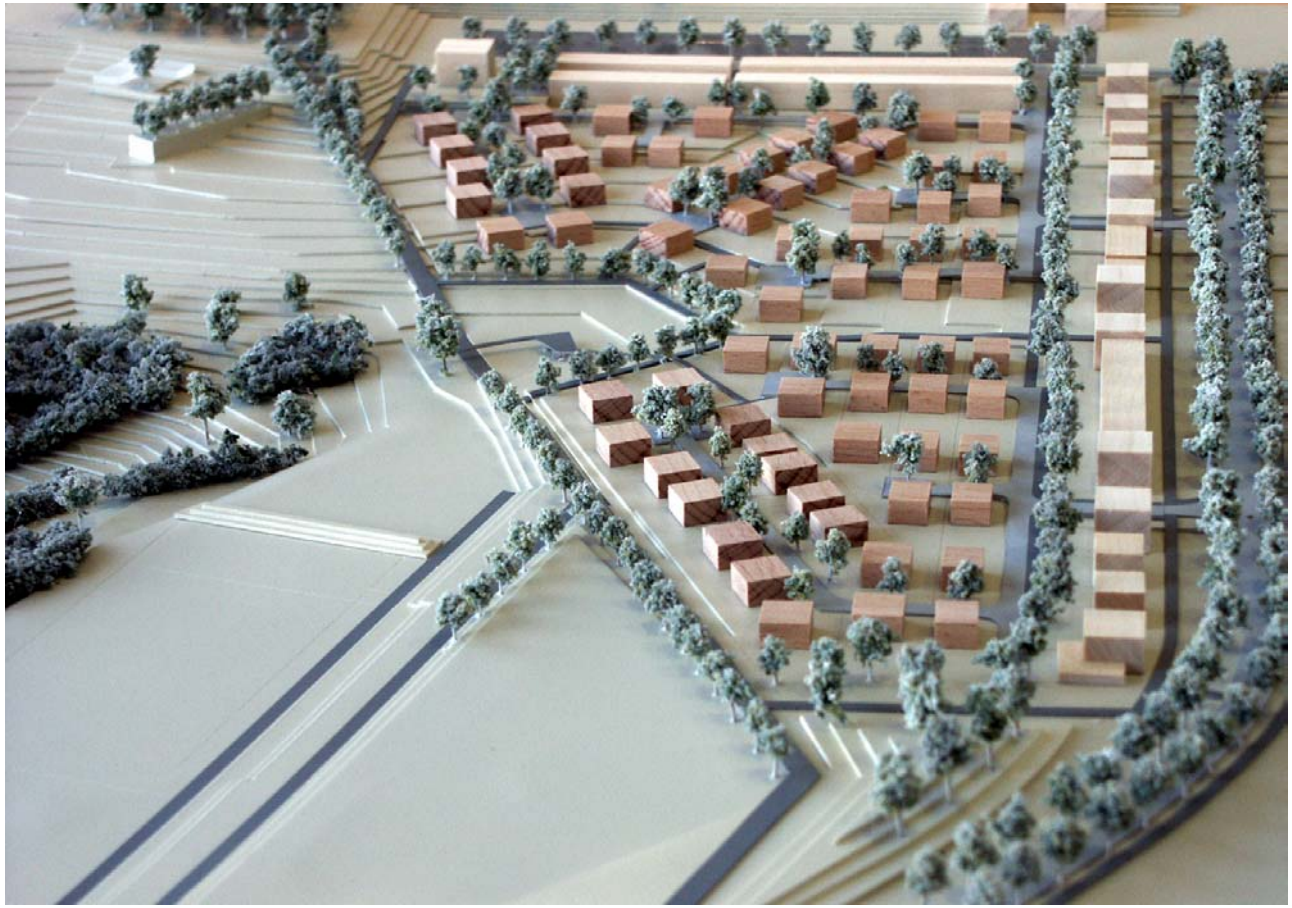
Wohnen
auf dem
Petrisberg

Gestaltungshandbuch Wohnen

Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg

Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg



Impressum

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

kontakt@petrisberg.de
www.petrisberg.de

1 ALLGEMEINER TEIL 5

1.1 Der Petrisberg 5

1.2 Die Landesgartenschau 7

1.3 Wohnen auf dem Petrisberg 9

1.3.1 Das Wohngebiet W1 9
1.3.2 Typologien 10
1.3.3 Facetten des Wohngebiets 11
1.3.4 Verfahren 12

2 WASSERKANTE 14

2.1 Image / Ziel „Wohnen an der Wasserkante“ 14

2.2 Hinweise und Regeln 16

2.2.1 Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum 16
2.2.2 Gebäude 17
2.2.3 Varianten der Grundstücksüberbauung 20
2.2.4 Energie 21
2.2.5 Versiegelung 21
2.2.6 Freiraum 22
2.2.7 Nutzungsmöglichkeiten 23

2.3 Exkurs Bebauungsplan 24

2.3.1 Wo darf gebaut werden? 24
2.3.2 Was darf gebaut werden? 24

3 LANDSCHAFT 26

3.1 Image / Ziel „Wohnen mit der Landschaft“ 26

3.2 Hinweise und Regeln 26

3.2.1 Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum 26

3.2.2 Gebäude 27
3.2.3 Energie 32
3.2.4 Versiegelung 32
3.2.5 Freiraum 33
3.2.6 Nutzungsmöglichkeiten 36

3.3 Exkurs Bebauungsplan 37
3.3.1 Wo darf gebaut werden? 37
3.3.2 Was darf gebaut werden? 37
3.3.3 Sonstiges (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) 38

4 MAGISTRALE 40

4.1 Image / Ziel „Magistrale“ 40

4.2 Hinweise und Regeln 41
4.2.1 Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum 41
4.2.2 Gebäude 42
4.2.3 Freiraum 44
4.2.4 Energie 45
4.2.5 Versiegelung 45
4.2.6 Nutzungsmöglichkeiten 46

4.3 Exkurs B-Plan 47
4.3.1 Wo darf gebaut werden? 47
4.3.2 Was darf gebaut werden? 48
4.3.3 Sonstiges (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) 48

5 ANHANG 49

Anhang A – Liste der vom Team Bauherr-Architekt bei der EGP bzw. beim Stadtplanungsamt der Stadt Trier einzureichenden Unterlagen 49

Anhang B: Kurze Liste als Ergänzung zum Baugesuch (handschriftlich vom Stadtplanungsamt auszufüllen) 50

Anhang C: Vereinfachter Ablaufplan zur Prüfung der eingereichten Unterlagen 51

Anhang D: Blankoformular zur Beurteilung der Wohnbauvorhaben 52

Anhang E: Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz 53

1 Allgemeiner Teil

1.1 Der Petrisberg

Der Petrisberg, ein Höhenrücken über der Talstadt, wurde zunächst überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In den 30er Jahren wurde die sogenannte „Kemmel-Kaserne" gebaut. Nach Kriegsende wurde der gesamte Komplex vom französischen Militär übernommen und zum Stützpunkt „Belvédère" ausgebaut. Mit rund 12 000 in Trier stationierten Soldaten war die Stadt, nach Paris, die zweitgrößte französische Garnison. Mit dem Abzug der Franzosen Ende der 90er Jahre standen plötzlich die jahrzehntelang militärisch genutzten Flächen, die über eine hohe landschaftliche Attraktivität über der Stadt verfügen, im Bereich der Krone Belvédère und des Lagers Belvédère für zivile Folgenutzung zur Verfügung.

Seit Anfang der 90er Jahre existieren Planungsansätze für einen Wissenschaftspark in Trier, diese wurden auf der freigewordenen Konversionsfläche konkretisiert. Neben dem Wissenschaftspark wurden Wohnbauflächen in das Areal der zukünftigen Landesgartenschau integriert. Ein attraktives Freiraumkonzept mit naherholungs- und freizeitorientierter Nutzung wird also zukünftig den Rahmen für Wohnen und Arbeiten auf dem Petrisberg bilden.

Zur Umsetzung dieser Konzeption wurde die EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH gegründet. Aufgabe dieser Gesellschaft ist die Fortsetzung der Maßnahmen, die die Stadt Trier seit Übernahme der Fläche durch den Bund konsequent umgesetzt hat. Die EGP hat in einem ersten Schritt die Konversionsliegenschaften übernommen, notwendige Erschließungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und wird das Gelände Petrisberg neu strukturieren.

Parallel dazu wird sie das Standortmarketing betreiben und im Sinne der Wirtschaftsförderung den Wissenschaftspark entwickeln. Die komplette Vermarktung der Wohnbauflächen sowie der Büro- und Gewerbeflächen wird in Händen der EGP liegen.

ENTWICKLUNGSMASSNAHME PETRISBERG - STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT
Stand: Juni 2003
© Stadtplanungsamt Trier
TRIER
Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg mbH
Sickingenstr. 41, 54296 Trier
Tel. 0651/43680-0 Fax 0651/43680-21
kontakt@petrisberg.de www.petrisberg.de

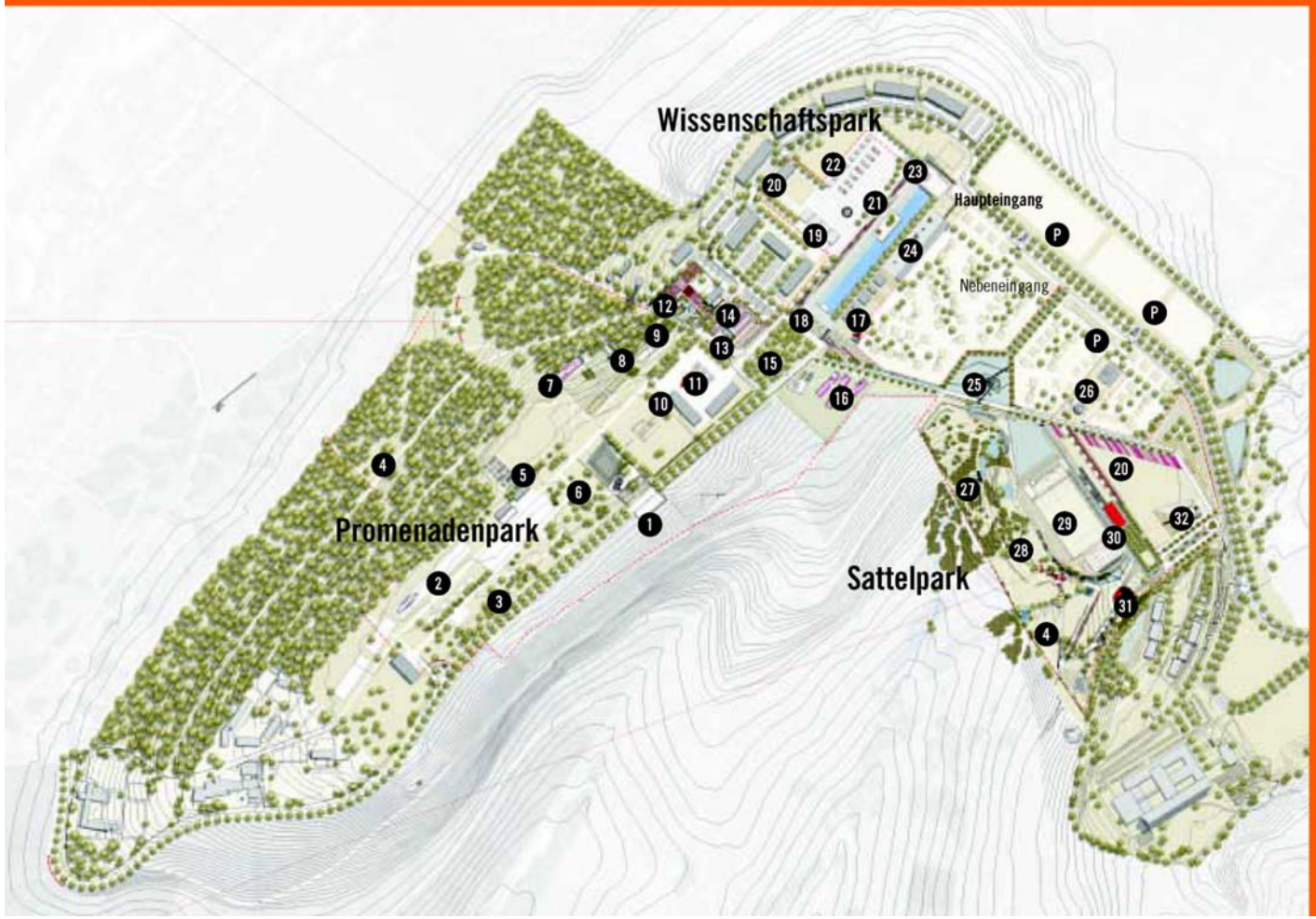
1.2 Die Landesgartenschau

„Die Landesgartenschau in Trier zeigt die geschichtsträchtige Vergangenheit der Stadt im Einklang mit modernen Entwicklungen. Das Gartenschaugelände auf dem Petrisberg will auch zukunftsweisende Lösungen im Bereich Wohnen, Arbeiten und Freizeit präsentieren. Gezielte Investitionen in Umwelt-, Landschafts- und Naturgestaltung, sollen neben den städtebaulichen Entwicklungen helfen, aus einem ehemaligen Militärgelände einen neuen, blühenden Stadtteil, mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu machen. [...]

