

STADT HEILBRONN

**Bebauungsplan 35/20 "Südlich Hanselmannstraße"
in Heilbronn-Böckingen**

Nachverdichtungskonzept

Stand: 14.06.2018

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5

67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

1 Nachverdichtungskonzept

Für die beabsichtigte Nachverdichtung i.V.m einer Bebauungsplanänderung wurden verschiedene Aufstockungs- und Neubebauungsmöglichkeiten sowie diverse Planalternativen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze untersucht.

Die für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung empfohlenen Untersuchungsergebnisse sind in zwei Varianten A und B dargestellt: Beide Varianten haben zur Nachverdichtung des Bestandes die Möglichkeit zur Aufstockung der bestehenden 3-geschossigen Bebauung entlang der Hanselmannstraße im Norden des Plangebietes auf 5 Geschosse (4 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss) sowie Dachaufbauten in Form von Flachdachgauben und 1- bis 2-geschossige untergeordnete Anbauten im mittleren und südlichen Teil des Plangebiets gemein.

Die **Planungsvariante A** greift die bestehende Anordnung von Sammelgaragen auf und stellt eine Neuordnung dieser zusammen mit dem ebenerdigen Nachweis eines Teils der zusätzlichen Parkierungsbedarfe aus den Aufstockungen dar. Die **Planungsvariante B** stellt eine realisierbare Lösung für weitere Nachverdichtungen in Form von Neubebauungen anstelle der beiden Garagenhöfe sowie einer Neubebauung an der Maasstraße 1 bis 7 dar. Im Rahmen der künftigen Bebauungsplanfestsetzungen sollen beide Planungsvarianten umsetzbar sein.

Insgesamt können mit dem vorliegenden Nachverdichtungskonzept neue Wohnungen ohne weiteren Wohnbauflächenverbrauch geschaffen werden. Aufgrund der Nähe zum Klinikum am Gesundbrunnen, das derzeit baulich erweitert wird, eignet sich die Siedlung auch für Bereitschaftswohnungen für Ärzte und Pflegepersonal.

Mit der künftig möglichen Nachverdichtung wird die Grünflächenstruktur der Siedlung grundsätzlich beibehalten. Ziel der Planung ist es, eine geordnete Entwicklung zu sichern, die eine übermäßige Versiegelung der Freiflächen verhindert.

2 Variante A: Erhalt Garagenhöfe und/oder Parkpalettenlösung

Das Nachverdichtungspotenzial ergibt sich hauptsächlich durch die Aufstockung der 3-geschossigen Flachdachgebäude im nördlichen Plangebiet auf 5 Geschosse. Eine 5-geschossige Flachdachbebauung ist bereits bei den Gebäuden Hanselmannstraße Nr. 73 und 71 im Nordwesten des Plangebiets vorhanden. Im Bereich der Aufstockung soll allerdings mindestens das oberste Geschoss als zurückspringendes Staffelgeschoss ausgebildet werden; insgesamt können durch die Aufstockungen (bei zusätzlich einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss) ca. 2.800 m² Bruttogeschossfläche gewonnen werden.

Die Zahl der gewonnenen Wohneinheiten wird im Konzept durch ein maßvolles Hochrechnen der vorhandenen Wohnungen pro Geschoss ermittelt, wobei die geringeren Geschossflächen der Aufstockung durch zurückversetzte Staffelgeschosse sowie mögliche großzügige Penthouse-Lösungen berücksichtigt werden. Pro Gebäude werden somit durchschnittlich 2 - 3 neue Wohnungen zugrundegelegt, was insgesamt ca. 18 neuen Wohnungen entspricht.

Im Bestand sind in den Gebäuden mit Geschosswohnungsbau an der nördlichen Hanselmannstraße (Nr. 73, 71, 55, 53, 11-15, 3-7) ca. 69 Wohnungen vorhanden.

Im Bereich der Satteldachbebauung soll eine verträgliche Nachverdichtung durch den Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse für Wohnzwecke erfolgen. Hierfür sollen Dachgauben im mittleren und südlichen Plangebiet planungsrechtlich ermöglicht werden

(siehe 5). Der Vorschlag von 1- bis 2-geschossigen Anbauten dient der Anpassung an den gestiegenen Wohnraumbedarf pro Einwohner und damit der Zukunftsfähigkeit des Plangebietes.

Konzeptionell wurde angenommen, dass in den größeren Mehrfamilienhäusern (II+D) als 2-Spänner maximal 6 Wohneinheiten möglich sind, wobei heute bereits 5 - 6 Wohneinheiten vorhanden sind. In den kleineren Mehrfamilienhäusern (II+D) sind maximal 3 Wohnungen möglich, eine je Geschoss.

Für die bestehenden Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften II+D) wurden 2 Wohnungen angenommen, mit Ausnahme einiger Gebäude in der südlichen Baureihe, deren Grundrissituation eine Nutzung als Zweifamilienhaus nicht ohne weiteres zulassen.

Erläuterungen zur Anordnung bestehender und künftig notwendiger Stellplätze:

Die dargestellte 'Minimallösung' geht vom Erhalt der beiden Garagenhöfe im Osten und Westen des Plangebiets aus. Dargestellt ist die Option der Erneuerung des Bestandes mit zeitgemäßen Garagenbreiten und -höhen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausführung als Doppelparker (zwei Stellplätze übereinander) denkbar. Mit Doppelparkern könnte das vorhandene Stellplatzangebot deutlich verbessert und dadurch für jede Wohnung mehr als der notwendige Stellplatz angeboten werden bzw. die auf den Grundstücken dargestellten Stellplätze könnten größtenteils zugunsten von Grünflächen entfallen.

Anmerkung: Den Doppelparkerlösungen stehen voraussichtlich jedoch die gegenüber klassischen Garagen deutlich erhöhten Bau- und Betriebskosten verbunden mit einem geringeren Nutzungskomfort entgegen. Doppelparker sind erfahrungsgemäß vor allem dann eine tragfähige Lösung, wenn entsprechender Flächenmangel und/oder hohe Grundstückspreise alternative Lösungen zum klassischen Parkraumnachweis erfordern.

Mittels 'Lupen' (Lupe Parkpalette West und Lupe Parkpalette Ost) ist alternativ die Lösung zur Unterbringung notwendiger Stellplätze aus den bestehenden Garagenstellplätzen sowie einem Großteil des Stellplatzbedarfs aus den Aufstockungen in zweigeschossigen Parkpaletten dargestellt.

Anmerkung: Parkieranlagen als frei zufahrbare Stellplätze sind wegen erforderlicher Rampenlängen aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnissen und baulichen Gegebenheiten wirtschaftlich maximal zweigeschossig (halbversenktes Untergeschoss und Parkdeckgeschoss) realisierbar.

In beiden Fällen (Erhalt Garagenhöfe bzw. neue Parkpaletten) können die darüber hinaus aufstockungsbedingt erforderlichen Stellplätze straßenraumbegleitend auf den Grundstücken selbst erbracht werden. Die Anordnung erfolgt mit Schwerpunkt auf Senkrechtparker nördlich der Gebäude an der Hanselmannstraße.

Stellplatzbilanz:

Stellplatzbedarf:

69 notwendige Stp. für 69 WE Bestand

18 notwendige Stp. neu für Aufstockungen

7 Stp. Bestand in Garagenhofzeile Ost, die anderen WE zugeordnet sind

Summe: mind. 94 Stp. Nachweis Bestand+Aufstockungen

Stellplatznachweis:

Garagenhof West: 17 Stellplätze bzw. alternativ Parkpalette West: 32 Stellplätze

Garagenhof Ost: 28 Stellplätze bzw. alternativ Parkpalette Ost: 57 Stellplätze

Stellplätze entlang Hanselmannstraße/Welschstraße: 49 Stellplätze

Summe: 94 Stellplätze bzw. bei Parkpalettenlösung 138 Stellplätze

Das Nachverdichtungspotential durch den Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse über eine Wohnraumerweiterung hinaus ist hinsichtlich der Schaffung neuer Wohneinheiten als gering einzustufen. Stellplätze in diesem Zusammenhang sind teils als zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken selbst nachweisbar bzw. bereits vorhanden. Bei zurückversetzten Doppelhaushälften, die nicht direkt anfahrbar sind, erfordert ein zusätzlicher Stellplatzbedarf bei Erhöhung der Wohneinheiten den Ersatz vorhandener Einzelgaragen durch Doppelparker (zwei Stellplätze übereinander).

