

Wohnquartier „OSTPARK – Quartier Feldmark“

Vermarktungsabschnitt 9 – Teil 2

Information
Doppelhaushälften

Treuhänder der Stadt Bochum - Projektteam NRW.URBAN



Tanja Hein
Projektmanagement
tanja.hein@nrw-urban.de

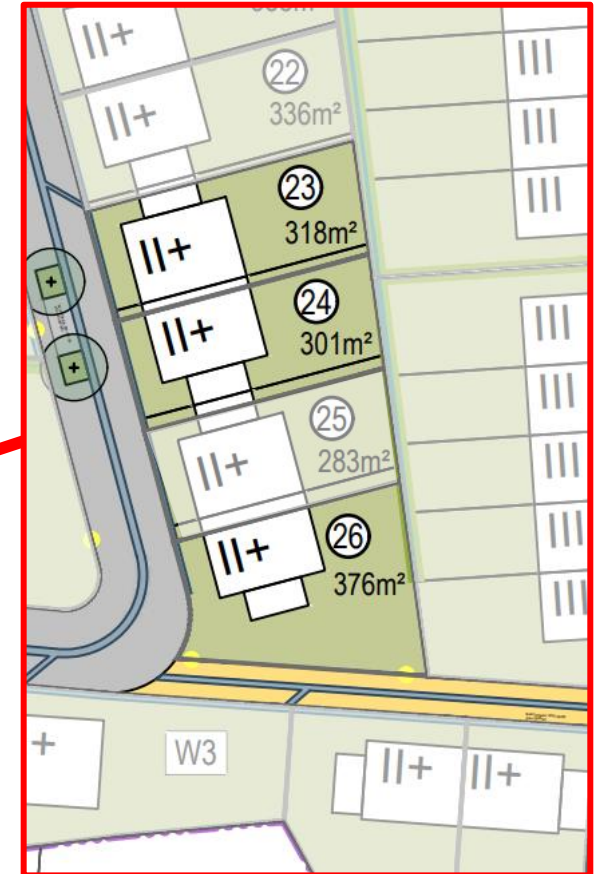


Nadine Steffens
Projektmanagement
nadine.steffens@nrw-urban.de



Pascal Eßer
Studentischer Mitarbeiter
pascal.esser@nrw-urban.de

Grundstücke – Übersicht



Grundstücke + Verfahren – generelle Information

- Drei freie Grundstücke
- Doppelhaushälften
- Vergabe nach Rangliste
- Kaufpreis 420€/m²
- Größe: 283 – 376 m²
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 900
- Lärmschutzwand wird in diesem Jahr errichtet
- Besondere Anforderungen
 - Angeglichene Gestaltung mit dem Nachbarhaus
 - Höhenverhältnisse



