



**Entwurf des Gestaltungskataloges
zum Bebauungsplanentwurf „Westlich der Karlsbader Straße (G 127)“**

Stand 31.03.2010

Gliederung

I.	Vorbemerkung	S. 2	IV.	Baukörpergestaltung	
II.	Freiflächengestaltung		1.	Gestaltungsprinzipien Baukörper	S. 29
1.	Gestaltungsprinzipien Freiflächen	S. 5	2.	Reihenhausbebauung (Baufeld 1 bis 4)	
2.	Quartiersstraße	S. 7		Baukörper/Gebäudetyp	S. 29
3.	Quartiershöfe, Gemeinschaftsstellplatz- sammelanlagen und deren Zufahrten	S. 8		Fassade	S. 29
4.	Am Sandbruch	S. 9		Balkone, Erker und sonstige Anlagen	S. 29
5.	Anbindung an die Karlsbader Straße	S. 10		sonstige private Nebenanlagen	S. 30
6.	Spielplatz	S. 11		Dacheindeckung	S. 30
7.	Wohnwege, Vorgärten und Gärten	S. 13		First- und Trauflinie	S. 30
8.	Die Wegeverbindungen zur Straße „An der Sandflora“	S. 16		Gauben	S. 30
9.	Geschosswohnungsbau	S. 17		Regenrohr	S. 30
10.	Ausstattung			Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie	S. 31
	Müllstandplätze	S. 18		Satellitenschüssel	S. 31
	Pflasterbeläge	S. 18		Türen	S. 32
	Beleuchtung	S. 19	3.	Geschosswohnungsbau (Baufeld 5a und 5b)	S. 33
	Poller	S. 19	V.	Impressum	S. 34
	Fahrradstellplätze	S. 19			
	Nebenanlagen mit Schallschutzfunktion	S. 20		Anlagen	
	Geländeabfangungen	S. 22	1.	Städtebaulicher Rahmenplan	
	Baumart Quartiersstraße	S. 23	2.	Freiflächengestaltungsplan	
III.	Farbkonzept		3.	Schnitte zum Freiflächengestaltungsplan	
1.	Gestaltungsprinzipien Farbkonzept	S. 24	4.	Übersichtsplan Farbkonzept	
	Baufeld 1	S. 25			
	Baufeld 2	S. 26			
	Baufeld 3	S. 27			
	Baufeld 4	S. 28			

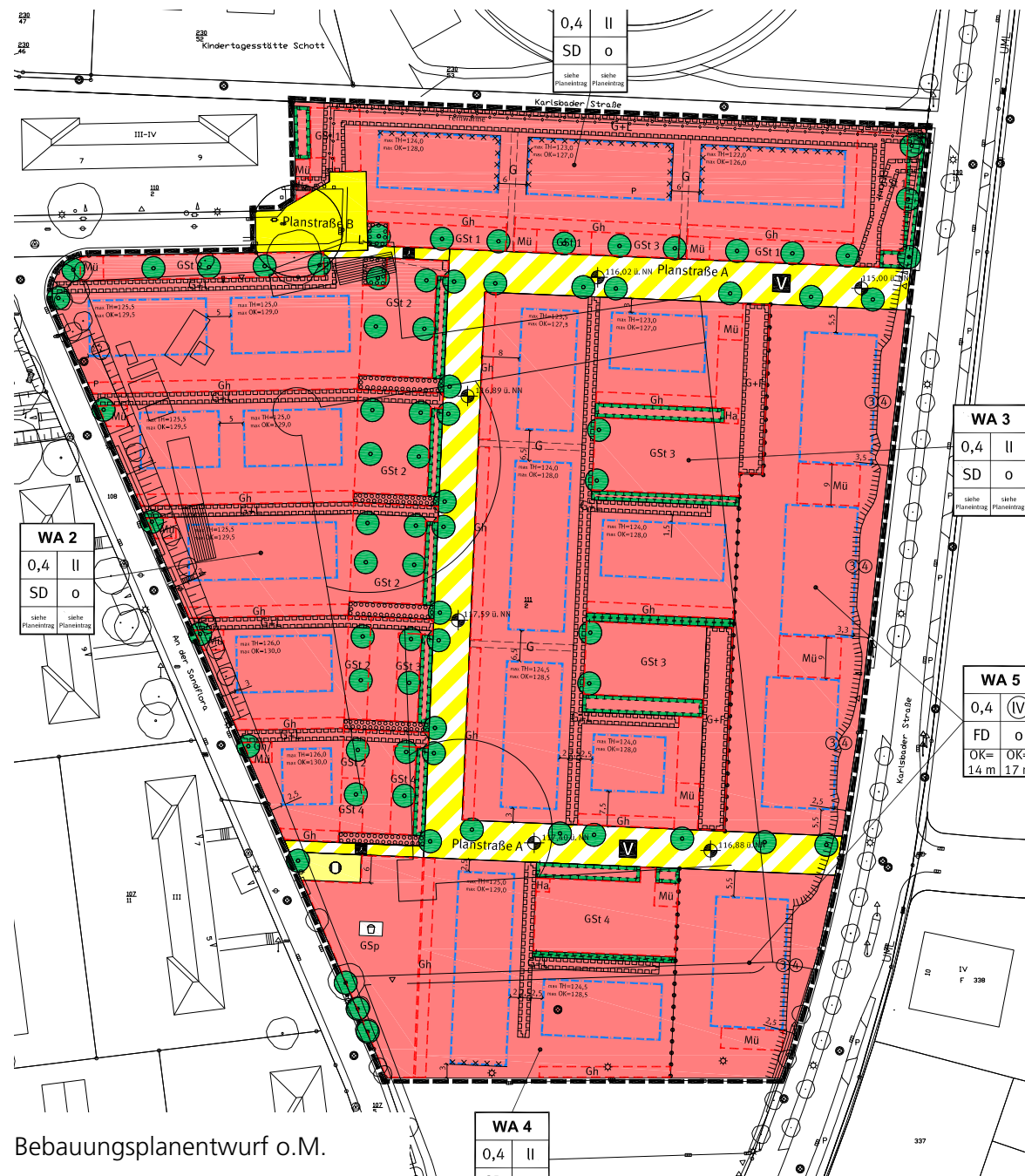
I. Vorbemerkung

Auf den Grundstücken der Eigentümerin in Mainz-Gonsenheim, auf dem ehemaligen MIT-Areal soll auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Westlich der Karlsbader Straße (G 127)“ ein Wohngebiet entwickelt und realisiert werden. Entsprechend dem Seitens der Stadt und der Investorin verfolgten Ziel, soll sich das Wohngebiet neben einer hohen städtebaulichen Qualität auch durch eine hohe Qualität des der Öffentlichkeit zugänglichen Raumes und der von bzw. aus diesem Raum einsehbaren privaten Bereichen, der Gebäude sowie sonstigen baulichen An- und Nebenanlagen einschließlich des Kinderspielfplatzes auszeichnen.

Für die Realisierung der in unmittelbarer Nachbarschaft des Geländes „Westlich der Karlsbader Straße“ liegenden Wohnbebauung an den „Gonsbachterrassen“ wurden bereits weitreichende organisatorische und gestalterische Regelungen getroffen, um ein Wohngebiet mit besonders hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln. In Anlehnung an den dort mittlerweile umgesetzten besonderen gestalterischen Standard wird ebenfalls für das Gebiet „G 127“ sowohl von Seiten der Stadt als auch der Investorin eine vergleichbare Gestaltungsqualität angestrebt.

Insbesondere im Hinblick auf die entsprechend dem städtebaulichen Konzept geplante, stringente Bebauungsstruktur mit einem einzigen Typ von Reihenhäusern und dem einheitlichen Geschosswohnungsbau entlang der Karlsbader Straße ist es erforderlich, eine hochwertige Qualität der „Zwischenräume“ sowie der äußeren Gestaltung der Gebäude und der Nebenanlagen selbst sowie der Verkehrs- und Freiflächen zu generieren.

