



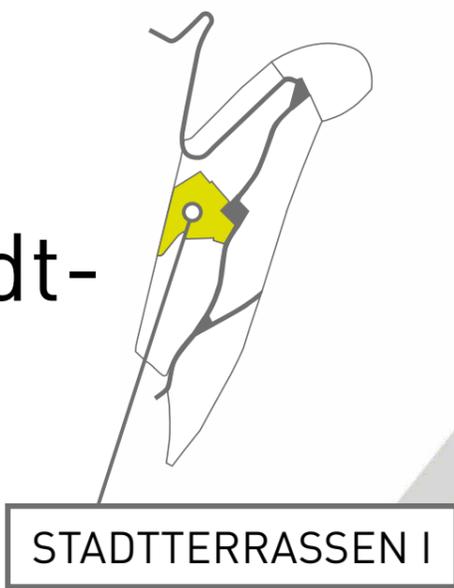
EIN PROJEKT DER **egg**

STADT TERRASSEN I

CASTELNAU 
MATTHEIS

IHR BAUBUCH
www.castelnau-mattheis.de

Wohnen mit Weitblick – auf den Stadterrassen



Charakteristisch für die STADTTERRASSEN ist die Topographie in Nord-West-Hanglage, welche für die einzelnen Grundstücke Aus- und Weit-sicht generiert und sichert. Die in den Hang gebauten Gebäude (Reihenhaus, Doppelhaus, freistehendes Einfamilienhaus) garantieren Durchblicke und eine fließende Landschaft bergseits und Aus-sichtsterrassen talwärts. Erschlossen sind die Grundstücke über die parallel zum Hang laufenden Straßen Langohrweg und Buntspechtweg.



STADTTERRASSEN I: Topographie und Bautypen

Das Quartier STADTTERRASSEN treppt sich vom tiefsten Punkt, dem Retentionsbereich 6 am Fuße der Landschaftstreppe, bis hinauf zum Quartier AUF DER HÖHE ca. 20 m nach oben. Die Krone der STADTTERRASSEN bilden die Reihenhäuser südlich des Langohrwegs 1 mit Weitblick. Nördlich davon reihen sich Grundstücke für Doppelhäuser 2 mit Gartengeschoss ein. Westlich der Doppelhäuser, entlang der ehemaligen Panzertrasse entstehen attraktive Punkthäuser 5 in Westausrichtung.

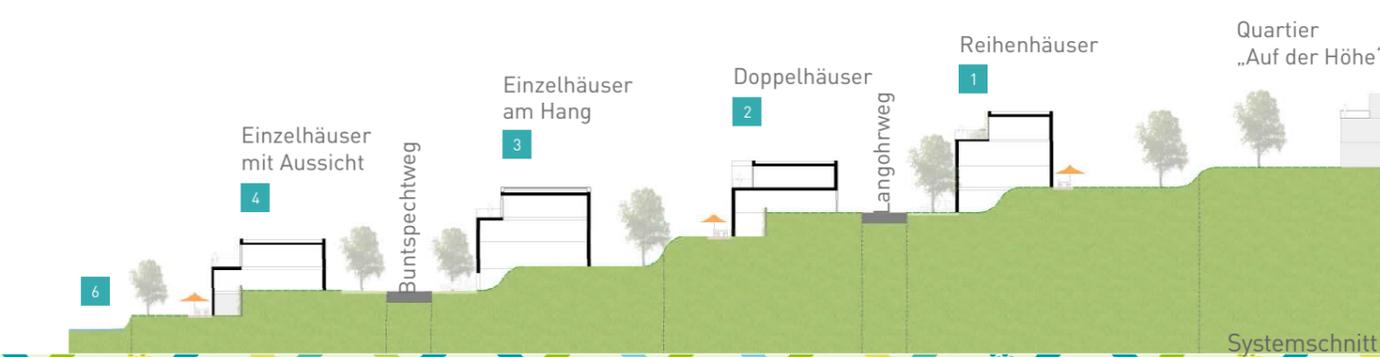
Der Buntspechtweg ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern. Auf der Südseite in Hanglage mit Durchblick und Westterrassen 3 und auf der nördlichen Seite in unverbauter Lage oberhalb des Retentionsbereichs (Regenentwässerung) 4.

Ergänzt wird das Wohnungsangebot der STADTTERRASSEN mit zwei Mehrfamilienhäusern (MFH) am zentralen Quartiersplatz.

Alle Grundstücke haben kurze Wege zur Landschaftstreppe, zum zentralen Quartiersplatz und der Albert-Camus-Allee (alte Panzertrasse) und sind somit optimal und zentral an das Gesamtquartier Castelnau Mattheis angebunden.

Bautypen STADTTERRASSEN I

Reihenhäuser	S. 4-7	Doppelhäuser	S. 8-11	Einfamilienhäuser am Hang	S. 12-15
Einfamilienhäuser mit Ausblick	S. 16-19	Punkthäuser	S. 20-31		



Systemschnitt

Reihenhäuser

WA 6.2a
gem. B-Plan

Grundstücks- und Gebäude- beschreibung

Topographie & Freiraum (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Die Grundstücke der Einfamilienhäuser liegen bergseits des Langohrwegs in attraktiver Hang- und Aussichtslage
- Grundstücke 257-259: Vom Langohrweg aus schwingt sich die Landschaft bergseits über zwei Geschosse wellenförmig (auf eigenem Grundstück) mit sanften Plateaus zur Gartennutzung nach oben bis hin zu den Grundstücken WA 6.3. „Auf der Höhe“
- Grundstücke 260-262: Von Ost nach West verjüngen sich die Grundstücke in der Tiefe, der Übergang der Höhenversprünge wird terrasiert mit begrünten Natursteinmauern (auf eigenem Grundstück) umgesetzt, so wird nutzbare Fläche für Garten und Terrasse gewonnen

Reihenhäuser & Grundstück (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Die Reihenhäuser haben eine Breite von 7 m / die zu erstellende Gebäudetiefe beträgt max. 12 m
- Um ein harmonisches Straßenbild zu erlangen, werden die Sockelgeschosse und beide Vollgeschosse in einer Flucht ausgerichtet (1 m südlich der Baugrenze vom Langohrweg)
- Es kann ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss, zwei Wohnvollgeschossen und einem optionalen Staffelgeschoss erstellt werden
- Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt vom Langohrweg aus, über das Sockelgeschoss mit integrierter Garage im Haus
- Der Garten befindet sich im Erdgeschoss, eine Ebene über dem Sockelgeschoss
- Das Gebäude ist entsprechend dem Farb- und Materialkonzept zu bauen, somit wird das Strassenbild strukturiert und individueller Gestaltungsspielraum ist gegeben
- Alle topographischen und baulich gestalterischen Maßnahmen an Grundstücksgrenzen im Freiraum sind mit dem Nachbarn abzustimmen bzw. dem Bestand anzupassen

Staffelgeschoss: 3 Optionen zur Ausgestaltung

- Option 1: Staffelgeschoss mit Studio und Terrasse
- Option 2: Gründach mit PV
- Option 3: begehbare und begrünte Dachgarten mit Zugang über das Treppenhaus



Abb. 1

Vorgaben Baubuch & Bebauungsplan

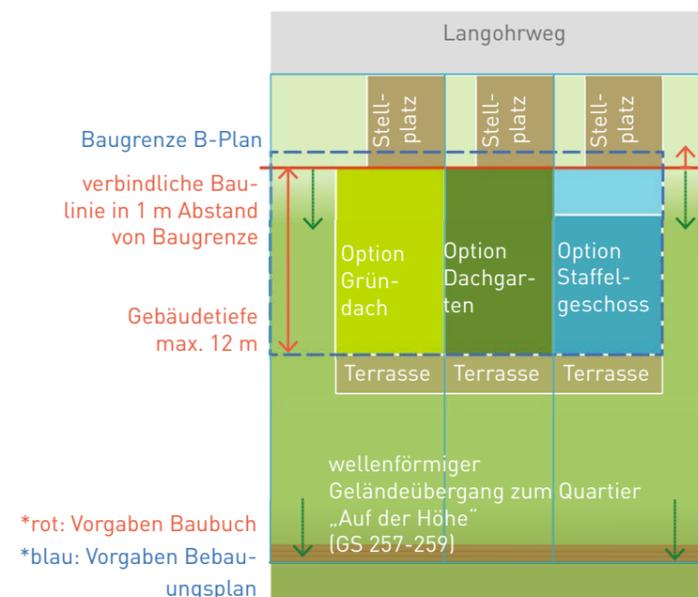


Abb. 2: Lageplan / Baulinien, Lage, Versiegelung

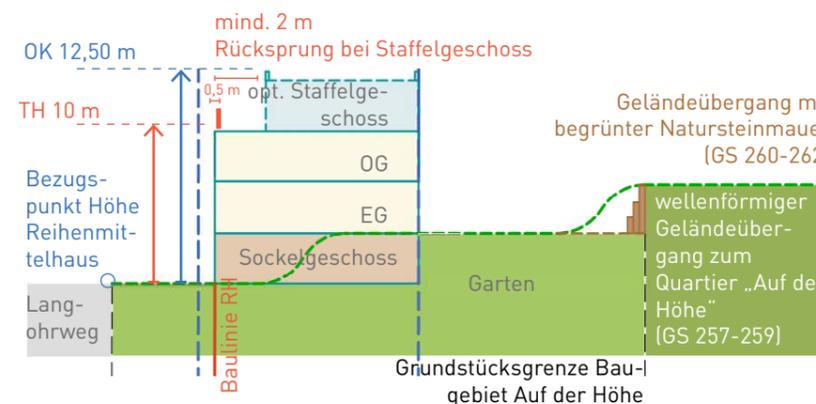
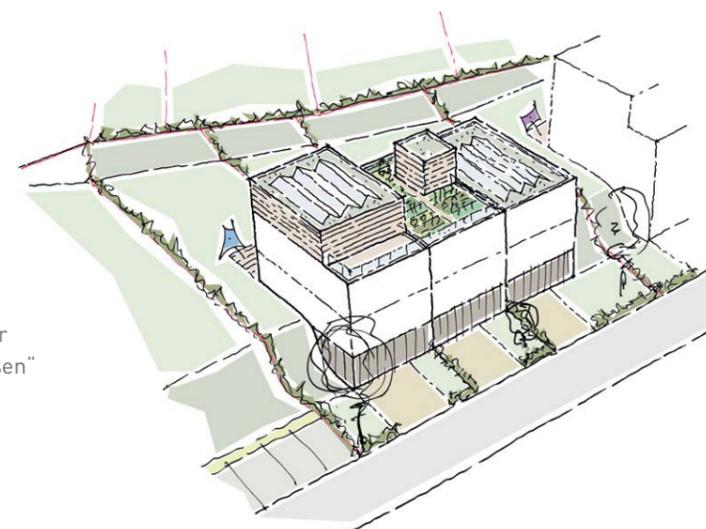


Abb. 3: Schnitt / Höhen, Staffelung, Topographie

Reihenhäuser
„Stadtterrassen“



Vorgabencheckliste

- GRZ 1: 0,4 (0,5 für Reihenmittelhaus), GRZ 2: 0,7, GFZ = 0,8 (1,0 für Reihenmittelhaus)
- Verbindliche Baulinie in 1 m Abstand zur Baugrenze (entspr. rote Linie Abb. 2)
- Verpflichtende Höhenvorgaben für das Gebäude ab Bezugspunkt „Mittleres Reihenhaus“:
 - > Höhe Sockelgeschoss: 3 m
 - > Traufhöhe (TH): 10,00 m
 - > Oberkante (OK): max. 12,50 m
- Ein Sockelgeschoss, zwei Wohnvollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss), opt. Staffelgeschoss
- Wenn Staffelgeschoss, dann Rücksprung mind. 2 m von Gebäudevorderkante (Abb. 3)
- Gebäudetiefe Vorgabe 12 m, darf in 1-Meter-Schritten an der Gebäuderückseite unterschritten werden
- Dachform: Flachdach
- 1 Stellplatz gebäudeintegriert und 1 Stellplatz vor dem Gebäude nachzuweisen
- Wellenförmiger Geländeübergang zum Garten ab Baulinie im Verhältnis 1:1,5 (Grundstücke 257-259), Ausnahme bei Grundstücke 262: begrünte Natursteinmauer (alternativ: Holzlamellen)

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Gestaltungsleitlinien Reihenhäuser

Farb- und Materialkonzept

- EG, OG: Putz RAL 9001 cremeweiß/ RAL 9016 verkehrsweiß oder Holz. Putzfassade kann unterschiedlich ausgeführt werden (Feinputz, Grobputz, Besenstrich)
- Das Sockelgeschoss und das optionale Staffelgeschoss müssen sich gestalterisch von den Wohngeschossen absetzen (z. B. unterschiedliche grober Putz und farbliche Differenzierung entsprechend Farbkanon). Staffelgeschoss idealerweise mit Holzverkleidung.
- Farbige Holz- und Putzflächen als Intarsien entspr. Farbkanon sind zulässig. Holzintarsien mit farbigen, langlebigen und ökologisch mineralischen Holzbeschichtungen
- Farbgebung entsprechend dem Farbkanon Stadtterrassen, welcher auf der „Farbkollektion Castelnau Mattheis“ und dessen Farbcode basiert:

Basisfarben Stadtterrassen

NCS S 3020-Y70R	NCS S 2020-Y70R
NCS S 2030-Y50R	NCS S 1020-Y40R

Zusatzfarben Teilgebiete

NCS S 4030-Y50R <i>Langohrweg</i>	NCS S 3020-Y40R <i>Langohrweg</i>
NCS S 3020-G50Y <i>Buntspechtweg</i>	NCS S 2010-G70Y <i>Buntspechtweg</i>

