

Städtebau

Das am südwestlichen Ortsrand von Dettingen gelegene Grundstück grenzt im Osten an die Brühlstraße mit dem Gewerbegebiet Grasweiher und im Westen an den Grünraum mit Feldhecke. Dadurch ergibt sich ein längliches Baufeld in Nord-Südrichtung mit abfallendem Gelände in Richtung Südost.

Aufgrund der Lärmemissionen wird eine 3-geschossige Bebauung entlang der Brühlstraße in Richtung Nord-Süd gewählt welche dem neuen Quartier ein Rückgrat verschafft.

Die Bebauung zwischen der Straßenbebauung und dem Grünraum verläuft in Ost-Westrichtung und bindet somit den Naturraum in das Quartier ein. Die Bebauung im Norden schließt entsprechend der bestehenden Bebauung an der Brühlstraße an und öffnet sich in Richtung Grünraum nach Südwesten. Durch die städtebauliche Anordnung der Baukörper und die Nutzung der Topographie werden Durchblicke und Ausblicke in Süd, West und über die Bebauung hinweg nach Osten gewährleistet.

Landschaftsplanerisches / Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept der neuen Bebauung sieht vor, an die bestehende Grünachse zwischen Kelhofstraße und Weherstraße anzuknüpfen und diese entlang der naturnahen Hecke im Westen zu führen und in den Feldweg im Süden einzubinden. Die Feldhecke wird in das Neubaugbiet fortgesetzt und umspielt Generationenwohnen, Kita und zwei weitere naturnah gestaltetet halböffentliche Plätze, an denen sich die Nachbarschaft treffen und austauschen kann. Gehölze wie Holunder, Haselnuss, Kornelkirsche und Schlehe finden Verwendung.

Die privaten Plätze innerhalb des Wohngebietes werden hingegen städtischer gestaltet und mit unterschiedlichen Spielobjekten für die entsprechenden Altersklassen ausgestattet. Ziergehölze wie Hortensie, Flieder und Ziergräser sind vorgesehen, sowie Amber- und Schmirnbaum, die genügend Transparenz besitzen und dennoch ausreichend Schatten bieten.

Entlang der Brühlstraße ist eine Baumreihe mit kleinkronigen Ahorn vorgesehen, in einem etwas dichteren Abstand, um einen Grünpuffer zwischen Straße und Wohnbebauung einzufügen.

Zusätzliche Pflanzstreifen entlang der Gebäude, sowie Fassaden- und extensive Dachbegrünung ergänzen die Begrünungsmaßnahmen.

Architektur / Gebäudestruktur

Die Bebauung entlang der Brühlstraße besteht aus Geschosswohnungen, generell 3-geschossig. Die Baukörper gliedern sich in geförderter, preisgedämpfter und bindungsfreier Wohnungsbau. Die Erschließung erfolgt über Laubengänge. Die Wohnungen orientieren sich in Nord-Westrichtung. Bediende Räume, Nebenräume zum Laubengang nach Osten. Die Wohn- Schlafräume orientieren sich ins Innere des Quartier nach Westen. Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Nebenräume sowie die Tiefgarage.

Die Wohngebäude im Inneren vom Quartier, bestehen aus Doppel- und Reihenhäuser, 2-3 geschossig. Diese teilen sich auf in den innovativen Wohnungsbau und in die Baugruppen.

Erschließung über Wohnwege mit vorgelagertem Eingangsbereich im Norden und Gartenbereich im Süden.

Die beiden Baukörper im Norden des Grundstücks beinhalten Generationen-Wohnungen auf 3 bzw. 2. Geschossen. Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes befindet sich die Kita mit Orientierung zum Freibereich nach Südwesten. Neues Wohnkonzept / Innovation

Der innovative Wohnungsbau bildet gemeinsam mit den Baugruppen die Mitte des neuen Quartiers. Die Häuser unterscheiden sich in Wohnungsgrößen, Gebäudebreite sowie Tiefe und je nach Bedarf können diese in 2 oder 3 Geschosse erstellt werden, mit großem oder kleinem Garten bzw. Dachgarten. Die Wohnungen beinhalten im Erdgeschoss Nebenräume, Kochen, Essen und Wohnen mit Zugang zum südlich gelegenen Garten. Im Obergeschoss befinden sich Bad, Schlafräume und je nach Bedarf Büro und, oder Spielbereich bzw. Galeriebereich mit Lüftung. Im Dachgeschoss ist ein weiteres Zimmer und oder Studio mit Galeriebereich vorgesehen mit vorgelagerter Dachterrasse.

Typologie

Es werden unterschiedliche Typologien angeboten welche aufgrund der Holzbaueweise eine hohe Variabilität und Flexibilität gewähren. Somit kann auf Veränderungen von Wohnsituationen reagiert werden.

Erschließung

Über die Brühlstraße erfolgt die Erschließung in das Quartier von Norden und in die TG von Süden aus.

