

1.05

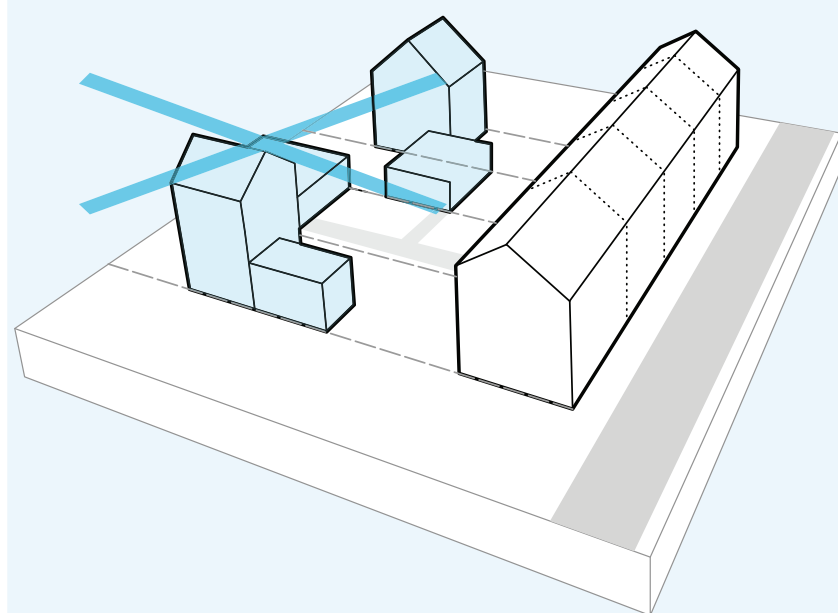
RÜCKWÄRTIGE NACHVERDICHTUNG / BEBAUUNG

01
STÄDTEBAU

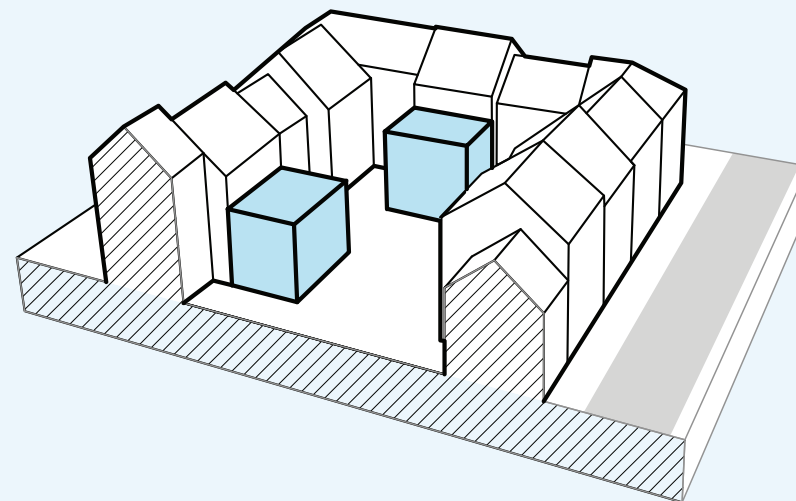
02
NUTZUNGEN IM
WOHNUMFELD

03
GEBÄUDE-
GESTALTUNG

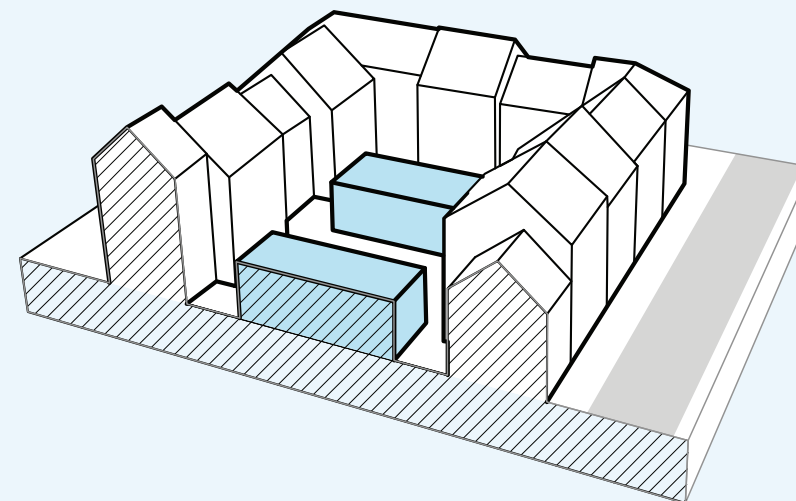
04
GEBÄUDE UND
FREIFLÄCHEN



Annexgebäude im Block:

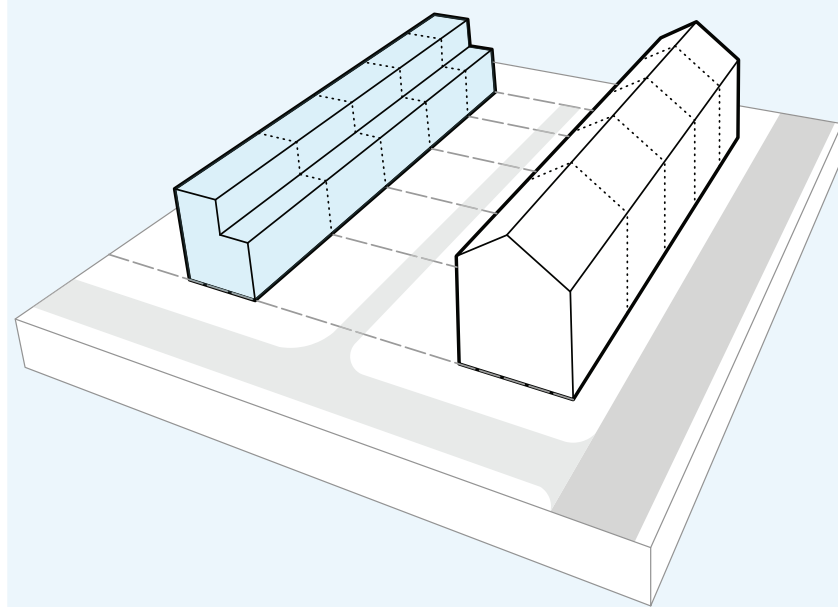


Punkthäuser / Riegel im Block:



Bauen in zweiter Reihe darf ohne Planung in Bereichen nach §34 BauGB nicht „eröffnet“ werden.

