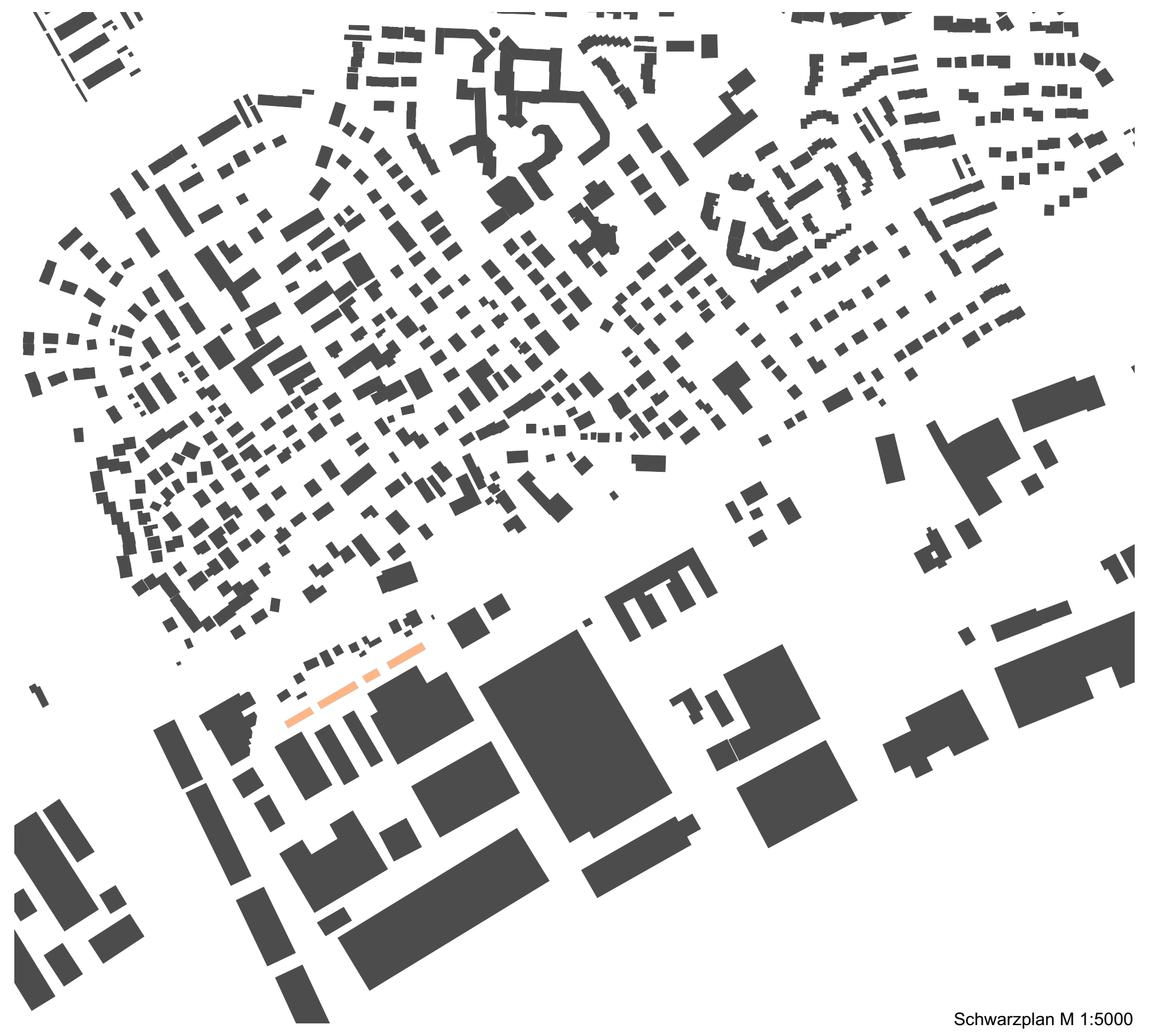
