

Gestaltungshandbuch Gonsbachterrassen, Mainz

Auftraggeber:
Stadtwerke Mainz AG
Rheinallee 41
55118 Mainz



Planungsträger:
Stadt Mainz
61-Stadtplanungsamt
Zitadelle Bau A
55131 Mainz



Verfasser:

planquadrat elfers, geskes, krämer Architekten und Stadtplaner Part.G. dwb BDA
Platz d. Dt. Einheit 21, 64293 Darmstadt www.planquadrat.com



Gliederung

1. Vorwort	2		
2. Entwicklungsgeschichte des Gebietes	3		
3. Verfahrensstand, Bauleitplanverfahren	3		
4. Konzept des Gestaltungshandbuchs	4		
5. Festlegungen für das gesamte Gebiet „Gonsbachterrassen“	5		
6. Übersicht Typologien (Öffentlicher Raum, Baugebiete)	8		
7. Typologie Öffentlicher Raum	10		
a. Haupterschließungsstraßen	11		
b. Quartiersstraßen	13		
c. Anliegerstraßen	15		
d. Wohnwege	18		
e. Bastionen	19		
f. Öffentliche Grünflächen	22		
8. Typologie Baugebiete			
a. Punkthäuser (WA 1)	26		
b. Bastionshäuser (WA 2)	30		
c. Flexible Haustypen (WA 3)	34		
d. Exklusive Einzel- und Doppelhäuser, geringere Dichte (WA 4)	41		
e. Einzel- und Doppelhäuser, höhere Dichte (WA 5)	48		
f. Mehrfamilienhäuser (WA 6)	52		
		g. geschlossene Bebauung entlang der Bruchspitze (WA 7)	56
		h. Hangbebauung (WA 8)	60
		i. Mischgebiet (MI 1)	64
		jew. Aussagen zu	Idee Typologie
			Gebäude (Baukörper, Gebäudehöhe, Dach, Fassadengestaltung)
			Private Freiflächen / Gärten (Übergang privat - öffentlich)
			Nebenanlagen (Garagen, Nebenanlagen)
			Einfriedungen, Materialität, Aufschüttungen/ Abgrabungen)
		9. Vorzulegende Unterlagen	68
		10. Anlagen	69
		11. Impressum	70

1. Vorwort

Um den Flächenverbrauch im Stadtgebiet auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und somit der Vorschrift aus dem Baugesetzbuch, „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen“, zu entsprechen, ist die Stadt Mainz einerseits ausdrücklich darum bemüht, Brachflächen innerhalb der Stadt zu reaktivieren. Andererseits sollen insbesondere für junge Familien attraktive Wohnstandorte geschaffen werden, um somit die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ungewünschte Abwanderung ins Umland zu reduzieren. Das Areal der ehemaligen Panzerwerke zwischen der Karlsbader Straße und Straße „An der Bruchspitze“ bietet die Möglichkeit, den beiden formulierten Zielsetzungen in vollem Maß zu entsprechen. Zum einem handelt es sich um eine ca. 24 ha große, zentral im Stadtgebiet gelegene Konversionsfläche, die im Sinne des Bodenschutzes einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Zum anderen bietet das Areal insbesondere auf Grund der verkehrsgünstigen Lage sowie des attraktiven Infrastruktur- und Freiraumangebotes im Umfeld die Voraussetzung dafür, dass ein attraktives Wohngebiet zur Realisierung unterschiedlicher Wohnwünsche geschaffen werden kann. Mit seiner Größe und den positiven Standortbedingungen wird das geplante Wohngebiet „Gonsbachterrassen“ auf dem Immobilienmarkt ein adäquates Angebot gegenüber dem Umland darstellen.

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Gonsbachterrassen (G 139)“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung geschaffen. Dieser Bebauungsplan zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität aus, um so auch langfristig auf unterschiedliche Wohnwünsche reagieren zu können. Parallel wurde das vorliegende Gestaltungshandbuch erarbeitet, das als informelles Regelwerk den flexiblen Bebauungsplan um gestalterische Aspekte ergänzt.

Die Stadtwerke Mainz AG als Eigentümerin des Areals hat sich gemeinsam mit der Wohnbau Mainz GmbH sowie der Stadt Mainz klar dafür ausgesprochen, dass Areal der Gonsbachterrassen kurzfristig zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln. Die Kooperation zwischen den Projektbeteiligten, die zum aktuellen Bebauungsplan sowie Gestaltungshandbuch geführt hat,

soll auch nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes fortgeführt werden. So werden die Stadtwerke Mainz AG, die Wohnbau Mainz GmbH und die Stadt Mainz im vertrauensvollen Verhältnis eine Lenkungsgruppe bilden, die sich für eine hohe städtebauliche Qualität bei der Entwicklung des Plangebietes einsetzen wird.

Das vorliegende Gestaltungshandbuch bildet die Grundlage für die planerischen Überlegungen der Bauinteressenten, Architekten und Investoren. Neben den Inhalten des Bebauungsplanes, die selbstverständlich zu beachten sind, stellt das Gestaltungshandbuch einen ergänzenden Rahmen für die Ausgestaltung der jeweiligen Baukonzepte dar.

Gemeinsam mit den Bauinteressenten, Architekten und Investoren möchten die Stadtwerke Mainz AG, die Wohnbau Mainz GmbH sowie die Stadt Mainz engagiert dafür Sorge tragen, dass innerhalb des Stadtgebietes ein neuer, attraktiver Wohnstandort geschaffen wird.

2. Entwicklungsgeschichte Baugebiet

Der Idee, aus dem Areal zwischen der Karlsbader Straße und der Straße „An der Bruchspitze“ ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, sind bereits zahlreiche Nutzungen sowie konzeptionelle Überlegungen vorangegangen. Ursprünglich als militärischer Übungsplatz genutzt, wurden hier unter der Regie der US-Army die „Mainz Industries Panzerwerke (MIP)“ errichtet, welche nachfolgend in den Konzern „Mainz Industrie Technologie (MIT)“ übergangen. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung stand das ca. 22 ha große Areal für eine zivile Nutzung zur Verfügung. Um diese Nutzung vorzubereiten, wurde Mitte der 90ziger Jahre eine Rahmenplanung für das ehemalige MIT-Gelände erarbeitet. Zentraler Bestandteil dieser Rahmenplanung war die Schaffung eines neuen Betriebsgeländes für die Stadtwerke Mainz AG. Für die Verlagerung des Betriebsgeländes sah schließlich die Stadtwerke Mainz AG keinen Bedarf mehr, so dass ein entsprechendes Bauleitplanverfahren beendet wurde.

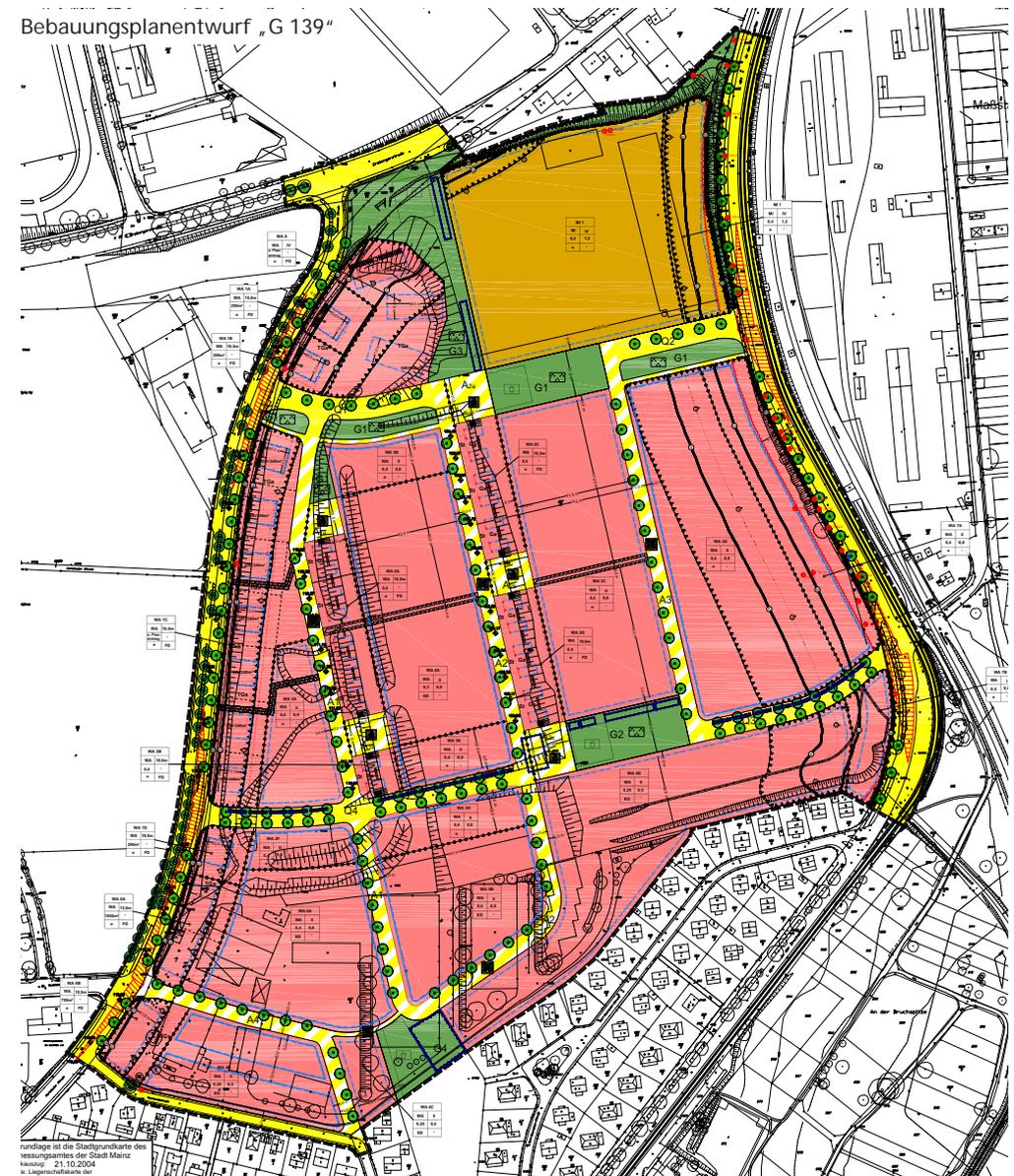
Nach unterschiedlichen Nutzungsüberlegungen wurde schließlich die Idee der Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes geboren. Auf der Grundlage eines von der Stadt Mainz im Jahre 2003 beschlossenen Rahmenplanes wurde schließlich ein städtebauliches Gutachterverfahren ausgeschrieben, für das insgesamt 14 Teilnehmer ausgewählt wurden. Prämiert wurde im Oktober 2004 der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Planquadrat und der Landschaftsplaner Geskes & Hack. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfes wurde der Bebauungsplan „Wohngebiet Gonsbachterrassen (G 139)“ sowie das Gestaltungshandbuch entwickelt.

Nach den Vorstellungen der Stadtwerke Mainz AG soll die Erschließung des Areals bereits 2006 beginnen.

3. Verfahren

Seit dem Aufstellungsbeschluss zum „G 139“ durch den Stadtrat am 01.12.2004 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) sowie die Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach dem Beschluss über die Planstufe I durch den Bauausschuss stand als nächster Verfahrensschritt die Offenlage an. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erhält der Bebauungsplan G139 Rechtskraft.

Bebauungsplanentwurf „G 139“



4. Konzept Gestaltungshandbuch

- Parallel zum flexibel gestalteten Bebauungsplan „G 139“ wurde dieses Gestaltungshandbuch erarbeitet, das über ergänzende gestaltungsrelevante Aspekte Aussagen in Form von Leitlinien und Anregungen trifft.
- Das Gestaltungshandbuch wird Anlage zum Kaufvertrag, um im Verlauf der Quartiersentwicklung die Qualität des Quartiers zu sichern und Bauherren und Architekten zu beraten. Dies ist auch im Sinne einer Werterhaltung und -steigerung des Quartiers geboten.
- Die Umsetzung und langfristige Weiterführung des Gestaltungshandbuchs wird durch eine Lenkungsgruppe gesteuert. Die Lenkungsgruppe setzt sich aus Vertretern des Vorhabenträgers und der Stadt Mainz zusammen.
- Jedes Bauvorhaben bedarf der Zustimmung durch die Lenkungsgruppe. Ein interessierter Bauherr bzw. Architekt erarbeitet auf Grundlage des Bebauungsplans und des Gestaltungshandbuchs einen Bebauungsvorschlag, welcher der Lenkungsgruppe zur Prüfung bzw. Abstimmung vorzulegen ist (Unterlagen siehe 10. Anlagen).
- Die Zustimmung der Lenkungsgruppe muss vor Abgabe der Bauunterlagen im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren erfolgen. Sie ist ebenfalls Voraussetzung für einen Grunderwerb bzw. den Abschluß eines Erbpachtvertrags.
- Das Gestaltungshandbuch soll gemeinsam mit dem Bebauungsplan langfristig die Qualität und den Charakter der Gonsbachterrassen sichern. Es wird daher im Verlauf der Entwicklung und Vermarktung weiterentwickelt und konkretisiert.
- Das Gestaltungshandbuch nennt dem Bauherrn Leitlinien (schwarzer Pfeil) und Anregungen (weißer Pfeil). Die Leitlinien sind verpflichtend umzusetzen, während die Anregungen eine Empfehlung formulieren.

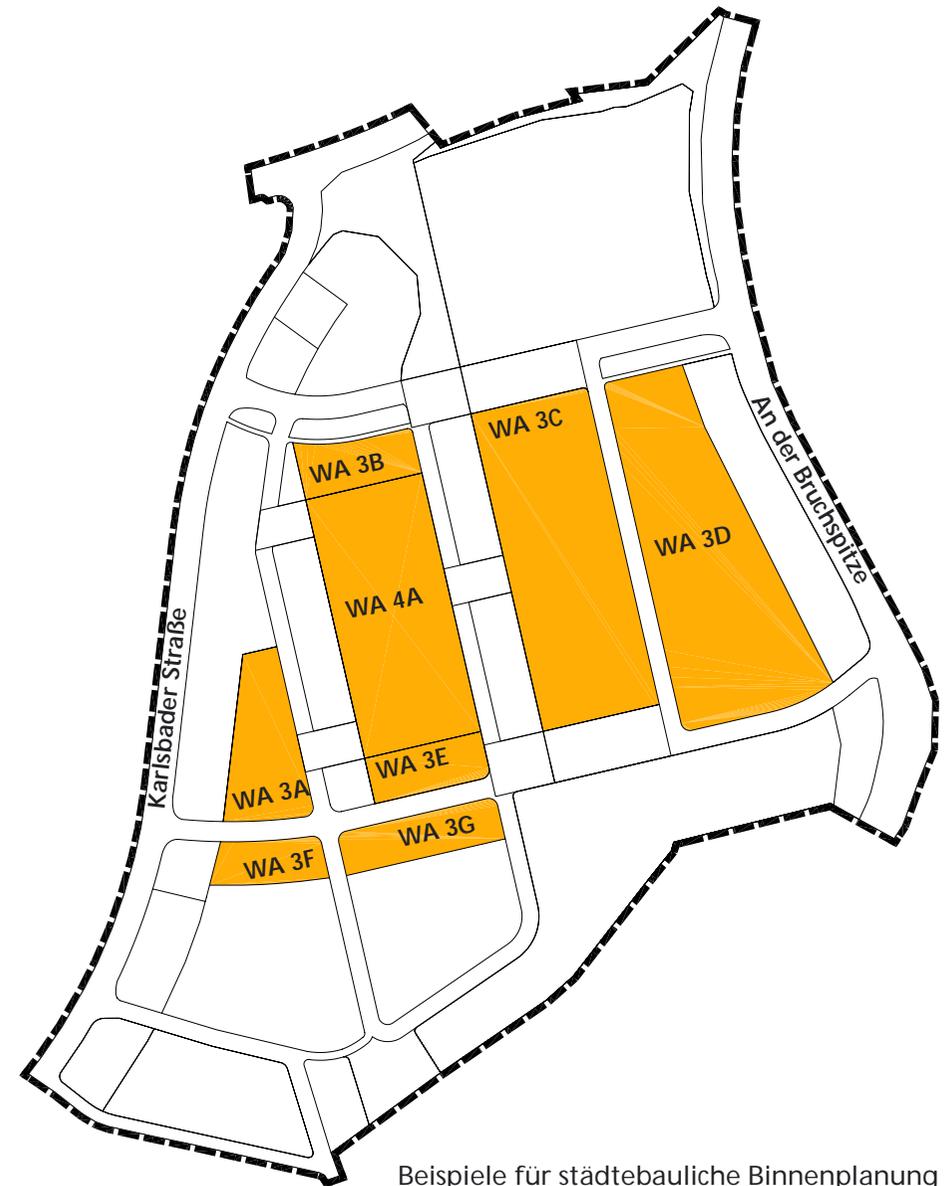
Bastionen und Bastionshäuser Stand Gutachterverfahren 2004



- In den übrigen Baufeldern sollen Dachdeckungen in den Farbbereichen rot, schwarz, braun, anthrazit-grau verwendet werden. Spiegelnde, glänzende Materialien sind zu vermeiden, um trotz unterschiedlicher Dachformen eine harmonische Dachansicht bzw. Dachaufsicht zu gewährleisten.
- Der Übergang vom öffentlichen Raum zum private Grundstück prägt mit den jeweiligen Einfriedungen das gesamte Quartier. Daher wird die Materialwahl auf Hecken, Mauern (verputzt, Klinker, Beton) oder eine Kombination aus beidem begrenzt.
- Die Gonsbachterrassen weisen eine ausgeprägte Geländemodulation auf. Wichtig ist daher die Ausbildung von hochwertigen Stützmauern, um die Höhenversprünge nicht nur abzufangen, sondern im gesamten Baugebiet gestalterisch zu nutzen.
- Durch die ausgeprägte Topographie liegt das Straßenniveau im Bereich der Quartierstraßen teilweise unter dem Niveau der Baufelder. Der Geländeversprung soll durch eine einheitlich ausgebildete Stützmauer abgefangen werden.