Zum ersten Mal wirbt eine Landesgartenschau mit dem Slogan „Die Kulturgartenschau" in den Bereichen Natur, Kunst, Geschichte und Sport. Damit unterstreicht die Landesgartenschau Trier den kulturellen und individuellen Anspruch der ältesten Stadt Deutschlands. Mit dieser Positionierung sollen, zusätzlich zum Kernpublikum einer „typischen Landesgartenschau", neue Besucherschichten angesprochen werden.

Die Durchführung und Planung der Landesgartenschau Trier 2004 liegt seit Dezember 2001 in den Händen der eigens gegründeten Landesgartenschau GmbH. Baubeginn auf dem rund 44 ha großen Gartenschaugelände war der 01. August 2002. Die Investitionen liegen bei rund 18 Mio. Euro. Die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) trägt mit 9,65 Mio. Euro den Hauptanteil an diesen Investitionen, während sich das Land Rheinland-Pfalz mit 5,5 Mio. Euro und die Stadt Trier mit rund 1,5 Mio Euro beteiligen.“
(Pressemeldung der Landesgartenschau GmbH, Herbst 2002)

Das Gelände der Landesgartenschau Trier 2004



1. Aussichtsterrasse
2. Riesenrad
3. Römische Spielstadt
4. Spielplätze
5. Haus der Landwirtschaft
6. Kirchengarten
7. Imker
8. Kleingärtner
9. Grabmal- und Grabbepflanzung
10. Historische Austellungen
11. Spiegelzelt
12. Gärten der Region/Partnerstädte
13. Rosen
14. Lehrbaustelle Gala-Bau
15. Maronenhain
16. Staudenbänder/ Weinbergspfirsich
17. Innovatives Bauen
18. Wasserbühne/Wasserband
19. Gastronomiezelte
20. Ausstellungen
21. Wechselflor
22. Gärtnermarkt/Festplatz
23. Plaza/WIP-Center
24. Hallenschau
25. Retensionsterrassen
26. Ton/Licht/Kunst
27. Biotop/Geolehrpfad
28. Wasserlehrpfad
29. Sportstätten
30. Gastronomie/Biergarten
31. Lotto-Forum
32. Turm der Träume und Sehnsüchte

1.3 Wohnen auf dem Petrisberg

1.3.1 Das Wohngebiet W1

Im Rahmen der Landesgartenschau entsteht das erste Wohngebiet: „Wohnen auf dem Petrisberg“.

Der Entwurf für dieses Wohngebiet sieht ein großzügiges, ruhiges und von seiner attraktiven Sonnenhanglage profitierendes Wohngebiet mit rund 70 Bauplätzen für Einfamilienhäuser vor. Die Erschließung durch Stichstraßen ermöglicht verkehrsberuhigte und private Innenbereiche, in denen Kinder spielen können und Nachbarschaften gepflegt werden. Die aneinandergrenzenden Gärten können durch gemeinsam gestaltete Zonen, sogenannte grüne Finger, miteinander verbunden werden. So entsteht eine schöne Großzügigkeit und das „Wohnen mit der Landschaft“.
Ergänzt werden diese Grundstücke durch das Wohnen an der Wasserkante und angrenzende Mehrfamilienhäuser oder Stadtvillen an der Magistrale.

1.3.2 Typologien

Das Wohngebiet gliedert sich in drei verschiedene Typologien, das heißt drei völlig unterschiedliche, sich ergänzende Wohnformen (s. Abb.).

Entlang der Haupterschließung, auch Magistrale genannt, werden hochwertige Stadtvillen entstehen, die z.B. großzügige Maisonettewohnungen mit attraktiven Terrassen bieten.

Das Wohnen an der Wasserkante ermöglicht auf unterschiedlich breiten und ca. 40 m langen Parzellen eine doppelte Bebauung und Nutzung der Fläche, beispielsweise für Wohnen und Arbeiten, Einliegerwohnungen oder Generationswohnen. Die Hofhäuser bilden zum Wasserband hin eine klare Kante, werden aber individuell von einzelnen Bauherren und Architekten geplant und erstellt. Die ersten Gebäude werden bereits bis zur Landesgartenschau gebaut sein.

Den Hauptanteil nehmen jedoch freistehende Einfamilienhäuser in großzügig gestalteten Grünräumen ein, welche entsprechend den individuellen Wünschen der Bauherren durch persönlich ausgewählte Architekten geplant werden.

(Abb.: Typologien im Wohngebiet W1)

Typologien im Wohngebiet

1.3.3 Facetten des Wohngebiets

Die vielfältigen Vorteile wird jeder Bauherr für sich selbst entdecken und bewerten, einige wesentliche Merkmale lassen sich jedoch hier kurz beschreiben:

- Wohnen mit der Landschaft

Das Wohnen mit der Landschaft bietet auf dem Petrisberg besondere Qualitäten. Als exklusiv ist die idyllische und trotzdem zentrale Lage zu betrachten. Besonders die Ruhe und das Fehlen von Verkehrslärm zeichnen dieses Baugebiet aus.

- Grün

Mitten im Landesgartenschaugelände und am Rande von sonnigen Weinberghängen gelegen, ist es hier grün und erholsam. Raum für Naherholung, Flanieren, Spielen und Freizeitgestaltung gibt es in sehr hohem Maße .
Die besonderen Qualitäten der Grundstücke in der Landschaft liegen sicherlich in attraktiven Grünräumen, die sich durch ein Aneinandergrenzen der Gärten ergeben.

- Familienfreundlich

Am Rande des Wohngebietes, gut erschlossen durch Fußwege und weitab von schnellbefahrenen Straßen finden sich hochwertige Spielplätze und Spielräume der Landesgartenschau, die auch in der Folgezeit genutzt werden können und sollen. Das gesamte Quartier zeigt sich ausgesprochen familienfreundlich: ansprechende Gärten, Spielstraßen, Spielplätze, Kindergarten und Schulen sind gut erreichbar.

- Von der Stadt ins Wohngebiet

Die attraktive Hauptzufahrt in das neue Wohngebiet wird durch Bäume gesäumt und stellt eine repräsentative Allee dar. Über diese Straße wird der Petrisberg auch in einem engen Zeittakt über den öffentlichen Nahverkehr an die Innenstadt angebunden sein. Fußwege führen auf idyllischen Pfaden direkt in die Stadt.

- Straßen im Wohngebiet

Ruhige Wohnstraßen münden in Wendeflächen. So wird die größt mögliche Privatheit erzielt und die Verkehrsberuhigung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für den Straßenraum.

1.3.4 Verfahren

- Individuelles Bauen mit wenigen Vorgaben

Damit Sie völlig individuell Ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen können, werden Ihnen als Bauherr möglichst wenig Vorgaben gemacht. Der Bebauungsplan, der die verschiedenen rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines Quartiers regelt, sieht diesen individuellen Gestaltungsspielraum vor. Zudem bietet die EGP durch begleitende Beratung während des Entstehungsprozesses die Möglichkeit, die einzelnen, individuellen Entwürfe miteinander abzustimmen, so dass sich sinnvolle und hochwertige Nachbarschaften bilden.

- Verfahren der Grundstücksübertragung

Nach einem ersten Gespräch mit der EGP oder deren Vertriebspartnern (Sparkasse Trier und LBS) haben Sie die Möglichkeit, eine Reservierung Ihres Wunschgrundstücks zum festgelegten Verkaufspreis vorzunehmen. Die Reservierungskosten betragen 900 Euro und werden bei einem Kauf auf die Gesamtsumme angerechnet. In der Reservierungsvereinbarung werden Sie um die Beplanung Ihres reservierten Grundstückes gebeten. Diese Reservierung hat zwei Monate Bestand, das heißt, dass Sie in dieser Zeit einen Entwurf Ihres Hauses mit der EGP besprechen sollten.

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

- Verfahren der Prüfung (s. Ablaufplan im Anhang C)

Zusammen mit dem Baugesuch sind ergänzende Unterlagen zu den nachfolgend beschriebenen Entwurfsthemen bei der EGP einzureichen (s. Liste im Anhang A). Baugesuch und ergänzende Unterlagen (s. Checkliste im Anhang B) werden dem Gestaltungsbeirat vorgelegt und von der Stadt bzw. vom Gestaltungsbeirat geprüft. Sind alle Kriterien erfüllt, wird das Baugesuch gestalterisch freigezeichnet und dem Bauaufsichtsamt zur Vergabe der Baugenehmigung vorgelegt.

- Umgang mit dem Gestaltungshandbuch

Das vorliegende Gestaltungshandbuch soll Sie als Bauherrn so weit als möglich in der Entwicklung Ihres Konzeptes unterstützen. Es besteht aus drei Teilen:

- **Teil 1**: Allgemeine Einführung in das Wohngebiet W1, die mit diesem Kapitel abschließt
- **Teil 2**: Beschreibung der von Ihnen gewählten Typologie
- **Teil 3**: Anhang mit Checklisten und Ablaufplan als Arbeitshilfen

Die folgenden Ausführungen beschreiben die Entwurfsthemen des Wohngebiets und werden ergänzt durch

Hinweise (Empfehlungen, Wunsch der EGP) und

! Regelungen (verpflichtend für das Planen und Bauen am Petrisberg),

die eine Hilfestellung im Planungsprozess für Sie als Bauherr und für Ihren Architekten darstellen.

Im Bedarfsfall geben Ihnen begleitende Beratungen durch den Gestaltungsbeirat Petrisberg die Möglichkeit, Ihr Konzept weiter auszuformulieren. Dieser Gestaltungsbeirat, zusammengesetzt aus Vertretern der Architektenkammer, des Stadtplanungsamts, des Baudezernats und der EGP, berät Bauherren im Sinne der Gestaltungsqualität auf dem Petrisberg. Für die Werterhaltung und -steigerung des Quartiers und damit Ihres Eigentums ist es notwendig, dass auch Ihr Umfeld hochwertig gestaltet wird. Dabei unterstützt Sie und Ihre zukünftigen Nachbarn dieses Gestaltungshandbuch.

Bitte beachten Sie, dass der Bebauungsplan die rechtsverbindliche Planungsgrundlage ist, die durch die Stadt Trier für das Wohngebiet auf dem Petrisberg definiert wurde. Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im allgemeinen Interesse einzuhalten und werden vor der Erteilung der Baugenehmigung am Entwurf abgeprüft. Das Gestaltungshandbuch ergänzt den Bebauungsplan.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sind für jede Typologie nach der Beschreibung der Entwurfsthemen zusammengefasst wiedergegeben. Eine ausführliche Beschreibung ist den textlichen Festsetzungen und der Grafik des Bebauungsplans zu entnehmen.

Sitzung des Gestaltungsbeirates

2 Wasserkante

Lage im Wohngebiet

2.1 Image / Ziel „Wohnen an der Wasserkante“

Die Wasserkante wird künftig sicherlich eine der außergewöhnlichsten Adressen auf dem Petrisberg sein.

Die Bewohner der Gebäude an der Wasserkante stellen hohe Ansprüche an die speziell auf ihre Bedürfnisse abgestimmte urbane Wohnqualität. Sie wissen den Reiz der Lage – zwischen dem beeindruckend angelegten Wasserband und dem weit schweifenden Blick – zu schätzen und sind mehr an kompakteren besonders hochwertigen privaten Freiflächen interessiert, als an einem großen Gartengrundstück.

Die freie Wahl der Grundstücksbreite, eine Parzellentiefe von annähernd 40 m und die beidseitig vollwertige Erschließung der Grundstücke ermöglichen ein Höchstmaß an Flexibilität in Punkto Nutzung und Anpassung an individuelle Bedürfnisse.