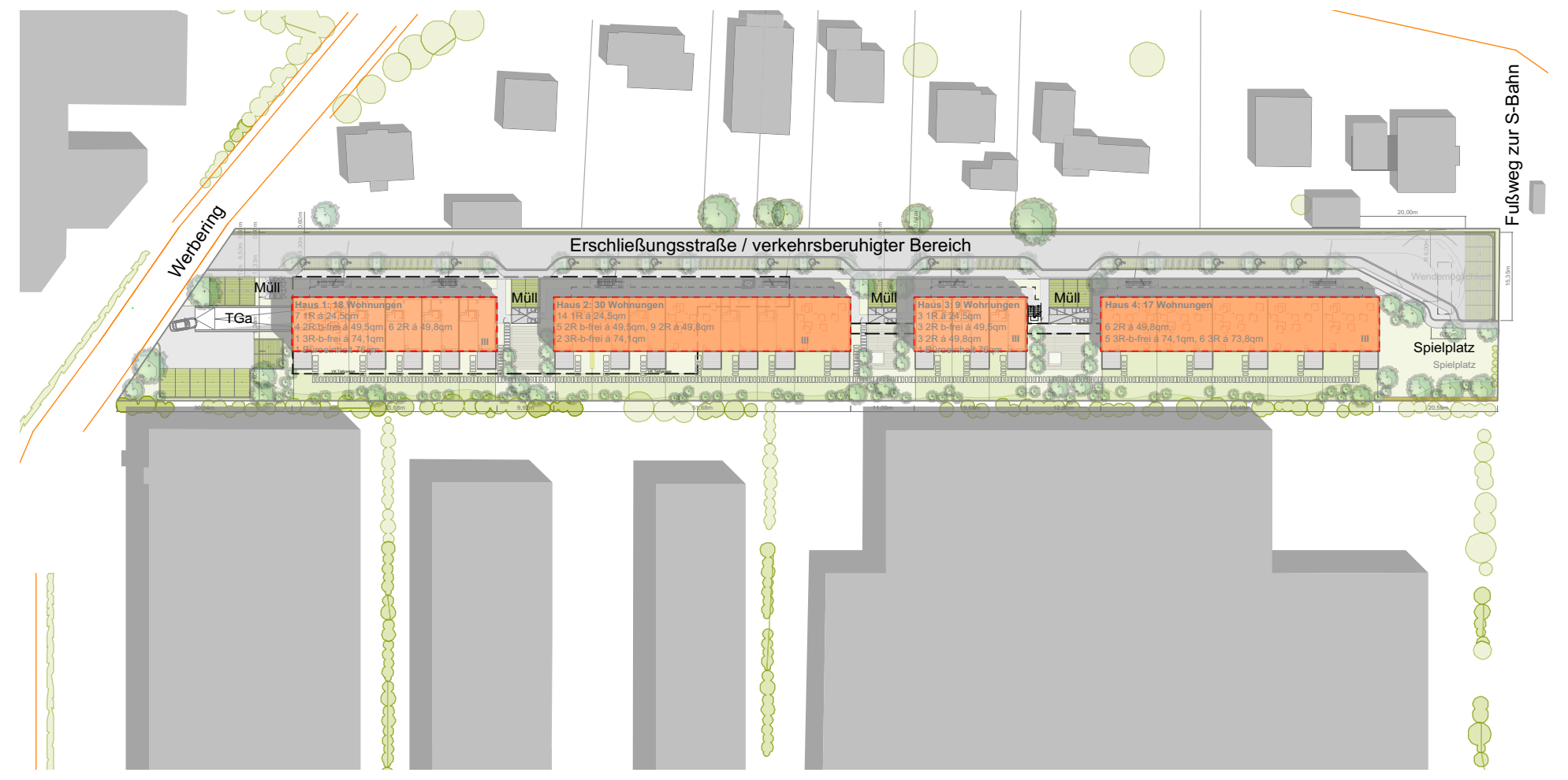
Wohnanlage am Werbering in Kirchheim