Aus diesen Gründen werden weitere - für die Entwicklung und Realisierung der Bebauung westlich der Karlsbader Straße, vor allem aber für die Gestaltung des der Öffentlichkeit zugänglichen Raumes und der von bzw. aus diesem Raum einsehbaren privaten Bereichen der Gebäude, der sonstigen baulichen Anlagen und der Verkehrs-/Freiflächen sowie über deren Umsetzung - wesentliche Inhalte im städtebaulichen Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „G 127“ festgeschrieben. Der vorliegende Gestaltungskatalog ist als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

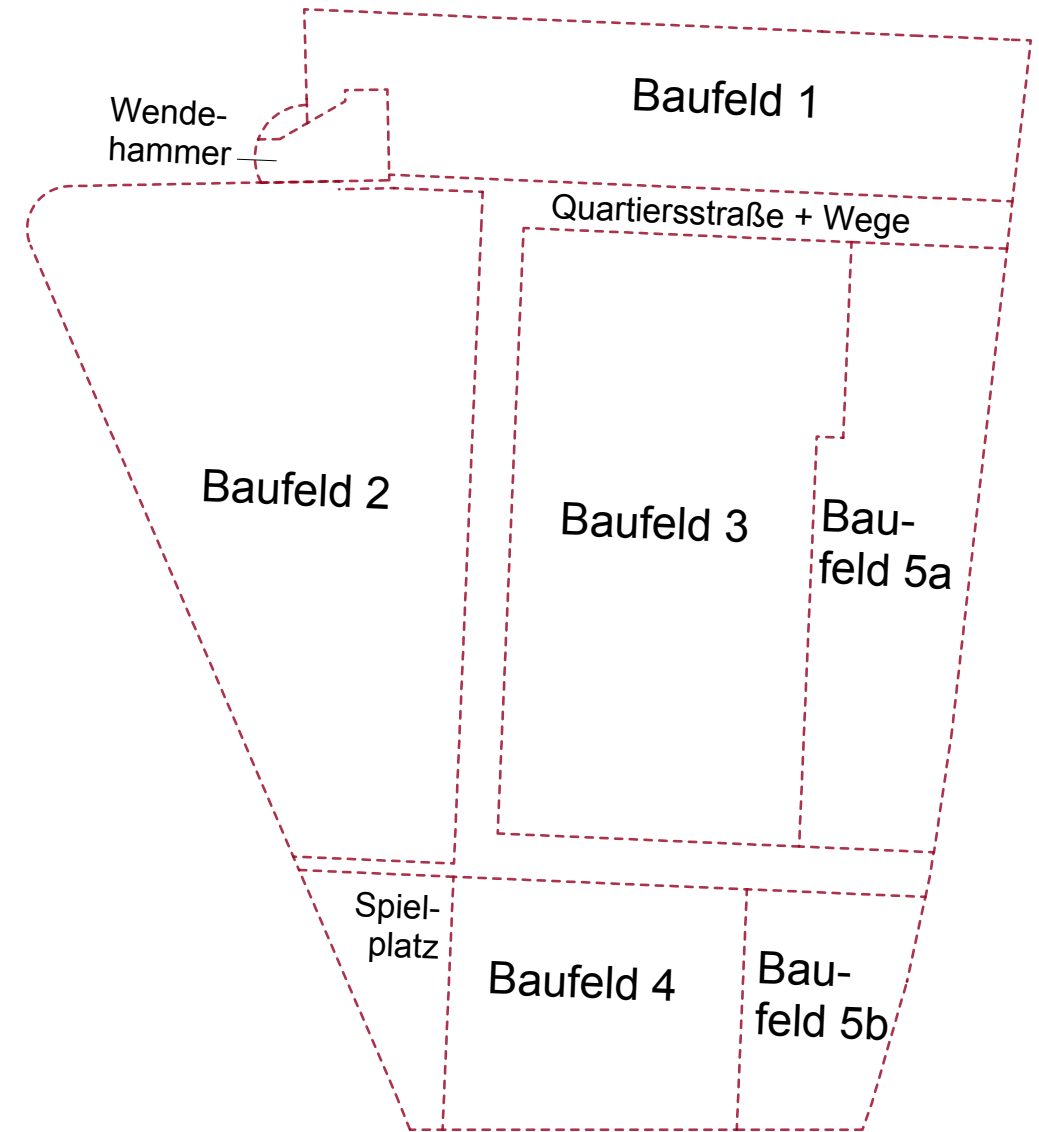


Als städtebauliche Grundform dominiert eine verdichtete Reihenhausbebauung, die sich entlang der u-förmigen Haupteerschließung in einzelnen Quartieren aufreißt. Das westliche Quartier ist durch west-ost-gerichtete Reihenhauszeilen gekennzeichnet, denen die privaten Stellplatzanlagen im Osten vorgelagert sind. Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets werden jeweils durch nord-süd-gerichtete und west-ost-gerichtete Reihenhauszeilen einzelne Nachbarschaften gebildet. Für diese Gebietsteile ist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit Satteldach vorgesehen. Durch gezielte Anordnung von Gebäudegruppen mit stark durchgrüntem Stellplatzanlagen und -höfen mit bewusstem Verzicht auf bauliche Anlagen wie Carports oder weitere Nebenanlagen wird trotz der hohen Bebauungsdichte gleichzeitig stadträumliche Qualität geschaffen. Dies wird erreicht, indem der Dichte offener Raum, Weite und Ausblick gegenübergestellt sowie zur Bildung kleiner, interner Nachbarschaften beigetragen wird. Im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Karlsbader Straße soll mit den vier Geschosswohnungsbauten und der gewählten kubischen Gebäudeform den Punkthäusern des Baugebiets „Gonsbachterrassen“ ein Pendant gegenübergestellt werden. Die Geschosswohnungsbauten sollen einerseits eine städtebaulich klare Kante entlang der Karlsbader Straße definieren, andererseits einen städtebaulichen Übergang zwischen den Punkthäusern im östlichen Nachbargebiet und zu der geplanten niedrigeren Reihenhausbebauung im Westen gewährleisten. Dies wird durch die gewählte, gegenüber der Punktbebauung der Gonsbachterrassen leicht niedrigere Geschossigkeit erreicht.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine u-förmige Erschließungsstraße, die an der östlichen Plangebietsgrenze jeweils in die Karlsbader Straße mündet. Die südliche Einmündung liegt in der Verlängerung der Hauptzufahrtsstraße zum Baugebiet „Gonsbachterrassen“. Die privaten Stellplätze der Reihenhausbebauung sind in offenen Stellplatzsammelanlagen untergebracht, die über kleine Stichstraßen von der Haupteerschließungsstraße aus erreicht werden. Die Parkplätze für die Geschosswohnungsbauten sind in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die öffentlichen Stellplätze für Besucher sind innerhalb der Quartiersstraße vorgesehen. Die Durchwegung des Quartiers für Fußgänger und Fahrradfahrer und die Anbindung an das Baugebiet „Gonsbachterrassen“ und das westlich gelegene Gebiet „An der Sandflora“ erfolgt über zwei Hauptwegverbindungen, die an die u-förmige Haupteerschließung anknüpfen.



Die in nebenstehender Abbildung dargestellten Baufelder sind entsprechend der Unterteilungen der „Art der baulichen Nutzung“ im Bebauungsplan gekennzeichnet bzw. nummeriert. In Baufeld 1 bis 4 sind Reihenhäuser, in Baufeld 5a und 5b sind Geschosswohnungsbauten angeordnet. Die Unterteilung der Baufelder findet sich ebenfalls in dem Farbkonzept wieder.



Unterteilung Baufelder o.M.

II. Freiflächengestaltung

1. Gestaltungsprinzipien Freiflächen

Die U-förmige, interne Erschließung des Wohngebietes wird durch die Pflanzung einer Baumreihe mit einer einheitlichen Baumart betont. Es wird eine Baumart gewählt, die durch ihre Blattfärbung oder den Blühaspekt besondere Akzente setzt (Rotlaubiger Ahorn, *Acer platanoides* 'Faassens Black'). Damit erhält das neue Wohngebiet ein Charakter prägendes Element mit hohem Wiedererkennungswert.

Die stark verdichtete Reihenhausbauung wird durch die gezielte Anordnung der offenen Quartiershöfe mit Stellplatzsammelanlagen optisch und räumlich aufgelockert. Hierbei ist auch für die Sammelstellplatzanlagen eine einheitliche Baumartenwahl mit pflegeextensiver Wiesenansaat der Baumscheiben vorgesehen. Im Baufeld bzw. pro Reihenhauszelle einheitliche geschnittene Hecken schirmen die Gartenflächen zu den Erschließungswegen und Stellplatzanlagen ab und erzeugen einen geschützten Raum. Nebenanlagen wie z.B. Müllstellplätze sowie Geräte- und Gartenhütten werden gezielt angeordnet und einheitlich gestaltet. Damit wird der Siedlungscharakter gestärkt sowie die restlichen Grundstücksflächen gezielt von Nebenanlagen freigehalten.

Der Spielplatz im Südwesten des Quartiers liegt in Verlängerung der Sammelstellplatzanlagen und stellt den Abschluss der „Nord-Süd-Grünspange“ dar. Vorhandener Baumbestand an der Straße „An der Sandflora“ wird erhalten. Spiel- und Sitzelemente, die mit einem lockeren Baumdach überstellt werden, schaffen ein wohnort- und naturnahes Spiel- und Aufenthaltsangebot für verschiedene Nutzergruppen. Die Technikanlage für die zentrale Nahwärmeversorgung des Gebiets wird in diese Fläche integriert. Soweit möglich werden einzelne erhaltungswürdige vorhandene Bäume in die Grünflächen integriert und erhalten.

Die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung des von den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt soweit wie möglich über flache Wiesenmulden entlang der Straßen, Stellplatzanlagen und Wege.



Freiflächengestaltungsplan o.M.
(in Maßstab 1:200 unter Anlage 2)



Geländeschnitte o.M.
(in Maßstab 1:200 unter Anlage 3)

2. Quartiersstraße

Die Haupteerschließungsstraße und deren Zufahrt wird als Spielstraße bzw. Anliegerstraße konzipiert und somit der Fuß- und Fahrverkehr kombiniert. Im Straßenquerschnitt sind die öffentlichen Stellplätze des Quartiers untergebracht, private Stellplätze grenzen im nördlichen Quartiersbereich direkt an die Straße an. Zur Betonung des Charakters der Quartiersstraße werden entlang einer Straßenseite rotlaubige Bäume angeordnet.

