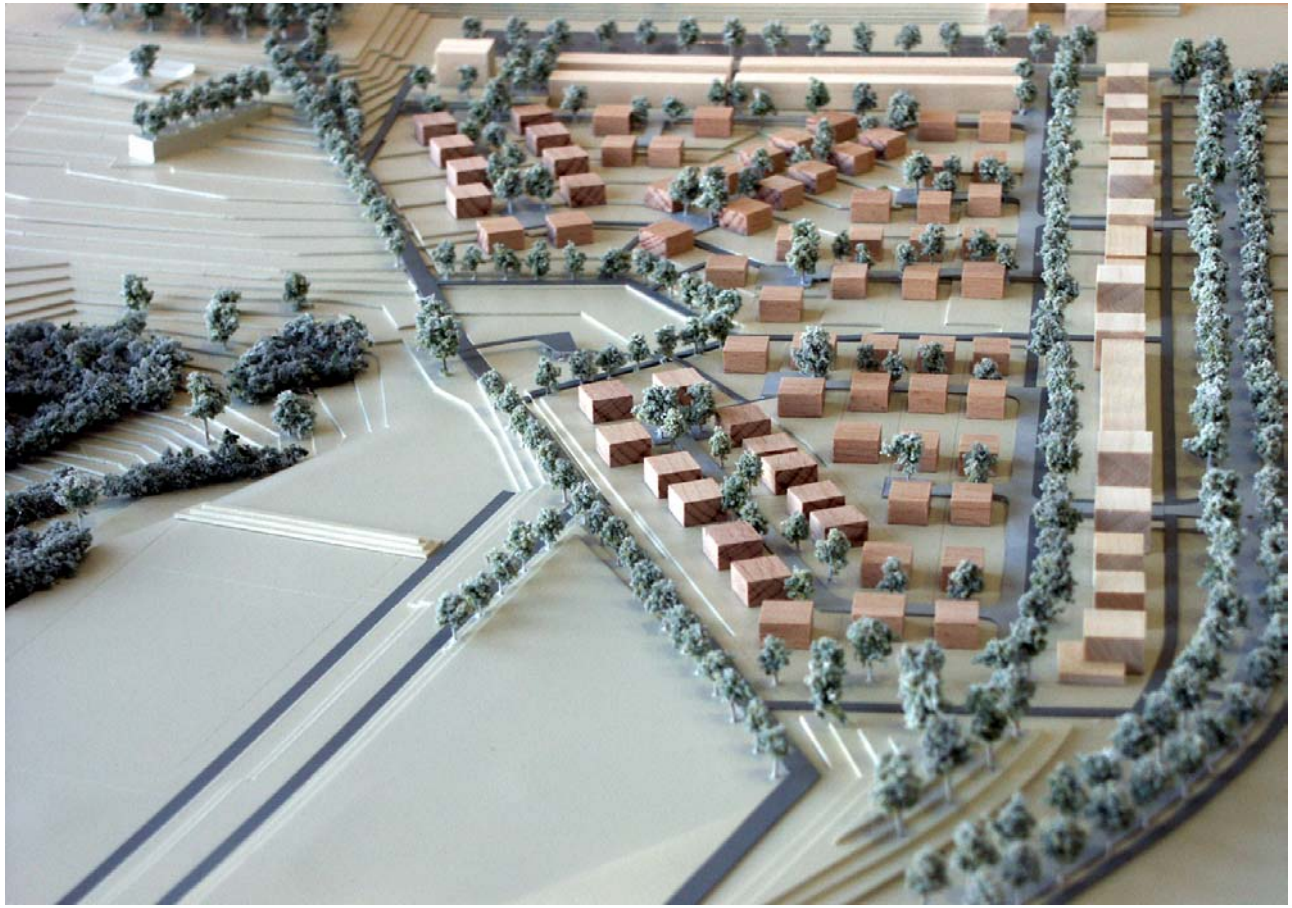
Wohnen
auf dem
Petrisberg

Gestaltungshandbuch
Wohnen an der Wasserkante

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 4

1.1 Der Petrisberg 4

1.2 Die Landesgartenschau 6

1.3 Wohnen auf dem Petrisberg 8

1.3.1 Das Wohngebiet W1 8
1.3.2 Typologien 9
1.3.3 Facetten des Wohngebiets 10
1.3.4 Verfahren 11

2 WASSERKANTE 13

2.1 Image / Ziel „Wohnen an der Wasserkante“ 13

2.2 Hinweise und Regeln 15

2.2.1 Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum 15
2.2.2 Gebäude 16
2.2.3 Varianten der Grundstücksüberbauung 19
2.2.4 Energie 20
2.2.5 Versiegelung 20
2.2.6 Freiraum 21
2.2.7 Nutzungsmöglichkeiten 22

2.3 Exkurs Bebauungsplan 23

2.3.1 Wo darf gebaut werden? 23
2.3.2 Was darf gebaut werden? 23

ANHANG 25

Anhang A – Liste der vom Team Bauherr-Architekt bei der EGP bzw. beim Stadtplanungsamt der Stadt Trier einzureichenden Unterlagen 25

Anhang B: Kurze Liste als Ergänzung zum Baugesuch (vom Stadtplanungsamt auszufüllen) 26

