



FRÖHEN  
BRUNNEN

## Gestaltungshandbuch WA5



Stand: Mai 2026



FRONZEN  
BRUNNEN



### **Kontakt**

GIU Gesellschaft für Innovation  
und Unternehmensförderung mbH & Co.  
Flächenmanagement Saarbrücken KG

Tel: +49 681 8575-102

### **Beratung und Vermarktung**

Heike Rau  
Dipl. Geographin

Tel: +49 681 8575-134

E-Mail: [h.rau@giu.de](mailto:h.rau@giu.de)

Taimaa Almashriki  
M.Sc. Architektur

Tel: +49 681 8575-459

E-Mail: [t.almashriki@giu.de](mailto:t.almashriki@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 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. Sie können unter Stadthäusern, Mehrfamilienhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern den für die eigenen Bedürfnisse am besten geeigneten Haustyp wählen.

Im Baugebiet Franzenbrunnen ist es das ausdrückliche Ziel, den Bauherren 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

<b>1</b>	<b>Das Wohngebiet Franzenbrunnen .....</b>	<b>6</b>
1.1	Städtebauliche Struktur .....	7
1.2	Bauplanungsrecht .....	9
<b>2</b>	<b>Verfahren und Qualitätssicherung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Das Gestaltungshandbuch – Regeln und Hinweise .....	10
2.2	Der Gestaltungsbeirat.....	10
2.3	Qualität durch Beratung und Abstimmung .....	12
2.4	Verfahren des Grunderwerbs und Bauantragstellung für WA5 .....	12
<b>3</b>	<b>Verkehr und Stellplätze .....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Der öffentliche Raum .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Architektur und Qualität .....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>WA5 – Grüne Höfe .....</b>	<b>24</b>
6.1	Exkurs Bebauungsplan .....	25
6.2	Die Grundstücke .....	27
6.3	Das Gebäude.....	30
6.4	Nebenanlagen.....	34
6.5	Außenanlagen.....	37



# 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 Diedenhofer 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, eine umfassende 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 bzw. eine hohe 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 Bewohnerinnen und Bewohnern als Treffpunkt gemeinschaftlich genutzt werden kann. Darum gruppiert befinden sich hangparallele Stadthauszeilen sowie Hausgruppen, die dem Gefälleverlauf folgen und 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 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 wohnfreundlichen Gebiet 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:

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

Die Gestaltung der verkehrsberuhigten 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 durch Fuß- und Radwege, die alle vier Bereiche untereinander und das Wohngebiet mit dem Umfeld verbinden.

## Stellplätze

Die städtebauliche Planung und der Bebauungsplan haben die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass im Quartier ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken herstellt oder in einem begrenzten Umfang auf dafür vorgesehenen Flächen erworben werden können.

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



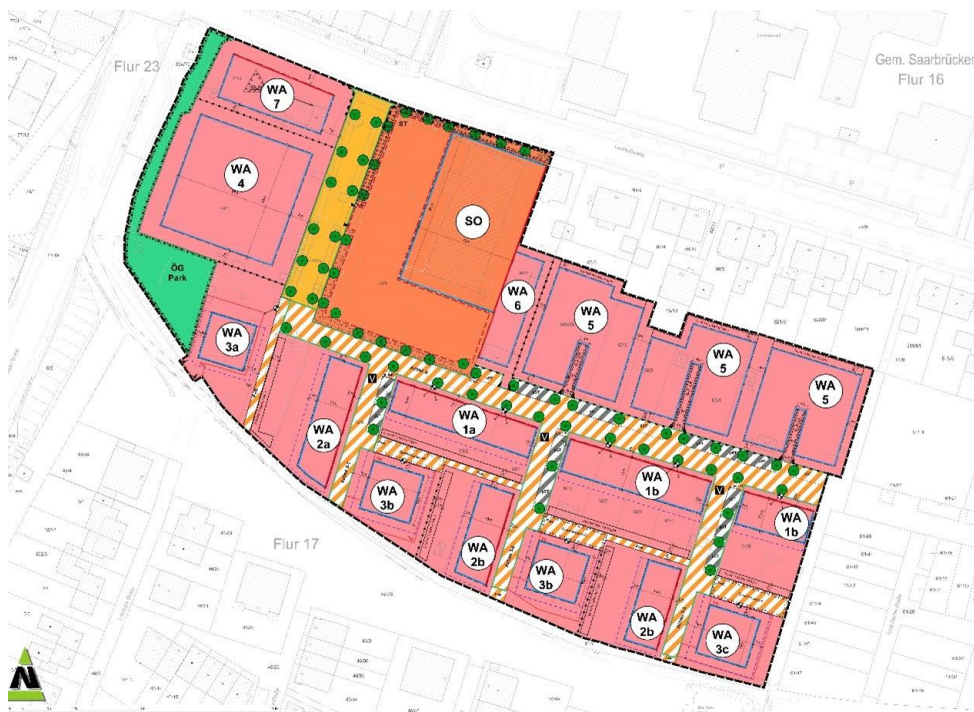
**Kein Durchgangsverkehr! Individuelle Erschließung jedes Bereichs**



**Ergänzendes Fuß- und Radwegenetz**



## 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“ getroffenen Festsetzungen für den 3. Bauabschnitt sind für alle Bauherrinnen und Bauherren 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 Ihre Architektin bzw. Ihr Architekt!**

**Bebauungsplan Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich, rechtskräftig seit September 2021**

## 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 Bauherrin bzw. Bauherr 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 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) und
- § Planungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen (Bebauungsplan, Landesbauordnung), die zusammen mit den „!“ den „Roten Faden“ im Planungsprozess für die Bauherren und Architekten darstellen.

### 2.2 Der Gestaltungsbeirat

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 Gestaltungsbeirates 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 Bauherrinnen und Bauherren gerne angenommenes Beratungsgremium erwiesen.



Die rechtsverbindliche Verantwortung für die Einhaltung der baurechtlichen Regelungen liegt bei den Bauherren bzw. bei den Architekten 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 dem Gestaltungsbeirat Unterlagen, die sich in der Bearbeitungstiefe an der Genehmigungsplanung orientieren, vorzulegen (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 Gestaltungshandbuchs. Falls notwendig oder sinnvoll, spricht der Gestaltungsbeirat eine Empfehlung zur Überarbeitung aus und berät ggfls. die Bauherrinnen und Bauherren 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 mit Mehrkosten für die Planung verbunden sein kann.

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

## 2.3 Qualität durch Beratung und Abstimmung

Die GIU bietet Ihnen eine begleitende Beratung während des Entwurfsprozess an.



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.

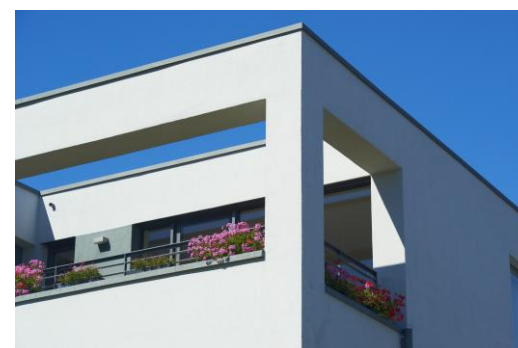


Bei baurechtlichen Fragen sollte Ihre Architektin bzw. Ihr Architekt sich an das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken wenden. Ihr Architekt weiß, wie in diesem Fall vorzugehen ist.

