



FRÖHEN
BRUNNEN

Gestaltungshandbuch WA2a



Stand: August 2023



FRÖHEN
BRUNNEN



Kontakt / telefonische Auskunft

GIU Gesellschaft für Innovation
und Unternehmensförderung mbH & Co.
Flächenmanagement Saarbrücken KG
Tel: +49 681 8575-102
www.giu.de

Vermarktung

Heike Rau
Dipl. Geographin
Tel: +49 681 8575-134
E-Mail: h.rau@giu.de





Das Gestaltungshandbuch

Wohnqualität und Werthaltigkeit von Immobilien im neuen innerstädtischen Wohnquartier Franzenbrunnen definieren sich nicht ausschließlich über die gute Lage, die gute Verkehrsanbindung und über die sonstige nutzbare städtische Infrastruktur im Umfeld. Auch an die Gestaltung – sowohl im großen, städtebaulichen als auch im kleineren, architektonischen Maßstab werden hohe Ansprüche gestellt.

Standortimage und Architektur sind das Aushängeschild dieser Adresse, wie auch schon im ersten und zweiten Bauabschnitt zu sehen ist. Darum wollen die Landeshauptstadt Saarbrücken und die GIU die Bauherren und Bauherrinnen auch weiterhin motivieren, eine zeitgemäße Formen- und Gestaltungssprache zu entwickeln, die dem innovativen Charakter des Quartiers dauerhaft gerecht wird.

Die Bebauung am Franzenbrunnen wird durch einzelne Bauherren und Bauherrinnen und die GIU erfolgen. Für die Bauherren und Bauherrinnen stehen im dritten Bauabschnitt zeitgemäße Stadthäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken und Lagen zur Auswahl. Darüber hinaus wird die GIU Mehrfamilienhäuser mit modernen und hochwertigen Eigentumswohnungen erstellen und veräußern.

Im Baugebiet Franzenbrunnen ist es das ausdrückliche Ziel, den Bauherren und Bauherrinnen die zur Realisierung ihrer individuellen Wohnvorstellungen erforderlichen Spielräume zu schaffen. Damit das Wohngebiet am Ende so wird, wie alle sich das am Anfang vorgestellt haben, sind „Spielregeln“ notwendig. Diese Regeln sind im vorliegenden Gestaltungshandbuch definiert. Sie haben verbindlichen Charakter für alle, die das Wohngebiet Franzenbrunnen mit einem eigenen Projekt mitgestalten wollen.



Inhaltsverzeichnis

1	Das Wohngebiet Franzenbrunnen	7
1.1	Städtebauliche Struktur	8
1.2	Bauplanungsrecht	10
2	Verfahren und Qualitätssicherung	11
2.1	Das Gestaltungshandbuch – Regeln und Hinweise	11
2.2	Der Gestaltungsbeirat – Zusammensetzung und Arbeitsweise	11
2.3	Qualität durch Beratung und Abstimmung	13
2.4	Verfahren des Grunderwerbs und Bauantragstellung	13
3	Verkehr und Stellplätze	15
4	Der öffentliche Raum	16
5	Architektur und Qualität	17
6	WA2a – Stadthauszeilen im Hangverlauf	24
6.1.	Exkurs Bebauungsplan	25
6.2	Die Grundstücke	28
6.3	Das Gebäude	30
6.4	Nebenanlagen	34
6.5	Außenanlagen	36



Das Wohngebiet Franzenbrunnen



1 Das Wohngebiet Franzenbrunnen

Die städtische Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH & Co. Flächenmanagement Saarbrücken KG (GIU FM) erschließt und vermarktet das Wohngebiet Franzenbrunnen im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Besonderes Merkmal des Quartiers ist die Lage in Alt-Saarbrücken am Südhang zwischen dem Lerchesflurweg sowie der Metzger, Mondorfer und der Diederhofer Straße. Sonne zu jeder Tageszeit und beste Luft bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt machen das Besondere des Standortes aus. Hinzu kommen die gute Verkehrsinfrastruktur im Umfeld, die gute Versorgung mit Schulen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung und die attraktiven Naherholungsmöglichkeiten z. B. im nur wenige Gehminuten entfernten Deutsch-Französischen Garten.

Angeboten werden Grundstücke für ein breites Bauherren-Spektrum zur Realisierung moderner Wohnhäuser. Das Angebot richtet sich nicht nur an die junge Familie als die klassischen „Häuslebauer“, sondern auch an „Stadtheimkehrer“, die bisher im Umland gelebt haben, an ältere Menschen, die einen attraktiven Wohnort für ihre Zeit nach dem Berufsleben suchen und an alle anderen, die zeitgemäß wohnen wollen.

Projektziele sind ein hohes architektonisches Niveau und Aufenthaltsqualität auf Straßen und Freiflächen mit einer lebendigen und vielfältigen Nachbarschaft in modern gestalteten Stadtquartieren.



1.1 Städtebauliche Struktur

Die Grundidee des Wohngebiets Franzenbrunnen ist die Bildung kleiner, überschaubarer Nachbarschaften innerhalb des rund elf Hektar großen Gebiets. Jedes Quartier besteht aus einem zentralen Quartiersplatz, der von den Bewohnern und Bewohnerinnen als Treffpunkt gemeinschaftlich genutzt werden kann. Darum gruppiert befinden sich hangparallele Stadthauszeilen, die individuell bebaut werden können, Hausgruppen, die dem Geländeverlauf folgen sowie ein Punkthaus je Quartier mit hochwertigen Eigentumswohnungen.

Mitten durch das neue Wohngebiet zieht sich ein großzügiger Grünzug, der durch Verbindungen nach Norden zum Lerchesflurweg sowie nach Süden in Richtung „Almet“ mit der Umgebung vernetzt ist.

Das Wohngebiet ermöglicht eine hohe Vielfalt an Haustypen. Es reicht von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern im ersten und zweiten Bauabschnitt über Stadthäuser bzw. Reihenhäuser bis hin zu Wohnungen und Apartments in den Punkthäusern. Das Wohngebiet Franzenbrunnen ist damit als exklusiver Wohnstandort für alle, die stadtnah und qualitativ voll wohnen möchten, interessant. Eine große Vielfalt unter der zukünftigen Bewohnerschaft ist Programm.



Topografie

Das Baugebiet liegt am Südhang der Bellevue. Die Hanglage bietet sowohl architektonisch als auch bei der Freiflächengestaltung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Ausgestaltung. In den Hinweisen für die verschiedenen Baufelder finden Sie Beispiele zum Umgang mit der Topografie.



Erschließung

Zu einem familienfreundlichen Wohngebiet gehört auch eine Erschließung mit hoher Aufenthaltsqualität ohne Durchgangsverkehr, konsequent verkehrsberuhigte Bereiche und die gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmenden im Straßenraum (Spielstraße).

Das Baugebiet ist an vier Stellen an das umliegende Straßennetz angebunden:

- Das bereits umgesetzte südwestliche Gebiet (Bauabschnitt 1) ist über die Metzger Straße/Lothringer Straße erschlossen.
- Das südöstliche Gebiet (Bauabschnitt 2 Süd) ist über die Hohe Wacht erreichbar.
- Das nordöstliche Gebiet (Bauabschnitt 2 Nord) ist über die Mondorfer Straße/Lerchesflurweg angebunden.
- Das nordwestliche Gebiet (Bauabschnitt 3) wird über den Lerchesflurweg und die neue Constanze-Hallgarten-Straße entlang des Parkplatzes des Discountmarktes erschlossen.

Die Gestaltung der Erschließungsachsen mit Straßengrün sowie gemischt genutzten Flächen trägt zur allgemeinen Verkehrsberuhigung und zum charakteristischen Erscheinungsbild bei. Die Gestaltung entspricht den Anforderungen an verkehrsberuhigte Bereiche.

Komplettiert wird die innere Erschließung über Fuß- und Radwege, die alle vier Bereiche untereinander und das Wohngebiet mit dem Umfeld verbinden.

Stellplätze

Die städtebauliche Planung und der Bebauungsplan schaffen die Voraussetzungen dafür, dass die Bauherren und Bauherinnen im Quartier ausreichend Stellplätze auf ihren Grundstücken herstellen können. Darüber hinaus können in einem begrenzten Umfang zusätzliche Stellplätze auf dafür vorgesehenen Flächen erworben werden.

Für die Grundstücke der Zeilenbebauungen gilt die Auflage, je Wohngebäude ein Stellplatz auf dem Grundstück bzw. im Gebäude zu integrieren.

