

## Wohn- und Geschäftshaus Parkstraße Kempten



# Gliederung

## 1. Grundlagen

- 1.1 Lage und Bearbeitungsumgriff
- 1.2 Vorgaben Bebauungsplan
- 1.3 Nachweis über das Untergeschoss als Kellergeschoss

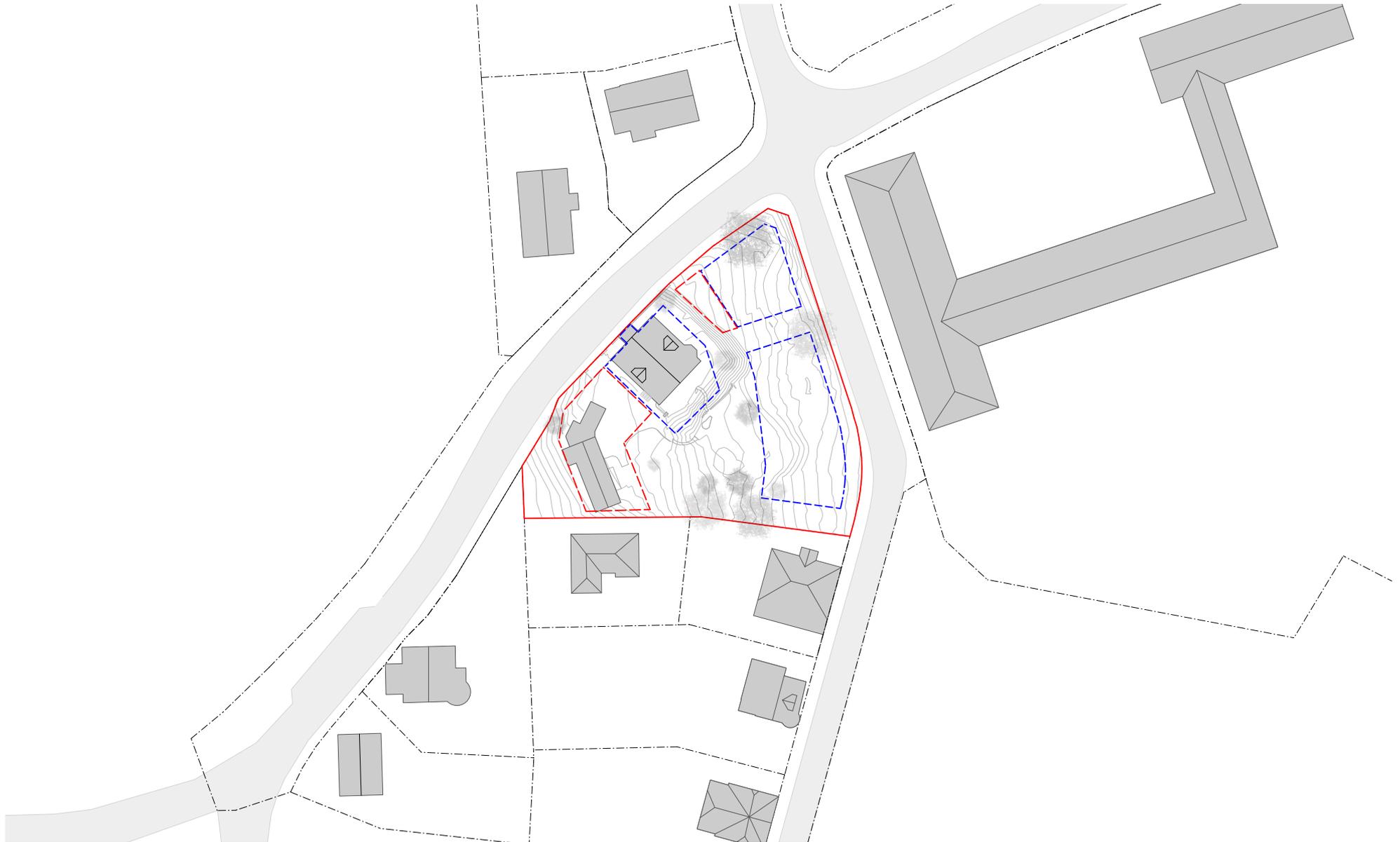
## 2. Konzept

- 2.1 Konzeptherleitung
- 2.2 Lageplan
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- 2.4 Übersicht Nutzungsverteilung und Flächen
- 2.5 Grundrisse
- 2.6 Schnitt
- 2.7 Ansichten
- 2.8 Flächenermittlung und Stellplatznachweis
- 2.9 Modellfotos

## 1.1 Grundlagen // Lage und Bearbeitungsumgriff



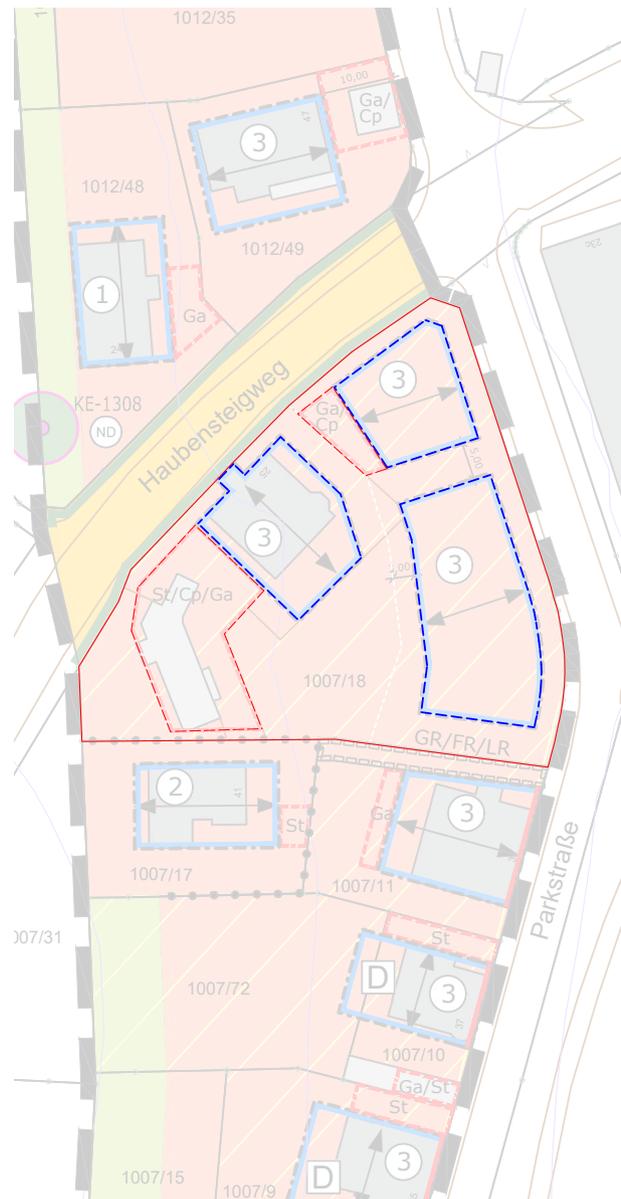
## 1.1 Grundlagen // Lage und Bearbeitungsumgriff



