

2218 2. Änd. B-Plan Nördlich der Tiroler Straße Handreichung zur Gestaltung der Doppelhäuser

Ziel der Bauleitplanung ist, mit kleineren Grundstücken und Doppelhäusern bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Ortsplanerisch und architektonisch wäre es wertvoll hier nicht einfache Doppelhäuser hinzustellen, sondern auch in der Architektur etwas differenzierter zu denken.

1. Voraussetzung:

Voraussetzung ist wie erwähnt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen. Demzufolge kann auf dem Grundstück „Parzelle 2 und 3“ ein Doppelhaus mit einer Größe von ca. 15m x 12m je Haushälfte 7m x 12m bei Parzelle 2 und ca. 8m x 12m bei Parzelle 3 verwirklicht werden. (Seitenverhältnis 5/4) Dies entspricht einer Wohnfläche bei Parzelle 2 von ca. 130 m² + ausbaufähiges Dachgeschoss mit ca. 40. m² (kein Vollgeschoß) und bei Parzelle 3 von ca. 150 m² + ausbaufähiges Dachgeschoß mit ca. 45 m² (kein Vollgeschoß).

Bei Parzelle 4 und 5 ist dies ein Gebäude mit 14m x 11,2m, d.h. pro Haushälfte 7m x 11,2 m. Mögliche Wohnfläche 125 m² + ausbaufähiges Dachgeschoß mit ca. 40 m².

Mögliche Seitenwandhöhe bis zu 7m, damit ist eine Dachgeschoßwandhöhe von Oberkannte Fußboden bis Oberkannte Dach von 1,5m möglich (darf jedoch kein Vollgeschoß werden, insofern ist hier eine genaue Planung Voraussetzung).

Dachneigung, 17 – 23 Grad

Baugestaltung:

Für die architektonische Ausführung ist die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Reit im Winkl zu beachten, ebenso die örtlichen Abstandsflächenregelung mit 0,8H, allerdings dann mit Gültigkeit des 16m Privilegs. Das Dach für beide Häuser soll durchgehend ruhig gestaltet werden, ebenso gleiche Geschoßhöhen mit 2,75m.(ist allerdings im B-Plan nicht festgesetzt)

Die Wahl der Balkonverkleidungsmaterialien sollte bei beiden Häusern gleich sein, jedoch Balkone unterschiedlich groß und vielleicht auch an unterschiedlichen Wandseiten. Bei Holzschalungen müssen diese nicht für beide Häuser gleich angewandt werden, sondern können auch unterschiedlich gestaltet eingesetzt werden (jedoch senkrecht).

Zu vermeiden wäre eine pure Spiegelung einer Haushälfte. Eine Differenzierung der Fassaden z.B. macht das gesamte Haus wesentlich individueller und interessanter. Zum Beispiel könnten die Eingangstüren unterschiedlich ausgebildet sein und müssten auch nicht unbedingt an derselben Stelle angeordnet werden.

Fenstergrößen und Anordnungen sollten bei beiden Gebäuden unterschiedlich ausfallen. (Nach der Ortssatzung sind pro Doppelhaus 8 verschiedene Fenster- und Türöffnungsformate zulässig)

Ebenso die Lage und eventuell auch Abmessungen der Balkone.

Grundrissgestaltung:

Grundsätzlich sitzt bei Doppelhäusern die Treppe immer an der Innenwand und mehr unterm Fürstbereich, damit das Dachgeschoß gut zugänglich ist. Dies kann entweder durch eine Einläufige Treppe erfolgen, die dann später auch Treppenlifte zulässt oder auch durch eine

halbgewendelte Treppe.

Bei kleineren Häusern empfiehlt es sich die Treppen in die Wohnbereiche zu integrieren, damit erhält man mehr Wohnraum. Wenn es sich um Mehrgenerationenhäuser handelt, wäre es gut, die Zugängigkeit der Wohnungen (EG, OG, DG) über die Treppe zu separieren.

Wenn Bedarf besteht, wären wir gerne bereit eine Bauberatung anzubieten, oder aber auch die Genehmigungsplanung zu übernehmen.

Hierzu gehören auch raumprogramm- und baukostenorientierte Grundrisskizzen.

Hans Romstätter

Traunstein, den 28.07.2023/ergänzt 27.2.2024