

# Errichtung von zwei MFH inklusive Tiefgarage und zwei EFH

Bahnhofstraße / Odenwaldstraße  
Karben Flur: 7 Flurstück: 88/2

16.03.16



## Projektbeschreibung

### Konzept

Auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 321 (Flurstück 88/2) sollen zwei Mehrfamilienhäuser sowie zwei Einfamilienhäuser entstehen.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück Gewächshäuser. Für die Neuplanung des Grundstückes werden die Gewächshäuser weichen müssen. Im Zuge der Planung soll das etwa 2.725qm große Grundstück in zwei Flurstücke geteilt werden.

Etwa 1.845qm Grundstücksfläche werden den zwei Mehrfamilienhäusern zugeteilt. Die restliche Fläche, ca. 876qm, verbleiben für die zwei Einfamilienhäuser.

In der umliegenden Bebauung befinden sich zahlreiche Gauben und Zwerchhäuser. Für die Planung der neuen Wohnhäuser wären somit Gauben und Zwerchhäuser vorstellbar.

### Tiefgarage, Freiflächen, Erschließung – Mehrfamilienhäuser

Die Erschließung für den ruhenden Verkehr erfolgt über die Bahnhofstraße. Die geradlinige Rampe wird entsprechend der gültigen hessischen Garagenverordnung geplant. Die Tiefgarage ist unterirdisch und bringt 36 Stellplätze unter. Eine Vegetationsschicht wird über der Tiefgarage angelegt. In der Tiefgaragenebene werden außerdem allgemeine Räume, Technikräume sowie Kellerräume für die Wohnungen untergebracht.

Alle notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser können unterirdisch in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Aktuell wird kein oberirdischer ruhender Verkehr geplant, da der Gedanke eine bessere Qualität für Grünraum, Spielfläche und Naherholung zu schaffen, bei dieser Planung im Vordergrund steht.

Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser erfolgt ebenfalls von der Bahnhofstraße. Auf dem Grundstück verläuft der Zuweg parallel zu Rampe.

In einem gesicherten Bereich des Grundstückes wird eine Spielplatzfläche geplant. Die Spielplatzgröße wird sich nach der in der HBO §8 (2) genannten Mindestgröße richten. Gefordert sind pro Wohneinheit 5qm, jedoch mind. 40qm.

### Freiflächen, Erschließung – Einfamilienhäuser

Die zwei Einfamilienhäuser stehen mit ca. 4m Abstand zum Geringsgraben und parallel zueinander.

Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze geplant. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Odenwaldstraße. Die Planung sieht derzeit die Zufahrt entlang des Geringsgraben vor. Die Garagen und Stellplätze werden zwischen EFH 1 und EFH 2 angeordnet. Trotz Real-Teilung wäre diese Anordnung noch möglich. Die endgültige Positionierung der Garagen und Stellplätze kann sich im Laufe der Entwurfsphase noch ändern.

### Planung - Mehrfamilienhäuser

Geplant sind je Mehrfamilienhaus maximal 10 Wohneinheiten, für beide Mehrfamilienhäuser maximal 20 Wohneinheiten. Die 20 Wohneinheiten gliedern sich in 15 Wohneinheiten, welche eine Wohnfläche von über 55qm haben und 5 Wohneinheiten, die kleiner als 55qm sind. Für die Wohnungen über 55qm schreibt die Stellplatzsatzung Karben (von Dezember 2014) 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor, für die Wohneinheiten unter 55qm nur 1 Stellplatz. Nach der Berechnung der Stellplätze ergibt sich eine Gesamtzahl von 35 Stellplätzen. 36 Stellplätze sind derzeit geplant. Ein Stellplatz bleibt als Reverse oder wird wegfallen. Für die Konstellation der Wohnungsgrößen und der daraus folgenden Anzahl der Stellplätze, wäre eine Flexibilität gewünscht. Immer unter der Berücksichtigung der maximalen 20 Wohneinheiten. Begründet wird dies mit der Optimierung der Grundrisse im Laufe der später folgenden Entwurfsphase.

Die zwei Baukörper werden fast identische Abmaße und Grundflächen haben. Geplant sind je Wohnhaus zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Mit einem Satteldach von 35° Dachneigung und einem Quergiebel sollen die Dachgeschosse wirtschaftlich ausgenutzt werden.

Die Gebäude sollen qualitativ hochwertig ausgeführt werden. Durch eine gute Durchmischung von Wohnungsgrößen soll eine soziale Gemeinschaft entstehen.

### Planung - Einfamilienhäuser

Pro Einfamilienhaus wird eine Wohneinheit geplant. Die Position der Einfamilienhäuser ergibt sich aus der Möglichkeit später eine Real-Teilung des Grundstückes, nach Bedarf der Bauherren, veranlassen zu können. Die derzeitige Planung sieht für das EFH 1 zusätzlich ein Wintergarten (10qm-15qm) vor. Der Wintergarten ist nordwestlich des Wohnhauses geplant.

Es sind Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss geplant (zwei Vollgeschosse + Dach). Das Satteldach soll eine Dachneigung zwischen 30°- 40° erhalten.