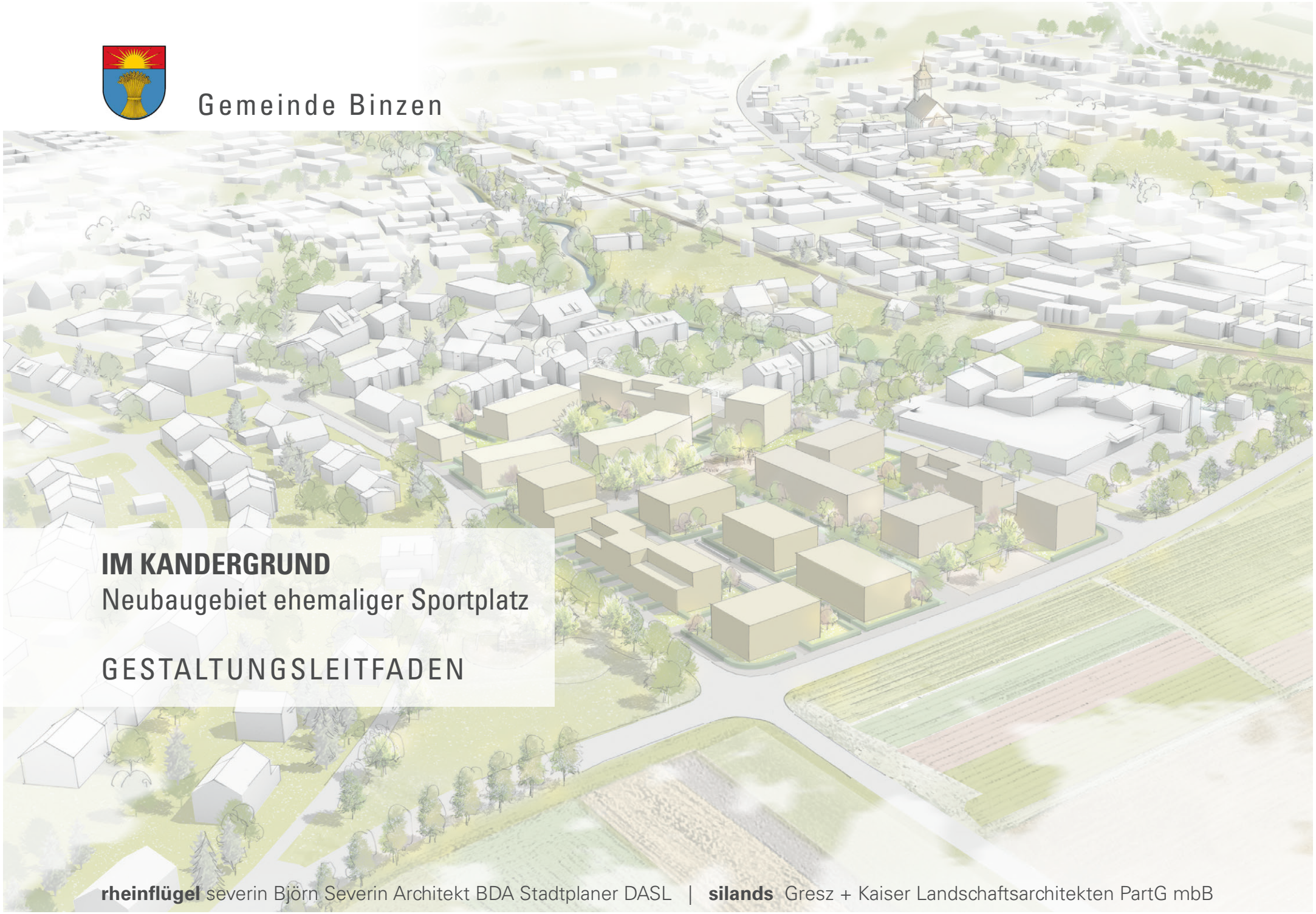
Gemeinde Binzen



IM KANDERGRUND

Neubaugebiet ehemaliger Sportplatz

GESTALTUNGSLEITFADEN

rheinflügel severin Björn Severin Architekt BDA Stadtplaner DASL | **silands** Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten PartG mbB

INHALT

01.	**Einleitung**	04
	Anlass, Zielsetzung	04
	Lageplan im Kontext	05
02.	**Städtebau**	06
	Eigentumsverhältnisse	06
	Wohnraum	07
	Typologien	08
03.	**Verkehr**	09
	Stellplatzbedarf	09
	Tiefgaragen	10
04.	**Freiraum**	
	Entwässerung	11
	Pflanzen & Gehölze - Bäume	14
	Pflanzen & Gehölze - Hecken	16
05.	**Vertiefung**	18
	Dachnutzung	18
	Erscheinungsbild	19
	Vertiefung Hof C	21
	Perspektiven, Schnitte	25
	Lageplan Fokus	28
	Impressum	29

01. EINLEITUNG

Schwarzplan o.M.

