

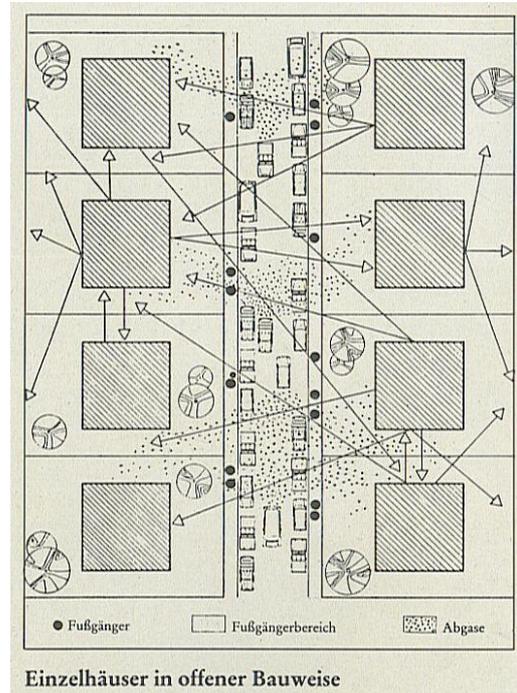
Ortsbild, Bebauungsformen, Widmungspläne

Offene Bauweise:

Ist die teuerste und am meisten Baugrund verbrauchende Bauweise.



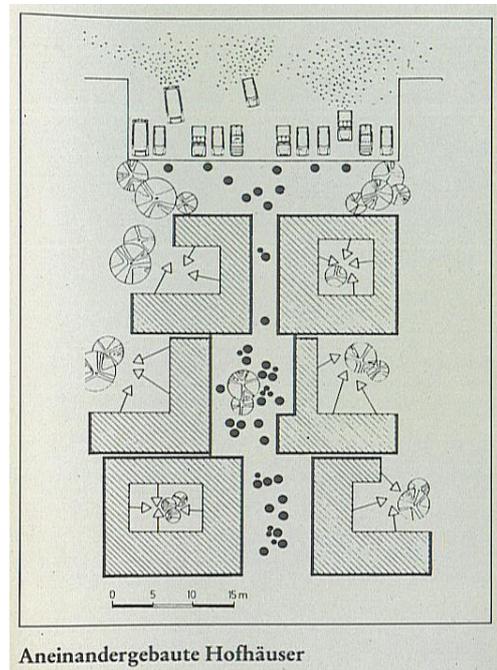
Isolierte Hausklötze verbrauchen viel Land und hinterlassen ungestaltete und unbrauchbare Außenräume.



Es gibt keine schlechtere und unpraktischere Grundstücksausnutzung als die offene Bauweise auf schmalen Parzellen, auf denen Wohnhäuser mit minimalen Seitenabständen freistehend angeordnet werden. Durch gegenseitige Einblicke, Lärm und Abgase der Autos werden große Teile der Hausgärten entwertet, es entstehen so weder eine geschützte Privatsphäre noch ein geschlossener öffentlicher Raum.



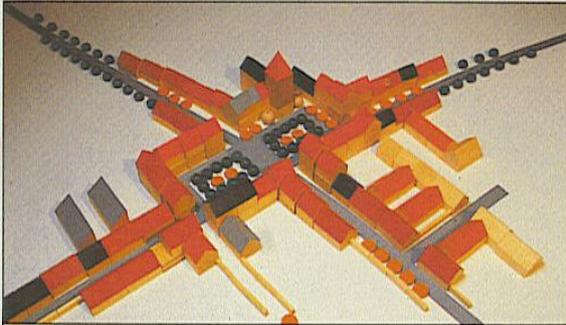
*In verdichteten Siedlungen entstehen wieder bewohn- und erlebbare Außenräume.
Gartenstadt Leonfelderstraße, Arch. R. Rainer*



