

# **Satzung**

## **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **„Brackenheimerstraße 21“**

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit § 4 GemO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim in öffentlicher Sitzung am 20.10.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 21.06.2017.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.06.2017.
- 2) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.07.2017.

#### **§ 3**

##### **Inkrafttreten**

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nordheim, den 20.10.2017

Schiek, Bürgermeister



Gemarkung Nordheim

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **"Brackenheimer Straße 21"**

**im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB**

**08125074\_0860\_xxx.00\_BV**

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster Stand 09.03.2017 bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Grün- und Stadtplanung  
Tannenbergsstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Entwurf gefertigt:  
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017/c/kah

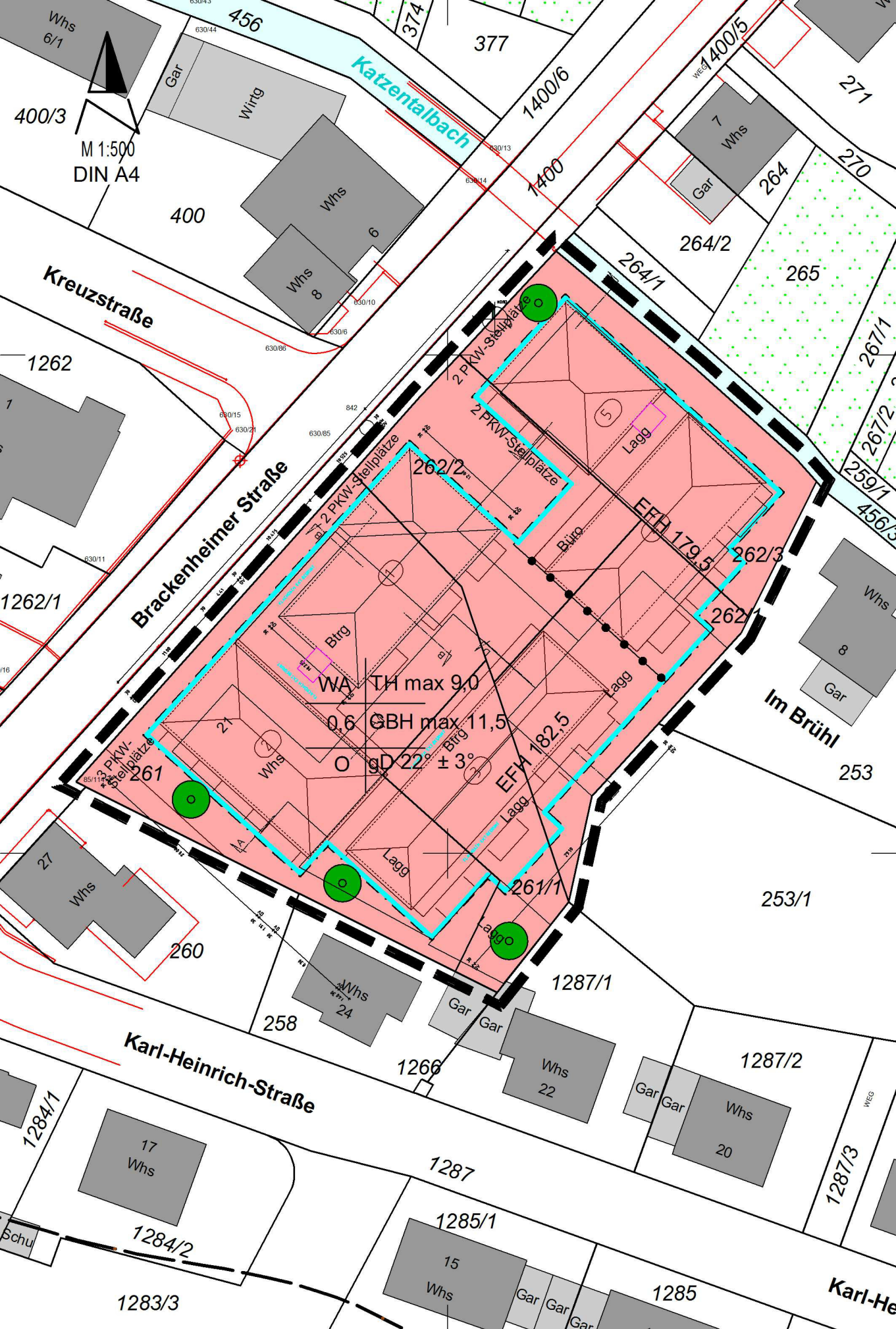
Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke ergänzt:  
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
- Anlage 2 Begründung



# LEGENDE

## Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB  
§ 4 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,6 maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 9,0 m maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 11,5 m maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 182,0 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum



Abgrenzung unterschiedlicher EFH

z.B. gD 22° ±3° geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 22° plus/minus 3°



**BAUWEISE**  
offene Bauweise.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Baugrenzen



**PFLANZGEBOT**  
großkronige Bäume

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.  
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze, eine Überschreitung von 1 % ist zulässig .  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um das Maß der Fläche von begrünten Dächern mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm überschritten werden. Auf § 17 Abs. 2 BauNVO wird zusätzlich verwiesen.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze  
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO  
- nach Eintrag im Lageplan -  
  
offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB  
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.
- 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB  
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB  
Passive Lärmschutzmaßnahmen: Zum Schutz der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der L 1106 Brackheimer Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich und nachzuweisen. Diese können in Form einer geeigneten Grundrissgestaltung (lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer) und/oder den Einbau von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen realisiert werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder im Kenntnisgabeverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen. Nach VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A) tags) zuzuordnen.

## **1.7 PFLANZGEBOT**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Es sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 Abs.7 LBO

### **2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 **Dachform:** Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $22^\circ \pm 3^\circ$  (Altgrad) zulässig.

2.1.2 **Dachdeckung:** Zur Dachdeckung sind Materialien in roten, rotbraunen, blauen, schwarzen oder grauen, auch zinkblechgrauen, Farbtönen zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind als Dachdeckung zulässig und ausdrücklich erwünscht.

### **2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen  
Lebende Einfriedungen, Mauern oder Zäune sind bis maximal 1,0 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m von der Verkehrsfläche abgerückt sind.

2.2.2 Stützmauern sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.2.3 Sichtschutzwände sind gegen die öffentlichen Flächen zulässig, sofern sie um das Maß der Höhe von der öffentlichen Fläche abgerückt sind. Die Abstandsflächen sind zu bepflanzen. Die Länge der Sichtschutzwände darf maximal 2/3 der Breite des Grundstücks entlang der Verkehrsfläche betragen, höchstens jedoch 8,0 m.

2.2.4 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### **2.3 AUSSENANTENNEN**

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

### **2.4 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und sofern möglich dem Katzentalbach zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.



### **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### **3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächen-gewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

#### **3.2 BODENDENKMALE**

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **3.3 BODENSCHUTZ**

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

#### **3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

#### **3.5 BAUGRUND**

Im Plangebiet ist mit sehr unterschiedlichen Böden und aufgefülltem Gelände zu rechnen. Dies ist bei der Gründung der baulichen Anlagen zu beachten.

#### **3.6 STRAßENBELEUCHTUNG**

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

### **3.7 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN**

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

### **3.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

### **3.9 STELLPLÄTZE**

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, zuletzt geändert am 25.01.2012 S. 65,90) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen.

### **3.10 ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung des Kellergeschosses ist möglicherweise aufgrund der vorhandenen Kanalhöhen in der Brackheimer Straße nicht im Freispiegel möglich, hierfür ist eine Hebeanlage vorzusehen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. **Änderungs- und Unterrichtungsbeschluss sowie Offenlagebeschluss** gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 durch Gemeinderat am
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung** gemäß § 13a Abs. 3 BauGB  
gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt am
3. **Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch Schreiben vom Frist zur Stellungnahme bis
4. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom ..... zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den

Der Bürgermeister

5. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 25 am
6. **In Kraft getreten** am

