

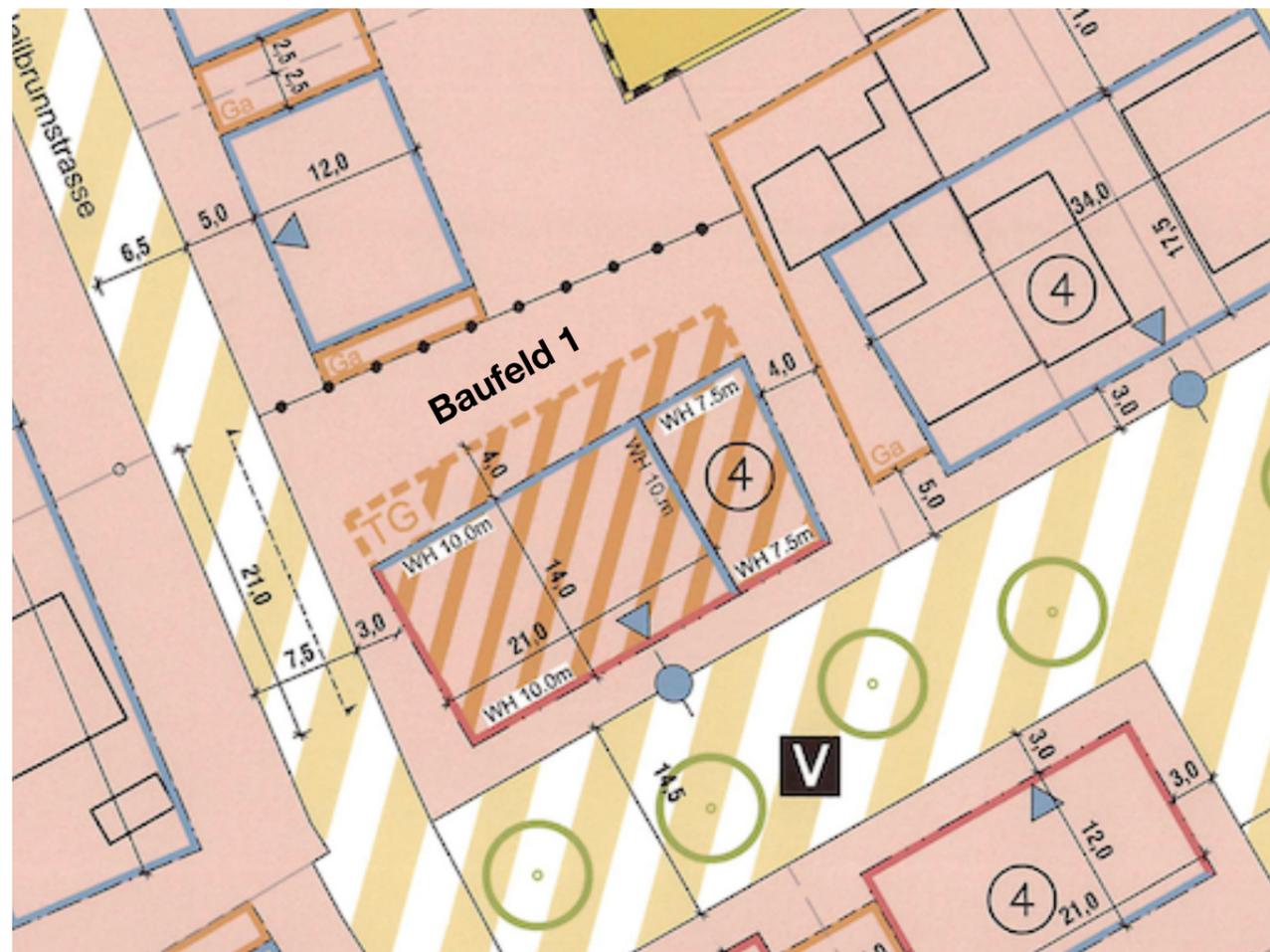
NEUE MITTE HEILBRUNN-ENGELFELD | PFINZTAL SÖLLINGEN

ANPASSUNGSERFORDERNISSE ZUM BEBAUUNGSPLAN

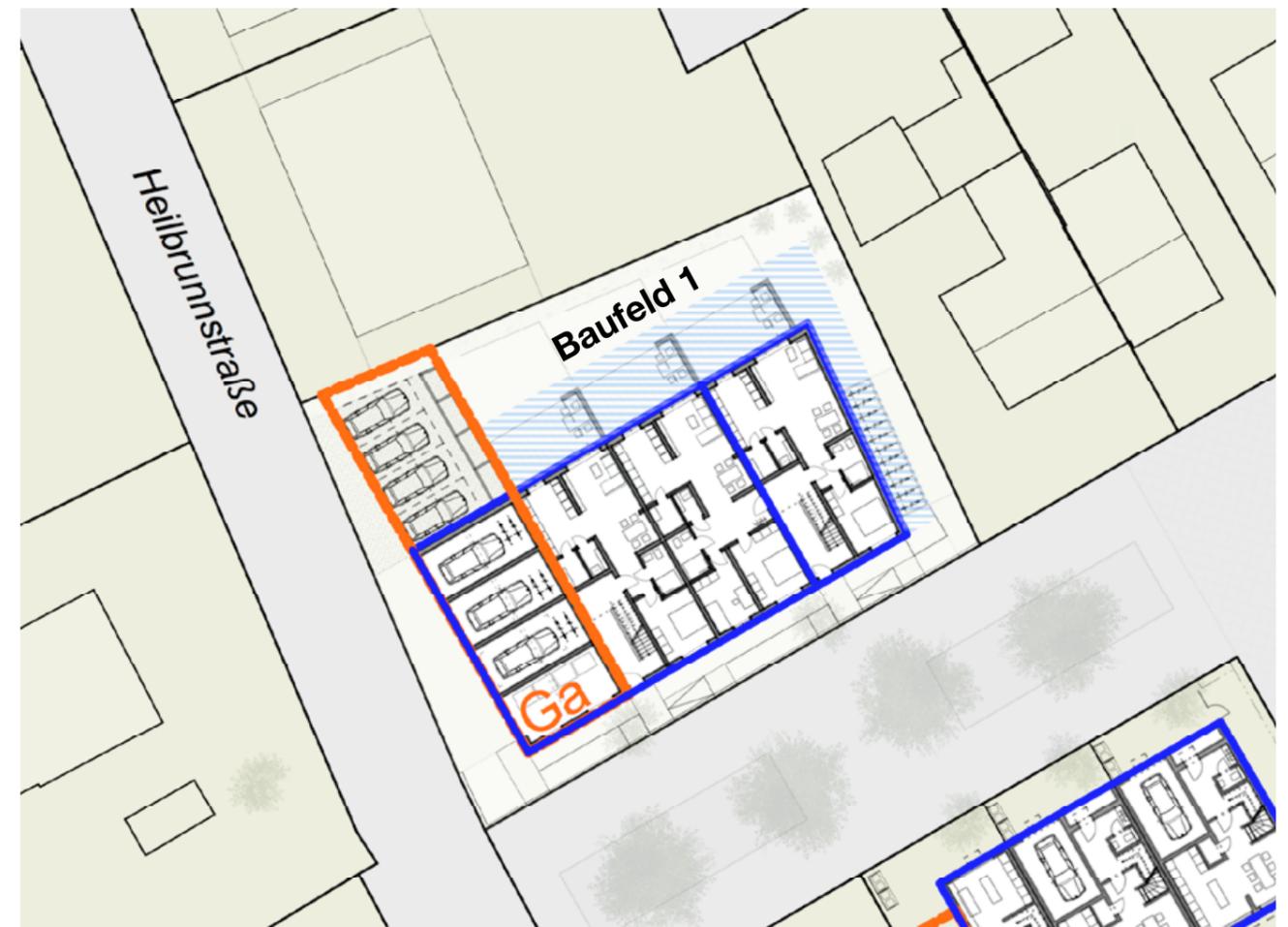




- Baufeld 1**
- 1 Entfall Planzeichen Tiefgarage
 - 2 Parkierung im EG in Garagen innerhalb des Gebäudes und auf der angrenzenden Freifläche
 - 3 Abstand 5,0 m vor Garage bis zum Straßenraum: Entfall (wie in Planstraße D2) oder Änderung, beachte B-Plan 5.2 b) i. V. m. 5.2 c)