## 1.2 Grundlagen // Vorgaben Bebauungsplan

S. 10: „Einzelhäuser dürfen (...) bis zu 3 Wohneinheiten aufweisen. (...) Über eine Ausnahme (...) soll den Grundstückseigentümern dennoch die Möglichkeit verbleiben, die Anzahl der Wohnungen zur besseren Ausnutzung ihrer Liegenschaften zu erhöhen

S. 9: „Die auf dem Grundstück Flst. Nr. 1007/18 ausgewiesenen neuen Baufenster - ein kleineres und ein größeres - sollen nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Duktus einer kleinkörnigen Bebauung auch hier fortgeführt werden soll. Mit diese Konfiguration können zwei Einzelhäuser in vergleichbarer Größe wie die Villen in der Nachbarschaft oder drei Wohngebäude in der Größenordnung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses ermöglicht werden, (...)“



### Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise (Einzelhäuser)
- max. 3 Vollgeschosse
- Definition der Höhe durch vorgegebene Geschosszahl und Höhen der bestehenden Umgebungsgebäude
- Walm, Mansard- oder Satteldach, Orientierung an bestehenden Umgebungsgebäuden
- GRZ max. 0,3
- Fassade: Einfügen in die Umgebungsbebauung (Material, Farbe)
- Art der baul. Nutzung: Erhalt des Gebietscharakters als großzügig durchgrüntes Wohnquartier mit einzelstehenden Gebäuden

## 1.3 Grundlagen // Nachweis UG als Kellergeschoss

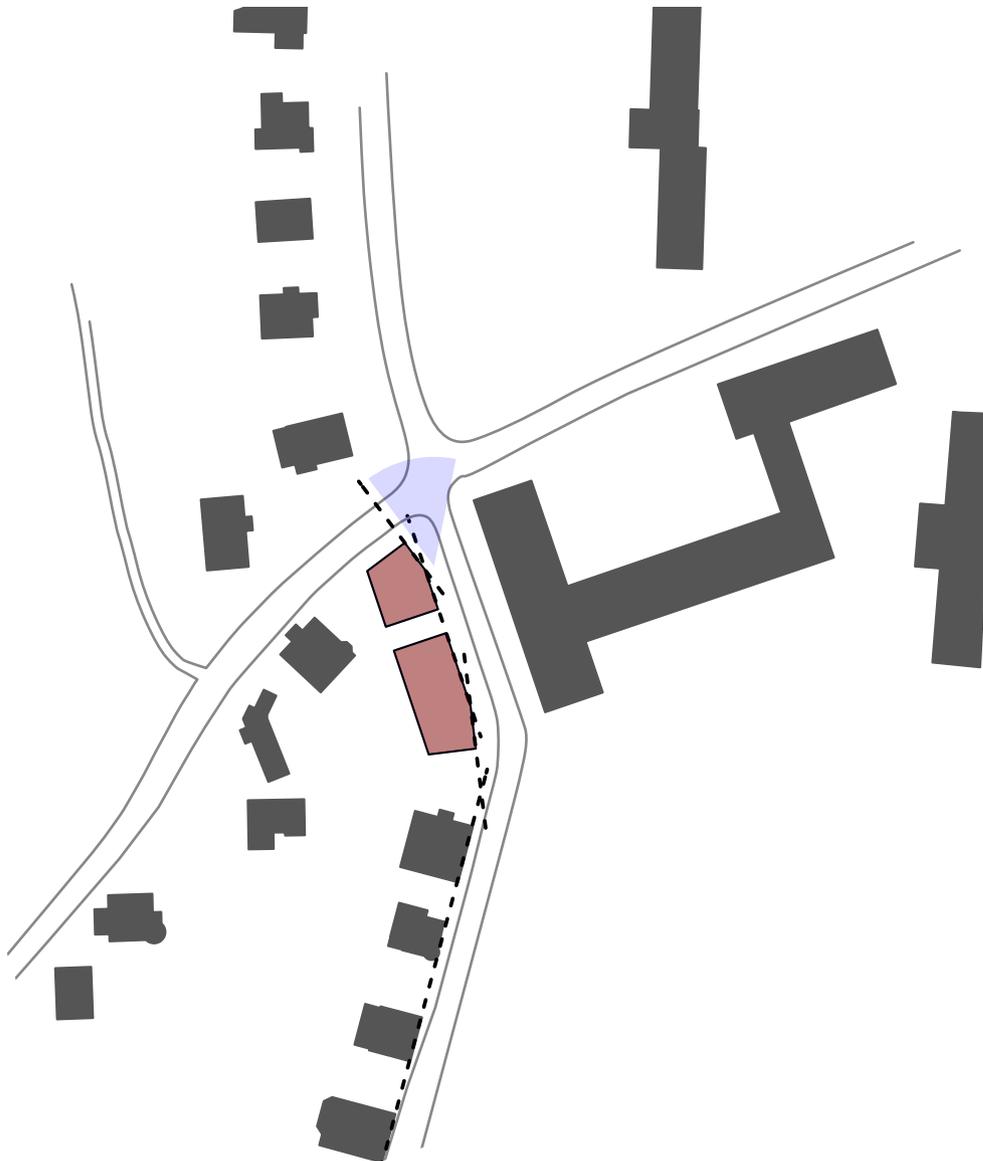
- Länge Abwicklung gesamt x 1,20 m = 128,9 m x 1,20 m = 154,6 m<sup>2</sup>
- Fläche unter GOK geplant (Bereich Abgrabung): 144,3 m<sup>2</sup>  
154,6 m<sup>2</sup> > 144,3 m<sup>2</sup> >> **UG gilt nicht als Vollgeschoss!**
- Fläche unter GOK natürlich: 139,0 m<sup>2</sup>  
154,6 m<sup>2</sup> > 139,0 m<sup>2</sup> >> **UG gilt nicht als Vollgeschoss!**

