



Inhalt

1	DER PETRISBERG – KEIN WOHNGBIET WIE JEDES ANDERE	3
2	QUALITÄT DURCH BERATUNG	4
3	DAS VERFAHREN DER GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG „VOM INTERESSENTEN ZUM EIGENTÜMER“	6
4	DAS WOHNGBIET W3 - GESTALTUNGSHANDBUCH	8
4.1	Lage und Erschließung	8
4.2	Exkurs - Sonderwohnformen im Gebiet W3	10
4.2.1	Wohnen am Wasserturm - Patiohäuser	10
4.2.2	Wohnen am Lindenplatz.....	11
4.3	Der Bebauungsplan – Erklärungen zu Notwendigkeiten und Möglichkeiten.....	12
4.3.1	Erschließung.....	13
4.3.2	Allgemeines Wohngebiet.....	13
4.3.3	Grundflächenzahl (GRZ)	13
4.3.4	Baufeld, Baulinie und Baugrenze.....	13
4.3.5	Geschosse	14
4.3.6	Sockel.....	14
4.3.7	Kubus und Gebäudehöhe	15
4.3.8	Dach.....	15
4.4	Doppelhäuser Ja oder Nein? – Jein!	16
4.5	Materialität, Farbe und Proportionen.....	18
4.6	Nebengebäude, Anbauten, begleitende Baukörper	20
4.7	Gebäude und Grundstück – Wo ist der Beste Platz für Ihr Haus.....	21

5. EIN PLATZ AN DER SONNE – WELCHES GRUNDSTÜCK EIGNET SICH FÜR WELCHES HAUS?	23
5.1 Grundstücke im mittleren Bereich W3	23
5.2 Grundstücke in den Randlagen W3	25
5.3 Umgang mit der vorhandenen Topographie.....	30
5.3.1 Umgang mit der Topographie im Birkenhain	30
5.3.2 Umgang mit der Topographie im Fliedergarten.....	34
5.3.3 Umgang mit der Topographie „Über den Wipfeln“	34
5.4 Wohnen im Grünen – öffentliche und private Freiflächen.....	35
5.4.1 Grüne Finger	35
5.4.2 Übergang zwischen privatem Garten und öffentlichem Raum	37
5.4.3 Erschließung des Grundstücks - Zufahrt	38
5.4.4 Privater Freiraum – der Garten.....	38
5.4.5 Versiegelung / Entwässerung	38
6. IMPRESSUM	38

1 Der Petrisberg – kein Wohngebiet wie jedes andere

Auf dem Petrisberg wird alles dafür getan, dass Sie Ihren individuellen Traum vom eigenen Haus verwirklichen können – immer unter der Maßgabe, dass hier ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier entsteht. Damit können Sie sich darauf verlassen, dass in Ihrem Umfeld Qualitätsmaßstäbe angesetzt werden, die nachfolgend dargestellt sind und dafür Sorge tragen, dass sich das Quartier im besten Sinn entwickelt. Diese Maßstäbe sollen jedoch nur an die wichtigsten Themen gebunden und durch möglichst wenige, gezielte Vorgaben geregelt werden. So bleibt ausreichend Spielraum für eigene Gestaltungsvorstellungen.

Das Erscheinungsbild eines Wohngebietes wird üblicherweise lediglich über einen Bebauungsplan geregelt, dem im Idealfall ein qualifizierter städtebaulicher Entwurf zugrunde liegt. Ergänzt wird das Regelwerk Bebauungsplan durch die Landesbauordnung, die z.B. Abstandsflächen, die Größe von Nebengebäuden - also technische Dinge- regelt. B-Plan und Landesbauordnung schaffen das so genannte Baurecht.

Der Gesetzgeber hat im BauGB festgelegt, was in einem Bebauungsplan geregelt werden darf. Was im Bebauungsplan einmal festgesetzt ist, hat für das Baugebiet Allgemeingültigkeit und muss eingehalten werden. Durch den Bebauungsplan können daher für viele Aspekte klare Verhältnisse geschaffen werden. Es ist aber unumstritten, dass der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplanes alleine nicht dazu geeignet ist, gut gestaltete individuelle Lösungen zu garantieren. Für das Wohngebiet W3 sind die Bebauungspläne bewusst relativ offen formuliert, um die Spielräume für individuelle Gestaltung zu erhalten.

Auf dem Petrisberg wird der Bebauungsplan um ein privatrechtlich abgesichertes Verfahren ergänzt, das die EGP entwickelt hat, um den Petrisberg zu einer besonderen Adresse zu machen. Teil des Verfahrens ist das vorliegende Gestaltungshandbuch, das als gestalterische Richtlinie zu verstehen ist. Mit dem Gestaltungshandbuch werden dem Bauherren Regelungen, Hinweise, Empfehlungen und Entscheidungshilfen an die Hand geben, die ihn und den Architekten bei der Planung einer qualitätsvollen Immobilie unterstützen. Zusätzlich bietet die EGP eine individuelle Beratung an. Abschließend wird der konkrete Entwurf des Eigenheims von einem Gestaltungsbeirat geprüft und als Anlage dem Grundstückskaufvertrag beigelegt.



Da dieses Verfahren für alle Bauvorhaben gilt, die auf dem Petrisberg entstehen, haben Sie als Bauherr von Anfang an die Gewissheit, dass in Ihrem Wohnumfeld die gleiche Qualität vorherrschen wird wie bei dem eigenen Bauvorhaben. Auf diese Weise ist der Werterhalt des Quartiers und damit Ihrer Immobilie langfristig gesichert.

2 Qualität durch Beratung

Ein besonderer Service, den die Bauherren auf dem Petrisberg genießen, ist die umfangreiche Beratung durch alle Entstehungsphasen des privaten Bauprojektes. Das fängt mit der ausgiebigen Beratung bei der Entscheidungsfindung für das richtige Grundstück an, die die persönlichen Vorlieben der Bauherren berücksichtigt und geht weit über die Begutachtung der Bauvorhaben durch den Gestaltungsbeirat hinaus. Natürlich kann der Bauherr oder Architekt schon in der Entwurfsphase einen Termin vereinbaren, um Fragen in Bezug auf den Bebauungsplan und das Gestaltungshandbuch zu klären und um gemeinsam Lösungen zu entwickeln.

Mit der EGP haben Sie als Bauherr einen verlässlichen Partner, der auch noch für Sie da ist, nachdem Sie das Grundstück erworben haben. Denn nur so lässt sich das gemeinsame Ziel erreichen – Lebensqualität in einem hochwertigen Wohngebiet.

Das Gestaltungshandbuch

Eine weitere wichtige Stütze des Beratungskonzeptes stellt das vorliegende Gestaltungshandbuch dar. Die hier dargestellten Ausführungen beschreiben Entwurfsthemen im Wohngebiet und werden ergänzt durch

 Anregungen

! Regelungen (verbindlich für das Planen und Bauen auf dem Petrisberg)

Bitte beachten Sie, dass der Bebauungsplan die rechtsverbindliche Planungsgrundlage ist, die durch die Stadt Trier für das Wohngebiet auf dem Petrisberg definiert wurde. Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im allgemeinen Interesse einzuhalten. Die Vorgaben des Bebauungsplanes finden Sie in kompakter, gut verständlicher Form im Kapitel 4.3. Eine ausführliche Beschreibung ist den textlichen Festsetzungen und der Grafik des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Der Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat, zusammengesetzt aus Vertretern der Architektenkammer, des Stadtplanungsamtes, des Baudezernats, der GIU und der EGP tagt in regelmäßigen Abständen. Er prüft vor der Grundstücksübertragung und dem Einreichen des Bauantrages die konkrete Planung Ihres Eigenheims auf die Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuches und der städtebaulich und gestalterisch wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Falls notwendig oder sinnvoll, spricht der Gestaltungsbeirat eine Empfehlung zur Überarbeitung aus und berät den Bauherren kostenlos im Sinne der Gestaltungsqualität auf dem Petrisberg.

Bauherrentreffen

Steht für Sie das Traumgrundstück fest, bietet die EGP bei Bedarf die Plattform für Bauherrentreffen an. Zum einen haben Sie so die Gelegenheit, frühzeitig Ihre zukünftigen Nachbarn und deren Bauprojekte kennen zu lernen. Zum anderen besteht die Möglichkeit, sich in sinnvollem Rahmen über Farben, Materialien, Lage und Proportion von Haupt- und Nebengebäude etc. abzustimmen. Natürlich steht Ihnen auch bei den Bauherrentreffen die EGP beratend zur Seite.



Sitzung des Gestaltungsbeirats



Bauherrentreffen

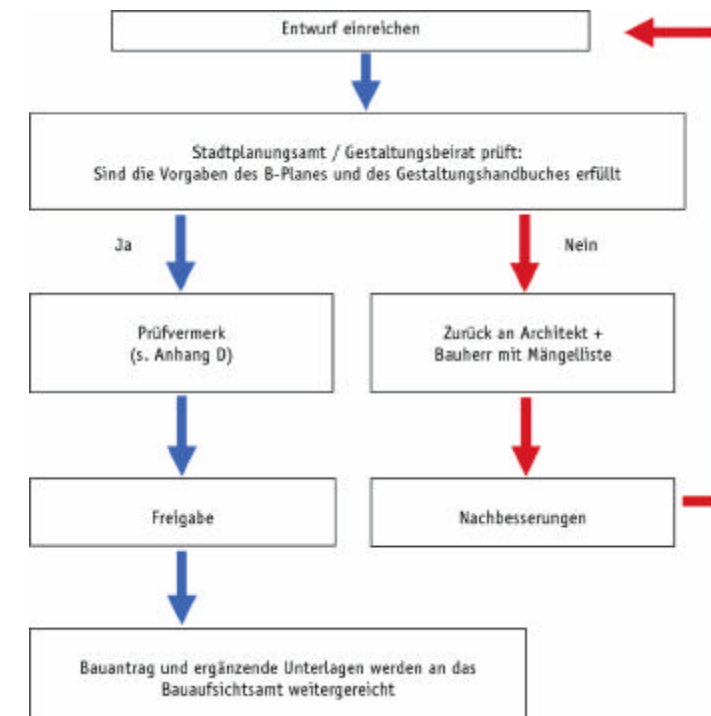
3 Das Verfahren der Grundstücksübertragung „vom Interessenten zum Eigentümer“

Nach einem ersten Gespräch mit der EGP oder deren Vertriebspartnern (Sparkasse Trier und LBS) haben Sie die Möglichkeit, eine Reservierung Ihres Wunschgrundstückes zum festgelegten Verkaufspreis vorzunehmen. Die Reservierungskosten betragen 2.100 Euro und werden bei einem Kauf auf die Gesamtsumme angerechnet. In der Reservierungsvereinbarung, die in der Regel drei Monate Bestand hat, werden Sie um die Beplanung Ihres reservierten Grundstückes innerhalb dieses Zeitraumes gebeten. Die EGP versorgt Sie und Ihren Architekten mit allen vorhandenen Planungsunterlagen (auch in digitaler Form) und steht jederzeit gerne für Fragen zur Verfügung.

Für die Beurteilung Ihres Bauvorhabens benötigt der Gestaltungsbeirat einen Vorentwurf, d.h. einen aussagekräftigen Lageplan mit Angaben zum Baufeld, zur Freiflächengestaltung, alle Ansichten und Grundrisse sowie mindestens einen Schnitt mit Aussagen zur Höhenentwicklung. Die Vorentwurfsunterlagen werden gemäß der, hier (Seite 7) dargestellten, Formalkriterien eingereicht. Auf der Basis des freigegebenen Vorentwurfes erstellt Ihr Architekt den Bauantrag, der der Bauaufsichtsbehörde und der EGP einzureichen ist.

Aus Erfahrung wissen wir, dass es für die meisten Bauherren im Vorentwurfsstadium nicht möglich ist abschließend zu definieren, welche Materialien und Farben verwendet werden sollen. Diese spielen jedoch beim Erscheinungsbild eine herausragende Rolle. Deshalb werden Sie grundsätzlich mit der Freigabe aufgefordert, vor Realisierung entsprechende Muster bei der EGP einzureichen, sobald Sie wissen, welche Farben und Materialien Sie verwenden wollen. Diese Muster werden dann abschließend freigegeben.

Fügt sich Ihr Entwurf in die Nachbarschaft ein und wollen Sie an Ihrer Reservierung festhalten, steht einem notariellen Vertrag nichts mehr im Wege. An den Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung geknüpft, die eine Ausföhrung des freigegebenen Bauvorhabens innerhalb eines definierten Zeitraumes vorsieht. Diese Regelung soll reine Spekulationskäufe verhindern. Des Weiteren soll vermieden werden, dass Sie mit Ihrer Familie über Jahre in einer Baustelle leben, weil Bauzeiten völlig unterschiedlich sind.



Schema Genehmigungsverfahren

Formalkriterien

Entwurf zur Vorlage im Gestaltungsbeirat

Zur Beurteilung der Planungsunterlagen durch den Gestaltungsbeirat sind folgende Unterlagen einzureichen:

Erforderliche Unterlagen	Format	x-mal	
Druckausfertigung mit Architekt und Bauherr			
Lageplan mit Gebäudekubatur und Außenanlagen, vermaßt	A3	1	
Grundrisse, vermaßt	A3	1	
Schnitte, vermaßt	A3	1	
Ansichten	A3	1	
GRZ Berechnung	A4	1	
Druckausfertigung anonym			
Lageplan mit Gebäudekubatur und Außenanlagen, vermaßt	A3	1	
Grundrisse, vermaßt	A3	1	
Schnitte, vermaßt	A3	1	
Ansichten	A3	1	
GRZ Berechnung	A4	1	
Digitalausfertigung mit Architekt und Bauherr			
Lageplan mit Gebäudekubatur und Außenanlagen, vermaßt	PDF od. DWG	1	
Grundrisse, vermaßt	PDF od. DWG	1	
Schnitte, vermaßt	PDF od. DWG	1	
Ansichten	PDF od. DWG	1	
GRZ Berechnung	PDF od. DOC	1	

Bitte beachten Sie, dass unvollständig eingereichte Planentwürfe nicht durch den Gestaltungsbeirat beurteilt werden können. Vielen Dank.

Zusätzlich hilfreiche Unterlagen (optional):			
Text zur Baubeschreibung			
Aussagen zu Material- und Farbwahl (sofern vorhanden)			
Perspektiven			

Formalkriterien

4 Das Wohngebiet W3 - Gestaltungshandbuch

4.1 Lage und Erschließung

Mitten im ehemaligen Landesgartenschau Gelände zwischen den sonnigen Weinberghängen des Brettenbachtals und dem direkt angrenzenden Waldrand gelegen, bietet das Wohngebiet W3 besondere Qualitäten. Exklusiv ist die idyllische und trotzdem zentrale Lage. Besonders die Ruhe und geringer Verkehr zeichnen dieses Quartier aus. Raum für Naherholung, Spaziergänge, Spielmöglichkeiten, Sport und Freizeitgestaltung gibt es im Überfluss.

Der Entwurf für dieses Wohngebiet sieht im Bereich zwischen dem Kreuzweg und der grünen Achse am Wasserturm rund 45 Bauplätze für Einfamilienhäuser vor, die sich auf drei Quartiere verteilen.

Die Idee ist es, auf Basis der vorhandenen, natürlichen Strukturen den einzelnen Quartieren ein ihnen eigenes Ambiente zu verleihen, in dem sie Ihr individuelles Haus realisieren können und moderne Formen von Nachbarschaft entstehen können.