Schwarzplan M 1:5000

Wohnungsmix und Stellplatzbedarf

	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Summe
Anzahl WE	**18**	**30**	**9**	**17**	**74**
Davon 1R-WE	7	14	3		24
Davon 2R-WE	10	14	6	6	36
Davon 3R-WE	1	2		11	14
Stellplatzbedarf Wohnen	19	32	9	17	77
Stellplatzbedarf Büro	2		2		4
Summe Stellplatzbedarf	**21**	**32**	**11**	**17**	**81**


Werbering
Erschließungsstraße / verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg zur S-Bahn
Müll
TGa
Spielplatz

Lageplan M 1:1000

Ausgangssituation

- Bestandteil des Umgriffs vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.25/H
  Stand: Juni 2020.
- 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 29m 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. Dies muss mit erhöhten Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden
- In der gesamten Region besteht eine enorme Nachfrage an kompaktem und günstigen Wohnraum für Alleinstehende, Azubis, Alleinerziehende, Berufseinsteiger etc.
- Das Angebot an 1- bis 2-Zimmer-Appartements ist besonders im Landkreis München äußerst gering

Städtebauliches Konzept

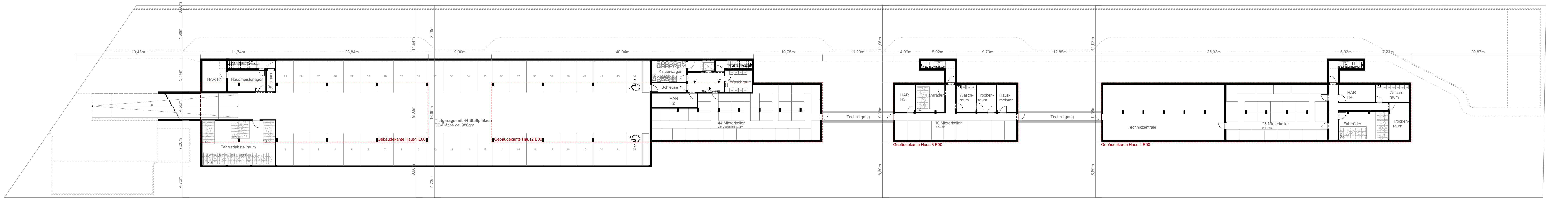
- Übergangszone zwischen der kleinteiliger Wohnbebauung im Norden den südlich angrenzdenden massiven Gewerbestrukturen
- Gebäudezeilen vermitteln als Puffer zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung
- Gebauter Schallschutz für das nördlich angrenzende Wohngebiet
- Erschließungsstraße als zukünftige Haupterschließung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

Wohnanlage am Werbering mit bis zu 74 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten

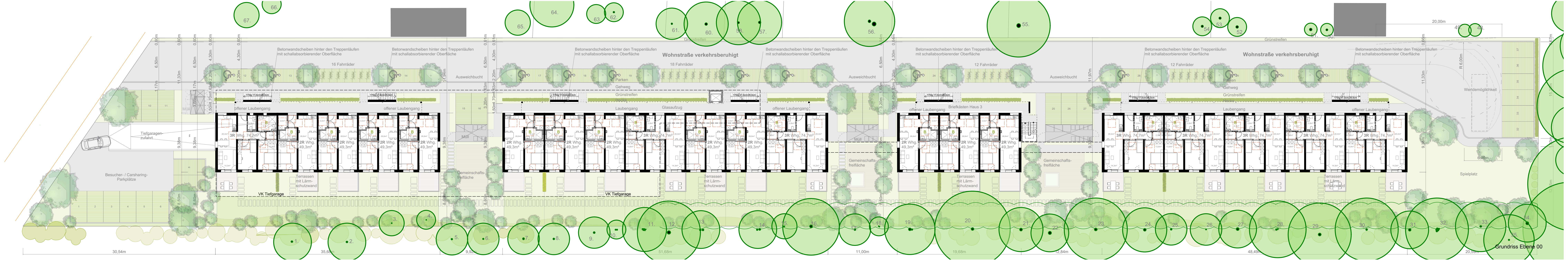
Beispielverteilung (Wohnungsmix)
24 1R-Wohnungen
36 2R-Wohnungen
14 3R-Wohnungen