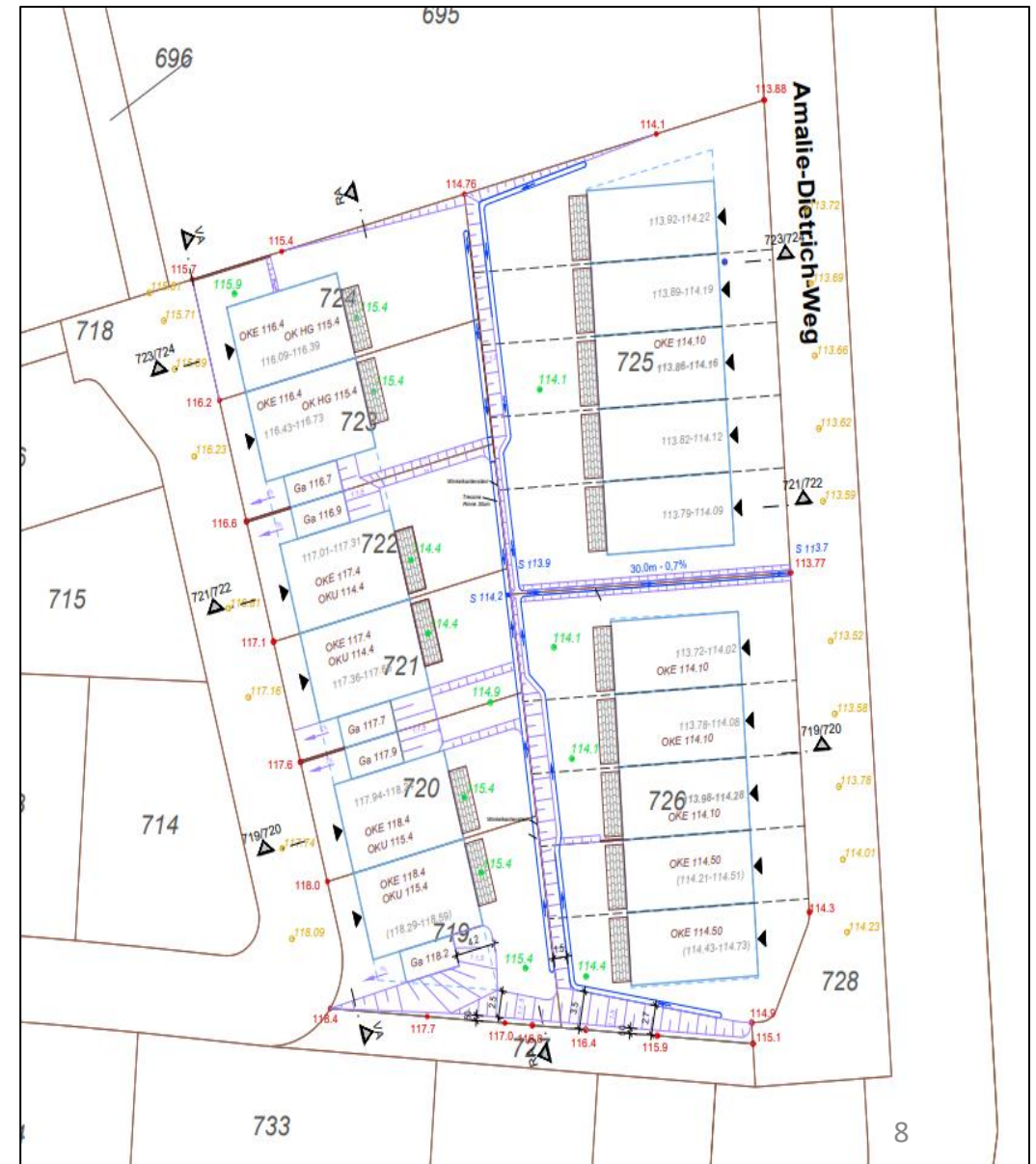
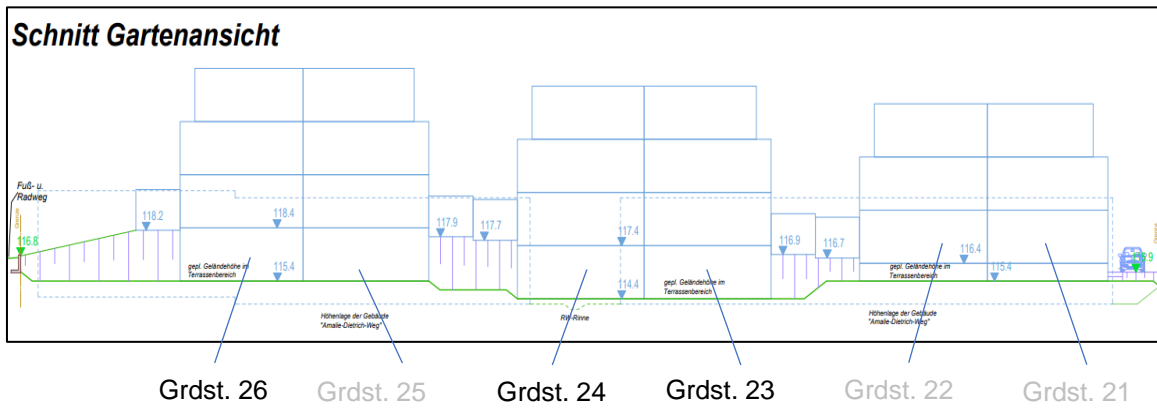