Die GIU bietet Ihnen zudem eine unkomplizierte Plattform, damit Sie sich mit Ihren künftigen Nachbarn oder deren Architekten bezüglich der Gestaltung Ihres Gebäudes abstimmen können und die individuellen Entwürfe am Ende ein hochwertiges zusammenhängendes Gesamtbild ergeben.



Sie und Ihre Architektin bzw. Ihr Architekt können sich bei der GIU über den Planungsstand auf den Nachbargrundstücken erkundigen. Gerne vermitteln wir bei gegenseitigem Einverständnis den Kontakt, so dass Sie die Abstimmungen untereinander vornehmen können. Wenn die Pläne nebeneinander liegen, ist leichter erkennbar, ob gegebenenfalls eine andere Anordnung, Proportion, ein anderes Material oder eine andere Farbnuance zu einem besseren Gesamtergebnis führen. Auch mögliche Schnittstellen bei der Topografie sind so einfacher zu sehen.

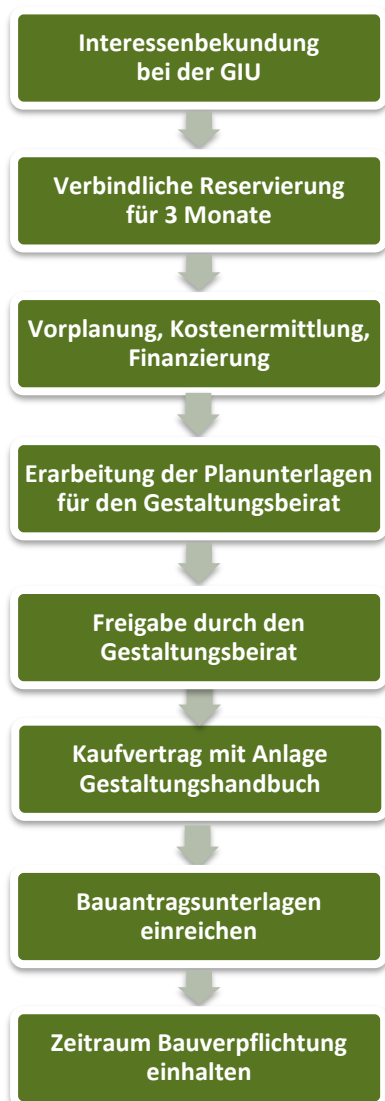


## 2.4 Verfahren des Grunderwerbs und Bauantragstellung für WA5

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



## Schema Verfahrensablauf



Mit dem Angebot eines Grundstücks durch die GIU bekommen Sie einen Zeitraum von drei 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. Diese kann bei Bedarf von der GIU verlängert werden, wenn entsprechende Fortschritte in der Planung erkennbar sind.

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



Wir empfehlen, sich innerhalb eines Grünen Hofes mit den vier Bauvorhaben gemeinsam auf *eine* planende Architektin bzw. *einen* planenden Architekten zu verständigen. Sollte dies nicht möglich sein, muss zumindest die private Erschließung gemeinsam abgestimmt werden.

Sobald Sie und die anderen Bauherrinnen und Bauherren des Grünen Hofes ein gemeinsames Vorkonzept unter Berücksichtigung der Topografie und einer gleichwertigen privaten Anbindung aller vier Bauvorhaben erarbeitet haben, ist dieses für eine Vorbefassung dem Gestaltungsbeirat in digitaler Form vorzulegen. Nach einer Zustimmung zum Vorkonzept per Protokoll als Voraussetzung für die weitere Befassung können Sie dann mit Ihrer Architektin bzw. Ihrem Architekten die weitere Planung Ihres Hauses in der notwendigen Bearbeitungstiefe voranbringen. Der fertige Entwurf Ihres Hauses wird dem Gestaltungsbeirat unter Vorsitz des Baudezernenten der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Ihre Architektin bzw. Ihren Architekten zur Prüfung vorgelegt.

Nach Freigabe durch den Gestaltungsbeirat 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.

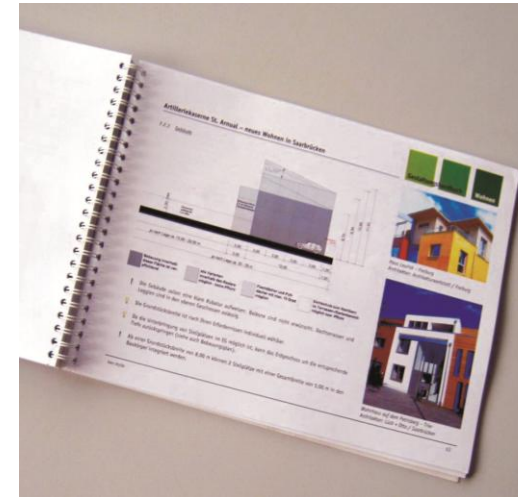
Die Verbindlichkeit des Gestaltungshandbuches für alle Bauherrinnen und Bauherren gleichermaßen stellt die GIU sicher, indem das Gestaltungshandbuch als Anlage zum Grundstückskaufvertrag beurkundet wird.

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

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.





## 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.

- ! Prinzipiell besteht auf jedem Grundstück die Möglichkeit, ausreichend Stellplätze am oder im Gebäude zu integrieren.
- ! Jeder Wohneinheit muss mindestens ein privater Pkw-Stellplatz zugeordnet sein.
- ! Auf Grund des Parkverbotes auf nicht gekennzeichneten Flächen und den ausgeschöpften Stellplatzkapazitäten im Bereich der umgebenden Straßen muss jede Bauherrin oder jeder Bauherr 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 Möglichkeit des Zuerwerbs von privaten Stellplätzen gilt vorrangig für Bauherrinnen und Bauherren der Zeilenbebauungen und Punkthäuser. Nur wenn absehbar ist, dass



Verkehrsberuhigter Bereich im ganzen Wohngebiet



Stellplätze

in diesen Bereichen der Bedarf gedeckt ist, bietet die GIU die übrigen Stellplatzflächen allen Bauherren/Bauherrinnen an.

**!** Stehen keine Stellplätze zum Erwerb mehr zur Verfügung, so entbindet dies nicht von der Verpflichtung zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

**§** Bitte beachten Sie die bei Einreichung des Bauantrags gültigen Regelungen der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Herstellung von Pkw- und Fahrradstellplätzen.

