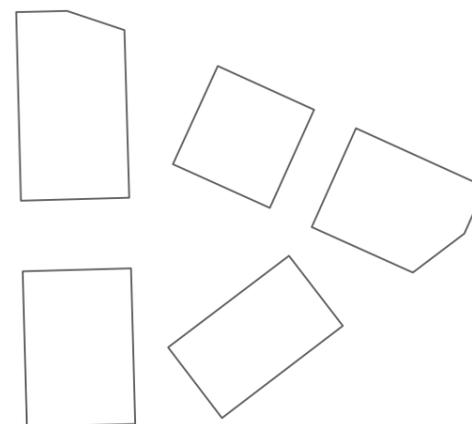




Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Reute, südlich Moosstraße“  
Flurstück 1170/6 & 1891

Stand: 04.03.2024



### Städtebau:

Die aktuelle Planung sieht, wie bereits in der Präsentation vom September 2021 dargestellt, eine dreigeschossige bis viergeschossige Bebauung vor, die harmonisch in die Nachbarschaft eingliedert ist und zum Ortsende hin abfällt.

Entsprechend den Vorgaben des Straßenbauamtes wird für die geplante Bebauung in Richtung Norden ein Abstand von 8 Metern zum befestigten Fahrbahnrand eingehalten. Die Schlaf- und Ruheräume, die zur Straßenseite hin ausgerichtet sind, erhalten bei Bedarf eine mechanische Be- und Entlüftung zur Lärminderung.

Gemäß den Anforderungen der Landwirtschaft wird ein Abstand von 5 Metern zur eigenen Grundstücksgrenze eingehalten. Die Schlaf- und Ruheräume sind größtenteils von der landwirtschaftlichen Fläche abgewandt geplant.

Gemäß den Anforderungen des Energieversorgers ist ein Mindestabstand von 4,20 Metern zur nächsten Stromleitung vorgesehen. Damit wird der geforderte Mindestwert von 3,50 Metern immer eingehalten. Bei einem Abstimmungstermin im Jahr 2022 wurde zudem vereinbart, dass die nahegelegene Mittelspannungsleitung (Dreiphasig) während der Spezialtiefbauarbeiten (Verbauarbeiten) und des Gerüstbaus im Bereich der Häuser 1 und 5 auf Kosten des Energieversorgers abgeschaltet wird.

### Architektur:

Die Fassade mit klassischen Lochfenstern wird verputzt. Die geplanten Mansarddächer haben eine Dachneigung von 70° und heben sich farblich und materialtechnisch von der Fassade ab.

Die fünf Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 49 Wohneinheiten, bestehend aus drei Einzimmerwohnungen (6,1%), 13 Zweizimmerwohnungen (26,5%), 27 Dreizimmerwohnungen (55,1%) und sechs Vierzimmerwohnungen (12,2%). Sie bieten Wohnraum für etwa 134 Personen. Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und variieren in Größe von 35 bis 106 Quadratmetern.

Die Wohnräume und die großzügigen Terrassen, Balkone und Dachloggien sind nach Südosten, Süden und Westen ausgerichtet und bieten einen herrlichen Blick in die Natur.

### Bauweise:

Neben einem hohen Energiestandard zeichnen sich die ökologisch gebauten Wohnungen durch Barrierefreiheit aus und verbinden moderne architektonische Gestaltungselemente sowohl im Inneren als auch im äußeren Erscheinungsbild mit traditionellen Elementen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist derzeit ein Flachgründungskonzept in Form einer "weißen Wanne" vorgesehen. Das ausreichend vorhandene Grundwasser kann in das Energiekonzept integriert werden. Die extensiv begrünten Flachdächer dienen dem Mikroklima, der Regenwasserrückhaltung und bieten Platz für Photovoltaikanlagen.

### Technikräume:

Die Hausanschluss- und Technikräume sind gemäß der Planung an den Außenwänden positioniert. Die genaue Belegung und Aufteilung der Räume für die haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro) wird in Absprache mit den entsprechenden Fachplanern festgelegt.

### Stellplätze:

Gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung werden für die geplanten 49 Wohneinheiten 74 Stellplätze benötigt. Die Planung sieht 75 Stellplätze vor, davon 69 in der Tiefgarage und 6 Außenstellplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt im Nordwesten. Der Innenhof ist verkehrsfrei. Die Zufahrt zu den genannten Stellplätzen erfolgt im 90°-Winkel zur Moosstraße. Es ist geplant, E-Ladestationen zu installieren, die durch die eigene PV-Anlage mit Strom versorgt werden können.

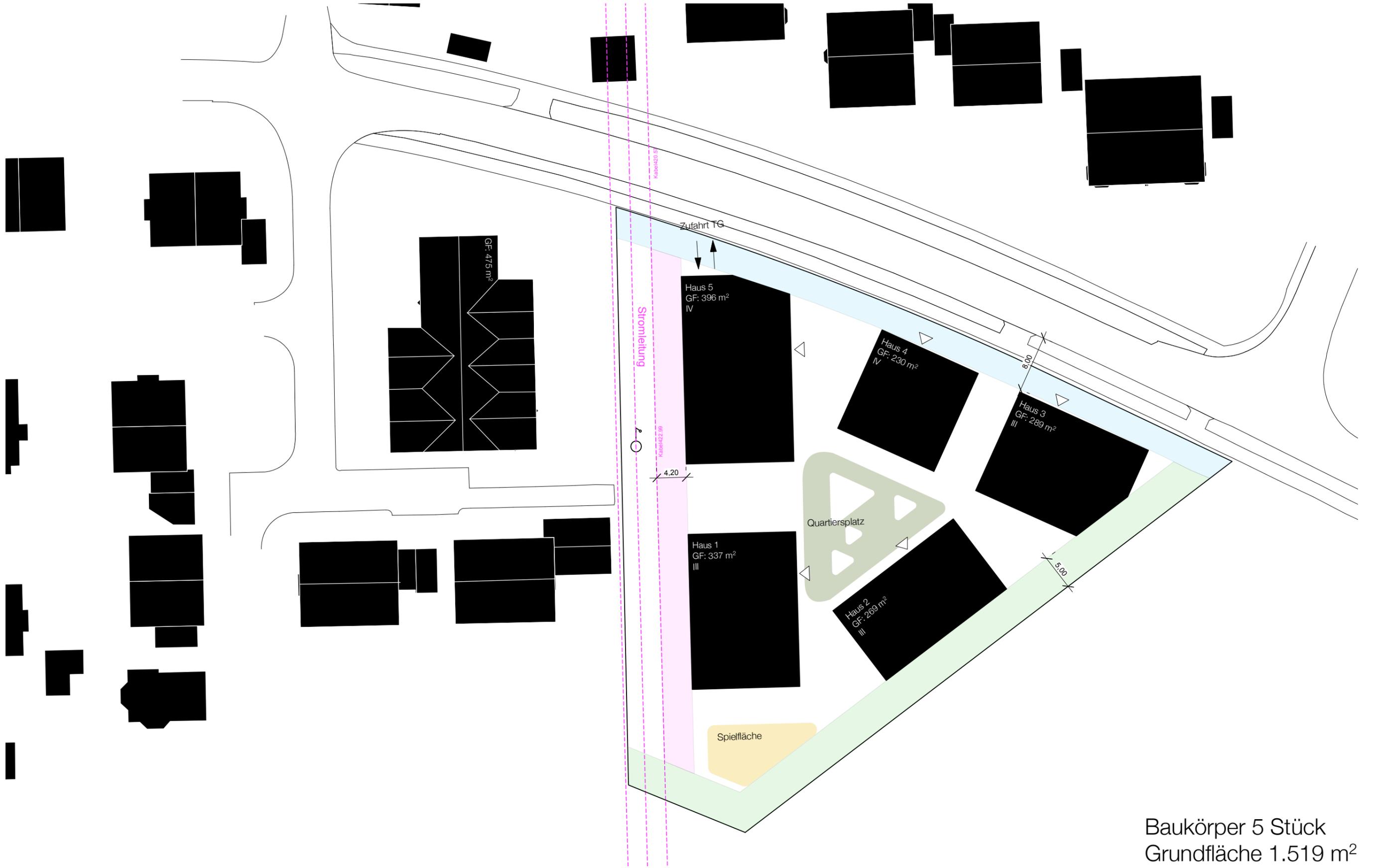
### Außenanlagen:

Das Konzept der Außenanlagen sieht offene und verkehrsfreie Bereiche vor, die für die Nachbarschaft zugänglich sind. Neben einem Quartiersplatz mit Sitzmöglichkeiten sind Spielflächen und Gärten geplant. Durch gezielte Bepflanzungen soll eine Verbindung zwischen den Außenbereichen und der umgebenden Natur geschaffen werden.

### Geförderter Wohnungsbau:

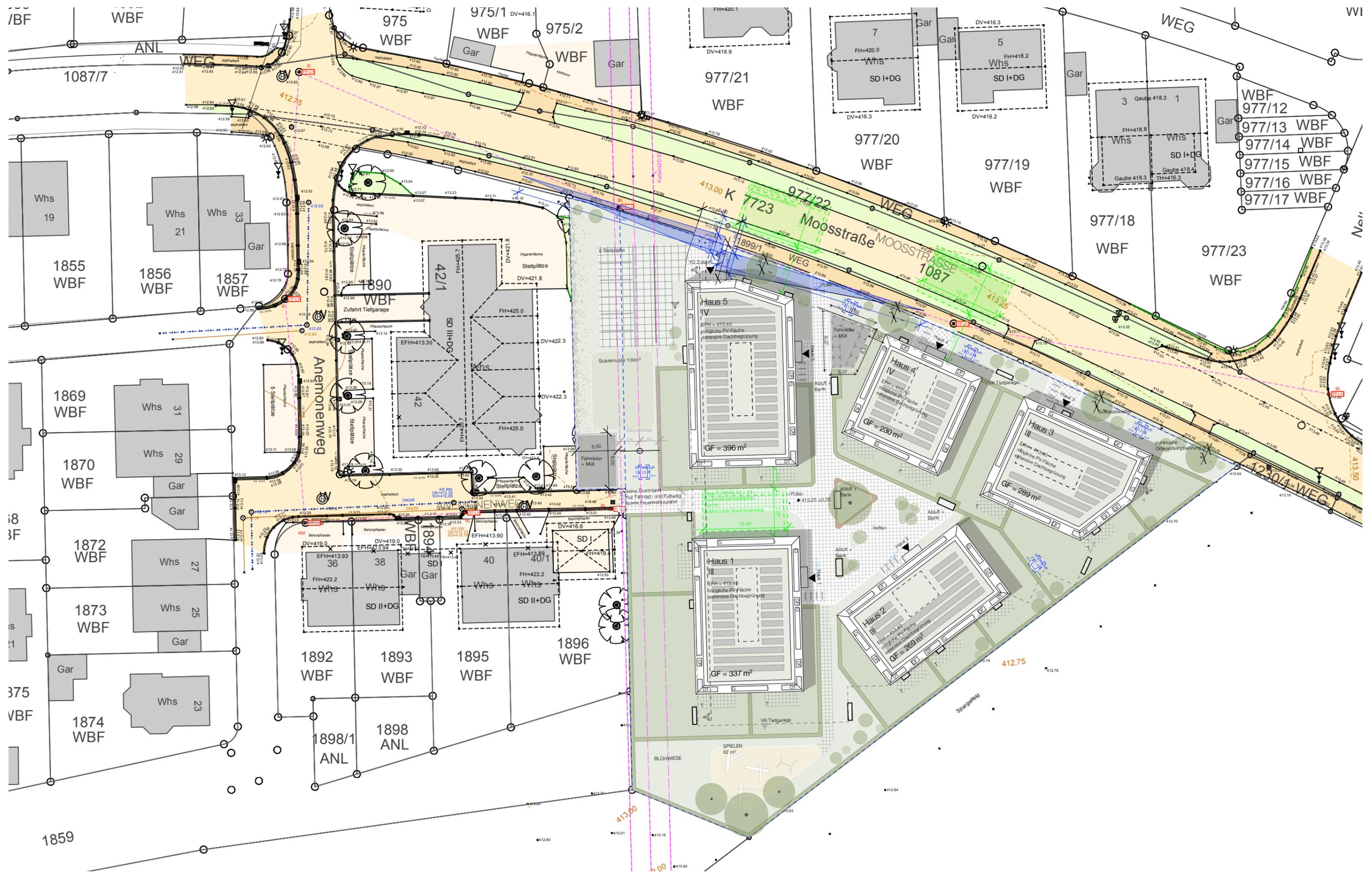
Für 20 % der Geschossfläche, die insgesamt 5.184 Quadratmeter beträgt, werden Wohnungen gemäß den Richtlinien für sozialgebundenen Wohnraum erstellt. Von diesem Anteil müssen 70 % Mietwohnungen sein, für die die Gemeinde das Belegungsrecht erhält.