 - 4 Baufenster vertiefen um 1,0 m (festgelegter Abstand zur Straße von 3,0 m wg. Flucht Baufenster dabei eingehalten)
 - 5 Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
 - 6 **Änderung Baulinien zu Baugrenzen (neu GR 24.03.)**



B-Plan aktuell

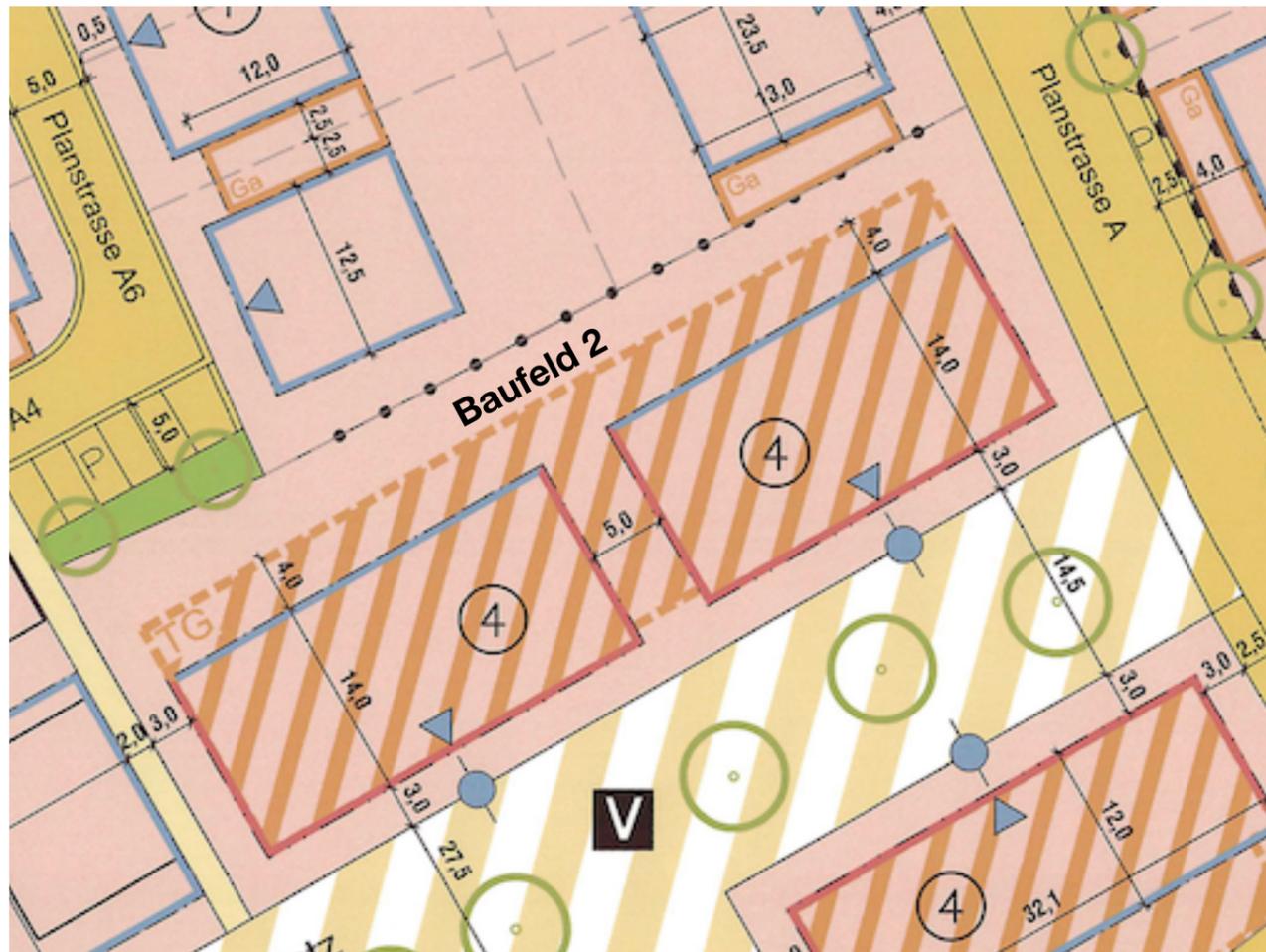


B-Plan neu

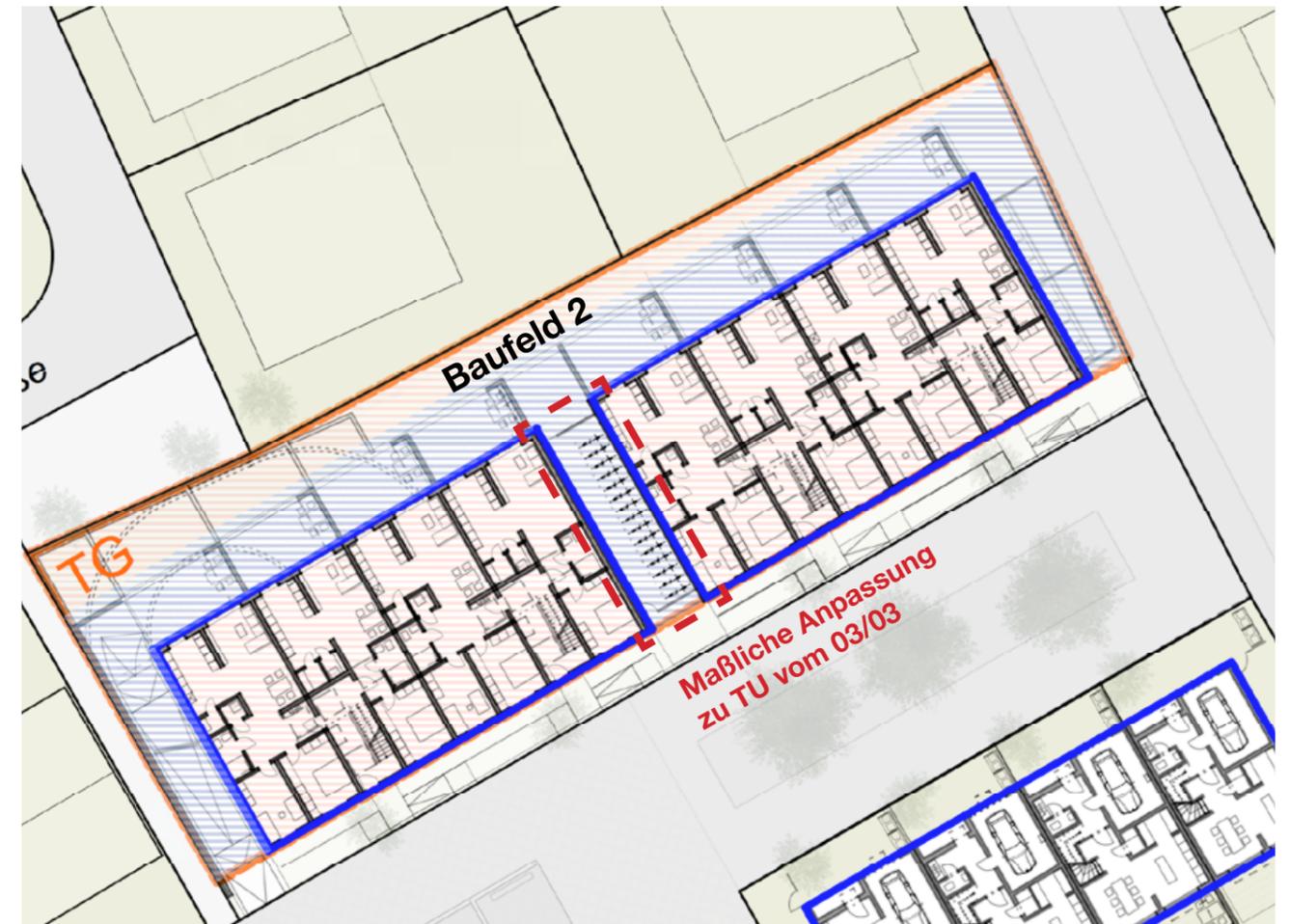
- | | |
|--|--|
| — Baugrenze | ▨ Nebenanlagen |
| — Baulinie | ▨ Tiefgarage |
| | □ Garage |