Zur Erläuterung der Stellplatzbilanz bzw. der Zuordnung der Stellplätze zu den Grundstücken ist für die 'Minimallösung' (Garagenhöfe) ein Übersichtsplan beigefügt (siehe Anlage 2). Die Stellplatzsituation im Bestand ist zum Vergleich in Anlage 5 dargestellt.

3 Variante B: Neubebauungen anstelle der Garagenhöfe sowie Maasstraße 1-7

Ein weiteres Nachverdichtungspotenzial zusätzlich zur vorher beschriebenen Aufstockung entsteht durch die Überplanung der Garagenhöfe (Maasstraße 9 bis 11 und Hanselmannstraße 77) zugunsten von Wohnbauflächen.

Hier sind 3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss auf einem halbversenktem Parkgeschoss im Bereich der Garagenhöfe Ost denkbar (ca. 1.300 m² BGF, 8 Wohnungen) und eine etwas niedrigere Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen auf einem halbversenkten Parkgeschoss im Bereich des westlichen Garagenhofs (ca. 420 m² BGF, 6 Wohnungen). Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und baulichen Gegebenheiten sind, wie in Planvariante A bereits erläutert, wirtschaftlich keine mehrgeschossigen Parkierungsebenen realisierbar. Die Zahl der neuen Wohnungen ergibt sich somit auch durch die nachweisbaren Stellplätze.

Die Dächer der Parkierungsgeschosse werden begrünt und können teils als Terrassen für die darüber liegenden Wohnungen genutzt werden.

Parkierungsbedarfe aus dem Bestand sowie den Aufstockungen, die in den Parkierungsebenen der Neubebauungen nicht nachweisbar sind, sind als ebenerdige Stellplätze nachgewiesen.

Mit der Option einer bis zu 4-geschossigen Neubebauung anstelle der vorhandenen Doppelhäuser Maasstraße 1 bis 7 könnte bei Bedarf weiterer Wohnraum entstehen. Als Lupendarstellung wird eine Neubebauung mit 3 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss auf einer Tiefgarage (ca. 2.250 m² BGF, 19 Wohnungen) vorgeschlagen.

Das dargestellte Nachverdichtungspotential der Satteldachbebauung im mittleren und südlichen Teil des Plangebiets entspricht dem der Variante A.

Die Planungsvariante B bildet die Grundlage des Gestaltungsplans zum Bebauungsplan.

Erläuterungen zur Anordnung bestehender und künftig notwendiger Stellplätze:

Durch den Bau neuer Wohnungen werden künftig in der Siedlung Am Gesundbrunnen mehr Pkw-Stellplätze benötigt. Der zusätzliche Parkierungsbedarf soll verträglich ebenerdig und durch flächensparende Systeme, wie z.B. Tief- oder Sockelgaragen, gedeckt werden.

Die für die Aufstockungen des Geschosswohnungsbau erforderlichen Stellplätze können straßenraumbegleitend auf den Grundstücken selbst geschaffen werden. Zu diesem Zweck

werden Senkrechtparker, maximal als Viererbündel, nördlich und seitlich der Gebäude an der Hanselmannstraße und Welschstraße angeboten. Im Bestand sind solche Stellplätze bereits nördlich der Gebäude Hanselmannstraße Nr. 55 und 53 (je 3 Stellplätze) und Nr. 15 (2 Stellplätze) sowie seitlich auf den Grundstücken Hanselmannstraße Nr. 71 (3 Stellplätze), 53 (2 Stellplätze) und 15 (3 Stellplätze, 2 Garagen) vorhanden, die dann zu ergänzen bzw. neu zu ordnen wären. Die neuen Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Für Neubebauungen anstelle der Garagenhöfe im Nordwesten und im Nordosten sind Lösungen mit halbversenkten Parksockelgeschossen erforderlich, um einen zumindest teilweisen Ersatz für die bestehenden Garagenstellplätze sowie den Bedarf aus den neugeschaffenen Wohneinheiten nachzuweisen. Dabei muss ein großer Teil der Garagenstellplätze, die dem Geschosswohnungsbau an der Hanselmannstraße zugeordnet sind, auf den dortigen Grundstücken z.B. als Senkrechtparker (s.o.) nachgewiesen werden, da sich ein vollständiger Ersatz der Garagenstellplätze innerhalb der Neubebauung nur durch zweigeschossige Parkebenen realisieren ließe. Dies ist wegen der beengten Grundstückssituation aufgrund der dann erforderlichen Rampenlängen bei unterirdischen Lösungen schwierig bzw. im Falle von weiter aus dem Gelände ragenden Parkgeschossen städtebaulich nicht wünschenswert.

Der Nachweis notwendiger Stellplätze im Zusammenhang mit einer möglichen Neubebauung an der Maasstraße/Ecke Am Gesundbrunnen ist in einer eigenen Tiefgarage vorgesehen.

Stellplatzbilanz:

Stellplatzbedarf neu:

69 notwendige Stp. für 69 WE Bestand

18 notwendige Stp. neu für Aufstockungen

7 Stp. Bestand in Garagenhofzeile, die anderen WE zugeordnet ist

14 notwendige Stp. neu für Neubebebauung

Summe: mind. 108 Stp. Nachweis Bestand+Aufstockungen+Neubebauung

Stellplatznachweis:

Sockelgarage West: 16 Stellplätze

Sockelgarage Ost: 22 Stellplätze

Stellplätze entlang Hanselmannstraße/Welschstraße: 70 Stellplätze

Summe: 108 Stellplätze

Die beschriebene Zuordnung der Stellplätze zu den Gebäuden bzw. Wohnungen im Plangebiet ist in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage 4).

4 Wohnraum- und Stellplatzbilanz zu Variante B

Im ca. 2,86 ha großen Plangebiet befinden sich 10 Gebäude mit Geschosswohnungsbau mit bis zu 10 Wohnungen je Gebäudeeinheit, 2 Gebäude mit 6 bzw. 7 Geschosswohnungen und gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses, 10 Einzelhäuser als Zwei- bzw. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen je Gebäude und 12 Doppelhäuser mit 1 bis 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

Insgesamt gibt es im Plangebiet ca. 156 Wohneinheiten. Ungefähr 290 Personen (Stand Dezember 2016) wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 35/20.