Städtebauliche Binnenplanung

- Die Lage und Größe der flexibel zu strukturierenden Baufelder ermöglicht eine Vielzahl differenzierter Lösungen wie z.B. verkehrsberuhigte oder autofreie Siedlung mit außen liegender Sammelgarage, Ausbildung eines gemeinschaftlichen Grünraumes etc. Es sind exklusive bis in untergeordneten Teilbereichen verdichteten Grundstückszuschnitte möglich.
- Die Binnenerschließung soll für die einzelnen Baufelder vor der Parzellierung bzw. Weiterveräußerung festgelegt werden. Das Gestaltungshandbuch formuliert hierzu Leitlinien und Anregungen, die sowohl die Erschließung als auch die möglichen Baustrukturen betreffen.



Beispiele für städtebauliche Binnenplanung

Energie

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung empfohlen. Insbesondere sollen Anreize für die Nutzung von Solarenergie geschaffen werden.
- Es ist eine Energieberatung durch Experten vorgesehen, die den Bauherren in seinen Entscheidungen fachlich und gestalterisch berät.
- Die Solarenergiegewinnung ist mit der Begrünung des Daches harmonisch abzustimmen. Die Dachaufsicht bildet dabei die fünfte Fassade.

Es gibt nach wie vor ästhetische Vorbehalte gegen Solaranlagen, oftmals werden Photovoltaikanlagen sogar als „unschön“ empfunden. Doch es sind mittlerweile durchaus ansprechende Lösungen zum Dacheinbau entwickelt worden. Sonnenkollektoren werden mittlerweile für die direkte Dachintegration konzipiert und bilden zusammen mit anderen Dachkomponenten optisch und handwerklich perfekte Lösungen.

Für die Photovoltaikanlagen benötigt man ein geeignetes Dach, egal ob Flachdach oder Schrägdach. Folgende Anlagen können zum Einsatz kommen:

- PV-Anlage in Aufdachmontage
- PV-Anlage mit Dachintegration
- PV-Anlage mit Sonnenschutzfunktion

Das Schrägdach sollte möglichst nach Süden ausgerichtet sein, einen Neigungswinkel zwischen 25° und 35° aufweisen und über eine Montagefläche von mind. 12m² verfügen. Bei einem Flachdach sollte die Fläche mind. 20m² betragen.



Versiegelung / Versickerung

- Der Anteil der versiegelten Flächen sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Mulden- und Rigolen zur Versickerung sind in die öffentlichen Grünanlagen eingebunden und straßenbegleitend in der Quartierstraße Süd angeordnet.
- Offene Stellplätze, Gehwege und Zufahrten auf privatem Grund sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Es empfiehlt sich auch die Wasserdurchlässigkeit nicht durch Maßnahmen zu mindern wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen oder Betonierungen.
- Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. in Zisternen, ist wünschenswert. Die Dimensionierung der zu diesem Zweck errichteten Zisternen sollte nach der Formel 50 Liter Speicherraum je Quadratmeter angeschlossener versiegelter Fläche erfolgen.
- Auch Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser.

6. Übersicht Typologien

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum wird in Straßen, Plätze und Grünflächen gegliedert.

Haupterschließungsstraßen

- Karlsbader Straße
- An der Bruchspitze

Quartiersstraßen

- Quartiersstraße Nord (Q1, Q2)
- Quartiersstraße Süd (Q3, Q4)

Anliegerstraßen

- Anliegerstraßen (A1-A4)
- Parsevalstraße

Wohnwege

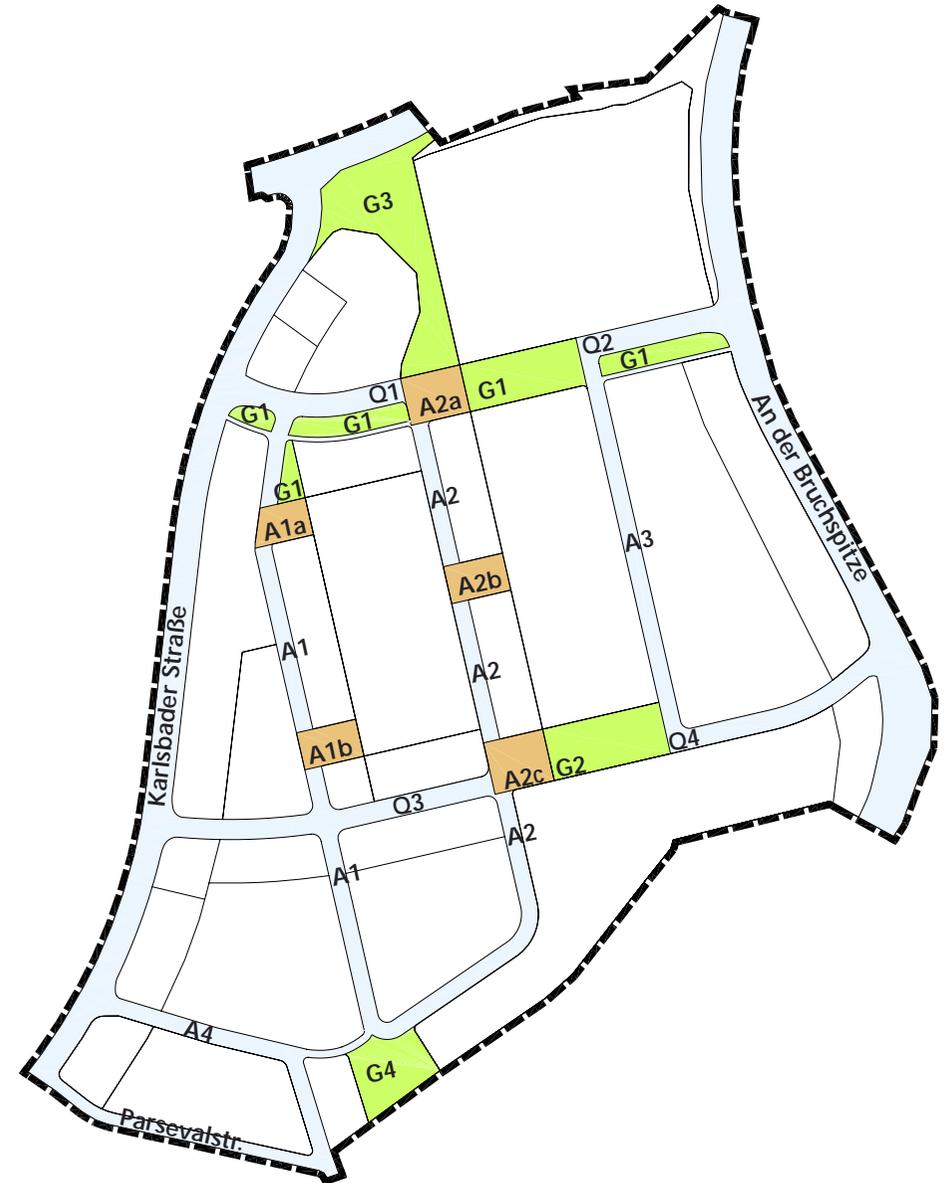
- Wohnwege ohne Verortung, Lage im Planungsverlauf festzulegen

Bastionen

- Bastionen (A1a-A2c)

Öffentliche Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen (G1-G4)



7. Typologie Öffentlicher Raum

Die Typologien des öffentlichen Raumes wurden von dem Büro Geskes und Hack in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern geplant:

Geskes und Hack
Landschaftsarchitekten

Keplerstraße 4
10589 Berlin

Tel. 030. 45 80 2967
Fax 030. 45 80 2968
Mail mail@geskes-hack.de

Auf den folgenden Seiten sind die Typologien des öffentlichen Raumes dargestellt:

- a. Haupterschließungsstraßen
- b. Quartiersstraßen
- c. Anliegerstraßen
- d. Wohnwege
- e. Bastionen
- f. Öffentliche Grünflächen

Hinweise:

Bei der Planung und Erstellung der Feinerschließung (Wohnwege) ist die Satzung über Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Mainz (Abfallsatzung) zu beachten.

Informationen unter: www.eb.mainz.de/abfallsatzung.pdf

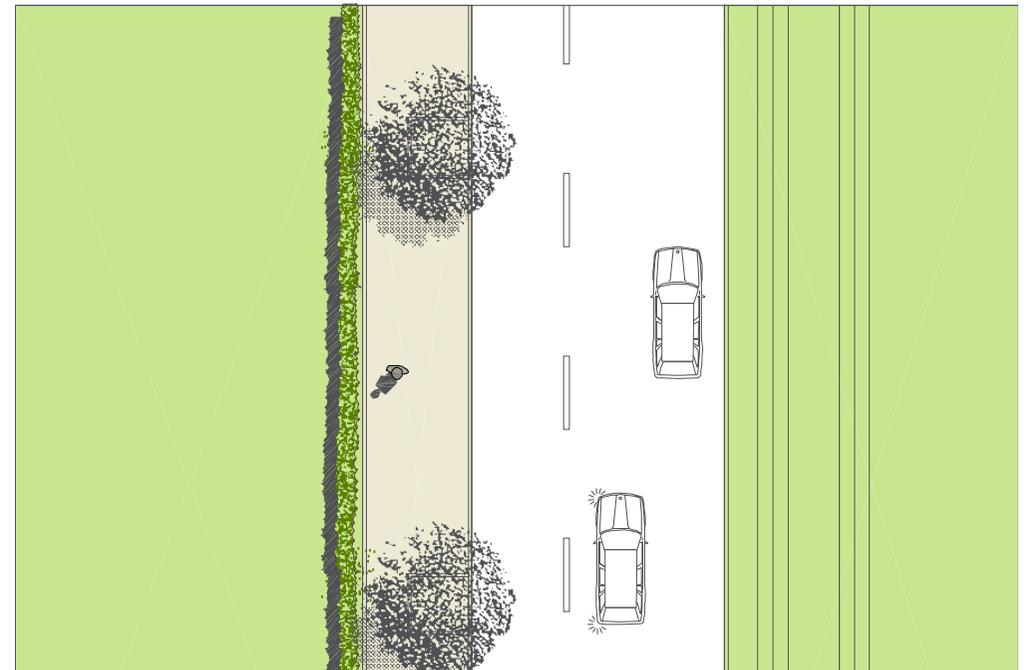
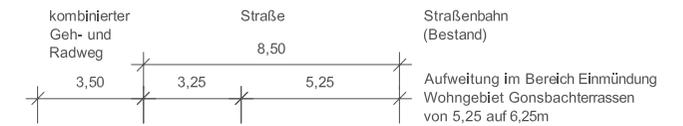
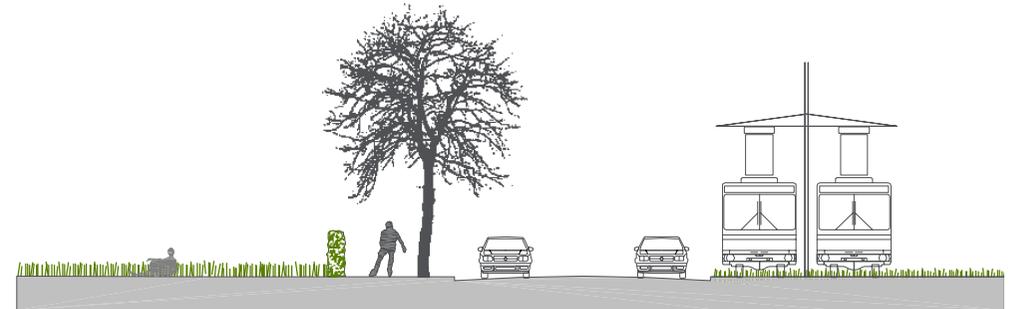
Das von der Stadt Mainz beschlossene „Beleuchtungskonzept Innenstadt“ mit den darin formulierten „Zielen und Grundsätzen“ kann bei Beratungen zur Beleuchtung innerhalb des Plangebietes als Orientierung bzw. Information berücksichtigt werden.

7a. Haupterschließungsstraßen

An der Bruchspitze

Idee Typologie

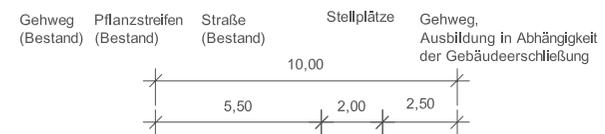
- großzügig ausgebildeter kombinierter Geh- und Radweg - einseitig Baumpflanzung an der Straßenkante von mittel- bis großkronigen Laubbäumen
- überfahrbare Baumscheiben
- homogene Belagsfläche mit einheitlicher Materialität, durch Kantensteine gefasst



Karlsbader Straße

Idee Typologie

- repräsentative Wirkung durch großzügiges Straßenprofil - Beitrag zur Adressbildung
- Bestand des vorhandenen Gehweges und des Grünstreifens wird in das neue Profil integriert
- Stellplätze einseitig im Straßenraum, parallel zum östlichen Gehweg - Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen
- Alleepflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen



7b. Quartierstraßen

Quartierstraße Nord (Q1, Q2)

Idee Typologie

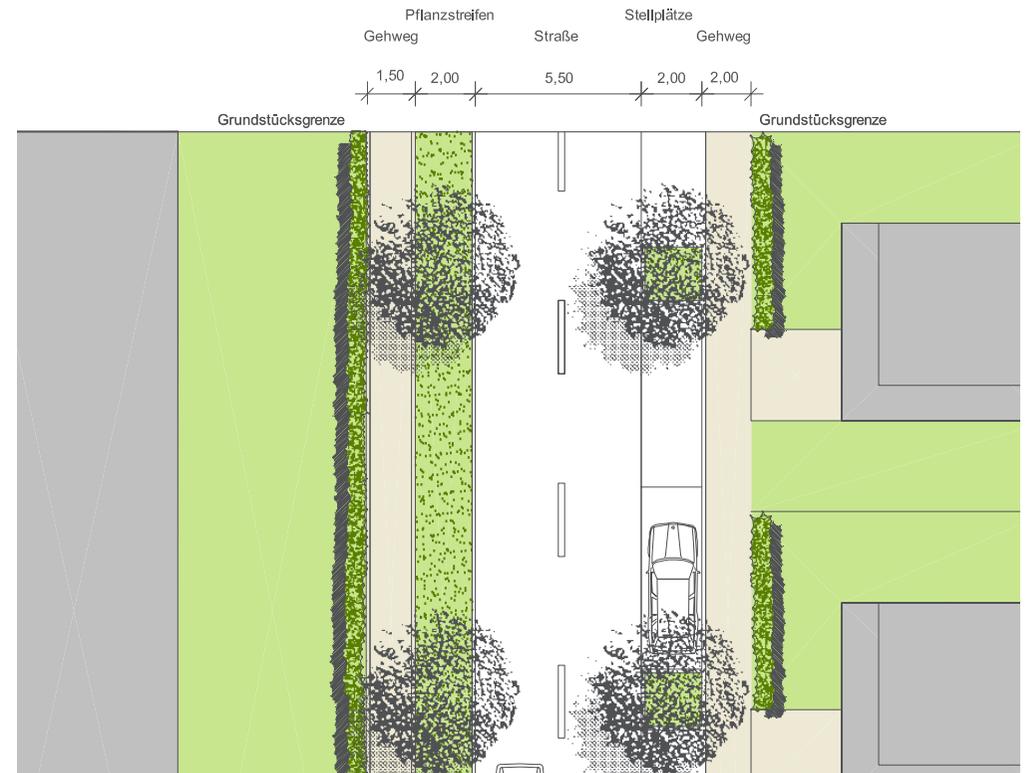
- Zufahrtstraße in das Wohngebiet Gonsbachterrassen
- repräsentative Wirkung durch großzügiges Straßenprofil
- deutliche Straßengliederung mit beidseitigem Gehweg
- begleitender Park- bzw. Grünstreifen
- einseitige Anordnung der Stellplätze - Querparker
- Gliederung der Stellplätze durch mittel- und großkronige Laubbäume
- Teil der übergeordneten Grün- und Fahrradverbindung
- Gliederung der Straße durch Park/ Grünfläche und Bastion/ Quartiersplatz (Topographiesprung)



Qaurtierstraße Süd (Q3, Q4)

Idee Typologie

- Zufahrt in das Wohngebiet Gonsbachterrassen
- repräsentative Wirkung durch großzügiges Straßenprofil
- Straßengliederung durch Alleepflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen
- einseitiger durchgängiger Grünstreifen zur Regenwasserretention - Begrünung durch Rasenansaat mit Wildkräutern (z.B. Wiesensalbei)
- einseitiger Streifen von Stellplätzen - durch Baumpflanzung gegliedert - Längsparker
- Gliederung der Straße durch Park/ Grünfläche und Bastion/ Quartiersplatz (Topographiesprung)



