



Landkreis Heilbronn

Stadt Lauffen am Neckar

Vorhaben- und Erschließungsplan

„Südöstliche Mühltorstraße

Stand: 16.02.2024

Bauherr:

PSB GbR
Waldweghöfe 3
74193 Schwaigern

Planverfasser:

Zoll Architekten Stadtplaner GmbH
Markelsheimer Strasse 60
70435 Stuttgart
0711870512-0

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

INHALT

- Erläuterungsbericht
- Farbschema Putz
- Wohnflächenberechnung
- Berechnung PV-Anlage

- Lageplan M 1:500

- Grundriss TG M 1:200
- Grundriss GG/EG M 1:200
- Grundriss EG/OG1 M 1:200
- Grundriss OG1/DG M 1:200
- Grundriss DG M 1:200

- Schnitt AA' BB' M 1:200
- Schnitt CC' DD' M 1:200
- Schnitt EE' FF' M 1:200

- Ansicht Nord und West M 1:200
- Ansicht Nord M 1:200
- Ansicht Süd und Ost M 1:200
- Ansicht Süd Lärmschutzwall | B27 M 1:200

- Energiekonzept

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bauvorhaben: 8 Mehrfamilienhäuser Mühltorstraße in Lauffen am Neckar

- 75 Wohneinheiten mit insgesamt **ca. 5.396m²** Wohnfläche
 - 15 x 2 Zimmer**
 - 43 x 3 Zimmer**
 - 11 x 4 Zimmer**
 - 5 x 3,5 Zimmer**

+ Geplant: 1 Wohneinheit (4 Zimmer) als Großtagespflege in Haus 1
- **118 TG** - Kfz-Stellplätze davon 5 barrierefrei und 13 Außenstellplätze inkl. 1 barrierefreier Stellplatz und 2 Stellplätze „Kiss & Go“ für die Großtagespflege
= 131 Stellplätze gesamt (davon 13 Außenstellplätze und 7 TG-Stellplätze als Besucherstellplätze)
- 150 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage/im Untergeschoss
ca. 40 Fahrradstellplätze oberirdisch (ca. 5 Fahrradbügel je Hauseingang)
- Grundstücksgröße: 9.364 m²
- Bruttogrundfläche: ca. 2.577 m²
- Bruttogrundfläche TG: ca. 4560 m²
- GRZ ca. 0,28
- Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe: gem. Planeintrag

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Lauffen am Neckar Rechnung zu tragen, unterstützt die Stadt Lauffen am Neckar Maßnahmen, die in innerörtlichen Bereichen der Innenentwicklung dienen. Zur Sicherung einer stabilen Einwohnerstruktur werden daher verträgliche Nachverdichtungslösungen im Stadtgebiet herangezogen. Ein bisher baulich von einer Gärtnerei genutztes Gelände zwischen Mühltorstraße und B 27 bietet Raum für eine Nachverdichtung mit einem Wohnbauprojekt.

Auf dem Grundstück Südliche Mühltorstraße Flurstücksnr. 329, entstehen 8 Mehrfamilienhäuser auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt von der Mühltorstraße mittels eines Stichweges mit Wendemöglichkeit für die Ver- und Entsorgung (u.a. Müllabfuhr,

Feuerwehr), sowie der zentralen Tiefgaragenzufahrt mit Aufstellfläche für Müll. Momentan sind 74 Wohneinheiten mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen, sowie eine Großtagespflege (4-Zimmer-Wohnung).

Die Konzeption ergänzt die bestehende Bebauung durch 8 Mehrfamilienhäuser mit einem attraktiven Wohnungsmix an mietbaren Wohnungen.

Die Wohnungsaufteilung reicht von kompakten 2-Zimmer-Einheiten bis hin zu großzügigen Familienwohnungen. Anteilig sind die Wohnungen gem. LBO barrierefrei erreichbar. Alle Wohnungen/Einheiten sowie Untergeschossräume und TG werden über einen Aufzug schwellenlos erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, zusätzlich stehen noch 6 TG-Stellplätze und 11 oberirdische Stellplätze für Besucher, sowie 2 Kiss & Go Stellplätze für die Großtagespflege zur Verfügung.

