

„Neubiberg, Vorhaben- und Erschließungsplan Grundstücke Rathausplatz 1 und 3“

Erläuterungsbericht Stand 22.06.2020

Allgemeines

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau von 13 Wohngebäuden auf zwei Tiefgaragen unter der Bauherrschaft der FM Projekt Neubiberg GmbH. Für das Bauvorhaben wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde Neubiberg und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

Grundstück und Lage

Das Grundstück befindet sich am Rathausplatz 1 in der Gemeinde Neubiberg. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Straße Am Rathausplatz mit einer direkten Zufahrt auf den vorderen Grundstücksteil und über eine private Erschließungsstraße auf der östlichen Seite des Grundstücks auf den hinteren Grundstücksteil.

Auf dem Grundstück ist im Bestand das Medizinische Versorgungszentrum MVZ Neubiberg vorhanden, das sich in einen Nord-, Süd-, und einen Hauptflügel unterteilt. Im Zuge des Bauvorhabens wird der aktuell nicht mehr durch das MVZ genutzte Hauptflügel (Mittelbau) vollständig abgerissen. An Süd- und Nordflügel des MVZ werden im Anschlussbereich an den bisherigen Hauptflügel bzw. im Bereich zwischen Nord- und Südflügel geringfügigere Abbruch- und Umbauarbeiten durchgeführt.

Städtebau und Bebauung

Auf dem Grundstück werden 13 Wohngebäude unterschiedlicher Größe mit insgesamt 23 Wohneinheiten auf zwei separaten Tiefgaragen errichtet. Bei den Gebäuden handelt es sich um so genannte „Stadthäuser“ mit jeweils zwei- bzw. dreigeschossigen, vertikal organisierten Wohneinheiten. Bauplanungsrechtlich handelt es sich dabei lediglich um zwei Vollgeschosse, da das Dachgeschoss der Gebäude planungsrechtlich kein Vollgeschoss ist.

Die einzelnen Baukörper der neuen Bebauung reagieren in Ihrer Lage, Ausrichtung und Ausformulierung auf die sie jeweils umgebenden unterschiedlichen städtebaulichen Situationen und werden um den zu erhaltenden Baumbestand herum gruppiert.

Gleichzeitig staffeln sie sich in ihrer Größe über die Tiefe des Grundstücks von vorne nach hinten, wodurch ein Dichteverlauf vom eher städtischen Rathausplatz hin zum eher zurückgezogenen hinteren Grundstücksteil mit seinem sehr erhaltenswerten Baumbestand entsteht – beginnend am

Rathausplatz mit zwei „Dreierhäusern“ über insgesamt sechs Doppelhäuser im mittleren Teil des Grundstücks hinweg bis hin zu den fünf Einfamilienhäusern im hinteren Grundstücksteil.

Die beiden „Dreierhäuser“ am Rathausplatz werden orthogonal zur Platzkante angeordnet und nehmen damit die Ausrichtung von Süd- und Nordflügel des bestehenden MVZ auf. Gleichzeitig werden sie versetzt zueinander bzw. mit einem unterschiedlichen Abstand zum Rathausplatz hin platziert und reagieren auf diese Weise auf die verspringende straßenbegleitende Bebauung entlang der Nordseite des Rathausplatzes.

Die Ausrichtung der beiden Baukörper erfolgt nach Osten und Westen. Zwischen den beiden Baukörpern ist der eigentliche Weg auf das Grundstück als fußläufige Erschließung in das neue Quartier angeordnet. Die Hauseingänge der beiden „Dreierhäuser“ schließen an diesen Weg an. Der Weg zwischen den Häusern hindurch gibt den Blick frei vom Rathausplatz bis hin zur markanten Baumgruppe auf dem hinteren Grundstücksteil.