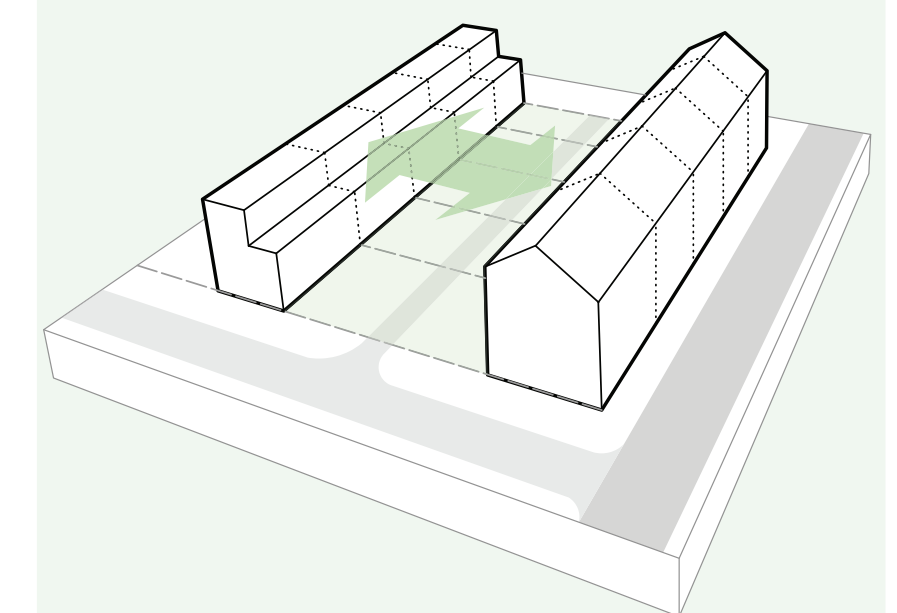
Rückwärtige Nachverdichtung im Rahmen einer städtebaulichen Planung ist möglich.



Bebauungen im Blockinnenbereich sind so gestalten, dass möglichst eine gemeinsam nutzbare und zusammenhängende gemeinsame Hofffläche übrig bleibt und die Privatheit der Gartenfasaden nicht eingeschränkt wird.

4.01

ABSTÄNDE



Die Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung stellen lediglich Mindeststandards dar. Es sollten deutlich größere Abstände angestrebt werden, um qualitätvolle Zwischenräume und - insbesondere beim Wohnen - angemessene Sozialabstände zu erreichen.

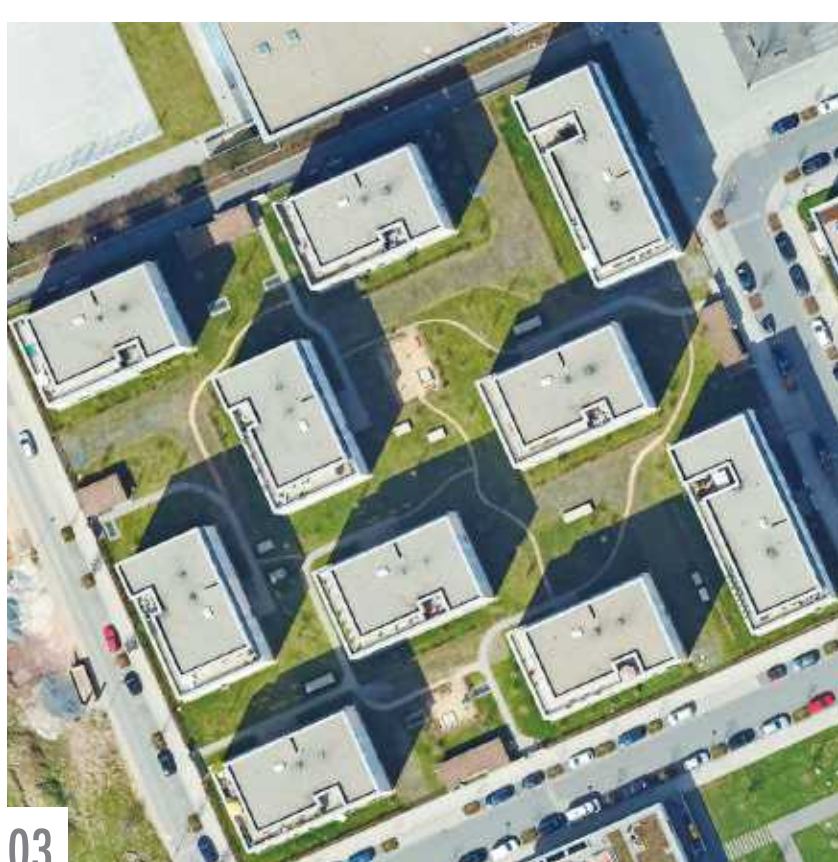
Unternutzungen des nach Planungsrecht festgesetzten zulässigen Maßes der Nutzung sind im bebauten, überplanten Innenbereich jedoch zu vermeiden.



01



02



03



04

QUALITÄT IM STÄDTEBAU

Allgemeine Leitlinien
für die Bauplanung
und Bauberatung

VERORTUNG

- 01 - Wilhelm-Leuschner-Straße (Gutleutviertel)
- 02 - Deutschherrnufer (Sachsenhausen)
- 03 - Robert-Koch-Allee (Riedberg)
- 04 - Sandweg (Bornheim)
- 05 - Martinstraße (Darmstadt-Bessungen)
- 06 - Holzgraben / Töngesgasse (Innenstadt)
- 07 - Holzgraben / Töngesgasse (Innenstadt)
- 08 - Holzgraben / Töngesgasse (Innenstadt)
- 09 - Rendeler Straße (Bornheim)
- 10 - Schumannstraße (Westend)
- 11 - Schumannstraße (Westend)
- 12 - Schumannstraße (Westend)
- 13 - Hanauer Landstraße (Ostend)

Bei diesem Nachverdichtungsprojekt innerhalb einer weitläufigen, heterogenen Blockbebauung in Darmstadt-Bessungen gruppieren sich vier Gebäuderiegel um einen gemeinschaftlichen, autofreien Hof. Die Gärten grenzen „back to back“ an die Gartenzonen der Bestandsbebauung.