Die aktuelle Stellplatzrichtlinie können Sie direkt auf der Internetseite der Landeshauptstadt über folgendem Link abrufen:

[https://www.saarbruecken.de/rathaus/stadtverwaltung/saarbruecker\\_ortsrecht/index-s.](https://www.saarbruecken.de/rathaus/stadtverwaltung/saarbruecker_ortsrecht/index-s)





## 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 Bewohnerinnen und Bewohner und laden zum Verweilen ein. Der Spielplatz wurde bereits im 1. Bauabschnitt zentral im Grünzug fertig gestellt. Die Grünanlage und die Quartiersplätze werden im Auftrag bzw. in Kooperation mit dem Amt für Stadtgrün und Friedhöfe der Landeshauptstadt Saarbrücken geplant und gebaut. Der Spielplatz ist wie die gesamte Grünfläche öffentlich und kommt allen Bewohnerinnen und Bewohnern der umliegenden Wohnviertel zugute.

## 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 (bzw. ihrem) Vorhaben an der Gestaltung des neuen Wohngebiets mitwirken. Gleichzeitig erwarten die Landeshauptstadt Saarbrücken und die GIU von den Bauherrinnen und Bauherren 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 Topografie 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.



Sollen Wohnbauvorhaben innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers (Doppelhaus) mit verschiedenen Architektinnen bzw. Architekten realisiert werden, ist eine gestalterische Abstimmung der Bauvorhaben vorzunehmen.



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

Die architektonische Gestaltung liegt in der Verantwortung von Bauherrn und Architekt. Dem Gestaltungsbeirat ist es möglich, beratend auf den Planungsprozess einzuwirken.



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 Bauherrin oder Bauherr 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 Ihre Architektin oder Ihren Architekten 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



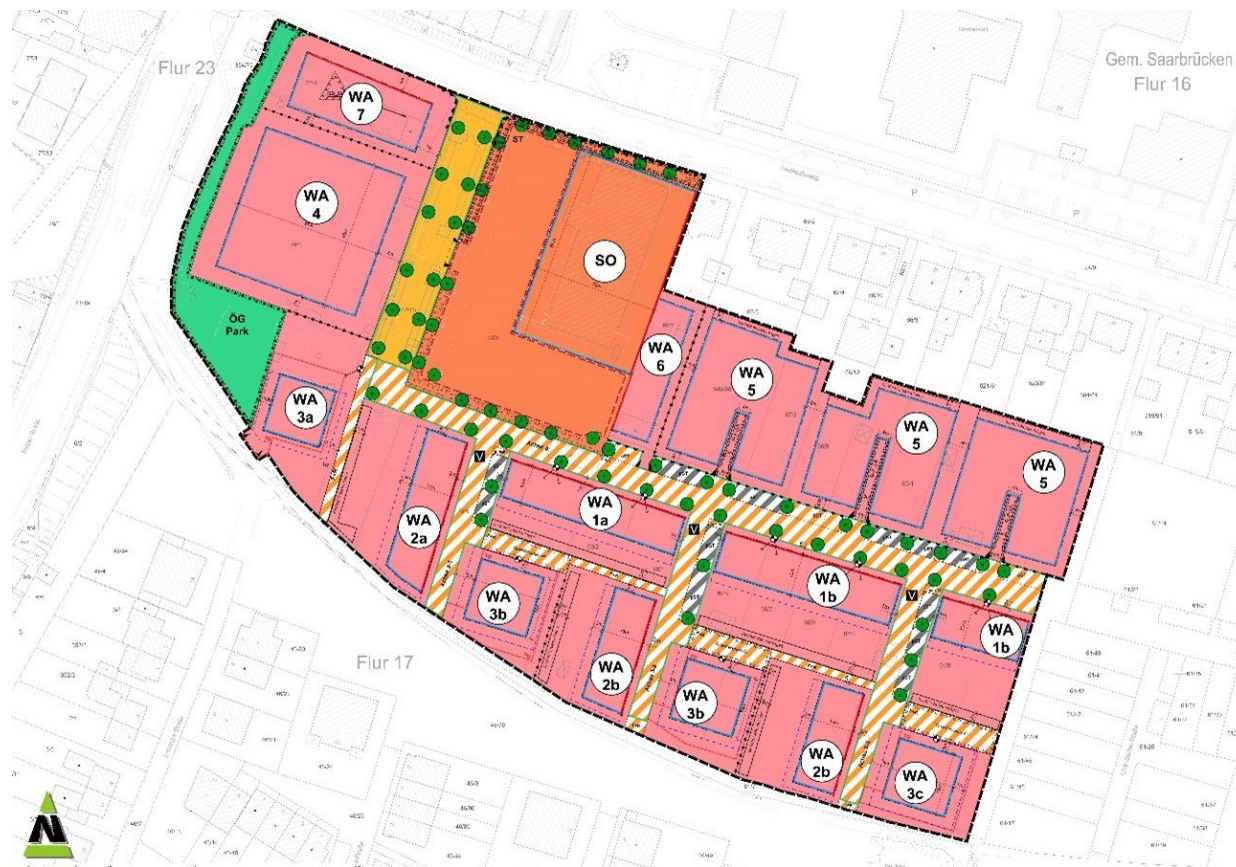
### 3. Bauabschnitt – Kennzahlen

- rund 100 Wohneinheiten
- 26 Grundstücke für Stadthäuser
- 12 Grundstücke für Einfamilien -und Doppelhaushälften.
- 2 Baufelder für Stadthauszeilen oder Eigentumswohnungen
- 4 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 42 Wohnungen (GIU)
- Drei öffentliche Quartiersplätze zur gemeinsamen Benutzung im 3. BA
- Ein öffentlicher Kinderspielplatz in der Grünfläche (im 1. Bauabschnitt)
- Eine große öffentliche Grünfläche mit rund 12.000 qm Fläche als zentraler Grünzug durch alle drei Bauabschnitte



## Der Bebauungsplan

- WA1a und WA1b: Hangparallele Stadt-  
hauszeilen zur individuellen Bebauung
- WA2a/b: Stadthauszeilen senkrecht zum  
Hang für Baugruppen oder zur individuel-  
len Bebauung
- WA3a: Grundstück für sechsgeschossiges  
(V + Staffel) Mehrfamilienhaus (GIU)
- WA3b und WA 3c:  
Grundstücke für drei fünfgeschossige (IV  
+ Staffel) Mehrfamilienhäuser (GIU)
- WA4: Grundstücke im städtischen Eigen-  
tum.
- WA5: Grundstücke für freistehende Einfam-  
ilienhäuser und Doppelhäuser um einen  
gemeinsam zu gestaltenden Zufahrtsbe-  
reich („Grüne Höfe“)
- WA6: privates Eigentum, Einfamilienhaus
- WA7: privater Hochbau, gemischte Nut-  
zung von Ärztehaus und Wohnen in den  
oberen Geschossen

