

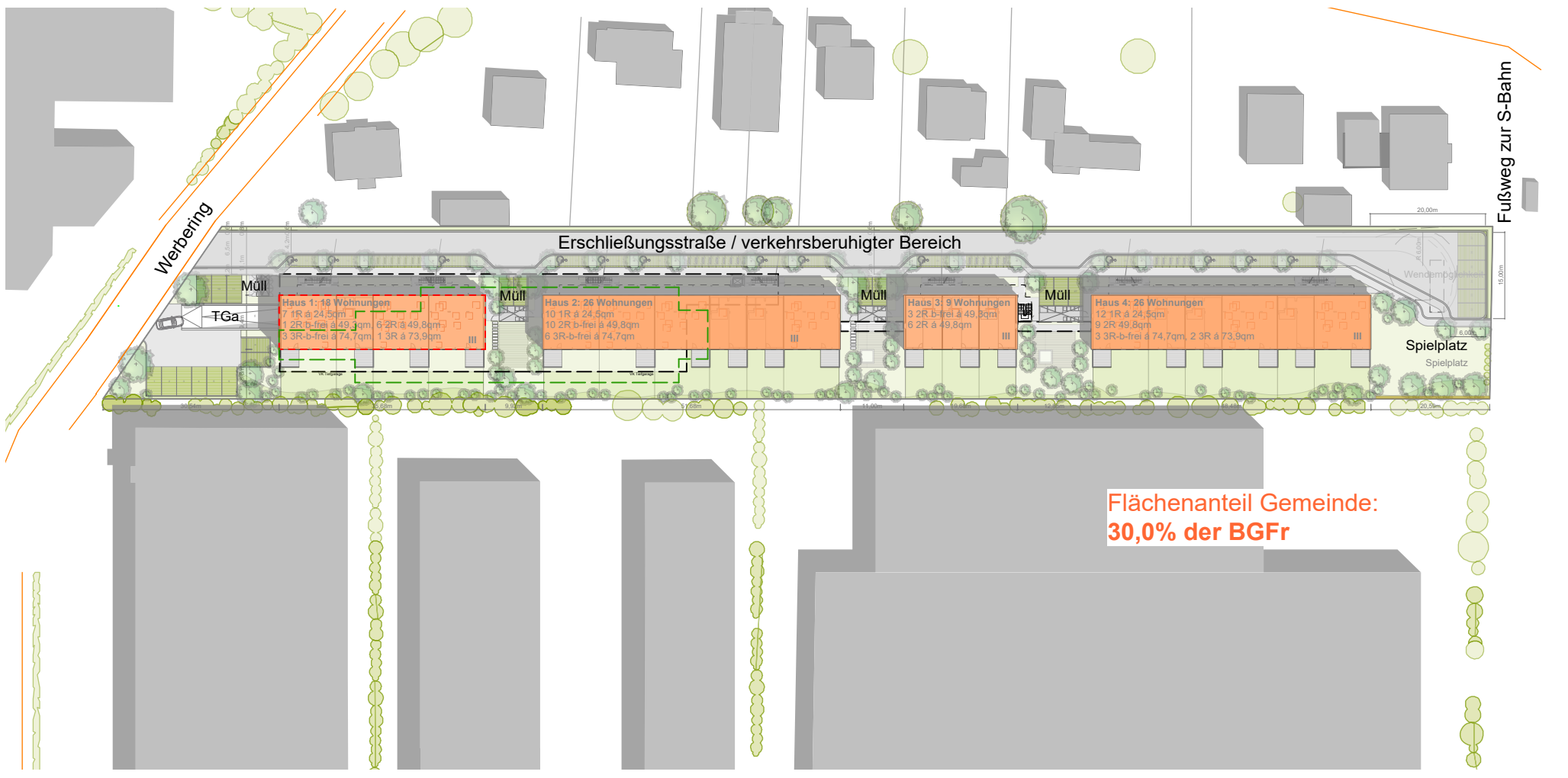
Wohnanlage am Werbering in Kirchheim



Schwarzplan M 1:5000

Wohnungsmix und -verteilung

	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Summe	Anteil BGF	Anteil BGF
Anzahl WE	17	26	9	24	76	4374m²	100%
Davon 1R-WE	7	10	3	11	28		
Davon 2R-WE	7	10	9	8	34		
Davon 3R-WE	3	6	5	5	14		
Anzahl Module	33	48	18	45	144		
Flächenanteil BGF	22,9%	33,3%	12,7%	31,1%	100%		
Stellplatzbedarf	20	32	9	29	90		
Stellplätze f. Büro	2			2	4		
ohne Abzug					94		
inkl. Abzug					89		