7c. Anliegerstraßen

Anliegerstraße A1 – A4 / Variante A

Idee Typologie

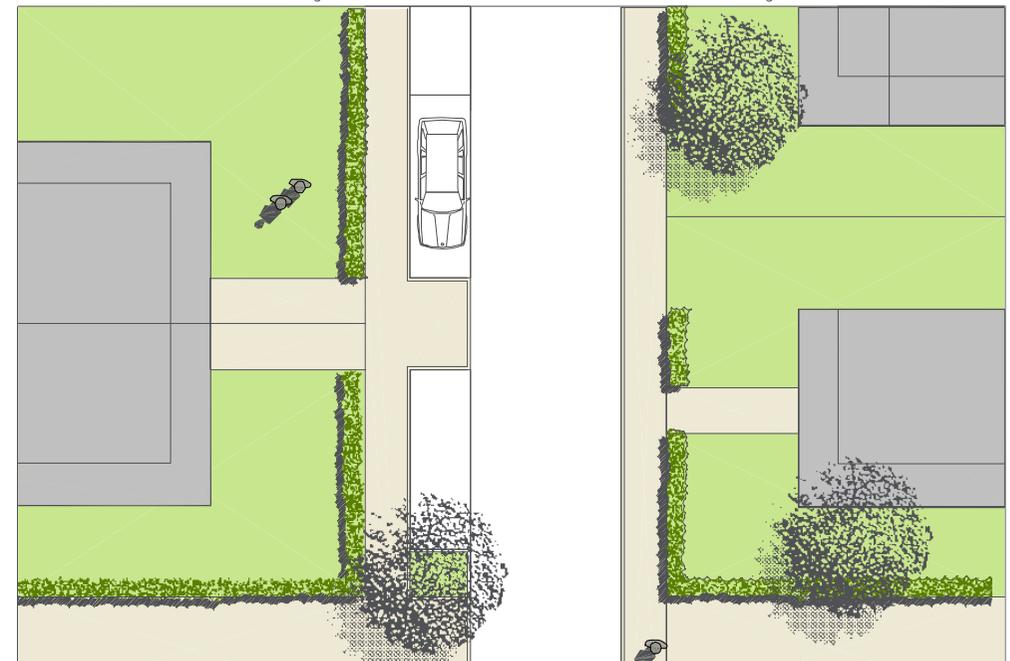
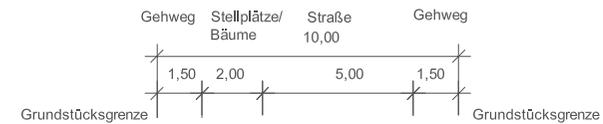
- repräsentative Wirkung durch großzügiges Straßenprofil- Beitrag zur Adressbildung
- asymmetrische Straßengliederung
- beidseitiger Gehweg
- durchgängiger Grünstreifen- Begrünung durch Rasenansaat mit Wildkräutern (z.B. Wiesensalbei)
- einseitige Baumpflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen
- Stellplätze einseitig im Straßenraum, parallel zum Grünstreifen - Längsparker
- Anordnung der Stellplätze je nach Grundstückszufahrt einzeln bzw. sequenziell- kein durchgängiger Parkstreifen
- Verkehrsberuhigung durch Aufpflasterungen im Bereich der Bastionen und z.B. an der Einmündung von Wohnwegen und durch Anordnung der Stellplätze



Anliegerstraße A1 – A4 / Variante B

Idee Typologie

- repräsentative Wirkung durch großzügiges Straßenprofil- Beitrag zur Adressbildung
- asymmetrische Straßengliederung
- beidseitiger Gehweg
- einseitige Baumpflanzung von mittel- bis großkronigen Laubbäumen
- Stellplätze als durchgängiger Parkstreifen - Längsparker
- regelmäßige Baumpflanzungen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen im Parkstreifen
- Verkehrsberuhigung durch Aufpflasterungen im Bereich der Bastionen und z.B. an der Einmündung von Wohnwegen



Anliegerstraße A1 – A4 Beispielhafte Längsabwicklungen / Variante A+B



Variante A

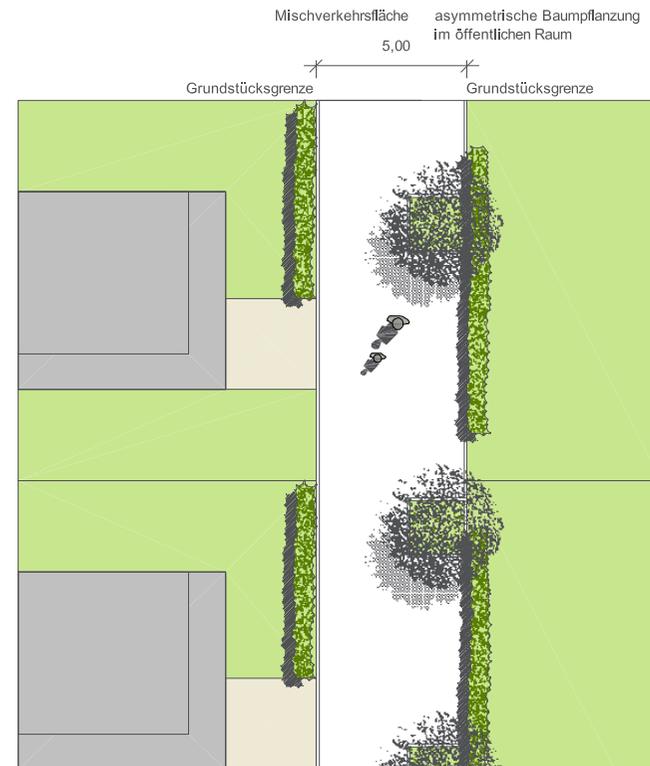


Variante B

7d. Wohnwege

Idee Typologie

- Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsfunktion
- einheitliche Materialität pro Baufeld
- homogene Belagsfläche (z.B. Pflaster, Platten, Asphalt, etc.) durch Kantensteine gefasst
- wo möglich sequenzielle Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche
- überfahrbare Baumscheiben
- klein- und mittelkronige Laubbäume
- Verwendung von Bäumen mit besonderem Habitus, Blühaspekten und Herbstfärbungen
- einheitliche Baumart je Wohnweg
- Einzelne Stellplätze sowie Beleuchtung mit straßenraumgliederender Wirkung

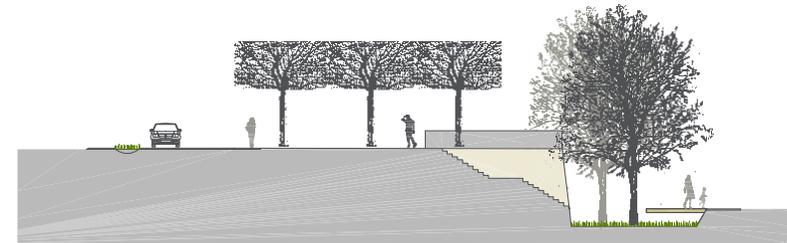


7e. Bastionen

Bastion

Idee Typologie

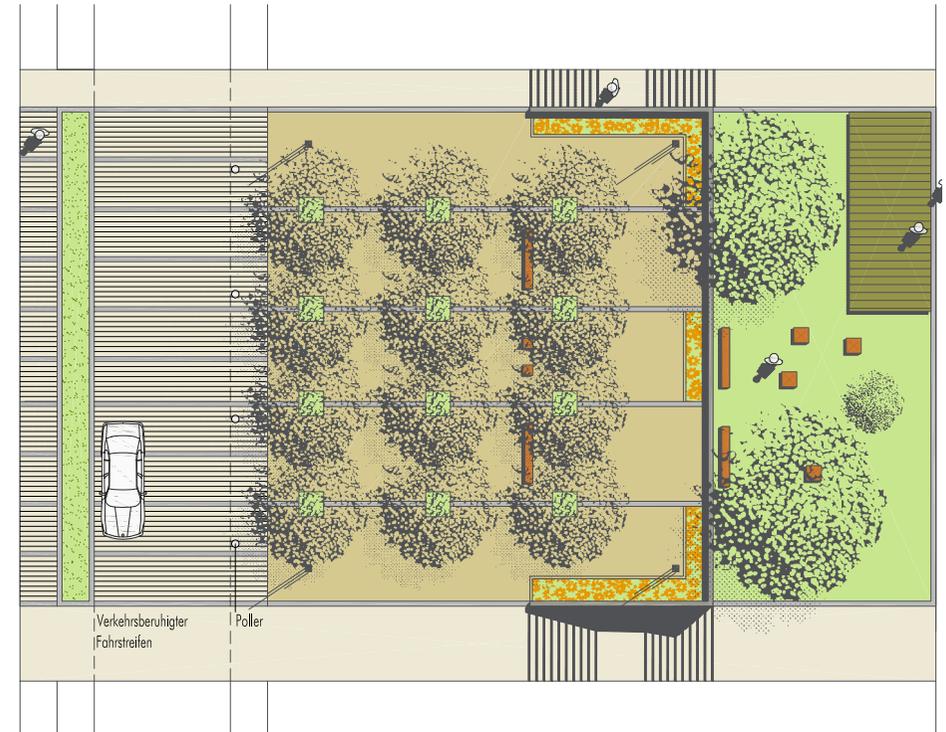
- Bastionen tragen wesentlich zur Identität und Orientierung im neuen Wohngebiet bei
- Treffpunkte und Orte der Kommunikation
- Orte für Quartiersfeste
- Durch besondere Terrassenlage Aussichtspunkte mit Blick über das neue Wohngebiet und in das weitläufige, offene Gonsbachtal
- Schaffung unterschiedlicher Raumqualitäten durch differenzierte Baumanordnung (Einzelbaum, Baumgruppen, Baumreihen, strenger Hain, freier Hain)



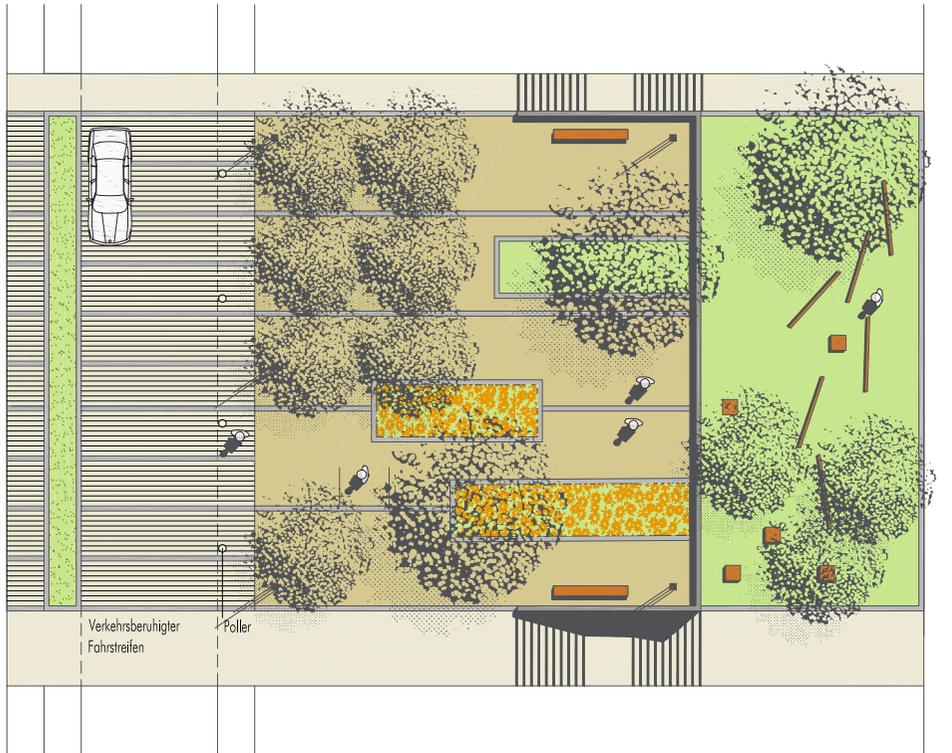
Bastion

Idee Typologie

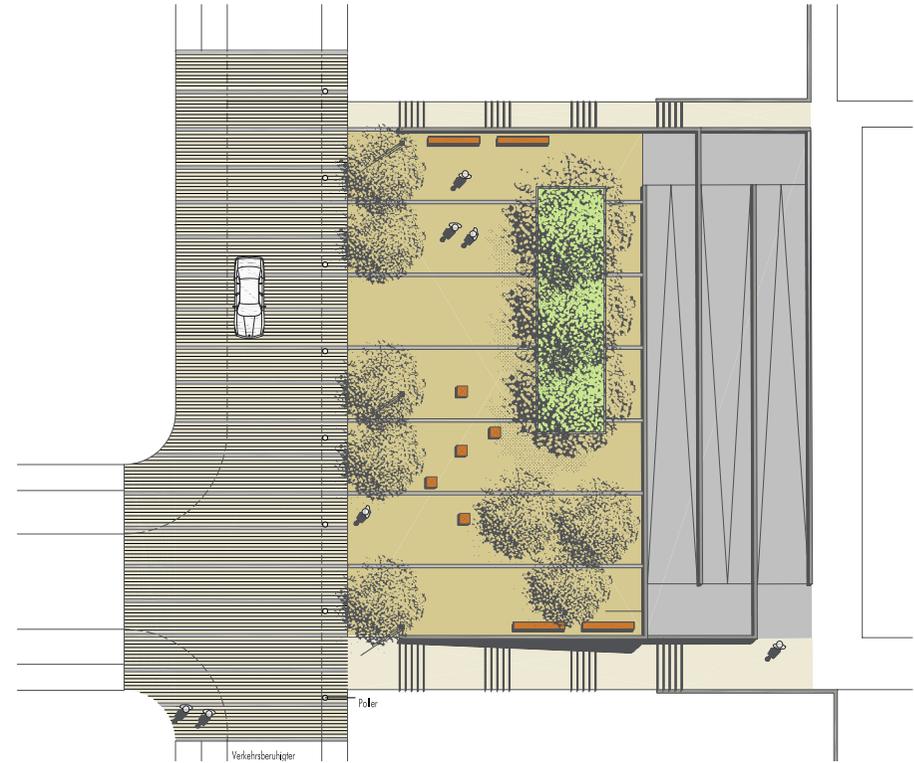
- Anordnung von Aufenthaltsbereichen und Spielpunkten
- Ausstattung mit Platzmobiliar, das eine Mobiliarfamilie ausbildet, z.B. Bänke, Papierkörbe, Poller, Leuchten, skulpturale Spielelemente, Kunstobjekte, usw.
- Gestaltung der Platzfläche durch z.B. großformatige Natursteinplatten, Natursteinpflaster, wassergebundene Wegedecke, Rasenflächen usw.
- Pflanzung von klein-, mittel- und großkronigen Bäumen, die durch besonderen Habitus, Blühaspekte und Herbstfärbung dem Quartiersplatz einen unverwechselbaren Charakter verleihen
- Anordnung von großzügigen Treppen, um benachbarte Ebenen des Wohngebietes zu verbinden
- Integration einer behindertenfreundlichen übergeordneten Fuß- und Radwegerampe in das Bastionsbauwerk A2c zur Überwindung des Topographiesprungs
- Ausbildung der Stützmauern mit hochwertigen Materialien, z.B. Natursteinmauern
- Beleuchtung der Stützmauern und Treppen durch Bodenstrahler oder Orientierungsleuchten



Variante: strenger Baumhain



Variante: freie Baumanordnung



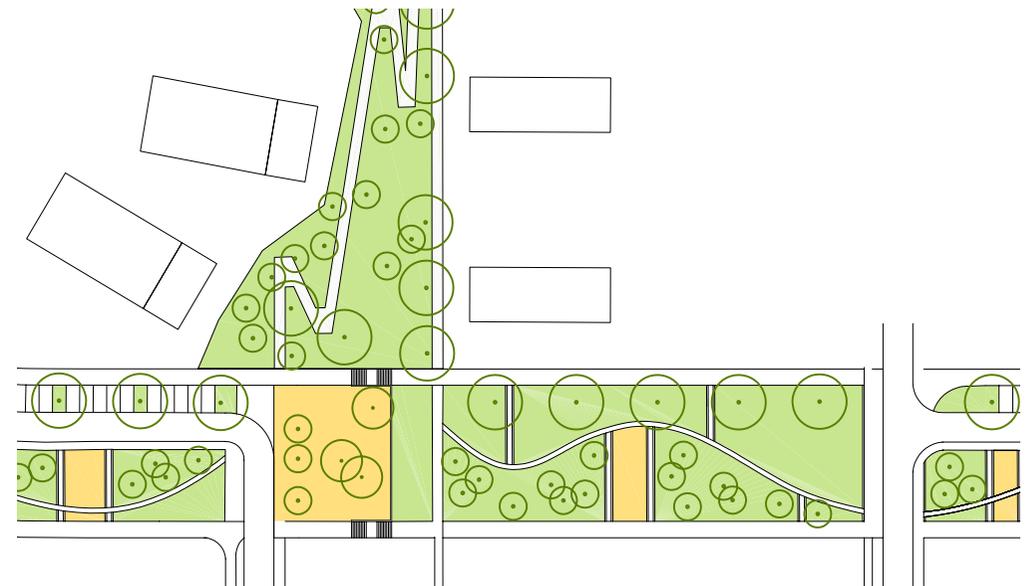
Variante: behindertenfreundliche Erschließung

