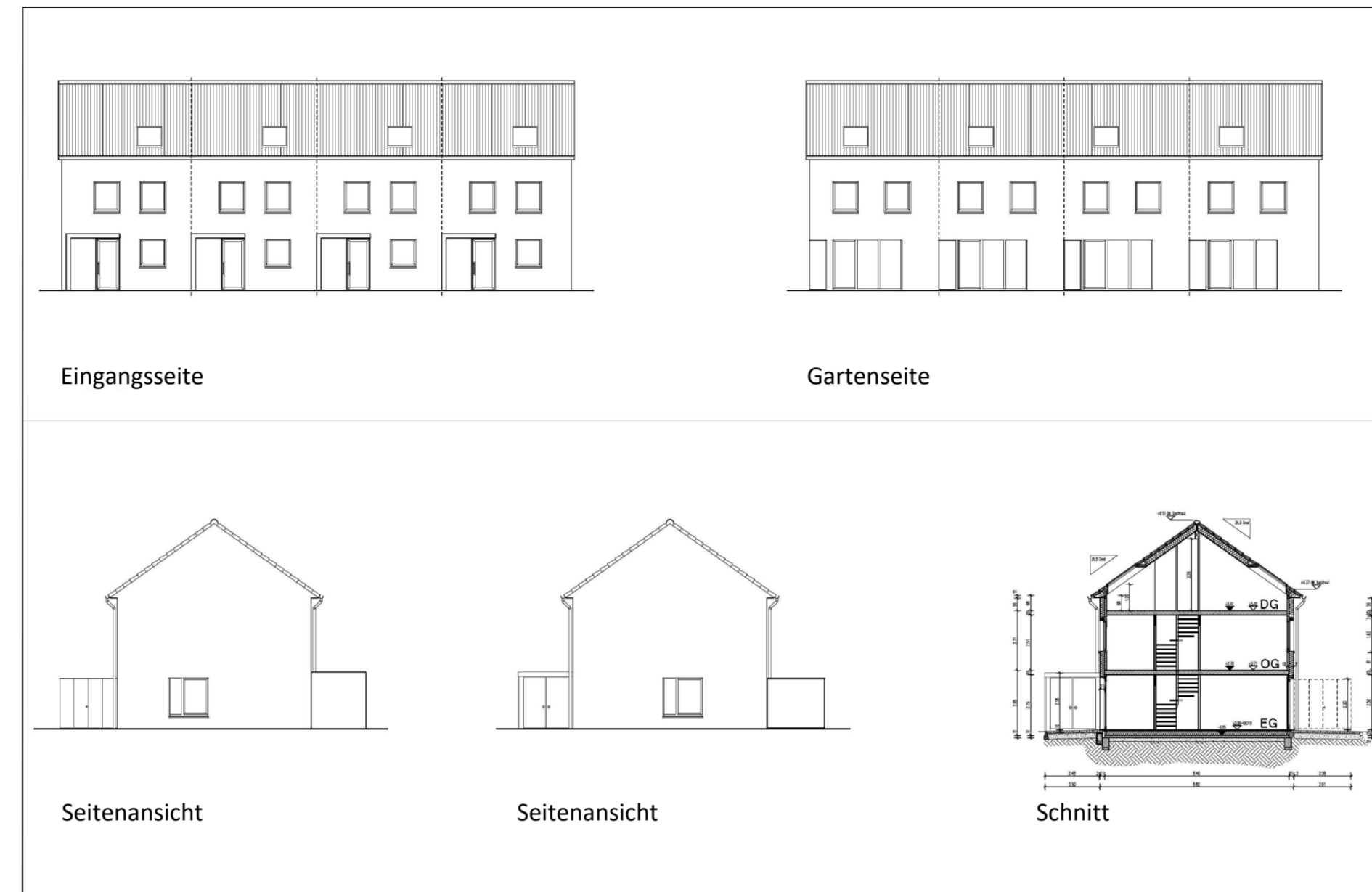


# Stadt Oppenheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fährstraße"

