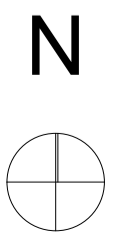





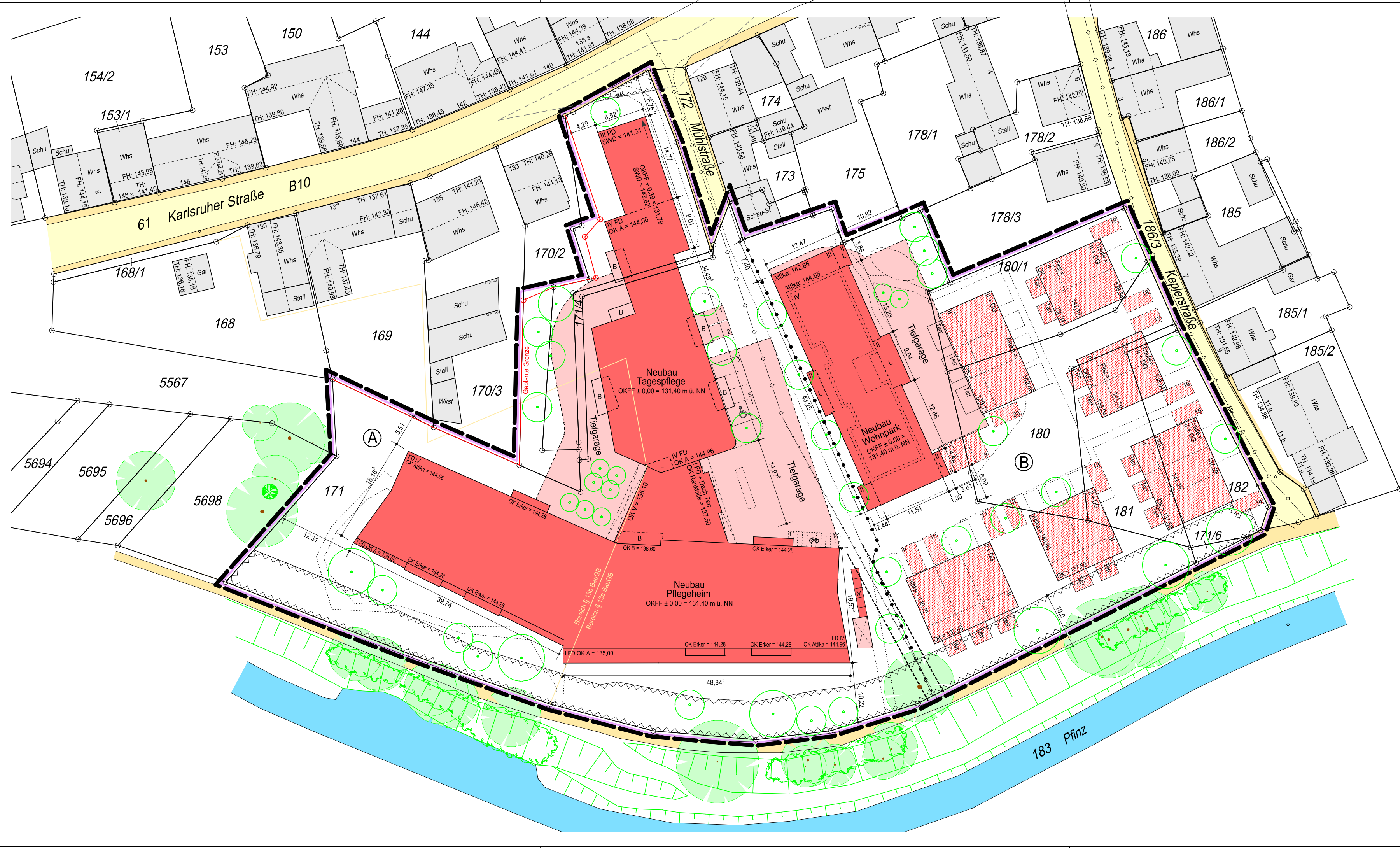


PROJEKT	Seniorenzentrum an der Pfinz			Mühlstraße
	Stationäres Wohnen, Tagespflege, betreutes Wohnen und ambulanter Dienst			Pfinztal-Berghausen
BAUHERR	OREG 5 S.à r.l., 153-155 rue du Kiem, L-8030 Strassen/ Luxembourg			
	Über: Orpea Deutschland Immobilien Services GmbH, Schoemperlenstr. 12B, D-76185 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:	