7f. öffentliche Grünfläche

Grünzug Quartierstraße Nord / Parkanlage G1

Idee Typologie

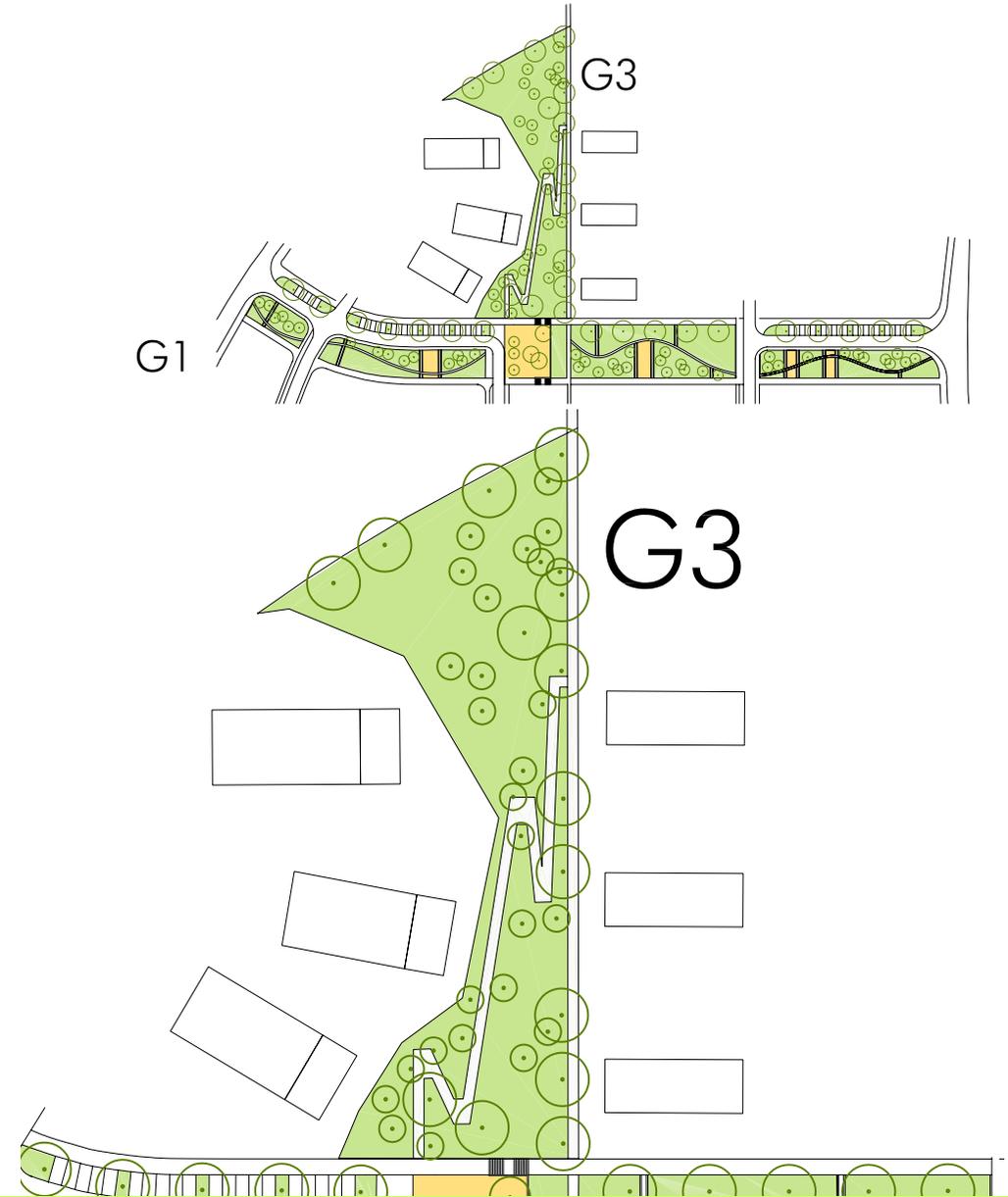
- Linearer Park mit der Funktion einer übergeordneten Grünverbindung
- Anordnung von Spielplatzflächen und Aufenthaltsbereichen
- Möblierung mit skulpturalen Spielelementen, Bänken und Papierkörben
- Integration von Retentionsflächen
- übergeordnete barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindung (verläuft in der Grünfläche G3)
- Lineare Baumanordnung an der Nordseite des Parks - optische Weiterführung der Straßenbäume
- Freie Anordnung von Baumpflanzungen



Grünzug Quartierstraße Nord / Parkanlage G3

Idee Typologie

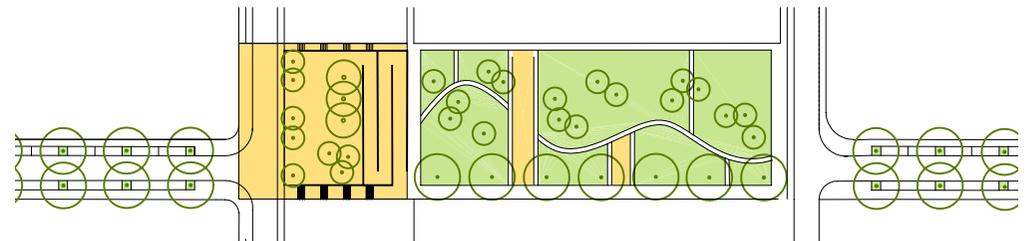
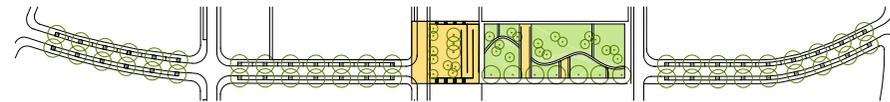
- Park mit der Funktion einer übergeordneten Grünverbindung
- Anordnung von Spielplatzflächen und Aufenthaltsbereichen
- übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Norden
- Integration von Retentionsflächen
- übergeordneter behindertenfreundlicher Fuß- und Radweg zur Überwindung des vorhandenen Topographiesprungs
- Freie landschaftliche Anordnung von Baum- und Gehölzpflanzung
- Bänke entlang des Fuß- und Radweges schaffen Aufenthaltsbereiche



Grünzug Quartierstraße Süd / Parkanlage G2

Idee Typologie

- Linearer Park mit übergeordneter behindertenfreundlicher Fuß- und Radwegeverbindung
- Anordnung von Spielplatzflächen und Aufenthaltsbereichen
- Möblierung mit skulpturalen Spielelementen, Bänken und Papierkörben
- Integration von Retentionsflächen
- Lineare Baumanordnung an der Südseite des Parks - optische Weiterführung der Straßenbäume
- Freie Anordnung von Baumpflanzungen



Grünfläche / Parkanlage G4

Idee Typologie

- Anordnung von Spielplatzflächen und Aufenthaltsbereichen
- Integration einer Regenbewirtschaftungsfläche (max. 30 cm tief)
- Möblierung mit skulpturalen Spielelementen, Bänken und Papierkörben
- Ein Baumhain bildet einen räumlichen Akzent
- Freie Anordnung von Baumpflanzungen
- Fuß- und Radwegeverbindung (Netzschluss zwischen der Anliegerstraße 4 und den Anliegerstraßen 1 bzw. 2)

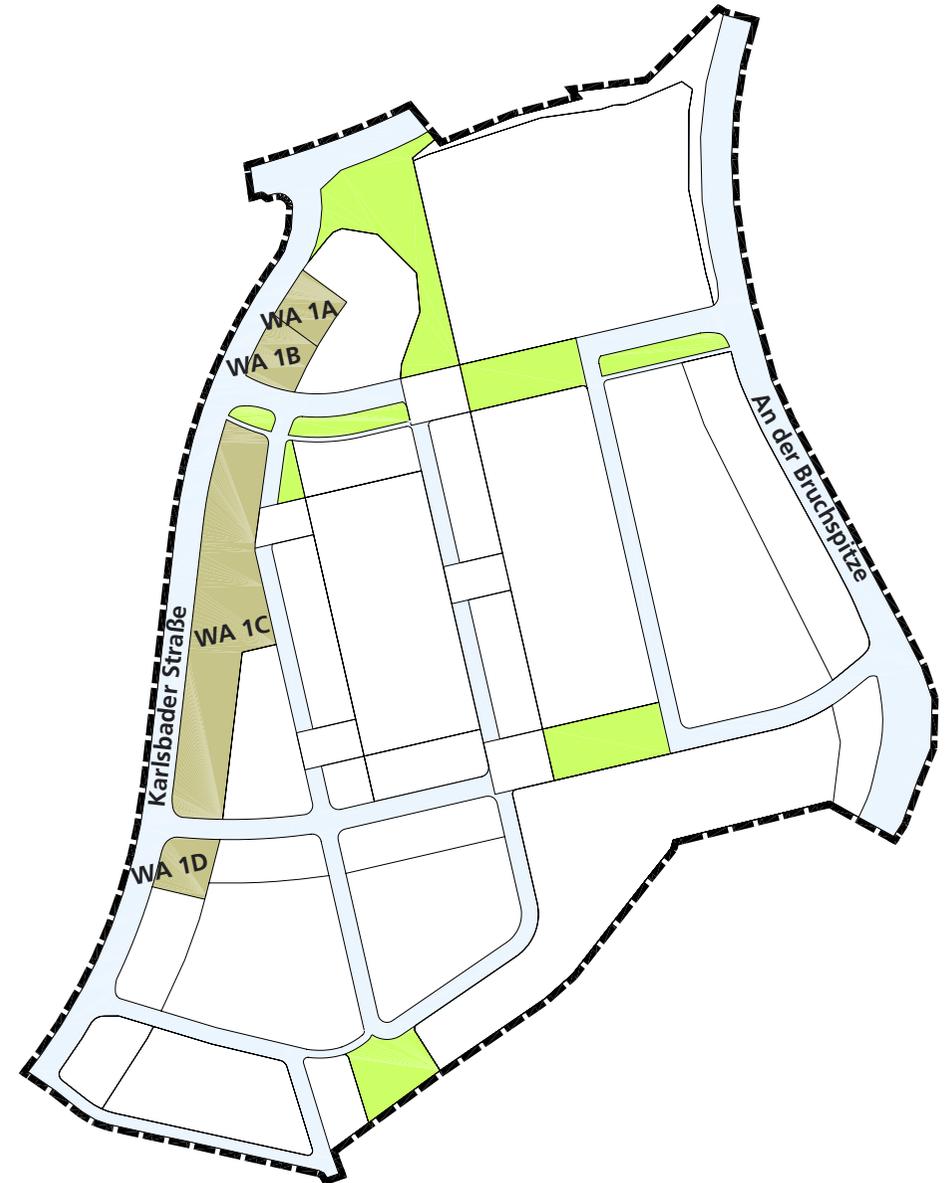


8. Typologie Baugebiete

8a. „Punkthäuser“ (WA 1)

Idee Typologie

- Die Bebauung entlang der Karlsbader Straße bildet einen klar gegliederten Abschluß des Baugebietes „Gonsbachterrassen“ und ein „Gesicht“ nach außen. Wichtig hierbei ist, dass diese klare Gliederung in dem kubischen Erscheinungsbild der Baukörper ihre Entsprechung findet.
- Die festgesetzte Punkthausbebauung gestaltet diese Kante und bildet durch eine differenzierte Höhenentwicklung einen spannungsvollen Rhythmus.
- An den Einmündungen der Quartierstraßen entsteht jeweils eine Torsituation und damit ein repräsentativer Eingang in das Baugebiet „Gonsbachterrassen“.
- In den Punkthäusern sind unterschiedliche Wohntypen wie Maisonette-Wohnungen, zusammenschaltbare Etagenwohnungen vorstellbar.
- Private Freiräume sind als Loggien oder (Dach-)Terrassen direkt der Wohnung zugeordnet.
- Die Wohnungsgrundrisse sollten West - Ost ausgerichtet werden. Dies macht eine Belichtung der Wohnung von drei Seiten möglich: Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen auf der von der Straße abgewandten, ruhigeren Seite.



Gebäude

Baukörper

- ➔ Der Baukörper soll als Kubus wirken und lesbar sein.
- ⇨ Der Kubus kann durch Einschnitte für z.B. Loggien, Wintergärten gegliedert werden. Untergeordnete Bauteile dürfen nur geringfügig (0,50 m) aus der Fassadenebene vorspringen.
- ➔ Um die Kubatur entlang der Karlsbader Straße klar und einheitlich zu halten, sollten Staffelgeschosse vermieden werden. Das oberste Geschoss sollte demnach entlang der Karlsbaderstraße und seidl. bündig abschließen.
- ➔ Der Eingangsbereich der Gebäude soll eindeutig der Karlsbader Straße zugewandt sein.

Gebäudehöhe

- ➔ Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, sollen nebeneinander liegende Gebäude in ihrer Geschossigkeit aufeinander abgestimmt sein.

Dach

- ➔ Die Festsetzung von Flachdächern im Bebauungsplan soll das kubische Erscheinungsbild der Baukörper sichern. Die Flachdächer sollen zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Fassadengestaltung

- ➔ Wichtig bei der Fassadengestaltung ist es, das kubische Erscheinungsbild des Baukörpers zu unterstützen und die Gebäude aufeinander abzustimmen.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen



Beispiel Punkthaus
Architekt:
Reichel Architekten, Kassel/München



Bebauungsvariante Punkthäuser

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

- ➔ Entlang der städtebaulich wichtigen Außenkante der Gonsbachterrassen ist eine harmonische Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten besonders wichtig.
- ➔ Die Vorgärten sollen sich zur Straße öffnen und eine repräsentative Übergangszone zwischen öffentlichem Raum und privaten Hauseingängen bilden.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ⇨ Stellplätze können in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- ⇨ Eine Tiefgarage kann unter Ausnutzung der Topographie von der straßenabgewandten Seite erschlossen werden.

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen, ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.
- ⇨ Zentrale Kinderwagen-, Fahrradabstellplätze und Müllsammelplätze sollten barrierefrei zugänglich sein.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Beispiel
Müllsammelplatz und
Einfriedungen als Einheit



Einfriedungen

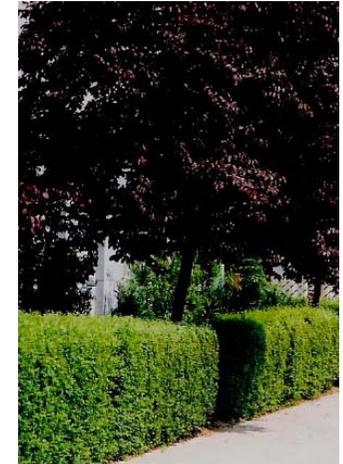
- ⇒ Um die Vorgärten entlang der vorderen Grundstücksgrenze einladend zur Straße zu öffnen, sollten die Einfriedungen möglichst zurückhaltend ausgebildet werden bzw. ganz auf sie verzichtet werden.
- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.
- ⇒ Um private Außenräume wie z.B. Terrassen zu schützen, sollten diese auf der lärmabgewandten Seite im Osten der Baukörper angeordnet werden.

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

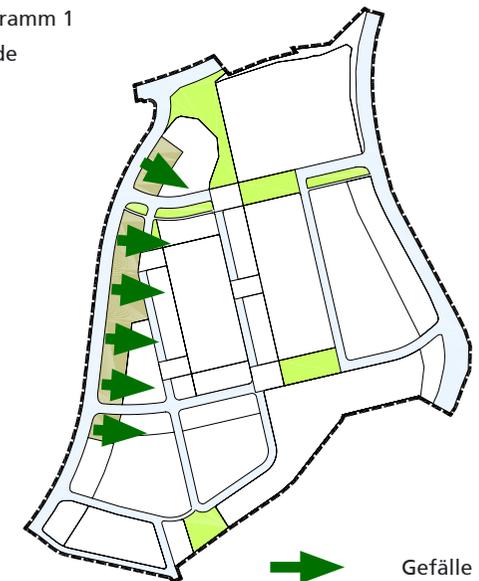
Das Baufeld weist in West-Ost-Richtung eine Böschung bzw. ein Gefälle auf (siehe Pikto. 1).

- ➔ Stützmauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ⇒ Liegt das Straßen-, Platz- oder Wegeniveau über dem Niveau des Grundstücks, ist eine begrüneten Böschung ebenfalls möglich.
- ⇒ Gibt es innerhalb des Baufeldes Höhenversprünge, sollten diese abgestimmt und homogen ausgebildet werden.

