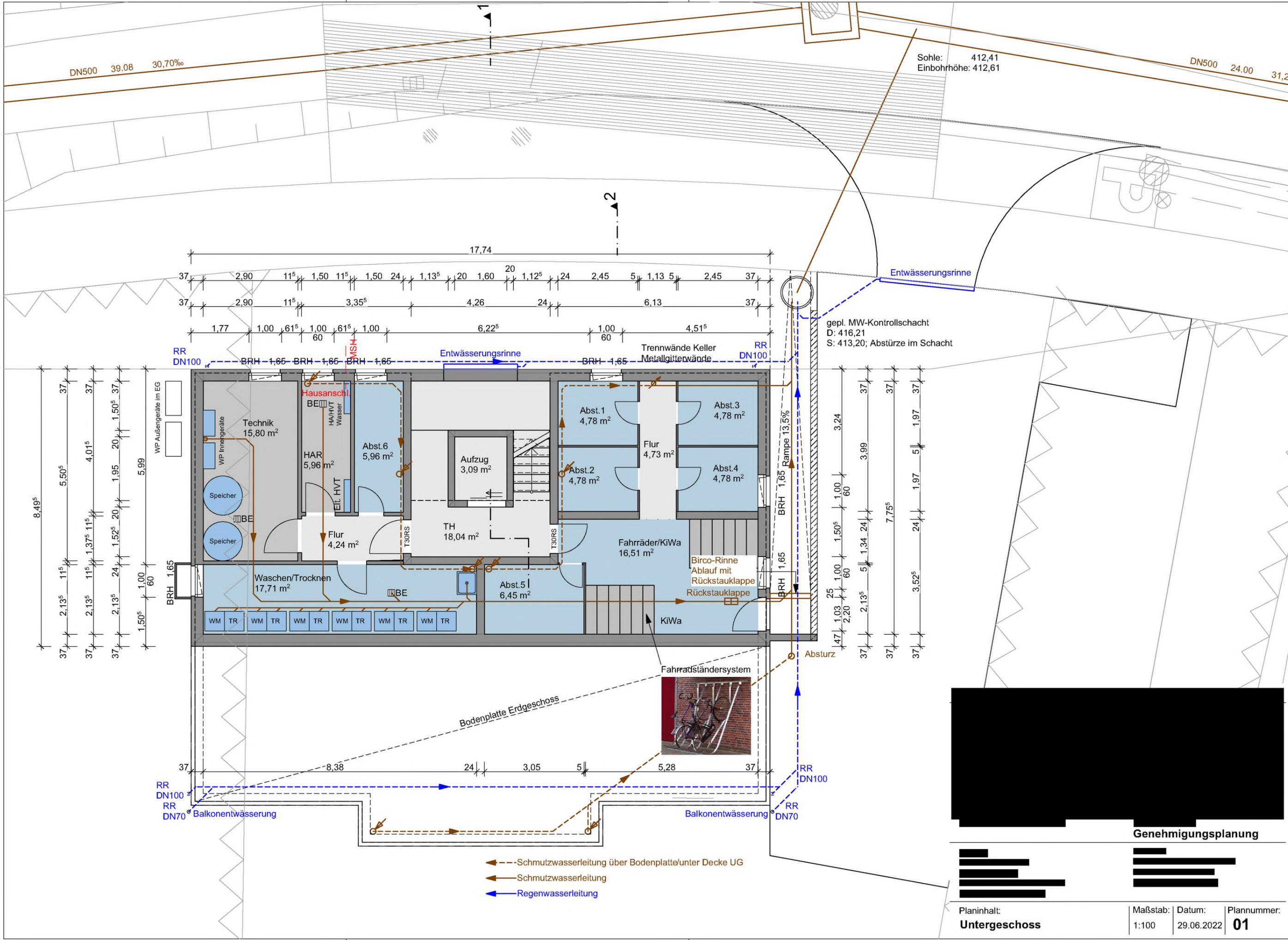


Planungsphase:
Genehmigungsplanung

Planinhalt:
Erdgeschoss Übersicht

1:200 | 29.06.2022 | Plannummer:
02.1



DN500 39.08 30,70‰

Sohle: 412,41
Einbohrhöhe: 412,61

DN500 24.00 31,2‰

Entwässerungsrinne