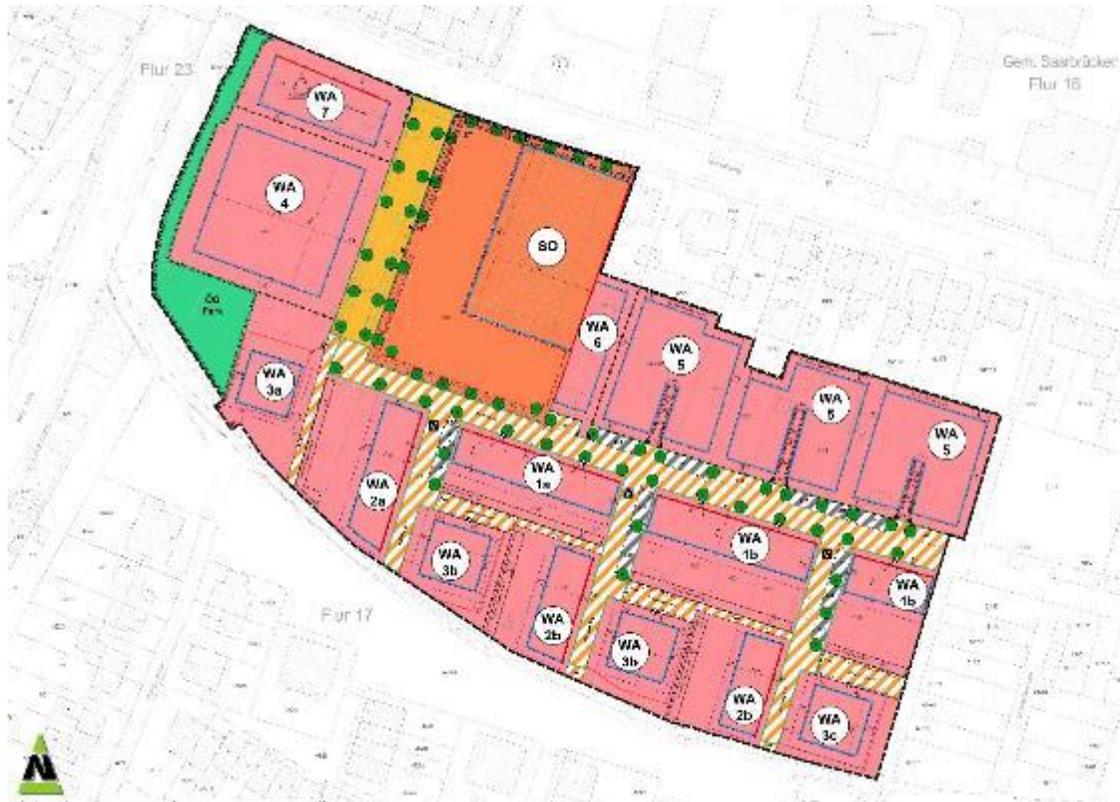
Öffentliche Stellplätze finden sich an verschiedenen Stellen im Quartier. Sie sind Besuchern vorbehalten. Die Anwohner parken ausschließlich auf privaten Stellplatzflächen.



Kein Durchgangsverkehr! Individuelle Erschließung jedes Bereichs



Ergänzendes Fuß- und Radwegenetz



Bebauungsplan Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich, Rechtskraft September 2021

1.2 Bauplanungsrecht

Der von der Landeshauptstadt Saarbrücken aufgestellte Bebauungsplan stellt die rechtliche Grundlage für die Bebauung dar. Er lässt die notwendige Freiheit für Vielfalt und Individualität.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114.13.00 „Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich“ vorgesehenen Festsetzungen für den 3. Bauabschnitt sind für alle Bauherren und Bauherrinnen verbindlich und daher zwingend einzuhalten. Die wichtigsten Vorgaben des Bebauungsplans finden sich in zusammengefasster Form in diesem Gestaltungshandbuch. Eine ausführliche Information über die rechtlichen Vorgaben ist den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Dazu berät Sie auch Ihr Architekt bzw. Ihre Architektin.



2 Verfahren und Qualitätssicherung

2.1 Das Gestaltungshandbuch – Regeln und Hinweise

Individuelles Bauen mit klaren Vorgaben – damit Sie Ihre eigenen Vorstellungen von der maßgeschneiderten Wohnimmobilie verwirklichen können, werden Ihnen als Bauherr bzw. Bauherrin in dem vorliegenden Gestaltungshandbuch einige wenige, aber relevante Vorgaben gemacht, die den Bebauungsplan ergänzen.

Der Sinn des Gestaltungshandbuches liegt darin, Ihnen einen Leitfaden an die Hand zu geben, der es ermöglicht, sich mit den baulichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Saarbrücken und der GIU auseinanderzusetzen. Ziel ist, bei aller gewünschten Individualität der Gestaltung, das angestrebte hohe Maß städtebaulicher und architektonischer Qualität für den gesamten neuen Stadtteil zu erreichen.

Das Gestaltungshandbuch soll Sie als Bauherren und Bauherrin so weit als möglich im Sinne der gemeinsamen Qualitätssicherung bei der Entwicklung Ihres Konzeptes unterstützen. Es beschreibt die Vorgaben durch

! verbindliche Regelungen privatrechtlicher Art (Gestaltungshandbuch als Anlage zum Kaufvertrag),

 Hinweise (Empfehlungen der Landeshauptstadt Saarbrücken und der GIU),

§ Planungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen (Bebauungsplan, Landesbauordnung), die zusammen mit den „!“ den „Roten Faden“ im Planungsprozess für Bauherren und Bauherrinnen sowie Architekten und Architektinnen darstellen.

2.2 Der Gestaltungsbeirat – Zusammensetzung und Arbeitsweise

Der Gestaltungsbeirat setzt sich unter Vorsitz des Baudezernenten der Landeshauptstadt Saarbrücken aus Vertreterinnen und Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Bauaufsichtsamtes und der GIU zusammen.





Aufgabe des Gestaltungsbeirats ist es, die angestrebte städtebauliche, architektonische und freiraumgestalterische Qualität zu gewährleisten. Jede geplante Hochbaumaßnahme bedarf daher der Zustimmung des Gestaltungsbeirates. Er prüft vor dem Einreichen des Bauantrages die konkrete Planung Ihres Gebäudes auf die Einhaltung der Vorgaben des Gestaltungshandbuches und gibt ggfs. entsprechende Hinweise und Empfehlungen.

Neben dieser förmlichen Funktion des Gestaltungsbeirats hat sich das Gremium in der Vergangenheit immer wieder als ein von den Bauherren und Bauherrinnen gerne angenommenes Beratungsgremium erwiesen.



Die rechtsverbindliche Verantwortung für die Einhaltung der baurechtlichen Regelungen liegt bei den Bauherren/-innen bzw. bei den Architekten/-innen und nicht beim Gestaltungsbeirat oder der GIU! Eine Freigabe durch den Gestaltungsbeirat ersetzt in keinem Fall eine Baugenehmigung bzw. eine Baufreigabe im Freistellungsverfahren durch das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken.

Zur Beurteilung der Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat sind die Unterlagen (digital) mindestens 6 Werktage vor dem Termin dem Gestaltungsbeirat vorzulegen. Die Pläne sollten sich mit der Bearbeitungstiefe an der Genehmigungsplanung orientieren (siehe Checkliste „Unterlagen für den Gestaltungsbeirat“, Anlage 1). Das entspricht der Leistungsphase 4 nach dem Leistungsbild „Objektplanung für Gebäude) nach § 34 der „Verordnung über die Honorare für Architekten und Ingenieure“ (HOAI). Die Beurteilung erfolgt anhand der Kriterien dieses Gestaltungshandbuches. Falls notwendig oder sinnvoll, spricht der Gestaltungsbeirat eine Empfehlung zur Überarbeitung aus und berät ggfs. die Bauherren und Bauherrinnen im Sinne der Gestaltungsqualität im neuen Wohngebiet. Sind alle Kriterien erfüllt, kann das Baugesuch bei der Unteren Bauaufsicht eingereicht werden.

Es empfiehlt sich, dies nicht vor Freigabe der Planung durch den Gestaltungsbeirat zu tun, da eine eventuell notwendige Überarbeitung der Bauantragsunterlagen für die Bauherren und Bauherrinnen mit Mehrkosten für die Planung verbunden sein kann.

Die Sitzungen des Gestaltungsbeirates werden protokolliert. Die Bauherren und Bauherrinnen erhalten die Protokolle.



2.3 Qualität durch Beratung und Abstimmung



Es ist empfehlenswert, schon in einem frühen Stadium der Planung die Beratung des Stadtplanungsamtes und ggfls. der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Saarbrücken in Anspruch zu nehmen und bereits Vorentwürfe gemeinsam zu besprechen. So können grundsätzliche Fragen oder Probleme frühzeitig angesprochen und beseitigt werden.