GEBAUTE BEISPIELE
AUS FRANKFURT UND UMGEBUNG

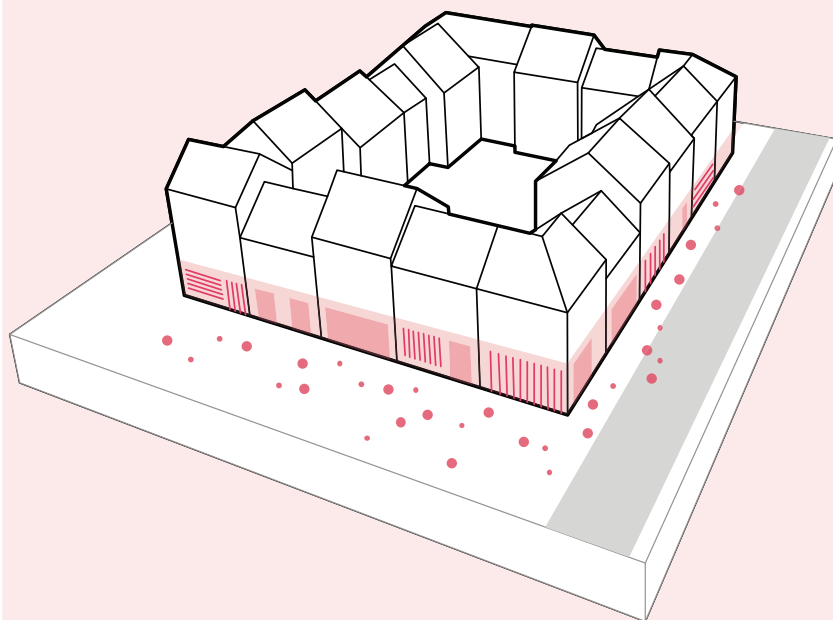
Herausgeber
STADT FRANKFURT AM MAIN



Konzept und Gestaltung
bb22 architekten + stadtplaner

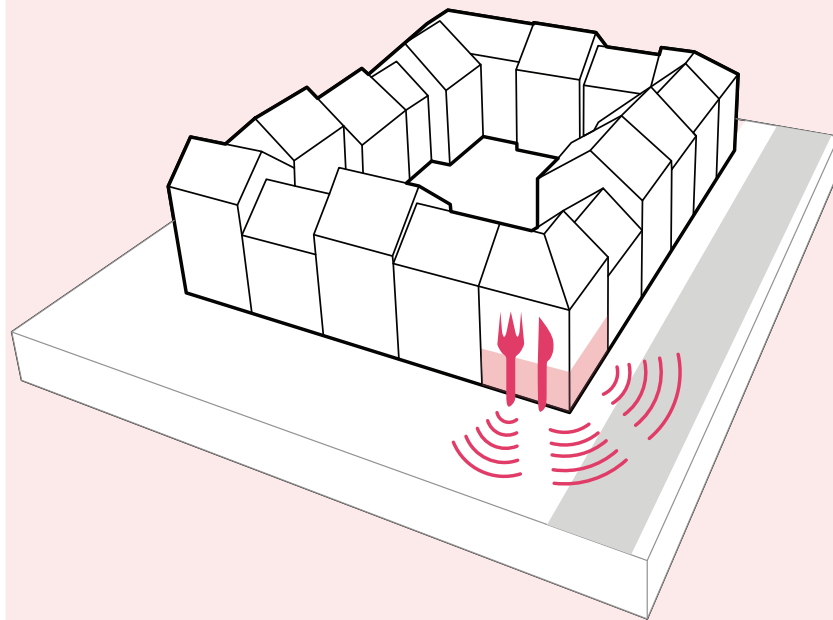
Stand
August 2019

2.01 NUTZUNGSMIX



Wohnen und gewerbliche Nutzungen sind entsprechend dem Gebietstypus (gerade in Misch- und Kerngebieten) zu mischen und eine schleichende Entwicklung zum reinen / allgemeinen Wohngebiet zu verhindern. Gewerbliche wie auch freiberufliche Nutzungen sollten in erster Linie in den Erdgeschosszonen angesiedelt werden.

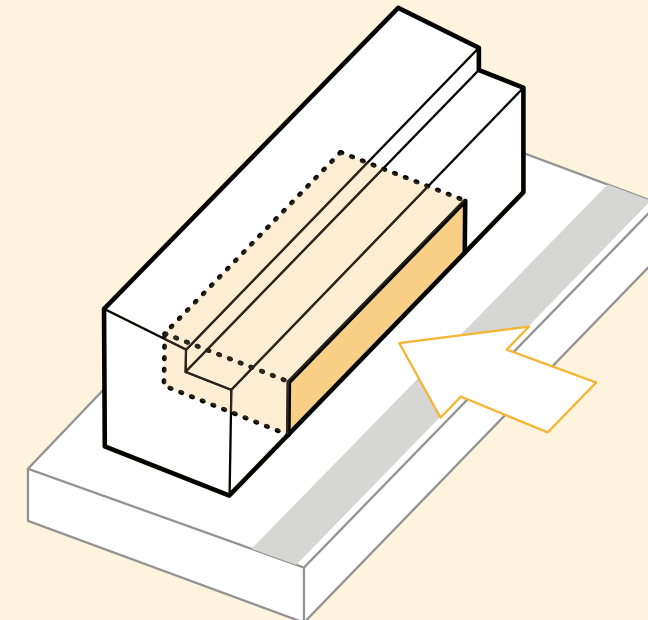
2.04 GASTRONOMIE / FREIZEITNUTZUNGEN



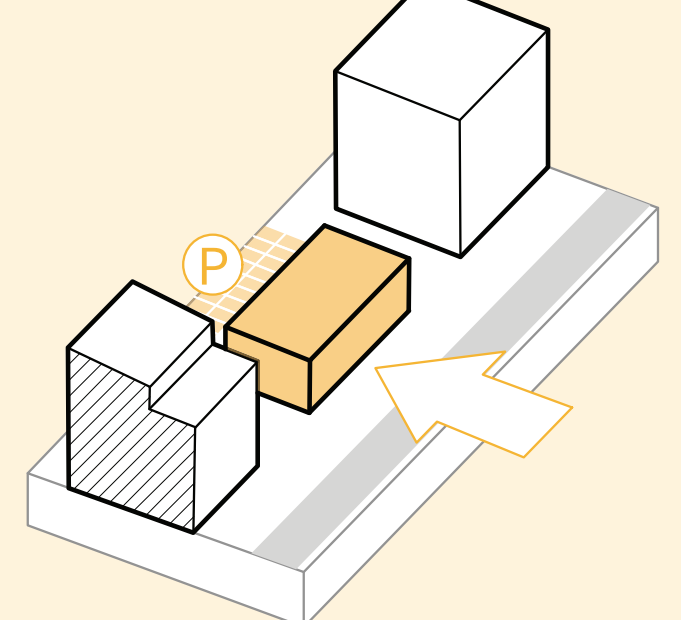
Gastronomie und Vergnügungsstätten sollen gebietsverträglich angesiedelt werden (§15 Baunutzungsverordnung). Auf Verträglichkeit der Außenbereiche mit Wohnnutzung ist zu achten (Außenbereiche in Innenhöfen vermeiden, Innenhöfe ruhig halten) und Regelungen zu Wirtschaftsgärten aus der Vorgartensatzung sind zu berücksichtigen.

3.04 INTEGRATION VON NUTZUNGEN

So:



...oder so:



Einzelhandelsnutzungen der Grundversorgung sind in mehrgeschossige Gebäude zu integrieren. Wenn dies im Einzelfall aufgrund der Umgebungsstruktur nicht möglich ist, sind Einzelhandelsnutzungen entlang der stadt-raumprägenden, vorderen Bauflucht zu platzieren – mit Stellplatzanlagen im rückwärtigen Bereich. Die Emissionsfrage ist zu behandeln. Fassaden sind anspruchsvoll zu entwickeln.