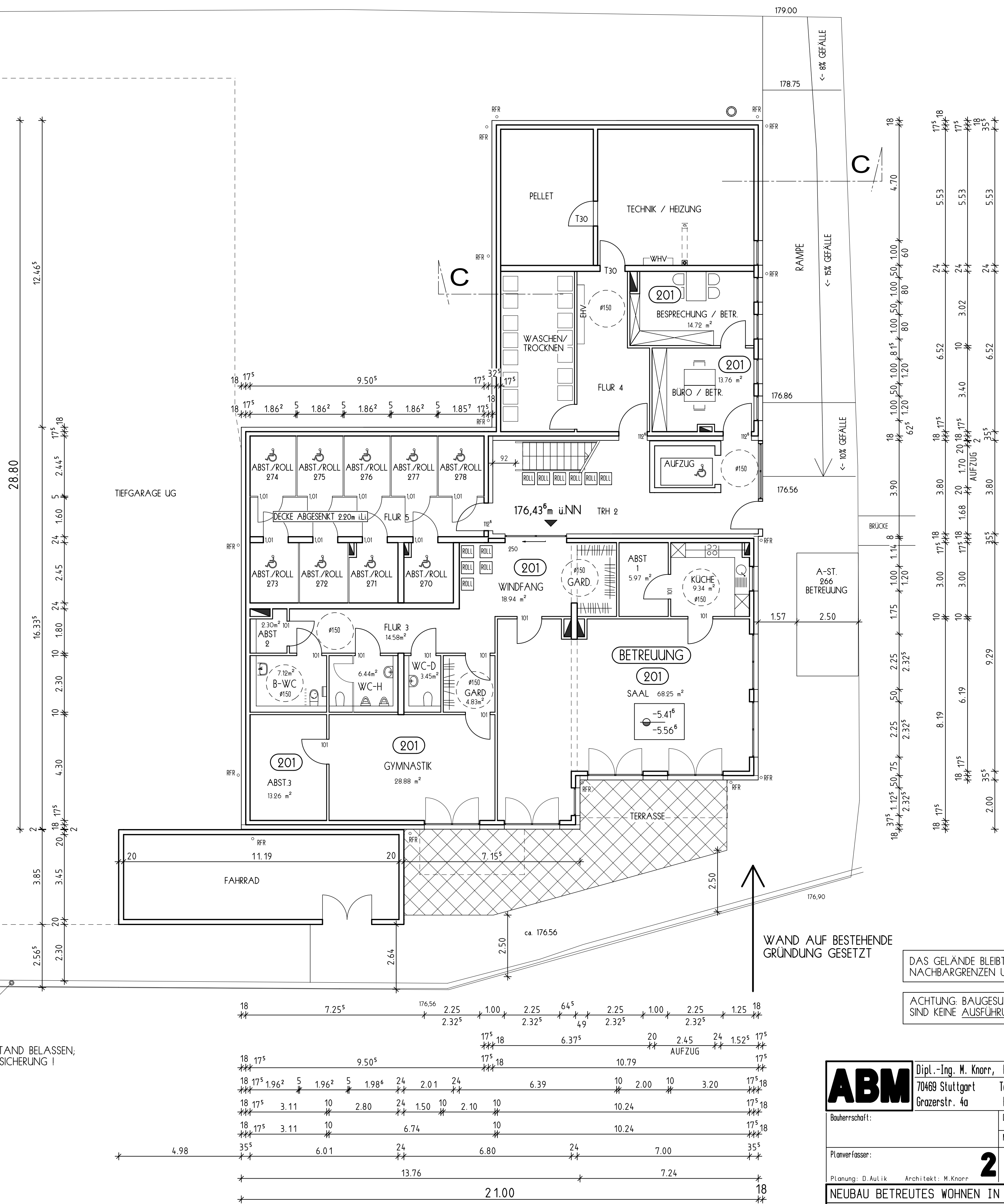
Zur Beurkundung:  
Nordheim, den

Der Bürgermeister

# ABSCHNITT 1 ABSCHNITT 2 UG/EFH = 179,505m ü.NN

EFH = 182,00m ü.NN

10.18	11.00
18 17 <sup>5</sup> 3.76 <sup>5</sup> 17 <sup>5</sup> 6.35 17 <sup>5</sup> 18	
18 17 <sup>5</sup> 3.00 10 2.05 10 5.04 17 <sup>5</sup> 18	
18 3.00 10 2.95 10 4.14 17 <sup>5</sup> 18	
17 <sup>5</sup>	18



OK MAUER 179.49  
UK MAUER 176.76

WANDSCHLEIBEN BESTAND BELASSEN;  
DIENT ZUR ABSTURZSICHERUNG!

DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPLÄNE !!!

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
Grazerstr. 4a Fax: 0711/816879

Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
Planverfasser: Maßstab: 1 : 100

Planung: D. Aulik Architekt: M. Knorr

**2 UG**

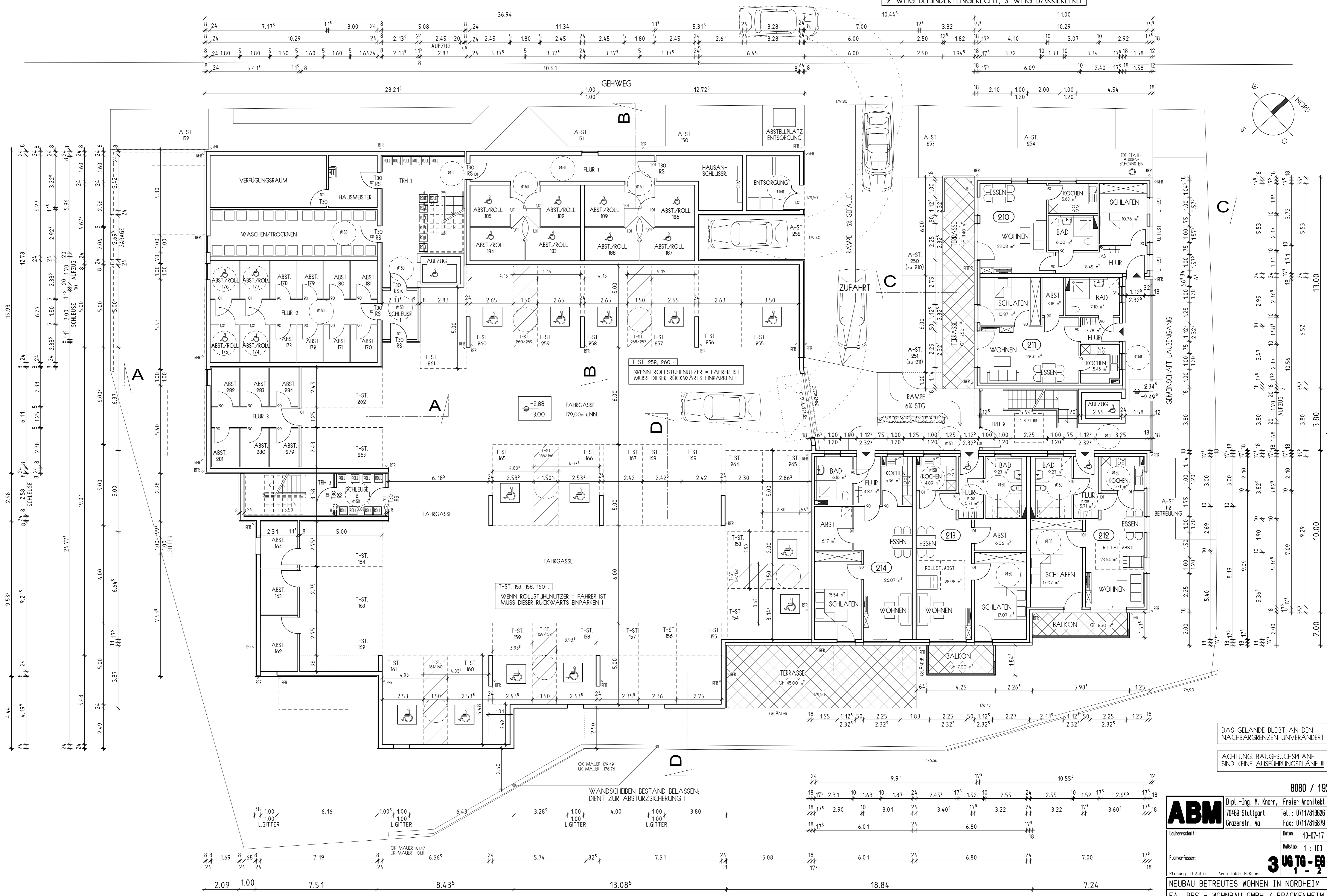
NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM  
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

500 X 600

**ABSCHNITT ① UG-TG / EFH = 182,00m ü.NN**

**ABSCHNITT ② EG / EFH = 179,505m ü.NN**

2 WHG BEHINDERTENGERECHT, 3 WHG BARRIEREFREI



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT  
 ACHTUNG BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
 70489 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
 Grazerstr. 4a Fax: 0711/816879

Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
 Maßstab: 1 : 100

Planverfasser: **3 UG-TG - EG**

Planung: D. Aulik Architekt: M. Knorr  
**NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM**  
 FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

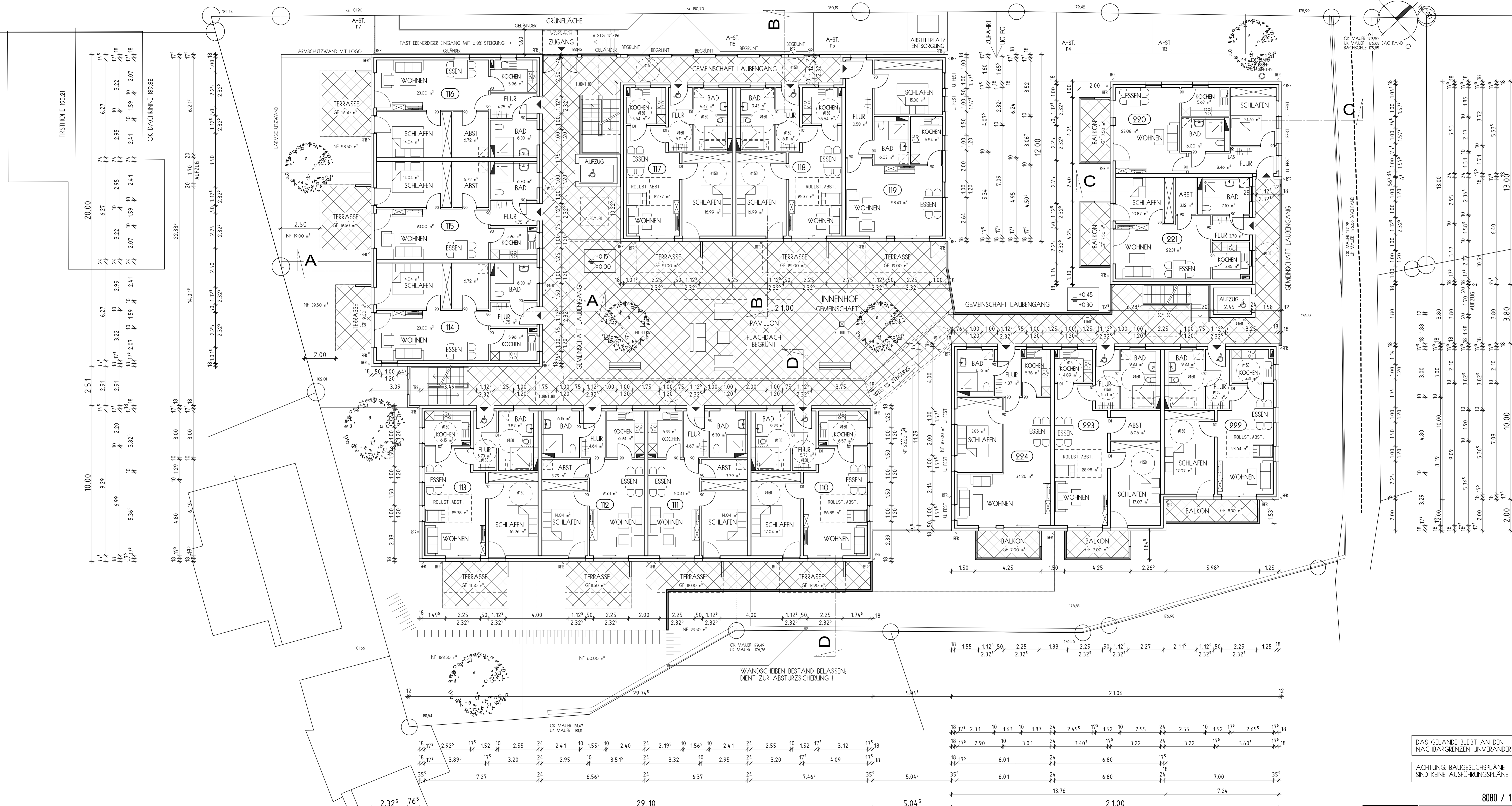
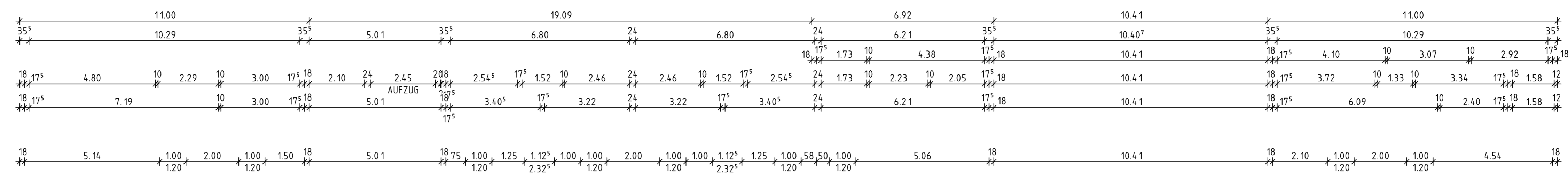
600 x 860