### BayBO 1998 Art. 2 (5)

- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.
- Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im **Mittel** mindestens **1,20m** höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.



## 2.1 Konzept // Konzeptherleitung



### stadträumliche Einbindung

- Einreihung in die Körnung der Einzelhäuser entlang der Parkstraße
- optische Verkürzung der Einzelvolumen durch leichte polygonale Fassadenknickungen entlang der Parkstraße
- Aufweitung des Straßenraums Kreuzung Parkstraße/ Haubensteinweg
- Wiederaufnahme u. Neuinterpretation der Typologie der Bestandsgebäude: Villencharakter, Geschossigkeit (Souterrain-/Sockelgeschoss, 2-3 Vollgeschosse), Walmdach

## 2.2 Konzept // Lageplan



## 2.3 Konzept // Maß der baulichen Nutzung

GRZ (Hauptanlagen) lt. Bebauungsplan: 0,3

erlaubte Überschreitung durch GF der Mitanzurechnungsregeln (Nebenanlagen) um 50%: 0,45



GRZ nur Hauptanlagen:

Soll max.: **837 m<sup>2</sup>** / 2790 m<sup>2</sup> = 0,3

Ist: **837 m<sup>2</sup>** / 2790 m<sup>2</sup> = **0,3**

>> Anforderung erfüllt

GRZ Hauptanlagen inkl. mitanzurechnende Flächen:

Soll max.: (418 + 837) m<sup>2</sup> / 2790 m<sup>2</sup> = 0,45

Ist: (577 + **837**) m<sup>2</sup> / 2790 m<sup>2</sup> = **0,51**

>> Anforderung um 0,06 überschritten

>> Flächendifferenz Nebenanlagen: 159 m<sup>2</sup>

## 2.4 Konzept // Übersicht Nutzungsverteilung und Flächenvergleich

### 2.OG + DG

#### Wohnen (+ Galerie/ Dachboden)

BGF: 711 m<sup>2</sup>

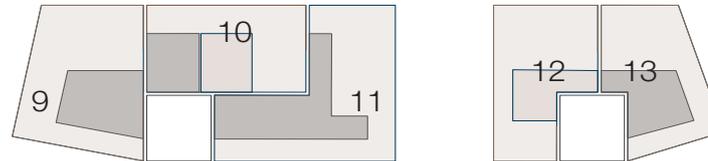
Wohnung 9: 84 m<sup>2</sup>

Wohnung 10: 85 m<sup>2</sup>

Wohnung 11: 100 m<sup>2</sup>

Wohnung 12: 78 m<sup>2</sup>

Wohnung 13: 69 m<sup>2</sup>



### 1.OG

#### Wohnen

BGF: 552 m<sup>2</sup>

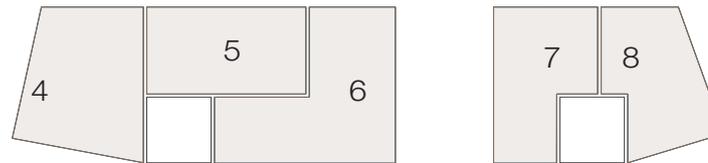
Wohnung 4: 94 m<sup>2</sup>

Wohnung 5: 78 m<sup>2</sup>

Wohnung 6: 110 m<sup>2</sup>

Wohnung 7: 76 m<sup>2</sup>

Wohnung 8: 74 m<sup>2</sup>



### EG

#### Wohnen/ Gewerbe

BGF: 552 m<sup>2</sup>

Gewerbe: ca. 120 m<sup>2</sup>

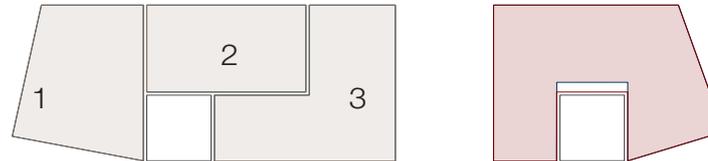
Wohnung 1: 94 m<sup>2</sup>

Wohnung 2: 78 m<sup>2</sup>

Wohnung 3: 110 m<sup>2</sup>

oder statt Wohnung 1-3:

Gewerbe: 240 m<sup>2</sup>



### UG

#### Tiefgarage/ Abstellräume/ Technik

BGF: 817 m<sup>2</sup>

Tiefgarage: 386 m<sup>2</sup>

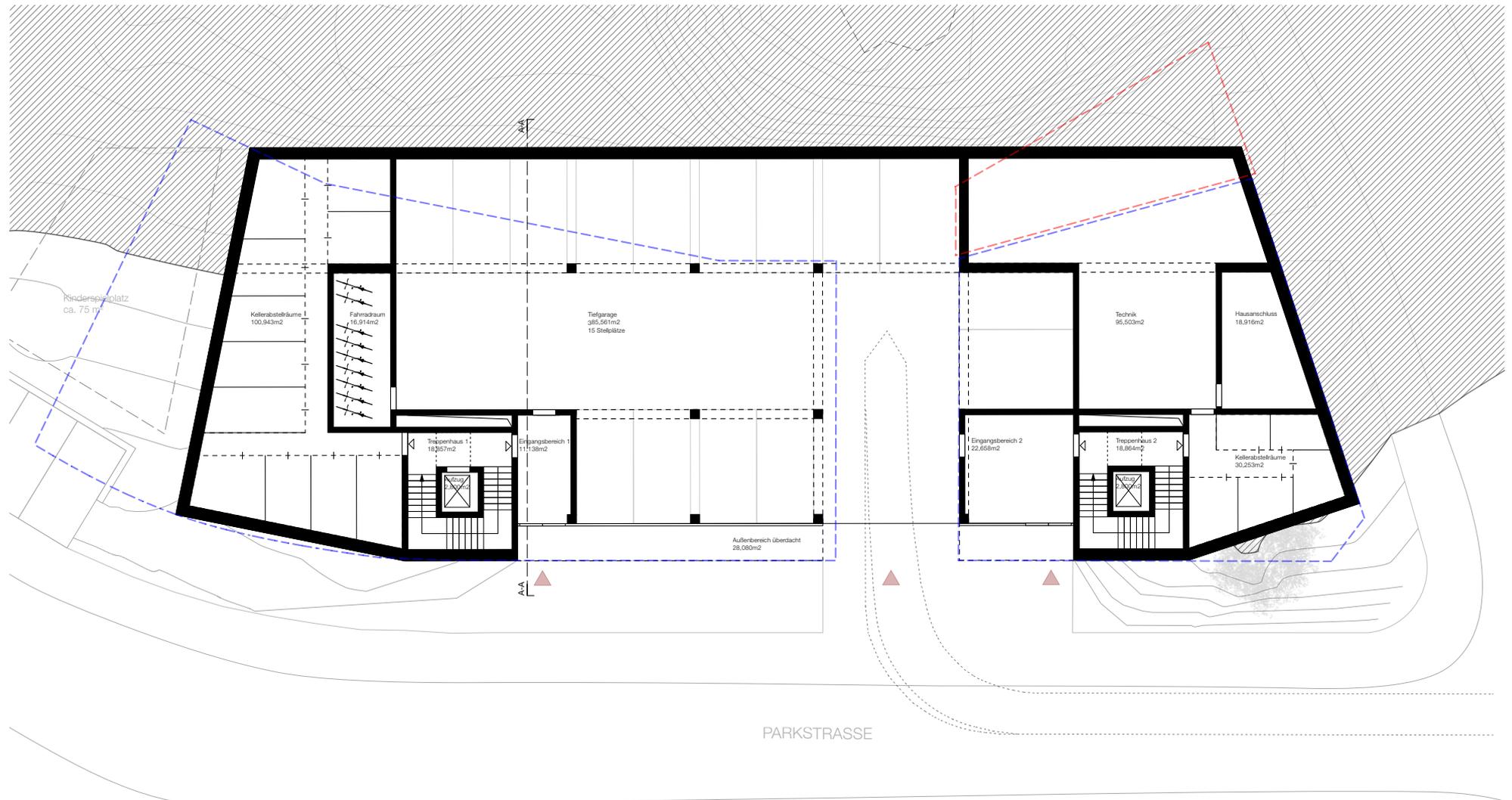
(15 Stellplätze)

