

Wohnanlage am Werbering in Kirchheim

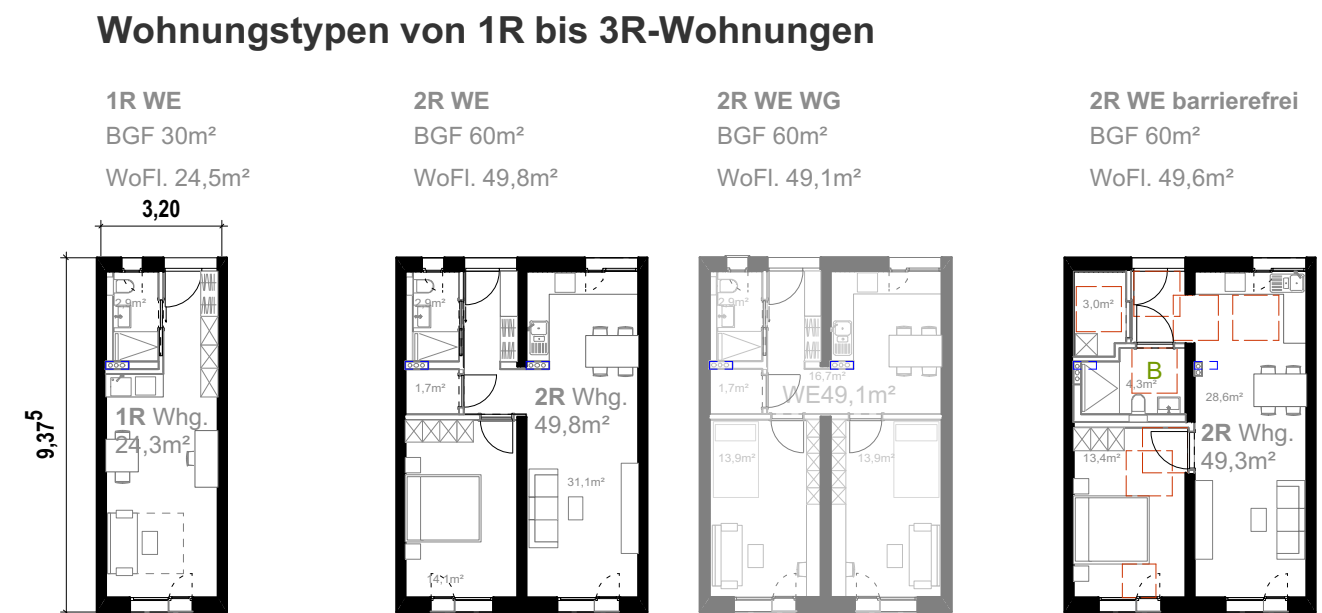


Schwarzplan M 1:5000

Wohnungsmix und Stellplatzbedarf					
Anzahl WE	Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Summe
Davon 1R-WE	18	30	9	17	74
Davon 2R-WE	7	14	3	8	32
Davon 3R-WE	10	14	6	9	39
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