Fahrbahn

Belag: Asphalt, Farbe: anthrazit

Entwässerungslinien werden einseitig als Pflasterrinne hergestellt.

Gehweg

Belag: Betonrechteckpflaster, Farbe: grau

Stellplätze

Öffentliche und angrenzende, private Stellplätze werden in gleichen Material und Farbigkeit hergestellt und setzen sich vom Fahrbahnbelag ab.

Belag: Splittfugenbetonrechteckpflaster, Farbe: grau

Die privaten angrenzenden Stellplätze/Senkrechtarker werden mit Anfahrtschwelle als Tiefbord abgesetzt und im Kopfbereich mit einer Wiesenansaat begrünt.

Baumart Quartiersstraße

Rotblättriger Ahorn (*Acer platanoides* ‚Faassens Black‘)

Baumart Senkrechtparker:

Feldhorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘)

Baumscheiben

Baumscheiben werden mit einer Wiesenansaat begrünt und mit Tiefbord eingefasst, Farbe: betongrau

Überfahrbare Bereiche der Baumscheiben (Feuerweherschleppkurve) werden mit Splittfugenpflaster ausgepflastert, Farbe: grau

Leuchte folgendes Fabrikat oder gleichwertig: Siteco DL500



3,50	1,00	2,00	6,00	4,30	70
Vorgarten	Gehweg	Stellplatz	Quartiersstraße	Rinne	Stellplatz
Pflaster	Pflaster	Splittfugenpflaster	Asphalt	Pflaster	Splittfugenpflaster
				Gartenhäuschen	Terrasse Sichtschutz



3. Quartiershöfe, Gemeinschaftsstellplatzanlagen und deren Zufahrten

Die Quartiershöfe sowie die offenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden durch gepflasterte Zufahrten erschlossen. Die Höfe lockern die Reihenhausbebauung auf und geben kleineren Nachbarschaftsfesten Raum.

Fahrbahn

Belag: Betonrechteckpflaster, Farbe: grau

Gehweg

Belag: Betonrechteckpflaster, Farbe: grau

Stellplätze

Belag: Splittfugenbetonrechteckpflaster, Farbe: grau
Senkrechtparker werden mit Anfahrtschwelle abgesetzt und im Kopfbereich mit einer Wiesenansaat begrünt.

Versickerungsmulden

Muldentiefe: ca. 30 cm (Maximale Einstautiefe 30 cm)
Die Versickerungsmulden werden mit einer Wiesenansaat begrünt. Die Übergänge von den Gärten zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden mit Trittsteinen oder alternativ in Splittfugenpflaster hergestellt.

Bäume:

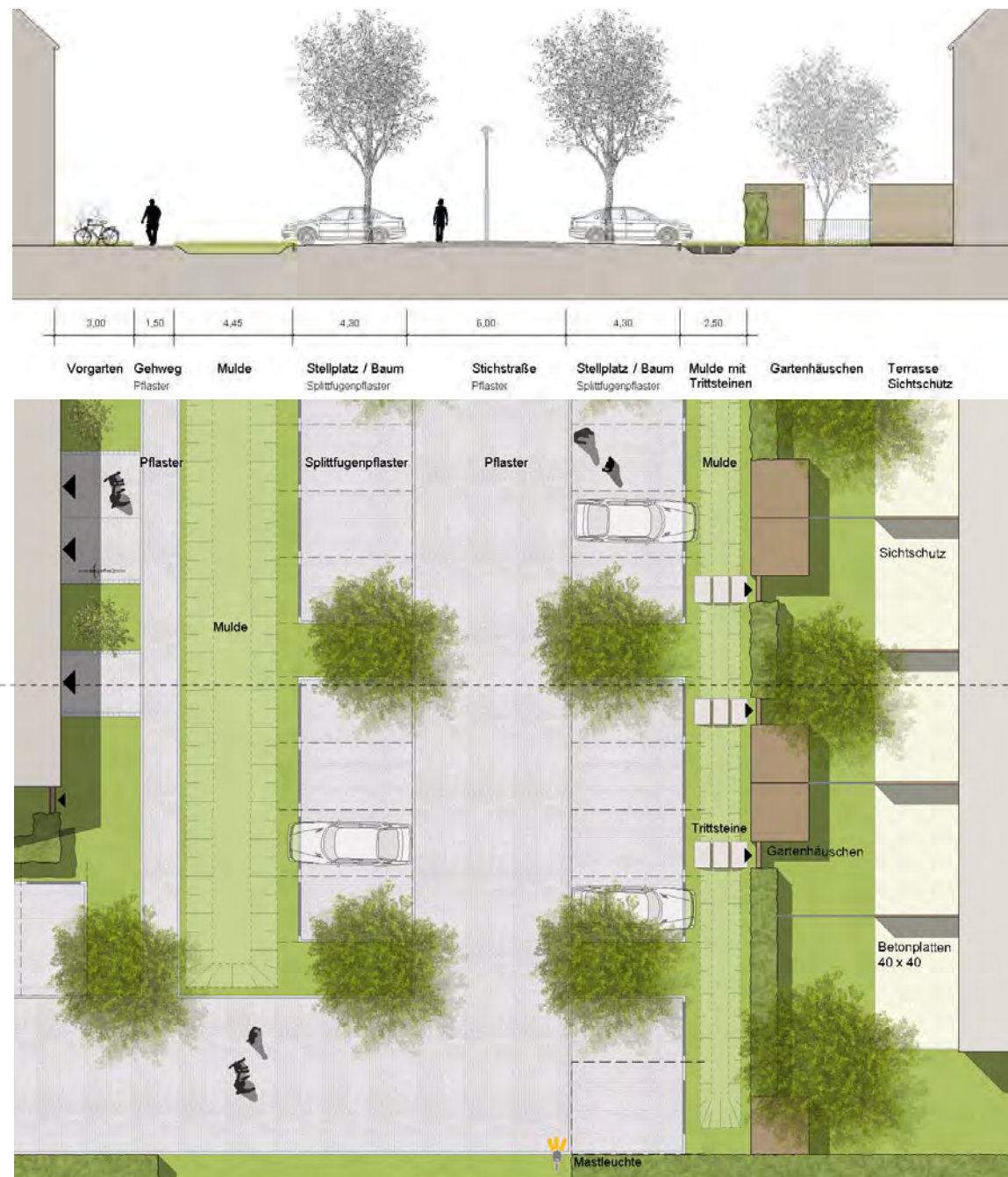
Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Baumscheiben

Baumscheiben werden mit einer Wiesenansaat begrünt und mit Tiefbord eingefasst, Farbe: betongrau

Leuchte

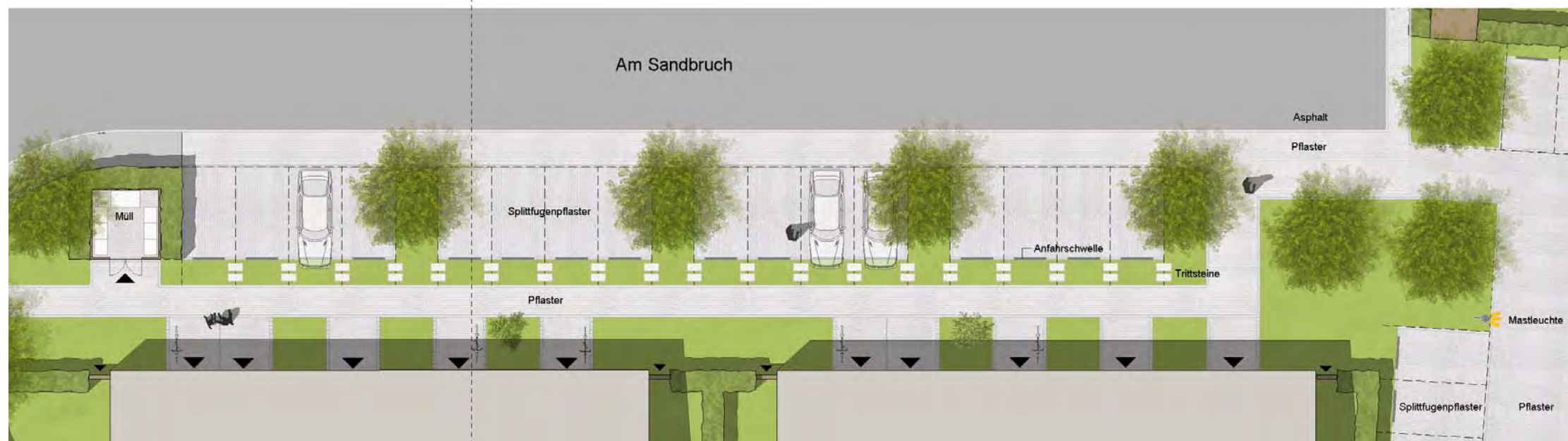
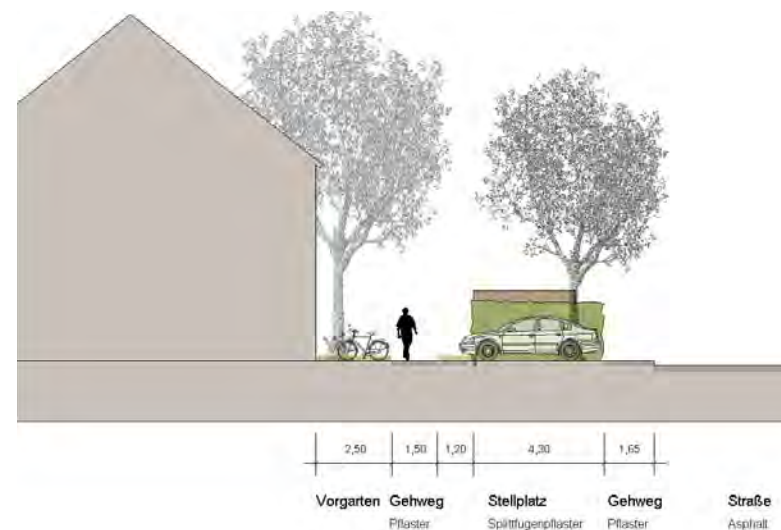
zur Ausleuchtung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen und deren Zufahrten. Folgendes Fabrikat oder gleichwertig: Siteco DL500



4. Am Sandbruch

Der die Straße „Am Sandbruch“ auf südlicher Straßenseite begleitende Fußweg wird im Bereich der Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit dem in der Siedlung verwendeten Pflaster und mit abgesenktem Bordstein ausgeführt.

