MARKT HOLZKIRCHEN

Landkreis Miesbach

Internetfassung

Unverbindliche Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans als Druckversion in A4.
Maßgebend ist die Originalfassung die in der Gemeinde eingesehen werden kann.

Vorhaben- und Erschießungsplan

zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan
Nr. 151 "Zwischen Valleyer Weg und Angerstraße"
des Markt Holzkirchen

in der Fassung vom 07.02.2023

5 10 25m

Vorhabenträger

Quest Neues Wohnen
Holzkirchen GmbH

Spinnereiinsel 3b
83059 Kolbermoor

Vorhabenplanung
Architektur

N-V-O
Nuyken von Oefele Architekten BDA
und Stadtplaner PartGmbB

Winzererstraße 44
80797 München

Vorhabenplanung
Landschaftsarchitektur

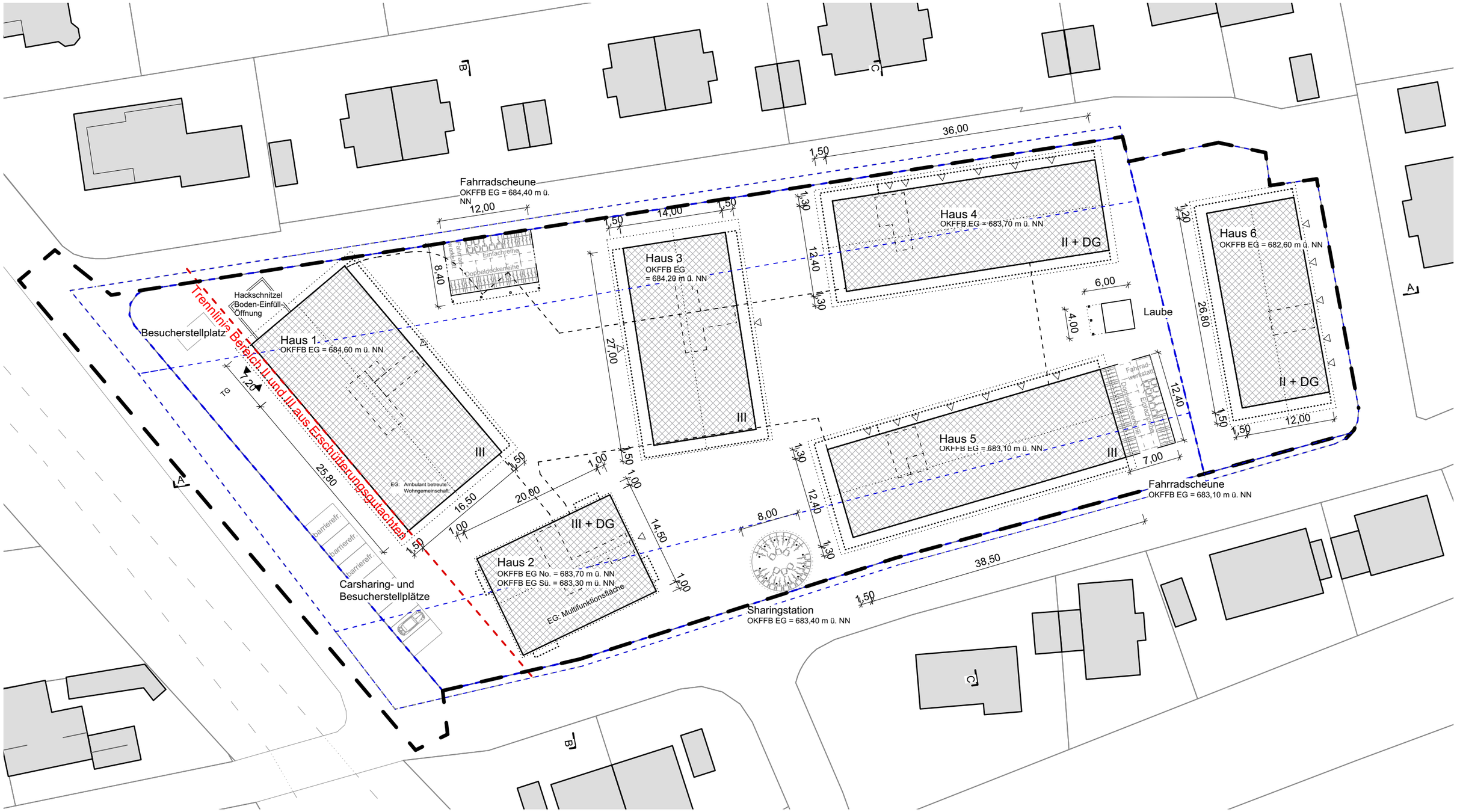
Planungsbüro
U W E S C H M I D T
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Am Sandhügel 4
94526 Metten