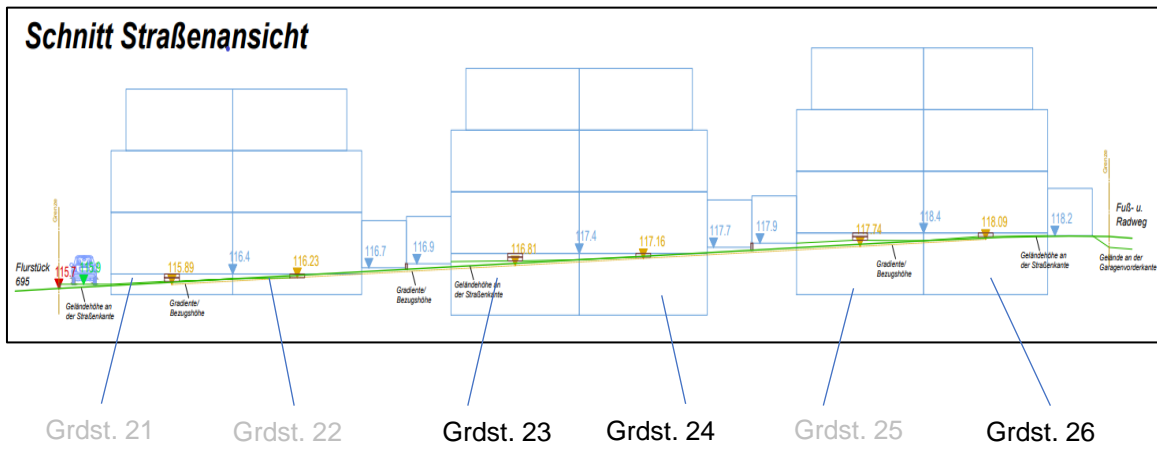
Grundstücke – Fotostrecke