**ABSCHNITT 1 EG / EFH = 182,00m ü.NN**

**ABSCHNITT 2 1.OG / EFH = 179,505m ü.NN**

4 WHG BEHINDERTENGERECHT, 6 WHG BARRIEREFREI

2 WHG BEHINDERTENGERECHT, 3 WHG BARRIEREFREI



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT  
 ACHTUNG BAUGESUCHSPLANE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPLÄNE

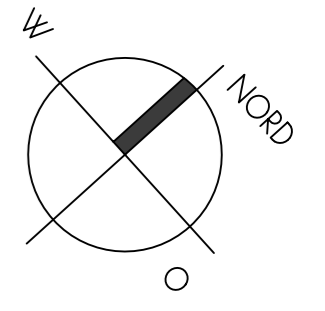
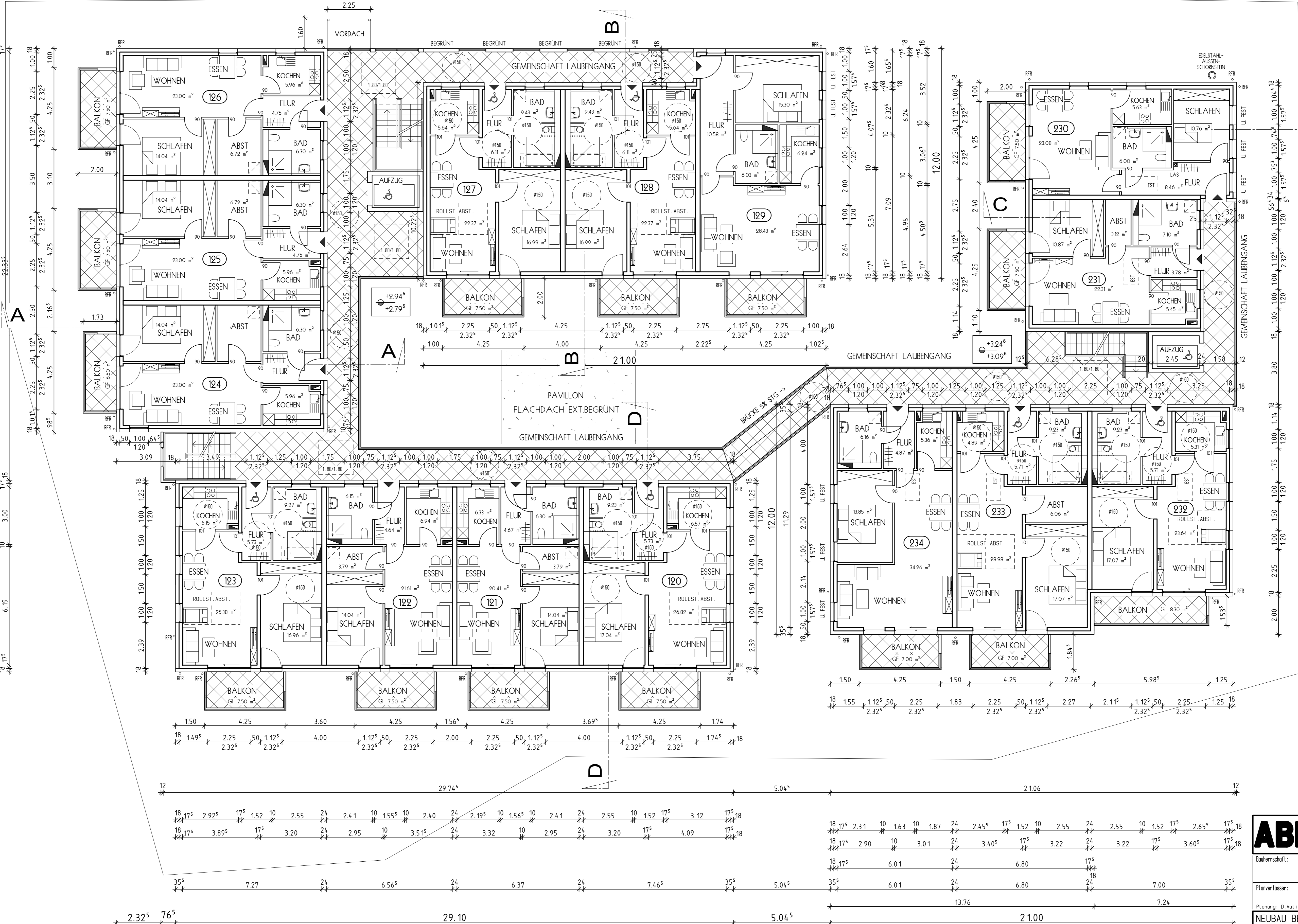
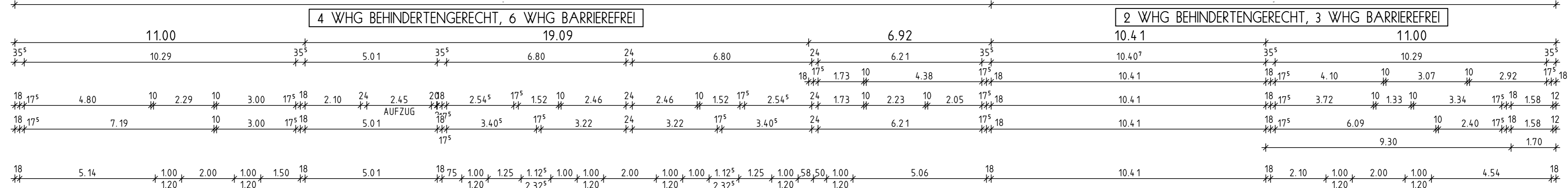
**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
 70489 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
 Großerstr. 4a Fax: 0711/816879

Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
 Maßstab: 1 : 100  
 Planverfasser: 4 EG - 106  
 1 - 2  
 NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM  
 FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

8080 / 192

**ABSCHNITT 1 1.OG / EFH = 182,00m ü.NN**

**ABSCHNITT 2 2.OG / EFH = 179,505m ü.NN**



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
Grazerstr. 4a Fax: 0711/816879

Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
Planerfasser: Maßstab: 1:100  
5 106-206  
1-2

