

„Baugebiet Akademiegärten“ in Neuhausen a.d.F.

The drawing is a detailed architectural plan for a residential development named "Akademiegärten". The main site plan shows a complex arrangement of building footprints, courtyards, and green spaces. The site is divided into several zones labeled A through F, each with specific characteristics and colors. A detailed section of a building is shown in the bottom left corner, highlighting the internal layout and structural elements. The legend on the right side provides a comprehensive list of symbols and technical specifications used throughout the plan, including building types, materials, and landscaping details. The drawing is dated 20.04.2017 and includes a scale of 1:1000.

Zachenerklärung
 Planungsrechtliche Festsetzungen
 § 12 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 2 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 3 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 4 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 5 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 6 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 7 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 8 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 9 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 10 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 11 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 12 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 13 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 14 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 15 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 16 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 17 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 18 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 19 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 20 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 21 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 22 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 23 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 24 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 25 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 26 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 27 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 28 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 29 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 30 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 31 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 32 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 33 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 34 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 35 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 36 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 37 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 38 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 39 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 40 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 41 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 42 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 43 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 44 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 45 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 46 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 47 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 48 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 49 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 50 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 51 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 52 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 53 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 54 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 55 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 56 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 57 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 58 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 59 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 60 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 61 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 62 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 63 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 64 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 65 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 66 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 67 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 68 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 69 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 70 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 71 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 72 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 73 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 74 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 75 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 76 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 77 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 78 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 79 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 80 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 81 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 82 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 83 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 84 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 85 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 86 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 87 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 88 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 89 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 90 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 91 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 92 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 93 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 94 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 95 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 96 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 97 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 98 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 99 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 100 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 101 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 102 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 103 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 104 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 105 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 106 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 107 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 108 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 109 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 110 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 111 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 112 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 113 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 114 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 115 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 116 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 117 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 118 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 119 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 120 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 121 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 122 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 123 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 124 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 125 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 126 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 127 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 128 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 129 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 130 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 131 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 132 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 133 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 134 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 135 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 136 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 137 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 138 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 139 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 140 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 141 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 142 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 143 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 144 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 145 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 146 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 147 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 148 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 149 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 150 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 151 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 152 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 153 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 154 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 155 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 156 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 157 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 158 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 159 S. 1 BauNVO
 § 12 Abs. 1 Nr. 160 S. 1

Auszug Gestaltungshandbuch

INHALT DES HANDBUCHS

01 Handbuch für die Akademiegärten	04 Anwendung des Handbuchs	06 Empfehlungen und Inhalte - Freiraum
1.1 Vorbildfunktion 05	4.1 Grundlagen 15	6.1 Einfriedungen und Übergangsbereiche 33
1.2 Vorteile 05	4.2 Vorgehen / Ablauf 17	6.2 Oberflächengestaltung 36
02 Der Ort Neuhausen	05 Empfehlungen und Inhalte - Gebäude	6.3 Treppen und Rampen 39
2.1 Lage und Entwicklung 07	5.1 Baukörper 19	6.4 Sichtschutzwände, Pergolen 41
2.2 Einwohnerentwicklung 07	5.2 Fassaden 20	6.5 Bepflanzung 42
03 Rahmenplan / Städtebauliches Konzept	5.3 Dächer 25	6.6 Beleuchtung 44
3.1 Städtebauliche Idee 09	5.4 Nebenanlagen 28	6.7 Niederschlagswasser 44
3.2 Bebauung / Gebäude 12	5.5 Parkierung 31	07 Impressum

Auszug Gestaltungshandbuch



Auszug Gestaltungshandbuch

5.5 PARKIERUNG

Im Quartier Akademiegärten sind für die unterschiedlichen Gebäudetypologien Tiefgaragen oder direkt zugeordnete Stellplätze, Garagen und Carports vorgesehen.

Tiefgaragen / Garagen und Carports

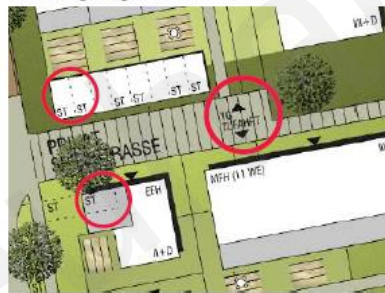
Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sind gebäudeintegriert umzusetzen oder in ein Freianlagenkonzept zu integrieren.
Bei den Gebäudetypologien Einfamilienhaus und Reihenhauses sind Garagen und Carports gebäudeintegriert bzw. im architektonischen Konzept mit dem Hauptgebäude zu entwickeln. Die Materialität der Garagen und Carports ist mit der Gestaltung der Hauptgebäude abzustimmen.

Stellplätze*

Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster, etc.) in grauen oder beigen Farbtönen auszuführen.