Im Gegensatz zur versetzten Anordnung der beiden „Dreierhäuser“ erfolgt die Setzung der sechs Doppelhäuser im mittleren Grundstücksteil in einem klaren orthogonalen Raster. Sie werden in ihrer Tiefenstaffelung versetzt zu den bestehenden Nachbargebäuden im Westen an der Lindenallee angeordnet, um weiterhin freie Sichtachsen in Ost-West-Richtung zu gewährleisten. Die sechs Häuser erhalten eine Nord-Süd-Orientierung mit den Hauseingängen auf der Nordseite und der Orientierung der Wohnbereiche im Erdgeschoss mit ihren vorgelagerten Terrassen nach Süden hin.

Die fünf Einfamilienhäuser auf dem hinteren Grundstücksteil werden in freier Setzung auf dem Grundstück verteilt und schaffen eine Art großzügigen „Baumplatz“ rund um die prägnante Baumgruppe in diesem Bereich des Grundstücks. Die präzise Setzung der einzelnen Baukörper erfolgte in enger Abstimmung mit der Gemeinde Neubiberg, um möglichst viele der im Bestand vorhandenen Bäume erhalten zu können. Die Baukörper orientieren sich alle mit ihren Wohnbereichen und den davorliegenden Terrassen zu diesem „Baumplatz“ hin, so dass rund um die charakteristische Baumgruppe in Verbindung mit den Wildwiesen und den neuen Bäumen des Freiflächenkonzepts eine großzügige und natürliche Grünfläche geschaffen wird.

Baukörper

Die beiden „Dreierhäuser“ und die sechs Doppelhäuser sind jeweils zweigeschossige Baukörper mit einem aufgesetzten Dachgeschoss. Die Höhe der Traufe beträgt ca. 6,30m. Die Firsthöhe liegt bei ca. 9,60m. Das Dachgeschoss weist auf drei Seiten jeweils eine Neigung von knapp unter 70° auf. Die Dachfläche auf der Hauptseite der Gebäude, zu der sich die Häuser orientieren, weist eine Neigung von knapp unter 45° auf. Die Dachdecke über dem Dachgeschoss wird als Flachdach ausgebildet.

Die Gebäude sind aus den gleichen rechteckigen Grundmodulen mit Abmessungen von ca. 6,0m x ca. 10,50m zusammengesetzt. Die Gesamtabmessungen der „Dreierhäuser“ betragen dadurch ca. 18,0m x ca. 10,50m und die der Doppelhäuser ca. 12,00m x ca. 10,50m.

Sämtliche Wohneinheiten sind vertikal gegliedert. Im Erdgeschoss sind die Wohn-, Ess-, und Kochbereiche mit den entsprechenden Nebenräumen untergebracht. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume sowie das Badezimmer. Im Dachgeschoss ist ein drittes Zimmer - eine Art „Studio“ - mit WC und Dusche untergebracht.

Die Baukörper der Einfamilienhäuser weisen eine quadratische Grundform mit Abmessungen von ca. 9,00m x ca. 9,00m auf. Sie werden ebenfalls als zweigeschossige Baukörper ausgebildet und erhalten auf der Dachdecke des ersten Obergeschosses eine außenliegende Dachterrasse. Die Höhe der Traufe beträgt wie bei allen Baukörpern ca. 6,30m. Die Höhe des Firstes bzw. der Oberkante der Brüstung der Dachterrasse beträgt maximal ca. 8,30m. Die Neigung der Dachflächen von Traufe zu First beträgt allseitig umlaufend knapp unter 70°. Die Dachflächen nehmen damit die Neigung der Dachflächen der Doppelhäuser auf den Seiten zu den Einfamilienhäusern auf.

Im Erdgeschoss der Häuser sind die offenen Wohn-, Ess-, und Kochbereiche mit den entsprechenden Nebenräumen untergebracht. Im ersten Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafräume sowie ein Badezimmer und ein separates WC / Dusche. Die Terrassen der Gebäude und damit auch die Häuser selbst orientieren sich zu dem zentralen „Baumplatz“ des Areals hin, wodurch der offene und abwechslungsreiche Charakter der versetzten Anordnungen der Gebäude zusätzlich verstärkt und unterstrichen wird.