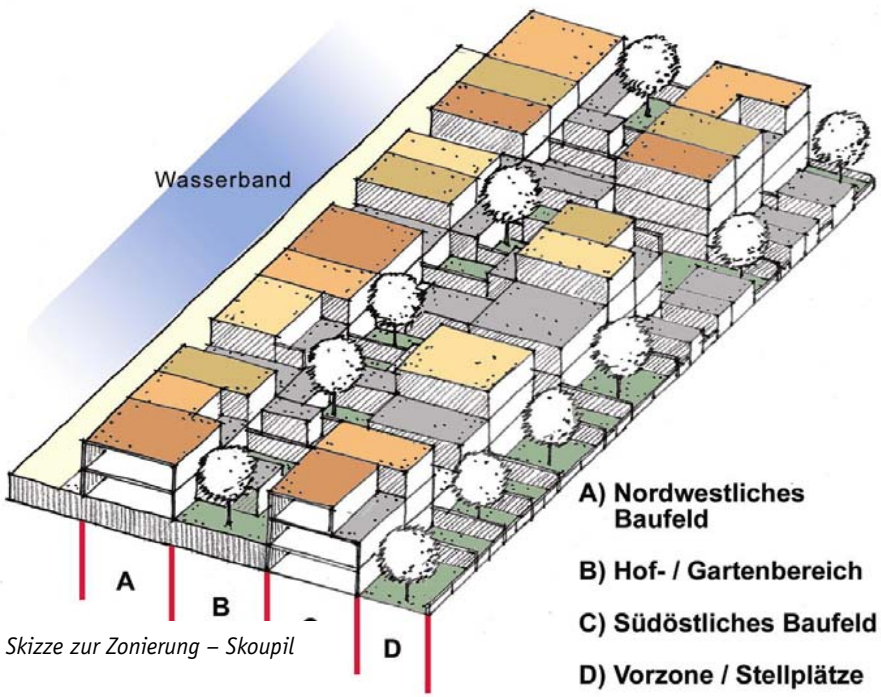
Die Ausweisung von zwei getrennten Baufeldern an den beiden schmalen Grundstücksseiten ermöglicht Hofhäuser, die allen zeitgemäßen Anforderungen an modernen Wohnungsbau genügen:
Die Immobilie kann mit den Ansprüchen der Eigentümer mitwachsen, bietet die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen unter ein Dach zu bringen und erlaubt stressfreies Generationenwohnen auch zu einem späteren Zeitpunkt. Zudem können verschiedenartige private Freiräume von hoher Qualität realisiert werden.

Zum Wasserband hin bilden die Hofhäuser eine klare städtebauliche Kante. Sie wird jedoch durch einzelne Bauherren und Architekten geplant und gebaut. Die ersten Gebäude werden im Rahmen des „Exemplarischen Wohnens“ bereits bis zur Landesgartenschau erstellt sein.

Die städtebaulich starke lineare Figur entlang der Wasserkante lässt ein hohes Maß an Individualität zu, ohne dass sie auseinander fällt und ihre raumbildende Funktion verliert. Sie erlaubt dem Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum und bezieht ihren besonderen Reiz aus der Vielfältigkeit.

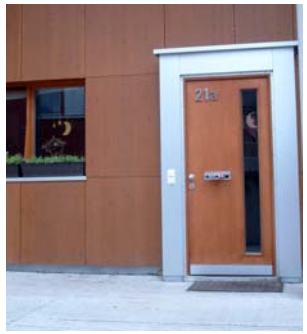
Ein paar Hinweise und Regeln sollten dennoch beachtet werden, damit individuelle Interessen verschiedener Bauherren nicht miteinander kollidieren und bei aller Vielfältigkeit der gemeinsame Rahmen deutlich erkennbar bleibt.

Sprechen Sie sich mit Ihren zukünftigen Nachbarn oder deren Architekten ab: Viele gestalterische Probleme in Neubaugebieten sind auf die Unkenntnis dessen, was auf dem Nachbargrundstück stattfindet, zurückzuführen. Um dies zu vermeiden sind Absprachen und Kenntnisnahme des benachbarten Entwurfes notwendig. Das heißt nicht, dass Sie mit Ihrer Planung hinter anderen zurückstecken müssen, sondern dass in gegenseitiger Abstimmung z.B. formale und farbliche Fehltritte vermieden werden können und so die Gesamtqualität gesteigert wird.



Skizze zur Zonierung – Skoupil

1.Bauabschnitt entlang der Wasserkante



2.2 Hinweise und Regeln

2.2.1 Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum

An der Wasserkante:

! Die 1,50 m breite, repräsentative Vorzone entlang des Wasserbandes wird in einer homogenen Natursteinpflasterung erstellt.

Diese Vorzone ist der Eingangsbereich zum Gebäude und dient damit der Adressbildung, der Kommunikation und dem Aufenthalt. Die Nutzung und Ausstattung dieser Vorzone bleiben selbstverständlich den Bauherren überlassen. Es sind allerdings keine hochbaulichen Maßnahmen erwünscht.

! Das Abstellen von Müllbehältern ist hier nicht zulässig (s. Bebauungsplan).

Im südöstlichen Bereich des Grundstücks:

! Durch die doppelte Erschließung der Grundstücke sind im südöstlichen Grundstücksbereich die Kfz-Stellplätze vorgesehen ebenso wie die Standplätze von Müllbehältern.

! Die „Rückansicht“ des Bauvorhabens ist dem Gestaltungsbeirat vorzulegen. Dabei sind insbesondere die Anschlüsse an die benachbarten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es wird so die städtebauliche Qualität in Bezug auf die Wirkung vom angrenzenden Wohngebiet in der Landschaft aus geprüft.

2.2.2 Gebäude

Kubus:

Die Grundstücksbreite ist individuell wählbar zwischen 5,00 und 12,50 m.

Pro Grundstück existieren 2 Baufelder, die als getrennte Baukörper unabhängig voneinander über die volle Grundstücksbreite bebaut werden können.

Baufeld an der Wasserkante:

! Die im Bebauungsplan für dieses Baufeld festgesetzte Baulinie verpflichtet zur Überbauung bis direkt an die Vorzone heran. Das Baufeld muss mindestens bis zu einer Tiefe von 10 m und darf maximal 12 m tief überbaut werden.

! Das Gebäude muss zwei Vollgeschosse aufweisen, die zusätzlich mit einem weiteren Staffelgeschoss versehen werden können (s. nähere Angaben unter „Dach“).

! Eine Hofüberbauung ist eingeschossig innerhalb einer weiteren Baugrenze (3 m rückversetzt vom Baufeld an dem Wasserband) möglich. Die maximale Höhe dieses Gebäudes beträgt 3,50 m, damit benachbarte Hofbereiche nicht zu sehr verschattet werden.

! Das Dach des Hofgebäudes soll nicht als Dachterrasse genutzt werden, damit die Privatsphäre der direkten Nachbarn geschützt bleibt.

Außenliegende Regenfallrohre sind an der Fassade zur Wasserkante nicht erwünscht. Im Einzelfall liegt die Entscheidung beim Gestaltungsbeirat.

Vordächer und Auskragungen entlang der Wasserkante sind nicht erwünscht. Im Einzelfall liegt die Entscheidung beim Gestaltungsbeirat.

Baufeld im südöstlichen Grundstücksbereich:

! Die im B-Plan festgelegte „geschlossene Bauweise“ für das zweite Baufeld gibt für ein Gebäude mit Hauptnutzung vor, dass die volle Grundstücksbreite zu überbauen ist (Ausnahme: Dachgeschoss). Wird das zweite Baufeld jedoch mit Nebenanlagen bebaut (wie z.B. Garage, Kellerersatzräume u.ä.), ist die Grenzbebauung nicht zwingend notwendig.

Für beide Baufelder gilt:

! Die Baukörper beider Baufelder dürfen hofseitig nicht mit Balkonen, die in den Hofbereich ragen, sondern nur mit Loggien (innenliegenden Balkonen) versehen werden.

! Die Gebäudehöhe darf 9,60 m (s. nähere Definition im Bebauungsplan, Punkt 2.3.4) nicht überschreiten.

Dach:

Baufeld an der Wasserkante:

! Die Traufhöhe / Attikahöhe liegt bei 7,00 m ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (s. Bebauungsplan). Die Firstrichtung, soweit vorhanden, verläuft parallel zum Wasserband.

! Das Dachgeschoss muss zu den benachbarten Grundstücken einen Abstand von mindestens einem Meter einhalten. Andere Regelungen sind als Ausnahme zu behandeln. Hintergrund: Ziel ist, den Durchblick durch die Häuserzeile von höher gelegenen Flächen des Petrisbergs und damit die Blickbeziehung in das landschaftlich hochwertige Umfeld zu erhalten.

Baufeld im südöstlichen Grundstücksbereich:

! Das oberste Geschoss muss als Flachdach ausgebildet werden und ist als Staffelgeschoss straßenseitig mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m von der für die unteren Vollgeschosse geltenden Baulinie zu bauen.

Materialität und Farbe:

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

Der Gestaltungsbeirat Petrisberg wird unter Leitung der EGP Ihren eingereichten Entwurf im Kontext mit den in der Nachbarschaft entstehenden oder schon bestehenden Gebäuden prüfen und gegebenenfalls beratend zur Seite stehen. Dazu sind Bemusterungen vorzulegen.

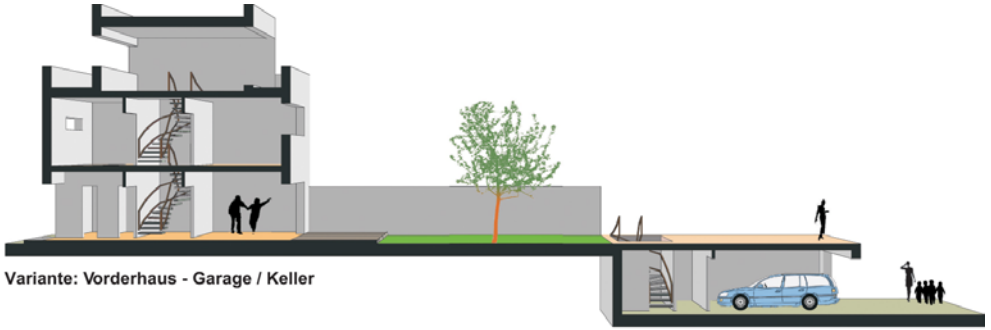
Proportionen:

Wichtig in der Gestaltung der Baukörper, bzw. der Fassaden ist ein klares Konzept, ein ablesbarer Leitgedanke des Entwurfes.

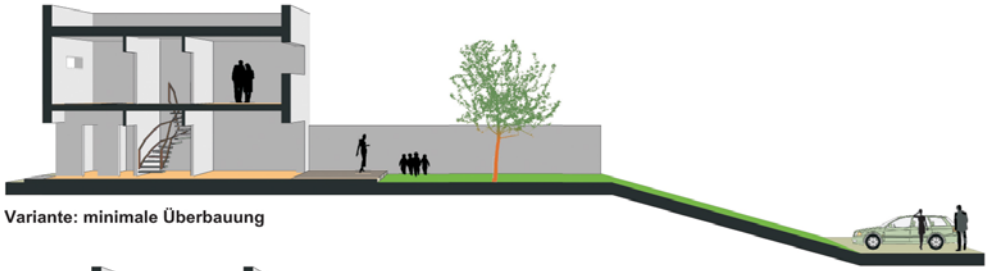
Konsequenz trägt meist zur Qualität bei. Um die Hochwertigkeit des Wohnquartiers zu unterstreichen ist die Proportion der Fassade als eigenes Element zu bearbeiten. Ein Gebäudeentwurf hat den Anspruch sowohl von innen nach außen zu funktionieren, als auch umgekehrt nachvollziehbar zu sein – dies soll sich gestalterisch niederschlagen.

2.2.3 *Varianten der Grundstücksüberbauung*

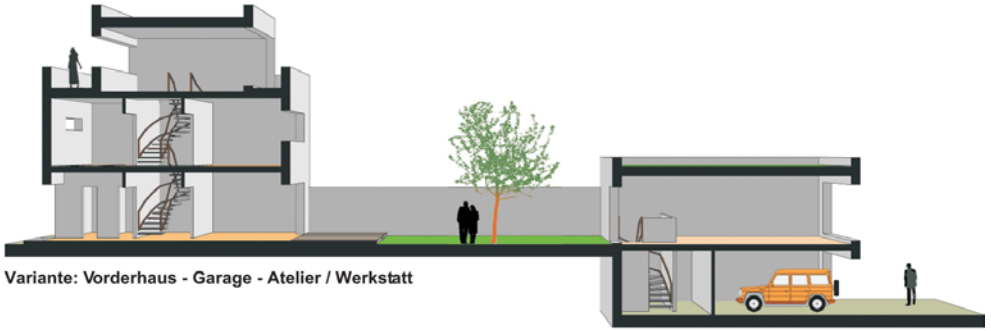
Das Schema zeigt einen exemplarischen Ausschnitt der Bandbreite dessen auf, was auf den Grundstücken an der Wasserkante an Bebauungsvarianten möglich ist. Die Liste der möglichen Kombinationsformen ist noch um einiges länger – die hier aufgeführten Elemente können von den Bauherren frei nach ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten kombiniert werden.



