



Projektentwicklung „10 Nussbäume“

Vorstellung der Wohnbebauung in unterschiedlichen Varianten



Inhaltverzeichnis

I. Aktuelle Situation

- Lärmschutz
- Umweltschutz

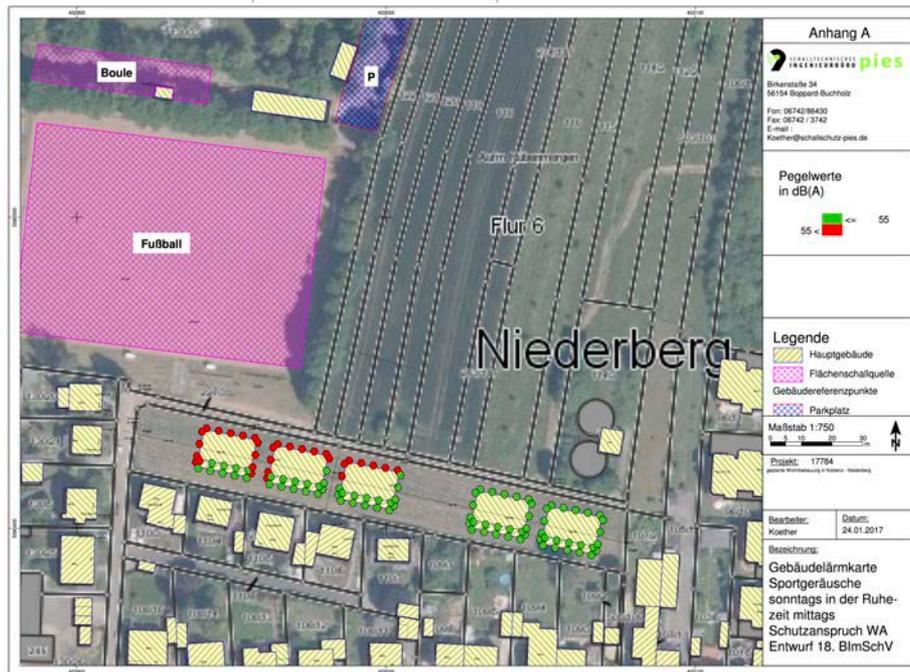
II. Planungsvarianten

- **VAR 1:** 9 Einfamilienhäuser mit Garage
- **VAR 2:** 5 Mehrfamilienhäuser mit 28 WE inkl. Parkgarage
- **VAR 3:** 4 Mehrfamilienhäuser mit 24 WE inkl. Parkgarage
- **VAR 4:** 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 WE inkl. Parkgarage + 5 EFH mit Garage



Aktuelle Situation

- Unten den Vorgaben des TUS Niederberg ist ein Lärmschutzgutachten durch das Büro Pies angefertigt worden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Einhaltung der Vorgaben aus dem Gutachten eine Bebauung möglich ist.
- **Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:**
 1. Abschottung des ruhenden Verkehrs durch Garagen
 2. Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Wohnen/Schlafen) auf der lärmabgewandten Seite.
- Die zuvor genannten Punkte sind bereits bei der Planung berücksichtigt.
- Das Gutachten liegt dem Stadtplanungsamt bereits vor



Lärmschutzkarte

- Für die geplante Bebauung stehen ausreichend und dafür qualifizierte Flächen zur Verfügung. Die Lage wird nach Klärung des Bedarfs bekannt gegeben. Sie befinden sich in der näheren Umgebung.
- Die nicht bebauten Flächen sollen qualitativ hochwertig begrünt werden. z.B. Streuobstwiese
- Die Umweltbehörde konnte bisher nicht beteiligt werden. Ein Umweltgutachten ist aber vorgesehen.
- Aktuelle Nutzung ist intensive Landwirtschaft.



