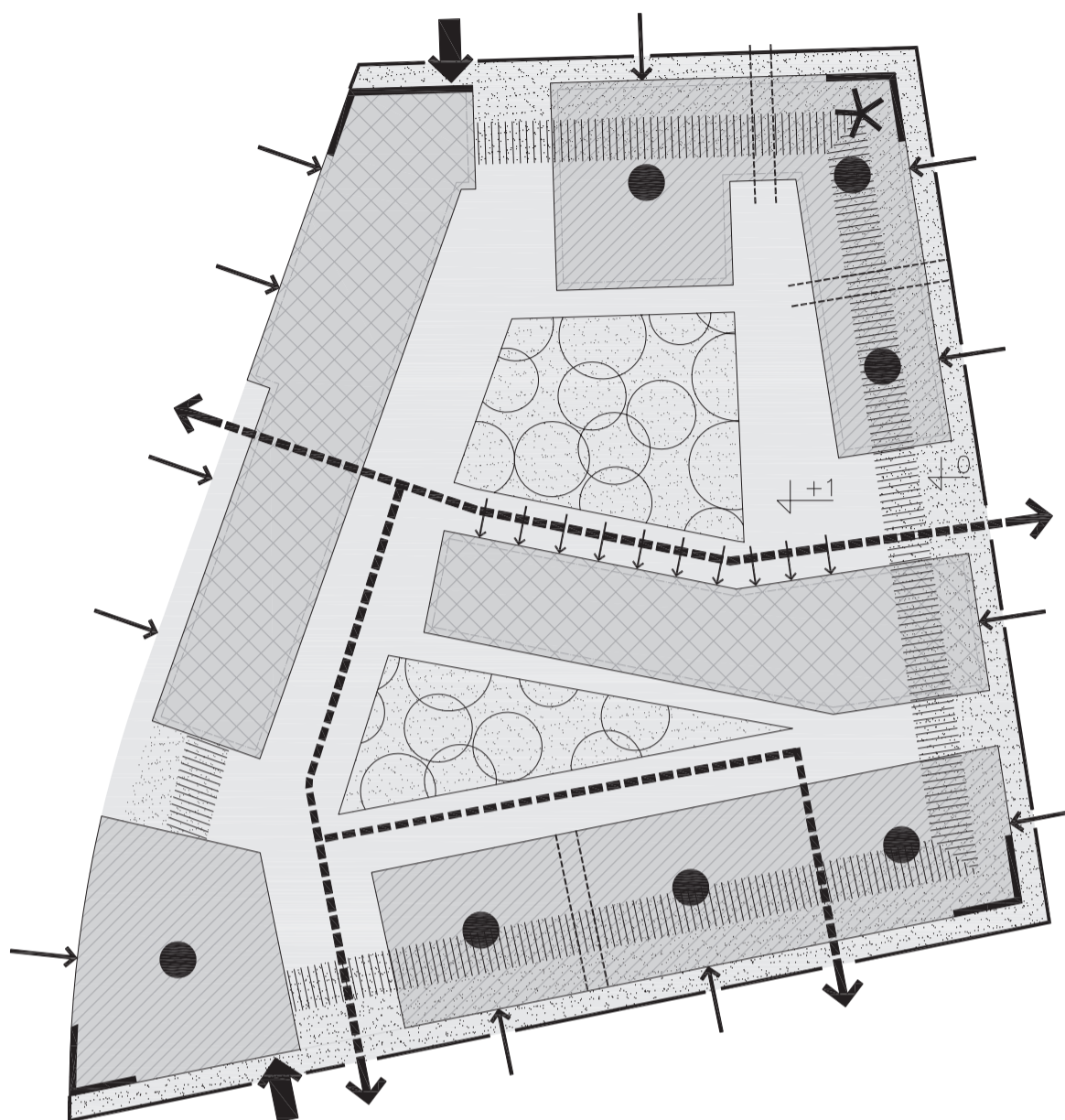
BEBAUUNG

-  GESCHLOSSENE BAUWEISE
-  OFFENE BAUWEISE
-  GEBÄUDELÜCKE
-  EINZELGEBÄUDE
-  ZWINGENDE FLUCHTLINIE
-  EINGANG TIEFGARAGE
-  EINGANG GEBÄUDE
-  BESONDERES GEBÄUDE
-  HOCHPUNKT
-  SONDERFUNKTION

