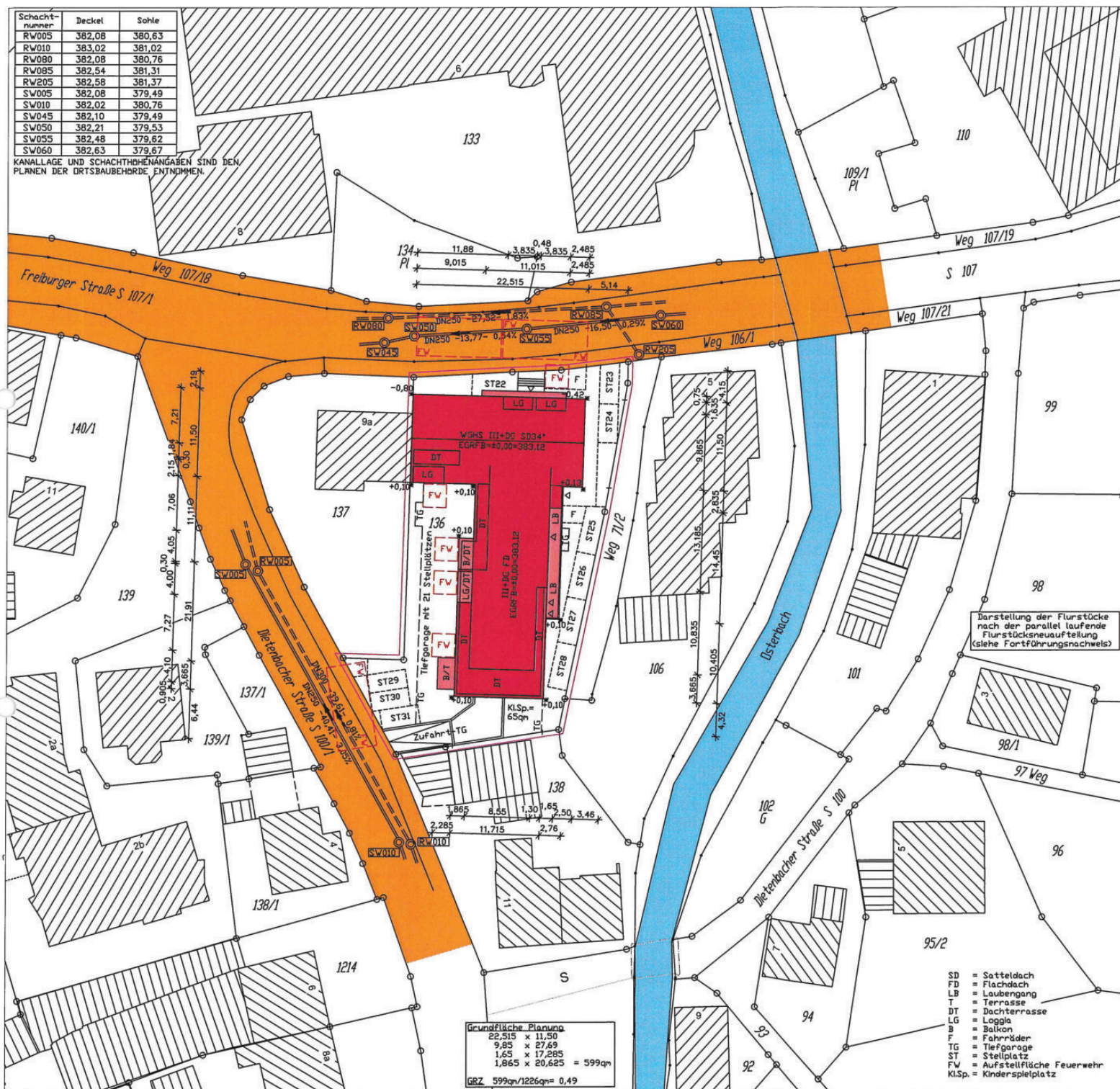
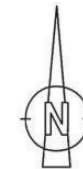


Schacht- nummer	Deckel	Sohle
RW005	382,08	380,63
RW010	383,02	381,02
RW080	382,08	380,76
RW085	382,54	381,31
RW205	382,58	381,37
SW005	382,08	379,49
SW010	382,02	380,76
SW045	382,10	379,49
SW050	382,21	379,53
SW055	382,48	379,62
SW060	382,63	379,67

KANALLAGE UND SCHACHTHÖHENANGABEN SIND DEN
PLÄNEN DER ORTSBAUBEHÖRDE ENTNIMMEN.



Gemeinde: Kirchzarten
 Gemarkung: Kirchzarten
 Flurstück-Nr.: 136



LAGEPLAN zum Bauantrag

MASSTAB 1:500

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER.
 ABWEICHUNGEN ZUM GRUNDBUCH SIND MÖGLICH.
 FOTOGRAFISCHE VERGRÖßERUNG.
 NUR EINGETRAGENE MASSE SIND ZUR PLANUNG ZU
 VERWENDEN.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bauantrag

Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Freiburger Str. 7/9, 79199 Kirchzarten

Ausgangslage / Allgemeine Beschreibung / Umfeld

Der Bauherr beabsichtigt, den bestehenden Altbau auf dem o. g. Grundstück in der Freiburger Straße 7/9 abzubrechen und ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

In diesem Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, die neue Bebauung fügt sich gemäß §34 BauGB in das nähere Umfeld ein. Die Höhen der Umgebungsbebauung wurden dafür vom Vermesser vor Ort aufgenommen. In den Ansichten/Schnitten sind die angrenzenden Gebäude dargestellt.