Gebäude	WE Bestand	WE Planung	Diff. WE	Stellplätze Bestand		Stellplätze Planung		Diff. Stp.
				auf Grundstück	extern	auf Grundstück	extern	
Geschosswohnungsbau (FD III-V)								
Hanselmannstr.73	5	5	+0	15		13	2	+0
Hanselmannstr. 71	10	10	+0					
Hanselmannstr. 55	9	12	+3	8	10	18	6	+6
Hanselmannstr. 53	9	12	+3					
Hanselmannstr. 15	6	8	+2	4	2	6	2	+2
Hanselmannstr. 13	3	4	+1	3		4		+1
Hanselmannstr. 11	9	12	+3		9	9	3	+3
Hanselmannstr. 7	6	8	+2		18	20	4	+6
Hanselmannstr. 5	6	8	+2					
Hanselmannstr. 3	6	8	+2					
Welschstr. 26/1*	6	6	+0	16		16	0	+0
Welschstr. 26/2*	7	7	+0					
Neubau Ost		8	+8			8	0	+8
Neubau West		6	+6			8	0	+8
Neubau Maasstr.		19	+19			19	0	+19
Mittleres Quartier (II+D)								
Hanselmannstr. 81	3	3	+0	4		4		+0
Hanselmannstr. 79	5	6	+1	5		6		+1
Hanselmannstr.69/ 1	3	3	+0	3		3		+0
Hanselmannstr. 69	2	3	+1	1	2	1	2	+0
Hanselmannstr.59	1	2	+1		1		2***	+1
Hanselmannstr. 59/1	1	2	+1		1		2***	+1
Hanselmannstr. 57	1	2	+1		1		2***	+1
Hanselmannstr. 57/1	1	2	+1		1		2***	+1
Hanselmannstr. 49	3	3	+0	3		3		+0
Hanselmannstr. 51	2	3	+1		2		4***	+2
Hanselmannstr. 47	1	2	+1		1		2***	+1
Hanselmannstr. 47/1	1	2	+1		1		2***	+1
Hanselmannstr. 19	6	6	+0	6		6		+0
Hanselmannstr. 17	6	6	+0	4**		4**		+0
Welschstraße 49	5	6	+1	6		6		+0
Welschstraße 47	5	6	+1	7		7		+0
Welschstraße 45	5	6	+1	6		6		+0
Südliche Reihe (II+D)								
Hanselmannstr. 33	1	1	+0	1		1		+0
Hanselmannstr. 35	1	1	+0		1		1	+0
Hanselmannstr. 37	1	1	+0		1		1	+0
Hanselmannstr. 39	1	1	+0		1		1	+0
Hanselmannstr. 41	1	1	+0		1		1	+0

Gebäude	WE Bestand	WE Planung	Diff. WE	Stellplätze Bestand		Stellplätze Planung		Diff. Stp.
				auf Grundstück	extern	auf Grundstück	extern	
Hanselmannstr. 43	1	1	+0		1		1	+0
Hanselmannstr. 61	2	3	+1	2	2	2	2	+0
Hanselmannstr. 63	1	1	+0		1		1	+0
Hanselmannstr. 63/1	1	1	+0	1		1		+0
Hanselmannstr. 65	3	3	+0	3		3		+0
Hanselmannstr. 65/1	1	1	+0		1		1	+0
Hanselmannstr. 67	2	3	+1		2		4***	+2
Hanselmannstr. 83	3	3	+0		3		3	+0
Maasstraße (II+D)								
Maasstraße 7	1	0	-1	1				-1
Maasstraße 5	1	0	-1	1				-1
Maasstraße 3	1	0	-1	1				-1
Maasstraße 1	1	0	-1	1				-1
Stp. ohne Zuordnung								
					7		7	+0
Summe	156	217	+61	102	70	174	58	+60
* zusätzlich Gewerbe-/Büronutzung ** 2 Stellplätze im Bestand nicht nachgewiesen (ggf. Zuordnung zu den überzähligen 7 Stp. im Garagenhof Ost bzw. Parkdeck Neubau) *** Stellplatznachweis in Doppelparkern								

5 Nachverdichtung durch Dachausbau (Varianten A und B)

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen schreibt der Bebauungsplan 35/12 „Wohngebiet am Gesundbrunnen“ eine Dachneigung von 25 bis 30° und eine maximale Kniestockhöhe von 50 cm vor; Dachaufbauten werden grundsätzlich ausgeschlossen. Das Verbot von Dachaufbauten ist bisher ausnahmslos beachtet worden.

Trotz dieser Restriktionen ist ein Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke prinzipiell möglich und im Plangebiet durchaus auch vorhanden. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt hierbei durch Giebel- und Dachflächenfenster. In den Dachgeschossen kann ohne Dachaufbauten eine Wohnfläche von ca. 70 % des Vollgeschosses der Wohnfläche des Erdgeschosses bzw. des ersten Obergeschosses erreicht werden. Diese Grundflächen sind in der Regel ausreichend, um im Dachgeschoss ein bis zwei Wohnungen einzurichten.

Die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes zur Dachneigung sollen unverändert bestehen bleiben.

Um beurteilen zu können, wie viel zusätzlicher Wohnraum durch die Errichtung von Dachgauben tatsächlich erzielt werden kann, hat das Planungs- und Baurechtsamt im Vorfeld der Planaufstellung exemplarisch an einem Wohnhaus im Gebiet geprüft, wie Dachaufbauten in das bestehende Dach eingebaut werden können, ohne dabei das Ortsbild über die Maßen zu beeinträchtigen. Dabei geht diese Überprüfung von folgenden Annahmen aus:

- es sind ausschließlich Flachdachgauben zulässig
- die Länge der Dachgauben beträgt maximal 40 % der jeweiligen Fassadenkante

- die Dachaufbauten halten mindestens 2,5 m Abstand zum Ortgang, mindestens 1,2 m Abstand zum First und mindestens 0,5 m Abstand zur Traufe ein
- die einzelnen Dachaufbauten sind nicht länger als 3,5 m

Wenn nach diesen Vorgaben Dachgauben in das untersuchte Wohnhaus eingebaut würden, könnte die Brutto-Wohnfläche (zzgl. Flächen für Konstruktionen und Wände) im Dachgeschoss von ca. 112 m² auf ca. 130 m² angehoben werden; dies entspricht einem Flächenzuwachs von 16 %. Der Flächengewinn durch die Errichtung von Dachgauben vergrößert zwar die bestehende Wohnfläche, dennoch ist er zu gering, um generell neue, eigenständige Wohneinheiten im Dachgeschoss zu generieren.

In der Gesamtbetrachtung können im Plangebiet ca. 348 m² zusätzlichen Wohnraums durch Dachgauben geschaffen werden, allerdings verteilt auf 10 Einzel- und 24 Doppelhaushälften. Pro Wohnhaus können durchschnittlich 10,2 m² Brutto-Wohnfläche durch die Errichtung von Dachgauben hinzugefügt werden.

6 Anlagen

Anlage 1	Variante A vom 14.06.2018
Anlage 2	Zuordnung der Stellplätze Variante A
Anlage 3	Variante B vom 14.06.2018
Anlage 4	Zuordnung der Stellplätze Variante B
Anlage 5	Zuordnung der Stellplätze Bestand