In der Tiefgarage bzw. in den Gartengeschossen im rückwärtigen Teil sind neben den Nebenräumen auch Fahrradstellplätze untergebracht. Die Zufahrt befindet sich zentral am südlichen Ende der neuen Platzsituation.

Auf den Süddächern der Häuser 2 bis 8, sowie auf dem kompletten Dach des Haus 1 sind PV-Anlagen vorgesehen. Der Grundwärmebedarf wird je Gebäude mit Luft-/Wasser-Wärmepumpen gedeckt, ebenfalls sind Pufferspeicher pro Gebäude vorgesehen.

Um den Mietern kostengünstigen Grünstrom zur Verfügung zu stellen, ist vor Ort ein Mieterstromkonzept angedacht.

Das Konzept sieht ebenfalls Ladesäulen und Anschlussmöglichkeiten für Wallboxen vor, um das Laden von E-Fahrzeugen zu ermöglichen und eine nachhaltige Mobilität zu fördern.

Für den Energieverbrauch der Gebäulichkeiten wird der Baustandard KfW-40 Effizienzhaus angestrebt.

Die Baukörper entlang der Mühltorstraße sind aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Topographie zur Straße hin um eine Etage in das Gelände eingegraben - Gartengeschoss. Zum Innenhof ist die Etage komplett frei. Baurechtlich entstehen Baukörper mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Satteldach. Ausnahme hiervon ist Haus 1 mit einem zum Teil eingegrabenen Gartengeschoss, 2 Vollgeschossen und Satteldach.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten direkt zugängliche Gartenzonen.

In Haus 1 entstehen zusätzlich Räumlichkeiten für eine Großtagespflege, welche ebenfalls eine direkt zugängliche Außenfläche erhält.

Der Lärmschutz für das neu entstehende Wohnquartier wird als landschaftliches und ökologisches Thema aufgefasst und dargestellt. Das vorhandene Offenlandbiotop

entlang der Bundesstraße wird durch einen landschaftlich gestalteten Lärmschutzwall ergänzt.

Im Bereich südlich der Häuser 6-8 und nördlich des Lärmschutzwall entstehen Flächen für die Retention von Regenwasser mit einer Rigole.

Die Baukörper erhalten ein durchgängiges Erscheinungsbild und eine klare Form- und Materialsprache. Die gewählten Materialien sowie die im Konzept vorgesehenen Satteldächer fügen sich harmonisch in die Umgebung ein.

Die Hauptflächen der Fassaden werden verputzt. Die Häuser 1 bis 3 erhalten zur Mühltorstraße hin ein helles und robustes Sockelgeschoss, das sich durch die Materialität abhebt und gleichzeitig ein qualitätvolles Erscheinungsbild erzeugt. Diese Materialität wird in den Häusern 4-8 an den zum Innenhof orientierten Gebäudeecken wieder aufgenommen.

Materialität



PV-Module
anthrazit
aufgesetzt



Dachstein
braun-rotbraun
(z.B. Frankfurter Pfanne, Doppel-S o.ä.)



Putz
cremeweiß (z.B. Caparol 3D System plus o.ä.
siehe Farbschema)

Fensterprofile Kunststoff
weiß/cremeweiß (evtl. außen anthrazit)



Klinkeriemchen
cremeweiß-braun
(z.B. StoBrick 4280,
Wienerberger Kieselgrau, o.ä.)

FLÄCHENBERECHNUNG

Frei- und Verkehrsflächen

befestigte Flächen	Hoffläche inkl. Zufahrt TG	ca. 775 m²
	Wegeflächen	ca. 607 m²
<hr/>		
befestigte Flächen gesamt		ca. 1.382 m²
private Grünflächen		ca. 3.205 m²
Außenfläche Großtagespflege		ca. 50 m²
Kinderspielplatz		ca. 350 m²
Lärmschutzwall		ca. 930 m²
Fläche für Baustelleneinrichtung		ca. 870 m²
<hr/>		
Grünflächen gesamt		ca. 5.405 m²