Bei baurechtlichen Fragen sollte Ihr Architekt bzw. Architektin sich an das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken wenden. Ihr Planer bzw. Ihre Planerin wissen, wie in diesem Fall vorzugehen ist.

2.4 Verfahren des Grunderwerbs und Bauantragstellung

Mit Beginn der Vermarktung können Sie eine Reservierungsanfrage für das von Ihnen bevorzugte Grundstück sowie einer zweiten und dritten Wahl an die GIU senden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Nachfrage direkt zum Vermarktungsstart werden alle Reservierungsanfragen der ersten Tage per Losverfahren bearbeitet. Danach entscheidet grundsätzlich der zeitliche Eingang der Reservierungsanfrage über die Vergabe der Grundstücke.

Mit dem Angebot eines Grundstücks durch die GIU bekommen Sie einen Zeitraum von zwei Wochen eingeräumt, um sich für oder gegen eine verbindliche Reservierung eines Grundstücks zu entscheiden (Vorreservierung).

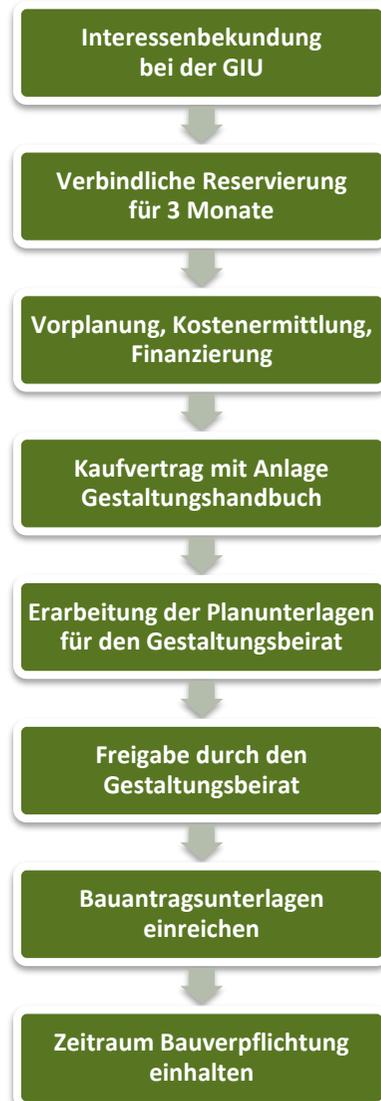
Entscheiden Sie sich innerhalb dieser Zeit für eine verbindliche Grundstücksreservierung, wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 2.500,- € fällig. Der Betrag muss innerhalb der Frist der Vorreservierung bei der GIU eingegangen sein. Der Betrag wird beim Grundstückskauf (unverzinst) auf den Kaufpreis angerechnet.

Die verbindliche Reservierung gilt zunächst für drei Monate.

Während der Reservierungsfrist haben Sie Zeit, z. B. Vorplanungen und Kostenermittlungen machen zu lassen sowie Finanzierungs- und Vertragsfragen zu klären.



Schema Verfahrensablauf



Kommt es nicht zum Abschluss des Kaufvertrages, verfällt die Reservierung ersatzlos, d. h. die Reservierungsgebühr wird dann nicht zurückerstattet.

Zum Ende der Reservierungsfrist wird der notarielle Kaufvertrag für das Grundstück zwischen Ihnen und der GIU geschlossen. An den Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist geknüpft. Diese Regelung soll Spekulationskäufe verhindern. Des Weiteren soll vermieden werden, dass Sie über Jahre auf einer Baustelle wohnen, weil sich die Bauzeiten in der Nachbarschaft in die Länge ziehen.

Nach Abschluss des Kaufvertrages steht Ihnen erneut ein ausreichender Zeitraum von 3 Monaten zur Verfügung, in dem Sie zusammen mit Ihrem Architekten bzw. Ihrer Architektin den Entwurf Ihres Hauses detailliert erarbeiten können. Sobald Sie die Planungsunterlagen für den Gestaltungsbeirat in der notwendigen Bearbeitungstiefe vorliegen haben, reichen Sie diese bei der GIU ein.

Der fertige Entwurf Ihres Hauses wird dem Gestaltungsbeirat unter Vorsitz des Baudezernenten der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Ihren Architekten bzw. Ihrer Architektin zur Prüfung vorgelegt.

Nach der Freigabe des Entwurfes durch den Gestaltungsbeirat können Sie den Bauantrag beim Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken einreichen.

Die Verbindlichkeit des Gestaltungshandbuches für alle Bauherren und Bauherrinnen gleichermaßen stellt die GIU sicher, indem das Gestaltungshandbuch als Anlage zum Grundstückskaufvertrag beurkundet wird.

Während des gesamten Verfahrens steht Ihnen die GIU bei Bedarf beratend zur Seite.

Hinweis:

Grundsätzlich sind bei der Entwicklung der Entwürfe die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Landesbauordnung einzuhalten – die gestalterischen Richtlinien im Gestaltungshandbuch sind als Ergänzung zu verstehen. Sollte es wider Erwarten einmal zu einem Widerspruch zwischen Baurecht und dem Gestaltungshandbuch kommen, gilt natürlich die baurechtliche Regelung.



3 Verkehr und Stellplätze

Die Wohnstraßen im neuen Quartier werden im Bebauungsplan als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Hier gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Für den motorisierten Verkehr gilt Schrittgeschwindigkeit.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig stören.
- Das Parken ist außerhalb der gekennzeichneten Stellplätze unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen sowie zum Be- oder Entladen.
- Beim Ausfahren aus einem verkehrsberuhigten Bereich ist gemäß § 10 StVO eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Rechts-vor-Links gilt nicht.

Auch zu einem verkehrsberuhigten Wohngebiet gehören Fahrzeuge und Stellplätze. Sie sollten jedoch das Erscheinungsbild nicht dominieren und negativ beeinträchtigen.

- ! Auf jedem Grundstück im WA2a ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen. Die Stellplätze sind im Gebäude zu integrieren. Insbesondere bei den Reihenmittelhäusern ist eine Garage oder ein offener Stellplatz in Verbindung mit dem Eingang im Erdgeschoss des Gebäudes einzuplanen.
- ! Beachten Sie die neue Stellplatzrichtlinie der Landeshauptstadt Saarbrücken, die neben den erforderlichen Pkw-Stellplätzen auch Vorgaben zu Fahrrad-Stellplätzen macht.
- ! Jeder der Wohneinheit muss mindestens ein privater Pkw-Stellplatz zugeordnet sein.
- ! Auf Grund des Parkverbotes auf nicht gekennzeichneten Flächen und der ausgeschöpften Stellplatzkapazitäten im Bereich der umgebenden Straßen muss jeder Bauherr bzw. jede Bauherrin



Verkehrsberuhigter Bereich im ganzen Wohngebiet



Stellplätze



den tatsächlichen Stellplatzbedarf (aktuell wie auch in absehbarer Zukunft) realistisch ermitteln und die entsprechende Anzahl auf dem eigenen Grundstück vorsehen. Ggfs. kann ein zusätzlicher Stellplatz auf den dafür vorgesehenen Flächen erworben werden. Die Anzahl ist jedoch beschränkt.

- ! Stehen keine Stellplätze zum Erwerb mehr zur Verfügung, so entbindet dies nicht von der Verpflichtung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.
- ! Sämtliche Stellplätze werden für E-Mobilität vorbereitet bzw. mit Ladesäulen ausgestattet.

4 Der öffentliche Raum

Durchgangsverkehr für Autos ist durch das Erschließungskonzept (siehe Kapitel 1.1) ausgeschlossen. Die Baumbepflanzung zieht sich als Kombination aus Parkbuchten und Grün durch das komplette Wohngebiet. Für Fußgänger und Radfahrer sind sämtliche Quartiersplätze und der Grünzug (als Park mit Spielmöglichkeit) miteinander verknüpft. Das macht einerseits die jeweiligen Quartiere als kompakte zusammenhängende Einheit erlebbar und schafft gleichzeitig Verbindungen durch das gesamte Wohngebiet.

Der vorhandene Hohlweg bleibt in seiner Art und Beschaffenheit mit dem hochwertigen Natursteinpflaster und mit seinem Baumbestand erhalten. Er dient als fußläufige Verbindung zwischen den Bauabschnitten sowie als Verbindung zum südlich angrenzenden Naherholungsgebiet „Almet“. Weiterhin bietet er eine Verbindung zur Kita Franzenbrunnen. Der Hohlweg mündet in den Grünzug und wird nördlich als Fußweg bis zum Lerchesflurweg fortgeführt.