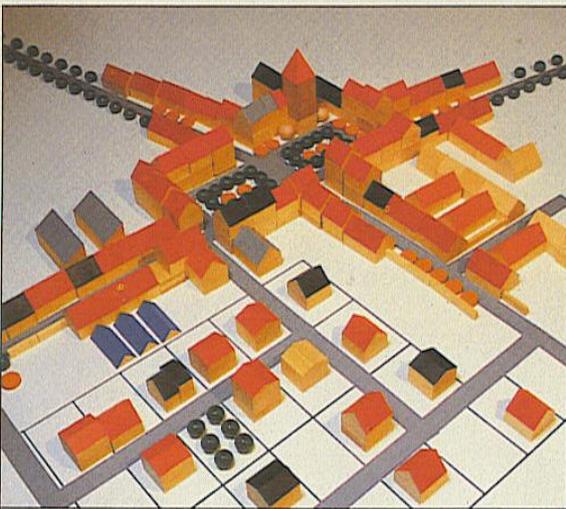
Geschlossene Bauweise:

Bei dieser Anordnung der Wohnhäuser gibt es keine gegenseitigen Einblicke, da jeder Garten nur vom eigenen Haus einsehbar ist. Durch die Trennung der Straße von den Fußgängerbereichen ist weniger Störung der Wohnhäuser, Höfe und Gärten durch Verkehr, Lärm und Abgase möglich. Geschützte Privatsphäre, klar gestaltete öffentliche Sphäre. Leider zwingen die Bebauungspläne vieler Gemeinden nach wie vor zur offenen Bauweise. Durch ein Umdenken könnten sie Kosten sparen und die Lebensqualität der Bewohner erhöhen.

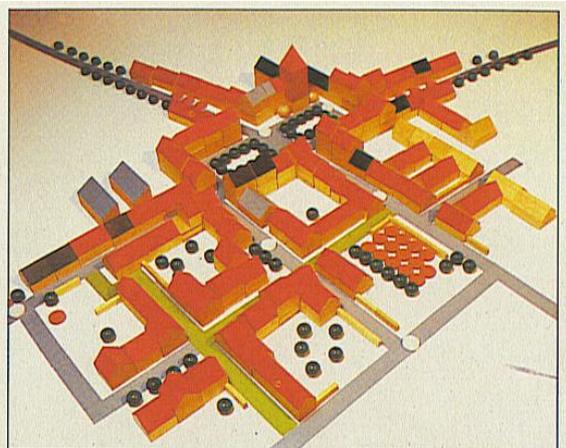
Ortserweiterung am Beispiel „MARKT“ . . .



Bestand vor der Erweiterung



Derzeit übliche Art der Bebauung



Modellhafter Vorschlag für eine strukturgerechte Erweiterung . . .

Einfluss des Bebauungsplanes

Früher bauten die Menschen ihre Häuser dicht aneinander, entlang einer Straße oder rund um einen Platz. Baugrund war kostspielig und gemeinsam konnte man sich auch besser gegen Angreifer verteidigen. In Städten war der Platz innerhalb von Verteidigungsmauern auch sehr begrenzt.

Der Bebauungsplan legt die Bauweise fest, kann auch Baufluchtlinien, Dachformen, Material, Farbe, ... vorschreiben.

Leider teilen viele Gemeinden heute den Baugrund in Flächenwidmungsplänen verschwenderisch in rasterförmig angeordnete Parzellen auf, trotz der Bemühungen vieler Bundesländer, die versuchen durch Beratungstätigkeit die Platzverschwendung zu vermeiden. Durch verdichtete Bebauungsformen würde auch der Ausbau der Infrastruktur billiger werden (durch zum Beispiel kürzere Kanalisationsstrecken und Straßen).

Verdichtete Bebauungsformen sind Reihenhäuser, verdichteter Flachbau, aneinander gebaute Hofhäuser, Doppelhäuser.

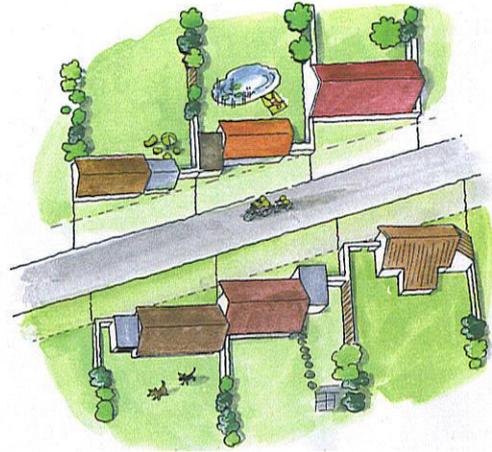
Einfluss des Flächenwidmungsplanes:

Der Flächenwidmungsplan zeigt, ob es sich um Bauland oder um Industrie-, Gewerbe- oder landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, auch die Verkehrsflächen sind darin festgelegt. Durch unüberlegte Flächenwidmung verschlechtert sich die künftige Wohnqualität. Verlaufen zum Beispiel Straßen in Nord- Süd- Richtung, dann beschattet ein Haus das andere, dabei ist die optimale Besonnung wichtig für Heizkostensenkung und lichtdurchflutete Räume.

