

Anlage 4 Vorhabenbeschreibung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1345 Amperpark-Wohnbebauung

Neubau einer Wohnanlage mit 90 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 126 Stellplätzen

1.0 Vorbemerkungen

Anlass und Gegenstand der Planung ist das Vorhaben der DEMOS Wohnbau GmbH, innerhalb des Planungsbereichs östlich des Bauhofs in der Gemeinde Emmering ein Gebiet für Wohnen in Ortsrandlage zu realisieren. Dabei sollen die derzeit als Tennis- und Sportanlagen genutzten Flächen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung mit großzügigen Grün- und Freiflächen zugeführt werden. Dafür wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Grundstück mit der Flurnummer 414 sowie eine Teilfläche der Siedlerstraße mit der Flurnummer 417. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12.751 m².

2.0 Ausgangslage und Bestandssituation

Zwischen ca. 1960 und 1980 wurden in Teilen des Planungsgebietes Kiese abgebaut und die Grube mit Material unbekannter Herkunft und Zusammensetzung wieder verfüllt. Für den Bau der Tennishalle wurden die Verfüllungen gegen sauberes Kiesmaterial ausgetauscht. Im Westen südlich der Siedlerstraße liegt der Sportplatz, parallel zur Siedlerstraße verläuft südlich die Amper. Im Norden und Osten befinden sich eine gemeindliche Streuobstwiese und landwirtschaftliche Nutzflächen.

3.0 Städtebau

Die geplanten 8 Gebäude mit Längen von bis 21-35m und einer Tiefe von 12,5m gruppieren sich um zwei Wohnhöfe und bilden so überschaubare Nachbarschaften. Das Planungsgebiet wird von Süden auf kurzem Weg von der Siedlerstraße aus erschlossen, wo sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage befindet. Oberirdisch stehen Besucherstellplätze an der Siedlerstraße zur Verfügung. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über einen kurzen Stich in das Planungsgebiet.

Für die Baukörper 3 bis 8 ist eine maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite von 7,0 m und für die Baukörper 1 und 2 von 10,0 m festgesetzt. Damit fügt sich die neue Bebauung sowohl hinsichtlich der Kubatur als auch der Dachlandschaft in die vorhandene Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnviertel ein.

Um den Schallschutz gegen den Bauhoflärm zu gewährleisten, erhalten die westlichen Baukörper 1+2 verglaste Loggien mit einer nach oben offenen lamellenartigen Leichtkonstruktion (Pergola), in den weiteren Bauräumen sind nur Dacheinschnitte für die Herstellung von Dachterrassen zulässig. Um eine ruhige Dachlandschaft im Plangebiet sicherzustellen, sind ansonsten nur liegende Dachfenster zugelassen.

4.0 Erschließung

Müllentsorgung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstentfeldbruck.

Stromversorgung und Trafostation:

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Stromversorgungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt. Eine PV-Anlage liefert Strom für den Allgemeinbedarf.

Löschwasserversorgung:

Für den Brandschutz ist eine Löschwasserversorgung von 1600 l/min oder 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Über die im Straßenraum vorhandenen Hydranten hinaus ist im Zuge der Planung eine zweite Löschwasserentnahmestelle im Gebiet erforderlich.



Trafostation

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des neuen Baugebiets ist eine Trafostation notwendig.

Wasserversorgung/Regenwasserableitung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz der Gemeinde Emmering.

Wasserentsorgung:

Die Entsorgung der Abwässer wird durch die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Emmering sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet über Rigolen breitflächig versickert.

Heizzentrale:

Für die Versorgung des neuen Wohngebietes ist neben einer Pelletheizung auch eine Solarthermieanlage (Pellet-Solar-Kombisystem) auf den Dächern der Häuser 6 und 8 geplant.

Telefonnetz:

Das Telefonnetz wird durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

Fernwärme:

Ein Fernwärmenetz steht nicht zur Verfügung.

5.0 Außenanlagen

Freiraumkonzept:

Die beiden Wohnhöfe werden durch Fußwege und zwei zentrale Grünflächen verbunden, die als Spielflächen für Kinder und Treffpunkt aller Generationen dienen.

Wohneinheiten im Erdgeschoß erhalten Gartenanteile, Einfriedungen der Sondernutzungsflächen sind als Laubschnitthecke mit innenliegendem Maschendrahtzaun geplant. Zur Abgrenzung der gemeindlichen Streuobstwiese ist ein Holzzaun vorgesehen.

Die Besucherstellplätze an der Siedlerstraße werden von Straßenbäumen überstellt, die in einer Reihe die Siedlerstraße begleiten und Schatten für die parkenden Fahrzeuge spenden.

Eine Eingrünung aus standorttypischen, heimischen Gehölzen bildet den Abschluss als Ortsrand.

Höhenlage:

Die bestehende Sportanlage liegt gegenüber dem angrenzenden Geländeniveau deutlich abgesenkt. Der Entwurf sieht vor, den ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf wiederherzustellen und die Höhenlage des Grundstücks an die der Ränder anzupassen.

