



Neunkirchen-Seelscheid

Hauptstraße 57 - 59

J KNEUTGEN
DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA

PILGER WOHNBAU
GMBH

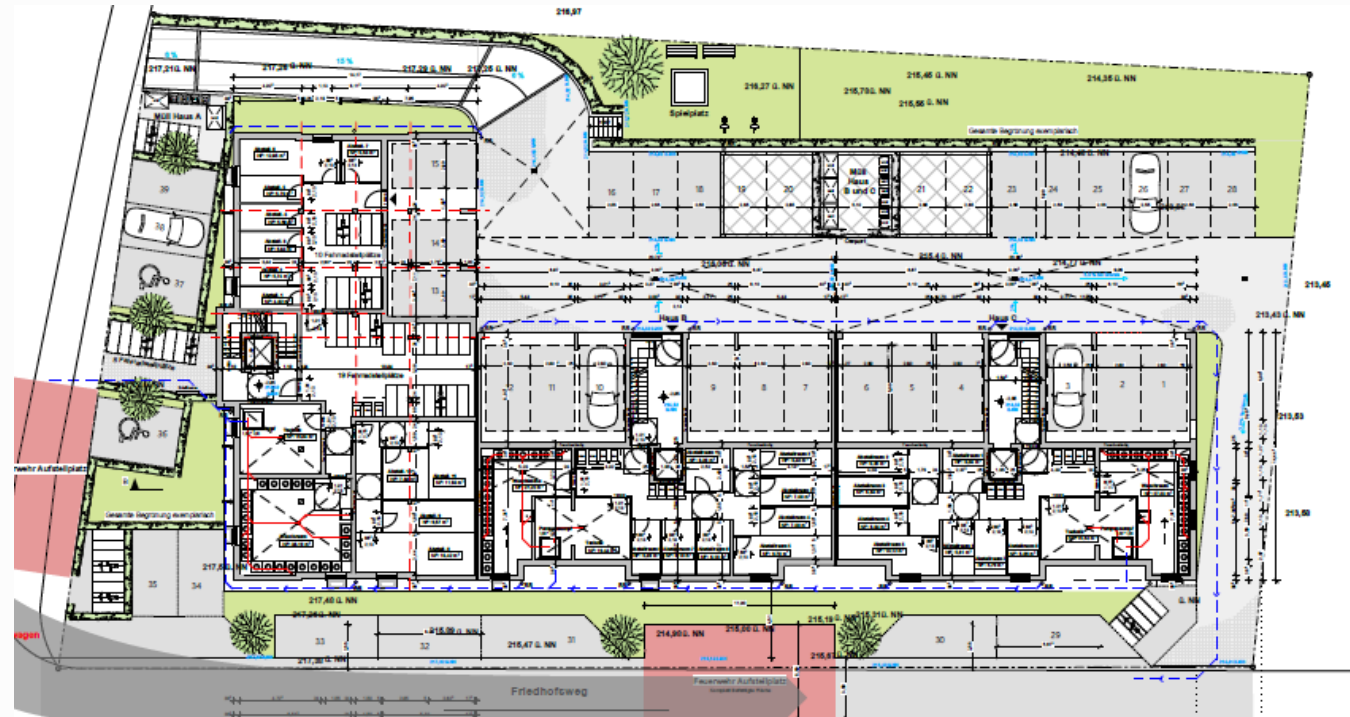
WIR BAUEN - SIE WOHNEN
Dorfstraße 79
53844 Troisdorf
Tel. 0228 / 45 03 84
Fax 0228 / 45 01 88
info@pilger-troisdorf.de
www.pilger-troisdorf.de

Inhaltsverzeichnis

- Beschreibung der Außenanlage
- Gebäudebeschreibung
- Visualisierungen
- Abweichungen vom Bebauungsplan (Befreiungsanträge)