Baufeld 2

- 1 Erweiterung Planzeichen Tiefgarage auf gesamtes Grundstück
- 2 Verschiebung Baufenster Haus 1 um 1,0 m in Längsrichtung des Grundstücks nach Norden
- 3 Verringerung Gasse zwischen Haus 1 und 2 auf 4,0 m
- 4 eingeschossiger Zwischenbau als Nebengebäude zwischen Haus 1 und 2
- 5 Baufenster vertiefen um 1,0 m (siehe Erläuterung auf nächster Seite)
- 6 Einfassung geplanter und möglicher Nebenanlagen über die Maße gem. LBO hinaus absichern
- 7 Abdeckung Tiefgaragenrampe in Höhe definieren, da in Abstandsflächen gelegen
- 6 **Änderung Baulinien zu Baugrenzen (neu GR 24.03.)**



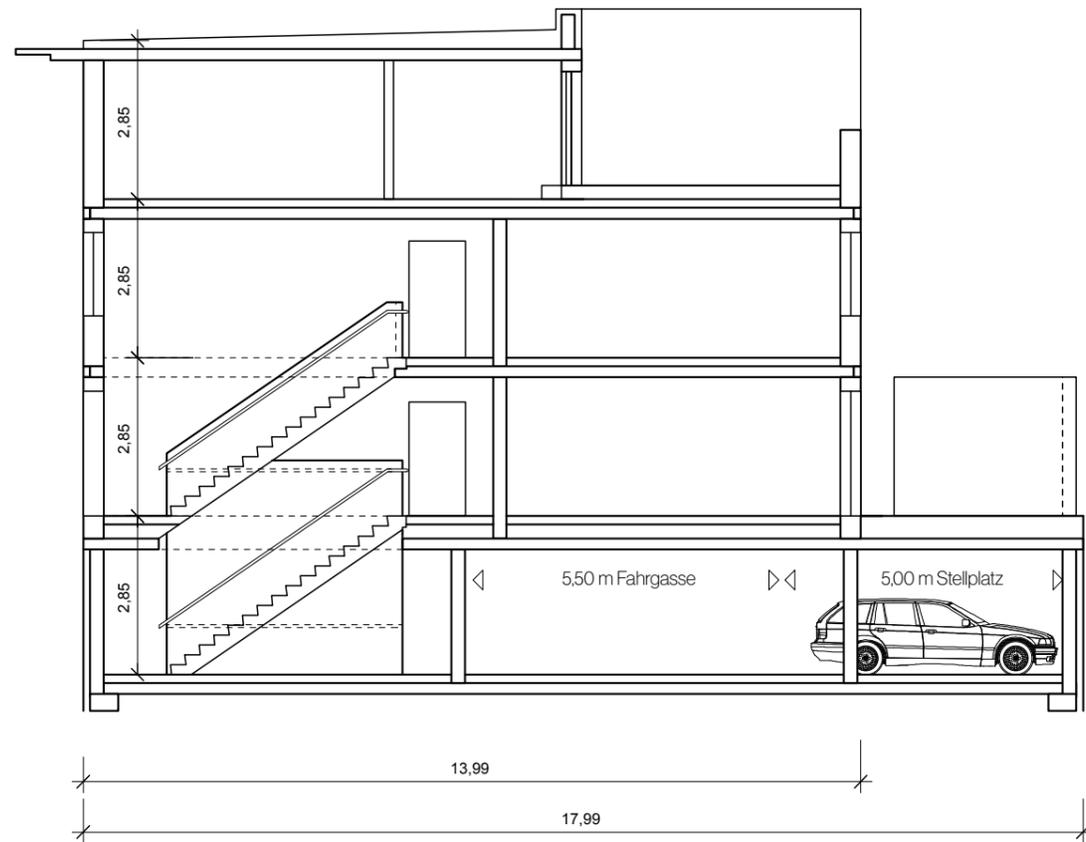
B-Plan aktuell



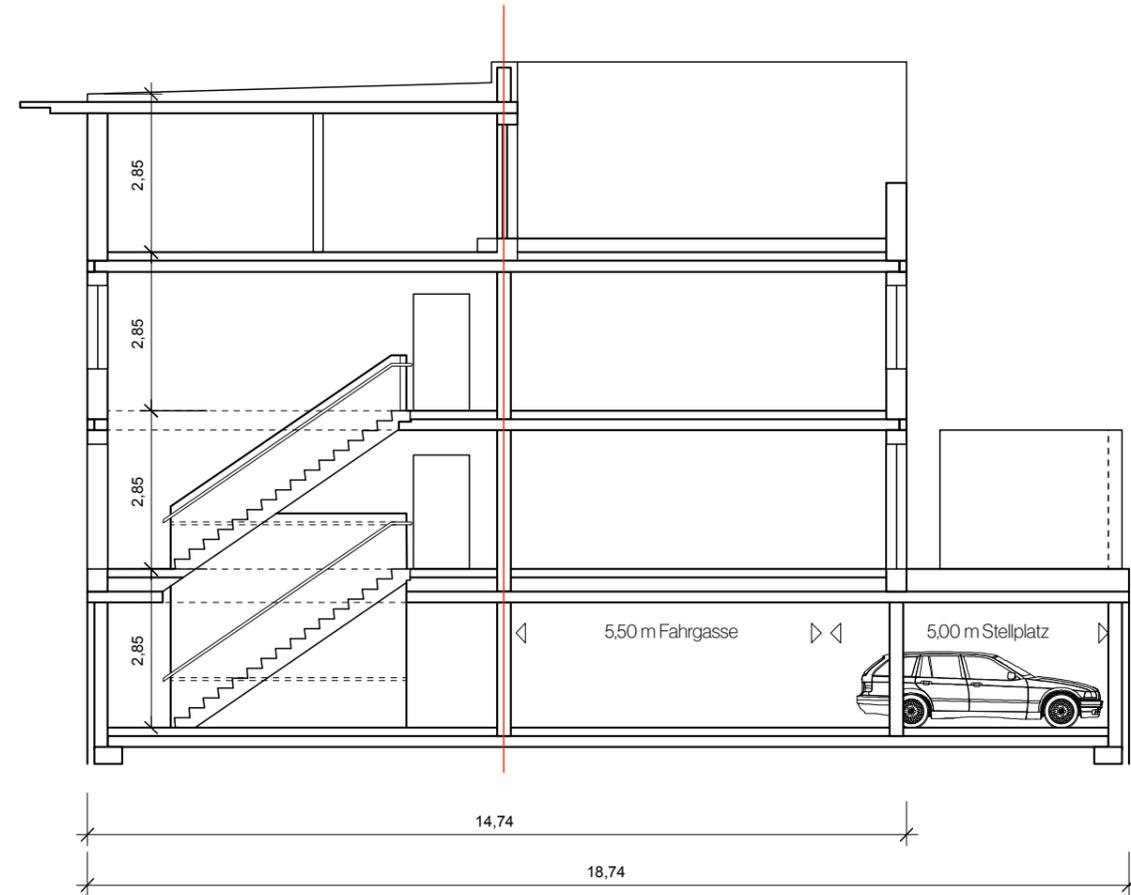
B-Plan neu

- | | |
|---|--|
| — Baugrenze | ▨ Nebenanlagen |
| — Baulinie | ▨ Tiefgarage |
| | □ Garage |

ERLÄUTERUNG zu 5. (SEITE 5)



SCHNITT BAUFELD 2
GEBÄUDEBREITE 14 m



SCHNITT BAUFELD 2
GEBÄUDEBREITE 14,75 m / bzw. 15,00 m
auf Grund Anforderungen der Erdbebensicherheit



B-Plan aktuell

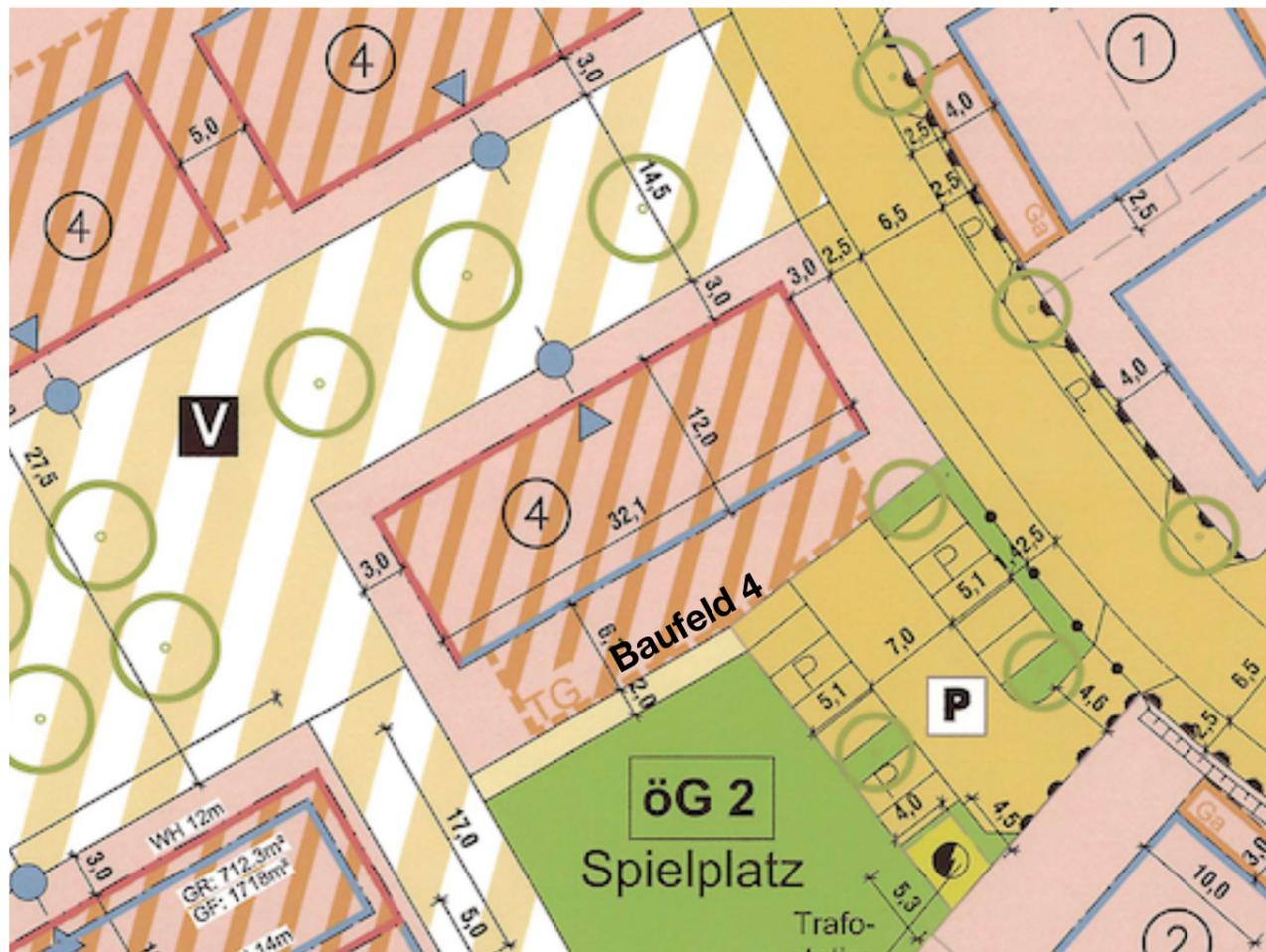


B-Plan neu

- | | | | |
|---|-----------|---|--------------|
|  | Baugrenze |  | Nebenanlagen |
|  | Baulinie |  | Tiefgarage |
| | |  | Garage |

Baufeld 4

- 1 Änderung Baulinien zu Baugrenzen (neu GR 24.03.)
- 2 Entfall Planzeichen Tiefgarage (neu GR 24.03.)