alle Wohnungen der Ebene 00 barrierefrei

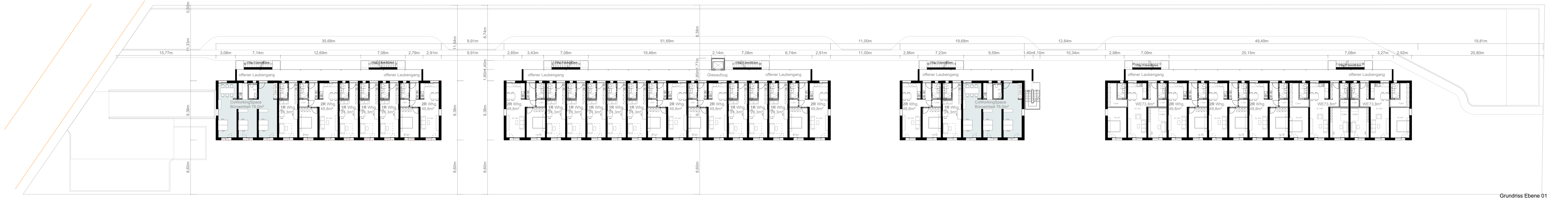
BGFr oberirdisch:	**4374qm**
BGFs:	936qm
Grundstückfläche:	5548qm
überbaute Flächen n.§19 Abs 2 und 4 BauNVO: -Grundfläche Gebäude -Gehwege, Parkplätze -TG-Rampe, Nebenanlagen	3639qm
Grünflächen:	1909qm
GFZ:	0,78
GRZ:	0,65
KFZ-**Stellplatzbedarf:** gemäß Stellplatzsatzung in der Fassung vom 01.07.2019 **Summe:**	81
hergestellt werden:	
Stellplätze oberirdisch:	37
Stellplätze in TG:	44
Fahrradstellplätze:	130


HAR H1
Hausmeisterlager
Schleuse
Fahrradabstellraum
Tiefgarage mit 44 Stellplätzen
TG-Fläche ca. 980qm
Gebäudekante Haus1 E00
Gebäudekante Haus2 E00
Kinderwägen
Waschraum
HAR H2
44 Mieterkeller
von 2,5qm bis 4,0qm
Technikgang
HAR H3
Fahrräder
Wasch-raum
Trocken-raum
Haus-meister
10 Mieterkeller
je 5,7qm
Gebäudekante Haus 3 E00
Technikzentrale
26 Mieterkeller
je 5,7qm
HAR H4
Gebäudekante Haus 4 E00

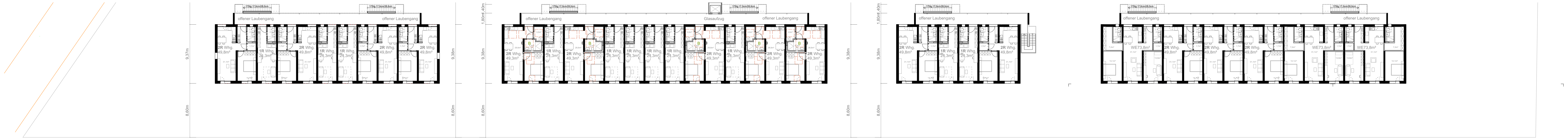
Grundriss Ebene U1


Betonwandscheiben hinter den Treppenläufen mit schallabsorbierender Oberfläche
Wohnstraße verkehrsberuhigt
16 Fahrräder
18 Fahrräder
12 Fahrräder
Ausweichbucht
Grünstreifen
Gehweg
Parken
Hecke
offener Laubengang
Laubengang
Glasaufzug
Briefkästen Haus 3
Tiefgaragen-zufahrt
Besucher- / Carsharing-Parkplätze
Müll
3R Whg. 74,7m²
2R Whg. 49,3m²
Terrassen mit Lärm-schutzwand
Gemeinschafts-freifläche
VK Tiefgarage
Wendemöglichkeit
Spielplatz