Beschreibung der Außenanlage

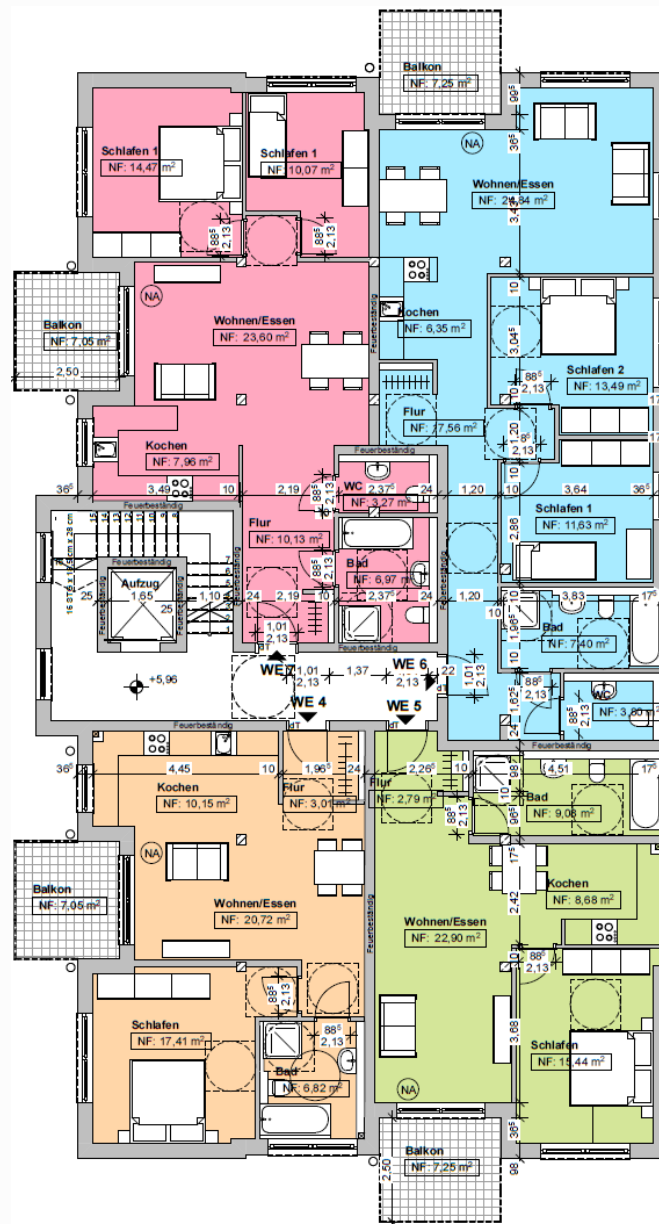
- 39 Stellplätze
 - 19 überdacht (teilw. extensive Dachbegrünung)
 - zwei Behindertenstellplätze
- 56 Fahrradstellplätze
- Bepflanzungen (Bäume, Hecken, Rasen)
- Müllplätze unmittelbar in der Nähe vom Hauseingang platziert
- Spielplatz mit angrenzender Rasenfläche
- Feuerwehraufstellplätze

