



Deutsche Reihenhaus

## Beschreibung des Vorhabens

### Bammersdorf – Langer Weg

#### a. Kontext des Vorhabens

Das geplante Bauvorhaben befindet sich am westlichen Ortseingang von Bammersdorf. Die Fläche mit einer Größe von rd. 9.500 m<sup>2</sup>, die seit vielen Jahren eine Industriebrache ist, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Deutsche Reihenhaus AG strebt eine städtebauliche Entwicklung der Fläche als Standort für Reihenhäuser und Doppelhäuser an. Da das Vorhaben bereits mehrfach im Marktgemeinderat sowie auch in einer Bürgerversammlung des Ortsteils Bammersdorf vorgestellt und diskutiert wurde, ist die aktuelle Bebauungskonzeption eine Antwort auf die Vorstellungen und Wünsche insbesondere auch der Bammersdorfer Bürger.

Als deutschlandweit tätiger Bauträger ist die Deutsche Reihenhaus AG im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs daran interessiert, diese Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierzu greift das Unternehmen auf jahrzehntelange Erfahrung mit der Umnutzung unterschiedlichster Gewerbe- und Industriestandorte zurück.

Die Planung sieht auf der Fläche 27 Wohneinheiten vor. Ziel ist es, einer breiten Bevölkerungsschicht die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen und dabei eine Brachfläche umzunutzen, anstatt neue Flächen auszuweisen und zu erschließen.

#### b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, es wird hingegen eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Häuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstelle, Technikzentrale und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz und geben ein einheitliches, gepflegtes Bild ab.



## Deutsche Reihenhaus

### c. Bebauungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept

Die DRH plant auf der oben bezeichneten Fläche von rund 9.507 m<sup>2</sup> die Errichtung von 27 Wohneinheiten. Folgende Haustypen sollen realisiert werden:

Haus 120 Wohntraum	Wohnfläche 120 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachform: Satteldach
Haus 145 Familienglück	Wohnfläche 145 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachform: Satteldach
Doppelhaus	Wohnfläche: ca. 165 m <sup>2</sup> 2 Vollgeschosse Dachform: Walmdach

Im Norden des Plangebiets befinden sich drei Hausgruppen des Haustyps 120 mit jeweils drei Wohneinheiten. Dank einer begrünten Böschungskante sind sie von der Straße „Langer Weg“ getrennt und können zusätzlich als Lärmschutz für die nachfolgende Bebauung dienen. Sollte ein Lärmgutachten erhöhte Lärmimissionen ergeben, kann der Haustyp 120 ganz einfach mit einem „Lärmschutzgrundriss“ ausgeführt werden. Dies bedeutet u.a., dass Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafzimmer von der Lärmquelle abgewandt und somit von Lärm geschützt sind.

Im Südwesten befinden sich zwei Hausgruppen des Haustyps 145 mit jeweils fünf Wohneinheiten. Die Gärten sind einander zugewandt, um eine große Gartentiefe zu erreichen. Im Südosten schließen die acht Doppelhaushälften an, die mit einer Stichstraße erschlossen sind.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Straße „Langer Weg“ mit einer Zufahrt im Westen und im Osten. Über die Stichstraße zwischen den Doppelhäusern führt ein Fuß- und Radweg zum neuen Spielplatz bzw. zum Sportheim. Die geforderten Stellplätze für Kraftfahrzeuge (54) befinden sich größtenteils entlang der Erschließungsstraße, die durch das Plangebiet verläuft. Die übrigen Stellplätze und Garagen sind bei den Doppelhäusern platziert.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in Abstellräumen und in den Möblierungselementen vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 m<sup>2</sup> auf. Im Garten wird der Terrassenschrank mit ca. 2 m<sup>2</sup>, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den



## Deutsche Reihenhaus

Möblierungselementen auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet, dabei kommt ein abgestimmtes Fassadenkonzept zum Einsatz.

Die Fassadenfarben in der 3D-Visualisierung sind nicht final, sondern sollen lediglich ein Beispiel darstellen.

### **d. Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen vor. Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Um zu gewährleisten, dass die Grünflächen auch nachhaltig bestehen bleiben, sind pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

### **e. Versorgungs- bzw. Energiekonzept**

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Zur Versorgung des Blockheizkraftwerks wird eine Pelletanlage mit entsprechendem Lager an der Technikzentrale errichtet. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

### **f. Abfallsammelanlage**

Im vorliegenden Bebauungskonzept ist ein zentraler Abfallsammelplatz vorgesehen (Abfallhäuschen). Dieser befindet sich bei der westlichen Einfahrt in den Wohnpark, angrenzend an die Stellplätze. Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Wohnparks geleistet.