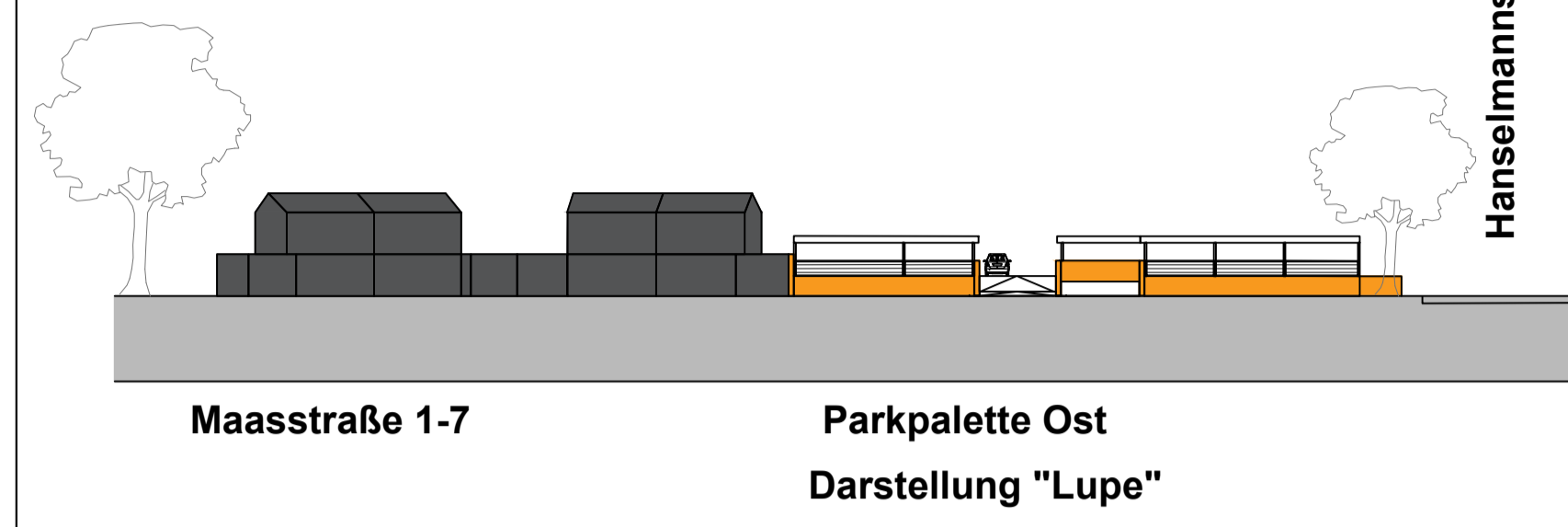
Speyer, den 14.06.2018

gez.
Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN

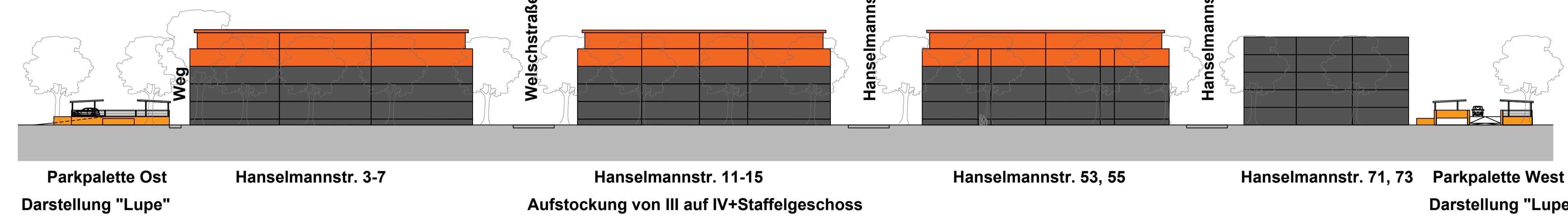
STADT HEILBRONN

NACHVERDICHUNGSKONZEPT "SÜDLICH HANSELMANNSTRASSE" - VARIANTE A

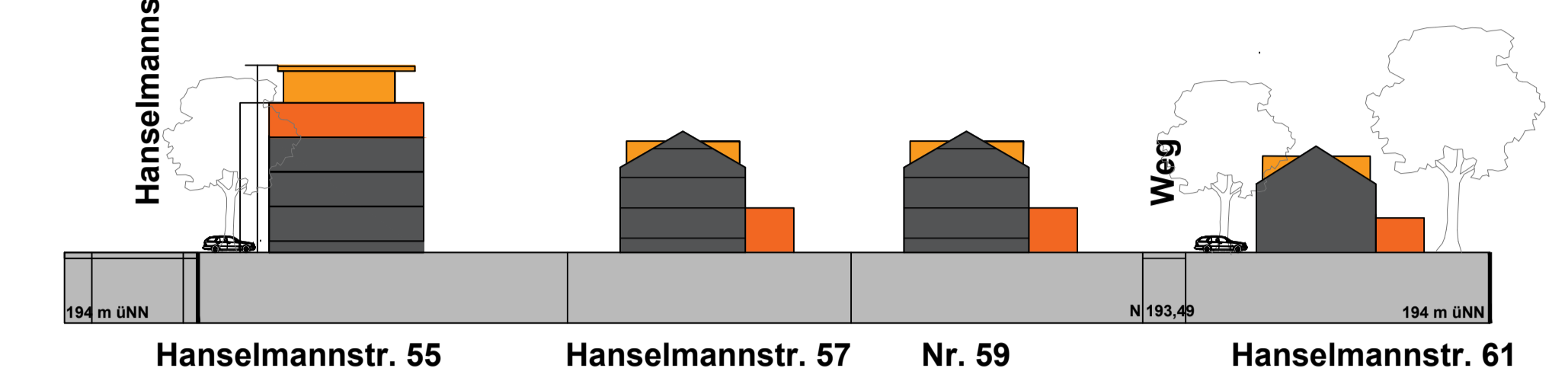
Ansicht Maasstraße



Ansicht Hanselmannstraße



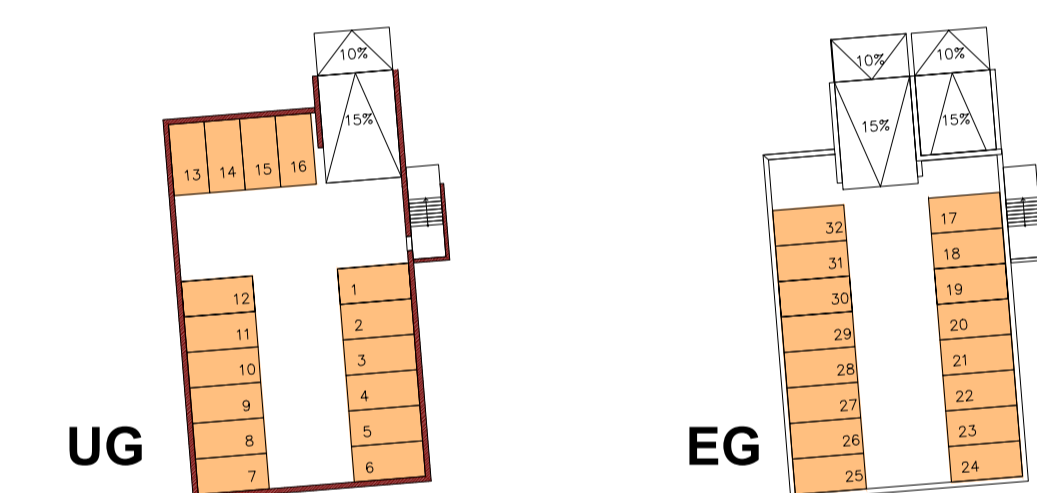
Schemaschnitt Nord - Süd



Lupe Parkpalette West



2-geschossige Parkpalette mit 32 Stellplätzen



Lupe Parkpalette Ost

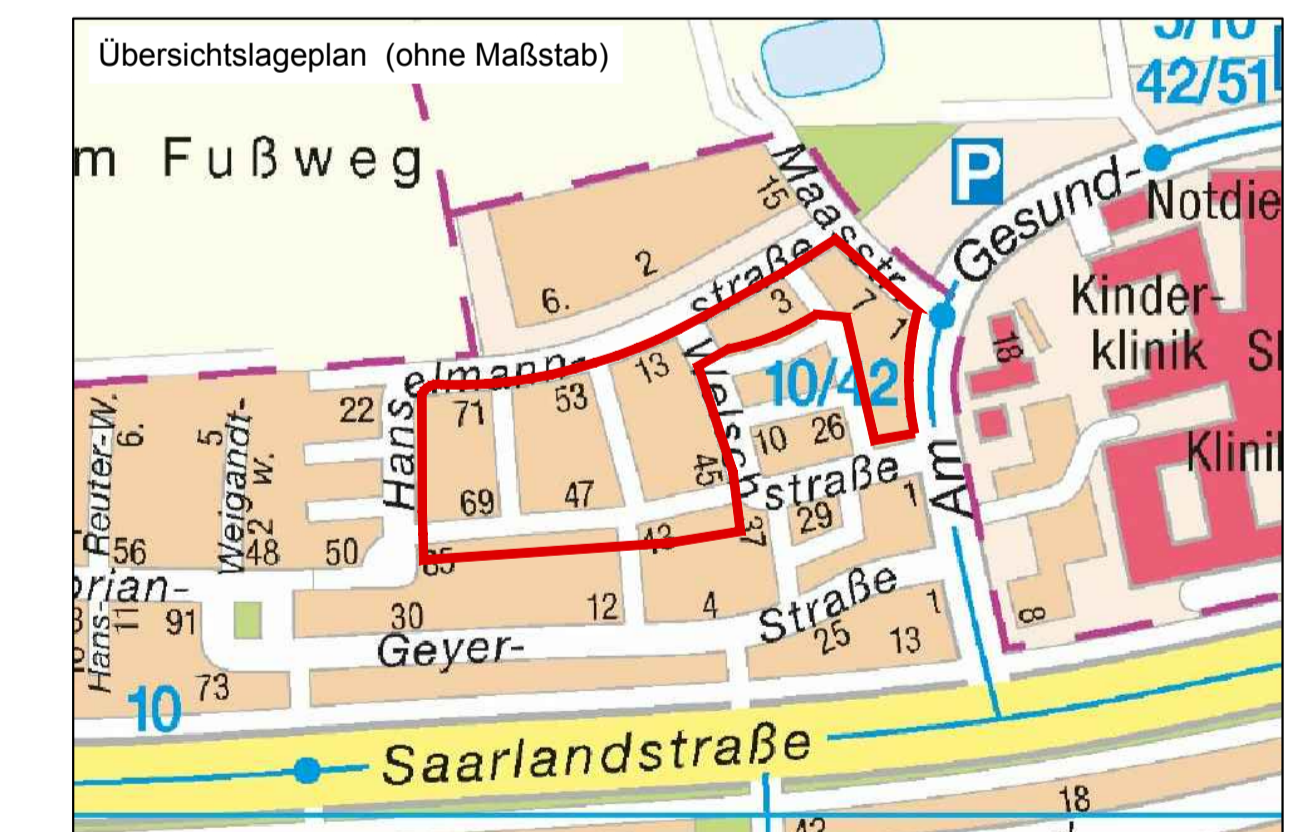


2-geschossige Parkpalette mit 57 Stellplätzen



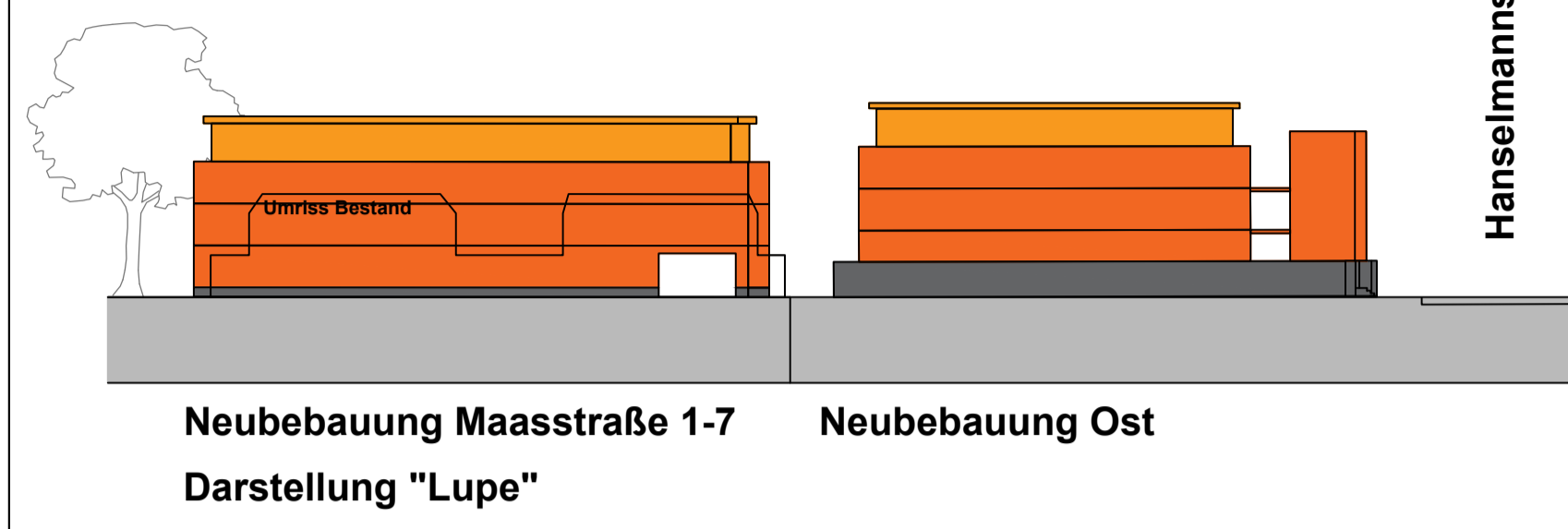
Legende

- Gebäude Bestand / Nachverdichtung
 - Gauben
 - Anbaumöglichkeiten (FD)
 - Stellplätze Bestand / Planung bzw. Neuordnung
 - Garagen / Carports Bestand / Planung bzw. Neuordnung
 - Parklittgarage bei zusätzlichen WE (jeweils + 1 Stp.)
 - Versiegelte Flächen Zufahrten, Zuwege
