

Grundlagen Städtebau

Baustrukturen

Gebäudetypologien

Vorbemerkung, Begriffe

Bausteine der Stadt

Der Block

Der Hof

Die Reihe

Die Zeile

Der Solitär

Die Gruppe

Vorbemerkung, Begriffe

Morphologie

= Formprinzip des Stadtgrundrisses

Baustrukturen, Gebäudetypologien

= räumliches Gefüge von Einzelbauten und Baugruppen, Bausteine der Stadt

Wohnungstyp(ologie)

= Art der Wohnung

Regelbausteine

= Grundgerüst der Stadt (s. Bausteine der Stadt)

Sonderbausteine

= plastisch räumliche Akzente in der Stadt (z.B. Stadtmauern, Stadttürme, Kirchtürme, Theater, Rathäuser, Markthallen, etc.)

Baustrukturen, Gebäudetypologien

Eine städtebauliche Gebäudetypologie leitet sich ab von:

Eigentümer, Benutzer, Funktion

Parzelle, Erschließung, Additionsprinzip

Innere Organisation, Bezug zu Freiraum und Öffentlichkeit

Zeit und Ort

Unterschieden wird in:

Wohngebäude

Gebäude für Produktionsstätten, Handwerk und Industrie

Gebäude für landwirtschaftliche Einrichtungen

Hallen- und Lagergebäude

Bürogebäude

Gebäude für Handel, Einzelhandel und Großhandel

Hotels und Gebäude für das Gaststättengewerbe

Gebäude für Gemeinschaftseinrichtungen

Gebäude für Spezialfunktionen

Städtebauliche Kennwerte (n. BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl
Verhältnis überbauter Fläche zur
Grundstücksfläche

GFZ = Geschossflächenzahl
Verhältnis der Geschossfläche zur
Grundstücksfläche

BMZ = Baumassenzahl
Verhältnis des Volumens zur
Grundstücksfläche

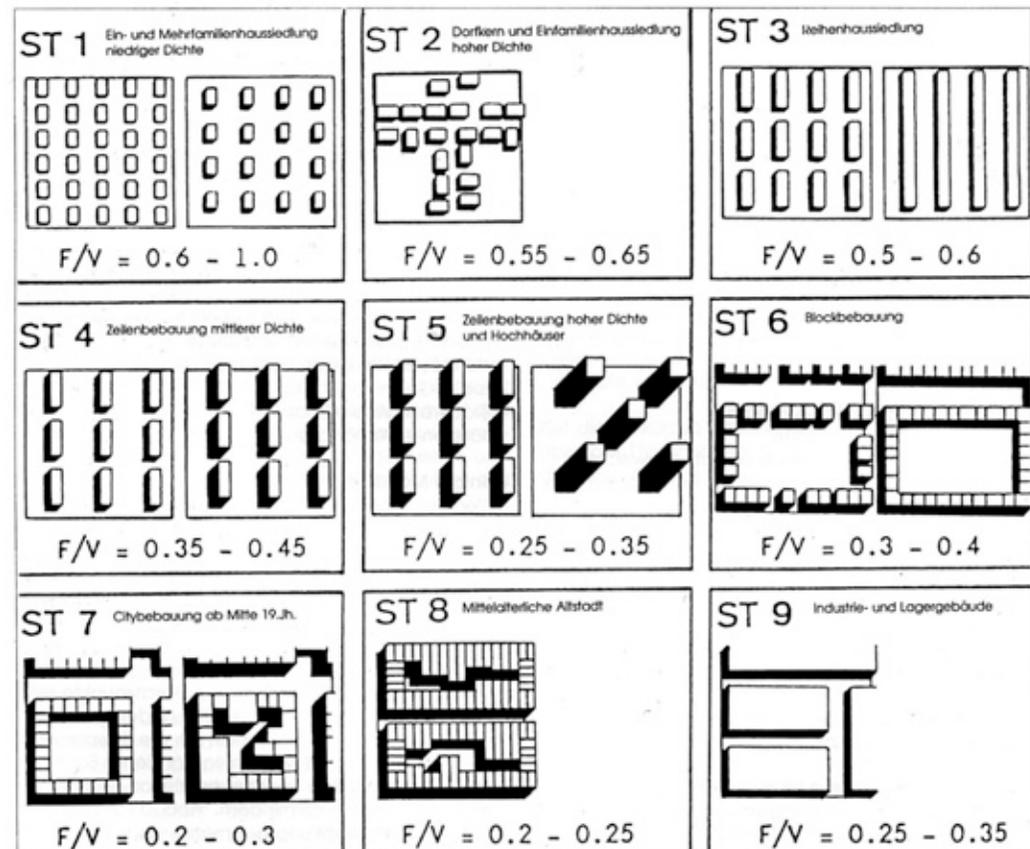
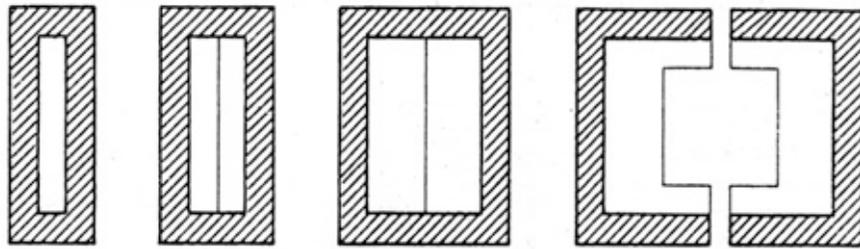


Abb. 11.1 A/V-Eigenschaften unterschiedlicher Siedlungsformen (rot)

Der Block



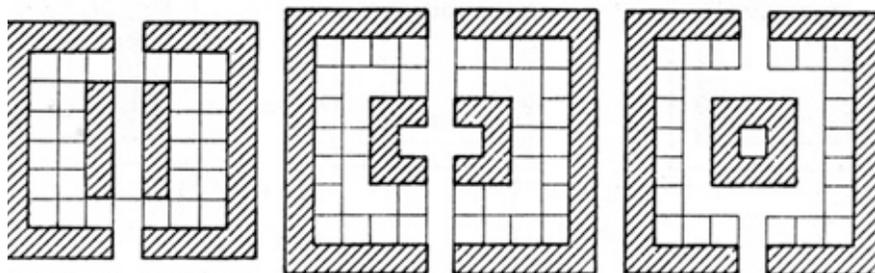
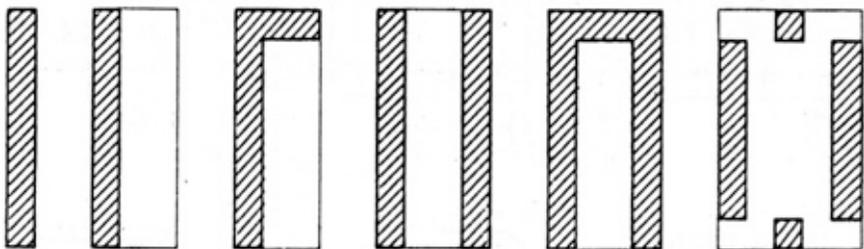
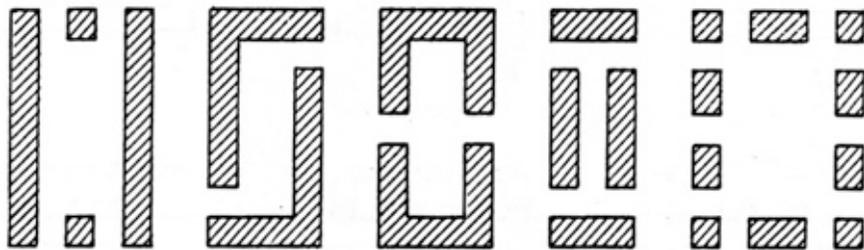
Der Block

Definition:

Eine von Straßen allseitig umschlossene Gruppe von Parzellen (umlaufende Bebauung)

Klare Orientierung zu einem öffentlichen vorderen (Straße) und einem privaten hinteren Bereich (Hof)

(Bau)block, Block(rand)



Unterschiedliche Größe und Geschlossenheit von Blöcken

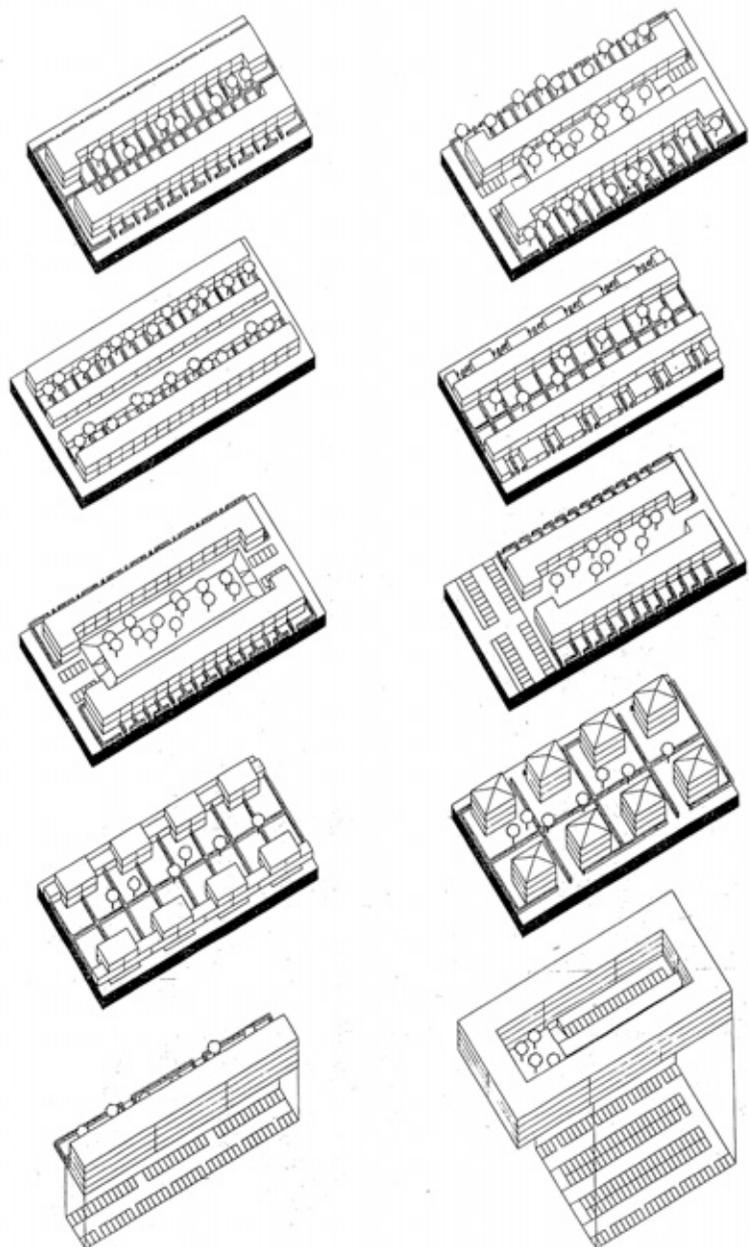
Der Block

Städtebauliche Qualitäten:

Eindeutige Definition von öffentlichen
und privaten Räumen

Formierung von Straßenräumen,
geschlossene Raumkanten

Nutzungsmischung, soziale Mischung



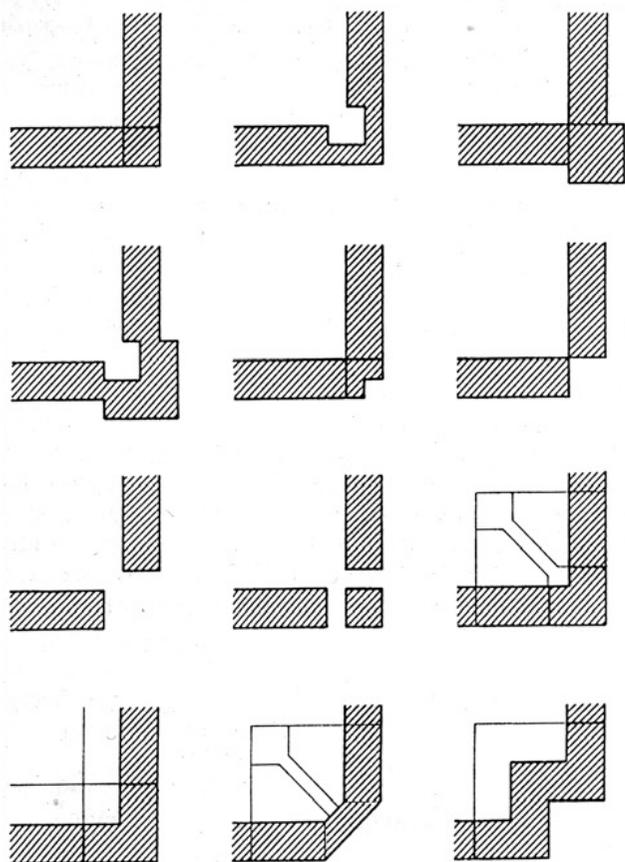
Blockformen

Der Block

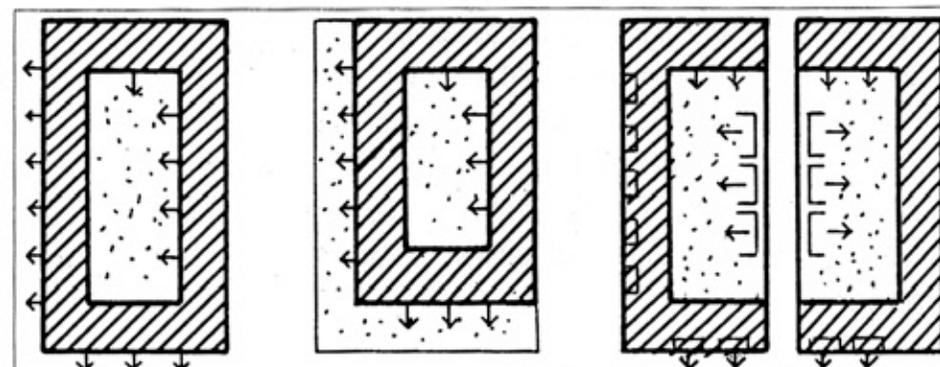
Probleme:

Eckzonen und Innenbereiche

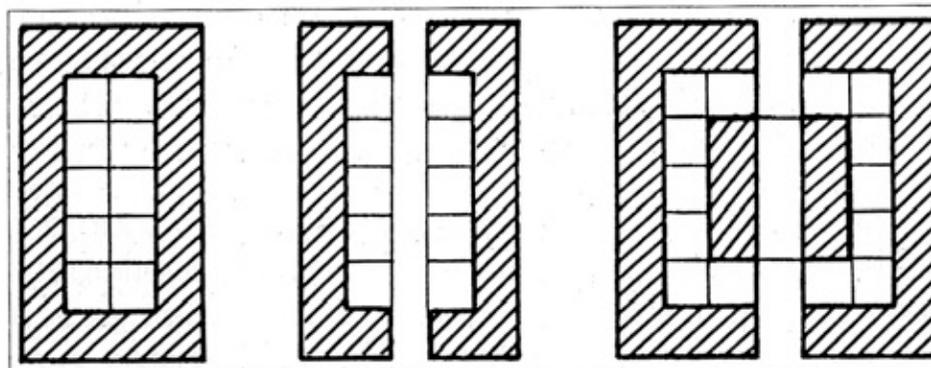
Himmelsrichtung



Variationen von Ecklösungen



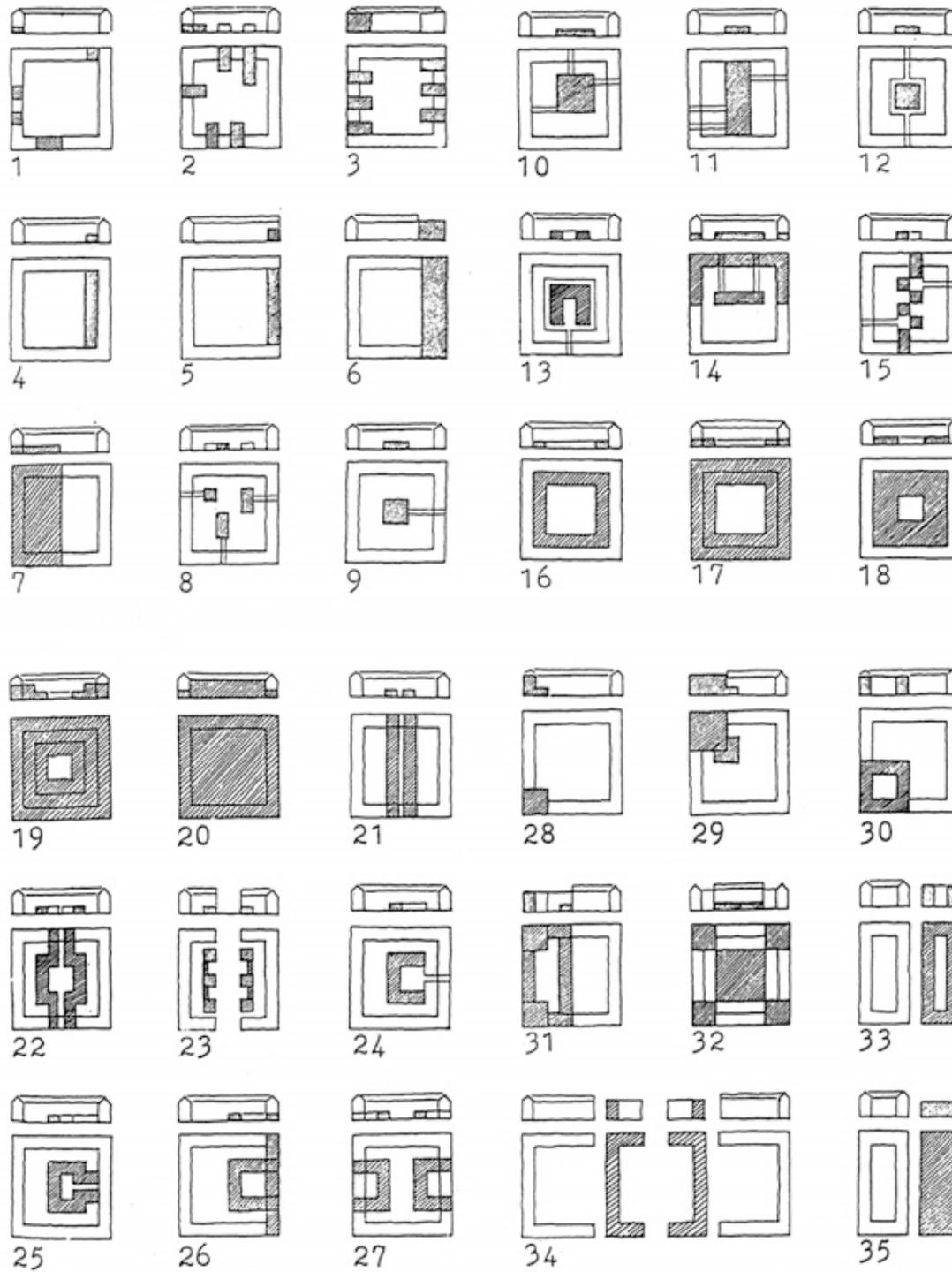
Reaktionen auf die Himmelsrichtung

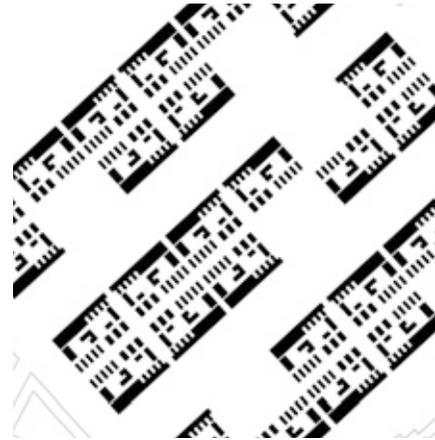


Formen von Mittenzonen

Der Block

Mischung von Wohnen und Gewerbe im Block

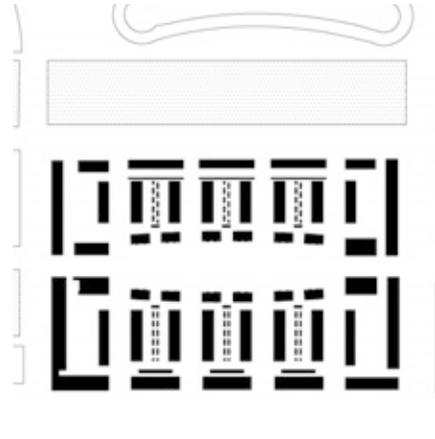
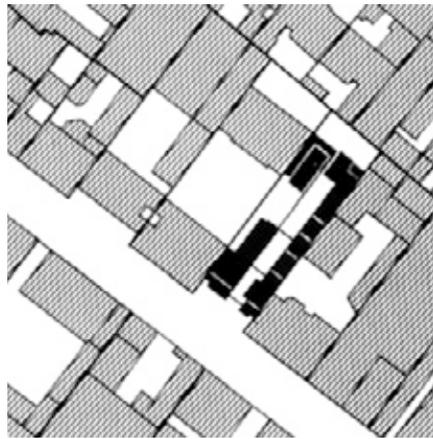




Der Block – Übersicht

Kleinstblock aus einer Bautiefe

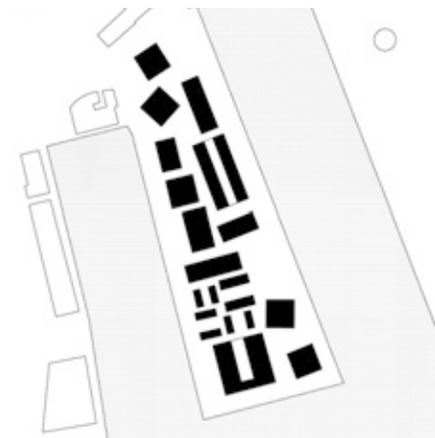
Back-to-back Block o. Freiraum



Schmalblock m. Freiraum

Tiefer Schmalblock mit Hintergebäuden

Block mit selbstständigen Werkstattgebäuden



Block mit selbstständigen Mittelparzellen

Block mit großen Binnenraum

Großgebäude als ganzer Block

Der Hof

Definition:

Umkehrung des Blocks – Erschließung der Gebäude von der Hofseite aus

Vorderseite der Gebäude zum Hof – Rückseite weist nach Außen

Merkmale:

Umschlossenheit, Absonderung, geschützte innen liegende Hauszugänge (Bsp. drei- oder vierseitig umschlossener Bauernhof)

Grenzfall ist das Hofhaus, bei dem auf einer einzigen Parzelle das Gebäude um einen oder mehrere Höfe errichtet ist



Bern, Stuckishausgüter, Atelier 5, 1987-1995

Städtebauliche Qualitäten:

Raumbildende und addierbare Stadtelemente

Schaffung von ruhigen Innenhöfen, in Kombination mit einer Straßenrandbebauung, etwa an stark befahrenen Ausfallstraßen

Geeignete Form zur nachträglichen Verdichtung von tiefen, auf andere Weise nicht erschließbaren Hinterbereichen (Bsp. Passagenhöfe)

Möglichkeit zur Erzeugung vielfältiger und sozial differenzierter Raumstrukturen

Privilegierte Hofecke

Nutzungsmischung

Probleme:

Himmelsrichtung

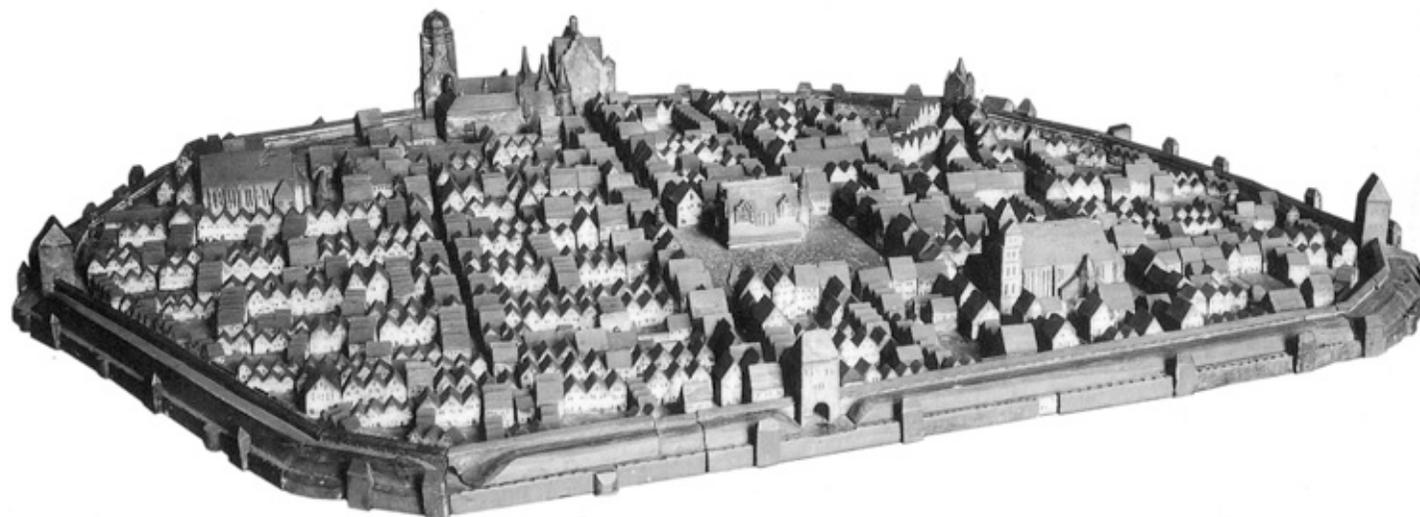
Maximal 4 bis 6 Geschosse (Problem des ruhenden Verkehrs und der Breite der Zufahrten)