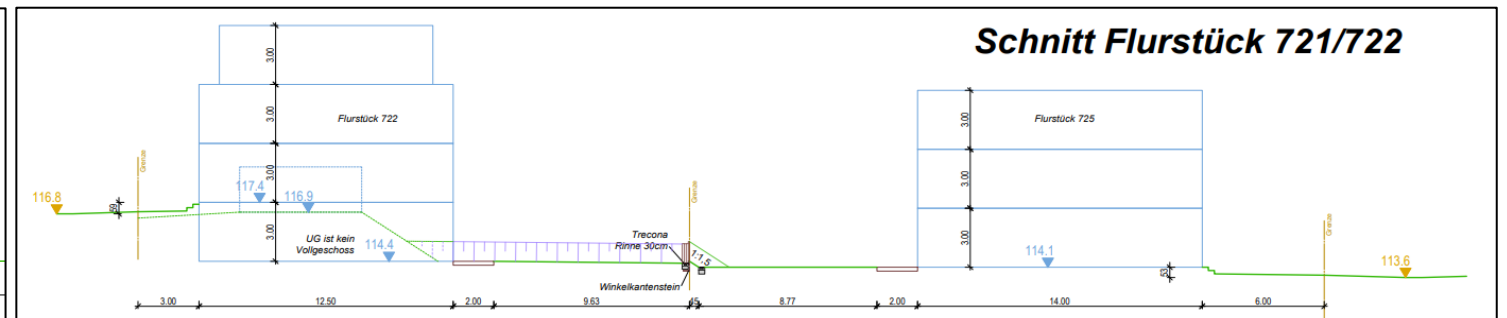
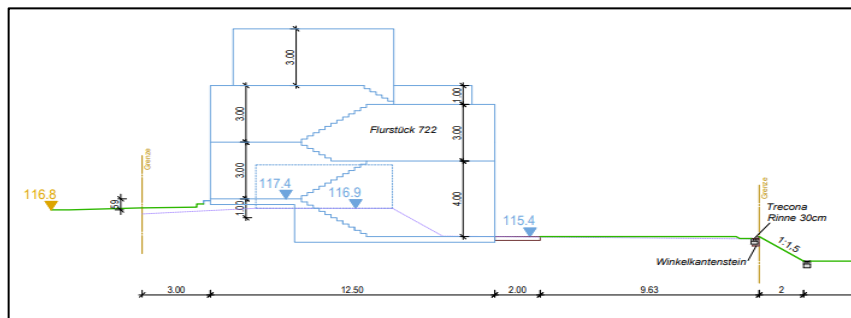
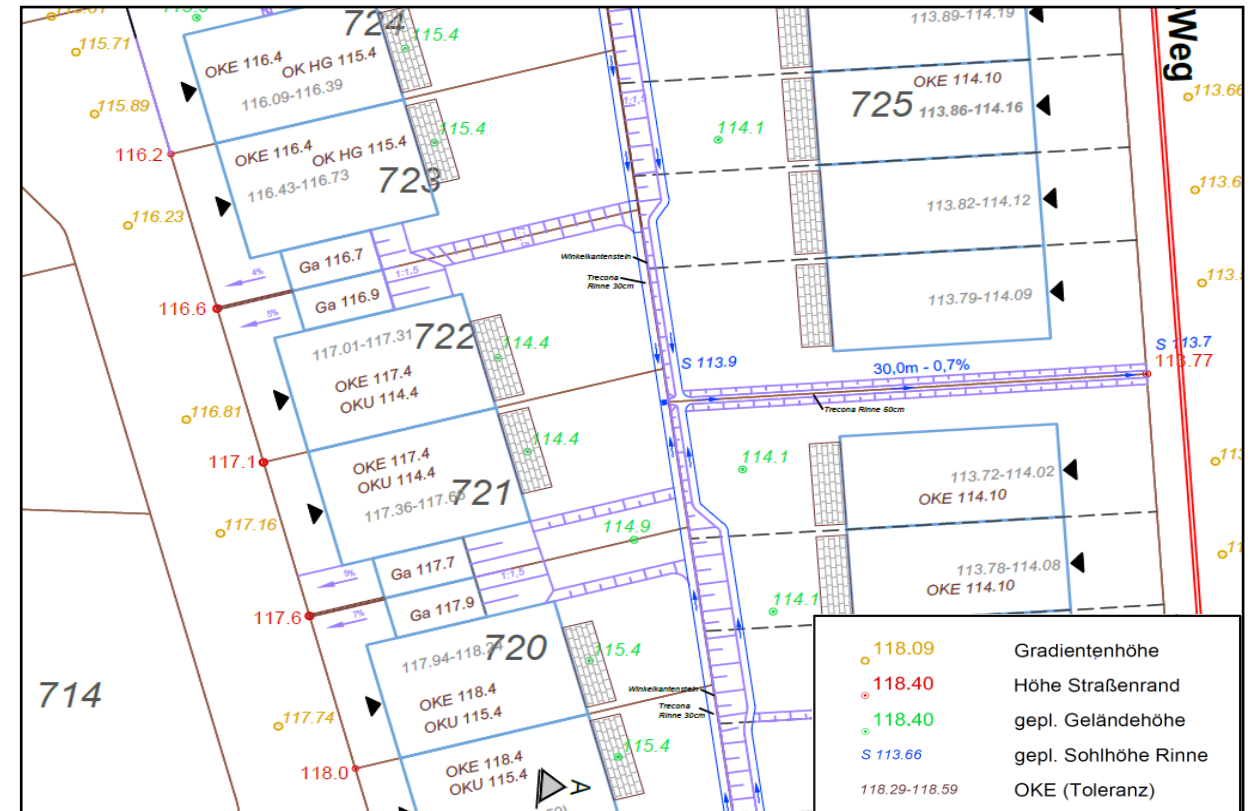
Grundstücke – Fotostrecke