Baukörper / Fassade / Dach

- Ausbildung aller Dächer als Gründächer, einschließlich der Dächer von Carports. Ausgenommen: Dachflächen, die als Dachterrasse dienen (PV möglich)
- Absturzsicherung bei opt. Dachterrasse transparent bzw. transluzent und mind. 50cm hinter Attika zurückgesetzt
- Wenn Grünfassaden, dann bevorzugt über bodengebundene Kletter- und Rankpflanzen, auch fassadengebundene Begrünungssysteme möglich
- Wenn Photovoltaikfassaden, dann als PV-Fassaden oder Intarsien möglich, Einbindung in das Farbkonzept mit eingefärbten PV-Modulen

Fensteröffnungen & Geländer

- Gestalterische Integration der Fenster und Geländer in Gesamtgebäudekonzept
- Materialien für Intarsien wenn möglich in untergeordneten Bauteilen wieder aufnehmen
- Ausbildung der Fenster und Geländer in den Farben des Farbkanons oder in warmen Grautönen mittlerer Helligkeit, idealerweise in Holz oder in Holz-Alu
- Wenn Sonnenschutz, dann nur Elemente wie Markisen, Rollos und Sonnensegel entsprechend Farbgestaltungskonzept, Aufputz-Rolllädenkästen nicht zulässig

Nebenanlagen

- Einhausung von Nebenanlagen (Fahrradabstellboxen, Gartenhäuser, Müllboxen) ausschließlich in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig
- Farben: Holz naturbelassen oder Vergraunungslasur
- Gartenhaus: max. 20 m³, auf der straßenabgewandten Gartenseite
- Müllbox: Sofern der Müll nicht im Gebäude gelagert werden kann, kann eine Müllbox im Vorgarten aufgestellt werden, kubische Gestaltung mit max. Höhe 1,20 m
- Fahrradbox: am Langohrweg nicht zulässig. Fahrräder können im Sockelgeschoss untergebracht werden

Bepflanzung und Beläge

- Hausbaum: Pflanzung einer Felsenbirne als Hausbaum im Vorgarten. Bei Reihemittelhäusern kann statt eines Baums auch die Felsenbirne als Strauch verwendet werden
- Bei Pflanzen im Vorgarten (z. B. Sträucher, Stauden, Zwiebelpflanzen und Gräser) sollen die Leitfarben rot, rosa und weiß dominieren. Beispiele: Spierstrauch, Deutzien, Pfeifenstrauch, Rosen, Zierkirschen, Astern, Phlox, Sonnenhut, Dahlien, Tulpen
- Ansonsten ist auf Verwendung regionaler einheimischer Pflanzenarten zu achten (siehe B-Plan)
- Material für Beläge: wassergebunden oder Pflasterung in warmen Naturfarben (helle Grau- und Sandsteintöne). In Abstimmung mit den Nachbarn

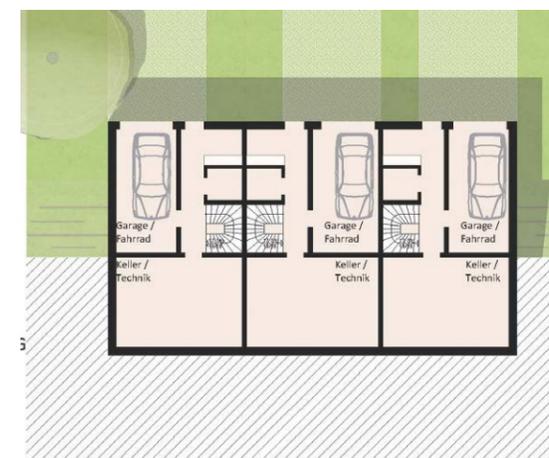
- Versiegelte Fläche vor und neben dem Gebäude für Haupteinschließung, Stellplätze und Müllbox darf 30 m² nicht überschreiten

Einfriedungen, Stützmauern

- Einfriedungen zu öffentlicher Erschließung sind gem. B-Plan auszuführen (max. 1,20 m Höhe, bei Bedarf mit innenliegendem Zaun)
- Einfriedungen zwischen Grundstücken sind als freiwachsende Hecke bzw. lockere Strauchbepflanzung zulässig. Bei Bedarf mit innenliegendem Stakezzaun
- Stützmauern im Garten: sind als Natursteinmauern auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen
 - Optional: Stützmauern, die direkt an das Sockelgeschoss grenzen, können im Material und Farbigkeit des Baukörpers weitergeführt werden. Stützmauern sind dann zu begrünen.
- Stützmauern an Grundstücksgrenzen: Gelände muss durch Mauern auf dem eigenen Grundstück abgefangen werden. Als gestaffelte Natursteinmauern mit jeweils max. 2 m Höhe, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen.
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen

Umsetzungsbeispiel + Gebäudegrundrisse

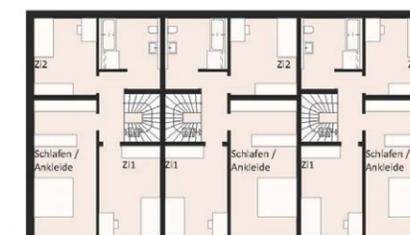
Sockelgeschoss / Eingang, Parken Keller + Technik



Erdgeschoss / Wohnen, Essen, Kochen, Arbeit + Garten



Obergeschoss / Schlafen



Optionen Staffelgeschoss / Studio, Dachgarten oder PV-Gründach



Kennwerte & Beschreibung

- Gebäudeintegrierte Garage und Fahrrad im Sockelgeschoss (ebenerdige Erschließung von Langohrweg)
- Erdgeschoss = Gartenebene mit Terrasse nach Süden
- Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss) + optionales Staffelgeschoss
- Optionales Staffelgeschoss / Dachebene ist individuell nutzbar: Staffelaufsatz als Studio und Terrasse, Dachgarten mit Aufgang durch Treppenhaus oder ein PV-Gründach
- Abmessung des Beispielgebäudes 7,00 x 12,00 m
- Wohnfläche m² pro Ebene Erdgeschoss ca. 63 m² Obergeschoss ca. 63 m² opt. „Dachaufsatz“ ca. 42 m²
- Gesamtwohnfläche ca. 126 m² (ohne Stafflg.), ca. 167 m² (mit Stafflg.)

* Angaben ohne Terrassen, Garagen + Nebenanlagen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Doppelhäuser

WA 2.3c
gem. B-Plan

Grundstücks- und Gebäude- beschreibung

Topographie & Freiraum (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Die Grundstücke der Doppelhäuser liegen talseits des Langohrwegs in attraktiver Aussichtslage

Topographieversprung 1 (Straße–Garten):

- Der erste Topographieversprung von einem Geschoss findet auf dem eigenen Grundstück zwischen den Gebäuden, 8,5 m zur Baugrenze am Langohrweg entfernt, statt
- Der Versprung wird über eine begrünte Natursteinmauer oder einer mit Naturstein verblendeten Betonmauer hergestellt
- In Absprache mit dem Nachbarn kann der Topographieversprung auch in zwei Stufen terrassiert hergestellt werden

Topographieversprung 2 (nördl. Grundstücksgrenze):

- Grundstücke 270 + 269: Die Topographie im Übergang zu den nördlich liegenden EFH Grundstücken wird zu Hälfte auf dem eigenen Grundstück hergestellt. Dies geschieht in einem wellenförmigen Geländeübergang, welches im Verhältnis 1:1,5 herzustellen ist.
- Grundstücke 265 - 268: Die Topographie im Übergang zu den nördlich liegenden EFH Grundstücken ist auf der Grundstücksgrenze mit einer begrünten Natursteinmauer umzusetzen. Da diese terrassiert zum nördlichen Grundstück herzustellen ist, muss dies in Absprache mit den angrenzenden Grundstückseigentümern passieren, je hälftig auf dem eigenen und dem Nachbargrundstück.

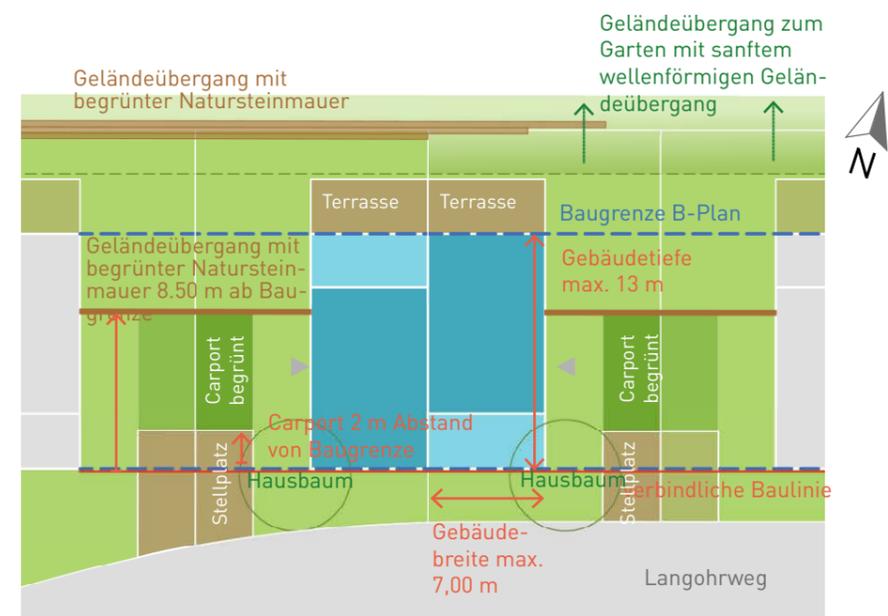
Doppelhäuser & Grundstück (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Die maximale und zu erstellende Gebäudetiefe beträgt 13 m
- Die Gebäudebreite je Doppelhaus ist max. 7 m
- Es wird ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss (Gartengeschoss) und zwei Wohnvollgeschossen erstellt
- Die oberen Wohngeschosse verspringen wechselseitig
- Alle topographischen und baulich gestalterischen Maßnahmen an Grundstücksgrenzen im Freiraum sind mit dem Nachbarn abzustimmen bzw. dem Bestand anzupassen



Abb. 1

Vorgaben Baubuch & Bebauungsplan



*rot: Vorgaben Baubuch *blau: Vorgaben Bebauungsplan

Abb.2: Lageplan / Baulinien, Lage, Versiegelung

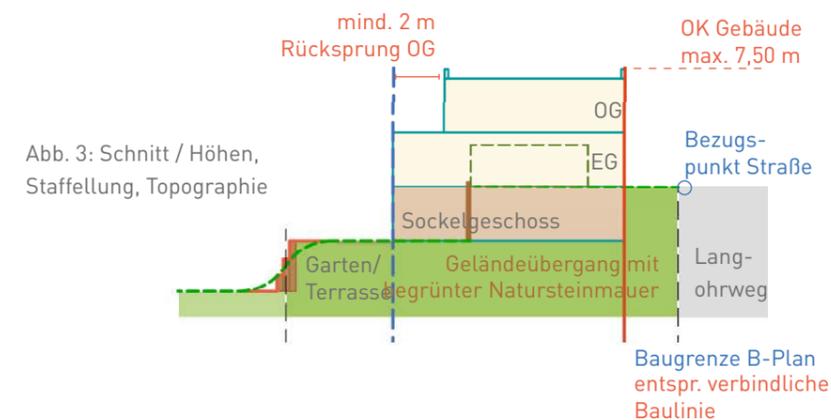
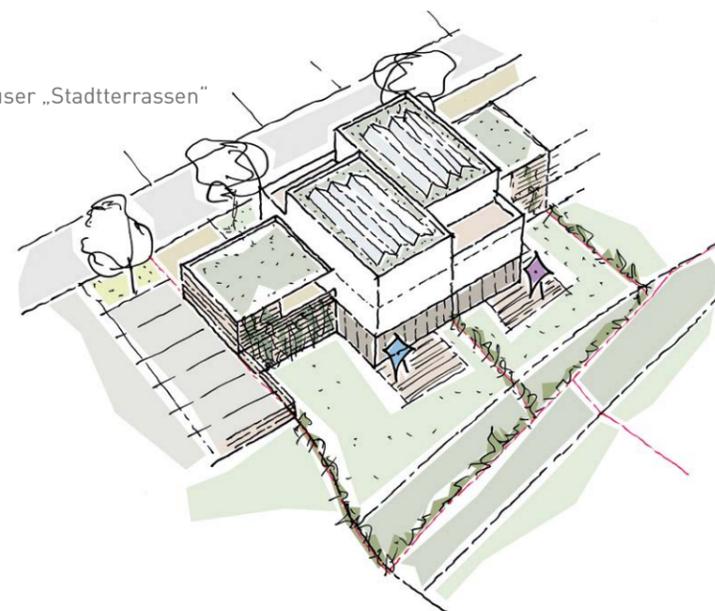