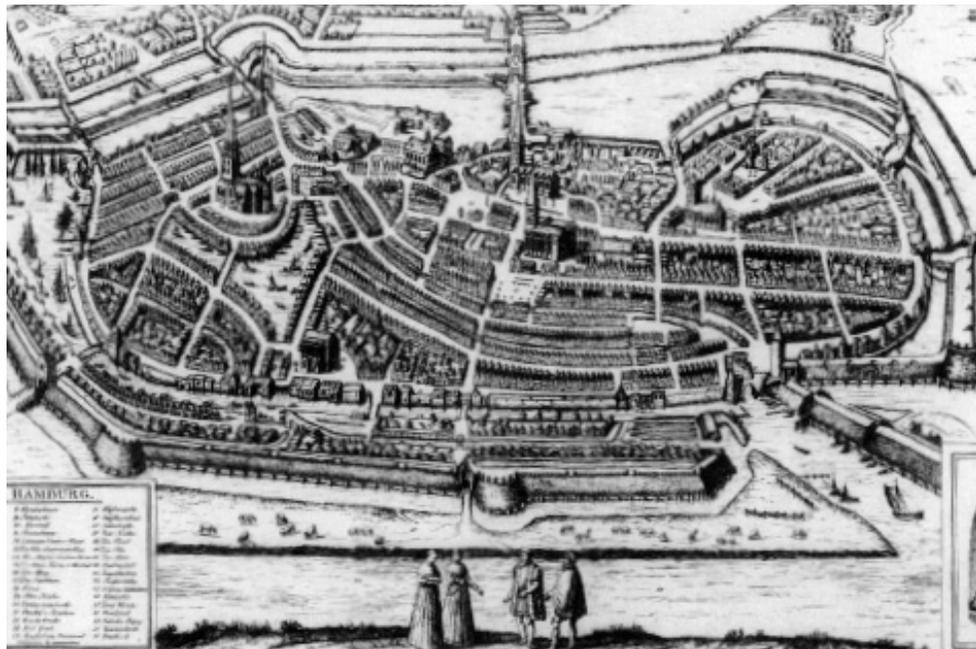
Bern, Stuckishausgüter, Atelier 5, 1987-1995

Die Reihe

Die Reihe



Dresden, Stadtbild im Mittelalter, ca. 1520



Hamburg, Stadtbild im Mittelalter, ca. 1570



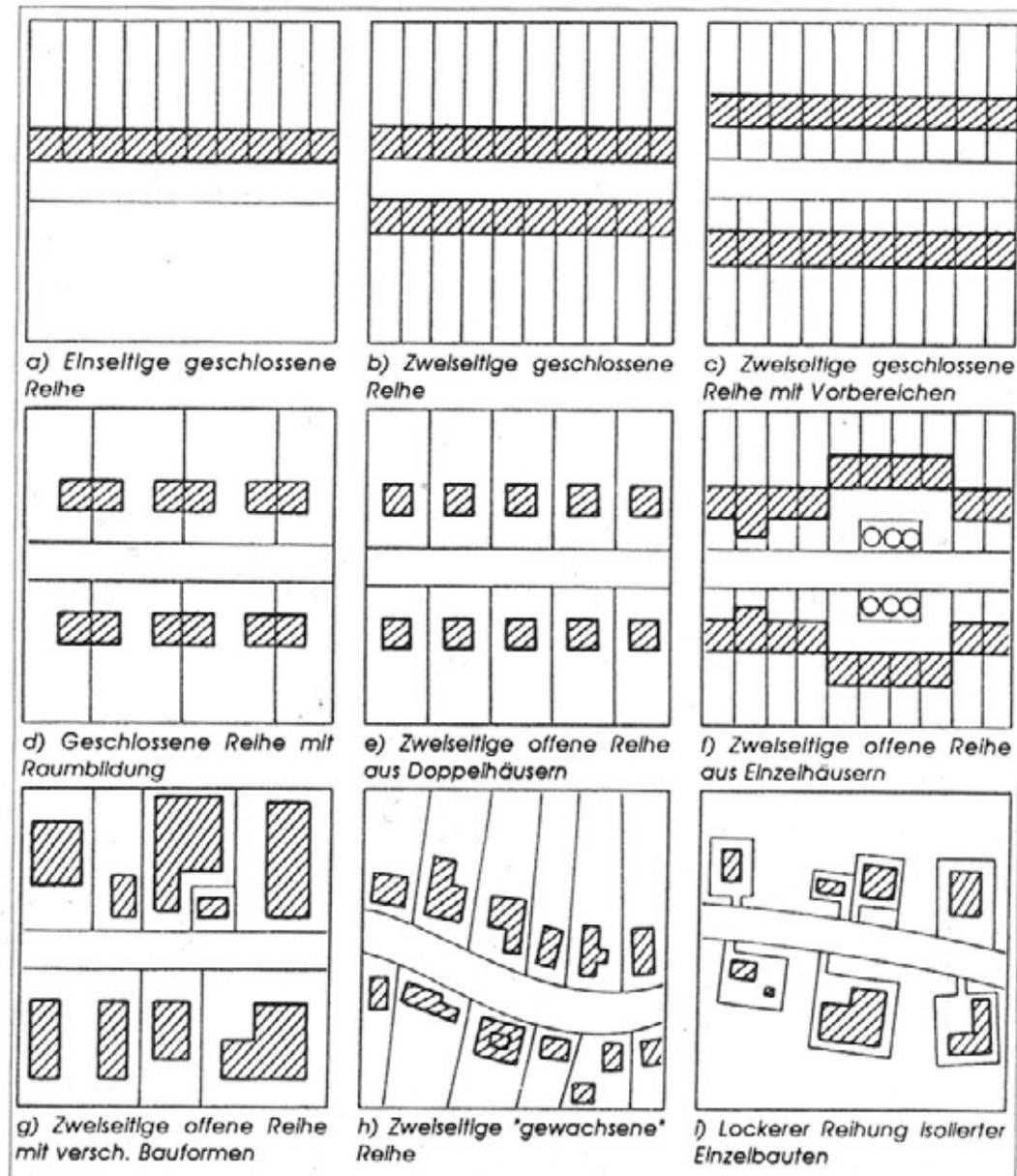
Straßendorf, Süddeutschland

Definition:

Lineare Addition von Parzellen,
„straßenbegleitende Bebauung“

Ein-/Zugänge zur Straße orientiert

Unterscheidung in ein- und doppelseitige
Reihe



Die Reihe

Städtebauliche Qualitäten:

Problemlose Einbindung der Reihe in das städtische Netz

Leichte Anschlussmöglichkeiten an andere Bauweisen (Block, Hof, Solitär)

Problemloses Auffüllen von Baulücken (Nachverdichtung)

Wegen ihrer Fähigkeit der beliebigen Winkelveränderung besonders geeignet für schwierige Übergänge, für Krümmungen, Fluchtversprünge und für topographische Problemzonen

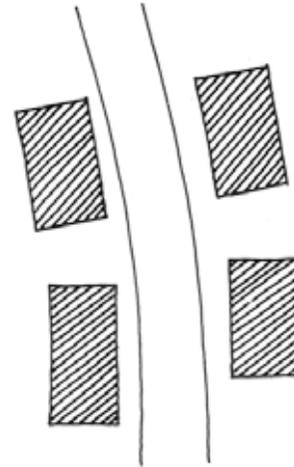
Nutzungsmischung

Probleme / Entwurfparameter:

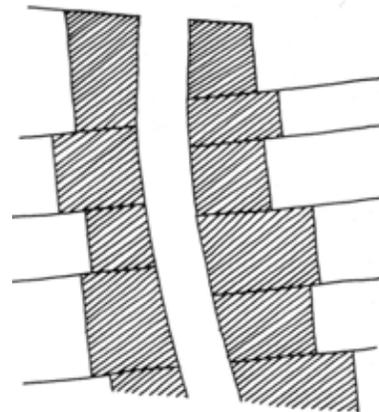
Ecklösungen

Vorzonen (horizontal, vertikal)

Himmelsrichtungen



Offene Reihenbebauung Dresden, Prohlis



Geschlossene Reihenbebauung, Dresden, Hellerau

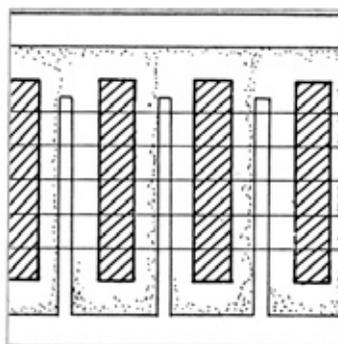
Die Zeile

Definition:

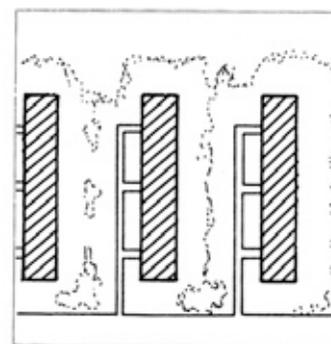
Lineare Baukörper,

Stirnseitige Ausrichtung zur
Erschließungsstraße

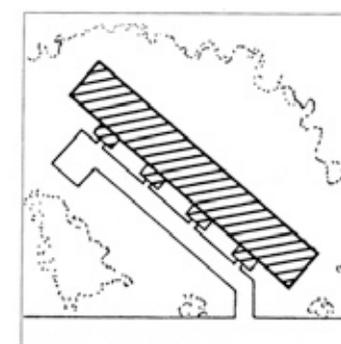
sekundäre / einseitige Erschließung



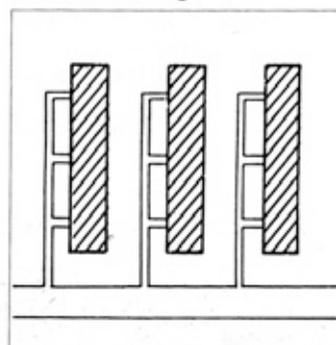
a) In Form von Reihenhäusern in Zeilenanordnung



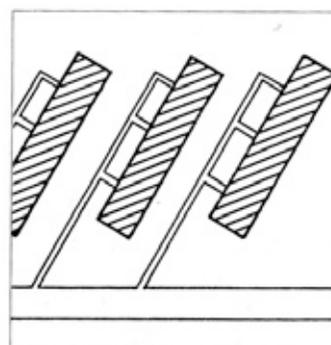
b) In Form von Miethäusern



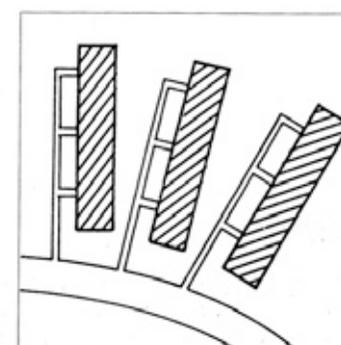
c) Als Großbau



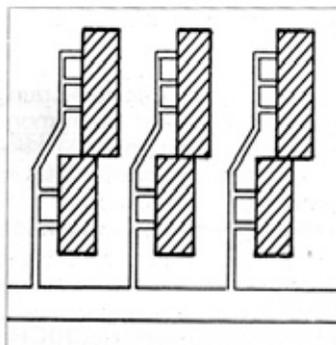
d) Senkrecht zur Straße



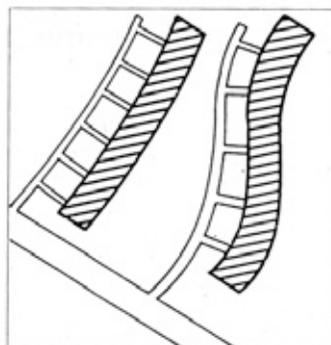
e) Schräg zur Straße



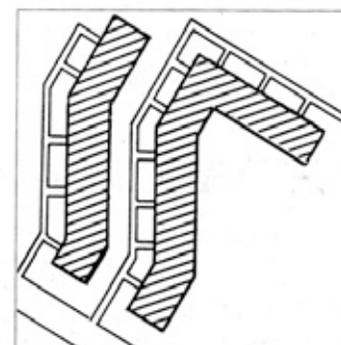
f) Fächerförmig



g) Versetzt



h) Gekrümmt



i) Geknickt

Städtebauliche Qualitäten:

Optimale Ausrichtung des Baukörpers nach der Himmelsrichtung

Einsatz im kleinen Maßstab und für besondere Situationen (z.B. senkrechte Hangbebauungen)

Kostengünstig

Probleme / Entwurfparameter:

Durch Ausrichtung zur Sonne völlige Autonomie vom baulichen Kontext und der Führung der Straße