| Wohnungsaufteilung |        |        |        |        |        |       |        |          |        |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|----------|--------|
|                    | Haus 1 | Haus 2 | Haus 3 | Haus 4 | Haus 5 | Summe | Anteil | Personen | Gesamt |
| 1 Zimmer Whg.      | 0      | 1      | 0      | 0      | 2      | 3     | 6,1%   | 1        | 3      |
| 2 Zimmer Whg.      | 2      | 5      | 5      | 0      | 1      | 13    | 26,5%  | 2        | 26     |
| 3 Zimmer Whg.      | 5      | 3      | 4      | 8      | 7      | 27    | 55,1%  | 3        | 81     |
| 4 Zimmer Whg.      | 2      | 0      | 0      | 0      | 4      | 6     | 12,2%  | 4        | 24     |
| Summe              | 9      | 9      | 9      | 8      | 14     | 49    | 100%   |          | 134    |



Baukörper 5 Stück  
 Grundfläche 1.519 m<sup>2</sup>

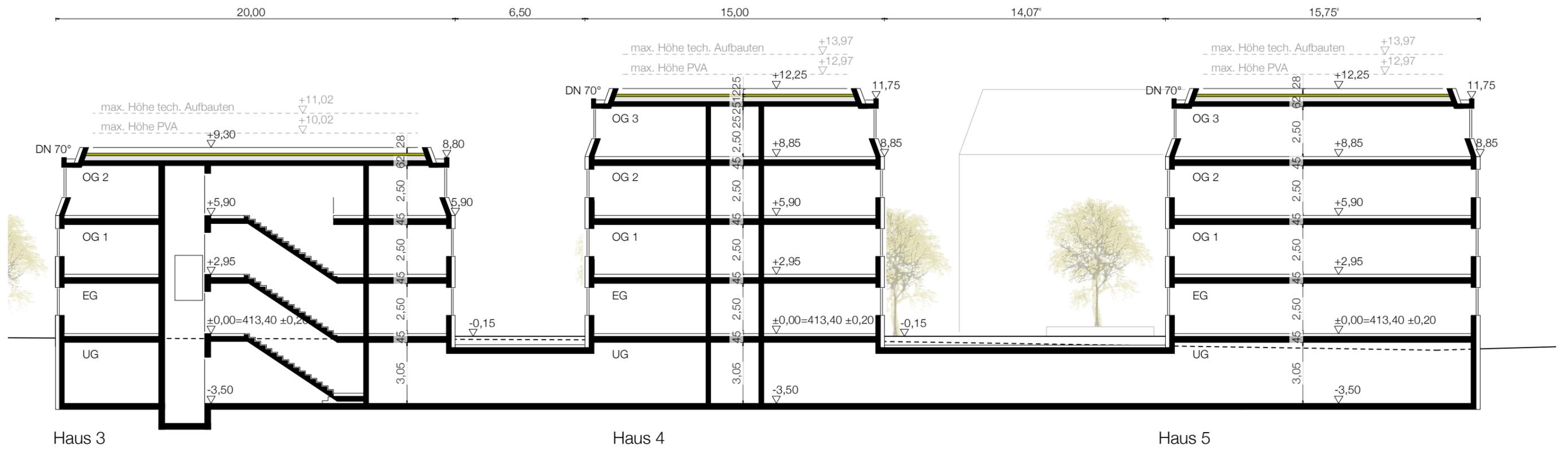




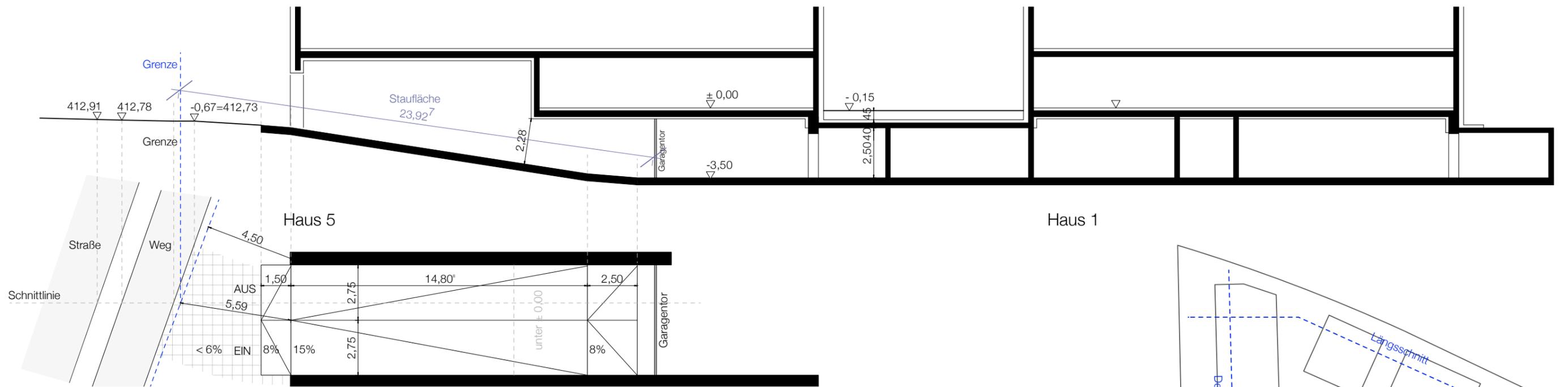




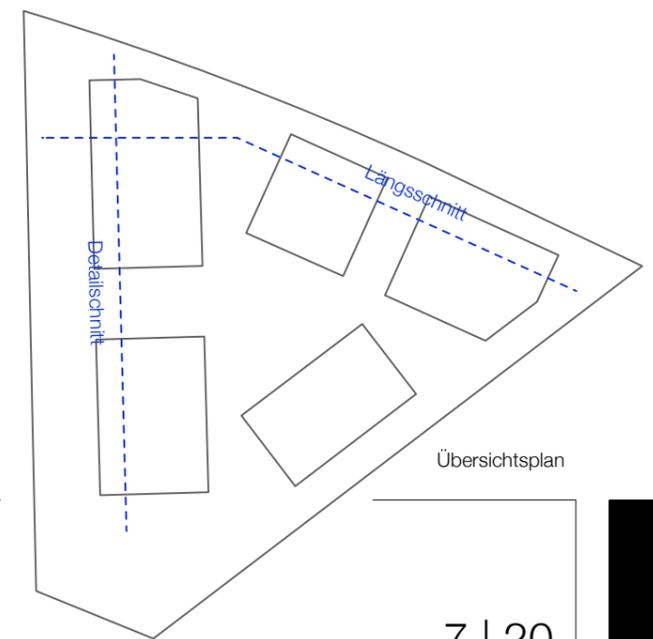


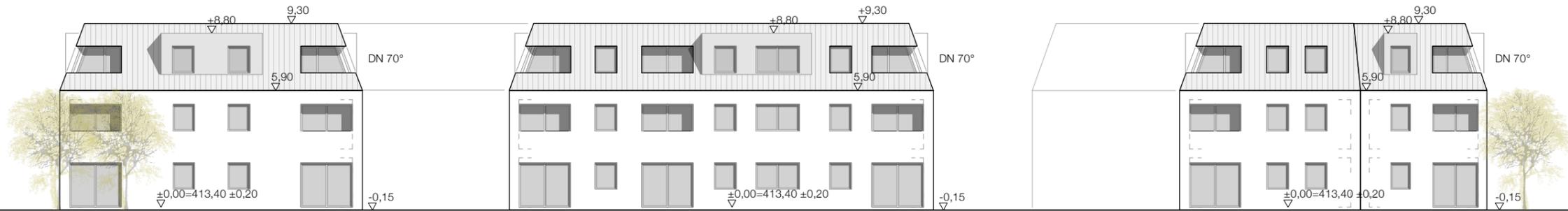


Längsschnitt



Detailschnitt Abfahrt + Tiefgarage



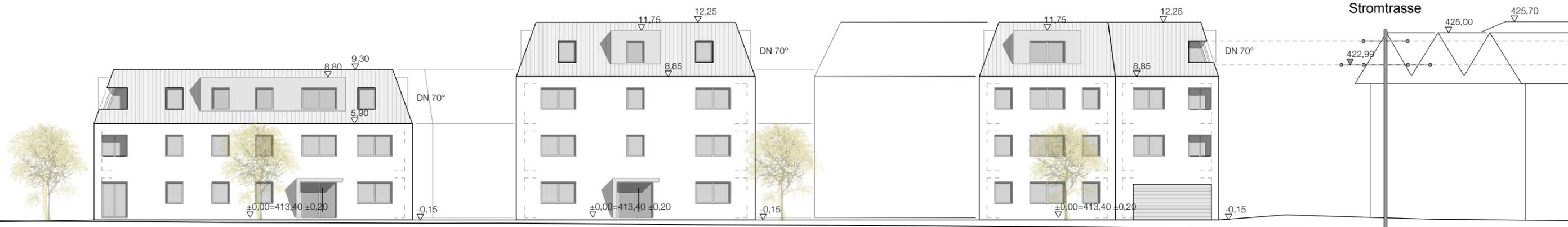


Haus 1

Haus 2

Haus 3

Ansicht Südost | Gartenseiten



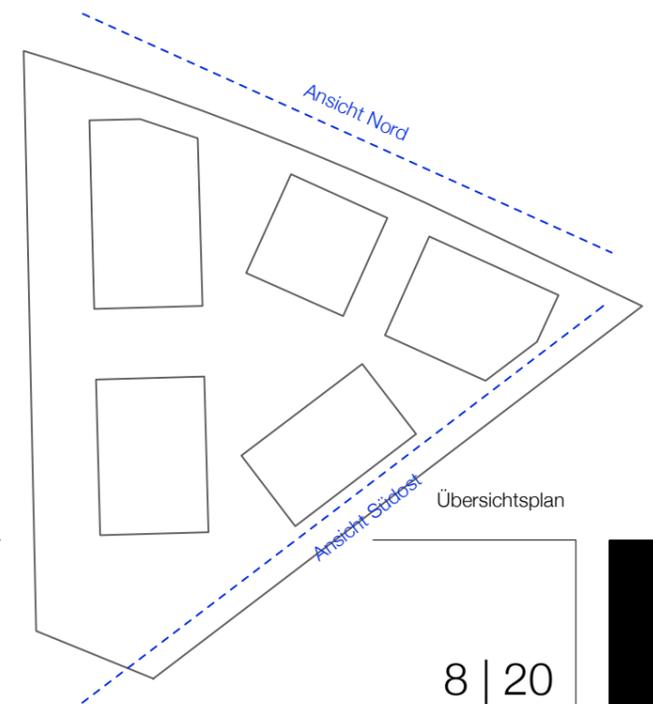
Haus 3

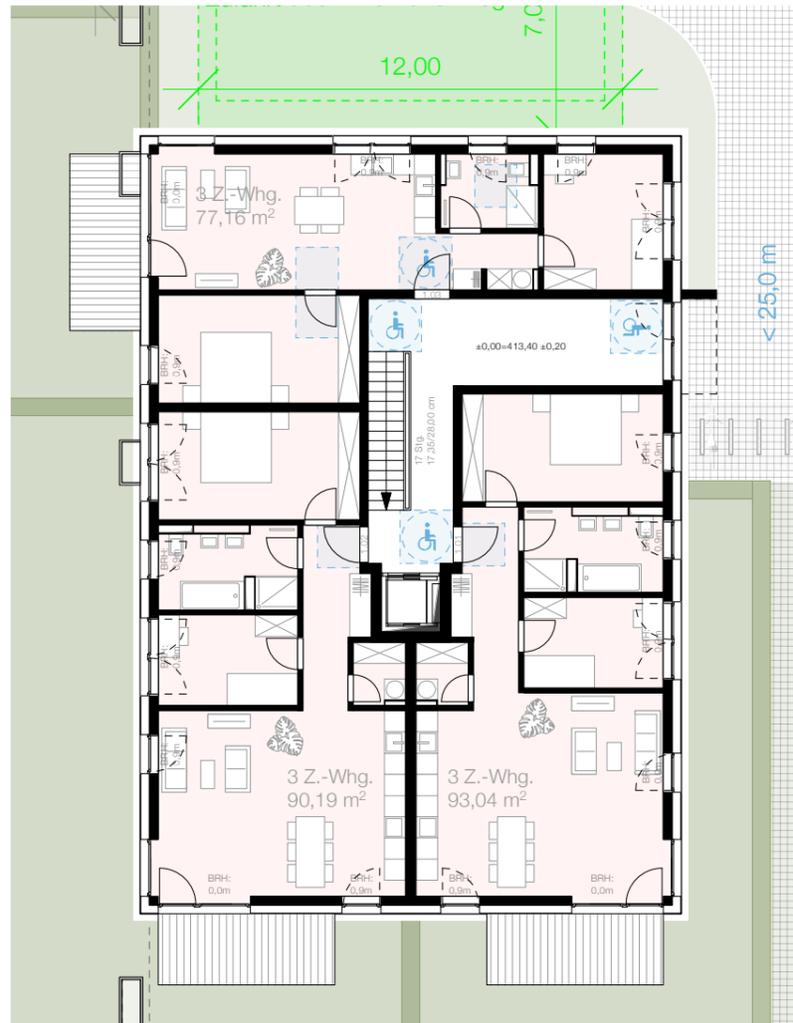
Haus 4

Haus 5

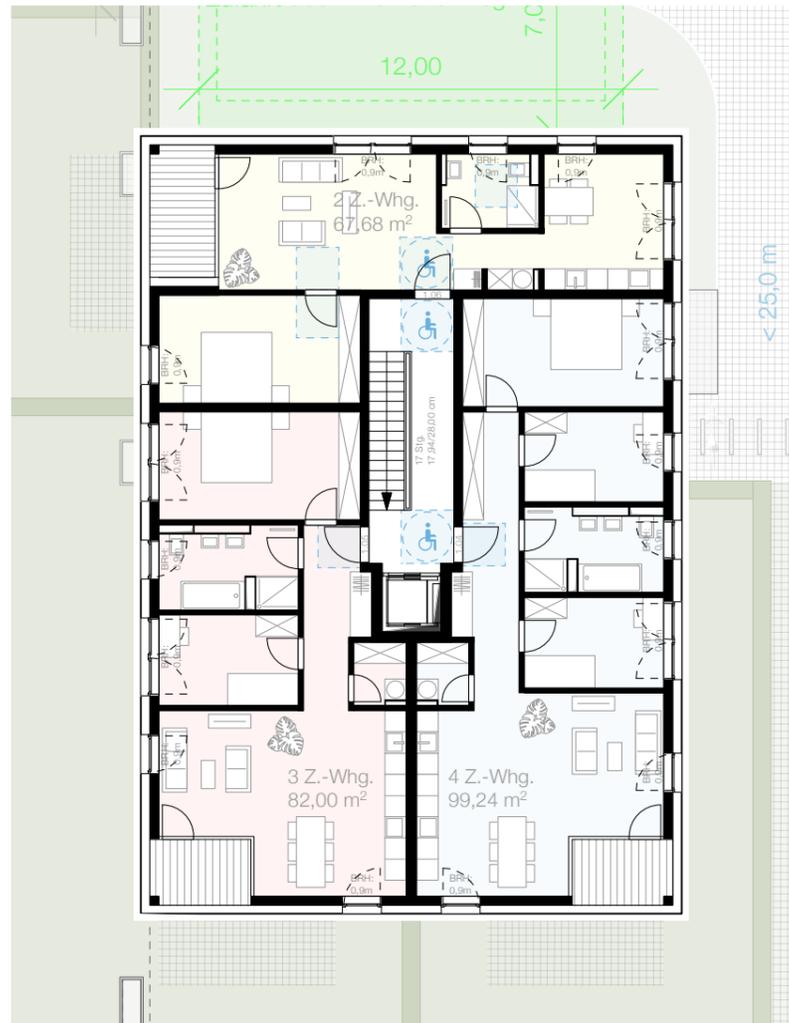
Flurstück 42/1

Ansicht Nord | Moosstraße

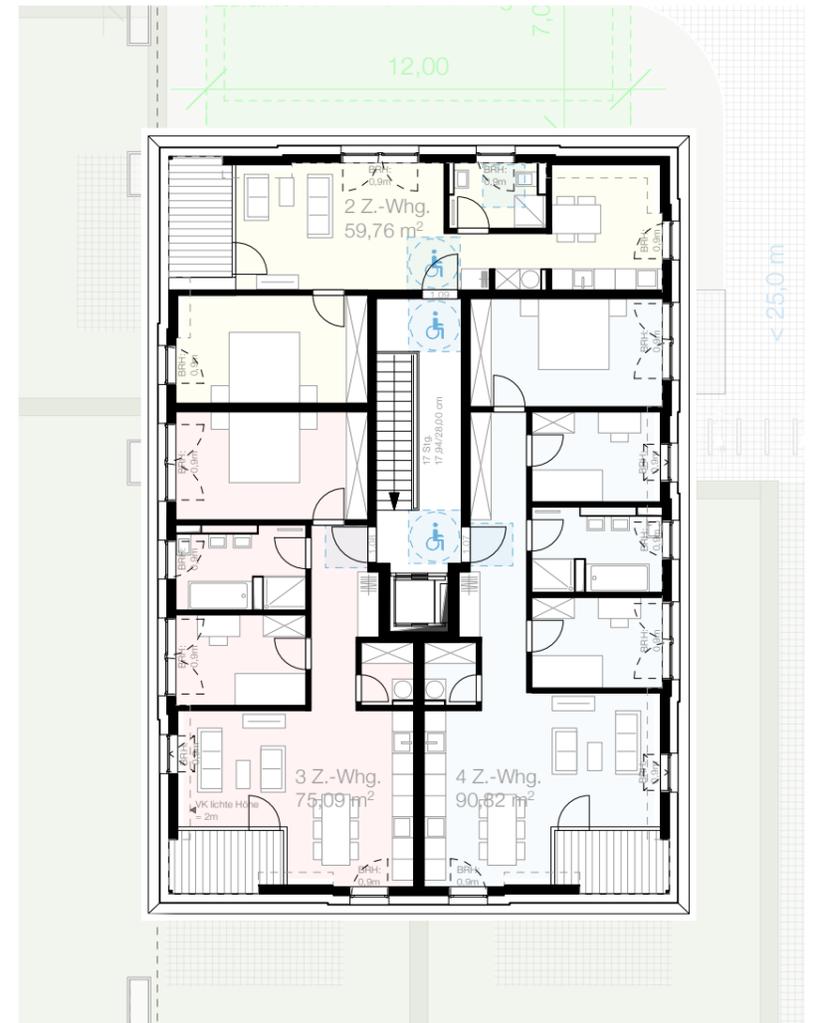




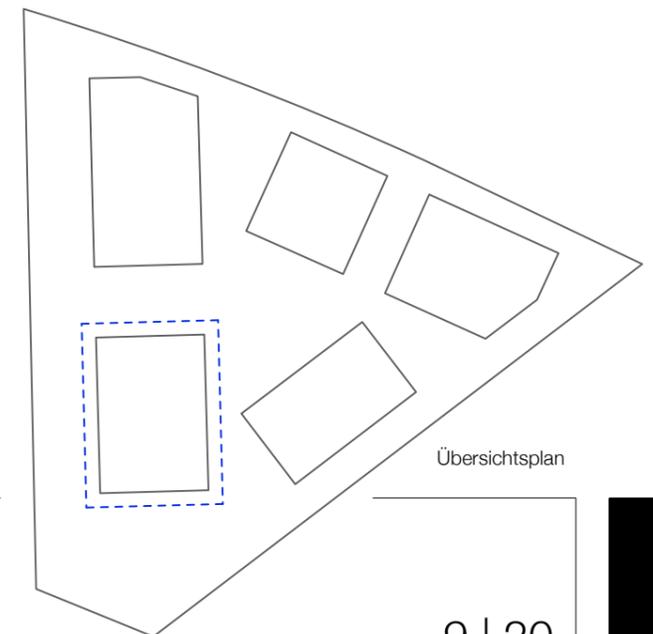
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Übersichtsplan