Die fußläufigen Verbindungen werden in geeigneter Weise gestaltet, gleiches gilt für die Quartiersplätze. Die Gestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Topografie. Die Quartiersplätze schaffen einen hochwertigen Aufenthaltsraum für die Bewohner/-innen und laden zum Verweilen ein. Der Spielplatz wurde bereits im 1. Bauabschnitt zentral im Grünzug fertig gestellt. Grünanlage und die Quartiersplätze werden im Auftrag bzw. in Kooperation mit dem Amt für Grünflächen und Forsten der Landeshauptstadt Saarbrücken geplant und gebaut. Der Spielplatz ist wie die gesamte Grünfläche öffentlich und kommt allen Bewohnern der umliegenden Wohnviertel zu Gute.



5 Architektur und Qualität

„Architektur und Städtebau sind weder kultureller Luxus noch entbehrliche Dekoration. Vielmehr erwächst aus diesen grundlegenden Bausteinen einer Stadt lebenswerte Umwelt und städtische Identität.“

(Wiesbadener Architekturzentrum)

Dieses Motto umschreibt das, was wir uns für das Wohngebiet Franzenbrunnen vorgenommen haben: Das Schaffen eines qualitätsvollen, urbanen und zukunftssicheren Wohnumfeldes, das hohen Standards entspricht und Maßstäbe für weitere Wohnbauprojekte in der Landeshauptstadt Saarbrücken setzt.

Das angestrebte architektonische Bild zeichnet sich durch eine gemeinsame gestalterische Grundidee und eine adäquate Umsetzung aus.

Wichtig bei der Gestaltung der Baukörper bzw. der Fassaden ist ein klares gestalterisches Konzept, ein Leitgedanke des Entwurfes. Dabei gibt es viele Möglichkeiten:

Von der vollflächigen Verglasung, die technischen Charakter mit Leichtigkeit und Transparenz verbindet bis hin zur Lochfassade, die mit klar ablesbaren Wandscheiben für „solide Werte“ steht, von der einfachen aber eleganten Box bis hin zur skulpturalen Gebäudegestaltung ist vieles denkbar. Wichtig ist, dass das gewählte Konzept nachvollziehbar und konsequent auf das gesamte Gebäude bzw. den gesamten zusammenhängenden Baukörper angewendet wird.

Jeder Bauherr und jede Bauherrin im Wohngebiet Franzenbrunnen wird mit seinem / ihrem Vorhaben an der Gestaltung des neuen Wohngebiets mitwirken. Gleichzeitig erwarten die Landeshauptstadt Saarbrücken und die GIU von den Bauherren und Bauherrinnen die Bereitschaft zur Teilnahme an einem dialogorientierten Verfahren bei der Gestaltung der Bauprojekte. Auf diesem Wege kann ein Wohngebiet entstehen, das in seiner städtebaulichen und architektonischen Qualität viel höher zu bewerten ist, als es mit der Summe „schöner“ Einzelbauvorhaben zu erreichen wäre. Dabei stellt auch der nachbarschaftliche Abstimmungsprozess in der Planungs- und Bauphase bereits einen integralen Bestandteil des Konzepts dar. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets als „lebendiges Stück Stadt“.





Die Vorläuferprojekte Artilleriekaserne St. Arnual, Bellevue 2.0 sowie die beiden ersten Bauabschnitte am Franzenbrunnen zeigen, dass dies auch in der Praxis so funktioniert.



Ein Bauwerk steht mit seiner Umgebung in vielschichtiger Art und Weise in Verbindung. Es kann sich in seine Umgebung einfügen oder bewusst als Kontrast gestaltet sein.



Auf Grund der vorhandenen Topographie ist bei vielen Grundstücken die Bebauung in Abhängigkeit vom Gelände zu entwickeln. Die Geländesituation stellt eine spannende Aufgabe zum Umgang mit der Architektur dar und bietet gleichzeitig die Möglichkeit von vielfältigen Lösungen und Konzepten.



Die geplante Geländemodellierung auf dem eigenen Grundstück ist zwingend mit den Nachbarn abzustimmen.



Realisieren die Bauherren bzw. Bauherrinnen ihre Wohnbauvorhaben innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers (Stadthauszeile) mit verschiedenen Architekten und Architektinnen, ist eine gestalterische Abstimmung der Bauvorhaben vorzunehmen.



Einzelbauvorhaben innerhalb eines zusammenhängenden Gesamtbaukörpers, die sich nicht in das Gesamtbild der Zeile einfügen, sind nicht zulässig.

Die architektonische Gestaltung liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der Bauherrin und der beauftragten Architekten bzw. Architektinnen. Dem Gestaltungsbeirat ist es möglich, beratend auf den Planungsprozess einzuwirken.



Im Allgemeinen sollte sich die Architektur des neuen Quartiers mit folgenden Themen in zeitgemäßer Art und Weise auseinandersetzen:

Unter den Aspekten der Funktion, der Form- und Kubatursprache sowie Materialwahl soll für die Zeilenbebauung eine ästhetische Gestaltung bzw. ein abgestimmtes Erscheinungsbild erzielt werden.

Bei der Fassadengestaltung ist heute beim Bauen vieles für viele verfügbar. Eine Einflussnahme in Bezug auf Ihre individuellen Vorstellungen von Material und Farbe erfolgt im Rahmen der nachbarschaftlichen Abstimmung der architektonischen Konzepte.

Sie als Bauherr bzw. Bauherrin sollen so viele Gestaltungsfreiheiten wie möglich haben, um Ihr ideales Bauvorhaben zu realisieren. Dabei ist es entwurfsabhängig, mit welchen Materialien gestalterisch und ökonomisch der beste Effekt erzielt werden kann.

Grundsätzlich kann jedoch folgendes festgehalten werden:



Die verwendeten Materialien sollten den Entwurfsgedanken unterstützen.



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



Materialien altern unterschiedlich. Manche Materialien sind pflegeleichter – sie werden mit dem Alter und etwas Patina erst richtig schön oder büßen zumindest nicht an Attraktivität ein. Das trägt dazu bei, die Wertigkeit des Gebäudes langfristig zu sichern.



Falls Sie sich für eine Wärmedämmverbundfassade entscheiden, bedenken Sie auch, dass es verschiedene Putztechniken gibt, die auch Ihrer Fassade eine Besonderheit verleihen können.



Nicht zulässig sind lediglich jede Art von stark spiegelnden/reflektierenden Gläsern und jede Form von gewellten Fassadenmaterialien (Blech, Kunststoff, etc.).





Richtlinien für die Bauplätze



3. Bauabschnitt – Kennzahlen

- rund 100 Wohneinheiten
- rund 26 Grundstücke für Reihenhäuser
- rund 16 Maisonettwohnungen im Reihentyp (GIU)
- 4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 42 Wohnungen (Punkthäuser (GIU))
- Über 12.000 m² öffentliche Grünflächen im gesamten Franzenbrunn
- Kinderspielplatz in der Grünfläche (im 1. Bauabschnitt)
- Drei öffentliche Quartiersplätze mit insgesamt rund 570 m² Fläche zur gemeinsamen Benutzung



Der Bebauungsplan

- WA1a und WA1b: Hangparallele Stadthauszeilen zur individuellen Bebauung
- WA2a: Stadthauszeilen senkrecht zum Hang zur individuellen Bebauung
- WA2b: Stadthauszeilen senkrecht zum Hang als Maisonette-Wohnungen im Reihenhaustyp (GIU)
- WA3a: Grundstück für sechsgeschossiges (V + Staffel) Mehrfamilienhaus (GIU)
- WA3b und WA 3c: Grundstücke für drei fünfgeschossige (IV + Staffel) Mehrfamilienhäuser (GIU)
- WA4: Grundstücke im städtischen Eigentum für 3-geschossige (II+ Staffel) Wohnbebauung, eventuell Kita-Standort
- WA5: Grundstücke für Wohnhöfe um einen gemeinsam zu gestaltenden Zufahrtsbereich
- WA6: privates Eigentum, Einfamilienhaus



Bebauungsplan Franzensbrunnen, nördlicher Teilbereich, Rechtskraft September 2021

6 WA2a – Stadthauszeilen im Hangverlauf

In WA2a finden Sie die idealen Grundstücke für vielfältige Ansprüche. Stadthäuser, Apartments oder Maisonette-Wohnungen – das alles funktioniert innerhalb dieser Baukörper.

Die Zeile WA 2a liegt, nord-süd ausgerichtet, in der Rudolf-Stephan-Straße, die ein Gefälle von ca. 5 - 6 % aufweist. Entsprechend sind auch die Baugrundstücke abgestuft. Insofern ermöglicht diese Zeile mit einer abgestimmten Planung zwischen den Bauherren bzw. Bauherrinnen und den abgestuften Gebäuden eine anspruchsvolle, städtebaulich hochwertige Kubatur.