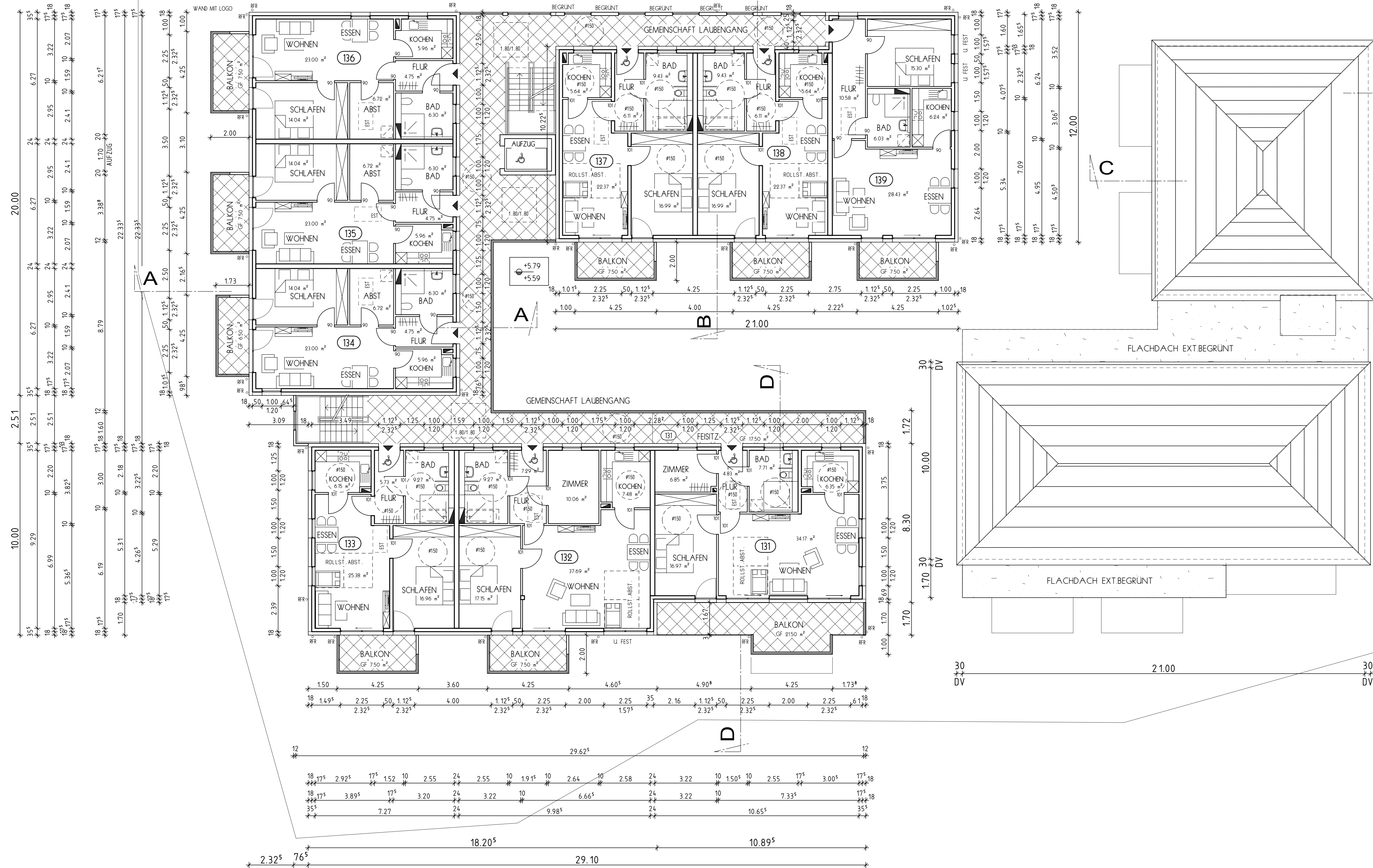
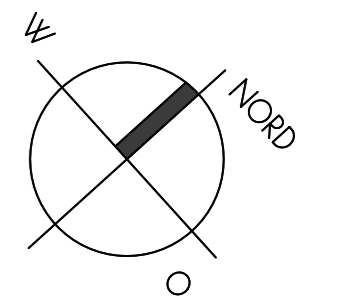
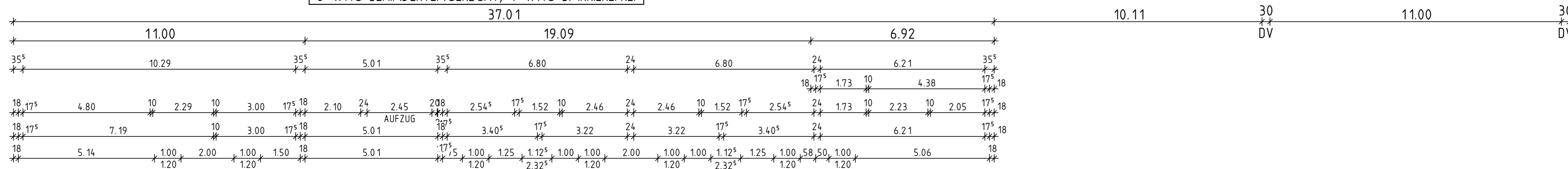
NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM  
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

800 x 850

**ABSCHNITT ① 2.OG / EFH = 182,30m ü.NN**

**ABSCHNITT ② DRAUFSICHT / EFH = 179,30m ü.NN**

5 WHG BEHINDERTENGERECHT, 4 WHG BARRIEREFREI



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG: BAUGESUCHSPLÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPLÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
Grazzerstr. 4a Fax: 0711/816879

Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
Planverfasser: Maßstab: 1 : 100  
Planung: D.Aulik Architekt: M.Knorr

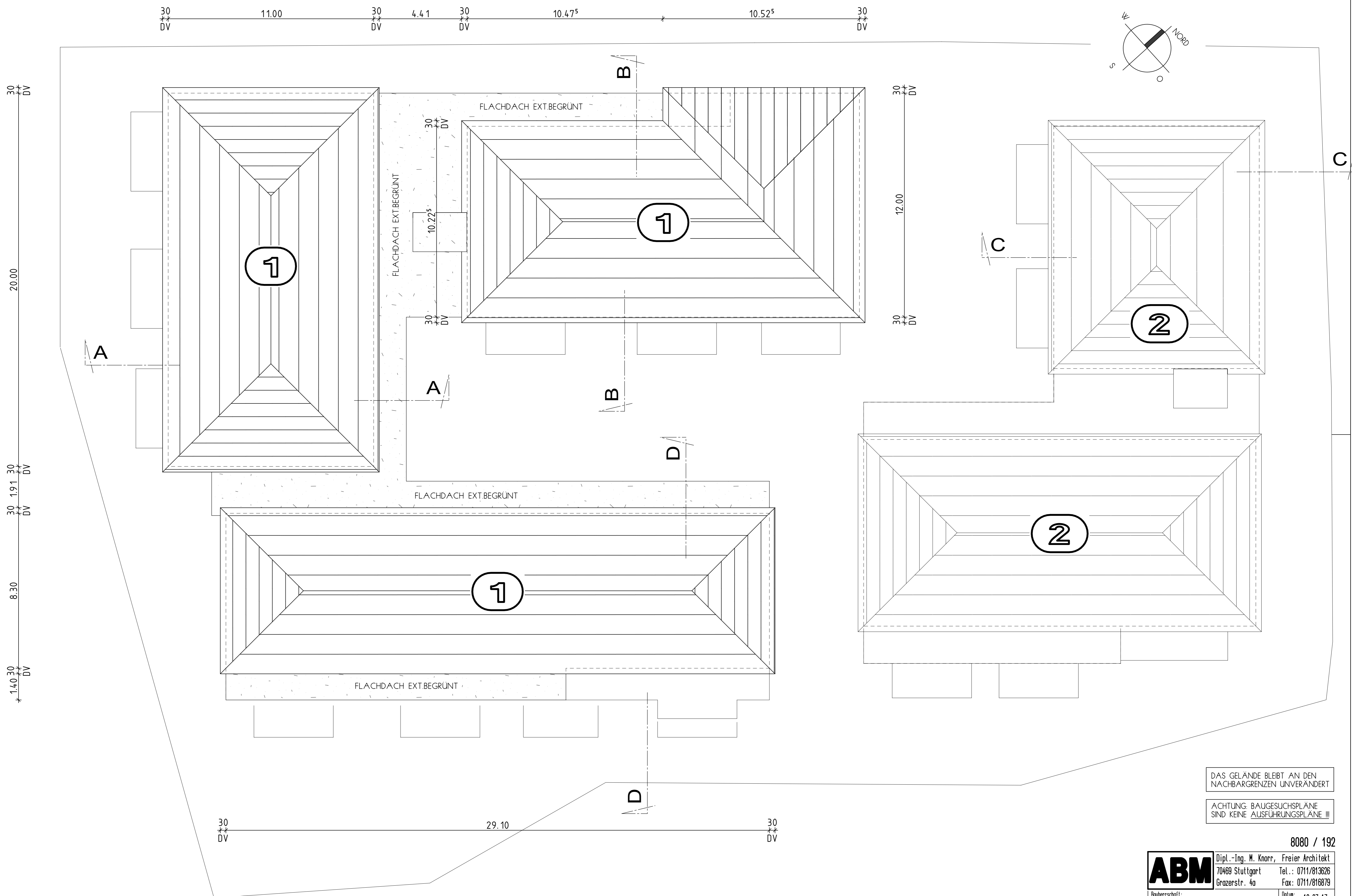
**6 20G-DRAUFSICHT**  
1 - 2

**NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM**  
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM



**ABSCHNITT ① DRAUFSICHT / EFH = 182,30m ü.NN**

**ABSCHNITT ② DRAUFSICHT / EFH = 179,30m ü.NN**



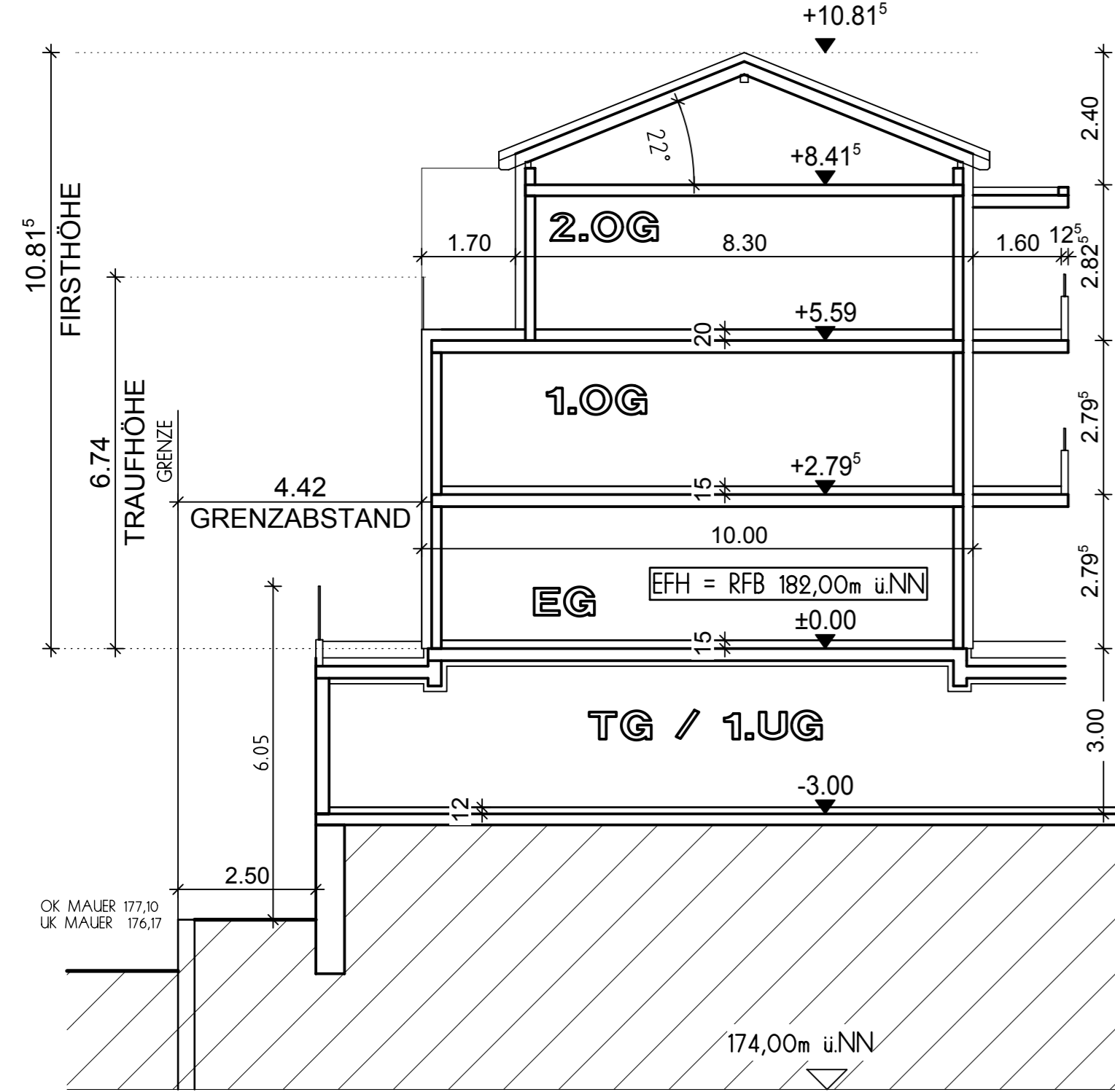
DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