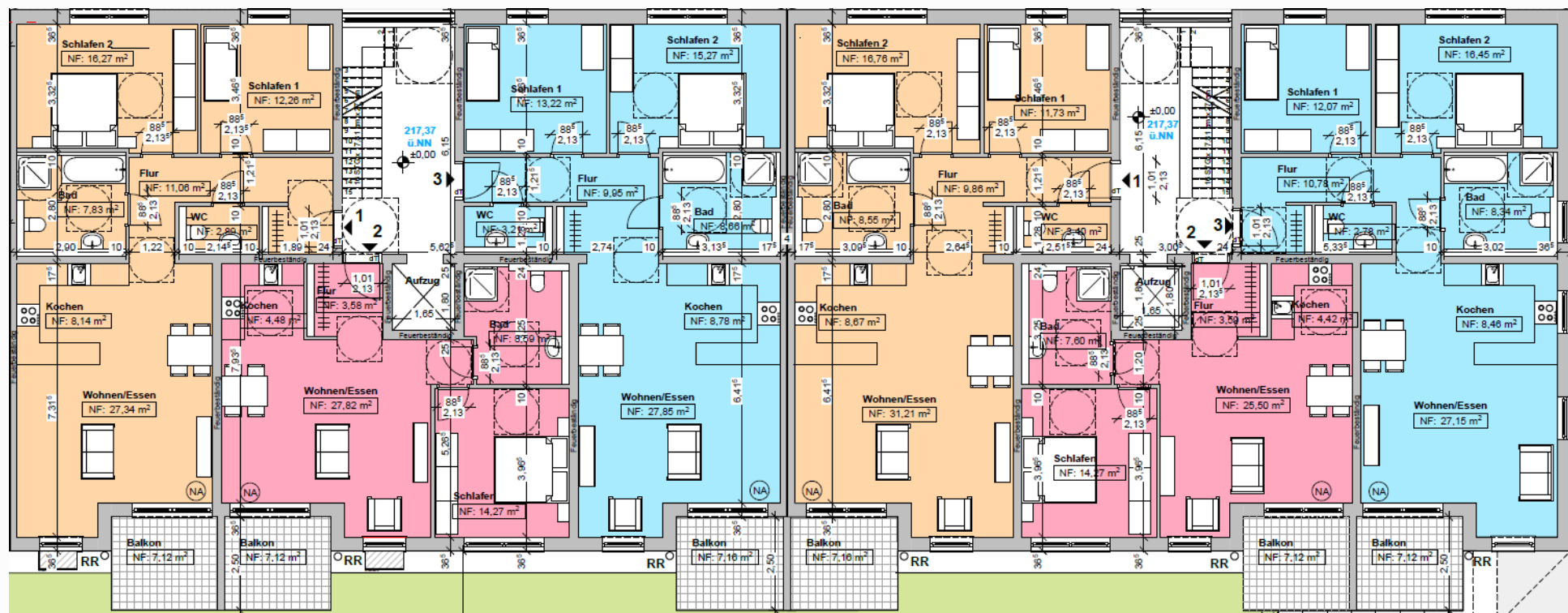


Gebäudebeschreibung

Drei von einander unabhängige Mehrfamilienhäuser (architektonisch verwandt):

- Kombination Sattel- und Flachdach; Flachdach (extensiv begrünt)
- 25 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten (Zahnarztpraxis & Physiotherapiepraxis)
 - 2 – 4 Zimmer Wohnungen (barrierefrei)
 - 2003,92 m² Wohnfläche; 397,83 m² Gewerbefläche
- pro Einheit mindestens ein Balkon/eine Terrasse
- Abstellräume, Waschkeller, Technikraum
- Wärmepumpe und unterstützende Gastherme











J KNEUTGEN
DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA

PILGER WOHNBAU
GMBH

WIR BAUEN – SIE WOHNEN
Dorfstraße 79
53844 Troisdorf
Tel. 0228 / 45 03 84
Fax 0228 / 45 01 88
info@pilger-troisdorf.de
www.pilger-troisdorf.de



J KNEUTGEN
DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA

PILGER WOHNBAU
GMBH

WIR BAUEN – SIE WOHNEN
Dorfstraße 79
53844 Troisdorf
Tel. 0228 / 45 03 84
Fax 0228 / 45 01 88
info@pilger-troisdorf.de
www.pilger-troisdorf.de

Abweichung vom Bebauungsplan

Dachform

Bebauungsplan:

Max. Firsthöhe von 12,50 m und ein Satteldach. Pultdächer und asymmetrische Giebel sind nicht zulässig.

Geplant:

- symmetrischer Giebel in Kombination aus Sattel- und Flachdach
 - von der Hauptstraße aus eine satteldachähnliche Form
- Dachneigung wie vorgegeben: 35 °