In den Quartieren „Wohnen im Birkenhain“, „Wohnen im Fliedergarten“ und „Wohnen über den Wipfeln“ entstehen freistehende Einfamilienhäuser in großzügig gestalteten Grünräumen, welche entsprechend den individuellen Wünschen der Bauherren durch persönlich ausgewählte Architekten geplant werden. Rückzugsraum und Privatsphäre bietet der eigene Garten. Die aneinandergrenzenden Gärten können durch gemeinsam gestaltete Zonen, die so genannten „Grünen Finger“, miteinander verbunden werden. Das unterstreicht die angenehme Großzügigkeit der Grundstücke.

Ergänzt werden diese Quartiere durch das „Wohnen am Wasserturm“ und „Wohnen am Lindenplatz“. Auf diesen relativ kompakten Grundstücken entstehen Reihenhäuser in Form von Patiohäusern mit privaten Hofgärten



Die Erschließung erfolgt durch Stichstraßen und ringförmige Wohnstraßen, die teilweise in halböffentliche Anliegerwege übergehen. Diese als Einbahnstraßen ausgebildeten Anliegerwege ermöglichen verkehrsberuhigte und private Innenbereiche, in denen Kinder spielen können. Im gesamten Wohngebiet gilt Schritttempo. Nur auf der Wohnsammelstraße („Auf dem Petrisberg“) gilt Tempo 30. Zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen führen zu moderater Fahrweise. Straßenverengungen im Wechsel mit Aufweitungen durch Baumpflanzungen und Versätze im Fahrbahnverlauf nehmen der Straße die Länge und verhindern damit die Lust am Gas geben. Die Querschnitte der verschiedenen Straßentypen sind einem kleinteiligen und ruhigen Wohngebiet angemessen. Neben den auf dem eigenen Grundstück vorzusehenden privaten Stellplätzen, befinden sich an der Wohnsammelstraße öffentliche Stellplätze



Wohngebiet W3



Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg GmbH

M. 1:2000
Stand: Dezember 2006

4.2 Exkurs - Sonderwohnformen im Gebiet W3

4.2.1 Wohnen am Wasserturm - Patiohäuser

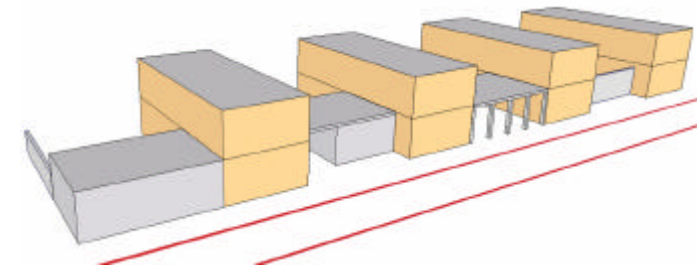
Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle die Sonderwohnform der Patiohäuser erläutert. Auf relativ kompakten Grundstücken entstehen Einfamilienhäuser mit einem äußerst privaten Hofgarten. Die Gartenseiten orientieren sich zu dem großzügigen öffentlichen Grünzug, der offen als Wildblumenwiese gestaltet wird.

Das Einfamilienhaus kann aus zwei Baukörpern zusammengesetzt werden - einem zweigeschossigen Baukörper, der unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze platziert wird und einem eingeschossigen Baukörper, der parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden kann. Es muss mindestens der zweigeschossige Baukörper entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, der eingeschossige Gebäudeteil ist obligatorisch. Um zu gewährleisten, dass der Innenhof vollständig vor Einblicken geschützt ist, muss entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und parallel zur Erschließungsstraße - in den Bereichen wo kein Gebäude steht - mindestens eine mannshohe Mauer gebaut werden. Zum öffentlichen Grünzug kann neben einer Mauer auch eine Hecke zur Einfriedung verwendet werden.

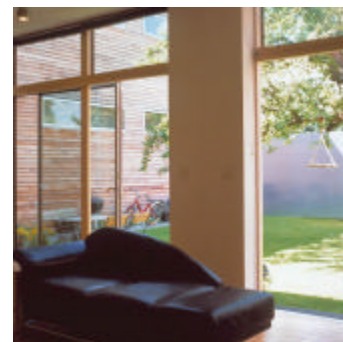
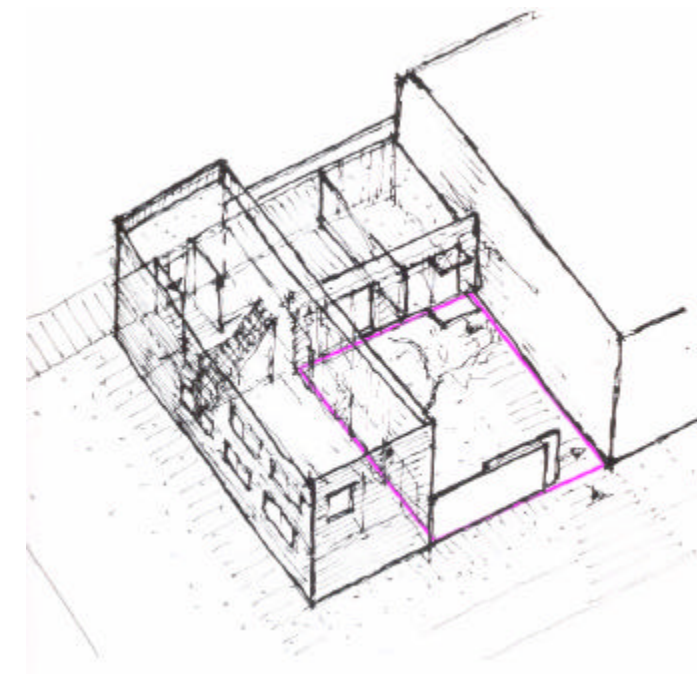
Das Patiohaus bietet eine besonders wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks, wobei sehr private Freiflächen entstehen. Städtebaulich erhält der öffentliche Raum eine klare Fassung, ohne beengt zu wirken.

Weitere Infos zu diesem Haustyp können Sie jederzeit bei der EGP erhalten.

Patiohaus in Berlin – Architekten: Becher und Rottkamp



Verschiedene Möglichkeiten der Abgrenzung zum Wohnweg



4.2.2 Wohnen am Lindenplatz

Für einen besonderen Ort ein ebenso besonderes Quartier zu bilden, war der Ansatzpunkt der Planungen. Die Konzeptidee zum Quartier „Wohnen am Lindenplatz“ ist während der Landesgartenschau entstanden. Im damaligen Kirchengarten mit dem Thema „Lebenswege“ fiel der wertvolle Altbaumbestand auf, der den Ort prägt - eine alte Linde und ein alter Ahorn.

Das Projekt wird an dieser Stelle nicht näher erläutert, da der Bereich schon vollständig vermarktet ist und eine ausführliche gestalterische Erläuterung daher im Rahmen des Gestaltungshandbuches nicht sinnvoll ist.



4.3 Der Bebauungsplan – Erklärungen zu Notwendigkeiten und Möglichkeiten

Das Erscheinungsbild und damit die Gesamtqualität eines Wohngebietes wird auch über einen Bebauungsplan (B-Plan) geregelt. Ergänzt wird das Regelwerk Bebauungsplan durch die Landesbauordnung (LBO), die z.B. Abstandsflächen, die Größe von Nebengebäuden, also technische Dinge regelt. B-Plan und Landesbauordnung schaffen das so genannte Baurecht.

Nachfolgend werden nur die wichtigsten Festsetzungen des Bebauungsplanes BU 20 – 1, „Petrisberg Mitte, östlicher Teil“ erläutert, um eine Idee zu vermitteln wo und wie die freistehenden Einfamilienhäuser in den Quartieren „Wohnen im Birkenhain“, „Wohnen im Fliedergarten“ und „Wohnen über den Wipfeln“ gebaut werden dürfen. Die vollständigen Festsetzungskataloge sind den Bebauungsplänen BU 20 – 1 „Petrisberg Mitte, östlicher Teilbereich“ und BU 20 – 2 „Petrisberg Mitte, westlicher Teilbereich“ zu entnehmen.

Der Gesetzgeber verlangt, dass ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens festsetzt, wie die einzelnen Grundstücke erschlossen werden. Darüber hinaus müssen Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gemacht werden.



4.3.1 Erschließung

Auf dem Petrisberg werden alle Grundstücke durch öffentliche Straßen (gelb- oder gelb / weiß gestreifte Flächen) erschlossen.

4.3.2 Allgemeines Wohngebiet

Die privaten Grundstücke dürfen als so genanntes allgemeines Wohngebiet (rote Flächen mit der Bezeichnung WA) genutzt werden. Neben der Wohnnutzung sind damit auch nicht störende andere Nutzungen zulässig. Darunter fällt z.B. das kleine Büro oder die kleine Kanzlei.

4.3.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem durch die Grundflächenzahl definiert. **Die Grundflächenzahl (GRZ)** definiert, wie viel Prozent eines Grundstücks überbaut bzw. versiegelt werden darf. Grundsätzlich gilt auf dem Petrisberg, dass die Grundfläche eines freistehenden Einfamilienhauses maximal 25 % der Grundstücksfläche einnehmen darf. Insgesamt dürfen maximal 40 % des Grundstücks befestigt werden, wobei neben dem Hauptgebäude auch Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen (z.B. Kellerersatzräume) und Terrassen – also alles was den Boden befestigt – mitgerechnet werden müssen.

Das Wohngebiet W3 auf dem Petrisberg ist geprägt durch **freistehende Einfamilienhäuser**. Dennoch ist es zulässig **maximal zwei Wohneinheiten** in einem Haus zu realisieren (s. dazu Kapitel 4.3.2). Grundsätzlich ist hierbei jedoch zu beachten, dass das Grundstück im gemeinsamen Eigentum bleibt (d.h. das Grundstück kann später nicht real geteilt werden).

4.3.4 Baufeld, Baulinie und Baugrenze

Für das Erscheinungsbild des Wohnquartiers ist es wesentlich, wo Gebäude und wo Freiflächen entstehen werden. Um dies festzulegen, werden im Planteil des B-Plan so genannte **Baufelder** definiert. Die Grundstücksfläche, innerhalb der gebaut werden kann, wird durch **Baulinien (rote Linie)** und **Baugrenzen (blaue Linie)** definiert. Wenn eine Baulinie festgesetzt ist, muss das Gebäude genau auf der Linie stehen. Wenn eine Baugrenze festgesetzt ist, kann das Gebäude innerhalb der durch die Baugrenze umschlossenen Fläche platziert werden, es darf nur nicht über die Baugrenze hinaus ragen. Für die freistehenden

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

 WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 GRZ Grundflächenzahl


 II Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 a Abweichende Bauweise

 o Offene Bauweise

 E Nur Einzelhäuser zulässig

 Baulinie

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfamilienhäuser sind nur Baugrenzen festgesetzt, die in der Regel ein Baufeld von mindestens 15 m Tiefe definieren. Das bedeutet, dass die Baufelder viel Spielraum zulassen, die Häuser z.B. optimiert zur Sonne auszurichten.

4.3.5 *Geschosse*

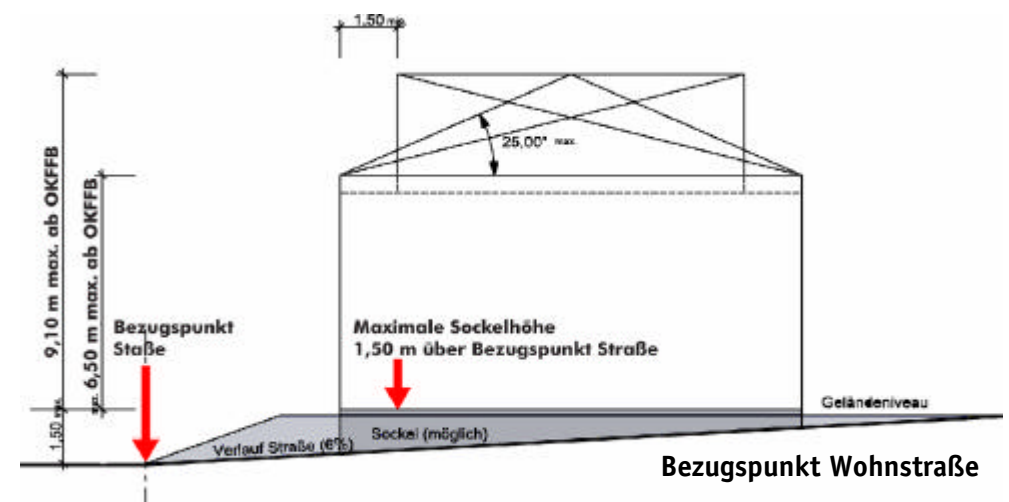
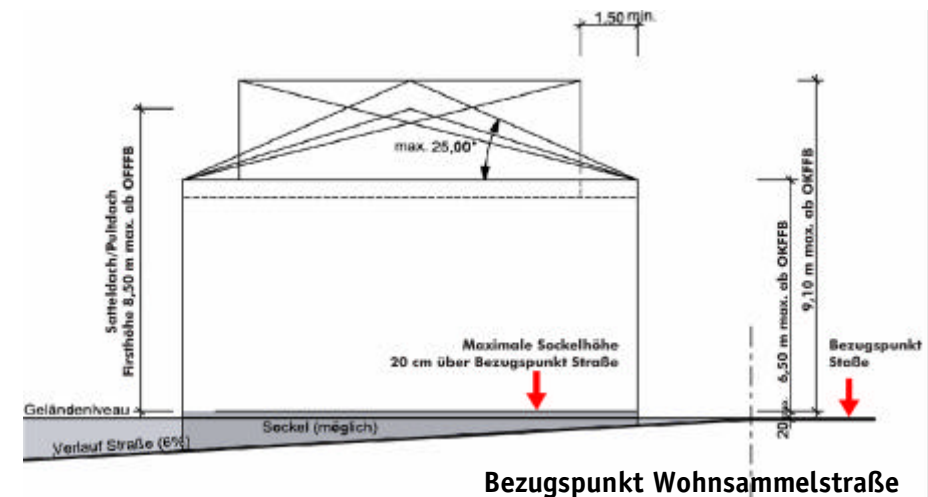
Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert. Auf dem Petrisberg sind **maximal 2 Vollgeschosse** zulässig, d.h. man kann zwei gleichgroße Geschosse bauen. Darüber hinaus ist es auf dem Petrisberg zulässig, ein so genanntes Staffelgeschoss zu realisieren. Die Grundfläche eines Staffelgeschosses darf maximal 66% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen.

4.3.6 *Sockel*

Mit Sockel ist der Gebäudeteil zwischen Erdgeschossfußboden und öffentlicher Straße gemeint. Die Sockelhöhe definiert somit die Höhenlage der Eingänge im Verhältnis zur öffentlichen Straße. Er kann z.B. dazu dienen, Kellerräume natürlich zu belichten.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, wie hoch Sockel maximal sein dürfen, hierbei werden die unterschiedlichen topographischen Situationen der Grundstücke berücksichtigt, entsprechend unterschiedlich sind auch die zulässigen Höhen der Sockel.