Beispiel
Einfriedungen



Piktogramm 1
Gelände



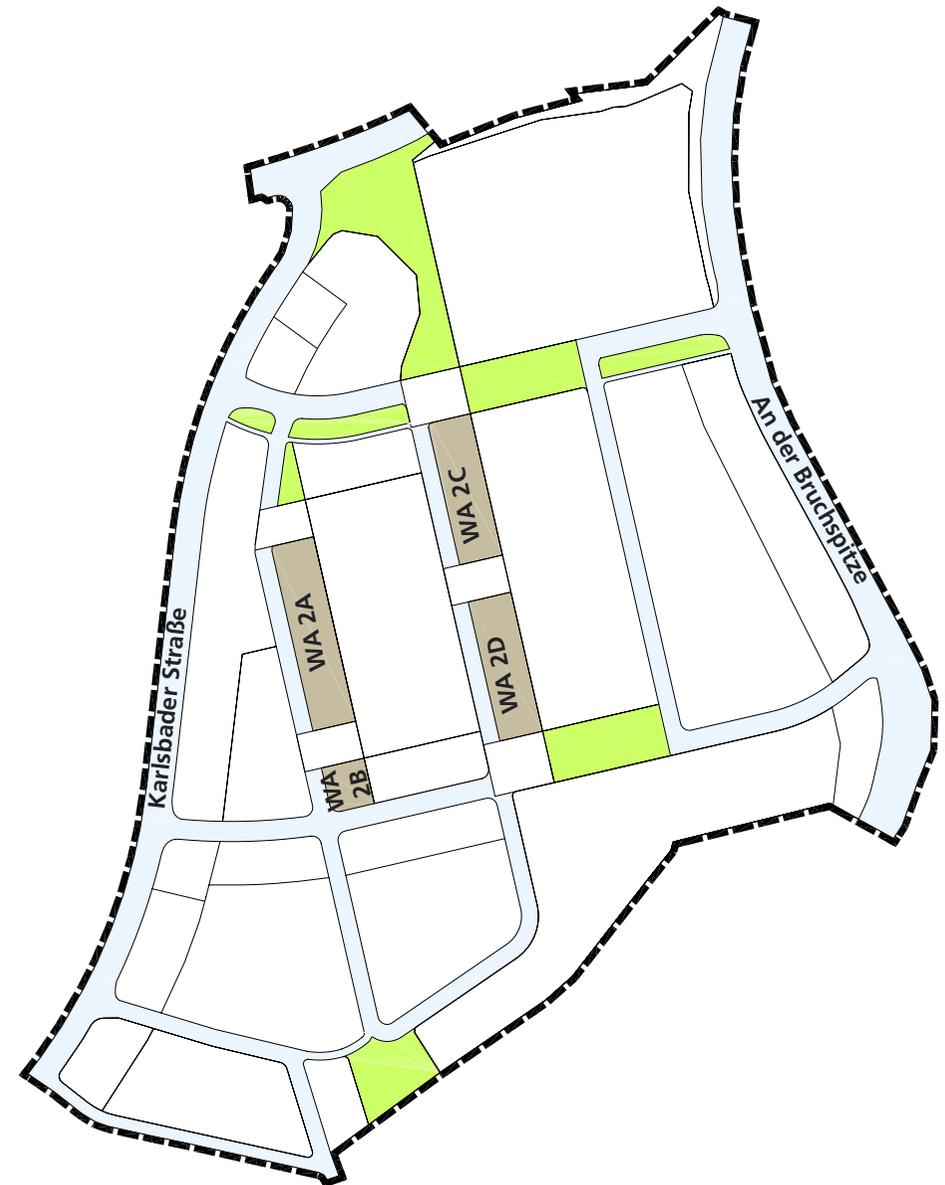
➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Gefälle

8b. „Bastionshäuser“ (WA 2)

Idee Typologie

- Die städtebaulich prägnante Terrassenkante entlang der Anliegerstraßen 1 und 2 wird durch die Bastionshäuser betont.
- Zusätzlich werden die Terrassen im öffentlichen Raum in Gestalt von Bastionen (Nachbarschaftsplätze) eingefasst
- Die zwischen den Bastionen liegenden Baufenster erzeugen einen ruhigen Wechsel von Gebäude und Freiraum.
- Die Topographie erfordert einen besonderen Bebauungstyp, der den Geländeversprung gestalterisch nutzt.
- Der Geländeversprung wird durch Stützmauern mit einer Höhe von 3 m abgefangen. Die Lage der Stützmauern ist im Bebauungsplan festgelegt. In Anschluss an die Bastionsplätzen sind statt Stützmauern Böschungen anzulegen, um den Übergang von der öffentlichen Bastionstreppe zum privaten Grundstück harmonisch auszugestalten.
- Das Gartenniveau liegt voraussichtlich 0,80 m - 1,00 m über dem Niveau des anschließenden Fußweges und ermöglicht dadurch maximale Privatheit des Gartens.
- An die Gärten schließen Fußwege an. Die Privatgärten sollen eine direkte Verbindung zu den Wegen über eine Treppe erhalten, um eine engmaschige und gefahrlose Vernetzung der privaten Grundstücke mit Grünanlage, Bastionen, Plätze insbesondere für Kinder zu ermöglichen.



Gebäude

Baukörper

➔ Zur Straßenfront sollen die Gebäude ein ein kubisches Erscheinungsbild aufweisen. Bei Vor- und Rücksprüngen der Fassade soll dieses erhalten bleiben.

Gebäudehöhe

➔ Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, sollen nebeneinander liegende Gebäude in ihrer Geschossigkeit aufeinander abgestimmt sein.

Dach

➔ Die Festsetzung von Flachdächern im Bebauungsplan soll das kubische Erscheinungsbild der Baukörper sichern. Die Flachdächer sollen zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Fassadengestaltung

➔ Wichtig ist es an dieser städtebaulichen Kante auf eine hochwertige Fassadengestaltung zu achten und die Gebäude aufeinander abzustimmen.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Beispiel Bastionshaus

Architekten:

Quick Bäckmann Quick & Partner, Berlin



Bebauungsvariante Bastionshäuser

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

- ➔ Die Gestaltung der Einfriedung und des Vorgartens soll dem repräsentativen Charakter der Anliegerstraße entsprechen. Daher wird eine qualitativ hochwertige und harmonische Gestaltung erwartet.
- ➔ Wichtig ist eine zusätzliche Erschließung der Grundstücke von der Rückseite aus. Ziel ist die Ausbildung von Gartentreppen, die den Fußweg und das Gartenniveau verbinden und die Grundstücke dadurch fußläufig mit dem öffentlichen Raum verknüpfen (siehe Pikto. 2).

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ➔ Garagen und Carports, die aneinander grenzen, sollten zusammenhängend geplant werden, um an dieser städtebaulich prägnanten Kante ein einheitliches Bild zu erzielen.

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

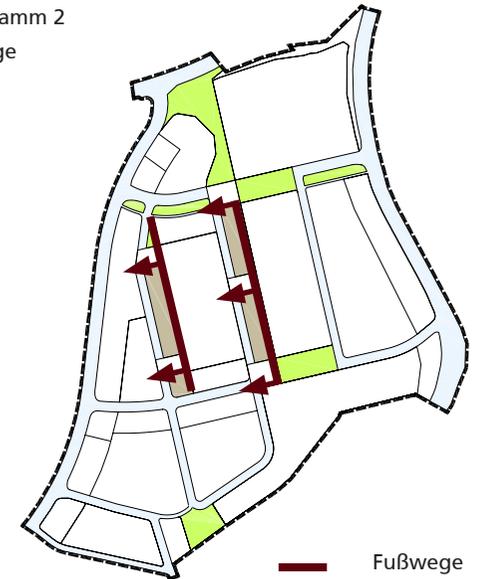
- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ⇨ Der Vorgartenbereich sollte von weiteren Nebenanlagen freigehalten werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen



Beispiel
Gartentreppen

Piktogramm 2
Fußwege



Beispiel
Müllsammelplatz und
Einfriedungen als Einheit

Einfriedungen

- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

Das Baufeld weist entlang der Terrassenkante einen starken Geländeversprung (siehe Pikto. 3 und Prinzipschema). Das Straßenniveau liegt über dem unteren Grundstücksniveau.

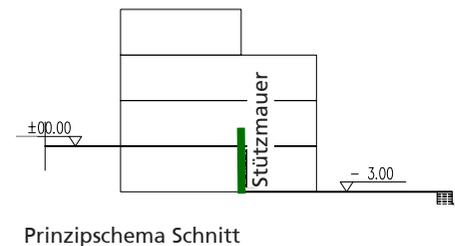
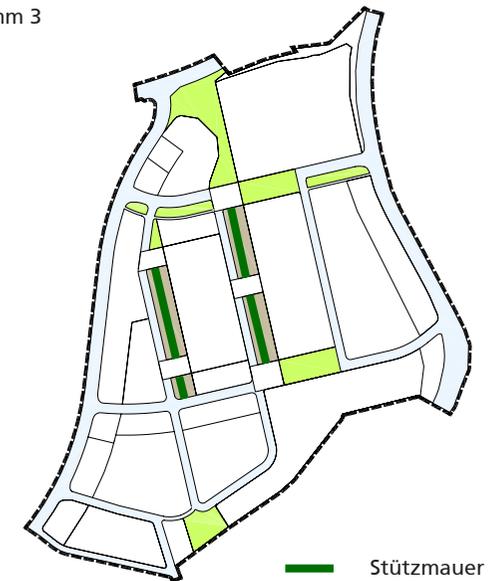
Der Geländeversprung gliedert den privaten Garten in einen repräsentativen oberen Gartenbereich und einen introvertierten unteren Gartenbereich.

- ➔ Höhenversprünge sind an den im Bebauungsplan dargestellten Kanten als Stützwauern auszuführen. Böschungen sind nur in den eigens markierten Bereichen in Anschluss an die Bastionen möglich (siehe Pikto. 3 und Prinzipschema).
- ➔ Die Stützwauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ➔ Gibt es zwischen benachbarten Grundstücken Höhenversprünge, sollten diese innerhalb eines Straßenabschnitts abgestimmt und gestalterisch homogen ausgebildet werden

Beispiel Einfriedungen



Piktogramm 3
Gelände



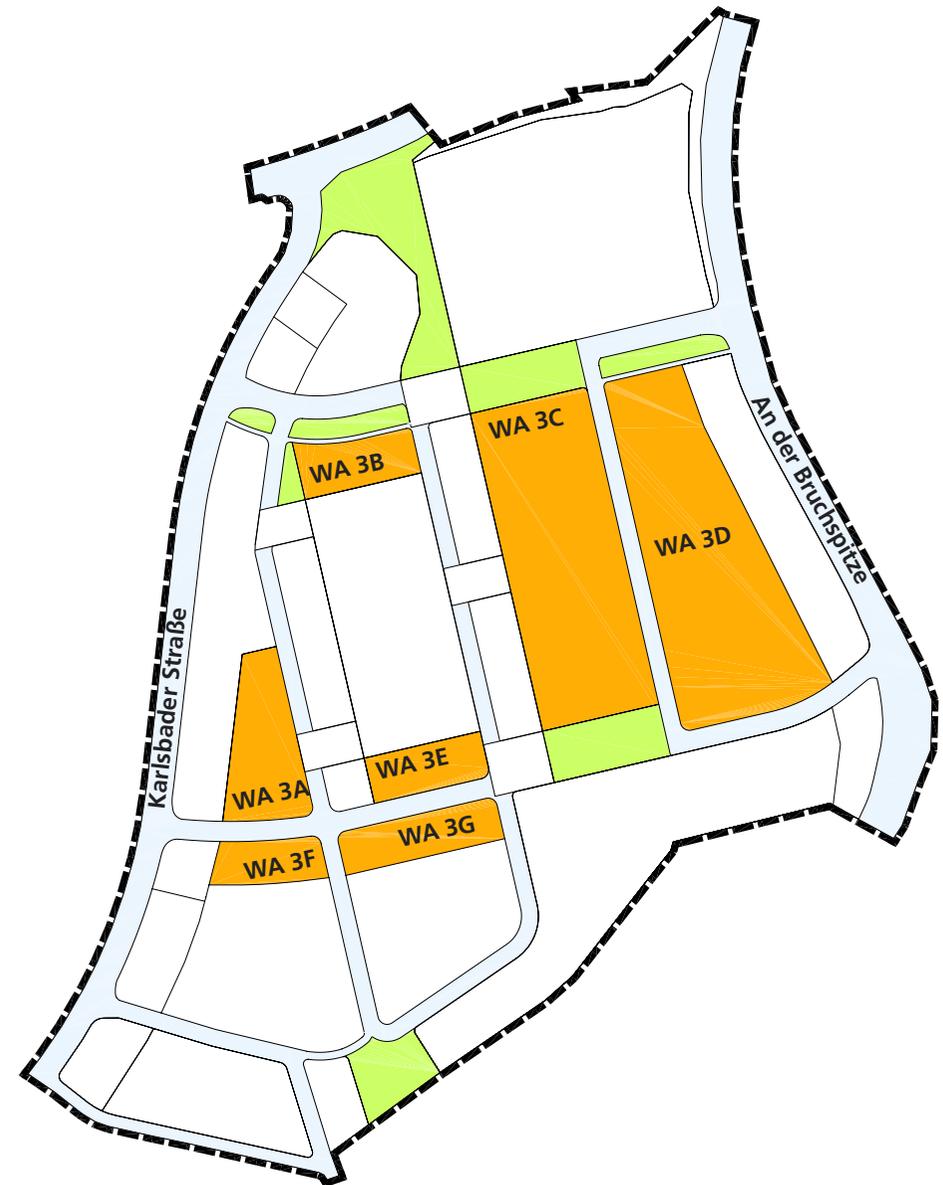
➔ Leitlinie ➔ Anregungen

Prinzipschema Schnitt

8c. Flexible Haustypen (WA 3)

Idee Typologie

- Die Baugebiete in zentraler Lage ermöglichen ein breites Spektrum von Bebauungstypologien (freistehende Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser etc.) und Bebauungsmuster.
- Die Offenheit der Bebauungsmuster ermöglicht eine Vielzahl differenzierter Lösungen wie z.B. verkehrsberuhigte oder autofreie Siedlung mit außen liegender Sammelgarage, Ausbildung eines gemeinschaftlichen Grünraumes etc. Es sind unterschiedliche Grundstückszuschnitte möglich.
- Die Wohnwege gehen von den Anliegerstraßen ab und können auch an die Fußwege und Bastionsplätze anschließen.
- Private Gärten sind flexibel nach Süden und Westen orientierbar.
- WA 3C, D: Jedes Grundstück sollte eine Mindestgröße von 200 m² aufweisen. Im Einzelfall kann die Grundstücksgröße bei der Realisierung besonderer Bauformen wie z.B. Teppich oder Hofhausbebauungen unterschritten werden, wenn ein Ausgleich in Form qualitativ hochwertiger halböffentlicher Räume wie z.B. Erschließungshöfe, Wege und Plätze geschaffen wird.



Gebäude: Einzel- und Doppelhäuser

Baukörper

➡ Zwei zusammengehörende Doppelhaushälften sollen von einem Verfasser geplant werden. Doppelhaushälften sollen in ihrer Höhe nicht divergieren.

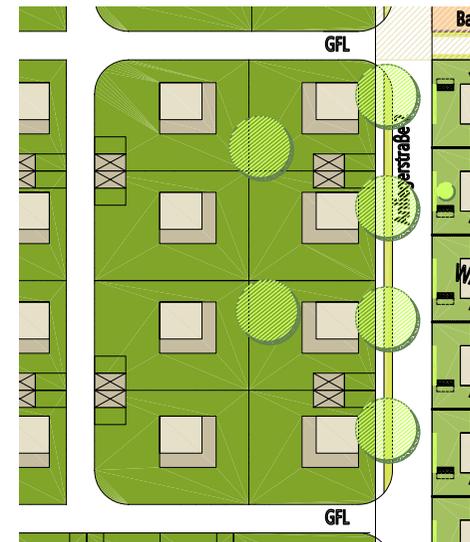
Fasadengestaltung

➡ Zusammengehörende Doppelhaushälften sollen in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.

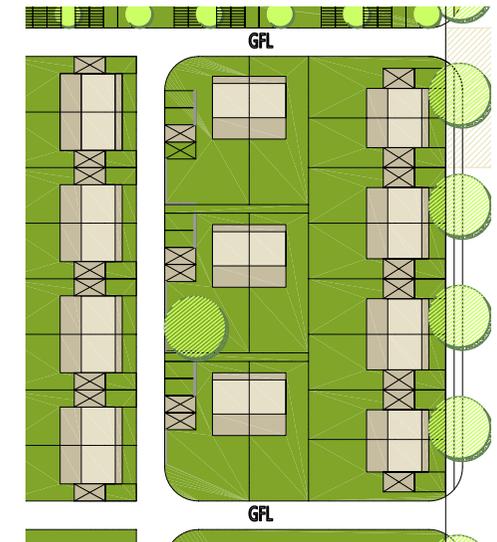
Die Kapitel Übergang privat - öffentlich und Nebenanlagen werden für die drei Bebauungsvarianten wieder im Zusammenhang beschrieben.



Beispiel Einzelhaus
Architekten:
Meixner Schlüter Wendt, Frankfurt



Bebauungsvariante
freistehende Einzelhäuser



Bebauungsvariante
Doppelhäuser

➡ Leitlinie ⇨ Anregungen

Gebäude: Reihenhäuser

Baukörper

- ➔ Reihenhäuser einer Zeile sollen von einem Verfasser geplant werden.
Reihenhäuser einer Zeile sollen in ihrer Höhe nicht divergieren

Fasadengestaltung

- ➔ Reihenhäuser einer Zeile sollen in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.



Beispiel Reihenhäuser
Architekten:
Meck architekten,



Beispiel Reihenhäuser
Architekten:
Oertli Weber,



Bebauungsvariante
Reihenhäuser

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Gebäude: Teppich-Bauweise

Die Teppichhausstruktur zeichnet sich durch den introvertierten Charakter des einzelnen Hauses bei gleichzeitig geringem Flächenverbrauch aus. Die sowohl ökologisch als auch ökonomische Ressourcen sparende Bauweise wird durch hochwertige öffentliche, halböffentliche Außenräume sowie private Gärten ergänzt. Dadurch wird diese Bauweise insbesondere für junge Familien attraktiv. Zudem ermöglicht sie auf grund ihrer Flexibilität im Detail eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten z.B. für unterschiedliche Familienmodelle. Die rechts dargestellte Teppichhausstruktur zeigt exemplarisch eine differenzierte Erschließung über Wohnwege, Quartiersgasse, halböffentliche Erschließungshöfen. Zusätzlich hat jedes Haus einen privaten Garten. Eine Sammelparkanlage hält die Gasse weitgehend von motorisiertem Verkehr frei und bietet Kindern und Senioren ein geschütztes Umfeld.