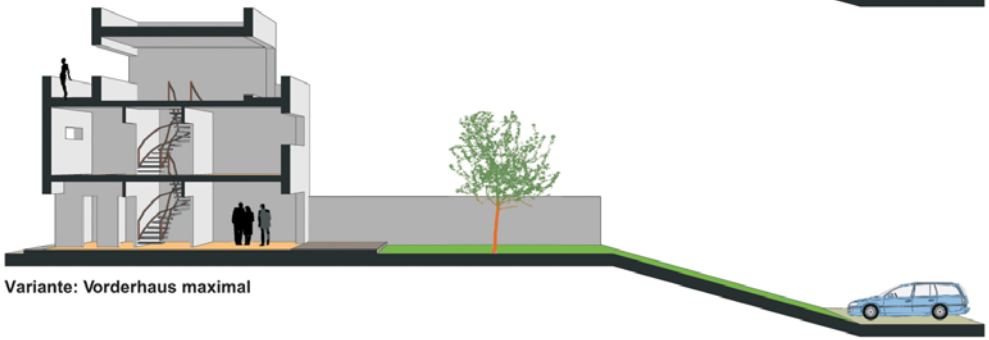
Variante: Vorderhaus - Garage / Keller



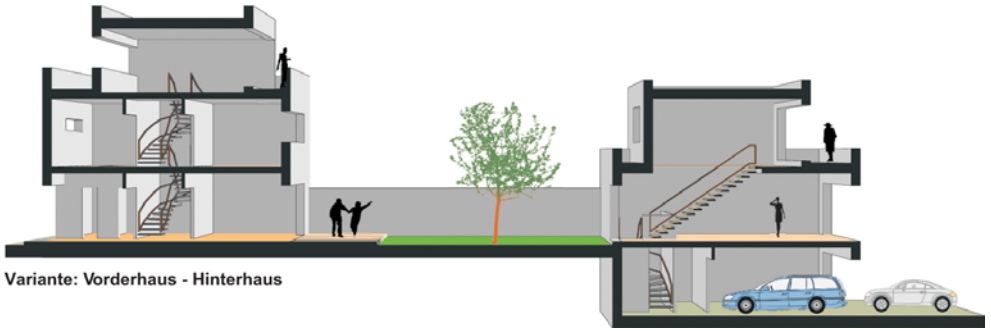
Variante: minimale Überbauung



Variante: Vorderhaus - Garage - Atelier / Werkstatt

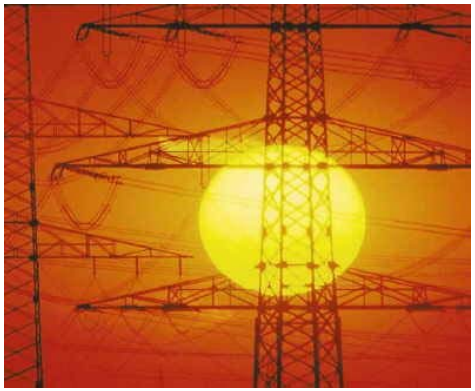


Variante: Vorderhaus maximal



Variante: Vorderhaus - Hinterhaus

2.2.4 Energie



Beim Bau eines Wohngebäudes wird man Wert auf ein angenehmes **Wohnklima** im Innenraum legen. Zudem sind in den aktuellen Diskussionen um regenerative Energieformen und Nachhaltigkeit viele neue Lösungen zur Deckung des Energiebedarfs im Wohnbereich entwickelt worden.

Die Mindestanforderungen an sinnvolle Bautechnik, um den Energieverbrauch so minimal wie möglich zu halten, sind in **der aktuellen Energiesparverordnung** definiert. Die dort gesetzten Standards müssen in einem Neubau erreicht werden. Selbstverständlich kann man noch vieles mehr tun um die Umwelt und den eigenen Geldbeutel zu schonen. Je nach Lebensstil, Architektur und Technikwunsch lassen sich vielfältige **neue Heizmethoden** in die Planung integrieren.

Da aber die Bedürfnisse und die Voraussetzungen bei jedem Projekt anders sind, empfiehlt es sich mit **Experten** diese Fragestellungen zu besprechen und sich unter Umständen **beraten** zu lassen. Nicht immer reichen hier die Fachkenntnisse des Architekten aus, es kann daher sinnvoll sein, gemeinsam eine sogenannte Energieberatung zu besuchen, die evtl. Mängel bzw. Verbesserungsansätze in der Vorplanungsphase einbringen können. So kann real Geld gespart und die Umwelt geschont werden, ohne dass sehr hohe Standards erreicht werden müssen. Positive Erfahrungen wurden bereits mit der Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinlandpfalz gemacht (Adresse im Anhang).

2.2.5 Versiegelung

Die Oberflächenentwässerung des Wohngebietes ist gewährleistet, wenn alle sich an die durch ein fachplanerisches Konzept erarbeiteten und im B-Plan verankerten Regelungen halten. (siehe textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Kapitel 6.)

! Bei einer zu hohen Versiegelung durch Bauwerke oder befestigte Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise in Form von Gründächern vorzusehen.

! Die Stadt Trier weist darauf hin, dass - aufgrund des Oberflächenentwässerungssystems – bei Glatteis nicht mit Salz gestreut werden darf.

Selbstverständlich ist es unabhängig vom Versiegelungsgrad sinnvoll, das Regenwasser z.B. in einer Zisterne zu sammeln und beispielsweise für die Gartenbewässerung zu nutzen. Auch hier spielen Gedanken der Nachhaltigkeit und des aktiven Umweltschutzes eine entscheidende Rolle. Zusätzlich lässt sich so natürlich auch an den Ausgaben für Frischwasser sparen.

2.2.6 Freiraum

Hofbereich:

! An der nordöstlichen Grenze des Hofbereichs muss vom Bauherren eine minimal 2,00 m maximal 2,50 m hohe Mauerschotte zwischen dem ersten und dem zweiten Baufeld innerhalb des eigenen Grundstücks erstellt werden. Diese Maßnahme sichert die Privatheit und Qualität der Hofbereiche.

Ist von zwei benachbarten Bauherren das Weglassen der sie trennenden Mauerschotte zwecks gemeinsamer Hofnutzung o.ä. gewünscht, kann auf das Element verzichtet werden. Die nordöstliche Grenze der zusammengelegten Hofbereiche muss wiederum mit einer Mauerschotte versehen werden.

! Hinweis: Die Privatsphäre der Bauherren wird durch Mauerschotten im Hofbereich geschützt. Daher soll allgemein auf Aussichtspunkte wie Balkone oder begehbare Dächer von Nebengebäuden, die in den Hofbereich ragen, verzichtet werden.

Geländemodellierungen / Böschungen:

! Wird das vorgegebene Gelände verändert, muss es mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen abgefangen werden. Dabei ist auf die gestalterische Einbindung der ausgewählten Materialien zu achten.

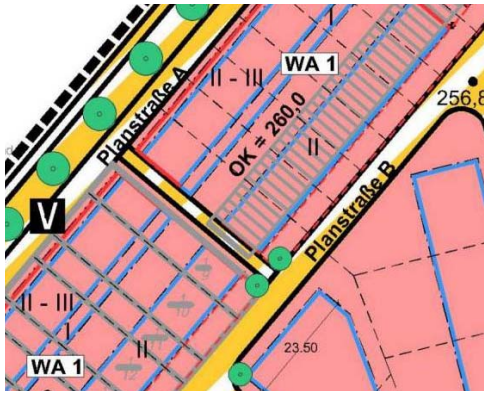
2.2.7 Nutzungsmöglichkeiten

Die Grundstücke an der Wasserkante zeichnen sich durch Ihre außergewöhnliche Flexibilität aus. Die variable Nutzung der Grundrisse ermöglicht unter anderem:

- Die problemlose Hauserweiterung je nach Platzbedarf zu einem späteren Zeitpunkt
- Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten durch die Integration von Gewerbeeinheiten für Selbstständige (nicht störendes Gewerbe)
- Generationenwohnen
- Das konfliktfreie Nebeneinander in Wohngemeinschaften der „gehobenen Art“
- Selbstbestimmung in der Frage: Wie viel Garten bzw. Freiraum mit welchen Qualitäten brauche ich?

Damit werden die Grundstücke höchsten Ansprüchen an ein modernes, urbanes Wohnen gerecht.

2.3 Exkurs Bebauungsplan



2.3.1 Wo darf gebaut werden?

- Am Wasserband wurde eine verbindliche Baulinie festgelegt, die eine klar definierte städtebauliche Kante bildet.
- Zwischen der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Straße entlang des Wasserbandes und der überbaubaren Fläche sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.
- Ein Zurücksetzen von Gebäudeteilen von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m und auf einer Breite von 1/3 der Grundstückslänge, max. jedoch auf einer Breite von 3,00 m zulässig.
- Stellplätze sind nur am schmalen südöstlichen Ende der Grundstücke auf den im B-Plan markierten Flächen möglich.
- Carports und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Tiefgaragen sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

2.3.2 Was darf gebaut werden?

- Pro Grundstück existieren zwei Baufenster auf denen mehrgeschossige Gebäude(teile) errichtet werden können.
- Pro Grundstück können zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit errichtet werden. Eigenständige Gewerbeeinheiten sind nicht zulässig.

- Die GRZ (Grundflächenzahl = Verhältnis der überbauten zur nicht überbauten Grundstücksfläche, maximal zulässige Grundfläche der Bebauung) liegt bei 0,6, d.h. das Grundstück darf zu maximal 60% überbaut werden.

- Die GFZ (Geschossflächenzahl = Summe der Geschossflächen im Verhältnis zur zugehörigen Grundstücksfläche) liegt bei 1,2, d.h. dass 120% der Grundstücksfläche in Geschossflächen angelegt werden können.

- Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° sind zulässig.

- Nicht überdachte Stellplätze sind mit teilversickerungsfähigen Materialien zu versehen/pflastern.

Baufeld am Wasserband:

- In dem der Wasserseite zugewandten Baufenster werden zwei Vollgeschosse ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbarn errichtet.

- Darüber hinaus kann ein weiteres Geschoss um min. 1,50 m zurückversetzt von der Baulinie an der Wasserkante und mit einem seitlichen Abstand von 1,00 m zu den Nachbargrundstücken gebaut werden. Ausnahmen können in begründeten Fällen von der Bauaufsicht genehmigt werden.

Baufeld im südöstlichen Grundstücksbereich:

- Vom Niveau der Erschließungsstraße aus sind zwei Vollgeschosse möglich.

- Die maximale Höhe des Gebäudes inklusive Dachgeschoss beträgt 9,60 m.

- Das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss analog der Hauptbauzone am Wasserband zu behandeln und muss demnach um min. 1,50 m von der Straßenseite aus rückversetzt sein.

3 Landschaft

3.1 Image / Ziel „Wohnen mit der Landschaft“

Freistehende Einfamilienhäuser prägen das Wohnen mit der Landschaft. Sie sind in die sie umfließende Landschaft eingestreut. Es entsteht ein großzügiges, durchgrüntes, hochwertiges Wohngebiet, das den individuellen Ansprüchen seiner Bewohner ebenso gerecht wird wie den Ansprüchen an ein modernes, qualitativ hochwertiges und dabei ökologisch wie ökonomisch sinnvolles Quartier.

Die exklusive, idyllische Lage inmitten der umgebenden Weinberge über der Stadt befindet sich in unmittelbarer Nähe der hochwertig gestalteten und von der Landesgartenschau 2004 genutzten Grünflächen.

Idee des ruhigen und grünen Quartiers ist es, in seinem besonderen Ambiente, der Individualität des Einzelnen ebenso Raum zu geben, wie Möglichkeiten zu modernen Formen der Nachbarschaft entstehen zu lassen.

Rückzugsraum und Privatheit bietet der eigene Garten. Die großzügig zugeschnittenen Grundstücke bieten viele Möglichkeiten, der eigenen Kreativität freien Lauf zu lassen und individuelle Ansprüche umzusetzen.