Im Bereich „Wohnen im Fliedergarten“ ist durchgehend eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m festgesetzt. Für den Bereich „Wohnen im Birkenhain“ werden als Bezugsstraßen, die Planstraße A (Wohnsammelstraße) und die Planstraße C (Wohnstraße) definiert. Grundstücke an der Wohnsammelstraße dürfen maximal eine Sockelhöhe von 0,20 m Höhe (gemessen von der Wohnsammelstraße) haben, Grundstücke südlich der Planstraße C dürfen maximal einen Sockel von 1,50 m Höhe (gemessen von der Planstraße C) und Grundstücke nördlich der Planstraße C dürfen maximal einen Sockel von 0,20 cm über der Planstraße C haben (siehe auch Kapitel 5.3 Umgang mit der vorhandenen Topographie).



4.3.7 Kubus und Gebäudehöhe

- ! Die Traufhöhe/Wandhöhe der Gebäude ist auf max. 6,50 m - gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden - begrenzt. Darüber hinaus sind nur Dachkonstruktionen, bzw. Staffelgeschosse möglich. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- ! Die maximale Gesamtgebäudehöhe ist im Bebauungsplan mit 9,10 m festgesetzt. Sie gilt für Staffelgeschoss und wird ab Oberkante Fertigfußboden gemessen.
- ! Häuser mit Satteldach oder Pultdach dürfen eine Firsthöhe von 8,50 m ab Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten.

4.3.8 Dach

Die Wahl der „richtigen Dachform“ ist eigentlich nur noch eine gestalterische und funktionale Frage. Lassen Sie Ihren Gestaltungs- und Nutzungswünschen freien Lauf – auf dem Petrisberg haben Sie alle Möglichkeiten dazu.

- ! Die Neigung des Daches darf jedoch laut Festsetzungen des Bebauungsplans 25° nicht überschreiten.
- ! Der First eines Satteldaches oder Pultdaches darf die Höhe von 8,50 m über Oberkante Fertigfußboden nicht überschreiten. Auf diese Weise kann bei entsprechender Gebäudebreite der Fall eintreten, dass trotz einer zulässigen Dachneigung von 25° z.B. nur 20° realisiert werden können.

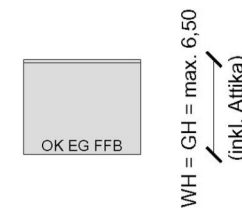


Die Wahl von Dachform und -neigung richtet sich nach dem gewählten Gesamtkonzept.

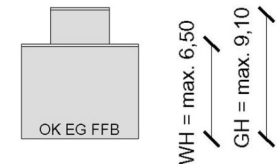
Neben den Festsetzungen, die die Gestaltung der Häuser betreffen gibt es auch Festsetzungen, die die Gestaltung der Freiflächen betreffen, hierunter fällt u. a. das Thema der Regenwasserrückhaltung, nähere Erläuterungen hierzu finden Sie unter Kapitel 5.4.

SCHEMASCHNITTE FÜR WA 5

FLACHDACH

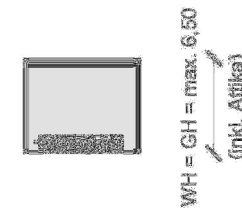


STAFFELGESCHOSS

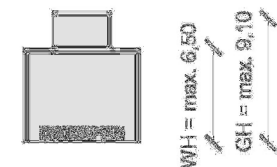


SCHEMASCHNITTE FÜR WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8

FLACHDACH



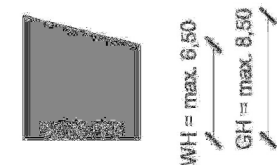
STAFFELGESCHOSS



GENEIGTES DACH (SATTELDACH)



GENEIGTES DACH (PULTDACH)



OK EG FFB = Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden

4.4 Doppelhäuser Ja oder Nein? – Jein!

Das Wohngebiet W3 auf dem Petrisberg ist geprägt durch **freistehende Einfamilienhäuser**. Natürlich besteht für Bauherren, die Doppel- und Mehrfamilienhäuser bauen möchten, ein entsprechendes Angebot im Stadtgebiet. Der Petrisberg ergänzt dieses Angebot.

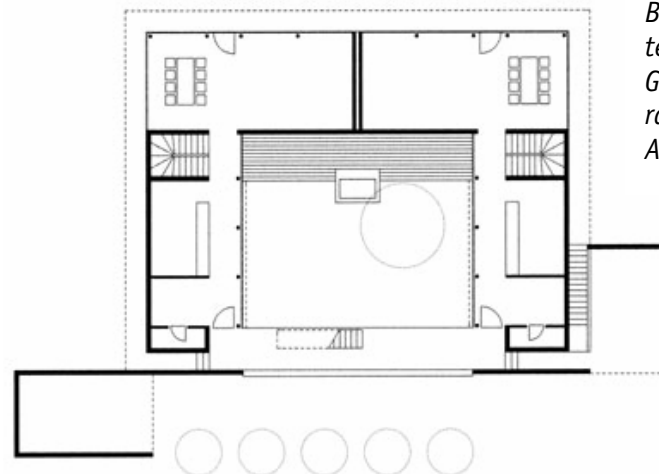
Der Petrisberg ist ein Wohngebiet, das u.a. innovative, nachhaltige Nutzungskonzepte wie z.B. Mehrgenerationenwohnen (Eltern und erwachsene Kinder) oder Wohnen & Arbeiten fördert und maßgeblich unterstützt. Um einen entsprechenden Gestaltungsspielraum gewährleisten zu können, sind 2 Wohneinheiten pro Grundstück möglich (2-WE-Häuser). Es ist jedoch aus städtebaulicher Sicht erforderlich, dass sich die Gestaltung der 2-WE-Häuser an das Erscheinungsbild eines freistehenden Einfamilienhauses anlehnt. Bitte beachten Sie, dass eine Ausparzellierung, d.h. eine spätere Grundstücksteilung – nicht zulässig ist.

Um den geplanten Charakter der Quartiere "Wohnen im Birkenhain" und „Wohnen im Fliedergarten“ tatsächlich erreichen zu können, ist es erforderlich, dass der Gestaltungsbeirat die Konzepte der 2-WE-Häuser in besonderem Maße prüft. Dabei werden insbesondere die Aspekte

- Gestaltung
- Nachhaltigkeit und
- Nutzungsflexibilität

berücksichtigt.

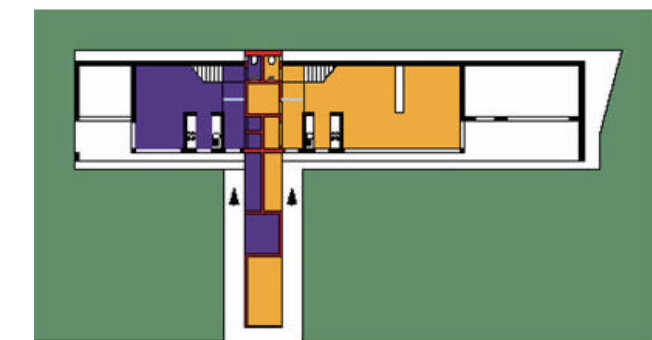
Gefragt sind individuelle Antworten auf die Frage "Wie wollen wir wohnen?". In der nachfolgenden Matrix sind die Kriterien aufgeführt, die zur Beurteilung von eingereichten 2-WE-Häusern durch den Gestaltungsbeirat genutzt werden.



*Bsp.: 2-WE-Haus in Vill (Österreich) mit gespiegeltem Grundriss und entspr. Freiraumgestaltung.
Arch.: Noldin / Noldin*



Kriterien	Entwurf	Ja	Nein
1 Grundriss:			
Spiegelung	Ist der Grundriss gespiegelt?	-	+
Verhältnis:	Unterscheiden sich die Grundrissverhältnisse der 2 Wohneinheiten? (s. nebenstehende Abb.)	+	-
Teilung:	Ist der Grundriss rein vertikal teilbar?	-	+
Eingänge:	Verfügt das Gebäude über einen gemeinsamen Eingang?	+	-
	Bei zwei getrennten Eingängen: haben die Eingänge zu den 2 WE unterschiedliche Identitäten? (s. nebenstehende Abb.)	+	-
Fassade:	Ist jeder WE ein angemessenes Belichtungsverhältnis / eine angemessene Fassadenfläche zugeteilt?	+	-
2 Freiraum:			
Orientierung	Sind die privaten Freiflächen wie z.B. Balkone, Terrassen, Sitzplätze u.ä. individuell nach den Himmelsrichtungen orientiert?	+	-
Verhältnis	Sind in der Außenanlagenplanung nicht einsehbare Rückzugsräume für beide Wohneinheiten berücksichtigt?	+	-
Gemeinschaftsflächen	Ergänzen Gemeinschaftsflächen und Sichtbezüge auf dem Grundstück das Angebot an rein privaten Freiflächen? (s. Abb. S.16, Doppelhaus in Vill/Österreich)	+	-
	Sind Retentionsflächen auf dem Grundstück gemeinschaftlich berücksichtigt?	+	-



Bsp.: 2-WE-Haus in Attnang-Puchheim (Österreich).
Arch.: Junger/Beer

4.5 Materialität, Farbe und Proportionen

Heutzutage gibt es keine zwingende Logik der (Bau-)Materialität mehr, die in der Vergangenheit für eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes unserer Städte gesorgt hat. Heute ist beim Bauen fast alles für fast jeden verfügbar. Zu Materialität und Farbe sollen trotzdem oder gerade deshalb für die neuen Wohngebiete auf dem Petrisberg keine Vorgaben gemacht werden. Sie als Bauherr sollen so viele Gestaltungsfreiheiten wie möglich haben, um Ihren persönlichen Traum vom Wohnen zu realisieren. Dabei ist es sicherlich entwurfsabhängig, mit welchen Materialien gestalterisch und ökonomisch der beste Effekt erzielt werden kann.

Insbesondere im Bereich Materialien und Farben sind viele gestalterische Fehlritte in Neubaugebieten auf die Unkenntnis dessen, was auf dem Nachbargrundstück stattfindet, zurückzuführen. Sprechen Sie sich deshalb mit Ihren zukünftigen Nachbarn oder deren Architekten ab! Die EGP unterstützt Sie hierbei durch frühzeitige Bauherrentreffen und bietet gerne den Rahmen für weitere informelle Bauherren- und Architektentreffen. Wenn die Pläne und Materialien nebeneinander liegen sieht meist jeder, dass gegebenenfalls ein anderes Material oder eine andere Farbnuance zu einem besseren Gesamtergebnis führt.

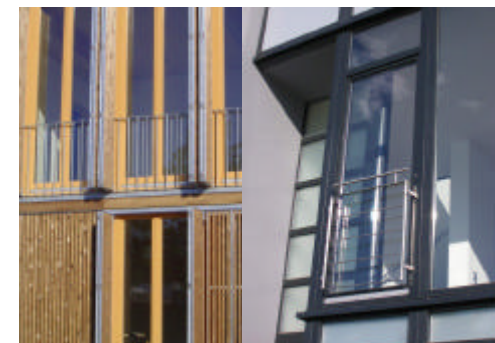
Zusätzlich zur Abstimmung in der Nachbarschaft ist ein „weicher“ Kontrollmechanismus sinnvoll. Deshalb ist es wichtig, über eine Bemusterung vor Ort oder durch eine Materialcollage im Planungsprozess die Zustimmung des Gestaltungsbeirates zu bekommen. Dieser wird mit darauf achten, dass die nebeneinander liegenden Gebäude keine sich störenden Fassadengestaltungen aufweisen.



Beziehen Sie bei Ihren Überlegungen zu Farb- und Materialwahl mit ein, dass Ihr Haus viele Jahrzehnte ansehnlich bleiben soll und nicht kurzfristigen Moden unterworfen sein sollte. Eine mit Bedacht und sachkundiger Beratung durch Ihren Architekten gewählte Farb- und Materialwahl trägt zum langfristigen Werterhalt Ihrer Immobilie bei und bewahrt Sie vor unnötigen Renovierungs- und Umbaukosten.



Materialien altern unterschiedlich. Manche Materialien sind „pflegeleicht“ – sie werden mit dem Alter und etwas Patina erst richtig schön oder büßen zumindest nicht an Attraktivität ein. Das trägt zur Werthaltigkeit Ihrer Immobilie bei.



Proportionen

Ähnlich dem Thema Material und Farbe gibt es – zum Glück – keinen Konsens mehr darüber, wie sich das Einfamilienhaus von heute darzustellen hat. Die bisher errichteten Gebäude auf dem Petrisberg präsentieren sich in einer attraktiven Vielfalt, die jedem Bauherren etwas bieten kann.

- 💡 Die Quartiere Birkenhain und Fliedergarten sind in erster Linie Einfamilienhausgebiete. Trotzdem sind die zweite Wohneinheit oder das kleine Büro erlaubt. Umso wichtiger ist es, bei der Erstellung größerer Gebäudevolumina darauf zu achten, dass sie in Bezug auf das Umfeld nicht aus dem gestalterischen Rahmen fallen. Es ist mit gekonnter Gestaltung und Gliederung der Fassade durchaus möglich, größere Gebäude weniger massiv erscheinen zu lassen, als sie tatsächlich sind (siehe auch Kapitel 4.4 Häuser mit zwei Wohneinheiten).
- 💡 Wichtig bei der Gestaltung der Baukörper bzw. der Fassaden ist ein klares Konzept, ein Leitgedanke des Entwurfes. Sollten Sie sich zum Beispiel für eine eher „klassische“ Hausform entscheiden, ist es sinnvoll auch die klassische, bewährte Proportion zu übernehmen.

Wird lediglich das Machbare an Volumen unter Ausreizung aller Vorgaben des Bebauungsplanes realisiert und mit unpassenden Gestaltungsmaßnahmen kombiniert besteht die Gefahr, dass Architektur mit zweifelhafter Qualität entsteht.







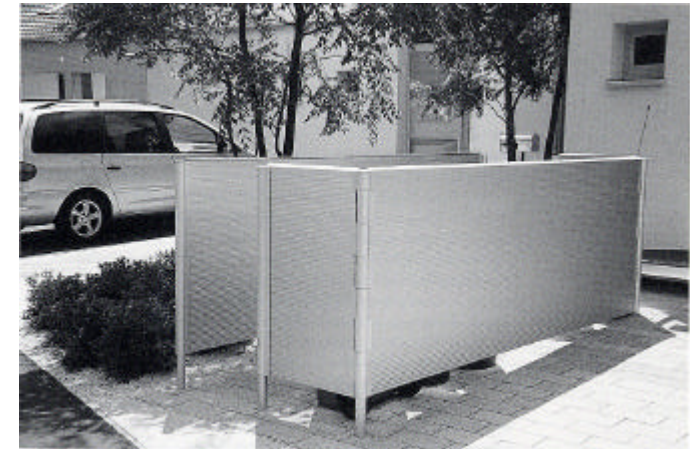
Auch „klassische“ Hausformen und Gestaltungselemente lassen sich modern interpretieren – wenn die „klassischen“ Proportionen berücksichtigt werden.