Grundriss Ebene 00

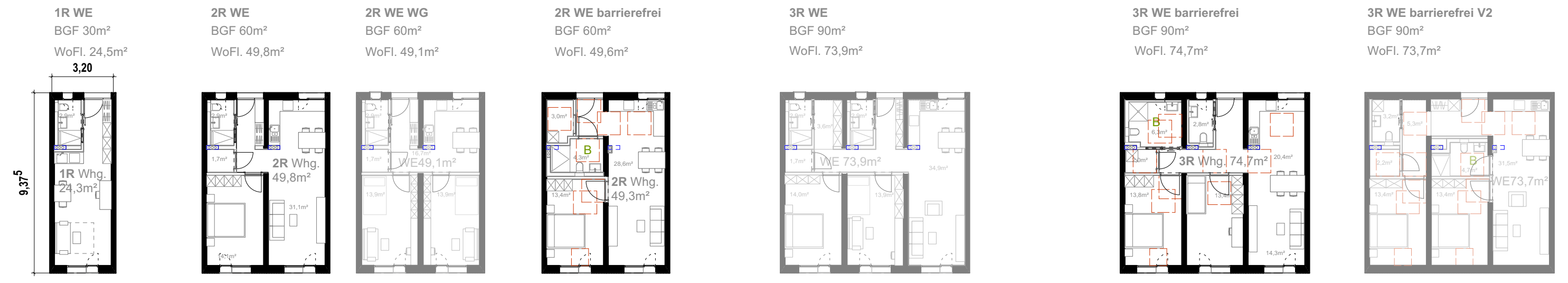

offener Laubengang
Glasaufzug
CoWorkingSpace
Büroeinheit 76,0m²
1R Whg. 24,3m²
2R Whg. 49,8m²
WE73,8m²

Grundriss Ebene 01

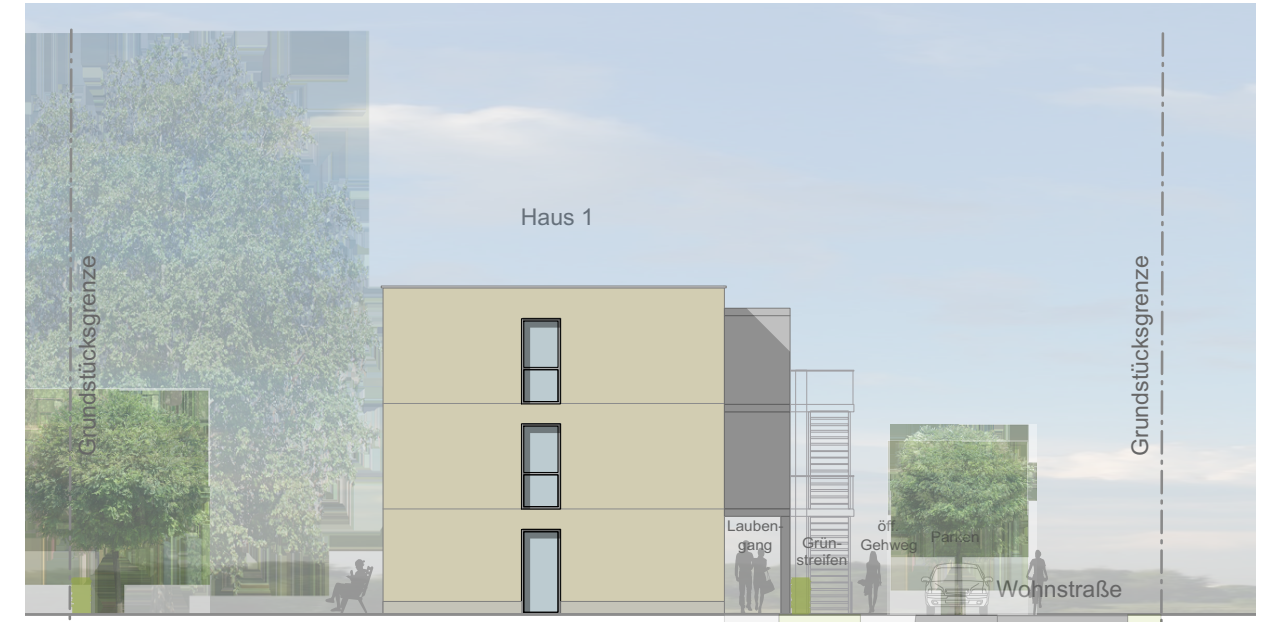

offener Laubengang
Glasaufzug
1R Whg. 24,3m²
2R Whg. 49,8m²
2R Whg. 49,3m²
WE73,8m²