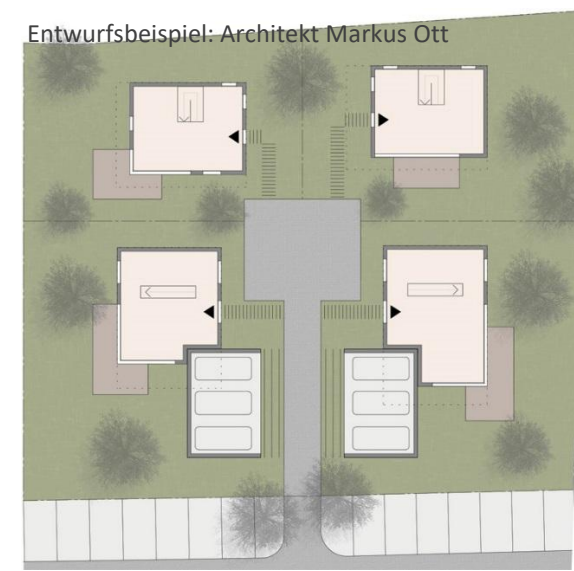
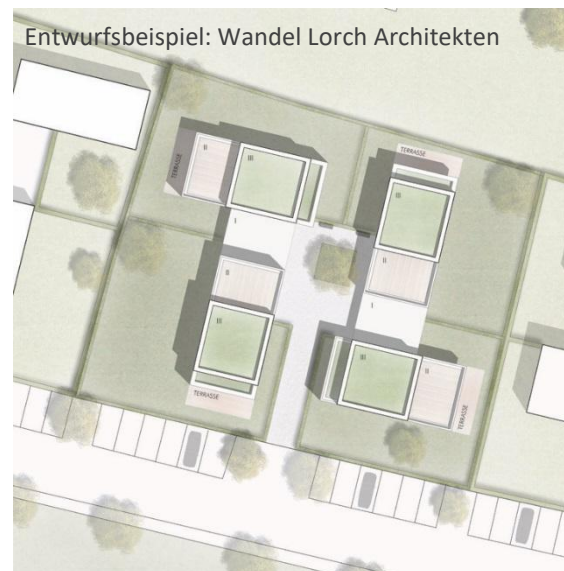


**Bebauungsplan Franzenbrunnen, nördlicher Teilbereich. Rechtskraft September 2021**

## 6 WA5 – Grüne Höfe

Die „Grünen Höfe“ sind etwas Besonderes im Wohngebiet Franzenbrunnen: Einerseits können Sie die Gebäude als klassische Einzel- oder Doppelhäuser mit viel Grundstücksanteil planen, andererseits bieten die Höfe mit dem privaten Erschließungs- und Aufenthaltsraum mehr Platz für Gemeinsames.

Die Gestaltung und Bebauung der „Grünen Höfe“ bietet viel Spielraum, genau deshalb ist auch eine Planung aus einer Hand empfehlenswert, um jedem Wohnhof seinen unverwechselbaren Charakter als Ensemble zu geben. Gemeinsam mit Ihrem Architekten bzw. Ihrer Architektin und den anderen Bauherren in Ihrem Hof können Sie hier den richtigen Mix aus Individualität und Nachbarschaft entwickeln.



Planungsbeispiele für die „Grünen Höfe“



B-Plan, Stand Rechtskraft September 2021

### Beispielrechnung GFZ:

300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 1,0 GFZ

→ 300 m <sup>2</sup> Fläche aller Geschosse	
EG + OG je 110 m <sup>2</sup>	= 220 m <sup>2</sup>
Staffelgeschoss max.	= <u>80 m<sup>2</sup></u>
	300 m <sup>2</sup>

## 6.1 Exkurs Bebauungsplan

Der Bebauungsplan stellt neben der Landesbauordnung die für alle Bauherrinnen und Bauherren 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 die Planerin/den Planer nicht von der Pflicht, sich mit dem gesamten Bebauungsplan auseinanderzusetzen – die Verantwortung für die Einhaltung der Festsetzungen aus dem B-Plan liegt bei den Architekten.

### 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 gesamten Bereich WA5 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Der Anteil der Grundstücksfläche, der überbaut werden darf, wird demnach auf maximal 40 % festgelegt. Regelungen im Detail finden Sie bzw. Ihre Architektin/ Ihr Architekt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 19.

§ Alle Gebäude dürfen maximal zweigeschossig sein. Ein zusätzliches Staffelgeschoss, das maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben kann, ist erlaubt.

§ Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,0 festgesetzt. Die Flächen aller Geschosse zusammen (inkl. Staffelgeschoss) dürfen 100 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

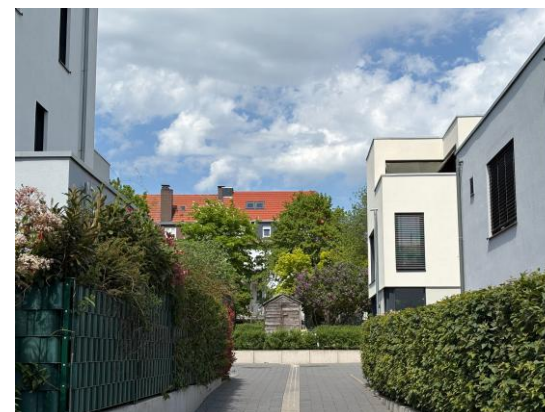
## Wo darf gebaut werden?

- § Die überbaubare Grundstücksfläche wird begrenzt durch 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. Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (blaue Linien) nur im dafür vorgesehenen Baufeld für Nebenanlagen (gestrichelte schwarze Linie) zulässig.

Wie darf gebaut werden?

- § Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer erlaubt.
- § Im WA5 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hier nicht zulässig.
- § Die Traufhöhe im ersten Obergeschoß darf nicht höher als 7,90 Meter über Straßenniveau sein, die gesamte Gebäudehöhe inkl. Staffelgeschoß nicht mehr als 10,50 Meter. Dazu erhält jedes Gebäude mit steigendem Abstand zur Straße einen „Geländebonus“ (vgl. dazu Kapitel 6.2)
- § Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auf den Baugrundstücken nur innerhalb der Baufelder (blaue Linien) zulässig. Sprechen Sie Ihren Architekten/Ihre Architektin auf die Möglichkeit an, eine Garage in das Gebäude zu integrieren.