Baukörper

- ➔ In Teppichhaus- oder Hofhaus-Bauweise sollen Wohngebäude, Einfriedung, Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen als gestalterische Einheit in Materialität und Ausformung entwickelt werden.
- ➔ Zusammenhängende Teppich- oder Hofhausstrukturen sollen von einem Verfasser geplant werden.

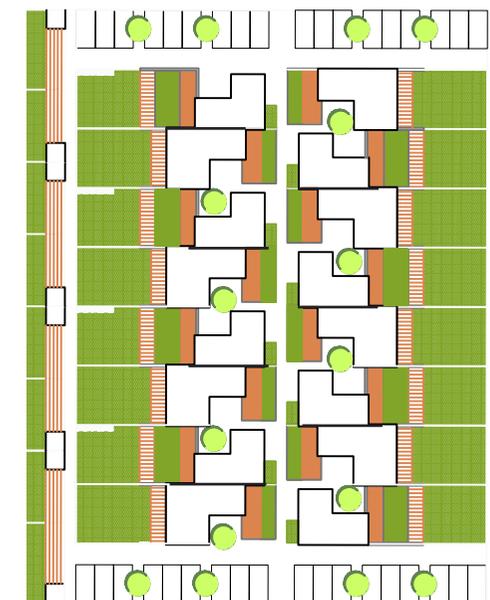
Fasadengestaltung

- ➔ Innerhalb der Teppichsiedlung bzw. Hofhausbebauung soll die Fassadengestaltung thematisch abgestimmt werden.

➔ Leitlinie ➡ Anregungen



Beispiel Hofhaus
Architekten:
Lang + Schwärzler, Bregenz



Bebauungsvariante Teppichhausstruktur

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

Der Übergang vom öffentlichen Raum zum privaten Grundstück sollte je nach Bebauung und angrenzendem öffentlichen Raum differenziert werden.

Übergang von der Anliegerstraße:

➔ Die Gestaltung der Einfriedung und des Vorgartens soll dem repräsentativen Charakter der Anliegerstraße entsprechen. Daher wird eine qualitativ hochwertige und harmonische Gestaltung erwartet.

Übergang vom Wohnweg:

⇨ Entlang der Wohnwege kann der Übergang privat-öffentlich je nach Bebauung unterschiedlich ausgebildet werden.

⇨ Bei einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern können Vorgärten einen repräsentativen Übergang gestalten.

⇨ Bei Reihenhäusern ist zugunsten eines größeren Gartens ein Verzicht auf Vorgärten möglich. Wichtig ist dabei eine gestalterische Vermittlung zwischen Hauseingang und Wohnweg z.B. durch ein Einrücken der Hauseingänge.

⇨ Bei einer Teppichhausbebauung sollten halböffentliche Räume wie z.B. Erschließungshöfe den Übergang vom öffentlich-privat gliedern und hochwertig gestalten.



Beispiel Übergänge privat - öffentlich

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

➔ Zusammenhängende bzw. unmittelbar aneinandergrenzende Carports oder Garagen sollen aufeinander abgestimmt gestaltet werden (Material, Konstruktion, Dachform etc.).

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.

➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.



Beispiel Nebenanlagen an Fußweg



Beispiel Carports, Garagen

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Einfriedungen

- ⇒ Schließen Grundstücke an einen Fußweg an, sollte dieser vom Garten aus erschlossen werden, um eine fußläufige Vernetzung der privaten Grundstücke mit Grünanlage, Bastionen zu ermöglichen (siehe Pikto. 4).
- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.
- ⇒ Wenn private Gärten den räumlichen und optischen Abschluss der Grünanlage G2 bilden, sind ihre Einfriedungen in Bezug auf Material, Farbe, Höhe abzustimmen und entsprechend hochwertig auszuführen (siehe Pikto 4).



Beispiel Einfriedungen

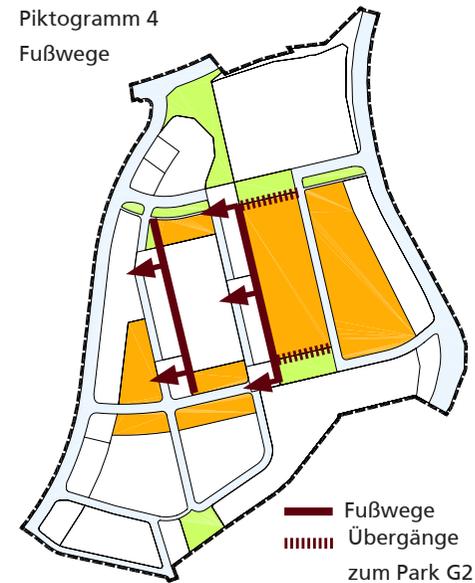
Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

Das Baufeld WA 3G,F weist ein Gefälle parallel zur südlichen Quartierstraße auf (siehe Pikto. 5).

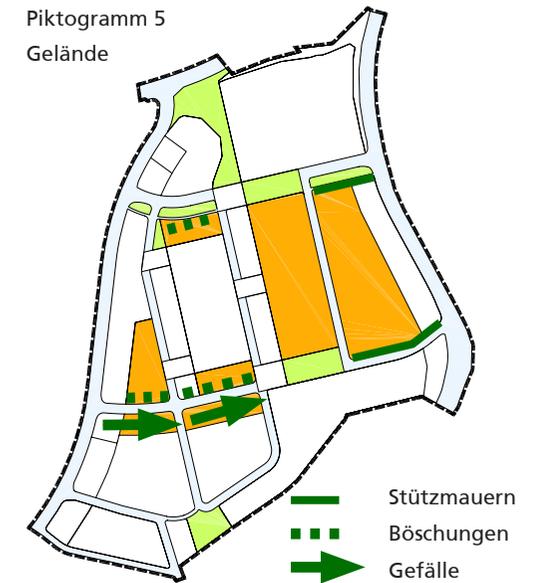
- ⇒ In den Baufeldern WA 3A, B, E liegt das Straßenniveau über dem Niveau der Baufelder. Daher sollten in diesen Bereichen Böschungen vorgesehen werden (siehe Pikto. 5)
- ➔ Das Geländenniveau von Baufeld WA 3D liegt in Teilbereichen höher als die angrenzenden Quartierstraßen Nord und Süd. Daher muss das Baufeld an seinen seitlichen Kanten durch Stützwauern abgefangen werden (siehe Pikto. 5).
- ➔ Die Stützwauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ⇒ Gibt es innerhalb des Baufeldes Höhenversprünge, sollten diese abgestimmt und homogen ausgebildet werden.

➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Piktogramm 4
Fußwege



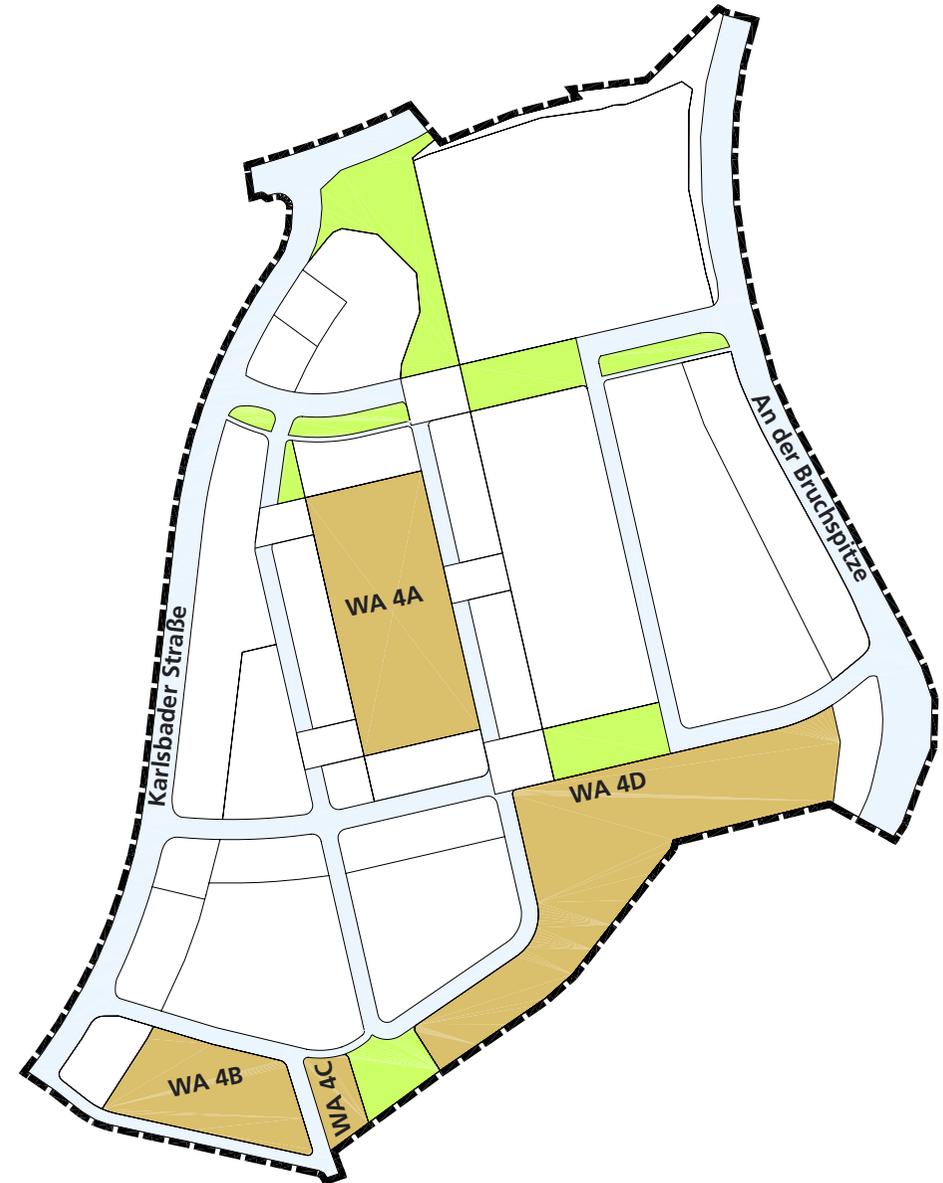
Piktogramm 5
Gelände



8d. Exklusive Einzel- und Doppelhäuser, geringere Dichte (WA 4)

Idee Typologie

- Die Baugebiete sind hochwertige bis exklusive Lagen für Einzel- und Doppelhäuser.
- Die Offenheit der Bebauungsmuster ermöglicht differenzierte Lösungen.
- Private Gärten sind flexibel nach Süden und Westen orientierbar.
- WA 4A: Das Baugebiet liegt auf der obersten Terrasse in zentraler Lage in direkter Nähe aller Bastionsplätze. Die Terrassenlage ermöglicht einen weiten Blick Richtung Gonsbachtal.
- WA 4B und 4C: Die Baugebiete im Süden der Gonsbachterrassen bieten eine ruhige, eher zurückgezogene Wohnumgebung mit Anschluss an ein bestehendes Einzelhausgebiet. Hier lassen sich eine Vielzahl individueller Bau- und Wohnformen verwirklichen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Karlsbader Straße. Über einen Fuß- und Radweg ist das restliche Gebiet der Gonsbachterrassen erreichbar.
- WA 4D: Das Baugebiet weist durch seine Lage in Anschluss an eine bestehende durchgrünte Einzelhausstruktur einen besonders ruhigen und introvertierten Charakter auf. Die Erschließung über einen Wohnweg direkt von der Quartierstraße 2 aus, betont den exklusiven Charakter des Baugebietes.



Gebäude, WA 4A

Die folgenden Seiten beschreiben das Baufeld WA 4A. Die Baufelder WA 4B,C,D werden im Anschluss beschrieben

Baukörper

➡ Zwei zusammengehörende Doppelhaushälften sollen von einem Verfasser geplant werden. Doppelhaushälften sollen in ihrer Höhe nicht divergieren.

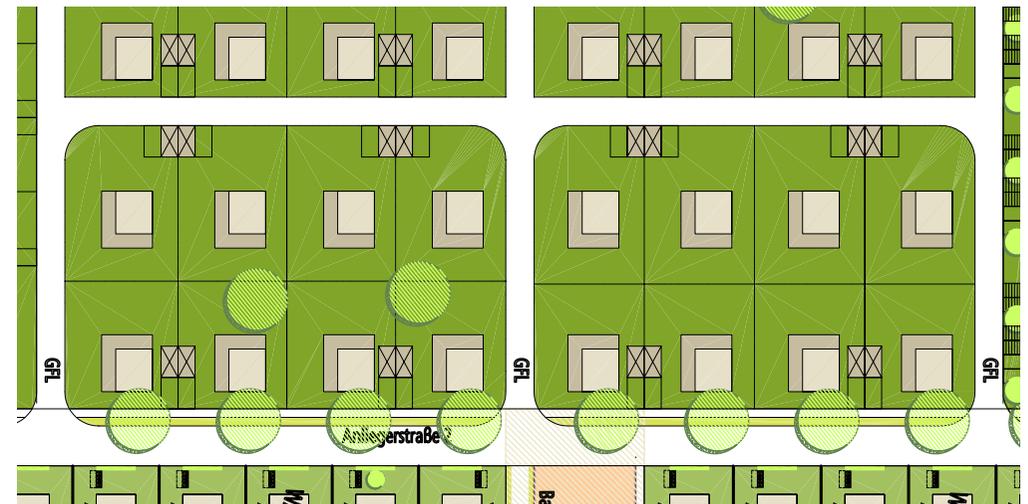
Fassadengestaltung

➡ Zusammengehörende Doppelhaushälften sollen in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.

⇨ Eine auffallenden Farbgebung der Häuser sollte im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes mit der Lenkungsgruppe abgestimmt werden.



Beispiel Einzelhaus
Architekt:
dd1 Architekten, Dresden



➡ Leitlinie ⇨ Anregungen

Bebauungsvariante Einzelhaus

Private Freiflächen / Gärten, WA 4A

Übergang privat - öffentlich

- ➔ Der Übergang vom Straßenraum zum Hauseingang soll im gesamten Baufeld der repräsentativen Einzel- und Doppelhausbebauung entsprechen. Besonders geeignet sind dazu qualitativ hochwertig gestaltete Vorgärten.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ➔ Zusammenhängende bzw. unmittelbar aneinandergrenzende Carports oder Garagen sollen aufeinander abgestimmt gestaltet werden (Material, Konstruktion, Dachform etc.).

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Beispiel
Müllsammelplatz und
Einfriedungen als Einheit



Einfriedungen

- ⇒ Schließen Grundstücke an einen Fußweg an, sollte dieser vom Garten aus erschlossen werden, um eine fußläufige Vernetzung der privaten Grundstücke mit Grünanlage, Bastionen zu ermöglichen (siehe Piktogramm 6).
- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.

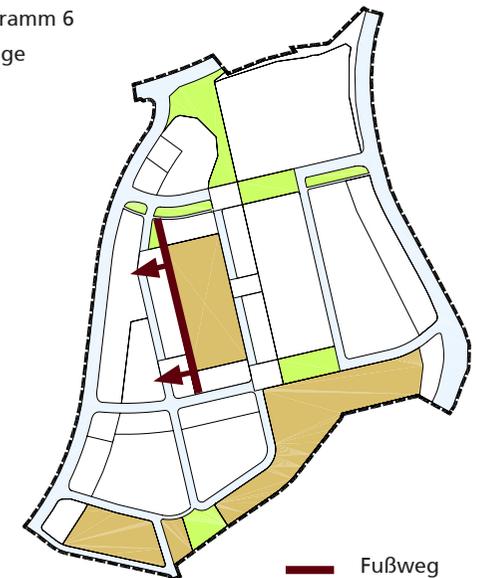


Beispiel Einfriedungen

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

- ➔ Die Stützmauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ⇒ Gibt es innerhalb des Baufeldes Höhenversprünge, sollten diese abgestimmt und homogen ausgebildet werden.

Piktogramm 6
Fußwege



➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Gebäude, WA 4B, 4C und 4D

Die folgenden Seiten beschreiben die Baufelder WA 4B,4C,4D.

Baukörper

➔ Zwei zusammengehörende Doppelhaushälften sind von einem Verfasser zu planen. Eine Höhenstaffelung zwischen den Doppelhaushälften ist nicht zulässig.

Dach

➔ Es sollen nur Dachdeckungen in den Farbbereichen rot, schwarz, braun, anthrazit-grau verwendet werden. Spiegelnde, glänzende Materialien sind zu vermeiden.

⇒ Unterschiedliche Dachformen sind möglich, wobei das Ziel eine harmonische Nachbarschaft ist. Im Sinne der Qualitätssicherung wird die Lenkungsgruppe darauf hinwirken, dass die Dachformen zu einer stimmigen Dachlandschaft gruppiert werden.

Fassadengestaltung

➔ Zusammengehörende Doppelhaushälften sollen in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.