Bild von 15.08.2017



ZEHN NUSSBÄUME

Planungsvarianten



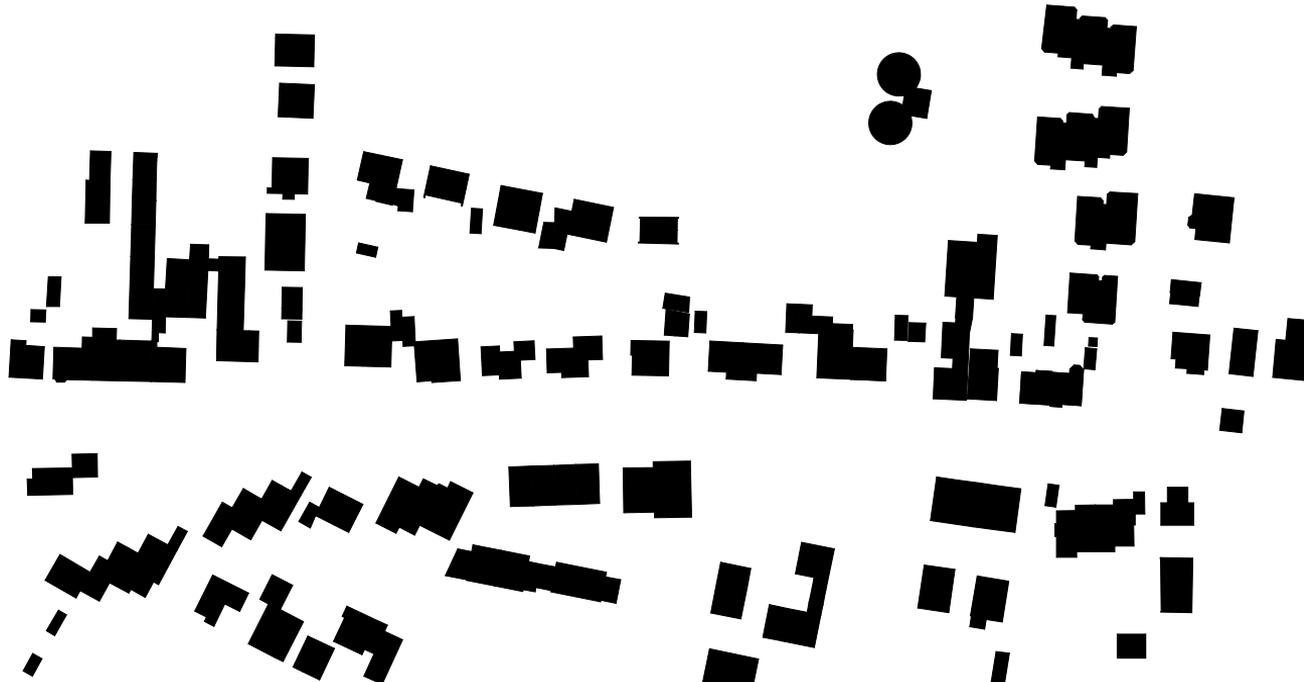
Planungsvorgaben



- Bei den Planungen sind die Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachten zu berücksichtigen:
 1. **Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der Sportplatz-abgewandten Seite:**
 - Hieraus ergeben sich im Mehrfamilienhausbereich längere dafür weniger tief geschnittene Gebäudekörper. Hieraus ergibt sich ein größerer Abstand zu den Nachbarn.
 2. **Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagen:**
 - Der ruhende Verkehr bringt gem. der TA Lärm Emissionen mit sich die zu berücksichtigen. Das sind im wesentlichen das Anlassen von Fahrzeugen und das ständige Öffnen und Schließen von Autotüren. Hieraus ergibt sich der Bau einer Parkgarage.
- Einhaltung der Vorgaben nach 2 STP / Wohneinheit, wobei der Wohnungsmix noch nicht fixiert ist. Die Vorgabe wird durch ein Doppelparksystem gewährleistet.
- Einhaltung des Mass der baulichen Nutzung. (GRZ, Geschossigkeiten)
- Betrachtung der Wirtschaftlichkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum



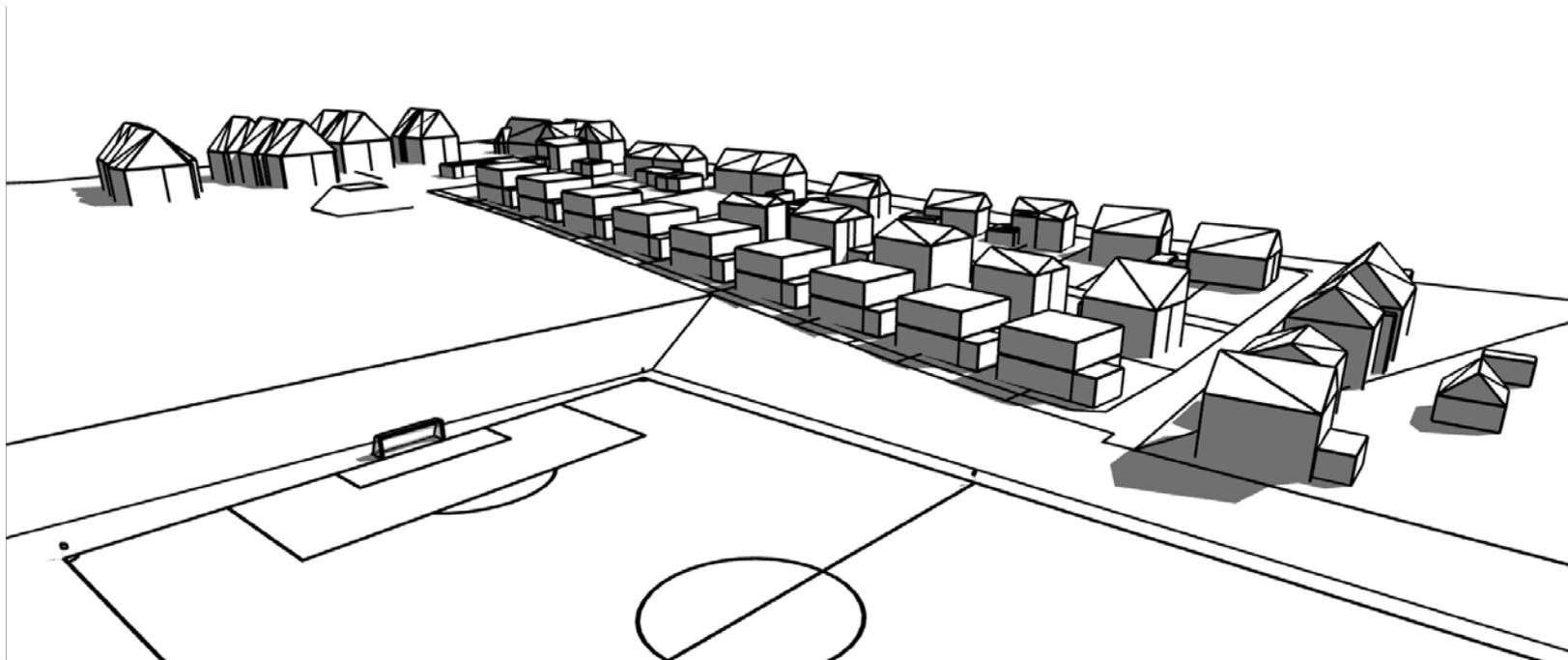
Schwarzplan Bestand





Lageplan Ursprungsvariante

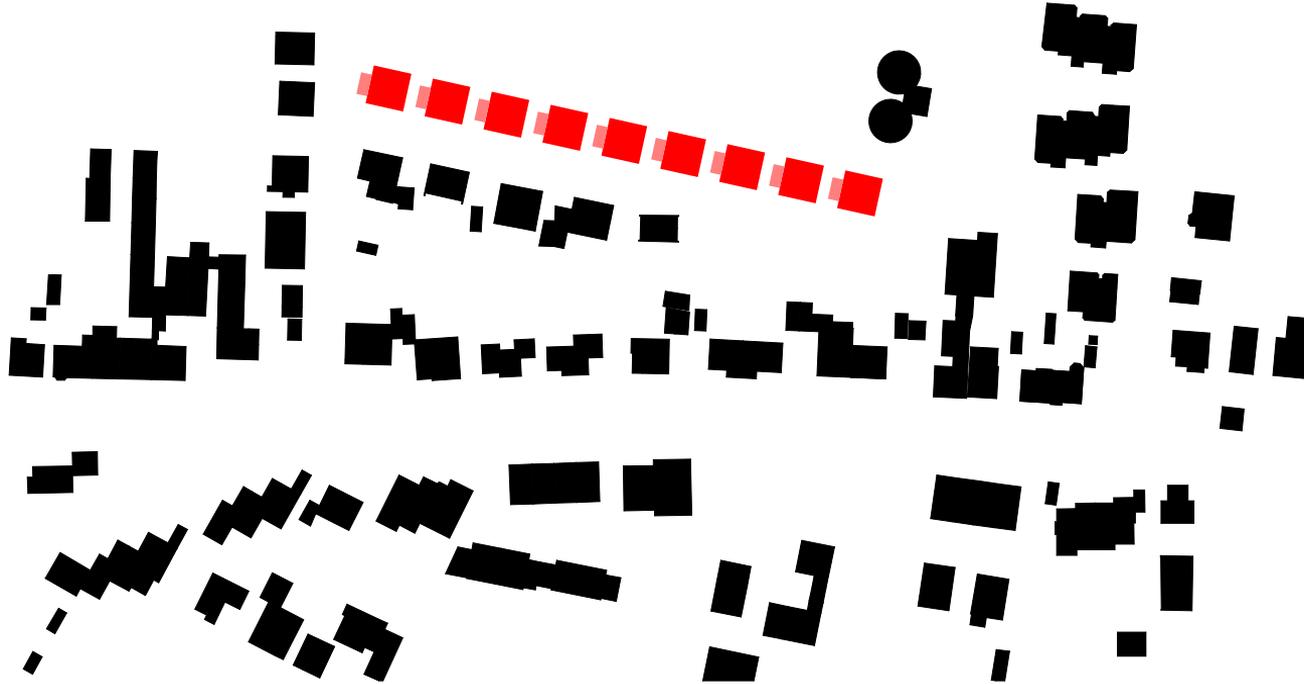


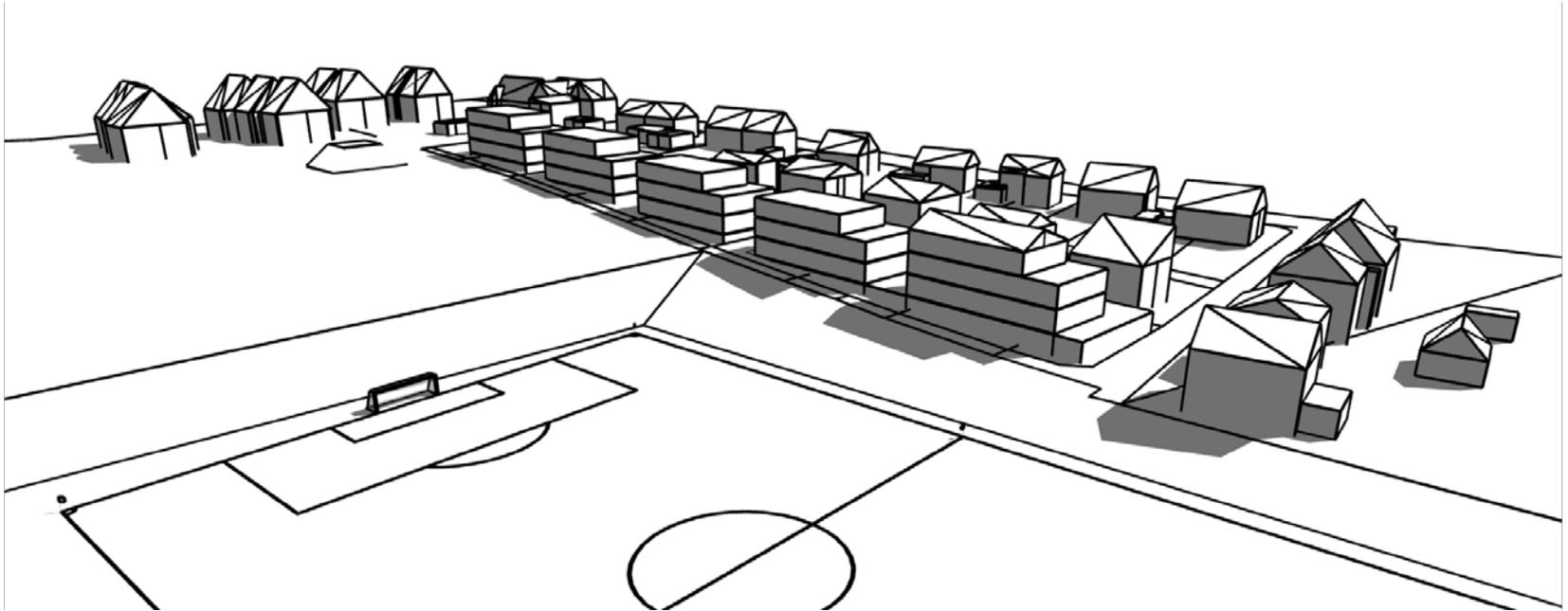


- Errichtung von 9 Einfamilienhäusern mit Garage und kleinem Gartenanteil.
- Grundstücksgrößen 320 – 360 qm
- 2 Vollgeschosse; Nutzfläche ca. 160 qm