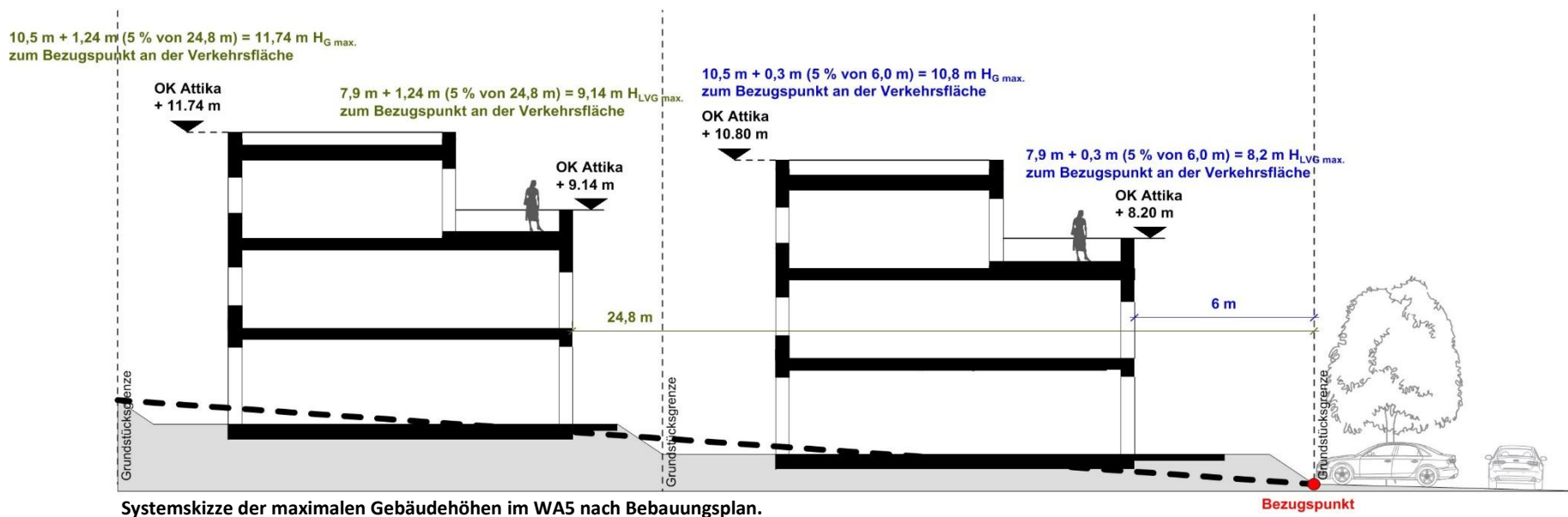
## 6.2 Die Grundstücke

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

### 6.2.1 Geländesituation im Bereich WA5

Die an das Grundstück im WA5 grenzende Constanze-Hallgarten-Straße (Achse 3) weist in ihrem Verlauf mit weniger als 2 % ein relativ geringes Gefälle auf. Im Gegensatz dazu steigen aber die Baufelder mit einem Gefälle von rund 5 % von der Straße bis zu den nördlich angrenzenden Gärten an. Deshalb wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die auch für ein zweites Gebäude im nördlichen Bereich des Grundstücks eine maximale Gebäudehöhe sicherstellen. Damit werden angenehme Raumhöhen bei gleichzeitig wenigen Eingriffen in die Topografie ermöglicht.

§ Der individuelle Bezugspunkt für jedes Gebäude ist die Oberkante des Tiefbords an der Stelle, die sich senkrecht zum Gebäude am höchstgelegenen Punkt der Verkehrsfläche befindet.





Die im B-Plan festgesetzte maximale Gebäude- und Traufhöhe berücksichtigt die Geländehöhen der Baugrundstücke. Der Korrekturfaktor von 5% des Abstandes zur Straße wurde festgesetzt, um trotz ansteigendem Gelände gleich hohe Gebäude zu ermöglichen.



Die bestehende Höhendifferenz zwischen Straßen- und Gartenseite bietet die Gelegenheit, innerhalb des Erdgeschosses unterschiedliche Raumhöhen zu planen, z. B. einen höheren Wohnbereich.



Die topografische Situation erfordert von Beginn der Planung an eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Höhen sowie den entsprechenden Anschlüssen an die Nachbargrundstücke, an die private Erschließung des Hofes sowie an die öffentliche Straße bzw. Stellplätze im Süden.



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



Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (blaue Linien) nur in dem dafür vorgesehenen Baufeld für Nebenanlagen (gestrichelte schwarze Linie) geplant werden.

## 6.2.2 Grundstückszuschnitte

Grundsätzlich ist die innere Aufteilung der Grundstücke den Bauherrinnen und Bauherren des jeweiligen „Grünen Hofes“ freigestellt. Durch die festgelegte Lage der privaten Erschließung als Lücke im Baufeld sowie Einfahrtsbereich im Bebauungsplan, müssen jedoch einige Punkte beachtet werden.



Die GRZ von 0,4 (0,6 inkl. Zufahrten u. ä.) für jedes Grundstück verhindert das Ausparzellieren eines komplett versiegelten Erschließungsweges (der alleine eine GRZ von 1,0 aufweisen würde).



Entsprechend ist es notwendig, die Gemeinschaftsflächen als Miteigentumsanteile auf die Hausgrundstücke zu verteilen, so dass die versiegelten Wegeflächen in der GRZ des Hausgrundstückes nachgewiesen werden können (siehe Beispiel rechts).



Vier Grundstücke, darin der jeweilige Anteil an den Gemeinschaftsflächen (dunkel gefärbt). Entwurfsbeispiel: Wandel Lorch Architekten



Entwurfsbeispiel: Architekturbüro 3bstoff



Entwurfsbeispiel: Wandel Lorch Architekten

- ! Die Aufteilung der Grundstücke sowie die jeweilige GRZ dafür sind dem Gestaltungsbeirat vorzulegen.
- ! Die „Grünen Höfe“ müssen jeweils aus mindestens drei Wohngebäuden bestehen. Durch die Grundstückszuschnitte und die mittige Erschließung bieten sich vier Wohngebäude an.
- ! Die Erschließung sollte unabhängig von den Leistungen Ihres Architekten von einem Fachplaner (Erschließung, Kanal etc.) begleitet werden.

Die Flexibilität der Festsetzungen für die „Grünen Höfe“ ermöglicht eine Ausgestaltung nach Ihren Wünschen. Berücksichtigen Sie dabei die verschiedenen Lebensphasen und die dann vorrangigen Ansprüche an Gemeinschaftsflächen und/oder privaten Rückzugsräumen.

Stellen Sie gemeinsam mit Ihren Nachbarn und deren planenden Architekten sicher, dass die Kernfunktion der Erschließung gewährleistet ist, und erweitern sie dann um die gewünschten Kommunikationsflächen.



Entwurfsbeispiel: Architekt Markus Ott

## 6.3 Das Gebäude

### 6.3.1 Die Fassade

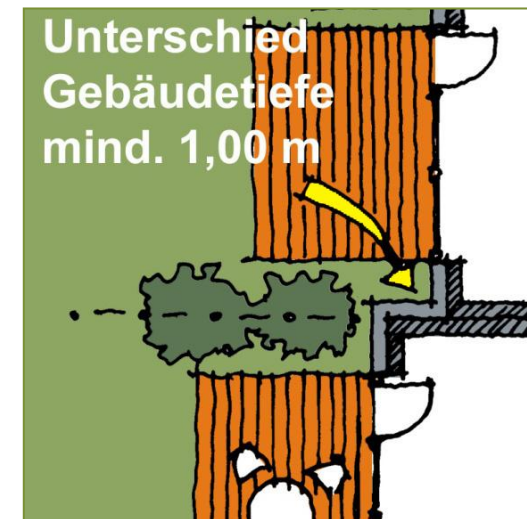
- ! Die gestalterische Abstimmung der Fassade mit der Nachbarbebauung in den „Grünen Höfen“ ist unbedingt notwendig, die Höfe sind dem Gestaltungsbeirat als Gesamtes vorzulegen. Auf Wunsch steht die GIU gerne beratend bzw. moderierend zur Verfügung.
- ! Farbgebung und Materialien der Fassade sind Bestandteil des gesamten architektonischen Gestaltungskonzepts und mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

### Gebäudetiefe

Grundsätzlich steht es den Bauherrinnen und Bauherren frei zur Entscheidung, welche Tiefe das Gebäude insgesamt hat, solange sich diese im Rahmen der Bebauungsplanvorgaben bewegt (Baugrenzen/GRZ).

