

zwo/elf Architekten PartmbB und Gassmann Architekten
 Familienheim Pforzheim-Karlsruhe GbR
 293 Pfinztal-Söllingen - Baugebiet Heilbrunn-Engelfeld

Anpassungserfordernisse Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld"

Stand Vorplanung: 16.01.20, Überarbeitung 17.01.20

Konzept C

Baufeld 1 + 2: Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage
 Baufeld 3 + 4: Stadthäuser mit integrierten Garagen
 Baufeld 5: Wohnen und Gewerbe mit Quartiersgarage
 Stellplätze sind teilweise in Quartiersgarage (QG) nachgewiesen
 Berechnungsformeln:
 Wohneinheit (WE) 1,5 je WE
 Wohneinheit (WE) bis 75 m² 1,0 je WE
 Gewerbe/Büros/Praxen (GE) 1,0 je 40 m² NUF
 (jeweils aufgerundet)

Legende

MFH Mehrfamilienhaus
 WE Wohneinheit
 GE Gewerbeeinheit
 REH Reihenendhaus
 RMH Reihemittelhaus
 BVG Büro- und Verwaltungsgebäude
 GH mit Whg Geschäftshaus mit Wohnungen
 HST Hoher Standard
 QG Quartiersgarage in Baufeld 5

Erfordernis

Baufeld 1	1 2 3 4 5 6	Entfall Planzeichen Tiefgarage Parkierung im EG in Garagen innerhalb des Gebäudes und auf der angrenzenden Freifläche Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m ² Abstand 5,0 m vor Garage bis zum Straßenraum: Entfall (wie in Planstraße D2) oder Änderung, beachte B-Plan 5.2 b) i. V. m. 5.2 c) Baufenster vertiefen um 1,0 m (festgelegter Abstand zur Straße von 3,0 m wg. Flucht Baufenster dabei eingehalten) Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
Baufeld 2	1 2 3 4 5 6 7	Erweiterung Planzeichen Tiefgarage auf gesamtes Grundstück Verschiebung Baufenster Haus 1 um 1,0 m in Längsrichtung des Grundstücks nach Norden Verringerung Gasse zwischen Haus 1 und 2 auf 4,0 m eingeschossiger Zwischenbau als Nebengebäude zwischen Haus 1 und 2 Baufenster vertiefen um 1,0 m Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern Abdeckung Tiefgaragenrampe in Höhe definieren, da in Abstandsflächen gelegen
Baufeld 3	1	
Baufeld 4	1	
Baufeld 5 mit Quartiersgarage	1 2 3 4 5 6 7 8 9	Anpassung Wand-/Gebäudehöhe der Nutzungsschablone 6 für Gebäude zum Quartiersplatz Quartiersgarage auf der Fläche der Nutzungsschablonen 6 und des bisherigen Gebäudeabstands Zufahrten zur Quartiersgarage in Planstraße D1 und D2 einheitliches gemeinsames Baufenster für Quartiersgarage (einschl. Erfordernisse Schallschutz, vgl. 5) Baufenster anpassen für Wohnungen auf Quartiersgarage Bewertung möglicher Schallschutzelemente im Sinne von §5(6) Nr. 2 LBO (untergeordn. Bauteile, Vorbauten) Reduzierung Stellplatzschlüssel für Wohnungen von 1,5 auf 1 Stellpl/Whg für Wohnungen bis 75 m ² Anpassung Wand-/Gebäudehöhe für Wohnungen auf Nutzungsschablone 6 GFZ prüfen, ggf. Anforderung GFZ in Nutzungsschablonen 5 und 6 entfallen lassen

aufgestellt: Karlsruhe, 10.01.20, ms
 überarbeitet: Karlsruhe, 14.01.20, ms
 überarbeitet: Karlsruhe, 15.01.20, ms
 überarbeitet: Karlsruhe, 17.01.20, ms