Fahrbahn	Belag: Asphalt, Farbe: anthrazit
Gehweg	Belag: Betonrechteckpflaster, Farbe: grau
Stellplätze	Belag: Splittfugenbetonrechteckpflaster, Farbe: grau Senkrechtparker werden mit Anfahrtschwelle abgesetzt und im Kopfbereich mit einer Wiesenansaat begrünt.
Baumscheiben	Baumscheiben werden mit einer Wiesenansaat begrünt und mit Tiefbord eingefasst, Farbe: betongrau
Bäume	Feldahorn (<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')



5. Anbindung an die Karlsbader Straße

Der bestehende öffentliche Straßenraum der „Karlsbader Straße“ hat eine repräsentative Wirkung durch sein großzügiges Straßenprofil. Der Bestand des vorhandenen Gehweges und des Grünstreifens wird in das Profil integriert. Es sind Stellplätze einseitig im Straßenraum, parallel zum östlichen Gehweg, vorhanden.

Ergänzungen und Änderungen

Im Bereich der südlichen Zufahrt wird ein Alleebaum gefällt. Als Ersatz werden im Verlauf der Allee neue großkronige Bäume gepflanzt.

Die Einfahrten zum Baugebiet westlich der Karlsbader Straße werden im Regelausbau hergestellt.

In den Zugangsbereichen der Müllstandplätze der Geschosswohnungsbauten (Baufeld 5 und 6) wird der Bordstein abgesenkt.



6. Spielplatz

Der private Spielplatz im Südwesten des Quartiers liegt in Verlängerung der Sammelstellplatzanlagen und stellt den Abschluss der „Nord-Süd-Grünspanne“ dar. Er liegt außerdem an der südlichen Hauptwegeverbindung zwischen dem Gebiet „An der Sandflora“, den „Gonsbachtterrassen“ sowie nördlich der Kindertagesstätte und steht somit in einem guten städtebaulichen Kontext. Der Spielplatz wird als naturnaher Spielplatz gestaltet. Der vorhandene Baumbestand an der Straße „An der Sandflora“ wird erhalten. Spiel- und Sitzelemente, die mit einem lockeren Baumdach überstellt werden, schaffen ein wohnort- und naturnahes Spiel- und Aufenthaltsangebot für verschiedene Nutzergruppen. Die Technikanlage für die zentrale Nahwärmeversorgung des Gebiets wird in diese Fläche integriert und eine ihrer Wandflächen als Kletterwand gestaltet. Die Technikanlage erhält zusätzlich einen farbigen Anstrich, der auf das Farbkonzept der Bebauung abgestimmt ist. Siehe Farbkonzept ab Seite 24. Maßnahmen zum Schallschutz der Freibereiche im angrenzenden Baufelde 4 sind auf Seite 21 beschrieben.

Bepflanzung

Weiden und Wiesenflächen sowie weitere robuste Gehölze und Gräser

Befestigte Flächen

Wassergebundene Decke oder Betonrechteckpflaster, Farbe: grau

Findlinge oder Steinblöcke zur Befestigung steiler Böschungsabschnitte



Zaun

In Hecke integrierter Stabgitterzaun, verzinkt, Höhe: 1,20 m

Tor

Asymmetrisch zweiflügelig, Höhe: 1,20 m, Material und Ausführung wie Gartentore

Ausstattung

Sandspiel: Sandspiel im Bereich der Kletterwand, Randbefestigung mit Baumstämmen

Kletterwand: Die Wand der Technikzentrale wird durch Befestigungen von Klettergriffen und Seilen als Kletterwand gestaltet.

Zwei Schaukeln:



Fallschutzmaterial: Holzhackschnitzel

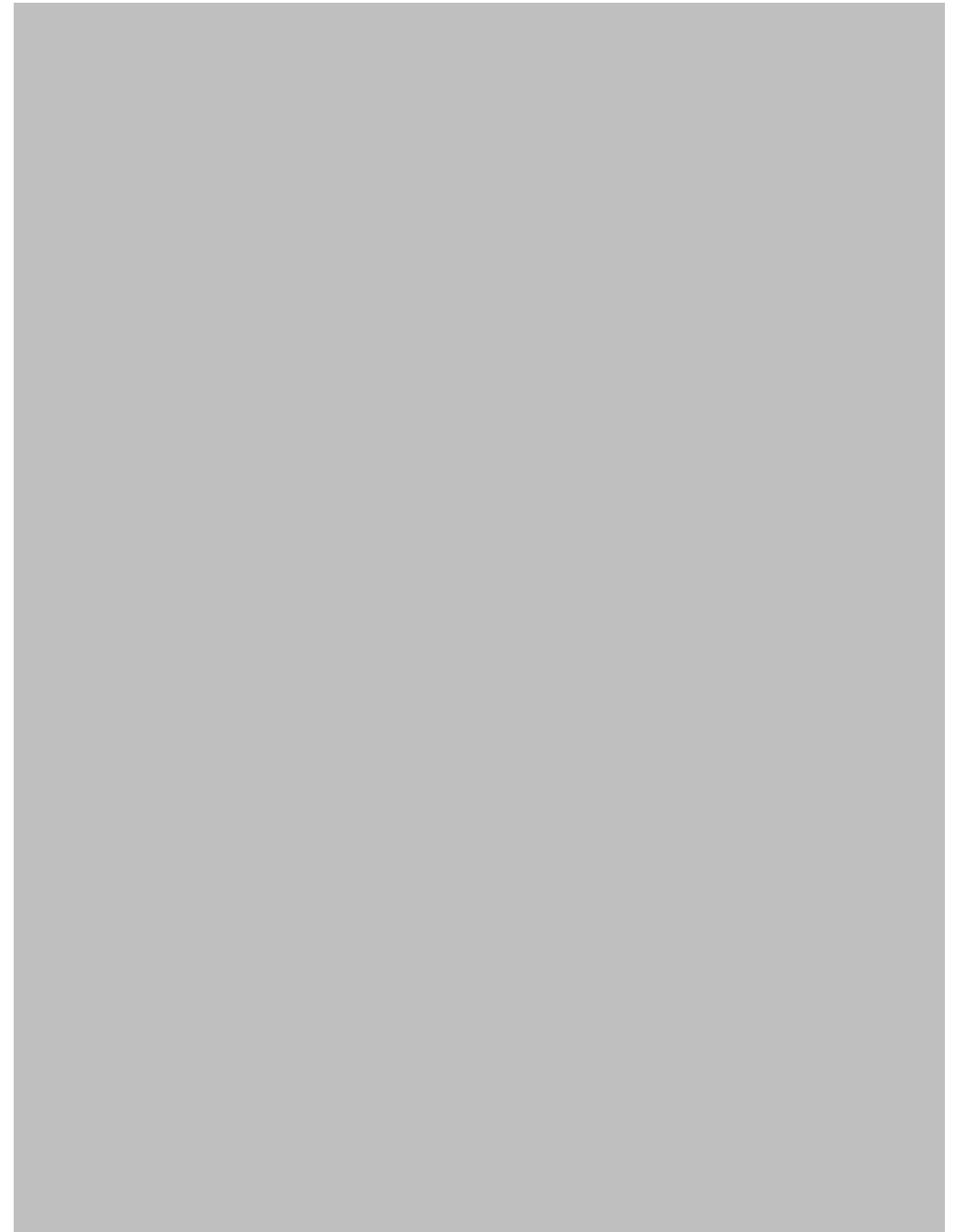
Anbaurutsche:



Kletterbaum: liegende, fest gelagerte Bäume oder Baumstämme

Bank: folgendes Fabrikat oder gleichwertig:
„Standardmodell“ der Stadt Mainz

Papierkorb:



7. Wohnwege, Vorgärten und Gärten

Die Wohnwege signalisieren im Zusammenspiel mit den Vorgärten den privaten, jedoch offenen Charakter des unmittelbaren Wohnumfeldes.

Die Wohnwege

Belag: Betonrechteckpflaster, Farbe: grau

Einfassung: Tiefbord, Farbe: grau

Breite: 1,50 m

Zugang zu den Häusern

Belag: Betonrechteckpflaster, Farbe: grau

Einfassung: Tiefbord

Breite: max. 2,50 m

Neben den Befestigungen der Zugangswege, wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, sind keine weiteren befestigten Flächen in den Vorgärten zulässig.