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



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

Angebene 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

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



ZEICHENERKLÄRUNG / LEGENDE

Farbflächen

	bestehende Gebäude mit Dachformen		bereits beantragter Neubau
	ausgebaute öffentliche Straßen		Im Bau befindlich
	ausgebaute öffentliche Geh- und Radwege		Abstandsflächen (mit Flächenbezeichnung)
	ausgebaute öffentliche Straßen (verkehrsberuhigt)		Baulast
	umzubauende, bestehende Gebäude		Geplante Erweiterung
	geplante Gebäude		
	geplante unterirdische Gebäude bzw. untergeordnete Gebäudeteile		
	geplanter Abbruch		

Dachformen

	SD Satteldach
	FD Flachdach
	PD Pultdach
	WD Walmdach
	ZD Zeltdach
	Überdachung

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		Spielanlagen
	Baugrundstück		öffentliche Flächen für Parken
	Grenze des Außenbereichs		Kulturdenkmal, unterliegt dem Denkmalschutz
	Baugrenze		
	Abwasserleitung mit Leitungsrecht		
	öffentliche Grünflächen		
	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind		
	Abgrenzung der Teilbereiche		

Sonstige Darstellungen und Symbole

	vorhandener Baum	OKFF	Oberkante Fertigfußboden
	geplanter Baum	OKRF	Oberkante Rohfußboden
	Laterne	OK A	Oberkante Attika
	Kanaldeckel (mit Fließrichtung)	SWD	Schnitt: Wand/Dachhaut
	Zaun	B	Balkon
	Haupt-Eingang	Terr	Terrasse
	Stellplatz	L	Loggia
	Barrierefreier Stellplatz		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

Karlsruhe, den 11.12.2018

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

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 Wohnhauseinheiten)

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 NNH.

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



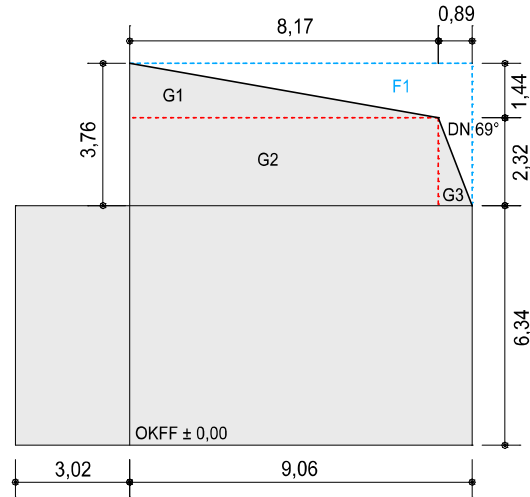
Anlage 02 - zum Abstandsflächenplan

564 - 2017: SZ Senioren-Zentrum
Gemarkung: Pfinztal

Stand 11.12.2018

CAD-Nr.: 564LZB01B_Anlage_Abst

Abstandsfläche von Giebelwand EFH



Tatsächliche Giebelfläche:

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

Fiktive Giebelfläche:

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

25,86 m²

Giebelhöhe:

$[25,86 \text{ m}^2 / 34,07 \text{ m}^2]$	$=$	0,38
$[3,76 \text{ m} * 0,38]$	$=$	1,43 m + 6,34 m = 7,77 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	$[2,32 * 0,25] = 0,58$	+	6,34	=	+ 0,05 =		6,97 m
AU	$[2,32 * 0,25] = 0,58$	+	6,34	=	+ 0,17 =		7,09 m
AP	$[2,32 * 0,25] = 0,58$	+	6,34	=	+ 0,42 =		7,34 m

Seite 1 (1)