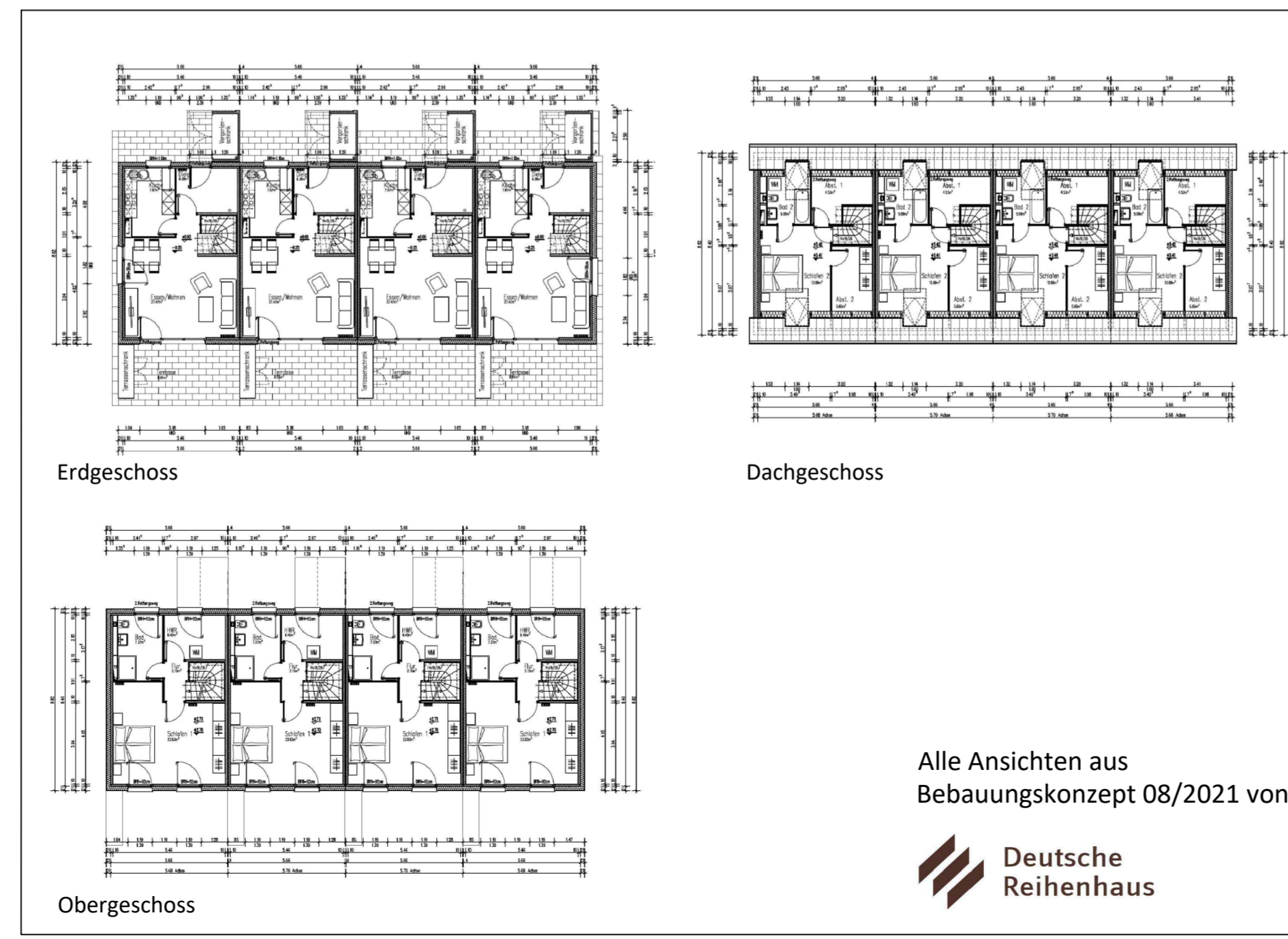


## Haustyp 120

Ansichten / Schnitte (ohne Maßstab)