Leuchte

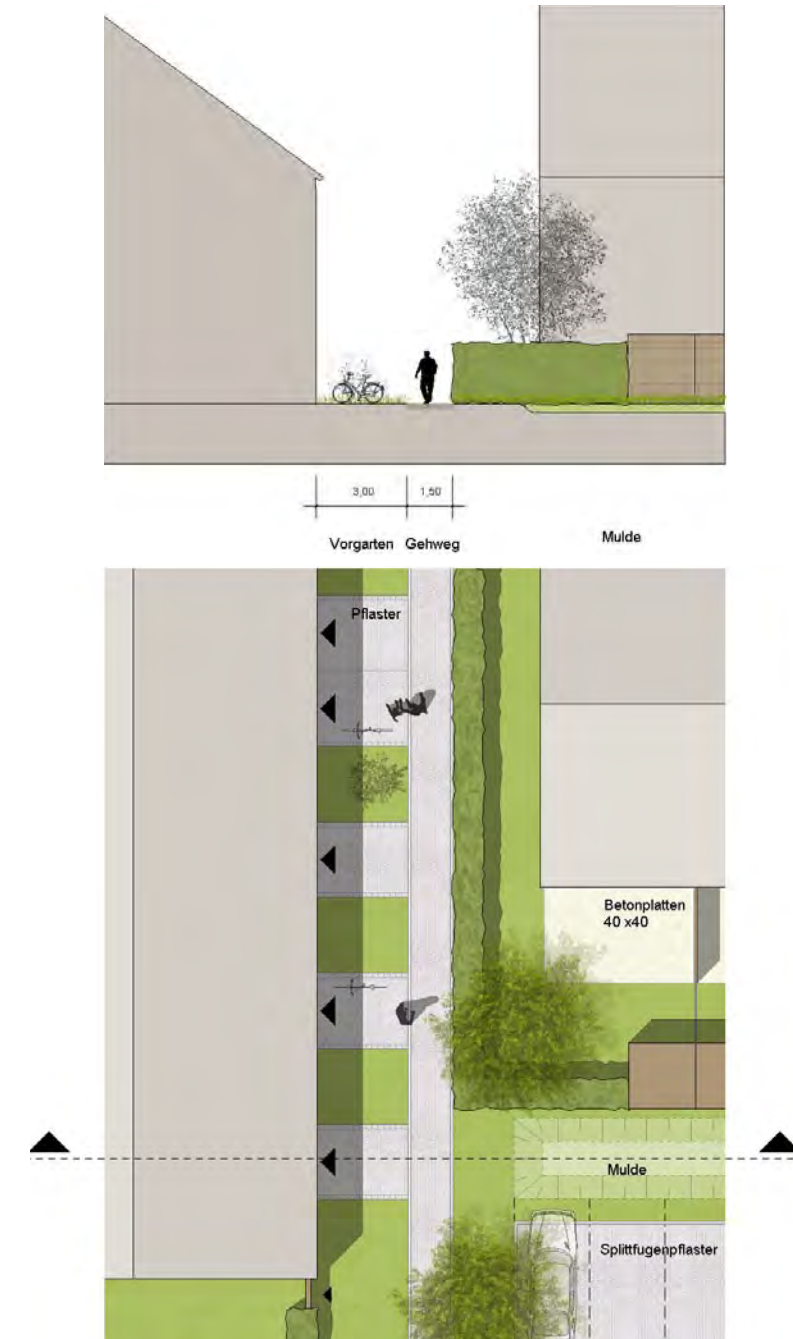
Die Ausleuchtung wird, soweit möglich, durch Leuchten an den Fassaden sichergestellt. Einzelne Mastleuchten ergänzen ggf. an besonderen Stellen die Ausleuchtung. Folgendes Fabrikat oder gleichwertig: Siteco DL500

Einfriedung der Vorgärten

In den Vorgärten sind keine Einfriedungen, Sichteschutzelemente oder ähnlichen bauliche Maßnahmen zulässig. Lediglich einzelne hochwachsende Sträucher, Stauden und Gräser gliedern die ansonsten als Rasenflächen angelegten Grünflächen.

Einfriedung der Gärten

Die Gärten müssen mit Laubgehölzhecken mit einer Höhe bis 2,00 m zu den halböffentlichen Bereichen abgegrenzt werden. In die Laubgehölzhecke kann ein verzinkter Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,20 m oder alternativ ein Durchlaufschutz aus Rundholzstäben mit min. drei horizontal gespannten Stahldrahtlitzen integriert werden. Abweichende Einfriedungen der Gärten sind nicht zulässig.



Hecken

Die Pflanzung der Hecken muss je Häuserzeile in einheitlicher Art, Sorte und Größe durch den Investor erstellt werden.

Pflanzqualität

Die Pflanzqualität der Hecken entspricht mindestens 3 bis 4 St./lfm. und der Höhe von 1,25 bis 1,50 m. Bei einer Pflanzung von Rotbuchenhecken im Frühjahr sind nur Pflanzen mit Ballen zu verwenden.

Sträucher für Hecken

Liguster	(Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Feldahorn	(Acer campestre)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Gartenhäuser

Die Gartenhäuser werden wie im städtebaulichen Rahmenplan dargestellt angeordnet. Jeweils zwei Gartenhäuser werden in der Regel kombiniert. Abweichende Gartenhäuser sind nicht zulässig.

Material: horizontale, blickdichte Holzlattung

Lasurfarbe: Lichtgrau (RAL 70/35)

Höhe: ca. 2,30 m; Breite und Tiefe: 2,20 m x 2,20 m

Dach: Flachdach; Neigung max. 10 Grad; ohne Dachüberstand

Die Dachentwässerung wird gartenseitig ausgeführt.

Gartentore

Die Gartentore der Reihenmittelhäuser werden leicht nach innen versetzt, direkt an den Gartenhäusern angeschlagen und in der gleichen Materialität und Gestaltung ausgeführt. Reihenendhäuser erhalten ein gleiches Gartentor an der Vorderseite des Gartens. Auf Wunsch sind weitere Gartentore an der Gartenrückseite möglich. Abweichende Gartentore sind nicht zulässig.

Material: horizontale, blickdichte Holzlattung

Höhe: ca. 1,80 m; Breite: ca. 1,00 m



Zäune zwischen den Privatgärten

Trennende Zäune zwischen den Gärten sollen mit den gleichen Zaunelementen hergestellt werden.

Terrassentrennelemente

Die Terrassentrennelemente werden in gleicher Materialität und Gestaltung wie die Gartenhäuser bzw. -türe ausgeführt.

Material: horizontale, blickdichte Holzlattung

Lasurfarbe: lichtgrau (RAL 70/35)

Höhe: ca. 1,80 m; Tiefe: ca. 2,00 m

Terrassen

Belag: Betonplatten, 0,50 x 0,50 m, Farbe: Betongrau

Übergänge Mulden

Die Übergänge der Mulden von den Gärten zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden mit Trittsteinen oder alternativ in Splittfugenpflaster hergestellt.



8. Die Wegeverbindungen zur Straße „An der Sandflora“

Im Verlauf der Straße „An der Sandflora“ werden die an den öffentlichen Gehweg anschließenden Wohnwege mit Laubbäumen und einer Aufweitung des Weges betont sowie der Müllstandplatz integriert. Der Wohnweg führt entlang der Vorgärten und Gärten im weiteren Verlauf über die Gemeinschaftsstellplatzanlagen zur Quartiersstraße, wo seine Einmündung durch rotlaubige Bäume akzentuiert wird.



An der Sandflora	7,0	4,30	6,00	4,30	3,20	2,50	5,50	
	Gartenhäuschen mit Tür	Technik	Stellplatz / Baum	Zufahrt Parkplatz	Stellplatz / Baum	Mulde	Stellplatz	Quartiersstraße
			Pflaster	Pflaster	Spitffugenpflaster		Spitffugenpflaster	Asphalt
								Gartenhäusch



9. Geschosswohnungsbau (Baufeld 5a und 5b)

Vorgartenzone

Die Vorgartenbereiche werden durch eine Heckenpflanzung mit einer Höhe von max. 1,20 m mit integriertem Durchlaufschutz vom Gehweg abgesetzt. Einzelne hochwachsende Sträucher, Stauden und Gräser gliedern die ansonsten als Rasenflächen angelegten Grünflächen.



Sträucher für Hecken

Liguster
(*Ligustrum vulgare* ‚Atrovirens‘)
Hainbuche
(*Carpinus betulus*)
Feldahorn
(*Acer campestre*)
Weißdorn
(*Crataegus monogyna*)
Alpen-Johannisbeere
(*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘)

Zugänge

Belag: Betonrechteckpflaster, Farbe: Grau
Einfassung durch Pflasterzeile Betonrechteckpflaster, Farbe: grau

Leuchte

Die Ausleuchtung wird durch Leuchten an den Fassaden sichergestellt.

