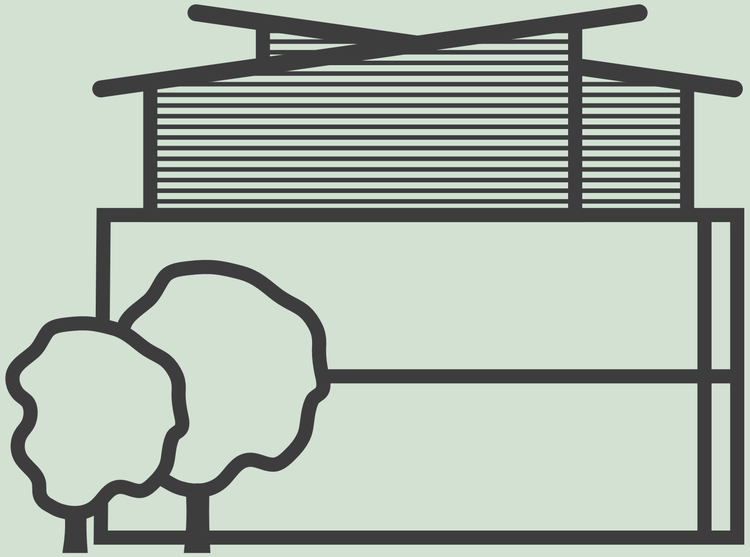
GOTTHOLD
PROJEKTENTWICKLUNG

Großseelheim – An der Bach

Vorhaben- und Erschließungsplan



Agenda

03 Einleitung

04 Lage in Großseelheim

05 Lageplan

06 Aufteilung

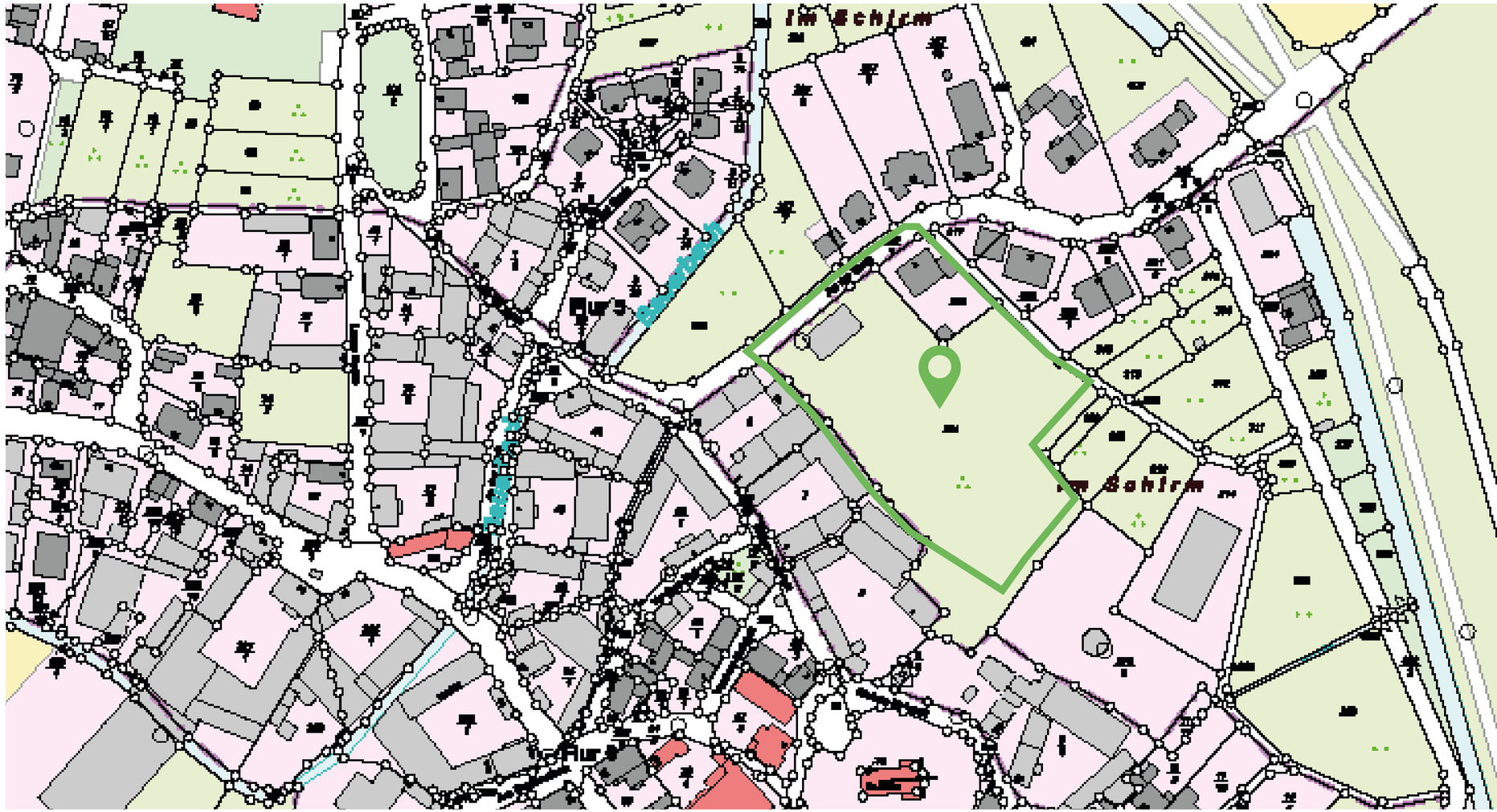
07 Straßenabwicklung

08 Nachhaltigkeitskonzept

09 Förderung der Gemeinschaft

Lage in Großseelheim

- Flur 5
- Flurstück 221
- Straße: An der Bach
- Grundstücksgröße ca. 6.880 m²



Lageplan

Stellplätze:

nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchhain:

Mehrfamilienhaus (MFH):	1,5 Stpl.
Reihenhaus (RH):	1,5 Stpl.
Einfamilienhaus (EFH):	2,0 Stpl.
Doppelhaus (DH)	2,0 Stpl.

→ auf dem Grundstück geplante Gebäude:

MFH/RH 14 WE x 1,5 Stpl.=	21,0 Stpl.
EFH 5 WE x 2 Stpl.=	10,0 Stpl.
DH mit 6 WE x 2 Stpl.=	12,0 Stpl.
Summe	**43,00 Stpl.**

→ gem. Stellplatzsatzung 43 Stpl.
→ **nachgewiesen: 43 Stpl.**

Legende

- Stellplatz- und Straßenfläche
- Sand-/Kiesdecke
- Rasengittersteine
- Pflastersteine
- Straßenlaterne
- Pollerleuchte
- Müllcontainer Fassungsvermögen 1100 Liter
- E-Ladesäule Gemeinschaft
- E-Ladesäule Haus
- neue Kanalführung
- Bestandskanalführung
- Grundstücksgrenze
- Regioautomaten mit Überdachung
- Poller

→ alle nicht bestimmten Grundstücksflächen sind als Rasen/Garten geplant; Detaillierung im Zuge der weiteren Planung

→ Zufahrten an Stellplätzen als Pflaster-/Rasengittersteinkombination

→ Zuwegungen zu Hauseingängen als Pflasterflächen mit seitlicher Versickerung in der Oberfläche, Detailplanung gemäß Entwurf

Stellplätze:

nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchhain:

Mehrfamilienhaus (MFH):	1,5 Stpl.
Reihenhaus (RH):	1,5 Stpl.
Einfamilienhaus (EFH):	2,0 Stpl.
Doppelhaus (DH)	2,0 Stpl.