4.6 Nebengebäude, Anbauten, begleitende Baukörper

Nebengebäude werden häufig von Planern und Bauherren stiefmütterlich behandelt und erst wenn es zu spät ist, oder gar nicht, in das Planungskonzept integriert. Dabei steht und fällt mit ihrer Anordnung und Qualität auch die Attraktivität des eigenen direkten Umfeldes, meist die Eingangssituation. Daher an dieser Stelle einige Anregungen:

-  Haus und Nebengebäude stehen häufig in direktem räumlichen Kontext zueinander und werden als eine Einheit wahrgenommen. Achten Sie deshalb auch auf die adäquate Gestaltung von Garagen, Gartenhäuschen und Geräteschuppen. Ein gestalterisch minderwertiges Baumarktprodukt oder eine Fertiggarage von der Stange mögen zwar funktional ihren Zweck erfüllen, können aber selten neben individuellen, gestalterisch ansprechenden Bauwerken bestehen.
-  **!** Nebengebäude, Anbauten, begleitende Baukörper sind Bestandteil des einzureichenden Entwurfs und vom Gestaltungsbeirat zu prüfen. Die gestalterischen Ansprüche an Architektur und Freiraum auf dem Petrisberg sind zu berücksichtigen.
-  Nebengebäude können gut geeignet sein, in Ihrem Garten geschützte, sehr private Bereiche entstehen zu lassen. Als raumbildendes Element können sie zum Beispiel den Terrassenbereich wirkungsvoll vom Nachbargrundstück abschotten.
-  Ebenso können Anbauten und begleitende Baukörper auch an der Grundstücksgrenze platziert werden. Dort können sie zur Bildung der straßenseitigen Raumkante beitragen (s. auch Kapitel 5.4.2 - Übergang zwischen privatem Garten und öffentlichem Raum).



4.7 Gebäude und Grundstück – Wo ist der Beste Platz für Ihr Haus

Als Kaufinteressent auf der Suche nach einem Grundstück auf dem Petrisberg hat man die Qual der Wahl. Jedes Quartier hat seinen eigenen Charakter und jedes Grundstück seinen eigenen Reiz – sei es nun der Blick in das Tal, die idyllische Lage am Wald, die optimale Ausrichtung nach der Sonne oder die pfiffige topographische Überformung des Geländes, die ein Höchstmaß an Privatheit und ebener Fläche erzeugt. Die EGP steht Ihnen bei der Entscheidungsfindung gerne beratend zur Seite.

Haben Sie sich für ein Quartier und ein Grundstück entschieden, ergeben sich automatisch einige Rahmenbedingungen:

Die Lage der Erschließung, die Topographie und die Ausrichtung des Grundstücks werden für die individuelle Planung Ihres Eigenheimes eine entscheidende Rolle spielen. Sinnvoll ist es daher, sich zuerst für ein Grundstück zu entscheiden, bevor das Haus bis in das letzte Detail geplant wird.

Steht das Grundstück und damit die Rahmenbedingung fest, gibt es weitere individuelle Entscheidungen für den Bauherren zu treffen:

- 💡 Möchte ich verschiedene Gartenzonen rund um das Haus oder lieber eine Hauptgartenfläche dahinter?
- 💡 Wann möchte ich die Sonne auf der Terrasse unmittelbar am Haus haben?
- 💡 Brauche ich an heißen Sommernachmittagen einen schattigen Freisitz?
- 💡 In welchen Räumen möchte ich wann direkte Sonneneinstrahlung haben?
- 💡 Aus welchen Räumen möchte ich welche Blickbeziehungen zu Landschaft und Umgebung?
- 💡 Was für Nebengebäude benötige ich und in welchem Bezug zum Hauptgebäude sollen sie auf dem Grundstück angeordnet sein?



*Sonne? Schatten? Ausblick? Privatsphäre?
Am besten alles auf einmal!!!*

Anhand Ihrer Anforderungen, der Rahmenbedingungen, die sich durch den Bebauungsplan und das Grundstück ergeben, kann Ihr Architekt für Sie nun das optimale, Ihren ganz individuellen Bedürfnissen angepasste Haus planen.

Die Grundstücke und die Baufelder in den Quartieren Birkenhain und Fliedergarten sind so dimensioniert, dass Ihnen als Bauherr ein Höchstmaß an Flexibilität ermöglicht wird. Dennoch muss bei jeder Planung der eine oder andere Kompromiss gefunden werden. Haus und Terrasse, die sich mit der Sonne mitdrehen und stündlich aus jedem Zimmer andere tolle Ausblicke bieten, gibt es zwar schon (in Freiburg, Architekt: Rolf Disch/siehe nebenstehende Abb.), fallen aber eher unter die Rubrik wartungs- und kostenintensive Experimente.

Will man Ihre Möglichkeiten zum Erzielen des für Sie idealen Ergebnisses in die Metapher eines technischen Gerätes verpacken, dann stehen Ihnen 4 Schrauben zur Verfügung, an denen Sie drehen können, um zu Ihrer Traumimmobilie zu gelangen (sozusagen von der groben Einstellung bis zur Feinjustierung):

1. Die Entscheidung für ein Quartier (Fliedergarten, Birkenhain etc.)
2. Die Wahl des Grundstückes
3. Die Anordnung des Gebäudes und der Nebengebäude auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der Besonnungsverhältnisse, Freiraumproportionen und gewünschten Blickbeziehungen.
4. Die Anordnung der Nutzungen und Räumlichkeiten im Haus und der Terrassenbereiche um das Haus im Hinblick auf Belichtung und Ausblicke (Grundrissorganisation).

Um Ihnen Ihre Überlegungen ein wenig zu erleichtern und Sie für die vielen Möglichkeiten zu sensibilisieren, aus denen Sie mit einem guten Architekten Ihr persönliches Optimum generieren können, sind im Kapitel 5 Beispiele für die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück aufgeführt. Besonders in Hinblick auf die Verschattung des Grundstücks durch das eigene Haus und für die Verortung der unterschiedlichen Räume im Grundriss geben Ihnen diese Beispiele wichtige Hinweise, die sich auf Ihren individuellen Entwurf übertragen lassen. Bei weiterführenden Fragen stehen Ihnen natürlich neben Ihrem Architekten auch Fachleute der EGP mit Rat zur Seite.



*Das erste Haus, das sich mit der Sonne dreht:
„Heliotroph“ von Architekt Rolf Disch/Freiburg*

5. EIN PLATZ AN DER SONNE – WELCHES GRUNDSTÜCK EIGNET SICH FÜR WELCHES HAUS?

5.1 Grundstücke im mittleren Bereich W3

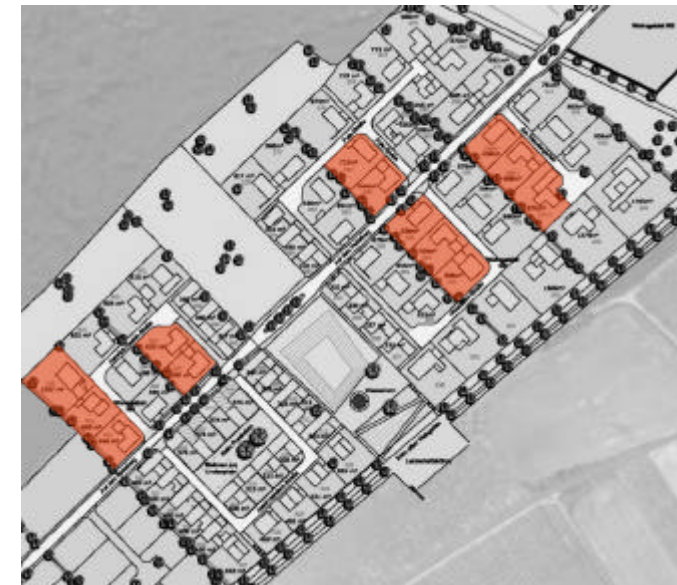
Das Wohnen in diesem Bereich zwischen den Wohnstraßen, die parallel zur Talkante bzw. zum Waldrand verlaufen, muss in zwei unterschiedliche Fälle unterteilt werden:

Fall A - Grundstücke **Erschließung von Nordwesten**

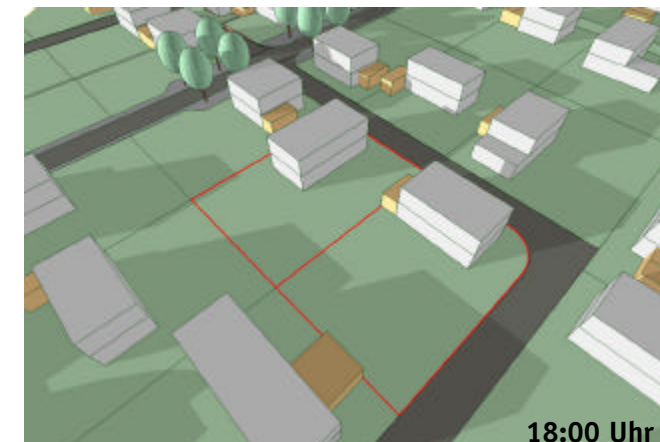
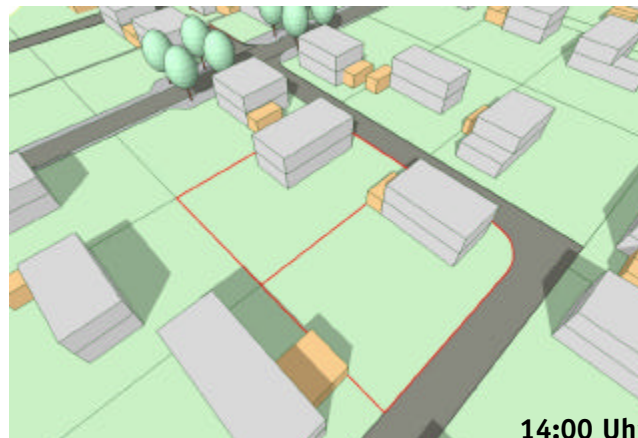
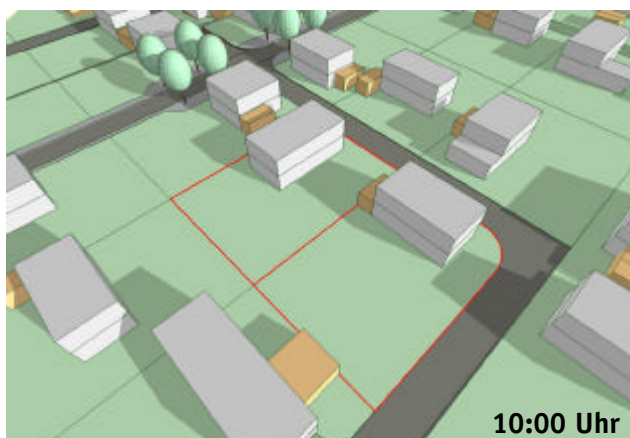
Fall B - Grundstücke mit **Erschließung von Südosten**

Fall A:

Die Grundstücke entlang der Wohnstraße mit **Erschließung von Nordwesten** haben sehr gute Besonnungsverhältnisse. Unabhängig von der Lage des Gebäudes im Baufeld ist die Gartenfläche nachmittags besonnt. Auch die Abendsonne kann im privaten Bereich des Gartens genossen werden. Sie können gut besonnte Gartenfläche maximieren, indem Sie ihren Hausgrundriss parallel zur Erschließungsstraße oder möglichst weit im Nordosten platzieren. Mit der Anlage Ihres Freisitzes über die südöstliche Hausecke erhalten Sie eine nahezu ganztägig besonnte Terrasse.



Fall A: Besonnungsverhältnisse der von Nordwesten erschlossenen Grundstücke am 21. September

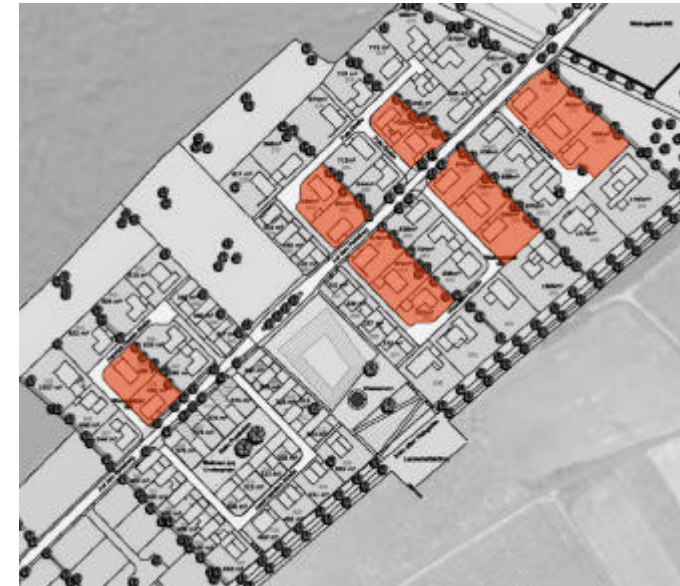


Fall B:

Bei den Grundstücken mit der **Erschließung von Südosten** kann es sinnvoll sein, das Gebäude im Bau-
fenster möglichst weit im Norden zu platzieren, sozusagen „mitten auf das Grundstück“. Hierdurch ent-
stehen rund um das Gebäude private Freiflächen mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Der Vorteil: man fin-
det zu jeder Tageszeit einen sonnigen Platz am Haus.

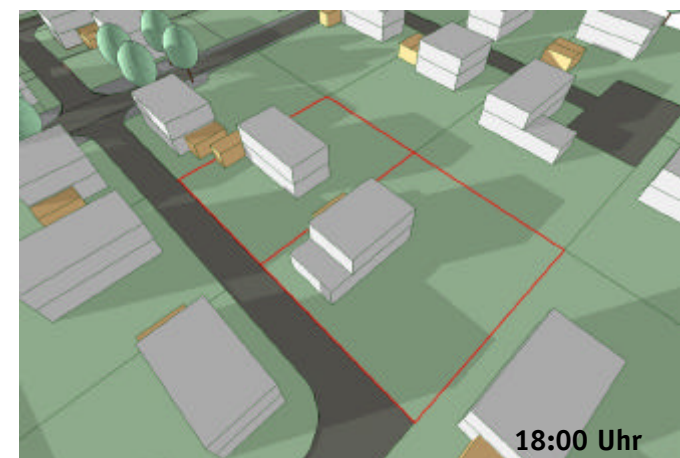
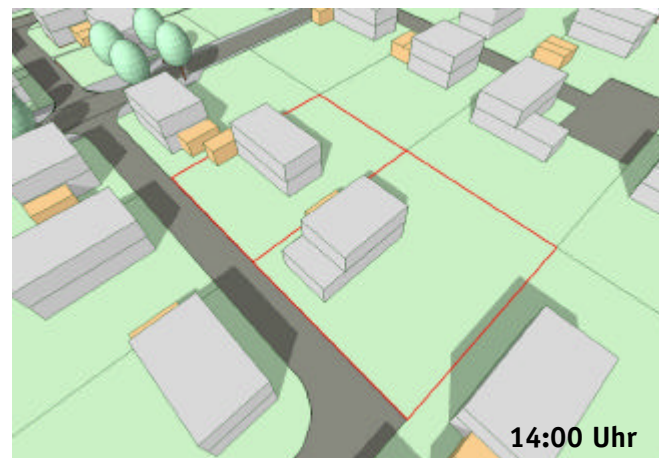
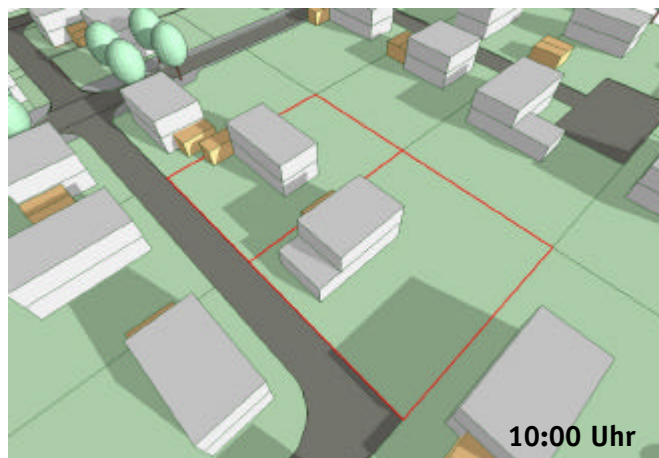
Die Platzierung des Gebäudes im Osten des Baufeldes bewirkt eine Vergrößerung des westlich orientier-
ten Gartenbereiches.