gepl. MW-Kontrollschacht
D: 416,21
S: 413,20; Abstürze im Schacht

Trennwände Keller
Metallgitterwände

RR DN100

RR DN100

RR DN100

RR DN100

RR DN70

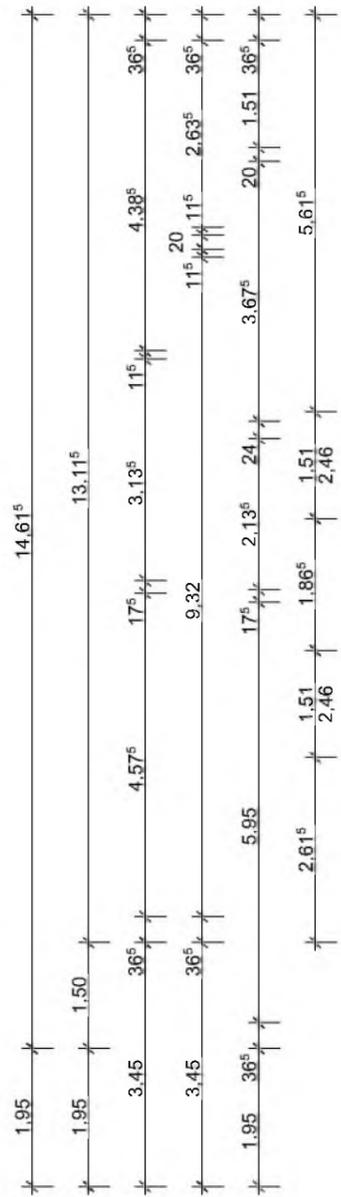
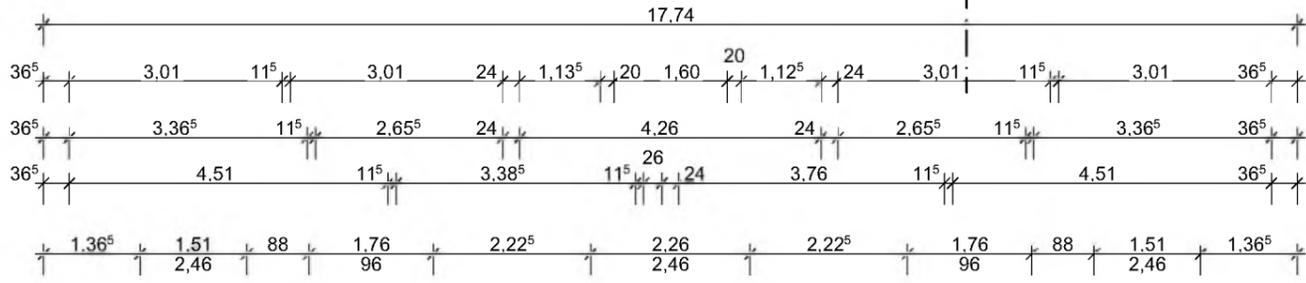
RR DN70