Höhensituation - Überblick

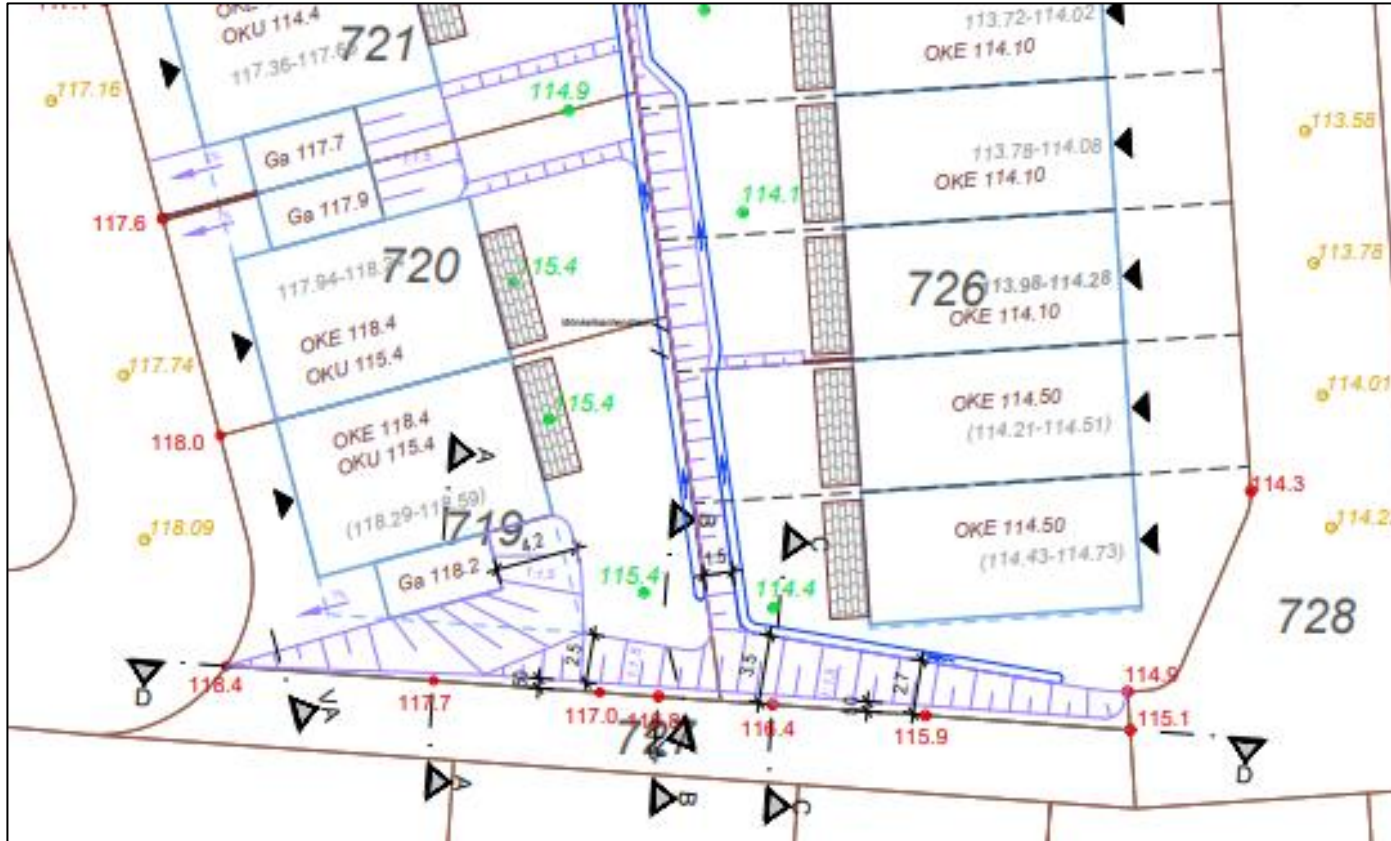


Höhensituation Grundstücke 23 (722) und 24 (721) *

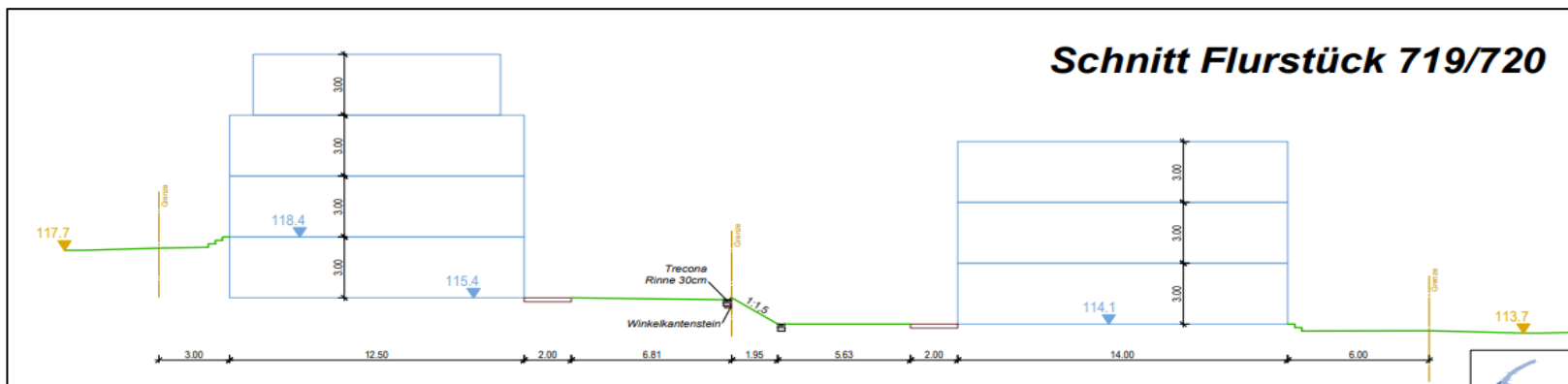


* Die Nummer 722, 721 und 719 sind Flurstücksnummer aus dem Kataster

Grundstück 26 (719)



Schnitt Flurstück 719/720



Split-Level-Bauweise

Auf dieser Seite befinden sich Anschauungsbilder, welche Beispiele einer Split-Level-Bauweise darstellen. Bei der Split-Level-Bauweise ist das Haus nicht klassisch in verschiedene Stockwerke, sondern in Ebenen unterteilt. Dabei wird die Fortführung eines Stockwerks unterbrochen und anschließend um ein halbes Stockwerk nach unten versetzt. Dadurch ergeben sich mehr Ebenen, die eine flexible Raumaufteilung ermöglichen. Dies führt jedoch dazu, dass durch die hohe Anzahl an Treppen ein barrierefreier Umbau teuer und schwer umzusetzen ist.



Durch eine clevere Aufteilung der Ebenen ist es möglich große Panoramafenster zu errichten, welche viel natürliches Licht ins Haus lassen. Eine Split-Level-Bauweise erzeugt in der Regel höhere Planungs- und Baukosten.



Hangbauweise

Auf dieser Seite befinden sich Anschauungsbilder, welche Beispiele einer Hangbauweise darstellen. Hier bleiben die Stockwerke im Gegensatz zur Split-Level-Bauweise erhalten. Unter dem Erdgeschoss befindet sich noch ein Untergeschoss, welches zum Teil im Hang verschwindet. Dieses Geschoss darf im Sinne der Landesbauordnung § 2, Abs. (6) kein Vollgeschoss sein, damit über dem Erdgeschoss weiterhin zwei Geschosse realisiert werden können.