Werden Doppelhäuser geplant, so sind deren Haustiefen aneinander anzupassen, da sonst Fassadenversprünge entstehen können, die – wenn zu gering ausgeprägt – beliebig wirken: so, als wären die Gebäude ohne konzeptionellen Zusammenhang gebaut worden.

- ! Der Doppelhauscharakter erfordert zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengebaute Gebäude, die ein harmonisches Gesamtbild bilden. Dieser Charakter bleibt bei Versatz oder Staffelung erhalten, erlischt jedoch, wenn die Baukörper als zwei getrennte, nicht aufeinander abgestimmte Einheiten erscheinen. Eine Gesamtabwägung von Bautiefe, Höhe und Volumen ist entscheidend.
- ! Sollten direkt aneinandergrenzende Gebäude nicht die gleiche Tiefe aufweisen, so sind Vor- oder Rücksprünge in 1,00 Meter-Schritten vorzusehen.





## Technische Installationen

- § Dachaufbauten müssen von der Dachkante/Attika mindestens 1 Meter zurückspringen, wenn sie höher als die Attika sind.
- ! Technische Anlagen wie Splitgeräte für die Gebäudeklimatisierung bzw. Luft-Wärme-Pumpen, Satellitenschüsseln, Antennen etc. sind an den Fassaden 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.
- ! 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

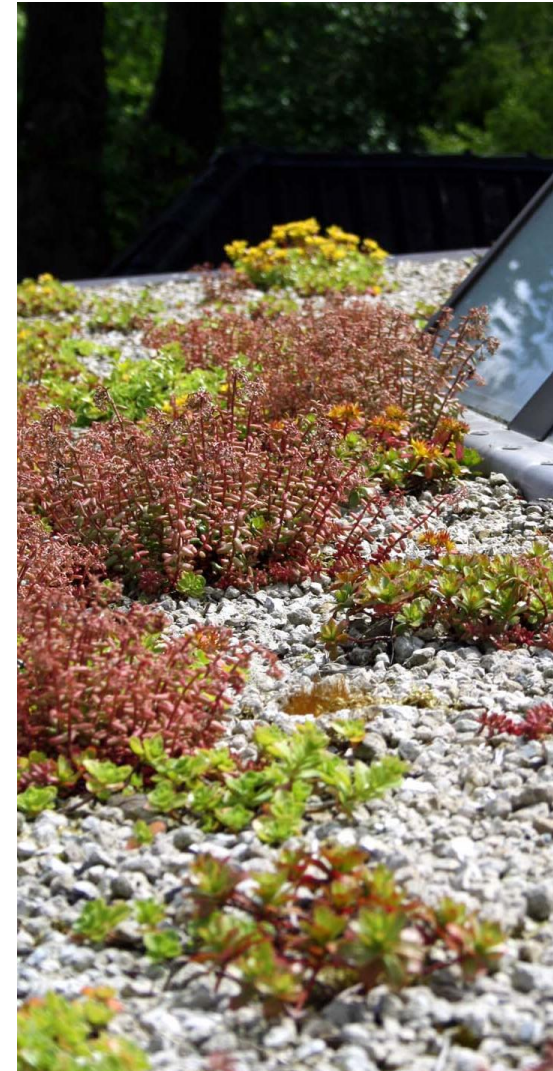
- ! Vordächer können als filigran aufgehängte Glaskonstruktionen oder als Scheibe mit max. 20 cm Ansicht Dachkante mit max. 1,25 m Auskragung realisiert werden.

## Balkone

- ! Balkone sind nicht erlaubt (nachbarschaftlicher Sichtschutz), sonstige Freisitze (Terrasse, Veranda oder Loggia) sind zulässig.

## Fenster

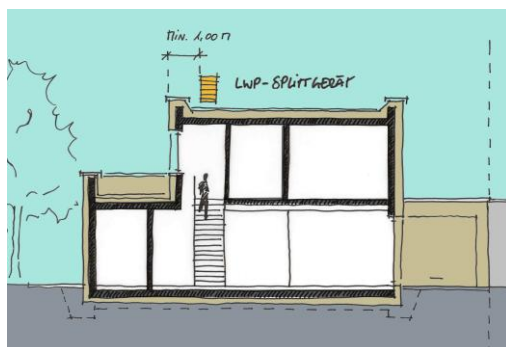
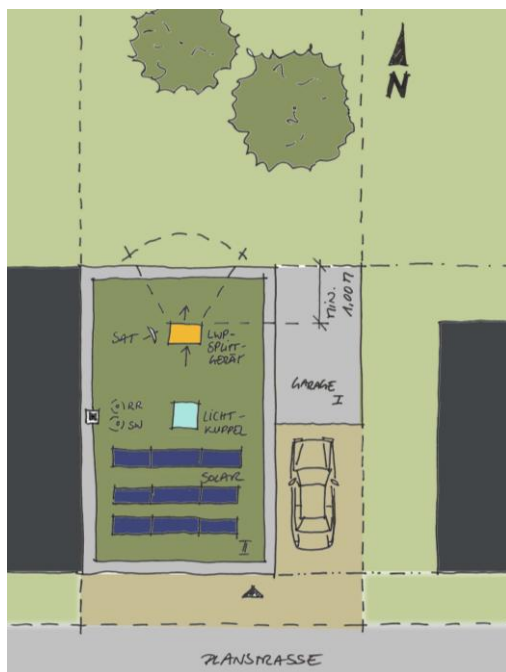
- ! Sprossenfenster jeder Art sind nicht erlaubt.
- 💡 Kunststofffenster können einer anspruchsvollen Fassadengestaltung entgegenstehen. Nach Möglichkeit sollte daher auf Kunststofffenster gänzlich verzichtet werden.
- ! Die Farbgebung von Fensterrahmen ist Bestandteil des gesamten architektonischen Gestaltungskonzepts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



## Hochparterre und Abgrabungen

- ! Bauliche Lösungen mit Hochparterre sind straßenseitig nicht erlaubt.
- ! Abgrabungen oder Aufschüttungen vom Ursprungsgelände sind bei der Vorlage im Gestaltungsbeirat darzustellen und mit den Nachbarn abzustimmen. Alle mit einer solchen Maßnahme verbundenen Kosten sind vom Verursacher zu tragen (s. Kap. 6.5.2).





### 6.3.2 Das Dach

§ Es sind gemäß Bebauungsplan ausschließlich Flachdächer zulässig. Baukonstruktiv und in der Ausführung stellt das Flachdach heutzutage keine Herausforderung mehr dar und steht in puncto Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit geeigneten 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.