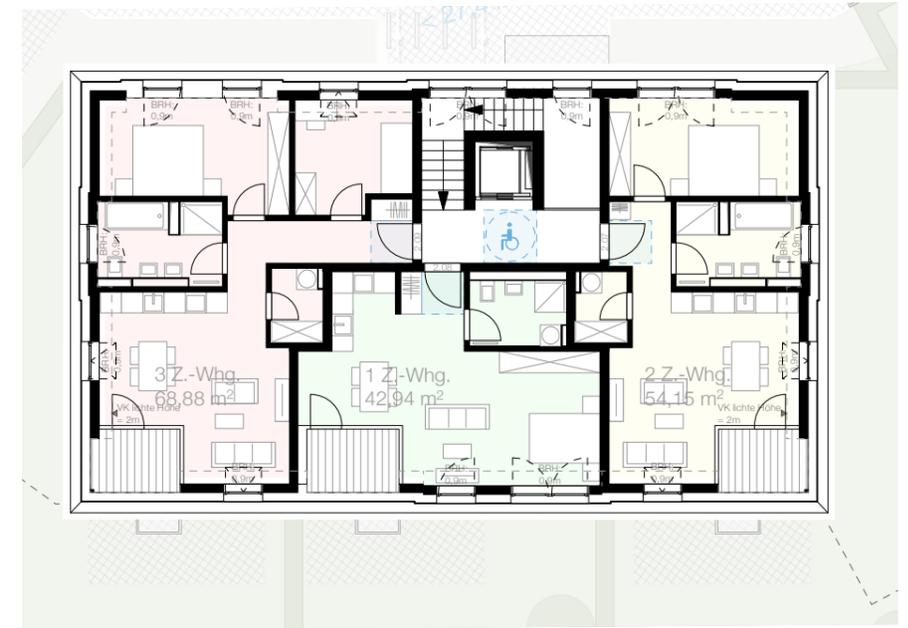




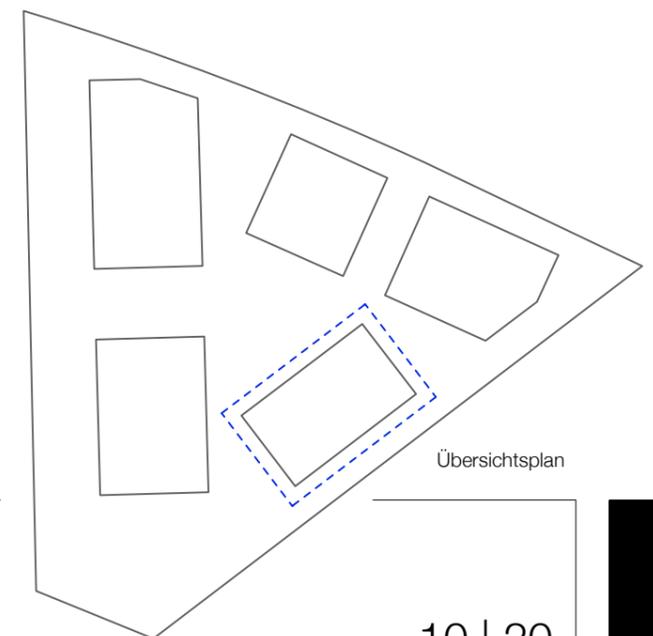
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Übersichtsplan