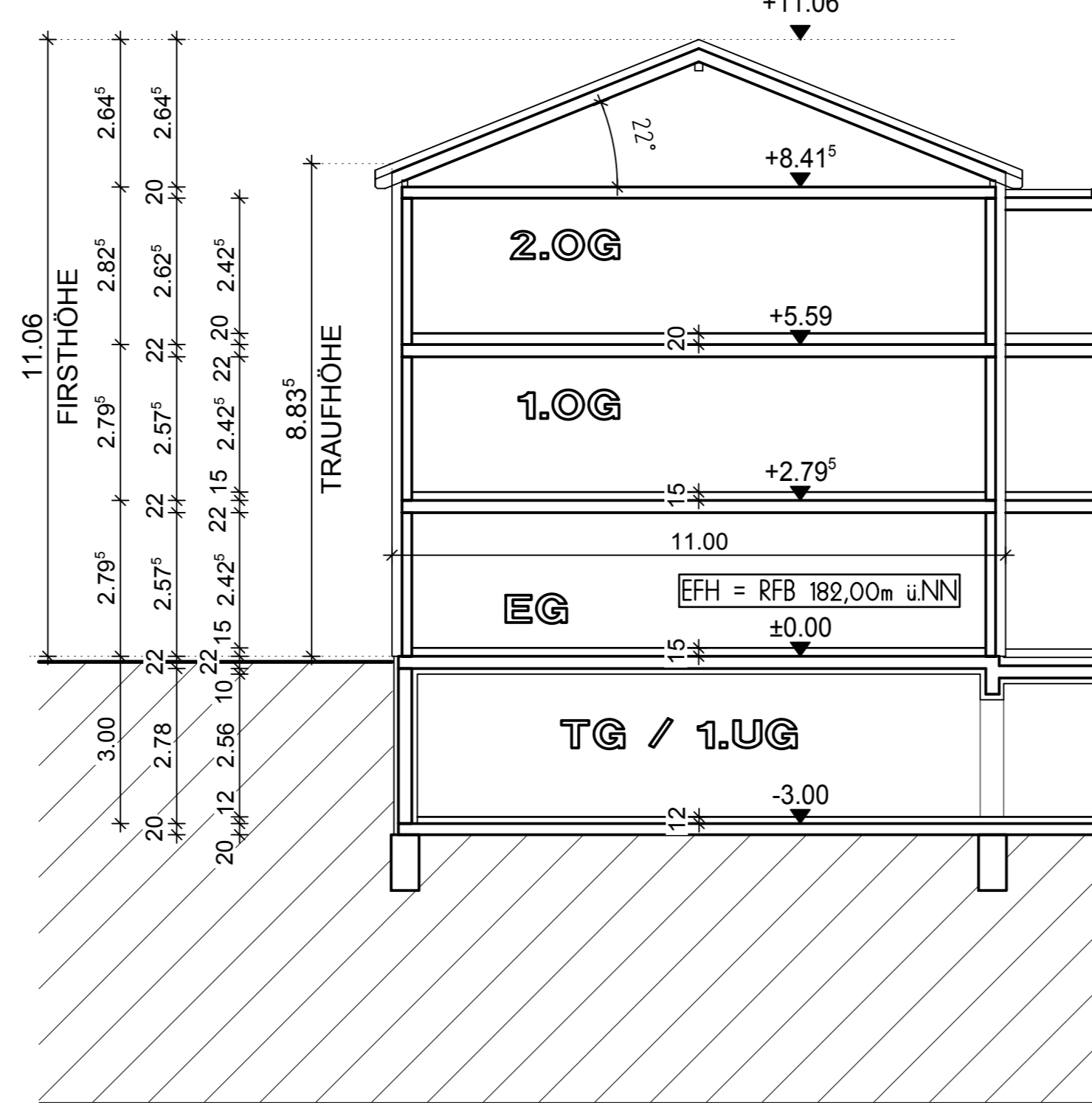
<b>ABM</b>	Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt	
	70469 Stuttgart Grazerstr. 4a	Tel.: 0711/813626 Fax: 0711/816879
Bauherrschaft:	Datum: 10-07-17	
Planverfasser:	Maßstab: 1 : 100	
Planung: D. Aulik	Architekt: M. Knorr	<b>7 DRAUFSICHT</b>
NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM		
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM		

# SCHNITT D-D

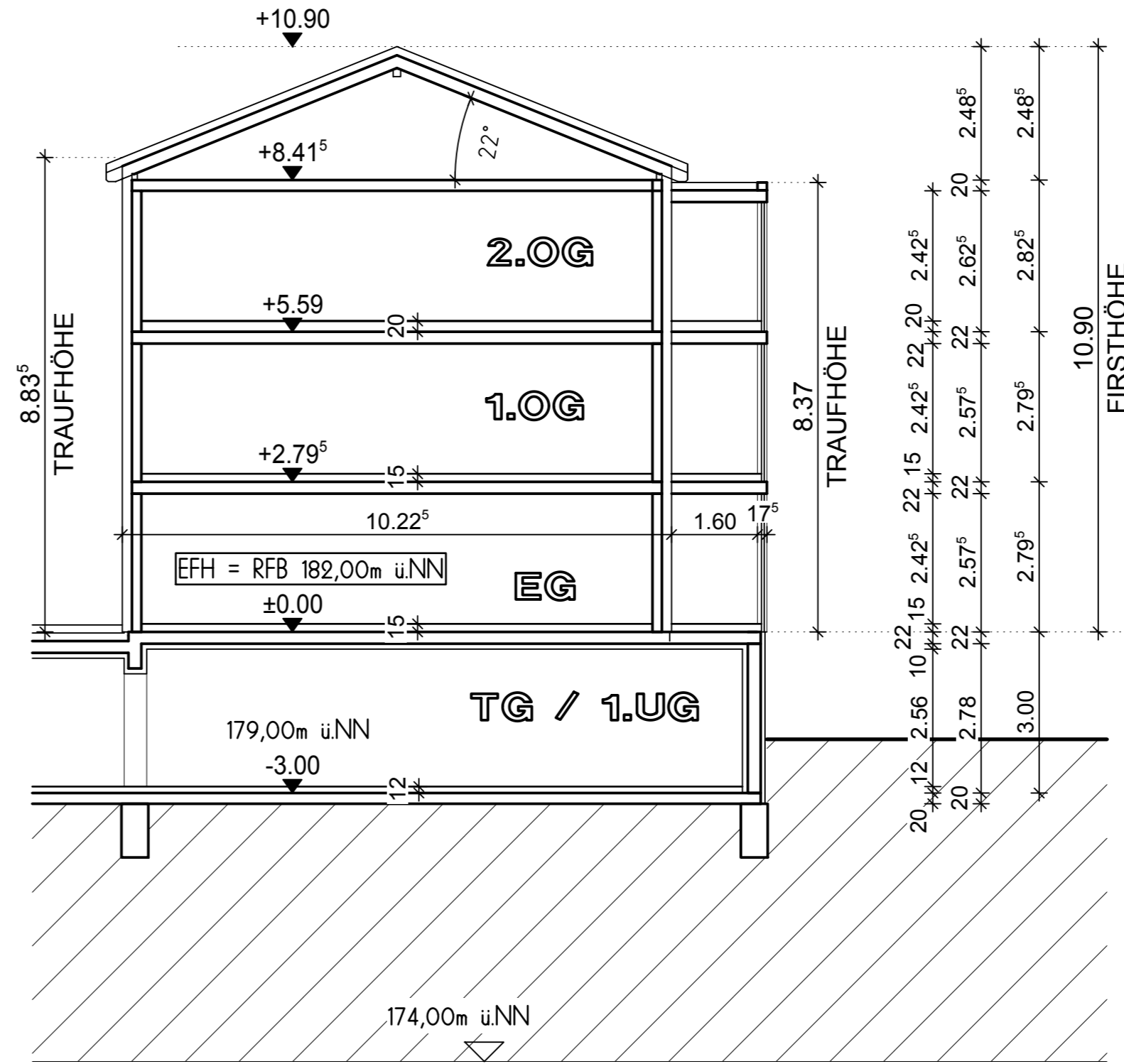


BESTEHENDE WANDSCHEIBE  
BELEIBT ERHALTEN !