→ auf dem Grundstück geplante Gebäude:

MFH/RH 14 WE x 1,5 Stpl.=	21,0 Stpl.
EFH 5 WE x 2 Stpl.=	10,0 Stpl.
DH mit 6 WE x 2 Stpl.=	12,0 Stpl.
Summe	**43,00 Stpl.**

→ gem. Stellplatzsatzung 43 Stpl.
→ **nachgewiesen: 43 Stpl.**

N

M 1:500

Aufteilung

- **Mehrfamilienhaus**
  - Barrierearm und seniorengerecht
  - Zwei Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und ein Kellergeschoss
  - Aufzug, Abstellräume im Keller
  - Unterschiedliche Wohnungsgrößen
  - Staffelgeschoss: Konzept „Wohnung-in-der-Wohnung“ vorgesehen

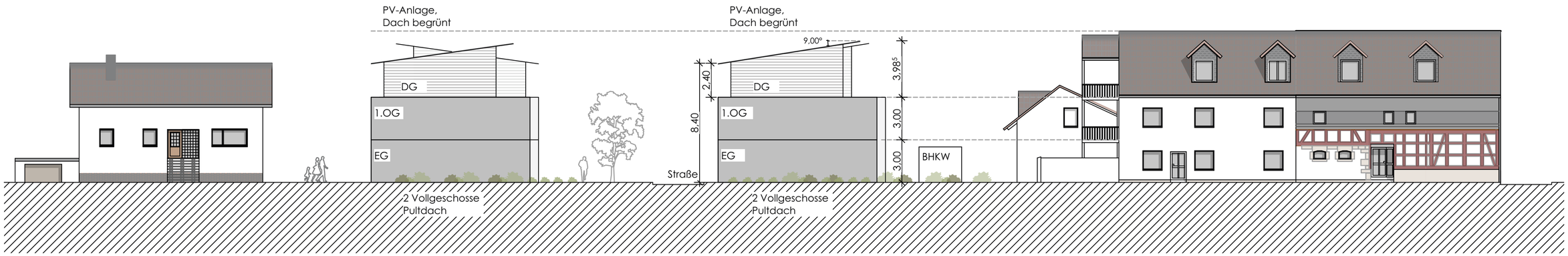
- **Doppel- und Reihenhäuser**
  - Auf Familien ausgelegt
  - Umgeben von begrünten Gärten

- **Einzelhäuser**
  - Richten sich an Familien mit Kindern
  - Oder als Bungalow für ältere Bewohnende
  - Barrierefreiheit steht im Fokus

Ziel des Konzepts:

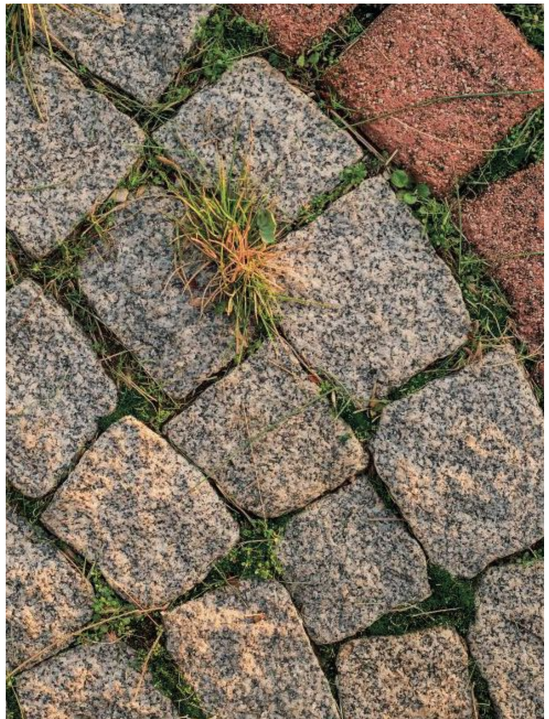
- Vielfältiges Angebot an Wohnungs- und Haustypen
- Spricht verschiedene Altersgruppen an und sorgt für eine gute gesellschaftliche Durchmischung
- Zusammenleben verschiedener Generationen wird gefördert