Anlass

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Binzen hat sich in der Vergangenheit um die Sportflächen des TuS Binzen erweitert. Entsprechend der Lagegunst im Dreiländereck und den damit einhergehenden Wanderungsgewinnen besteht ein anhaltender Siedlungsdruck, welchem die Gemeinde Binzen mit der Schaffung neuen Wohnraums begegnet.

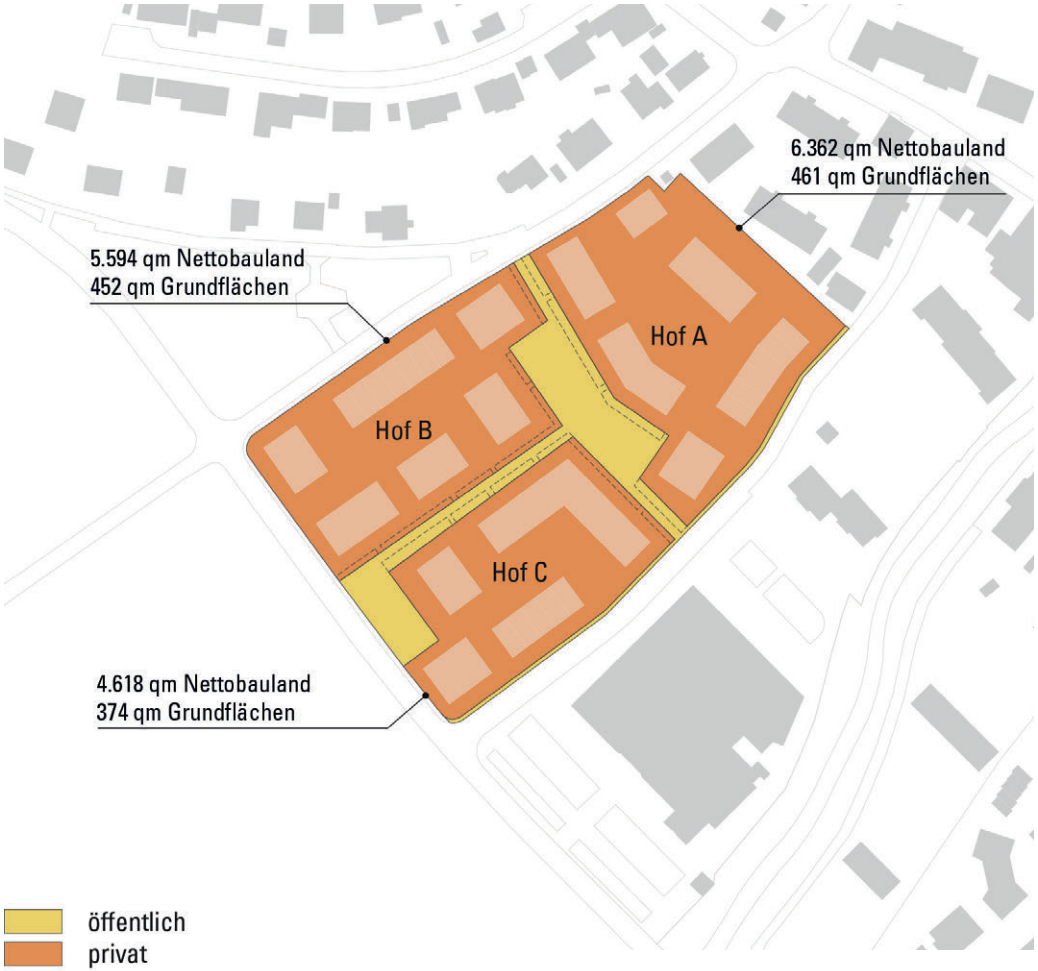
Zielsetzung

Mit der Bebauung der ehemaligen Sportplatzfläche wird Binzen auf seiner Westseite baulich vervollständigt, sodass ein kompakter Siedlungskörper entsteht. Hierdurch erfolgt eine selbstverständliche Einbettung des neuen Quartiers in die Ortsstruktur. Gleichwohl sorgt ein „Landschaftsfenster“ als kleiner Rücksprung im Siedlungsrand für eine Verzahnung mit dem weiten Landschaftsraum.

Die bauliche Struktur setzt sich aus einem Verbund von Wohnhöfen zusammen, wodurch die Bildung von Nachbarschaften gefördert wird. Die Höfe schmiegen sich in ihrer Geometrie dem umgebenden Straßenverlauf an und bilden an ihrem Schnittpunkt in der Mitte einen kleinen Nachbarschaftsplatz unter Bäumen aus. Die räumliche Formulierung dieser Quartiersmitte wird durch Annex-Baukörper akzentuiert. Die Annex-Baukörper sind maximal 4-geschossig und damit ein Geschoss höher als die Regelbebauung. Das Prinzip einer abweichenden und aus der Hofstruktur ausbrechenden Bebauung ist der nordöstlich angrenzenden Bebauung entlehnt. Dort sind die Annex-Baukörper älter und etwas niedriger als der bestehende Wohnhof. Durch die leicht abweichende Form und Materialität der Höfe entsteht ein abwechslungsreiches Quartier mit eindeutigen Adressen, aber zusammenhängender Identität nach dem Leitbild „urbangrün“.