Fahrradstellplätze

Siehe Seite 19



10. Ausstattung

Müllstandplätze

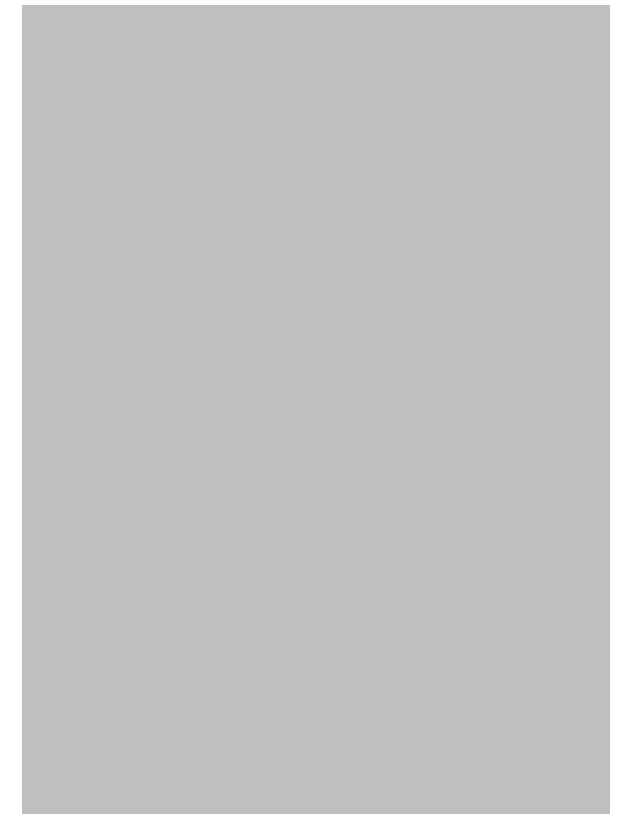
Die verschließbaren Müllstandplätze werden mit einer Einfassung aus waagerechten Holzlatten in gleicher Ausführung wie die Gartenhäuser, -türen und Sichtschutzelemente umgeben und mit einer dem jeweiligen Quartier entsprechenden geschnittenen Laubholzhecke eingefasst.



Pflasterbeläge


Die Wege und Zugangsbereiche der Häuser werden mit Betonrechteckpflaster in grau hergestellt.

Stellplätze werden mit gleichem Pflastertyp und Format, jedoch als Splittfugenpflaster hergestellt.



Beleuchtung


Die Wohnwege erhalten nur an besonderen Stellen eine Ausleuchtung mit Mastleuchten. Die Ausleuchtung soll hier über Leuchten an den Gebäudefassaden gewährleistet werden. Die Straßenbeleuchtung der Quartierstraße, der Gemeinschaftsstellplatzanlagen und deren Zufahrten wird analog zum benachbarten Baugebiet Gonsbachterrassen hergestellt.

**Poller**

Poller sollen in einer einfachen, runden Variante, verzinkt eingebaut werden.

Fahrradstellplätze

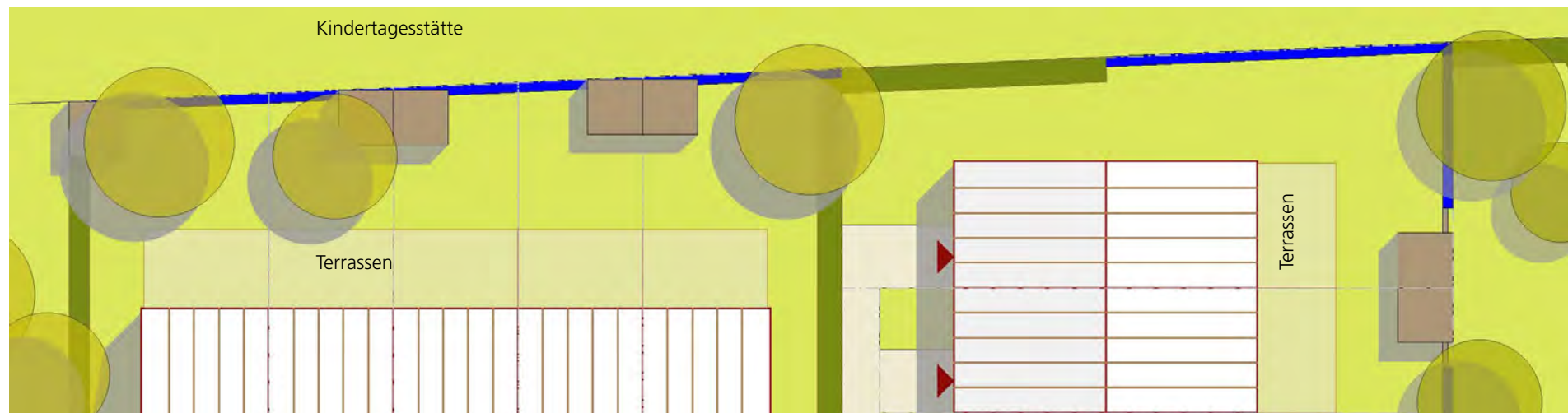
Die notwendigen Fahrradstellplätze der Geschosswohnungsbauten (Baufeld 5 und 6) müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Diese können in der Vorgartenzone nachgewiesen werden. Die Aufstellflächen müssen in wassergebundener Decke oder in vergleichbaren versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden sowie einfache Fahrradlehnenbügel, wie in der nebenstehenden Abbildung dargestellt, eingebaut werden. Fahrradeinhausungen sind nicht zulässig.



Nebenanlagen mit Schallschutzfunktion in Baufeld 4

Zum schalltechnischen Schutz der Freibereiche des Baufeldes 4 wird eine Kombination aus Gartenhäusern und Wandelementen angeordnet. Die Wandelemente werden als waagrechte Holzbohlenkonstruktion zwischen den Gartenhäusern gestalterisch integriert. Die Konstruktion muss fugendicht hergestellt werden und ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB erbringen.

Die Wandelemente zur südlich des Baufeldes 4 liegenden Kindertagesstätte werden mit einer Höhe von 2,30 m ausgeführt.



Die Wandelemente zum westlich des Baufeldes 4 liegenden, gebietsinternen, privaten Spielplatz werden mit einer Höhe von 1,80 m ausgeführt.

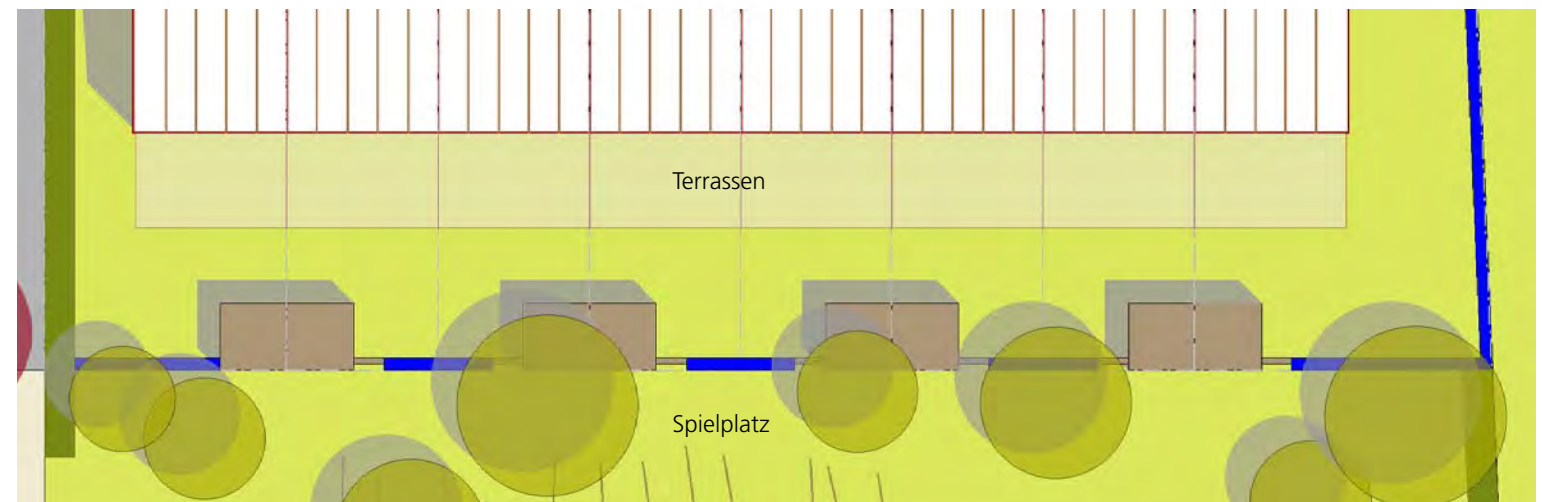


Hecke

Gartenhäuschen

Nebenanlage mit Schallschutzfunktion
Höhe 1,80m
Kletterpflanzen

Nebenanlage mit Schallschutzfunktion
Höhe 2,30m

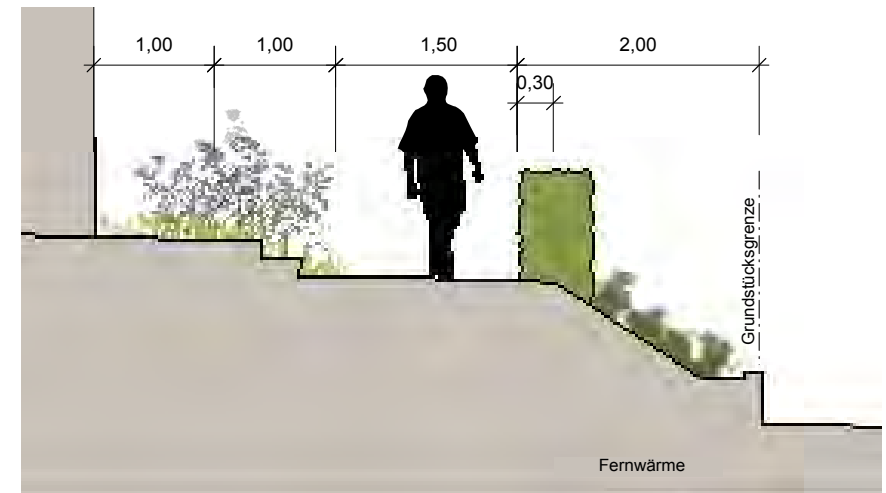


Geländeabfangungen

Höhenunterschiede sollen, sofern sie nicht durch Böschungen ausreichend gesichert werden können, durch Kalksteinblöcke, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, gesichert werden.