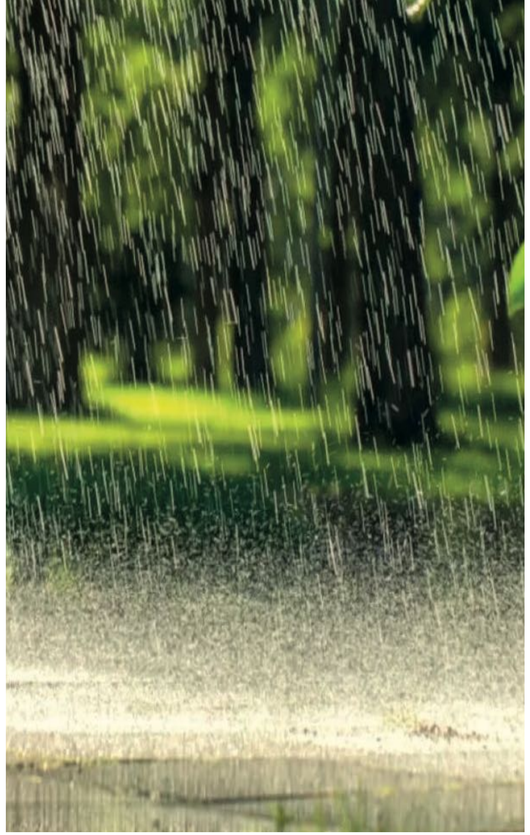
Straßenabwicklung



Nachhaltigkeitskonzept

- **Ausstattung der begrünten Pultdächer mit PV-Anlagen inkl. Batteriesystem**
  - Überschüssiger Strom: Einsatz auf dem Gelände, z.B. für PKWs
  - Grundbesitzer können Strom an die Gemeinschaft verkaufen
- **Versickerung des Oberflächenwassers**
  - Installation von Zisternen oder Rigolen
  - Einsatz von Pflasterstein, Rasengitterstein oder Sandwegen
  - Heckenpflanzen, Büsche sowie begrünte Freiflächen verwerten überschüssiges Regenwasser
- **PV-betriebene Beleuchtung entlang der Straßen und Wege**
  - Bewegungsmelder
- **Ladestationen für Elektrofahrzeuge an allen Stellplätzen**
  - Ergänzt durch allgemein zugängliche PKW-Ladestation auf Besucherstellplatz und Car-Sharing-Station
- **Zwei Regioautomaten**
  - Unterstützung örtlicher Produzenten und regionaler Händler
- **Effiziente zentrale Heizungsanlage für das gesamte Quartier**
  - Versorgung möglichst durch erneuerbare Energieträger
  - Mit Ökostrom betriebene Großwärmepumpe oder ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk
- **Zentrale Anordnung der Abfallbehälter**
  - Wenig Flächenversiegelung und kurze Wege für die Anwohnenden





Hochwasserschutzkonzept

- **Lage und Risikobewertung**
  - Lage im Hochwasserrisikogebiet Kategorie 2 (außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsflächen)
  - Risiko besteht ausschließlich bei Dammbruch – Eintrittswahrscheinlichkeit laut Abstimmung mit RP Giessen sehr gering
  - Höhenvermessung und Modellierung des Grundstücks zur Risikoanalyse
  - Orientierung an Hochwasserschutzfibel[1] des Bundes und Broschüre „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“[2]

- **Bauliche Maßnahmen**
  - Anhebung aller Gebäude über Hochwasserlinie 196,10 m ü. NN (HQextrem)
  - Kein Keller bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
  - Mehrfamilienhaus: Keller in wasserundurchlässiger Bauweise („Weiße Wanne“)
  - Technikinstallationen (Heizung, Elektrik etc.) oberhalb potenzieller Wasserstände bzw. geschützt montiert
  - Fundamentaufbau mit Schotterpolster zur Wasserrückhaltung und Versickerung

- **Gelände- und Oberflächenentwässerung**
  - Grundstücksauffüllung mit Gefälle nach Osten
  - Ableitung von Regenwasser über Straße und Versickerung in Spielplatz- und Parkplatzbereichen
  - Schwelle am Übergang zur Privatstraße zum Schutz von Oberflächenwasser
  - Versickerungsfähige Wegebeläge (Pflaster, Rasengitterstein, Sandwege)
  - Zisternen und Rigolen zur Regenwasserrückhaltung
  - Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zur Wasseraufnahme und Bodenschutz