Grundgedanke

Die Baukörper der neuen Wohnanlage am Rathausplatz werden sämtlich in ökologischer Bauweise und unter Verwendung hochwertiger Materialien sowohl für die Gebäudehüllen als auch für die Innenräume errichtet mit dem Ziel einer qualitätvollen und nachhaltigen Wohnanlage inmitten der offenen Grünflächen und des prägenden Baumbestandes am Rathausplatz in Neubiberg.

Der Gestaltung der Gebäudehüllen der Baukörper kommt dabei im Hinblick auf das Ortsbild der Gartenstadt Neubiberg und mit dem Ziel eines sich gut in die Umgebung einfügenden Ensembles von qualitativ hochwertigen Baukörpern innerhalb der grünen und sehr offenen Freiraumgestaltung ein besonderes Augenmerk zu.

Der Grundgedanke für die Gestaltung der Fassaden und Dächer der einzelnen Häuser folgt daher den Überlegungen des städtebaulichen Konzepts mit seiner differenzierten Anordnung und Setzung der unterschiedlichen Baukörper auf dem Grundstück - ausgehend von den größeren Baukörpern am Rathausplatz über die Doppelhäuser im Zentrum des Quartiers bis hin zu den Einfamilienhäusern inmitten der Bäume auf dem hinteren Grundstücksteil.

Gestaltungskonzept

Diese Differenzierung der einzelnen Baukörpergruppen und die Unterschiedlichkeit der jeweiligen städtebaulichen und räumlichen und vor allem auch atmosphärischen Situationen, in denen sich die einzelnen Häuser befinden, liegt ebenfalls dem Konzept der Auswahl der Materialien, Oberflächen und Farben und deren Zuordnung zu den einzelnen Bereichen und Baukörpern zugrunde.

Die Auswahl der Materialien und Farben erfolgt dabei unter dem Gesichtspunkt, innerhalb des homogenen und des sich in die Umgebung und das Ortsbild Neubibergs einfügenden Gesamterscheinungsbilds des Quartiers eine leichte Differenzierung der einzelnen Bereiche unter einem reduzierten Einsatz von wenigen verschiedenen aber gezielt eingesetzten Materialien und Oberflächen zu erhalten.

Helle und homogene Fassadenmaterialien sollen dabei den Anspruch an eine moderne, zeitgemäße Architektur unterstützen und eine offene und freundliche Atmosphäre im gesamten Wohnquartier vermitteln.

Als Oberflächenmaterialien sind dabei grundsätzlich ausschließlich regional typische und in der umgebenden Bebauung bereits vorhandene und übliche Materialien vorgesehen, die sich in die umgebenden Bebauungsstrukturen und das Ortsbild einfügen. Ortsfremde und ortsuntypische Materialien wie z.B. Kunststoffverkleidungen, Fliesen- oder Klinkerimitate etc. sind als Oberflächenmaterialien im gesamten Quartier nicht zulässig.

Materialien und Farben

Für die Reihenhäuser am Rathausplatz sind in Anlehnung an die im Bestand vorhandenen Baukörper entlang des Rathausplatz und die Baukörper des direkt benachbarten MVZ hochwertige Putzfassaden vorgesehen.

Vorstellbar sind hier glatt verputzte Fassadenflächen in sehr hellen, abgetönten Farben im Spektrum von einem abgetönten weiß bis hin zu einem hellen Grau. Dabei ist eine leichte Differenzierung der einzelnen Wohneinheiten der Reihenhäuser vorstellbar, um die Länge der Baukörper der Reihenhäuser aufzulösen. Dies könnte entweder durch eine sehr dezente farbliche Nuancierung der einzelnen Wohneinheiten oder durch den Einsatz von sehr leicht unterschiedlichen Oberflächen erfolgen. Auf ausgeprägte Struktur- und Reibeputze wird dabei jedoch verzichtet.