Planungsvariante 1

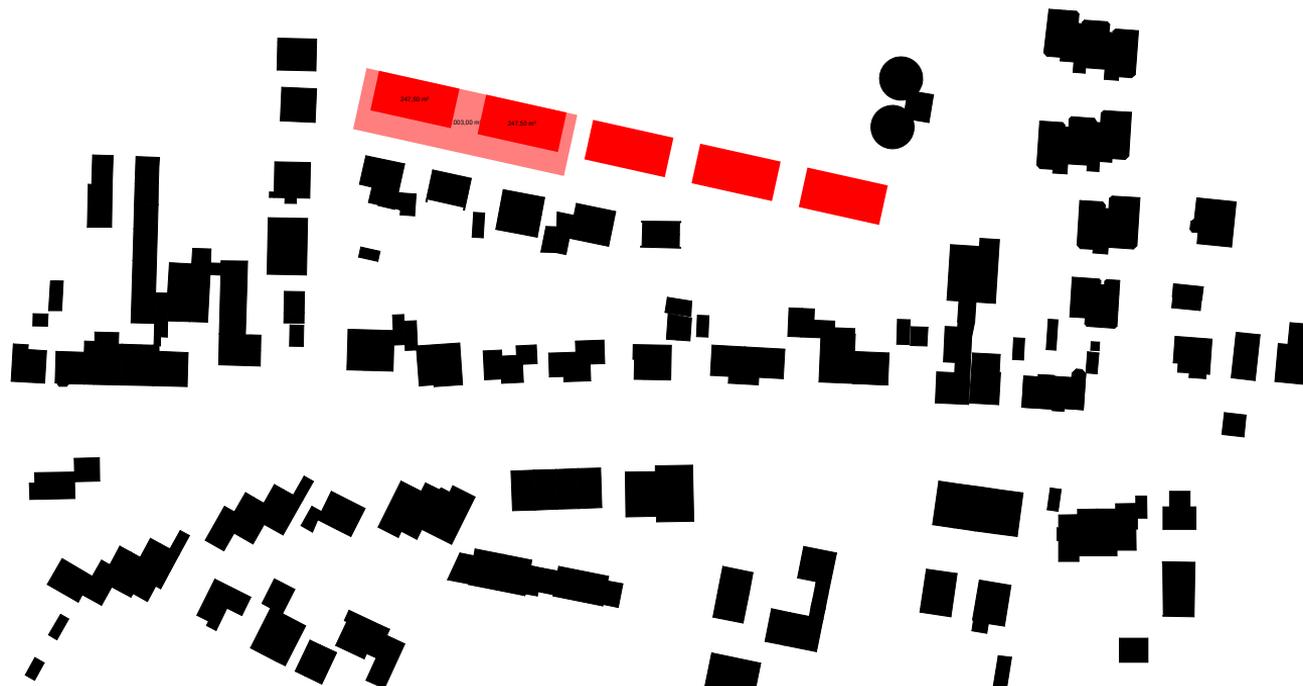


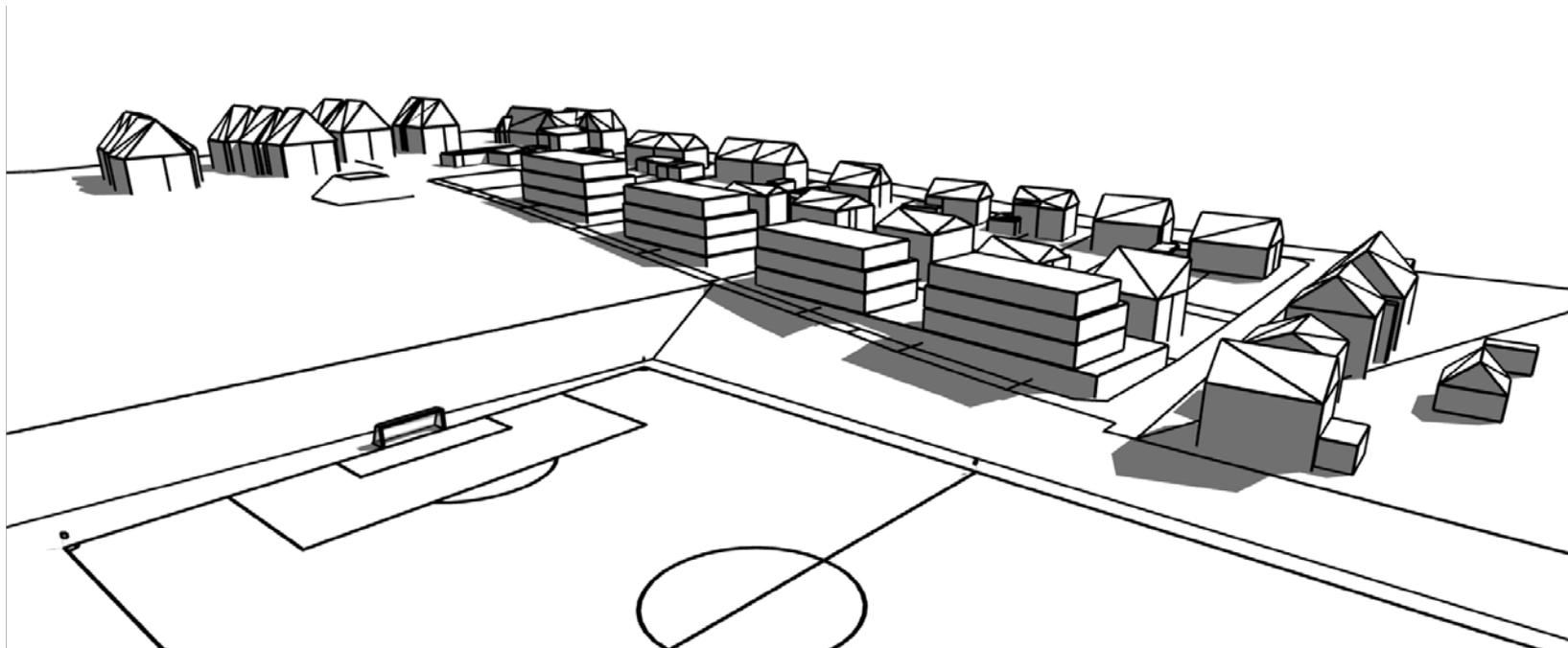


- Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit Parkgarage
- 2 Wohnhäuser mit 5 und 3 Wohnhäuser mit 6 WE; in Summe 28 WE; Wohnungsgrößen zwischen 2-4 Zimmer
- 2 Vollgeschosse + Dach (Flach oder Sattel)