B-Plan aktuell



B-Plan neu

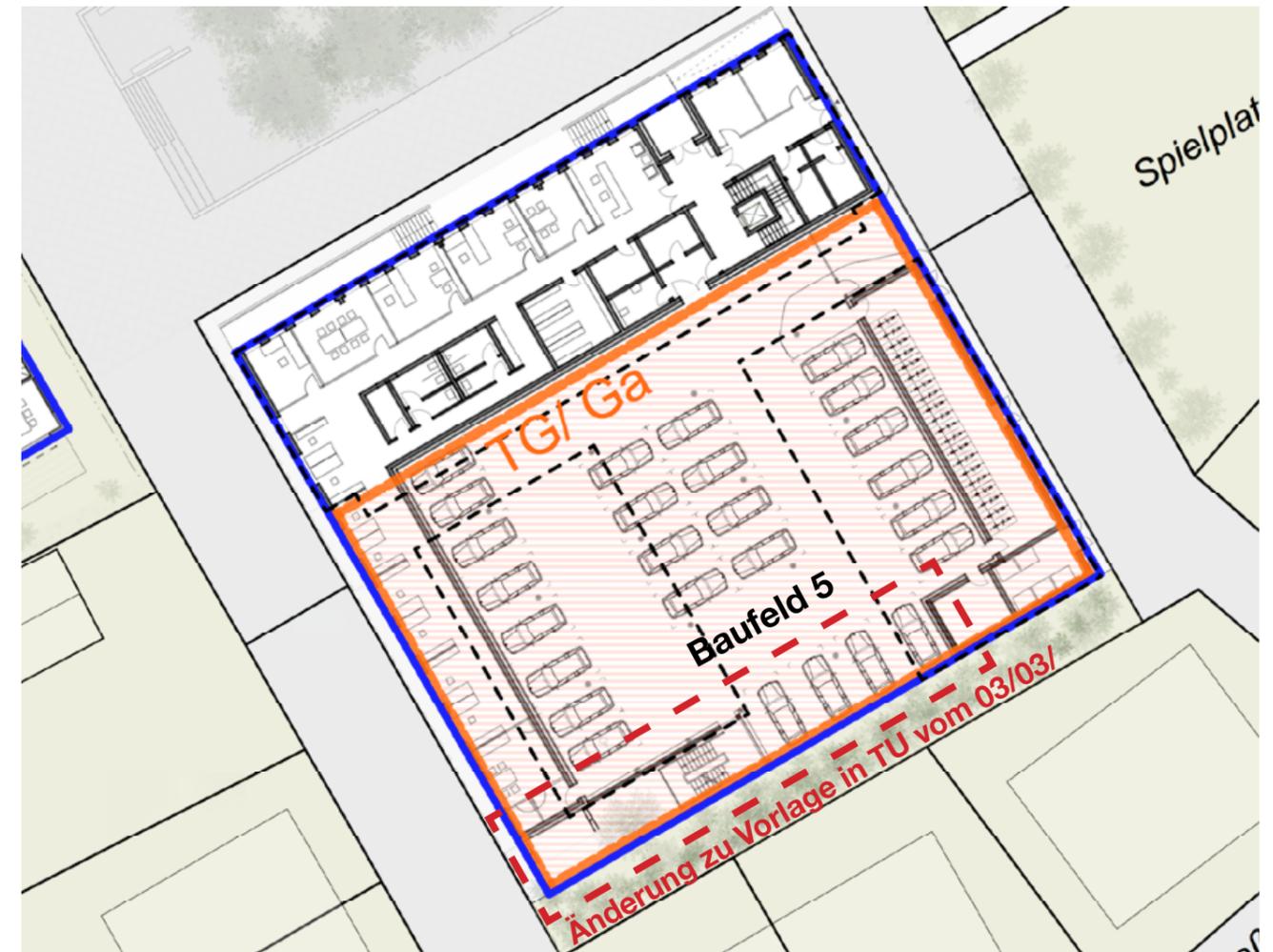
- Baugrenze
- Baulinie
- Nebenanlagen
- Tiefgarage
- Garage

Baufeld 5
mit Quartiersgarage

- 1 Anpassung Wand-/Gebäudehöhe der Nutzungsschablone 6 für Gebäude zum Quartiersplatz
- 2 Quartiersgarage auf der Fläche der Nutzungsschablonen 6 und des bisherigen Gebäudeabstands
- 3 Zufahrten zur Quartiersgarage in Planstraße D1 und D2
- 4 einheitliches gemeinsames Baufenster für Quartiersgarage (einschl. Erfordernisse Schallschutz, vgl. 5)
- 5 Baufenster anpassen für Wohnungen auf Quartiersgarage
- 6 Bewertung möglicher Schallschutzelemente im Sinne von §5(6) Nr. 2 LBO (untergeordn. Bauteile, Vorbauten)
- 7 Anpassung Wand-/Gebäudehöhe für Wohnungen auf Nutzungsschablone 6
- 8 GFZ prüfen, ggf. Anforderung GFZ in Nutzungsschablonen 5 und 6 entfallen lassen
- 9 **Änderung Baulinien zu Baugrenzen (neu GR 24.03.)**
- 10 **Reduzierung Gebäudevolumen im südwestl. Bereich aufgrund Erschließung und Optimierung Freiflächenkonzept (neu GR 24.03/ siehe S.11)**
- 11 **Anpassung Stellplatzschlüssel auf 1,5 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (neu GR 24.03/ siehe S.15)**



B-Plan aktuell

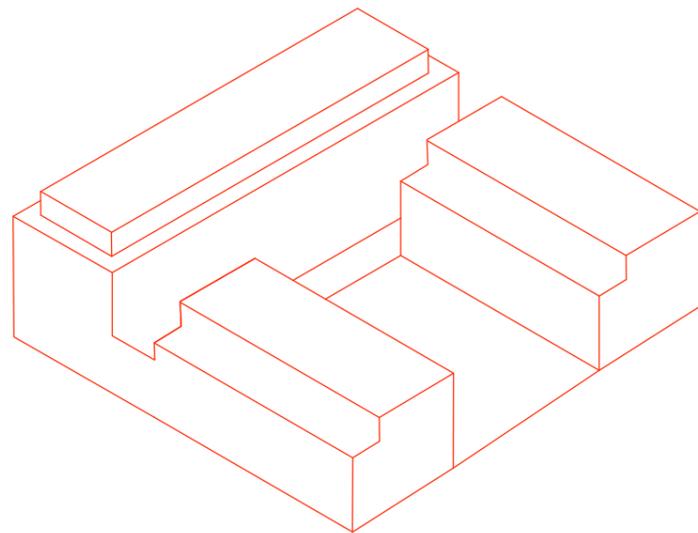


B-Plan neu

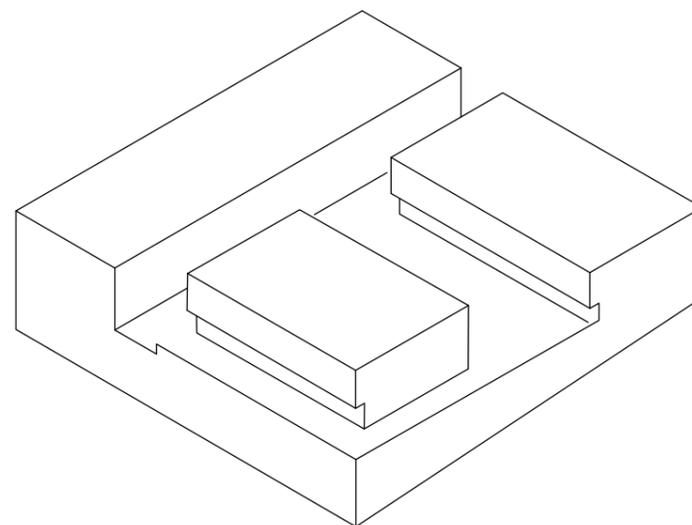
- | | |
|---|--|
|  Baugrenze |  Nebenanlagen |
|  Baulinie |  Tiefgarage |
| |  Garage |