Lageplan im städtischen Kontext

02. STÄDTEBAU



Eigentumsverhältnisse

Privat: 16.574 qm Nettobauland,
davon 1.287 qm Grundflächen

- Grundstücke
- Hofinnenbereiche
- Erschließung der Höfe
- Grünstreifen mit Fahrradstellplätzen (Höfe B & C)

Öffentlich: 2.854 qm

- Landschaftsfenster
- Kleinkinderspielplatz
- Wegeachsen
- Retentionsflächen

Gesamtfläche: 19.428 qm

Wohnraum

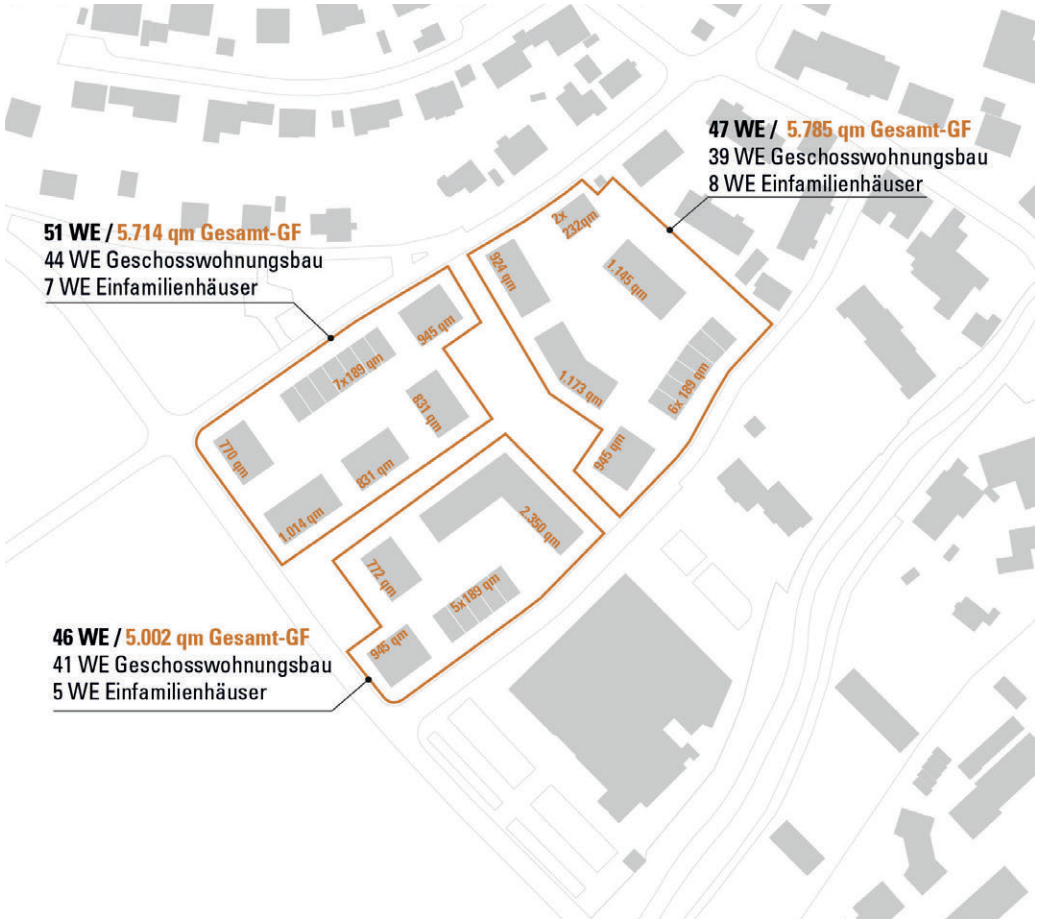
Geschossflächen und Wohneinheiten

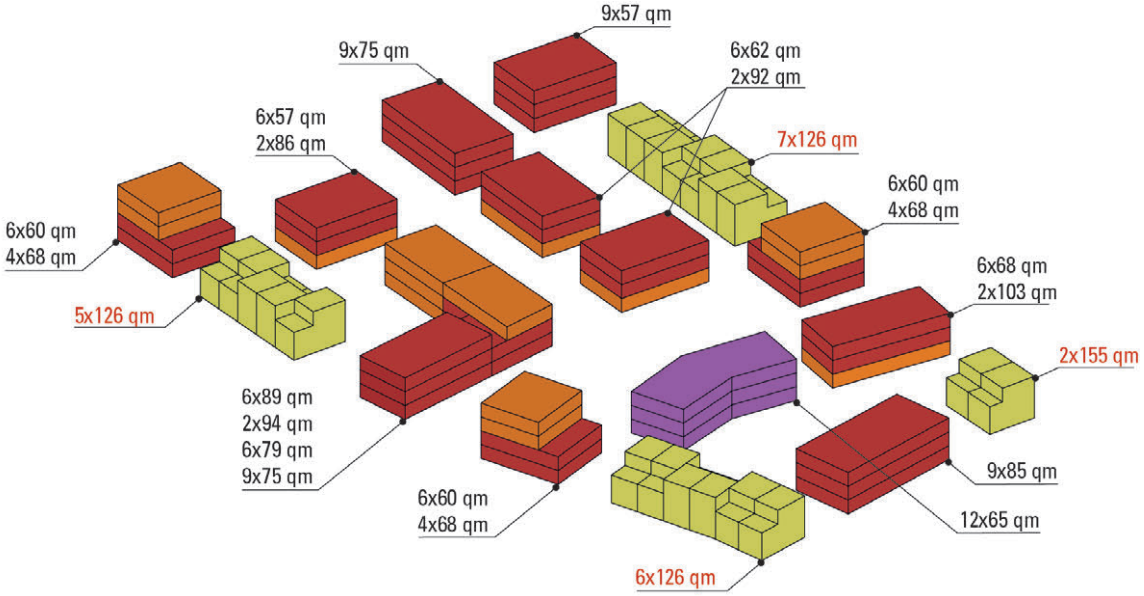
- Insgesamt 144 WE / 16.511 qm GF

- davon Mehrfamilienhäuser:
12.645 qm GF / 124 WE

- davon Einfamilienhäuser:
3.866 qm GF / 20 WE

- Durchschnittlich ca. 100 qm GF / Wohneinheit
im Geschosswohnungsbau





Einfamilienhaus
2-Spänner
3-Spänner
4-Spänner

Typologien

- Aufteilung der ermittelten Wohnungsanzahl

- Exemplarische Definition von Gebäudetypen / Spännern

- Annahme von zwei Dritteln Wohnfläche im Bezug auf die durchschnittliche Geschossfläche der einzelnen WE zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs

03. VERKEHR

Stellplätze und -bedarf

- Stellplatzschlüssel durchschnittlich 1,25 St. / WE im Geschosswohnungsbau

- Stellplatzschlüssel 2,0 St. / WE in Einfamilienhäusern

- Oberirdisches Parken bei Einfamilienhäusern

- 8 Besucherstellplätze am Landschaftsfenster

Tiefgaragen

- Mindestgrößen der TG basierend auf dem Stellplatzschlüssel der Wettbewerbsauslobung von 1,25 St. / Wohneinheit

- Maximalvarianten bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze

- Anbindung der jeweiligen Erschließungskerne bei gleichzeitiger Ermöglichung von Kellerflächen

- Fahrradstellplätze werden in den Kellerflächen der jeweiligen Gebäude integriert

- Flächen jeweils leicht über Grenze zur Großgarage (1.000 qm)

- Anbindung der TG an jeden Baukörper ohne oberirdisches Parken

- Beibehaltung der einspurigen, 3,50 m breiten Zufahrt mit LSA-Schaltung

04. FREIRAUM

Entwässerung - Dachflächen

- Verzögerung, Reinigung und partielle Verdunstung des Regenwassers über Dachbegrünungen

- Sammlung des überschüssigen Dachwassers im Bereich der Geschoss-wohnungsbauten und des Sickerwassers auf der TG-Decke in einer Regen-wasserzisterne je Wohnhof (integriert in TG)