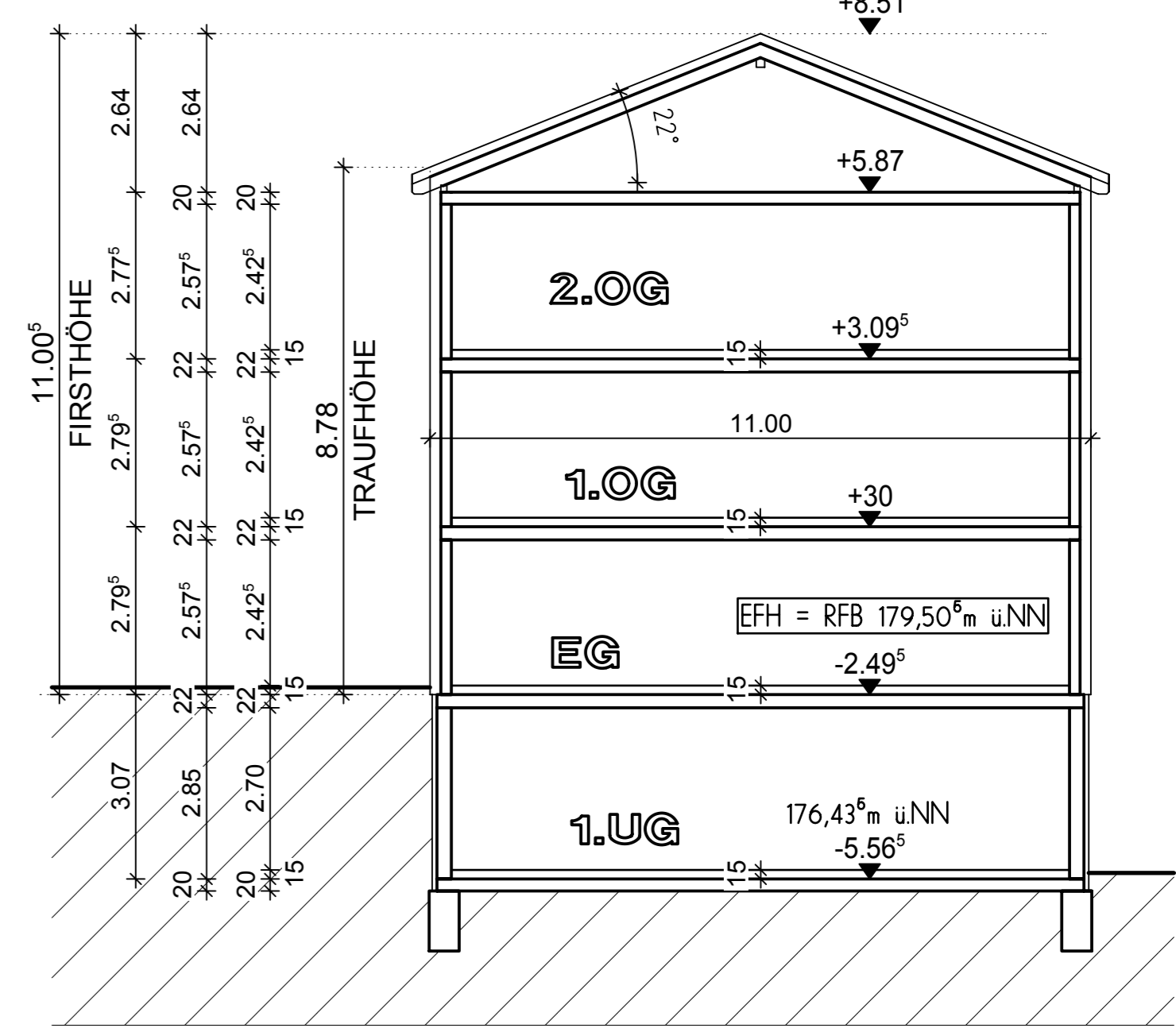
# SCHNITT A-A



# SCHNITT B-B



# SCHNITT C-C

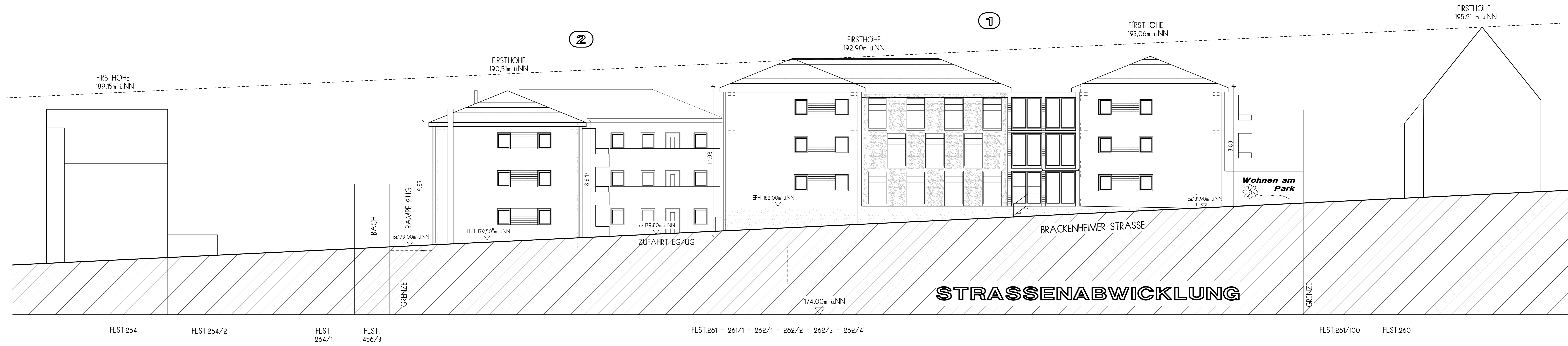


DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN  
NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

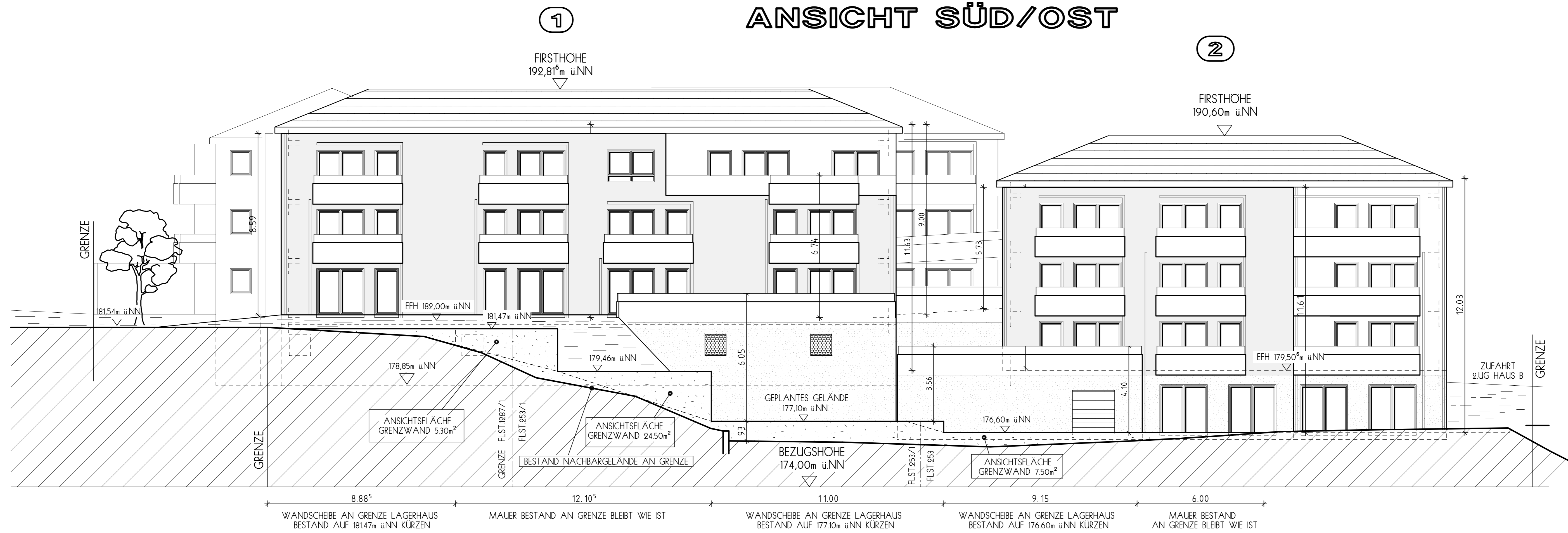
ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE  
SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

<b>ABM</b>	Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt	
	70469 Stuttgart Grazerstr. 4a	Tel.: 0711/813626 Fax: 0711/816879
Bauherrschaft:	Datum: 10-07-17	
Planverfasser:	Maßstab: 1 : 100	
Planung: D. Aulik	Architekt: M. Knorr	
<b>NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM</b>		
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM		

# ANSICHT NORD/WEST



# ANSICHT SÜD/OST



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT  
 ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
 70469 Stuttgart  
 Großerstr. 4a  
 Tel.: 0711/813626  
 Fax: 0711/816879

Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
 Planverfasser: Mollstab: 1 : 100