Anhang C: Vereinfachter Ablaufplan zur Prüfung der Unterlagen 27

Anhang D: Blankoformular zur Beurteilung der Wohnbauvorhaben 28

Anhang E: Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz 29

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

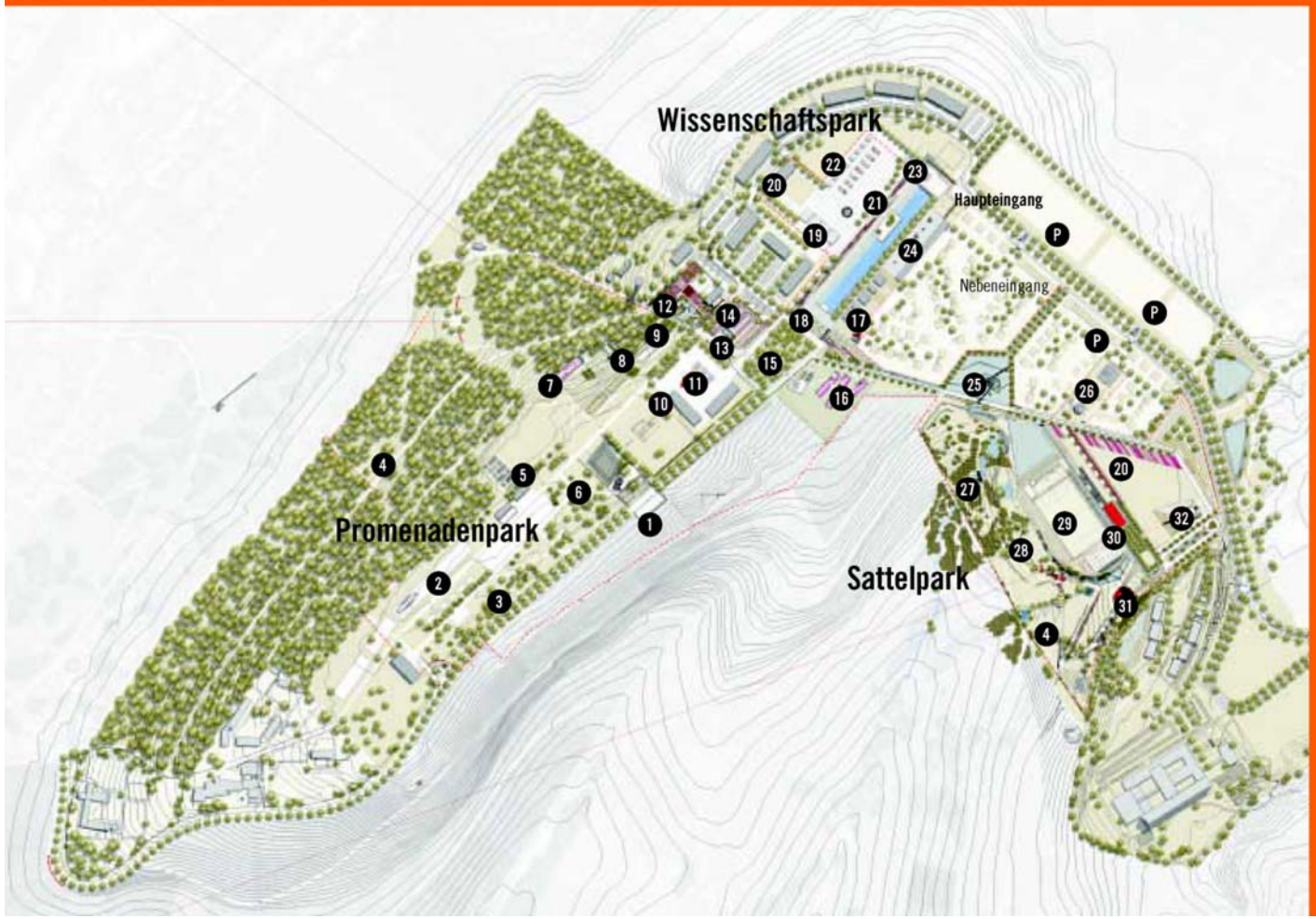
1.2 Die Landesgartenschau

„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.

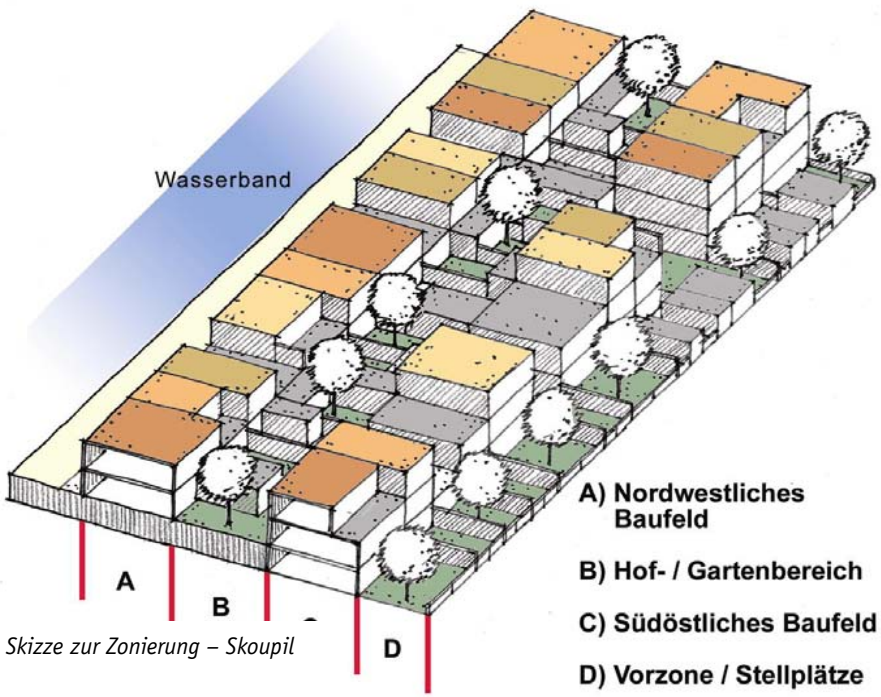
Die Ausweisung von zwei getrennten Baufeldern an den beiden schmalen Grundstücksseiten ermöglicht Hofhäuser, die allen zeitgemäßen Anforderungen an modernen Wohnungsbau genügen:
Die Immobilie kann mit den Ansprüchen der Eigentümer mitwachsen, bietet die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen unter ein Dach 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.

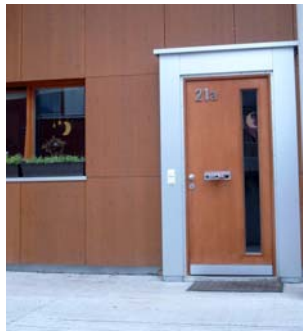
Ein paar Hinweise und Regeln sollten dennoch beachtet werden, damit individuelle Interessen verschiedener Bauherren nicht miteinander kollidieren und bei aller Vielfältigkeit der gemeinsame Rahmen deutlich erkennbar bleibt.

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 ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (s. nähere Definition im Bebauungsplan, Punkt 2.3.4) nicht überschreiten.