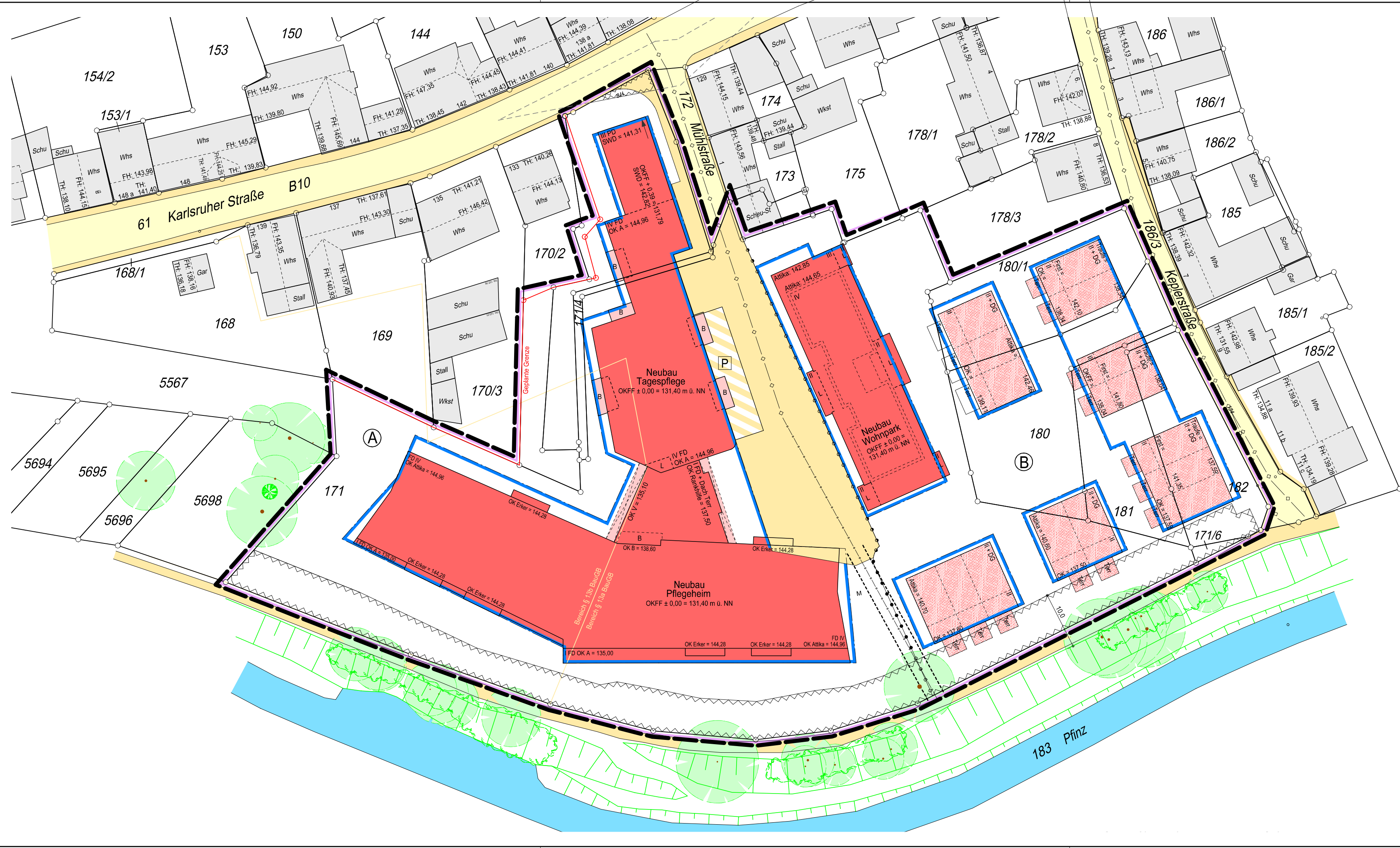
© Änderungen, Eintragungen und Vervielfältigungen nur mit Genehmigung durch Artmann GEO-METRIK Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe

Am Burgweg 2 76227 Karlsruhe
Postfach 41 01 70 76201 Karlsruhe
Tel. +49 (0)721 944 64 4
Fax. +49 (0)721 944 64 99
www.ARTMANN-GEO-METRIK.de
info@ARTMANN-GEO-METRIK.de