Abweichung vom Bebauungsplan

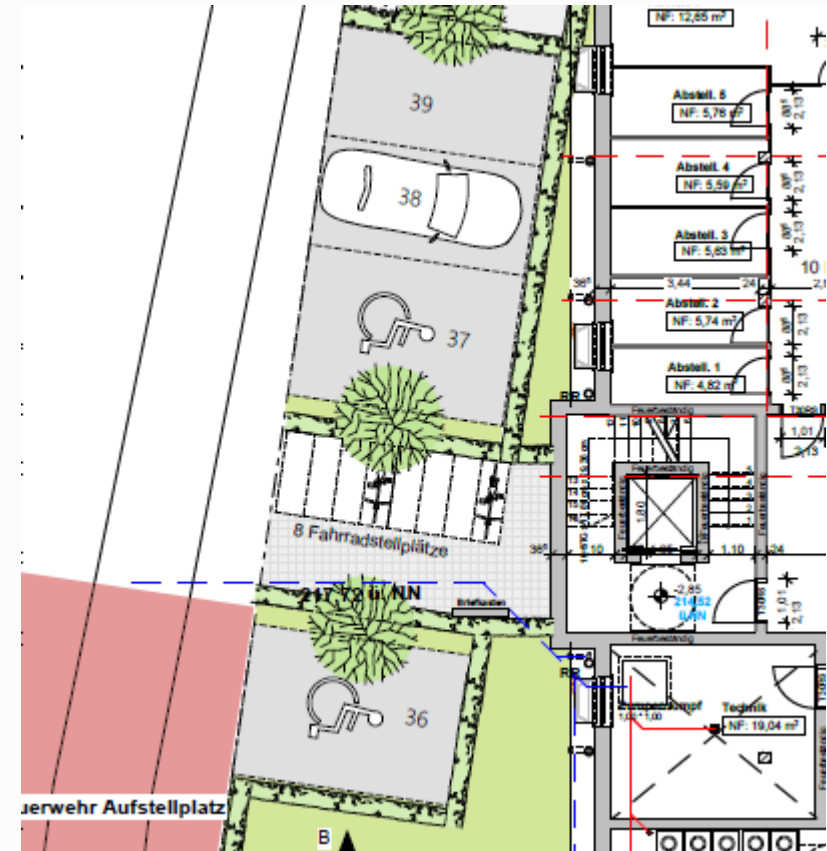
Vorsprung Baugrenze im Bereich des Treppenhauses

Bebauungsplan:

8,00 m von der Grundstücksgrenze (Hauptstraßenseite).

Geplant:

- in dem Bereich: 7,57 m Abstand
 - ansonsten weit dahinter (in Richtung Friedhofsweg)



Abweichung vom Bebauungsplan

Gaiben

Örtliche Bauvorschriften:

Gaiben sind nur bis zu 1,50 m Außenbreite zulässig.

Geplant:

- Gaiben mit einer Außenbreite von 2,82 m
 - identische Breite mit Balkonen
 - Wohnfläche im Dachgeschoss optimal genutzt
 - Stadtbild entlang der Hauptstraße (größere Gaiben als 1,50 m zu finden)