- Grauwassernutzung, Überlauf in Rigole

- direkte Einleitung des Dachwassers der Doppel- und Reihenhäuser sowie der Nebengebäude in die Rigole

- Rigolenversickerung, Notüberlauf in Kanal

Entwässerung - private Belagsflächen

- Ausführung der offenen Pkw-Stellplätze mit begrünter Oberfläche

- Ausführung der Wegeflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche

- dezentrale Einleitung des Oberflächenwassers in die angrenzenden Grünflächen

- zusätzlicher Anschluss der Hof- und Parkierungsflächen über Rinnen bzw. Abläufe an Rigolen

- Rigolenversickerung, Notüberlauf in Kanal

- partielle Nutzung des Oberflächenwassers zur Baumbewässerung (Hof A)

Entwässerung - öffentliche Belagsflächen

- Ausführung der Platzflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche

- dezentrale Einleitung des Oberflächenwassers in wegbegleitende Retentionsmulden

- Mulden-Rigolen-Versickerung, Notüberlauf in Kanal

- zusätzlicher Anschluss der Platzflächen über Rinnen bzw. Abläufe an Rigolen

- partielle Nutzung des Oberflächenwassers zur Baumbewässerung

Pflanzen & Gehölze - Bäume

Laubbaumarten mit Dachcharakter
2. Wuchsordnung

Acer campestre
Ostrya carpinifolia
Tilia cordata ‚Greenspire'

Laubbaumarten
2. Wuchsordnung

Acer campestre
Fraxinus angustifolia ‚Raywood'
Gleditsia triacanthos ‚Skyline'
Tilia cordata ‚Greenspire'

Laubbaumarten mit Blühaspekt
2. Wuchsordnung

Amelanchier arborea ‚Robin Hill'
Fraxinus ornus
Prunus avium ‚Plena'
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'

Obstbaum
2.-3. Wuchsordnung

Malus domestica
Prunus domestica
Pyrus communis

(Zier-) Obstgehölz
mehrstämmig

Amelanchier lamarckii
Malus ‚Evereste'
Prunus x yedoensis

LEITLINIE BÄUME IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Im öffentlichen Raum werden Bäume im Bereich der Plätze (Nachbarschaftsplatz, Landschaftsfenster) sowie am Quartiersspielplatz vorgesehen. In angemessener Proportion zu den Neubauten soll es sich dabei um Bäume der 2. Wuchsordnung (Höhe 10-20 Meter) handeln. Während der Blühaspekt an dieser Stelle im Huntergrund steht, ist eine auffällige Laubfärbung im Herbst durchaus gewünscht.