 - Fahrradabstellanlage
 - Anliegerweg / Sperrpfosten (Bestand)
 - Bestand Laubbaum / Nadelbaum
 - Baum Planung
- WE = Wohneinheit
SIG = Staffelgeschoss
G = Gewerbe
Carp. = Carport

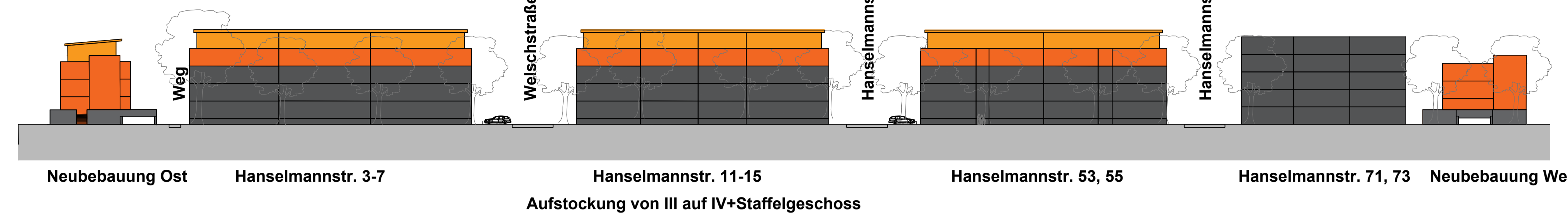


Projekt: STADT HEILBRONN Bebauungsplan 35/20 "Südlich Hanselmannstraße"		Projektnummer: 1704
Auftraggeber / Gemeinde: STADT HEILBRONN Planungs- und Bauressort Cacklerstr. 45 74244 Heilbronn Tel. 07131592717 Email:	Planungsbüro: STADTLANDPLAN Stefanie Hanisch STADTLANDPLAN Johannesstraße 5 67348 Speyer Telefon 06232-68 65 601 Fax: 06232-68 65 600 Email: kontakt@stadt-land-plan.de	Bearbeiter: KD/SH Stand: 14.08.2018 Datum: 13.08.2018
Datum: _____ Unterschrift: _____	Datum: _____ Unterschrift: _____	Layoutname: M000 Plottedatum: 13.08.2018 Format: 1,11 x 0,69 = 0,76 m² Maßstab: Nord: 1:500
Planinhalt: Variante A Erhalt Garagenhöfe und/oder Parkdecklösung Datengrundlage: Stadt Heilbronn, 17.08.2017		