Lage im Wohngebiet

3.2 Hinweise und Regeln

3.2.1 Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum

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

Gewünscht wird eine qualitativ hochwertige, ausdrucksstarke und harmonische Gestaltung der Vorzonen zwischen den Häusern und der Straße. Klare Raumkanten können einen angenehmen Straßenraum bilden. Ihr Wohngebäude rückt soweit als möglich an die Straße und fasst so den Raum. Sollten Sie eine Abgrenzung zur Straße wünschen, ist dies durch eine schlichte Mauer oder Hecke möglich. Ziel ist es in erster Priorität, den engen Straßenraum durch offene Gestaltung Ihrer Vorzonen bis zum Haupt- und Nebengebäude zu ergänzen bzw. in zweiter Priorität durch die Abgrenzung klare gemeinsame Raumkanten zu formulieren.

Sinnvoll ist es, sich im Bezug auf Material bzw. Pflanzung mit den Nachbarn abzustimmen, um ein klares Bild zu erzielen. Daher formulieren Sie Ihre Vorstellungen zu diesem Bereich bereits frühzeitig im Planungsprozess. Soweit vorhanden sind Planungen Ihrer Nachbarn in Ihre Konzeptentwicklung zu integrieren. So kann vermieden werden, dass beispielsweise unterschiedliche Hecken- oder Mauerarten kurz aufeinander folgen.

! Eine straßenseitige Abschottung Ihres Grundstücks kann nur durch eine raumbildende Kante auf maximal 2/3 der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze in 1,40 bis 1,80 m Höhe (z.B. als Mauer, Verlängerung der Hauswand oder geschnittene Hecke) erfolgen.

Entwurfsgedanken zur Gestaltung der Vorzone sind mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

3.2.2 Gebäude

Gebäudetypologie

Das Wohnen mit der Landschaft im Wohngebiet W1 auf dem Petrisberg ist geprägt durch **freistehende Einfamilienhäuser**. Natürlich besteht für Bauherren, die Doppel- und Mehrfamilienhäuser bauen möchten, ein entsprechendes Angebot im Stadtgebiet. Der Petrisberg ergänzt dieses Angebot.

Der Petrisberg ist ein Wohngebiet, das u.a. innovative, nachhaltige Nutzungskonzepte wie z.B. Mehrgenerationenwohnen (Eltern und erwachsene Kinder) oder Wohnen & Arbeiten fördert und maßgeblich unterstützt. Um einen entsprechenden Gestaltungsspielraum gewährleisten zu können, sind 2 Wohneinheiten pro Grundstück

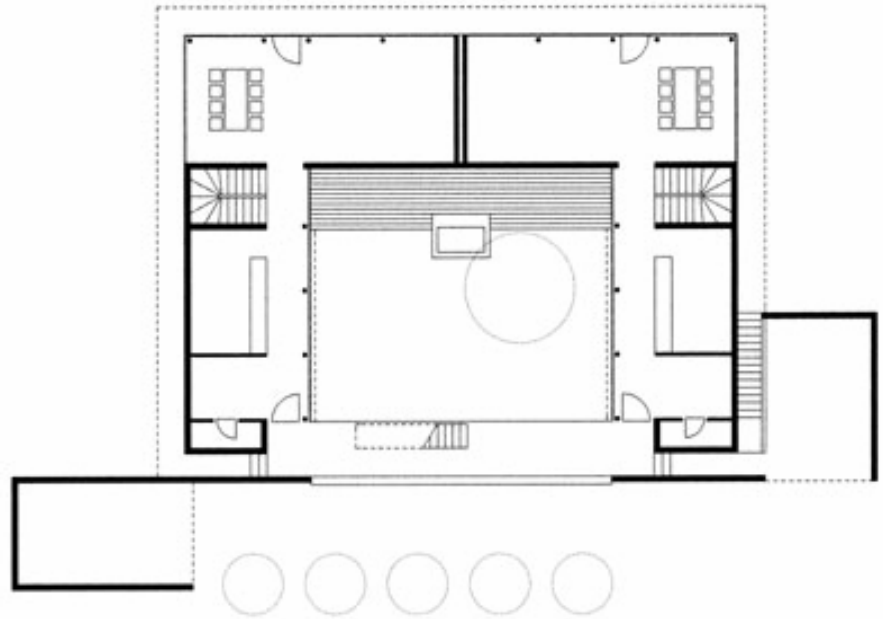
möglich (2-WE-Häuser). Es ist jedoch aus städtebaulicher Sicht erforderlich, dass sich die Gestaltung der 2-WE-Häuser an das Erscheinungsbild eines freistehenden Einfamilienhauses anlehnt. Bitte beachten Sie, dass eine Ausparzellierung, d.h. eine spätere Grundstücksteilung – nicht zulässig ist.

Um den geplanten Charakter des Quartiers "Wohnen mit der Landschaft" tatsächlich erreichen zu können, ist es erforderlich, dass der Gestaltungsbeirat die Konzepte der 2-WE-Häuser in besonderem Maße prüft. Dabei werden insbesondere die Aspekte

- Gestaltung
- Nachhaltigkeit und
- Nutzungsflexibilität

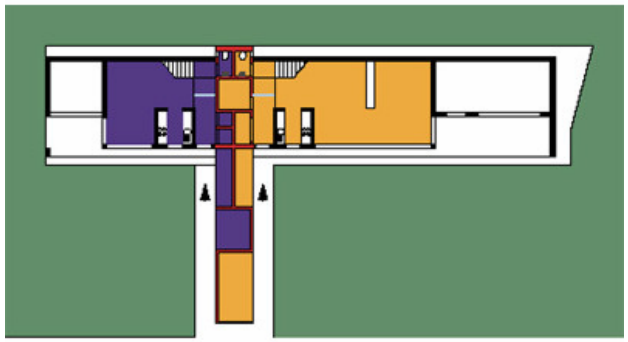
berücksichtigt.

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



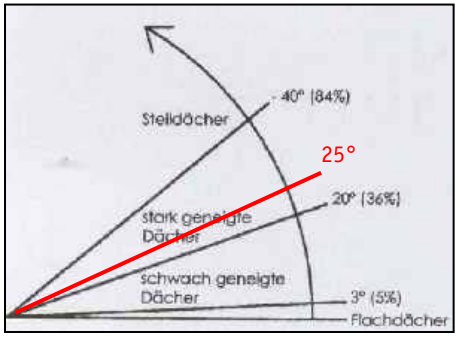
Bsp.: 2-WE-Haus in Vill (Österreich) mit gespiegeltem Grundriss und entspr. Freiraumgestaltung. Arch.: Noldin / Noldin

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



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

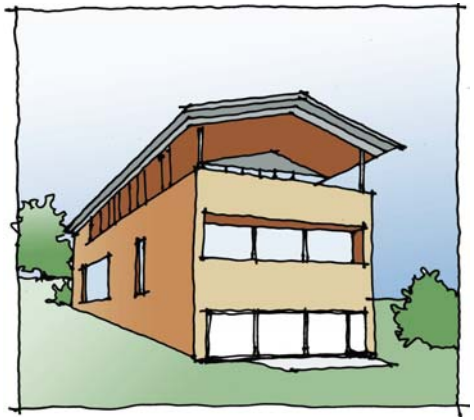
Gebäudehöhe



! Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan mit 9,60 m festgesetzt. Eine vollständige Ausnutzung der Gebäudehöhe ist nicht erwünscht, da Baukörper in dieser Höhe zu unerwünschten Verschattungen auf benachbarten Grundstücken führen können. In der Regel sollten die Baukörper maximal 8,50 m hoch sein. Die maximale Gebäudehöhe von 9,60 m ist festgesetzt worden, um gestalterisch wünschenswerte Ausnahmen wie z. B. zurückversetzte Dachgeschosse ermöglichen zu können.

Zusätzlich zu den unten aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans sind Erdanschüttungen und Abgrabungen rund um das Gebäude nicht erwünscht und vor allem straßenseitig zu vermeiden.

! Abgrabungen zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrundstücken sind unter Berücksichtigung des Geländeanschlusses zum Nachbarn bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m möglich.

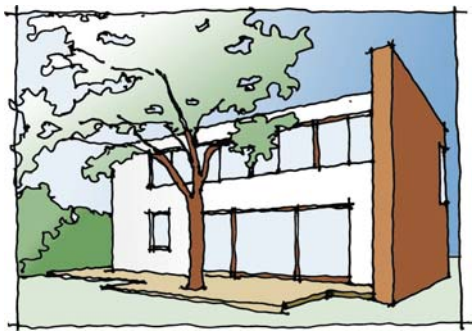


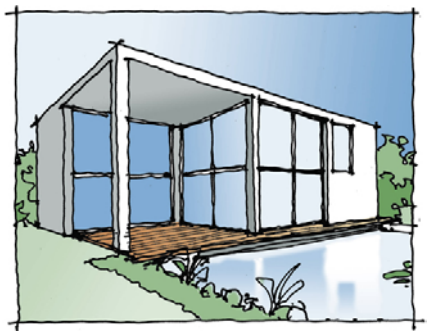
Dach

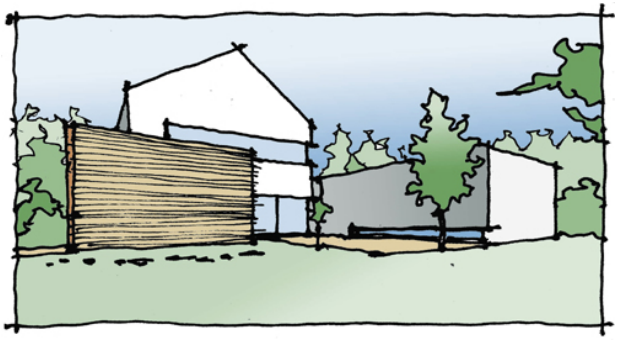
Eine Dachform wird nicht vorgegeben.

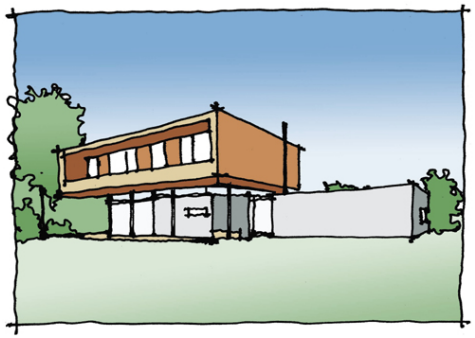
Die Wahl von Dachform und –neigung richtet sich nach dem gewählten Gesamtkonzept.

! Die Neigung des Daches darf jedoch laut Festsetzungen des Bebauungsplans 25° nicht überschreiten.









Materialität / Farbe

Zu Materialität und Farbe sollen keine Vorgaben gemacht werden. Wichtig ist, über eine Bemusterung vor Ort oder durch eine Materialcollage im Planungsprozess, die Zustimmung des Gestaltungsbeirates zu bekommen. Dieser wird darauf achten, dass die nebeneinanderliegenden Gebäude keine sich störenden Fassadengestaltungen aufweisen.

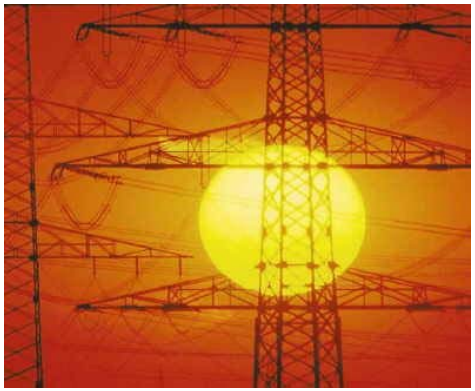
Proportionen

Wichtig in der Gestaltung der Baukörper, bzw. der Fassaden ist ein klares Konzept, ein Leitgedanke des Entwurfes. Konsequenz trägt meist zur Qualität bei. Um die Hochwertigkeit des Wohnquartiers zu unterstreichen ist die Proportion der Fassade als eigenes Element zu bearbeiten. Ein Gebäudeentwurf hat den Anspruch sowohl von innen nach außen, als auch umgekehrt zu funktionieren- dies soll sich gestalterisch niederschlagen.

Anbauten / Begleitende Baukörper (Garagen, Carports, Schuppen, ...)

- Sonstige Baukörper sind Bestandteil des einzureichenden Entwurfs und vom Gestaltungsbeirat zu prüfen. Die gestalterischen Ansprüche an Architektur und Freiraum auf dem Petrisberg sind zu berücksichtigen.
- Die einzelnen Baukörper sollten zueinander und in ihrer Lage und Richtung in angenehmen Proportionen stehen.
- Als raumbildende Elemente können Anbauten und begleitende Baukörper an die Grundstücksgrenze gerückt werden. Dort können sie zur Bildung der straßenseitigen Raumkante beitragen (s.o. Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum).