Dach:

Baufeld an der Wasserkante:

! Die fertige Oberkante der Attika muss bei 267,10 über NN liegen. 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 Baugrenze 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.

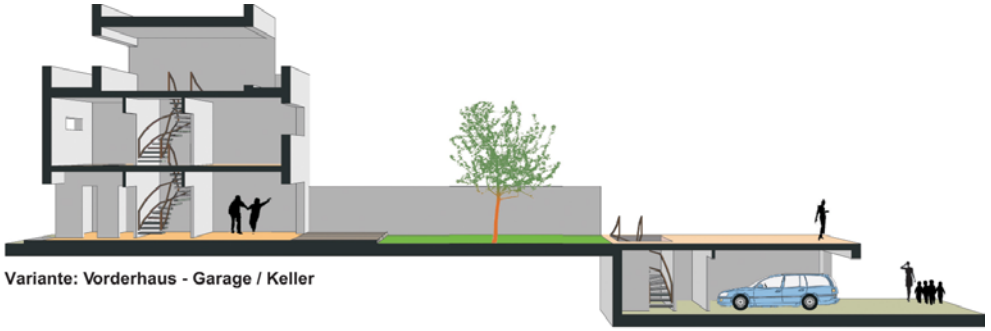
Proportionen:

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

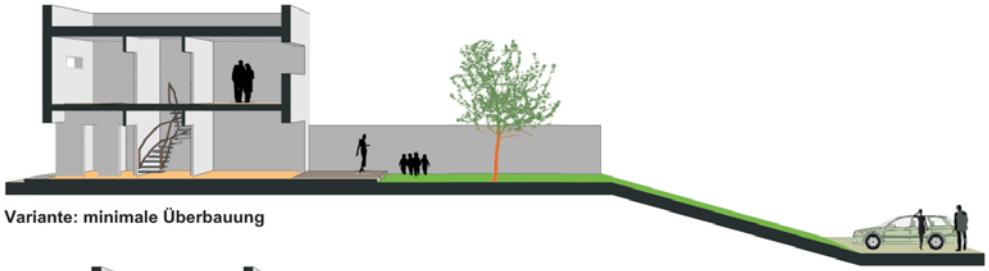
Konsequenz trägt meist zur Qualität bei. Um die Hochwertigkeit des Wohnquartiers zu unterstreichen ist die Proportion der Fassade als eigenes Element zu bearbeiten. Ein Gebäudeentwurf hat den Anspruch sowohl von innen nach außen zu funktionieren, als auch umgekehrt nachvollziehbar zu sein – dies soll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

2.2.3 *Varianten der Grundstücksüberbauung*

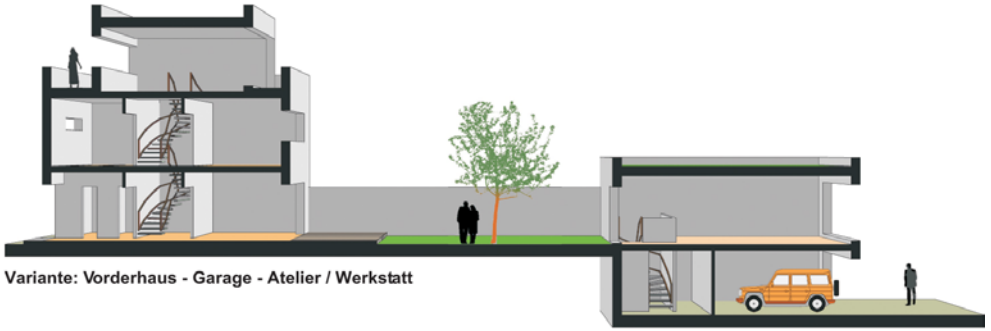
Das Schema zeigt einen exemplarischen Ausschnitt der Bandbreite dessen auf, was auf den Grundstücken an der Wasserkante an Bebauungsvarianten möglich ist. Die Liste der möglichen Kombinationsformen ist noch um einiges länger – die hier aufgeführten Elemente können von den Bauherren frei nach ihren Bedürfnissen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