Besonders interessant für die Abendstunden: eine Dachterrasse auf einem eingeschossigen Gebäudeteil.



Fall B:

Besonnungsverhältnisse der von Südosten erschlossenen Grundstücke am 21. September (durchschnittlich langer Tag)



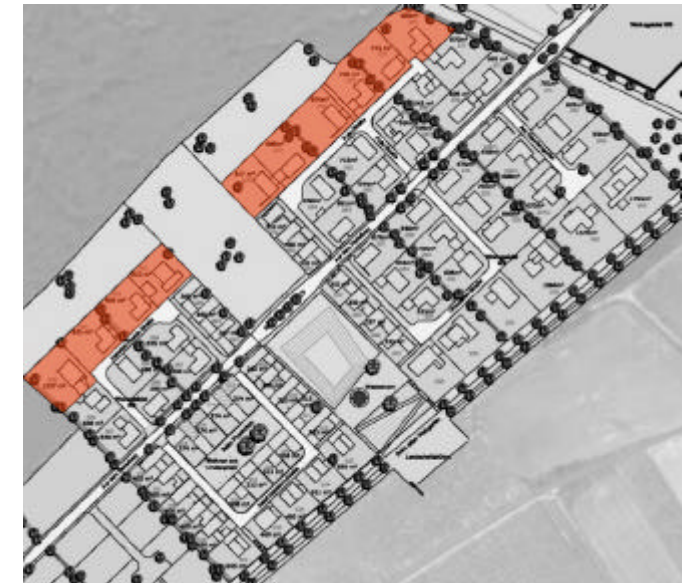
5.2 Grundstücke in den Randlagen W3

Birkenhain/Über den Wipfeln - Wohnen am Wald

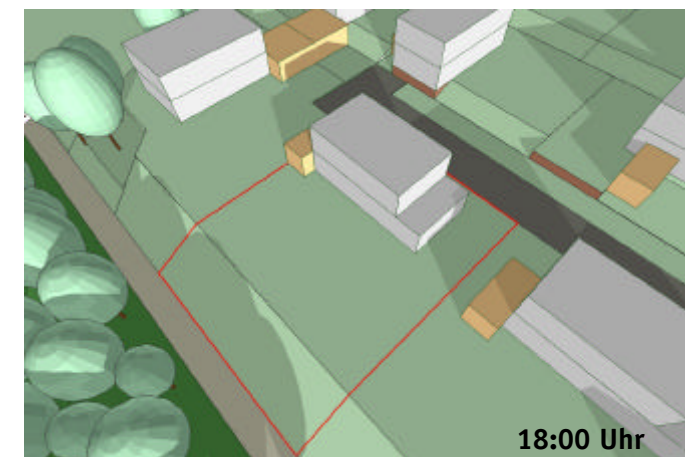
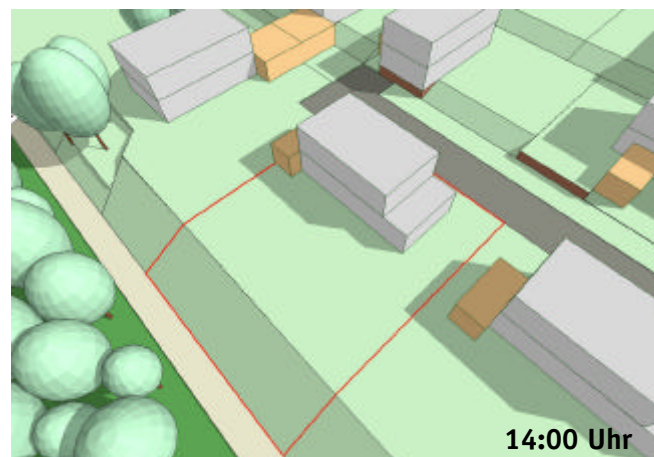
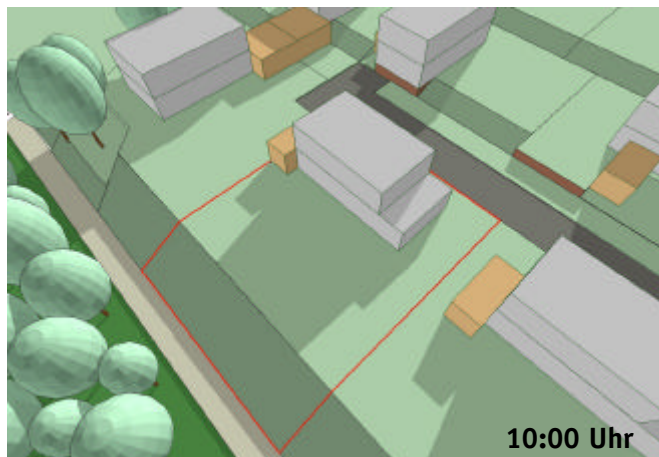
Für das Wohnen in dieser Lage gibt es zwei empfehlenswerte Varianten zur Anordnung des Hauses:

Variante 1 - Maximum Wald:

Sie schätzen den unmittelbaren Bezug zum angrenzenden Wald und möchten aus allen Wohn- und Individualräumen den kompromisslosen Blick ins Grüne genießen? Durch die **Anordnung des Hauses längs zur Wohnstraße** wohnen Sie in Richtung Nordwesten nahezu in den Wald hinein. Kein Haus verstellt Ihnen die Sicht, keine Straße trübt die Freude an der Natur. Die in den Übergangszeiten schattigeren Gartenbereiche lassen sich durch sonnige Dachterrassen/-gärten oder der Wohnstraße zugewandte Terrassenbereiche, die Ihrem Anwesen herausragende Individualität und Einmaligkeit verleihen, reizvoll ergänzen.



Variante 1: Besonnungsverhältnisse der Grundstücke am Wald - 21. September (durchschnittlich langer Tag)



Variante 2 - Maximum Sonne:

Die Anordnung des Baukörpers **im nordöstlichen Grundstücksbereich** ermöglicht eine große nach Südwesten orientierte Gartenfläche, ohne auf die Qualität des Wohnens am Waldrand zu verzichten. Zur Maximierung der Gartenfläche kann es sinnvoll sein, den Gebäudegrundriss nicht parallel, sondern senkrecht zur Straße auszurichten und den Stellplatz, das Carport, die Garage am nordöstlichen Grundstücksrand oder im Baukörper selbst unterzubringen. Daraus ergibt sich eine Garten- bzw. Terrassenseite, die ab dem späten Vormittag in vollem Sonnenlicht steht.

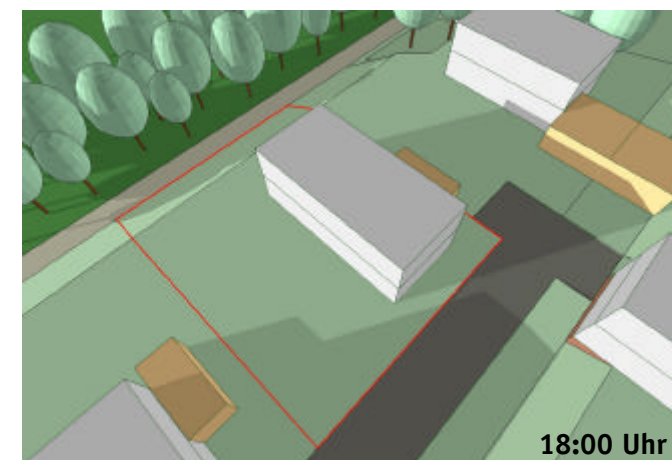
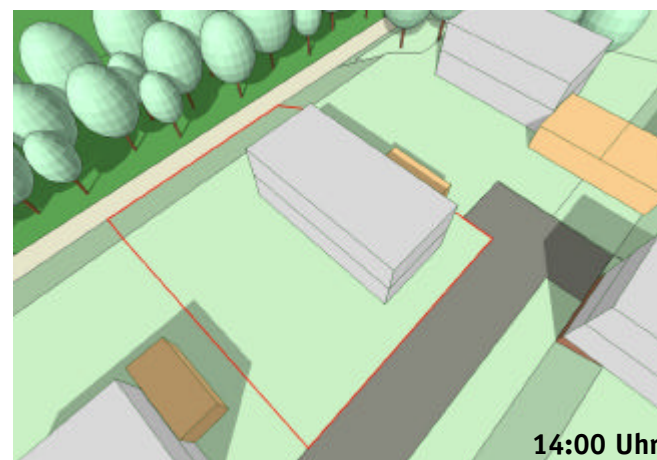
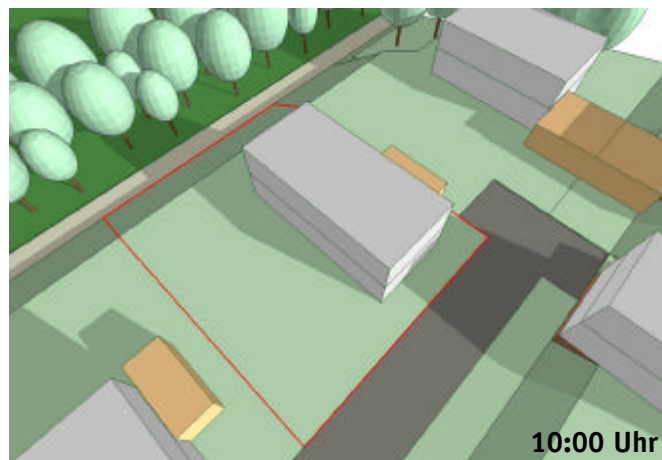


Beispiel Variante 1 – Maximum Wald



Beispiel Variante 2 – Maximum Sonne

Variante 2: Besonnungsverhältnisse der Grundstücke am Wald - 21. September (durchschnittlich langer Tag)



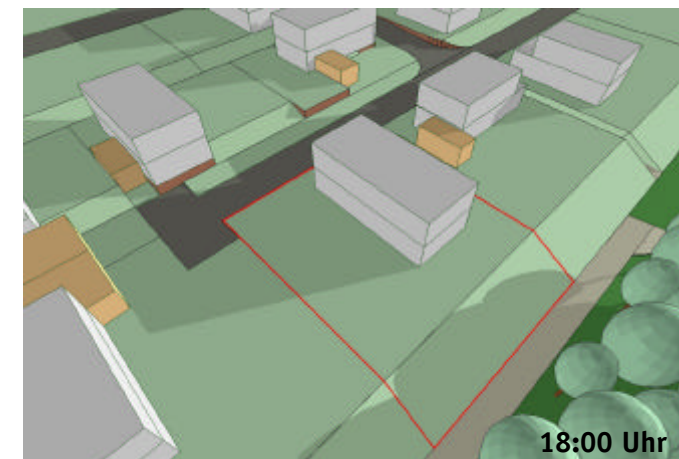
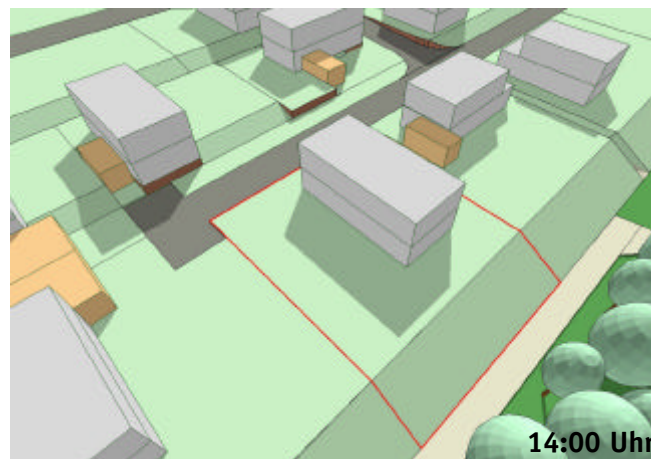
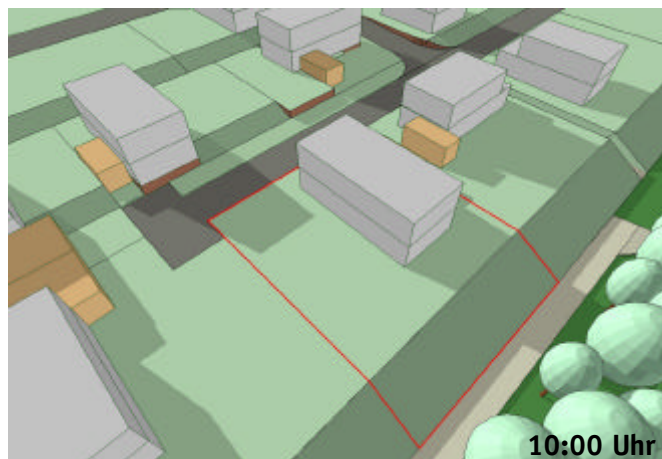
Von Platzierungen des **Hauptbaukörpers im Süden** der bebaubaren Grundstücksfläche sollte zumindest bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe abgesehen werden. In den Nachmittagsstunden kommt es zu Grundstücksverschattungen im Garten und Terrassenbereich. Wer die Morgensonne liebt und diese Variante deswegen bevorzugt kann, für den sonnigen Abend Abhilfe durch eine Dachterrasse schaffen.

Über die Hausecke ausgebildete Terrassenlösungen bieten zu den unterschiedlichen Tageszeiten gute Besonnungs- und Verschattungsmöglichkeiten – ganz nach Wunsch



Beispiel Variante 2 – Maximum Sonne

Das Haus im Süden des Grundstücks angeordnet- Besonnungsverhältnisse der Grundstücke am Wald - 21. September (durchschnittlich langer Tag)



Fliedergarten - Wohnen am Tal

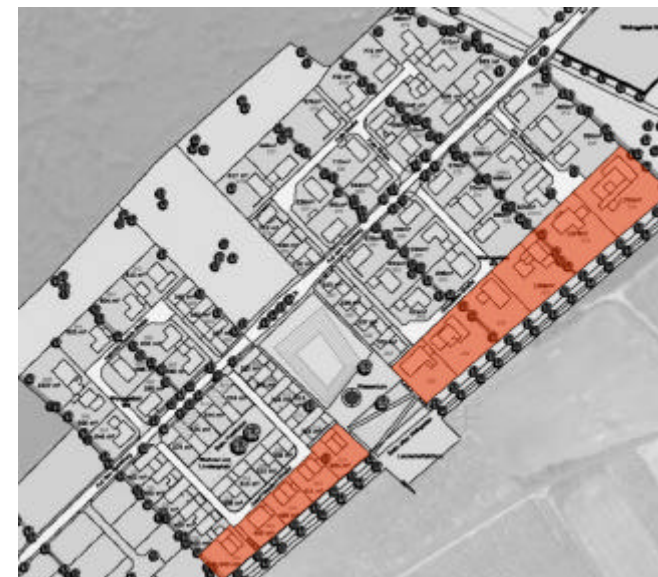
Für das Wohnen in dieser Lage gibt es **ebenfalls zwei empfehlenswerte Varianten zur Gebäudeanordnung:**

Variante 1 - Maximum Talblick:

Sie wollen das Maximum an Talblick und möchten aus allen Wohn- und Individualräumen den kompromisslosen Blick in die Ferne genießen? Durch parallele Anordnung des Hauses längs zur Straße haben alle im Südosten angeordneten Räume direkten Bezug zum Brettenbachtal. Ein möglichst weit im Süden oder sogar Südwesten vor dem Gebäude angeordneter Terrassenbereich verfügt neben dem Talblick auch in den späten Nachmittagsstunden über gute Besonnung.

