

STÄDTEBAU | ERSCHLIESSUNG

Für die Bebauung sind 7 einzelne Baukörper vorgesehen, welche in Anlehnung an bestehende Strukturen im Ortsbereich ausgerichtet (nordwest-südost bzw. lt. Straßenverlauf) bzw. situiert werden.

Aufgrund der Lage des Areals im südlichen Ausläufer des „dicht“ bebauten Ortsraumes von St. Johann wird, ausgehend von einer „dichten“ Bebauungsachse entlang der Erschließungsstraße (nordöstliche Grenze) eine Auflockerung der Bebauung Richtung Südwesten, in Richtung des angrenzenden unbebauten Gebietes vorgeschlagen.

Durch die leichte Verdrehung und versetzte Anordnung der einzelnen Baukörper (+Carports) werden Blickpunkte geschaffen, welche Freiräume bzw. Wegeachsen formal abgrenzen und somit verkürzen.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch Stichstraßen entlang der nordöstlichen sowie der nordwestlichen Grundstücksgrenzen, an welchen auch die Parkierungen (frei + überdacht) sowie die Fahrrad- und Müllräume situiert sind.

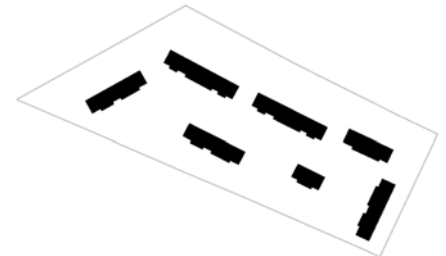
Angemerkt wird, dass zusätzlich zu den geforderten Parkplätzen weitere 12 Besucherparkplätze im zentralen Erschließungsbereich vorgesehen sind.

Nahe der Hauszugänge sind je Gebäude mindestens 2 Parkplätze behindertengerecht ausgeführt.

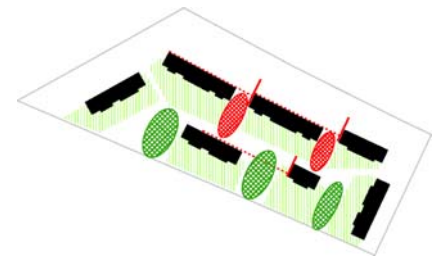
Bei der Positionierung der Carports, Müll- und Fahrradabstellräume wurde spezielles Augenmerk auf kurze Wege (Carports+Fahrräder nahe der Hauszugänge, zentrale Lage des Müllraumes), Lärmschutz (Abstand der Müllräume) und Bedienbarkeit (Müllabfuhr) gelegt.

Der gesamte südwestliche Grundstücksbereich ist den privaten und allgemeine Grünflächen vorbehalten, wobei dieser durch eine längs durch das gesamte Areal verlaufende Fuß-/Radwegachse erschlossen wird.

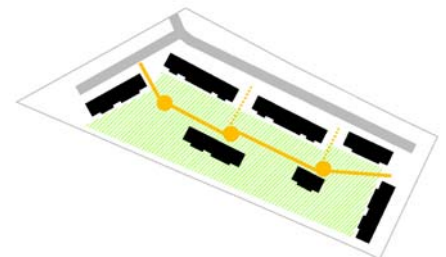
Die beiden im „Hofbereich“ situierten Baukörper sind grundsätzlich nur fußläufig erreichbar, wobei jedoch jeweils eine Feuerwehr- bzw. Lieferzufahrt vorgesehen ist.



Baukörper

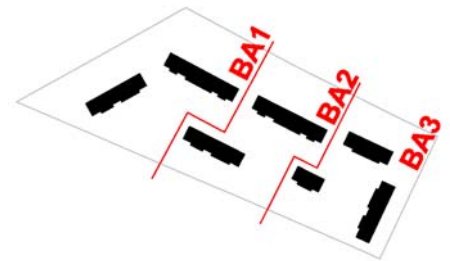


Zonen | Blickpunkte



Erschließung

Für die Bebauung ist eine Aufteilung in 3 Bauabschnitte vorgesehen. Die Abgrenzung der einzelnen Bauabschnitte wurde derart festgelegt, dass jeder Bauabschnitt alle Anforderungen erfüllt (Parkplätze, Spielplatz, etc.) und auch bei einer ev. Grundstücksteilung den rechtlichen Vorgaben entspricht (Grenzabstände, etc.).



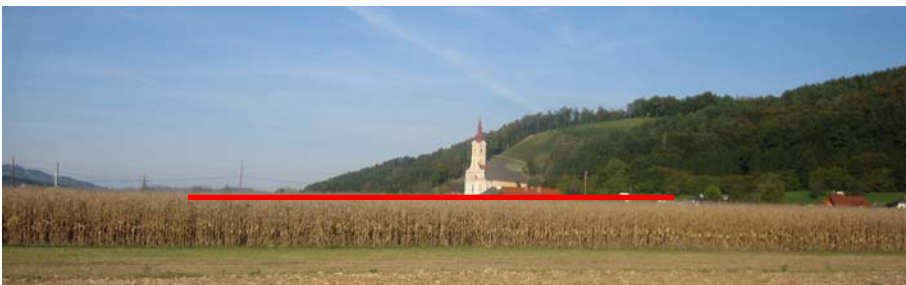
Bauabschnitte

BAUKÖRPER | WOHNUNGEN

Die einzelnen Baukörper orientieren sich in Ihren Proportionen an den im Ort bestehenden Strukturen (langgestreckte Baukörper) und sind im Sinne der Energieoptimierung als kompakte Volumen geplant.

Durch die Fassadenrücksprünge im Bereich der Wohnzimmer (Balkon, Loggien, Terrassen) wird einerseits ein Blickschutz für die Terrassen (Privatsphäre) gewährleistet und zum Anderen eine ortsübliche Kleinteiligkeit der Ansichtsflächen erzielt.

Da das Bebauungsareal vorwiegend von kleinstrukturierten Bauten (Einfamilienhäusern | EG + ausgebautes DG) umgeben ist und um die bestehenden Blickbeziehungen (Blick auf die Kirche) nicht zu beeinträchtigen ist für die 2 geschosigen Baukörper eine Flachdachausführung vorgesehen (OK Attika < OK First Bestand) .



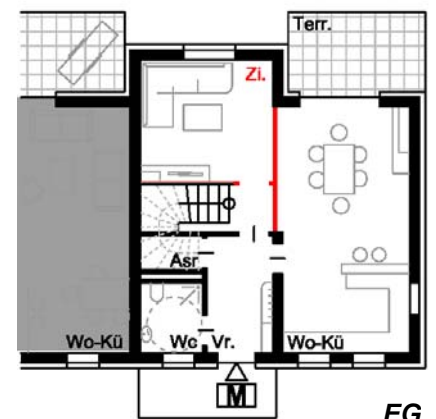
OG

Bei der Grundrisskonzeption wurde spezielles Augenmerk auf die Minimierung der Erschließungsflächen sowie die Vermeidung von Durchgangszimmern gelegt.

In allen Wohnungen sind auch die Sanitär- und Küchenbereiche natürlich belichtet und belüftet und die Wohnbereiche querdurchlüftbar.

Des weiteren sind alle Wohnungen zu behindertengerechten Wohnungen adaptierbar.

Im Sinne einer ökonomischen Errichtung sind alle Sanitärbereiche jeweils übereinander situiert und das statische System des vorgesehenen Mauermassenbaues zeichnet sich, aufgrund der durchlaufenden tragenden Mittelmauer, durch geringe Spannweiten aus.



EG

möglicher Wohnungsumbau
(Maisonett)
→ behindertengerecht