ARTMANN
Ein Unternehmen
GEO-METRIK AG

GEO-METRIK
Ingenieurgesellschaft mbH Karlsruhe





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

GEO-METRIK

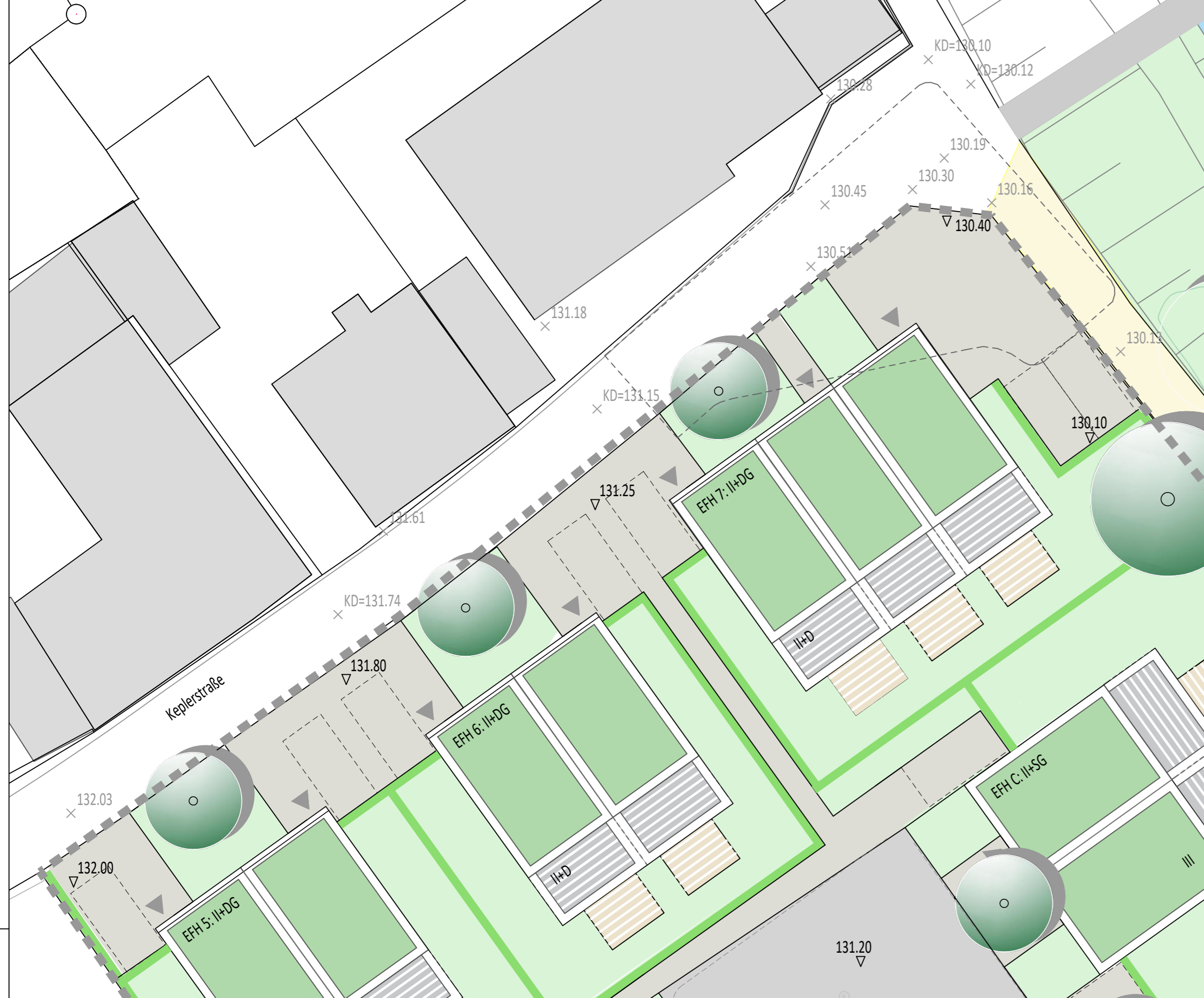
Ein Unternehmen
 GEO-METRIK AG