Der Höhenunterschied an der nördlichen Grenze des Baugebietes im Bereich der Fernwärmeleitung wird, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, gesichert.



Vorgärten

Gehweg

Böschung

Baumart Quartierstraße

Die Baumart zur Betonung der Quartiersstraße ist der rotblättriger Ahorn (*Acer platanoides* ‚Faassens Black‘).



III. Farbkonzept

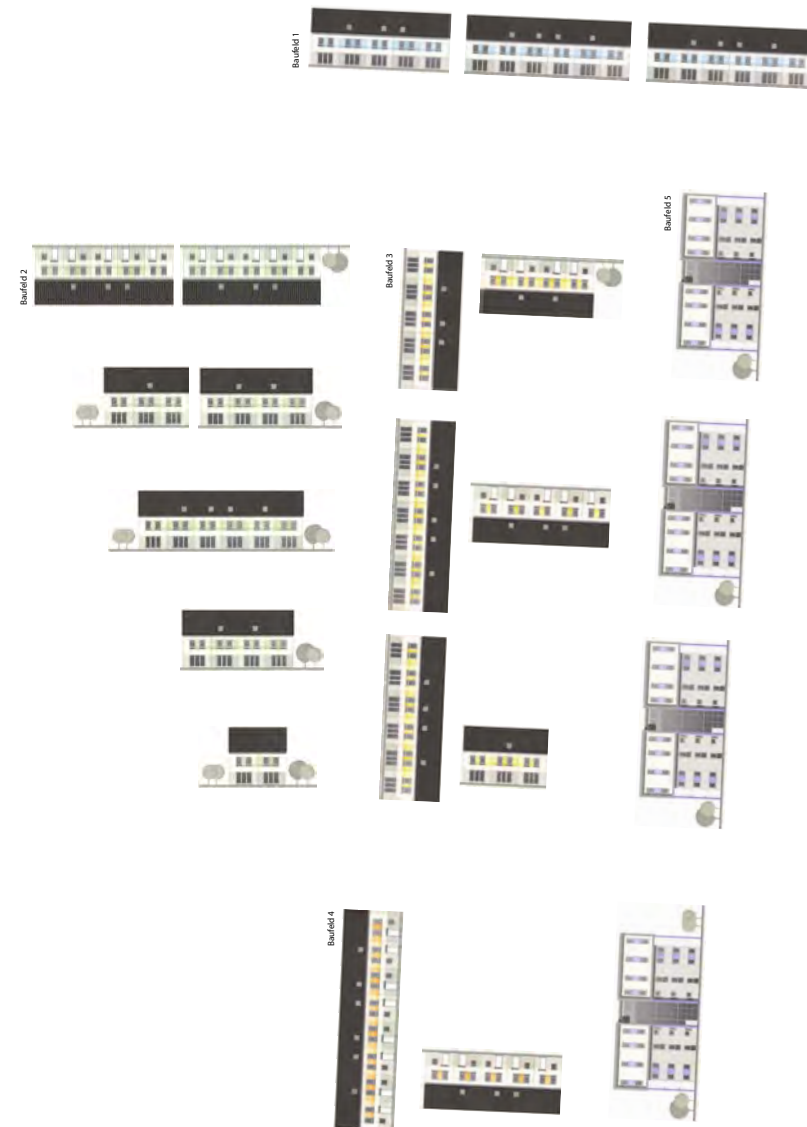
1. Gestaltungsprinzipien Farbkonzept

Alle Reihenhäuser (Baufeld 1 bis 4) erhalten im gesamten Quartier übergreifend die gleiche Formsprache und werden im 1. Obergeschoss in einem gebrochenen Weiß angelegt, um einen einheitlichen Gesamtauftritt zu erzielen.

Innerhalb der Unterquartiere werden die Häuser im Erdgeschoss durch aus den jeweiligen Farbfamilien kommenden Grautönen, im Hell- Dunkelwechsel gegliedert. Dieser Wechsel wird innerhalb der Farbflächen im 1. Obergeschoss aufgenommen und bewirkt eine dezente Individualisierung der Einfamilienhäuser innerhalb einer Häuserzeile, ohne den harmonischen Gesamteindruck zu stören.

Zur Bildung der Unterquartiere und Nachbarschaften sowie als Orientierungshilfe im Quartier dienen die unterschiedlichen Farbgebungen zwischen den Fenstern. Die zur Quartierstraße hin orientierte Zugangs- oder Gartenfassadenseiten werden jeweils durch farbige Fensterbänder aufwendiger und attraktiver gestaltet. Um die Individualisierung der Einfamilienhäuser zu verstärken, wird zusätzlich innerhalb der einzelnen Felder Bezug auf den Hell-Dunkelwechsel der Grautöne im Erdgeschoss genommen.

Die Technikanlage am Spielplatz und die Trafostationen in den Baufeldern der Reihenhausbauungen werden in das Farbkonzept eingebunden. Die Trafostationen werden in dem dunkleren der beiden für das jeweilige Bau-feld festgelegten Grautöne angelegt. Die Technikzentrale erhält den helleren der beiden Grautöne aus Bau-feld 4.



Farbkonzept o.M.
(siehe auch Anlage 4)

Baufeld 1 Fensterband bzw. Kassetterung in Blauabstufungen

Baufeld 2 Fensterband bzw. Kassetterung in Grünabstufungen

Baufeld 3 Fensterband bzw. Kassetterung in Gelbabstufungen

Baufeld 4 Fensterband bzw. Kassetterung in Orangeabstufungen

IV. Baukörpergestaltung

1. Gestaltungsprinzipien Baukörper

Die nun folgenden Regelungen zur Gestaltung der Baukörper und der Anordnung von weiteren siedlungsprägenden Elementen geben dem Quartier eine einheitliche, zurückhaltende Sprache. Dadurch wird dem dichten Quartier eine angemessene Ordnung verliehen und die Gestaltungsprinzipien des Farbkonzepts sowie dessen Differenzierung und Zonierung des Quartiers in Unterquartiere unterstützt und verstärkt. Die Regelungen unter Punkt IV.2 behandeln die Reihenhausbebauungen in Baufelder 1 bis 4, die Regelungen unter Punkt IV.3 behandeln die Geschosswohnungsbauten in Baufelder 5a und 5b.

2. Reihenhausbebauung

Baukörper/Gebäudetyp Reihenhäuser

Die Baukörper beruhen auf der Grundlage des zweigeschossigen Basismoduls der Dirk van Hoek GmbH/Traumhaus. Aus dem Modul entstehen Reihenhausezeilen oder Doppelhäuser mit Satteldach. Das Basismodul wird in zwei verschiedenen Haustypen, dem so genannten „Klassischen“ Haustyp inkl. zwei Variationen in der genauen Raumaufteilung und dem so genannten Haustyp „Tageslichtbad/WC“ angeboten. Grundrissbedingt haben sie unterschiedliche Zugangsfassaden.

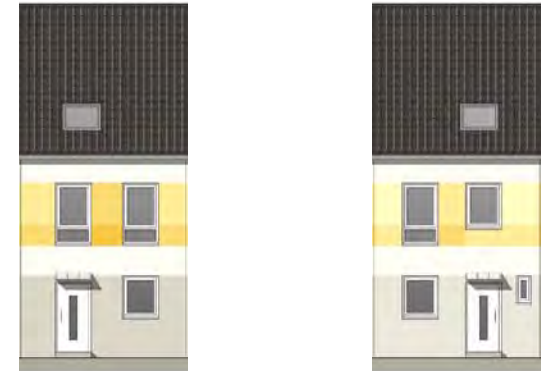
Fassaden

Es sind nur die standardmäßigen Fassaden für Zugangs-, Garten und Giebelfassade mit entsprechenden Fassadenaufteilungen und Fensterformaten, wie in nebenstehenden Abbildungen dargestellt, zulässig. Zusätzliche Fassadenaufbauten auf Grund von Schallschutzmaßnahmen sind ausnahmsweise zulässig.

Balkone, Erker und sonstige Anbauten

Es sind keine Balkone, Erker und sonstige Anbauten zulässig.

Zugangsfassaden



Gartenfassade



Giebelfassade



Giebelfassade
inkl. optionale Fenster



Sonstige private Nebenanlagen

Es sind außer den unter Punkt II.7 und II.10 behandelten Nebenanlagen keine weiteren, sonstigen privaten Nebenanlagen zulässig.