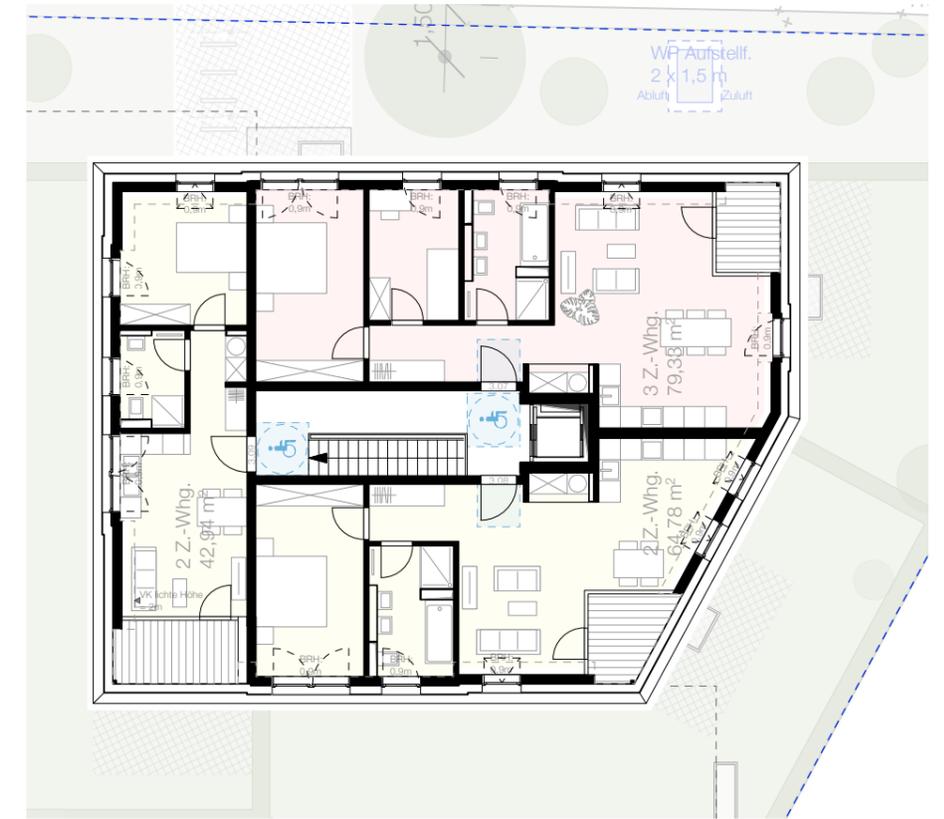




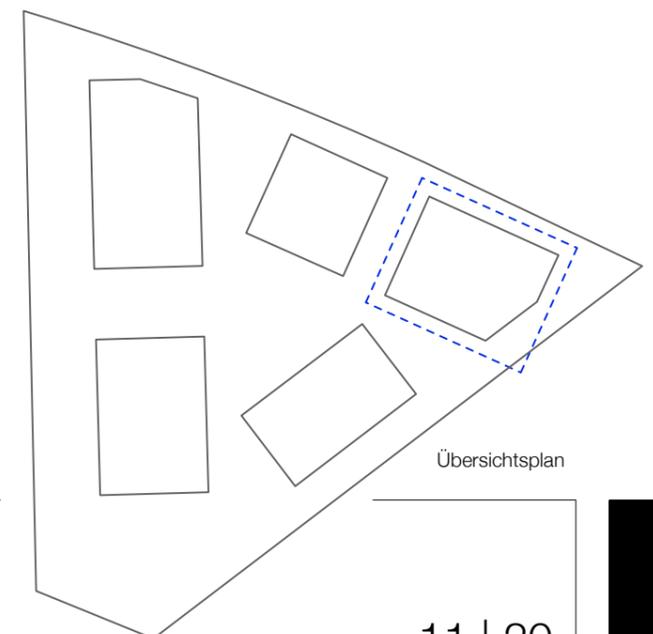
Erdgeschoss



Obergeschoss 1

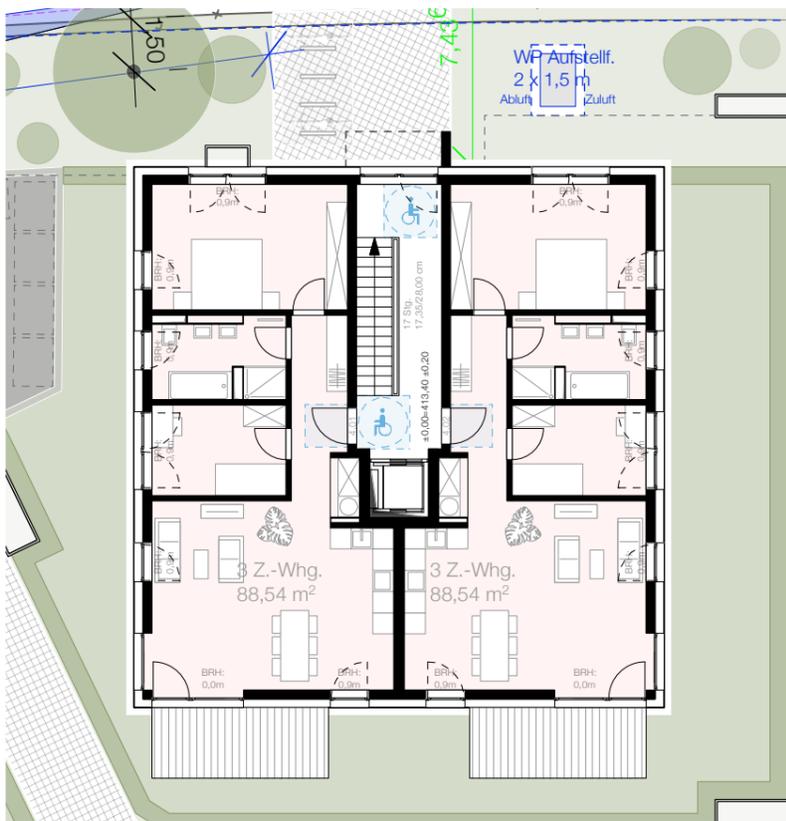


Obergeschoss 2

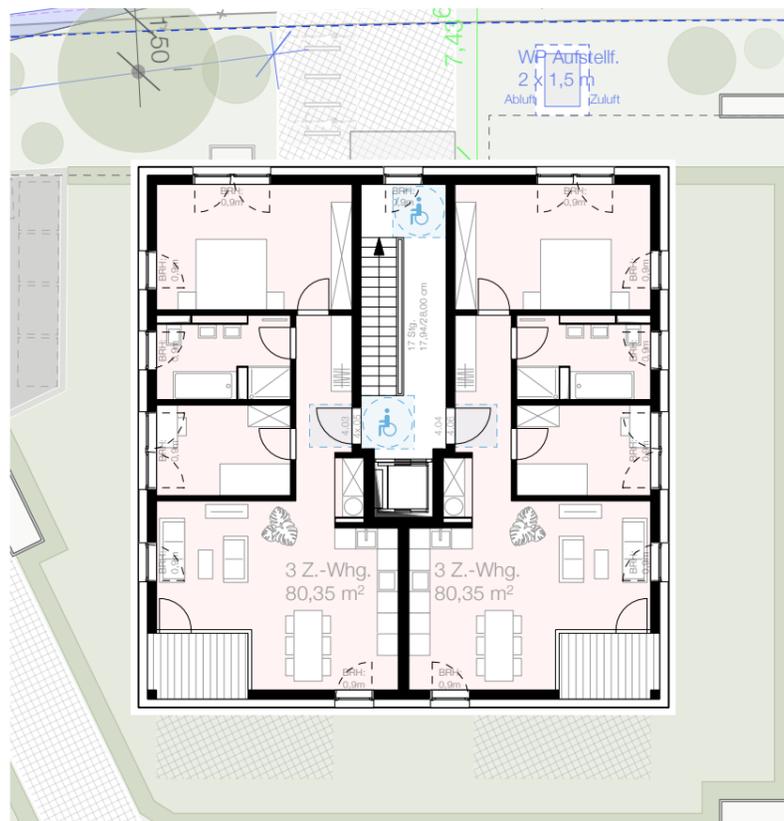


Übersichtsplan

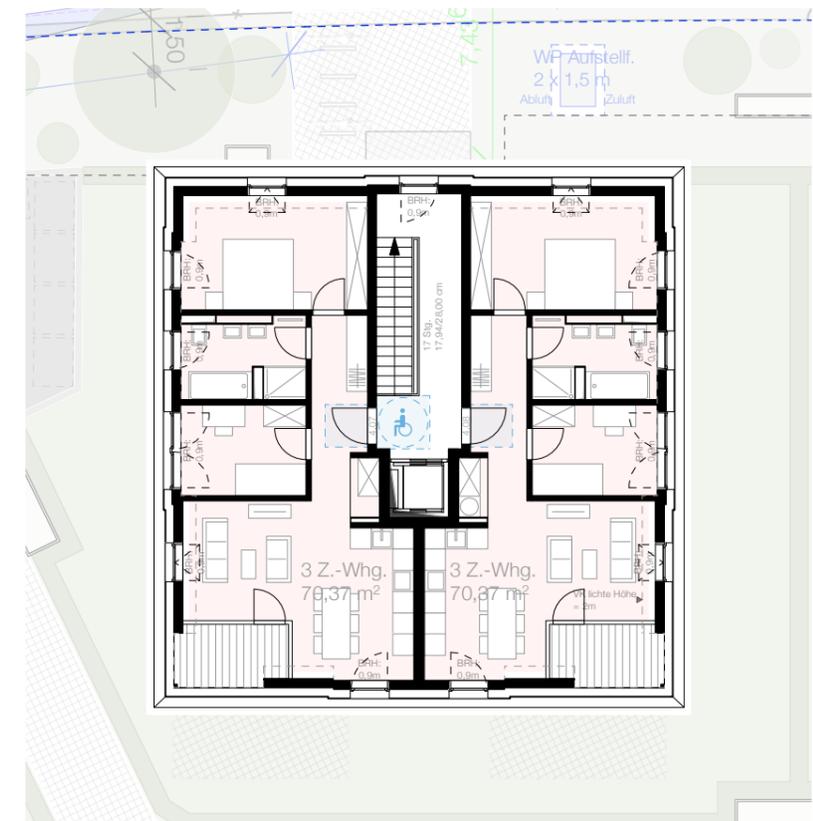




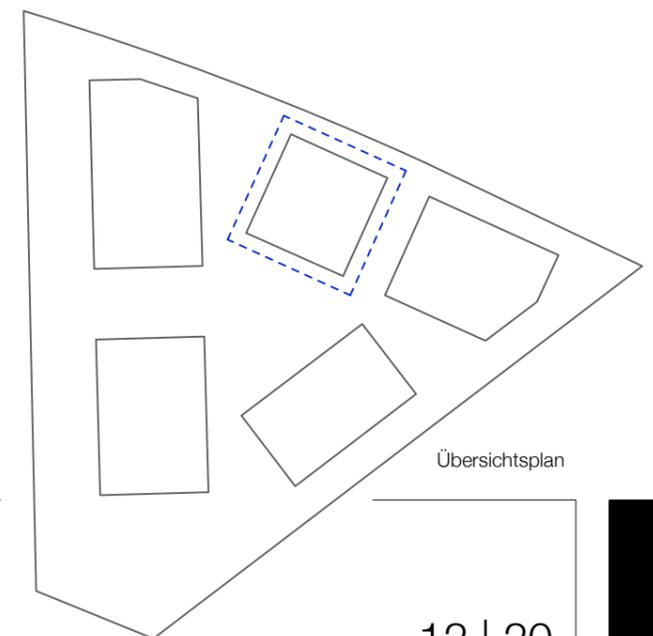
Erdgeschoss



Obergeschoss 1 + 2

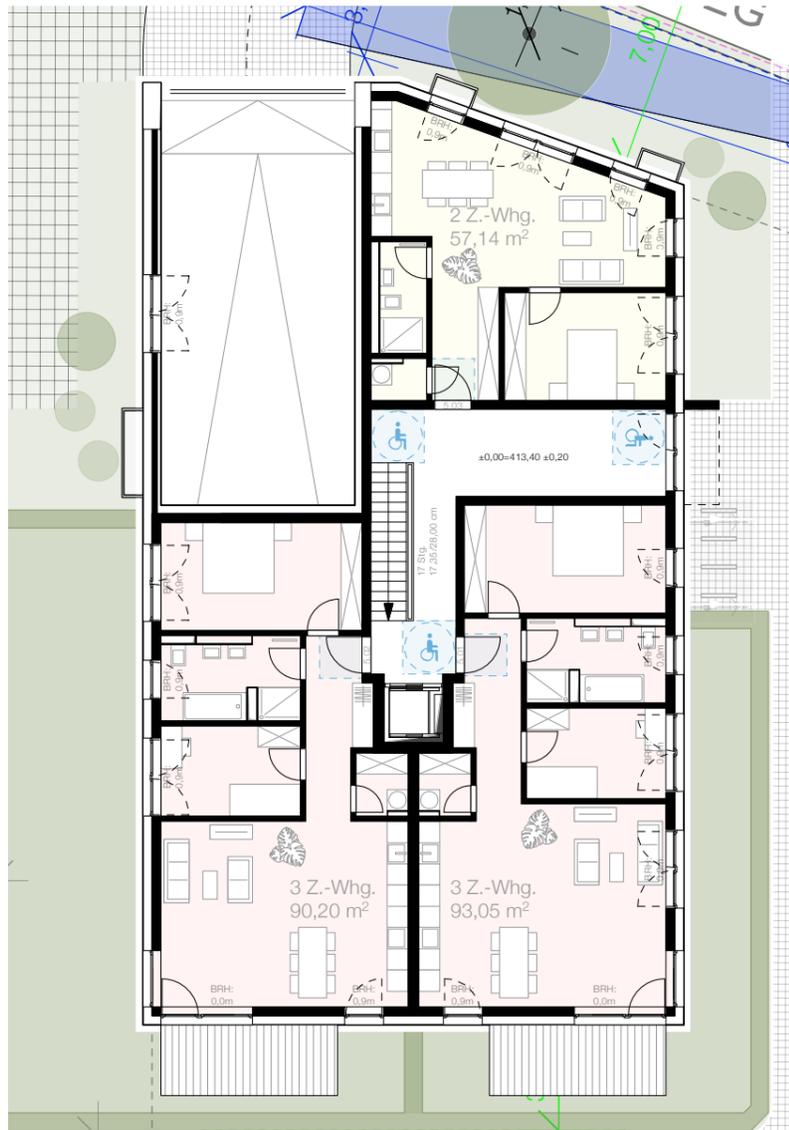


Obergeschoss 3

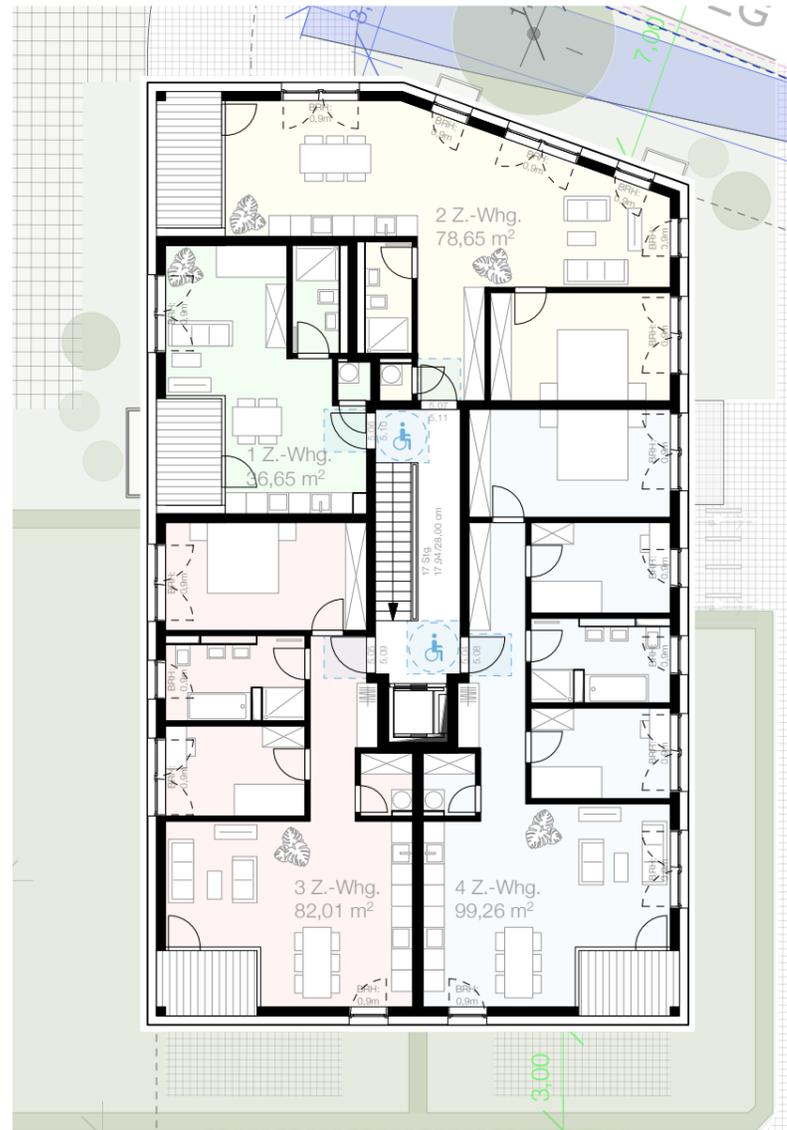


Übersichtsplan

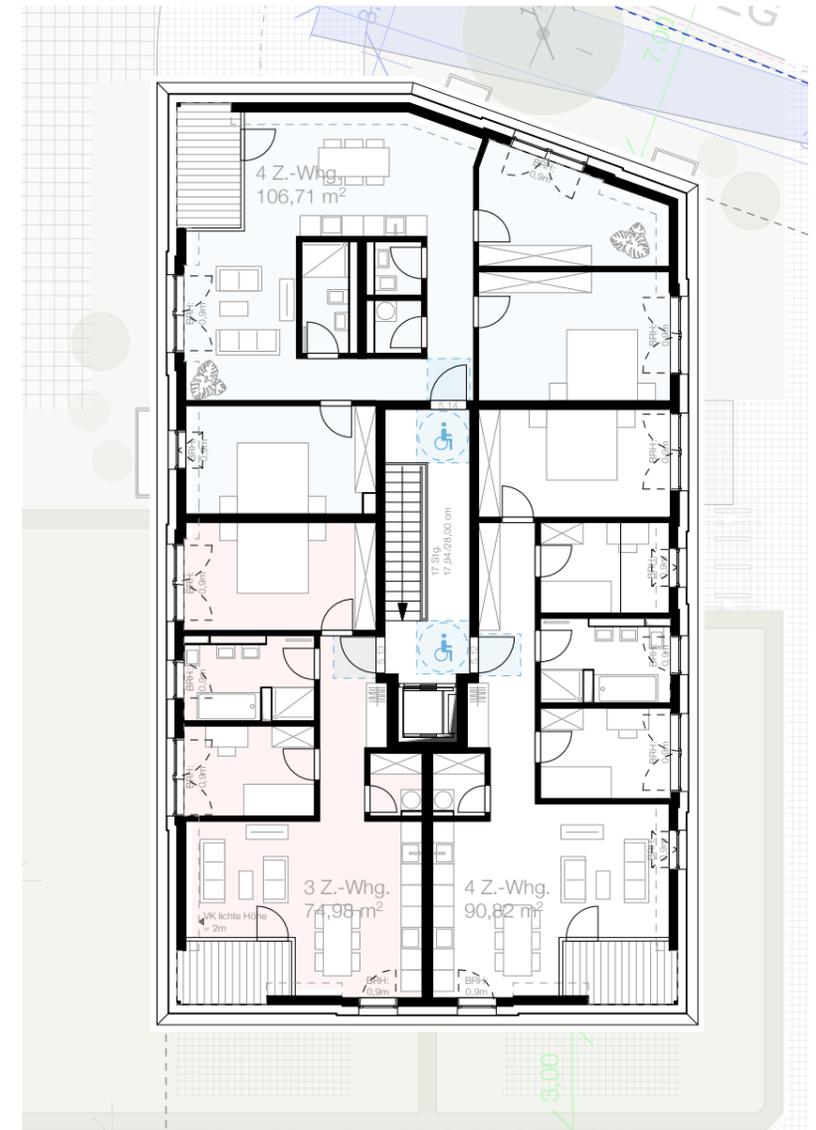




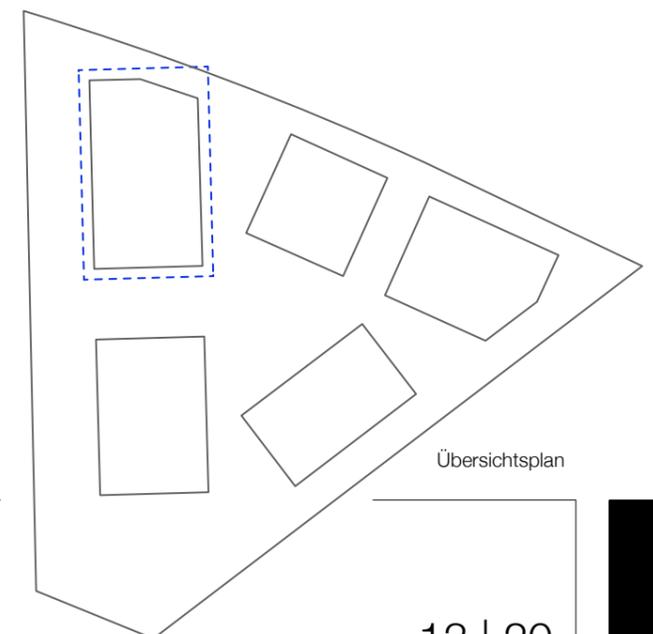
Erdgeschoss



Obergeschoss 1 + 2



Obergeschoss 3



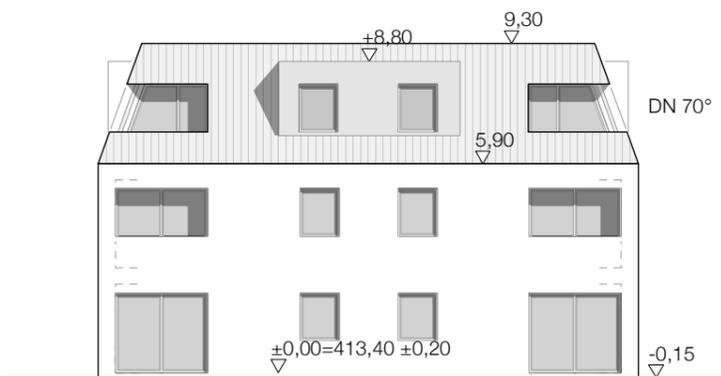
Übersichtsplan



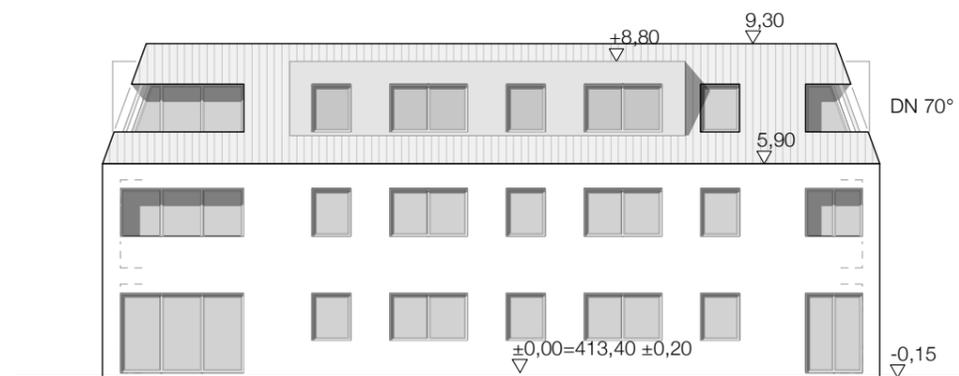
Stromleitung

Kabel422.99

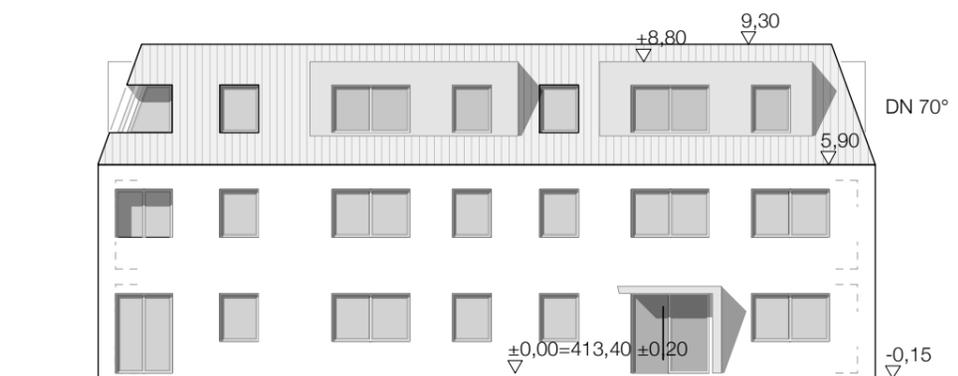




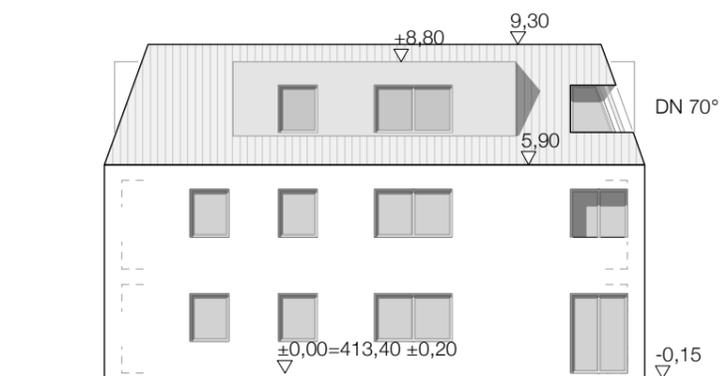
Süd



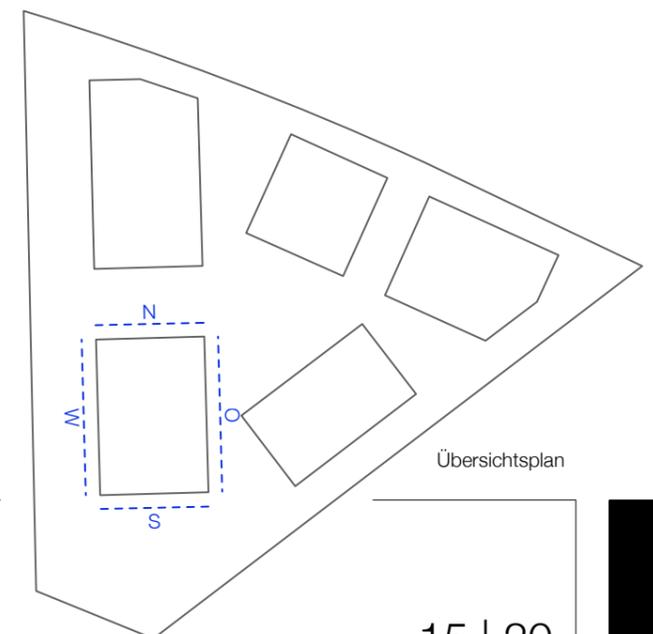
West



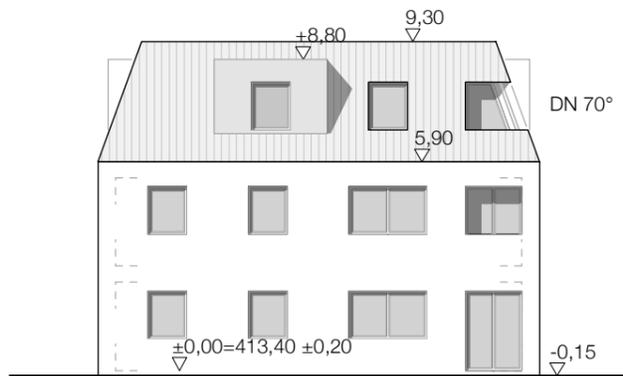
Ost



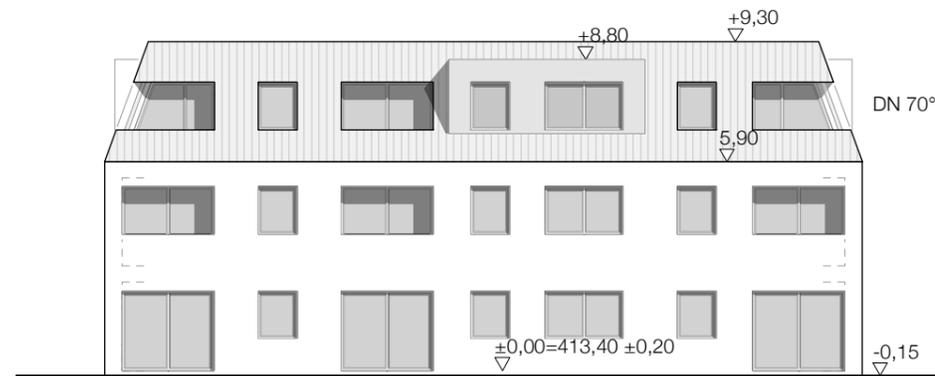
Nord



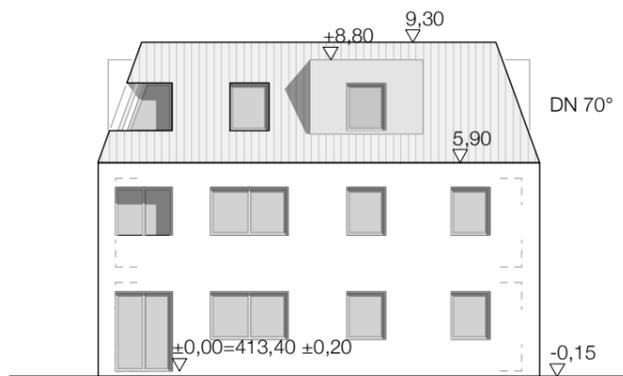
Übersichtsplan



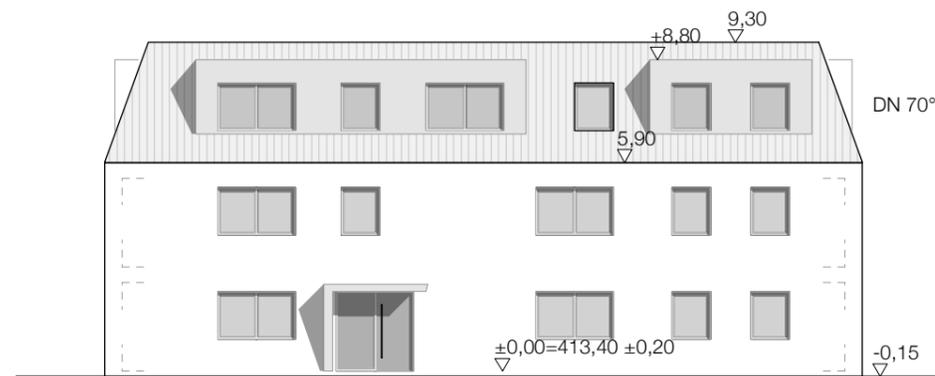
Süd-West



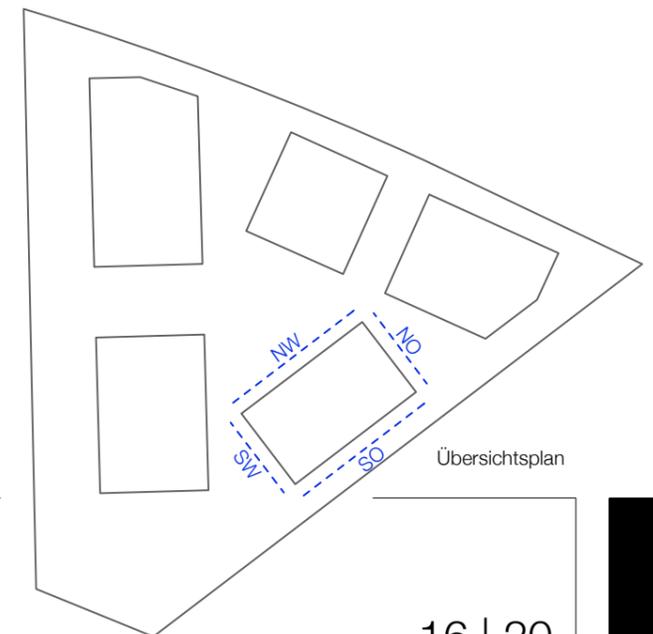
Süd-Ost



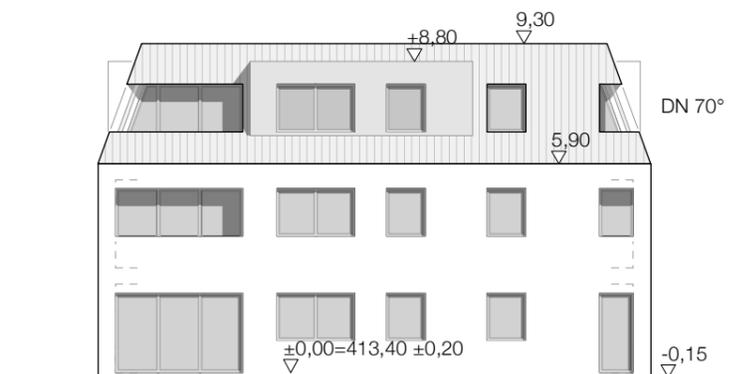
Nord-Ost



Nord-West



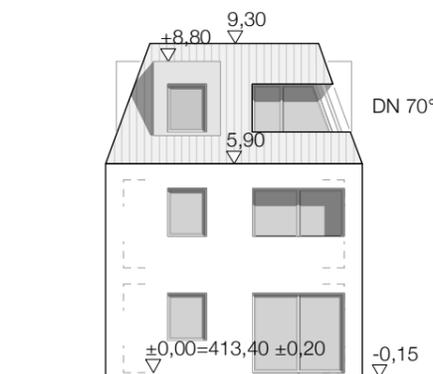
Übersichtsplan



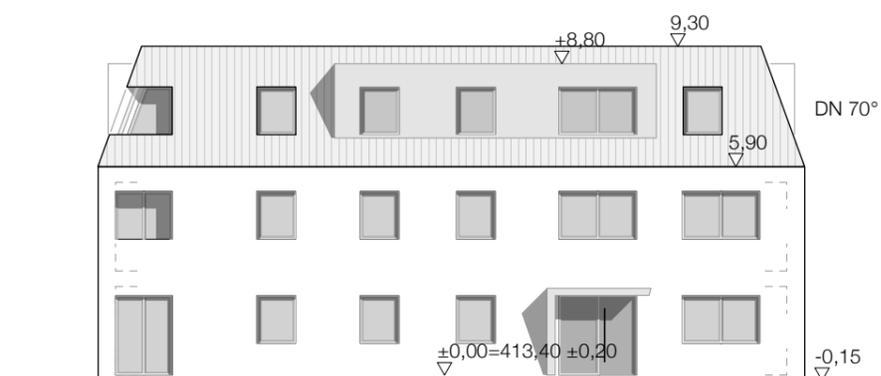
Süd-West



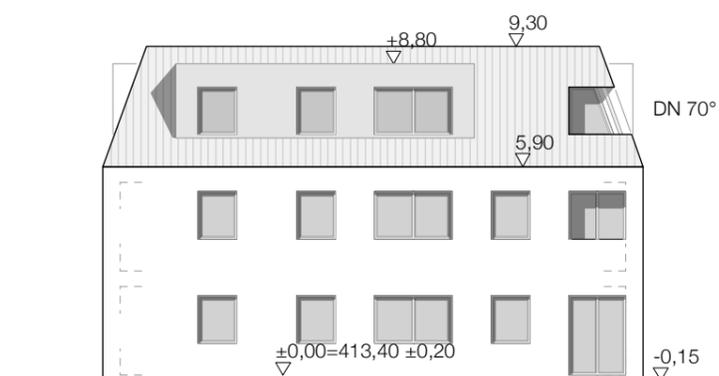
Süd-Ost I



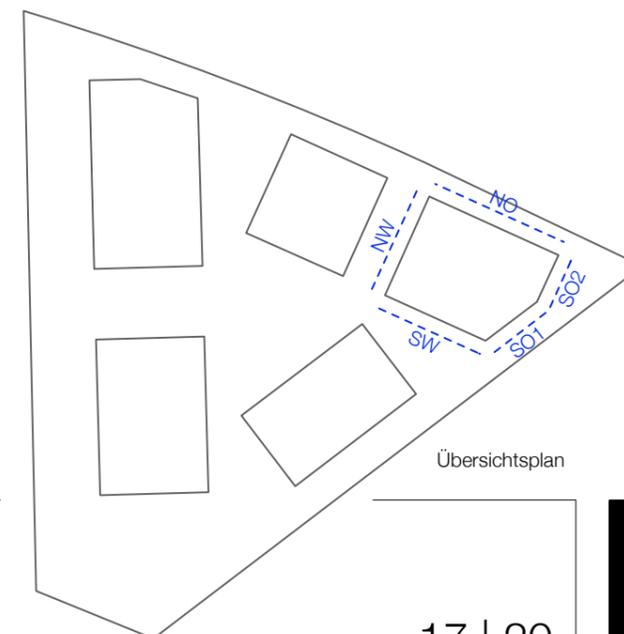
Süd-Ost II



Nord-Ost



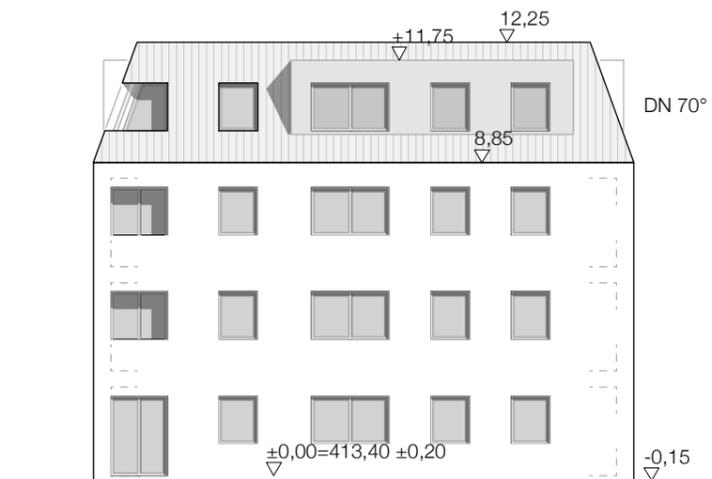
Nord-West



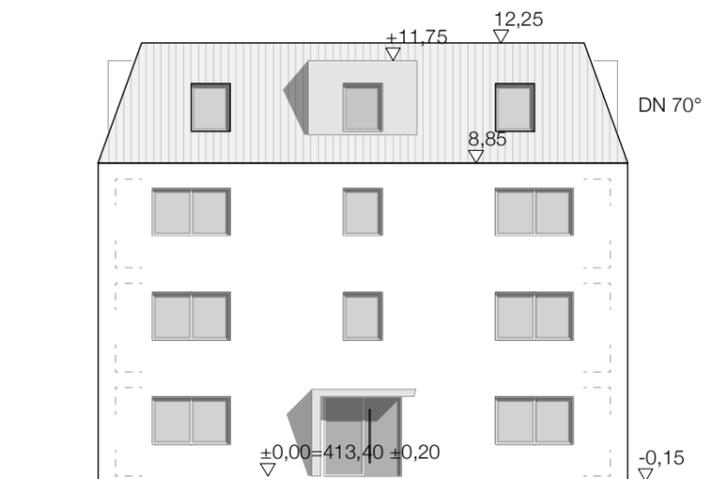