RR DN100

RR DN100

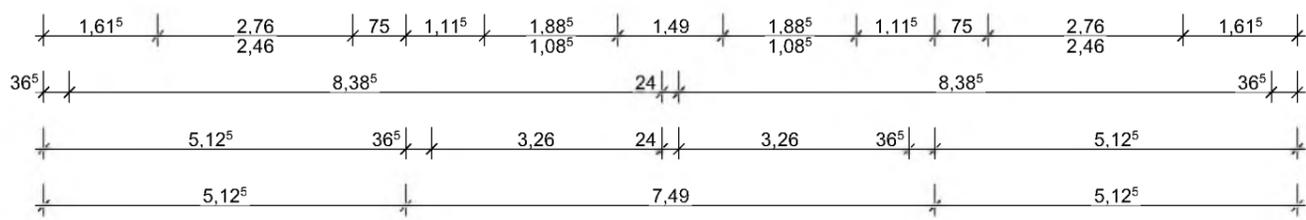
RR DN70

2



Wohnung 5: 92,12 m²
zzgl.Terrasse 100,87 m²

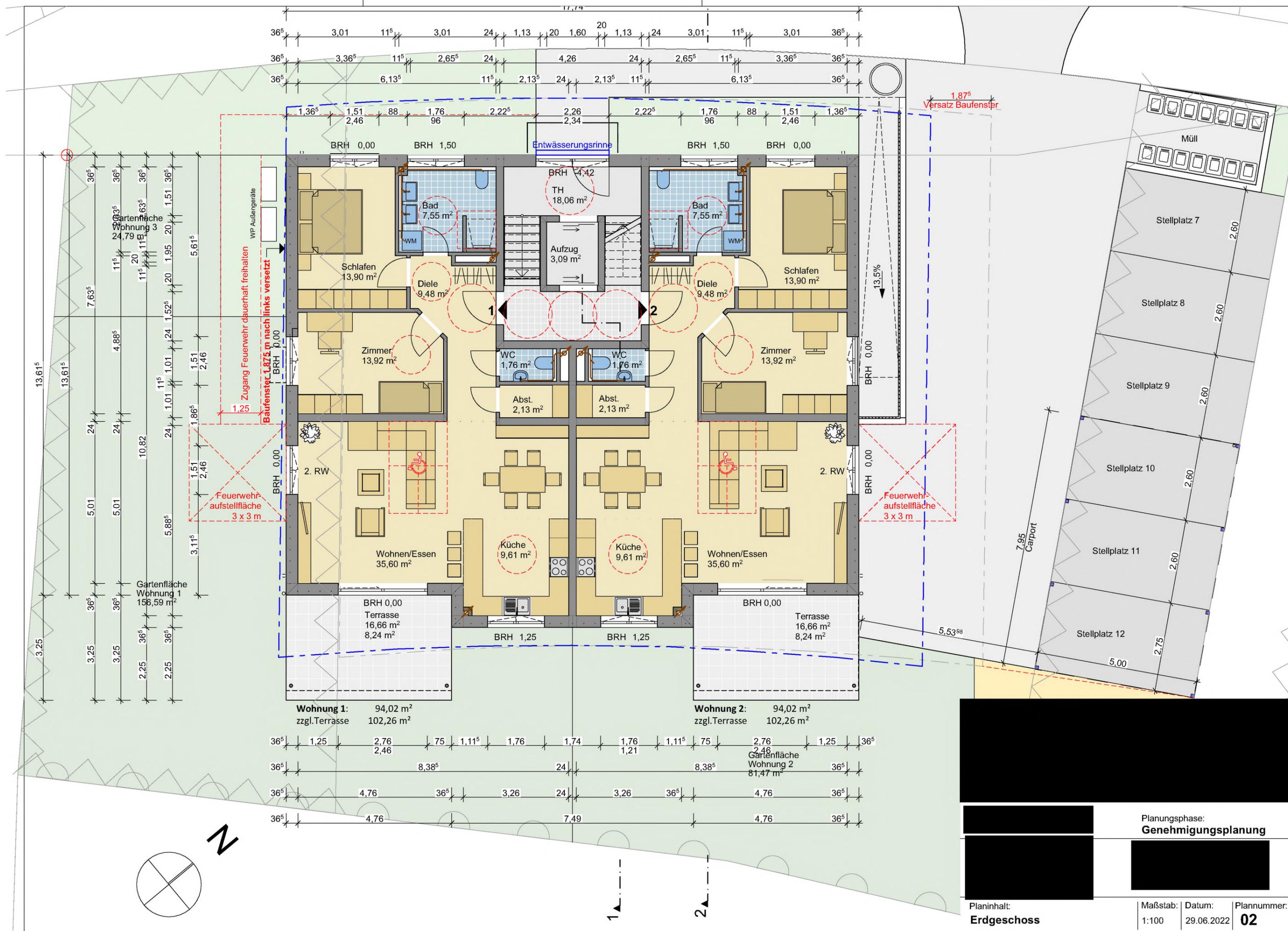
Wohnung 6: 92,12 m²
zzgl.Terrasse 100,87 m²



Planungsphase:
Genehmigungsplanung

Planinhalt:
Dachgeschoss

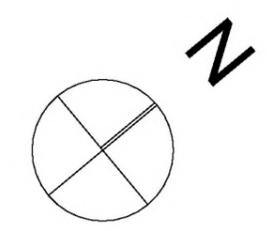
Maßstab: Datum: Plannummer:
1:100 29.06.2022 **04**



Wohnung 1: 94,02 m²
zzgl. Terrasse 102,26 m²

Wohnung 2: 94,02 m²
zzgl. Terrasse 102,26 m²

Gartenfläche
Wohnung 2
81,47 m²



Planungsphase: Genehmigungsplanung		
Planinhalt: Erdgeschoss	Maßstab: 1:100	Datum: 29.06.2022
		Plannummer: 02

Von: Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. April 2022 16:04
An: [REDACTED]
Betreff: AW: BV MAF Dörr Güglingstr. S'Gmünd

Sehr geehrter [REDACTED]

wie bereits angesprochen können wir Ihre Fragen leider nicht abschließend beantworten, da wir derzeit noch den Bebauungsplan für die frühzeitige Beteiligung vorbereiten. Das heißt der Bebauungsplan wird zweimal ausgelegt und je nach den eingehenden Stellungnahmen können sich hier noch Änderungen ergeben. Die Entscheidungen über Änderungen liegen beim Gemeinderat, d.h. die Rahmenbedingungen die wir Ihnen jetzt nennen können sich auch noch einmal ändern, wir bitten Sie dies für die unten genannten Vorgaben zu bedenken.