Abstellräume: 131 m<sup>2</sup>

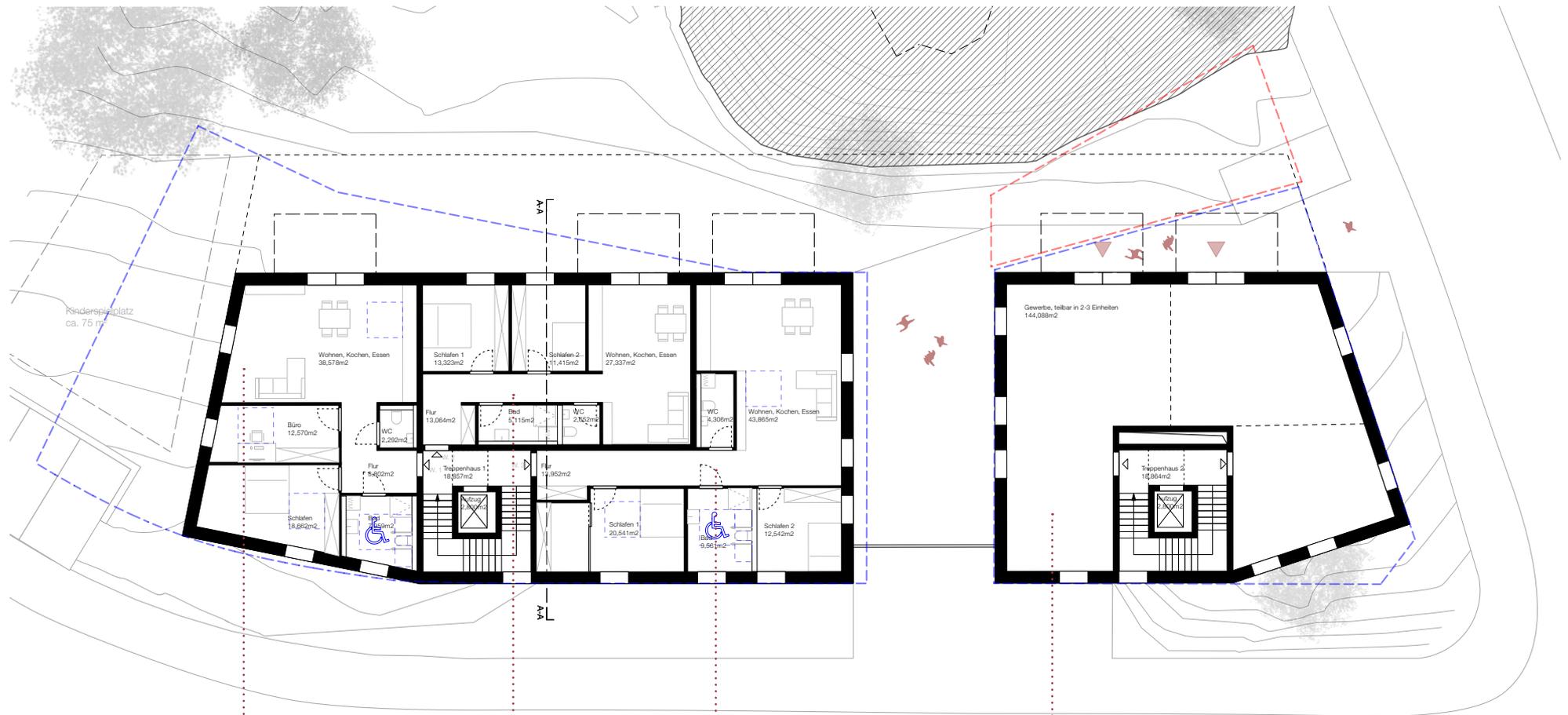
Technik: 96 m<sup>2</sup>



## 2.5 Konzept // Grundrisse



## 2.5 Konzept // Grundrisse



Wohnung 1  
3 Zimmer, barrierefr.  
WF 94 m<sup>2</sup>

Wohnung 2  
3 Zimmer  
WF 78 m<sup>2</sup>

Wohnung 3  
3 Zimmer, barrierefr.  
WF 110 m<sup>2</sup>

Gewerbe  
teilbar in 2-3 Einheiten  
NF ca. 120 m<sup>2</sup>



## 2.5 Konzept // Grundrisse



Wohnung 4  
3 Zimmer, barrierefr.  
WF 94 m<sup>2</sup>

Wohnung 5  
3 Zimmer  
WF 78 m<sup>2</sup>

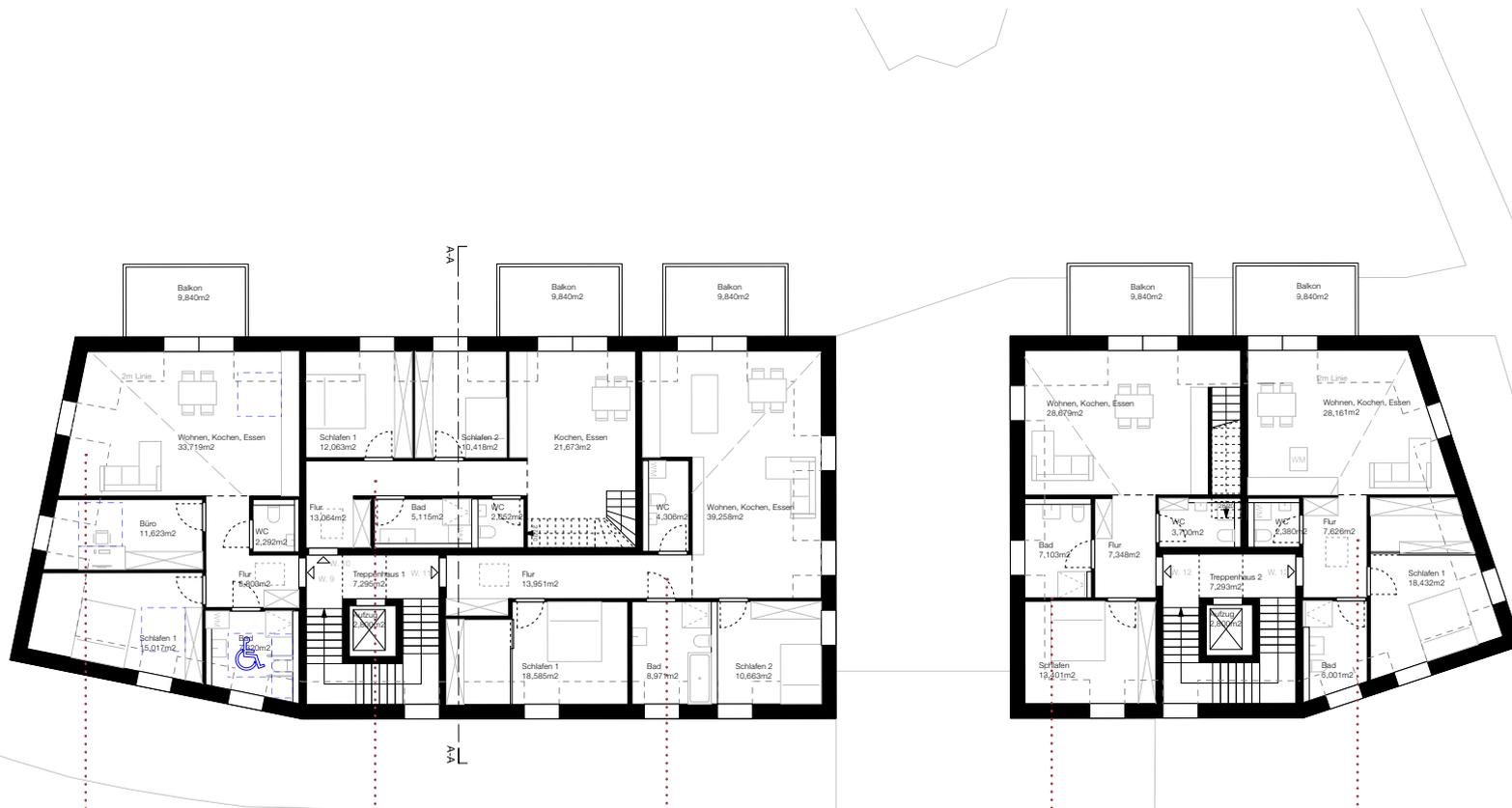
Wohnung 6  
3 Zimmer  
WF 110 m<sup>2</sup>