Bei den Doppelhäusern im Zentrum der Anlage wird angestrebt, neben den Putzfassaden der Reihenhäuser haptisch erfahrbarere, „wohnlichere“ Materialien einzusetzen, wie z.B. Holzfassadenelemente bzw. Fassadenplatten, so dass innerhalb der dichten Bebauung „Fassaden zum Anfassen“ entstehen. Die Farbgebung selbst soll dabei ebenfalls in einem sehr hellen Farbspektrum wie bei den Putzfassaden der Reihenhäuser gehalten werden.

Bei den Einfamilienhäusern auf dem hinteren Grundstücksteil sind auch Holzbekleidungen oder kleinformatigere Fassadentafeln für eine kleinmaßstäbliche Gebäudehülle vorstellbar. Die eigentliche Dachfläche der Einfamilienhäuser ist mit einer Höhe von max. ca. 2,00m insgesamt niedriger, wodurch sie weniger wie ein Dach, sondern mehr wie eine geneigte Fassade wirkt und die eigentliche Traufe eher wie ein Knick in der Fassade. Vorgesehen ist daher, beide Flächen der Gebäudehülle, die geraden wie die geneigten Flächen, mit einem einheitlichen Material zu bekleiden und bei diesen Häusern nicht zwischen Fassade und Dach zu unterscheiden.

Da die Häuser von dichtem Baumbestand umgeben sind, ist für die Gebäudehüllen dieser Häuser der Einsatz von möglichst widerstandsfähigen, robusten und gegen Verschmutzung wie Moos- und Algenbildung resistenten Oberflächen unerlässlich und vorgesehen.

Als Material vorstellbar wären kleinformatige Zement- oder Schieferplatten, die auch in ihrer Maßstäblichkeit auf den Maßstab der „kleineren“ Baukörper reagieren und deren Farbgebung sich ebenfalls in einem hellen Farbspektrum z.B. in hellen Grautönen bewegt.

Angestrebt wird dabei, für die Fassadenbekleidung der Einfamilienhäuser ggf. ein Material zu verwenden, das bei den Doppel- und Reihenhäusern eventuell auch als Material für die Deckung der

Dächer bzw. der geneigten Flächen der Gebäudehülle zum Einsatz kommen könnte, um über die Ausbildung und Materialität der Dachlandschaft die Einheitlichkeit des Quartiers zu betonen und gleichzeitig wiederum den Bezug zur Dachsteindeckung der umgebenden Bebauung herzustellen und zu stärken.

Als Dachdeckung für alle Häuser sind generell Flachziegeldeckungen (Ziegel, Schiefer, etc.) in gedeckten Farbtönen zulässig. Nicht zulässig sind zu stark profilierte Dachziegel in farbig bunten Tönen sowie hochglänzende Materialien wie z.B. engobierte Dachziegel bzw. -pfannen.

Sowohl in der Dachflächen- als auch in der Fassadengestaltung des gesamten Quartiers sind grelle Farbgebungen z.B. in bunten Primärfarben und hochglänzende und stark reflektierende Materialien insgesamt nicht zulässig.

Gliederungsprinzipien

Innerhalb dieses übergeordneten Grundkonzeptes der leichten Differenzierung der Gebäudehüllen sollen für die weitere Fassadengestaltung bei allen Baukörpern generell die gleichen Grundprinzipien und wiederkehrende Fassadenelemente zum Einsatz kommen, um ein in sich stimmiges Erscheinungsbild der neuen Wohnanlage zu erhalten.

Dem folgend werden sämtliche Baukörper als homogene und kubische Baukörper mit Lochfassaden errichtet. Hierfür werden zum einen die Fensteröffnungen dabei in regelmäßiger und einheitlicher Setzung gemäß den Nutzungen im Innern der Gebäude auf den einzelnen Gebäudeseiten angeordnet.