Zufahrt für Be- und Entladen sowie Rettungswege sind von Norden direkt ins Quartier und am westlichen Rand entlang möglich. Somit wird eine barrierefreie Erschließung trotz der verschiedenen Höhenniveaus erreicht.

Fußwege / Radwege

Die Fußwege verbinden und durchqueren das neue Quartier mit der bestehenden Bebauung und dem Grünraum im Westen mehrfach. Ein Fußweg, gleichzeitig auch Radweg, verläuft vom bestehenden Grünraum im Norden durch das Quartier und entlang der Feldhecke nach Süden. Mehrere kleine, interne Fußwege führen an Grünplätzen vorbei und verbinden das Quartier in Ost-Westrichtung.

Schallschutz

Mit der 3-geschossigen Wohnbebauung entlang der Brühlstraße wird den Lärmemissionen Rechnung getragen. Die eng aneinander stehenden Baukörper gewähren im Zusammenhang mit den Laubengängen einen ausreichenden Schallschutz. Die Anordnung der Baumreihe entlang der Straße sorgt für eine weitere Verbesserung.

Ökologie

Voraussetzungen für eine ökologische Bauweise werden geschaffen, hochgedämmte Fassaden und Dachflächen, Niedrigenergiebauweise und Passivhausstandard, Verwendung ökologischer Baustoffe, Regenwassernutzung- und Rückführung, Minimierung versiegelter Flächen werden als zeitgemäßer Standard vorgesehen.



LAGEPLAN

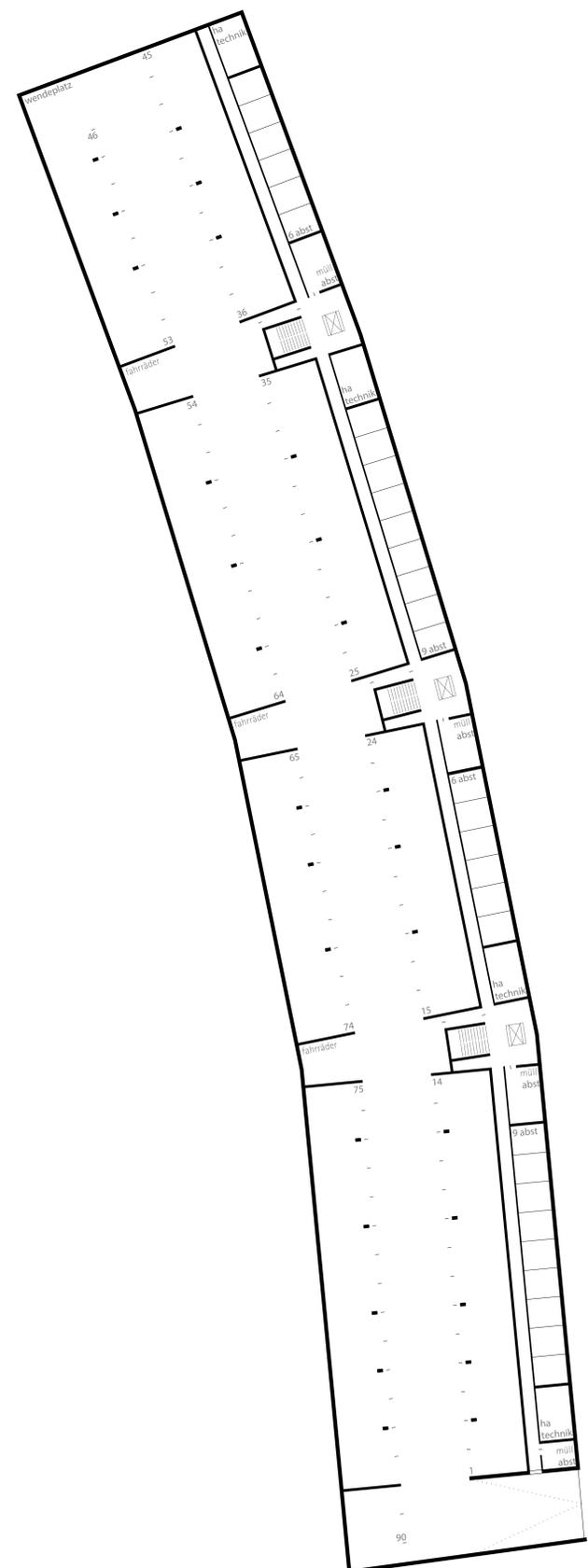


SCHWARZPLAN



FASSADENSCHNITTE / ANSICHTEN







Innovativer Wohnungsbau

typ 1	8 x 6 m	3 zi + ar 80 qm + dg 96 qm	x 3
typ 2	9,5 x 6 m	3 zi + ga 88 qm + dg 104 qm	x 7
typ 3	8 x 7 m	4 zi 94 qm + dg 115 qm	x 1
typ 4	9,5 x 7 m	3 zi + ga 104 qm + dg 125 qm	x 2
typ 5	9,5 x 8 m	4 zi + ar 120 qm + dg 169 qm	x 2