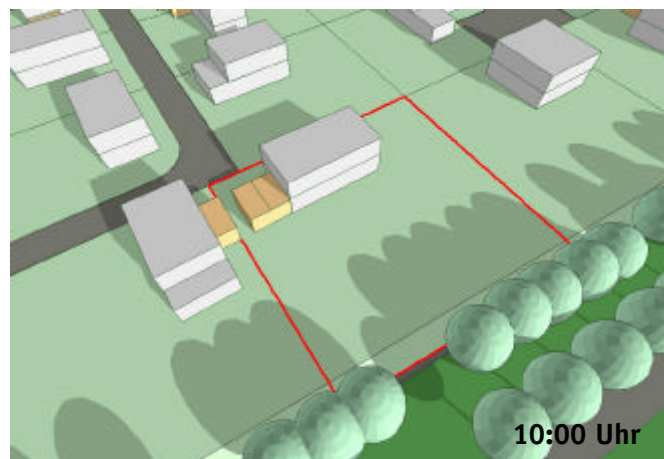


Blick in das Brettenbachtal

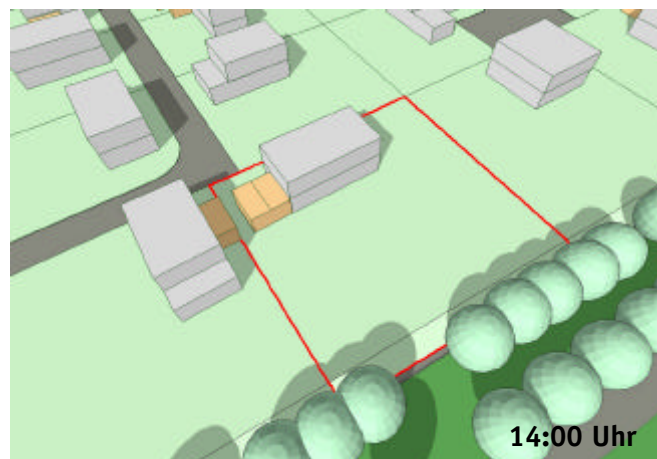


Variante 1: Besonnungsverhältnisse der Grundstücke am Talrand - 21. September (durchschnittlich langer Tag)

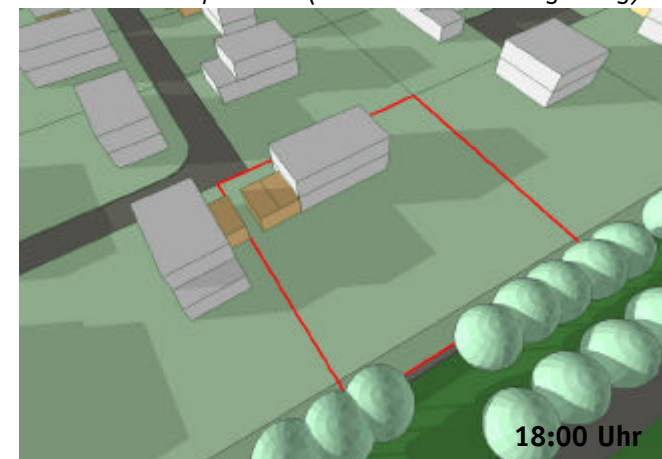
Wer diese Variante bevorzugt und trotzdem maximale Sonne genießen möchte, kann über eine Dachterrasse oder einen Freisitz, der einen gewissen Abstand zum Haus einhält einen zweiten Sitzplatz schaffen, der die Nachmittags-/Abendsonne nutzt und damit eine wertvolle Ergänzung bietet.



10:00 Uhr



14:00 Uhr



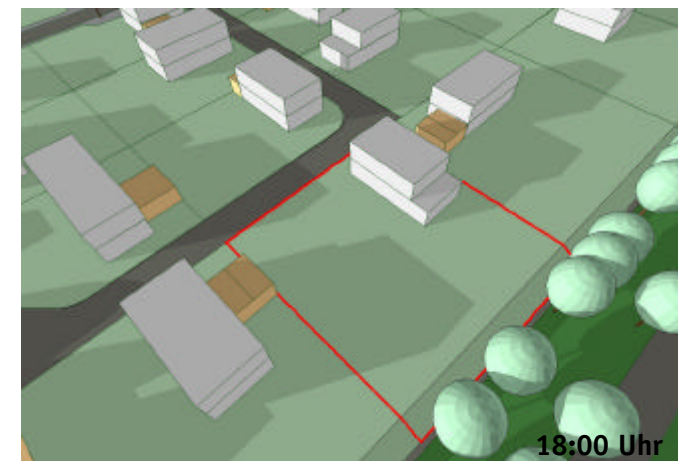
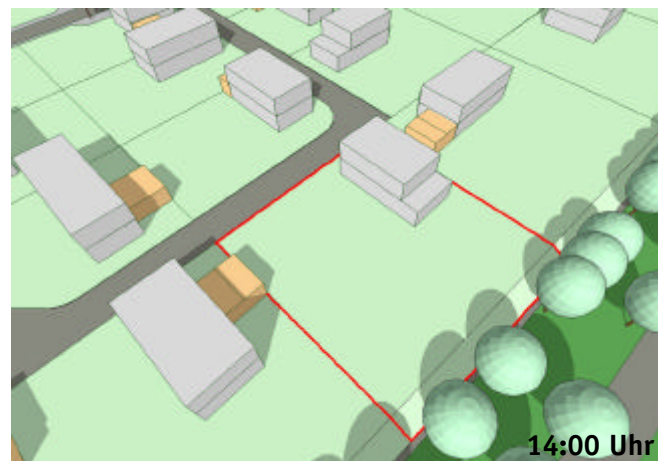
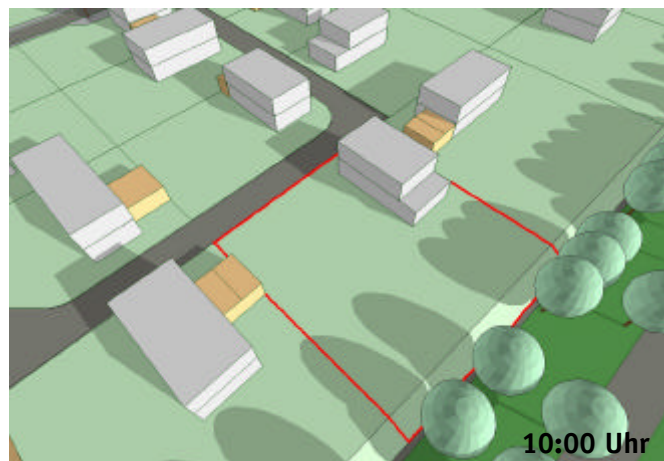
18:00 Uhr

Variante 2 - Maximum Sonne:

Sie wollen ein Maximum an Sonne in Kombination mit Ausblicken in das Brettenbachtal:

Die Anordnung des Baukörpers im nördlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht einen großen nach Südwesten orientierten Gartenbereich. Zur Maximierung der ganztägig besonnten Gartenfläche ist es sinnvoll, den Gebäudegrundriss nicht längs, sondern senkrecht zur Straße auszurichten und den Stellplatz, das Carport, die Garage am nordöstlichen Grundstücksrand oder im Baukörper selbst unterzubringen. In Folge erhalten Sie einen Garten/Terrasse, die vom Vormittag bis in die späten Abendstunden im vollen Sonnenlicht steht.

Variante 2: Besonnungsverhältnisse der Grundstücke am Talrand - 21. September (durchschnittlich langer Tag)



Von Platzierungen des Hauptbaukörpers im Süden der bebaubaren Grundstücksfläche sollte bei voller Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe abgesehen werden. Die Nachteile durch Grundstücksverschattung können in den späten Nachmittagsstunden erheblich sein. Wer die Morgensonne liebt und diese Variante deswegen bevorzugt, kann für den sonnigen Abend Abhilfe durch eine Dachterrasse schaffen

5.3 Umgang mit der vorhandenen Topographie

In den Quartieren „Wohnen im Birkenhain“, „Wohnen im Fliedergarten“ und „Wohnen über den Wipfeln“ herrschen unterschiedliche topographische Verhältnisse. Während das Gelände des Birkenhains ein sanftes Gefälle in Richtung Wald aufweist, schiebt sich der Fliedergarten plateauähnlich über das Brettenbachtal. „Wohnen über den Wipfeln“ bildet ein Plateau über dem Moseltal.

Die topographischen Verhältnisse werden von der EGP im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen so geschickt überformt, dass jedes Grundstück optimal genutzt werden kann.

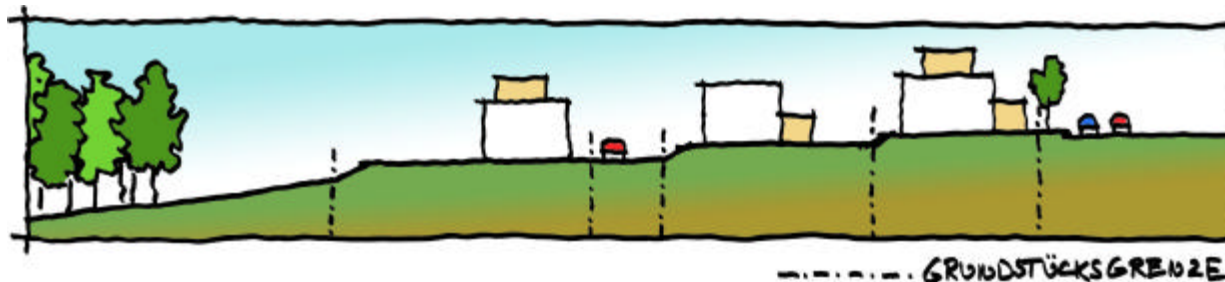
5.3.1 Umgang mit der Topographie im Birkenhain

Die Hanglage wird dazu genutzt, Ihnen Grundstücke auf Terrassen anzubieten: auf einer großen, ebenen Fläche ist Platz für Haus und Garten. Der Hang wird auf einem schmalen Stück Böschung abgefangen. Die Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken erlauben nicht nur schöne Überblicke, sondern vermittelt auch den Eindruck, dass die Nachbarbebauung weiter entfernt ist - kurzum ein Gefühl von Großzügigkeit. Das schafft mehr natürliche Distanz zum Nachbarn und somit Privatsphäre.



Terrassierter Garten

Geländeverlauf im „Birkenhain“



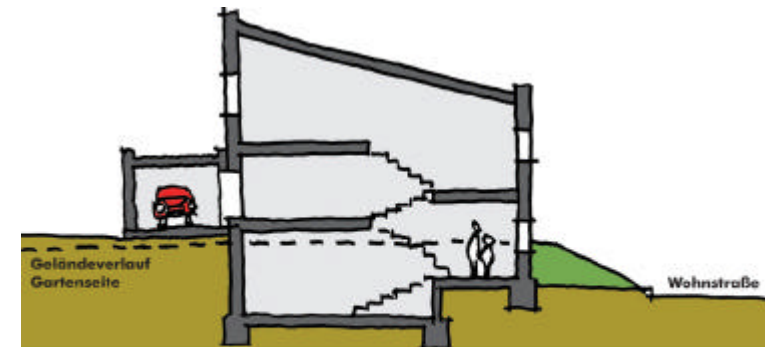
Es ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wenn Sie es wünschen auch auf unterschiedlichen Ebenen:

Schema Splitlevelkonzept im „Birkenhain“

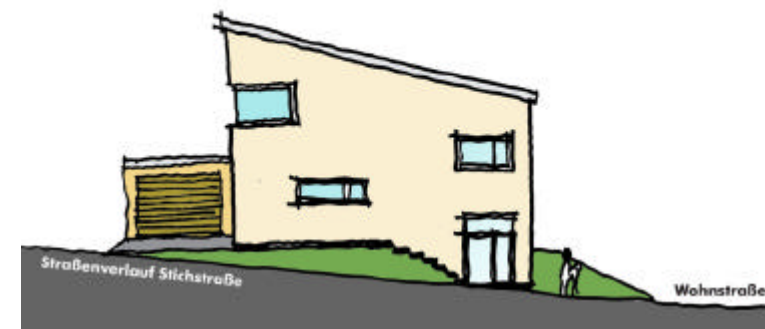
- ! Der klassische ebenerdige Garten. Hier ist alles möglich – auch Ballspielen auf der ebenen Rasenfläche.
- ! Warum nicht unter Einbezug der Topographie ein Splitlevel-Wohnkonzept umsetzen?
- ! Oder den Höhenunterschied für einen terrassierten Garten auf verschiedenen Niveaus nutzen?

Bei aller Gestaltungsfreiheit sollten jedoch ein paar Regeln beachtet werden:

- ! Steigungen im Gelände können prinzipiell mit Böschungen oder Mauern abgefangen werden (siehe auch folgende Seite). Ist ein fremdes Grundstück durch Ihre Geländemodellierung im Grenzbereich betroffen, gilt das Verursacherprinzip: Derjenige, der das Gelände verändert, sorgt mit geeigneten Abfangmaßnahmen dafür, dass durch sein Freiraumkonzept Nachbarn nicht beeinträchtigt werden.
- ! Garagen sollten im Bereich des Erdgeschosses separat oder im Gebäude mit der OKFF nicht tiefer als das angrenzende Niveau Wohnstraße angeordnet und nicht in den Kellerbereich gelegt werden (siehe auch Abb. rechts). Auf diese Weise wird vermieden, dass der Hauptbaukörper durch Abgrabungen, die dem gegebenen Geländeverlauf zuwiderlaufen, unnötig massiv wirkt.



Schnitt



Straßenansicht

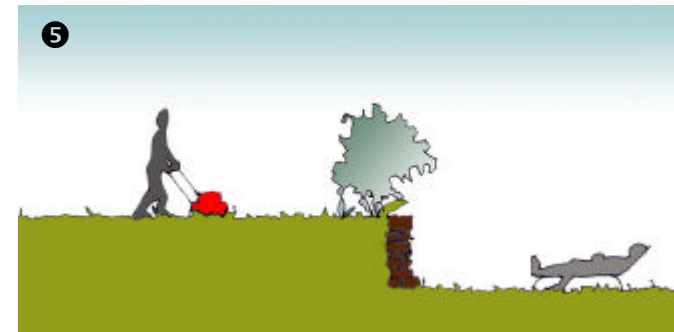


Garten mit verschiedenen Höhenniveaus

Die topographische Situation im Bereich Birkenhain bietet unterschiedlichste Möglichkeiten mit verschiedenen gestalterischen Qualitäten, wie Sie mit der Grenze im Böschungsbereich Ihres Grundstücks zum Nachbarn oder zur Straße umgehen können.

Abbildung 1 stellt sozusagen die kommunikativste Form und Ausgangssituation dar, die die Böschung als wahrnehmbares Gefälle im Gelände durch eine niedrige Bepflanzung betont, während Abb. 2 bis 5 verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten der Abgrenzung zum Nachbargrundstück mit unterschiedlich hohem Grün aufzeigen.