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

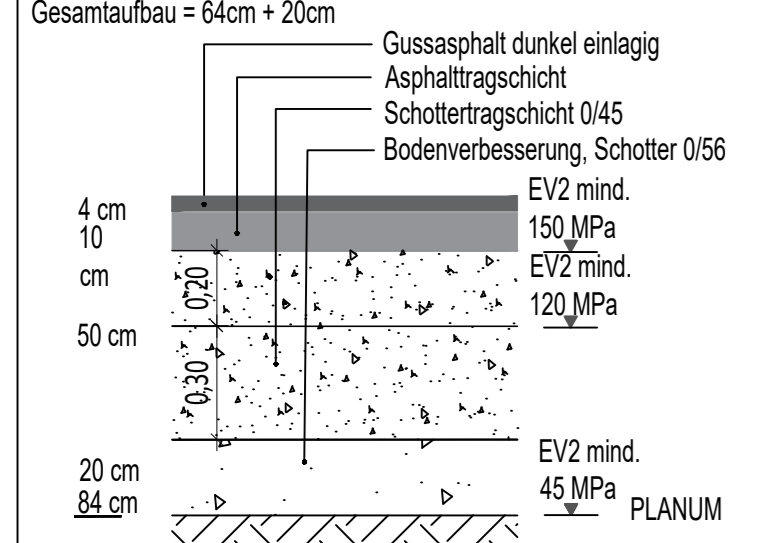


Ausschnitt Freianlagengestaltungsplan, Bereich Keplerstraße, M 1:200

Systemaufbauten, M 1:20

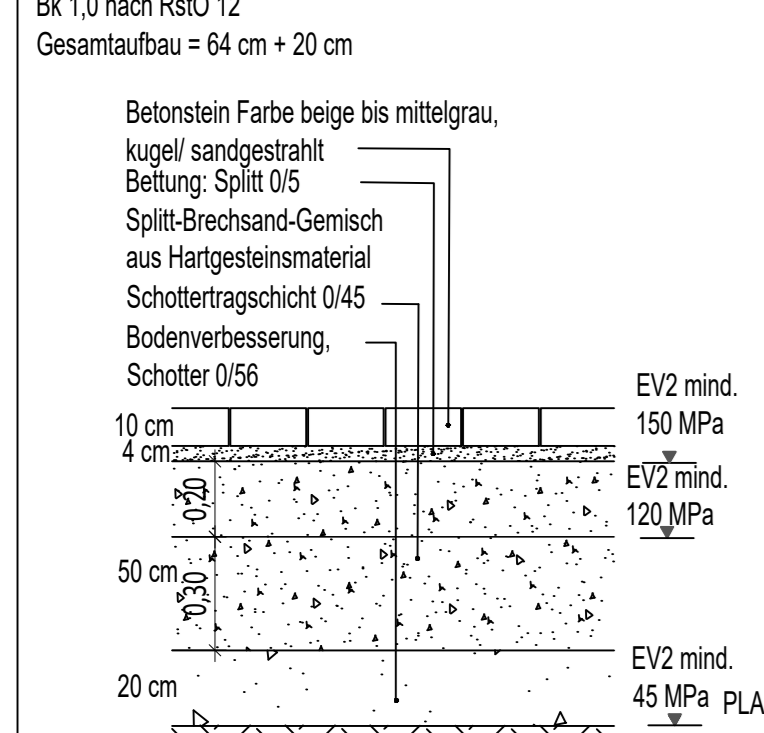
Aufbau Asphalt befahrbar; Gemeindeflächen