1. Wie Sie schon telefonisch angegeben haben sind 3 Vollgeschosse, jedoch kein weiteres als Nichtvollgeschoss ausgeführtes Geschoss möglich. **Es sind maximal drei Vollgeschosse ohne weitere Staffelgeschosse vorgesehen**
2. Welcher Stellplatzschlüssel ist vorgesehen. 1,0 nach LBO oder ein Erweiterter? **Bisher ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 vorgesehen**
3. Sollte ein Stellplatzschlüssel von 1,5 oder 2,0 vorgesehen sein, sind dann auch ein Teil der Stellplätze als „gefangene“ Stellplätze möglich?
4. In einem schon vorliegenden Entwurf eines anderen Architekturbüros wird das Baufenster leicht überschritten, da der Baukörper zum Baufenster etwas verdreht ist (etwa 1,0-1,50m aus der Baufensterflucht), die Abmessungen sind allerdings nicht überschritten. Wäre das möglich? **Überschreitungen des Baufensters werden kritisch gesehen und können nicht in Aussicht gestellt werden**
5. Welche GRZ/GFZ ist vorgesehen. **Es ist eine GFZ von 0,4 und GFZ von 1,2 vorgesehen**

1. Ist es möglich die Lage das momentan dargestellte Baufenster im laufenden B-Plan-Entwurf noch zu verschieben? Hintergrund ist, dass wir aufgrund der noch unklaren Verfahrensweise und der aus den uns verfügbaren Unterlagen nicht genau ersichtlichen Abmessungen des dazu zu erwerbenden Grundstücks zur geplanten Straße hin mit dem Gebäude selber an der jetzigen nord-westlichen Grundstücksgrenze planen. Hier wäre ein Verschieben des Baufensters nach Süd-Osten bis eben zu dieser Grenze (ca. 1,6 – 1,7 m) für uns sehr hilfreich. Die zweite Richtung in der uns ein Verschieben helfen würde wäre entweder um ca. 1,5 bis 2,0 m in die Süd-West-Richtung, dann könnten wir die Parkierung (Fahrgasse + Senkrechtparker) im Nord-Osten durchführen und hätten die „Sonnenseite“ als Freiflächen für die Wohnungen zu Verfügung. Oder, wenn dies nicht möglich wäre, dann in die andere Richtung um ca. 2m, dann wäre unser Parkplatz wenigstens nicht zum Teil im Baufenster drin.
Es ist vorstellbar das Baufenster noch etwas nach rechts oder links parallel zur Straße zu verschieben. Ein Verschieben Richtung freie Landschaft weg von der Straße ist nicht möglich, da im hinteren Bereich Gartenfläche mit Pflanzgebot vorgesehen ist und das Grundstück hier relativ schmal ist.
2. Üblicherweise können untergeordnete Bauteile wie Balkone um 1,5m auf 5 Länge die Baugrenze überschreiten. Für mehrere Balkone und heutigen Standards angemessene Abmessungen (mind. 2,5m Tiefe) wäre eine großzügigere Überschreitung wünschenswert. Diese Fragestellung, ob bzw. inwieweit das möglich wäre, würde ich auch noch gerne hinzufügen.
Dazu können zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen werden.
3. Können wir den B-Plan Entwurf inkl. der geplanten Straße mit Grün- und Gehwegstreifen in digitalisierter Form, entweder im DWG-Format, oder als PDF aus dem Planungsprogramm heraus (nicht als Scan) zur Verfügung gestellt bekommen? Momentan haben wir nur ein sehr unscharfen Papierausdruck, nur nicht genau maßstäblich und kennen die exakte Lage und Form des Baufensters nicht. Laut der uns vorliegenden Zeichnung ist das Baufenster parallel zu geplanten Straße/Gehweg abgerundet und ca. 1,5m davon entfernt, die süd-östliche Baugrenze parallel dazu ebenfalls leicht als Kreisbogen geformt. Über die Lage der Gehwegkante können wir auch nur mutmaßen.
Einen PDF-Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes lassen wir Ihnen nächste Woche zukommen.