Am Nachbarschaftsplatz soll eine geometrisch angeordnete Gruppe aus acht Bäumen ein schattenspendendes Dach als Treffpunkt und Aufenthalt für die Bewohner der Nachbarschaft bilden. Die Baumstandorte befinden sich dabei integriert in die Belagsflächen. Eine ausreichende Belüftung und Bewässerung ist sicherzustellen.

Beispiel 1: Acer campestre

Beispiel 2: Tilia cordata ‚Greenspire'

LEITLINIE BÄUME IM PRIVATEN RAUM

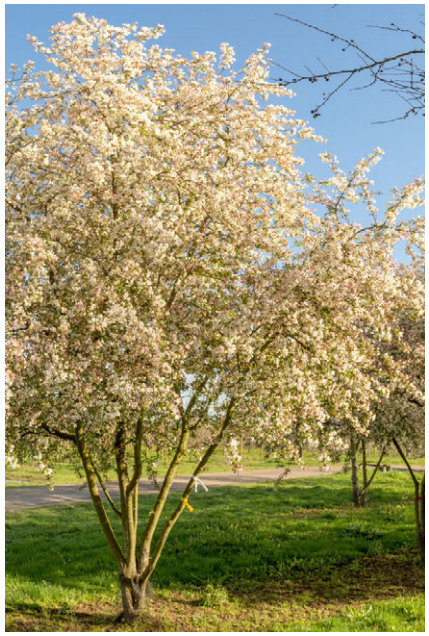
Während die Bäume im öffentlichen Raum hinsichtlich ihrer Wirkung im Frühjahr zurückhaltend ausgewählt wurden, sollen die Gehölze im privaten Bereich mit Blühaspekten in den Farbtönen weiß bis zartrosa zu Beginn des Jahres Aufmerksamkeit auf sich ziehen.

Die Bäume entlang der öffentlichen Wegeverbindungen sollen dabei in Größe und Habitus Bezug nehmen auf die Bäume der öffentlichen Flächen.

Gehölze in den Privatgärten sollen in Anlehnung an den landschaftlichen Kontext als fruchttragende Obstbäume und mehrstämmige (Zier-) Obstgehölze gewählt werden.

Beispiel 3: Prunus avium ‚Plena'

Beispiel 4: Malus ‚Evereste'



Pflanzen & Gehölze - Hecken

Sommergrüne Schnitthecken
120 cm Höhe

Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

Gräserhecke
80 cm Höhe

Calamagrostis brachytricha
Pennisetum alopecuroides ‚Cassian'
Pennisetum alopecuroides ‚Hameln'

Pflanzen & Gehölze - Hecken

LEITLINIE LAUBHECKEN

Die privaten Gartenbereiche der Erdgeschosswohnungen sollen gegenüber den umgebenden Wege-, Platz- und Hofflächen klar ablesbar sein, ohne sich gegenüber der Umgebung vollständig zu verschließen. Die Abgrenzung erfolgt mittels geschnittener Laubhecken mit einer Höhe von 120 cm.

Die Hecken sollen aus sommergrünen Laubgehölzen bestehen und damit den jahreszeitlichen Verlauf widerspiegeln. Die Auswahl der Arten wurde dabei so getroffen, dass auch Gehölze mit zum Teil bis in das Frühjahr anhaftender Herbstbelaubung verwendbar sind, die auch über den Winter hinweg ein gewisses Maß an visuellem Schutz der privaten Gartenbereiche gewährleisten.

LEITLINIE GRÄSERHECKEN

Unterstützt wird der Schutz der privaten Gartenanteile gegenüber den öffentlichen Wegen und Plätzen durch den Laubhecken vorgesetzte flächige Gräserpflanzungen. Diese bleiben mit ihrem Fruchtstand bis ins Frühjahr stehen und bilden so einen Ausgleich zum im Herbst und Winter abnehmenden Belaubungsgrad der Hecken. Im Frühjahr, wenn die Laubhecken neu austreiben, werden die Gräserpflanzungen abgemäht und verlieren für mehrere Wochen ihre Funktion als lockerer Sichtschutzfilter.

Mit ihren attraktiven Fruchtständen sind die Ziergräserpflanzungen ein wertvoller Aspektbildner in den späten Herbst- und Wintermonaten.