Die Formate der Fensterelemente werden bei allen Baukörpern einheitlich ausgebildet. Die horizontalen und vertikalen Fluchten der Fenster sind bei der Festlegung der Größen der Fenster und in deren Setzung und Positionierung in den einzelnen Fassadenflächen zu berücksichtigen mit dem Ziel, ein auf allen Gebäudeseiten möglichst gleichmäßiges, ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten.

Die Fenster selbst sollen in ihren Oberflächen farblich auf den jeweiligen Hauptbaukörper abgestimmt werden. Die Verglasungen sollen möglichst transparent und farblos ausgeführt werden. Eventuell erforderliche außenliegende Verschattungen wie Rollläden, Raffstore etc. sollen in die Fassaden integriert und mit dem Fassadenmaterial belegt bzw. kaschiert sein.

Um die kubische Wirkung der Baukörper zu betonen wird an der eigentlichen Trauflinie der Gebäude bzw. am Knick und Übergang von der geraden in die geneigte Fassadenfläche auf einen größeren und weit auskragenden Dachüberstand verzichtet.

Gestaltungselemente

Ergänzend hierzu betonen bei allen Baukörpern wiederkehrende Gestaltungselemente wie z.B. die über Eck angeordneten Fensterelemente im Erdgeschoss der Häuser den einheitlichen Charakter der Wohnanlage. Diese Elemente mit ihren integrierten Sitz- und Liegebereichen beleben gleichzeitig gerade auch durch ihre Anordnung „über Eck“ hin zu dem zentralen Weg durch die Wildwiesen und das Quartier hindurch die ebenerdigen und fußläufigen Bereiche.

Durch ihr leichtes Hervortreten aus den eigentlichen Baukörpern heraus entsteht im gesamten Quartier eine weitere horizontale Linienführung auf Höhe des Betrachters und unterhalb der Trauflinien der Häuser, die in der Maßstäblichkeit zusätzlich vermittelt zwischen der Bebauung und den Anwohnern, Bewohnern und Besuchern des Quartiers. Gleichzeitig ist an Ihnen auch die Ausrichtung und Orientierung der Wohnhäuser ablesbar.

Auch die Eingangsbereich der Gebäude an der „Rückseite“ der Häuser treten leicht vor die eigentliche Gebäudehülle hervor. Sie sollen ebenfalls eine ansprechende und adressbildende Gestaltung erhalten, in die die wesentlichen notwendigen Funktionen (Briefkasten, Klingel, Gegensprechanlage, etc.) integriert und im Hinblick auf die Materialien und die Farbgebung auf den restlichen Baukörper abgestimmt sind.

Dachflächen

Die Gestaltung der Dachflächen selbst erfolgt bei allen Häusern einheitlich und möglichst ruhig bzw. gleichmäßig. So wird unter anderem auf die Anordnung von Dachgauben zugunsten einer zurückhaltenden und homogenen Dachlandschaft ebenso verzichtet.

Die Dachflächen der Doppel- und Reihenhäuser erhalten auf der 45° geneigten Seite einen Dacheinschnitt als begehbaren Freisitz mit einer zurückgesetzten, großflächigen, vertikalen Verglasung zu dem dahinter liegenden Raum im Dachgeschoss der Gebäude.

In den 70° geneigten Dachflächen an den Längs- und Rückseiten der Gebäude wird - mit Ausnahme des mittleren Gebäudes bei den Dreierhäusern - jeweils nur eine Fensteröffnung eingefügt, die sich in ihrer Größe an der Größe der Fensteröffnungen auf den jeweiligen Fassadenseiten orientiert.

In den 70° geneigten Dachflächen der Einfamilienhäuser auf dem hinteren Grundstücksteil werden keine Öffnungen vorgesehen. Die Dächer dieser Häuser erhalten begehbare Dachterrassen. Der Ausstieg auf die Terrassen erfolgt mit Dachklappen, so dass keine festen Einhausungen über die Oberkante des Firstes bzw. über die Oberkante der Brüstungen der Dachterrassen hinausragen.