Beispiel Einzelhaus
Architekt:
Architekten Fink + Jocher, München



Beispiel Einzelhaus
Architekt:
QBQ + Partner, Berlin



Bebauungsvariante Einzelhaus

➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Private Freiflächen / Gärten, WA 4B, 4C und 4D

Übergang privat - öffentlich

- ➔ Der Übergang vom Straßenraum zum Hauseingang kann je nach gewählter Höhe der Einfriedung unterschiedliche gestaltet werden. Die Baufelder ermöglichen die Ausgestaltung eines repräsentativen Vorgartens ebenso wie eine starke Abgrenzung der privaten Gärten vom öffentlichen Raum.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ➔ Zusammenhängende bzw. unmittelbar aneinandergrenzende Carports oder Garagen sollen aufeinander abgestimmt gestaltet werden (Material, Konstruktion, Dachform etc.).

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Beispiel
Müllsammelplatz, Einfriedungen als Einheit



Einfriedungen

⇒ Wenn private Gärten den räumlichen und optischen Abschluss der Grünanlage G2 bilden, sind ihre Einfriedungen in Bezug auf Material, Farbe, Höhe abzustimmen und entsprechend hochwertig auszuführen (siehe Pikto. 7).

➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.

➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.



Beispiel Einfriedungen

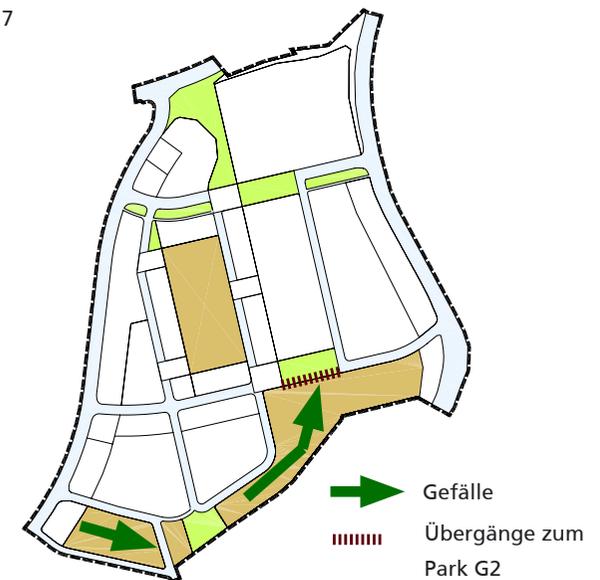
Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

Die Baufelder weisen entlang der öffentlichen Straßen ein Gefälle auf (siehe Pikto. 7).

➔ Die Stützmauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.

⇒ Gibt es innerhalb des Baufeldes Höhenversprünge, sollten diese abgestimmt und homogen ausgebildet werden.

Piktogramm 7
Gelände



➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

8e. Einzel- und Doppelhäuser, höhere Dichte (WA 5)

Idee Typologie

- Baufelder bieten Raum für freistehende Einzel- und Doppelhausbebauung.
- Im Süden schließen beide Baufelder an den Grünzug G4 an, der Spielmöglichkeiten für Kinder bietet.
- Die Offenheit der Bebauungsmuster ermöglicht differenzierte Lösungen.
- Private Gärten sind flexibel nach Süden und Westen orientierbar.



Gebäude

Baukörper

➔ Zwei zusammengehörende Doppelhaushälften sollen von einem Verfasser geplant werden. Doppelhaushälften sollen in ihrer Höhe nicht divergieren.

Dach

➔ Es sollen nur Dachdeckungen in den Farbbereichen rot, schwarz, braun, anthrazit-grau verwendet werden. Spiegelnde, glänzende Materialien sind zu vermeiden.

⇨ Unterschiedliche Dachformen sind möglich, wobei das Ziel eine harmonische Nachbarschaft ist. Im Sinne der Qualitätssicherung wird die Lenkungsgruppe darauf hinwirken, dass die Dachformen zu einer stimmigen Dachlandschaft gruppiert werden.

Fassadengestaltung

➔ Zusammengehörende Doppelhaushälften sollen in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen



Beispiel Einzelhaus
Architekt:
03 München, München



Beispiel Einzelhaus
Architekt:
Gottstein Architekten, Darmstadt



Bebauungsvariante Einzelhaus

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

- ➔ Der Übergang vom Straßenraum zum Hauseingang soll im gesamten Baufeld der repräsentativen Einzel- und Doppelhausbebauung entsprechen. Wichtig ist es daher besonders den Vorgarten qualitativ hochwertig zu gestalten.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ➔ Zusammenhängende bzw. unmittelbar aneinandergrenzende Carports oder Garagen sollen aufeinander abgestimmt gestaltet werden (Material, Konstruktion, Dachform etc.).

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Beispiel
Carports, Garagen



Beispiel
Müllsammelplatz und
Einfriedungen als Einheit



Einfriedungen

- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

Die Baufelder weisen in den beiden Hauptachsen ein Gefälle auf (siehe Picto. 8).

- ➔ Die einzelnen Grundstücke sollen bündig, d.h. ohne Stützmauern, an den öffentlichen Raum anschließen.
- ⇒ Gibt es innerhalb des Baufeldes Höhenversprünge, sollten diese abgestimmt und homogen ausgebildet werden.
- ➔ Die Stützwauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.



Beispiel Einfriedungen

Piktogramm 8
Gelände



➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

8f. Mehrfamilienhäuser (WA 6)

Idee Typologie

- Die Bebauung entlang der Karlsbader Straße bildet einen klar gegliederten Abschluß des Baugebietes „Gonsbachterrassen“ und ein „Gesicht“ nach außen. Wichtig hierbei ist, dass diese klare Gliederung in dem kubischen Erscheinungsbild der Baukörper ihre Entsprechung findet.
- Private Freiräume sind als Loggien oder (Dach-)Terrassen direkt der Wohnung zugeordnet.
- Flexible Wohn- und Erschließungstypen sind vorstellbar: z.B. Maisonette-Wohnungen, zusammenschaltbare Etagenwohnungen, Apartments mit Laubengang.



Gebäude

Baukörper

- ⇒ Der Baukörper kann gegebenenfalls durch Einschnitte für z.B. Loggien, Wintergärten gegliedert werden. Untergeordnete Bauteile dürfen nur geringfügig (0,50 m) aus der Fassadenebene vorspringen.
- ➔ Um die Kubatur entlang der Karlsbader Straße klar und einheitlich zu halten, sollten Staffelgeschosse vermieden werden. Das oberste Geschoss sollte demnach entlang der Karlsbaderstraße und seith. bündig abschließen.
- ➔ Der Eingangsbereich der Gebäude soll eindeutig der Karlsbader Straße zugewandt sein.

Dach

- ➔ Die Festsetzung von Flachdächern im Bebauungsplan soll das kubische Erscheinungsbild der Baukörper sichern. Auf den Flachdächern ist grundsätzlich die Anordnung von Sonnenkollektoren erwünscht.

Fassadengestaltung

- ➔ Wichtig bei der Fassadengestaltung es, dass kubische Erscheinungsbild des Baukörpers zu unterstützen und die Gebäude aufeinander abzustimmen.

➔ Leitlinie ⇒ Anregungen



Beispiel Mehrfamilienhäuser



Bebauungsvariante Mehrfamilienhäuser

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

- ➔ Entlang der städtebaulich wichtigen Außenkante der Gonsbachterrassen ist eine harmonische Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten besonders wichtig.
- ➔ Die Vorgärten sollen sich zur Straße öffnen und eine repräsentative Übergangszone zwischen öffentlichem Raum und privaten Hauseingängen bilden.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ⇨ Stellplätze können in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.
- ⇨ Eine Tiefgarage, sofern erforderlich, kann von der straßenabgewandten Seite erschlossen werden.

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.
- ⇨ Zentrale Kinderwagen-, Fahrradabstellplätze und Müllsammelplätze sollen barrierefrei zugänglich sein.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen

Beispiel
Müllsammelplatz und
Einfriedungen als Einheit



Einfriedungen

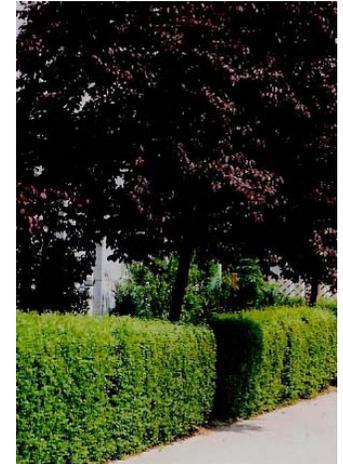
- ⇒ Um die Vorgärten entlang der vorderen Grundstücksgrenze einladend zur Straße zu öffnen, sollten die Einfriedungen möglichst zurückhaltend ausgebildet werden bzw. ganz auf sie verzichtet werden.
- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.
- ⇒ Um private Außenräume wie z.B. Terrassen zu schützen, sollten diese auf der lärmabgewandten Seite im Osten der Baukörper angeordnet werden.

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

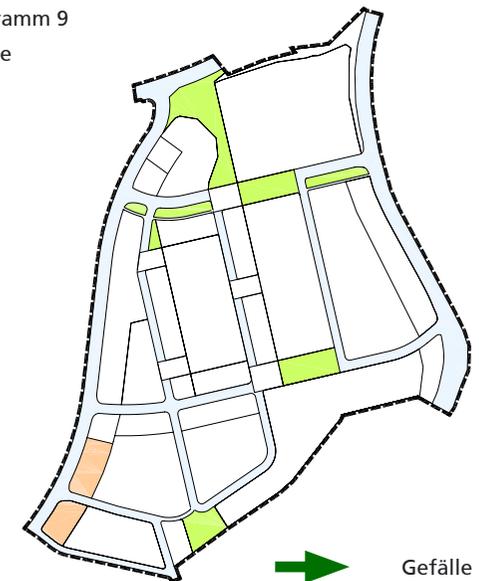
Das Baufeld weist in West-Ost-Richtung ein Gefälle auf (siehe Piktogramm 9). Das Straßenniveau liegt über dem unteren Grundstücksniveau.

- ➔ Die Stützmauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ⇒ Liegt das Straßen-, Platz- oder Wegeniveau über dem Niveau des Grundstücks, ist eine begrünten Böschung ebenfalls möglich.
- ➔ Gibt es zwischen benachbarten Grundstücken Höhenversprünge, sollten diese innerhalb eines Straßenabschnitts abgestimmt und gestalterisch homogen ausgebildet werden.

Beispiel
Einfriedungen



Piktogramm 9
Gelände

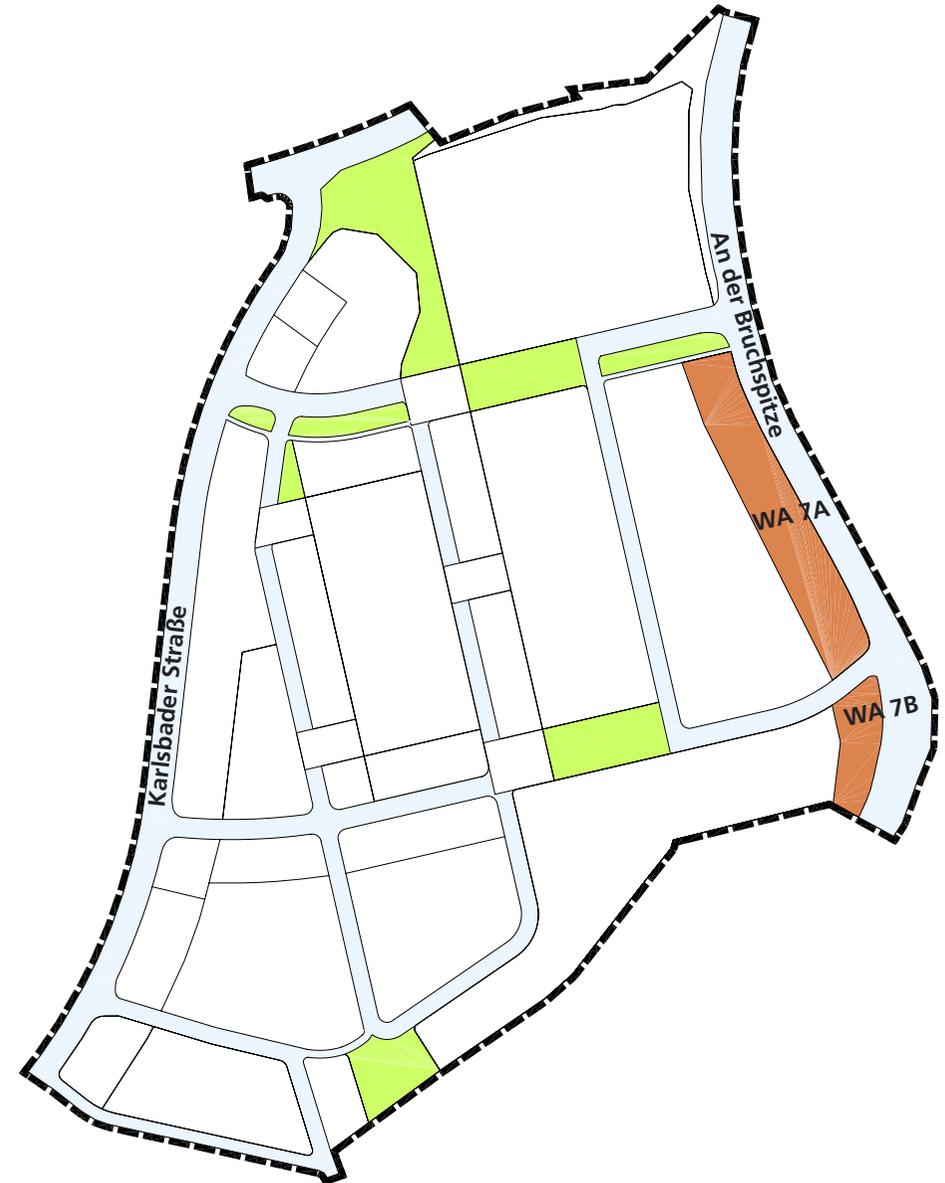


➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

8h. Geschlossene Bebauung entlang der Bruchspitze (WA 7)

Idee Typologie

- Die Bebauung entlang der Bruchspitze bildet den Abschluß des Baugebietes „Gonsbachterrassen“ und ein „Gesicht“ nach außen. Es soll entlang der Bruchspitze eine homogene Baukante realisiert werden.
- Die Topographie erfordert einen besonderen Bebauungstyp, der den Geländeversprung gestalterisch nutzt.
- Eine klare Zonierung der Grundrisse ist aus Schallschutzgründen gefordert: Anordnung von Eingangsbereich, Treppenhaus, auf der Ostseite, die der Straße an der Bruchspitze zugewandt liegt (Adressbildung zur Straße, nur WA 7A). Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen auf der von der Straße abgewandten, ruhigeren Westseite.
- Auch die Freiräume müssen klar zониert werden: Gärten oder Dachterrassen sind nach Westen zu orientieren.
- Die verkehrstechnische Erschließung und die Zuordnung der Stellplätze kann nur im WA 7A direkt über die im Bebauungsplan zugelassenen Einfahrtsbereiche von der Bruchspitze aus erfolgen. Die Gebäude im WA 7B müssen über einen Wohnweg im Westen erschlossen werden.
- Insbesondere im WA 7B soll die Bebauung die Grundstücke entlang der Bruchspitze möglichst weitgehend schließen, um die Gärten und anschließende Bebauung vor Schallemissionen zu schützen.



Gebäude

Baukörper

➔ Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten, sollen die Gebäude in ihrer Geschossigkeit aufeinander abgestimmt sein. Es sollen zwei Vollgeschosse realisiert werden.

Fassadengestaltung

➔ Wichtig ist es an dieser städtebaulichen Kante auf eine hochwertige Fassadengestaltung zu achten und die Gebäude aufeinander abzustimmen.

➔ Leitlinie

⇨ Anregungen



Bebauungsvariante Geschlossene Bebauung

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

- ➔ Entlang der städtebaulich wichtigen Kante An der Bruchspitze ist eine harmonische Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten besonders wichtig.
- ➔ Die Vorgärten sind für ein Baufeld zusammenhängend zu planen, um entlang dieser städtebaulich prägnanten Kante ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ➔ Garagen und Carports, für jeweils einen Abschnitt im WA 7A, sollten zusammenhängend geplant werden, um an dieser städtebaulich prägnanten Kante ein einheitliches Bild zu erzielen.
- ➔ Zusammenhängende bzw. unmittelbar aneinandergrenzende Carports oder Garagen im WA 7B sollen aufeinander abgestimmt gestaltet werden (Material, Konstruktion, Dachform etc.).

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen



Beispiel Übergänge privat - öffentlich



Beispiel Nebenanlagen

Einfriedungen

- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.
- ⇒ Die Einfriedungen der privaten Gärten können deren introvertierten Charakter unterstützen.

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

Das Baufeld weist entlang der Bruchspitze einen starken Geländeversprung auf (siehe Pikto. 10).