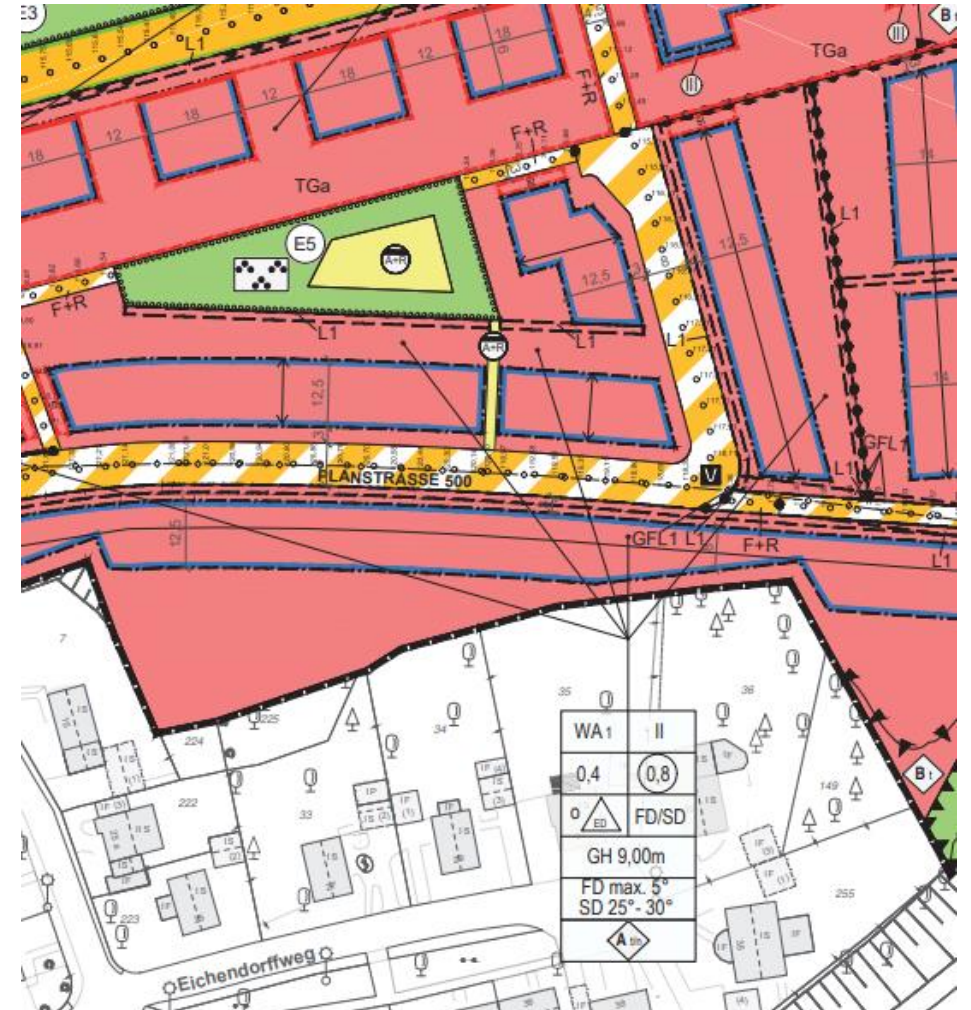


Im Rahmen der Herrichtungsarbeiten wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Davon unabhängig muss jeder Bauherr ein baukörperbezogenes Gutachten für sein Gebäude erstellen lassen. Durch die Hangbauweise entstehen, gemessen an einem ebenerdigen Grundstück, voraussichtlich höhere Planungs- und Baukosten.