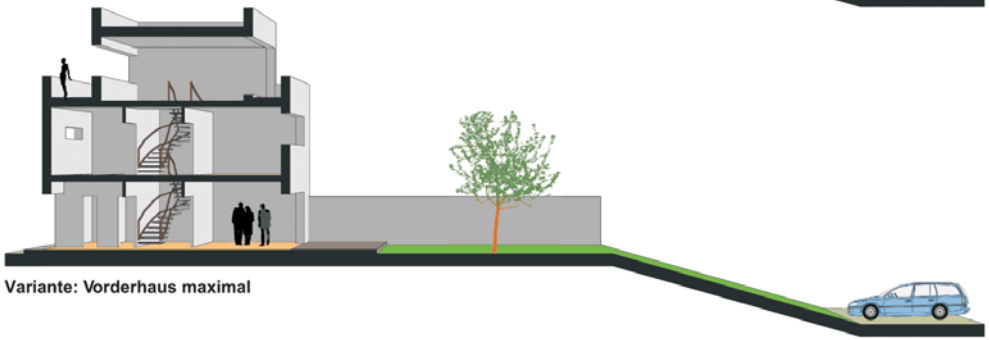
Variante: Vorderhaus - Garage / Keller



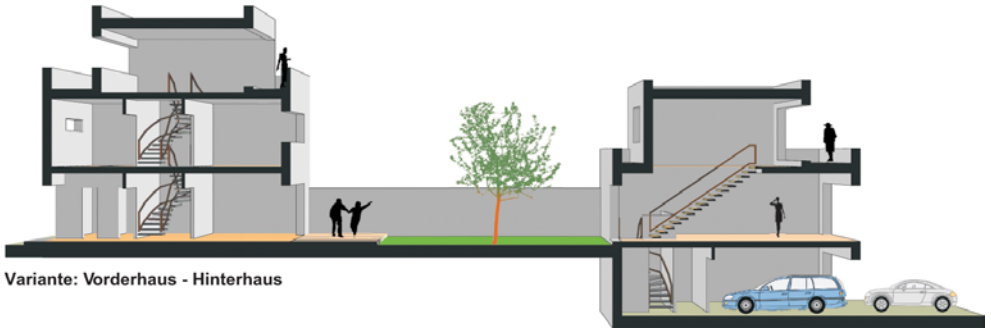
Variante: minimale Überbauung



Variante: Vorderhaus - Garage - Atelier / Werkstatt

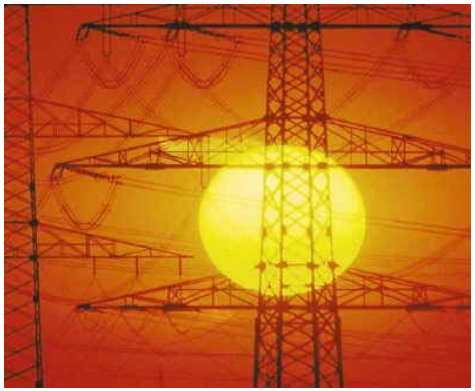


Variante: Vorderhaus maximal



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:

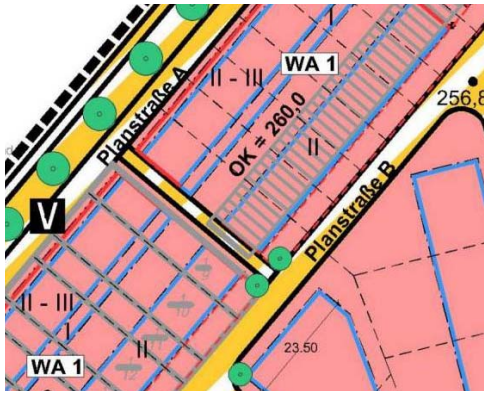
! Wird das vorgegebene Gelände verändert, muss es mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen abgefangen werden. Dabei ist auf die gestalterische Einbindung der ausgewählten Materialien zu achten.

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.

Anhang

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

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

Anhang C: Vereinfachter Ablaufplan zur Prüfung der Unterlagen

Anhang D: Blankoformular zur Beurteilung der Wohnbauvorhaben

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
Sickingenstr. 41
54296 Trier