Grundriss Ebene 02

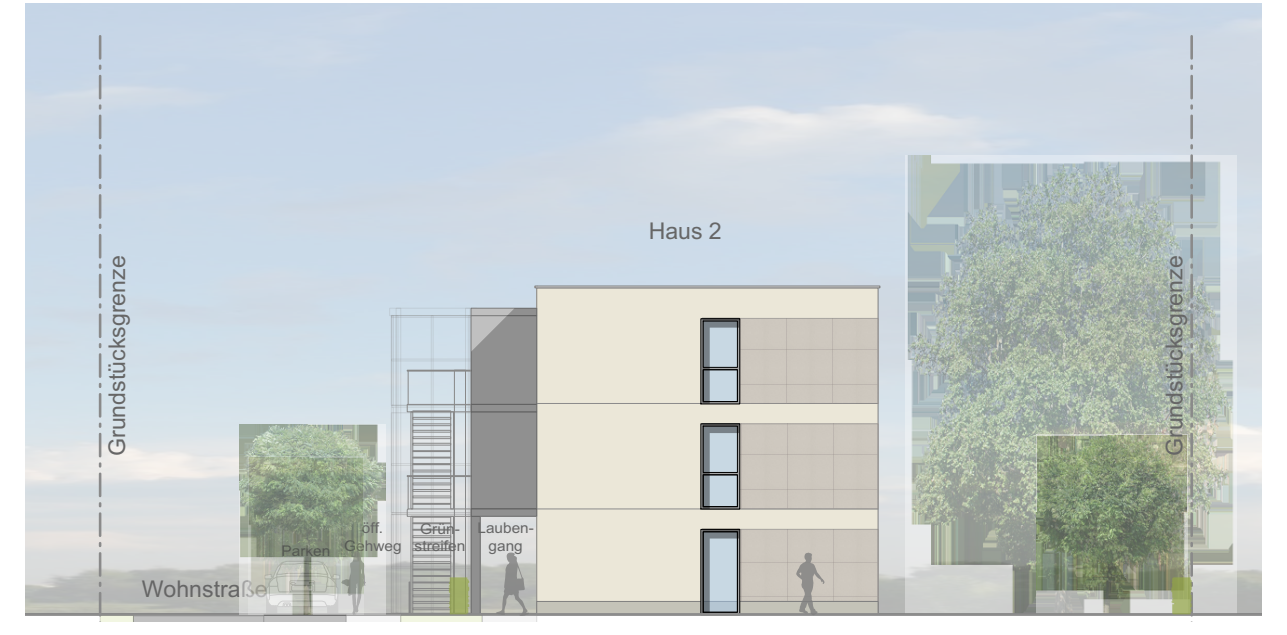
Wohnungstypen von 1R bis 3R-Wohnungen


1R WE
BGF 30m²
WoFl. 24,5m²
2R WE
BGF 60m²
WoFl. 49,8m²
2R WE WG
BGF 60m²
WoFl. 49,1m²
2R WE barrierefrei
BGF 60m²
WoFl. 49,6m²
3R WE
BGF 90m²
WoFl. 73,9m²
3R WE barrierefrei
BGF 90m²
WoFl. 74,7m²
3R WE barrierefrei V2
BGF 90m²
WoFl. 73,7m²
3,20
9,37⁵

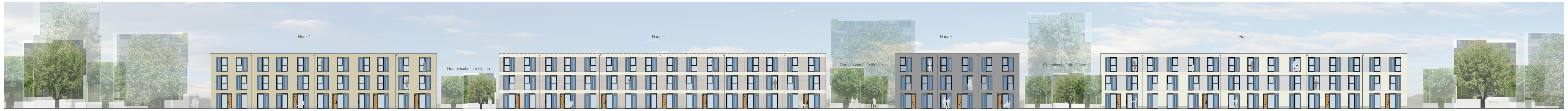
*die grau dargestellten Wohnungstypen sind Umbauwohnungstypen