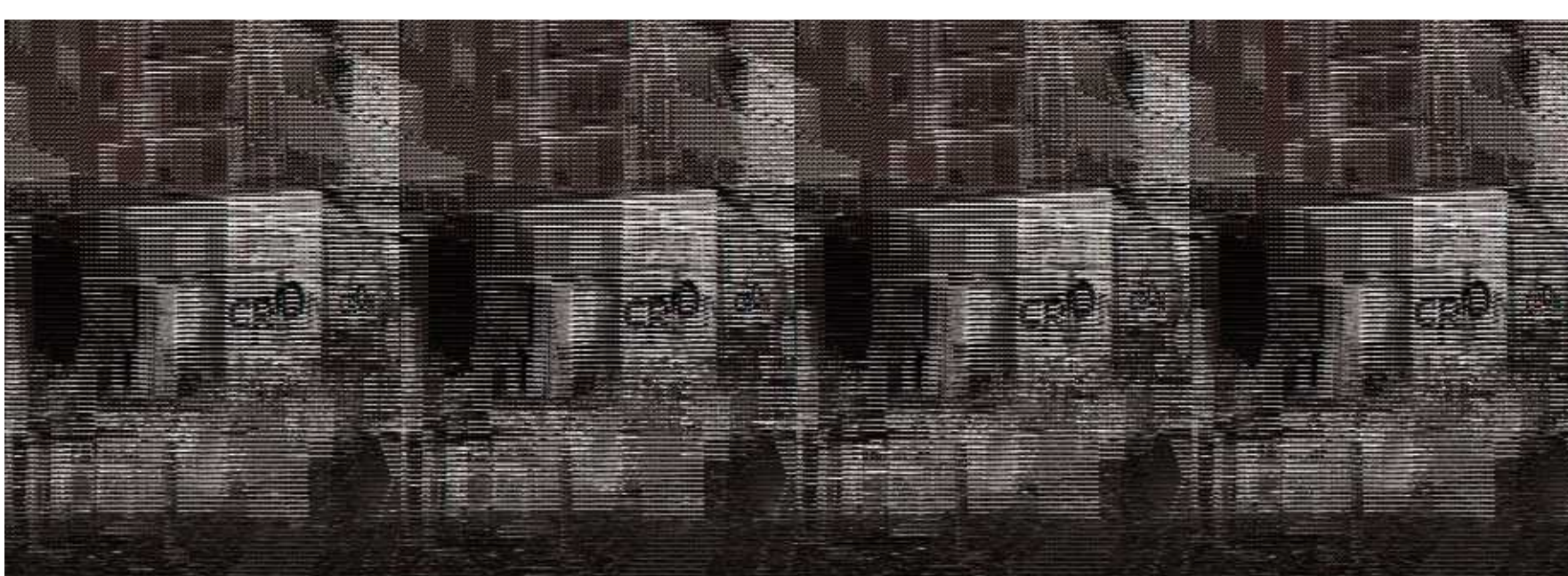
01



03



02



04



05

Die Erdgeschosszone von Wohnvierteln wird mit vielfältigen, wohnverträglichen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Lebensmittelmärkten bespielt und trägt damit zu einem lebendigen und einladenden Quartier bei.



06



07



08

VERORTUNG

- 01 - Berger Straße (Bornheim)
- 02 - Speicherstraße (Gutleutviertel)
- 03 - Tel-Aviv-Platz (Europaviertel)
- 04 - Zanderstraße (Westhafen)
- 05 - Europa-Allee (Europaviertel)
- 06 - Riedbergplatz (Riedberg)
- 07 - Hanauer Landstr. / Weisbachstr. (Ostend)
- 08 - Europa-Allee (Europaviertel)
- 09 - Friedberger Warte (Bornheim)
- 10 - Mainzer Landstraße (Gallusviertel)



09



10

GEBAUTE BEISPIELE
AUS FRANKFURT UND UMGEBUNG

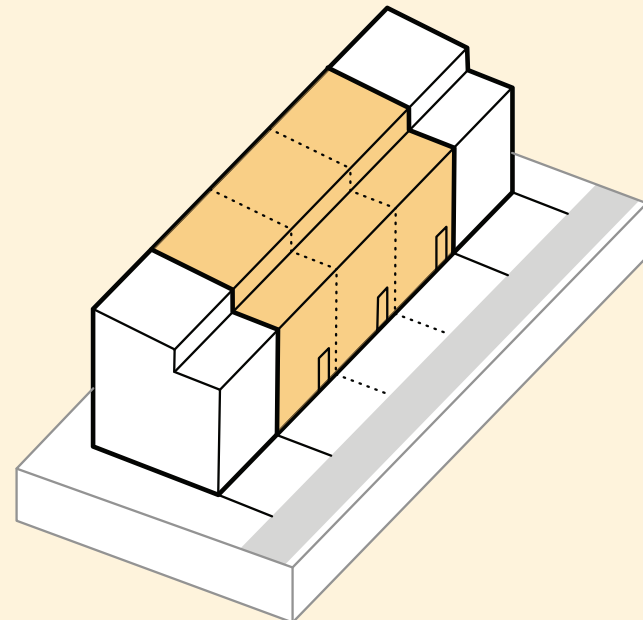
Herausgeber
STADT FRANKFURT AM MAIN
STADTPLANUNGSSAMT
FRANKFURT AM MAIN
BAUAUFSICHT
FRANKFURT

Konzept und
Gestaltung
bb22 architekten
+ stadtplaner

Stand
August 2019

3.02

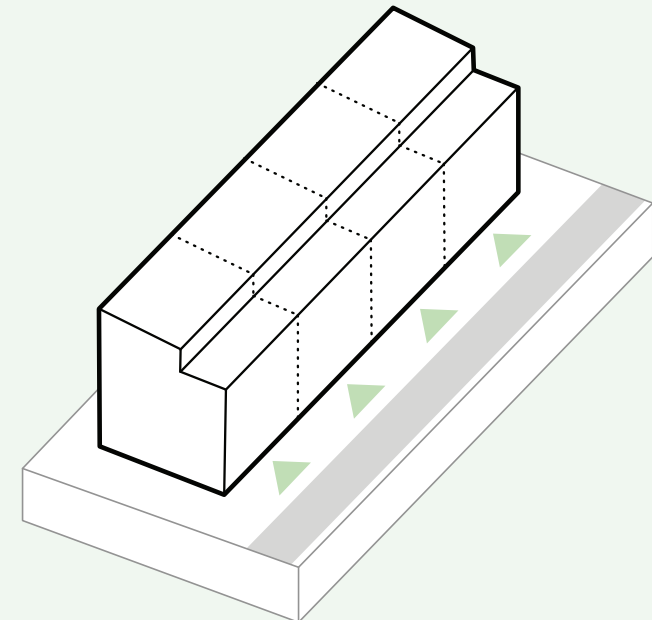
PARZELLEN- STRUKTUR



Die Gestalt und innere Aufteilung größerer, weitläufiger Geschosswohnungsbauten soll eine ablesbare, umgebungstypische Parzellierung aufweisen. Siehe auch Anlage 2 (Qualitätskriterien) zu den Wohnungsbauförderrichtlinien der Stadt Frankfurt am Main.