Bk 1,0 nach RstD 12
Gesamtaufbau = 64cm + 20cm



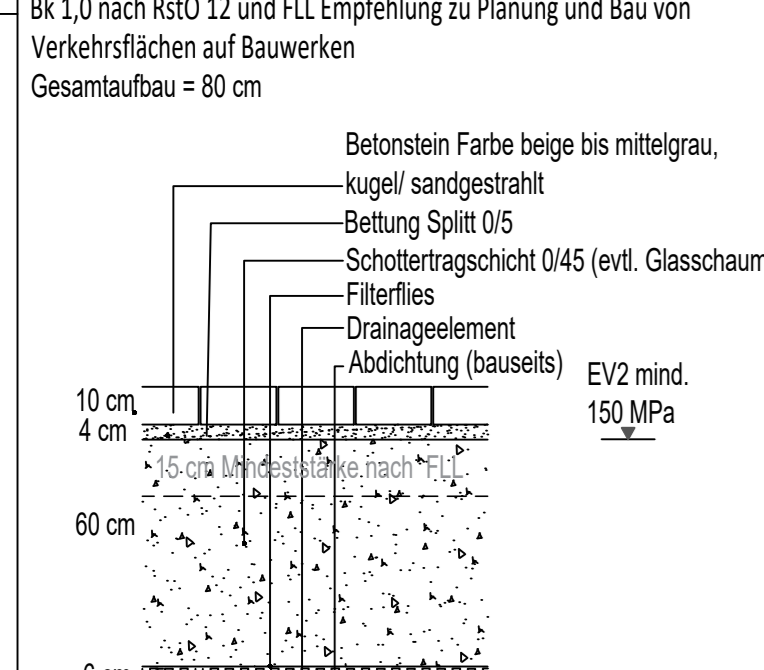
Aufbau Betonsteinpflaster befahrbar

Bk 1,0 nach RstD 12
Gesamtaufbau = 84 cm + 20 cm



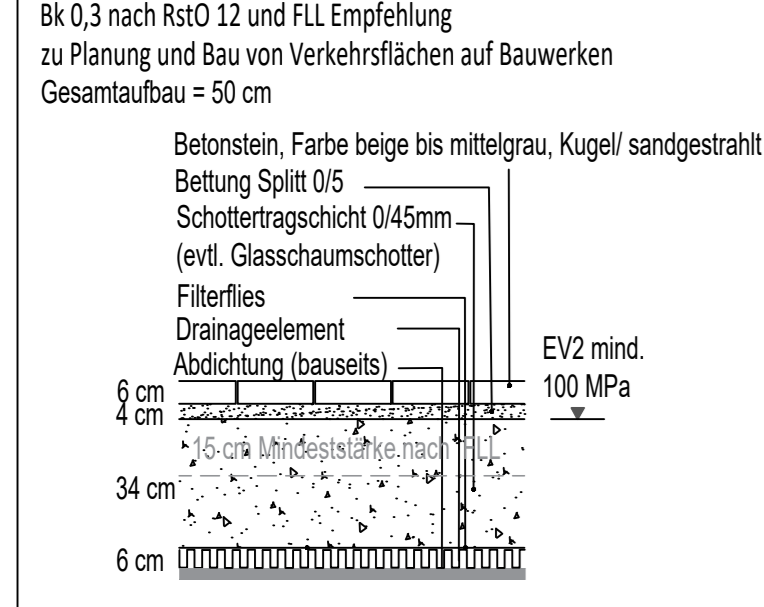
Aufbau Betonsteinpflaster befahrbar; Tiefgarage

Bk 1,0 nach RstD 12 und FLL Empfehlung zu Planung und Bau von Verkehrsflächen auf Bauwerken
Gesamtaufbau = 80 cm



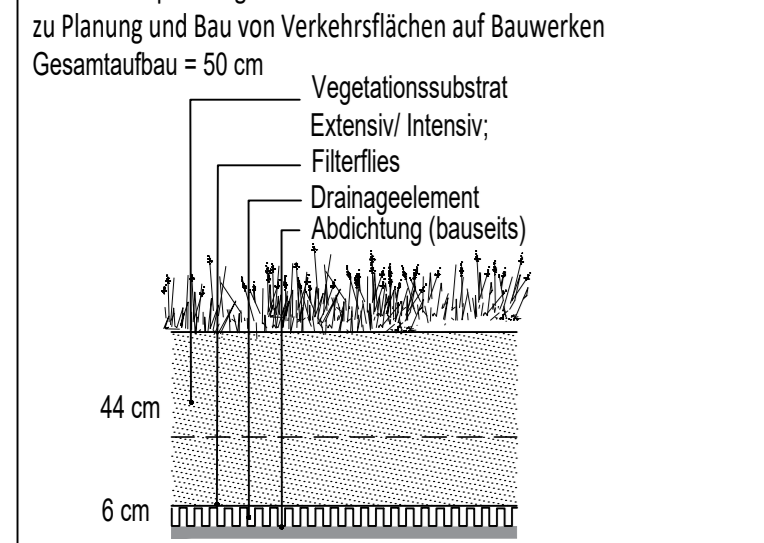
Aufbau Betonsteinpflaster/-platten begehbar; Tiefgarage

Bk 0,3 nach RstD 12 und FLL Empfehlung zu Planung und Bau von Verkehrsflächen auf Bauwerken
Gesamtaufbau = 50 cm



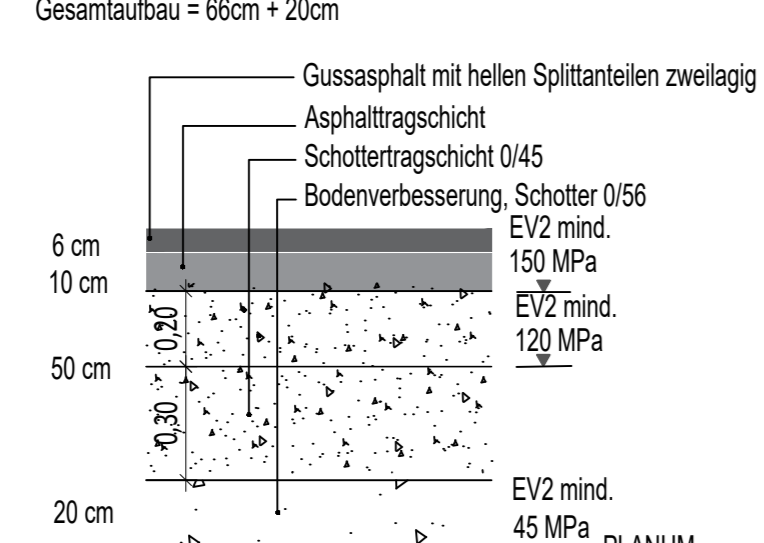
Aufbau Vegetationsfläche; Tiefgarage

nach FLL Empfehlung zu Planung und Bau von Verkehrsflächen auf Bauwerken
Gesamtaufbau = 50 cm