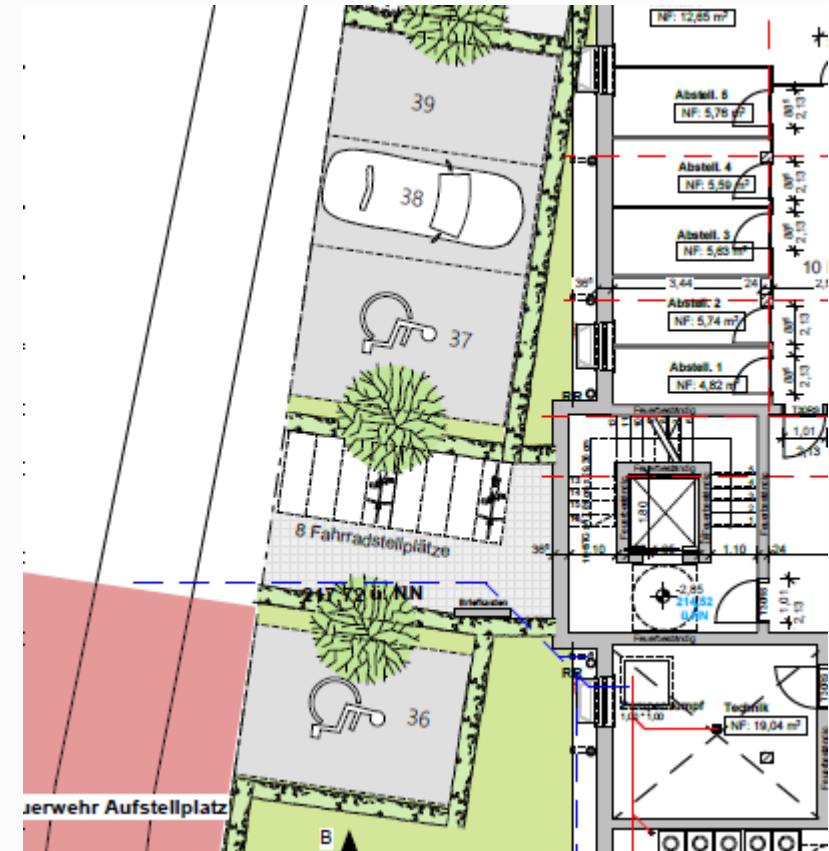
Abweichung vom Bebauungsplan

Garagen und Stellplätze

Örtliche Bauvorschriften:

Garagen und Stellplätze sollen hinter den Gebäuden errichtet werden. Im Bereich des Friedhofswegs sind fünf Stellplätze vorgesehen.

- fünf Stellplätze am Friedhofsweg
- ca. 90 % der Stellplätze im Hofbereich
- Eingang zu Praxen im vorderen Bereich
 - Praxisnähe
 - Behindertenstellplätze
 - Hofbereich soll privaten Raum darstellen

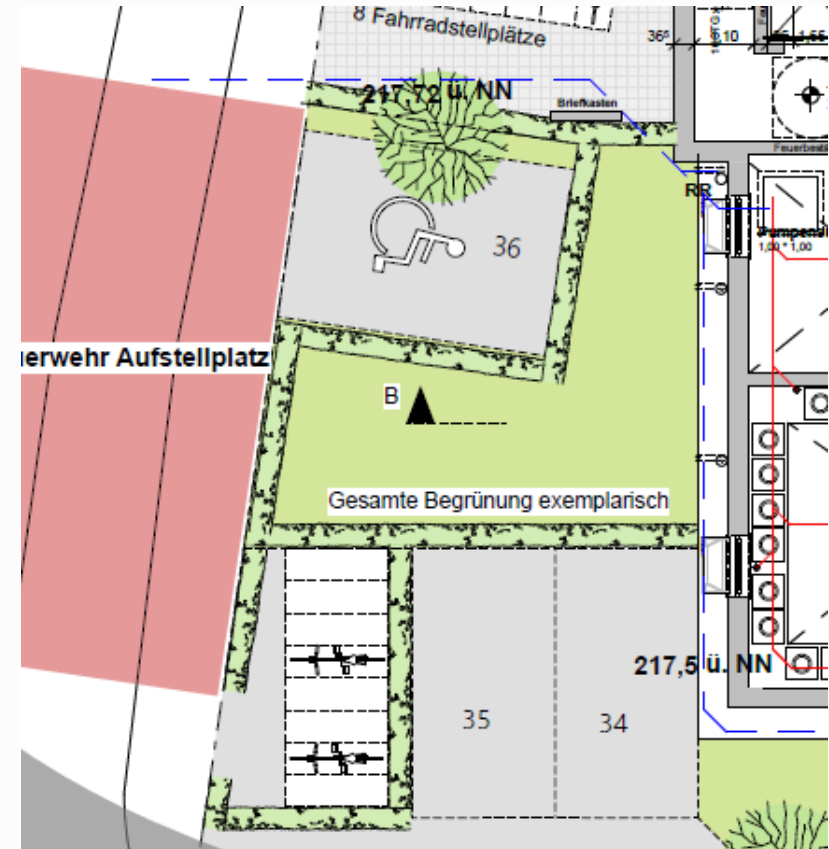


Feuerwehrfläche

- Feuerwehr Aufstellplatz für Dachgeschosswohnungen

Laut Brandschutzamt (Herr Gabriel):

Der Schwenkbereich des Leiterparks muss frei von Baumbewuchs oder Masten gehalten werden.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

J KNEUTGEN
 DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA

PILGER WOHNBAU
 GMBH

WIR BAUEN – SIE WOHNEN
 Dorfstraße 79
 53844 Troisdorf
 Tel. 0228 / 45 03 84
 Fax 0228 / 45 01 88
 info@pilger-troisdorf.de
 www.pilger-troisdorf.de