Planungsvariante 2

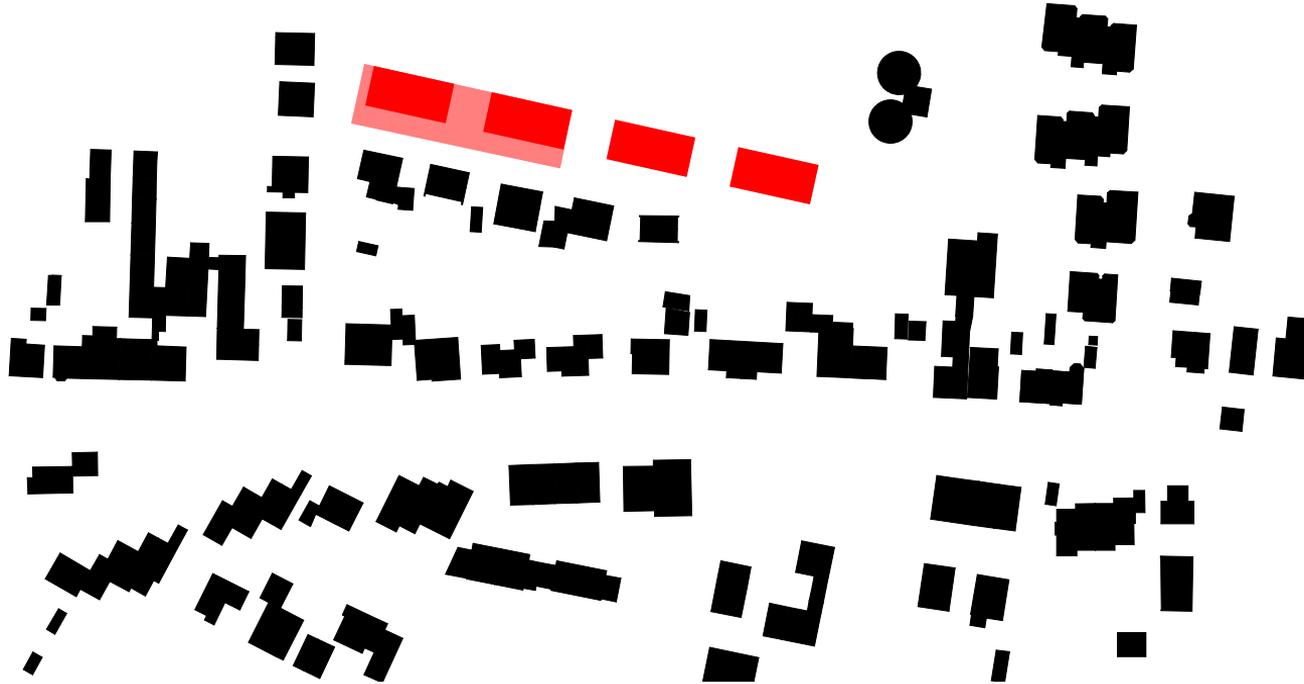


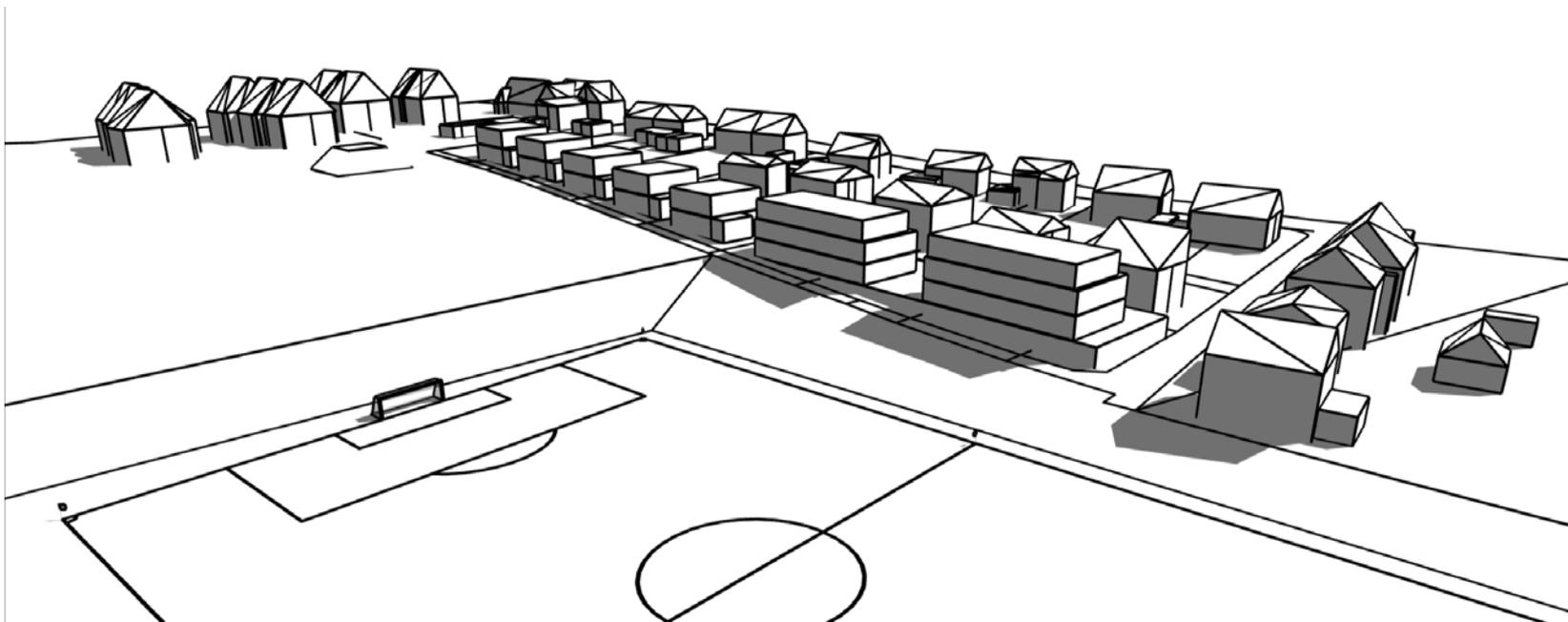


- Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit Parkgarage
- 4 Wohnhäuser mit 6 WE; in Summe 24 WE; Wohnungsgrößen zwischen 2-4 Zimmer
- 3 Vollgeschosse (Dach > Flach oder Sattel)