Baufeld 5
mit Quartiersgarage

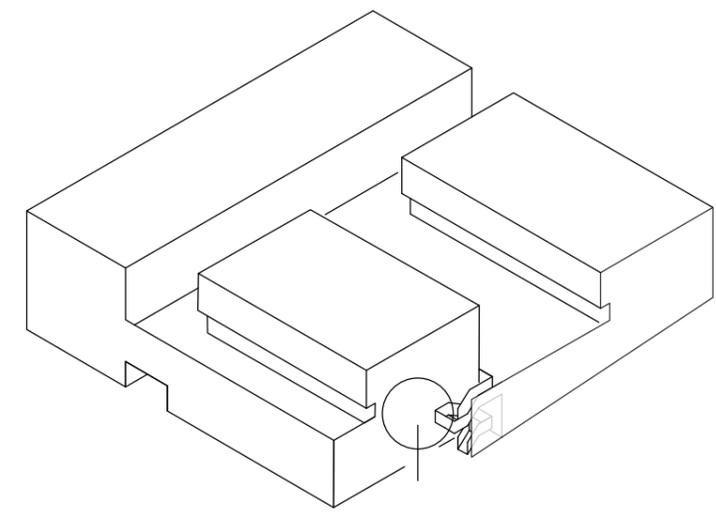
- 1 Anpassung Wand-/Gebäudehöhe der Nutzungsschablone 6 für Gebäude zum Quartiersplatz
- 2 Quartiersgarage auf der Fläche der Nutzungsschablonen 6 und des bisherigen Gebäudeabstands
- 3 Zufahrten zur Quartiersgarage in Planstraße D1 und D2
- 4 einheitliches gemeinsames Baufenster für Quartiersgarage (einschl. Erfordernisse Schallschutz, vgl. 5)
- 5 Baufenster anpassen für Wohnungen auf Quartiersgarage
- 6 Bewertung möglicher Schallschutzelemente im Sinne von §5(6) Nr. 2 LBO (untergeordn. Bauteile, Vorbauten)
- 7 Anpassung Wand-/Gebäudehöhe für Wohnungen auf Nutzungsschablone 6
- 8 GFZ prüfen, ggf. Anforderung GFZ in Nutzungsschablonen 5 und 6 entfallen lassen
- 9 **Änderung Baulinien zu Baugrenzen (neu GR 24.03.)**
- 10 **Reduzierung Gebäudevolumen im südwestl. Bereich aufgrund Erschließung und Optimierung Freiflächenkonzept (neu GR 24.03/ siehe S.11)**
- 11 **Anpassung Stellplatzschlüssel auf 1,5 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (neu GR 24.03/ siehe S.15)**



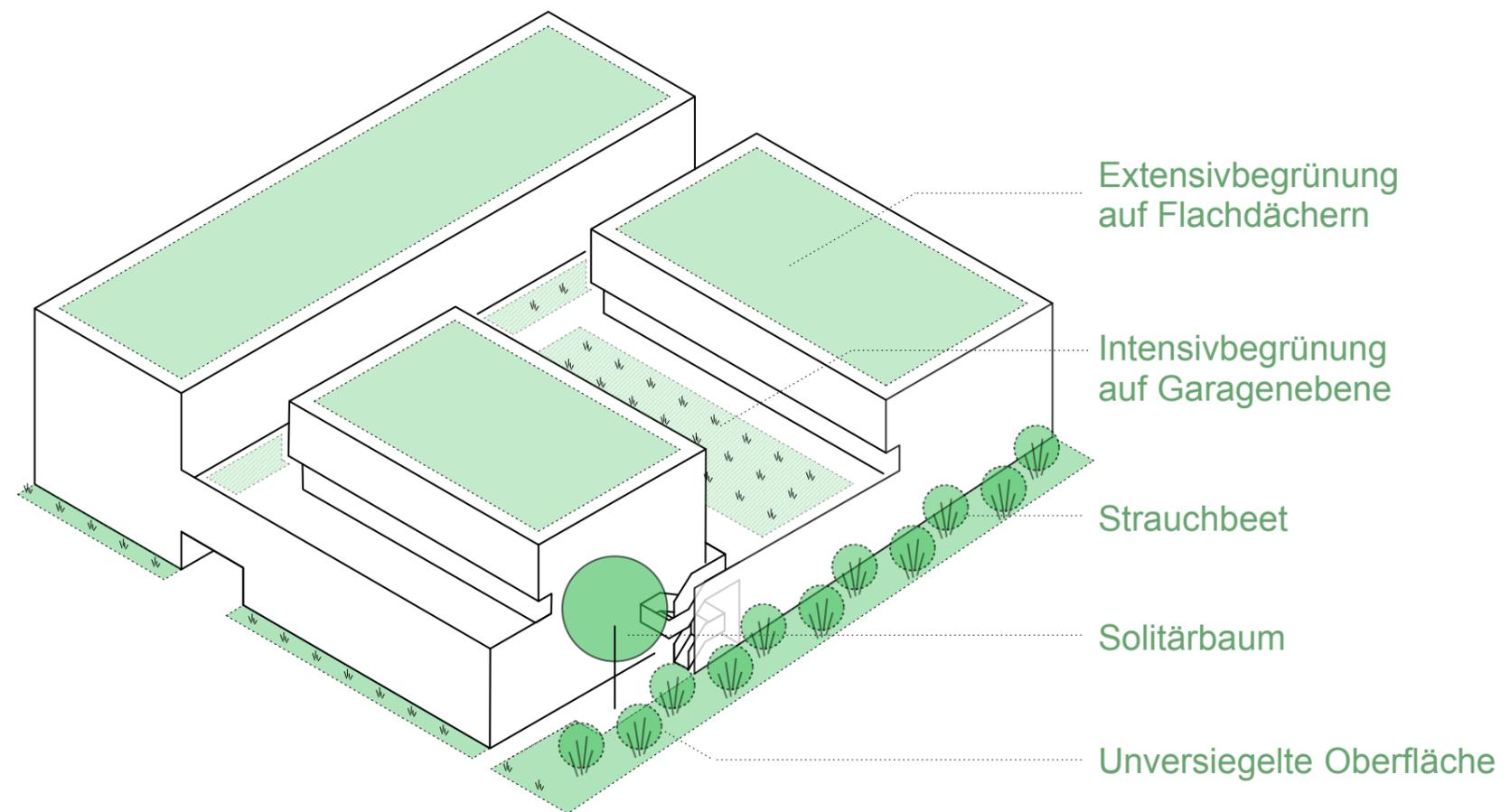
Bebauungsplan

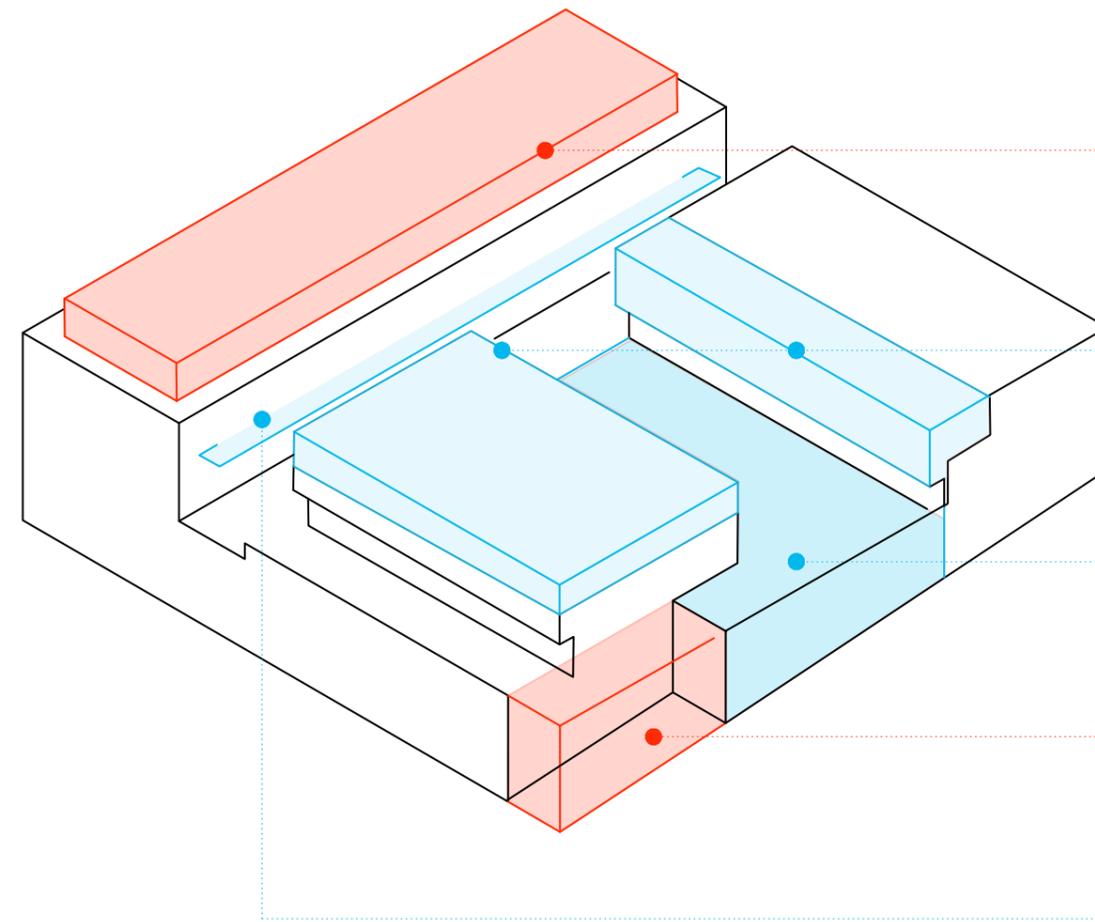


Projekt Baufeld 5 (Stand TU 03/03/20)



Überarbeitung Baufeld 5 (Stand GR 24/03/20)





Änderungen des Bauvolumens
von **B-Plan aktuell** zu **B-Plan neu**

Reduzierung des Gebäudevolumens zum Platz
(Entfall des Staffelgeschosses)

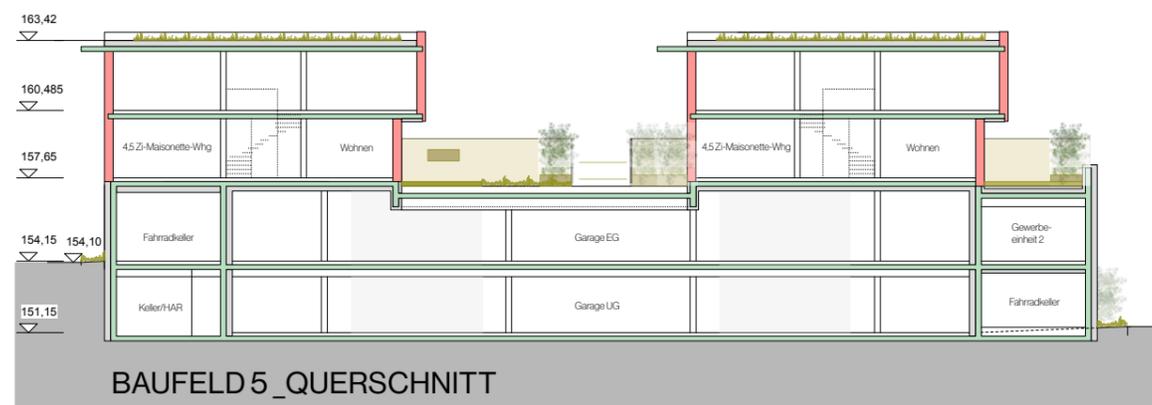
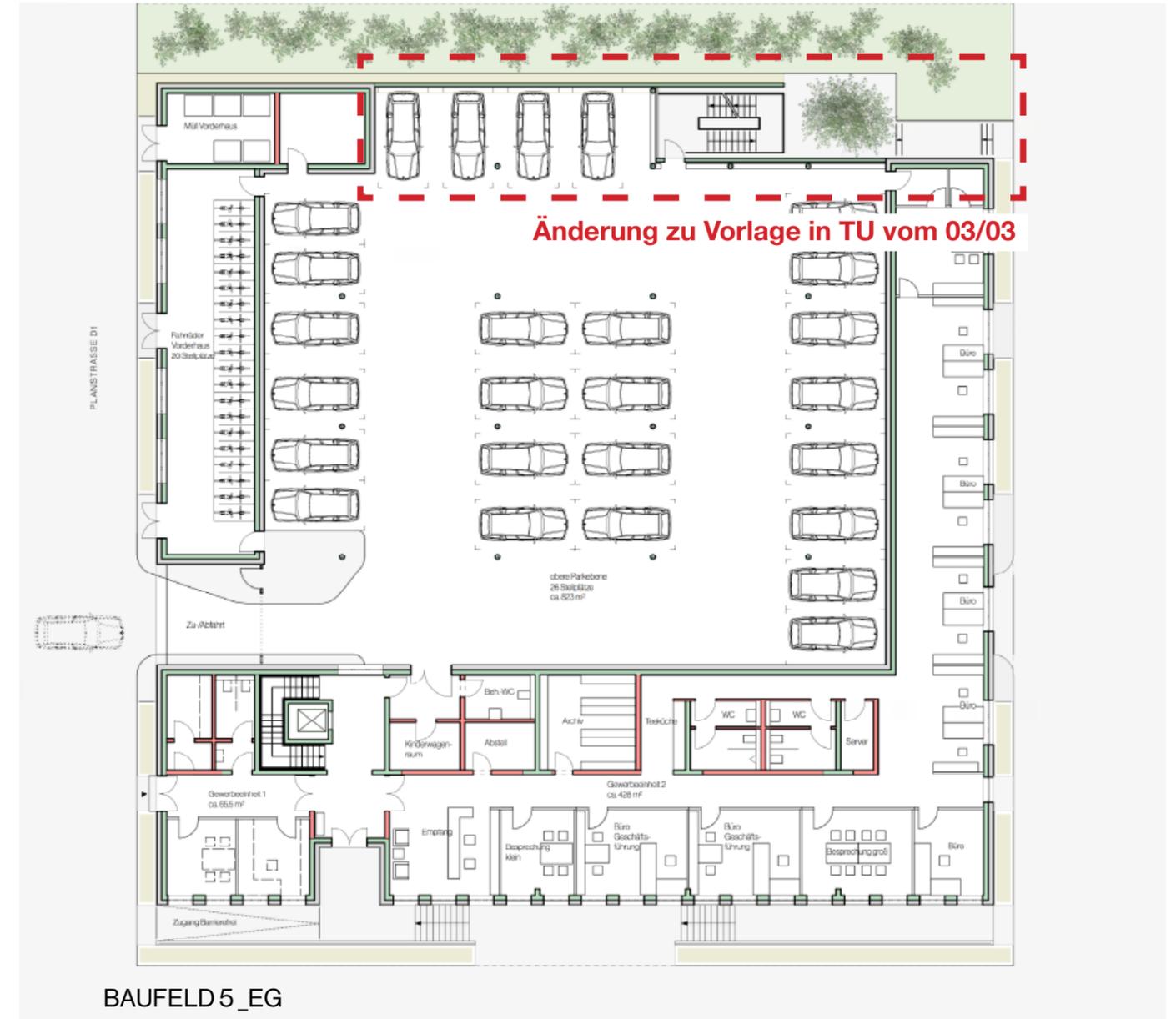
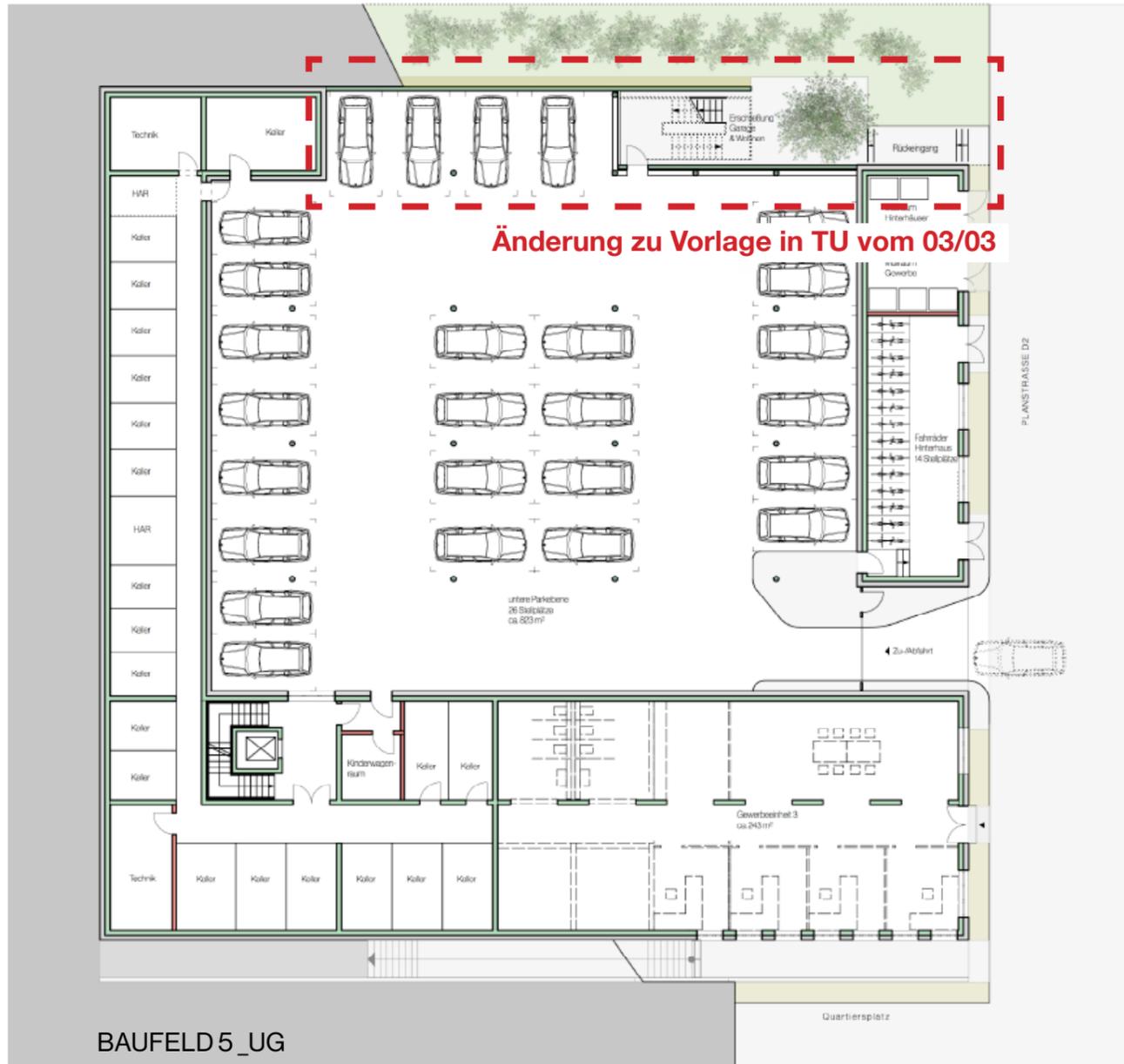
Ergänzung rückwärtige Bebauung

Ergänzung des Ensembles durch
Quartiersgarage zur Aufnahme von
Stellplätzen (u.a. der Baufelder 1-4)

Reduzierung des Gebäudevolumens

Ergänzung Laubengang an Rückfassade
des Vorderhauses

BAUFELD 5_PLANUNG

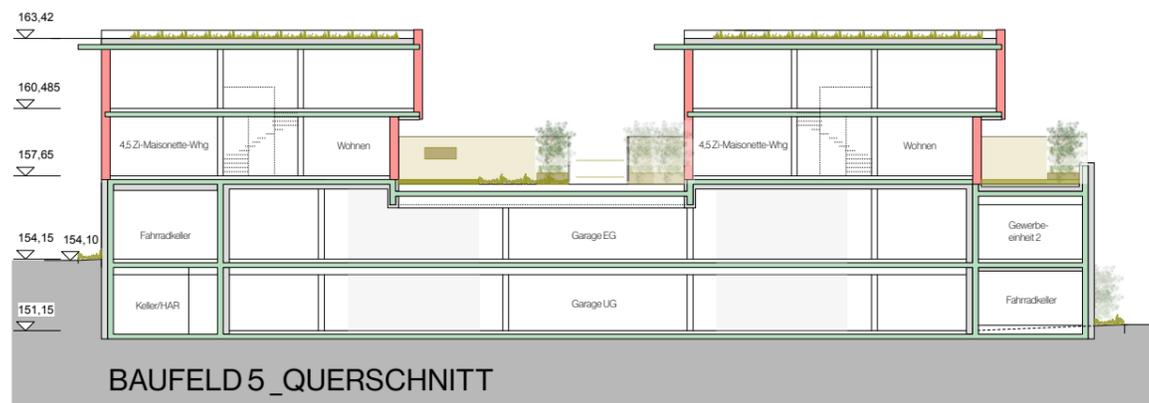




BAUFELD 5_0G



BAUFELD 5_DG



BAUFELD 5_QUERSCHNITT



STELLPLÄTZE

Stellplatzschlüssel 1,5 (gemäß B-Plan)

Vorplanung Stand 10.03.2020

Bebauungskonzept
mit Baufeld 5

Baufeld	WE	erforderl. Stellpl.	auf eigenem Baufeld	auf Baufeld 5	geplante Stellplätze
Baufeld 1 Wohnungsbau	7 WE	11 Stpl.	7 Stpl.	+ 4 Stpl.	= 11 Stpl.
Baufeld 2 Wohnungsbau	16 WE	24 Stpl.	16 Stpl.	+ 8 Stpl.	= 24 Stpl.
Baufeld 3 Reihenhäuser	3 WE	5 Stpl.	4 Stpl.	+ 1 Stpl.	= 5 Stpl.
Baufeld 4 Reihenhäuser	4 WE	6 Stpl.	4 Stpl.	+ 2 Stpl.	= 6 Stpl.
Baufeld 5 Wohnungsbau	17 WE	26 Stpl.		26 Stpl.	26 Stpl.
Gewerbe*	395 qm	9 Stpl.		9 Stpl.	9 Stpl.
Reserveplätze				2 Stpl.	2 Stpl.
Gesamt	47 WE + 395 qm Gewerbe	81 Stpl.	31 Stpl.	+ 52 Stpl.	83 Stpl.**

* pro 40 qm Gewerbefläche 1 Stpl. abzüglich ÖPNV-Faktor

**davon barrierefrei

10.03.2020 mt/ zwo-elf