3.2.3 Energie



Beim Bau eines Wohngebäudes wird man Wert auf ein angenehmes **Wohnklima** im Innenraum legen. Zudem sind in den aktuellen Diskussionen um regenerative Energieformen und Nachhaltigkeit viele neue Lösungen zur Deckung des Energiebedarfs im Wohnbereich entwickelt worden.

Die Mindestanforderungen an sinnvolle Bautechnik, um den Energieverbrauch so minimal wie möglich zu halten, sind in **der aktuellen Energiesparverordnung** definiert. Die dort gesetzten Standards müssen in einem Neubau erreicht werden. Selbstverständlich kann man noch vieles mehr tun um die Umwelt und den eigenen Geldbeutel zu schonen. Je nach Lebensstil, Architektur und Technikwunsch lassen sich vielfältige **neue Heizmethoden** in die Planung integrieren.

Da aber die Bedürfnisse und die Voraussetzungen bei jedem Projekt anders sind, empfiehlt es sich mit **Experten** diese Fragestellungen zu besprechen und sich unter Umständen **beraten** zu lassen. Nicht immer reichen hier die Fachkenntnisse des Architekten aus, es kann daher sinnvoll sein, gemeinsam eine sogenannte Energieberatung zu besuchen, die evtl. Mängel bzw. Verbesserungsansätze in der Vorplanungsphase einbringen können. So kann real Geld gespart und die Umwelt geschont werden, ohne dass sehr hohe Standards erreicht werden müssen. Positive Erfahrungen wurden bereits mit der Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinlandpfalz gemacht (Adresse im Anhang).

3.2.4 Versiegelung

Die Oberflächenentwässerung des Wohngebietes ist gewährleistet, wenn alle sich an die durch ein fachplanerisches Konzept erarbeiteten und im B-Plan verankerten Regelungen halten. (siehe textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Kapitel 6.)

! Bei einer zu hohen Versiegelung durch Bauwerke oder befestigte Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise in Form von Gründächern vorzusehen.

! Die Stadt Trier weist darauf hin, dass - aufgrund des Oberflächenentwässerungssystems – bei Glatteis nicht mit Salz gestreut werden darf.

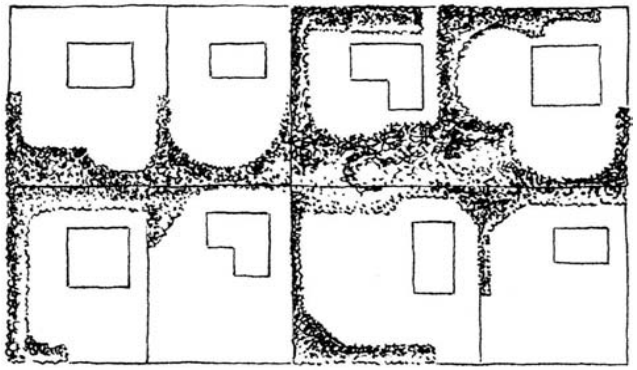
Selbstverständlich ist es unabhängig vom Versiegelungsgrad sinnvoll, das Regenwasser zu sammeln und beispielsweise für die Gartenbewässerung zu nutzen. Auch hier spielen Gedanken der Nachhaltigkeit und des aktiven Umweltschutzes eine entscheidende Rolle. Zusätzlich lässt sich so natürlich auch an den Ausgaben für Frischwasser sparen.

3.2.5 Freiraum

Privater Garten

Das Aussehen des privaten Gartens bleibt Ihrer Gestaltungsfreiheit überlassen. Dabei empfehlen wir Ihnen, für die Gartenplanung einen Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen.

Für den Freiraum sollte ein schlüssiges Gesamtkonzept erstellt werden, das z.B. Aussagen



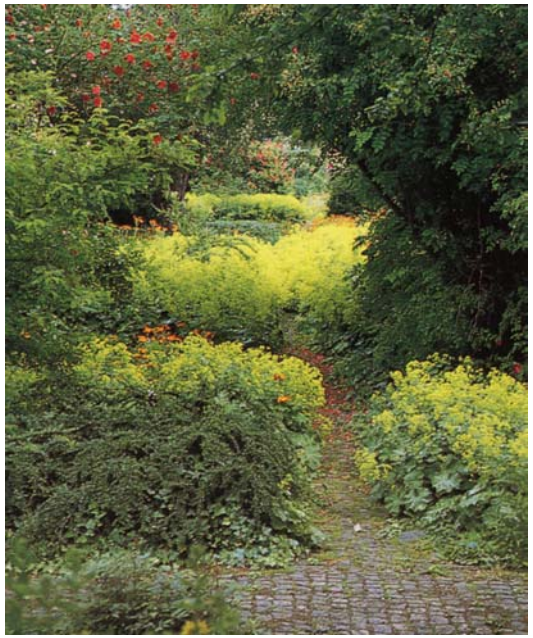
- zur Gestaltung und Zonierung,
- zum Umgang mit Höhenunterschieden im Grundstück, in Verbindung mit dem Gebäude und im Anschluss an die Nachbargrundstücke
- und nicht zuletzt zur Bepflanzung des Gartens enthält.

Grüne Finger

Dem hochwertigen Freiraum im Bereich des „Wohnens mit der Landschaft“ ist im Rahmen der Entwicklung des Konzepts bereits im Planungsprozess besondere Beachtung geschenkt worden. Eine entsprechende Dokumentation können Sie bei der EGP erhalten. Hier werden die wichtigsten Ergebnisse dargestellt.

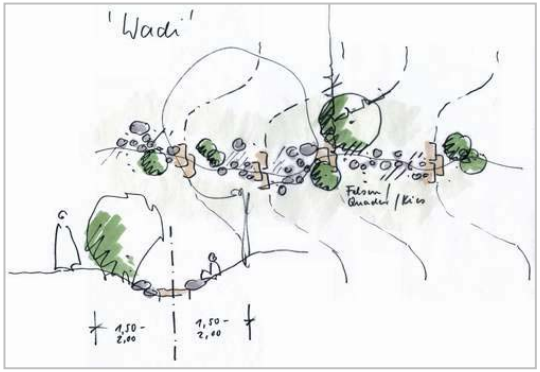
In Verbindung mit den Vorzonen der Gebäude im Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum (s.o.), nehmen im Bereich des „Wohnens mit der Landschaft“ die rückwärtigen Gartenbereiche eine Sonderstellung ein: Während der Straßenraum den unmittelbar adressbildenden Eingangsbereich Ihres Hauses darstellt und auch die direkte nachbarschaftliche Kommunikation ermöglicht, ist der hintere Gartenbereich eher Rückzugs- und Entdeckungsraum, insbesondere für Kinder. Hier können die sogenannten „Grünen Finger“ entstehen, die – bildlich gesprochen – die umgebende Landschaft in das Wohngebiet hineinfließen lassen und für die Bewohner die Möglichkeit bieten, einen weiteren Aktionsraum zu haben.

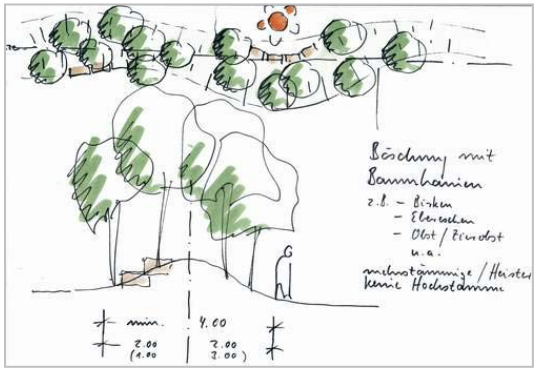
Die Grünen Finger als landschaftsgestalterisches Element wurden als Angebot entwickelt, neuartige Formen von Übergängen zwischen privaten Gärten entstehen zu lassen. Hintergedanke dabei ist - neben den kommunikativen Aspekten-, zum einen im Wohngebiet nach Möglichkeit auf Zäune zu verzichten und zum anderen nachbarschaftliche Synergien in Bezug auf Gartenanlage und Pflege zu generieren. Ob und wie diese planerisch entwickelte Idee realisiert werden kann, hängt maßgeblich von der Zustimmung und vom Beitrag jedes Einzelnen ab. Es handelt sich daher um ein Angebot an die Bauherren, keinesfalls aber um eine Verpflichtung.

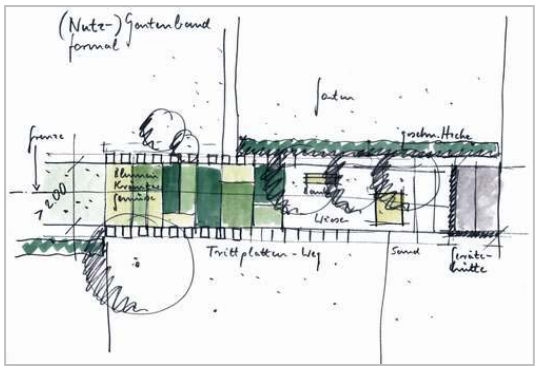


Zur Anregung sollen nachfolgend drei Ideen vorgestellt werden:

- Wadi (s. Skizze)
- Damm (s. Skizze)
- lineares Gartenband (s. Skizze): je 1,00 m schmale Streifen beidseits der rückwärtigen Grundstücksgrenze bieten multifunktionale Flächen, die über individuelle Gestaltung und Nutzung hinaus eine Vielfalt an Funktionen übernehmen können. Ihrem Ideenreichtum sind keine Grenzen gesetzt: Dazu gehört der Gemüsegarten ebenso wie ein Sandkasten, der Standort für das Gartenhäuschen oder ein Sitzplatz in der Abendsonne.







Böschungen / Höhenversprünge

Böschungen und Höhenversprünge sind innerhalb des Freiraumkonzepts frühzeitig zu berücksichtigen und angemessen planerisch einzubinden.

Die Anschlusspunkte zu den Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum sind dabei besonders zu beachten.

Einfahrten

Empfohlene Materialien für Wegebeläge sind:
- Natursteinpflaster,
- Betonsteinpflaster mit Vorsatz,
- Pflasterklinker,
- wassergebundene Oberflächen.

Einfriedung

! Zu Nachbargrenzen und zur freien Landschaft hin sind Einfriedungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nur mittels Laubgehölzen zulässig. Zäune sind im Hinblick auf die angestrebte Großzügigkeit im Wohngebiet nur als innenliegende Zäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zugelassen.

! Straßenseitig sind Einfriedungen auch als verputzte Mauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

3.2.6 Nutzungsmöglichkeiten

! Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet definiert. Neben der Wohnnutzung sind damit nur ausnahmsweise nicht störende andere Nutzungen zulässig.

In Zeiten stetiger Veränderung und fortwährenden Wandels von gesellschaftlichen Werten, Berufsfeldern und Formen des Zusammenlebens ist vor allem eines gefordert: Flexibilität. Die Herausforderung besteht darin, mit architektonischen Konzepten auf diese Bedürfnisse angemessen zu antworten.

Damit sind flexible Wohngrundrisse gefragt. Die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude sollten Ihre innovativen und flexiblen Ideen widerspiegeln. Sie schaffen dadurch eine Nachhaltigkeit, die zum einen die Veränderungen der Nutzungsansprüche berücksichtigt, zum anderen und nicht zuletzt der Werterhaltung Ihrer Immobilie dient.

3.3 Exkurs Bebauungsplan

3.3.1 Wo darf gebaut werden?

- Baugrenzen definieren die maximal mögliche Ausdehnung der geplanten Bebauung. Bis auf wenige Ausnahmen kann damit, unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen, bis auf 3 m an die Straße herangebaut werden (siehe Bebauungsplan, Grafik).

- Gartenhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 9 qm, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.2 Was darf gebaut werden?