FREIFLÄCHENKONZEPT M1:500

Legende Freiflächenkonzept

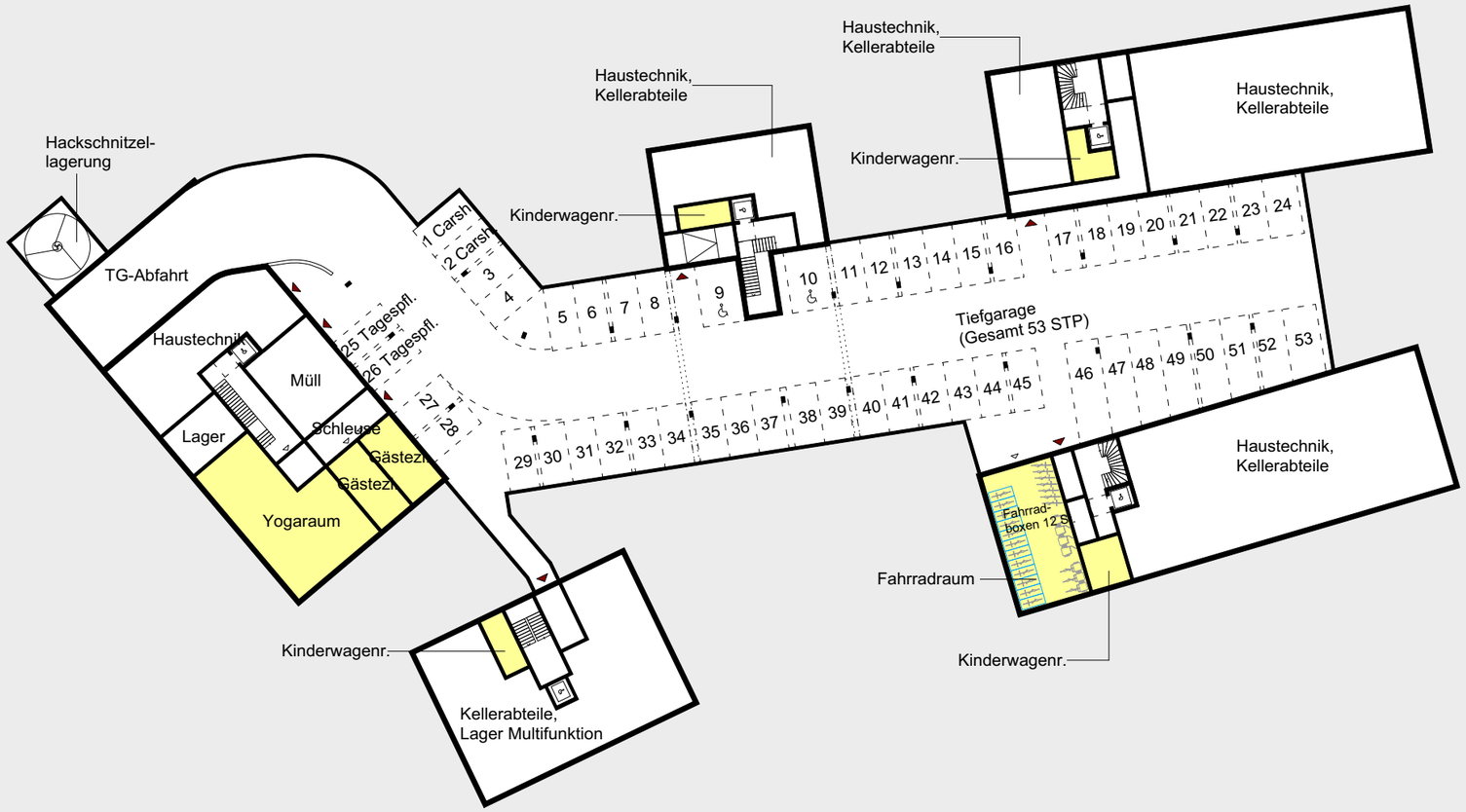
- Geltungsbereich
- Gartenfläche gemeinschaftlich
- Gartenfläche als Sondernutzung
- Terrasse als Sondernutzung
- Asphalt
- wassergebundene Decke
- Fläche befahrbar, sickerfähig
- Pflaster
- Balkon / Laubengang
- Grundstücksgrenze Bestand
- Grundstücksgrenze Neu
- Dachform