Beispiel 1: Carpinus betulus

Beispiel 2: Ligustrum vulgare

Beispiel 3: Calamagrostis brachytricha

Beispiel 4: Pennisetum alopec. ‚Hameln'

05. VERTIEFUNG

Dachnutzung

- nur Flachdächer im gesamten Gebiet

- Begrünung der Dächer zwecks Regenrückhaltung

- Option Photovoltaik für Niedrigenergie- / Energieplushäuser
unter Beibehaltung der Dachbegrünung

- freie private Terrassen nur im Bereich von Staffeln und Rücksprüngen

- Loggien, keine Balkone

Dachbegrünung, optional Photovoltaik
private Terrasse
Dachgarten

Erscheinungsbild

- Eine Materialität im ganzen Quartier (Ziegelstein)
- Je ein Farbton pro Hofeinheit
- Maßgeblich ist jeweils das erste Gebäude eines Hofes

Farbigkeit

- Matte Grau-/Beigetöne
- keine starke Sättigung, zurückhaltend

Beispielfarben:

Materialität der Fassaden

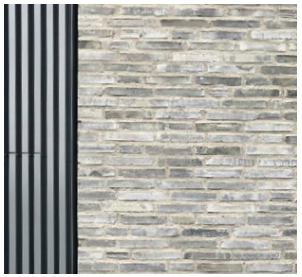
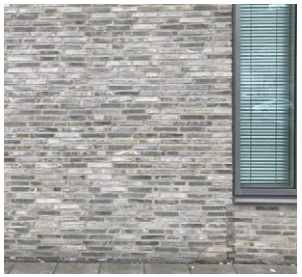
Primärmaterial
Ziegelstein, optional geschlämmt. Eine Texturierung, etwa durch leicht differenzierte Steine oder eine unebene Oberfläche, soll in allen Höfen hergestellt werden. Der jeweils zuerst verwendete Stein eines Hofes ist maßgebend für alle weiteren Gebäude dieses Hofes.

Sekundärmaterial
Für Fensterrahmen soll in allen Höfen Holz oder Holzalu verwendet werden. Kunststofffenster in Holzoptik sind nicht zulässig.

Ausbaumaterial
Brüstungen und Eingänge sollen innerhalb eines Wohnhofs gleich ausgebildet sein. Verschiedene Materialien wie Glas und Metall sind möglich, solange entsprechend des Farbkonzeptes matte Farben bzw. Grautöne verwendet werden. Innerhalb dieses Rahmens sind optische Differenzierungen zum Primärmaterial möglich. Brüstungen aus Metall sollen keine horizontalen, sondern vertikale Stäbe aufweisen oder aus einer Gitterstruktur bestehen.

Beispiele für Ziegel:

Museum Kolumba, Köln
Peter Zumthor

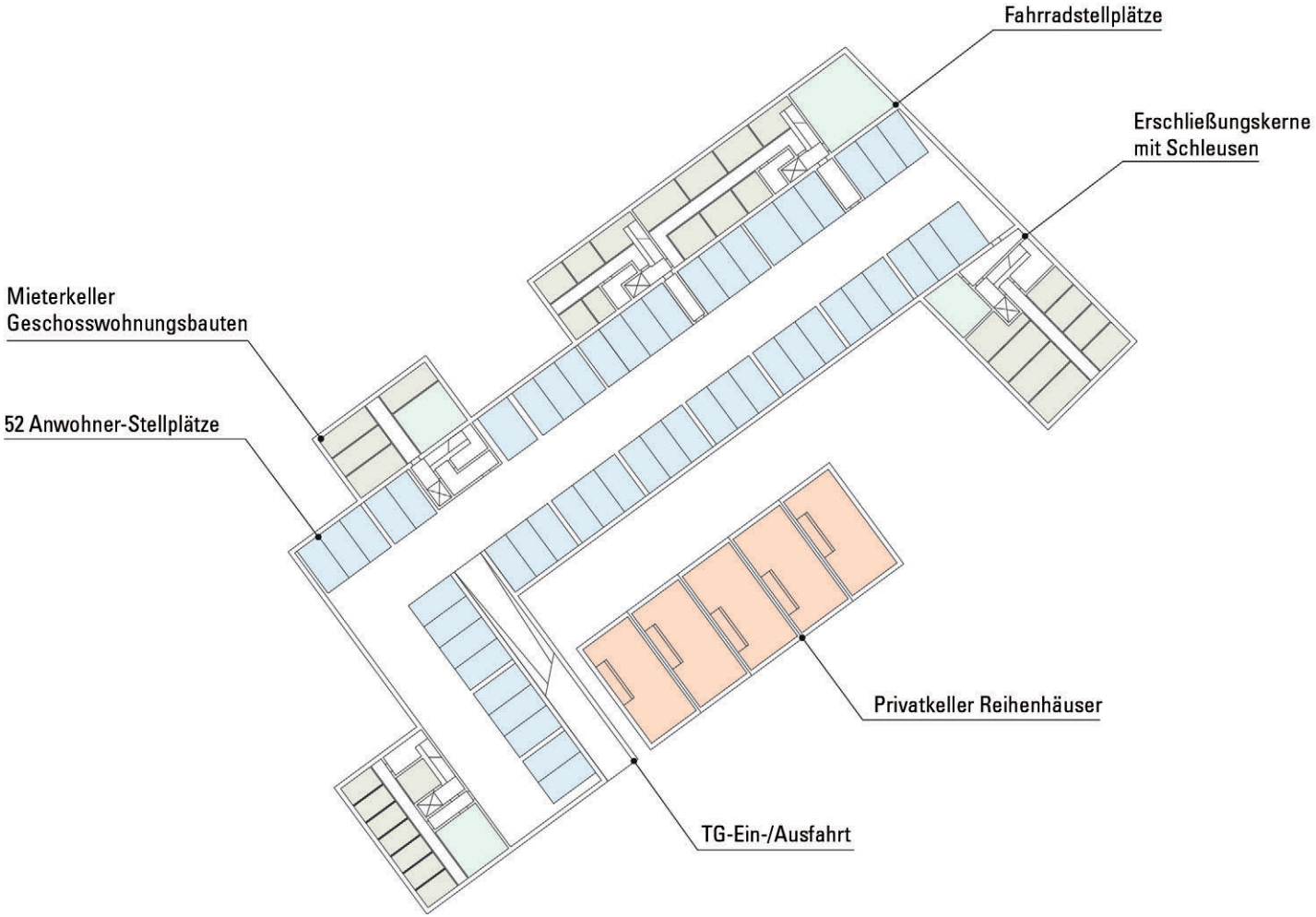



Berufskolleg, Köln-Sülz
3pass Architekten

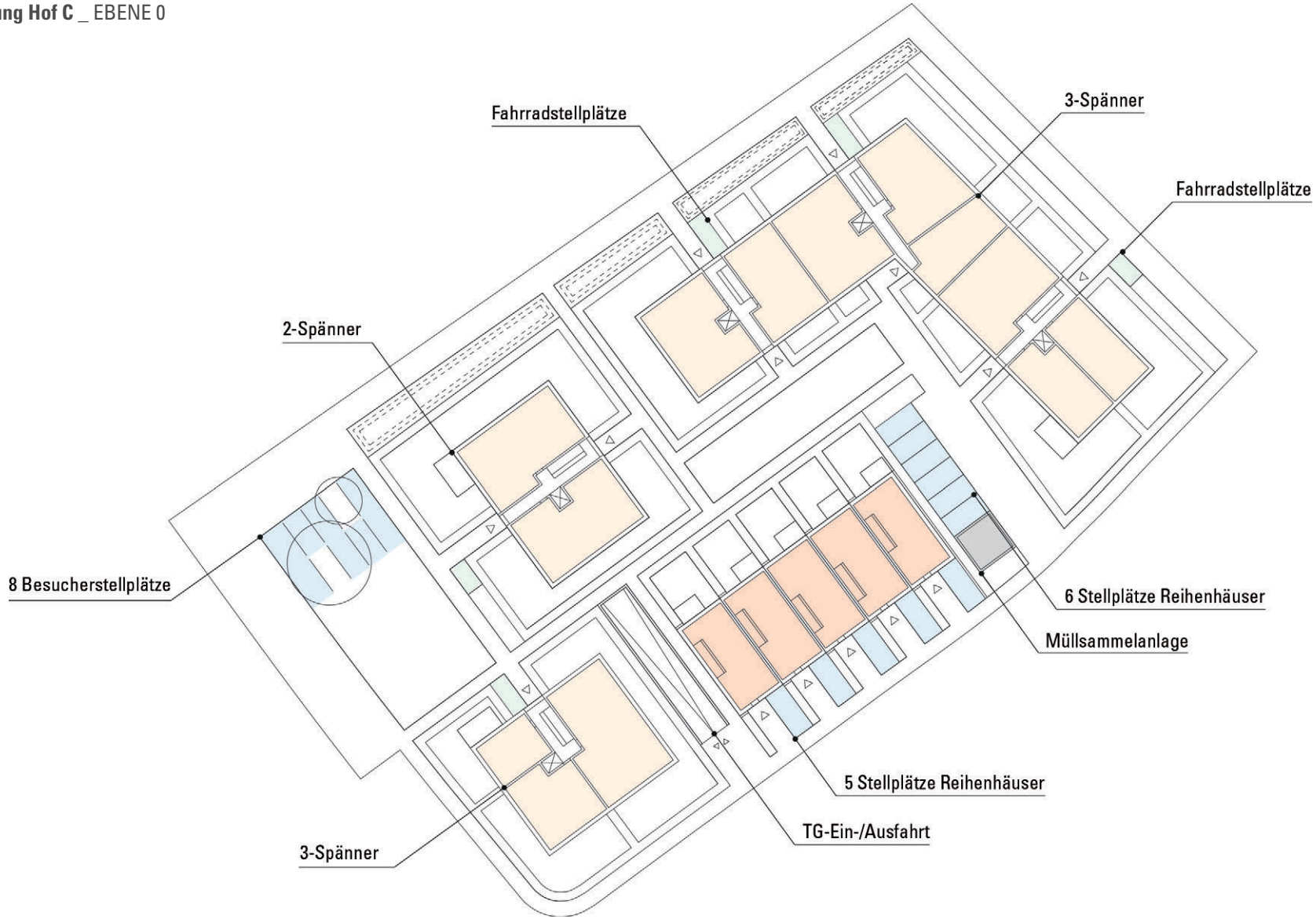
Wohnungsbau
Kinderheim-Areal, Köln-Sülz
Molestina Architekten

