LAGEPLAN 1:500

ANSICHT OST I

ANSICHT OST II

ANSICHT NORD I

ANSICHT NORD II

HOCHWASSERKARTE UND BERECHNUNG

BEREICH	H_2	H_1	FLÄCHE	VOLUMEN
	m	m	m^2	m^3
1	223,65	223,50	25,00	25
2	223,51	223,60	181,40	102
3	224,41	224,40	68,00	0
4	224,60	224,40	12,00	-12
5	224,41	224,37	28,80	-8
6	224,41	224,37	14,12	-6
7	0,00	223,34	264,6	253
8	0,00	223,30	53,00	66
9	0,00	223,30	263,6	396
				601

Bereich 2/8: $V = \left[(224{,}3 - \left(\frac{H_1 + H_2}{2}\right)) \cdot Fläche\right]$

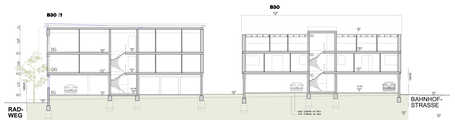
Bereich 1/9: $V = (224{,}3 - H_1) \cdot Fläche$

ERDGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS

SCHNITT B-B



SCHNITT A-A

ANSICHT WEST

ANSICHT SÜD

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Bahnhofstraße 30" in Ilsfeld

Heilbronn, den 06. MÄRZ 2023

M 1:200

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Firma Böhringer Creativbau GmbH plant auf dem Gelände der ehemaligen Schreinerei Gläsle in der Bahnhofstraße am südwestlichen Rand des Ortskerns der Gemeinde Ilsfeld den Neubau einer Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude sind in westlichen L-förmig entlang der Grundstücksgrenze angeordnet. Die beiden sich in westlichen Teil des Grundstücks befindlichen Baukörper B30 und B30/1 sind durch eine zweigeschossiges Zwischenglied miteinander verbunden und schmiegen das Grundstück von der nähergelegenen Sportanlage ab. Durch diese Bauweise ergibt sich ein etwa 44 Meter langer Riegel. Wintergärten an der Westfassade tragen den erhöhten Schallaufkommen der Sportanlage Rechnung.
Über den Erdgeschoss befinden sich zwei Wohngeschosse. Gedeckelt werden die Baukörper durch Pultdächer, wobei diese zum Innenhof der Bebauung hin abfallen. Das Zwischengebäude besitzt ein Flachdach. An der östlichen Straßenseite befindet sich gebäudeständig das dritte Gebäude B30/2, dieses ist ebenfalls dreistöckig II +D und besitzt ein 30° steiles Satteldach und nimmt die gewachsene Struktur der umliegenden Bebauung auf. Auf Grund der topographischen Lage des Grundstücks und der umliegenden Bebauung, mit ihren unterschiedlichen Kellen- oder Traufgesimsen, wurdeen das Erdgeschoss als wesentliches Funktionselement von Abstandsflächen und Stellplätze ausbildet. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe EFH0 liegt bei den Gebäuden B30 und B30/1 bei 224,42 mNN und damit rund 12 cm über dem kritischen Wasserspiegel, bei dem Gebäude B30/2 bei 224,70 mNN. Das Erdgeschoss hebt sich seitlich/zur von beiden darüber liegenden Wohngeschossen ab. Durch das Wechselspiel zwischen fast geschlossenen Fensterfronten, Wintergärten und Loggien ergibt sich zu allen Seiten hin ein architektonisch gegliedertes Fassadenbild. Insgesamt fügen sich die Typologien, Höhen und die Baumasse in der geplanten Bebauung harmonisch ein und gewährleisten ein ausgewogenes, stadtbildwirksames Erscheinungsbild.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Von dieser aus erfolgt die Schaffung einer neuen Zufahrt in den südwestlichen Hofbereich. Zugleich werden die südlichen Bereichen der Gebäude B30/1 und B30/2 über einen separaten angrenzenden Zweig erschlossen. Über den südwestlichen Bereich werden die ohne Baukörper über die separate Treppenhäuser vertikal erschlossen. Aufzüge in allen drei Treppenhäusern garantieren dabei eine schwellenfreie Erreichbarkeit aller Wohnungen. Die zweite Rettungsweg erfolgt über die Wintergärten und Loggien an der südlichen Fassade. Durch den südlich Weg ist es möglich einen Rettungsweglänge von 50 Metern nicht zu überschreiten.

Nutzungskonzept

22 Wohneinheiten und hauptsächlich auf zwei Wohngeschossen verteilt, eine Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss und die Nebenräume untergebracht.
Hierzu zählen ein Fahrradraum, Plätze für Gehhilfen, Waschraucherräume, Abstellräume und Technikräume. Ein Müllplatz befindet sich an zentraler Stelle.
Die Parkierung erfolgt zu großen Teilen im Erdgeschoss der Gebäude.
19 Carport-Stellplätze und 11 Garagenstellplätze sind vorgesehen, welche durch die darüber liegenden Gebäude überdeckt werden. An Außenbereich werden weitere 17 Parkplätze angeboten. Die insgesamt 44 PKW-Stellplätze decken den berechneten Bedarf.
12 Stellplätze pro Wohneinheit für die drei Gebäude.

Nachhaltigkeit

Alle Grünflächen werden üppig mit heimischen Pflanzen und Bäumen begrünt. Zur Reduzierung der versiegelten Fläche bestehen die Fahrbahnen im Außenbereich aus wasserdurchlässigen Pflaster. Durch die Kombination aus einer Wärmepumpenanlage und einer Photovoltaikanlage erfüllen wir den EEWG-Standard und erreichen
im Erdgeschoss befindet sich ein Lüftungsraum mit Wärmerückgewinnung. Zur Retention von Regenwasser und alle Dächer von Hauptgebäuden bis zu einer Dachneigung von 5 Grad extensiv begrünt.

Neubau	Wohnungen
Stellplätze/ Fahrräder	Erschließung
Nebenräume	Hochwasservolumen

Anzahl Geschosse	B30 II+D	B30/1 II	B30/2 II
Stellplätze	17 Stellplätze im Freien 16 überdachte Stellplätze 11 Garagenstellplätze		
Wohneinheiten und Verteilung	22		

Vorhabenträger und Planer:
Böhringer Creativbau GmbH
Wilhemstraße 14
74072 Heilbronn
Telefon 07131/74570-0
info@boehringer.net

böhringer

gez.

beglaubigt durch
die Gemeinde Ilsfeld