- **Anlagen & Infrastruktur:**
  - Technische Anlagen, Regioautomaten und Abfallsammelstellen außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche
  - Gemeinschaftsflächen mit Retentionsfunktion geplant (z. B. Spiel- und Grillplatz mit Vertiefungen zur Wasseraufnahme)
- **Planungsstrategie:**
  - Kombination aus „Ausweichen“ (bauliche Höhenanpassung) und „Widerstehen“ (technisch-konstruktive Schutzmaßnahmen)
  - Abstimmung mit Wasserbehörden, Einsatz von Fachbüros für Geotechnik und Statik
  - Ziel: Minimierung von Schäden bei Starkregen- oder Hochwasserereignissen

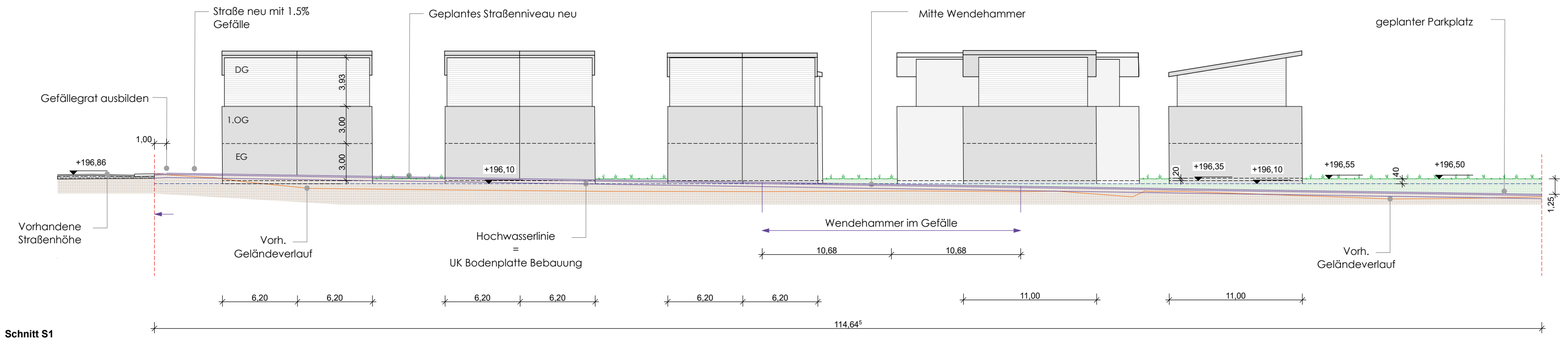
[1] https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf

[2] https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/20122/39136/Hochwasserrisikobewusst-Planen-und-Bauen.pdf

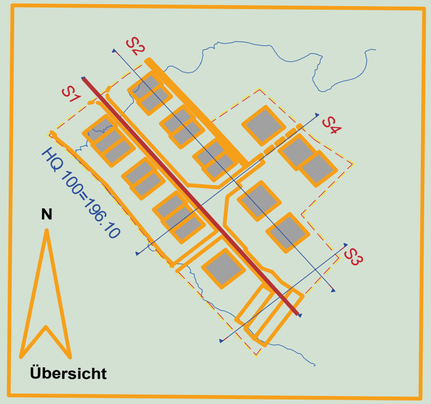
Zusammengefasst:

- Hochwasserangepasste Bauweise
- Oberflächenentwässerung
- regelmäßige Risikoanalysen und Behördenabstimmungen

