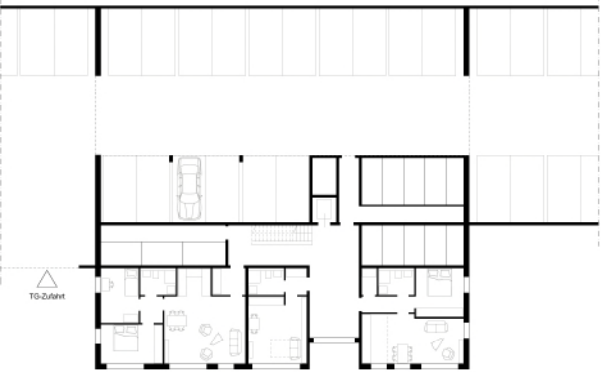
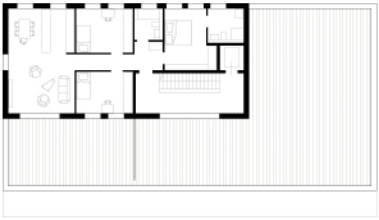




Schwarz-Grün-Plan 1:2500



Mehrfamilienhaus - Beispielgrundriss
EG mit TG(im Hang) 1:200



Mehrfamilienhaus - Beispielgrundriss
DG 1:200

Konzept - „Ein Baugebiet wird fertig gebaut...“
Im landschaftlich geprägten Umfeld mit einer deutlichen Topografie bezieht sich die vorgeschlagene städtebauliche Konzeption auf die Grundstruktur der vorhandenen Bausubstanz (Bühl I und II). Sie reagiert auf besondere Weise auf die vorgefundene Topografie. Mit einem robusten Grundsystem von Erschließungsbereichen (Fortführung der Römerstraße als äußere Ringstraße zum Altemannenweg in radialer Form der Geometrie des Wettbewerbsgebietes folgend, wird ein räumlicher Abschluss geschaffen. An der Ringaußenkante werden drei Quartierplätze geplant. Diese dienen als räumlicher Abschluss der Spielstraßen und gliedern die Ringstraße in eine Abfolge von differenzierten Plätzen. An diesen Plätzen ist die Anordnung von besonderen Wohnformen und des Quartiersplatzes vorgesehen. Die bestehenden Straßen (Kellenstraße, Im Rebacker und Auf der Höhe) werden, den Höhenlinien folgend, mit der Ringstraße verbunden. Die Verbindungsstücke sind als verkehrsberuhigte Spielstraßen (lebendiger Erschließungsraum) geplant. Hangabwärts lagern sich zweigeschossige Reihenhäuser mit unmittelbar davorliegenden Stellplätzen an. Hangaufwärts werden dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (zzgl. Dachgeschoss) mit einer in den Hang gebauten Tiefgarage vorgeschlagen. Durch die geplante Höhenentwicklung der Gebäude, in Verbindung mit der vorhandenen Topografie, entsteht für eine Vielzahl der Wohneinheiten ein imposanter Ausblick in die Landschaft. Der Gebäudezwischenraum verzahnt sich keilförmig mit dem grünen umlaufenden Freiraum des Wettbewerbsgebietes. Die Gebäudegrößen orientieren sich an der vorgefundenen Körnung der Bestandsbauten.

Nutzungsverteilung und -mischung
Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Kindertagesstätte (ohne sonstige Sondernutzungen) vorgeschlagen. Die Kita befindet sich an der attraktiven Lage „Auf der Höhe“ am östlichen Ende der geplanten Siedlung mit Blickbezug zur Landschaft. Der Eingang erfolgt über einen öffentlichen Quartiersplatz. Die besonderen Wohnformen werden entlang der geplanten Ringstraße vorgesehen (Gruppierung von drei Häusern um einen Platz). Die allgemeinen Wohnformen (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser) verteilen sich höhengestaffelt, von Südwest nach Nordost auf dem Plangebiet.

Wohngebäude
Es werden zwei Gebäudetypen (Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) vorgeschlagen. Die Reihenhäuser (tatsächlich) haben auf der Eingangsseite das Elternschlafzimmer mit Ankleide und Nasszelle. Auf dem darunterliegenden Gartengeschoss wird das Wohnen, Essen und Kochen vorgeschlagen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Lager und Abstellflächen bzw. ein Hobbyraum. Die Kinder- bzw. Arbeitszimmer sind im obersten Geschoss mit einem eigenen Bad und Dachterrasse geplant. Die überdachten Stellplätze (inkl. Fahrrad) befinden sich unmittelbar neben dem Hauseingang. Die Geschosswohnungen (bergwärts) werden in einem Spektrum von 1 Zi-Appartement bis zu einer großzügigen 4 Zi-Dachterrassewohnung im obersten Geschoss angeboten. Die Grundrisse sind kompakt und funktional geplant. Alle Wohnungen erhalten eine große Terrasse/deluxeweise mit Gartenanteil und eine Sichtbezug in den prägenden Landschaftsraum. Die Stellplätze und Nebenräume werden „eingegraben“ auf dem Eingangsniveau geplant.