Abb. 3: Schnitt / Höhen, Staffellung, Topographie

Doppelhäuser „Stadtterrassen“



Vorgabencheckliste

- GRZ 1:0,4 , GRZ 2 = 0,7
- GFZ =1,2 (offene Bauweise)
- DH wird straßenseitig an die Baugrenze gebaut (die Baugrenze im B-Plan entspricht hier der Baulinie)
- Höhenvorgaben ab Bezugspunkt Straße:
 - > Höhe Sockelgeschoss: 3,00 m
 - > Oberkante (OK): max. 7,50 m
- 2 Wohnvollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss), Sockelgeschoss
- Gebäudetiefe max. 13 m, darf je Doppelhausgruppe in direkter Absprache in 1 m Schritten an der Gebäuderückseite unterschritten werden. Gebäudebreite max. 7 m
- Obere Wohngeschosse mit wechselseitigem Rücksprung von min. 2 m zu versehen. Rücksprung strassenseitig bei Gebäude 266, 268, 270. Rücksprung talseitig 265, 267, 269
- Dachform: Flachdach
- 1 Stellplatz in Carport und 1 Stellplatz vor dem Carport nachzuweisen
- Abstand Carports zur Baugrenze: 2 m
- Durchgehendes Carport-Dach mit Nachbar
- Geländeübergang zum Garten mit begrünter Natursteinmauer (alternativ: Holzlamellen): Abstand 8,50 m ab vorderer Baugrenze direkt hinter Carport
- Absturzsicherung der Natursteinmauer mit Holzlamellen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Gestaltungsleitlinien Doppelhäuser

Farb- und Materialkonzept

- EG, OG: Putz RAL 9001 cremeweiß/ RAL 9016 verkehrsweiß oder Holz. Putzfassade kann unterschiedlich ausgeführt werden (Feinputz, Grobputz, Besenstrich)
- Das eingegrabene Sockelgeschoss muss sich materiell und vom Erscheinungsbild von den Wohngeschossen absetzen (z. B. unterschiedliche grober Putz und farbliche Differenzierung entsprechend Farbkanon)
- Farbige Holz- und Putzflächen als Intarsien entspr. Farbkanon sind zulässig. Holzintarsien mit farbigen, langlebigen und ökologisch mineralischen Holzbeschichtungen
- Farbgebung entsprechend dem Farbkanon Stadterrassen, welcher auf der „Farbkollektion Castelnau Mattheis“ und dessen Farbcode basiert:

Basisfarben Stadterrassen

NCS S 3020-Y70R	NCS S 2020-Y70R
NCS S 2030-Y50R	NCS S 1020-Y40R

Zusatzfarben Teilgebiete

NCS S 4030-Y50R <i>Langohrweg</i>	NCS S 3020-Y40R <i>Langohrweg</i>
NCS S 3020-G50Y <i>Buntspechtweg</i>	NCS S 2010-G70Y <i>Buntspechtweg</i>

Baukörper / Fassade / Dach

- Ausbildung aller Dächer als Gründächer, einschließlich der Dächer von Carports (PV möglich)
- Wenn Grünfassaden, dann bevorzugt über bodengebundene Kletter- und Rankpflanzen, auch fassadengebundene Begrünungssysteme möglich
- Wenn Photovoltaikfassaden, dann als PV-Fassaden oder Intarsien möglich, Einbindung in das Farbkonzept mit eingefärbten PV-Modulen

Fensteröffnungen & Geländer

- Gestalterische Integration der Fenster und Geländer in Gesamtgebäudekonzept
- Materialien für Intarsien wenn möglich in untergeordneten Bauteilen wieder aufnehmen
- Ausbildung der Fenster und Geländer in den Farben des Farbkanons oder in warmen Grautönen mittlerer Helligkeit, idealerweise in Holz oder in Holz-Alu
- Wenn Sonnenschutz, dann nur Elemente wie Markisen, Rollos und Sonnensegel entsprechend Farbgestaltungskonzept, Aufputz-Rolllädenkästen nicht zulässig

Nebenanlagen

- Einhausung von Nebenanlagen (Fahrradabstellboxen, Gartenhäuser, Müllboxen) ausschließlich in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig
- Farben: Holz naturbelassen oder Vergraugungslasur
- Gartenhaus: max. 20 m³, auf der straßenabgewandten Gartenseite – innerhalb der Baugrenze
- Müllbox: Sofern der Müll nicht im Gebäude / Carport gelagert werden kann, kann eine Müllbox im Vorgarten aufgestellt werden, kubische Gestaltung mit max. Höhe 1,20 m
- Fahrradbox: die Erstellung von Fahrradboxen sind nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Bestenfalls ist diese in den Carport integriert
- Carport offen oder max. 2 Seiten verkleidet in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig

Bepflanzung und Beläge

- Hausbaum: Pflanzung einer Felsenbirne als Hausbaum im Vorgarten
- Bei Pflanzen im Vorgarten (z. B. Sträucher, Stauden, Zwiebpflanzen und Gräser) sollen die Leitfarben rot, rosa und weiß dominieren. Beispiele: Spierstrauch, Deutzien, Pfeifenstrauch, Rosen, Zierkirschen, Astern, Phlox, Sonnenhut, Dahlien, Tulpen
- Ansonsten ist auf Verwendung regionaler einheimischer Pflanzenarten zu achten (siehe B-Plan)
- Material für Beläge: wassergebunden oder Pflasterung in warmen Naturfarben (helle Grau- und Sandsteintöne) in Abstimmung mit den Nachbarn

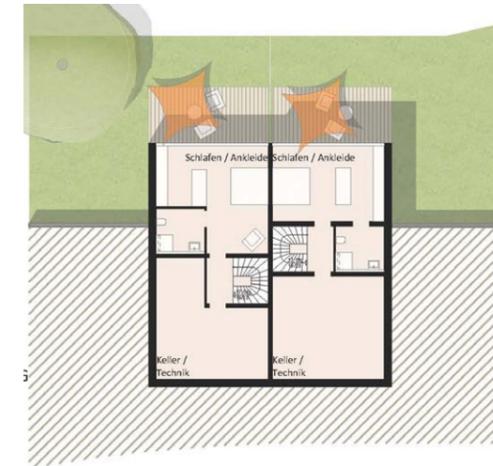
- Versiegelte Fläche vor und neben dem Gebäude für Haupterschließung, Stellplätze und Müllbox darf 65 m² nicht überschreiten

Einfriedungen, Stützmauern

- Einfriedungen zu öffentlicher Erschließung sind gem. B-Plan auszuführen (max. 1,20 m Höhe, bei Bedarf mit innenliegendem Zaun)
- Einfriedungen zwischen Grundstücken sind als freiwachsende Hecke bzw. lockere Strauchbepflanzung zulässig. Bei Bedarf mit innenliegendem Stakezzaun
- Stützmauern im Garten: sind als Natursteinmauern, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
- Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen
- Optional: Stützmauern, die direkt an das Sockelgeschoss grenzen, können im Material und Farbigkeit des Baukörpers weitergeführt werden. Stützmauern sind dann zu begrünen.
- Stützmauern an den Grundstücksgrenzen 265–268: Gelände muss jeweils hälftig durch Mauern auf den aneinandergrenzenden Grundstücken abgefangen werden. Als gestaffelte Natursteinmauern mit jeweils max. 2 m Höhe, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen.
- Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen

Umsetzungsbeispiel + Gebäudegrundrisse

Sockelgeschoss / Studio / Eltern, Keller + Technik



Erdgeschoss / Wohnen, Essen, Kochen, Carport + Garten



Obergeschoss / Schlafen, Studio / Eltern



Kennwerte & Beschreibung

- Ebenerdige Erschließung von Langohrweg
- Carport mit ggfs. Fahrrad- und Müllboxen und Eingangsbereich sind zusammenhängend mit einem Gründach überdeckt
- Absturzsicherung zum Gartenplateau im Charakter der Nebenanlagen mit Holzlamellen
- Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss) + Wohnfläche im Sockelgeschoss zum Garten mit Ausblick
- Abmessung des Beispielgebäudes: 6,50 x 13,00 m
- Wohnfläche m² pro Ebene Erdgeschoss ca. 63 m² Obergeschoss ca. 51 m² Sockelgeschoss ca. 20 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 134 m²

* Angaben ohne Terrassen, Garagen + Nebenanlagen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Einfamilienhäuser am Hang

WA 2.4 b
gem. B-Plan

Grundstücks- und Gebäude- beschreibung

Topographie & Freiraum (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Die Grundstücke der Einfamilienhäuser liegen bergseits des Buntspechtwegs in attraktiver Hang- und Aussichtslage
- Die Grundstücke haben zwei Nivauversprünge von jeweils ca. 3 m

Topographieversprung 1 (Straße–Garten):

- Der erste Topographieversprung von einem Geschoss findet, auf dem eigenen Grundstück, zwischen den Gebäuden statt
- Vom Buntspechtweg aus schwingt sich die Landschaft bergseits in einem wellenförmigen Geländeübergang, welches im Verhältnis 1:1,5 herzustellen ist nach oben
- Die Geländewelle beginnt am Hausgrund (Baulinie)

Topographieversprung 2 (südl. Grundstücksgrenze):

- Die Topographie der Grundstücke 272–275, im Übergang zu den südlichen Grundstücken der Doppelhäuser, geschieht zur Hälfte auf eigenem Grundstück und muss im Verhältnis 1:1,5 hergestellt werden
- Die Topographie der Grundstücke 275 und 276, in Übergang zu den südlichen Doppelhäusern geschieht hälftig auf eigenem Grundstück mit einer begrünten Natursteinmauer oder einer mit Naturstein verblendeten Betonmauer

Einzelhäuser & Grundstück (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Es kann ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss (Zugang), zwei Wohnvollgeschossen und einem optionalen Staffelgeschoss erstellt werden
- Um ein harmonisches Straßenbild zu erlangen, werden die Sockelgeschosse und beide Vollgeschosse in einer Flucht ausgerichtet
- Die Erschließung der Einfamilienhäuser erfolgt vom Buntspechtweg aus über das Sockelgeschoss mit integrierter Garage
- Der Garten befindet sich im Erdgeschoss, eine Ebene über dem Sockelgeschoss
- Alle topographischen und baulich gestalterischen Maßnahmen an Grundstücksgrenzen im Freiraum sind mit dem Nachbarn abzustimmen bzw. dem Bestand anzupassen

Staffelgeschoss: 3 Optionen zur Ausgestaltung

- Option 1: Staffelgeschoss mit Studio und Terrasse
- Option 2: Gründach mit PV
- Option 3: begehbare und begrünte Dachgarten mit Zugang über das Treppenhaus, ggfs. Urban Farming auf dem Dach



Abb. 1

Vorgaben Baubuch & Bebauungsplan

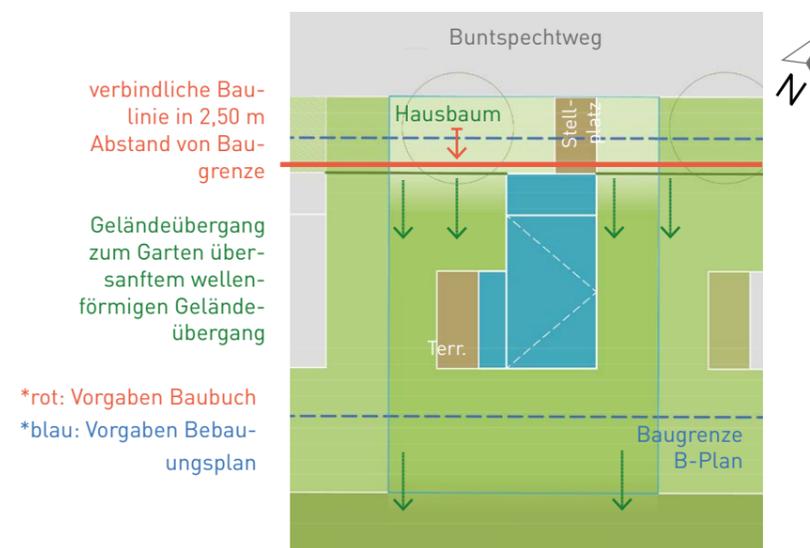


Abb. 2: Lageplan / Baulinien, Lage, Versiegelung

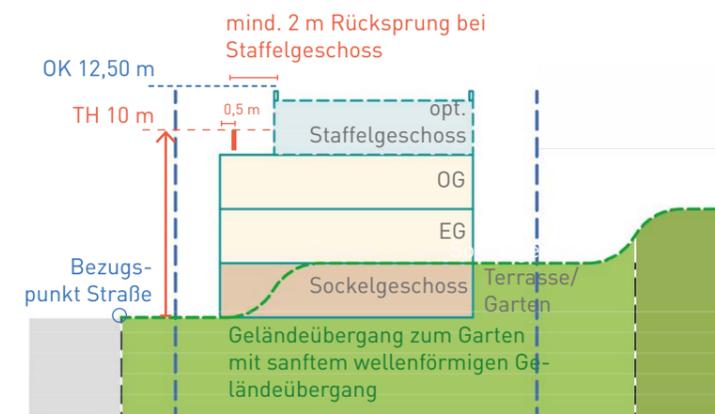
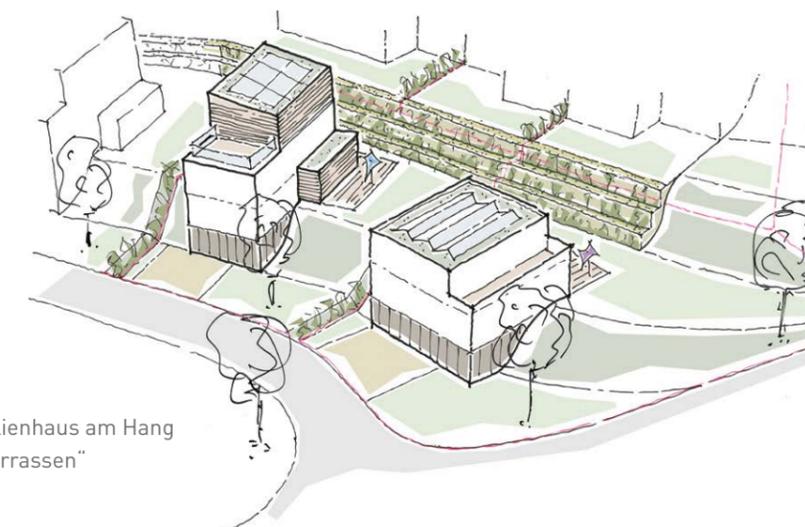