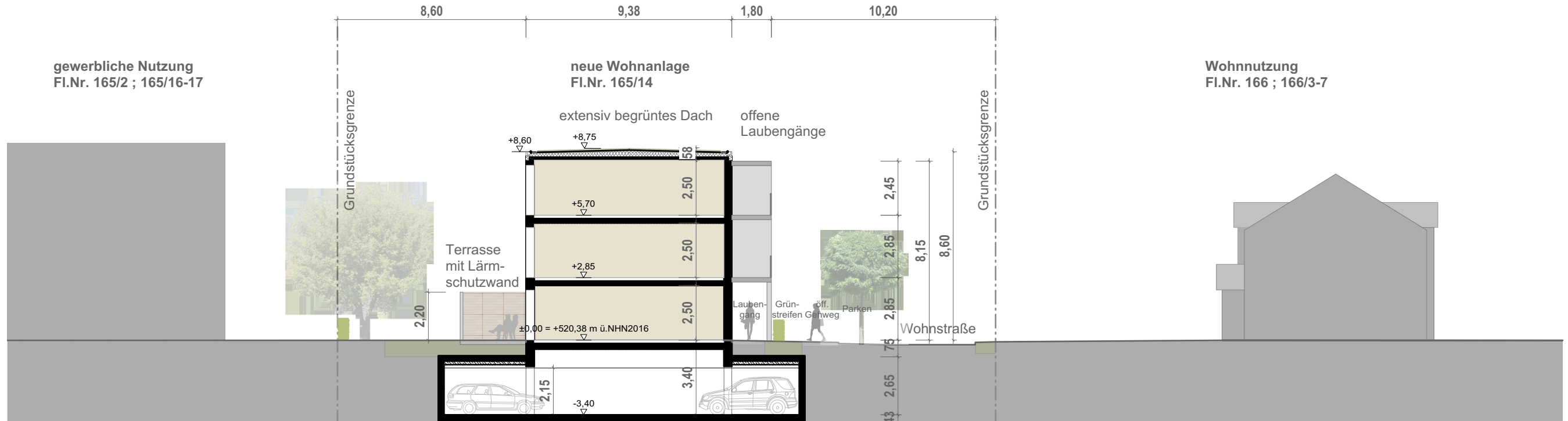
Lageplan M 1:1000



Haus 1 Beispielschnitt Stirnseite Ost



Haus 2 Beispielschnitt Stirnseite West



Prinzipischnitt A-A im Bereich Tiefgarage

Ausgangssituation

- Bestandteil des Umriffs 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 Allein-stehende, Azubis, Alleinerziehende, 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 Gewerbebestrukturen
- Gebäudezellen 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  
32 2R-Wohnungen  
14 3R-Wohnungen

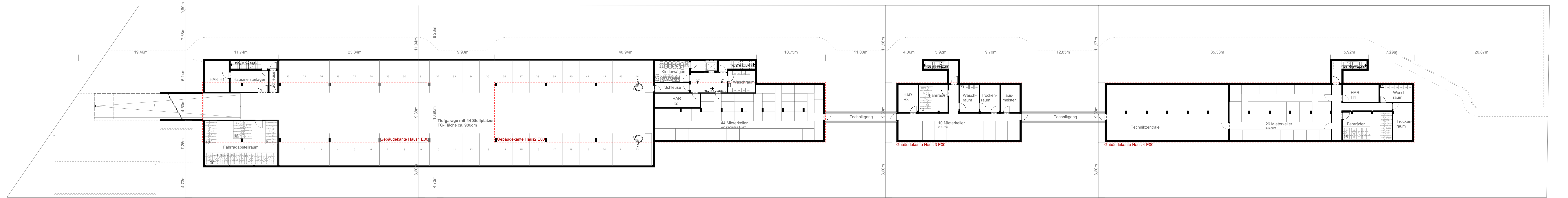
alle Wohnungen der Ebene 00 barrierefrei

BGF oberirdisch: 4374qm  
BGFs: 936qm  
Grundstückfläche: 5548qm  
überbaute Flächen: 3659qm  
n §19 Abs 2 und 4 BauNVO:  
- Grundfläche Gebäude  
- Gehwege, Parkplätze  
- TG-Rampe, Nebenanlagen  
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

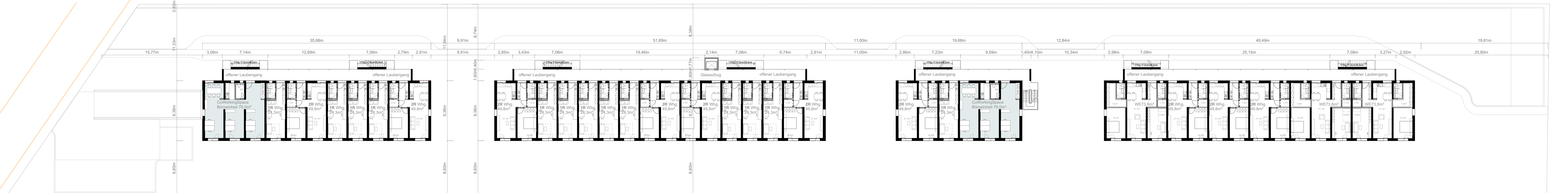
\*die grau dargestellten Wohnungstypen sind Umbauwohnungstypen



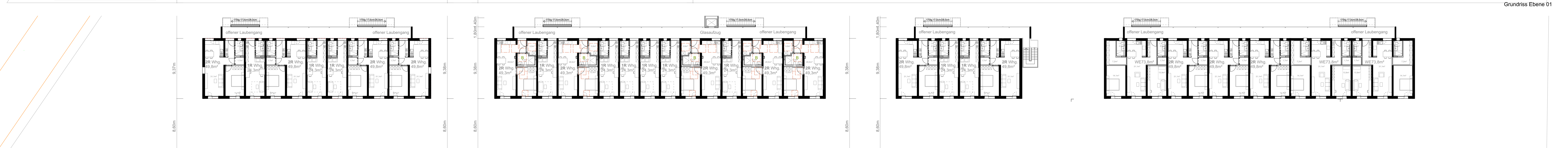
Grundriss Ebene U1



Grundriss Ebene 00



Grundriss Ebene 01



Grundriss Ebene 02



Gartenseite / Ansicht Süd



Straßenseite / Ansicht Nord