## Grundrisse (ohne Maßstab)



Alle Ansichten aus  
Bebauungskonzept 08/2021 von  
**Deutsche Reihenhaus**

## Vorhabensbeschreibung

Die Deutsche Reihenhaus AG plant auf einer Fläche von ca. 3.856m<sup>2</sup> 15 Wohneinheiten, eine Technikzentrale, ein Abfallsammelplatz, zwei Lärmschutzwände mit einer Gesamtlänge von ca. 26m und ein Sichtschutzwall zu errichten.

Die im Plangebiet vorgesehenen Häuser sind in zwei Hausgruppen mit 9 bzw. 6 Reiheneigenheimen aufgeteilt. Bei den Wohneinheiten handelt es sich um Reihenhäuser, die nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerrecht (Wohnungseigentumsgesetz) getrennt sind und nicht realgeteilt werden. Die Reihenhäuser weisen eine Wohnfläche von 120m<sup>2</sup> auf und werden grundrissorientiert ausgeführt, um bestmöglich auf die vorhandenen Schallimmissionen zu reagieren. Entsprechend sind die Hauseingänge zur Hafenstraße gerichtet. Die Häuser weisen zwei Vollgeschosse mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss auf und werden mit Satteldach errichtet. Die zur Versorgung des Wohngebietes erforderliche Technikzentrale wird hingegen mit Flachdach ausgeführt.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der Deutschen Reihenhaus AG nicht. Stattdessen befinden sich in den Häusern und in den dem jeweiligen Haus zugeordneten Möblierungselementen, ausreichend Abstellmöglichkeiten. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3qm auf. Im rückwärtigen Freibereich wird der Terrassenschrank mit ca. 2qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2qm, zur Verfügung gestellt. Im Gegensatz zum Terrassenschrank dient die Gartenbox mit einer Höhe von 1,20m nicht dem Sichtschutz, sondern ausschließlich als Lagermöglichkeit. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen. Ebenso werden aufgrund der standardisierten Bauweise sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

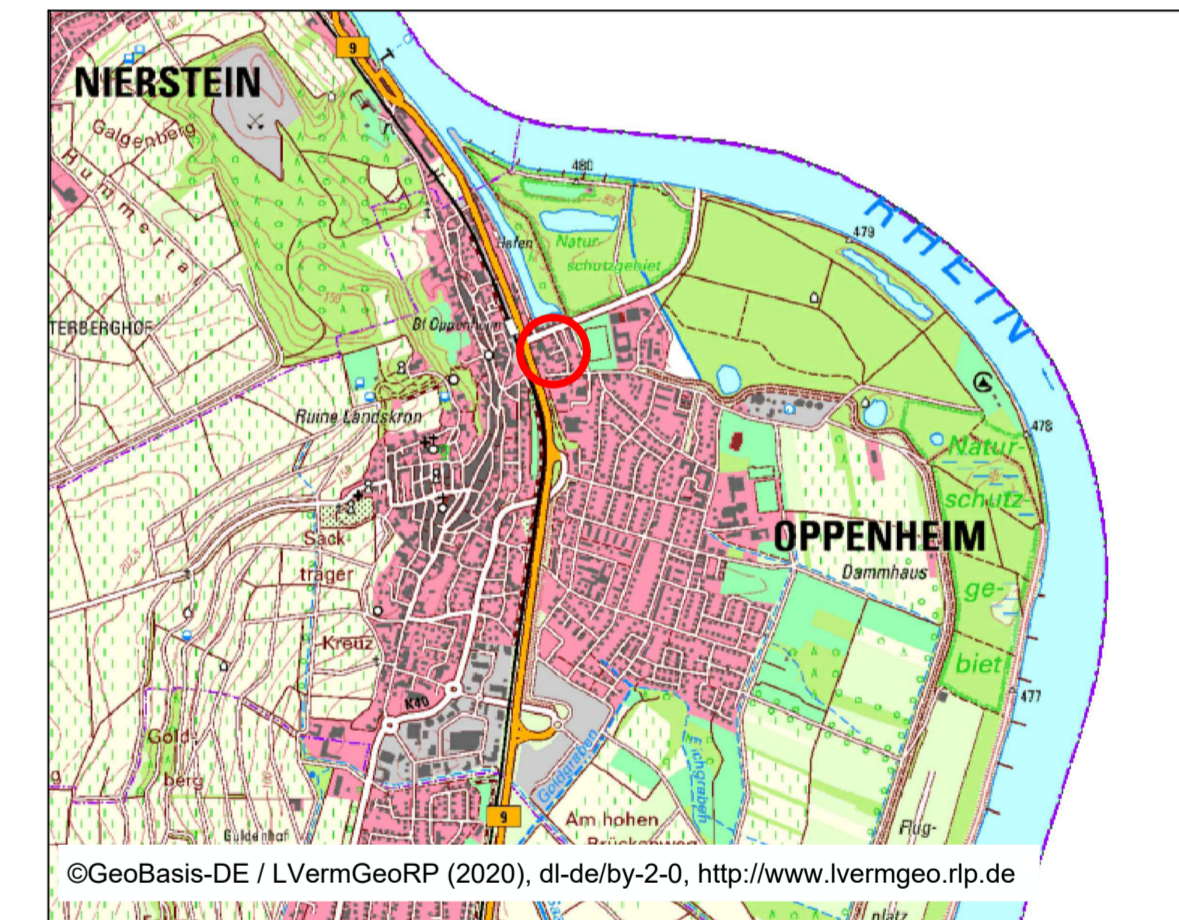
Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhäusergruppen. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen werden wiederum im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