Abb. 3: Schnitt / Höhen, Staffellung, Topographie



Einfamilienhaus am Hang
„Stadtterrassen“

Vorgabencheckliste

- GRZ 1: 0,25 , GRZ 2: 0,5, GFZ = 0,75
- Verbindliche Baulinie in 2,50 m Abstand zur Baugrenze (entspr. rote Linie Abb. 2)
- Höhenvorgaben für das Gebäude ab Bezugspunkt Straße >Traufhöhe (TH): 10,00 m >Oberkante (OK): max.12,50 m
- Ein Sockelgeschoss, zwei Wohnvollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss), optionales Staffelgeschoss
- Wenn Staffelgeschoss, dann Rücksprung mind. 2 m von Gebäudevorderkante (Abb. 3)
- Gebäudetiefe max. 14 m
- Dachformen: Flachdach und Pultdach (Neigung über Schmalseite nach Süd-Westen)
- 1 Stellplatz gebäudeintegriert und 1 Stellplatz vor dem Gebäude nachzuweisen
- Topographieversprung 1: Wellenförmiger Geländeübergang zum Garten ab Hausgrund im Verhältnis 1:1,5
- Topographieversprung 2: Wellenförmiger Geländeübergang hälftig auf eigenem Grundstück im Verhältnis 1:1,5. Bei Grundstücke 275 und 276 begrünte terrassierte Natursteinmauer hälftig auf eigenem Grundstück

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Gestaltungsleitlinien Einfamilienhäuser am Hang

Farb- und Materialkonzept

- EG, OG: Putz RAL 9001 cremeweiß/ RAL 9016 verkehrsweiß oder Holz. Putzfassade kann unterschiedlich ausgeführt werden (Feinputz, Grobputz, Besenstrich)
- Das Sockelgeschoss und das optionale Staffelgeschoss müssen sich gestalterisch von den Wohngeschossen absetzen (z. B. unterschiedliche grober Putz und farbliche Differenzierung entsprechend Farbkanon). Staffelgeschoss idealerweise mit Holzverkleidung.
- Farbige Holz- und Putzflächen als Intarsien entspr. Farbkanon sind zulässig. Holzintarsien mit farbigen, langlebigen und ökologisch mineralischen Holzbeschichtungen
- Farbgebung entsprechend dem Farbkanon Stadtterrassen, welcher auf der „Farbkollektion Castelnau Mattheis“ und dessen Farbcode basiert:

Basisfarben Stadtterrassen

NCS S 3020-Y70R

NCS S 2020-Y70R

NCS S 2030-Y50R

NCS S 1020-Y40R

Zusatzfarben Teilgebiete

NCS S 4030-Y50R

NCS S 3020-Y40R

Langohrweg

Langohrweg

NCS S 3020-G50Y

NCS S 2010-G70Y

Buntspechtweg

Buntspechtweg

Baukörper / Fassade / Dach

- Ausbildung aller Dächer als Gründächer (PV möglich)
- Absturzsicherung bei opt. Dachterrasse transparent bzw. transluzent
- Wenn Grünfassaden, dann bevorzugt über bodengebundene Kletter- und Rankpflanzen, auch fassadengebundene Begrünungssysteme möglich
- Wenn Photovoltaikfassaden, dann als PV-Fassaden oder Intarsien möglich, Einbindung in das Farbkonzept mit eingefärbten PV-Modulen

Fensteröffnungen & Geländer

- Gestalterische Integration der Fenster und Geländer in Gesamtgebäudekonzept
- Materialien für Intarsien wenn möglich in untergeordneten Bauteilen wieder aufnehmen
- Ausbildung der Fenster und Geländer in den Farben des Farbkanons oder in warmen Grautönen mittlerer Helligkeit, idealerweise in Holz oder in Holz-Alu
- Wenn Sonnenschutz, dann nur Elemente wie Markisen, Rollos und Sonnensegel entsprechend Farbgestaltungskonzept, Aufputz-Rollladentkästen nicht zulässig

Nebenanlagen

- Einhausung von Nebenanlagen (Fahrradabstellboxen, Gartenhäuser, Müllboxen) ausschließlich in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig
- Farben: Holz naturbelassen oder Vergraunungslasur
- Gartenhaus: max. 20 m³, auf der straßenabgewandten Gartenseite
- Müllbox: Sofern der Müll nicht im Gebäude gelagert werden kann, kann eine Müllbox im Vorgarten aufgestellt werden, kubische Gestaltung mit max. Höhe 1,20 m
- Fahrradbox: am Buntspechtweg nicht zulässig. Fahrräder können im Sockelgeschoss untergebracht werden

Bepflanzung und Beläge

- Hausbaum: Pflanzung eines Kirschaums als Hausbaum im Vorgarten
- Bei Pflanzen im Vorgarten (z. B. Sträucher, Stauden, Zwiebelpflanzen und Gräser) sollen die Leitfarben rot, rosa und weiß dominieren. Beispiele: Spierstrauch, Deutzien, Pfeifenstrauch, Rosen, Zierkirschen, Astern, Phlox, Sonnenhut, Dahlien, Tulpen
- Ansonsten ist auf Verwendung regionaler einheimischer Pflanzenarten zu achten (siehe B-Plan)
- Material für Beläge: wassergebunden oder Pflasterung in warmen Naturfarben (helle Grau- und Sandsteintöne)
- Versiegelte Fläche vor und neben dem Gebäude für Haupteinfahrt, Stellplätze und Müllbox darf 30 m² nicht überschreiten

Einfriedigungen, Stützmauern

- Einfriedigungen zu öffentlicher Erschließung sind gem. B-Plan auszuführen (max. 1,20 m Höhe, bei Bedarf mit innenliegendem Zaun)
- Einfriedigungen zwischen Grundstücken sind als freiwachsende Hecke bzw. lockere Strauchbepflanzung zulässig. Bei Bedarf mit innenliegendem Staketenzaun.
- Stützmauern im Garten sind als Natursteinmauern, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen.
 - Optional: Stützmauern, die direkt an das Sockelgeschoss grenzen, können im Material und Farbgebung des Baukörpers weitergeführt werden. Stützmauern sind dann zu begrünen.
- Stützmauern an Grundstücksgrenzen: Gelände muss jeweils hälftig durch Mauern auf den aneinandergrenzenden Grundstücken abgefangen werden. Als gestaffelte Natursteinmauern mit jeweils max. 2 m Höhe, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen.
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen
- Grundstück 272: Zur Landschaftstreppe soll das Gelände weich auslaufen. Keine Mauer oder sonstige harte Geländeversprünge. Einfriedigungen zur Landschaftstreppe sind als max. 1,20 m hohe Hecke mit innenliegendem Zaun erlaubt. Zulässige Heckenarten sind: Hainbuch-, Liguster- oder Feldahornhecke.

Umsetzungsbeispiel + Gebäudegrundrisse

Sockelgeschoss / Eingang, Parken Keller + Technik



Erdgeschoss / Wohnen, Essen, Kochen, Arbeit/Gäste + Garten



Obergeschoss / Schlafen



optionales Staffelgeschoss / Studio



Kennwerte & Beschreibung

- Gebäudeintegrierte Garage und Fahrrad im Sockelgeschoss (ebenerdige Erschließung von Buntspechtweg), 2. Stellplatz vor dem Gebäude
- Erdgeschoss = Gartenebene mit Terrasse nach Südwest
- Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss) plus optionales Staffelgeschoss
- Dachform: Dachformen: Flachdach und Pultdach (Neigung über Schmalseite nach Süd-Westen)
- Abmessung des Beispielgebäudes: 6,50 m +2 m Anbau x 14,00 m
- Wohnfläche m² pro Ebene Erdgeschoss ca. 78 m² Obergeschoss ca. 78 m², opt. Staffelgeschoss ca. 53 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 158 m² (ohne Staffelgeschoss), ca. 210 m² (mit Staffelgeschoss)

* Angaben ohne Terrassen, Garagen + Nebenanlagen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse

Einfamilienhäuser mit Ausblick

WA 2.4b
gem. B-Plan

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Topographie & Freiraum (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Die Grundstücke der Einfamilienhäuser liegen talseits des Buntspechtwegs in attraktiver und unverbaubarer Aussichtslage

Topographieversprung 1 (Straße–Garten):

- Der erste Topographieversprung von einem Geschoss, findet auf dem eigenen Grundstück zwischen den Gebäuden statt
- Der Versprung wird über eine begrünte Natursteinmauer oder einer mit Naturstein verblendeten Betonmauer statt
- In Absprache mit dem Nachbarn kann der Topographieversprung auch in zwei Stufen terrassiert hergestellt werden

Topographieversprung 2 (nördl. Grundstücksgrenze):

- Die Topographie im Übergang zum Retentionsbereich muss auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden. Dies geschieht in einem wellenförmigen Geländeübergang, welches im Verhältnis 1:1,5 herzustellen ist.

Einzelhäuser & Grundstück (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Die max. Gebäudebreite je Einzelhaus beträgt 8,50 m (Beispielentwurf 6,50 m + 8,50 m) um den Durchblick vom Buntspechtweg und den Hanghäusern aus zu garantieren
- Es wird ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss (Gartengeschoss) und zwei Wohnvollgeschossen erstellt
- Die Erschließung der Einzelhäuser erfolgt auf dem Niveau des Buntspechtwegs
- Alle topographischen und baulich gestalterischen Maßnahmen an Grundstücksgrenzen im Freiraum sind mit dem Nachbarn abzustimmen bzw. dem Bestand anzupassen



Abb. 1

Vorgaben Baubuch & Bebauungsplan

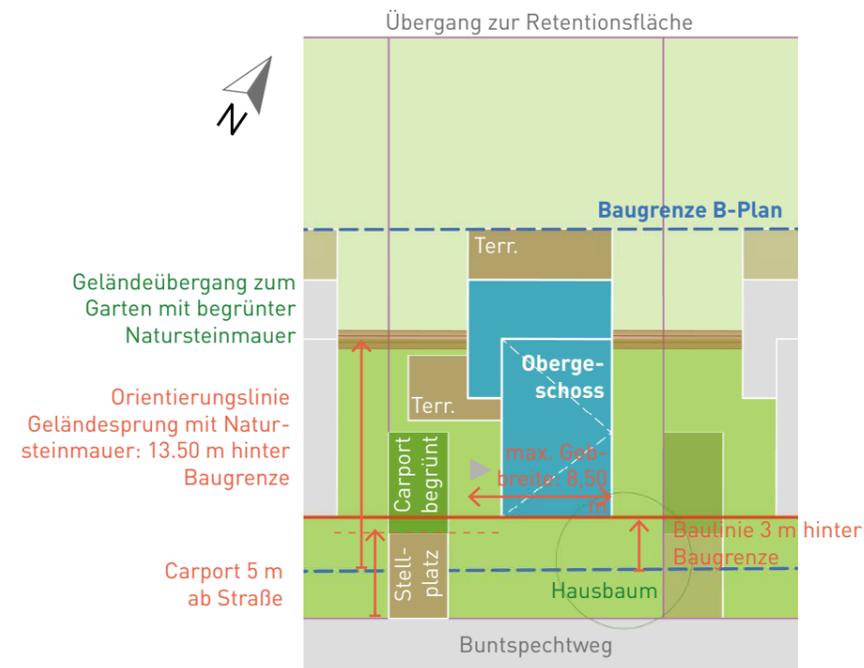


Abb. 2: Lageplan / Baulinien, Lage, Versiegelung

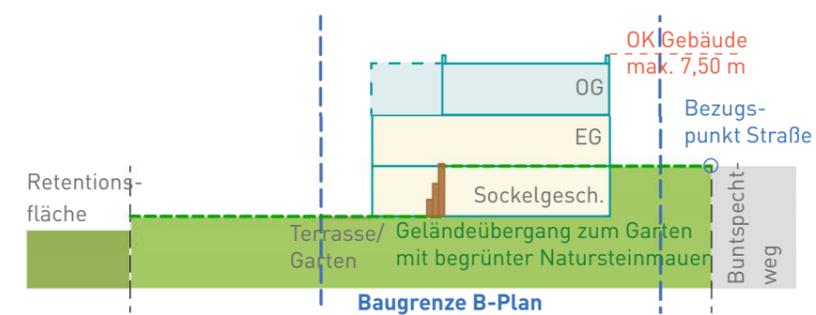
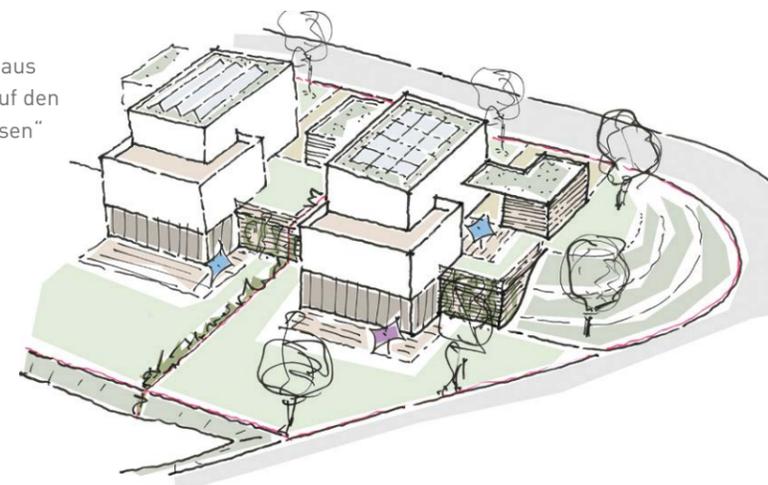