- Die Baugebiete WA 6 und WA 7, die mit dem „Wohnen mit der Landschaft“ identisch sind, sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

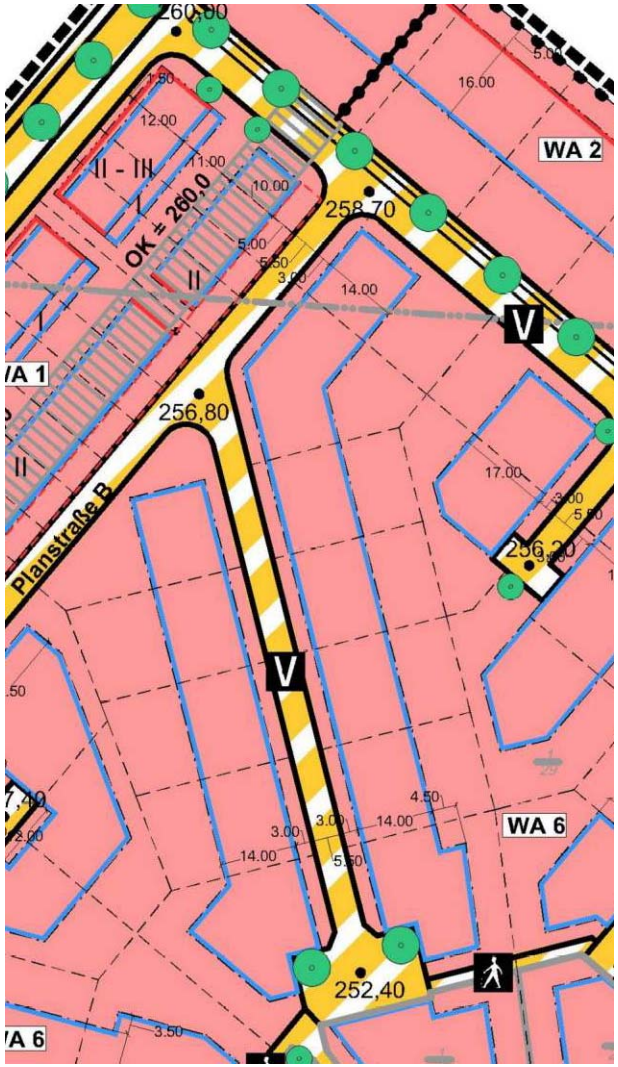
- Die GRZ (Grundflächenzahl = Verhältnis der überbauten zur nicht überbauten Grundstücksfläche, maximal zulässige Grundfläche der Bebauung) beträgt 0,25, d.h. das Grundstück darf zu maximal 25% überbaut werden.

- Die GFZ (Geschossflächenzahl = Summe der Geschossflächen im Verhältnis zur zugehörigen Grundstücksfläche) liegt bei 0,5, d.h. dass 50% der Grundstücksfläche in Geschossflächen angelegt werden können.

- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind von den straßenseitigen Fassaden mindestens 1,50 m zurück zu versetzen.

- Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig.



- Die Oberkanten Erdgeschoss-Fertigfußboden dürfen max. 0,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen Straßenfläche liegen (s. genaue Beschreibung im Bebauungsplan, Punkt 2.3.3)

- Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 9,60 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (s. Bebauungsplan, Punkt 2.3.4).

- Die maximale Dachneigung beträgt 25°.

- Es ist eine einheitliche Dachneigung anzustreben.

- Es wird die Anpassung von Dachneigung und –farbe an die Nachbarschaft gefordert.

- Garagendächer sind an die Dachneigung anzupassen oder flach al begrüntes Dach auszuführen.

3.3.3 Sonstiges (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- Auf dem jeweiligen Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung (Versickerung / Verdunstung) von 30 l/m² vollversiegelter Fläche vorzunehmen. Wird infolge baulicher Anlagen allerdings ein grundstücksbezogener Versiegelungsgrad von 32,5 % überschritten, so ist für den überschreitenden Anteil eine erhöhte Rückhaltung von 56 l/m² vollversiegelter Fläche vorzunehmen.

- Zur Rückhaltung der Niederschläge sind dauerhaft begrünte Mulden oder Mulden-Rigolen mit einer max. Einstautiefe von 30 cm anzulegen. Eine solche Muldenentwässerung ist hinsichtlich der Gartengestaltung unproblematisch, da die Mulden im Rasen kaum zu erkennen sind. Außerdem ist die Einstauzeit mit Regenwasser so kurz, dass weder Gefahren für spielende Kinder entstehen können, noch eine Ansiedlung von Insekten möglich ist (die kritische Einstauzeit beträgt hierfür 14 Tage).

- Zisternen werden als Quelle für eine Brauchwassernutzung bzw. die Gartenbewässerung empfohlen. Hier ist zu berücksichtigen, dass Zisternen nach Fertigstellung der Gebäude und der Außenanlagen nur unter sehr erschwerten Bedingungen nachträglich gesetzt werden können.

- Zur Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind nur teilversickerungsfähige Materialien zulässig.

- Einfriedungen sind nur straßenseitig auch als verputzte Mauern zulässig. Maximale Höhe 1,50 m

- Sichtschutzwände sind im Bereich der Terrassen mit direktem Anschluss an das Gebäude zulässig, max. Höhe 2 m, max. Länge 5 m.

- Müllbehälter außerhalb der Gebäude sind mit Mauern im Material des Hauptgebäudes, begrünten Zäunen oder Hecken abzuschirmen.

- Pro 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

- Es sind standortgerechte Laubgehölze für Bepflanzungen zu verwenden. Der Bebauungsplan gibt Anregungen zur Pflanzenverwendung.

4 Magistrale

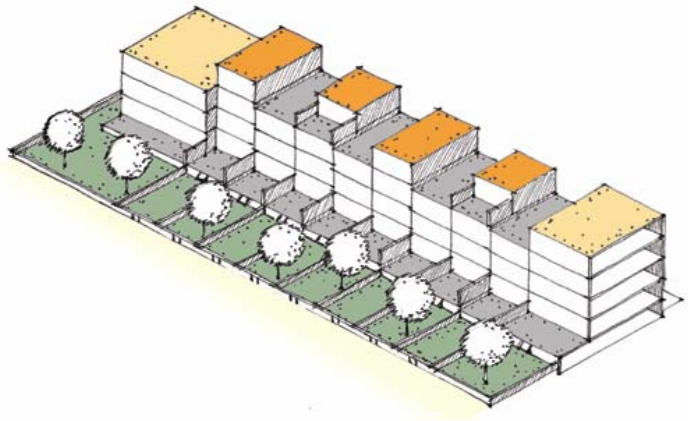
4.1 Image / Ziel „Magistrale“

Die Wohngebäude entlang der Magistrale haben eine wesentliche Aufgabe für den gesamten Städtebau und die Gestalt des Petrisberges zu erfüllen. Sie begleiten quasi die Eingangssituation zum Wissenschaftspark und geleiten den Besucher zur zentralen Plaza und dem beeindruckenden Wasserband. Die Magistrale selbst präsentiert sich als großzügige Allee mit mehrreihigem Baumbestand.

Die Bewohner der Gebäude an der Magistrale stellen hohe Ansprüche an ihre Wohnqualität. Die urbanen Wohnformen der Maisonette- und groß geschnittenen Geschosswohnungen sollen flexible Grundrisse haben, die klar auf den Standortvorteil der Südwest-Besonnung eingehen, hochwertig in ihrer Ausstattung sind und deutlich die Möglichkeiten der individuellen Entfaltung herausstellen.

Diese Wohnform soll sowohl den Global Worker, als auch den überzeugten Trierer im dritten Lebensabschnitt ansprechen. Die Wohngrundrisse stellen sich überwiegend so groß dar, dass sie auch für die Familie als Alternative zu einem Reihenhaus gesehen werden können.

Unterstützt werden diese Vorstellungen durch qualifizierte Planer, die die Wünsche der zukünftigen Bewohner einarbeiten bzw. die Flexibilität und Offenheit für künftige Nutzer gewährleisten.



4.2 Hinweise und Regeln

4.2.1 Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum

Die Gebäude haben **zwei Hauptfassaden**, zum einen zur Magistrale hin, zum anderen zum Wohnquartier. Die optimale Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Gestaltung von Sonnenterrassen nach Südwesten. Das bedeutet in der Folge, dass simple, mehrspännige Wohngebäude mit gespiegelten Grundrissen aus der Sicht des Nutzers keinen Sinn machen und der Qualität des Ortes nicht Rechnung tragen.

Fußwegeerschließung
Die Gebäude werden von der Magistrale aus durch Fußwege erschlossen. Diese können aufgrund der Anordnung des Baufeldes großzügig dimensioniert sein. Sie müssen der Aufgabe eines Empfangsbereiches für den hochwertigen Wohnungsbau gerecht werden. Hierzu sind Planungen erforderlich, die diesen Zonen auch Funktionen und Gestalt geben.

! Zur Magistrale soll das Grundstück nicht über Hecken oder Mauern eingefriedet werden, sondern als gebautes Element die Raumkante bilden.

Einfahrten in die Tiefgarage und Tiefgarage
Des weiteren ist darauf zu achten, dass das gesamte Tiefgaragenbauwerk nicht zu massiv in Erscheinung tritt, das heißt zurückhaltende Stützmauern und Entlüftungsanlagen.

! Es sind geschlossene Tiefgaragenbauwerke zu vermeiden und eine natürliche Belüftung bei einem halbgeschossig versenkten Bauwerk zu verwirklichen.

! Eine freie Parkierung auf der Tiefgarage auf einem Niveau über der Strasse ist nicht zugelassen. Lediglich Parkplätze die direkt auf Straßenniveau liegen, können realisiert werden. Primär sollten bei einer Tiefgaragenlösung alle notwendigen Parkplätze dort untergebracht und offene, ebenerdige Parkplätze nur noch für Besucher eingeplant werden.

4.2.2 *Gebäude*

Kubus

! Die Abstände zwischen den Körpern sind der Landesbauordnung in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe zu entnehmen.

Fassaden

! Die Fassaden sind, wie bereits oben beschrieben entsprechend ihrer Himmelsausrichtung zu gestalten. Die hinter der Fassade stattfindende Nutzung muss ebenso berücksichtigt werden.

Klar definiert soll die Eingangseite zur Magistrale sein, ebenso die Sonnen- und Wohnseite und die Seitenfassaden, hinter denen sich voraussichtlich die Schlaf- und Nebenräume befinden werden. Eine Orientierung der Wohnungen nach Südwesten sollte angestrebt werden.

! Die Gebäudehöhe beträgt an der Magistrale 9,60 m (III) bzw. 12,80m (IV) (s. Bebauungsplan).

! Die Gebäude müssen mindestens mit drei Vollgeschossen gebaut werden.

Dach

! Das Dach ist als Flachdach auszubilden. Bei einer Vollgeschossigkeit von III ist davon auszugehen, dass ein viertes (Nichtvoll-)Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Dies soll von der Magistrale und vom Wohngebiet aus zurücktreten und einen Abstand zur Gebäudekante von mindestens 1,50 m aufweisen.

Materialität / Farbe

! Zu Materialität und Farbe sollen keine Vorgaben gemacht werden. Wichtig ist, über eine Bemusterung vor Ort oder durch eine Materialcollage im Planungsprozess, die Zustimmung des Gestaltungsbeirates zu bekommen. Dieser wird darauf achten, dass die nebeneinanderliegenden Gebäude keine sich störenden Fassadengestaltungen aufweisen. So kann es durchaus notwendig sein, eine andere Farbe bzw. Materialität der Außenhaut im Planungsprozess für das Gebäude zu definieren.

Proportionen

Wichtig in der Gestaltung der Baukörper, bzw. der Fassaden ist ein klares Konzept, ein Leitgedanke des Entwurfes. Konsequenz trägt meist zur Qualität bei. Um die Hochwertigkeit des Wohnquartiers zu unterstreichen ist die Proportion der Fassade als eigenes Element zu bearbeiten. Ein Gebäudeentwurf hat den Anspruch sowohl von innen nach außen, als auch umgekehrt zu funktionieren- dies soll sich gestalterisch niederschlagen.

Eingänge

Die Eingangssituation von der Magistrale soll deutlich ablesbar sein. Dies kann auch ein eingeschobenes Eingangselement sein, das aus der Fassade heraustritt. Immer wieder sei auf den Anspruch der Bewohner verwiesen, die Punkte der Identifikation mit dem Gebäude suchen. Der Eingangsbereich ist dafür prädestiniert.

Nebengebäude

! Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports, überdachte Müllsammelplätze, Geräteschuppen etc.) erscheinen bei dieser Bauform als nicht zwingend notwendig und sind nicht erwünscht.

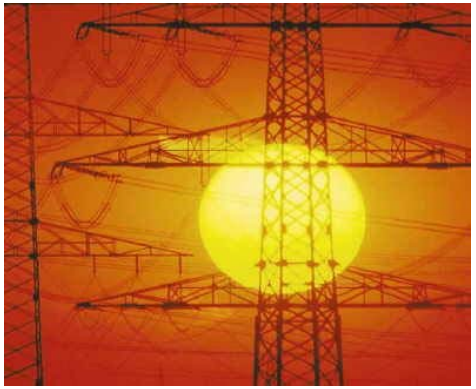
Sollte aus funktionalen Gründen der Verzicht auf Nebengebäude nicht durchzuhalten sein, so ist darauf zu achten, dass diese sich gestalterisch nahtlos sowohl in das architektonische Konzept, als auch in die Freiraumplanung einfügen.