- 💡 Der Verzicht auf hohe Bepflanzung macht die Böschung erlebbar – besonders für Kinder im Winter. **1**
 - 💡 Klare Grenzen und doch die Blicke in die Ferne schweifen lassen - dazu Schutz vor Blicken von unten. **2**
 - 💡 Natürlich und wirkungsvoll – Büsche und kleinere Bäume bieten Sichtschutz ohne als Wand zu wirken. **3**
 - 💡 Die Hecke als klassischer Sichtschutz am Böschungsfuß – schafft Privatsphäre. **4**
 - 💡 Die Stützmauer schafft zusätzliche Nutzfläche und wird durch Bepflanzung wirkungsvoll ergänzt. **5**
- !** Böschungen und Höhenversprünge sollten wie beim Gebäudeentwurf auch innerhalb des Freiraumkonzepts frühzeitig berücksichtigt und angemessen planerisch eingebunden werden.



- ! Die Anschlusspunkte zu den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum sind dabei besonders zu beachten.
- ! Zäune sind nur in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zulässig. Sie passen nicht in ein Quartier mit parkartigem Charakter.
- 💡 Beispiele für den Umgang mit Höhenunterschieden im Gelände sind in den vorangegangenen Skizzen und auf dieser Seite dargestellt.
 - Die Anlage des Gartenniveaus auf verschiedenen Ebenen erzeugt charakteristische Gartenräume
 - Bauliche Anlagen wie Treppen oder Mauern fangen Höhenunterschied auf kleinstem Raum ab

Verschiedene Möglichkeiten der Böschungsgestaltung



Weitere reizvolle Möglichkeiten, die vorhandenen Höhenunterschiede auf Ihrem Grundstück zur Gestaltung ihres individuellen Freiraum- und Gebäudekonzepts im straßenseitigen Bereich zu nutzen, sind hier beispielhaft dargestellt:

Verschiedene Möglichkeiten der Gestaltung von Vorgartenbereichen ergeben sich durch die Geländeversprünge:

- So können Sie z.B. den Vorgarten entsprechend der vorhandenen Geländeform erhöht belassen, während die Garage von der Straße nahezu ebenerdig angefahren wird. Auf diese Weise entsteht ein sehr privater Vorgartenbereich, der dennoch über die Garagenzufahrt ebenerdig erreicht werden kann. So ist es möglich, den Garagenbau ebenerdig an das Erdgeschoss anzubinden ❶.
- Eine andere Möglichkeit ist, das Gelände im Vorgartenbereich dem Verlauf der Erschließungsstraße folgen zu lassen. Auf diese Weise erhält das Haus einen Sockelbereich, der Belichtungsmöglichkeiten für den Keller ermöglicht. Der Hauseingang kann in diesem Fall an die Gebäudeecke mit dem geringsten Höhenunterschied gelegt werden oder er wird über ein Podest mit Treppe erreicht ❷.
- Die Garage kann höhenversetzt zum Erdgeschoss in die grundstückseigene Böschung integriert werden ❸. Der Vorgartenbereich bleibt erhöht und wird über Treppen oder Rampen erreicht. Diese Lösung bietet sich für Bauvorhaben an, die eine private Freifläche/Terrasse zur Straßenseite hin orientieren. Besonders für Grundstücke, die von Südwesten erschlossen werden, ist dies eine interessante Alternative ❹.



5.3.2 Umgang mit der Topographie im Fliedergarten

Das Quartier „Wohnen im Fliedergarten“ weist ein minimales Gefälle Richtung Brettenbachtal auf, das sich aber auf dem einzelnen Grundstück nicht bemerkbar macht. Die großzügigen Grundstücke und einmaligen, talseitigen Ausblicke über die Weinberge hinweg in Richtung Brettenbachtal ermöglichen vielfältige, individuelle und hochwertige Wohnsituationen auf ebener Fläche.

Eine Ausnahme in der sonst ziemlich ebenen Fläche bilden die Grundstücke am Talrand. Sie verfügen über eine Böschung Richtung Tal. Schon eine niedrige Anpflanzung in Form von einer Hecke, Büschen oder Stauden – nicht höher als ein Meter – verschafft den Hausbewohnern auf dezente Weise Abstand zur angrenzenden Promenade. Damit ist Privatsphäre hergestellt, ohne den eigenen Blick in das Brettenbachtal zu beeinträchtigen.



5.3.3 Umgang mit der Topographie „Über den Wipfeln“

Das Quartier „Wohnen über den Wipfeln“ ragt als Plateau ausgeformt über die Baumkronen des angrenzenden Waldes. Minimales Gefälle, das aus entwässerungstechnischen Gründen notwendig ist, macht sich auf dem einzelnen Grundstück nicht bemerkbar. Die Nähe zum Wald und die großzügigen Grundstücke und einmaligen, talseitigen Ausblicke über die Wipfel hinweg in Richtung Moseltal, ermöglichen vielfältige, individuelle und hochwertige Gebäude- und Gartenkonzeptionen in der Ebene.

Lediglich die exklusiven Grundstücke am westlichen Rand des Quartiers verfügen über eine Böschung Richtung Moseltal. Schon die Dimension der Böschung, die sich im öffentlichen Grünraum fortsetzt verschafft den Hausbewohnern auf natürliche Weise Abstand zum angrenzenden Waldwanderpfad und damit Privatsphäre, ohne den eigenen Blick in die Wipfel und das Moseltal durch Sichtschutzmaßnahmen verstellen zu müssen.



5.4 Wohnen im Grünen – öffentliche und private Freiflächen

5.4.1 Grüne Finger

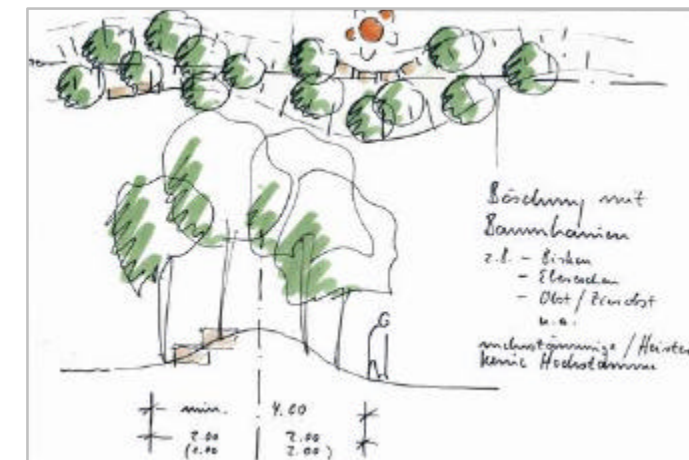
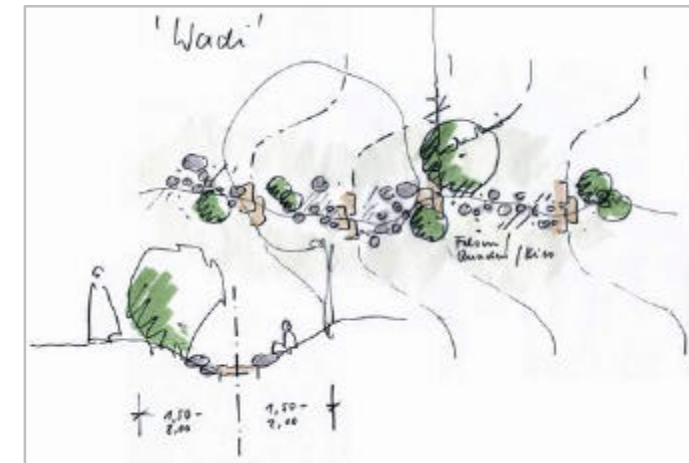
Eine Besonderheit und Qualität der Wohnbauflächen auf dem Petrisberg ist ihre enge Verzahnung mit der Landschaft. Baufelder sind von der Landschaft „umspült“, Gärten und Grünstrukturen mit Bäumen und Sträuchern durchdringen die Quartiere. Sie geben dem Bild der Gebäude einen Rahmen, der sie wiederum in die umgebende Kulturlandschaft einbindet.

Diesen Rahmen bilden innerhalb der Baufelder die so genannten „Grünen Finger“. Sie vereinen sich bildhaft zur gemeinsamen Hand, die Halt gibt und verbindet.

Als Anregung können die Planungen und ersten Umsetzungen im Wohngebiet W1 dienen, die beispielhaft nebenstehend dargestellt sind.

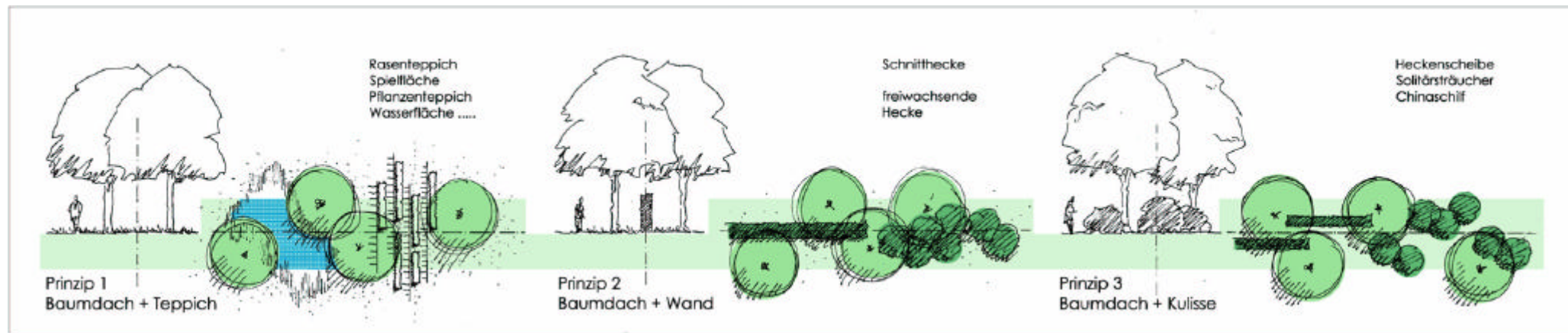
Die Grünen Finger als landschaftsgestalterisches Element sind auch als Angebot entwickelt, neuartige Formen von Übergängen zwischen privaten Gärten entstehen zu lassen. Hintergedanke dabei ist - neben den kommunikativen Aspekten-, zum einen im Wohngebiet nach Möglichkeit auf Zäune zu verzichten und zum anderen nachbarschaftliche Synergien in Bezug auf Gartenanlage und Pflege zu generieren.

Wie die Vorzonen der Gebäude im Übergangsbereich zwischen privatem Grund und öffentlicher Straße nehmen auch die rückwärtigen Bereiche im privaten Garten eine Sonderstellung ein: während der Straßenraum den unmittelbar adressbildenden Eingangsbereich Ihres Hauses darstellt und auch die direkte nachbarschaftliche Kommunikation ermöglicht, ist der hintere Gartenbereich für Erwachsene eher Rückzugsraum, für Kinder Entdeckungsraum. Nach gemeinsamen Kriterien gestaltete Grünräume sind dabei nicht nur ein verbindendes Geflecht, sie erschließen den Bewohnern einen weiteren Aktionsraum. Bereits im gemeinsamen Abstimmungsprozess kommt ihr besonderer Wert zum tragen: Garten- und Nutzungskonzepte werden aufeinander abgestimmt, vielleicht sogar gemeinsam entwickelt, Überflüssiges vermieden, Nachbarschaften gefestigt und Nutzwert erzeugt. Mit der Pflanzung von 2 oder 3 hochstämmigen Laubgehölzen lassen sich nebenbei in diesem Rahmen auch die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Anpflanzung von Bäumen erfüllen.



Wenn viele Nachbarn „mitspielen“, entsteht so auf der Grundstücksgrenze in kurzer Zeit ein schützender und Schatten spendender Baumhain. Zum Wohnhaus hin verbleibt genügend Raum zur individuellen Gestaltung.




Die EGP hat eine gleichartige Gemeinschaftsaktion bereits im Wohngebiet W1 im Sinne der Bewohner organisatorisch und finanziell unterstützt. Aus den hierbei gemachten positiven Erfahrungen zum Thema Grüne Finger kann das Wohngebiet W3 profitieren. Ob und wie diese Idee realisiert werden kann, hängt maßgeblich von der Zustimmung und vom Beitrag jedes Einzelnen ab. Es handelt sich daher um ein Angebot an die Bauherren, keinesfalls aber um eine Verpflichtung.



5.4.2 Übergang zwischen privatem Garten und öffentlichem Raum

Die ruhigen Stichstraßen, die das Wohngebiet erschließen, sind mehr als nur die reine Zufahrt zu Ihrem Grundstück. Großzügig gestaltete Übergangsräume zwischen der Straße als Erschließung und den privaten Grundstücken bieten den Rahmen für facettenreiche Nutzungsmöglichkeiten. An die Verkehrsflächen schließen direkt die privaten Grundstücke an. Eine gestalterische Aufwertung des Vorgartenbereiches hat demnach unmittelbare Auswirkungen auf das Straßenbild und trägt maßgeblich zu Adressbildung und Ambiente des Quartiers bei.

Das Bild der Straße ist somit immer auch Ergebnis der jeweiligen individuellen Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen aller Anwohner. Diese können recht unterschiedlich ausfallen. Ob Zugang, (Ab-)Stellplatz, Vorraum, Distanzfläche, Spielplatz, Schmuck oder ungenutzte Restfläche – die Hausvorzone vermittelt den ersten Eindruck, und der ist bekanntlich prägend. Dabei spielt die Gestaltung der unmittelbar angrenzenden nachbarlichen Flächen eine große Rolle. Einer Umsetzung, die nach gemeinsamen Gestaltungsgrundsätzen erfolgt, kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Auch hierbei sind die Bauherrentreffen ein hilfreiches Mittel zur Abstimmung in der Nachbarschaft.

-  Gewünscht wird eine qualitativ hochwertige, ausdrucksstarke und harmonische Gestaltung der Vorzonen zwischen den Häusern und der Straße. Klare Raumkanten bilden einen angenehmen Straßenraum. Ihr Wohngebäude rückt nah an die Straße und fasst so den Raum. Sollten Sie eine Abgrenzung zur Straße wünschen, ist dies durch eine schlichte Mauer oder Hecke möglich. Ziel ist es in erster Priorität, den engen Straßenraum durch offene Gestaltung Ihrer Vorzonen bis zum Haupt- und Nebengebäude zu ergänzen bzw. in zweiter Priorität durch die Abgrenzung klare gemeinsame Raumkanten zu formulieren.
-  Bei Nachbargrundstücken auf unterschiedlichem Höhenniveau verlangt der Anschluss an die Straße gemeinsame Entscheidungen. Durch Abstimmung in einem frühzeitigen Planungsstadium lassen sich Übergänge aufeinander abstimmen und komplizierte Grenzgestaltungen – z.B. bei angrenzenden Garagen und Zufahrten - vermeiden.
-  Sinnvoll ist es, sich auch in Bezug auf Material bzw. Pflanzung mit den Nachbarn abzustimmen, um ein klares Bild zu erzielen. Daher formulieren Sie Ihre Vorstellungen zu diesem Bereich bereits frühzeitig im Planungsprozess. Soweit vorhanden sollten Sie Planungen Ihrer Nachbarn in Ihre Konzeptentwicklung integrieren. So kann vermieden werden, dass beispielsweise unterschiedliche Hecken- oder Mauerarten

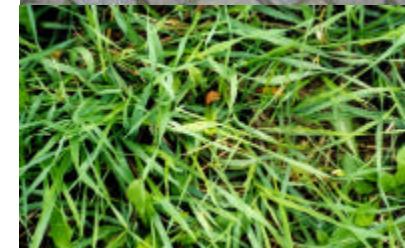


- kurz aufeinander folgen. Auch hierbei gilt: Weniger ist mehr, denn wenn der Wunsch nach größtmöglicher Individualität nicht schon die Vorgärten dominiert, kommt der Charakter Ihres Hauses wesentlich besser zur Geltung.
- ! Eine straßenseitige Abschirmung Ihres Grundstücks kann nur durch eine raumbildende Kante auf maximal 2/3 der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze bis 1,80 m Höhe (z.B. als Mauer, Verlängerung der Hauswand oder geschnittene Hecke) erfolgen.
- 💡 Bedenken Sie frühzeitig einen geeigneten Standort für Müllbehälter. Eine Abstimmung mit Ihren Nachbarn kann hilfreich sein.
- ! Entwurfsgedanken zur Gestaltung der Vorzone sind mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.