Abb. 3: Schnitt / Höhen, Staffellung, Topographie

Einfamilienhaus „Ausblick“ auf den „Stadtterrassen“



Vorgabencheckliste

- GRZ 1: 0,25, GRZ: 0,5, GFZ = 0,75 (offene Bauweise)
- Verbindliche Baulinie in 3 m Abstand zur Baugrenze (entspr. rote Linie Abb. 4)
- Höhenvorgaben für das Gebäude ab Bezugspunkt Straße:
 - > Höhe Sockelgeschoss: 3,0 m (Abb. 3)
 - > Oberkante (OK): max. 7,50 m (Abb. 3)
- Ein Sockelgeschoss, zwei Wohnvollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Max. 8,50 m Gebäudebreite
- Dachformen: Flachdach oder Pultdach (Neigung über Schmalseite nach Süd-Westen)
- 1 Stellplatz als Carport auf dem Grundstück (auf westlicher Grundstücksgrenze), alternativ gebäudeintegriert im EG und 1 Stellplatz vor dem Carport / Garage nachzuweisen
- Mindestabstand Carport: 2 m hinter Baugrenze
- Geländeübergang zum Garten mit begrünter Natursteinmauer (Alternativ: Holzlamellen)
- Geländesprung mit Natursteinmauer: 13,50 m hinter Baugrenze

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Gestaltungsleitlinien Einfamilienhäuser mit Ausblick

Farb- und Materialkonzept

- EG, OG: Putz RAL 9001 cremeweiß/ RAL 9016 verkehrsweiß oder Holz. Putzfassade kann unterschiedlich ausgeführt werden (Feinputz, Grobputz, Besenstrich)
- Das eingegrabene Sockelgeschoss muss sich von den Wohngeschossen absetzen (z. B. unterschiedliche grober Putz und farbliche Differenzierung entsprechend Farbkanon)
- Farbige Holz- und Putzflächen als Intarsien entspr. Farbkanon sind zulässig. Holzintarsien mit farbigen, langlebigen und ökologisch mineralischen Holzbeschichtungen
- Farbgebung entsprechend dem Farbkanon Stadterrassen, welcher auf der „Farbkollektion Castelnau Mattheis“ und dessen Farbcode basiert:

Basisfarben Stadterrassen

NCS
S 3020-Y70R

NCS
S 2020-Y70R

NCS
S 2030-Y50R

NCS
S 1020-Y40R

Zusatzfarben Teilgebiete

NCS
S 4030-Y50R
Langobroweg

NCS
S 3020-Y40R
Langobroweg

NCS
S 3020-G50Y
Buntspechtweg

NCS
S 2010-G70Y
Buntspechtweg

Baukörper / Fassade / Dach

- Ausbildung aller Dächer als Gründächer einschließlich der Dächer von Carports (PV möglich)
- Wenn Grünfassaden, dann bevorzugt über bodengebundene Kletter- und Rankpflanzen, auch fassadengebundene Begrünungssysteme möglich
- Wenn Photovoltaikfassaden, dann als PV-Fassaden oder Intarsien möglich, Einbindung in das Farbkonzept mit eingefärbten PV-Modulen

Fensteröffnungen & Geländer

- Gestalterische Integration der Fenster und Geländer in Gesamtgebäudekonzept
- Materialien für Intarsien wenn möglich in untergeordneten Bauteilen wieder aufnehmen
- Ausbildung der Fenster und Geländer in den Farben des Farbkanons oder in warmen Grautönen mittlerer Helligkeit, idealerweise in Holz oder in Holz-Alu
- Wenn Sonnenschutz, dann nur Elemente wie Markisen, Rollos und Sonnensegel entsprechend Farbgestaltungskonzept, Aufputz-Rolllädenkästen nicht zulässig

Nebenanlagen

- Einhausung von Nebenanlagen (Fahrradstellboxen, Gartenhäuser, Müllboxen) ausschließlich in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig
- Farben: Holz naturbelassen oder Vergraugungslasur
- Gartenhaus: max. 20 m³, auf der straßenabgewandten Gartenseite – innerhalb der Baugrenze
- Müllbox: Sofern der Müll nicht im Gebäude / Carport gelagert werden kann, kann eine Müllbox im Vorgarten aufgestellt werden, kubische Gestaltung mit max. Höhe 1,20 m
- Fahrradbox: Als einzelne Nebenanlage Box mit einer maximalen Höhe von 1,60 m ausgebildet – nach Gestaltungsleitlinien mit Holzverkleidung. Im optimalen Fall ist die Fahrradbox in den Carport integriert
- Carport offen oder max. 2 Seiten verkleidet in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig

Bepflanzung und Beläge

- Hausbaum: Pflanzung eines Kirschaums als Hausbaum im Vorgarten
- Bei Pflanzen im Vorgarten (z. B. Sträucher, Stauden, Zwiebelpflanzen und Gräser) sollen die Leitfarben rot, rosa und weiß dominieren. Beispiele: Spierstrauch, Deutzien, Pfeifenstrauch, Rosen, Zierkirschen, Astern, Phlox, Sonnenhut, Dahlien, Tulpen
- Ansonsten ist auf Verwendung regionaler einheimischer Pflanzenarten zu achten (siehe B-Plan)

- Material für Beläge: wassergebunden oder Pflasterung in warmen Naturfarben (helle Grau- und Sandsteintöne)
- Versiegelte Fläche vor und neben dem Gebäude für Haupteinfriedung, Stellplätze und Müllbox darf 70 m² nicht überschreiten

Einfriedungen, Stützmauern

- Einfriedungen zu öffentlicher Erschließung sind gem. B-Plan auszuführen (max. 1,20 m Höhe, bei Bedarf mit innenliegendem Zaun)
- Einfriedungen zwischen Grundstücken sind als freiwachsende Hecke bzw. lockere Strauchbepflanzung zulässig. Bei Bedarf mit innenliegendem Staketenzaun.
- Stützmauern im Garten sind als Natursteinmauern, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen.
 - Optional: Stützmauern, die direkt an das Sockelgeschoss grenzen, können im Material und Farbgebung des Baukörpers weitergeführt werden. Stützmauern sind dann zu begrünen.
- Stützmauern an Grundstücksgrenzen: Gelände muss jeweils hälftig durch Mauern auf den aneinander grenzenden Grundstücken abgefangen werden. Als gestaffelte Natursteinmauern mit jeweils max. 2 m Höhe, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen.
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen
- Grundstück 282: Zur Landschaftstreppe soll das Gelände weich auslaufen. Keine Mauer oder sonstige harte Geländeversprünge. Einfriedungen zur Landschaftstreppe sind als max. 1.20 m hohe Hecke mit innenliegendem Zaun erlaubt. Zulässige Heckenarten sind: Hainbuch-, Liguster- oder Feldahornhecke.

Umsetzungsbeispiel + Gebäudegrundrisse

Sockelgeschoss / Studio, Keller + Technik, Garten



Erdgeschoss / Eingang, Wohnen, Essen, Kochen, Terrasse



Obergeschoss / Schlafen



Kennwerte & Beschreibung

- Begrünter Carport neben dem Einzelhaus (ebenerdige Erschließung von Buntspechtweg), überdachter Gebäudezugang seitlich möglich (z. B. über Ranken, leichte Überdachung)
- Erdgeschoss = Gartenebene mit Terrasse nach Südwesten
- Sockelgeschoss mit Studio und Terrasse + Gartenzugang, zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Abmessung des Beispielgebäudes: 6,50 + 2 m Anbau x 14,00 m
- Wohnfläche m² pro Ebene
Erdgeschoss ca. 78 m²
Obergeschoss ca. 53 m²
Sockelgeschoss ca. 22 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 153 m²

* Angaben ohne Terrassen, Garagen + Nebenanlagen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Punkthaus Albert-Camus-Allee (277)

WA 2.6
gem. B-Plan

Grundstücks- und Gebäude- beschreibung

Topographie & Freiraum (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Das Grundstück des Einfamilienhauses 277 liegt hangseits des Buntspechtwegs in attraktiver Hang- und Aussichtslage
- Das Grundstück hat zwei Nivauversprünge auf eigenem Grundstück - vom Buntspechtweg und der Albert-Camus-Allee auf die Gartenebene und von der Gartenebene an der Grundstücksgrenze zur südlichen, höhergelegenen Doppelhausebene

Topographieversprung 1 (Straße-Garten):

- Vom Buntspechtweg schwingt sich die Landschaft bergseits wellenförmig in einem Verhältnis von 1:1,5 nach oben
- Die Geländewelle beginnt am Hausgrund.
- Der Übergang zur Albert-Camus-Allee passt sich als Böschung der Höhenentwicklung an. Bestandsbäume sind zu beachten und erhalten

Topographieversprung 2:

- Der Übergang zu den südlichen Doppelhäusern geschieht hälftig auf eigenem Grundstück mit einer begrünten Natursteinmauer oder einer mit Naturstein verblendeten Betonmauer

Einzelhaus & Grundstück (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Es wird ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss und zwei Wohnvollgeschossen erstellt
- Die Erschließung des Einfamilienhaus erfolgt vom Buntspechtweg aus
- Alle topographischen und baulich gestalterischen Maßnahmen an Grundstücksgrenzen im Freiraum sind mit dem Nachbarn abzustimmen bzw. dem Bestand anzupassen



Abb. 1

Vorgaben Baubuch & Bebauungsplan

*rot: Vorgaben Baubuch *blau: Vorgaben Bebauungsplan

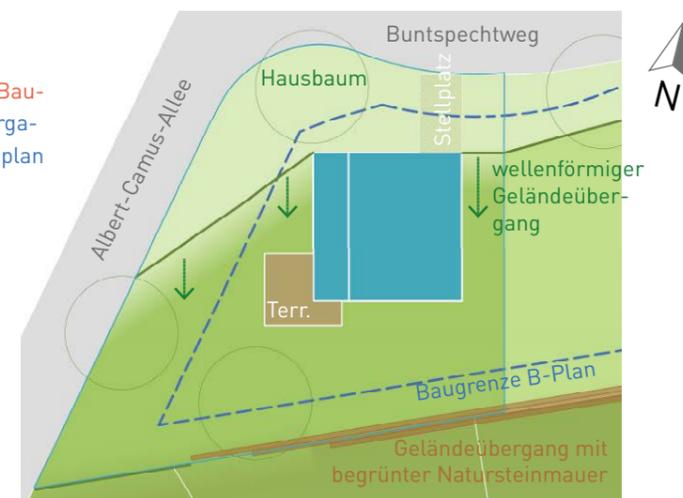


Abb. 2: Lageplan / Baulinien, Lage, Versiegelung

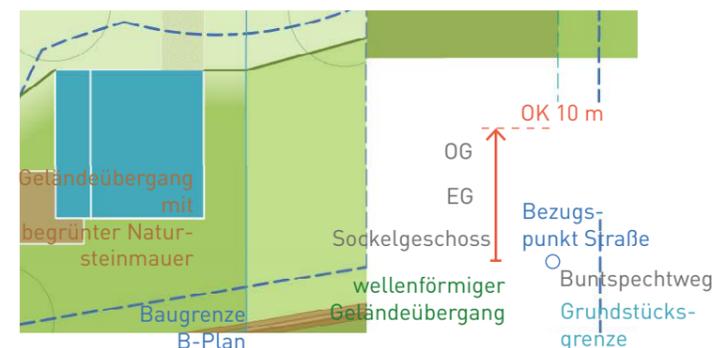


Abb. 3a

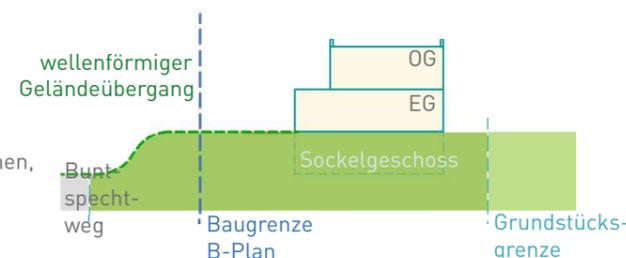
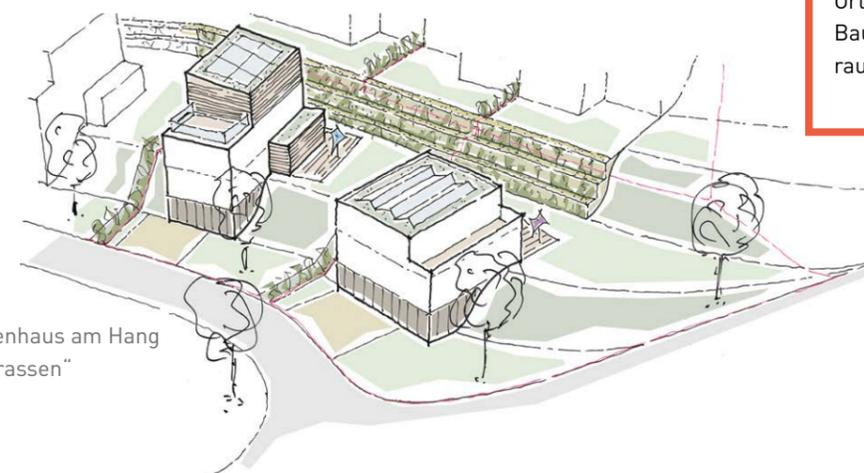