4.2.3 *Freiraum*

! Häufig stehen Geschosswohnungsbauten ohne Bezug zur Umgebung und zur Parzelle wie gelandete Ufos auf ihrem Grundstück. Dies soll unbedingt vermieden werden. Daher ist eine **Planung für den Frei- bzw. Grünraum** notwendig. In der Planung sollen entstehende Freiflächen klar definiert werden. Ist der Grünraum beispielsweise komplett den Erdgeschosswohnungen zuzuschlagen oder ist er Gemeinschaftsgrün? Für diesen Fall müssen **klare Funktionen und Zonierungen** definiert werden – Kinderspielplatz, Grillplatz, Boulebahn oder einfach verschiedene Rückzugsbereiche. Zu einer hochwertigen Wohnumgebung gehört dieser Gebäude-Umfeld-Bezug, der zu einer Symbiose aus Gebäude und Landschaft führen soll – sowohl in Funktion, als auch in Gestaltung.

Nicht vorgegeben wird die Art und Weise, wie eine Einfriedung des Grundsstückes erfolgt, bzw. welche Pflanzungen auf dem Grundstück vorgenommen werden sollen. Wichtig ist ein klares Konzept zu verfolgen und dies als notwendige Komponente für die Vermarktung eines hochwertigen Wohnungsbaues zu verstehen.

4.2.4 Energie



Beim Bau eines Wohngebäudes wird man Wert auf ein angenehmes **Wohnklima** im Innenraum legen. Zudem sind in den aktuellen Diskussionen um regenerative Energieformen und Nachhaltigkeit viele neue Lösungen zur Deckung des Energiebedarfs im Wohnbereich entwickelt worden.

Die Mindestanforderungen an sinnvolle Bautechnik, um den Energieverbrauch so minimal wie möglich zu halten, sind in **der aktuellen Energiesparverordnung** definiert. Die dort gesetzten Standards müssen in einem Neubau erreicht werden. Selbstverständlich kann man noch vieles mehr tun um die Umwelt und den eigenen Geldbeutel zu schonen. Je nach Lebensstil, Architektur und Technikwunsch lassen sich vielfältige **neue Heizmethoden** in die Planung integrieren.

Da aber die Bedürfnisse und die Voraussetzungen bei jedem Projekt anders sind, empfiehlt es sich mit **Experten** diese Fragestellungen zu besprechen und sich unter Umständen **beraten** zu lassen. Nicht immer reichen hier die Fachkenntnisse des Architekten aus, es kann daher sinnvoll sein, gemeinsam eine sogenannte Energieberatung zu besuchen, die evtl. Mängel bzw. Verbesserungsansätze in der Vorplanungsphase einbringen können. So kann real Geld gespart und die Umwelt geschont werden, ohne dass sehr hohe Standards erreicht werden müssen. Positive Erfahrungen wurden bereits mit der Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinlandpfalz gemacht (Adresse im Anhang).

4.2.5 Versiegelung

Die Oberflächenentwässerung des Wohngebietes ist gewährleistet, wenn alle sich an die durch ein fachplanerisches Konzept erarbeiteten und im B-Plan verankerten Regelungen halten. (siehe textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Kapitel 6.)

! Die Stadt Trier weist darauf hin, dass - aufgrund des Oberflächenentwässerungssystems – bei Glatteis nicht mit Salz gestreut werden darf.

! Bei einer zu hohen Versiegelung durch Bauwerke oder befestigte Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise in Form von Gründächern vorzusehen.

Selbstverständlich ist es unabhängig vom Versiegelungsgrad sinnvoll, das Regenwasser zu sammeln und beispielsweise für die Gartenbewässerung zu nutzen. Auch hier spielen Gedanken der Nachhaltigkeit und des aktiven Umweltschutzes eine entscheidende Rolle. Zusätzlich lässt sich so natürlich auch an den Ausgaben für Frischwasser sparen.

4.2.6 Nutzungsmöglichkeiten

- Das gesamte Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet definiert, das heißt dass nur wenige Nutzungen der Nahversorgung bzw. nichtstörende Arbeitsplätze zugelassen werden können.
  Speziell für die Eckbauten an der Magistrale sind derartige Mischnutzungen anzudenken.

- Die Wohngrundrisse sind flexibel zu gestalten, dem Anspruch an ein modernes, urbanes Wohnen ist gerecht zu werden. Entsprechend großzügige Grundrisse und Maisonette-Wohnungen unterscheiden diese Wohnungen deutlich von denen des unteren und mittleren Standards.

- Kreativität ist in die Entwicklung von zuschaltbaren Räumen, offenen Wohnformen, die Privatheit zulassen und Wohnungen für verschiedenen Lebenssituationen zu stecken. Dabei sind nicht zuletzt alten- und behindertengerechte Zugänge und Wohngrundrisse zu berücksichtigen.

4.3 Exkurs B-Plan

Folgende Punkte wurden im Bebauungsplan für das Wohnen an der Magistrale festgelegt. Bitte nutzen Sie zum völligen Verständnis und zum Ausschluss von Missverständnissen auch die Zeichnung des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen:

4.3.1 Wo darf gebaut werden?

- Zur Magistrale wurde eine verbindliche Baulinie definiert, die eine klare städtebauliche Kante bilden soll.
- Zum Wohngebiet wurde eine Baugrenze definiert, die die maximale Ausdehnung der Hauptbaukörper definiert.
- Der Baukörper darf nach dieser Definition eine maximale Tiefe von 16 m teilweise 18 m haben.
- Auf den Grundstücken ist die Möglichkeit einer Tiefgarage vorgesehen, diese reicht über das Wohnbaufeld hinaus.
- Wenn mehrere Einzelgebäude in dem definierten Baufeld erstellt werden, ist ein Seitenabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.
- Die Bebauung ist grundsätzlich als offene Bebauung definiert, (d.h. als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit max. 50 m Länge)

4.3.2 Was darf gebaut werden?

- Die bauliche Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet definiert, dass heißt der überwiegende Schwerpunkt liegt auf Wohnen. Ausnahmsweise sind Einrichtungen der Nahversorgung bzw. emissionsfreie Arbeitsstätten zuzulassen, jedoch nur auf konkrete Anfrage und Einzelgenehmigung hin.

- Die GRZ liegt je bei 0,4, d.h. das Grundstück darf zu maximal 40% überbaut werden.

- Die GFZ liegt bei 1,1, d.h. 110% der Grundstücksfläche in Geschossflächen angelegt werden können (Aufenthaltsräume und ihre Umfassungswände sind auch in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen).

- Es sind mindestens drei Vollgeschosse, bzw. bis zu vier Vollgeschosse an den Eckgebäuden vorgesehen.

- Von der Seite der Magistrale ist keine Zufahrt zu den Gebäuden geplant.

- Die Einfahrten in die vorgeschlagenen Tiefgaragen sind von der Schmalseite der Gebäude definiert.

- Die maximale Höhe der Fertigfußböden des Erdgeschosses über Oberkante Gelände ist mit 1,40 m definiert. (siehe textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 2.2.2)

- Die Dachform ist auf Flachdach beschränkt.

4.3.3 Sonstiges (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- Bodenmodulationen sind im begrenzten Maße zulässig.
- Müllstandplätze sind abzugrenzen.
- Die Definitionen für Werbeanlagen sind zu beachten.

5 Anhang

Anhang A – Liste der vom Team Bauherr-Architekt bei der EGP bzw. beim Stadtplanungsamt der Stadt Trier einzureichenden Unterlagen

Für das Wohnen auf dem Petrisberg soll gewährleistet sein, dass Sie als Bauherr in einer ansprechenden Umgebung wohnen und leben werden. Dazu ist es notwendig, dass die eingehenden Entwürfe für die Nachbarschaft durch einen Gestaltungsbeiratgeprüft werden. Häufig reichen die eingereichten Baugesuche in ihrer Aussagekraft für eine solche Sichtung der Konzepte nicht aus.
Daher bitten wir Sie die Vorlagen für ein Baugesuch zu konkretisieren und zu ergänzen. Folgende Punkte sind hierzu wichtig:

- **Aussagekräftiger Lageplan** des Gebäudes mit klar ablesbaren Elementen wie Zufahrt, Zuwegung, Begrenzung des Grundstückes, Orientierung zum Straßenraum, einschließlich soweit möglich der Darstellung des angrenzenden und benachbarten Straßenraumes, der Nachbaranschlüsse und der Gegenüberlage,
  Systemskizze zur Gestaltung der Außenanlagen.
  (Maßstab 1:200)

- **Grundrisspläne** des Gebäudes, mit klarer Definition von Innen- und Außenräumen

- **Gebäudeschnitte**, die die Anschlüsse an Strasse und Garten beinhalten. Wichtig ist eine aussagekräftige Vermassung des Gebäudevolumens und des Geländes.

- Planungen für **Garagen,** Carports, Schuppen usw.

- Aussagen zum Stellplatznachweis

- Neigung, Farbe und Materialwahl des **Daches**

- Materialität und Farbe des **Fassade**

- Aussagen zur **Nutzung** (Wohneinheiten, Büronutzung, Flexibilität über die Jahre)

- Sehr kurze **Entwurfsbeschreibung,** wenn Sie dazu Bedarf sehen

- In der Landschaft: nach Möglichkeit Vorstellungen zu den **Grünen Fingern**

- An der Wasserkante: Vorstellungen und Entwicklungen zu einem **südlichen Gebäudeteil**

- An der Magistrale: **Parkierungskonzept**

Anhang B: Kurze Liste als Ergänzung zum Baugesuch
(handschriftlich vom Stadtplanungsamt auszufüllen)

Bauherr	Name:	Adresse:	Telefon:
Architekt	Name:	Adresse:	Telefon:
Flurnummer			
Lageplan	Liegt bei	Wird nachgereicht bis	
Grundrisspläne	Liegen bei	Werden nachgereicht bis	
Gebäudeschnitte	Liegen bei	Werden nachgereicht bis	
Notwenige Stellplätze			
Dach	Neigung:	Material:	Farbe:
Fassade	Material:	Farbe:	
Nutzungen	Anzahl Wohneinheiten:	Sonstige Nutzung:	
Energieversorgung			
Regenwassernutzung	Geplant:	Nicht geplant:	

Eingereicht am_____ _____

Ort, Unterschrift

Anhang C: Vereinfachter Ablaufplan zur Prüfung der eingereichten Unterlagen

Entwurf einreichen

Stadtplanungsamt / Gestaltungsbeirat prüft:
Sind die Vorgaben des B-Planes und des Gestaltungshandbuches erfüllt

Ja

Prüfvermerk
(s. Anhang D)

Freigabe

Bauantrag und ergänzende Unterlagen werden an das Bauaufsichtsamt weitergereicht

Nein

Zurück an Architekt +
Bauherr mit Mängelliste

Nachbesserungen

Anhang D: Blankoformular zur Beurteilung der Wohnbauvorhaben

TRIER

Beurteilung der Wohnbauvorhaben nach städtebaulichen Kriterien im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Bebauungsplangebiet	BU 18 Teilbereich Nord
Bauvorhaben	Modellwohnen an der Wasserkante / Freistehendes Einfamilienhaus/ Magistrale
Beurteilungsgrundlage	
Bauherr	
Architekt	
Gestalterische Hinweise (bei Bedarf)	
Gestalterische Regeln	
Bauplanungsrechtliche Aussagen, (soweit aufgrund der eingereichten Unterlagen möglich) als Erstbewertung:	
Sonstige Hinweise	Diese Beurteilung ersetzt kein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren.

Freigabevermerk:
Stadtverwaltung Trier

Peter Dietze
Beigeordneter

Anhang E: Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz

Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.
Fleischstraße 77
54290 Trier

Tel.-Nr.: 0651 – 48802
Fax-Nr.: 0651 – 49088
Service-Hotline der Verbraucherzentrale: 0180 – 5640564 (12 Ct/min)

Beratung:

Energieberatung bietet die Verbraucherzentrale anbieterunabhängig und kostenlos zu folgenden Themen an:

- energiesparende Bauweise
- Altbauerneuerung
- Heizungsanlagen
- Warmwasserbereitung
- erneuerbare Energiequellen sowie
- Heizkostenabrechnung

Die Beratung findet nach Terminvereinbarung in den Verbraucherberatungsstellen statt.

Weitere Informationen:

e-Mail: verbraucherberatung-tr@verbraucherzentrale-rlp.de
Internet: www.verbraucherzentrale-rlp.de

Erstellt durch:

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

info@giu.de
www.giu.de

Unterstützt durch

Stadt Trier
Am Augustinerhof
54290 Trier

und

EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH
Belvedere 1
54296 Trier