Wohnungsbau
Kinderheim-Areal, Köln-Sülz
Schilling Architekten

Vertiefung Hof C _ EBENE -1

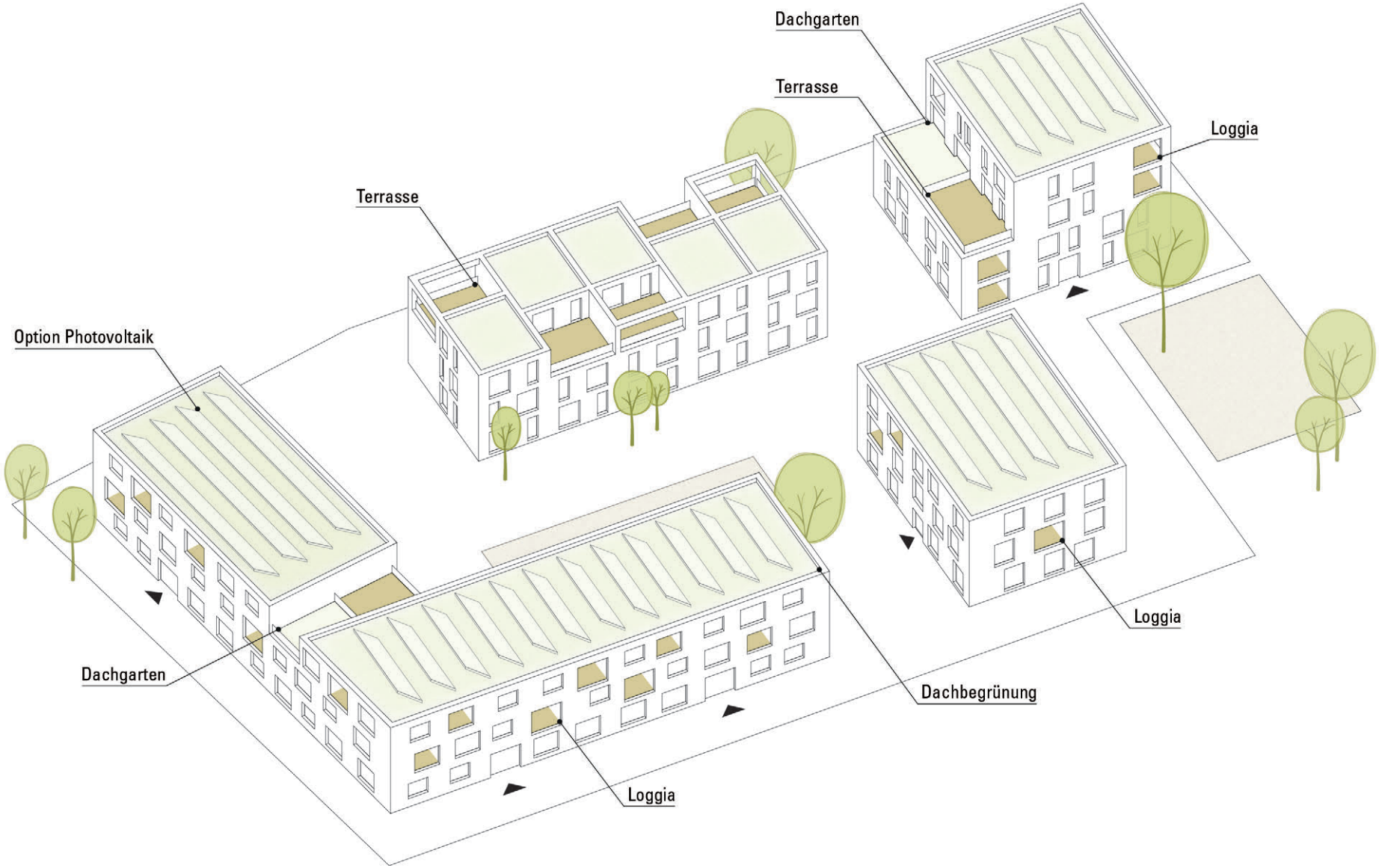


Vertiefung Hof C _ EBENE 0



Vertiefung Hof C _ EBENE 3

Vertiefung Hof C _ DACH



Blick in Hof C (Wettbewerbsdarstellung)

Spiel- und Nachbarschaftsplatz (Wettbewerbsdarstellung)

Schnitte

Schnitt A

Schnitt B

Lageplan-Fokus o.M.

IMPRESSUM

Gemeinde Binzen

Am Rathauspl. 6
79589 Binzen
Tel +49 (0)7621 660851

rheinflügel severin

Björn Severin Architekt BDA Stadtplaner DASL
Karl-Anton-Straße 16
40211 Düsseldorf
Tel +49 (0)211 250 565 55
www.rheinfluegelseverin.de
mail@rheinfluegelseverin.de

silands | Gresz + Kaiser Landschaftsarchitekten PartG mbB

Riedwiesenweg 8
DE-89081 Ulm
Tel +49 (0)731 60270090
www.silands.de
office@silands.de

Datum: 07.03.2018