Es ist vorgesehen die Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festzusetzen, Stellplätze hinter der Baugrenze zur freien Landschaft sind nicht vorgesehen. Des Weiteren ist vorgesehen die maximale Anzahl von Wohneinheiten pro Baukörper zu begrenzen da hier keine Einzimmerwohnheime erwünscht sind.

Ich hoffe diese Aussage helfen Ihnen etwas weiter.

Ich wünsche Ihnen schöne Ostern
Mit freundlichen Grüßen

Birgit Pedoth

STADTVERWALTUNG SCHWÄBISCH GMÜND
Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau
Birgit Pedoth Dipl.Ing. M.Sc.
Abteilungsleitung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Telefon 07171 603-6105
Telefax 07171 603-6199
birgit.pedoth@schwaebisch-gmuend.de

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 13. April 2022 11:32
An: Pedoth, Birgit <Birgit.Pedoth@schwaebisch-gmuend.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: BV [REDACTED] Güglingstr. S'Gmünd

Hallo Frau Pedoth,

wie eben besprochen, meine zusätzliche Fragestellung noch Mal schriftlich:

1. Ist es möglich die Lage das momentan dargestellte Baufenster im laufenden B-Plan-Entwurf noch zu verschieben? Hintergrund ist, dass wir aufgrund der noch unklaren Verfahrensweise und der aus den uns verfügbaren Unterlagen nicht genau ersichtlichen Abmessungen des dazu zu erwerbenden Grundstücks zur geplanten Straße hin mit dem Gebäude selber an der jetzigen nord-westlichen Grundstücksgrenze planen. Hier wäre ein Verschieben des Baufensters nach Süd-Osten bis eben zu dieser Grenze (ca. 1,6 – 1,7 m) für uns sehr hilfreich. Die zweite Richtung in der uns ein Verschieben helfen würde wäre entweder um ca. 1,5 bis 2,0 m in die Süd-West-Richtung, dann könnten wir die Parkierung (Fahrgasse + Senkrechtparker) im Nord-Osten durchführen und hätten die „Sonnenseite“ als Freiflächen für die Wohnungen zu Verfügung. Oder, wenn dies nicht möglich wäre, dann in die andere Richtung um ca. 2m, dann wäre unser Parkplatz wenigstens nicht zum Teil im Baufenster drin.
2. Üblicherweise können untergeordnete Bauteile wie Balkone um 1,5m auf 5 Länge die Baugrenze überschreiten. Für mehrere Balkone und heutigen Standards angemessene Abmessungen (mind. 2,5m Tiefe) wäre eine großzügigere Überschreitung wünschenswert. Diese Fragestellung, ob bzw. inwieweit das möglich wäre, würde ich auch noch gerne hinzufügen.
3. Können wir den B-Plan Entwurf inkl. der geplanten Straße mit Grün- und Gehwegstreifen in digitalisierter Form, entweder im DWG-Format, oder als PDF aus dem Planungsprogramm heraus (nicht als Scan) zur Verfügung gestellt bekommen? Momentan haben wir nur ein sehr unscharfen Papierausdruck, nur nicht genau maßstäblich und kennen die exakte Lage und Form des Baufensters nicht. Laut der uns vorliegenden Zeichnung ist das Baufenster parallel zu geplanten Straße/Gehweg abgerundet und ca. 1,5m davon entfernt,

die süd-östliche Baugrenze parallel dazu ebenfalls leicht als Kreisbogen geformt. Über die Lage der Gehwegkante können wir auch nur mutmaßen.

4.

Als Anlage die Visualisierung o.g. Überlegungen. Die hier dargestellte Gebäudekontur ist das maximal mögliche unter gegenwärtigen Voraussetzungen. Allerdings wären gewisse Ausdehnungen v. a. in der Gebäudetiefe nach ersten Grundrisskizzen sehr wünschenswert, um marktgerechte Wohnungsgrößen zu ermöglichen.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen

Mit freundlichen Grüßen aus [REDACTED]

i. A. [REDACTED]

[REDACTED]



Schlüsselfertiger Massivhausbau in Perfektion

[REDACTED]

Aus Rechts- und Sicherheitsgründen ist die in dieser Mail enthaltene Information nicht rechtsverbindlich jedoch vertraulich. Falls Sie nicht einer der genannten Empfänger sind, ist jede Veröffentlichung, Vervielfältigung, Verteilung oder sonstige in diesem Zusammenhang stehende Handlung untersagt.