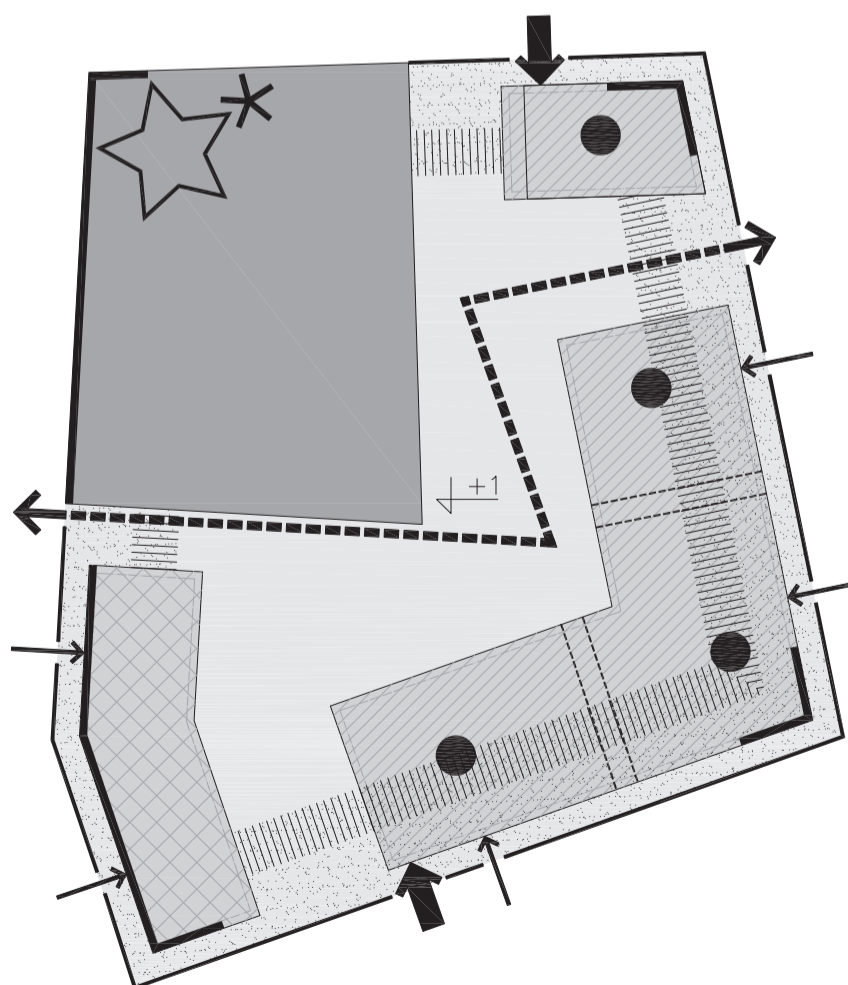
FREIFLÄCHEN

-  PFLANZSTÄNDE OHNE TG- UNTERBAUUNG
-  ÜBERBRÜCKUNG HÖHENUNTERSCHIED
-  DURCHWEGUNG
-  VORGARTEN

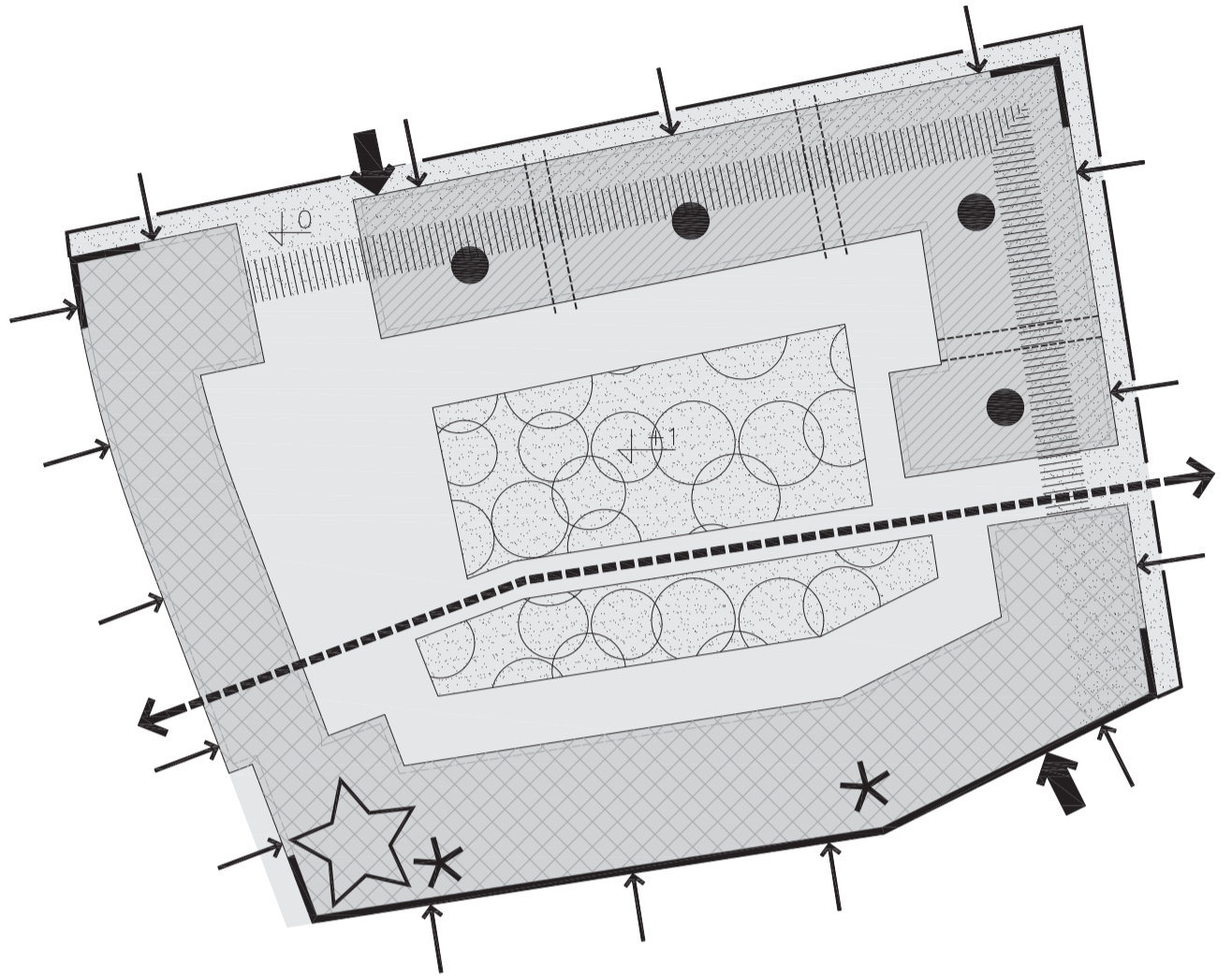