Abb. 3b: Schnitt / Höhen, Staffellung, Topographie



Einfamilienhaus am Hang „Stadtterrassen“

Vorgabencheckliste

- GRZ 1: 0,4 , GFZ = 1,2
- Verpflichtende Höhenvorgaben für das Gebäude ab Bezugspunkt Straße
>Oberkante (OK): max. 7,50 m
- Ein Sockelgeschoss, zwei Wohnvollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Gebäudeabmessungen max. 11 x 11 m, quadratischer Grundriss
- Dachformen: Flachdach und Pultdach (zur Schmalseite mit Neigung nach West/Südwesten)
- 1 Stellplatz in gebäudeintegrierter Garage und 1 Stellplatz vor dem Gebäude herzustellen
- Topographieversprung 1: wellenförmiger Geländeübergang zum Garten beginnend ab Hausgrund im Verhältnis 1:1,5
- Topographieversprung 2: von Albert-Camus-Allee beginnend wellenförmiger Geländeübergang im Verhältnis 1:1,5, dann übergehend in abgetreppte begrünte Natursteinmauer (siehe Lageplan) (alternativ: Holzlamellen)

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Gestaltungsleitlinien Punkthaus Albert-Camus Allee (277)

Farb- und Materialkonzept

- EG, OG: Putz RAL 9001 cremeweiß/ RAL 9016 verkehrsweiß oder Holz. Putzfassade kann unterschiedlich ausgeführt werden (Feinputz, Grobputz, Besenstrich)
- Das eingegrabene Sockelgeschoss muss sich materiell und vom Erscheinungsbild von den Wohngeschossen absetzen (z. B. unterschiedliche grober Putz und farbliche Differenzierung entsprechend Farbkanon)
- Farbige Holz- und Putzflächen als Intarsien entspr. Farbkanon sind zulässig. Holzintarsien mit farbigen, langlebigen und ökologisch mineralischen Holzbeschichtungen
- Farbgebung entsprechend dem Farbkanon Stadtterrassen, welcher auf der „Farbkollektion Castelnau Mattheis“ und dessen Farbcode basiert:

Basisfarben Stadtterrassen

NCS S 3020-Y70R NCS S 2020-Y70R

NCS S 2030-Y50R NCS S 1020-Y40R

Zusatzfarben Teilgebiete

NCS S 4030-Y50R NCS S 3020-Y40R
Langobroweg *Langobroweg*

NCS S 3020-G50Y NCS S 2010-G70Y
Buntspechtweg *Buntspechtweg*

Baukörper / Fassade / Dach

- Ausbildung aller Dächer als Gründächer (PV möglich)
- Wenn Grünfassaden, dann bevorzugt über bodengebundene Kletter- und Rankpflanzen, auch fassadengebundene Begrünungssysteme möglich
- Wenn Photovoltaikfassaden, dann als PV-Fassaden oder Intarsien möglich, Einbindung in das Farbkonzept mit eingefärbten PV-Modulen

Fensteröffnungen & Geländer

- Gestalterische Integration der Fenster und Geländer in Gesamtgebäudekonzept
- Materialien für Intarsien wenn möglich in untergeordneten Bauteilen wieder aufnehmen
- Ausbildung der Fenster und Geländer in den Farben des Farbkanons oder in warmen Grautönen mittlerer Helligkeit, idealerweise in Holz oder in Holz-Alu
- Wenn Sonnenschutz, dann nur Elemente wie Markisen, Rollos und Sonnensegel entsprechend Farbgestaltungskonzept, Aufputz-Rollladentkästen nicht zulässig

Nebenanlagen

- Einhausung von Nebenanlagen (Fahrradabstellboxen, Gartenhäuser, Müllboxen) ausschließlich in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig
- Farben: Holz naturbelassen oder Vergrauungslasur
- Gartenhaus: max. 20 m³, auf der straßenabgewandten Gartenseite
- Müllbox: Sofern der Müll nicht im Gebäude gelagert werden kann, kann eine Müllbox im Vorgarten aufgestellt werden, kubische Gestaltung mit max. Höhe 1,20 m
- Fahrradbox: als einzelne Nebenanlage Box mit einer maximalen Höhe von 1,60 m ausgebildet

Bepflanzung und Beläge

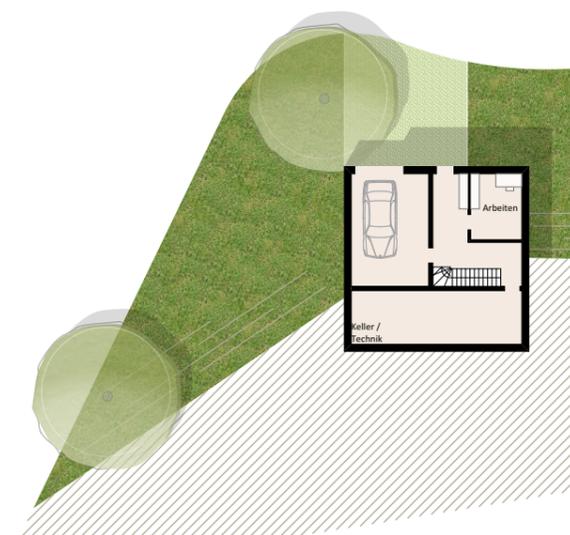
- Hausbaum: Pflanzung eines Kirschaums als Hausbaum im Vorgarten
- Bei Pflanzen im Vorgarten (z. B. Sträucher, Stauden, Zwiebelpflanzen und Gräser) sollen die Leitfarben rot, rosa und weiß dominieren. Beispiele: Spierstrauch, Deutzien, Pfeifenstrauch, Rosen, Zierkirschen, Astern, Phlox, Sonnenhut, Dahlien, Tulpen
- Ansonsten ist auf Verwendung regionaler einheimischer Pflanzenarten zu achten (siehe B-Plan)
- Material für Beläge: wassergebunden oder Pflasterung in warmen Naturfarben (helle Grau- und Sandsteintöne)
- Versiegelte Fläche vor und neben dem Gebäude für Haupterschließung, Stellplätze und Müllbox darf 35 m² nicht überschreiten

Einfriedigungen, Stützmauern

- Einfriedigungen zu öffentlicher Erschließung sind gem. B-Plan auszuführen (max. 1,20 m Höhe, bei Bedarf mit innenliegendem Zaun)
- Einfriedigungen zwischen Grundstücken sind als freiwachsende Hecke bzw. lockere Strauchbepflanzung zulässig. Bei Bedarf mit innenliegendem Staketenzaun
- Stützmauern im Garten sind als Natursteinmauern, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen
 - Optional: Stützmauern, die direkt an das Sockelgeschoss grenzen, können im Material und Farbgebung des Baukörpers weitergeführt werden. Stützmauern sind dann zu begrünen
- Stützmauern an Grundstücksgrenzen: Gelände muss jeweils hälftig durch Mauern auf den aneinandergrenzenden Grundstücken abgefangen werden. Als gestaffelte Natursteinmauern mit jeweils max. 2 m Höhe, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen

Umsetzungsbeispiel + Gebäudegrundrisse

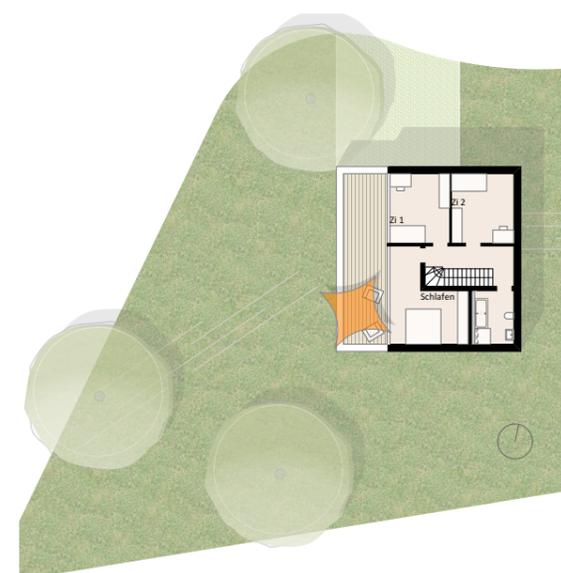
Sockelgeschoss / Garage, Studio/ Gäste, Keller + Technik



Erdgeschoss / Wohnen, Essen, Kochen, Arbeit/ Gäste + Terrasse



Obergeschoss / Schlafen



Kennwerte & Beschreibung

- Gebäudeintegrierte Garage
- Offener Stellplatz vor dem Gebäude
- Erdgeschoss = Gartenebene mit Terrasse nach Südwest
- Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Abmessung des Beispielgebäudes: 10,50 m x 10,50 m
- Wohnfläche m² pro Ebene
Erdgeschoss ca. 83 m²
Obergeschoss ca. 59 m²
Sockelgeschoss ca. 36 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 177 m²

* Angaben ohne Terrassen, Garagen + Nebenanlagen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Punkthaus Langohrweg (264)

WA 2.6
gem. B-Plan

Grundstücks- und Gebäude- beschreibung

Topographie & Freiraum (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

Punkthaus Allgemein

- Das Grundstück des Einfamilienhauses liegt talseits des Langohrwegs in attraktiver Hang- und Aussichtslage
- Das Grundstück hat zwei Nivauversprünge auf eigenem Grundstück - vom Langohrweg auf die untere Gartenebene und von der Gartenebene gebösch als Anschluss an die Albert-Camus-Allee

Topographieversprung 1 (Straße-Garten):

- Der erste Topographieversprung von einem Geschoss findet zwischen den Gebäuden statt
- Der Versprung südwestlich und entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück 263 wird über eine begrünte Natursteinmauer oder einer mit Naturstein verblendeten Betonmauer statt
- Der Versprung nordwestlich zum Wendehammer wird wellenförmig im Verhältnis 1:1,5 hergestellt

Topographieversprung 2:

- Der Übergang von der Gartenebene zum Grundstück 277 wird wellenförmig zur Hälfte auf eigenem Grundstück im Verhältnis 1:1,5 hergestellt
- Der Übergang zur Albert-Camus-Allee passt sich als Böschung der Höhenentwicklung an. Bestandsbäume sind zu beachten und erhalten

Einzelhaus & Grundstück (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Es wird ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss und zwei Wohnvollgeschossen erstellt
- Die Erschließung des Einfamilienhaus erfolgt vom Langohrweg aus
- Alle topographischen und baulich gestalterischen Maßnahmen an Grundstücksgrenzen im Freiraum sind mit dem Nachbarn abzustimmen bzw. dem Bestand anzupassen



Abb. 1

Vorgaben Baubuch & Bebauungsplan

*rot: Vorgaben Baubuch
*blau: Vorgaben Bebauungsplan

Abb. 2: Lageplan / Baulinien, Lage, Versiegelung

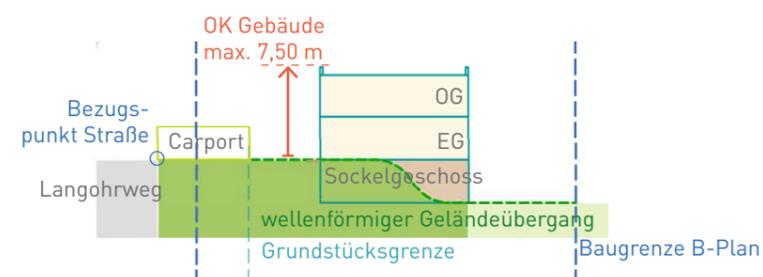
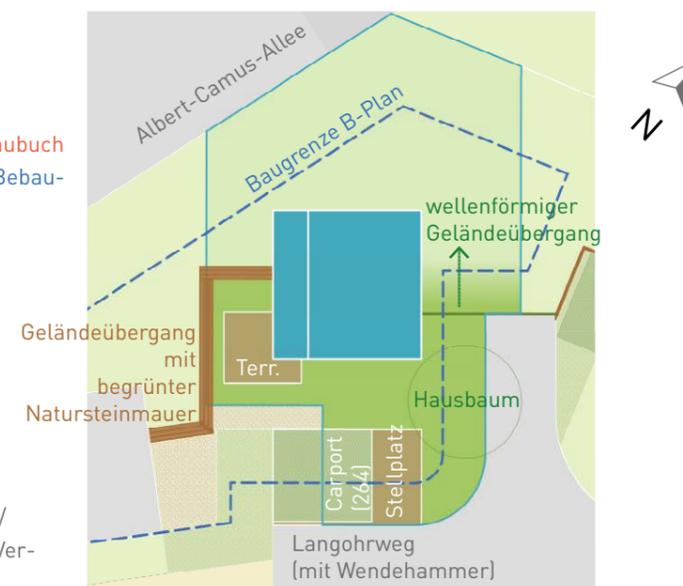
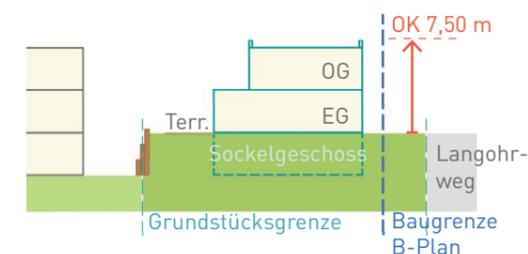
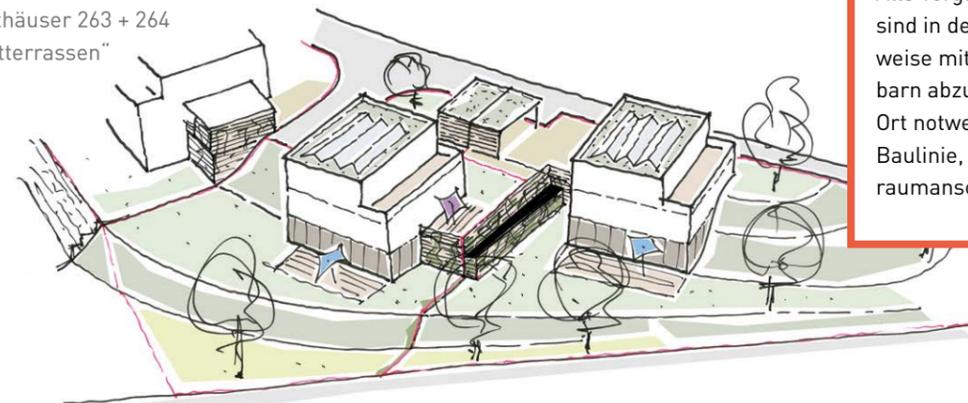