4.07

HAUSEINGÄNGE



Hauseingänge sollen zu den Straßen beziehungsweise öffentlichen Räumen orientiert sein.



01



02



03

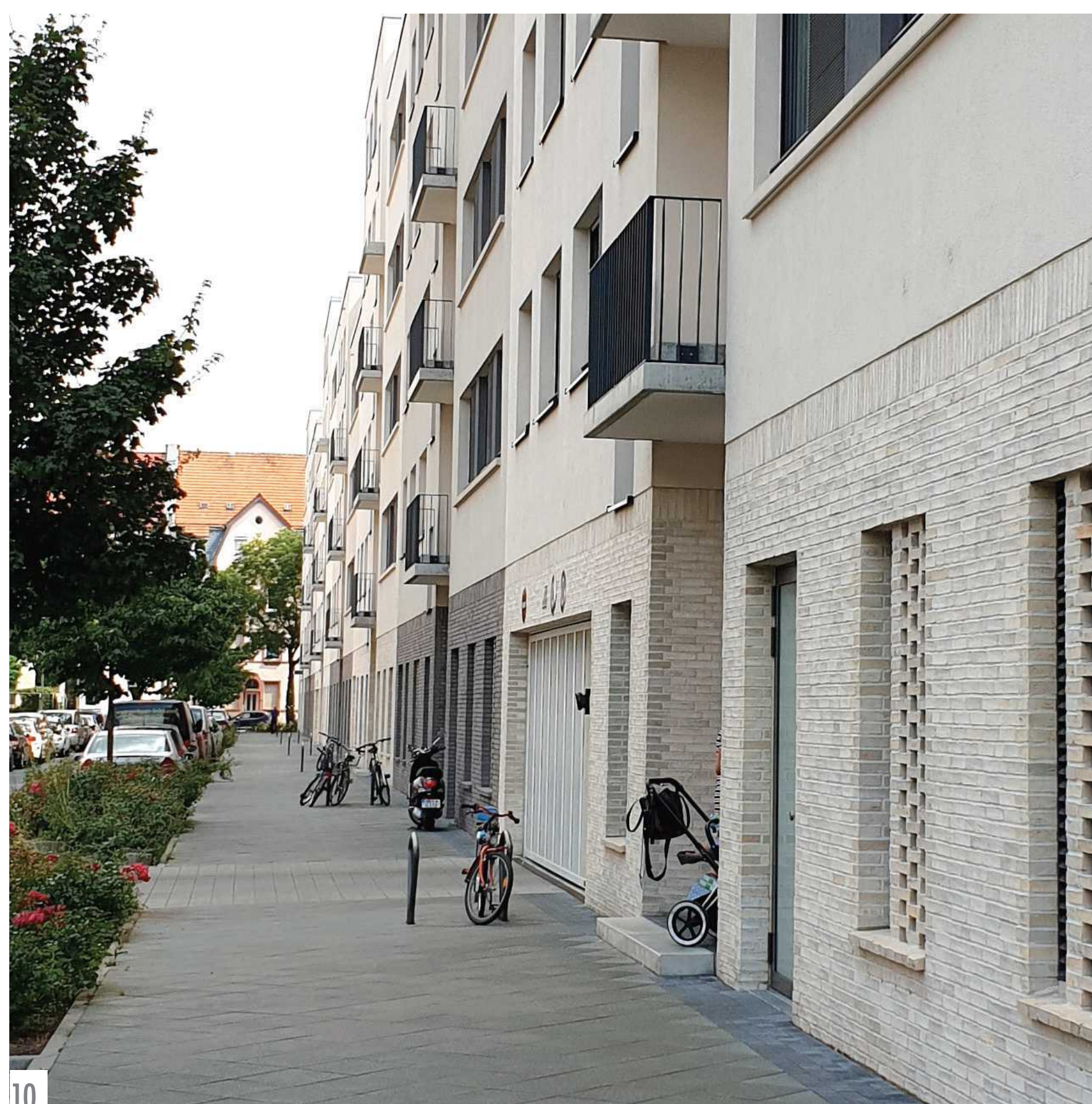
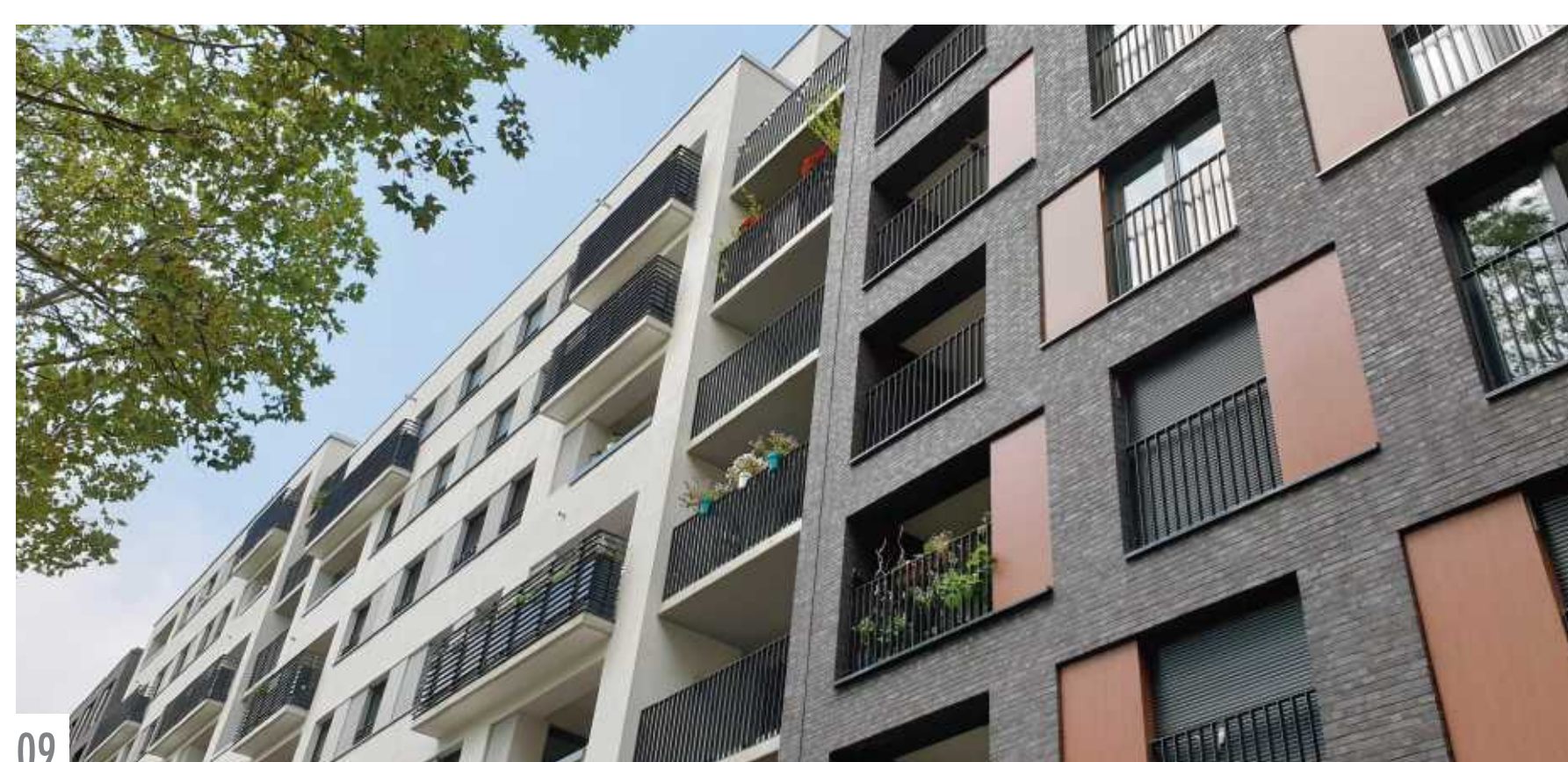
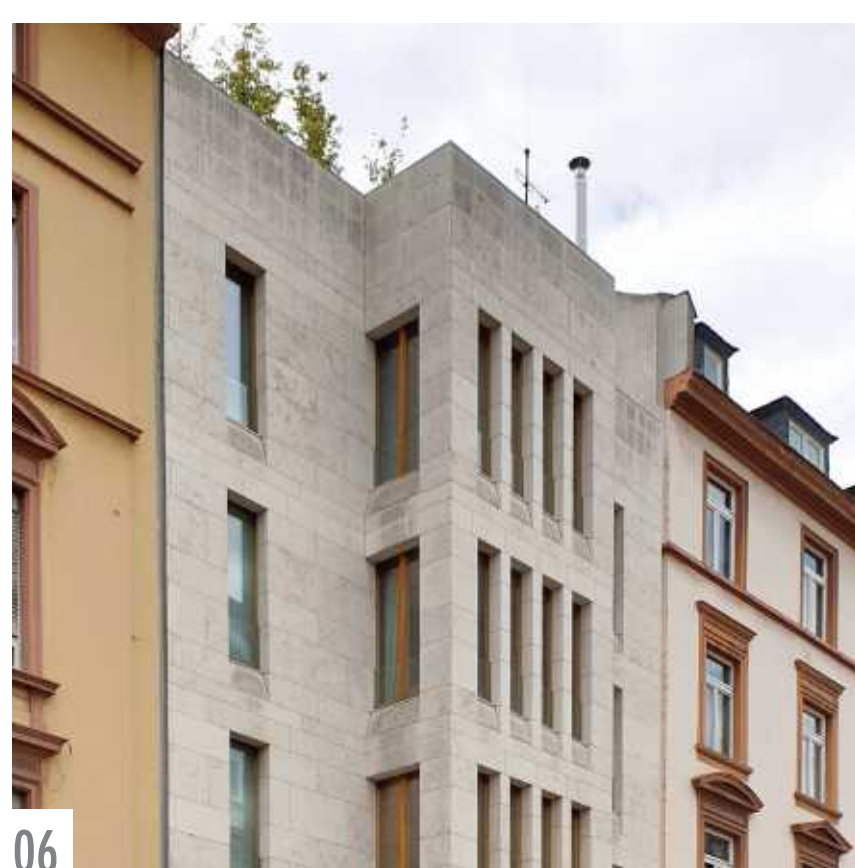
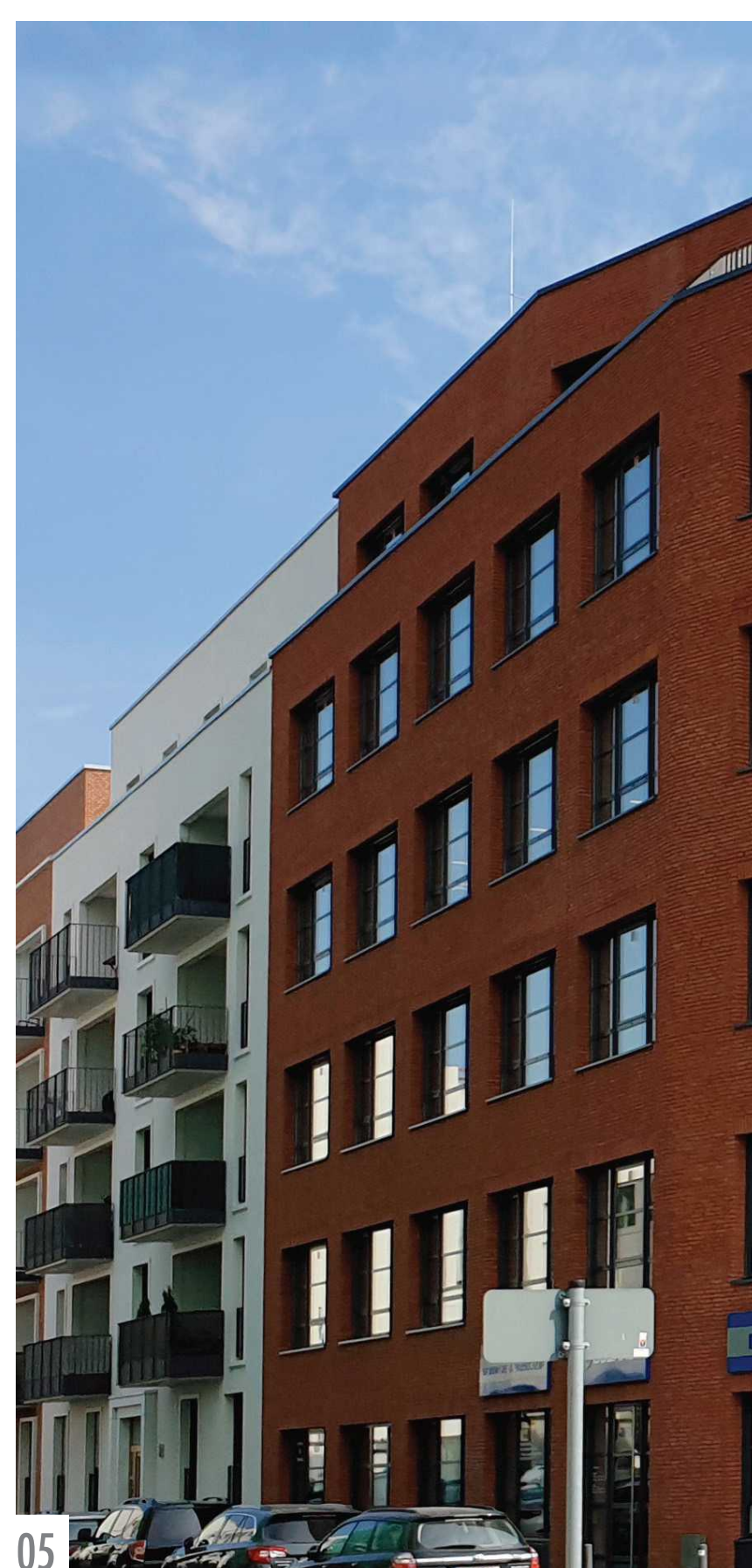