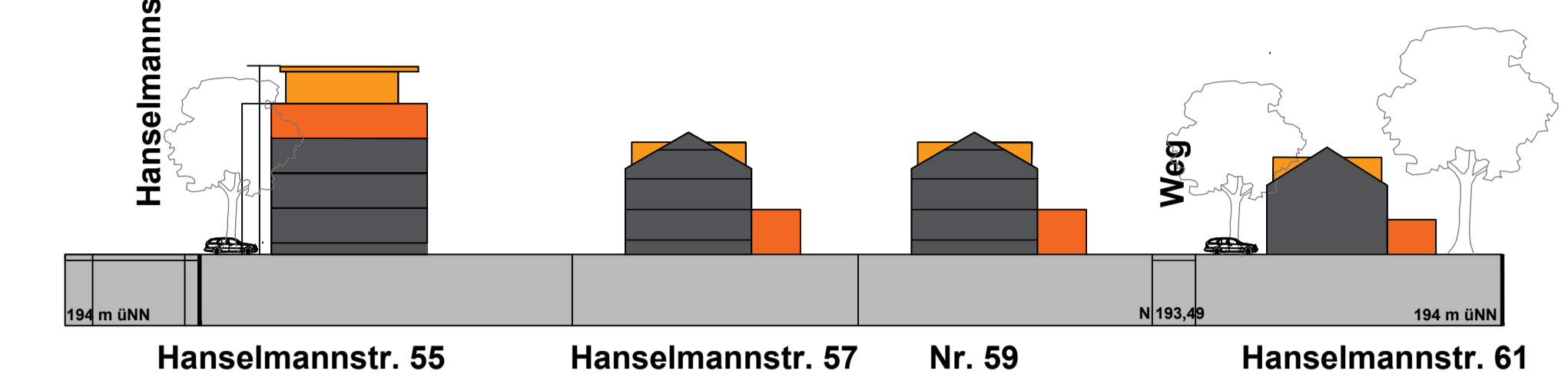
Ansicht Maastraße



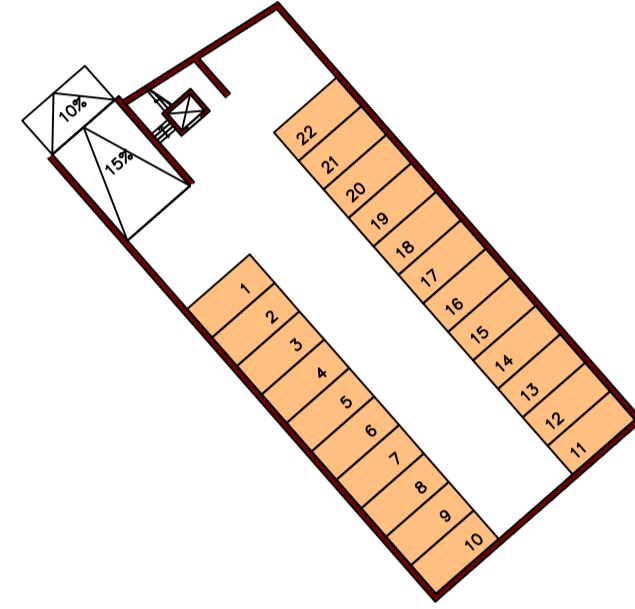
Ansicht Hanselmannstraße



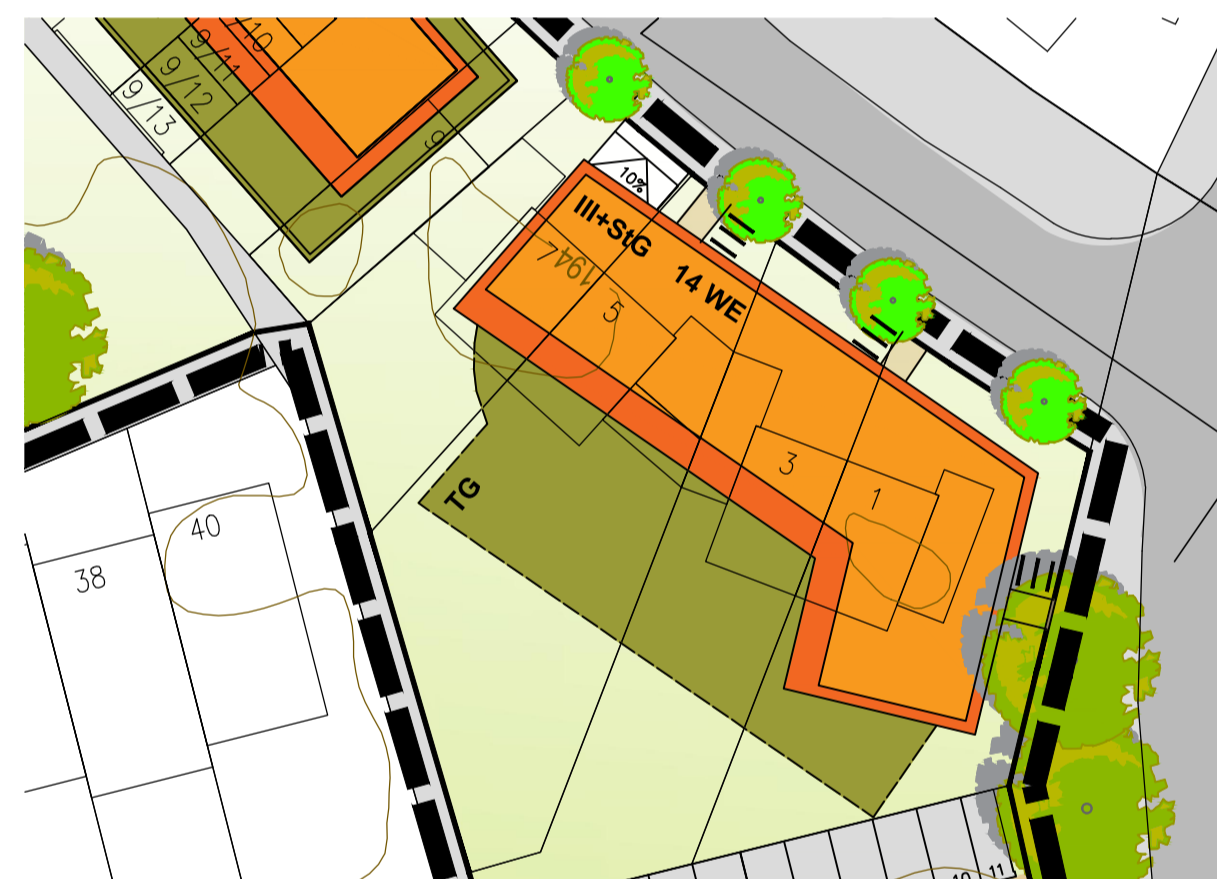
Schemaschnitt Nord - Süd



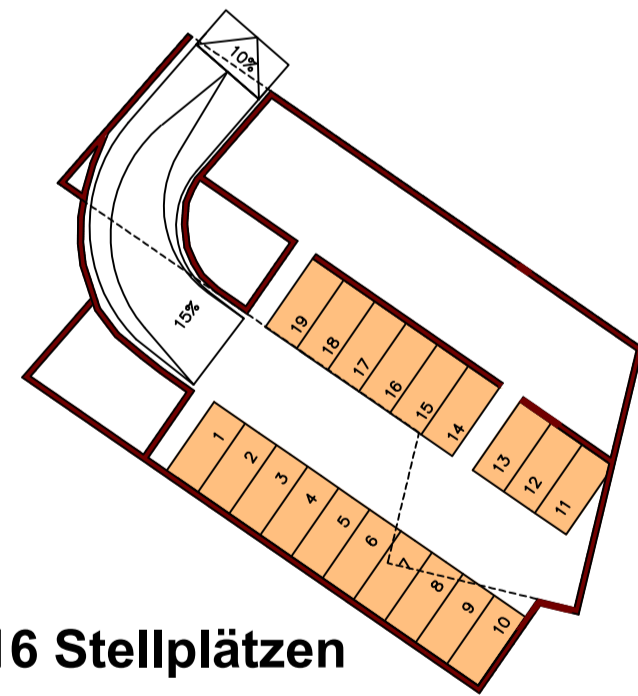
Neubauung Ost: Sockelgeschoss mit 22 Stellplätzen