Nivellierung des Standortes

Zerstörung des Gesichts ganzer städtischer Kulturlandschaften durch serielle Typenwiederholung

Aushebelung des Städtebaus als Disziplin, die Zusammenhänge und Räume schafft

Ungeeignet für Nutzungsmischung



Dresden, Stadtmodell 26er Ring

Der Solitär

Urform menschlichen Siedelns, Bsp.
Rundhütte

Definition:

Bauten, die entweder isoliert in der
Landschaft stehen oder die einen
Anschluss an andere Gebäude
aufgrund der ihnen zugrundeliegenden
Konzeption oder Größe nicht eingehen
können oder sollen

Meist auf größeren Areal mit Abstand
zu Nachbarbauten

Autonom in Größe,
Grundrissgeometrie, Architektur und
Material

Alle Gebäudeseiten sichtbar



Amsterdam, Borneo Sporenburg, Walfisch, de architecten cie

Der Solitär

Städtebauliche Qualitäten:

Orientierungspunkte und bauliche Akzente

Häufig Sonderfunktionen

Probleme / Entwurfsparameter:

Hoher Flächenverbrauch

Verschattung der umliegenden Grundstücke

Nutzungsmischung eingeschränkt

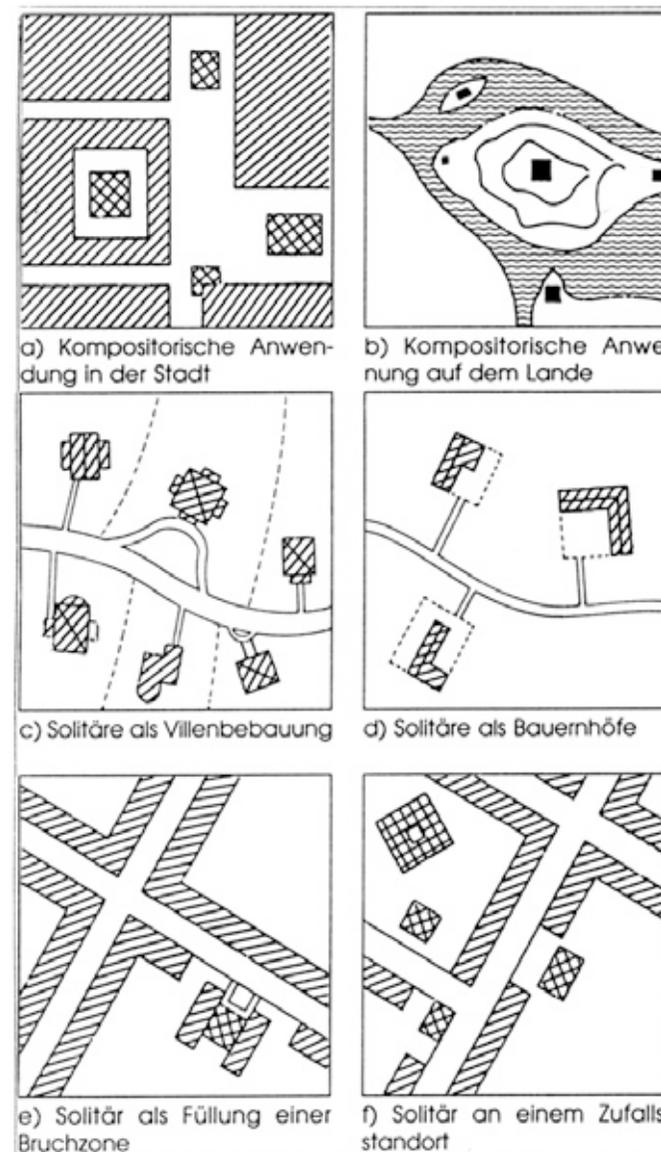


Abb. 27.1 Solitär: Städtebauliche Typologie

Die Gruppe

Definition:

Unter Cluster- und Gruppenbauweise fallen Anordnungen von Gebäuden die zu keiner der bisher behandelten Kategorien passen

Hauptmerkmal ist weniger die Beziehung zu öffentlichen Räumen, sondern die kompositorische Gruppierung von Bauten nach einer inneren Logik

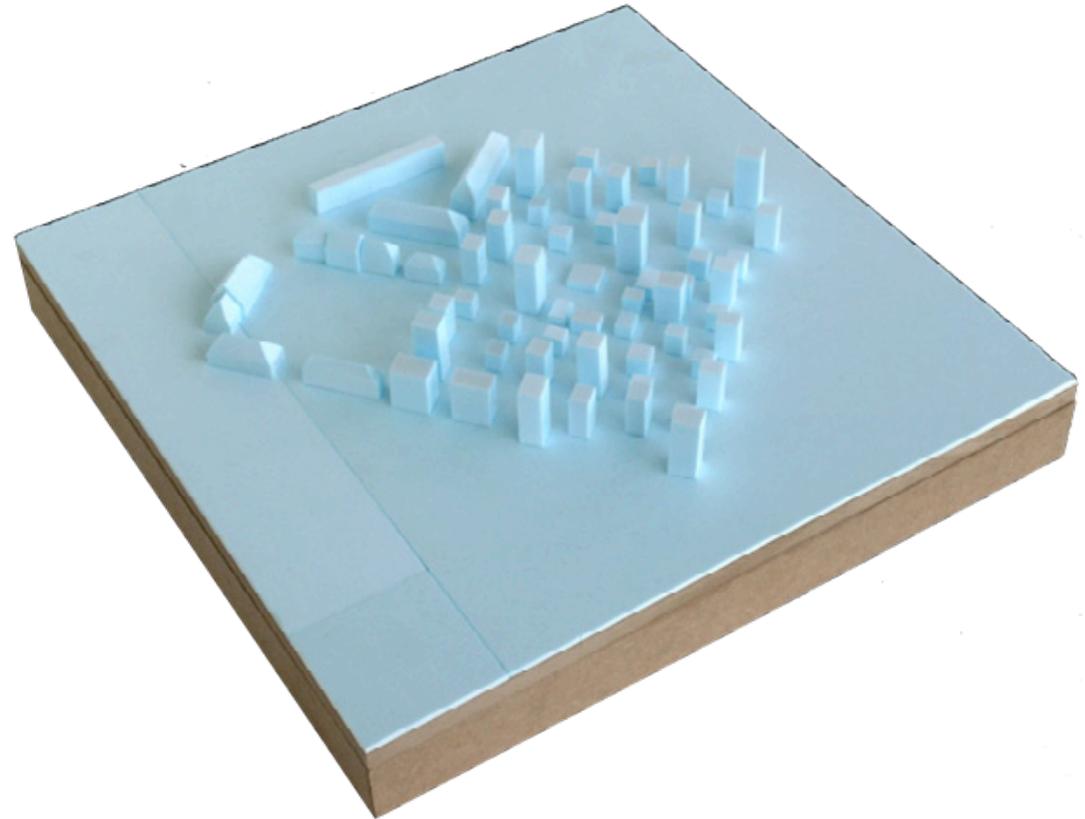
Räumliche Separierung vom baulichen Kontext

Cluster

= sehr konzentrierte Gruppierung

Gruppe

= Anordnung mit größeren Distanzen zwischen den Bauten



Häufig Wohnsiedlungen

In einem Zuge errichtetes Projekt

Verdeutlichung bestimmter Architekturauffassungen, Bsp. ökologisches, kosten- und flächensparendes Bauen – Absonderung von der Umgebung

Soziale Schichten in kollektiver Form (als Bauherrengruppe, aber auch Investorenprojekt)

Städtebauliche Qualitäten:

Experimentelles Bauen

Deutlich individualisierte Teile der Stadt (nicht auf gesamte Stadtteile übertragbar)

Hohe Erkennbarkeit und Identifikation durch die Bewohner

Probleme / Entwurfparameter:

Raumstrukturelle Individualität auf Kosten des Zusammenhangs der städtischen Struktur – Zerfall der Stadt in unzusammenhängende Inseln

Verlust an öffentlichen Räumen

Keine Nutzungsmischung

Erschließungsstrukturen

Straßen und Parkierungen

Strategien zur Verkehrslenkung und –vermeidung

Verkehrskonzept Dresden

Überregionale und innerstädtische Konzepte:

Personenverkehr – Wirtschaftsverkehr

MIV – ÖPNV

Motorisierter / nicht motorisierter Straßenverkehr

Qualifizierung von Stadträumen, bessere Erreichbarkeit, bessere Aufenthaltsqualität, Effizienz

Lückenschließungen Innenstadt, Innenstadtring, Elbradweg

Parkraumbewirtschaftung, Road Pricing, HOV-Spuren, Ausbau ÖPNV, Priorität Straßenbahn, Intermobil

Strategien zur Verkehrslenkung und –vermeidung

ÖPNV und alternative Verkehrssysteme:

Systeme durch Organisation: Car-Sharing, Sammeltaxi, Rufbusse

Fußgängerbereiche und inselhaftes Verkehrsberuhigung

ÖPNV Ausbau (Park+Ride, Bike+Ride), Priorität Straßenbahn

MIV-Beschränkung

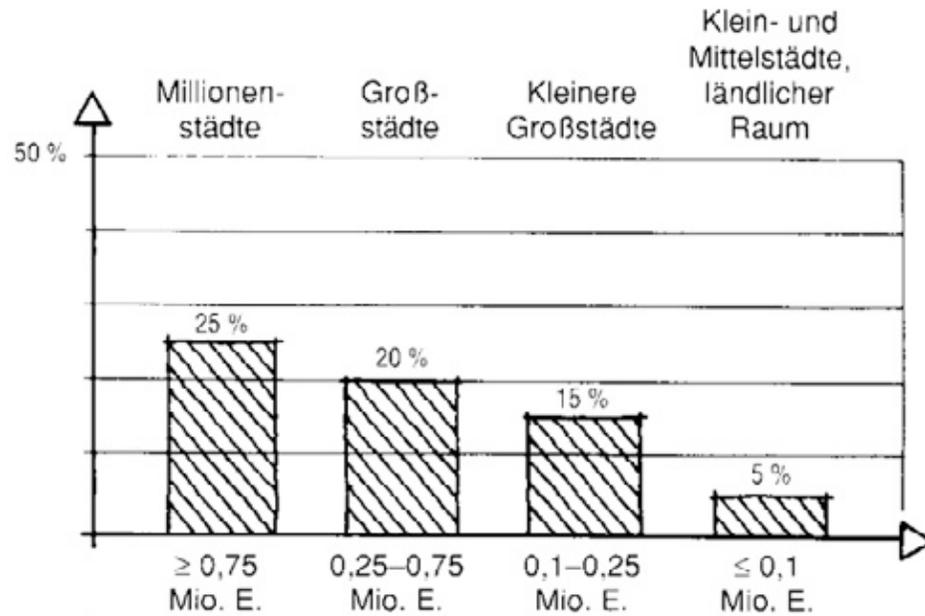
Radwege und Tempo 30

Parkraumbewirtschaftung, Road Pricing, HOV-Spuren,

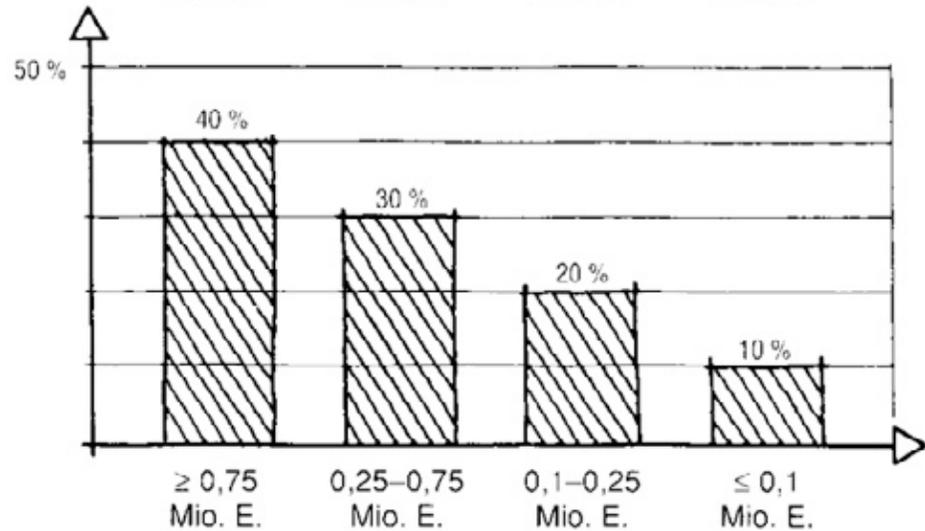
Intermobil

Strategien zur Verkehrslenkung und -vermeidung

ÖPNV und alternative Verkehrssysteme



Anteil des ÖPNV an werktäglichen Wegen
(nach Stadtgrößen, BRD)



Potenzieller ÖPNV-Anteil an werktäglichen Wegen
(nach Stadtgrößen, BRD)