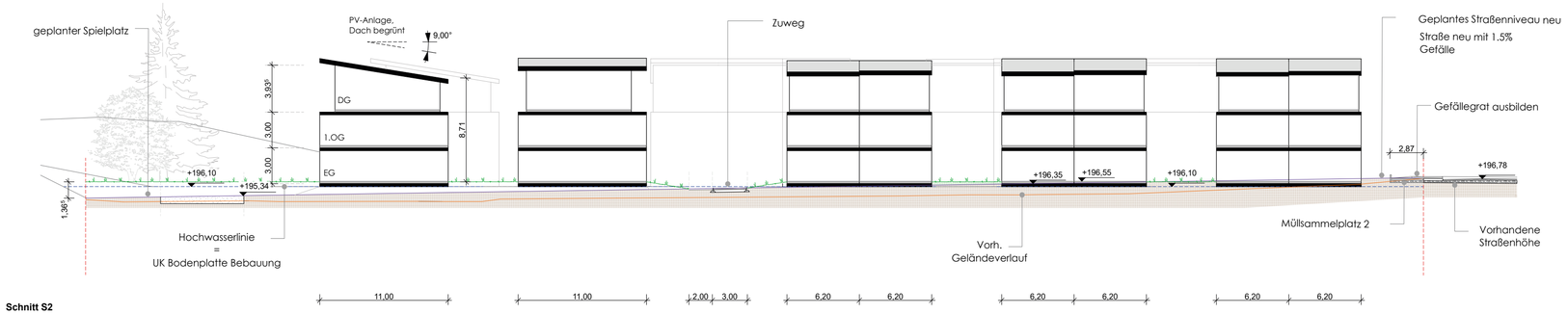
Straßenschnitte – Schnitt 1



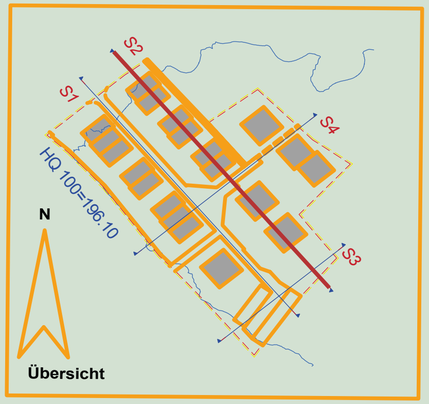
Schnitt S1



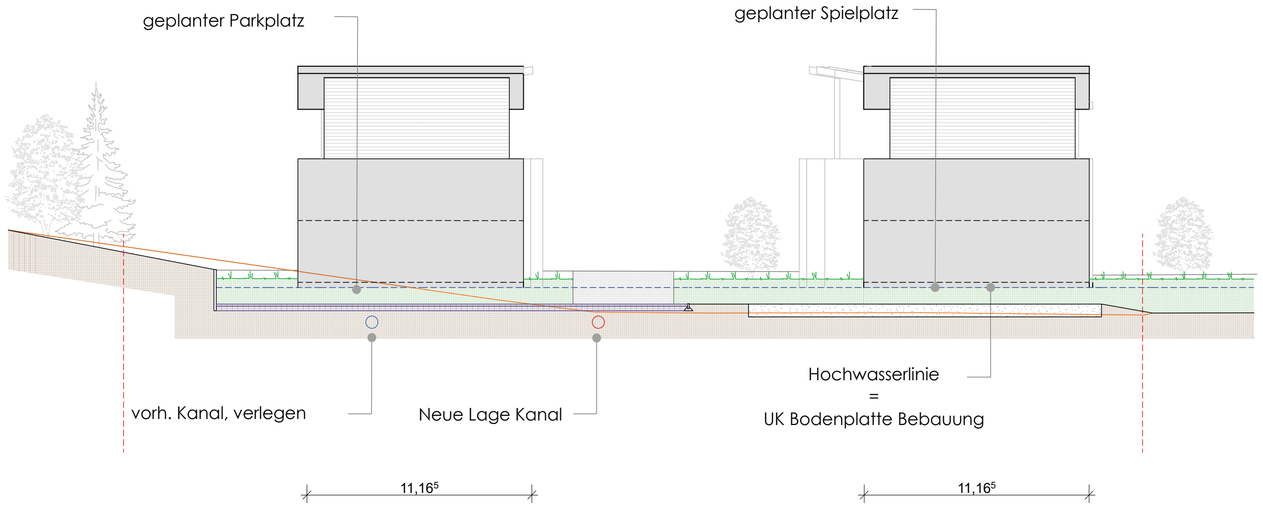
Straßenschnitte – Schnitt 2



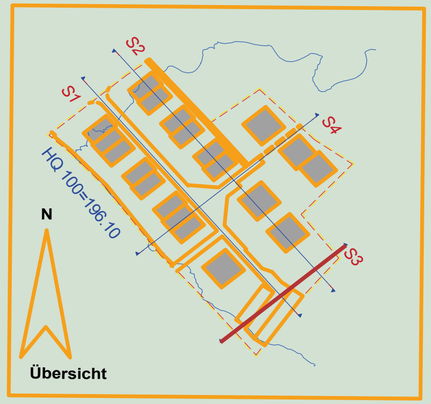
Schnitt S2



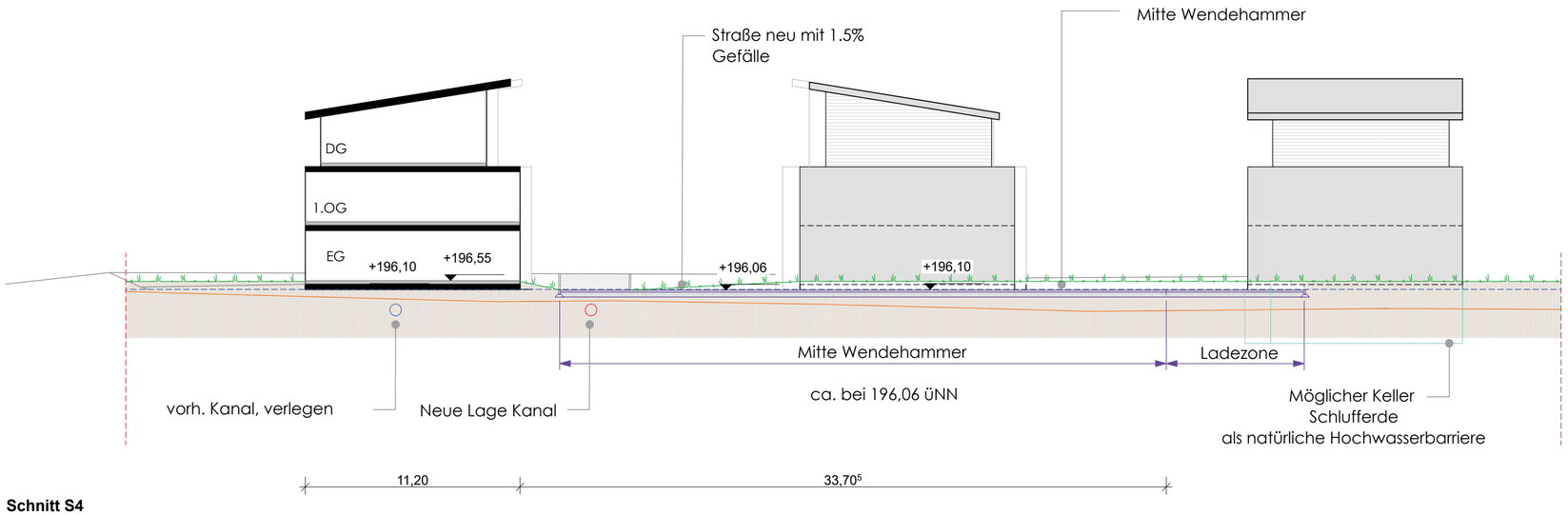
Straßenschnitte – Schnitt 3



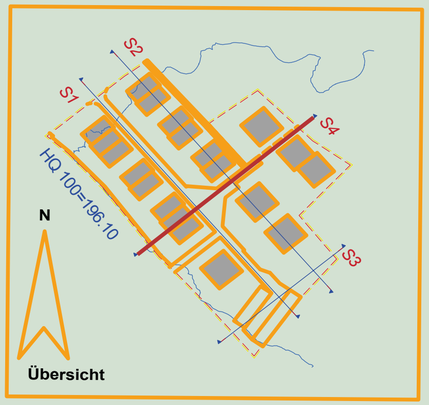
Schnitt S3



Straßenschnitte – Schnitt 4



Schnitt S4

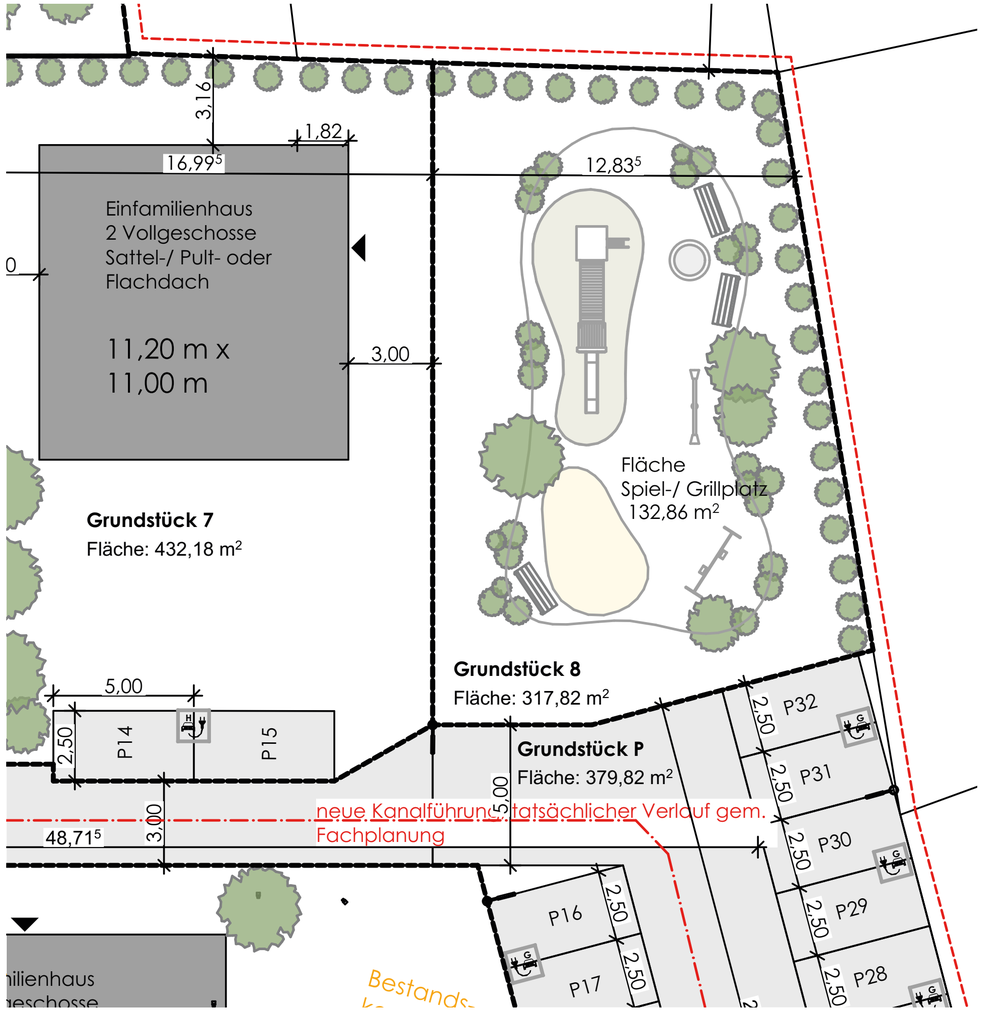


Förderung der Gemeinschaft

- **Gemeinschaftsplatz als Begegnungsstätte der Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartieres und die Menschen Großseelheims**
  - Spiel-/Grillplatz geplant
- **Gestaltung in Absprache mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Großseelheims**
  - Weitere Ideen umfassen: Hühnerfarm zur Selbstversorgung, Gemeinschaftsgarten, fest installierte Sportgeräte
- **Begegnungsort Gartenhausanlage**
  - Sechs Gartenhäuser für die Bewohnenden sowie ein Gemeinschaftsgartenhaus
  - Gemeinsam bewirtschaftete Pflanz- und Gemüsebeete

Ziel des Konzepts:

- Eine soziale Durchmischung und ein gemeinsamer Austausch, auch generationsübergreifend
- Gemeinsame Aktivitäten und ein gemeintschaftliches Interesse an Nachhaltigkeit in der Nachbarschaft
- Begegnungsstätte für alle Bewohnerinnen und Bewohner Großseelheims



GOTTHOLD
PROJEKTENTWICKLUNG

Gabriel Gotthold
Gotthold Projektentwicklung
Bismarckstraße 12
35037 Marburg