04

VERORTUNG

- 01 - Mayfarthstraße (Ostend)
- 02 - Sonnemannstraße (Ostend)
- 03 - Neuenhainer Straße (Gallusviertel)
- 04 - Ferdinand-Happ-Straße (Ostend)
- 05 - Hagenstraße (Ostend)
- 06 - Wielandstraße (Nordend)
- 07 - Kriegkstraße (Gallusviertel)
- 08 - Weisbachstraße (Ostend)
- 09 - Mainzer Landstraße (Gallusviertel)
- 10 - Neuenhainer Straße (Gallusviertel)

Die zur öffentlichen Straße gelegenen Hauseingänge erleichtern nicht nur die Orientierung für Bewohner und Besucher, sondern zonieren auch die Fassade des Gebäudes. Die halböffentlichen Vorgärten wirken als Pufferzone zur Straße und lassen die Eingangsbereiche zu nachbarschaftlichen Treffpunkten werden.



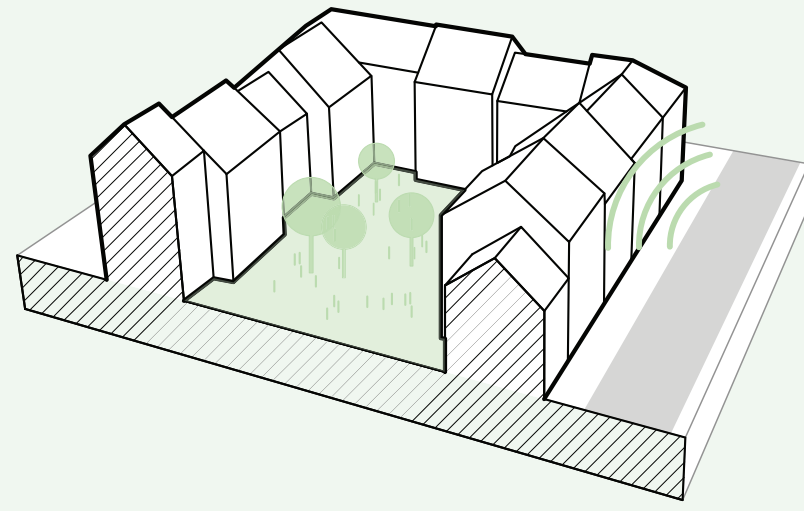
GEBAUTE BEISPIELE
AUS FRANKFURT UND UMGEBUNG

Herausgeber
STADT FRANKFURT AM MAIN
STADTBAUAMT
BAUAUFSICHT
FRANKFURT

Konzept und
Gestaltung
bb22 architekten
+ stadtplaner

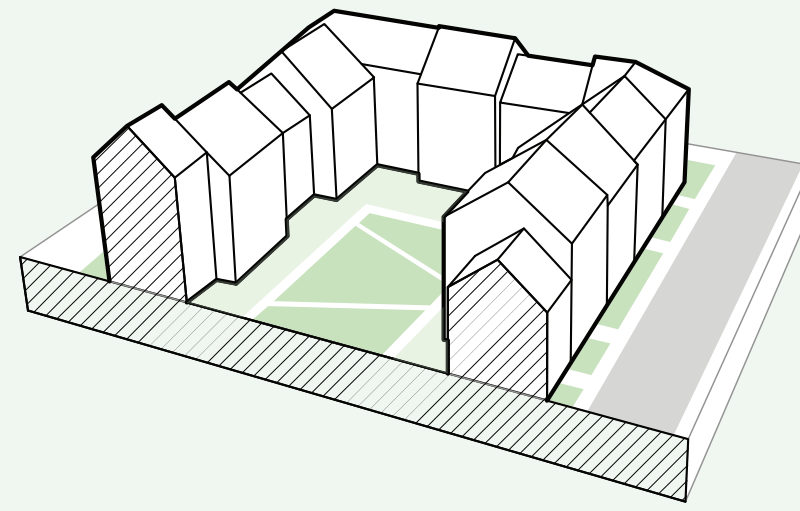
Stand
August 2019

4.05 GESCHÜTZTE FREIRÄUME SCHAFFEN



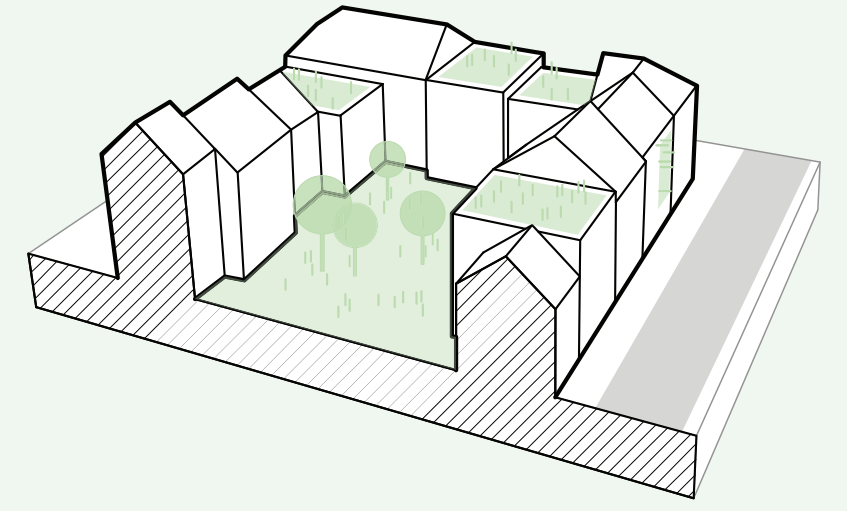
Die aktuelle Rechtslage verlangt eine Beachtung der vorhandenen Lärmbelastungen, auch in den Außenwohnbereichen des Grundstücks (Balkone, Terrassen, Frei- und Gartenflächen). Für die unterschiedlichen Immissionen gelten jeweils eigene Anforderungen, die in der „Arbeitshilfe Schallimmissionen“ (Bebauungspläne | Stadtplanungsamt Frankfurt am Main) näher erläutert werden. Generell sollen Balkone und Dachterrassen zu geschützten Innenhöfen angeordnet werden. Durch Verglasungen können Loggien vor Lärmeinwirkungen geschützt werden.