Entwässerungskonzept:

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von Dachflächen wird gesammelt und auf dem Grundstück über Rigolen versickert. Durch eine Überdeckung über der TG von ca. 90 cm steht ein großes Volumen zur Versickerung von dort anfallendem Oberflächenwasser mit Bodenpassage sowie zur Speicherung zur Verfügung.

6.0 Hochbau

6.1 Bauweise

Untergeschosse:

Außenwände und Bodenplatte aus Beton z.T. mit Dämmung, wenn erforderlich in WU-Beton
Innenwände aus Beton, Mauerwerk oder in Trockenbauweise
Decke aus Stahlbeton oder als Elementdecken mit Fugenteilung
Lichtschächte aus Kunststoff oder Beton

Erd- und Obergeschosse:

Außenwände aus 36,5 cm dickem Mauerwerk plus Innen- und Außenputz zzgl. ca. 10 cm Holzverkleidung, wo dies gemäß Ansichten der Vorhabenpläne vorgesehen ist. Bei konstruktionsbedingten Erfordernissen in Teilbereichen Außenwände aus Beton mit Wärmedämmung.
Trennwände zwischen den Wohnungen aus Beton.
Innenwände aus Beton oder in Trockenbauweise.
Treppenhauswände aus Beton.
Verkleidungen von Installationsleitungen und Registern in Mauerwerk oder in Trockenbauweise.
Geschossdecken aus Stahlbeton.
Balkone aus Stahlbetonfertigteilen, Oberfläche glatt geschalt.
Entwässerung über angeschlossene Regenfallleitungen, Notüberlauf.

Dach:

Horizontale Massivdecke aus Stahlbeton über dem Dachgeschoss.
Dachstuhl in Holzkonstruktion, Ausbildung und Querschnitte nach statischer Berechnung.
Ausgebaute Dachgeschossräume erhalten eine Wärmedämmung zwischen den Sparren sowie raumseitig eine Dampfbremse und eine Verkleidung mit großformatigen Bauplatten.
Dacheindeckung mit Betondachsteinen auf Lattung, Konterlattung und Unterkonstruktion.

Dachentwässerung mit Regenrinne und außen liegenden Fallrohren.

6.2 Gestaltung

Außenwandgestaltung:

Die Wohnseiten, an denen sich Balkone und Loggien befinden, erhalten bereichsweise eine vorgehängte vertikale naturbelassene Holzverschalung. Die Erschließungs- und Giebelseiten hingegen erhalten eine Mauerwerksfassade mit Putz nach Farbkonzept. Die Fenster sind durch Faschen mit feinkörniger Putzstruktur abgesetzt.

Balkone:

Balkone werden als bereichsweise weiß gestrichene Stahlbetonfertigteile mit nach vorne massiver Brüstung sowie mit seitlich und oben laufender Metall-Lamellenstruktur nach Farbkonzept ausgeführt, die als Rankhilfe dienen soll.

Loggien Obergeschosse:

Der Lärmschutz der Freibereiche Haus 1+2 erfolgt über eine bewegliche falt-schiebe-glaswandkonstruktion, im DG über eine pergolaartige lamellenkonstruktion nach Farbkonzept, die nach oben offen ist

Fenster mit Raffstoren und Verblechungen:

Die Fensterfarben mit Verblechungen werden gem. Farbkonzept differenziert nach Fenstern in Putzfassaden (weiß) und Fenstern in Holzfassaden und Dächern (farbig).

Fenster erhalten Raffstoreanlagen in der jeweiligen Fensterfarbe. Dachflächenfenster erhalten aufgesetzte Rolllöslösungen.

Dachgestaltung:

Die Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° erhalten eine dunkle rotbraune Betonsteindeckung. Die TG-Zufahrt wird extensiv begrünt.

Dacheinschnitte bieten ein Freiraumangebot für die DG-Wohnungen. Verblechungen und Fenster in den Dacheinschnitten sollen farblich in die Dachfläche integriert werden gem. Farbkonzept, Traufen werden durch Dacheinschnitte nicht unterbrochen.

Photovoltaikanlagen:

Unter Punkt 8.1 der Satzung wird auf den Dächern von Haus 7 die Installation von Photovoltaikanlagen festgesetzt. Es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach von Haus 7 geplant. Bei den Gebäuden 1 bis 5 wird in den Steigschächten für Elektroinstallation der erforderliche Platz für eine eventuelle spätere Ausrüstung mit PV-Anlagen vorgesehen.

Solarthermieanlagen:

Unter Punkt 8.2 der Satzung wird auf den Dächern von Haus 6+8 die Installation von Solarthermieanlage festgesetzt.

Hauseingänge:

Die Hauseingänge (Haupteingänge) erhalten ein Vordach aus Stahlbetonfertigteile mit weißem Anstrich. Eine freistehende Briefkastenanlage trägt zur Adressbildung bei und erleichtert die Auffindbarkeit.