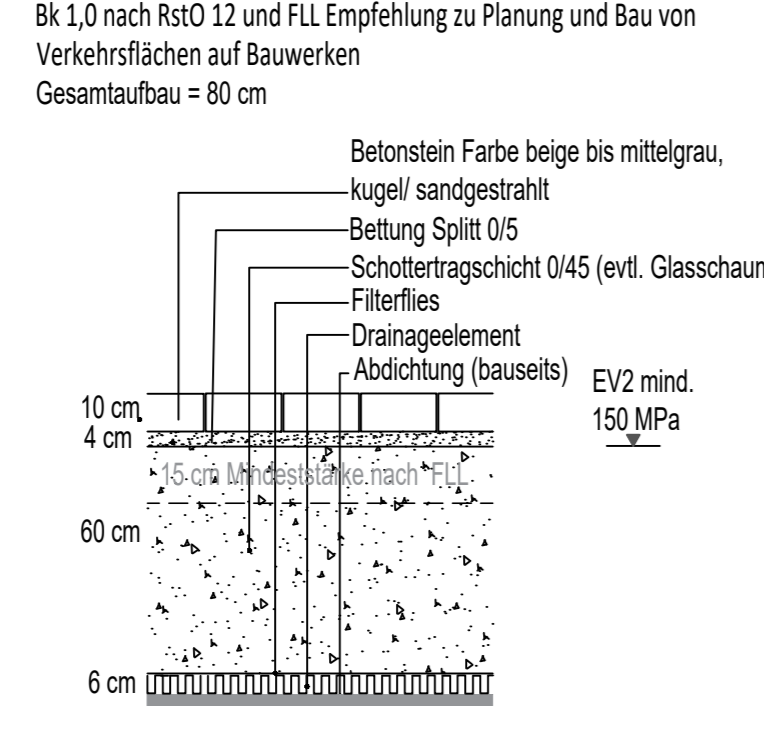
Aufbau Asphalt befahrbar; Seniorenwohnen

Bk 1,0 nach RstD 12
Gesamtaufbau = 66cm + 20cm



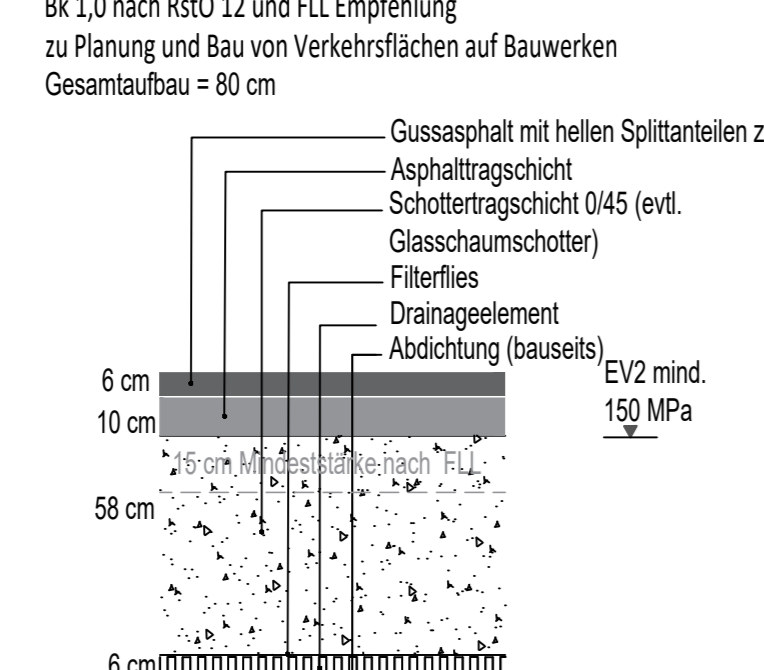
Aufbau Betonsteinpflaster befahrbar; Tiefgarage

Bk 1,0 nach RstD 12 und FLL Empfehlung zu Planung und Bau von Verkehrsflächen auf Bauwerken
Gesamtaufbau = 80 cm



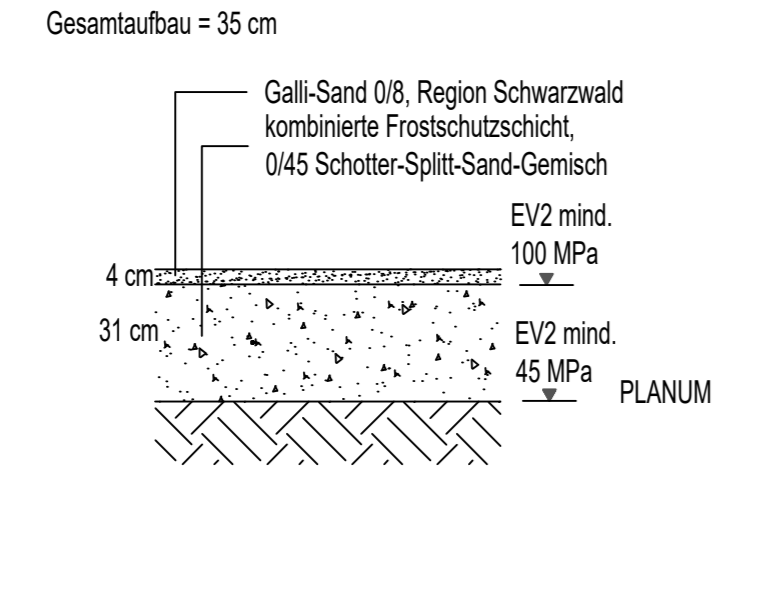
Aufbau Asphalt befahrbar; Tiefgarage

Bk 1,0 nach RstD 12 und FLL Empfehlung zu Planung und Bau von Verkehrsflächen auf Bauwerken
Gesamtaufbau = 80 cm



Aufbau Wassergebundene Decke begehbar

nach RstD 12
Gesamtaufbau = 35 cm



Freianlagengestaltungsplan, M 1:200

LEGENDE

- Grenze des Bearbeitungsgebiets
- Höhen Bestand
- Höhen Planung
- BETONSTEINPFLASTER
- Gussasphalt, versiegelt
- wassergebundene Wegedecke
- Terrasse
- Terrasse Staffelfeschos
- 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. Baumfällung Bestand
1 Stk. Baum Bestand
- | | | |
|--------------------|-----------------|---------------------------|
| Silber-Weide | Salix cf. alba | Sa (Feb. 2020 umgestürzt) |
| Korkenzieher-Weide | Salix matsudana | Sm |
| Feld-Ahorn | Acer campestre | Ac |
| Weißdorn | Acer campestris | Cs |
| Echte Walnuss | Juglans regia | Jr |
| Kirsche | Prunus sp. | Ps |
- gesamt 42 Stk. + 1 Stk.
- Baum Neupflanzung, mind. 3xv, STU 18-20, 5 Jahre Entwicklungsphase
 - Baum Neupflanzung, in Verkehrsflächen, Durchwurzelungsbereich offen/Rost 4m², Durchwurzelungsbereich Erdkörper 12m²
 - Gehölze mit reicher Blüte / Herbstfärbung - natur- und standortfremd (Seniorenwohnen: randlich der Terrassen, Eingangsbereiche)
 - gehobene 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)
 - weitere Sträucher natur- und standortfremd (Seniorenwohnen: randlich der Terrassen, Eingangsbereiche)
 - Staudenbänder, Gräser/Stauden, naturnah
 - Fledermausgerechte Stauden
 - Gewöhnliche Nachtkerze
 - Weiße Lichtnelke
 - Selbentkraut
 - Wegwarte
 - Gewöhnliche Nachholie

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

Planangaben unter Vorbehalt - Planangaben können sich im Planungsverlauf ändern.

- Grundlagen:
 - 20180816-Rapport-Vermessung
 - 20190122-Brennung-Eidechsenhabitat
 - 20190301-Kaup-5001-2-SZ-Pinz-01-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, 564PLOG8.dwg, Eingang Büro Ukas (2019-04-03)
 - 20190817-Mater-Lageplan Mühlstraße

d	18.11.2020	GO	Betonstützen Sa (Feb. 2020 umgestürzt) durch Neupflanzung ersetzt	x	
c	18.06.2019	GO	Änderung Bewegungsplan, Terrasse S2, Terrasse Ambulanz, Müllstandorte, Entwurf Mühlstraße	x	
b	10.04.2019	GO	Artenschutz: Inhalte städtebaulicher Vertrag in Planandstellung übernehmen	x	
a	12.12.2018	GO	Lagepläne: EFB 8 / EFB 9 / MFG Dachgeschoss	x	

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:
EU Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla
Fintnerstraße 2 Tel.: 0721 / 8305481
76137 Karlsruhe Fax.: 0721 / 8305400
elke-ukas@ukas.de www.ukas.de

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

Freianlagengestaltungsplan zum Durchführungsvertrag