Die Grundstücke bzw. die Grundstücksbreiten sind bereits festgelegt. Die genauen Grundstücksabmessungen und -größen entnehmen Sie den Vermarktungsunterlagen.

Die Standorte der Straßenleuchten sind in ihrer Lage ebenfalls fest und liegen in den Achsen der Grundstücksgrenzen.

Dazu berät Sie Ihr Architekt bzw. Ihre Architektin!





Bebauungsplan / Rechtskraft September 2021

6.1. Exkurs Bebauungsplan

Der Bebauungsplan stellt neben der Landesbauordnung die für alle Bauherren und Bauherrinnen rechtsverbindliche Planungsgrundlage dar, die von der Landeshauptstadt Saarbrücken aufgestellt wird. Die hier aufgeführten Auszüge stellen einen Überblick über die wichtigsten Themen dar und sind verkürzt erläutert. Diese Kurzdarstellung entbindet den Planer nicht von der Pflicht, sich mit dem gesamten Bebauungsplan auseinanderzusetzen – die Verantwortung für die Einhaltung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan liegt bei dem Architekten bzw. der Architektin.

Was darf gebaut werden?

- § Der Bebauungsplan definiert das Gebiet als „allgemeines Wohngebiet“. Zulässig sind entsprechend Wohngebäude, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wie dicht darf gebaut werden?

- § Für den Bereich WA2a ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 vorgesehen. Der Anteil der Grundstücksfläche, der überbaut werden darf, wird demnach auf maximal 50 % festgelegt. Regelungen im Detail finden Sie bzw. Ihr Architekt/Ihre Architektin in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19.
- § Alle Gebäude im WA2a müssen zwingend mindestens zweigeschossig sein. Insgesamt sind drei Vollgeschosse zulässig.
- § Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist für das WA2a auf 1,2 festgesetzt. Die Flächen aller Geschosse zusammen dürfen somit 120 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Beispielrechnung GFZ:

250 m² Grundstücksfläche x 1,2 GFZ

- 300 m² Fläche aller Geschosse
EG bis 2. OG je 100 m² = 300 m²

Wo darf gebaut werden?

- § Die überbaubare Grundstücksfläche wird begrenzt durch Baulinien (rote Linien) sowie Baugrenzen (blaue Linien). Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche darf gebaut werden.
- § Die Baugrenze (blaue Linie) legt die maximale Außengrenze der Fläche fest, innerhalb derer gebaut werden kann. Sie muss nicht ausgenutzt werden, aber Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn sie innerhalb der Terrassenbaufelder (gestrichelte blaue Linie) bleiben. Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. müssen im dafür vorgesehenen Baufeld für Nebenanlagen (gestrichelte schwarze Linie) liegen.
- § Die Baulinie (rote Linie) legt fest, wo die Gebäudekante verbindlich auf der Außengrenze der überbaubaren Grundstücksfläche stehen muss. Im WA2a gilt die Baulinie nur für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss (Rücksprünge im 2. Obergeschoss sowie Rücksprünge im Erdgeschoss für Eingangsbereich und Stellplätze / Garagen sind möglich).

Wie darf gebaut werden?

- § Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer und leichtgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Die Dächer müssen eine einheitliche und umlaufend gleichhohe Attika aufweisen.
- § Im WA2a sind ausschließlich Hausgruppen zugelassen, also mindestens drei zusammenhängende Gebäude. Freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind hier nicht möglich.
- § Die Traufhöhe/ Attikahöhe darf ab Bezugspunkt nicht höher als 9,50 Meter sein.
- ! Im WA2a ist zwingend ein Stellplatz im Baufeld bzw. im Gebäude zu integrieren.





Schallschutz

Im WA2a sind Schallschutzaufgaben für die betroffenen Gebäude entsprechend den Vorgaben aus dem Bebauungsplan umzusetzen.

§ Für das nördliche Reihendhaus und ggfs. die beiden angrenzenden Reihemittelhäuser im Bereich der Constanze-Hallgarten-Straße gelten wegen der Nähe zur Anlieferung des Einkaufsmarktes Schallschutzaufgaben die in unterschiedlicher Ausführung umgesetzt werden können, z. B. durch entsprechende Grundrissorientierung, Vermeidung von offenbaren Fenstern, Vorhangfassaden oder Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen etc. Im Bebauungsplan finden Sie entsprechende Festsetzungen.

Dazu berät Sie Ihr Architekt bzw. Ihre Architektin!



6.2 Die Grundstücke

Als Besonderheit des Wohngebiets Franzenbrunnen ist die vorteilhafte Lage am Südhang hervorzuheben. Diese bringt einige Punkte mit sich, die Sie beim Entwurf des Gebäudes und der Außenanlagen beachten müssen.

6.2.1 Geländesituation an der Straße

Die Rudolf-Stephan-Straße und entsprechend auch die darüber erschlossene Zeile WA2a fallen mit dem Südhang ab. Das Straßengefälle Richtung Süden beträgt über die Länge von ca. 50 Metern zwischen 5 und 6 %, d. h. die Zeile muss eine Höhendifferenz von ca. 2,70 – 3,00 m aufnehmen. Entsprechend ist eine Bebauung dieser Zeilen nicht ohne Abtrepung der einzelnen Gebäude möglich.

§ Der Bezugspunkt der Gebäudehöhen liegt deshalb jeweils an dem höchsten Punkt der Straße vor dem Gebäude.

💡 Auch der Gartenbereich fällt nach Südwesten ab.

! Für ein gutes Funktionieren des Zugangs und der Zufahrt ins Gebäude ist eine frühzeitige und durchdachte Planung des Übergangs von der Straße zum Grundstück und zu denen der Nachbarn notwendig.



6.2.2 Geländesituation auf dem Grundstück

Die Hauptgeländeneigung verläuft mit einer Höhendifferenz von ca. 2,7 – 3,00 m entlang der Stichstraße. Aber auch das Gefälle auf dem Grundstück in Ost-West-Richtung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Auf den meist rund 35 Metern Grundstückstiefe sind je nach Baufeld und Grundstück voraussichtlich ca. 0,65 – 2,60 Meter in der Höhe zu überwinden.



Im Bereich des Baufensters weisen die Grundstücke daher eine Höhendifferenz zwischen Straßen- und Gartenseite auf. Dies bietet die Gelegenheit, innerhalb des Erdgeschosses unterschiedliche Raumhöhen zu planen.

Entsprechend der Neigung der Straße gibt es auch im Bereich der Gärten in Nord-Süd-Richtung, d. h. in der Grundstücksbreite eine deutliche Geländeneigung, mit der planerisch bei der Konzeption des Gebäudes umzugehen ist.



- ! Teil der Gesamtkonzeption für das Baufeld WA2a ist auch eine Auseinandersetzung mit den topografischen Gegebenheiten auf der Gartenseite. Je nach Gesamtkonzeption können Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken entstehen oder größere gemeinsam genutzte Flächen.
- ! Im Rahmen der Erörterung des Entwurfs im Gestaltungsbeirat wird auf den Umgang mit der topografischen Situation ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Beziehen Sie die Gefällesituation in Ihre Freianlagenplanung gestalterisch mit ein. Vermeiden Sie hohe Böschungen oder gar Stützbauwerke an Ihren Grundstücksgrenzen.
- § Nebenanlagen wie zum Beispiel Gartenhäuser können nur in dem dafür vorgesehenen Baufeld geplant werden. Dies gilt auch für Terrassen.
- § Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 Meter nicht überschreiten.



6.3 Das Gebäude

6.3.1 Die Fassade

- ! Die gestalterische Abstimmung der Fassade mit direkt angrenzender Nachbarbebauung ist unbedingt notwendig und dem Gestaltungsbeirat im Ergebnis vorzulegen. Auf Wunsch steht die GIU gerne beratend bzw. moderierend zur Verfügung.
- ! Es gilt: Neue Planungen orientieren sich an bereits freigegebener bzw. in Arbeit befindlicher direkt angrenzender Nachbarbebauung.
- ! Farbgebung und Materialien der Fassade sind Bestandteil des gesamten architektonischen Gestaltungskonzepts und mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Gebäudetiefe

- § Die maximale Tiefe des Gebäudes wird durch die Vorgaben des Bebauungsplans bestimmt (Baugrenzen/GRZ).
- ! Zur Vermeidung von Fassadenversprüngen, die beliebig wirken können, werden Gebäudetiefen nur in ganzen Metern zugelassen (9, 10, 11, 12 und 13 Meter). Maßgeblich ist die Außenhülle inkl. Wärmedämmung und Verputz.