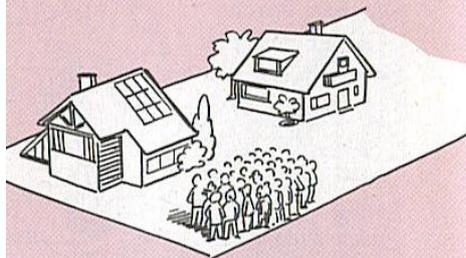
Die Widmungspläne können am Gemeindeamt oder online eingesehen werden.

Beispiel einer „intelligenten Siedlung“:

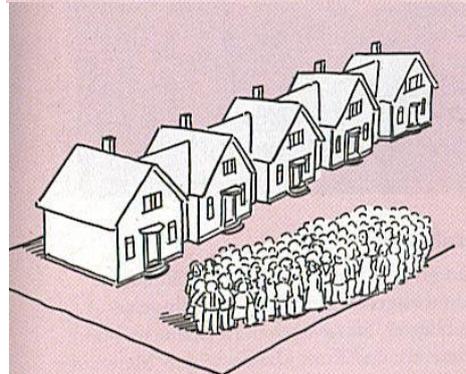
Südorientierung der Grundstücke, Anbauverpflichtung an eine Baufluchtlinie, durch die eine relativ geschlossene schützende Front zur Straße hin entsteht und von der Straße abgewandte Gärten. (Vorschlag der Gestaltungsakademie NÖ)



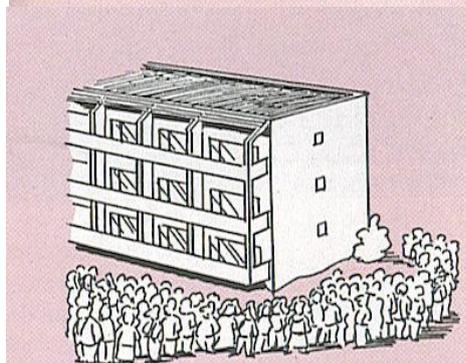
Der Flächenverbrauch der verschiedenen Bauformen:



Einfamilienhäuser:
50 Einwohner/Hektar



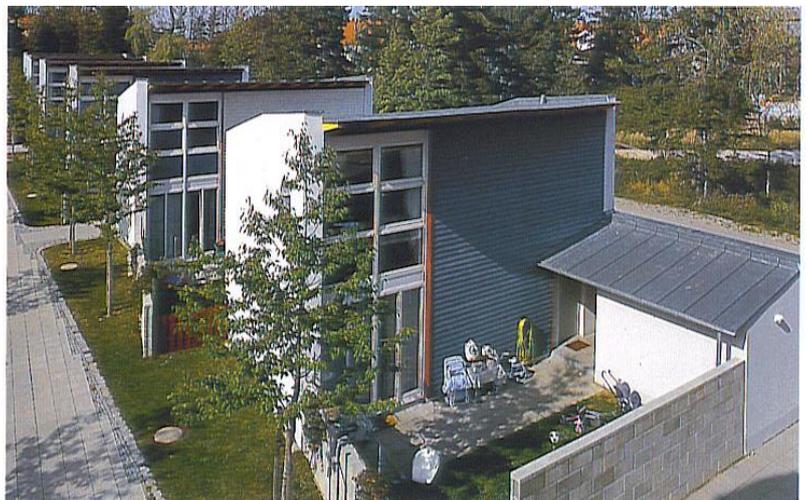
Reihenhaus
200 Einwohner/Hektar



Geschossbau
220 Einwohner/Hektar

Diese Bilder zeigen, dass offene Bauweise den meisten Platz braucht.