### Beschreibung der Erschließungs- und Stellplatzsituation:

Der Wohnpark wird über die Fährstraße und eine anschließende Privatstraße erschlossen. Die Stellplätze sind hierbei an der Privatstraße angeordnet. Die fußläufige Anbindung erfolgt über private Zuwegungen, welche sowohl von den öffentlichen Straßen als auch von der Privatstraße ausgehen. Durch eine gesonderte Zufahrt von der Hafenstraße, die über das Grundstück der Tankstelle führt, werden die Rettungsweglängen von maximal 50m für die Feuerwehr eingehalten und eine Mindestbreite von 1,25m gewährleistet. Die Zufahrt wird als dingliches Nutzungsrecht grundbuchlich gesichert und als Baulast eingetragen.

Die Abfallentsorgung wird durch einen gemeinschaftlichen Abfallsammelplatz an der Fährstraße gewährleistet und sichert somit eine ungehinderte Abfuhr. Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese ebenfalls mit HPL-Platten verkleidet. Diese Einfriedung dient zum einen dem Sichtschutz und zum anderen der gestalterischen Integration der Sammelstelle in das wohnparkweite Farbkonzept.

An der südlichen Hausgruppe (Hausgruppe B) ist die Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk vorgesehen. Diese versorgt die gesamte Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser. Sie wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.



**Auftraggeber:** Deutsche Reihenhaus AG

**Projekt:** Stadt Oppenheim  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fährstraße"

**Plan:** Vorhaben- und Erschließungsplan

Bearbeitet	Name	Datum	Maßstab	1: 500	Plan-Nr.: <b>S</b>
Gezeichnet	Sto/ Kol	23.08.21	Blattgröße	915/ 420	
Geprüft	st	23.08.21	Projekt-Nr.	PK19-041	

**FIRU**  
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umwelplanung mbH  
www.firu-mbh.de

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern  
Tel: +49 631 36245-0  
Fax: +49 631 36245-99  
firu-ki1@firu-mbh.de

Berliner Straße 10  
13187 Berlin  
Tel: +49 30 288775-0  
Tel: +49 30 288775-29  
firu-berlin@firu-mbh.de