



Rhein-Neckar-Kreis

## Stadt Eberbach am Neckar

# Vorhaben- und Erschließungsplan „Friedrichsdorfer Landstraße“

## 1. Allgemeines

Das Areal an der Friedrichsdorfer Landstraße wurde über 100 Jahre lang als Gärtnerei und Wohnstätte genutzt. Im Jahre 2015 wurde die brachgefallene Fläche von der KW-Wohnbau GmbH erworben mit dem Ziel, diese innerstädtische Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Damit wird dem raumordnerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Grundlage der städtebaulichen Konzeption sind

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Wohnbebauung in Anlehnung an die Nutzung der Umgebungsbebauung
- Wohnangebot für eine Bandbreite von Nutzern
- Barrierefreies Wohnen
- Durchgrünung und Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes
- Umsetzung eines Energiekonzeptes

## 2. Baubeschreibung

Es ist eine Wohnanlage mit 7 Gebäuden geplant, in denen maximal 60 Wohneinheiten Platz finden. Damit eine möglichst große Bandbreite an Menschen erreicht wird, ist eine gute Durchmischung mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen geplant. Alle Wohnungen erhalten einen privaten Freibereich und werden so die unterschiedlichsten Zielgruppen ansprechen.

Die Barrierefreiheit für alle Wohnbereiche wird durch Aufzüge über alle Geschosse erreicht.

Der ruhende Verkehr soll hauptsächlich in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht werden. Bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind in der Tiefgarage 64 Stellplätze und darüber hinaus 26 offene Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Im Quartier soll ein ruhiges, durchgrüntes Wohnumfeld entstehen.

Die Struktur der umgebenden Bebauung soll sich in Körnung und Höhe der Neubebauung wiederfinden. Die Gebäude im Süden des Plangebietes entsprechen in Kubatur und Höhe dem Vorhaben. Auf der Ostseite zur Hohenstaufenstraße hin stehen kleinere Einheiten, die aufgrund

eines bestehenden Geländesprungs jedoch vergleichbare Gebäudehöhe über NN aufweisen. Die neuen Gebäude werden diese Geländesprung auffangen und so zwar eine höhere Kubatur wie die bestehenden Gebäuden im Osten aufweisen, sich aber höhenmäßig integrieren.

Die vorderen fünf Gebäude erhalten drei Vollgeschosse mit einem Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss, die beiden hinteren Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse mit einem Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten.

### **3. Klimaneutralität**

Das Vorhaben leistet einen Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität in Eberbach am Neckar. Zur Stromgewinnung sollen die Flachdächer der Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Die solaren Gewinne sollen die Gebäude mit Strom versorgen und im Untergeschoss sind Räumlichkeiten für einen Speicher vorgesehen. Somit ist es möglich, den Strom auch zu Ladung von Fahrzeugen (Autos und Fahrräder) und zur Wärmeerzeugung zu nutzen.

Die Gebäude erfüllen Standard KfW 55. Das bedeutet, dass ein Gebäude nur 55 % der Energie benötigt wie ein vergleichbarer Neubau, der den maximal zulässigen Wert nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht. Hierbei werden bauphysikalische Komponenten, wie z.B. die Gebäudedämmung, die Heizungstechnik, usw. berücksichtigt.

### **4. Äußere Gestaltung des Vorhabens**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil Ansichten auszuführen.

Hauptgebäude:

Es sind nur Flachdächer (FD) zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Bauteile für die technische Gebäudeausrüstung und Fluchtwege.

Dachdeckung

Eventuell erforderliche Rettungsflächen können als offener Plattenbelag innerhalb der Begrünung liegen.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten ist darüber hinaus eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (photovoltaische und solarthermische Anlagen) auf den Dachflächen sind auch innerhalb der Dachbegrünung zulässig. Eine Aufständering ist zulässig.

#### Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu verputzen. Gliederungselemente sind aus Stahl, Glas, Kunststoff (Trespa) und Holz zulässig. Reines schwarz und reines weiß sind als Fassadenfarben nicht zulässig.

Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

#### Stützmauern auf den Baugrundstücken

Niveauunterschiede des Geländes sind durch Stützmauern oder standsicheren Böschungen auf den privaten Grundstücken abzufangen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die Mauern sind in Sichtbeton, als verputzte Mauern oder in heimischem Naturstein herzustellen.

#### Gestaltung der unbebauten Flächen

Im Planbereich sind Veränderungen und Modellierungen der natürlichen Geländeoberfläche durch Aufschüttungen, Erdaushub bzw. Abgrabungen zulässig.

Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### Stellplatzverpflichtung

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit: 1,5 Stellplatz

Aufgestellt:

Sindelfingen, den 28.05.2021/30.06.2021/11.11.2021/30.09.2022