Sonnenschutz / Verschattung der Terrassen

Als Sonnenschutz bzw. zur Verschattung der ebenerdigen Terrassen vor den Häusern des Wohnquartiers sollen ausfahrbare Markisen zum Einsatz kommen, die in die vor die eigentlichen Baukörper hervortretenden Fensterelemente („Sitz- und Liegefenster“) integriert sind.

Die Breite der Markisen entspricht im Maximum der Breite der jeweiligen Fensterelemente und reicht dabei von einer Breite von ca. 4,00m bei der mittleren Wohneinheit der Reihenhäuser bis zu einer Breite von maximal ca. 7,60m bei den Einfamilienhäusern im hinteren Grundstücksteil.

An den Rändern bzw. in den Ecken der jeweiligen Terrassen werden nach Erfordernis freistehende, filigrane Stützen angeordnet, an denen eine feingliedrige seitliche Führung der Markisen (z.B. in Form einer Seilführung) angebracht werden kann, um die auftretenden Windlasten aufnehmen zu können. Die maximale Tiefe der Markisen ergibt sich aus den jeweiligen Terrassentiefen von 2,50m bzw. 2,60m vor den einzelnen Häusern.

Die Höhe der freistehenden Stützen an den Rändern und Ecken der Terrassen wird begrenzt auf die Höhe des aus dem Baukörper hervortretenden Fensterelements. Sie darf diese nicht überragen und beträgt damit max. ca. 3,00m.

Zur Verschattung der Bereiche auf den Flachdächern der Einfamilienhäuser im hinteren Grundstücksteil kommt in Anlehnung an die vorgesehene Ausführung bei den ebenerdigen Terrassen ein vergleichbares Prinzip zum Einsatz: in einem Teilbereich der Dachfläche werden bis zu vier freistehende, filigrane Stützen angeordnet, an denen ein Sonnensegel aus Textil angebracht wird.

Die Höhe der freistehenden Stützen beträgt analog der Stützen im Bereich der ebenerdigen Terrassen vor den Häusern ebenfalls maximal ca. 3,00m. Es ist vorgesehen, mit ca. 20qm nur einen Teilbereich der insgesamt ca. 34qm großen Dachfläche zu verschatten. Dadurch ist gewährleistet, dass sich das Element auch gegenüber dem Erscheinungsbild der Hauptbaukörper der einzelnen Häuser zurücknimmt.

Die Sonnensegel sollen ein- und ausfahrbar ausgeführt werden. Die Farbgebung des Textils der Segel erfolgt ebenfalls in einem hellen Farbspektrum und wird auf die Farbgebung der Hauptbaukörper sowie auf das gesamte Gestaltungskonzept des Wohnquartiers abgestimmt.

Tiefgarage

Die Baukörper werden auf einer Tiefgarage errichtet, in der neben den Kellerräumen der einzelnen Wohnungen auch die Stellplätze für KfZ und Fahrräder sowie Müll- und sämtliche weiteren erforderlichen Nebenräume integriert sind.

Die Tiefgarage ist unterteilt in zwei separate Garagen ohne Verbindung, um die prägende Baumgruppe im rückliegenden Grundstücksteil erhalten zu können.

Die südliche Tiefgarage befindet sich unter den Dreier- und Doppelhäusern. In der Garage befinden sich insgesamt ca. 40 KfZ-Stellplätze. Die Zufahrt zur Garage erfolgt als einspurige Zufahrt über eine gerade Rampe von der Straße Am Rathausplatz aus. Ungefähr mit Beginn der Vorderkante des östlichen Dreierhauses erhält die Rampe eine Einhausung, die mit einer Verkleidung analog der weiteren Gebäude versehen wird. Auf dem Dach der Einhausung wird eine Begrünung vorgesehen.