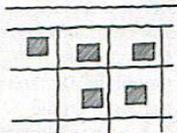
Man muss aber beachten, dass bei den Bauvorschriften in Österreich, die große Abstandsflächen für Hochhäuser vorschreiben, Wohnhochhäuser kaum weniger Platz brauchen als Reihenhäuser.



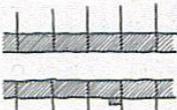
Bildbeispiel:

Reihenhausssiedlung des österreichischen Architekten Manfred Kowatsch mit optimaler Grundstücksausnutzung und hoher Wohnqualität. Der zur Sonne orientierte geschützte Hof kann nur von den Besitzern eingesehen werden und liegt abseits der Straße, hinter den Häusern führt ein Geh- und Radweg vorbei.

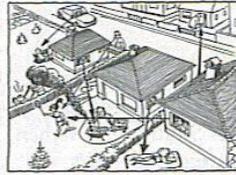
Gegenüberstellung von offener und geschlossener Bebauung



Offene Bebauungsweise



Geschlossene Bebauungsweise

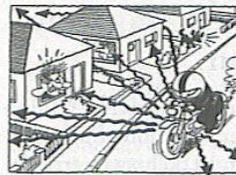


Schutz, Einblick

Der ganze Garten wird von der Umgebung eingesehen. Die seitlichen Abstandsflächen sind unattraktiv und bleiben oft ungenutzt. Eine Abgrenzung zwischen den Grundstücken kann nur durch Behelfsmaßnahmen (z. B. Hecken oder Zäune) geschaffen werden.



Durch die geschlossene Front zur Straße und den seitlichen Schutz zum Nachbarn entsteht ein geschützter Hofbereich. Auch der Garten wird wenig eingesehen. Das Wohnhaus schafft eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum.

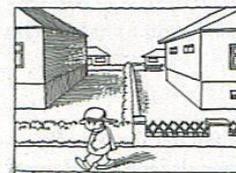


Lärmschutz

Beim Punkthaus sind drei Seiten des Hauses unmittelbar vom Straßenlärm betroffen. In rasterförmigen Siedlungen tritt zusätzlich eine Beschallung der Hinterseite des Hauses durch Lärmquellen der Nachbarn auf.

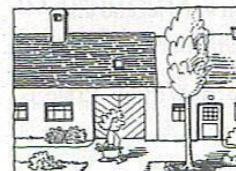


Die geschlossene Bebauung verhindert eine Ausbreitung des Straßenlärms in den Hofbereich. Die Bebauung fungiert somit als „Lärmschutzwand“. Lärmquellen der Nachbarn sind im Hofbereich aufgrund des Seitenflügels nur abgeschwächt zu hören.

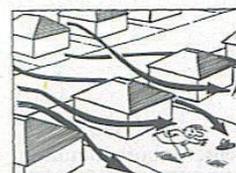


Ortsbild, Flächenverbrauch

Durch die „zerrissene“ Bebauung ergibt sich kaum eine Raumbildung (Gartenraum, Straßenraum). Die zentrale Anordnung des Gebäudes am Grundstück erfordert die Einhaltung von seitlichen Abstandsflächen, die zumeist unattraktiv sind und nicht oder nur als Abstellflächen genutzt werden können.

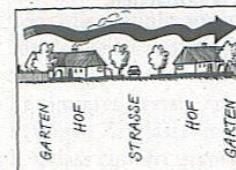


Die geschlossene Bauweise ermöglicht ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild. Durch die optimale Ausnutzung des Grundstückes ergeben sich keine Restflächen, der Garten ist somit voll nutzbar. Die lineare Bebauung ermöglicht kürzere Erschließungswege und spart dadurch Infrastrukturkosten.