Abb. 3: Schnitt / Höhen, Staffellung, Topographie



Punkthäuser 263 + 264 „Stadtterrassen“



Vorgabencheckliste

- GRZ 1: 0,4 , GFZ = 1,2
- Höhenvorgaben für das Gebäude ab Bezugspunkt Straße > Traufhöhe (TH): 7,50 m
- Ein Sockelgeschoss, zwei Wohnvollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Gebäudeabmessungen max. 11 x 11 m, quadratischer Grundriss
- Dachformen: Flachdach und Pultdach (zur Schmalseite mit Neigung nach West/ Südwesten)
- 1 Stellplatz als begrünter Carport auf dem Grundstück und 1 Stellplatz neben dem Carport nachzuweisen (Doppelcarport an Langohrweg für Grundstücke 264+263)
- Topographieversprung 1: an nordöstlicher Gebäudeseite wellenförmig im Verhältnis 1:1,5 zum Garten ab Wendehammer Langohrweg, südwestlicher Geländeübergang über begrünte Natursteinmauer hälftig auf eigenem Grundstück (alternativ: Holzlamellen)
- Topographieversprung 2: Der Übergang von der Gartenebene zum Grundstück 277 wellenförmig im Verhältnis 1:1,5

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Gestaltungsleitlinien Punkthaus Langohrweg (264)

Farb- und Materialkonzept

- EG, OG: Putz RAL 9001 cremeweiß/ RAL 9016 verkehrsweiß oder Holz. Putzfassade kann unterschiedlich ausgeführt werden (Feinputz, Grobputz, Besenstrich)
- Das eingegrabene Sockelgeschoss muss sich materiell und vom Erscheinungsbild von den Wohngeschossen absetzen (z. B. unterschiedliche grober Putz und farbliche Differenzierung entsprechend Farbkanon)
- Farbige Holz- und Putzflächen als Intarsien entspr. Farbkanon sind zulässig. Holzintarsien mit farbigen, langlebigen und ökologisch mineralischen Holzbeschichtungen
- Farbgebung entsprechend dem Farbkanon Stadtterrassen, welcher auf der „Farbkollektion Castelnau Mattheis“ und dessen Farbcode basiert:

Basisfarben Stadtterrassen

NCS S 3020-Y70R

NCS S 2020-Y70R

NCS S 2030-Y50R

NCS S 1020-Y40R

Zusatzfarben Teilgebiete

NCS S 4030-Y50R

NCS S 3020-Y40R

Langohrweg

Langohrweg

NCS S 3020-G50Y

NCS S 2010-G70Y

Buntspechtweg

Buntspechtweg

Baukörper / Fassade / Dach

- Ausbildung aller Dächer als Gründächer (PV möglich)
- Wenn Grünfassaden, dann bevorzugt über bodengebundene Kletter- und Rankpflanzen, auch fassadengebundene Begrünungssysteme möglich
- Wenn Photovoltaikfassaden, dann als PV-Fassaden oder Intarsien möglich, Einbindung in das Farbkonzept mit eingefärbten PV-Modulen

Fensteröffnungen & Geländer

- Gestalterische Integration der Fenster und Geländer in Gesamtgebäudekonzept
- Materialien für Intarsien wenn möglich in untergeordneten Bauteilen wieder aufnehmen
- Ausbildung der Fenster und Geländer in den Farben des Farbkanons oder in warmen Grautönen mittlerer Helligkeit, idealerweise in Holz oder in Holz-Alu
- Wenn Sonnenschutz, dann nur Elemente wie Markisen, Rollos und Sonnensegel entsprechend Farbgestaltungskonzept, Aufputz-Rolllädenkästen nicht zulässig

Nebenanlagen

- Einhausung von Nebenanlagen (Fahrradabstellboxen, Gartenhäuser, Müllboxen) ausschließlich in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig
- Farben: Holz naturbelassen oder Vergraunungslasur
- Gartenhaus: max. 20 m³, auf der straßenabgewandten Gartenseite
- Müllbox: Sofern der Müll nicht im Gebäude gelagert werden kann, kann eine Müllbox im Vorgarten aufgestellt werden, kubische Gestaltung mit max. Höhe 1,20 m
- Fahrradbox: als einzelne Nebenanlage Box mit einer maximalen Höhe von 1,60 m ausgebildet
- Carport offen oder max. 2 Seiten verkleidet in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig

Bepflanzung und Beläge

- Hausbaum: Pflanzung eines Kirschaums als Hausbaum im Vorgarten
- Bei Pflanzen im Vorgarten (z. B. Sträucher, Stauden, Zwiebelpflanzen und Gräser) sollen die Leitfarben rot, rosa und weiß dominieren. Beispiele: Spierstrauch, Deutzien, Pfeifenstrauch, Rosen, Zierkirschen, Astern, Phlox, Sonnenhut, Dahlien, Tulpen
- Ansonsten ist auf Verwendung regionaler einheimischer Pflanzenarten zu achten (siehe B-Plan)
- Material für Beläge: wassergebunden oder Pflasterung in warmen Naturfarben (helle Grau- und Sandsteintöne)

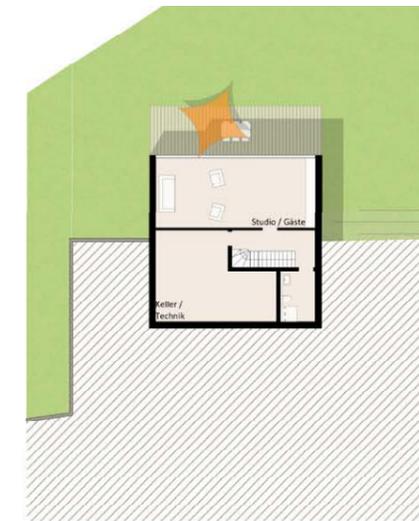
- Versiegelte Fläche vor und neben dem Gebäude für Haupteinschließung, Stellplätze und Müllbox darf 85 m² nicht überschreiten

Einfriedungen, Stützmauern

- Einfriedungen zu öffentlicher Erschließung sind gem. B-Plan auszuführen (max. 1,20 m Höhe, bei Bedarf mit innenliegendem Zaun)
- Einfriedungen zwischen Grundstücken sind als freiwachsende Hecke bzw. lockere Strauchbepflanzung zulässig. Bei Bedarf mit innenliegendem Staketenzaun
- Stützmauern im Garten sind als Natursteinmauern, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen
 - Optional: Stützmauern, die direkt an das Sockelgeschoss grenzen, können im Material und Farbgebung des Baukörpers weitergeführt werden. Stützmauern sind dann zu begrünen
- Stützmauern an Grundstücksgrenzen: Gelände muss jeweils hälftig durch Mauern auf den aneinander grenzenden Grundstücken abgefangen werden. Als gestaffelte Natursteinmauern mit jeweils max. 2 m Höhe, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen

Umsetzungsbeispiel + Gebäudegrundrisse

Sockelgeschoss / Studio/ Gäste, Keller + Technik



Erdgeschoss / Wohnen, Essen, Kochen, Arbeit/ Gäste + Terrasse



Obergeschoss / Schlafen



Kennwerte & Beschreibung

- Dachbegrünter Carport vor dem Haus (ebenerdige Erschließung von Langohrweg)
- 2. Stellplatz neben dem Carport
- Erdgeschoss = Gartenebene mit Terrasse nach Südwest
- Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Abmessung des Beispielgebäudes: 10,50 m x 10,50 m
- Wohnfläche m² pro Ebene Erdgeschoss ca. 83 m² Obergeschoss ca. 59 m² Sockelgeschoss ca. 36 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 177 m²

* Angaben ohne Terrassen, Garagen + Nebenanlagen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Punkthaus Langohrweg (263)

WA 2.6
gem. B-Plan

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Topographie & Freiraum (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

Punkthaus Allgemein

- Das Grundstück des Einfamilienhauses liegt talseits des Langohrwegs in attraktiver Hang- und Aussichtslage
- Das Grundstück hat zwei Nivauversprünge auf eigenem Grundstück - vom Langohrweg auf die untere Gartenebene und von der Gartenebene gebösch als Anschluss an die Albert-Camus-Allee

Topographieversprung 1:

- Der erste Topographieversprung von einem Geschoss findet in unterschiedlicher Form stattm (siehe Lageplan)
- Der Versprung südöstlich und entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück 264 erfolgt über eine begrünte Natursteinmauer oder einer mit Naturstein verblendeten Betonmauer hälftig auf eigenem Grundstück
- Der Versprung südwestlich des Punkthaus zur Albert-Camus-Allee hin, wird wellenförmig im Verhältnis 1:1,5 hergestellt

Topographieversprung 2:

- Der Übergang zur Albert-Camus-Allee passt sich als Böschung der Höhenentwicklung an. Bestandsbäume sind zu beachten und erhalten

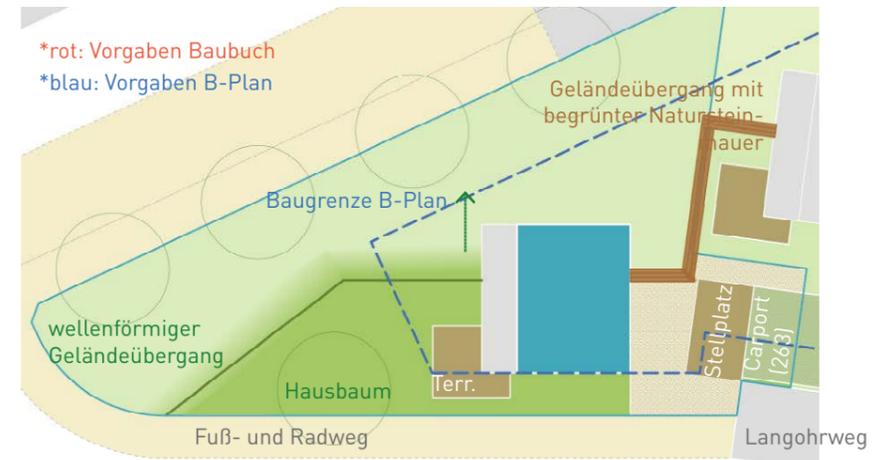
Einzelhaus & Grundstück (siehe Abb. 2 + Abb. 3)

- Es wird ein Gebäude mit einem Sockelgeschoss und zwei Wohnvollgeschossen erstellt
- Die Erschließung des Einfamilienhaus erfolgt vom Langohrweg aus
- Alle topographischen und baulich gestalterischen Maßnahmen an Grundstücksgrenzen im Freiraum sind mit dem Nachbarn abzustimmen bzw. dem Bestand anzupassen