Technische Installationen

- ! Technische Anlagen wie Splitgeräte für die Gebäudeklimatisierung bzw. Luft-Wärme-Pumpen, Satellitenschüsseln, Antennen etc. sind an den Fassaden sowie in den Vorgärten nicht erlaubt.
- ! Bei Installation von technischen Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik ist darauf zu achten, dass eine gestalterische Integration in das gesamte architektonische Konzept gewährleistet ist.
- § Dachaufbauten müssen von der Dachkante/Attika mindestens 1 Meter zurückspringen, wenn sie höher als die Attika sind.
- 💡 Bei der Verwendung von Splitgeräten für die Gebäudeklimatisierung bzw. Luft-Wärme-Pumpen wird in Ihrem und Ihrer Nachbarn Interesse empfohlen, möglichst geräuscharme Produkte zu verwenden und das Außengerät in ausreichendem Abstand zu Aufenthaltsbereichen zu platzieren.

Vordächer

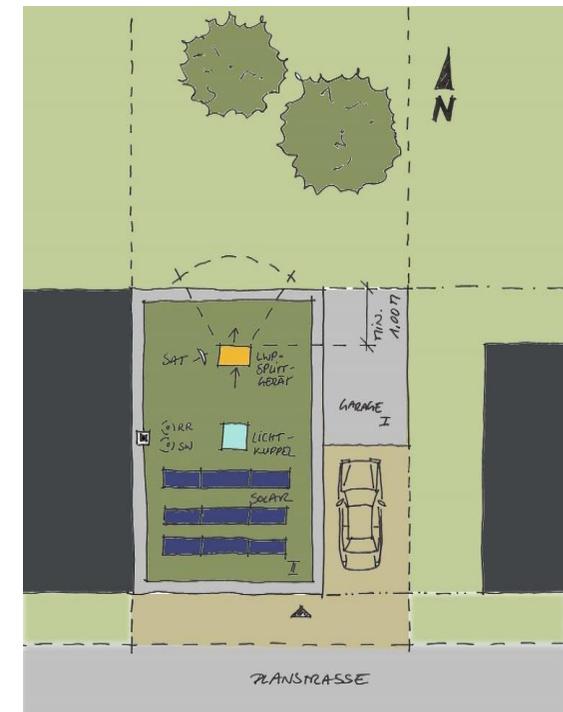
- ! Vordächer können als filigran aufgehängte Glaskonstruktionen oder als Scheibe mit max. 20 cm Ansicht Dachkante mit max. 1,25 m Auskragung realisiert werden.

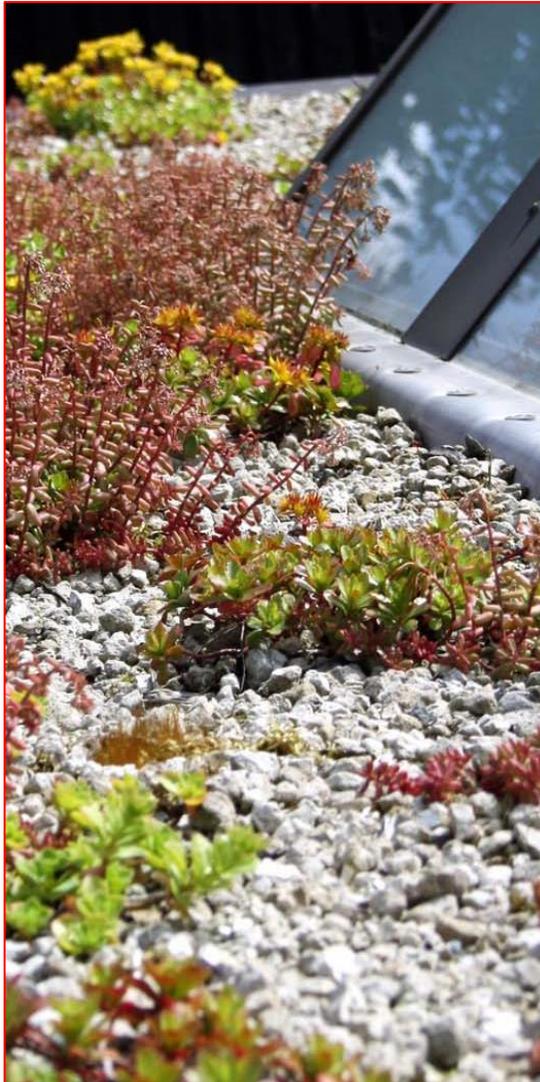
Balkone

- ! Balkone sind in den Zeilen nicht erlaubt (nachbarschaftlicher Sichtschutz), sonstige Freisitze (Terrasse, Veranda oder Loggia) sind zulässig. Zur Straße können Freisitze nur als Dachterrassen oder Loggien ausgeführt werden.

Fenster

- ! Sprossenfenster jeder Art sind nicht erlaubt.
- 💡 Kunststofffenster können einer anspruchsvollen Fassadengestaltung entgegenstehen. Nach Möglichkeit sollte daher auf Kunststofffenster gänzlich verzichtet werden.
- ! Die Farbgebung von Fensterrahmen ist Bestandteil des gesamten architektonischen Gestaltungskonzepts und mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen-





Hochparterre und Abgrabungen

- ! Bauliche Lösungen mit Hochparterre sind nach Osten bzw. zur Straße nicht erlaubt.
- ! Abgrabungen des Geländes (z. B. zur Belichtung von Kellerräumen oder Tieferlegung der Eingangstüre) sind zur Straßenseite nicht zulässig, die Hauseingangstüre darf von dieser Seite nicht unter dem Ursprungsgelände liegen. Gartenseitig sind Abgrabungen oder Aufschüttungen vom Ursprungsgelände bei der Vorlage im Gestaltungsbeirat darzustellen (siehe Kapitel 6.5.2) und mit den Nachbarn abzustimmen. Alle mit einer solchen Maßnahme verbundenen Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

6.3.2 Das Dach

- § Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer und leichtgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 5° zulässig. Die Dächer müssen eine einheitliche und umlaufend gleichhohe Attika aufweisen.

Baukonstruktiv und in der Ausführung stellt das Flachdach heutzutage keine Herausforderung mehr dar und steht in puncto Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit geneigten Dächern nicht nach. Dies gilt umso mehr, als Gründächer vorgeschrieben sind.

Flachdächer haben zudem den Vorteil einer effizienten Raumausnutzung und eines energetisch günstigen Oberflächen-Volumen-Verhältnisses. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen lassen sich unabhängig von der Lage des Gebäudes im Quartier optimal ausrichten.

- § Alle Dächer sind als Gründächer auszubilden – einschließlich der Dächer von Nebenanlagen. Ausgenommen sind nur Dachflächen, die darüber liegenden Geschossen als Dachterrasse dienen und Dachflächenanteile, die der Solarnutzung dienen. Besonders durch die Lage am Südhang ist auch auf die Wirkung des Dachs für die anderen Bauherren /-innen zu achten.



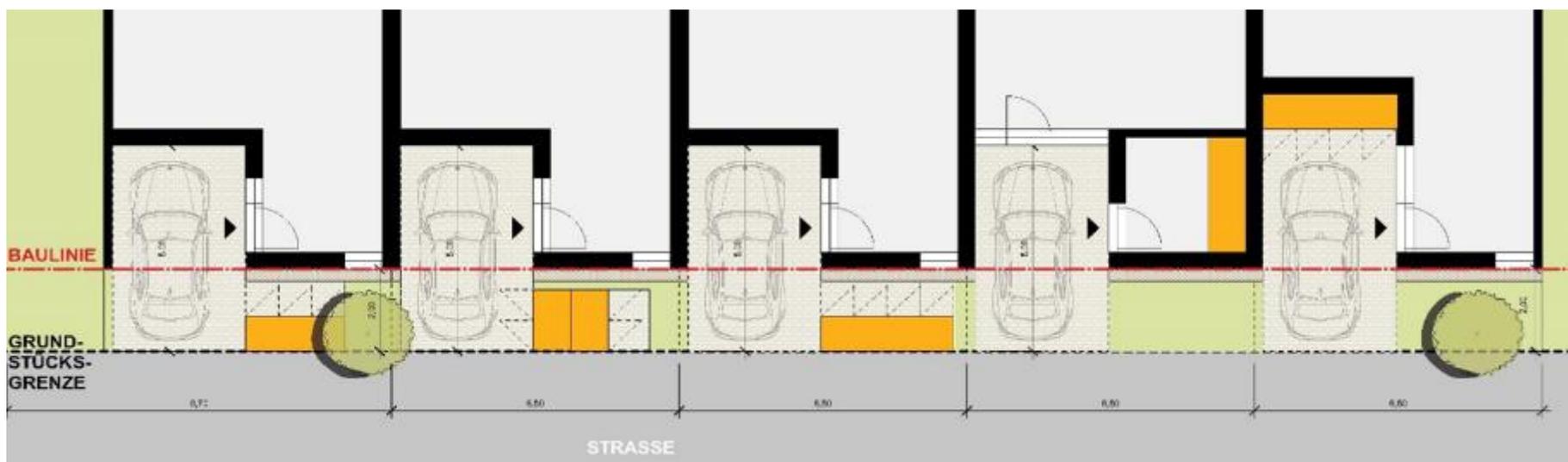
Solaranlagen lassen sich sehr gut mit einer Dachbegrünung kombinieren, in der Regel kann auf einem begrünten Dach die Leistungsfähigkeit einer solchen Anlage im Sommer deutlich erhöht werden, da sich diese durch die verringerte Reflektion der Pflanzen gegenüber „nackten“ Ziegel-, Kies- oder Metalldächern weniger stark aufheizen.