Planung: D. Aulik Architekt: M. Knorr

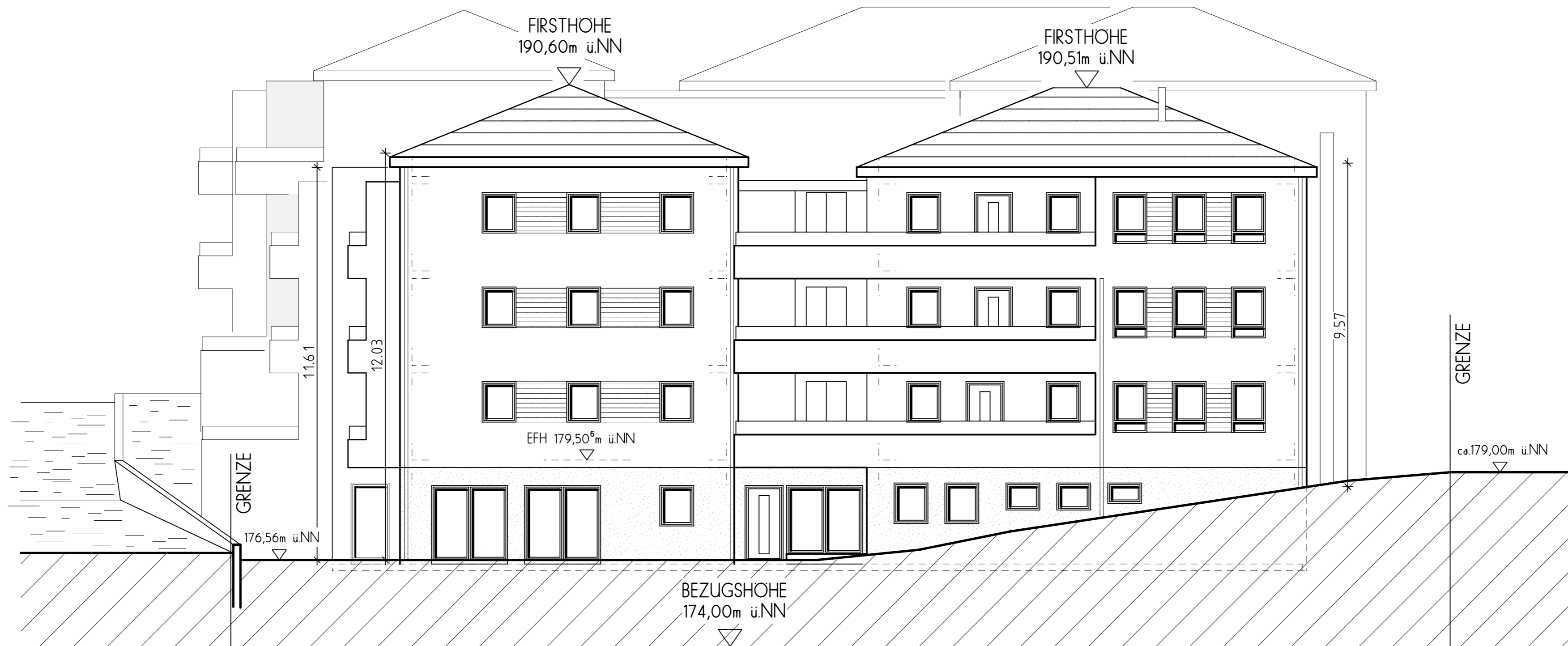
**9 ANSICHTEN 1**

NEUBAU BETREUTES WÖHNEN IN NÖRDHEIM  
 FA. PBS - WÖHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

800 x 1200

# ANSICHT NORD/OST

②



# ANSICHT SÜD/WEST

①



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
Grazerstr. 4a Fax: 0711/816879

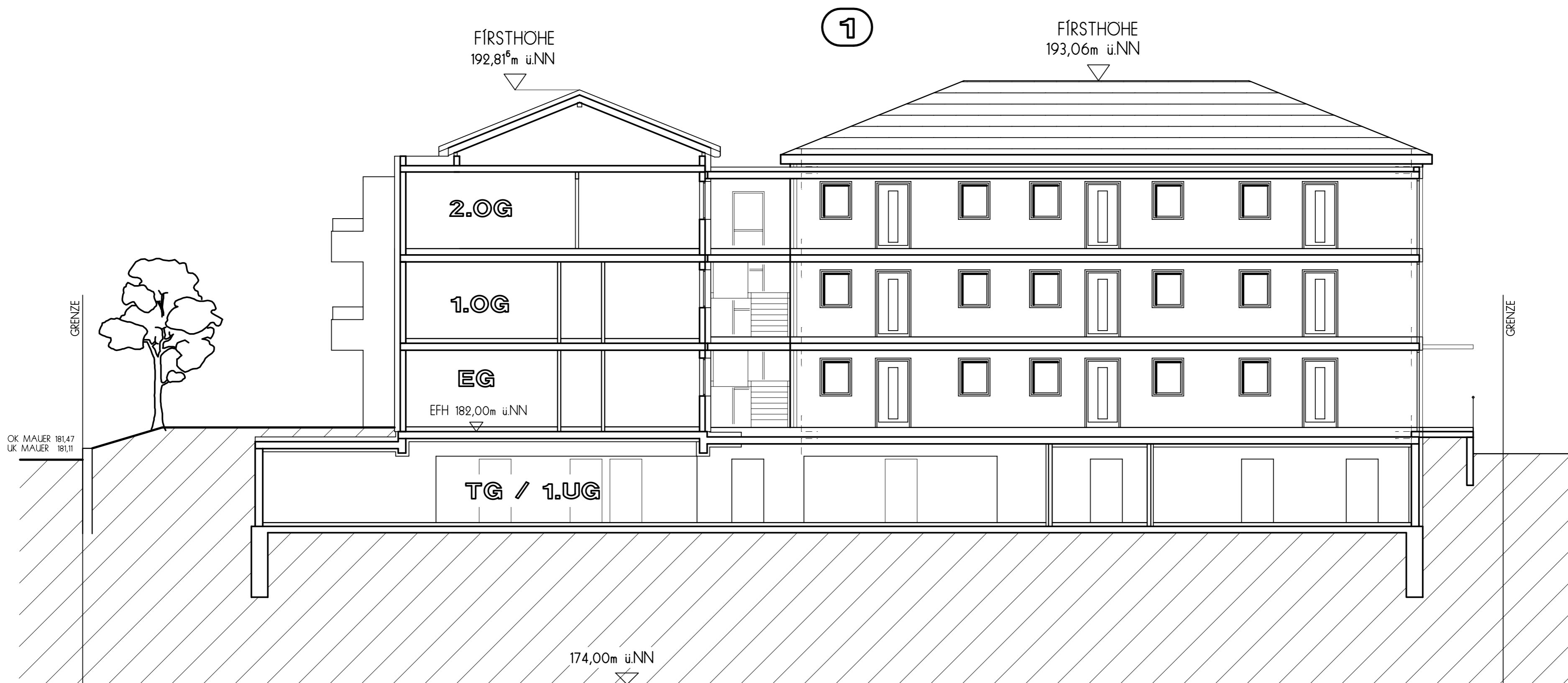
Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
Planverfasser: Maßstab: 1 : 100

Planung: D. Aulik Architekt: M. Knorr **10 ANSICHTEN 2**

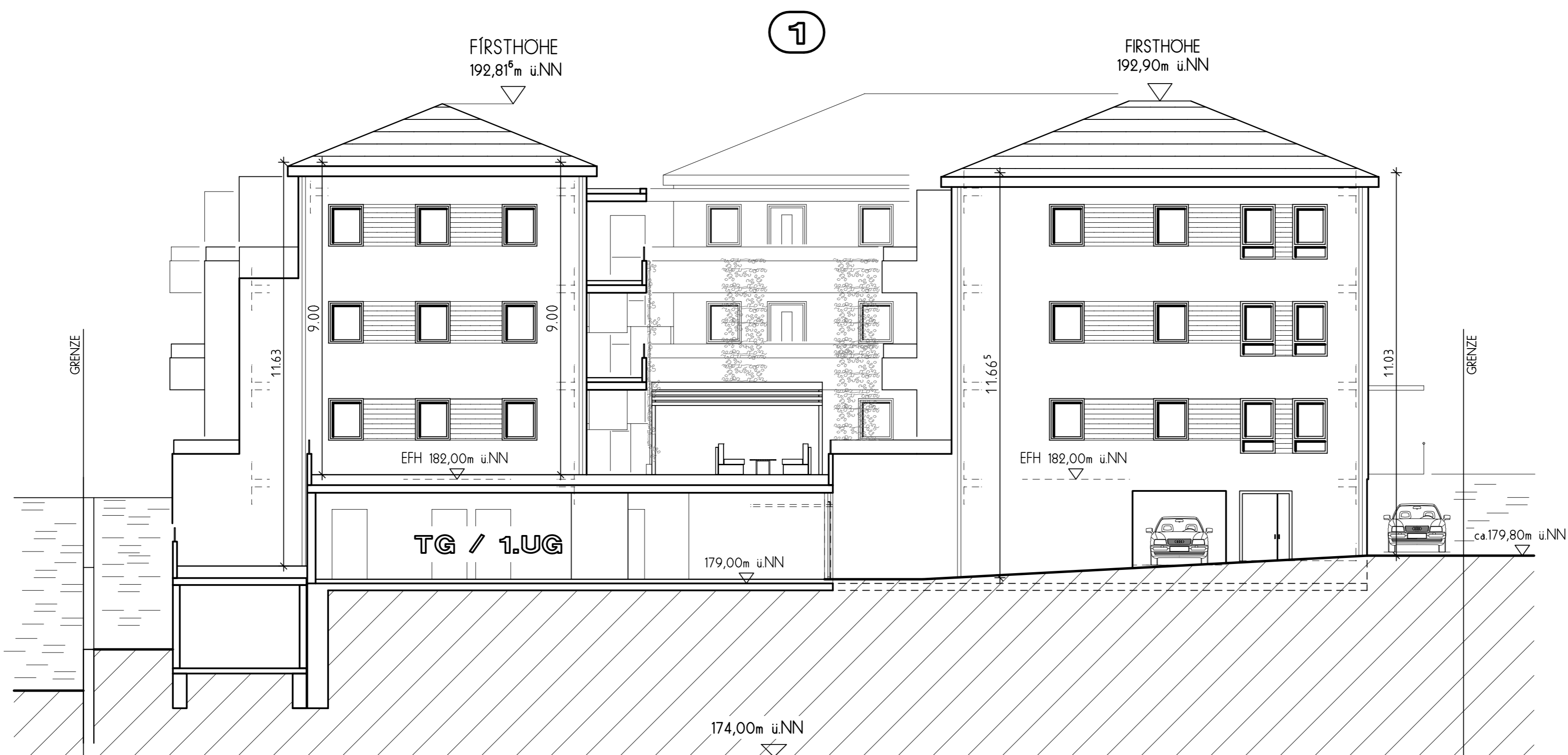
NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM  
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

600 x 650

# ANSICHT NORD/OST



# ANSICHT NORD/OST



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
Grazerstr. 4a Fax: 0711/816879