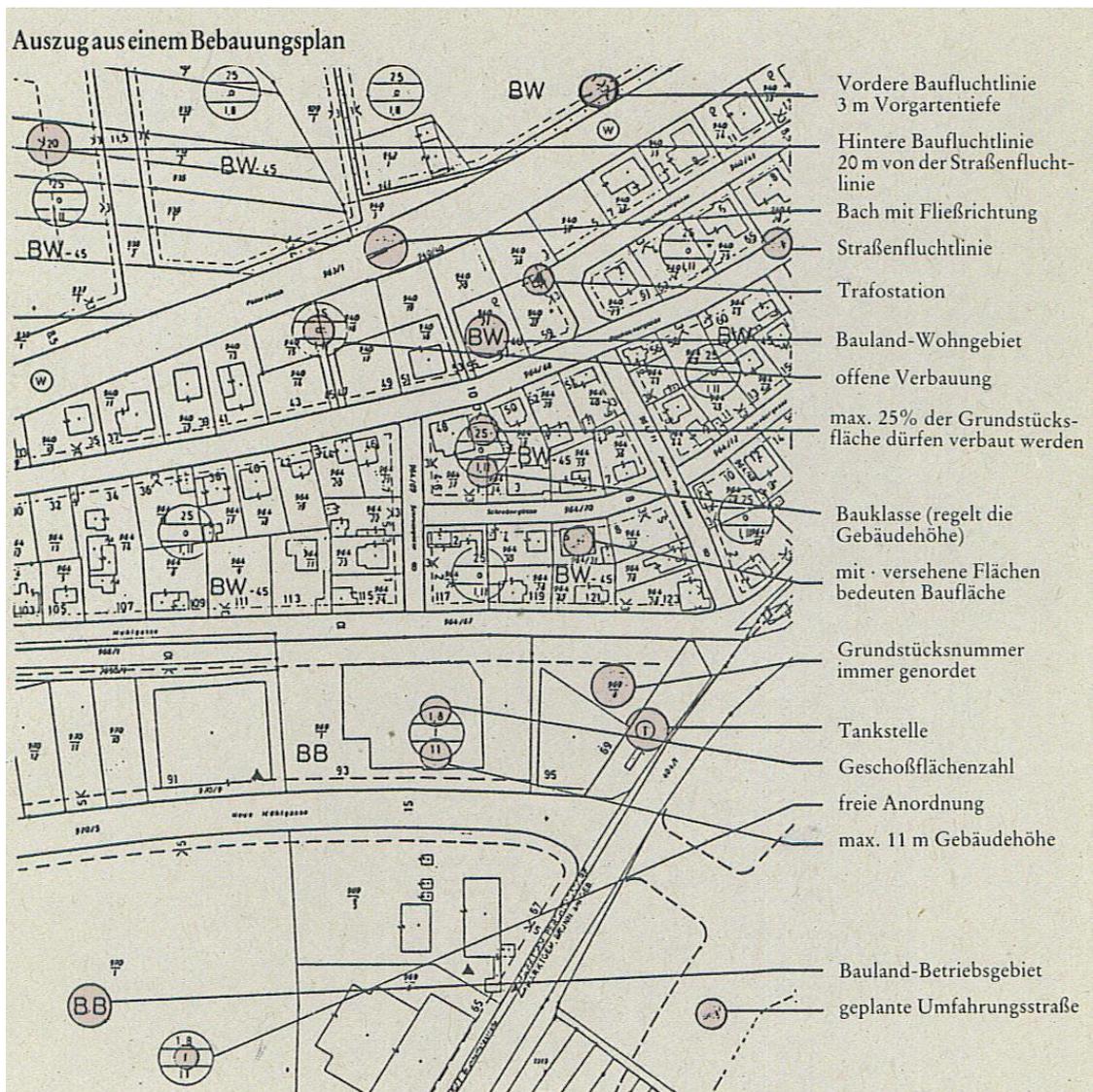
Wärmehaushalt, Wind

Das Punkthaus weist durch die kompakte Bauweise geringere Außenflächen auf. Es ist jedoch auf allen Seiten dem Wind und der ungehinderten Wärmeabstrahlung ausgesetzt. Sowohl die Straßen- als auch die Gartenbereiche werden ungehindert vom Wind „umspült“.



Das Winkelhaus besitzt trotz eines größeren Anteils an Außenmauern eine bessere Energiebilanz. Durch den Zusammenbau von Gebäuden entstehen geschützte Mauern. Die Hofbereiche sind vom Wind geschützte Zonen, die die Wärme der Sonnenstrahlung speichern können.

Bildbeispiel: Siedlung in offener Verbauung



Bildbeispiel Bebauungsplan:

Bildbeispiel Flächenwidmungsplan:

