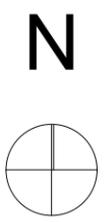


Grundstück
6.429,2 m²
überb. 2.580,4 m²
GRZ 0,40

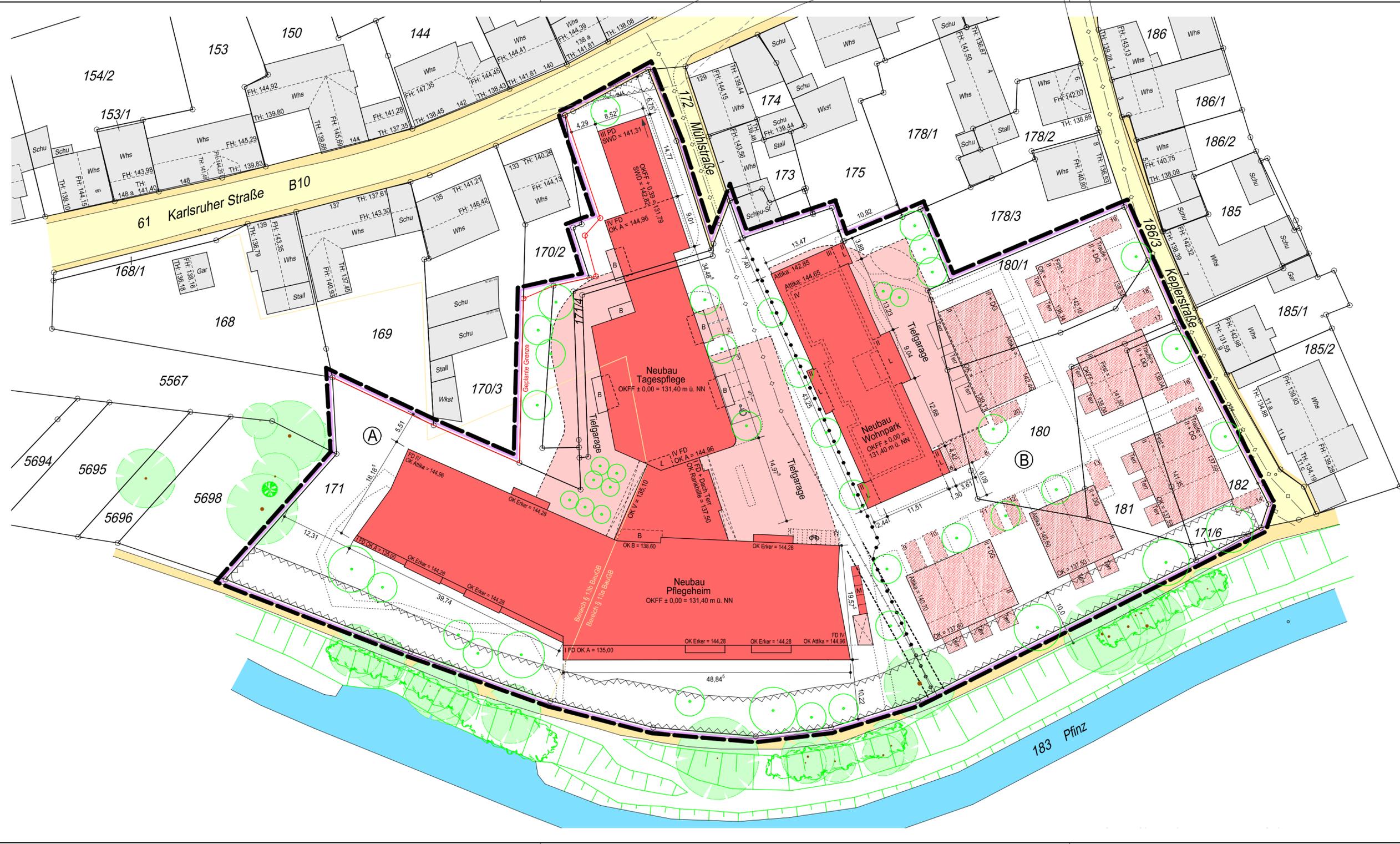
Grundstück
4.343,7 m²
überb. 1.511,8 m²
GRZ 0,35

- Legende Pflanzen
- Strauchbestand entfallen
 - Baumbestand entfallen
 - Baumbestand
 - Entwurf Baum NEU (Skizze)

PROJEKT	Seniorenzentrum an der Pfinz			Mühlstraße
	Stationäres Wohnen, Tagespflege, betreutes Wohnen und ambulanter Dienst			Pfinztal-Berghausen
BAUHERR	OREG 5 S.à r.l., 153-155 rue du Kiem, L-8030 Strassen/ Luxembourg			
	Über: Orpea Deutschland Immobilien Services GmbH, Schoemperlenstr. 12B, D-76185 Karlsruhe			
PLAN	Lageplan	PLANNR.	5001.2-SZ Pfinz-LP-01	
PLANUNG	KAUPP + FRANCK Architekten GmbH info@kaupp-franck.de www.kaupp-franck.de	Friedrichsplatz 16 68165 Mannheim	Tel. 0621/430319 -70 Fax 0621/430319 -99	
DATUM	13.12.2018	Maßstab / Format	1:500, 1:657,0 DIN A3	



Gemeinde Pfinztal Entwicklung Berckmüller-Areal OT Berghausen		Gemeinde Pfinztal
Zeichnung:	Datum:	10.02.2017
Rahmenplan	Maßstab:	1:500
Auf der Basis Bauausschuss 7.2.2017-nichtöffentlicher Teil		Plannummer:



LAGEPLAN

ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)
ZEICHNERISCHER TEIL

Maßstab 1 : 500

Gemarkung : Pfinztal
Flurstück Nr. : 170, 171, 171/7, 171/6, 180, 180/1, 181, 182 u. Teil aus 170/3

Karlsruhe, den 11.12.2018

der/die Sachverständige

VORABZUG

Angegebene Höhen beziehen sich auf NNH.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
564LZB01B

A	
Pflegewohnen	O
0,5	131,40 m ü. NNH

B	
WA	a
0,4	131,40 m ü. NNH

ARTMANN

GEO-METRIK

Ein Unternehmen
GEO-METRIK AG

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 76227 Karlsruhe
Postfach 41 01 70 76201 Karlsruhe
www.ARTMANN-GEO-METRIK.de

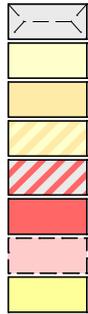
Tel. +49 (0)721 944 64 4
Fax. +49 (0)721 944 64 99
info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

© Änderungen, Eintragungen und Vervollständigungen nur mit Genehmigung durch Artmann GEO-METRIK Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

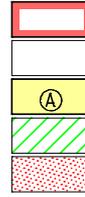


ZEICHENERKLÄRUNG / LEGENDE

Farbflächen

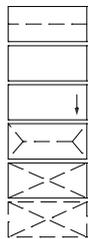


- bestehende Gebäude mit Dachformen
- ausgebaute öffentliche Straßen
- ausgebaute öffentliche Geh- und Radwege
- ausgebaute öffentliche Straßen (verkehrsberuhigt)
- umzubauende, bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- geplante unterirdische Gebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile
- geplanter Abbruch



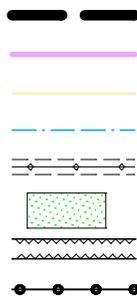
- bereits beantragter Neubau
- Im Bau befindlich
- Abstandsflächen (mit Flächenbezeichnung)
- Baulast
- Geplante Erweiterung

Dachformen



- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- WD Walmdach
- ZD Zeltdach
- Überdachung

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan

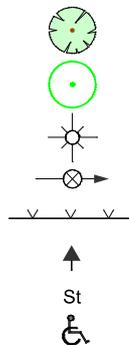


- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrundstück
- Grenze des Außenbereichs
- Baugrenze
- Abwasserleitung mit Leitungsrecht
- öffentliche Grünflächen
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung der Teilbereiche



- Spielanlagen
- öffentliche Flächen für Parken
- Kulturdenkmal, unterliegt dem Denkmalschutz

Sonstige Darstellungen und Symbole



- vorhandener Baum
- geplanter Baum
- Laterne
- Kanaldeckel (mit Fließrichtung)
- Zaun
- Haupt-Eingang
- Stellplatz
- Barrierefreier Stellplatz

- OKFF Oberkante Fertigfußboden
- OKRF Oberkante Rohfußboden
- OK A Oberkante Attika
- SWD Schnitt: Wand/Dachhaut
- B Balkon
- Terr Terrasse
- L Loggia
- Fahrradstellplatz

© Änderungen, Eintragungen und Vervielfältigungen nur mit Genehmigung durch Artmann GEO-METRIK Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe



Stadt / Gemeinde: Pfinztal
Gemarkung und Flur: Pfinztal
Landkreis: Karlsruhe

LAGEPLAN

schriftlicher Teil (§ 4 LBOVVO)

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

1. Bauherr/in

Name, Vorname bzw. Firma ¹⁾, Anschrift, E-Mail ²⁾, Telefon ²⁾, Fax ²⁾

OREG 5 S.à r.l., 153-155 rue du Kiem,
L-8030 Strassen/ Luxembourg
über:
Orpea Deutschland Immobilien Services GmbH
Schoemperlenstr. 12B, D-76185 Karlsruhe

2. Baugrundstück

Flurstück, Straße, Haus-Nr., Grundbuch, Flächeninhalt

Siehe Anlage 01

3. Art der baulichen Nutzung

geplant

Siehe Anlage 01

vorhanden

4. Eigentümer/in lt. Grundbuch

Name, Vorname, Anschrift, E-Mail ²⁾, Telefon ²⁾, Fax ²⁾

Siehe Anlage 01

5. Nachbargrundstücke

Flurstück, Straße, Haus-Nr.

Eigentümer/in ²⁾ (bei Eigentümergemeinschaften: Verwaltung)

Siehe Anlage 01

6. Baulasten, sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen und bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen

6.1 Baulasten sind eingetragen

auf dem Grundstück

ja

nein

zugunsten des Grundstücks auf einem anderen Grundstück

ja

nein

Art der Baulast, Verzeichnis-Nr., ggf. Grundstück

6.2 Sonstige öffentliche Lasten oder Beschränkungen

Zugehörigkeit zu einer unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage, Sachgesamtheit oder zu einem einzelnen Kulturdenkmal

Lage in einem

Grabungsschutzgebiet

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

geschützten Grünbestand

Wasserschutzgebiet

Überschwemmungsgebiet

Zone I

Zone II

Zone III a

Flurbereinigungsgebiet

Umlegungsgebiet

Weitere Angaben

6.3 Beurteilungsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens

§ 30BauGB;

§ 33BauGB;

§ 34BauGB;

§ 35BauGB;

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes und / oder örtliche Bauvorschriften (Satzungen gem. § 74 LBO)

7.1 Name des Bebauungsplanes bzw. der Satzung

Gemeinde Pfinztal - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz"

7.2 rechtsverbindlich seit

7.3 maßgebliche BauNVO

1962

1968

1977

1986

1990

7.4 festgesetztes Baugebiet

WR

WA

MI

MD

MK

GE

GI

PW

7.5 Maß der baulichen Nutzung

7.5.1 Grundflächenzahl = **GRZ**
oder Größe der Grundfläche

_____ m²

7.5.2 Geschoßflächenzahl = **GFZ**
oder Größe der Geschoßfläche

_____ m²

7.5.3 Baumassenzahl = **BMZ**
oder Baumasse

_____ m³

7.5.4 Zahl der Vollgeschosse = **Z**

7.5.5 Höhe der baulichen Anlage = **H / HbA**

_____ m

7.6 Bauweise (§ 22 BauNVO):

offen

geschlossen

abweichende Bauweise

7.7 Sonstige Angaben
(z.B. zu abweichenden
Berechnungsvorgaben)

8b. Berechnung der Flächenbeanspruchung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990

8.1	Fläche des Baugrundstücks		10720	m ²
8.1.1	zu Zuschlag nach § 21 a Abs. 2 BauNVO	+	_____	m ²
8.1.2	zu Flächenbaulast auf Flurstück-Nr. _____	+	_____	m ²
8.1.3	ab Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	-	_____	m ²
8.1.4	ab Teilflächen des Baugrundstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	-	_____	m ²
8.1.5	ab Flächenbaulast für Flurstück-Nr. _____	-	_____	m ²
8.2	Maßgebende Grundstücksfläche = MGF		10720	m ²

8.3 Bauliche Nutzung des Baugrundstücks nach BauNVO 1990			Grundfläche	Geschoßfl.	Baumasse
8.3.1.1	anzurechnende baul. Anlagen ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	vorhanden geplant vorh. + gepl.	_____ m ² 4281 m ² 4281 m ²		
8.3.1.2	anzurechnende baul. Anlagen nach § 20 Abs. 3 u. 4 bzw. § 21 Abs. 2 u. 3 BauNVO	vorhanden geplant vorh. + gepl.		_____ m ² _____ m ² _____ m ²	_____ m ³ _____ m ³ _____ m ³
8.3.1.3	mitzurechnende Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	vorhanden geplant vorh. + gepl.	_____ m ² 2894 m ² 2894 m ²		
8.3.1.4	davon anrechnungspflichtige oberirdische überdachte Stellplätze und Garagen	vorhanden geplant vorh. + gepl.		_____ m ² _____ m ² _____ m ²	
8.3.1.5	in Anspruch genommen		7175 m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.1	zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung des Bebauungsplans MGF x _____ GRZ GFZ BMZ		4926 m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.2	Zuschlag nach § 21 a Abs. 5 BauNVO			_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.3	zulässige Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO: a) 50 % des Wertes aus 8.3.2.1, wenn Summe aus 8.3.2.1 und 8.3.2.3 a max. 0,8 x MGF oder gem. Festsetzungen im Bebauungsplan: b) _____ % des Wertes aus 8.3.2.1 c) _____ x MGF		2463 m ² 7389 m ² 8576 m ²		
8.3.2.4	davon zulässige Überschreitung durch überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO: 0,1 x MGF			_____ m ²	
8.3.2.5	zulässige Nutzung (Summe aus 8.3.2.1 und 8.3.2.3a)		7389 m ²	_____ m ²	_____ m ³
8.3.2.6	zulässige Nutzung überschritten		<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/>	Mit Anlagen nach 8.3.1.1 (Differenz aus 8.3.1.1 und 8.3.2.1)	um	_____ m ² _____ %		
<input type="checkbox"/>	Mit Anlagen nach 8.3.1.2 (Differenz aus 8.3.1.2 und 8.3.2.1)	um		_____ m ² _____ %	_____ m ³ _____ %
<input type="checkbox"/>	Mit Anlagen nach 8.3.1.3 (Differenz aus 8.3.1.3 und 8.3.2.3a)	um	_____ m ² _____ %		
<input type="checkbox"/>	Mit Anlagen nach 8.3.1.4 (Differenz aus 8.3.1.4 und 8.3.2.4)	um		_____ m ² _____ %	

9. Bestätigung

Der Lageplan mit zeichnerischem und schriftlichem Teil wurde nach den Bauzeichnungen des/der Planverfassers/in vom 11.12.2018 erstellt; die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach § 4 Abs.4 LBOVVO wird bestätigt.

Lageplanfertiger/in / Sachverständiger/in Datum, Unterschrift

ARTMANN **GEO-METRIK**
 Ein Unternehmen der GEO-METRIK AG | Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe
 76227 Karlsruhe – Am Burgweg 2
 76201 Karlsruhe – Postfach 41 01 70
 Tel. +49 (0) 721 944 644
 Fax +49 (0) 721 944 6499
www.ARTMANN-GEO-METRIK.DE
INFO@ARTMANN-GEO-METRIK.DE

Karlsruhe, den 11.12.2018

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

564 - 2017: Projektbezeichnung
Gemarkung: Pfinztal

Datum: 11.12.2018
Seite 1 (3)

Ziffer 2 - Baugrundstück

170
Karlsruher Straße 131
5726 / 1
722 m² - 47 m² = 675 m²

171
Mühlstraße 2
1490 / 3
7743 m²

171/4
Mühlstraße
1490 / 4
65 m²

171/6
Keplerstraße
1490 / 5
14 m²

180
Keplerstraße
1490 / 2
666 m²

180/1
Keplerstraße 10
1490 / 1
538 m²

181
Keplerstraße 12
353 / 1
410 m²

182
Keplerstraße
353 / 11
442 m²

Teil aus 170/3
Karlsruher Straße 135
2355 / 1, 2356 / 1, 2357 / 1, 2358 / 1
167 m²

Gesamt: 10720 m²

Ziffer 3 - Art der Baulichen Nutzung

Vorhanden: -

Geplant:

Teilbereich A

Neubau Seniorenzentrum
6 Stellplätze (davon 1 barrierefreier)
11 Fahrradstellplätze
59 Stellplätze in Tiefgarage (davon 10 barrierefrei)
95 Fahrradstellplätze in Tiefgarage

Teilbereich B

Neubau Wohnpark
15 Stellplätze
21 Stellplätze in Tiefgarage (davon 1 barrierefreier)

6 Wohnhäuser (12 Wohnhouseinheiten)

564LZB01B_Anlage_01

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK[®]

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 – 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 – 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

564 - 2017: Projektbezeichnung
Gemarkung: Pfinztal

Datum: 11.12.2018
Seite 2 (3)

Ziffer 4 – Eigentümer/in lt. Grundbuch

Flst. Nr. 170
Wentz, Klaus
Wentz, Peter

Flst. Nr. 171
Berckmüller, Claus

Flst. Nr. 171/4
Berckmüller, Claus

Flst. Nr. 171/6
Berckmüller, Claus

Flst. Nr. 180
Berckmüller, Claus

Flst. Nr. 180/1
Berckmüller, Claus

Flst. Nr. 181
Berckmüller, Claus

Flst. Nr. 182
Berckmüller, Claus

Flst. Nr. 170/3
Kurzweil, Joachim
Hamjediers, Beatrice Maria - geb. Kurzweil

564LZB01B_Anlage_01

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK[®]

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 – 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 – 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

564 - 2017: Projektbezeichnung
Gemarkung: Pfinztal

Datum: 11.12.2018
Seite 3 (3)

Ziffer 5 – Nachbargrundstücke

Flst. Nr. 61	Karlsruher Straße
Flst. Nr. 168	Karlsruher Straße 139
Flst. Nr. 169	Karlsruher Straße 137
Flst. Nr. 170/2	Karlsruher Straße 133
Flst. Nr. 170/3	Karlsruher Straße 135
Flst. Nr. 171/1	Mühlstraße
Flst. Nr. 173	Mühlstraße 1
Flst. Nr. 175	Karlsruher Straße 127
Flst. Nr. 178/1	Keplerstraße 4
Flst. Nr. 178/3	Keplerstraße 8
Flst. Nr. 183	Pfinz
Flst. Nr. 184	Keplerstraße
Flst. Nr. 5567	Sprechwiesen
Flst. Nr. 5698	Sprechwiesen

564LZB01B_Anlage_01

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK[®]

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 – 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 – 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

564 - 2017: Projektbezeichnung
Gemarkung: Pfinztal

Datum: 11.12.2018
Seite 1 (3)

Grundflächenberechnung

Maßgebende Grundstücksfläche: **10720 m²**

GRZ:

Erlaubt:	Teilbereich A	6376 m ² * 0,5	=	3188 m ²
	Teilbereich B	4344 m ² * 0,4	=	1738 m ²
				4926 m²

Anzurechnende baul. Anlagen ohne Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Teilbereich A

Tagespflege:	799,1 m ²
Pflegeheim:	1631,4 m ²
Zwischenbau:	190,2 m ²
Balkone:	44,8 m ²
Vordächer:	36,5 m ²
Müll:	11,0 m ²
<u>Überdachtung Raucher:</u>	<u>13,3 m²</u>
Gesamt:	2726,3 m²

Teilbereich B

<u>Wohnpark:</u>	<u>592,4 m²</u>
Gesamt:	592,4 m²

Teilbereich B (Geplante Erweiterung)

3 Wohnhäuser:	181,1 m ²
2 Wohnhäuser:	130,2 m ²
2 Wohnhäuser:	130,2 m ²
3 Wohnhäuser:	188,2 m ²
2 Wohnhäuser:	144,7 m ²
<u>3 Wohnhäuser:</u>	<u>188,2 m²</u>
Gesamt:	962,6 m²

Gesamt: **4281 m²**

564LZB01B_Anlage_01

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK[®]

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 – 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 – 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

564 - 2017: Projektbezeichnung
Gemarkung: Pfinztal

Datum: 11.12.2018
Seite 2 (3)

GRZ (mit 50% Überschreitung):

Erlaubt:	Teilbereich A	$3188 \text{ m}^2 * 1,5 =$	4782 m ²
	Teilbereich B	$1738 \text{ m}^2 * 1,5 =$	2607 m ²
			7389 m²

Mitzurechnende Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Teilbereich A

Tiefgarage:	868,3 m ²
Bewegungspfad:	124,7 m ²
<u>Straße und Zufahrt:</u>	<u>596,6 m²</u>
Gesamt:	1589,6 m²
<u>GRZ Teilbereich A</u>	<u>2726,3 m²</u>

In Anspruch genommen: **4316 m²**

Teilbereich B

Tiefgarage:	369,2 m ²
Parkplatz Wohnpark:	36,2 m ²
<u>Straße und Zufahrt:</u>	<u>577,1 m²</u>
Gesamt:	962,6 m²
<u>GRZ Teilbereich B</u>	<u>592,4 m²</u>

In Anspruch genommen: **1555 m²**

564LZB01B_Anlage_01

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK®

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 – 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 – 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

564 - 2017: Projektbezeichnung
Gemarkung: Pfinztal

Datum: 11.12.2018
Seite 3 (3)

Teilbereich B (Geplante Erweiterung)

Terrassen:	106,2 m ²
Parkplatz Wohnhäuser:	137,5 m ²
<u>Straße und Zufahrt:</u>	<u>98,1 m²</u>

Gesamt: **341,8 m²**

Teilbereich B (Geplante Erweiterung) **962,6 m²**

In Anspruch genommen: **1304 m²**

In Anspruch genommen (Gesamt): **7175 m²**

564LZB01B_Anlage_01

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK[®]

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 – 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 – 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de



LAGEPLAN

ABSTANDSFLÄCHENPLAN
ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)
ZEICHNERISCHER TEIL

Maßstab 1 : 500

Gemarkung : Pfinztal
Flurstück Nr. : 170, 171, 171/7, 171/6, 180
180/1, 181, 182 u. Teil aus 170/3

Karlsruhe, den 11.12.2018

der/die Sachverständige

VORABZUG

Abstandsflächennachweis siehe Anlage.
Angewandte Höhen beziehen sich auf NNN.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
564LZB01B

ARTMANN

GEO-METRIK

Ein Unternehmen
GEO-METRIK AG

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 76227 Karlsruhe
Postfach 41 01 70 76201 Karlsruhe
www.ARTMANN-GEO-METRIK.de

Tel. +49 (0)721 944 64 4
Fax. +49 (0)721 944 64 99
info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

© Änderungen, Eintragungen und Vervollständigungen nur mit Genehmigung durch Artmann GEO-METRIK Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

564 - 2017: SZ Senioren-Zentrum
Gemarkung: Pfinztal

Datum: 11.12.2018
Seite 1 (3)

Berechnung der Tiefe der Abstandsflächen

Neubaumaße = Rohbaumaße

Wandhöhe = Höhe von Schnitt Wand / Dachhaut - gepl. mittl. Geländehöhe

Angegebene Höhen beziehen sich auf m. ü. NN im neuen System

Flächen- Bezeichnung	Höhe Schnitt Wand / Dachhaut	geplante mittlere Geländehöhe	Wandhöhe = Spalte ② - ③	Faktor Abstandsfläche ($F=0.4 / 0.2 / 0.125$)	Faktor Abstandsfläche (Für Sonderfälle)	Tiefe der Abstandsfläche Spalte ④ x ⑤	Überschreitung	Mindesttiefe 2.5m
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	
A	144,96	131,40	13,56	0,4		5,42	-	-
B	135,00	131,40	3,60	0,4		1,44	-	2,50
C	144,96	130,55	14,41	0,4		5,76	-	-
D	135,00	130,55	4,45	0,4		1,78	-	2,50
E	144,28	130,55	13,73	0,4		5,49	-	-
F	144,28	130,55	13,73	0,4		5,49	0,98	-
G	135,00	131,00	4,00	0,4		1,60	-	2,50
H	144,96	131,00	13,96	0,4		5,58	-	-
I	144,28	131,00	13,28	0,4		5,31	-	-
J	144,28	131,00	13,28	0,4		5,31	5,31	-
K	144,96	131,20	13,76	0,4		5,50	-	-
L	144,28	131,40	12,88	0,4		5,15	-	-
M	135,10	131,40	3,70	0,4		1,48	-	2,50
N	142,30	131,40	10,90	0,4		4,36	-	-
O	142,30	131,40	10,90	0,4		4,36	0,32	-
P	144,96	132,20	12,76	0,4		5,10	1,72	-
Q	142,30	132,20	10,10	0,4		4,04	-	-
R	142,30	132,20	10,10	0,4		4,04	1,33	-
S	144,96	133,00	11,96	0,4		4,78	-	-
T	141,31	133,00	8,31	0,4		3,32	-	-
U	141,31	132,34	8,97	0,4		3,59	0,26	-

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK®
Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 - 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 - 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

V	144,96	132,34	12,62	0,4	5,05	1,72	-
W	144,96	131,74	13,22	0,4	5,29	-	-
X	144,96	131,60	13,36	0,4	5,34	-	-
Y	142,30	131,60	10,70	0,4	4,28	-	-
Z	142,30	131,60	10,70	0,4	4,28	2,43	-
AA	137,50	131,30	6,20	0,4	2,48		2,50
AB	144,28	131,40	12,88	0,4	5,15	0,91	-
AC	142,85	132,75	10,10	0,4	4,04	-	-
AD	139,80	132,75	7,05	0,4	2,82	-	-
AE	139,80	133,00	6,80	0,4	2,72	-	-
AF	142,85	133,00	9,85	0,4	3,94	-	-
AG	139,80	131,40	8,40	0,4	3,36	-	-
AH	142,85	131,40	11,45	0,4	4,58	-	-
AI	139,11	133,00	6,11	0,4	2,44	-	2,50
AJ	142,46	132,30	10,16	0,4	4,06	-	-
AK	142,46	131,40	11,06	0,4	4,42	-	-
AL	142,46	132,10	10,36	0,4	4,14	-	-
AM	138,34	131,50	6,84	0,4	2,74	-	-
AN	139,77	131,75	8,02	0,4	3,21	-	-
AO	138,92	131,95	6,97	0,4	2,79	-	-
AP	139,77	131,90	7,87	0,4	3,15	-	-
AQ	138,34	131,90	6,44	0,4	2,58	-	-
AR	138,34	131,70	6,64	0,4	2,66	-	-
AS	138,53	131,80	6,73	0,4	2,69	-	-
AT	139,47	131,80	7,67	0,4	3,07	-	-
AU	138,62	131,53	7,09	0,4	2,84	-	-
AV	139,47	131,25	8,22	0,4	3,29	-	-
AW	138,04	131,25	6,79	0,4	2,72	-	-
AX	138,53	131,53	7,00	0,4	2,80	-	-
AY	137,59	131,25	6,34	0,4	2,54	-	-
AZ	139,02	131,25	7,77	0,4	3,11	-	-
BA	138,17	130,83	7,34	0,4	2,94	-	-
BB	139,02	130,25	8,77	0,4	3,51	-	-
BC	137,59	130,10	7,49	0,4	3,00	-	-
BD	137,59	130,68	6,91	0,4	2,76	-	-

Anlage zum Lageplan zum Baugesuch

BE	140,60	131,20	9,40	0,4		3,76	-	-
BF	137,50	131,20	6,30	0,4		2,52	-	-
BG	137,50	131,20	6,30	0,4		2,52	-	-
BH	140,60	131,20	9,40	0,4		3,76	-	-
BI	140,70	131,30	9,40	0,4		3,76	-	-
BJ	140,70	130,75	9,95	0,4		3,98	-	-
BK	137,60	130,20	7,40	0,4		2,96	-	-
BL	140,70	130,75	9,95	0,4		3,98	-	-

564LZB01B_Abst

ARTMANN

Ein Unternehmen der
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK[®]
Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 – 76227 Karlsruhe Tel. +49 (0) 721 944 644
Postfach 41 01 70 – 76201 Karlsruhe Fax +49 (0) 721 944 6499

www.ARTMANN-GEO-METRIK.de info@ARTMANN-GEO-METRIK.de



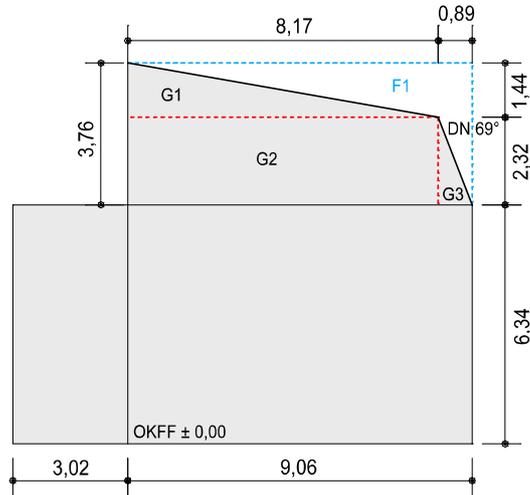
Anlage 02 - zum Abstandsflächenplan

564 - 2017: SZ Senioren-Zentrum
Gemarkung: Pfinztal

Stand 11.12.2018

CAD-Nr.: 564LZB01B_Anlage_Abst

Abstandsfläche von Giebelwand EFH



Tatsächliche Giebelfläche:

G1:	$[8,17 \text{ m} \cdot 1,44 \text{ m}] / 2 =$	5,88 m ²
G2:	$8,17 \text{ m} \cdot 2,32 \text{ m} =$	18,95 m ²
G3:	$[0,89 \text{ m} \cdot 2,32 \text{ m}] / 2 =$	1,03 m ²

Fiktive Giebelfläche:

F1:	$9,06 \text{ m} \cdot 3,76 \text{ m} =$	34,07 m ²
-----	---	----------------------

25,86 m²

Giebelhöhe:

$$[25,86 \text{ m}^2 / 34,07 \text{ m}^2] / 2 = 0,38$$

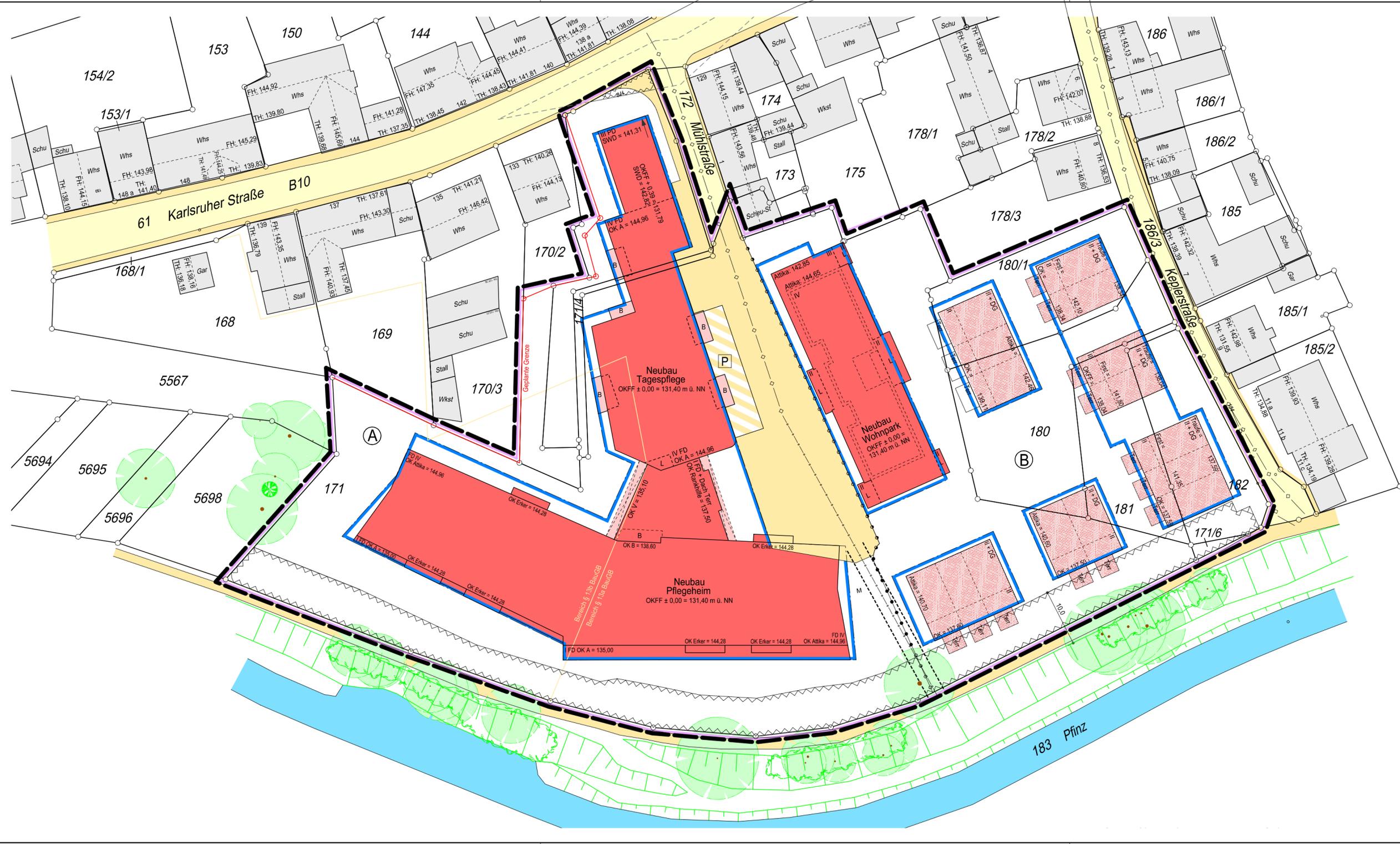
$$[3,76 \text{ m} \cdot 0,38] = 1,43 \text{ m} + 6,34 \text{ m} = 7,77 \text{ m}$$

Abstandsfläche:

	Giebelhöhe		Gelände		Wandhöhe
AN	7,77 m	+	0,25 m	=	8,02 m
AP	7,77 m	+	0,10 m	=	7,87 m
AT	7,77 m	-	0,10 m	=	7,67 m
AV	7,77 m	+	0,45 m	=	8,22 m
AZ	7,77 m	+/-	0,00 m	=	7,77 m
BB	7,77 m	+	1,00 m	=	8,77 m

	Dachhöhe		Wand		Gelände		Wandhöhe
AO	$[2,32 \cdot 0,25] = 0,58$	+	6,34	=	+ 0,05	=	6,97 m
AU	$[2,32 \cdot 0,25] = 0,58$	+	6,34	=	+ 0,17	=	7,09 m
AP	$[2,32 \cdot 0,25] = 0,58$	+	6,34	=	+ 0,42	=	7,34 m





LAGEPLAN

ANLAGE 02 - BAUGRENZEN
 ZUM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)
 ZEICHNERISCHER TEIL

Maßstab 1 : 500

Gemarkung : Pfinztal
 Flurstück Nr. : 170, 171, 171/7, 171/6, 180
 180/1, 181, 182 u. Teil aus 170/3

Karlsruhe, den 11.12.2018

der/die Sachverständige

VORABZUG

Angegebene Höhen beziehen sich auf NHN.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

564LZB01C

(A)	
Pflegewohnen	O
0,5	131,40 m ü. NHN

(B)	
WA	a
0,4	131,40 m ü. NHN

ARTMANN

Ein Unternehmen
GEO-METRIK AG

Am Burgweg 2 76227 Karlsruhe
 Postfach 41 01 70 76201 Karlsruhe
 www.ARTMANN-GEO-METRIK.de

GEO-METRIK

Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Tel. +49 (0)721 944 64 4
 Fax. +49 (0)721 944 64 99
 info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

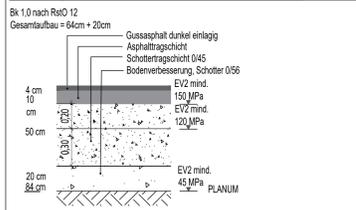
© Änderungen, Eintragungen und Vervollständigungen nur mit Genehmigung durch Artmann GEO-METRIK Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe



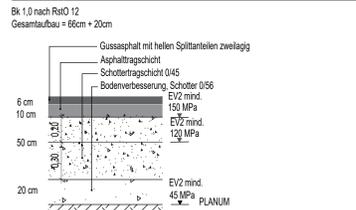
Ausschnitt Freianlagengestaltungsplan, Bereich Keplerstraße, M 1:200

Systemaufbauten, M 1:20

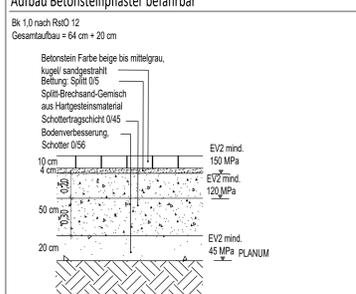
Aufbau Asphalt befahrbar; Gemeindeflächen



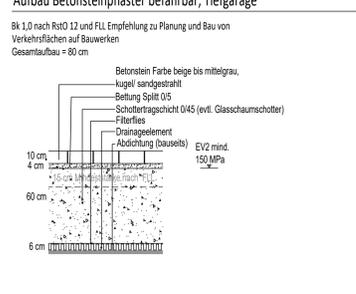
Aufbau Asphalt befahrbar; Seniorenwohnen



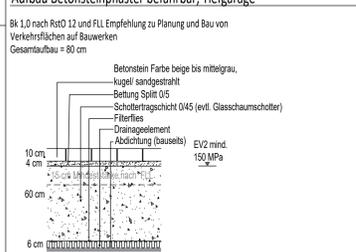
Aufbau Betonsteinpflaster befahrbar



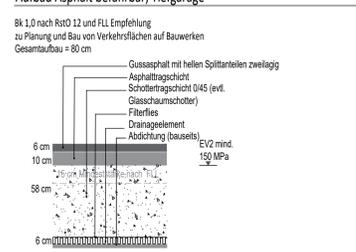
Aufbau Betonsteinpflaster befahrbar; Tiefgarage



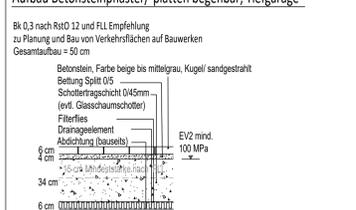
Aufbau Betonsteinpflaster befahrbar; Tiefgarage



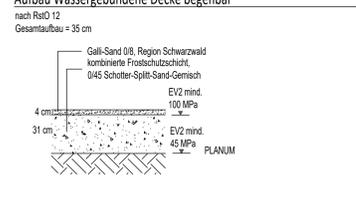
Aufbau Asphalt befahrbar; Tiefgarage



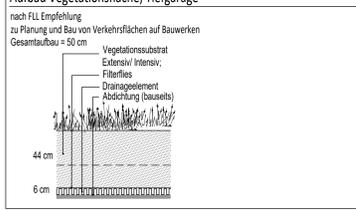
Aufbau Betonsteinpflaster/-platten begehbar; Tiefgarage



Aufbau Wassergebundene Decke begehbar



Aufbau Vegetationsfläche; Tiefgarage



Freianlagengestaltungsplan, M 1:200

LEGENDE

- Grenze des Bearbeitungsgebiets
- Höhen Bestand
- Höhen Planung
- BETONSTEINPFLASTER
- Gussasphalt, versiegelt
- wassergebundene Wegedecke
- Terrasse
- Terrasse Staffelfloersch
- Dachfläche/ Dachfläche Kies
- Balkon
- Parkplatz
- Tiefgarage
- Wendehammer, einseitig
- WASSER
- Wasser

STÄDTBAULICHER VERTRAG / MASSNAHMEN ARTENSCHUTZ, siehe Maßnahme Nr.:

- VEGETATIONSFLÄCHEN**
- Rasen / Wiese
 - Fassadenbegrünung
 - extensive Dachbegrünung
- GEHÖLZE / HECKEN (im Bearbeitungsgebiet)**
- 19 Stk. Baumfällungsbestand
- 1 Stk. Baumbestand
- Silber-Weide
 - Korkenzieher-Weide
 - Feld-Ahorn
 - Weißdorn
 - Echte Walnuss
 - Kirsche
 - Baum Neupflanzung, mind. 3xv. StU 18-20, 5 Jahre Entwicklungsphase
 - Baum Neupflanzung, in Verkehrsflächen, Durchwurzelungsbereich offener/Rost 4m², Durchwurzelungsbereich Erdkörper 12m²
 - Gehölze mit reicher Blüte / Herbstfärbung - natur- und standortfremd (Seniorenwohnen: randlich der Terrassen, Eingangsbereiche)
 - gebietsheimische Gehölze - natur- und standorttypisch (im Osten: entlang Pinz, im Norden: Wohnpark)
 - heimische Sträucher / Futterpflanzen für Insekten - natur- und standorttypisch (im Osten: entlang Pinz, im Norden: Wohnpark)
 - weitere Sträucher natur- und standortfremd (Seniorenwohnen: randlich der Terrassen, Eingangsbereiche)
 - Staudenbänder, Gräser/Stauden, naturnah
 - Fledermausgerechte Stauden
 - Gewöhnliche Nachtkerze
 - Weißer Lichtnelke
 - Selbentkraut
 - Wegwarte
 - Gewöhnliche Nachholie
- gesamt 42 Stk. + 1 Stk.
- 2,8/3-5
2,8/6
2,8/1
2,8/1
2,8/2
2,8/2
2,7/3
2,6
2,7/4
3,2

- WEITERE MASSNAHMEN ARTENSCHUTZ**
- 4 Stk. Nistkästen (je 3 Brutkammern) Hausperling, gesamt 12 Brutkammern
 - 4 Stk. Flachkästen Fledermaus
 - Eidechsenhabitat, 250 m²

Planangaben unter Vorbehalt -
Planangaben können sich im Planungsverlauf ändern.

Grundlagen:	Datum	Gezeichnet	Adressen	Übersicht	Detail
- 20180816-Rappolt-Vermessung					
- 20190122-Brennung-Eidechsenhabitat					
- 20190301-Kaup-5001.2-SZ-Pinz-1-Lageplan-(Wohnpark)					
- 20190306-5001.3-AW-Pinz-WP-GR-01-Grundris-TG_a #0_5001.3-AW-Pinz-WP-GR-01-Grundris-TG-a (AW)					
- 20190306-5001.3-AW-Pinz-WP-GR-02-Grundris-EG_a #0_5001.3-AW-Pinz-WP-GR-02-Grundris-EG-a (AW)					
- 20190318-28-Artmann-Nachvermessung, 564PLOS.dwg, Eingang Büro Ukas (2019-04-03)					
- 20190817-Mater-Lageplan Mühlstraße					

Datum	Gezeichnet	Adressen	Übersicht	Detail
18.11.2020	GO	Änderung Bewegungsplan, Terrasse S2, Terrasse Ambulanz, Müllstandorte, Entwurf Mühlstraße		
18.06.2019	GO	Entwurf Mühlstraße		
10.04.2019	GO	Artenersch: Inhalte städtebaulicher Vertrag in Planandstellung übernehmen		
12.12.2018	GO	Lagepläne: Ehb 7 / Ehb 9 / WP/ Dachgeschoss		

Projekt:
Seniorenzentrum & Wohnpark an der Pinz
Mühlstraße, 76327 Pinzthal-Braunhausen

Bauherr:
OREG 5 S.a.r.l.
153-155 rue du Kiem, L-8030 Strassen/Luxembourg
über
Opex Deutschland Immobilien Service GmbH
Schoemperlestr. 128, 76165 Karlsruhe

Planung:
EIKE UKAS Landschaftsarchitekten bda
Fintnerstraße 2
76137 Karlsruhe
elke-ukas@ukas.de

Tel.: 0721 / 8305481
Fax.: 0721 / 8305400
www.ukas.de

Gezeichnet:	Planungsphase:	Datum:	Projektnummer:
GO / JK	Entwurf Durchführungsvertr.	04.11.2020	4264
Geprüft:	Baustab:	Maßstab:	Plannummer:
EU	841 x 1189 mm	1:200, 1:20	E014-Durchführungsvertrag

Zeichnung:
Freianlagengestaltungsplan zum Durchführungsvertrag