Die nördliche Tiefgarage befindet sich unter den fünf Einfamilienhäusern. Als Zufahrt zur Garage wird an der nordöstlichen Ecke des vorgeschlagenen Baufeldes ein Autoaufzug angeordnet, über den die Fahrzeuge der Bewohner der Häuser in die Garage gelangen. Die Zufahrt dorthin erfolgt über die private Erschließungsstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze. In der Garage befinden sich insgesamt 10 Stellplätze (2 Stellplätze je Einfamilienhaus) sowie die entsprechenden Lager-, Neben- und Hausanschlussräume der einzelnen Häuser.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept basiert auf dem Gedanken einer naturnahen Gestaltung, die das Ensemble der neuen Stadthäuser umfließen wird. Es soll eine nachbarschaftlich offene Atmosphäre gefördert werden, die auf eine Zonierung mittels vertikaler Kanten wie Zäune oder Schnitthecken komplett verzichtet. Eine Gliederung des Freiraums findet ausschließlich durch die Erschließungswege statt.

Artenreichen Wiesenflächen (1-mahdig) begleiten den zentralen Haupteinschließungsweg und definieren die den Wohnungen zugeordneten Gartenbereiche. Die Anzahl an Materialien im Freiraum wird bewusst auf ein Minimum reduziert und unterstreicht zusammen mit der nachhaltigen Bauweise der Häuser den ökologischen Grundgedanken des Bauvorhabens.

In der zentralen Achse in Nord/Süd-Richtung sowie in dem sich bildenden Anger zwischen den nördlichen Einfamilienhäusern werden Obstgehölze einen prägenden Gehölzhain schaffen. Im Zusammenspiel mit den Wiesenflächen wird eine hohe ökologische Qualität erreicht und im Kontext mit den Gebäuden eine nachhaltige Siedlung im Zentrum Neubibergs entstehen.

Baumbestand

Die Setzung, Staffelung und Ausformulierung der einzelnen Wohngebäude auf dem Grundstück erfolgt im Wesentlichen unter der Maßgabe, die prägenden und für das Grundstück charakteristischen Bäume erhalten zu können. So wird neben der Baumgruppe im hinteren Grundstücksteil auch die Baumgruppe an der südwestlichen Ecke des Südflügels vom MVZ ebenso erhalten wie der große, etwas weiter zurückliegende Baum vor dem ersten südöstlichen Doppelhaus.

Durch die gemeinsam mit der Gemeinde Neubiberg präzise abgestimmte Setzung der Einfamilienhäuser im hinteren Grundstücksteil kann auch entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ein Großteil der Bäume erhalten werden. Hierfür werden in Teilen Sondermaßnahmen beim Herstellen des Baugrubenverbaus getroffen. Die Maßnahmen sind Bestandteil des Konzepts der Freiflächenplanung.

Abstandsflächen

An einzelnen Stellen überlappen sich die Abstandsflächen der neuen Baukörper mit den Abstandsflächen der bestehenden Baukörper des MVZ bzw. es überlappen sich teilweise auch die Abstandsflächen der neuen Baukörper untereinander geringfügig. Hintergrund ist u.a. der Erhalt des prägenden Baumbestandes.

Insbesondere bei den Einfamilienhäusern wurde über die Setzung bzw. Ausrichtung der Gebäude und die Anordnung der dienenden Räume auf den jeweiligen Seiten auf die Überlappungen der Abstandsflächen reagiert und Bezug genommen.

In keinem der Fälle wird ein Abstand zwischen den Gebäuden von 5m unterschritten, so dass Belange des Brandschutzes berücksichtigt sind und ebenso eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Gebäude bzw. der jeweiligen Räume gegeben ist. Die gem. Art. 6 (5) BayBO im Mindesten erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von 3m wird nicht unterschritten.