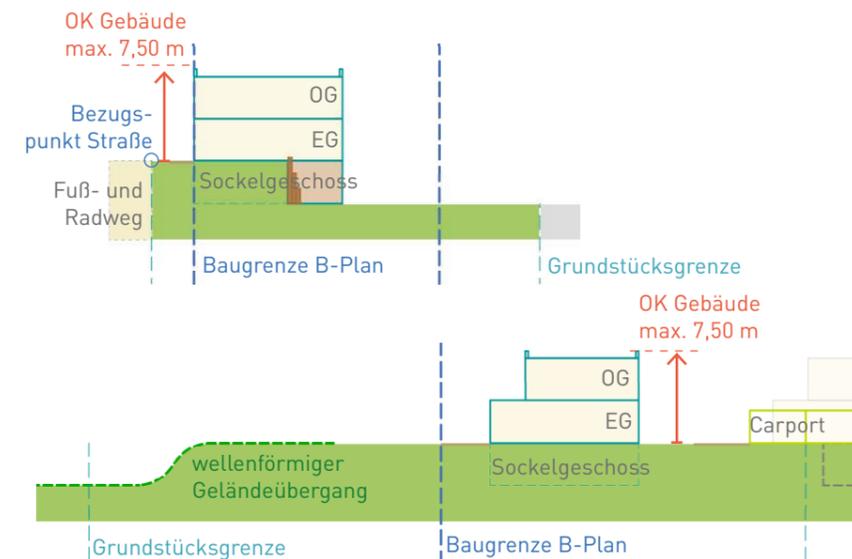


Abb. 1

Vorgaben Baubuch & Bebauungsplan

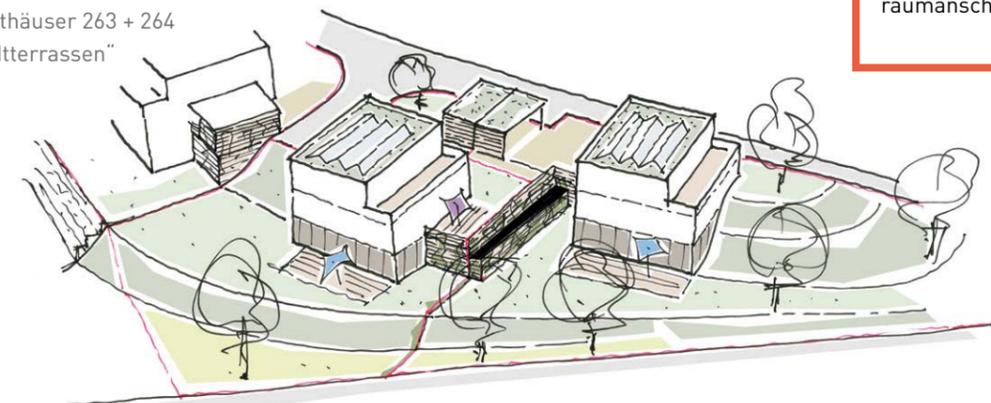


Lageplan / Baulinien, Lage, Versiegelung



Schnitt / Höhen, Staffellung, Topographie

Punkthäuser 263 + 264
„Stadtterrassen“



Vorgabencheckliste

- GRZ 1: 0,4 , GFZ = 1,2
- Höhenvorgaben für das Gebäude ab Bezugspunkt Straße > Oberkante (OK): max.7,50 m
- Ein Sockelgeschoss, zwei Wohnvollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Gebäudeabmessungen max. 11 x 11 m, quadratischer Grundriss
- Dachformen: Flachdach und Pulldach (zur Schmalseite mit Neigung nach West/Südwesten)
- 1 Stellplatz als begrünter Carport auf dem Grundstück und 1 Stellplatz neben dem Carport nachzuweisen (Doppelcarport an Langohrweg für Grundstücke 264+263)
- Topographieversprung 1: begrünte terrassierte Natursteinmauer im Übergang zum benachbarten Grundstück 264 hälftig auf eigenem Grundstück, südwestlich wellenförmig zum Garten im Verhältnis 1:1,5

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Gestaltungsleitlinien Punkthaus Langohrweg (263)

Farb- und Materialkonzept

- EG, OG: Putz RAL 9001 cremeweiß/ RAL 9016 verkehrsweiß oder Holz. Putzfassade kann unterschiedlich ausgeführt werden (Feinputz, Grobputz, Besenstrich)
- Das eingegrabene Sockelgeschoss muss sich materiell und vom Erscheinungsbild von den Wohngeschossen absetzen (z. B. unterschiedliche grober Putz und farbliche Differenzierung entsprechend Farbkanon)
- Farbige Holz- und Putzflächen als Intarsien entspr. Farbkanon sind zulässig. Holzintarsien mit farbigen, langlebigen und ökologisch mineralischen Holzbeschichtungen
- Farbgebung entsprechend dem Farbkanon Stadtterrassen, welcher auf der „Farbkollektion Castelnau Mattheis“ und dessen Farbcode basiert:

Basisfarben Stadtterrassen

NCS
S 3020-Y70R

NCS
S 2020-Y70R

NCS
S 2030-Y50R

NCS
S 1020-Y40R

Zusatzfarben Teilgebiete

NCS
S 4030-Y50R

NCS
S 3020-Y40R

Langohrweg

Langohrweg

NCS
S 3020-G50Y

NCS
S 2010-G70Y

Buntspechtweg

Buntspechtweg

Baukörper / Fassade / Dach

- Ausbildung aller Dächer als Gründächer (PV möglich)
- Wenn Grünfassaden, dann bevorzugt über bodengebundene Kletter- und Rankpflanzen, auch fassadengebundene Begrünungssysteme möglich
- Wenn Photovoltaikfassaden, dann als PV-Fassaden oder Intarsien möglich, Einbindung in das Farbkonzept mit eingefärbten PV-Modulen

Fensteröffnungen & Geländer

- Gestalterische Integration der Fenster und Geländer in Gesamtgebäudekonzept
- Materialien für Intarsien wenn möglich in untergeordneten Bauteilen wieder aufnehmen
- Ausbildung der Fenster und Geländer in den Farben des Farbkanons oder in warmen Grautönen mittlerer Helligkeit, idealerweise in Holz oder in Holz-Alu
- Wenn Sonnenschutz, dann nur Elemente wie Markisen, Rollos und Sonnensegel entsprechend Farbgestaltungskonzept, Aufputz-Rollladentkästen nicht zulässig

Nebenanlagen

- Einhausung von Nebenanlagen (Fahrradabstellboxen, Gartenhäuser, Müllboxen) ausschließlich in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig
- Farben: Holz naturbelassen oder Vergraungslasur
- Gartenhaus: max. 20 m³, auf der straßenabgewandten Gartenseite
- Müllbox: Sofern der Müll nicht im Gebäude / Carport gelagert werden kann, kann eine Müllbox im Vorgarten aufgestellt werden, kubische Gestaltung mit max. Höhe 1,20 m
- Fahrradbox: Als einzelne Nebenanlage Box mit einer maximalen Höhe von 1,60 m ausgebildet. Im optimalen Fall ist die Fahrradbox in den Carport integriert
- Carport offen oder max. 2 Seiten verkleidet in Nadelholz mit horizontaler Lamellenstruktur zulässig

Bepflanzung und Beläge

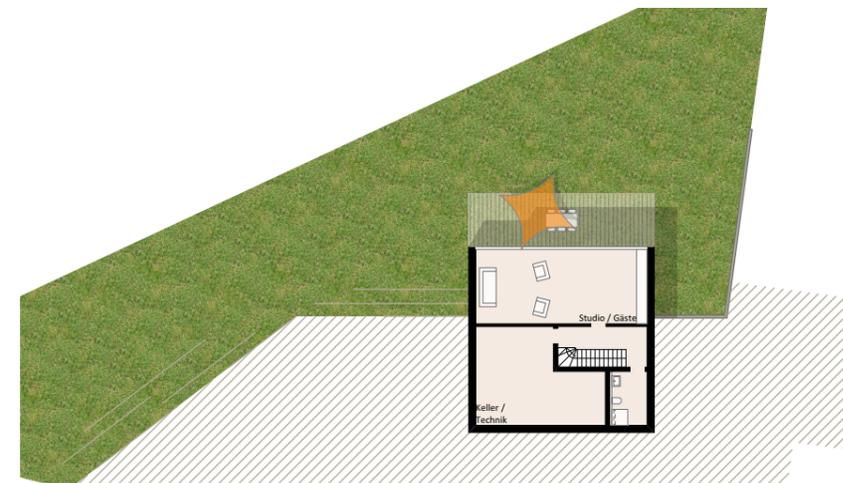
- Hausbaum: Pflanzung einer Felsenbirne als Hausbaum im Vorgarten. Bei Reihenmittelhäusern kann statt eines Baums auch die Felsenbirne als Strauch verwendet werden
- Bei Pflanzen im Vorgarten (z. B. Sträucher, Stauden, Zwiebelpflanzen und Gräser) sollen die Leitfarben rot, rosa und weiß dominieren. Beispiele: Spierstrauch, Deutzien, Pfeifenstrauch, Rosen, Zierkirschen, Astern, Phlox, Sonnenhut, Dahlien, Tulpen
- Ansonsten ist auf Verwendung regionaler einheimischer Pflanzenarten zu achten (siehe B-Plan)

- Material für Beläge: wassergebunden oder Pflasterung in warmen Naturfarben (helle Grau- und Sandsteintöne). In Abstimmung mit den Nachbarn
- Versiegelte Fläche vor und neben dem Gebäude für Haupteinfriedung, Stellplätze und Müllbox darf 100 m² nicht überschreiten

Einfriedungen, Stützmauern

- Einfriedungen zu öffentlicher Erschließung sind gem. B-Plan auszuführen (max. 1,20 m Höhe, bei Bedarf mit innenliegendem Zaun)
- Einfriedungen zwischen Grundstücken sind als freiwachsende Hecke bzw. lockere Strauchbepflanzung zulässig. Bei Bedarf mit innenliegendem Stakezzaun
- Stützmauern im Garten: sind als Natursteinmauern, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen
 - Optional: Stützmauern, die direkt an das Sockelgeschoss grenzen, können im Material und Farbigkeit des Baukörpers weitergeführt werden. Stützmauern sind dann zu begrünen
- Stützmauern an Grundstücksgrenzen: Gelände muss jeweils hälftig durch Mauern auf den aneinandergrenzenden Grundstücken abgefangen werden. Als gestaffelte Natursteinmauern mit jeweils max. 2 m Höhe, idealerweise aus regionalem Schiefer, auszuführen.
 - Optional: mit Naturstein gefüllte Gabionen, Mauern die mit Naturstein oder mit Holzlamellen verblendet sind. Stützmauern sind dann zu begrünen

Umsetzungsbeispiel + Gebäudegrundrisse



Sockelgeschoss / Studio/Gäste, Keller + Technik



Erdgeschoss / Wohnen, Essen, Kochen, Arbeit/ Gäste + Terrasse



Obergeschoss / Schlafen

Kennwerte & Beschreibung

- Dachbegrünter Carport vor dem Haus (ebenerdige Erschließung von Langohrweg)
- 2. Stellplatz neben dem Carport
- Erdgeschoss = Gartenebene mit Terrasse nach Südwest
- Zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss)
- Abmessung des Beispielgebäudes: 10,50 m x 10,50 m
- Wohnfläche m² pro Ebene Erdgeschoss ca. 83 m² Obergeschoss ca. 59 m² Sockelgeschoss ca. 36 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 177 m²

* Angaben ohne Terrassen, Garagen + Nebenanlagen

Alle Vorgaben und Maßnahmen sind in der Umsetzung idealerweise mit den jeweiligen Nachbarn abzustimmen, Aufmaß vor Ort notwendig für einheitliche Baulinie, Traufhöhe und Freiraumanschlüsse.

Sonstige Hinweise

Verfahren

Wir haben für Sie fünf unterschiedliche Wohnformen entwickelt, die viel Spielraum für Individualität, Kreativität und Gestaltung bieten. Hierzu beraten wir Sie im persönlichen Gespräch gerne und erläutern im Einzelnen unsere verschiedenen Bebauungskonzepte.

Wenn Sie sich für ein bestimmtes Grundstück entschieden haben, reservieren wir Ihnen das Grundstück gegen eine Gebühr von EUR 5.000,-. Der Betrag wird beim Grundstückskauf (unverzinst) auf den Kaufpreis angerechnet. Falls sich mehrere Interessenten für das gleiche Grundstück entscheiden, erhält derjenige den Zuschlag, der schon länger auf unserer Interessentenliste vermerkt ist. Das Datum des Erstkontakts ist also das entscheidende Vergabekriterium.

Nach dem Grundstückskauf können Sie in die Planungsphase Ihres neuen Zuhauses einsteigen. Sobald Ihr Vorentwurf stehen, stimmen Sie diesen bitte mit uns ab. Der Gestaltungsbeirat der EGP überprüft den Hausentwurf auf Aspekte städtebaulicher und architektonischer Qualitäten auf Basis der Seele des Quartiers und des Baubuchs. Sobald der Entwurf freigegeben ist, können Sie mit dem Bau Ihres Hauses beginnen. Innerhalb von 24 Monaten muss das Haus im Anschluss bezugsfertig realisiert sein. So können wir Ihnen und Ihren zukünftigen Nachbarn eine zügige Fertigstellung des gesamten Quartiers garantieren.

Checkliste zur Einreichung des Vorentwurfs bei der EGP

- 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 inkl. Bepflanzungskonzept und Nebenanlagen (Maßstab 1:200).
- Bemaßte Grundrisspläne des Gebäudes mit klarer Definition von Innen- und Außenräumen (Maßstab 1:100)
- Bemaßte Gebäudeansichten inkl. Aussagen zu Materialien und Farbe der Fassaden (Maßstab 1:100)
- Gebäude- und Geländeschnitte, die die Anschlüsse an Straßen/Wege/ Quartiersplätze und Nachbargärten sowie eine Aussage zum Umgang mit der Topographie inkl. Darstellung von Mauern/Wellen beinhalten
- Darstellung und Nachweis des Farb- und Materialkonzept
- Nachweis der Stellplätze und Planungen für Stellplätze, Garagen, Carports auf privaten Grundstücken
- Nachweis von ausreichend dimensionierten Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter und Aussagen zu deren Gestaltung

Haftungshinweise

Das Qualitätssicherungssystem der EGP mit Freigabe des Entwurfs im Gestaltungsbeirat ersetzt kein Bauantragsverfahren. Grundsätzlich sind bei der Entwicklung der Entwürfe die Festsetzungen des Bebauungsplans BF19 verbindlich einzuhalten.

Impressum

Castelnau Mattheis ist ein Projekt der EGP GmbH

Herausgeber und Redaktion

EGP GmbH, Albert-Camus-Allee 1, 54294 Trier

Fon: 0651/436 80-0

Fax: 0651/436 80-21

kontakt@egp.de

www.egp.de

Geschäftsführer: Herr David Becker

Redaktion und Gestaltung

propeller –

Agentur für Neue Kommunikation, Trier/Mannheim

www.propeller.de

Bildnachweis

Albrecht Haag, Darmstadt

Städtebau, Bildnachweis

Eble Messerschmidt Partner

Architekten und Stadtplaner

PartGmbB



WWW.CASTELNAU-MATTHEIS.DE