Erläuterung Entwurfs-/Nutzungskonzept

- Gliederung in ein straßenseitiges Gebäude mit homogenem Satteldach (ohne Gauben) und einen rückwärtigen Baukörper mit begrüntem Flachdach, auf dem eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung vorgesehen ist.
- Städtebauliche Trennung der Gebäudeteile mit einer Fuge.
- Staffelung des rückwärtigen Baukörpers analog zur angrenzenden Bebauung (Freiburger Str. 5)
- Innerörtliche Nachverdichtung, Schaffung von Wohnraum.
- Straßenseitiger Baukörper mit Loggien (keine Balkone) für homogenes Straßenbild, rückwärtiges Gebäude mit Loggien und Balkonen im Wechsel, um ein abwechslungsreiches Fassadenbild zu erhalten.
- Fassadengliederung mit Putzflächen und abgesetzten, leicht getönten Fassadenplatten
- Im Erdgeschoss ist auf Anregung der Gemeindeverwaltung eine Gewerbeeinheit für Einzelhandel geplant.
- In den Obergeschossen und im rückwärtigen Gebäude sind insgesamt 19 Wohnungen geplant:
8 x 2-Zimmer-Wohnungen, 7 x 3-Zimmer-Wohnungen, 4 x 4-Zimmer-Wohnungen
- Die Erschließung der Gewerbeeinheit erfolgt von der Straße aus bzw. barrierefrei über eine Rampe seitlich. Die Wohnungen werden im Zwischenbereich der beiden Gebäudeteile seitlich erschlossen, dort ist auch das Treppenhaus und der Aufzug zur barrierefreien Erschließung geplant.
- Insgesamt neun Wohnungen barrierefrei gemäß §35 LBO, mehr als baurechtlich erforderlich!

- Für Wohnungen und Gewerbe ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 31 Stellplätzen. Davon sind 21 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage vorgesehen, die weiteren Stellplätze sind oberirdisch geplant.
- Tiefgarage erschlossen von Dietenbacher Straße (geringeres Verkehrsaufkommen als an Freiburger Straße)
- Fahrradstellplätze sind vor dem Haus, seitlich und in der Tiefgarage geplant. Dort ist auch ein Müllraum vorgesehen, so dass dafür kein zusätzliches Nebengebäude gebaut werden muss.
- Im Vorfeld Abstimmung bzgl. Bauen im hochwassergefährdeten Gebiet
- Bodenplatte ist möglichst hoch geplant, um Einbindetiefen in das Grundwasser gering zu halten! Wasserrechtlicher Antrag wird gestellt.
- Beheizung mit hocheffizienter Wärmepumpe, Stromerzeugung mit Photovoltaikanlage
- Energiestandard KfW 55

Die Grundlagenplanung wurde im Vorfeld bei Herrn Bürgermeister Hall, Frau Süppel und bei Herrn Kreisbaumeister Mayer vorgestellt und abgestimmt.

Herr Bürgermeister Hall hat die Integration einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss dringend empfohlen. Dieser Anregung ist der Bauherr gefolgt.

Mit den Angrenzern wurden bereits Vorgespräche geführt und die Grundlagenplanung vorgestellt.

HQ 100: Ausgleich verdrängtes Volumen
Anlage zum Bauantrag vom 07.05.2021 1 : 100

Ausgleich für verdrängtes Volumen (TG-Abfahrt):
Fläche = ca. 9 qm
>> Volumen bei T= 15 cm = ca. 1,35 cbm

vorh. = gepl. Gel.
= 382,55 müNN

Gesamte
Überschwemmungsfläche HQ 100:
Tiefe = ca. 10 cm
HQ 100 = ca. 382,80 müNN
HQ extrem = ca. 382,90 müNN
(Aktualierter Plan)
Fläche = ca. 68 qm
>> Volumen bei T= 10 cm = ca. 6,8 cbm

Dietenbacher Straße

Verdrängtes Volumen mit TG-Abfahrt:
Fläche = ca. 10,4 qm
>> Volumen bei T= 10 cm = ca. 1,04 cbm

Leiterraufstellfläche
3,00/3,00 m

Terrasse

gepl. Gel.
= 383,22 müNN

Fläche für Spielplatz

Kinderspielplatz (Fläche per Baulast
gesichert gemäß §9,2 LBO), Größe:
3 qm je Wohnung = 19 x 3 qm = 57 qm
bei WE mit > 3 Aufenthaltsräumen
zusätzl. 2 qm je Raum:
4 4-Zi.-WE x 2 qm = 8 qm
Gesamtfläche: 57 qm + 8 qm = 65 qm

gepl. Gel.
= 383,22 müNN

136

OK Rampe
= 382,60 müNN

Rampe 10%

Zufahrt TG

A

Stp. 26

(Stellplätze Rasengitter)

Stp. 27

B

Stp. 28

1.70

30

6.82^s

10

4.68^s

36^s

36 ^s	4.40	10	1.76 ^s	10	1.20	10	3.32	36 ^s	1.65
36 ^s	3.76 ^s	10	3.00	10	1.20	10	2.72	36 ^s	
36 ^s	3.76 ^s	10	3.00	10			4.02	36 ^s	
36 ^s								36 ^s	
36 ^s							10.98 ^s	36 ^s	
36 ^s							11.71 ^s		

Karte

M 1:500