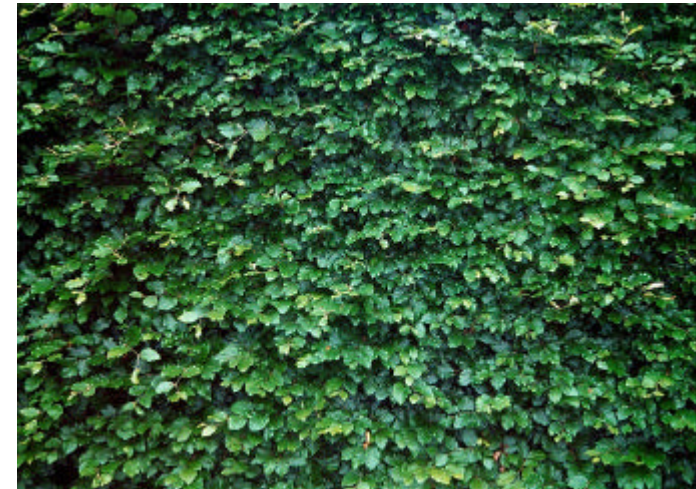
5.4.3 Erschließung des Grundstücks - Zufahrt

- 💡 Empfohlene Materialien für Wegebelaäge sind:
 - o Natursteinpflaster,
 - o Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz,
 - o Pflasterklinker,
 - o wassergebundene Oberflächen.
 - o Kies
- 💡 Bei entsprechender Verlegung, z.B. großfugig als Rasenpflaster, können weniger beanspruchte Bereiche wasserdurchlässiger gestaltet werden. Dies wirkt sich positiv auf die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück aus (siehe auch Kapitel 5.4.5).



5.4.4 Privater Freiraum – der Garten

- 💡 Das Aussehen des privaten Gartens bleibt Ihrer Gestaltungsfreiheit überlassen. Dabei empfehlen wir Ihnen, für die Gartenplanung einen Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen.
- 💡 Für den Freiraum sollte ein schlüssiges Gesamtkonzept erstellt werden, das z.B. Aussagen
 - o zur Gestaltung und Zonierung (z.B. private oder einsehbare, zurückgezogene oder nachbarschaftliche Bereiche, Raum für Ruhe, Platz zum Spielen u.ä.)
 - o zum Umgang mit Höhenunterschieden im Grundstück, in Verbindung mit dem Gebäude und im Anschluss an die Nachbargrundstücke
 - o und nicht zuletzt zur Bepflanzung des Gartens enthält.
- 💡 Zusätzlich zu den unten aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans sind Erdanschüttungen und Abgrabungen rund um das Gebäude nicht erwünscht und vor allem straßenseitig zu vermeiden.
 - ! Abgrabungen sind nur zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrundstücken unter Berücksichtigung des Geländeanschlusses zum Nachbarn bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m möglich.
 - ! Zu Nachbargrenzen und zur freien Landschaft hin sind Einfriedungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nur mittels Laubgehölzen zulässig. Zäune sind im Hinblick auf die angestrebte Großzügigkeit im Wohngebiet nur als innenliegende Zäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zugelassen.



Verschiedene Möglichkeiten der Grundstückseinfriedung mittels Laubgehölzen

5.4.5 Versiegelung / Entwässerung

Jede neu bebaute Fläche verändert den natürlichen Wasserhaushalt. Dort, wo vorher Wasser ungehindert im Boden versickern konnte, fließt es nun an der Oberfläche talwärts. Die Gefahren von Hochwasser und die negativen Folgen absinkender Grundwasserspiegel haben den Gesetzgeber veranlasst, eine angemessene Vorsorge im Landeswassergesetz festzuschreiben: Das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auch dort zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

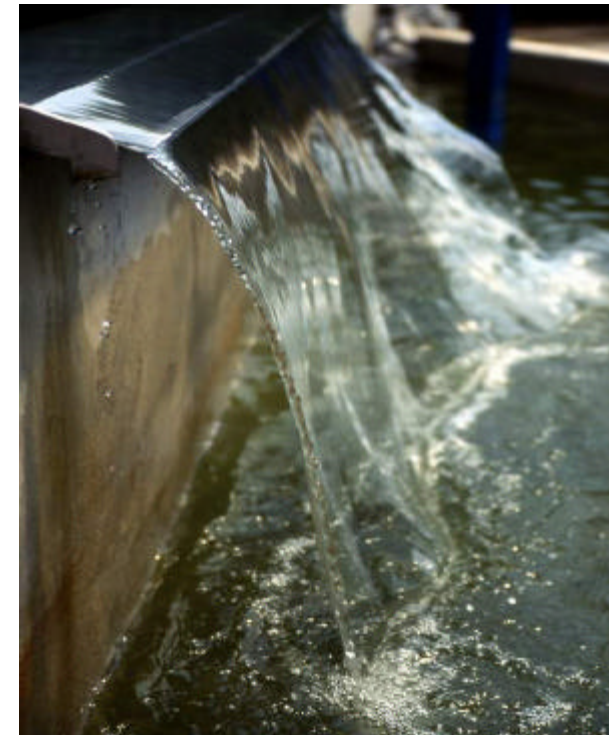
Auf dem Petrisberg kommen hierbei zwei Strategien zum Einsatz: Zu einem großen Teil erfolgt die Ausweisung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung in den öffentlichen Grünflächen in Form von großflächigen, gestalteten Mulden, heute wesentlicher Bestandteil der Parkanlagen der ehemaligen Landesgartenschau.

Weiteres Rückhaltevolumen und ein damit verbundener Flächenanteil wird auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Sein Umfang bemisst sich nach versiegelter Grundstücksfläche und Versiegelungsgrad. Je m² voll versiegelter Fläche (z.B. Dachflächen, Beton, Asphalt) sind durchschnittlich 30 l Rückhaltevolumen auf dem Grundstück zu berücksichtigen. Wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. begrünte Dachflächen, Pflasterbeläge, Kiesflächen) mindern den Rückhaltefaktor analog zu ihrer Wasserdurchlässigkeit. Unversiegelte Gartenflächen sind für die Ermittlung ohne Auswirkung.

Beispielrechnung

	Fläche	Faktor	wirksam	Volumen
Grundstücksfläche: 750 m ²				
Gebäudegrundfläche, voll versiegelt	140 m ²	1,0	140 m ² x 30 l	4.200 l*
Garage mit Extensivbegrünung (Schichtaufbau < 10 cm)	40 m ²	0,5	20 m ² x 30 l	600 l
Garagenzufahrt, Hauseingang, Terrassen, Wege (z.B. Pflaster mit offenen Fugen)	80 m ²	0,5	40 m ² x 30 l	1.200 l
Gartenfläche	490 m ²	0,0		0 l
Notwendiges Rückhaltevolumen				6.000 l

* eine intensiv begrünte Dachfläche (Schichtaufbau > 10 %, Faktor 0,3) reduziert diesen Wert um 70 % !

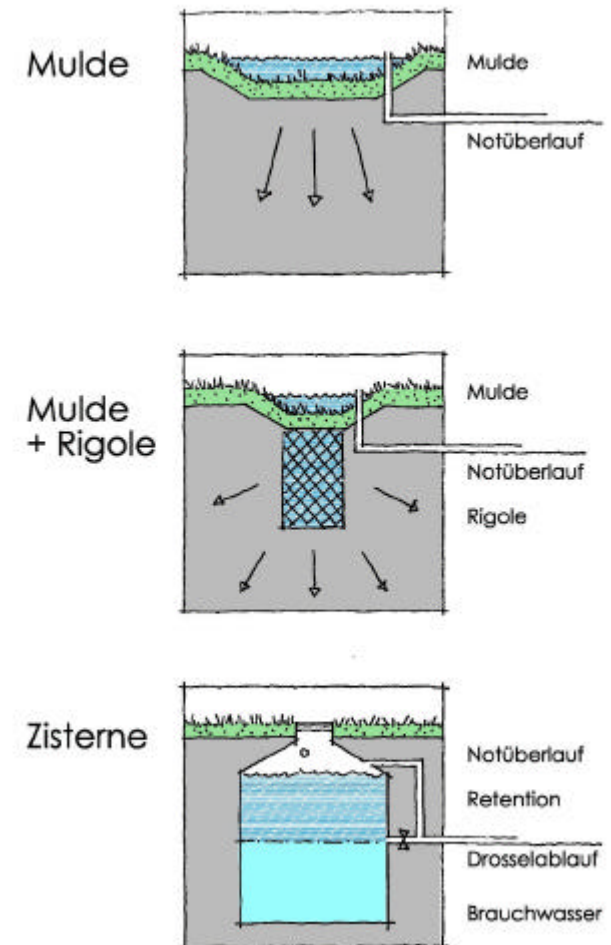


Zur Ausgestaltung von Rückhaltung und Versickerung bieten die Festsetzungen des Bebauungsplanes drei Varianten:

Versickerungsmulden: Diese sind bis zu 30 cm tief auszubilden und dauerhaft flächig zu begrünen, um die Versickerung durch belebte Bodenzonen zu ermöglichen (in der Beispielrechnung entspricht diese Ausführungsart einer Muldenfläche von 20 m²).

Mulden-Rigolen: Hierbei wird der Rückhalteraum unterhalb der Erdoberfläche erstellt, entweder in grobkörnigen Kiespackungen (Speichervolumen ca. 30%) oder in speziellen, vliesumhüllten Kunststoff-Wabengittern (Speichervolumen ca. 95 %). Auch hierbei gilt: Das Regenwasser muss über die belebte Bodenzone in Mulden diesem Versickerungsraum zugeführt werden. Jedoch kann die Dimensionierung dieser Mulde hierbei entsprechend kompakt ausfallen.

Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen: In Kombination mit einer Regenwassernutzung können entsprechend größere Zisternen errichtet werden, die dadurch über zusätzliches Speichervolumen verfügen. Diese Zusatzmenge wird über einen kontinuierlichen, gedrosselten Abfluss dem Regenwasserkanal zugeführt, so dass das Volumen beim folgenden Regenereignis wiederum als Speicher zur Verfügung steht.



! Die Anlagen sind so zu konzipieren, dass Nachbargrundstücke durch deren Abfluss nicht beeinträchtigt werden. Alle vorweg beschriebenen Entwässerungseinrichtungen erhalten deshalb einen Notüberlauf an das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz (ggfs. mit Rückstauklappe). Hierzu sind bereits mit der öffentlichen Erschließung auf alle Grundstücke entsprechende Kanalanschlüsse verlegt.

! Der Nachweis zu Art, Dimensionierung sowie zur Lage des gewählten Rückhaltesystems ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Entwässerungsantrag darzustellen.

💡 In Abhängigkeit von der Höhenlage der Zu- und Abflüsse sowie der Topographie des Geländes sollten die Rückhalteflächen sorgfältig geplant und frühzeitig auf die Nutzbarkeit und Gestaltung der Gartenanlage abgestimmt sein.

💡 Hierbei können diese Flächen in vielerlei Form in ein Gartenkonzept integriert sein. So sind Rasenflächen derart formbar, dass ein Teil der Fläche zeitweise überstaut werden



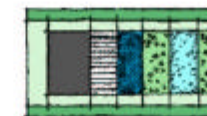
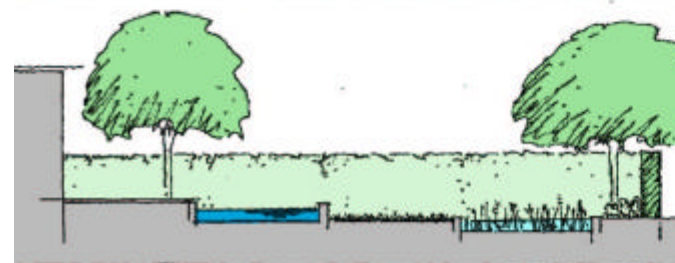
Begrünte Mulde
am Grundstücksrand



Überstauter Gartenteich



Gemuldete Rasenfläche



Terrassengarten

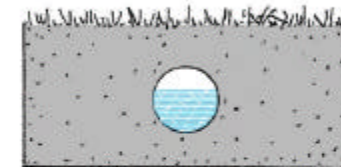
- kann. Mulden können - je nach Gartenkonzeption - in organischer Form, mit Gräsern, Sumpfpflanzen und Schilf bepflanzt, vielleicht mit Steinsetzungen versehen oder auch als architektonisches Becken gestaltet sein. Ein Gartenteich oder Wasserbecken mit dauerhaftem Wassereinstau kann so konzipiert werden, dass zusätzlich Regenwasser angestaut wird und über die begrünten Uferbereiche versickert (dieses Prinzip wurde z.B. beim Wasserband am Wissenschaftspark angewandt).

! Grundsätzlich ist ein Grenzabstand von mindestens 2 Metern, sowie ausreichende Distanz zu Gebäuden (in der Regel das 1,5-fache der Fundamenttiefe) zu berücksichtigen.

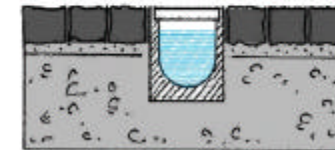
💡 Bei geeigneter Topographie können Nachbarn die Anlage gemeinsamer Mulden vereinbaren und so die Ausnutzung ihrer Gartenfläche optimieren.

! Ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ist aber in jedem Fall von allen Grundstücken aus zu ermöglichen.

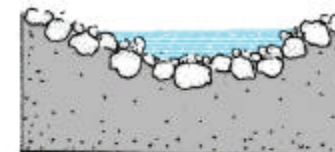
Wasserführung auf dem Gelände



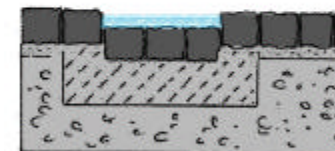
Rohrleitung
(unterirdisch)



Kastenrinne



"Bachlauf"
Kiesmulde
(sickerfähig)



Pflasterrinne
(Gartenweg)

Grundsatz: oberflächennahe Wasserführung
vermeidet tief liegende Sickermulden

6. Impressum

Herausgeber:

EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH
Belvedere 1
54296 Trier
Tel.: 0651 – 43680 0
Fax: 0651 – 43680 21

kontakt@petrisberg.de
www.petrisberg.de



Erstellt in Zusammenarbeit mit:

GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH
Nell-Breuning-Allee 8
66115 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 9762 102
Fax: 0681 – 9762 120



info@giu.de
www.giu.de