Baugruppen

typ 6	10 x 6 m	4 zi 100 qm + dg 123 qm	x 4
typ 7	11,5 x 6 m	4 zi + ga 111 qm + dg 142 qm	x 5

Geförderter Mietwohnungsbau

typ A	2 pers	3 zi 60,5 qm	x 6
typ B	4 pers	4 zi 90,5 qm	x 6
typ C	5 pers	5 zi 95 qm	x 3

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

typ D	1-3 pers	3 zi 75 qm	x 2
typ E	2-4 pers	4 zi 95 qm	x 2
typ F	> 3 pers	5 zi 110 qm	x 2

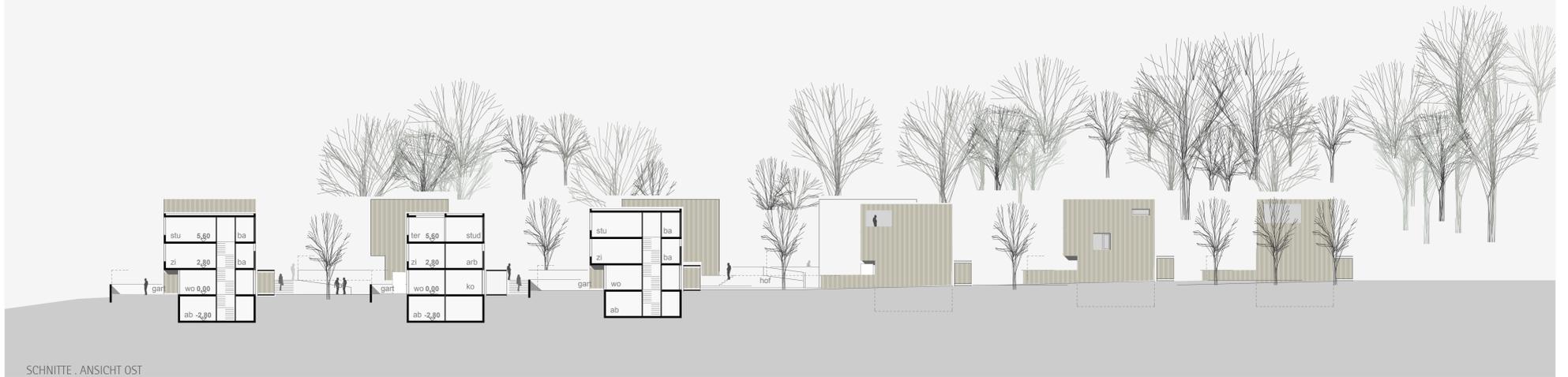
Bindungsfreier Anteil

typ G	1-2 pers	2 zi 64 qm	x 1
typ H	1-3 pers	3 zi 72-75 qm	x 5
typ I	4 pers	4 zi 90,5 qm	x 5
typ J	4 pers	4 zi 77-80 qm	x 4

kita		101 qm	
------	--	--------	--



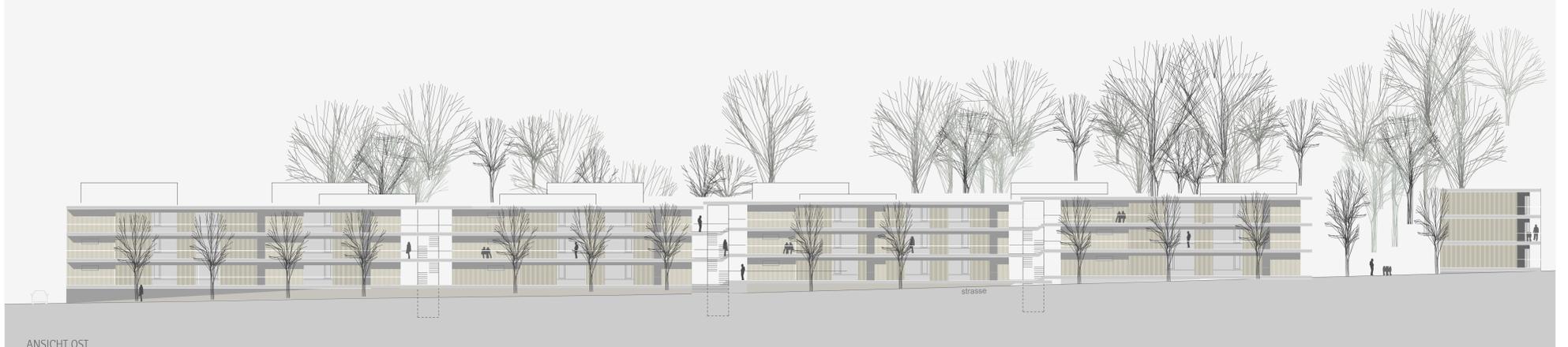
ANSICHT NORD . SCHNITT



SCHNITTE . ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST



ANSICHT WEST