Planungsvariante 3

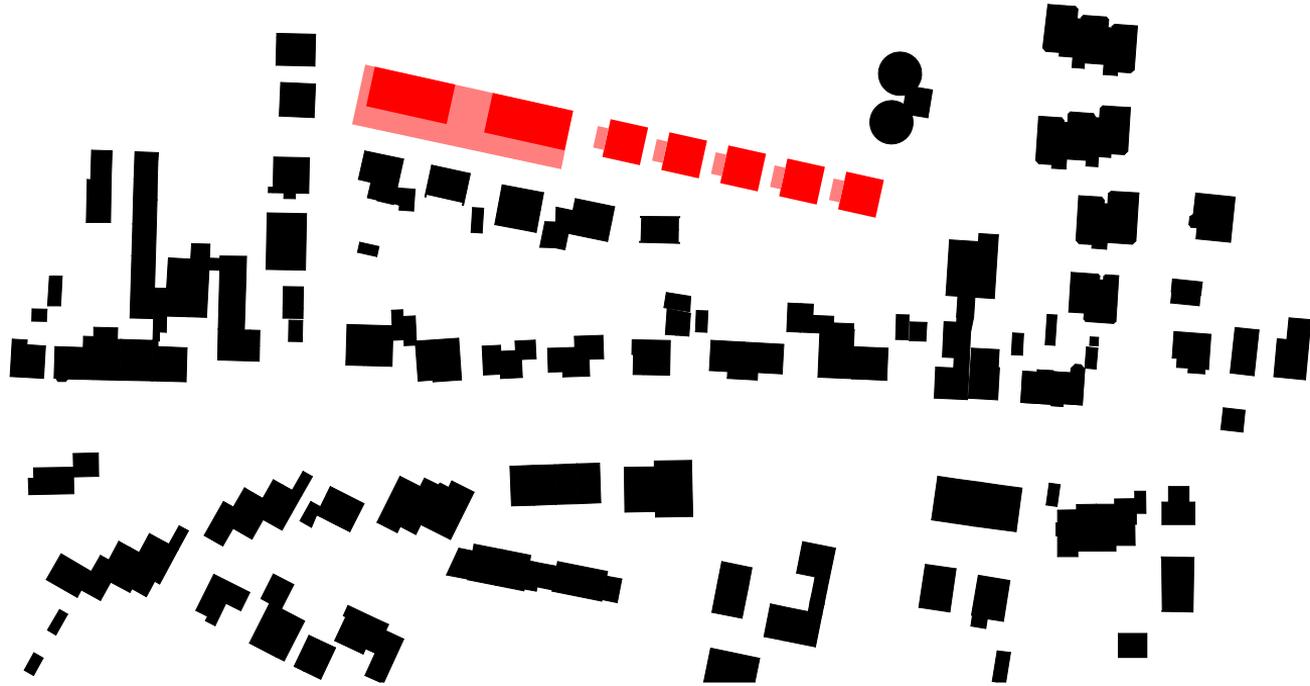




- Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Parkgarage und 5 Einfamilienhäuser mit Garage
- 2 MFH mit 6 WE; in Summe 12 WE; WE mit 2-4 Zimmer 3 Vollgeschosse (Dach > Flach oder Sattel)
- Errichtung von 5 Einfamilienhäusern mit Garage und kleinem Gartenanteil.
- Grundstücksgrößen 320 – 360 qm, 2 Vollgeschosse; Nutzfläche ca. 160 qm



Planungsvariante 4





Planungsvorgaben



- **Ziel des Gesprächs:**
 - 1. Definierung einer Bebauung die durch die Fraktionen unterstützt wird:**
 - Welche Bebauung findet Unterstützung durch die beiden Fraktionen
 - 2. Definierung der Typologie der Bebauung:**
 - Sattel- oder Flachdach
 - 2 od. 3 Vollgeschosse
 - 4 od. 5 Häuser, bzw. nur Einfamilienhäuser



Notizen





MPLUS
ARCHITEKTEN

MPLUS ARCHITEKTEN GbR
Zimmermann . Mogulkoc
Wallersheimer Weg 17
56070 Koblenz
T: +49 261 988 5562
www.mplus-architekten.de



ZEHN NUSSBÄUME