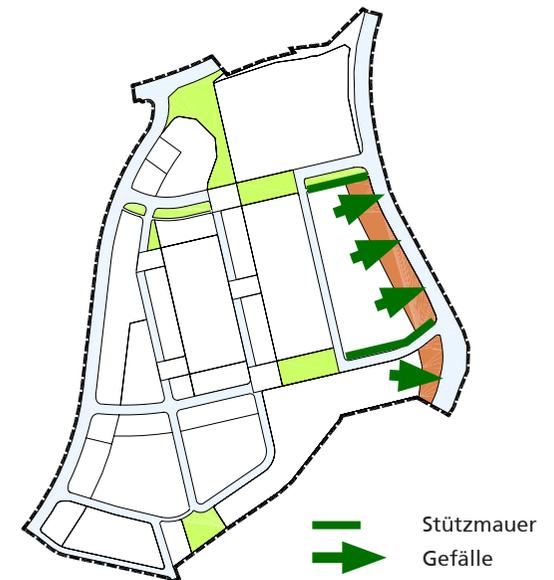
- ➔ Das Geländeniveau der angrenzenden Quartierstraßen Nord und Süd liegt tiefer als das Baufeld. Daher sollen an den seitlichen Kanten des Baufeldes Stützmauern ausgebildet werden (siehe Pikto. 10).
- ➔ Diese Stützmauern sollen in Bezug auf Material, Farbe, Höhe mit dem Baufeldern WA 7B, 3D, 4D, MI abgestimmt und gestalterisch homogen ausgebildet werden.
- ➔ Die Stützmauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ⇒ Gibt es zwischen benachbarten Grundstücken Höhenversprünge, sollten diese innerhalb eines Straßenabschnitts abgestimmt und gestalterisch homogen ausgebildet werden.

➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Beispiel Einfriedungen introvertierter Charakter



Piktogramm 10
Gelände



8g. Hangbebauung (WA 8)

Idee Typologie

- Das Baugebiet in Kuppenlage ermöglicht einen exklusiven Blick über das Baugebiet und schließt im Osten an den öffentlichen Grünzug G3 an.
- Die besondere Lage erfordert und ermöglicht einen besonderen Wohntyp: Die Gebäude verstehen sich als Solitäre, eingebettet „ins Grüne“, sich öffnend zu den Gonsbachterrassen hin.
- Private Freiräume sind als Loggien oder (Dach-)Terrassen auf allen Ebenen direkt der Wohnung zugeordnet.
- Flexible Wohntypen sind vorstellbar: z.B. Maisonette-Wohnungen, zusammenschaltbare Etagenwohnungen, Laubengangtypen.



Gebäude

Baukörper

⇒ Die Gebäude bieten als freistehende Solitäre mit Bezug zum Park und Blick in Richtung Gonsbachtal ganz unterschiedliche Möglichkeiten der Ausformulierung. Trotzdem sollen Sie als „Dreiklang“ begriffen und in Art und Ausprägung aufeinander abgestimmt werden.

Fassadengestaltung

➔ Durch die exponierte Lage und die Eigenständigkeit der Gebäude wird eine sorgfältige Fassadengestaltung besonders wichtig. Die Baukörper sollen harmonisch aufeinander abgestimmt werden und müssen auch im Zusammenhang mit den Punkthäusern in den WA 1A und 1B gesehen werden.



Bebauungsvariante Mehrfamilienhäuser

➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

- ⇒ Das Baufeld liegt auf einer Hangkuppe über der Grünanlage G3. Daher ist im rückwärtigen Grundstücksbereich eine hochwertige Gartengestaltung zu realisieren. Es besteht die Möglichkeit, einer direkten fußläufigen Verbindung zur Grünanlage G3 bzw. G1.
- ⇒ Als halböffentliche Räume sollen sich die Gärten zum Wohnweg öffnen und eine repräsentative Übergangszone zwischen öffentlichem Raum und privaten Hauseingängen bilden.
- ➔ Entlang der städtebaulich wichtigen Kante an der Karlsbader Straße ist eine harmonische Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten besonders wichtig.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ⇒ Stellplätze können in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.
- ⇒ Zentrale Kinderwagen-, Fahrradabstellplätze und Müllsammelplätze sollten barrierefrei zugänglich sein.

➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Beispiel
Müllsammelplatz und
Einfriedungen als Einheit



Einfriedungen

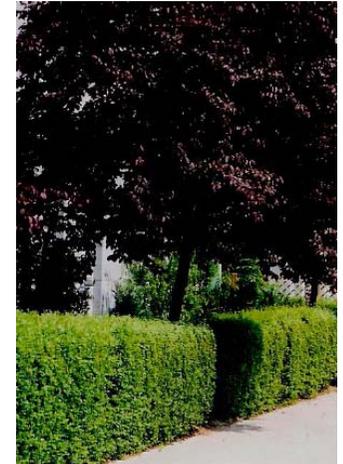
- ⇒ Um die Gärten entlang der vorderen Grundstücksgrenze einladend zum Wohnweg zu öffnen, sollten die Einfriedungen möglichst zurückhaltend ausgebildet werden bzw. ganz auf sie verzichtet werden.
- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

- ➔ Das Baufeld liegt auf einer Hangkuppe. Es wird daher zum überwiegenden Teil durch die Hangböschungen begrenzt. Die Hangböschung ist möglichst ohne Stützmauern an das vorhandene Gelände anzumodellieren (siehe Pikto. 11).
- ➔ Die Quartierstraße Nord liegt leicht über dem Niveau der Hangkuppe. Daher wird am Übergang von Quartierstraße Nord und Hang eine Böschung oder Stützmauer auszubilden sein (siehe Pikto. 11).
- ➔ Die Stützmauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ⇒ Gibt es innerhalb des Baufeldes Höhenversprünge, sollten diese abgestimmt und homogen ausgebildet werden.

➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

Beispiel
Einfriedungen



Piktogramm 11
Gelände



8i. Mischgebiet (MI 1)

Idee Typologie

- Die Bebauung entlang der Bruchspitze bildet den Abschluß des Baugebietes „Gonsbachterrassen“ und ein „Gesicht“ nach außen. Hier ist eine hochwertige Gestaltung in Abstimmung mit den Baufeldern entlang der Bruchspitze (WA 7A u. 7B) wichtig.
- Die Vielfalt und Mischung unterschiedlicher Bebauungsformen und Nutzungen gibt dem Baufeld im Zusammenhang des Gesamtquartiers einen eigenständigen Charakter.
- Zeitgemäße Wohn- und Bauformen wie eine Kombination von Wohnen und Arbeiten können hier realisiert werden. Eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, ist ebenfalls zulässig.
- Das Baufeld ist durch seine sehr gute Anbindung an die Grünanlagen G 1 und G 3 mit Spiel- und Erholungsflächen geprägt. Es knüpft damit auch direkt an eine hochwertige Erschließung für Fußgänger und Radfahrer durch das gesamte Quartier an.



Gebäude

Baukörper

- ➔ Zwei zusammengehörende Doppel- bzw. Reihenhäuser einer Zeile sollen von einem Verfasser geplant werden. Sie sollen in ihrer Höhe nicht divergieren.
- ➔ Im Sinne einer harmonischen Nachbarschaft ist bei größeren Baukörpern auf eine sorgfältige Strukturierung Wert zu legen, um zu angrenzender Wohnbebauung zu vermitteln.

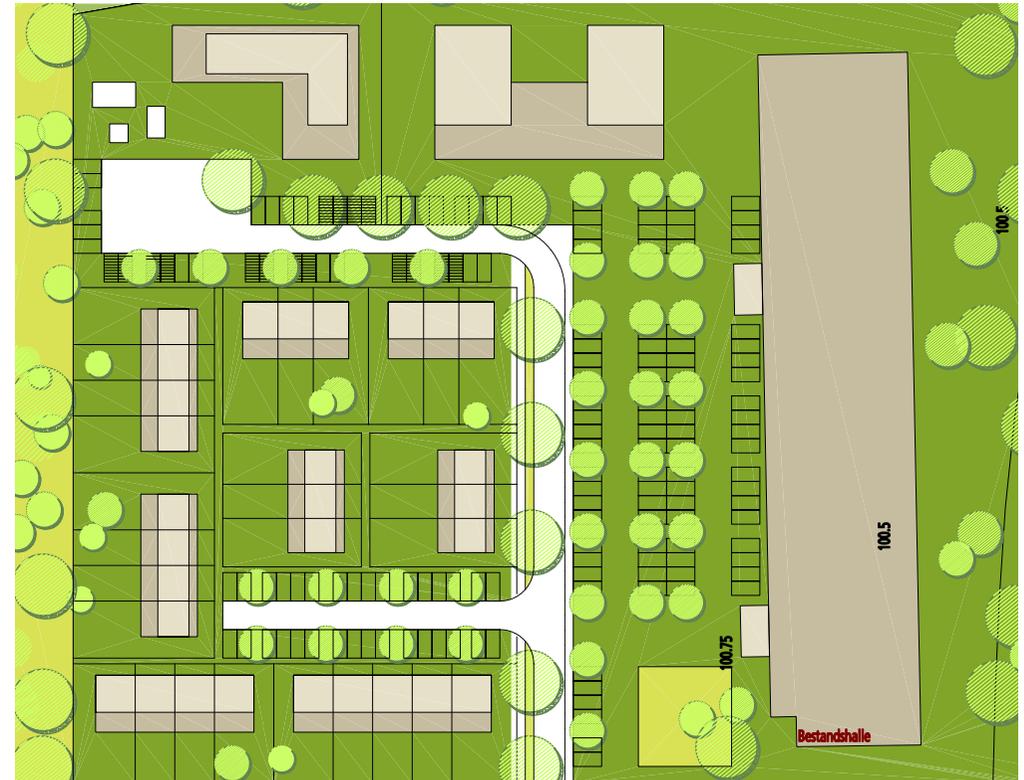
Dach

- ➔ Es sollen nur Dachdeckungen in den Farbbereichen rot, schwarz, braun, anthrazit-grau verwendet werden. Spiegelnde, glänzende Materialien sind zu vermeiden.
- ⇨ Unterschiedliche Dachformen sind möglich, wobei das Ziel eine harmonische Nachbarschaft ist. Im Sinne der Qualitätssicherung wird die Lenkungsgruppe darauf hinwirken, dass die Dachformen zu einer stimmigen Dachlandschaft gruppiert werden.

Fassadengestaltung

- ➔ Zusammengehörende Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser einer Zeile sollen in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abgestimmt werden.
- ➔ Wichtig ist bei der Gewerbebebauung auf sorgfältige Fassadengestaltung Wert zu legen. Das Bild einer „Lagerhallenarchitektur“ soll vermieden werden.

➔ Leitlinie ⇨ Anregungen



Bebauungsvariante Mischgebiet



Beispiel Büronutzung
Architekten:
planquadrat, Darmstadt

Private Freiflächen / Gärten

Übergang privat - öffentlich

- ⇒ Als halböffentliche Räume sollten sich die Gärten zum Wohnweg öffnen und eine repräsentative Übergangszone zwischen öffentlichem Raum und privaten Hauseingängen bilden.
- ➔ Der Übergang von Gewerbe- zu angrenzender Wohnbebauung soll differenziert ausgestaltet werden und im Maßstab vermitteln.

Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

- ➔ Zusammenhängende bzw. unmittelbar aneinandergrenzende Carports oder Garagen sollen aufeinander abgestimmt gestaltet werden (Material, Konstruktion, Dachform etc.).
- ➔ Größere zusammenhängende Parkplatzanlagen sollen durchgrünt und durch sorgfältige Gestaltung aufgewertet werden.

Sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Lauben, Müllsammelplätze etc.)

- ➔ Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stützen ist es wichtig, dass Müllsammelplätze und -schränke in Abstimmung mit den Einfriedungen geplant werden und nach Möglichkeit in diese bzw. das Gebäude integriert werden.
- ➔ Auch weitere Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Lauben sollen als Einheit mit dem Haus bzw. den Einfriedungen geplant werden und diesen in Form und Material entsprechen. Es sollen keine abweichenden Fertigbauteile verwendet werden.



Beispiel Carports und Garagen

Einfriedungen

- ➔ Die Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder in einer Kombination aus beidem auszuführen.
- ➔ Die Mauern können in folgenden Materialien erstellt werden: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile. Bewegliche Teile wie Türen, Schiebetore sollen mit der übrigen Einfriedung harmonisch abgestimmt werden und können Materialakzente setzen.
- ⇒ Grenzen die Einfriedungen an die öffentlichen Grünanlagen G1 oder G3, sollen sie einen harmonischen Abschluss der Grünanlagen bilden. Wichtig ist eine Abstimmung der Einfriedungen in Bezug auf Material, Höhe, Farbe zwischen benachbarten Grundstücken (siehe Pikto. 12).



Beispiel Einfriedungen

Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützwände

- ➔ Das Geländeniveau der angrenzenden Quartierstraßen Nord liegt in Teilbereichen tiefer als das Baufeld. Daher muss das Baufeld in diesen Bereichen durch Stützwauern abgefangen werden (siehe Pikto. 12).
- ➔ Die Stützwauern sollen in Bezug auf Material, Farbe, Höhe mit dem Baufeldern WA 3D, 7A abgestimmt und gestalterisch homogen ausgebildet werden.
- ➔ Die Stützwauern sind in einem der folgenden Materialien zu erstellen: Klinkermauerwerk, verputzte Mauern, Ortbeton, großformatige Fertigbetonteile.
- ⇒ Gibt es innerhalb des Baufeldes Höhenversprünge, sollten diese abgestimmt und homogen ausgebildet werden.

Piktogramm 12
Gelände



➔ Leitlinie ⇒ Anregungen

9. Vorzulegende Unterlagen

Die im Gestaltungshandbuch getroffenen Aussagen über die öffentlichen Räume sowie die Baufelder dienen dazu, eine städtebaulich hoch qualitative Entwicklung über einen längeren Realisierungszeitraum zu sichern.

Für Bauherren und Erwerber von Einzelgrundstücken bis 1.400 qm gilt:

- Grundlage eines Vertrages zum Grundstückserwerb ist ein Entwurf mit Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:500 oder größer (die darzustellenden Mindestinhalte sind der Anlage 10 zu entnehmen).

Für Erwerber größerer Grundstückseinheiten gilt zusätzlich:

- Die Festlegungen zu den Typologien Öffentlicher Räume sind auch für private Erschließungswege und -straßen bindend. Der Profilkatalog ist verbindlich. Die Typen des Profilkatalogs sind auch beim Bau der privaten Erschließung zu übernehmen.

10. Anlagen

Mindestinhalte städtebaulicher Entwurf und Freiflächengestaltungsplan

M 1:500

Gebäude

- Lageplan des Gebäudes mit Darstellung des Gartens, der Zuwegungen, Zufahrten, angrenzenden Grundstücke und Straßenräume, Darstellung des Übergangs zum öffentlichen Raum, Einfriedungen im Maßstab 1:200
- Grundrisspläne des Gebäudes für alle Geschosse
- Gebäudeschnitte, die die Anschlüsse an Straßen, Fußwege und Garten beinhalten
- Ansichten
- Trauf- und Firsthöhe
- Dachform, incl. Neigung, Material, Farbe
- Flächenbilanzierung (GRZ, GFZ)
- Aussagen zur äußeren Gebäudegestaltung (Farbe, Materialwahl)

Nutzung / Gebäudetyp

- Innerhalb des Mischgebietes Art und Verteilung der Nutzung, evtl. getrennt nach Geschossen
- Gebäude mit besonderen Anforderungen z.B. Altenwohnen, Bauherrengemeinschaften, ...

Erschließung

- Private Erschließungsflächen mit Differenzierung in befahrbar / nicht befahrbar, Profilquerschnitten

Stellplätze

- Lage der Stellplätze und ihrer Zufahrten
- Differenzierung in Stellplätze, Carports, Garagen
- Bauform Carport, Garage
- Zuordnung der Stellplätze
- Baumstandorte im Bereich von Sammelparkern
- Lage von Tiefgaragen und ihre Zufahrten

Nebenanlagen

- Müllsammelstellen
- Gartenlauben
- Kellerersatzräume

Freiflächen

- Baumstandorte in privaten Erschließungsflächen und Gärten
- Zuordnung der erdgeschossbezogenen Terrassen, Freiflächen
- Art, Höhe und Materialität der Einfriedungen
- Kinderspielflächen, sonstige Gemeinschaftsflächen
- Maßnahmen zur Regenwasserversickerung

Weitere Darstellungen

- Abhängig von der Größe des Vorhabens bzw. von besonderen städtebaulichen Anforderungen.

11. Impressum

Herausgeber

Gonsbachterrassen GmbH
Rheinallee 41
55118 Mainz
Tel: 049 6131-12-8

Projektbeteiligte

Stadtplanungsamt Mainz
Zitadell Bau A
Postfach 38 20
55028 Mainz
Tel: 049 6131-12-0

Stadtwerke Mainz AG

Rheinallee 41
55118 Mainz
Tel: 049 6131-12-8

Wohnbau Mainz GmbH

Wilhelm-Theodor-Römheld Straße 8
55130 Mainz
Tel: 049 6131-807-0

Städtebaulicher Entwurf + Redaktion

planquadrat
Elfers Geskes Krämer Part.G. dwb BDA
Architekten und Stadtplaner
Platz der deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt
Tel: 06151-81969-30

Landschaftsplanung

Geskes und Hack
Keplerstr. 4
10589 Berlin
Tel: 030 45802967

Fotonachweis

S.27 Christian Richters

S.28, 31, 32, 33, 40 mitte, 44 mitte,45 rechts, 46, 47 mitte, rechts, 50 unten, 51 links und rechts, 54, 62, 67 mitte QBQ

S.35 Christoph Kraneburg

S.36 links, 38 mitte, 58 mitte Franz Wimmer

S.36 recht Hannes Henz

S.37 Bereuter

S.42 Petra Steiner

S.45 links Simone Rosenberg

S.49 links Simone Rosenberg

S.49 rechts Madjid Asqhari