- ! Terrassen auf Dachflächen sind grundsätzlich möglich. Dies gilt nicht für die Dächer von Staffelgeschossen bzw. dem Vollgeschoss 2. OG.
- ! Aneinandergrenzende Terrassen können durch einen gestalterisch zu integrierenden Sichtschutz von max. 2,00 m Höhe voneinander getrennt werden. Davon abweichende Bauweisen müssen nachbarschaftlich abgestimmt werden.
- ! Technische Aufbauten aller Art (Splitgeräte, Solarthermie, Photovoltaik, Satellitenschüsseln, Antennen) sind so auf der Dachfläche zu platzieren, dass eine Wahrnehmung aus dem Straßenraum sowie den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken möglichst vermieden wird. Entsprechende Anlagentechnik ist in einer möglichst flachen Neigung auszuführen.
- § Diese Anlagen / Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Dachkante haben. (s. auch 6.3.1, Fassade/techn. Installationen).

6.3.3 Parken im Hauptgebäude

- ! Im WA 2a ist zwingend ein Stellplatz im Gebäude oder auf dem Grundstück vorzusehen, d.h. es ist eine Garage oder ein Stellplatz in den Hauptbaukörper zu integrieren. Beachten Sie dabei den eventuell erhöhten Dämmaufwand.



6.4 Nebenanlagen

Neben der Ausgestaltung des öffentlichen Raums und den Gebäuden prägen auch die privaten, vom Straßenbereich einsehbaren Freiflächen sowie die Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken (z. B. Einhausungen von Müllstandplätzen, Überdachungen von Auto- oder Fahrradstellplätzen, Grundstücksbegrenzungen, etc.) das Erscheinungsbild eines Quartiers.

Häufig wird der Bedarf an Nebenanlagen in der Planung nicht von Anfang an bedacht. Daher ist es wichtig, dass Ihr Architekt/-in mit Ihnen von Anfang an die funktionalen und gestalterischen Aspekte der benötigten Nebenanlagen erörtert. Die GIU hat zu diesem Zweck verbindliche gestalterische Regeln entwickelt, die in den folgenden Abschnitten erläutert werden.

! Nebenanlagen sind Bestandteil des Baukonzeptes und des einzureichenden Entwurfs und vom Gestaltungsbeirat zu prüfen. Die gestalterischen Ansprüche an Architektur und Freiraum auf dem Gelände des Wohngebiets Franzenbrunnen sind zu berücksichtigen. Ihre Nebenanlagen sollten unbedingt in der Gestaltung an Ihr Haus angepasst werden. Das ist gerade auf kleineren Grundstücken besonders wichtig, da dort Haus und Nebengebäude untrennbar in einem Kontext wahrgenommen werden. Haus, Garten und Nebenanlagen bilden eine Einheit.

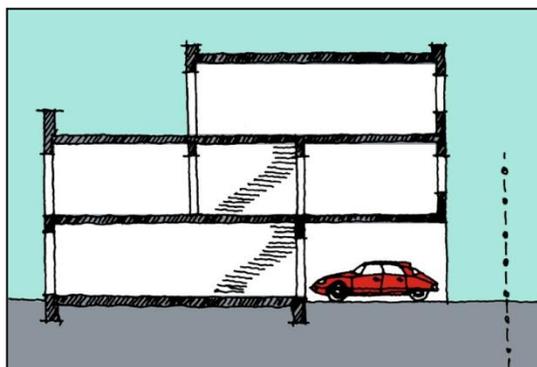


Als raumbildende Elemente können Anbauten und begleitende Baukörper genutzt werden, um im Garten sichtgeschützte Räume mit Privatsphäre zu schaffen. Nutzen Sie Nebenanlagen zur Gliederung Ihres Grundstücks.



Die einzelnen Baukörper sollen zueinander und in Lage und Richtung in abgestimmten Proportionen stehen.





6.4.1 Garagen und Stellplätze

- ! Das gesamte Wohngebiet Franzenbrunnen befindet sich in der Wasserschutzzone III. Entsprechend dürfen z. B. offene Stellplätze nur mit Materialien hergestellt werden, die eine Versickerung nicht zulassen. Bitte beachten Sie dazu auch die Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten und die entsprechenden Hinweise in dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

6.4.2 Gartenhäuser

- § Gartenhäuser können nur im dafür vorgesehen Baufeld für Nebenanlagen errichtet werden.
- § Gartenhäuser sind im Bereich des Vorgartens nicht erlaubt.
- ! Die Dachform von Gartenhäusern kann zwischen Flachdach oder einseitig leicht geneigtem Dach gewählt werden.
- ! Materialität der beiden Gebäude (Wohngebäude und Gartenhaus) sollen aufeinander abgestimmt sein.

6.4.3 Müllstandplätze

Die Anzahl der unterschiedlichsten Müllbehälter, die erforderlich sind (Restmüll, Biomüll, Altpapier und Gelbe Tonne) macht es unabdinglich, einen sinnvollen Standplatz in der Hausplanung zu berücksichtigen. Die Abfallbehälter sollten dabei aus dem Blickfeld (auch dem des öffentlichen Bereiches) verschwinden.

- § Die Mülltonnenplätze sind im WA2a so einzuhausen, dass die Müllbehälter von der Straße aus nicht sichtbar sind.

- ! Ein ausreichend groß dimensionierter Müllstandplatz ist nachzuweisen.

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, die Müllbehälter funktional und gestalterisch unauffällig unterzubringen:

- im Bereich des Stellplatzes oder Garage
- mit Einhausung
- mit Eingrünung in Kombination mit Einhausung

6.5 Außenanlagen

Außenanlagen prägen das Bild eines Quartiers ebenso wie die Architektur. Deshalb ist es auch in diesem Bereich sinnvoll, einen Konsens über Grundmerkmale und markante Gestaltungsdetails zu verabreden. Auf diese Weise kann erreicht werden, dass trotz individueller Ansprüche und Planungen und trotz kompakter Grundstückszuschnitte das neue Quartier als ein Ganzes mit großzügigem Charakter statt als eine bunte Ansammlung unterschiedlichster Gestaltungselemente wahrgenommen wird.



Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wohnqualität wird prinzipiell angestrebt:

- Ein möglichst großer Anteil unversiegelter Flächen und
- eine flächendeckende Bepflanzung der nicht versiegelten Flächen

6.5.1 Vorgärten

Den Vorgärten kommt eine besondere Funktion zu. Da jedes Gebäude einen Stellplatz auf dem Grundstück bzw. Gebäude nachweisen muss, muss der Vorgarten die Funktionen Zufahrt, Stellplatz, Zuwegung, Eingang und Vorgarten aufnehmen.

Vorgärten können neben der Funktion als Entreebereich unterschiedliche Nutzungen in der direkten Nachbarschaft der Wohnstraße aufnehmen. Es können Orte des Verweilens, der Kommunikation und des Spielens entstehen oder einfach nur die kleine Fläche, die benötigt wird, um mal kurz das Fahrrad oder den Kinderwagen abzustellen. Die Nutzung und Ausstattung dieser zwei Meter tiefen Vorzone bleiben selbstverständlich den Bauherren und Bauherrinnen überlassen. Auch ein Teil des Stellplatzes kann hier nachgewiesen werden.

§ Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Stein- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

§ Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu den privaten Verkehrsflächen (private Stellplätze im Straßenraum) sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.





! Zum dem westlichen angrenzenden öffentlichen Fußweg darf WA2a die Einfriedung 1,20 Meter nicht überschreiten.



Sinnvoll ist es, sich in Bezug auf Material von Oberflächenbelägen bzw. Pflanzung mit den Nachbarn abzustimmen, um ein klares Bild zu erzielen. Daher formulieren Sie Ihre Vorstellungen zu diesem Bereich bereits frühzeitig im Planungsprozess und stimmen diese in der Hauszeile ab. Die Planungen der Vorgärten sind Teil des Baukonzepts und des einzureichenden Entwurfs und vom Gestaltungsbeirat zu prüfen.