Haus 1
Grundstücksgrenze
Wohnstraße

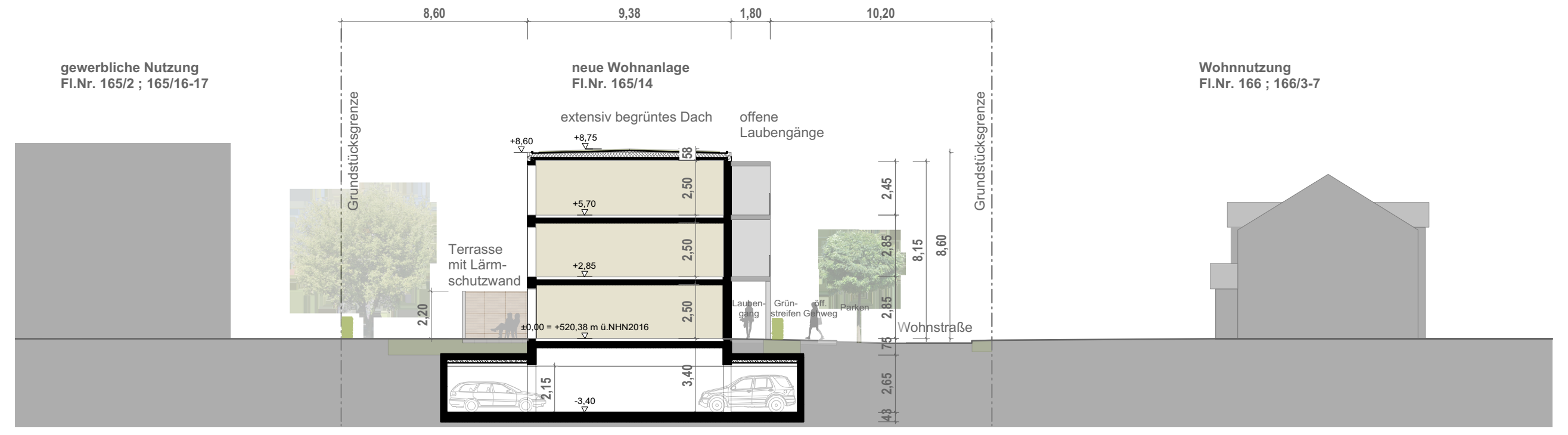
Haus 1 Beispielansicht Stirnseite Ost


Haus 2
Grundstücksgrenze
Wohnstraße

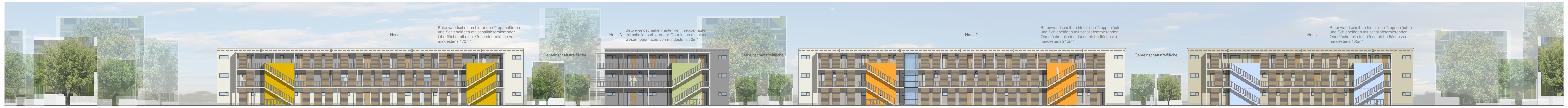
Haus 2 Beispielansicht Stirnseite West


Haus 1
Gemeinschaftsfreifläche
Haus 2
Haus 3
Haus 4

Gartenansicht / Ansicht Süd


gewerbliche Nutzung
Fl.Nr. 165/2 ; 165/16-17
neue Wohnanlage
Fl.Nr. 165/14
Wohnnutzung
Fl.Nr. 166 ; 166/3-7
8,60
9,38
1,80
10,20
extensiv begrüntes Dach
offene Laubengänge
Terrasse mit Lärm-schutzwand
Grundstücksgrenze
Wohnstraße
±0,00 = +520,38 m ü.NHN2016

Prinzipschnitt A-A im Bereich Tiefgarage


Haus 4
Betonwandscheiben hinter den Treppenläufen und Schiebeläden mit schallabsorbierender Oberfläche mit einer Gesamtoberfläche von mindestens 173m²
Haus 3
Betonwandscheiben hinter den Treppenläufen mit schallabsorbierender Oberfläche mit einer Gesamtoberfläche von mindestens 30m²
Gemeinschaftsfreifläche
Haus 2
Betonwandscheiben hinter den Treppenläufen und Schiebeläden mit schallabsorbierender Oberfläche mit einer Gesamtoberfläche von mindestens 210m²
Haus 1
Betonwandscheiben hinter den Treppenläufen und Schiebeläden mit schallabsorbierender Oberfläche mit einer Gesamtoberfläche von mindestens 135m²

Straßenansicht / Ansicht Nord

P0258 WA am Werbering Kirchheim — **Vorhaben und Erschließungsplan vom 23.06.2020**

rgp architekten Preysing Palais Residenzstraße 27 D-80333 München Tel. 089/954 77 22 30 E-Mail: info@rgp-architekten.de

Maßstab: 1:200 Datum: 23.06.2020 gez.: mm Plan-Nr.: **A-2-VEP-0001**

VEP_Plan vom 23.06.2020.vwx