Der Planung liegt eine Übersicht der entsprechenden Stellen mit einer schematischen Darstellung der Überlappungen und der Nutzungen in den betreffenden Bereichen sowohl in der neuen Bebauung als auch in den im Bestand vorhandenen Baukörpern des MVZ zur gemeinsamen Bewertung der einzelnen Situationen bei.

Stellplätze

Gemäß dem beigefügten Stellplatznachweis sind für die neue Bebauung sowie für den vorhandenen Bestand insgesamt 83 Kfz-Stellplätze erforderlich, die sämtlich auf dem Grundstück selbst hergestellt werden.

Die gem. Stellplatzsatzung Neubiberg erforderlichen 36 Stellplätze für die sechs Doppel- und drei Reihenhäuser mit ihren insgesamt 18 Wohneinheiten werden in der südlichen Tiefgarage direkt unter den Wohneinheiten zur Verfügung gestellt.

Die gem. Stellplatzsatzung Neubiberg erforderlichen 10 Stellplätze für die fünf Einfamilienhäuser werden in der nördlichen Tiefgarage errichtet.

Für die gem. beigefügtem Nachweis erforderlichen 37 Stellplätze für das im Bestand vorhandene MVZ werden 4 Stellplätze in der südlichen Tiefgarage vorgehalten. Die weiteren 33 Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück errichtet – s. auch beigefügten Übersichtsplan.

Brandschutz und Feuerwehr

Das Rettungswegekonzept mit der Erreichbarkeit der einzelnen Häuser durch die Feuerwehr innerhalb von 50m sowie mit der Rettungswegeführung aus den beiden Tiefgaragen wurde im Rahmen eines Vorkonzepts mit einem Sachverständigen für Brandschutz abgestimmt.

Neben der öffentlichen Straße Am Rathausplatz als möglichem Aufstellort sind auf dem Grundstück zwei Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Eine Aufstellfläche befindet sich zwischen dem Nord- und dem Südflügel des MVZ ungefähr auf mittlerer Höhe des Grundstücks. Zur Gewährleistung der erforderlichen Breite der Aufstellfläche wird an der Stelle neben dem Hauptflügel des MVZ auch ein Teil des flachen Anbaus an den Südflügel des MVZ abgebrochen.

Eine weitere Aufstellfläche befindet sich nördlich des Nordflügels des MVZ und erschließt die Gruppe der Einfamilienhäuser innerhalb einer maximalen Entfernung von 50m.

Für die beiden Tiefgaragen sind jeweils zwei bauliche Rettungswege vorgesehen. Ein Rettungsweg führt jeweils über eine Außentreppe entlang der Zufahrtsrampe bei der südlichen Garage bzw. des Autoaufzugs bei der Garage Nord. Der zweite bauliche Rettungsweg wird bei beiden Garagen auf der Seite zum bestehenden MVZ angeordnet, um vor allem bei der nördlichen Tiefgarage den Baumbestand auf der Westseite erhalten zu können und dort kein zusätzliches Bauwerk in der Nähe der Bäume errichten zu müssen.

Bei der nördlichen Garage wird für den Rettungsweg ein im Bestand vorhandener großer Kellerlichtschacht genutzt und umgebaut. Bei der südlichen Garage wird das erforderliche Treppenhaus als direkter Anbau an den nördlichen Flachbau des Südflügels vorgesehen.

An den südlichen Abschluss des Nordflügels des MVZ wird ebenfalls ein kleiner Erweiterungsbau angefügt, der die dortige Eingangssituation räumlich verbessern und aufwerten soll. Die westliche Außenkante dieser beiden Anbauten stellt den Abschluss der Feuerwehrläche und den Übergang in das neue Quartier dar.

Müllentsorgung

In beiden Tiefgaragen sind Müllsammelräume für die jeweiligen Wohneinheiten vorhanden. Am Abholtag werden die jeweiligen Müllbehälter zur Abholung an die zentrale Müllabholstelle neben dem bestehenden Trafogebäude am Rathausplatz gebracht.

Aufgestellt: KuL, 22.06.2020