Strategien zur Verkehrslenkung und -vermeidung

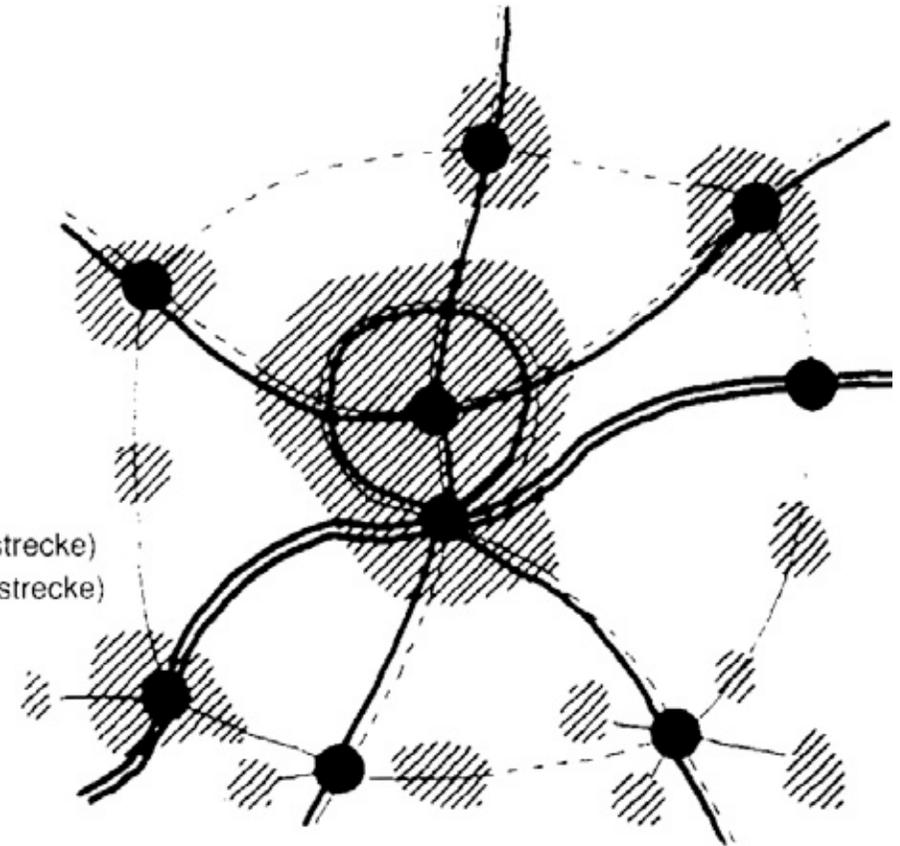
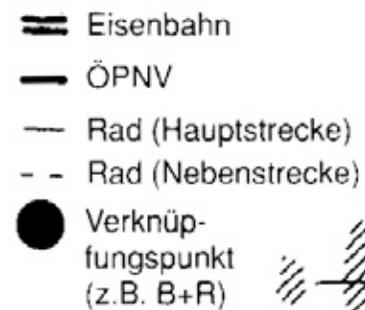
ÖPNV und alternative Verkehrssysteme

Kombinierte Verkehrssysteme

ÖPNV + MIV

ÖPNV + Rad

Bike and Ride,
Mitnahme in Bus und Bahn,
Fahrradvermietung an Bus- und
Bahnhof (in Abhängigkeit
von der Verkehrsart:
Berufs-, Einkaufs-, Erholungs-,
Urlaubsverkehr)



Verkehrsnetze

Funktionen und Hierarchien

Makrostruktur

= Bundes-, Landes, Kreisstraßen

Zur überörtlichen Verbindung und zur Erschließung der Gesamtstadt

Ziel: die schnelle Erreichbarkeit

Mikrostruktur

= Sammel-, Anliegerstraßen

Zur Erschließung der Quartiere und Grundstücke

Ziel: Verweilen und Anliefern

Verkehrsnetze

Funktionen und Hierarchien

Kategorien, Ordnungsstufen von Straßen

Ordnungsstufe der Straße	Funktionen der Straße: ■ = gegeben ■ = entfällt				Merkmal	Art der Str. nach RAST-E [228]	
	für Fahrverkehr		für Fußgänger Aufenthalt	als Leitungs-trasse			
	Verbindung	Erschließung					
<u>Str. I.O.</u>	■	■	■	■	anbaufrei, kreuzungsfrei	Autobahn, Schnellstraße	
<u>Str. II.O.</u>	■	■	untergeordnet	■	Randstreifen	überwiegend anbaufrei	Hauptverkehrsstraße
<u>Str. II. ... III.O.</u>	■	■	■	■	in Bürgersteigen	angebaut, zur Straße orientierte Nutzungen	Verkehrsstr.
<u>Str. III.O.</u>	■	■	■	■	■		Sammelstr.
<u>Str. IV.O.</u>	■	■	■	■	■	Geschäftsgeb.	Anliegerstr.
	■	■	■	■	■	Wohngebiet	
	■	■	■	■	■	Industriegebiet	

Gestaltung der verkehrs- relevanten Elemente

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

Straßen, Radwege, Fußwege

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen

Gestaltungsparameter:

Abmessungen, Querschnitt

Gliederung / Differenzierung

Oberflächen, Material

Höhenunterschiede

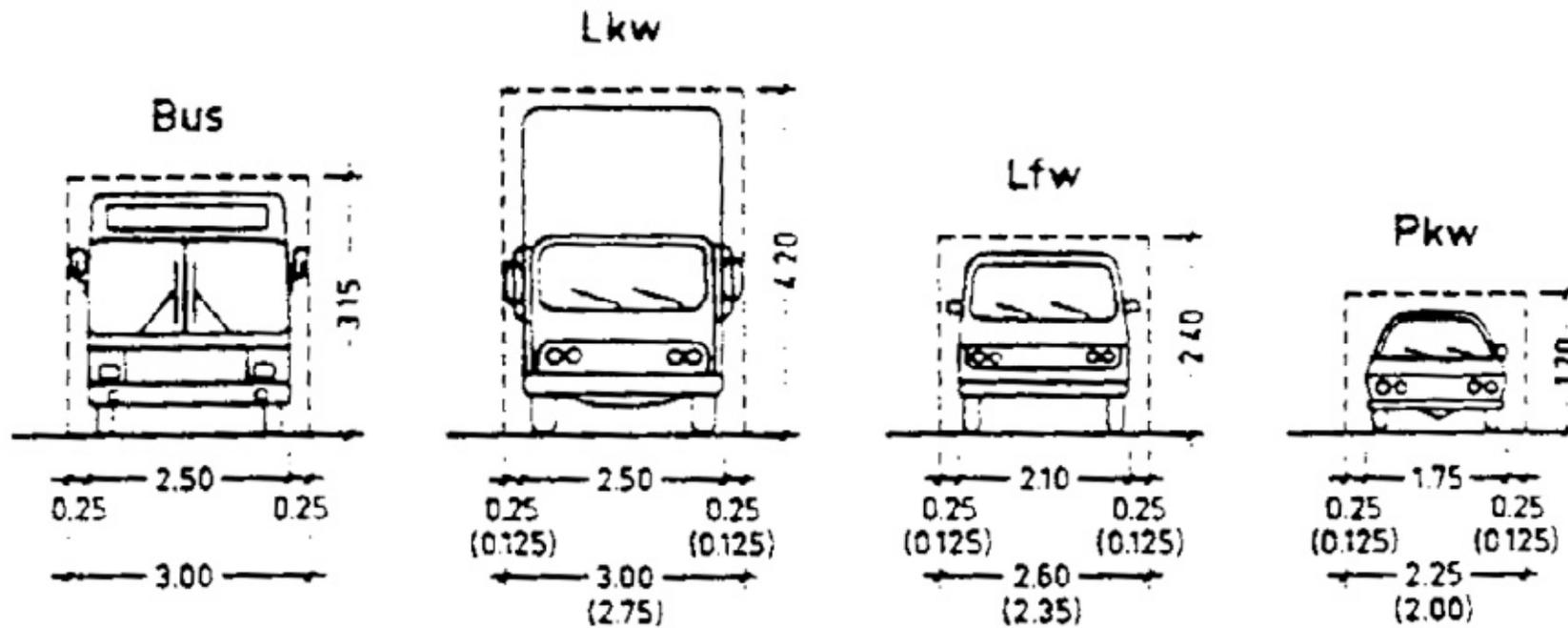
Bepflanzung

Bebauung

Beleuchtung

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

Straßen, Radwege, Fußwege, ÖPNV

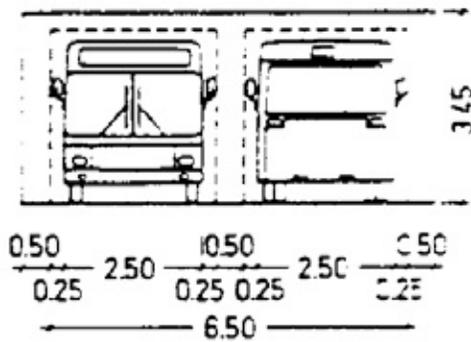


Notwendige Fahrspurbreiten

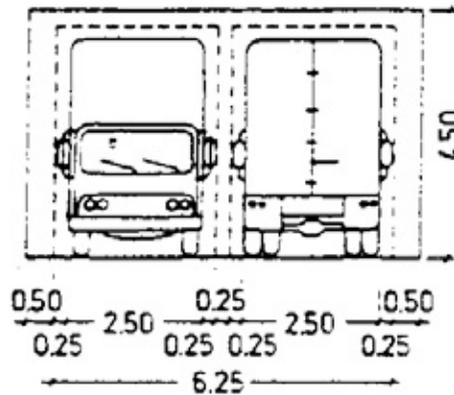
	wenig Schwerverkehr (ab 2,8 t)	viel Schwerverkehr (ab 2,8 t)
30 – 40 km/h	≈ 2,50 m	≈ 3,00 m
40 – 80 km/h	≈ 2,75 m	≈ 3,25 m
80 – 120 km/h	≈ 3,25 m	≈ 3,50 m
120 – 200 km/h	≈ 3,50 m	≈ 3,75 m

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

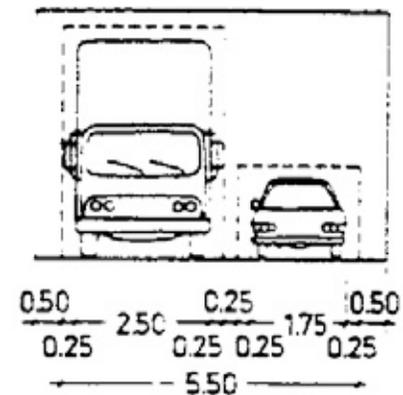
Straßen, Radwege, Fußwege, ÖPNV



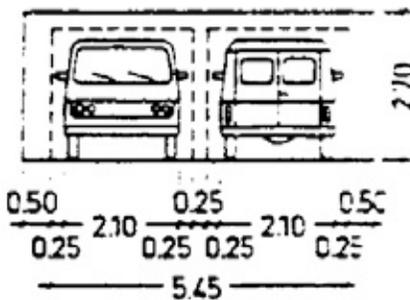
Bus/Bus



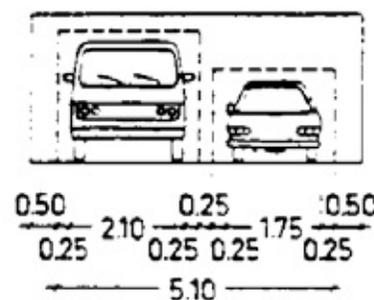
Lkw/Lkw



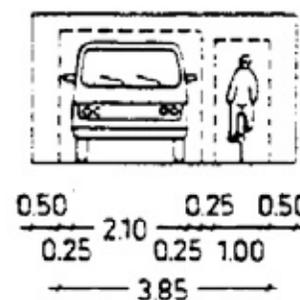
Lkw/Pkw



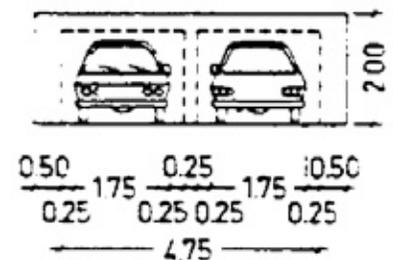
Lfw/Lfw



Lfw/Pkw



Lfw/Rod



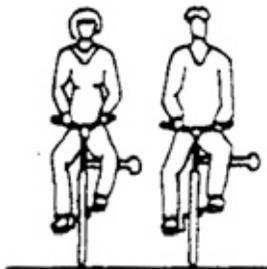
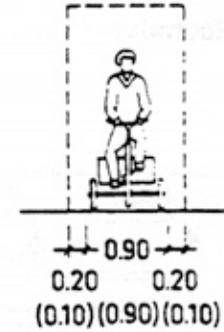
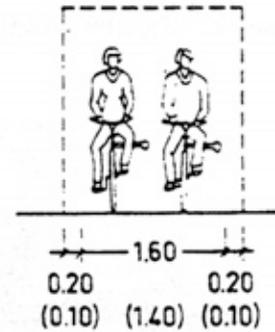
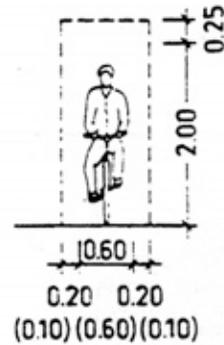
Pkw/Pkw

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

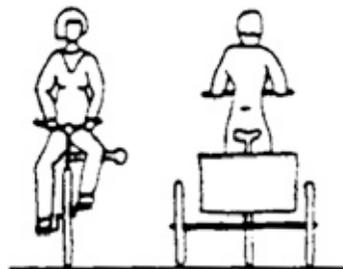
Straßen, Radwege, Fußwege, ÖPNV



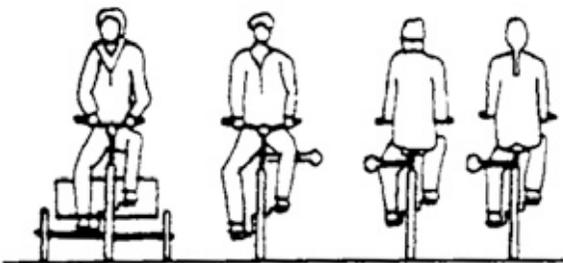
1.00 bis 1.60 m



1,60 bis 2.00 m



2.00 bis 2.50 m

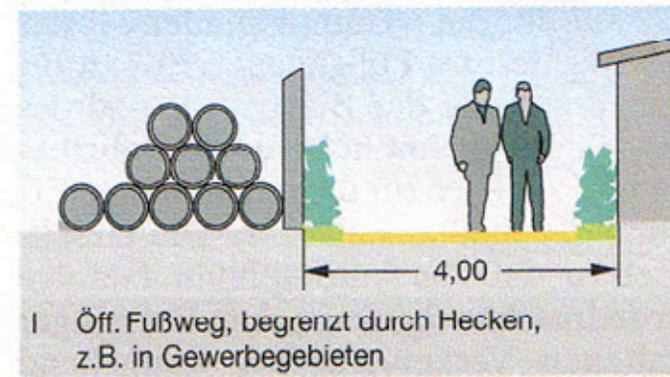
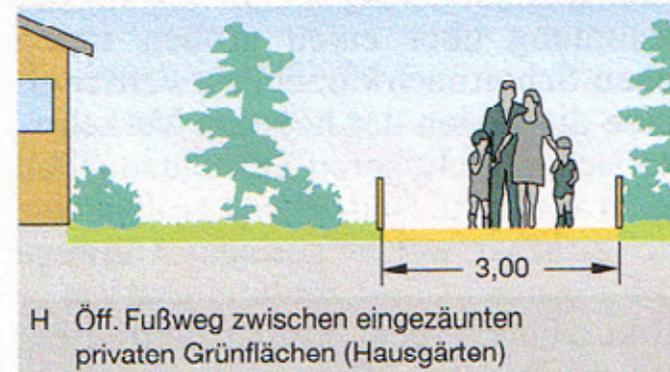
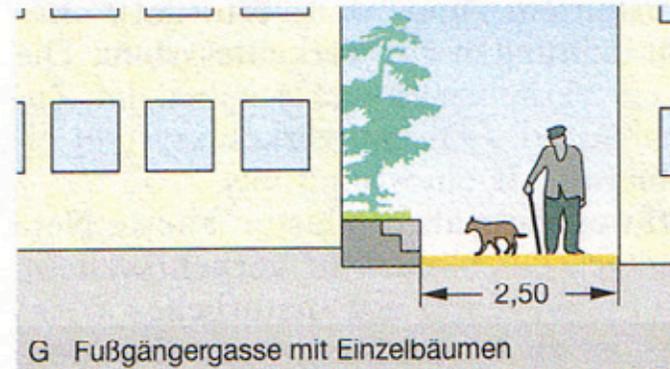
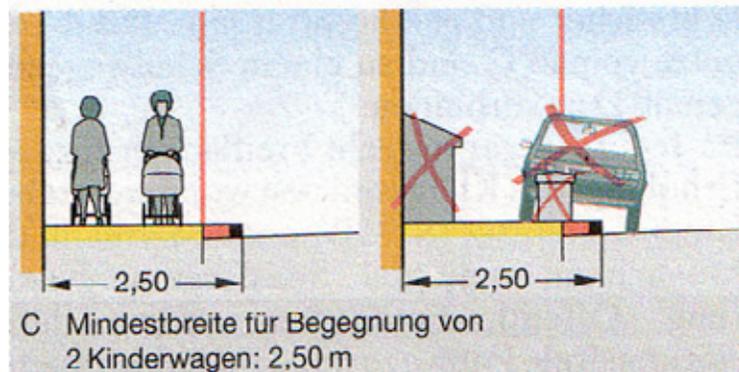
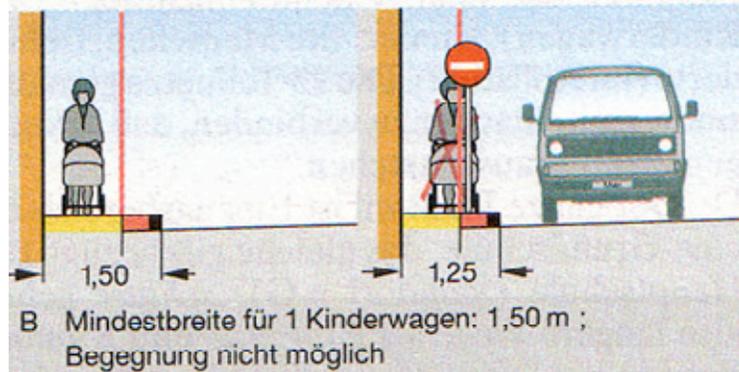


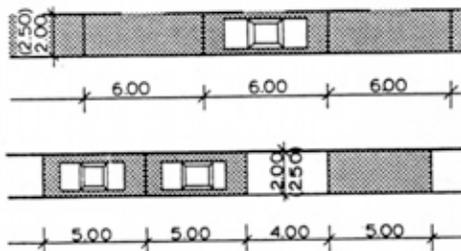
4,00 m und mehr



Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

Straßen, Radwege, Fußwege, ÖPNV





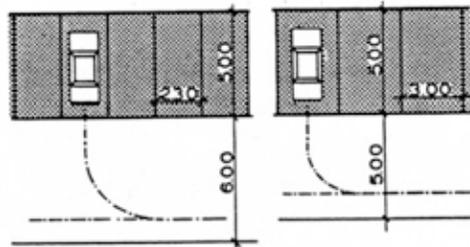
LÄNGSAUFSTELLUNG

LÄNGSPARKSTREIFEN (für Längsaufstellung)
 Bei allen angebauten städtischen Straßen sind grundsätzlich Längsparkstreifen erforderlich. Sie werden bei städtischen Verkehrs- und Hauptverkehrsstraßen in der Regel nicht durchgehend, sondern als Parkbuchten ausgebildet. Die Länge wird durch die Verkehrsgegebenheiten bestimmt. Die Breite ist im allgemeinen $b = 2,00$ m, bei Lkw- und Bus- Benützung $b = 2,50$ m.

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

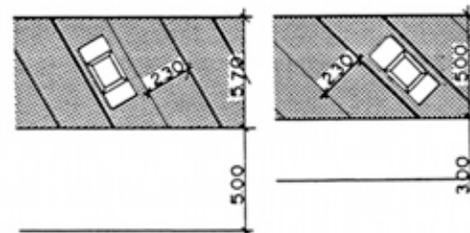
Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen

Parkstreifen - PKW



SENKRECHTAUFSTELLUNG

SENKRECHTPARKSTREIFEN (für Senkrechtaufstellung)
 Die Breite kann $b = 2,30$ m oder $3,00$ m sein. Die Länge ist $4,50$ m bis $5,00$ m. Schräg- und Senkrechtparkstreifen sollen auf Straßen mit einer Entwurfsgeschwindigkeit unter 50 km/h angewandt werden. Bei übergeordneten Straßen müssen sie durch Seitentrennstreifen von der durchgehenden Fahrbahn getrennt werden.



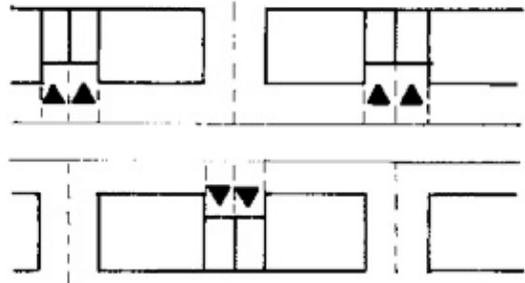
SCHRÄGAUFSTELLUNG
UNTER 60°

SCHRÄGAUFSTELLUNG
UNTER 45°

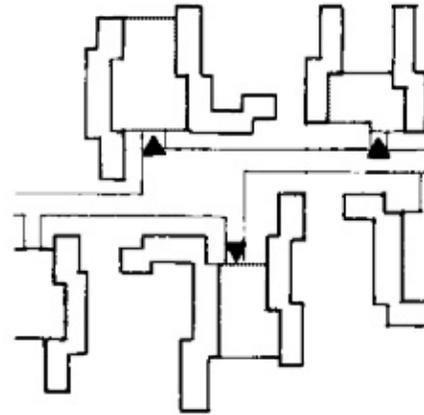
SCHRÄGPARKSTREIFEN (für Schrägaufstellung)
 bei 45° Neigung $b = 2,30$ m, $l = 5,00$ m
 bei 60° Neigung $b = 2,30$ m, $l = 5,40$ m

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen

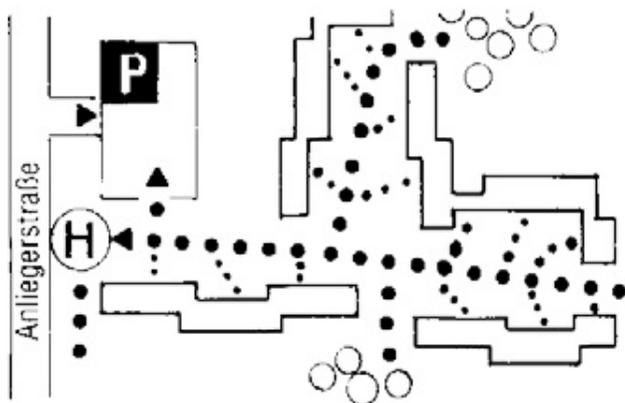
Parkplatz - PKW



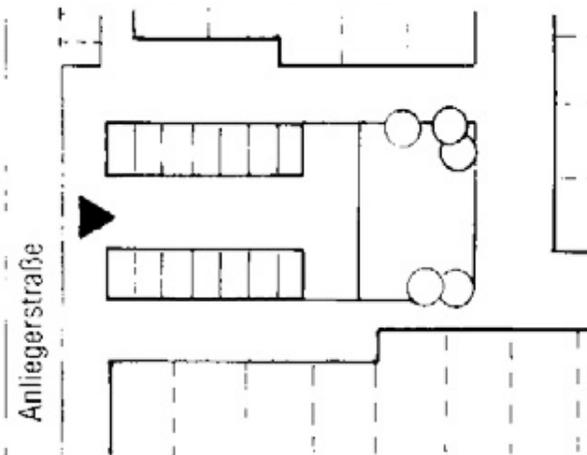
Einfamilienhausbebauung mit Stellplätzen auf den Privatgrundstücken



Mehrfamilienhausbebauung mit Zuordnung der Gemeinschaftstiefgaragen



Mehrfamilienhausbebauung mit Anordnung der Gemeinschaftsgarage am Rande des Wohngebietes



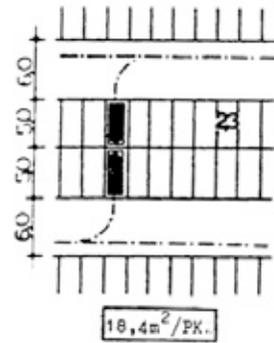
Einfamilienhausbebauung mit zentralem Garagenhof an der Einfahrt zu einem Cluster

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen

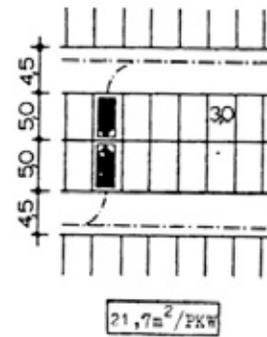
Parkplatz PKW

PKW



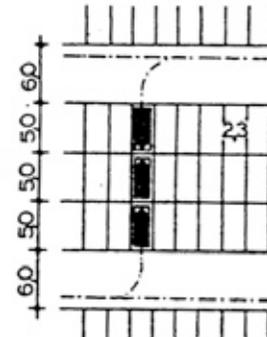
18,4m²/PKW

SENKRECHT

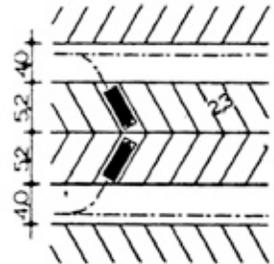


21,7m²/PKW

Sonderform: nur anwendbar, wenn alle Parkenden zugleich abfahren

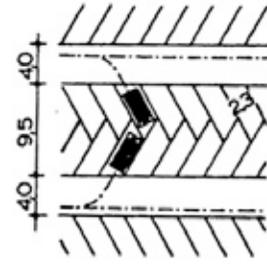


22,3m²/PKW

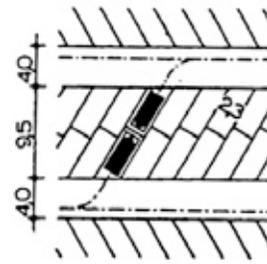


23,8m²/PKW

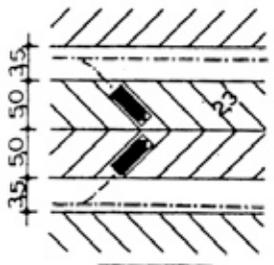
SCHRÄG(60°)



22,3m²/PKW

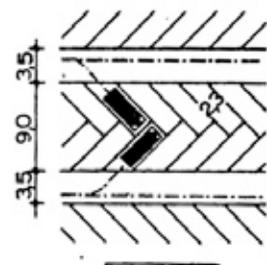


22,3m²/PKW

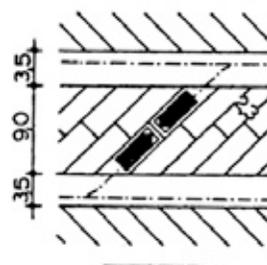


21,9m²/PKW

SCHRÄG(45°)



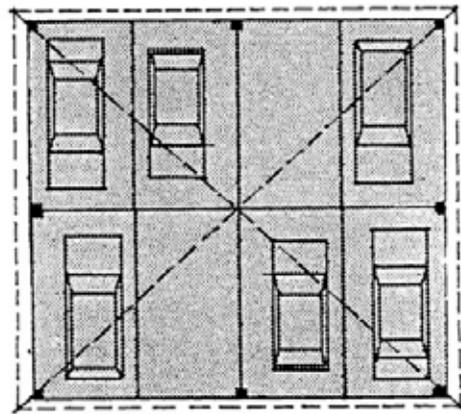
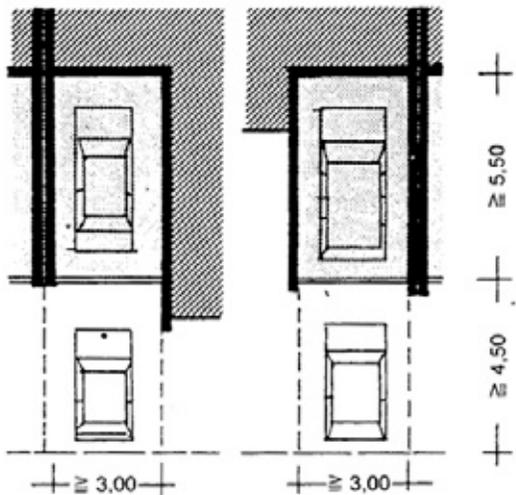
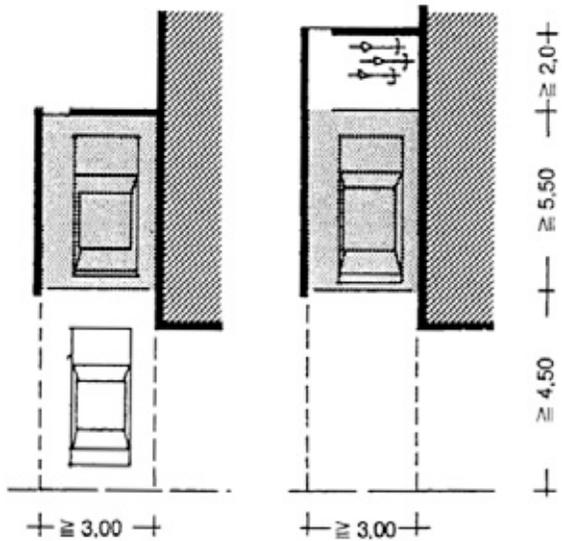
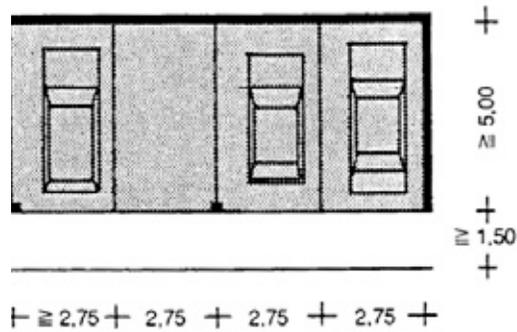
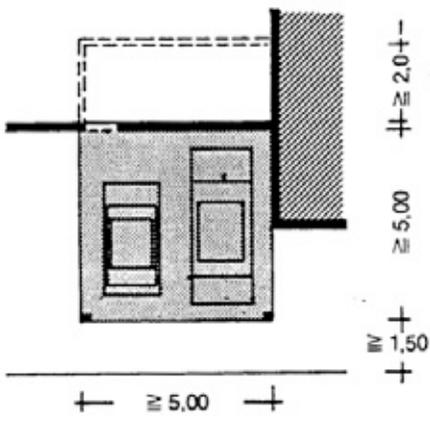
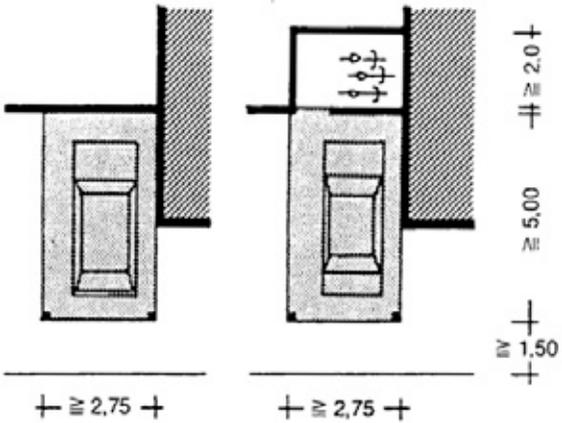
20,3m²/PKW

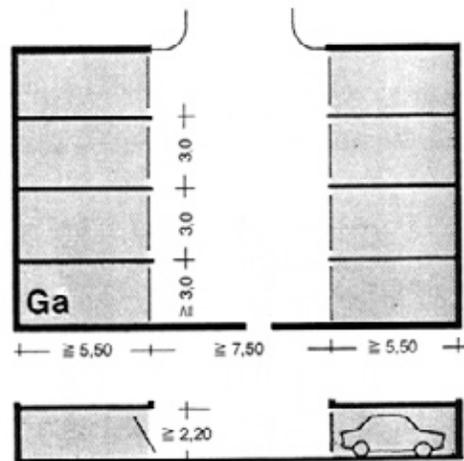
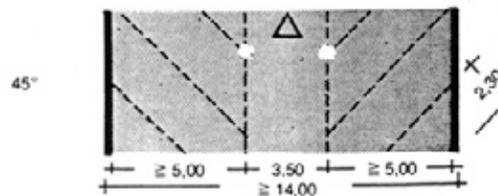
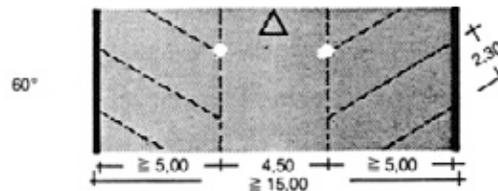
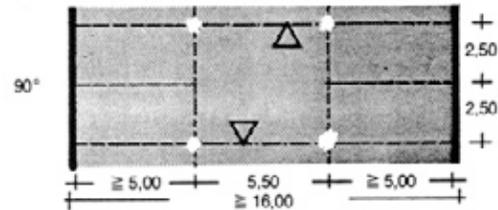
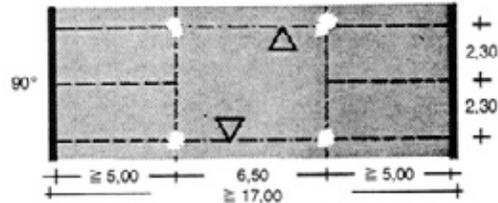
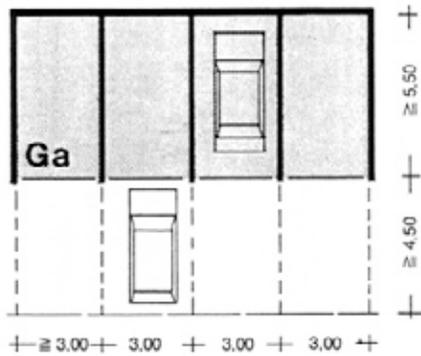


20,3m²/PKW

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen, Carports und Garagen

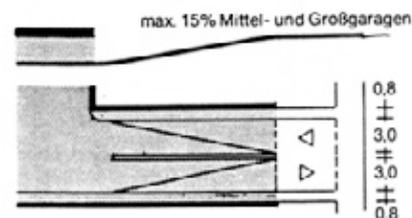
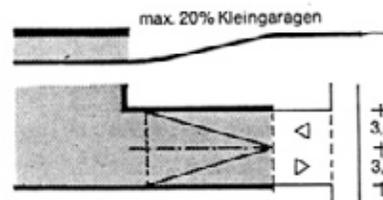
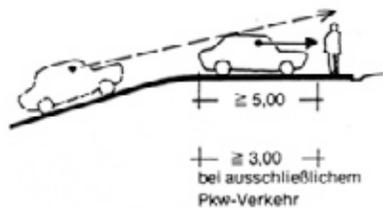




Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen

Sammelgaragen, Tiefgaragen

Zufahrtsrampen



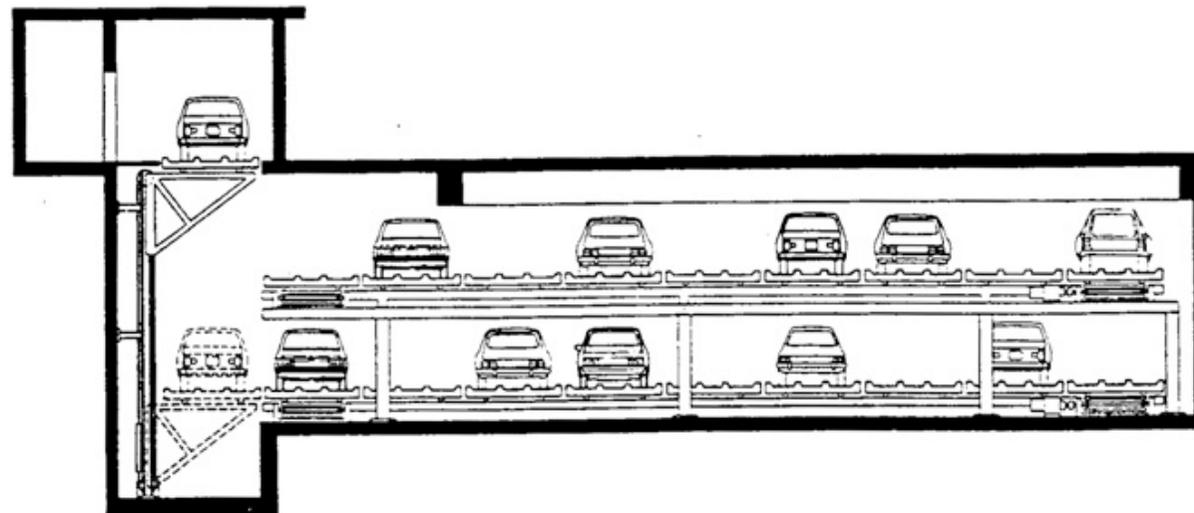
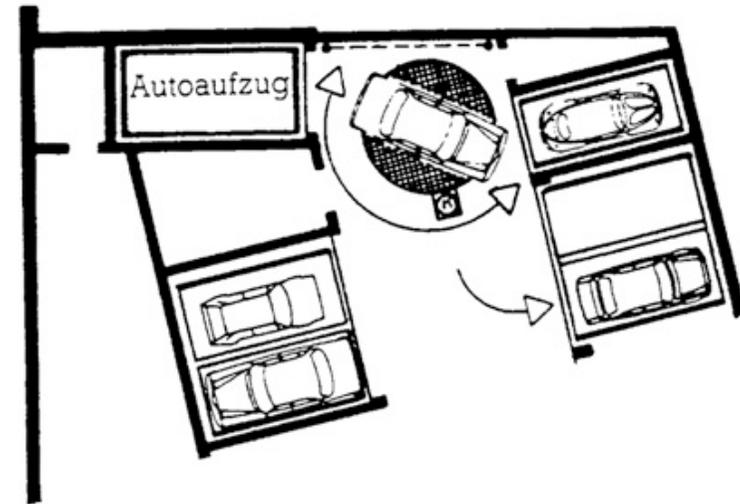
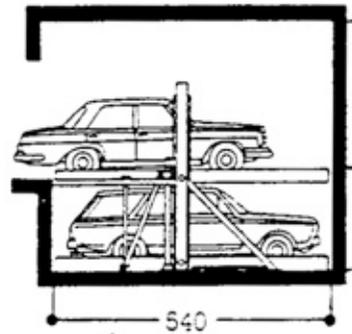
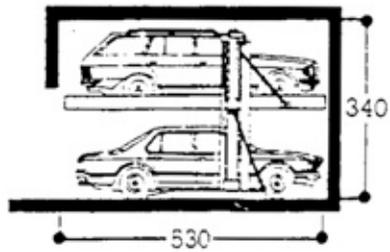
Unterscheidung der Garagengrößen
(nach GarVO)

- a. Kleingaragen bis 100 qm Nutzfläche
- b. Mittelgaragen 100–1000 qm
- c. Großgaragen über 1000 qm

Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen

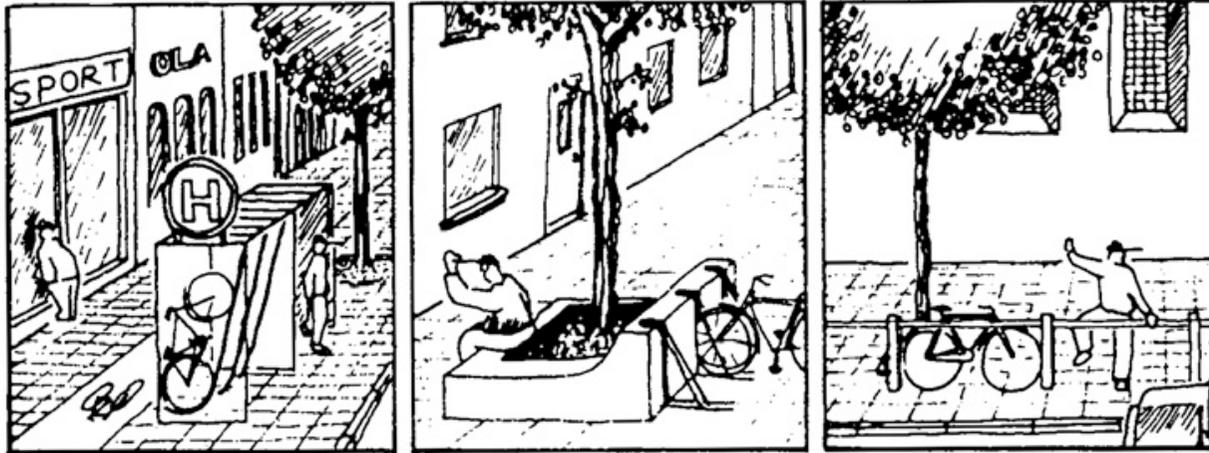
Parkierungssysteme - PKW



Gestaltung der verkehrsrelevanten Elemente

Ruhender Verkehr: Gestaltung von Parkplätzen

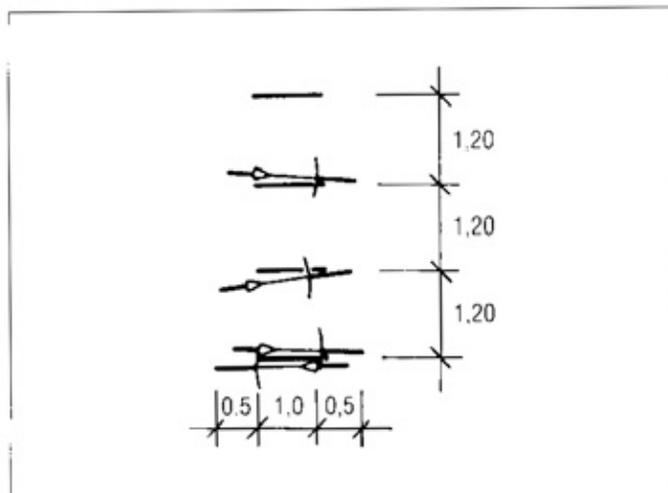
Abstellanlagen Fahrräder



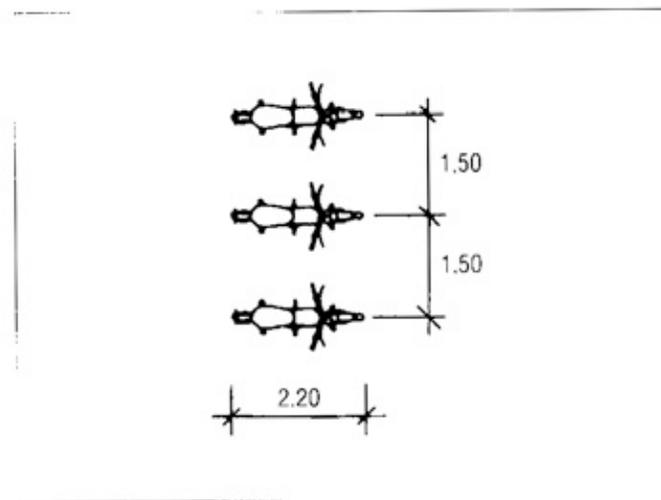
Haltstelle

Baumbect

Abpollerung



Fahrräder (Bügel)



Motorräder

Städtebauliche Leitbilder

am Beispiel Dresden

Begriffsdefinition

Dresden um 1900

Das Alte Dresden - Europäische Stadt

Gartenstadt - Sozialer Reformansatz

Neues Bauen – Stadt der Moderne

Dresden nach 1945

Wiederaufbau – Traditionalisten gegen Modernisten

Sozialistische Wohnstadt

Dresden nach 1989

Planungsworkshop 1990 - Planungsleitbild Innenstadt 1994

INSEK – integriertes Stadtentwicklungskonzept 2003

Planungsleitbild Innenstadt 2008

Zusammenfassung

Begriffsdefinition

Ein städtebauliches Leitbild ist:

bildhafte Vorstellung von zukünftigen Zuständen

idealtypische Vorstellungen für das Zusammenleben

bündelt Ziele - gibt Überblick über Gesamtvorstellung

internationale Strömung - nationale, kulturelle, politische Grenzen überschreitend

Städtebauliches Leitbild setzt sich zusammen:

aus statistischen Zielgrößen

aus baulich-räumlichen Vorstellungen

aus einem ideellen Bild

n. Prof. Thomas Sieverts



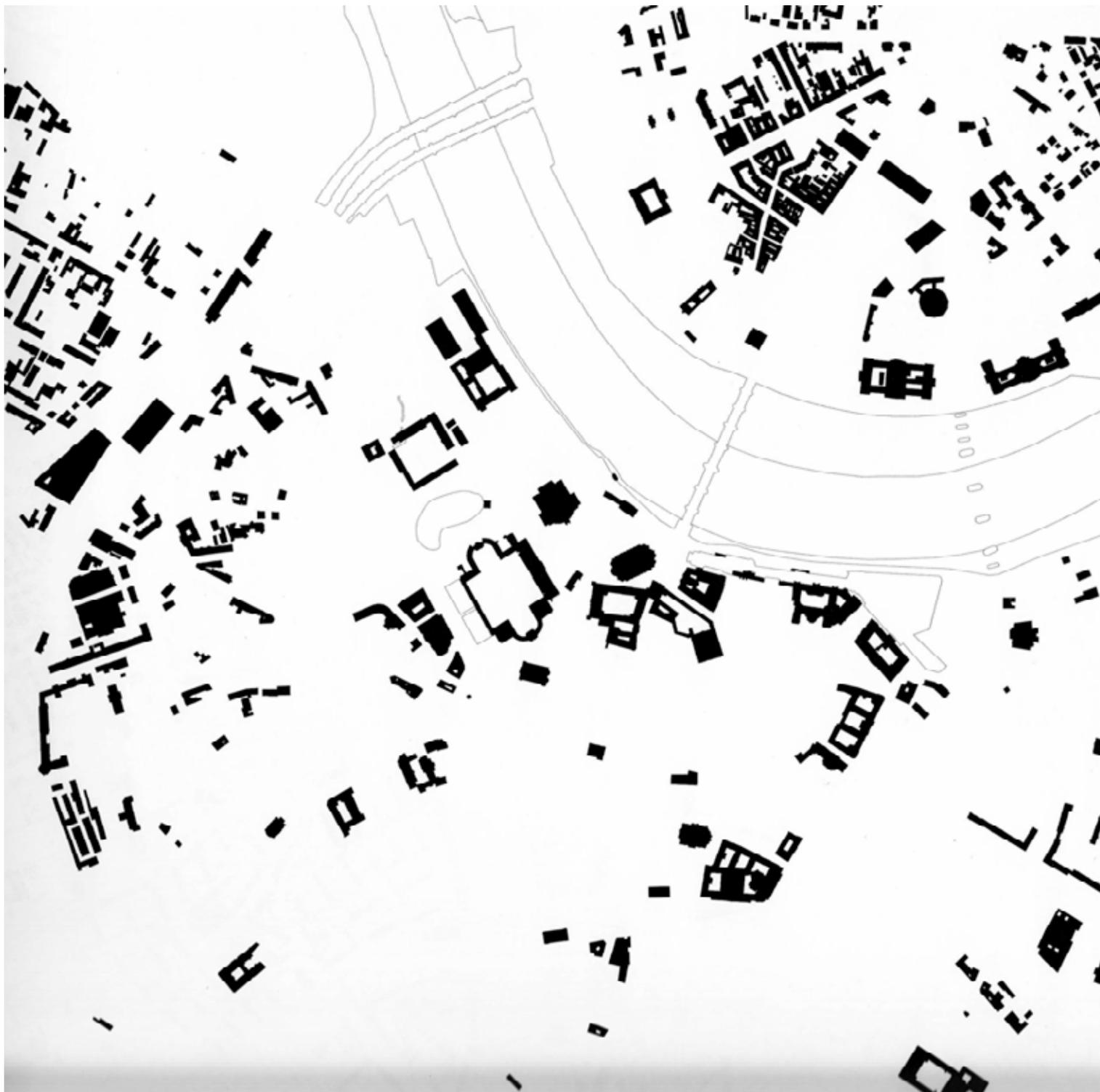
1945

Vor der Zerstörung



1945

Nach der Zerstörung



1953

Beräumte Stadt

Aufbaugesetz



1967

Sozialistische Wohnstadt



1989

Vor der Wende



2006

Stadt der Fragmente

Vergleich



Verlust seit 1945



Neubau seit 1945

1945 / 1989



Stadtplanung

Von der Idee zur Realität

Gliederung:

Ausgangssituation

Bauleitplanung

Vorbereitende Bauleitplanung

- Flächennutzungsplan
- Rahmenplan

Verbindliche Bauleitplanung

- Gestaltungsplan
- Bebauungsplan

Zusammenfassung - Ausblick

Flächennutzungsplan

Vorbereitender Bauleitplan

Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in ihrer Gesamtheit

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

FNP lediglich verwaltungsintern bindend - der einzelne Bürger kann aus dem FNP keine Rechtsansprüche ableiten

Aussagen beispielhaft:

- Bebauungsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen u. Gemeinbedarfseinrichtungen
- Überörtliche Verkehrsflächen
- Grün- u. Wasserflächen, landwirtschaftliche Flächen und Wald

Maßstab 1:5000 und kleiner

Rahmenplan

Instrument zur Festlegung der Leitlinien der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung für größere Stadtbereiche, Stadtteile u. Quartiere
Gibt städtebauliche, räumliche, gestalterische Orientierungen,
kann kleinräumig Nutzungen vorgeben und ist häufig die inhaltliche Grundlage für die Bebauungsplanung

In der Planungshierarchie zwischen den Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) anzusiedeln

Informelles Planwerk

Aussagen beispielhaft:

- Bebauungsflächen
- Hauptverkehrsflächen
- Grün- u. Wasserflächen, Wald

Maßstab frei

Bebauungsplan

Aus dem FNP zu entwickelnder, rechtsverbindlicher Bauleitplan

Enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Nutzung der Grundstücke in einem abgegrenzten Gebiet

Wird als Satzung beschlossen und erlangt damit Rechtskraft

Festsetzungen (qualifizierter Bebauungsplan):

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen

Maßstab 1:1000 nach BauGB / PlanzV

§ 34 BauGB

Dieser Paragraph regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.