VEP LAGEPLAN M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung



VEP Untergeschoss M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung

VEP Erdgeschoss M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung

VEP 1.Obergeschoss M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung

VEP 2.Obergeschoss M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung

VEP 3.Obergeschoss M1:500

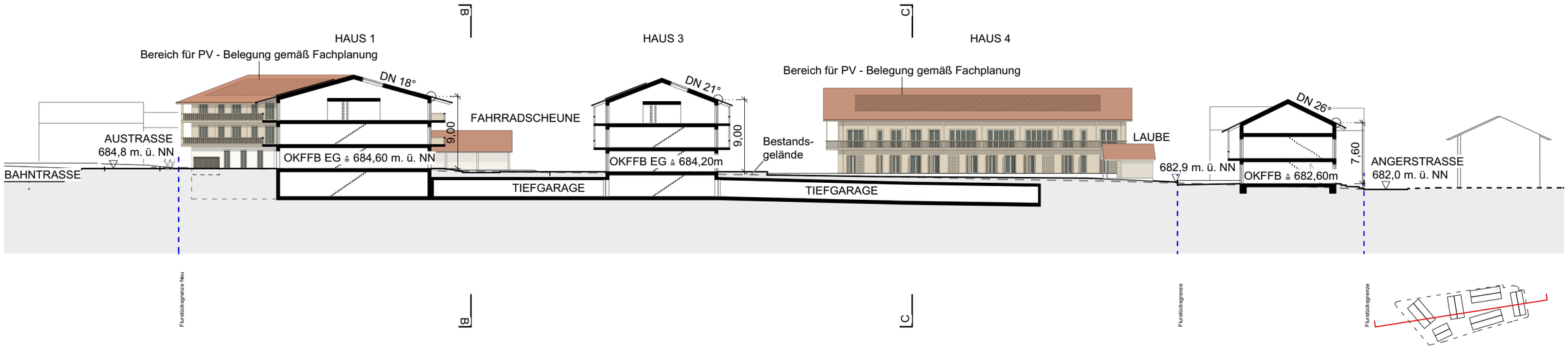
Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung

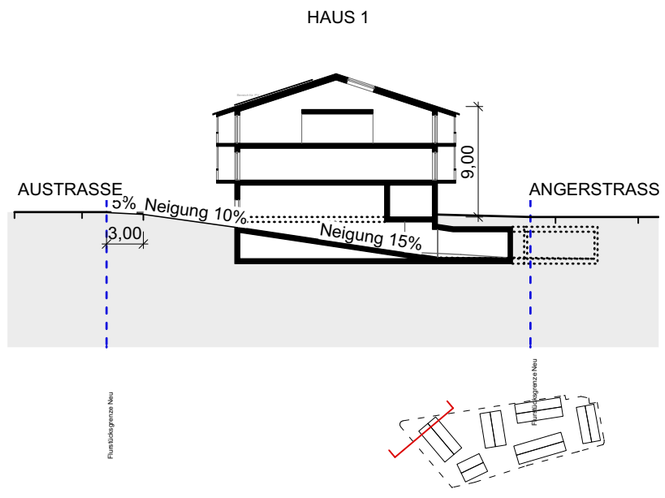
VEP Dachaufsicht M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung



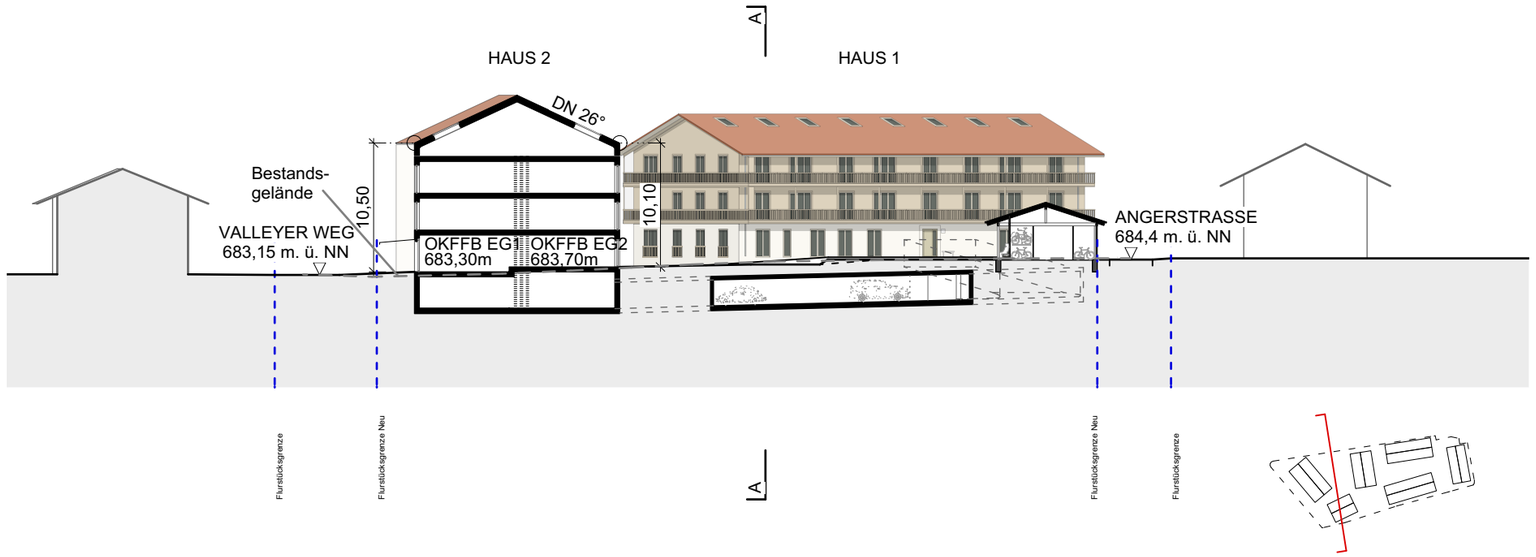
VEP Geländeschnitt A-A M1:500



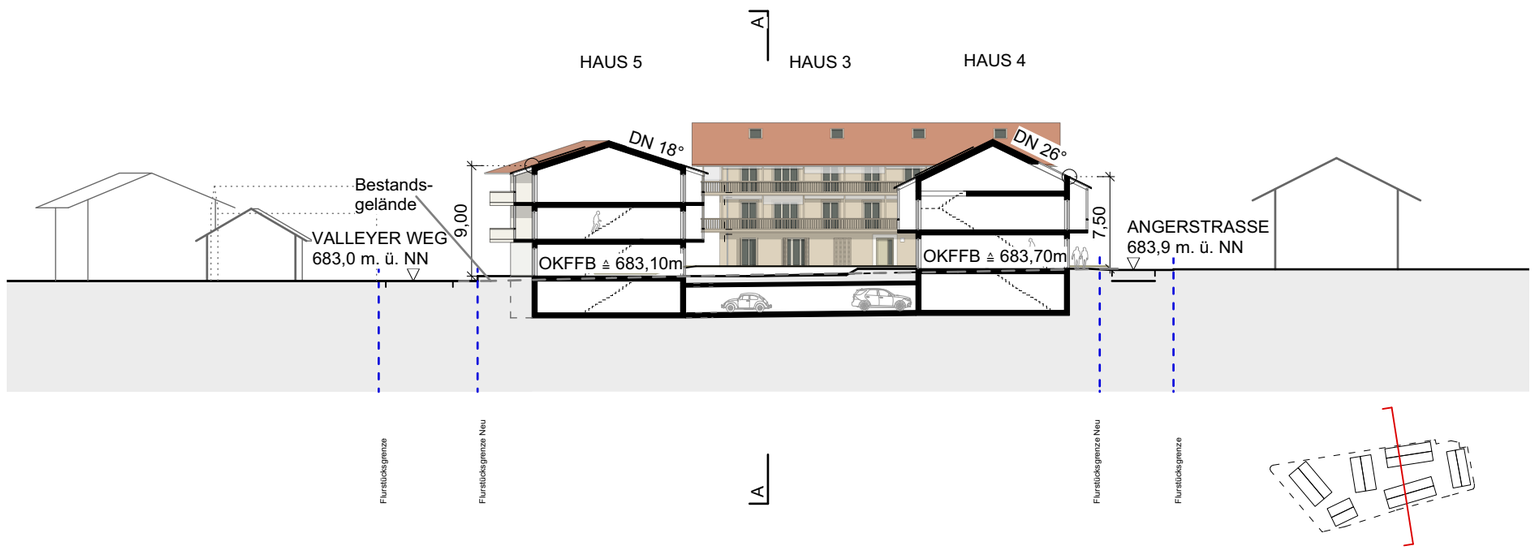
VEP Schnitt Tiefgaragenzufahrt A1-A1 M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung



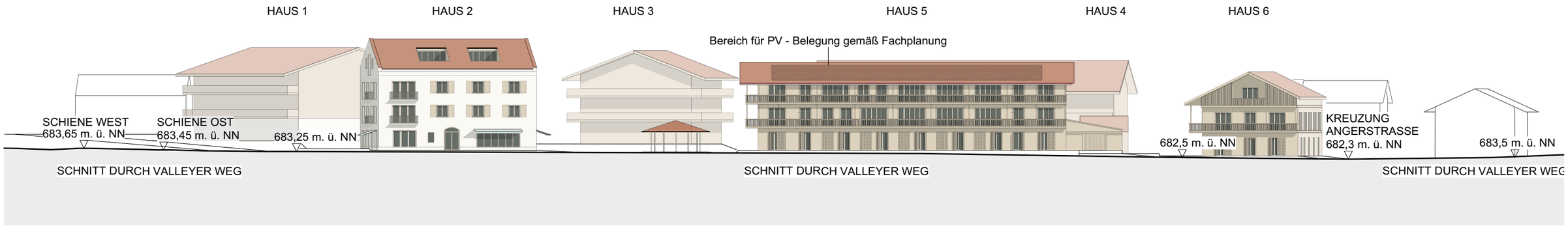
VEP Geländeschnitt B-B M1:500

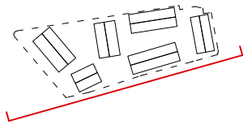


VEP Geländeschnitt C-C M1:500

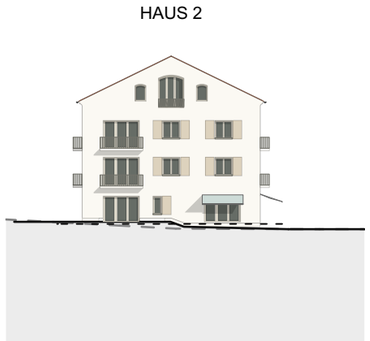
Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

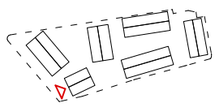
	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung





VEP Geländeschnitt D-D M1:500





VEP Ansicht West Haus 2 M1:500

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan VEP

	Geltungsbereich		Dach
	Grundstücksgrenze Bestand		Wohnung ca. 45 - 50m², max. 70m²
	Grundstücksgrenze Neu		Wohnung ca. 75 - 80m², max. 100m²
	Baukörper		Wohnung ca. 105 - 115m², max. 165m²
	Nebengebäude		Gemeinschaftsflächen
	Bauteil verdeckt		Tagespflege
	Balkon, Laubengang	Ma.	Maisonettewohnung

VORHABENSBESCHREIBUNG

Das Projekt der „Winklbauer Höfe“ besteht aus 6 Gebäuden. Dabei liegt der Fokus auf einen vielfältig durchmischten Wohnungsmix, einer Multifunktionsfläche, die vorrangig den Bewohnern des Quartiers und der umliegenden Nachbarschaft dient, sowie einer betreuten Wohngemeinschaft für Senioren.

Folgende Nutzungsmischung ist vorgesehen (Angaben in GF nach §20 BauNVO):
ca. 6.900 qm Wohnen
ca. 590 qm soziale Einrichtungen

Die KFZ-Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit 53 Stellplätzen untergebracht. Die Fahrradstellplätze sind in einem Fahrradraum in der Tiefgarage, in zwei oberirdischen überdachten Fahrradscheunen sowie dezentral vor den jeweiligen Gebäuden untergebracht. Die innovativen Mobilitätsmaßnahmen befinden sich im Wesentlichen im südlichen und südwestlichen Bereich des Quartiers zentralisiert.