BAUFELDPASS W4



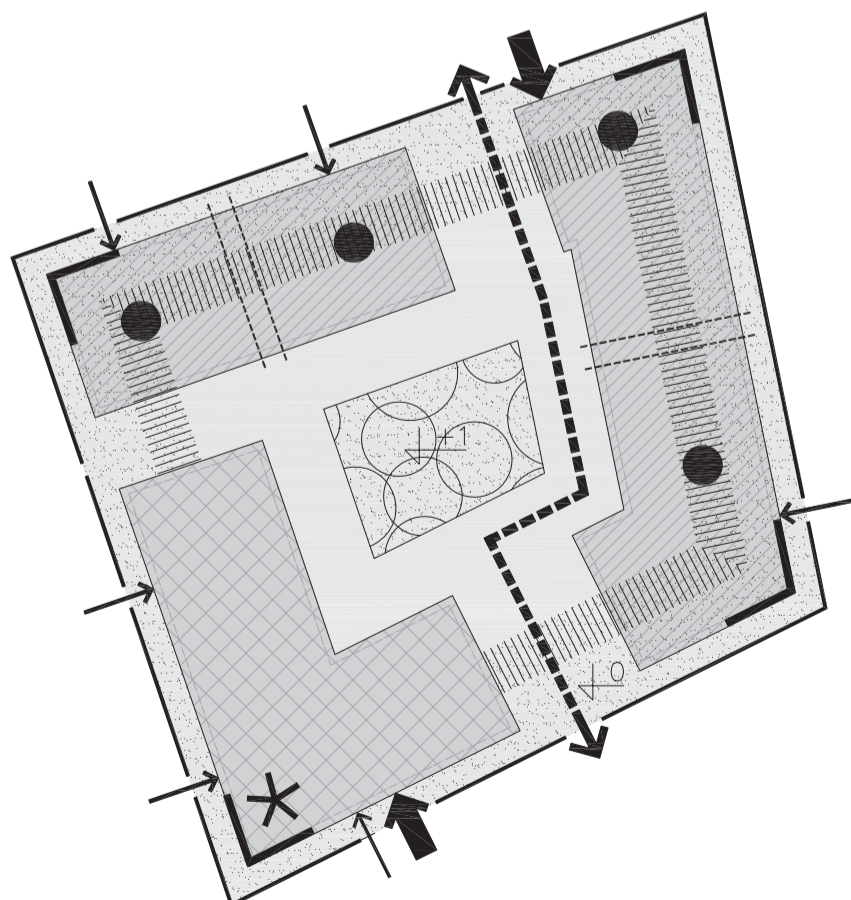
BAUFELDPASS W5



BAUFELDPASS W7

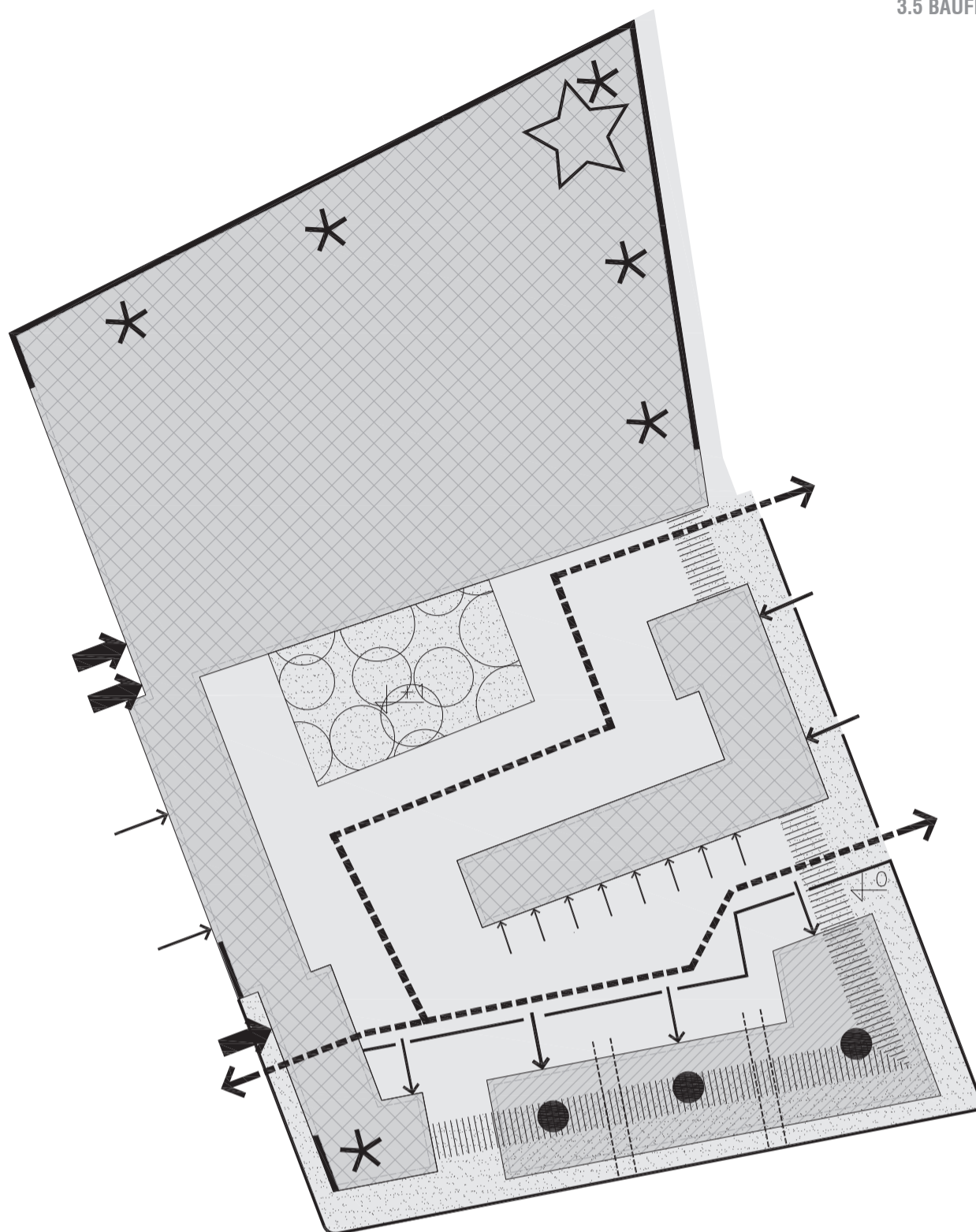


BAUFELDPASS W8

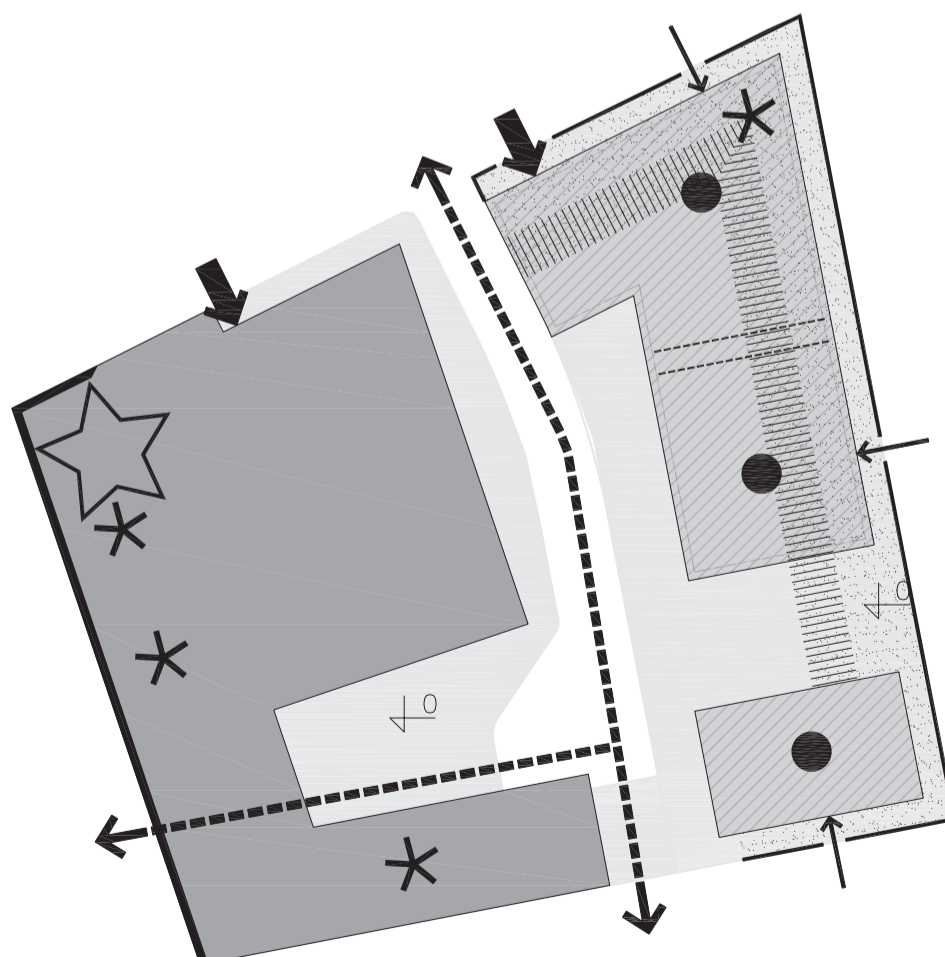


- BEBAUUNG**
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - OFFENE BAUWEISE
 - GEBÄUDELÜCKE
 - EINZELGEBÄUDE
 - ZWINGENDE FLUCHTLINIE
 - EINGANG TIEFGARAGE
 - EINGANG GEBÄUDE
 - BESONDERES GEBÄUDE
 - HOCHPUNKT
 - SONDERFUNKTION
- FREIFLÄCHEN**
- PFLANZSTÄNDE OHNE TG-UNTERBAUUNG
 - ÜBERBRÜCKUNG HÖHENUNTERSCHIED
 - DURCHWEGUNG
 - VORGARTEN

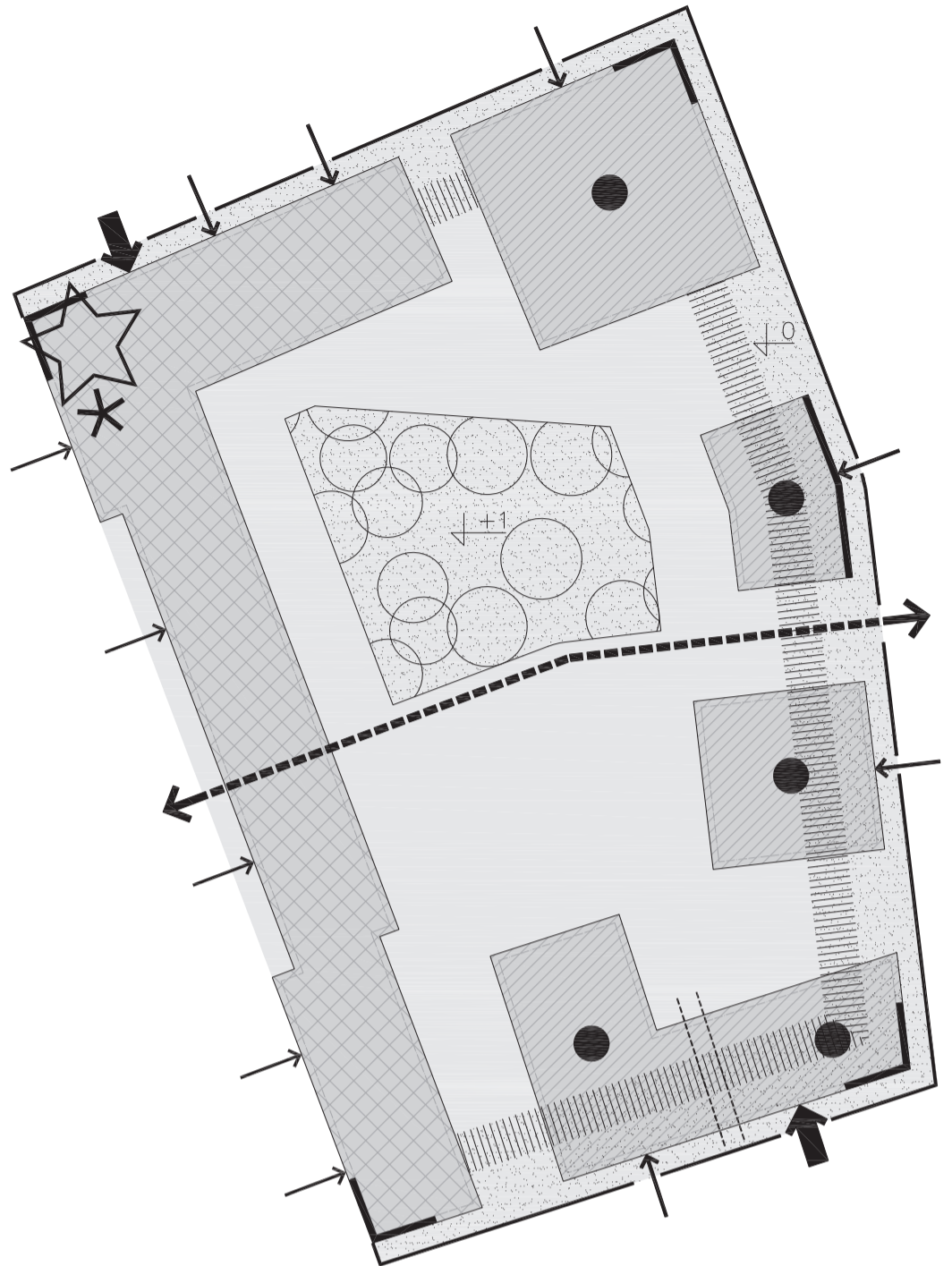
BAUFELDPASS K1/ W10



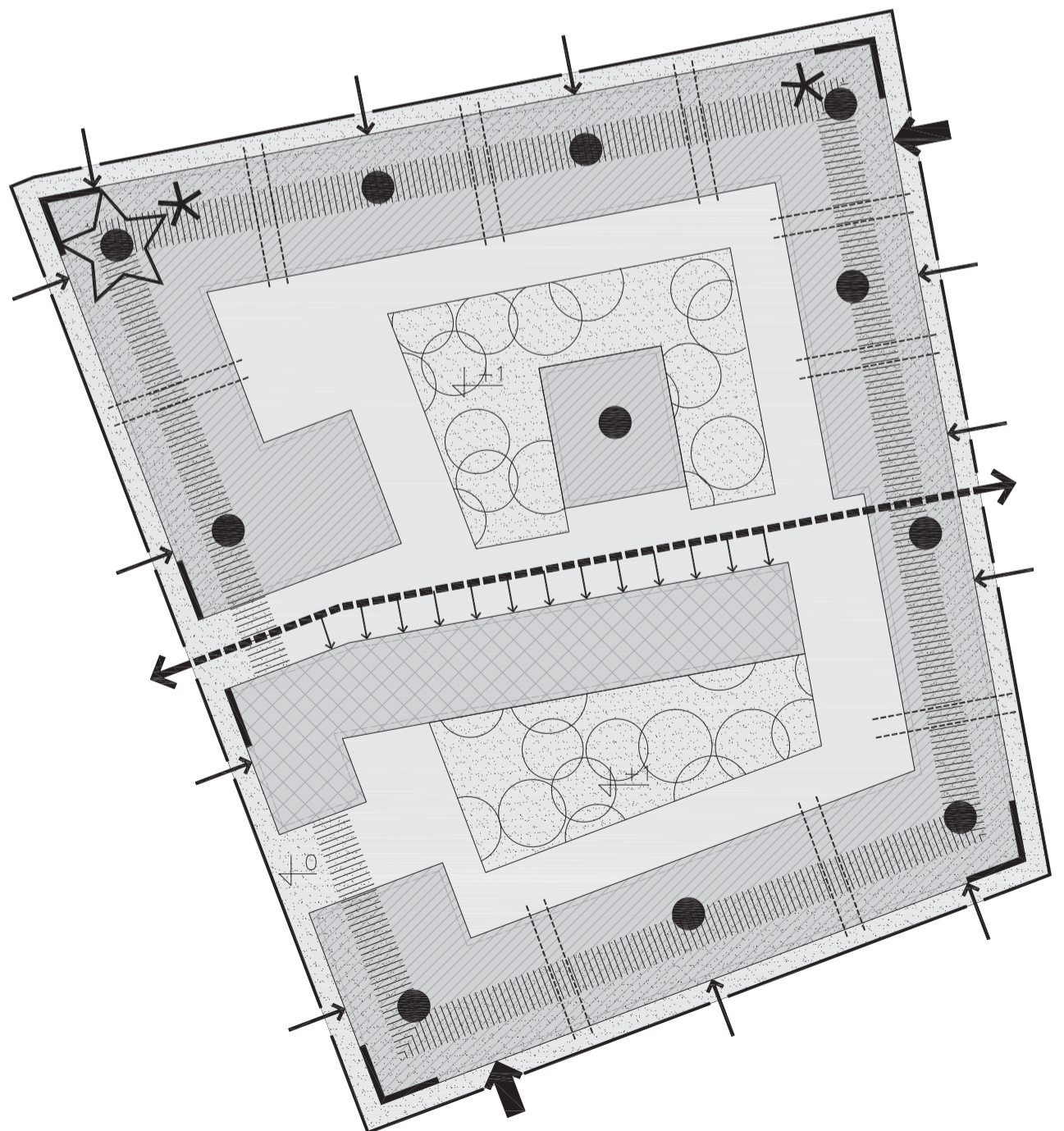
BAUFELDPASS SO1/ W9



BAUFELDPASS W11

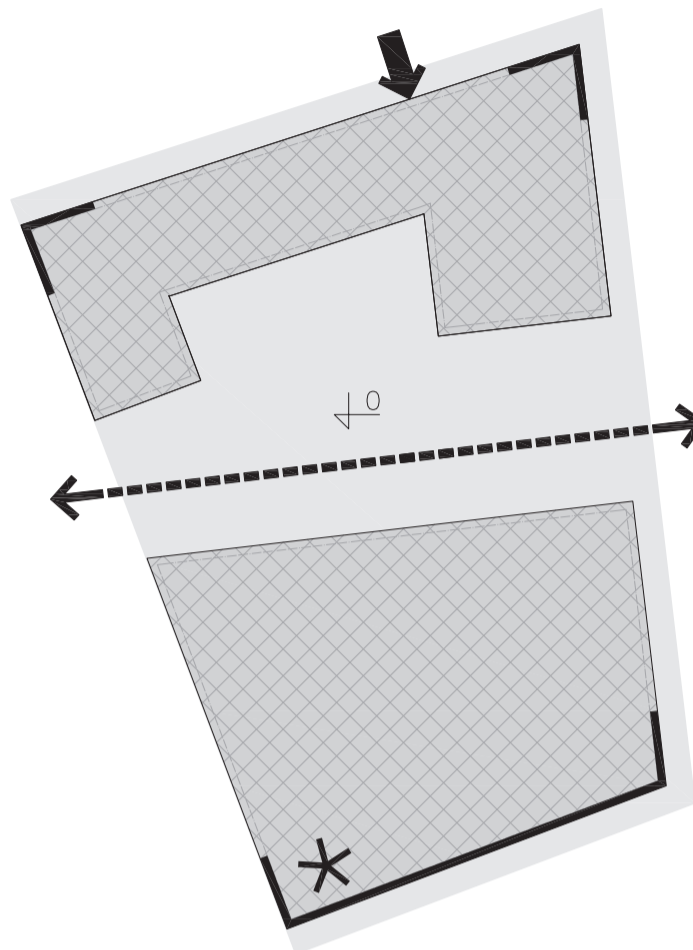


BAUFELDPASS W12

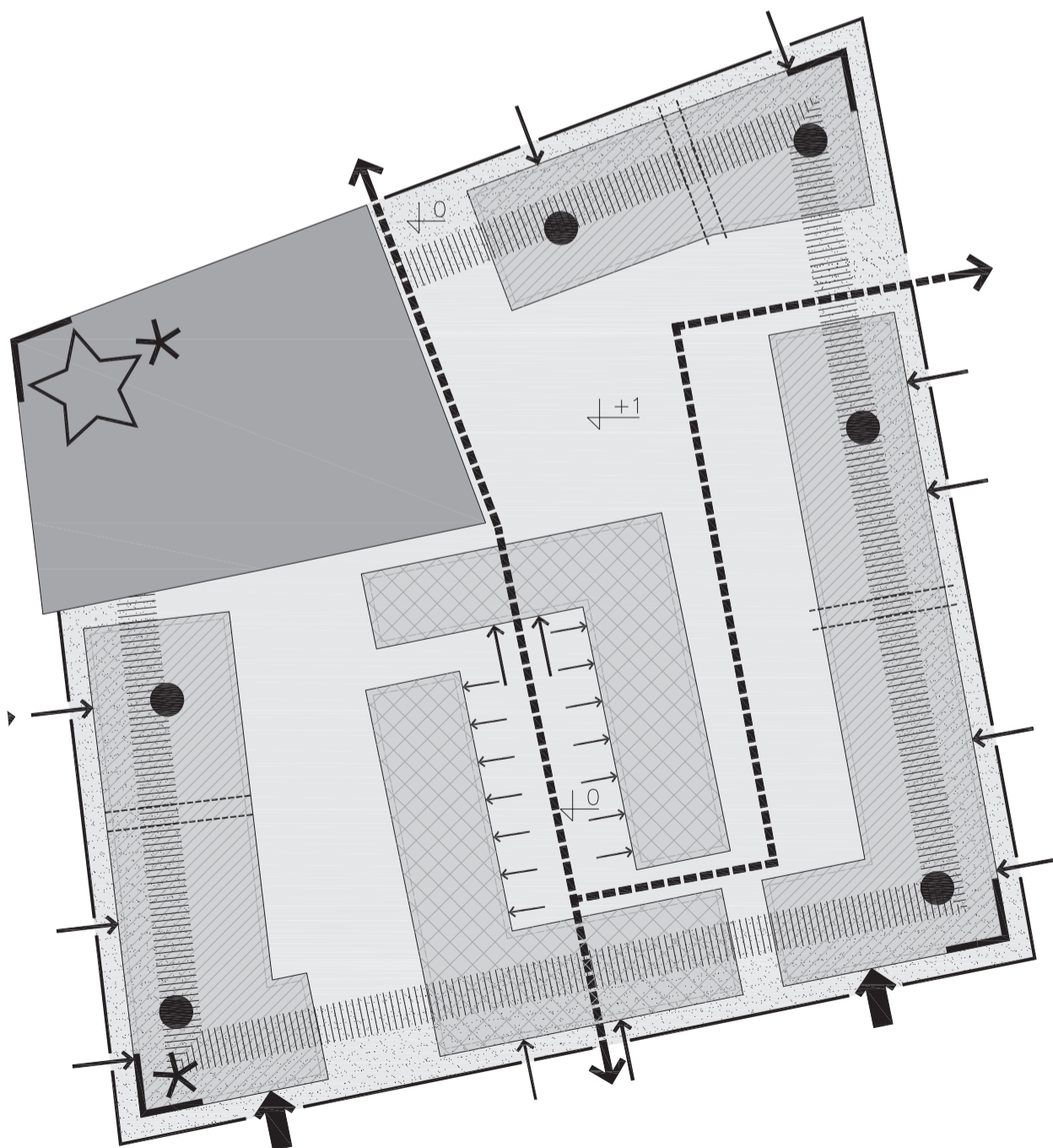


- BEBAUUNG**
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - OFFENE BAUWEISE
 - GEBÄUDELÜCKE
 - EINZELGEBÄUDE
 - ZWINGENDE FLUCHTLINIE
 - EINGANG TIEFGARAGE
 - EINGANG GEBÄUDE
 - BESONDERES GEBÄUDE
 - HOCHPUNKT
 - SONDERFUNKTION
- FREIFLÄCHEN**
- PFLANZSTÄNDE OHNE TG-UNTERBAUUNG
 - ÜBERBRÜCKUNG HÖHENUNTERSCHIED
 - DURCHWEGUNG
 - VORGARTEN

BAUFELDPASS W13



BAUFELDPASS W14



**FREIHAM NORD
RAHMENPLANUNG 1. REALISIERUNGSABSCHNITT
REGELWERK GEBÄUDE UND PRIVATE FREIFLÄCHEN**

01.10. 2013

Landeshauptstadt München