Erschließung / ruhender Verkehr
Das Quartier wird über die bestehende Römerstraße von Südwesten (bzw. über den Altemannenweg von Nordosten) erschlossen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt über die Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser und den besonderen Wohnformen bzw. über direkt zugeordnete Stellplätze vor den Reihenhäusern. Die Besucherstellplätze werden als baumüberstandene „Längsparker“ an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen.

Teilbarkeit der Grundstücke / Regelgrundrisse
Den Forderungen der Ausschreibung folgend, werden gut teilbare Grundstücke vorgeschlagen. In Baufeld werden die maßgeblichen Kennzahlen (GRZ und GFZ) des allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Die Reihentypen bestehen jeweils aus zwei Regeltypen („4,2m Typ“ und „6,2 m Typ“). Die Gebäudetiefe beträgt max. 14,0 m. Auf dem obersten Geschoss werden eingeschnittenen Dachterrassen vorgeschlagen. Die Mehrfamilienhäuser werden als Vier- bzw. Fünfpflöcker geplant. Mindestens 80 % der Wohnungen verfügen über eine Südwestausrichtung. Die mehrgeschossigen Gebäude haben durch ihre starke Terrassierung großzügige Terrassen. Durch das einfache Prinzip der Wiederholung und der Typisierung von gleichen oder ähnlichen Bauteilen kann eine gestalterisch hochwertige und wirtschaftliche Umsetzung erfolgen.

Baumbestand
Es wird sensibel mit der bestehenden Grünstruktur und dem Baumbestand umgegangen, die wichtige Lebensräume für geschützte Fleckenarten am Anlauf sind. Entlang der Ringstraße und der Hauptwege werden verschiedene blütenreiche Bäume gepflanzt, die mit einer Magerrasenvegetation zu einer erhöhten Biodiversität beitragen.

Private Gärten und öffentliche Freiräume
Das Areal wird durch Natursteinmauern terrassiert und in private und öffentliche Flächen gegliedert. Entlang der Mauern befinden sich Rückhaltebecken für Niederschlagswasser. Durch die positive Belichtungssituation sind private Gärten südseitig zur Straßenseite orientiert. Hier gewährleisten blühende Hecken eine ausreichende Privatsphäre und bieten Rückzugsorte für die zukünftigen Bewohnerinnen. Ergänzt werden die Privatgärten durch zentrale gemeinschaftliche Freiräume mit diversen Spielelementen und Stützpunkten. Drei Quartiersplätze entlang der Ringstraße ermöglichen zusätzliche urbane Treffpunkte zum Verweilen und Zusammenkommen.

Dachflächen
Ergänzend zu den Privatgärten befinden sich Gemeinschaftsgärten auf den Dachflächen. Zusätzlich werden alle weiteren Dachflächen extensiv begrünt. Dies schafft zusätzliche wertvolle ökologische Flächen und fördert eine dezentrale Wasseraufnahme.

Übergang zur Landschaft
Ein Grüngürtel aus verschiedenen Obstbäumen und Blütensträuchern rundet das neue Wohngebiet im Osten ab und öffnet sich an ausgewählten Stellen zu der umgebenden Landschaft.

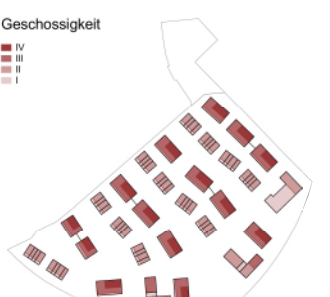
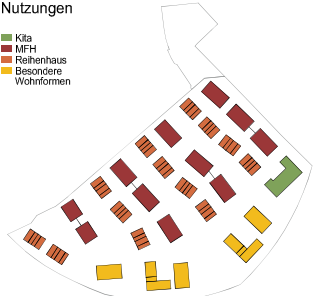


Wasserrückhaltebecken / Fußwege



Reihenhaus 4,20m - Beispielgrundriss
UG und OG 1:200

Reihenhaus 6,20m - Beispielgrundriss
UG und OG 1:200



Piktogramme o.M.



Ausschnitt Erdgeschoss 1:200



Schnitt A-A 1:500