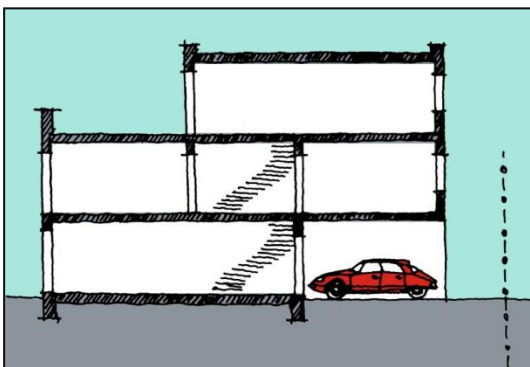
! Alle Dächer sind als Gründächer auszubilden – einschließlich der Dächer von Nebenanlagen. Ausgenommen sind nur Dachflächen, die darüber liegenden Geschossen als Dachterrasse dienen und Dachflächenanteile mit Solarnutzung. Solaranlagen lassen sich sehr gut mit einer Dachbegrünung kombinieren. In der 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 Metaldächern weniger stark aufheizen.

! Besonders durch die Lage am Südhang ist auch auf die Wirkung des Dachs für die anderen Bauherren zu achten.

! Terrassen auf Dachflächen sind grundsätzlich möglich. Dies gilt nicht für die Dächer von Staffelgeschossen.

! Aneinandergrenzende Terrassen sollen 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 Meter zur Dachkante haben (s. auch 6.3.1, Fassade/techn. Installationen).



### 6.3.3 Parken im Hauptgebäude

- ! Neben dem Parken in einer Garage oder einem Carport auf dem Grundstück ist es auch möglich, eine Garage 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 Ihre Architektin oder Ihr Architekt mit Ihnen von Anfang an die funktionalen und gestalterischen Aspekte der benötigten Nebenanlagen berücksichtigt. 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.



Es wird empfohlen, Nebenanlagen, die direkt nebeneinander gebaut werden, nachbarlich abzustimmen.



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, Carports und Stellplätze

**!** Garage/Carport und Wohngebäude bilden eine architektonische Einheit. Darauf soll im Rahmen der Gestaltung Rücksicht genommen werden.



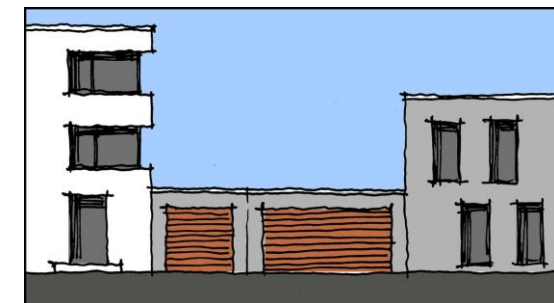
Der Stellplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner der „Grünen Höfe“ soll nach Möglichkeit auch innerhalb derer abgebildet werden. In begründeten Einzelfällen kann ein Stellplatz in der südlich angrenzenden Parkplatzeihe von der GIU erworben werden, falls diese nicht durch vorrangig zu berücksichtigende Bewohnerinnen und Bewohner der Zeilengebäude beansprucht werden. Bitte beachten Sie, dass die GIU die Möglichkeit des Erwerbs eines Stellplatzes nicht garantieren kann.



Grundsätzlich ist es möglich, Garagen und Stellplätze jedes Hofes zentral in den Eingangsbereichen zu platzieren. Bitte berücksichtigen Sie dabei, dass auch diese Flächen wegen der GRZ-Festsetzungen genauso wie andere Gemeinschaftsanlagen nicht ausparzelliert werden können (siehe Kapitel 6.2.2) und die Nutzung durch alle entsprechend im Grundbuch gesichert werden muss.



Das gesamte Wohngebiet Franzenbrunnen befindet sich in der Wasserschutzzone III. Entsprechend dürfen z. B. weder offene noch überdachte Stellplätze mit Materialien hergestellt werden, die eine Versickerung zulassen. Bitte beachten Sie dazu auch die Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten ([Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten](#)) sowie die entsprechenden Hinweise in dem rechtskräftigen Bebauungsplan.





## 6.4.2 Gartenhäuser

### Standort

! Gartenhäuser können entweder im direkten Anschluss an das Hauptgebäude errichtet werden (Funktion z. B. auch als Sichtschutz zum Nachbarn) oder im hinteren Grundstücksbereich. Dabei ist zu beachten, dass Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (blaue Linien) nur in dem dafür vorgesehenen Baufeld für Nebenanlagen (gestrichelte schwarze Linie) geplant werden können.

! Gartenhäuser im Bereich des Vorgartens sind nicht erlaubt.

### Dach

! Die Dachform von Gartenhäusern kann zwischen Flachdach oder einseitig leicht geneigtem Dach gewählt werden.

### Materialien

! Steht das Gartenhaus in direktem Anschluss an das Hauptgebäude oder an einen Carport, soll die Materialität der beiden Gebäude aufeinander abgestimmt sein.

! Bei nebeneinander geplanten Gartenhäusern empfiehlt sich eine nachbarliche Abstimmung bezüglich der Materialien, Farben, etc. Dies sorgt für ein harmonisches Gesamtbild im Garten.

## 6.4.3 Müllstandplätze

Die Anzahl der unterschiedlichsten Müllbehälter, die erforderlich sind (Restmüll, Biomüll, Altpapier, Gelber Sack, evtl. Wertstofftonne) 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 Müllbehälter der „Grünen Höfe“ müssen an den jeweiligen Entsorgungstagen an die öffentliche Straße gebracht werden. Denken Sie darum darüber nach, ob die dafür notwendigen Aufstellflächen im Bereich der Einfahrt zum Hof geplant werden sollen.



§ Mülltonnenplätze sind ausschließlich innerhalb der Gebäude vorzusehen oder 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:

- in das Hauptgebäude
- in den Carports
- mit Einhausung
- mit Eingrünung in Kombination mit Einhausung



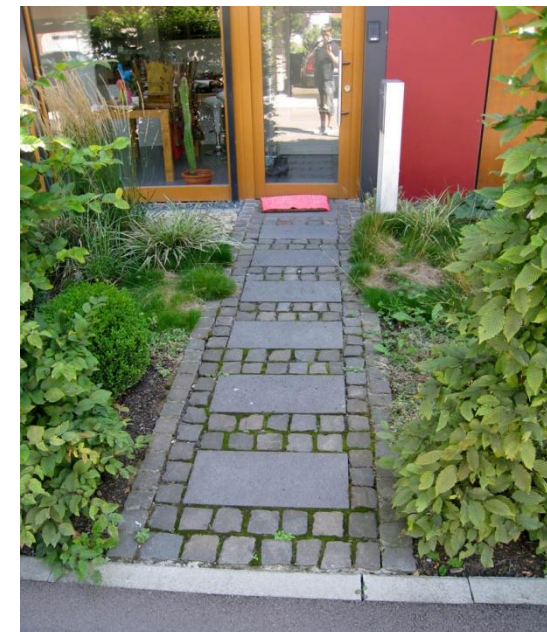
## 6.5 Außenanlagen

Außenanlagen prägen das Bild eines Quartiers ebenso wie die Architektur. Deshalb ist es auch für die Wohnhöfe besonders 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:

- Möglichst großer Anteil unversiegelter Flächen
- Flächendeckende Bepflanzung der nicht versiegelten Flächen





### 6.5.1 Vorgärten

Vorgärten können neben der Funktion als Entreebereich unterschiedliche Nutzungen in den wenig befahrenen privaten Höfen 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 Vorzone bleiben selbstverständlich den Bauherren überlassen.

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

§ Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie zu den privaten Verkehrsflächen (privaten Stellplätzen) 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.

! Sinnvoll ist es, die Vorzone zur Hofseite möglichst offen, ohne hohe Einfriedungen zu gestalten, da hierdurch sozialer Austausch und Kommunikation gefördert und eine einladende Atmosphäre geschaffen werden können.

! Die Errichtung eines Stützbauwerks von maximal 1,00 Meter Höhe zu den südlich gelegenen Parkplätzen hin ist zulässig. Ist ein solches geplant, so ist dies zur Abstimmung mit der Tiefbauplanung frühzeitig der GIU mitzuteilen.





## Oberflächen



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



Die öffentliche Straße (Achse 3) wird inkl. der Zufahrtsbereiche zu Ihrem Wohnhof (rot schraffiert) in Asphalt ausgeführt. Die Ausführung der privaten Erschließung ab diesem Punkt (blau schraffiert) ist Sache der Bauherrinnen und Bauherren der jeweiligen Wohnhöfe. (Achtung: Regelung zur Wasserschutzzone in Kapitel 6.4.1).

## 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.



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

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



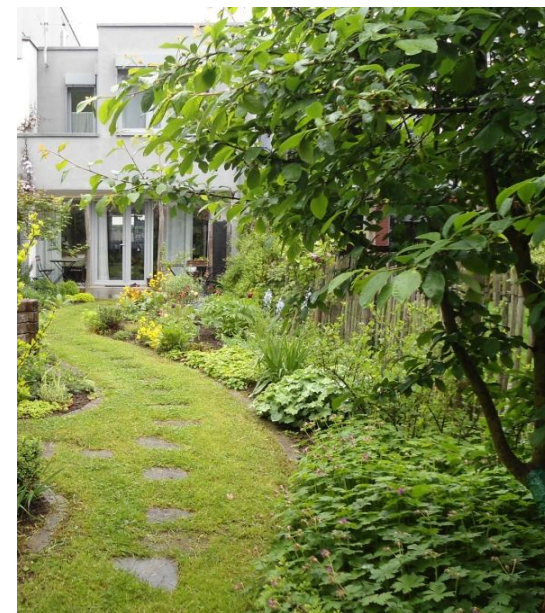
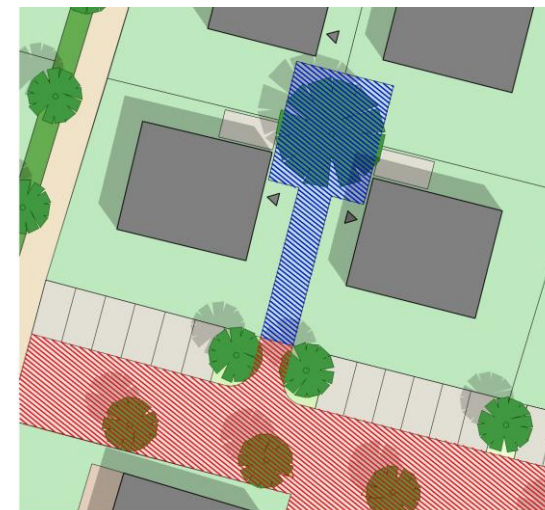
Dabei kann es sinnvoll sein, ein flexibles Gesamtkonzept zu entwickeln, das eine stufenweise Entwicklung und Herstellung des Gartens ermöglicht, ohne bis zur endgültigen Fertigstellung unansehnlich zu wirken. Dies vergrößert den finanziellen wie zeitlichen Spielraum.

## Bepflanzung

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



Die nicht bebauten privaten Grundstücksflächen einschließlich der Vorbereiche, 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 mit über 100 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

§ Bezüglich grenzständiger Bepflanzung ist eine Abstimmung mit dem Nachbarn erforderlich, einerseits um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, andererseits sind 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.

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

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

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





### 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 Ihrer Freiflächengestalterin oder Ihrem Freiflächengestalter die richtigen Maßnahmen zu treffen:

#### Abgrenzung zu öffentlichen Flächen und zu den privaten Stellplätzen

§ Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu öffentlichen Flächen und zu den Stellplätzen im Süden sind nur in Form von Laubhecken mit einer max. 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 Art der Zäune zeichnet sich durch Langlebigkeit sowie durch eine gestalterisch zurückhaltende Wirkung und gute Berankbarkeit aus.

💡 Die Höhe und Beschaffenheit der Zäune sollten unter den Nachbarn abgestimmt werden.

#### Abgrenzung zum Nachbargrundstück

! Einfriedungen als Grundstücksabgrenzungen zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Laubhecken mit einer max. 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 dem 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 (Ausnahme: grenzständige Nebenanlagen).

💡 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 vielfältigerer Bespielungsmöglichkeiten (nicht nur für Kinder) sinnvoll sein. Außerdem entsteht ein Gesamteindruck von Großzügigkeit, wenn Gartenflächen zusammenhängend wahrgenommen werden.

Dies gilt insbesondere auch für die Gestaltung der Vorzone zur Hofseite, da hierdurch sozialer Austausch und Kommunikation gefördert und eine einladende Atmosphäre geschaffen werden können.





## **Anlage 1: Checkliste**

## Checkliste der von den Bauherren/Architekten für den Gestaltungsbeirat Franzenbrunnen einzureichenden Unterlagen

- Aussagekräftiger Lageplan der Gebäude und Grundstücke des Grünen Hofes, aus dem klar hervorgeht: Zufahrt, Zuwegung, Begrenzung der Grundstücke, Orientierung zum Straßenraum sowie dem gemeinsamen Hof, einschließlich soweit möglich der Darstellung des angrenzenden Straßenraumes und der benachbarten Höfe, Gestaltung der Gemeinschafts-, Außen- und Nebenanlagen (Maßstab 1:200).
- Bemaßte **Gebäudeansichten** inkl. Aussagen zu Materialien und Farbe der Fassaden mit Darstellung der Nachbargebäude (Maßstab 1:100).
- Bemaßte **Grundrisse** des Gebäudes, mit klarer Definition von Innen- und Außenräumen (Maßstab 1:100).
- Gebäude- und Geländeschnitte für den gesamten Hof, die die Anschlüsse an Straßen/Wege/Quartiersplätze und Nachbargärten sowie eine Aussage zum Umgang mit der Topografie beinhalten. Wichtig ist eine aussagekräftige Bemaßung der Gebäudevolumen und des Geländes (Maßstab 1:100).
- Dachaufsicht mit Darstellung Dachbegrünung und/oder Photovoltaik
- Planungen für Stellplätze, Garagen, Carports, und Gartenhäuser auf privaten Grundstücken.
- Nachweis von ausreichend dimensionierten **Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter** und Aussagen zu deren Gestaltung.
- 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 planaoides*)
- 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*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)



**Raum für Ihre Notizen**