** im B-Plan: A10.3/Planungsrechtliche Festsetzungen*

Parkierungsmöglichkeiten im Gebiet



Beispielhafte Gestaltung eines Carports



Gestaltungsbeispiel Stellplatz/Zufahrt



Empfehlungen-Gebäude | 31

Gremium des Gestaltungsbeirates „Akademiegärten“

- **Prof. Franz Pesch**, Architekt und Stadtplaner Dortmund/Stuttgart, Vorsitzender
- **Prof. Gerd Baldauf**, Freier Architekt und Freier Stadtplaner BDA Stuttgart
- **Prof. Mathias Hähnig**, Freier Architekt und Stadtplaner BDA Tübingen
- **Stefan Fromm**, Freier Landschaftsarchitekt BDLA Dettenhausen
- **Herr Erich Bolich**, Gemeinderat
- **Herr Andreas Edelmann**, Gemeinderat
- **Frau Ulrike Müh**, Gemeinderätin (bis Juni 2019)
- **Frau Gabriele Probst**, Gemeinderätin
- **Herr Rainer Däschler**, Ortsbaumeister Gemeinde
- **Schriftführerin**, Frau Strähle/Frau Schulte (Ortsbauamt)

Sitzungstermine des Gestaltungsbeirates „Akademiegärten“

- 1. Sitzung: 22.10.2018
- 2. Sitzung: 10.01.2019
- 3. Sitzung: 14.03.2019
- 4. Sitzung: 22.05.2019
- 5. Sitzung: 11.09.2019

Darstellung Baugebiet „Akademiegärten“

- Blau = Siedlungswerk
- Gelb = Fa. Pflugfelder
- Orange = Fa. Bietigheimer Wohnbau
- Grün = EFH (bereits im GB)
- Rot = EFH (noch nicht im GB)

Beispielhafte Darstellung des Protokollauszugs eines Bauherren

Auszug aus dem Protokoll des Gestaltungsbeirates „Akademiegärten“ /
Sitzung vom 22.10.2018

Um 10:15 Uhr erscheinen:

Herr Name, Bauherr
Frau Name, Bauherrin
Herr Name, Architekt



Es handelt sich um ein Einfamilienhaus in Straße, Flst-Nr. XX mit einer Doppelgarage.

Gutachterliche Empfehlung:

Das Wohnhaus besteht aus einem einfachen in der nördlichen Hälfte des Grundstücks platzierten zweigeschossigen Kubus, an dem in der nordöstlichen Ecke eine eingeschossige Doppelgarage angegliedert ist. Diese steht allerdings zu einem Teil auf dem Grundstück der Privatstraße, die der Erschließung des hinteren Grundstücks Nr. XX dient. Die Bauherren erläutern, dass mit den Erwerbern dieses Grundstücks eine Abstimmung erfolgt sei, da diese auch das Grundstück XX erworben hätten und eine Erschließung vom westlich gelegenen öffentlichen Wohnweg geplant sei.

Ob die Überbauung der Privatstraße baurechtlich zulässig ist, muss im Rahmen des Bauantrags überprüft werden.

Durch die Baukörperanordnung ergibt sich eine günstige Gesamtsituation, die das Grundstück funktional und gestalterisch gut ausnutzt. Die Orientierung des offenen Wohn- und Essbereichs nach Südwesten zum Garten verspricht eine gute Wohnqualität. Die Fassaden sind ruhig und klar gegliedert. Es entsteht eine Architektur mit einem durchaus spannungsvollen Gesamtbild.

Aufgrund der Größe des Baugrundstücks über 400 m² ist ein zweiter Baum (mittel- bis großkronig) aus der Artenliste erforderlich. Dieser könnte im südöstlichen Bereich stehen und dem Garten einen räumlichen Halt geben. Die isolierte Lage der Mülltonnenbox entlang der Zufahrt ist ebenfalls noch unbefriedigend.

Ein baulicher Zusammenhang mit dem Haus wäre wünschenswert. Zum evtl. nötigen Höhenausgleich zum östlichen Nachbarn und zur gestalterischen Begrenzung wäre ein schmaler Grünstreifen entlang der Garagenzufahrt sinnvoll.

Das Natursteinmauerchen und die lockere Strauchpflanzung zur räumlichen und gestalterischen Fassung des Gartens werden begrüßt. Die Größe der Terrasse sollte besonders im Hinblick auf die an sich wünschenswerte Pergola nochmals überprüft werden. Hier ist auf die architektonische Einheit mit dem Baukörper zu achten.

Der Gestaltungsbeirat regt an, den Lichthof im Westen im Hinblick auf die ansonsten stimmige formale Gestaltung sowie den gewünschten Lichteintrag ins UG zu überplanen. Eine abgestufte bzw. terrassierte rechteckige Gestaltung wäre hier günstiger.

Insgesamt wird ein stimmiges Konzept vorgetragen, das – unter Berücksichtigung der o.a. Punkte – zu einer guten Qualität des Ortsbildes beitragen kann.

Eine Wiedervorlage des Projekts ist nicht erforderlich.

Fazit nach 4 Sitzungen des Gestaltungsbeirates „Akademiegärten“:

- Mehrzahl der Bauherrinnen und Bauherren ist mitwirkungsbereit
 - Konstruktive Diskussionen in guter Gesprächsatmosphäre
 - Planungen zeigen mehrheitlich eine ordentliche bis sehr gute Qualität
 - Einige Planungen wurden nach Beratung durch den Gestaltungsbeirat deutlich verbessert
 - Hoher zeitlicher Aufwand für Mitarbeiter (m/w) des Ortsbauamtes und GR (hinsichtlich Organisation, Termine, Protokollerstellung, Abrechnung, etc.)
- > **Sicherstellung der vom GR geforderten hohen städtebaulichen Qualität**