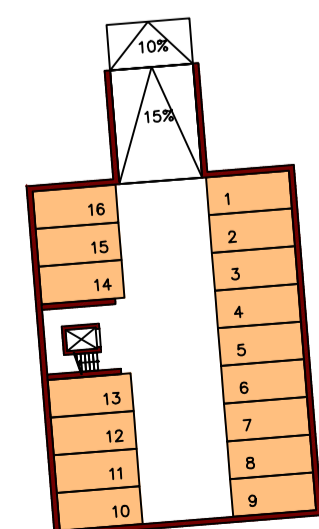
Lupe Neubauung Maastraße



Tiefgarage mit 16 Stellplätzen

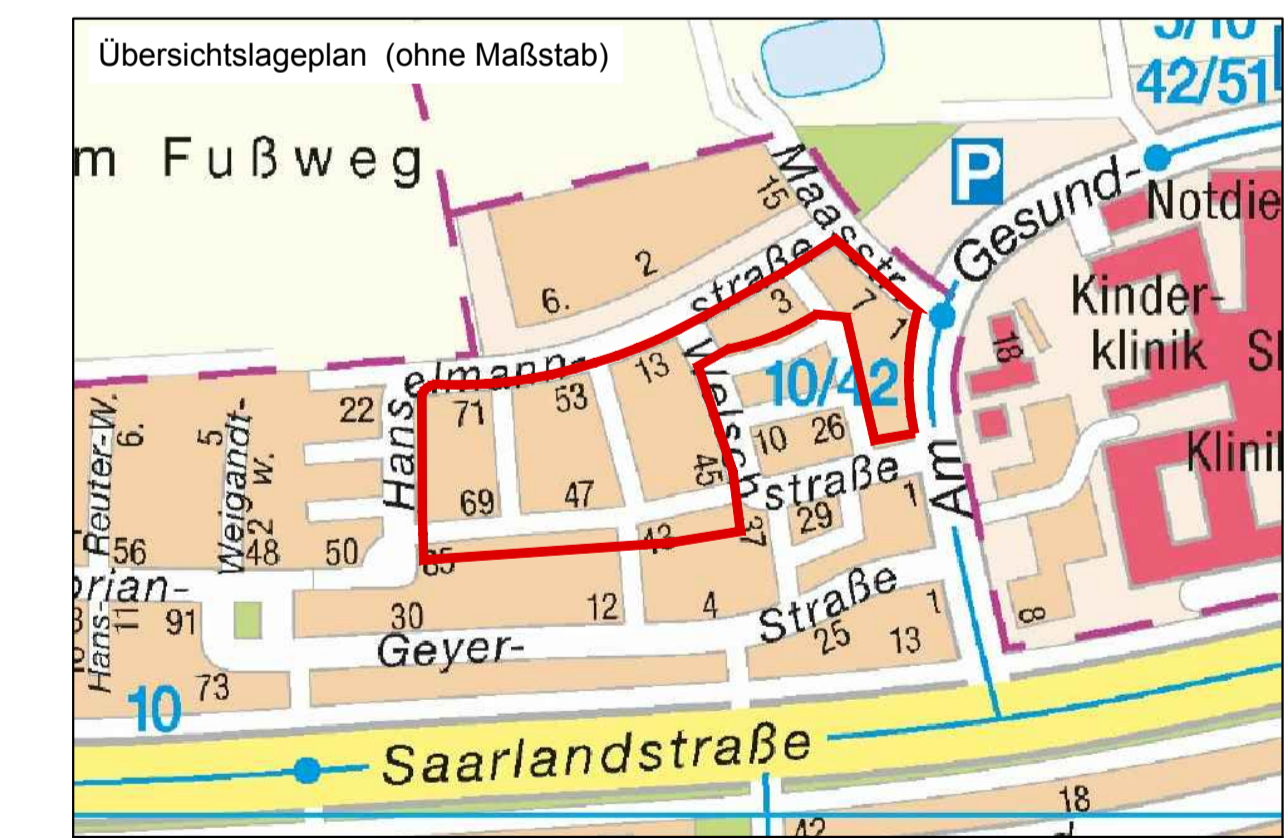


Neubauung West: Sockelgeschoss mit 16 Stellplätzen



Legende

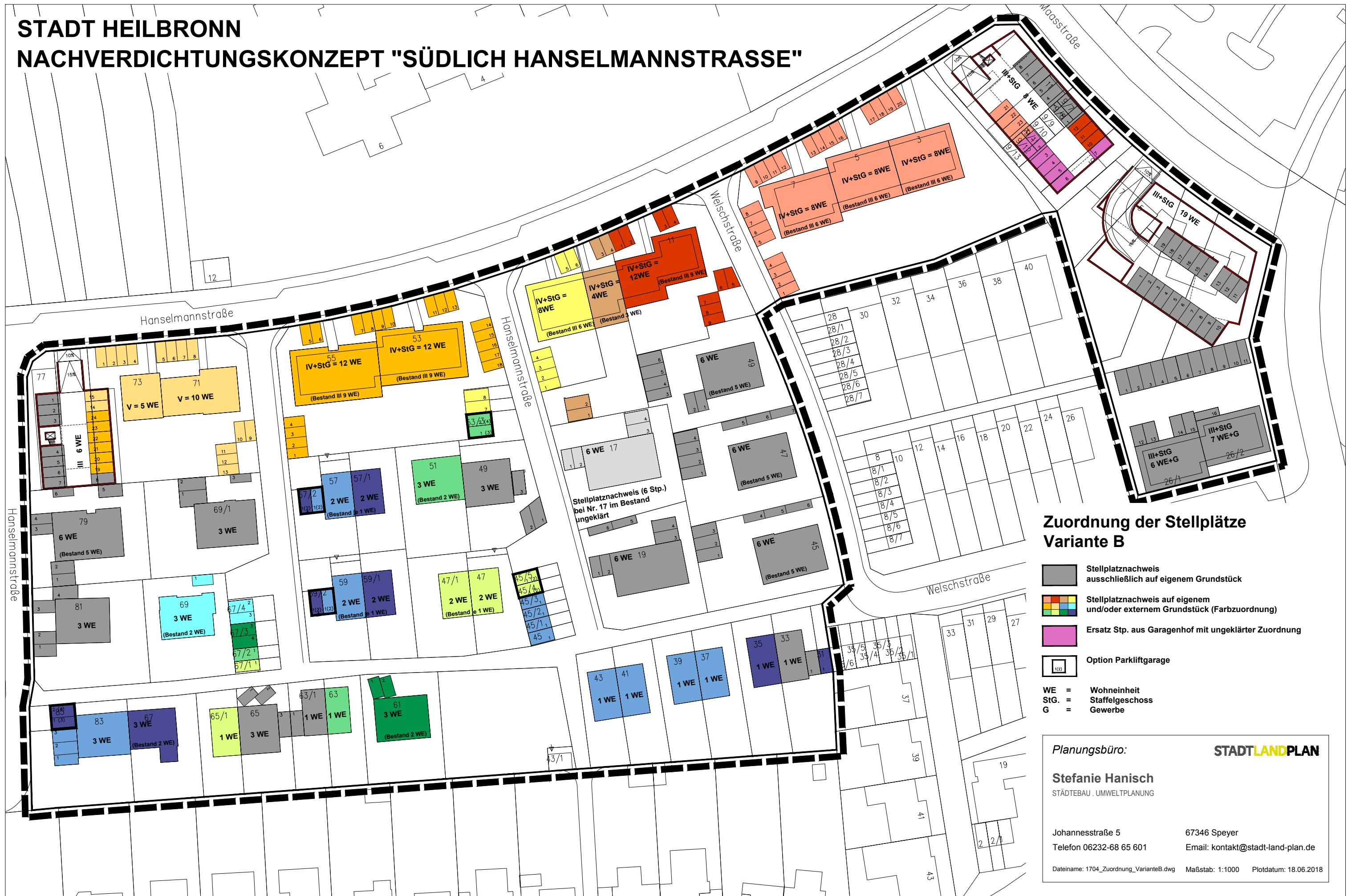
- Gebäude Bestand / Nachverdichtung
 - Gauben
 - Anbaumöglichkeiten (FD)
 - Stellplätze Bestand / Planung bzw. Neuordnung
 - Garagen / Carports Bestand / Planung bzw. Neuordnung
 - Parkliftgarage bei zusätzlichen WE (jeweils + 1 Stp.)
 - Versiegelte Flächen Zufahrten, Zuwege
 - Fahrradabstellanlage
 - Anliegerweg / Sperrposten (Bestand)
 - Bestand Laubbaum / Nadelbaum
 - Baum Planung
- WE = Wohneinheit
 SIG = Staffelgeschoss
 G = Gewerbe
 Carp. = Carport