Übersichtsplan



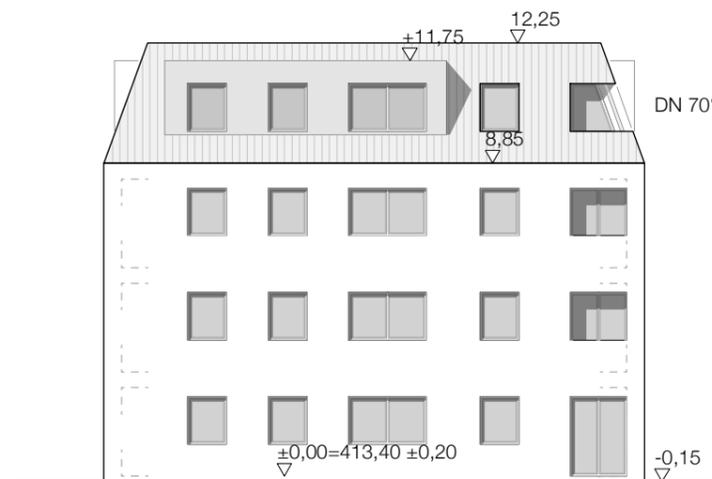
Süd-West



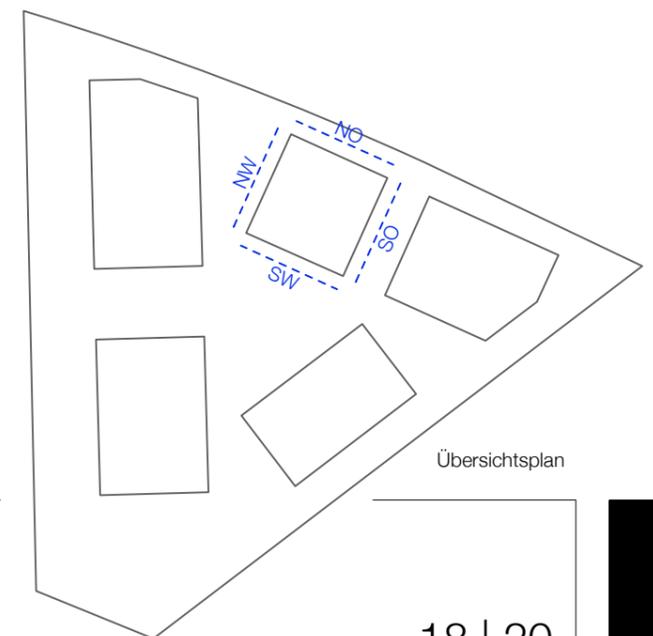
Süd-Ost



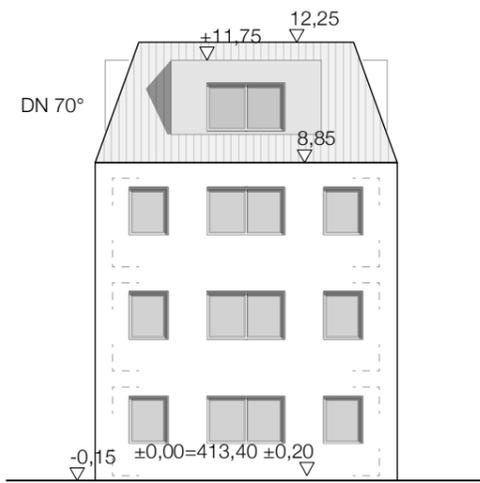
Nord-Ost



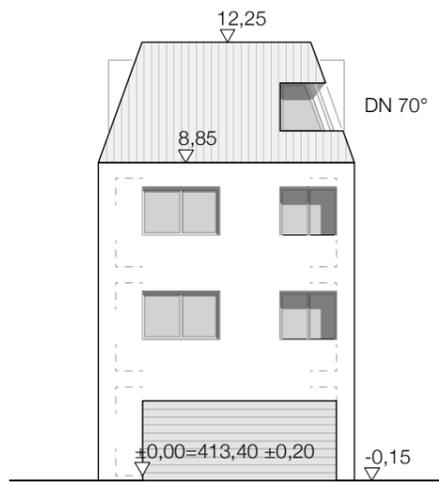
Nord-West



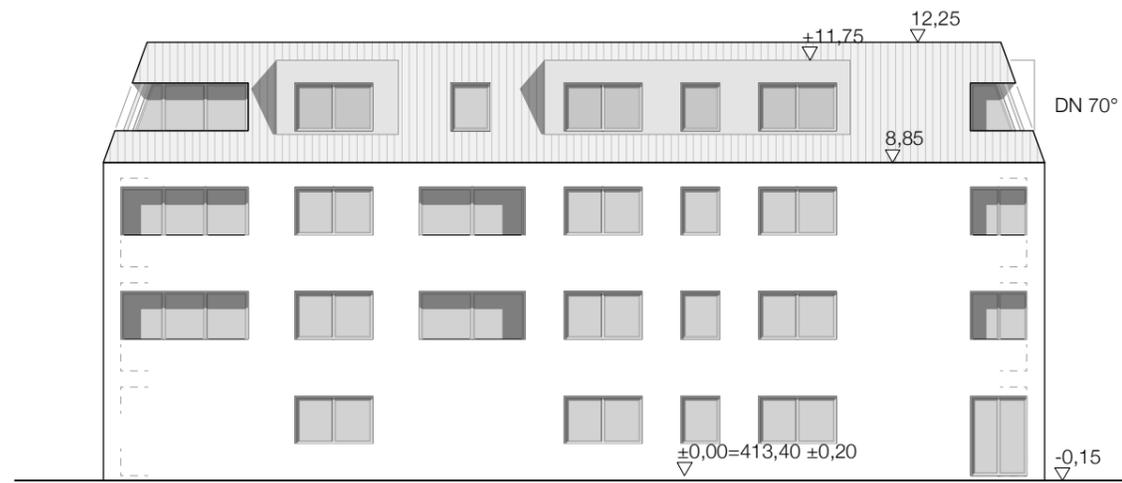
Übersichtsplan



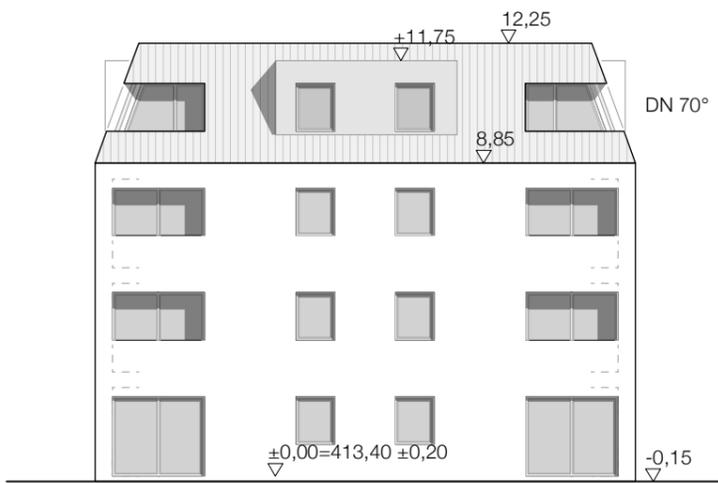
Nord-Ost



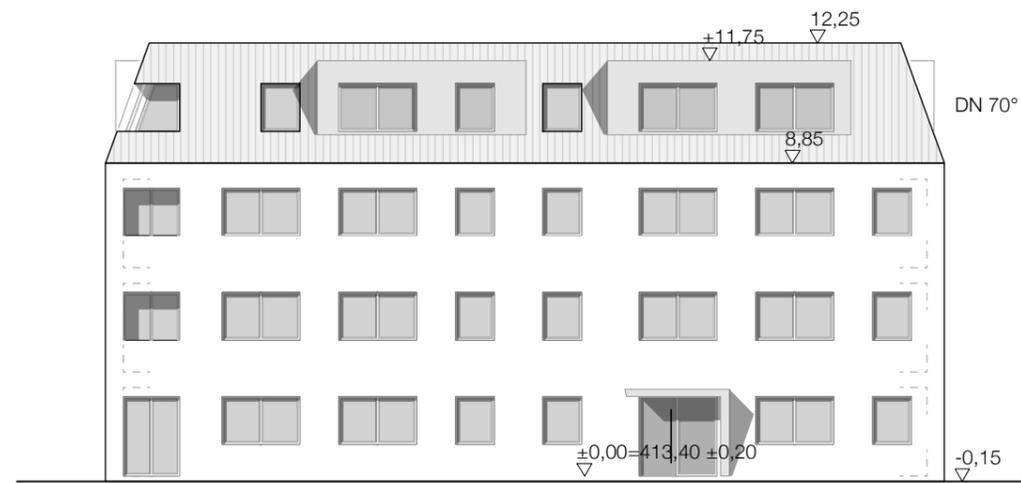
Nord



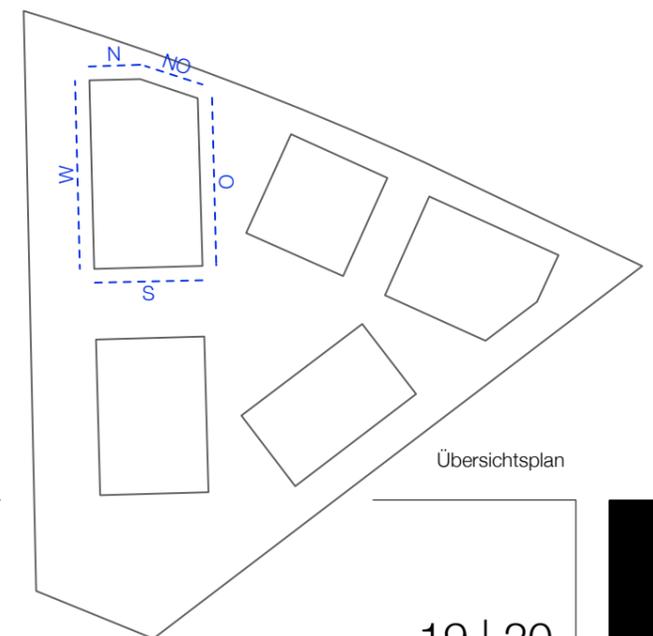
West



Süd



Ost



Übersichtsplan

Stromleitung

Kabel 422.99