Wohnung 7  
2 Zimmer  
WF 76 m<sup>2</sup>

Wohnung 8  
2 Zimmer  
WF 74 m<sup>2</sup>



## 2.5 Konzept // Grundrisse



Wohnung 9  
3 Zimmer barrierefr.  
WF 84 m<sup>2</sup>  
+ Dachboden

Wohnung 10  
3 Zimmer + Galerie  
WF 85 m<sup>2</sup>  
+ Dachboden

Wohnung 11  
3 Zimmer  
WF 100 m<sup>2</sup>  
+ Dachboden

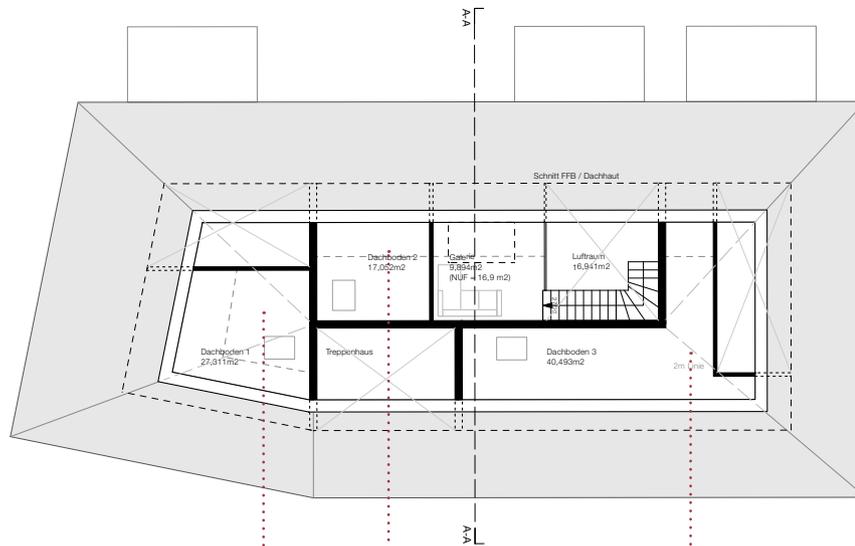
Wohnung 12  
2 Zimmer + Galerie  
WF 78 m<sup>2</sup>