Die „Winklbauer Höfe“ werden ein ökologisch nachhaltiges Projekt. Dabei wird Holz zum zentralen Baustoff und das Projekt wird unter dem Begriff der Holzhybridbauweise erstellt. Die Tiefgarage, die Treppenhäuser in den jeweiligen Gebäuden als auch die Aufzugschächte werden dabei aus Stahlbeton sein. Die Häuser 1 und 3-6 werden in den Obergeschossen aus Holz errichtet. Sämtliche Außenwände und tragende Innenwände bestehen aus Holz. Die Geschossdecken und das Erdgeschoss (inkl. Wände) in den zuvor genannten Häusern werden aus Holz oder aus den klassischen Baumaterialien (Stahlbeton, Ziegel) errichtet. Das Haus 2 wird mit den klassischen Baumaterialien (Stahlbeton, Ziegel) errichtet.

Außerdem ist ein möglichst hoher Eigenstromproduktionsanteil im Betrieb der späteren Gebäude geplant. Dabei kommt auf den Dächern eine Photovoltaikanlage zum Einsatz. Als Energiestandard ist mindestens ein KFW 55 Standard geplant.

Der Stromverbrauch wird unter anderem durch den Einsatz von LED, Stromsparlampen und einem einfachen und intelligenten Beleuchtungssystem in der Tiefgarage, in den Treppenhäusern und in den Außenanlagen reduziert.

Neben der Planung von ökologischen Gebäuden ist die ökologische Außenraumgestaltung zudem ein sehr wichtiges Thema. Dabei wird der Versiegelungsgrad bestmöglich reduziert. Dies gelingt uns beispielsweise durch Rasenliner für oberirdische Stellplätze anstatt Asphaltflächen, sowie Baumpflanzungen, wo möglich. Von wassergebundenen Wegesystemen sehen wir aufgrund der notwendigen Barrierefreiheit ab. Bei der Außenbeleuchtung wird auf eine geringe Lichtverschmutzung in Form von einem niedrigen Blauanteil und Ultraviolettanteil geachtet. Außerdem werden Regenrinnen mit sogenannten „Klappen“ versehen, wodurch die Bewohner direkt Zugriff auf das Regenwasser auf Ihren Terrassen und Balkonen besitzen.

In den Innenräumen wird ein Parkett mit einem emissionsfreien Parkettkleber zur Anwendung kommen. Außerdem wird auf einen PU-Schaum verzichtet, sofern dies technisch möglich und sinnvoll ist. PVC haltige Baustoffe werden bestmöglich reduziert. SVHC Stoffe kommen nicht zum Einsatz. Die Fassade besteht aus hochwertigem Lärchen- oder Fichtenholz und auf Chemikalien in der Fassadenschichtung wird verzichtet. Alle Fenster bestehen aus Holz und es kommen lediglich Silikatfarben zum Einsatz. Zudem werden rein Mineralfaserdämmungen eingesetzt, wo technisch möglich und sinnvoll ist.

Um die Gemeinschaft und den sozialen Austausch bei den Bewohnern zu fördern, werden gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen entstehen. Diese sind zum Beispiel der Yoga-Raum, der Gemeinschaftsgarten, die Gartenlaube, der Grillplatz, die Spielflächen, die Aufenthaltsbereiche unter verschatteten Bäumen, etc. Damit das Quartier im späteren Betrieb auch langfristig erfolgreich funktioniert, wird ein Quartiersverein gegründet. Dieser Verein übernimmt beispielsweise Organisationsthematiken im Inklusionscafé, bei der Benutzung innovativer Mobilitätsangebote, gemeinschaftlicher Veranstaltungen, etc.

BAUMLISTE

1.	Acer campestre AC	Feldahorn	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
2.	Acer platanoides AP	Spitzahorn	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
3.	Carpinus betulus CB	Hainbuche	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
4.	Quercus robur QR	Stieleiche	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
5.	Aesculus carnea AeC	rotblühende Rosskastanie	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
6.	Juglans regia JR	Walnuss	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
7.	Robinia pseudoacacia RP	Robinie	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
8.	Tilia cordata TC	Sommerlinde	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20
9.	Obstgehölze O	regionale Sorten	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14
10	Betula pendula BP	Birke	Großbaumverpflanzung
11.	Tilia cordata TC	Sommerlinde	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom …….....…. gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …….....…. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom …….....…. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom ……. den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Holzkirchen, den …….

…….
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
   Holzkirchen, den …….

…….
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am …….. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Holzkirchen, den …….

…….
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister