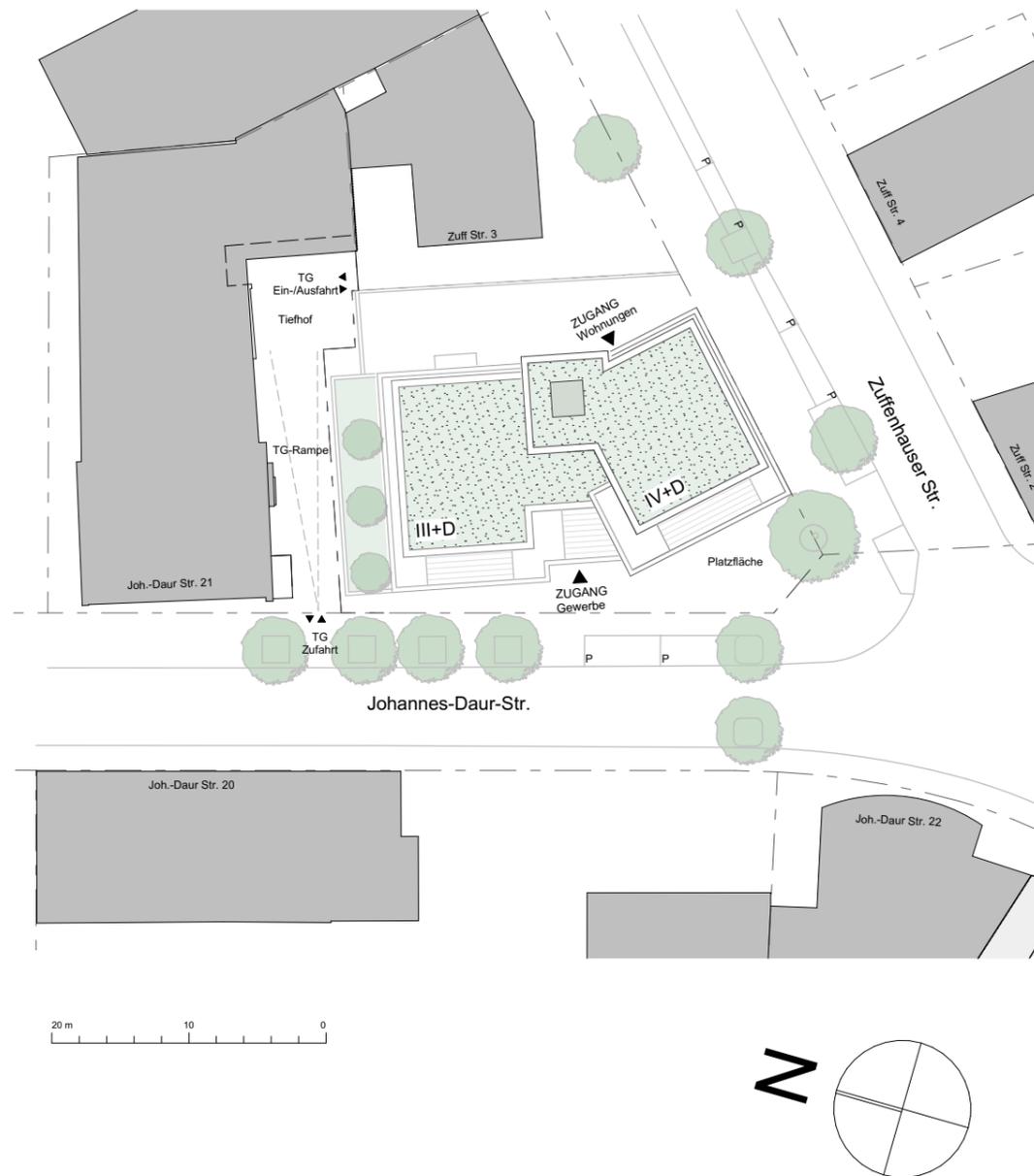


Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Stadtmitte Korntal - südlich Mirander Straße, 6.Änderung"

Wohn- und Geschäftshaus mit TG
Korntal-Münchingen
Johannes-Daur-Str. 23



Vorhabenträger:



Korntaler Bau GmbH
Görlitzstr. 16, 70825 Korntal-Münchingen
Telefon 0711 / 83 45 25
Telefax 0711 / 8 38 00 87
info@korntalerbau.de

gefertigt durch:



Johannes Frey
Dipl.-Ing., Freier Architekt
Regierungsbaumeister
Untere Burghalde 7, 71229 Leonberg
Telefon 07152 / 2 65 12
Telefax 07152 / 2 31 23
info@archeplan.de
in Kooperation mit:
Ulrich Frey
Freier Architekt und Stadtplaner
Bürgermeister a.D.
Riegrafstraße 6, 74080 Heilbronn
Telefon 07131 / 3 42 80
Telefax 07131 / 640867
ufrey@mac.com

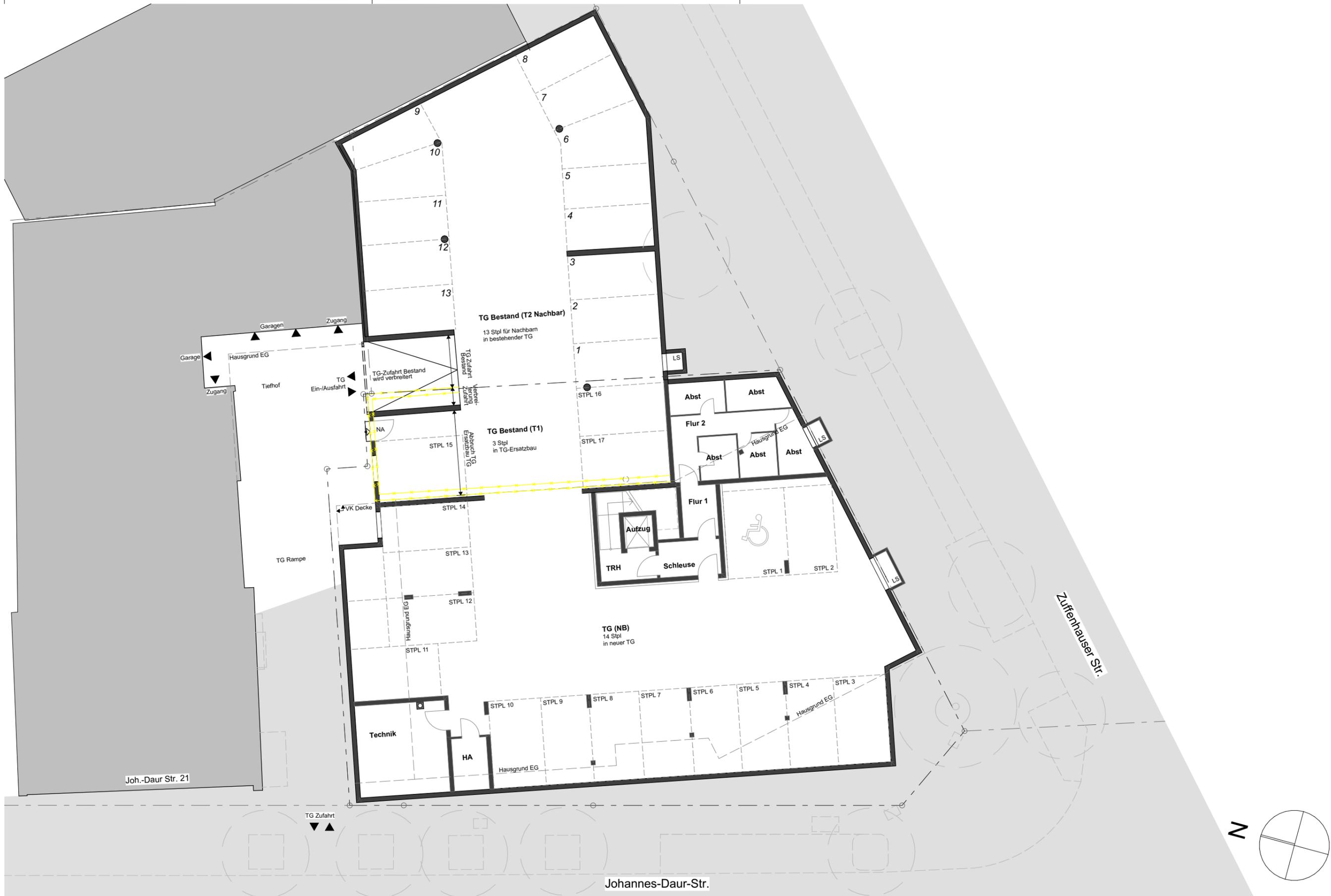
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wohn- und Geschäftshaus mit TG
Johannes-Daur-Str.23 70825 Korntal-Münchingen

Lageplan M 1:500

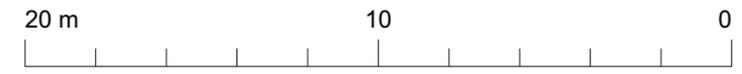
Datum: 18.05.2021

Seite 1 von 7



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wohn- und Geschäftshaus mit TG
 Johannes-Daur-Str.23 70825 Korntal-Münchingen



Untergeschoss M 1:200

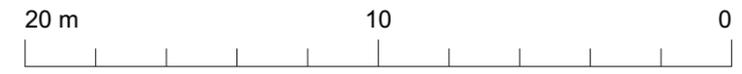
Datum: 18.05.2021

Seite 2 von 7



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

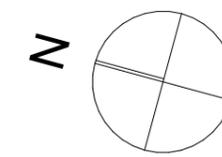
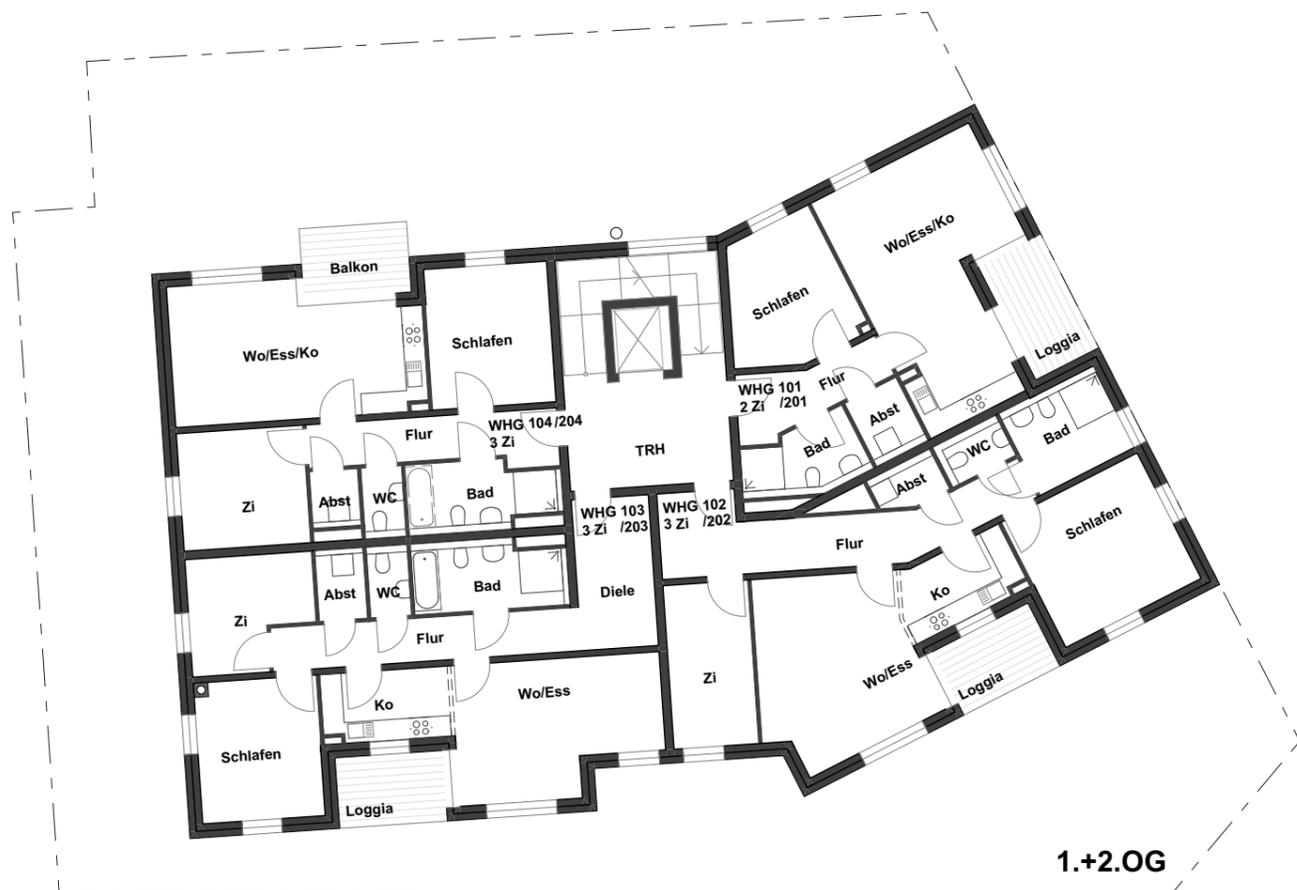
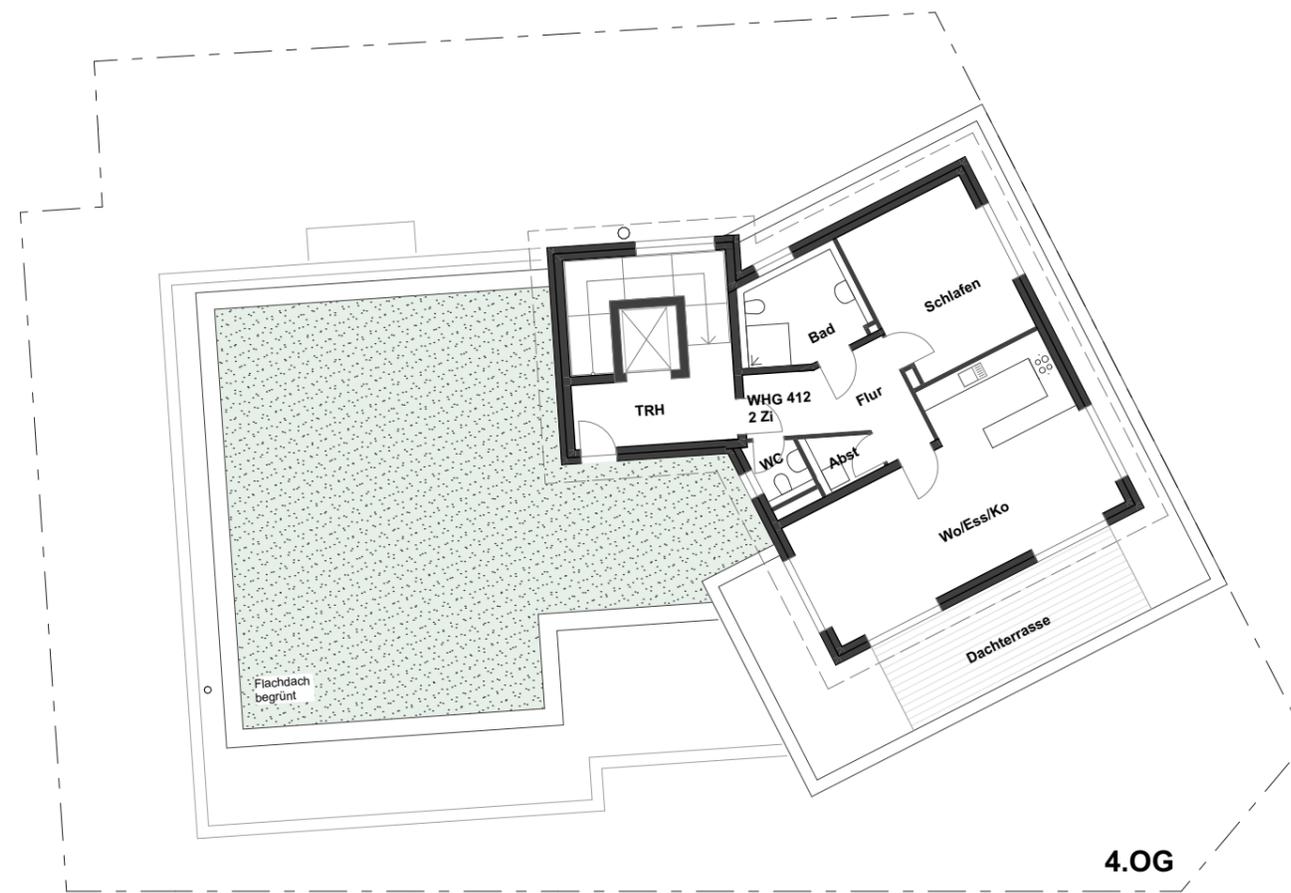
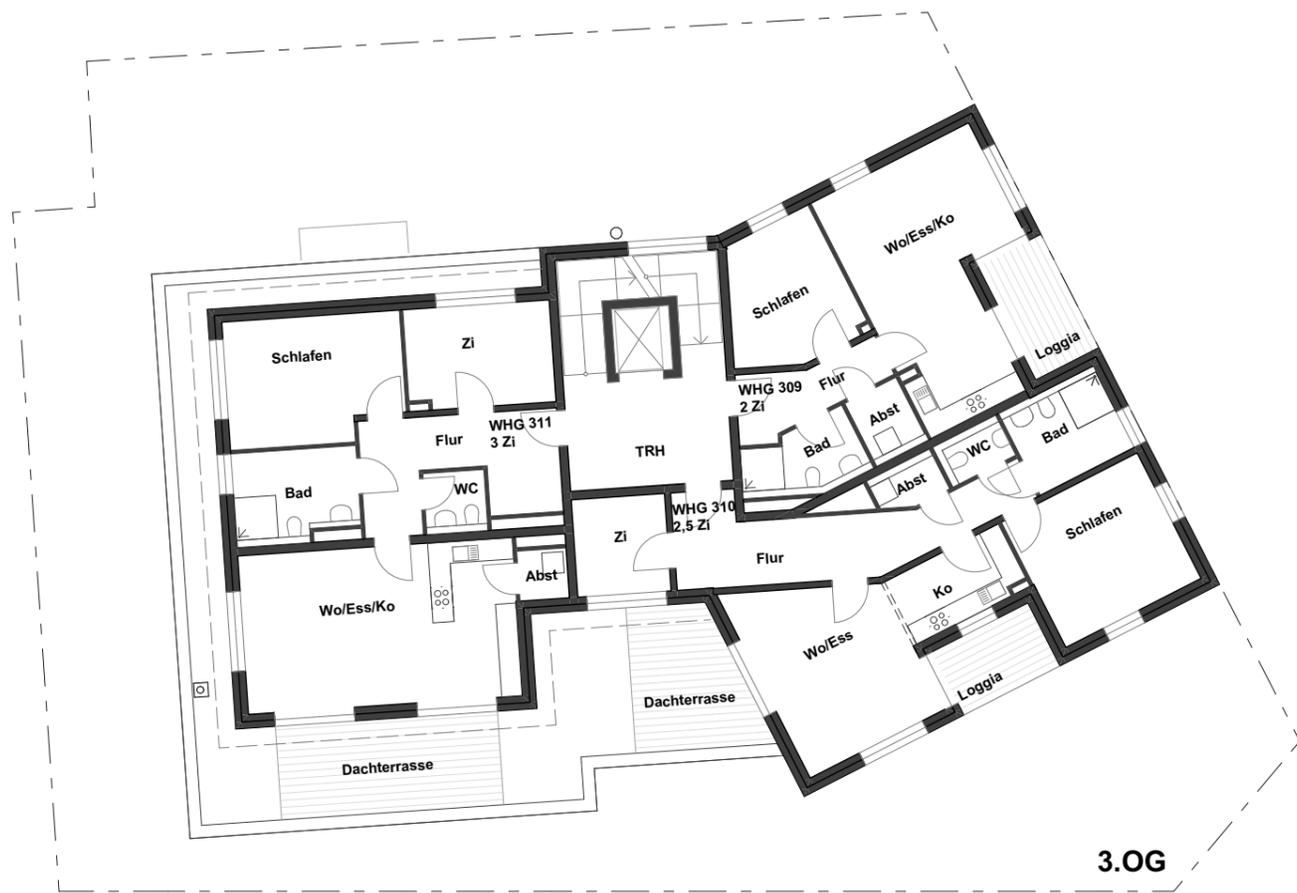
Wohn- und Geschäftshaus mit TG
 Johannes-Daur-Str.23 70825 Korntal-Münchingen



Erdgeschoss M 1:200

Datum: 18.05.2021

Seite 3 von 7

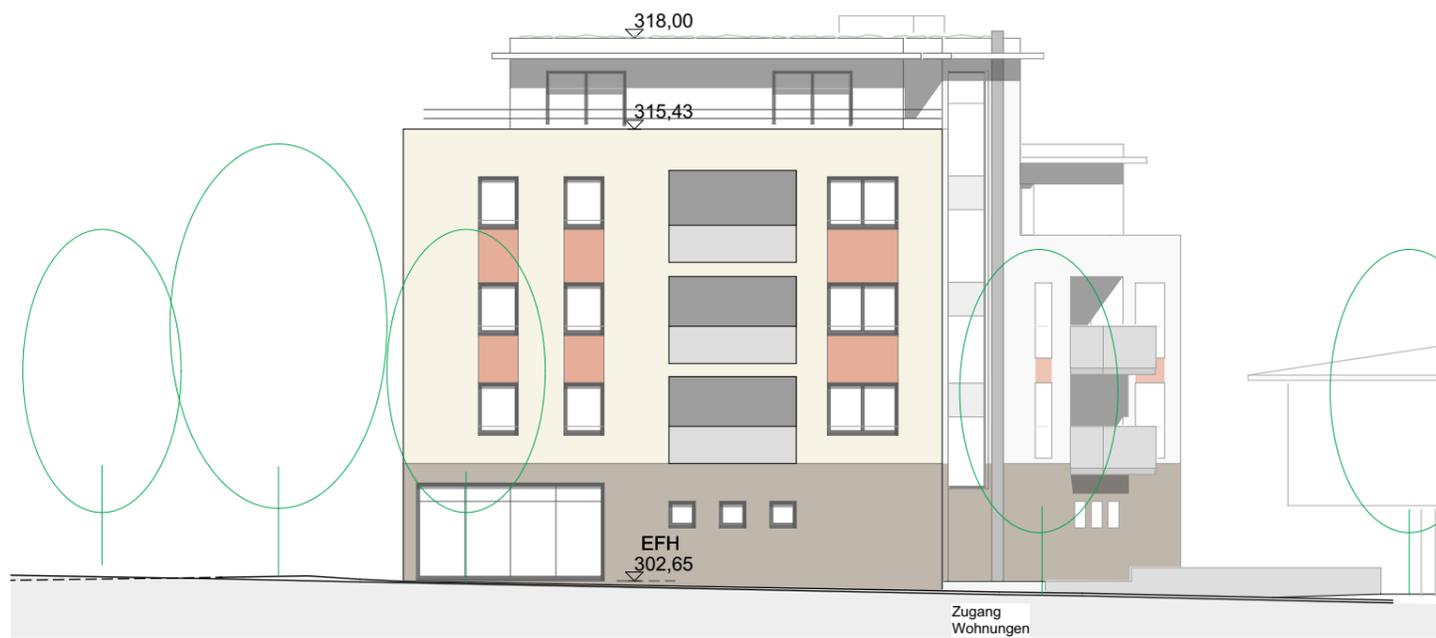


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wohn- und Geschäftshaus mit TG
 Johannes-Daur-Str.23 70825 Korntal-Münchingen



**Ansicht West
entlang Johannes-Daur-Strasse**



**Ansicht Süd
entlang Zuffenhauser Strasse**



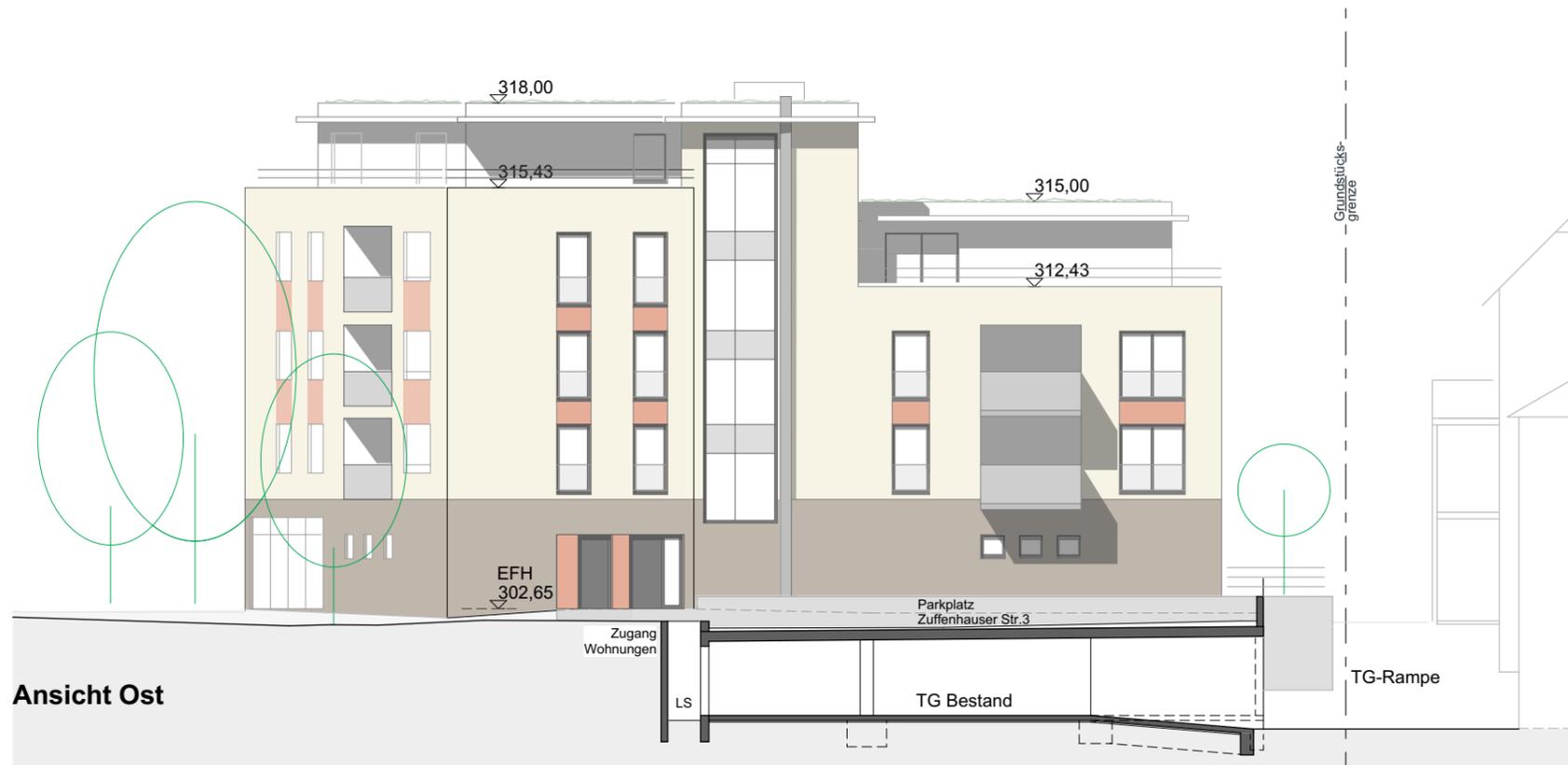
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wohn- und Geschäftshaus mit TG
Johannes-Daur-Str.23 70825 Korntal-Münchingen

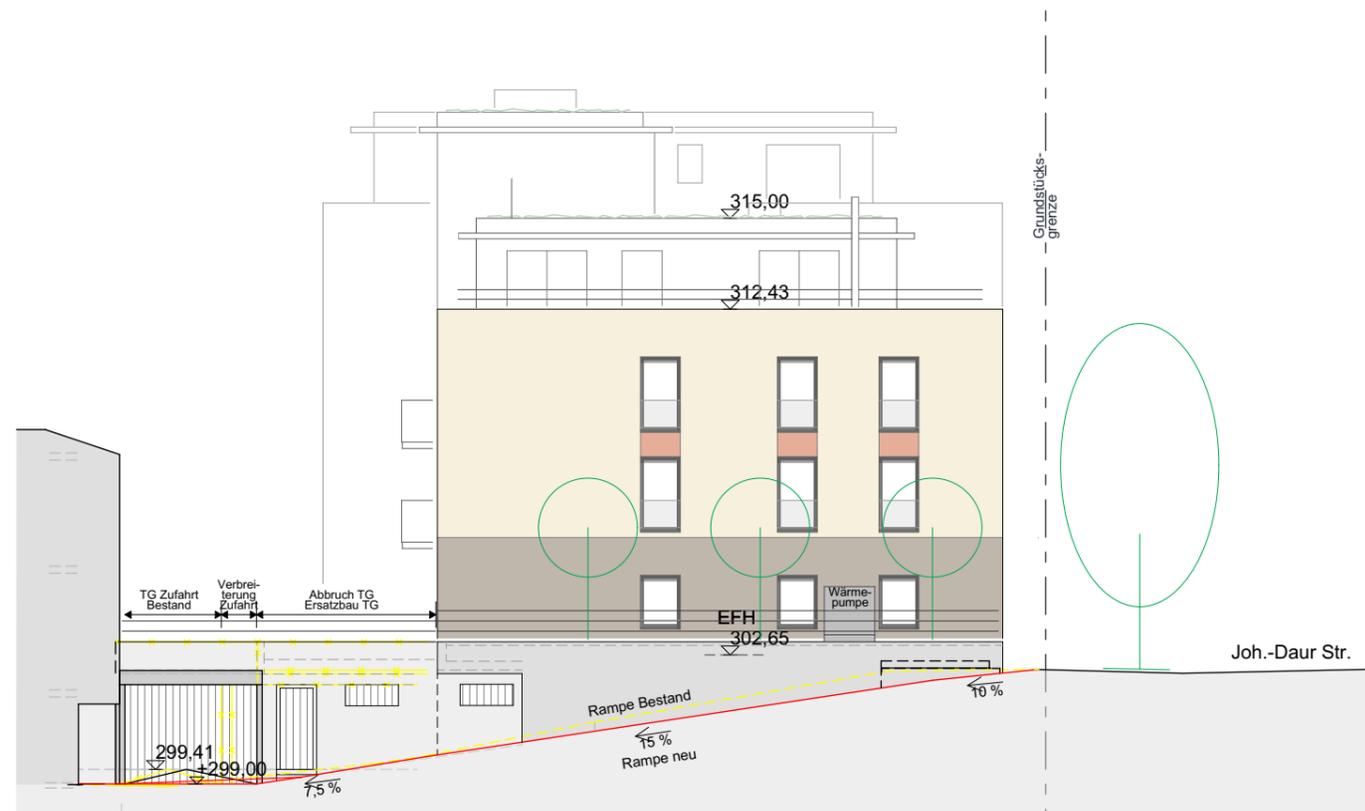
Ansichten
West und Süd M 1:200

Datum: 18.05.2021

Seite 5 von 7



Ansicht Ost



Ansicht Nord
entlang TG-Rampe



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wohn- und Geschäftshaus mit TG
Johannes-Daur-Str.23 70825 Korntal-Münchingen

Ansichten
Ost und Nord M 1:200

Datum: 18.05.2021

Seite 6 von 7

1.0 Allgemeines

Die Korntaler Bau GmbH errichtet in 70825 Korntal-Münchingen in zentraler Lage des Stadtteils Korntal an der Ecke Johannes-Daur-Straße / Zuffenhauser Straße Gewerbeflächen im Erdgeschoss und darüber 12 Wohnungen.

Das – mit dem Bebauungsplangebiet identische – Baugrundstück setzt sich aus den Flächen der Flurstücke 204, 204/1, 204/3 und 204/4 zusammen.

An die vorhandene Tiefgaragenzufahrt für die Erschließung der Stellplätze auf den Flurstücken Nr. 204/2 und Nr. 205 wird auch die Tiefgarage des Neubauprojektes angeschlossen. Die Nutzung der Zufahrt wird durch Grunddienstbarkeit und Baulast gesichert.

Die Rampe, das Tor und Teile der TG werden im Zuge der Baumaßnahme umgebaut.

Die Rampe befindet sich auf Flurstück Nr. 205 (Johannes-Daur-Str.21), die bestehende TG auf Flurstück Nr. 204/2 (Zuffenhauser Straße 3) und Nr. 204/1 (Johannes-Daur-Str. 23).

In der neuen TG werden 14 PKW-Stellplätze hergestellt, im Ersatzbau des TG-Teil-Bestandes werden 3 PKW-Stellplätze hergestellt.

Der restliche TG Bestand beinhaltet 13 – nicht im Plangebiet befindliche – Stellplätze, die den Nachbargebäuden zugeordnet sind.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Fahrradstellplätze herzustellen, diese sind im Neubau und im Bereich der Außenanlagen geplant.

Im Außenbereich ist ein kleiner Platz an der West-/Südseite des Plangebietes zwischen Gebäude und Johannes-Daur-Straße/Zuffenhauser Straße vorgesehen, der für Außengastronomie der Gewerbefläche und für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Gewerbeflächen werden im Westen von der Johannes-Daur-Straße aus erschlossen, die Wohnungen erhalten einen Eingang von der Zuffenhauser Straße aus im Osten.

Das Gebäude wird in konventioneller Massivbauweise in Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk nach Vorgabe des Tragwerksplaners und des Bauphysikers errichtet. Die Außenhaut wird als Wärmedämmverbundsystem nach Dimensionierung durch den Bauphysiker ausgeführt.

2.0 Beschreibung der Gebäudekubatur

Das Gebäude besteht aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern, die zueinander leicht versetzt sind. Das Konzept sieht ein teils drei-, teils viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zurückgesetztem Dachgeschoss vor.

Die Lage und Höhe der Gebäude ist eine verbindliche Darstellung, von der Gebäudehöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um maximal 20 cm abgewichen werden. Eine Addition einer Überschreitung der Gebäudehöhe und einer Abweichung von der EFH nach oben über das Maß von 20 cm hinaus ist nicht möglich.

Entlang der Johannes-Daur-Straße und der Zuffenhauser Straße sind eingerückte Loggien geplant, an der Ostseite sind Balkone vorgesehen.

3.0 Beschreibung der Gebäudeaufteilung

Die Wohnungen sind über das 1. OG bis 4. OG verteilt.

Die Wohnungsaufteilungen und die Wohnungsgrundrisse sind nachrichtliche Darstellungen.

Im Erdgeschoss sind Gewerbeeinheiten und Nebenräume der Wohnungen geplant.

Im Untergeschoss sind weitere Abstellräume, die Technikräume und die TG angeordnet.

Die Aufteilung der Gewerbefläche und aller Neben- und Technikräume sind nachrichtliche Darstellungen und können noch verändert werden.

Erschlossen wird das Gebäude durch ein Treppenhaus mit Aufzug.

4.0 Beschreibung der sichtbaren Außenteile

4.1 Fassadengestaltung

Putzfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem, Hauptfarbe heller, warmer Grundton, Teilbereiche werden in einem Braun-/Orange-/Rotton farblich abgesetzt,

die Erdgeschosszone soll durch eine dunklere Farbgebung akzentuiert werden.

Dies wird durch einen Grau-/Braunton erreicht.

Abgrenzung der farbigen Flächen gemäß Darstellung in den Ansichten des VEP.

4.2 Fenster

Die Anzahl sowie Anordnung der Fensterflächen sind verbindlich. Geringe Verschiebungen der Fensterflächen um jeweils maximal 0,30 m sind zulässig. Die Größe der Fensterflächen können unter Beibehaltung der ursprünglichen Anordnung bis 10% abweichen, solange die ursprünglich vorgesehene Fensterrasterung, Fassadengliederung usw. beibehalten bleibt oder dies in Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger geschieht.

Fenster Wohnen:

Kunststoff-Fenster grau, Rollladenkästen verputzt

Fenster Treppenhaus:

Kunststoff-/Leichtmetallfenster grau

Fenster Gewerbe:

Kunststoff-/Leichtmetallfenster grau, Sonnenschutzverglasung

4.3 Absturzsicherungen

Loggien/Balkone

Stahlpfosten verzinkt oder farblich beschichtet. Glasfüllungen aus Mattglas undurchsichtig.

bodentiefe Fenster

Es werden Glasbrüstungen ausgeführt.

4.4 Dachterrassen

Massivbrüstung wie Putzfassade, Brüstungsstäbe verzinkt oder farblich beschichtet.

4.5 Dächer

Die Flachdächer werden extensiv begrünt.

Dachüberstände dürfen um maximal 1,0 m auskragen.

4.6 Fledermaus- und Vogelnisthilfen

Da die Fassaden mit WDVS ausgeführt werden, werden hier speziell geeignete Fledermauskästen verwendet oder hinter entsprechend geeigneten Verkleidungen Nisthilfen hergestellt. Die Fledermauskästen werden im Bereich des obersten Staffelgeschosses an der nördlichen Treppenhauswand angebracht. Die Vogelnisthilfen werden an der Ostseite unter dem auskragenden Balkon des EG angebracht.

5.0 Beschreibung Außenanlagen

5.1 Beläge

Hauszugänge und Wege mit Betondrainpflaster

Im Bereich des Gehrechtes ist vor Ausführung des Belages die Auswahl mit der Stadt abzustimmen.

5.2 Grünflächen, Baumpflanzungen

Im nördlichen Bereich (Pfg1) soll die Decke der TG intensiv begrünt werden.

Hier werden drei kleinkronige Bäume gepflanzt, die Auswahl erfolgt aus der Pflanzenliste des B-Planes. Die mögliche Abweichung der Baumstandorte beträgt max. 1,5 m.

Die Fläche wird gärtnerisch angelegt mit Rasen- und Staudenflächen. Innerhalb dieser Fläche wird eine Wärmepumpe aufgestellt.

5.3 Nebenanlagen und bauliche Anlagen

Der Abstand von Müllbehälterstandplatz, überdachten Fahrradabstellanlage und Wärmepumpe zu öffentlichen Flächen muss mindestens 5m betragen.

Nicht überdachte Fahrradabstellplätze dürfen ohne Mindestabstand zur öffentlichen Fläche erstellt werden.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Wohn- und Geschäftshaus mit TG

Johannes-Daur-Str.23 70825 Korntal-Münchingen