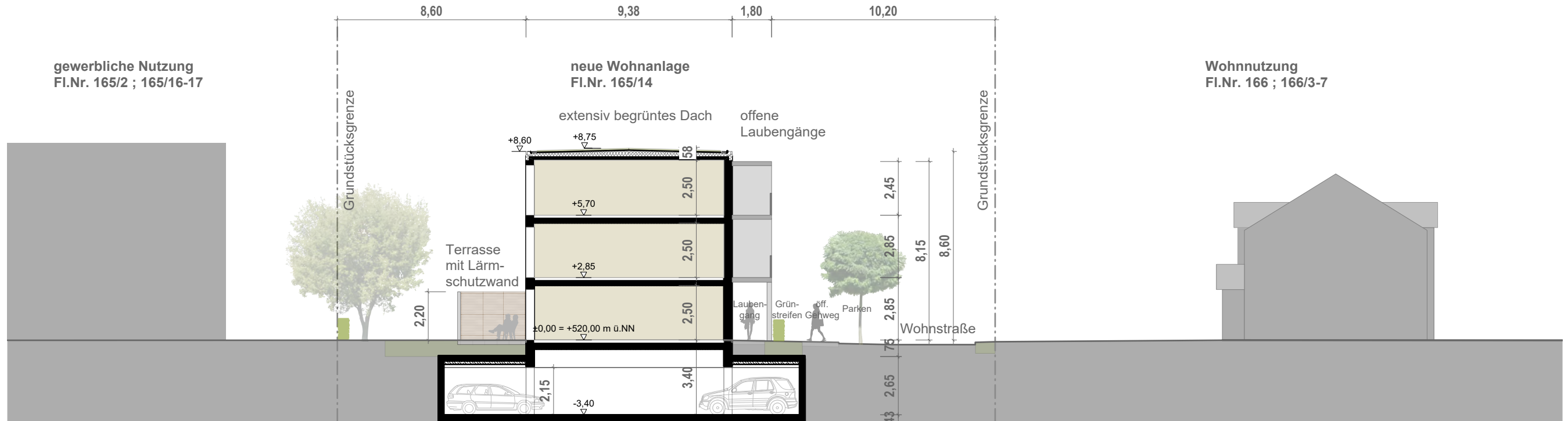


Lageplan M 1:1000

Wohnungstypen von 1R bis 3R-Wohnungen



Haus 1 Beispielschnitt Sirmseite Ost Haus 2 Beispielschnitt Sirmseite West



Prinzipschnitt A-A im Bereich Tiefgarage

Ausgangssituation

- Bestandteil des Umgriffs vom Bebauungsplan Nr.26/H Stand: März 2018
- optimale Anbindung an den ÖPNV durch den ca. 300m entfernten S-Bahnhof Heimstetten
- Nähe zum Ortskern von Heimstetten
- bebaubares Grundstück nördlich des Gewerbegebiets und südlich der Wohnbebauung von Heimstetten
- ungünstiger Zuschnitt des Grundstücks (240m Länge und 25m Breite) bedingt die Erstellung einer grundstückseigenen Erschließungsstraße
- Durch die Lärmemissionen der S-Bahn im Norden und der südlich direkt angrenzenden Gewerbebebauung ist das Areal unattraktiv für eine Wohnbebauung durch Einfamilien-/Doppelhäuser
- In der gesamten Region besteht eine enorme Nachfrage an kompaktem und günstigen Wohnraum für Allein- stehende, Azubis, Alleinrentner, Berufseinsteiger etc.
- Das Angebot an 1- bis 2-Zimmer-Appartements ist besonders im Landkreis München äußerst gering

Städtebauliches Konzept

- Übergangszone zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden den südlich angrenzenden massiven Gewerbestrukturen
- Gebäudezeilen vermitteln als Puffer zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung
- Gebäude Schallschutz für das nördlich angrenzende Wohngebiet
- Erschließungsstraße als zukünftige Haupterschließung für das nördlich angrenzende Wohngebiet
- Aufgelockerte Gebäudestruktur durch Gliederung in 4 unterschiedlich lange Baukörper 3-geschossiger Bauweise

Wohnanlage am Werbering mit bis zu 76 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten

Beispielverteilung (Wohnungsmix)
28 1R-Wohnungen
34 2R-Wohnungen
14 3R-Wohnungen

alle Wohnungen der Ebene 00 barrierefrei

BGF oberirdisch: 4374qm
BGF: 930qm
Wohnfläche gesamt: 3500qm
Grundstückfläche: 6890qm
überbaute Fläche: 4366qm
- Erschließungsstraße: 1165qm
- Grundfläche Gebäude: 1552qm
- Wege, Parkplätze: 1544qm
TG-Rampe: 81qm
Grünflächen: 2509qm

GFZ: 0,53
GRZ: 0,64

Stellplatzbedarf:
- 62 1R-WE/2R-WE je 1SP
- 14 3R-WE je 2SP
- 9 2R-WE-Gem (50%) je 0,5 SP
- 10 3R-WE-Gem (50%) je 0,5 SP
- 2 Büro-Einheiten à 70qm
Summe: 80

hergestellt werden:
Stellplätze oberirdisch: 37
Stellplätze in TG: 44
Fahrradstellplätze: 120

*die grau dargestellten Wohnungstypen sind Umbauwohnungstypen



Gartenseite / Ansicht Süd



Straßenseite / Ansicht Nord