

NEUBAU WOHNHAUS IN BERGLEN – BRETZENACKER FASANENSTRASSE AM EHEMALIGEN RATHAUSSTANDORT

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Die Neuplanung für das Wohngebäude an der Fasanenstrasse folgt in allen wesentlichen Parametern den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie vom 01.02.17 für die Bebauung am ehemaligen Rathausstandort.

Der längliche Baukörper für das Wohnhaus ist traufständig an der Fasanenstraße platziert und bildet die gewünschte Raumkante im Nord-Osten des steil abfallenden Grundstücks. Im Vorbereich sind die notwendige Parkierung (3 Stellplätze) und ein Nebengebäude für Mülltonnen und Fahrräder geplant. Die Restfläche wird als angemessen große Hof- und Eingangsfläche gestaltet. Hangseitig verbleibt eine großzügige Gartenfläche.

Der Baukörper ist in der Gesamtform schlicht gehalten, verfügt über die gewünschten Proportionen 1:2 und verzichtet auf Vor- und Rücksprünge, sowie Dachaufbauten. Als Dachform wird ein symmetrisches Satteldach ohne bzw. mit geringem Dachvorsprung und ca. 41° Dachneigung vorgesehen. Hangseitig werden auf zwei Geschossen Balkone geplant, die als Element über einen Rahmen zusammengefasst werden.

Die Anzahl der Geschosse (II+Hanggeschoß) und die vorgegebene Grundflächenzahl (GRZ) werden eingehalten. Die Flächen für Parkierung und Hof- bzw. Wegeflächen entsprechen dem vorgegebenen Maß (<75qm).

Überschreitungen gegenüber den Vorgaben der Machbarkeitstudie werden in der Gebäudehöhe und der Balkontiefe generiert. Die ist dem Wunsch geschuldet, die besondere Aussichtslage des Grundstücks - insbesondere in den oberen Geschossen – zu nutzen. Die Überschreitungen sind jedoch in einem verträglichen Maß gehalten und beeinträchtigen weder die ortsbildtypische Gestalt, noch wird das Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebungsbebauung überschritten.

Der Neubau wird in Holzbauweise mit einem massiven Hanggeschoß geplant. Die Bekleidung des Hauptbaukörpers wird mit einer durchgängigen Holzbekleidung ausgeführt, der Balkonanbau und das Nebengebäude mit Vordach werden als Elemente abgesetzt und entweder mit Holz oder Faserzementplatten bekleidet. Für die Dachfläche wird ein glatter, nicht glänzender Dachziegel eingesetzt. Die Vorgaben der Machbarkeitsstudie werden auch hier eingehalten.