Oberflächen

Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen, ist es notwendig, das Pflaster der Eingangsbereiche farblich aufeinander abzustimmen. Durch die Vorgabe von Material und Farbe wird eine gewisse Einheitlichkeit im Erscheinungsbild gewährleistet und ein „Flickenteppicheffekt“ im Bereich der Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Straße vermieden.

Die öffentliche Straße wird in Asphalt ausgeführt.



Die Pflasterung von Zufahrten und anderen Zuwegungen auf dem privaten Grundstück muss in einem Material ausgeführt werden, das sich farblich an das Material der öffentlichen Erschließung anlehnt (Asphalt, Naturstein). (Achtung: Regelung zur Wasserschutzzone in Kapitel 6.4.1).



Materialien sollten sich farblich an vorhandene Oberflächenbeläge auf den privaten und öffentlichen Flächen anlehnen, sofern sie an den öffentlichen Raum angrenzen.



6.5.2 Gärten

Die Gestaltung des privaten Gartens bleibt – soweit nicht die Nachbarn betroffen sind und der Bebauungsplan keine Regelungen trifft – Ihnen überlassen. Dabei empfehlen wir Ihnen, sich für die Gartenplanung fachkundig beraten zu lassen.

Über die gesamte Tiefe des Grundstücks sind in der Regel zwischen ca. 0,60 – 2, 60 Meter Höhe zu überwinden. Das Gelände orientiert sich im Wesentlichen an den natürlichen Gegebenheiten, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.



Für den Freiraum sollte ein schlüssiges Gesamtkonzept erstellt werden, das Aussagen enthält:

- zur Gestaltung,
- zur Zonierung (wo liegen z. B. Terrassenbereiche, Nebenanlagen),
- zur Topografie und
- zu Einfriedungen



Dabei kann es sinnvoll sein, ein flexibles Gesamtkonzept zu entwickeln, das eine stufenweise Entwicklung und Herstellung des Gartens ermöglicht, ohne bis zur endgültigen Fertigstellung unansehnlich zu wirken. Dies vergrößert den finanziellen wie zeitlichen Spielraum.

Bepflanzung

Für die Art der Bepflanzung der privaten Gärtenflächen sind folgende Vorgaben zu beachten:



Die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen einschließlich der Vorgärten, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt werden, sind als Gärten anzulegen und naturnah, mit heimischen standortgerechten Bäumen oder Gehölzen zu bepflanzen.



Auf jedem Baugrundstück je 100 m² unbebauter Fläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.



Bezüglich grenzständiger Bepflanzung ist eine Abstimmung mit dem Nachbarn erforderlich, um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen und die Vorschriften des Saarländischen Nachbarrechtsgesetzes (insb. § 48 ff.) einzuhalten.





! Nicht erlaubt sind alle Arten von Nadelbäumen.

! Nicht erlaubt ist die Verwendung von Thuja und Scheinzypressen als Heckenpflanze.



In der Anlage 2 finden Sie eine Liste mit empfehlenswerten Bäumen und Heckenpflanzen.

Geländeanpassungen

Grundsätzlich wird empfohlen, die Gartengestaltung topografisch so nah wie möglich an dem ursprünglichen Gelände zu orientieren. Dennoch ist zur besseren Nutzung des grundsätzlich geneigten Gartens eine Terrassierung möglich. Wir empfehlen eine intensive Auseinandersetzung mit dem Gelände und den Ansprüchen daran, sowie den Vorstellungen über die Schnittstellen zu den Nachbarn und den öffentlichen Räumen.

! Eine „Einebnung“ der gesamten Geländeoberfläche mit einem Stützbauwerk am Grundstücksende ist nicht zulässig.

§ Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 Meter nicht überschreiten.

! Deshalb darf die Abweichung der von Ihnen gestalteten Geländeoberfläche aus Rücksichtnahme auf den Nachbarn nicht mehr als 1,50 Meter vom Urgelände abweichen.

! Eine Abstimmung bezüglich der Geländeplanung mit Ihren Nachbarn ist zwingend erforderlich.

6.5.3 Einfriedungen – Mauern, Hecken und Zäune

Das Wohngebiet Franzenbrunnen zeichnet sich durch Großzügigkeit und qualitativ hochwertige Gestaltung aus. Zaunanlagen können aus Gründen eines persönlichen Sicherheitsgefühls oder für Hundehalter notwendig sein, sollen jedoch nicht das Straßenbild prägen. Die folgenden Hinweise und Regeln helfen Ihnen und Ihrem Freiflächengestalter die richtigen Maßnahmen zu treffen:

Abgrenzung zu öffentlichen Flächen

§ Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu den privaten Verkehrsflächen (private Stellplätze im Straßenraum) sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 Metern zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.

! Als Zäune sollen lediglich feuerverzinkte oder grau/silber beschichtete Stahlgitterzäune verwendet werden. Diese Zaunart zeichnet sich durch Langlebigkeit sowie durch eine gestalterisch zurückhaltende Wirkung und gute Berankbarkeit aus.

💡 Die Höhe und Beschaffenheit aneinandergrenzender Zäune sollte unter den Nachbarn abgestimmt werden.

! Zu dem westlich angrenzenden Fußweg darf im WA2a die Einfriedung 1,20 Meter nicht überschreiten.





Abgrenzung zum Nachbargrundstück

- ! Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 Metern zulässig. Innerhalb der Hecken ist die Errichtung eines Zaunes zulässig. Dieser darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten.
- ! Neben Hecken kann bei Hausgruppen bei Bedarf auch ein massiver Sichtschutz (Mauern/massive Holzkonstruktionen etc.) für den Schutz der Privatsphäre auf der Terrasse zum direkt an das Haus angrenzende Nachbargrundstück bis zu einer Länge von max. 3,00 m von der Gebäudekante aus verwendet werden. Verpflichtend ist es, sich in diesem Fall mit den Nachbarn abzusprechen, um eine für beide Seiten akzeptable, hochwertige Lösung zu finden.
- ! Massive Abgrenzungen zum Nachbargrundstück dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, um unnötige Verschattungen zu vermeiden.



Der Sichtschutz sollte im gestalterischen Einklang mit der Bebauung stehen.



Auf Grundstücksabgrenzungen zu anliegenden Grundstücken kann verzichtet werden, wenn Sie sich mit mehreren Nachbarn einen gemeinsamen großen Garten oder Gartenbereiche teilen möchten. Gerade bei kleineren Grundstücken von Hausgruppen kann das Zusammenlegen und eine gemeinsame Nutzung von Gartenbereichen unter dem Aspekt vielfältiger Bespielungsmöglichkeiten (nicht nur für Kinder) sinnvoll sein. Außerdem entsteht ein Gesamteindruck von Großzügigkeit, wenn Gartenflächen zusammenhängend wahrgenommen werden.





Anlage 1: Checkliste



Checkliste der von den Bauherren bzw. Bauherrinnen und den Architekten für den Gestaltungsbeirat Franzenbrunnen einzureichenden Unterlagen

- Aussagekräftiger Lageplan** des Gebäudes und Grundstücks, aus dem klar hervorgeht: Zufahrt, Zuwegung, Begrenzung des Grundstückes, Orientierung zum Straßenraum, einschließlich soweit möglich der Darstellung des angrenzenden Straßenraumes und der benachbarten Gebäude, Gestaltung der Außenanlagen und Nebenanlagen (Maßstab 1:200).
- Bemaßte **Gebäudeansichten** inkl. Aussagen zu Materialien und Farbe der Fassaden (Maßstab 1:100).
- Bemaßte **Grundrisspläne** des Gebäudes, mit klarer Definition von Innen- und Außenräumen (Maßstab 1:100).
- Gebäude- und Geländeschnitte**, die die Anschlüsse an Straßen/Wege/Quartiersplätze und Nachbargärten sowie eine Aussage zum Umgang mit der Topografie beinhalten. Wichtig ist eine aussagekräftige Bemaßung des Gebäudevolumens und des Geländes (Maßstab 1:100).
- Dachaufsicht** mit Darstellung Dachbegrünung und/oder Photovoltaik.
- Aussagen zur Anzahl und Lage der Stellplätze.
- Planungen für **Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuser** auf privaten Grundstücken.
- Nachweis von ausreichend dimensionierten **Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter** und Aussagen zu deren Gestaltung.
- Angaben Energiekonzept (Nachweis für das Einhalten des ENEC-Standards).
- Kurze **Entwurfsbeschreibung** in wenigen prägnanten Zeilen.





Anlage 2: Bäume und Heckenpflanzen



Empfehlungen zur Pflanzung von Bäumen und Hecken

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölz mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölz“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölz stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Laubbäume:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Vogel-Kirsche „Plena“ (*Prunus avium*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)

Pflanzliste Sträucher:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)