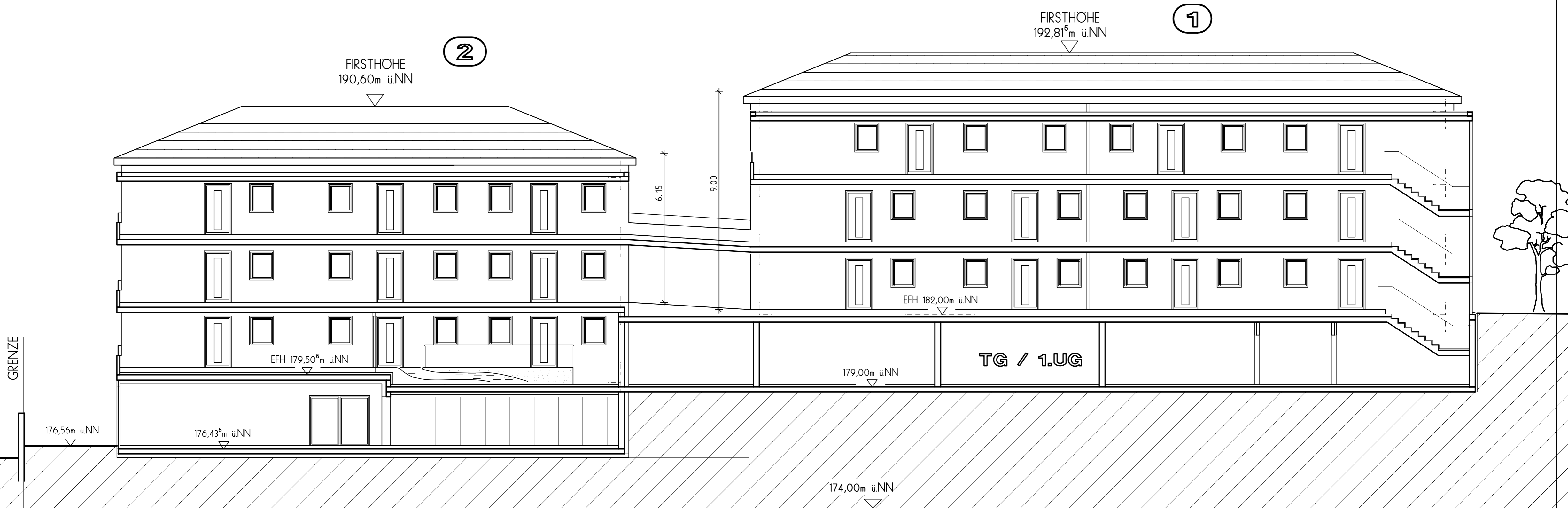
Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
Planverfasser: Maßstab: 1 : 100

Planung: D.Autik Architekt: M.Knorr **11 ANSICHTEN 3**

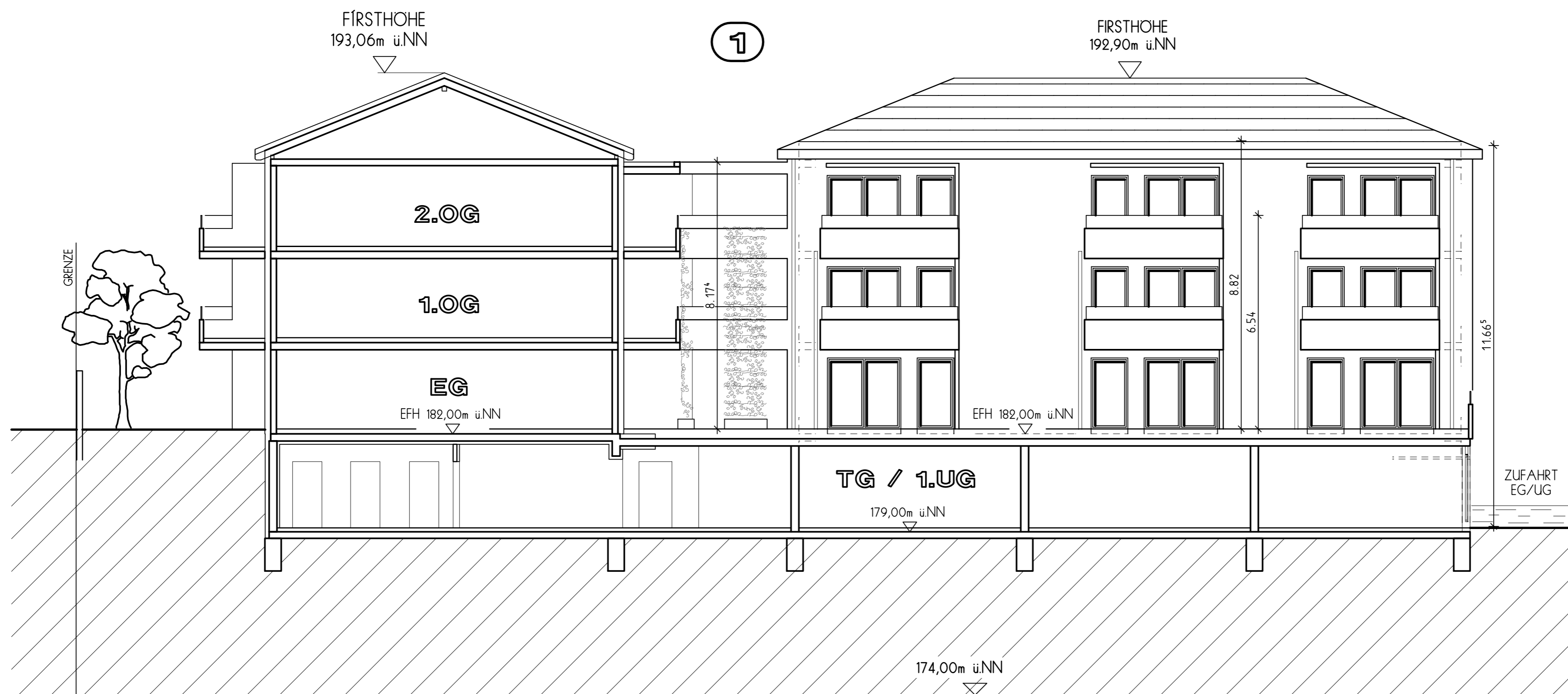
NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM  
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

800 X 650

# ANSICHT NORD/WEST



# ANSICHT SÜD/OST



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
Grazerstr. 4a Fax: 0711/816879

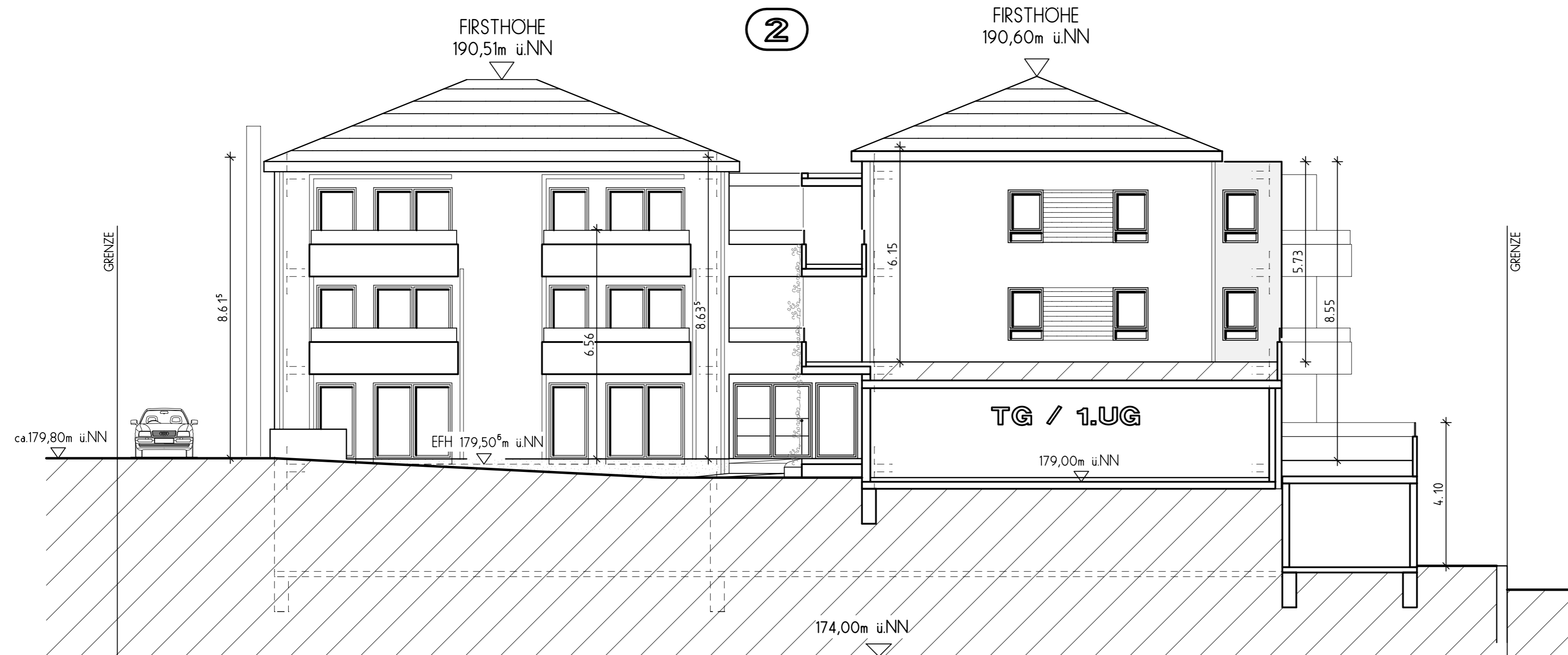
Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
Planverfasser: Maßstab: 1 : 100

Planung: D. Aulik Architekt: M. Knorr **12 ANSICHTEN 4**

NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM  
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM

600 x 650

# ANSICHT SÜD/WEST



DAS GELÄNDE BLEIBT AN DEN NACHBARGRENZEN UNVERÄNDERT

ACHTUNG: BAUGESUCHSPÄNE SIND KEINE AUSFÜHRUNGSPÄNE !!!

8080 / 192

**ABM** Dipl.-Ing. M. Knorr, Freier Architekt  
70469 Stuttgart Tel.: 0711/813626  
Grazerstr. 4a Fax: 0711/816879

Bauherrschaft: Datum: 10-07-17  
Maßstab: 1 : 100

Planverfasser: **13 ANSICHTEN 5**  
Planung: D.Aulik Architekt: M.Knorr

NEUBAU BETREUTES WOHNEN IN NORDHEIM  
FA. PBS - WOHNBAU GMBH / BRACKENHEIM