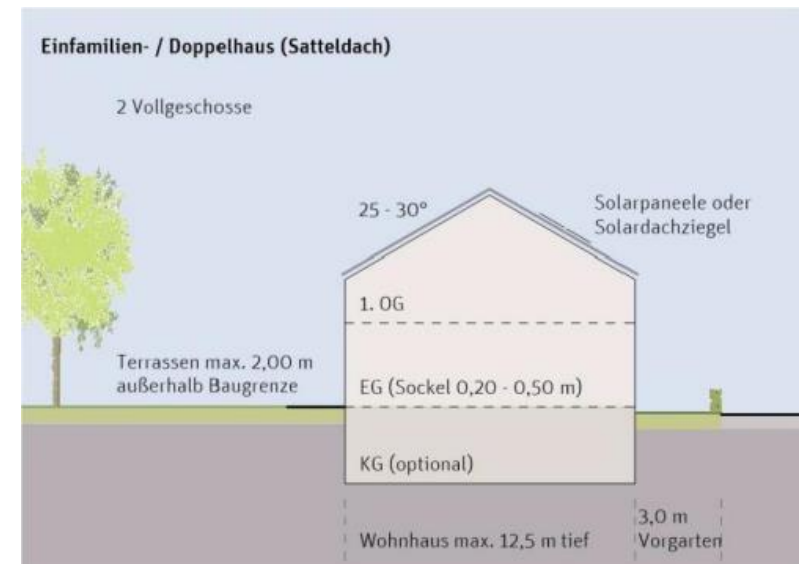
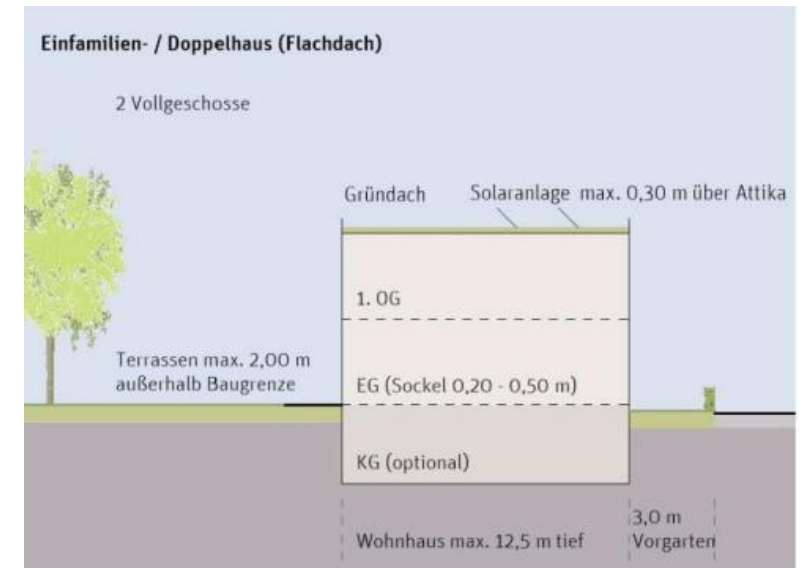
Bebauungsplan – Vorgaben Allgemein

- Bebauungsplan setzt sich aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zusammen
 - Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
 - Maximal zwei Wohneinheiten (WE) pro Gebäude
 - Pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze gem. Stellplatzsatzung
 - Bei zwei WE sind zwei einzeln anfahrbare Stellplätze notwendig
 - Bebauung nur innerhalb der Baugrenzen (blaue Linien)
 - Überschreitung der Baugrenzen ausschließlich in östliche Richtung z. B. für Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig



Bebauungsplan – Vorgaben Dach und Gebäudehöhe

- Dachform: Flachdach oder Satteldach
- Gebäudehöhe: Maximal zwei Vollgeschosse, weiteres Geschoss nur möglich, wenn es im Sinne der Landesbauordnung NRW kein Vollgeschoss ist; bei Flachdach muss Geschoss zu allen Seiten 1 m nach hinten springen; maximale Gebäudehöhe 9 m
- Dachform und Höhe muss identisch mit dem Nachbarhaus sein



Bebauungsplan – Vorgaben Fassadengestaltung

- Hauptfassadenmaterial: Putz oder Ziegel bzw. Kombination aus beidem
- Untergeordnete Bauteile und Baukörper können mit anderen Materialien und Farben bspw. Naturstein, Sichtbeton, dunkles Verbundmauerwerk, Holz oder ähnliches gestaltet werden
- Helle Materialien; Farbbereich ist festgesetzt; Farb- bzw. Schwarzanteil maximal 20 %



Unzulässige Abweichungen



Zeitschiene & weitere Verfahrensschritte