Dacheindeckung

In allen vier Baufeldern ist nur eine Dacheindeckung in gleichem Material und Farbton, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, zulässig.



First- und Trauflinie

In allen vier Baufeldern muss eine Reihenhauszeile eine durchgängige First- und Trauflinie aufweisen. Ausnahmsweise kann in Baufeld 4 die Reihenhauszeile mit acht Wohneinheiten zwei First- und Trauflinien aufweisen.

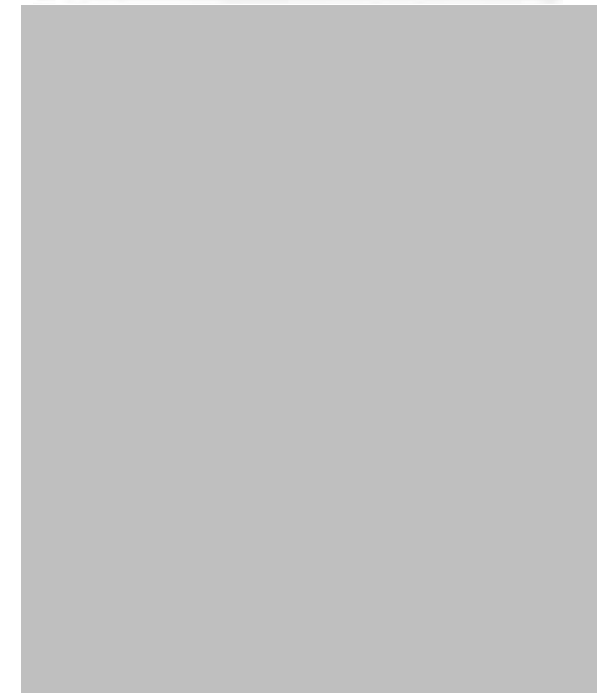
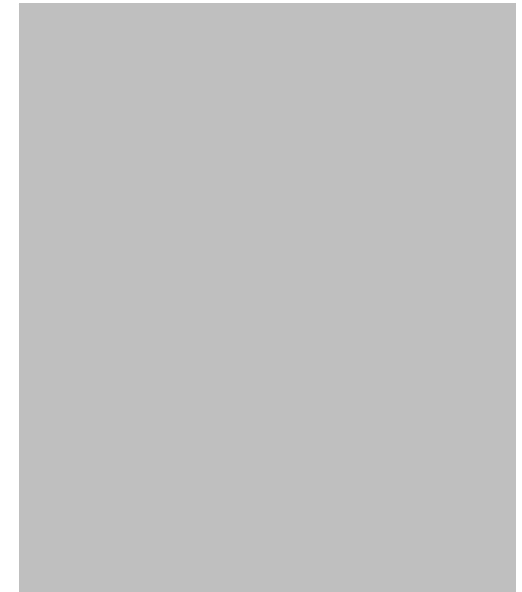
Gauben

Nach Bebauungsplan sind Dachgauben ausschließlich in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“ und dort nur entlang der nördlichen Baugrenze zulässig. Die Dachgauben sind ausschließlich als Satteldachgauben auszubilden.

Ausschließlich die Satteldachgaube, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, ist im Baufeld 1 zulässig.

Regenfallrohr

Regenfallrohr zur Dachentwässerung ist zwischen den einzelnen Reiheneinheiten anzubringen. Eine leicht versetzte oder mittige Anordnung des Regenfallrohrs auf der Fassade ist unzulässig.“

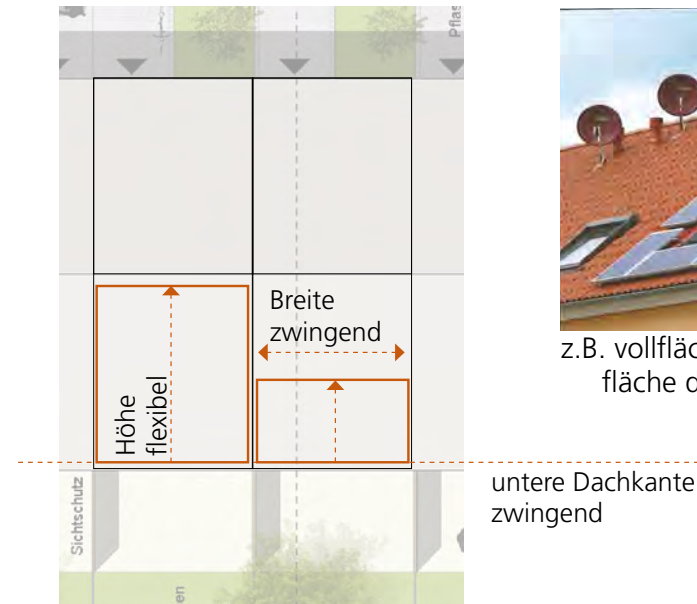


Satteldachgaube

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie

Nach Bebauungsplan sind Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur entlang der unteren Dachkante und in voller Dachbreite, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, zulässig. Die Tiefe der Fläche (Ausdehnung Richtung First) kann flexibel je nach gewünschter Größe der Aufbauten gewählt werden. Bei Einbau von Dachfenstern darf diese Fläche ausgelassen werden.



z.B. vollflächige Nutzung der Dachfläche durch Fotovoltaikanlagen

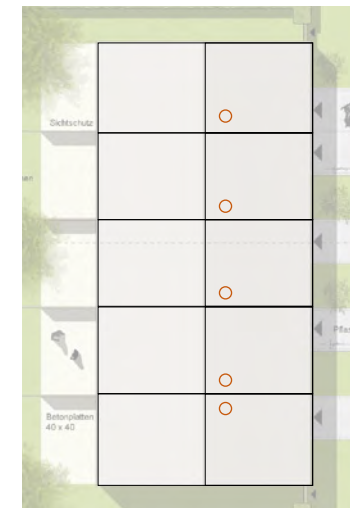
Satellitenschüssel

In allen vier Baufeldern ist nur eine einheitliche Position der Satellitenschüsseln, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, zulässig. Andere Positionen, wie z. B. in der Giebelfassade, sind unzulässig.

Für nordsüd ausgerichtete Reihenhäuser ist die Position der Satellitenschüsseln in der nordöstlichen Ecke der südlichen Dachfläche festgelegt. Die Position im östlichen Reihenendhaus wird dementsprechend gespiegelt.

Für ostwest ausgerichtete Reihenhäuser ist die Position der Satellitenschüsseln in der südöstlichen Ecke der östlichen Dachfläche festgelegt. Die Position im südlichen Reihenendhaus wird dementsprechend gespiegelt.

Die Satellitenschüssel muss in grauem Farbton ausgeführt werden.



ostwest ausgerichtete Reihenhäuser

nordsüd ausgerichtete Reihenhäuser

Türen

In allen vier Baufeldern sind nur Türen, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, oder in ähnlicher Gestaltung und Farbton zulässig.

Markisen

Die Farbigkeit der Markisen ist zur Stärkung des Farbkonzepts und zur Bildung der Unterquartiere wie folgt geregelt und auf das Farbkonzept der Fassaden angepasst. Weitere als die folgenden Farbtöne sind nicht zulässig.

In Baufelder 1 - 4 ist für die Markisen jeweils der im Farbkonzept zur Bildung der Unterquartiere (Fensterbänder bzw. -kassettierung) festgelegte Farbton zulässig. Die Markise ist in diesem Farbton entweder einfarbig/Unifarben, in dessen Farbabstufungen und/oder in Kombination mit Grau- und Beigetönen auszuführen. Das heißt folgende Farbtöne, -abstufungen und/oder in Kombinationen sind zulässig:

- Baufeld 1: Blau, Blauabstufungen und/oder in Kombination mit Grau- und Beigetönen
- Baufeld 2: Grün, Grünabstufungen und/oder in Kombination mit Grau- und Beigetönen
- Baufeld 3: Gelb, Gelbabstufungen und/oder in Kombination mit Grau- und Beigetönen
- Baufeld 4: Orange, Orangeabstufungen und/oder in Kombination mit Grau- und Beigetönen

In allen vier Baufeldern sind Markisen, wie in nebenstehender Abbildung dargestellt, oder in ähnlicher Beige-Grau-Abstufung zulässig.



3. Geschosswohnungsbau (Baufeld 5a und 5b)

Die Gestaltungsprinzipien des Geschosswohnungsbaus werden bis zum abschließenden Satzungsbeschluss noch ergänzt.

V. Impressum

Herausgeber/Projektbeteiligte:

Stadtplanungsamt Mainz

Postfach 38 20
55028 Mainz
Zitadelle Bau A
tel 06131-12-0
www.mainz.de

Architekt:

Planquadrat Elfers Geskes Krämer Part.G. dwb BDA
Architekten und Stadtplaner

Platz der Deutschen Einheit 21
D-64293 Darmstadt
tel 06151-81969-0
www.planquadrat.com

Landschaftsarchitekt:

BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten

Untere Zahlbacher Str. 21
55131 Mainz
tel 06131-66925-0
www.bierbaumaichele.de

Farbplanungsbüro:

Vomfell & Partner - Farbplanung für Industrie
und öffentlichen Raum

Cheruskerweg 27
65187 Wiesbaden
tel 0611-238 84 80
vomfell@farbplanung.de