4.10 ERLEBBARKEIT DES SOZIALRÄUMLICHEN CHARAKTERS



Freibereiche sollen sozialräumlich differenziert sein. Private, halböffentliche und öffentliche Bereiche sind erlebbar zu gestalten und ihre Übergänge angemessen und nachvollziehbar in die Gestaltung der Außenbereiche einzubeziehen.

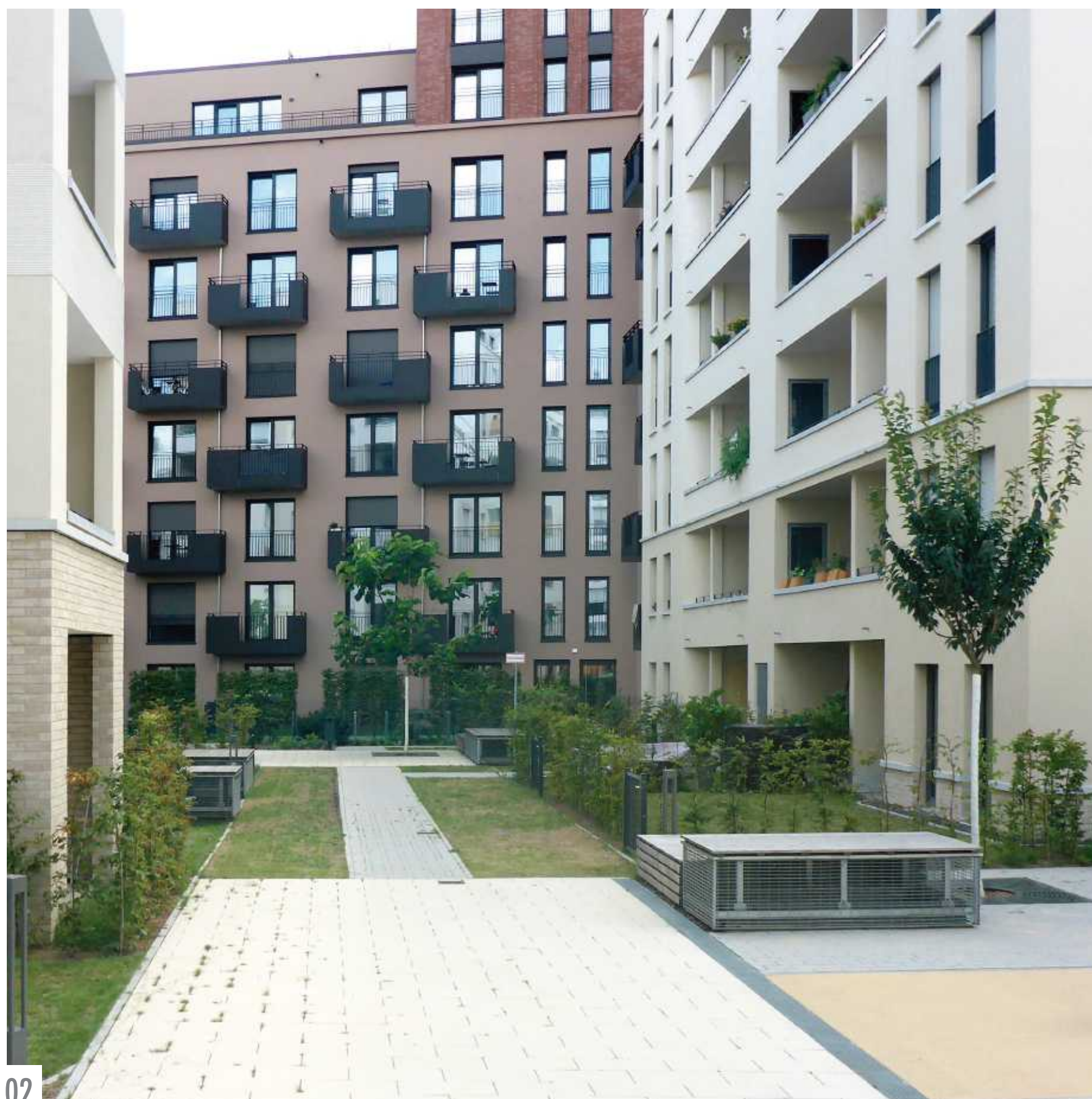
4.12 GRÜNGESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN



Freiflächen sollen ästhetisch und ökologisch wirksam begrünt werden. Eine Abdeckung von Flächen mit Kies oder Schotter ist zu vermeiden. Bei Begrünungen sind Laubgehölze auszuwählen. Fassadenbegrünung ist unter mikroklimatischen Gründen positiv zu bewerten. Gemäß §8 Hessische Bauordnung ist der Anteil an versiegelten Flächen auf dem Grundstück zu minimieren. Eine differenzierte Nutzbarkeit der Freiflächen für alle Bewohner durch Sitz- und Aufenthaltsbereiche, sowie Spielflächen und gärtnerisch selbst zu gestaltende Bereiche etc. ist anzustreben. Gemeinschaftliche Freiflächen sind zu fördern.



01



02



03



04



05

Differenzierte Bepflanzung, Möblierung und Bodenbeläge lassen in dem gemeinschaftlichen Hof Bereiche zum Begegnen, Spielen oder Ausruhen für die Bewohner entstehen.



Die zum ruhigen Innenhof ausgerichteten Balkone und Terrassen bilden geschützte und lärmunbelastete private Außenbereiche. Eine einsehbare, gemeinschaftliche Gartenfläche kann zum Beispiel von Kindern der Bewohner zum Spielen genutzt werden.



06



07

VERORTUNG

- 01 - Valentin-Senger-Straße (Bornheim)
- 02 - Bertramstraße (Dornbusch)
- 03 - Ferdinand-Happ-Straße (Ostend)
- 04 - Wilhelm-Leuschner-Straße (Gutleutviertel)
- 05 - Weilburger Straße (Gallusviertel)
- 06 - Schwalbacher Straße (Europaviertel)
- 07 - Max-Born-Straße (Riedberg)
- 08 - Altenhainer Straße (Europaviertel)
- 09 - Hans-Bethe-Straße (Riedberg)



08



09

GEBAUTE BEISPIELE
 AUS FRANKFURT UND UMGEBUNG