Wohnung 13 + DG  
2 Zimmer  
WF 69 m<sup>2</sup>  
+ Dachboden

2. OG - Wohnen



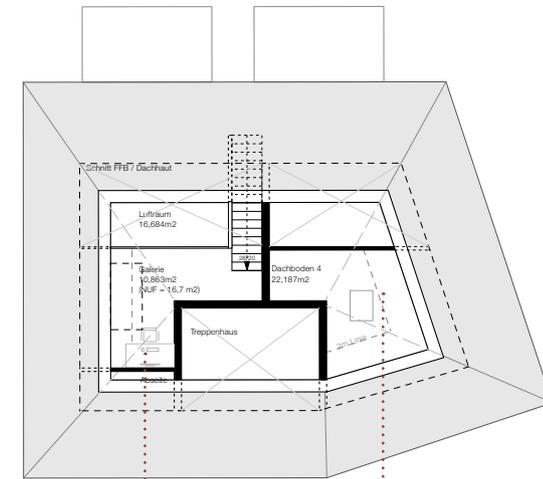
## 2.5 Konzept // Grundrisse



Wohnung 9  
Dachboden

Wohnung 10  
Dachboden u.  
Galerie

Wohnung 11  
Dachboden

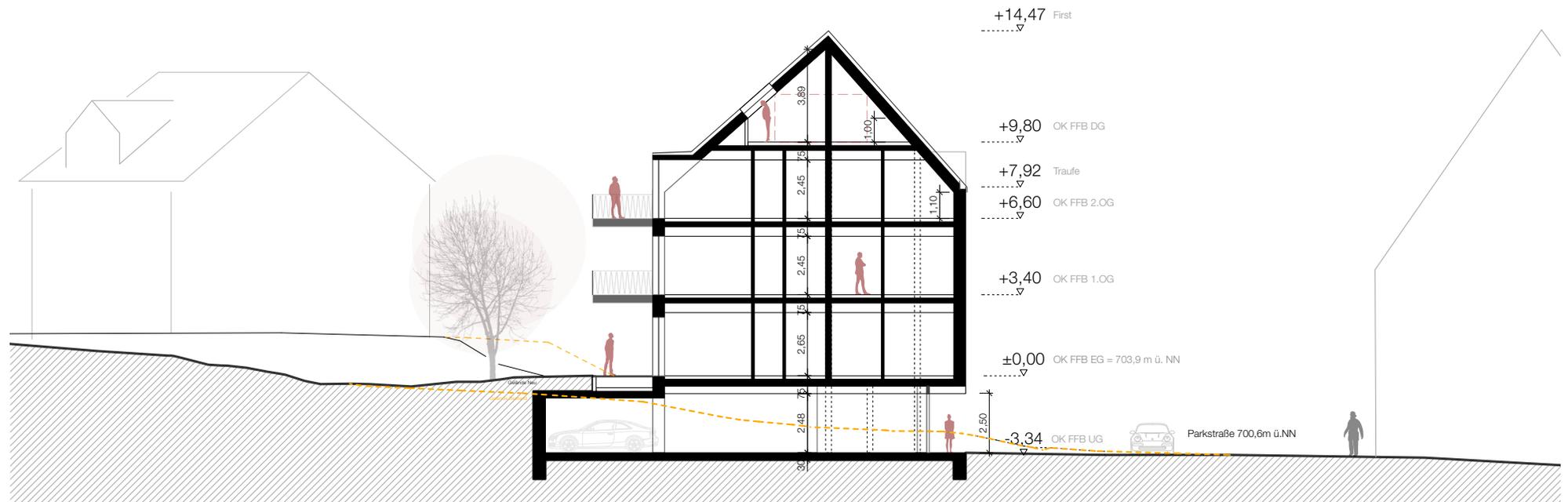


Wohnung 12  
Galerie

Wohnung 13  
Dachboden

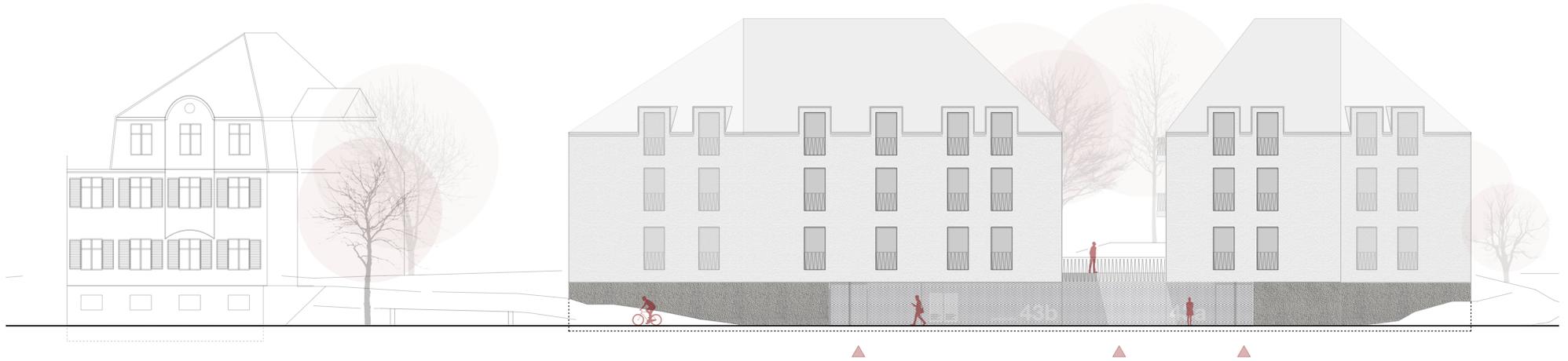


## 2.6 Konzept // Schnitt

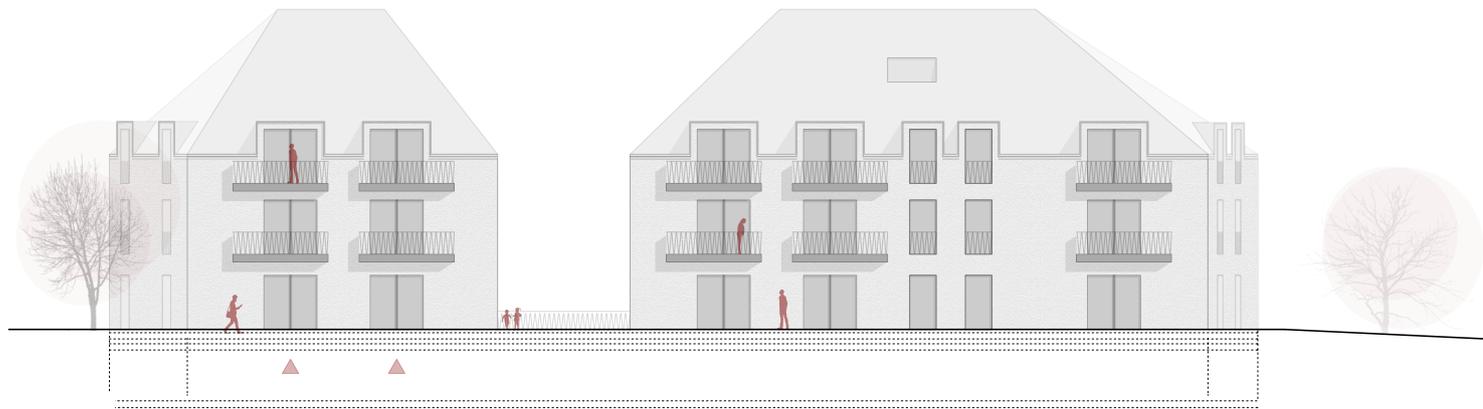


A-A - Schnitt

## 2.7 Konzept // Ansichten

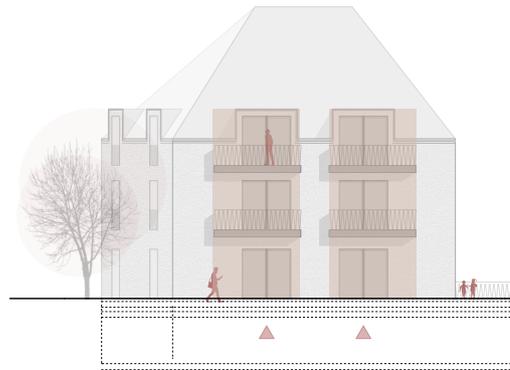
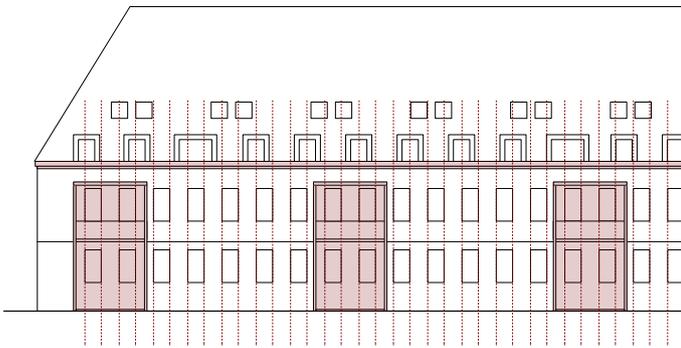
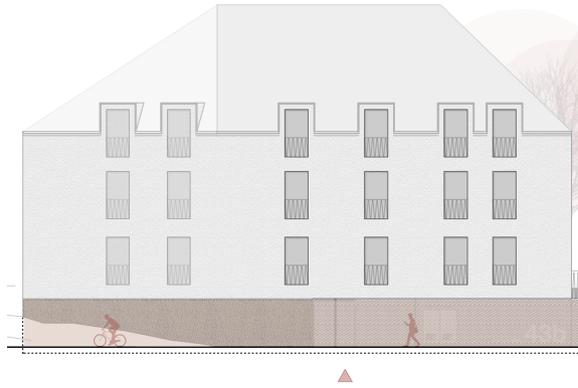


