

WOHNHOF SCHAFHAUSPLATZ, GÜGLINGEN





Vorstellung GMS Juni 2022

TG- Einfahrt über Eibensbacher-
Strasse und öffentl. Parkplatz

Innenhof und Gebäude z.T
90 Grad gedreht

Durchwegung mit Spielmöglich-
keiten und Innenhofgrünanlage

Fussläufige Verbindung Maulbronnerstraße-
Wilhelmstraße und Eibensbacher-
Straße

Beruhigte Innenhofzonen

Verkehrsberuhigte Wilhelmstraße ohne
Autoverkehr zur Tiefgarageneinfahrt

Tiefgarage mit 118 Parkmöglichkeiten

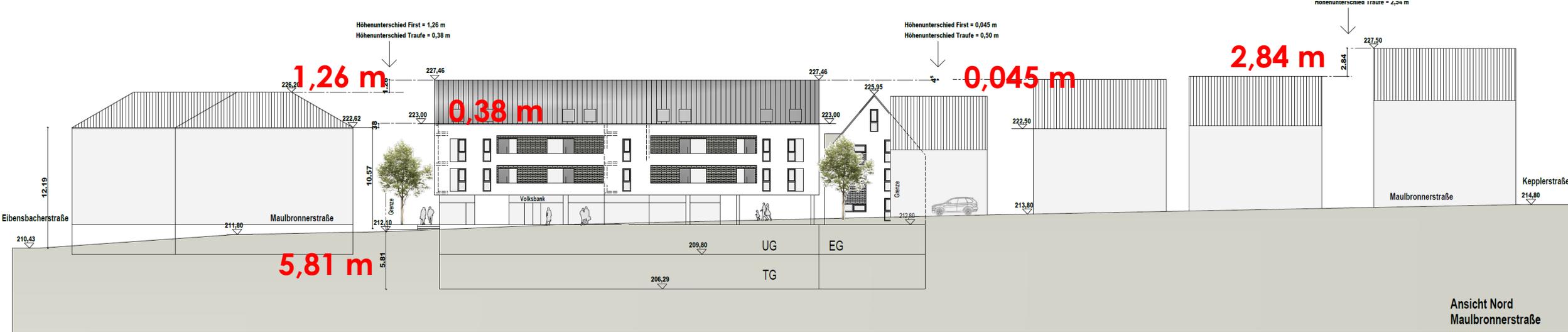




Ansicht Eibensbacherstraße



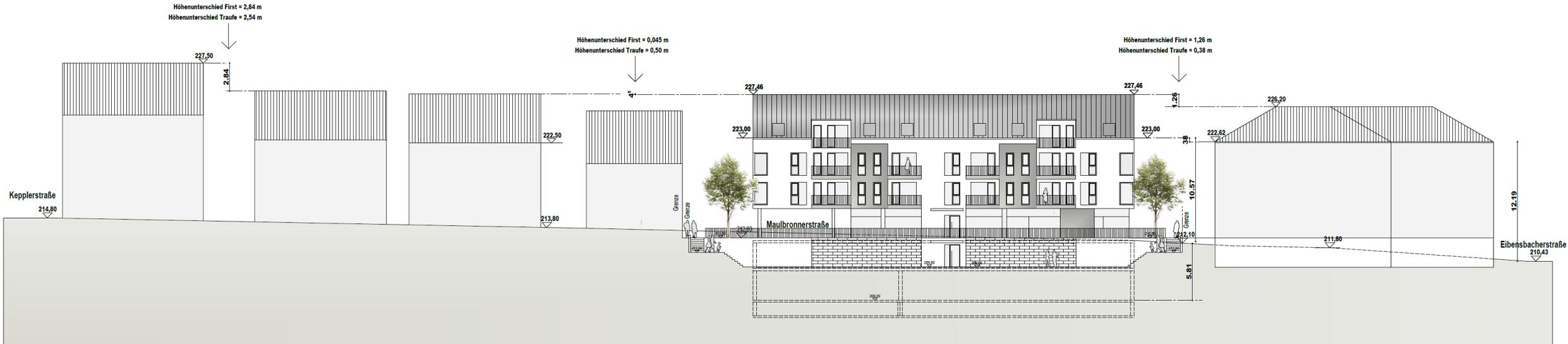
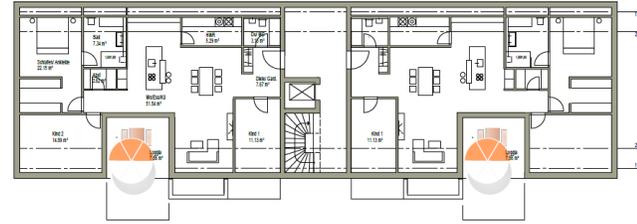
Ansicht Zuwegung Schafhaus



Ansicht Nord

Ansicht Nord

Grundriss Dachgeschoss



Straßenabwicklung Maulbronnerstraße:

Mit dem Landratsamt Heilbronn wurde letztes Jahr besprochen mit dem Dachfirst herunterzugehen und sich mehr in die Umgebung einzufügen. Darauf wurde eingegangen, der Dachfirst um 2 Meter heruntergenommen. Die Traufhöhe hat sich zum letzten Jahr nicht geändert und ist nur 38 cm höher wie die Traufe der Apotheke. Es gibt einen Firstversprung von 1,26 m von der Apotheke zum Gebäude Volksbank und einen weiteren Versprung, der vorhanden ist von 2,84 m zum Eckgebäude Kepplerstraße. Innerhalb dieser Häuserzeile ist der First nahezu gleich und verspringt um 4,5 cm bzw. ist nahezu gleich dem First im Innenhof von 225,95.

Bebaubarkeit:

Für die Bebauung ergibt sich eine Ausnutzung von einer GRZ I 0,48 , erlaubt wäre eine GRZ I von 0,6. Das bedeutet, daß hier eine Bebaubarkeit von 48,6 % der Grundstücksfläche vorliegt, erlaubt wären 60 %.

In Zahlen:

Grundstücksgröße ca. 3339,84 qm, beplant sind ca. 1.623,30 qm = 48,6 % → vollständig wäre eine Bebauung von 2.003,90 qm möglich.

Von einem Ausmosten kann keine Rede sein!

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss = 75 % der Grundfläche

Anzahl der Wohnungen = 55 Wohnungen und 1 Bankinstitut

Bebaubarkeit:

Für die Bebauung ergibt sich eine Ausnutzung von einer GRZ I 0,48 , erlaubt wäre eine GRZ I von 0,6.
Das bedeutet, daß hier eine Bebaubarkeit von 48,6 % der Grundstücksfläche vorliegt, erlaubt wären 60 %.

In Zahlen:

Grundstücksgröße ca. 3339,84 qm, beplant sind ca. 1.623,30 qm = 48,6 % → vollständig wäre eine Bebauung von 2.003,90 qm möglich = 60 %.

Tiefgarage:

Eine TG- Einfahrt ist an der östlichen Grundstücksseite, direkt an der Grenze zur Apotheke nicht möglich, weil der Höhenunterschied dort bis zur Tiefgaragenbodenebene einen Höhenunterschied von 5,81 m vorweist. Nach Landesbauordnung würde eine Rampenlänge von ca. 48 m gebaut werden müssen!

Dieser Platz steht nicht zur Verfügung.

Der Vorschlag der Tiefgaragenzufahrt über den öffentlichen Parkplatz über die Eibensbacherstraße erscheint am sinnvollsten und am praktikabelsten.

Hier auch den Lärm und den Verkehr aus der Wilhelmstraße herauszuhalten und auf die Einwohner/Nachbarn rücksichtnehmend.