Projekt: STADT HEILBRONN Bebauungsplan 35/20 "Südlich Hanselmannstraße"		Projektnummer: 1704
Auftraggeber / Gemeinde: STADT HEILBRONN Planungs- und Bauressort Cacklerstr. 45 74244 Heilbronn Tel: 07131592717 Email:	Planungsbüro: STADTLANDPLAN Stefanie Hanisch STADTLANDPLAN Johannesstraße 5 87348 Soythel Telefon 06232-68 65 601 Fax: 06232-68 65 600 Email: kontakt@stadt-land-plan.de	Bearbeiter: KD/SH Stand: 14.08.2018 Datum: 13.08.2018 Layoutname: M000 Plotdatum: 13.08.2018 Format: 1,11 x 0,69 = 0,76 m² Maßstab: 1:500
Datum: Unterschrift:		Datum: Unterschrift:
Planinhalt: Variante B Neubauung Garagenhöfe sowie Maastraße 1-7		Nord
Datengrundlage: Stadt Heilbronn, 17.08.2017		

STADT HEILBRONN

NACHVERDICHTUNGSKONZEPT "SÜDLICH HANSELMANNSTRASSE"



Zuordnung der Stellplätze Variante B

- Stellplatznachweis ausschließlich auf eigenem Grundstück
- Stellplatznachweis auf eigenem und/oder externem Grundstück (Farbzuordnung)
- Ersatz Stp. aus Garagenhof mit ungeklärter Zuordnung
- Option Parkliftgarage
- WE =** Wohnheit
- StG =** Staffelgeschoss
- G =** Gewerbe

Planungsbüro: **STADTLANDPLAN**

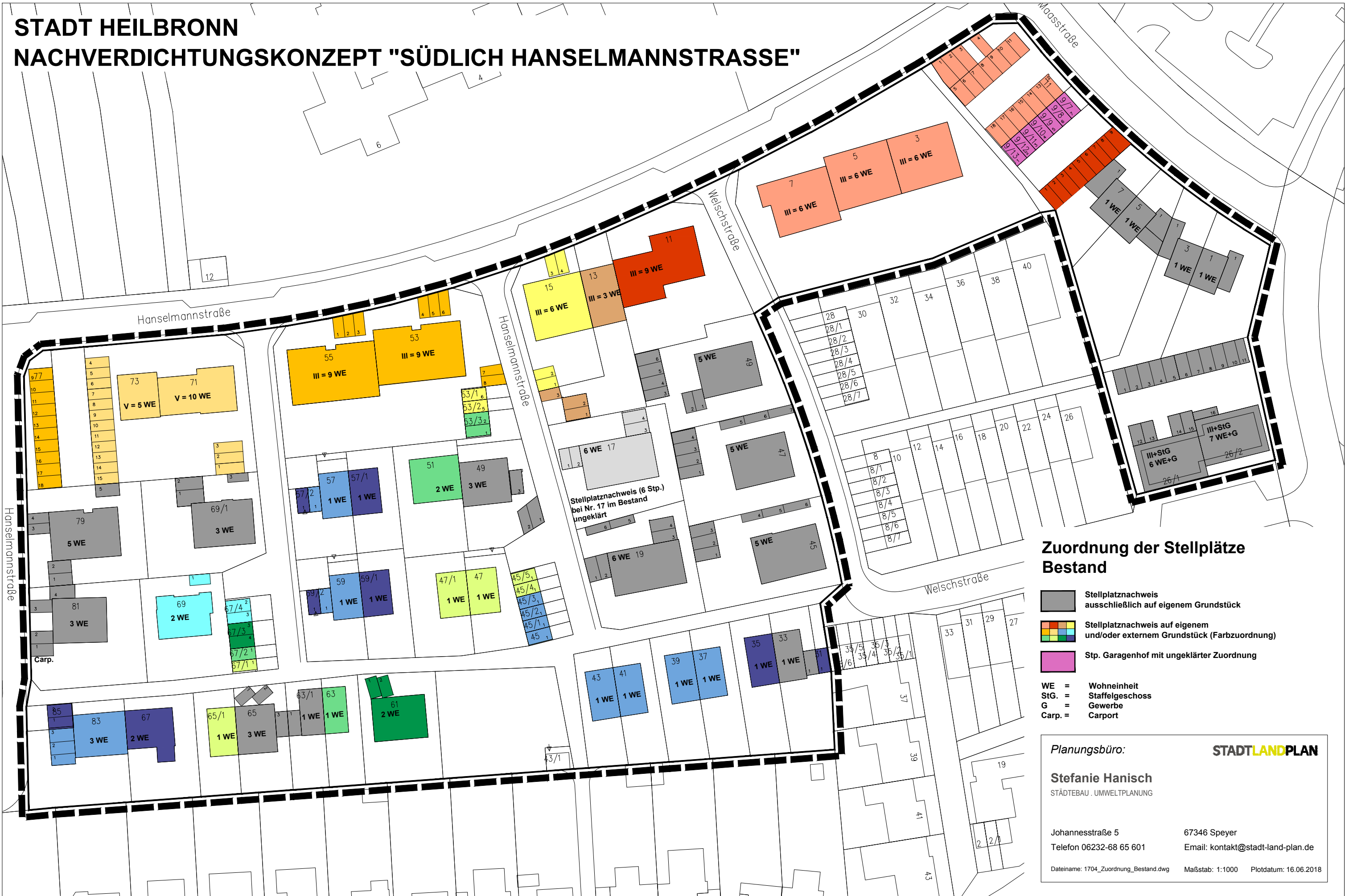
Stefanie Hanisch
STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG

Johannesstraße 5 67346 Speyer
Telefon 06232-68 65 601 Email: kontakt@stadt-land-plan.de

Dateiname: 1704_Zuordnung_VarianteB.dwg Maßstab: 1:1000 Plotdatum: 18.06.2018

STADT HEILBRONN

NACHVERDICHTUNGSKONZEPT "SÜDLICH HANSELMANNSTRASSE"



Zuordnung der Stellplätze Bestand

- Stellplatznachweis ausschließlich auf eigenem Grundstück
- Stellplatznachweis auf eigenem und/oder externem Grundstück (Farbzuordnung)
- Stp. Garagenhof mit ungeklärter Zuordnung
- WE** = Wohnheit
- StG** = Staffelgeschoss
- G** = Gewerbe
- Carp.** = Carport

Planungsbüro: **STADTLANDPLAN**

Stefanie Hanisch
STÄDTEBAU . UMWELTPLANUNG

Johannesstraße 5 67346 Speyer
Telefon 06232-68 65 601 Email: kontakt@stadt-land-plan.de

Dateiname: 1704_Zuordnung_Bestand.dwg Maßstab: 1:1000 Plotdatum: 16.06.2018