Ansicht Süd-Ost-Nord (Parkstraße/ Haubensteigweg)



Ansicht Nord-West-Süd (Garten)

## 2.7 Konzept // Ansichten



### Fassadengestaltung

- Fassade Nord/Ost/West (Parkstraße/ Haubensteigweg): Einordnen in die Fassadengliederung der Lochfassaden der Bestandsgebäude entlang der Parkstraße, Absetzen der Sockelzone im Duktus der Nachbargebäude
- Fassade West (Gartenseite): Balkone und Terrassen als individuelle, additive Elemente in Richtung Garten; Geländerbrüstungen als gestalterische Stilelemente



## 2.8 Konzept // Flächenermittlung und Stellplatznachweis

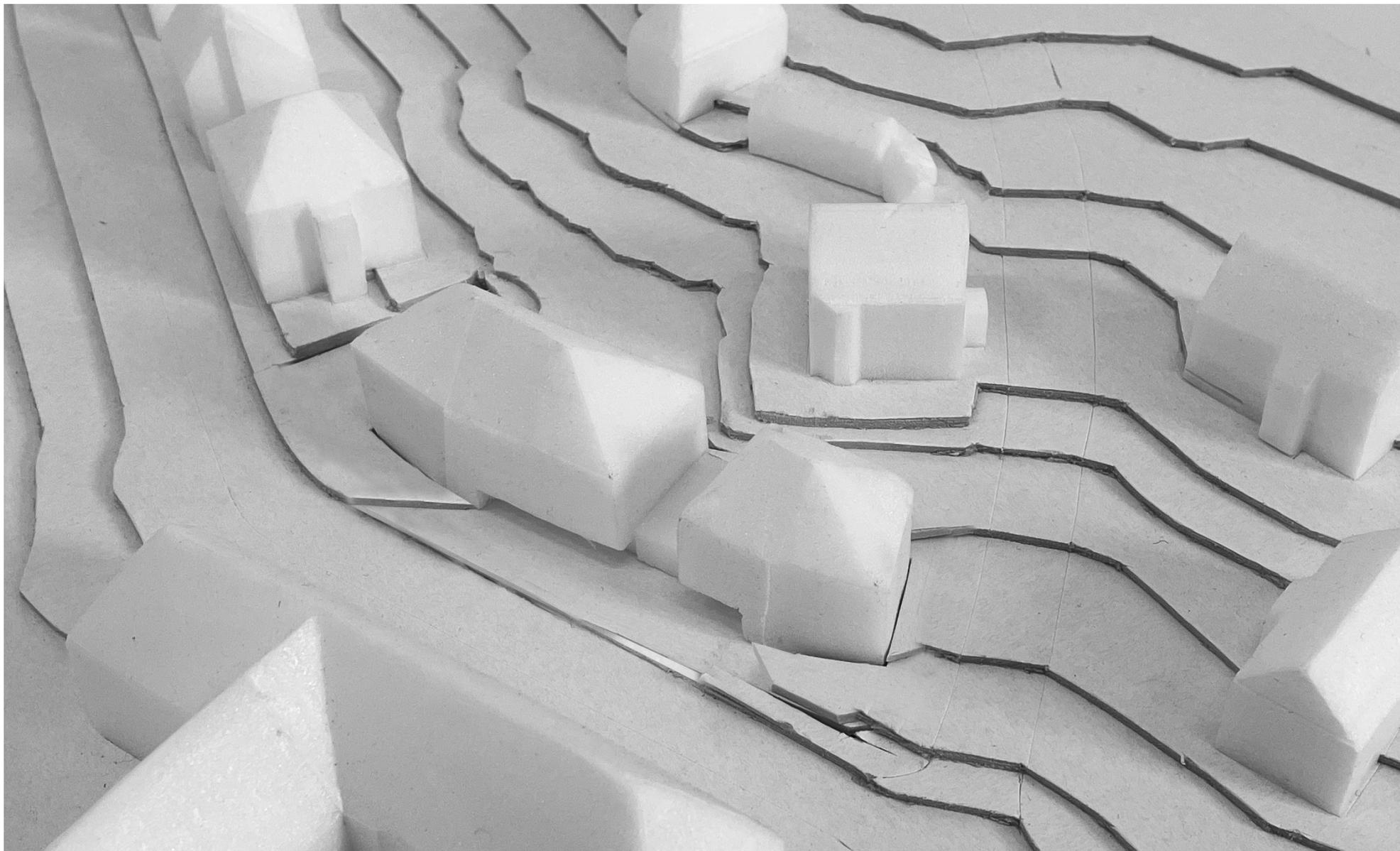


### Stellplatznachweis

- **Stellplatzbedarf:**
  - Bestand (Einfamilienhaus) 2 Stp.
  - Neubau (Gewerbe ca. 120 m<sup>2</sup>) 3 Stp.
  - Neubau (13 Wohnungen < 110 m<sup>2</sup>): 13 Stp.
- **nachgewiesene Stellplätze:**
  - Bestand (Außenbereich): 2 Stp.
  - Neubau (Tiefgarage): 15 Stp.
  - Neubau (Außenbereich): 4 Stp.
- **Gesamt:**
  - Bedarf: 18 Stp.
  - Bestand/ Neu: 21 Stp



## 2.9 Konzept // Modellfotos



## 2.9 Konzept // Modellfotos

