



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 02.12.2014

Vorlagen Nr. 86/2014

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bauantrag über Neubau eines Wohn- und Ärztehauses mit Tiefgarage auf Flst. 146/32, Höhwiesen 3, Blaustein

Beschlussantrag:

Kenntnisnahme und Zustimmung zum Bauantrag

**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Gemeinderat	06.04.2013	Zustimmung
Gemeinderat	08.04.2014	Zustimmung
-		
-		

Sachdarstellung:

In der Gemeinderatsitzung am 08.04.2014 wurde bereits die Vorplanung für das geplante Wohn- und Ärztehaus im Baugebiet Höhwiesen vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen.

Das von der Alb-Naturenergie GmbH geplante Vorhaben weist im Erdgeschoss 4 Arztpraxen aus, im 1. OG und 2. OG jeweils 5 Wohnungen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen vorgesehen.

Genaue Angaben über Größen des Wohn- und Ärztehauses sind in der Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan sieht für das Baugrundstück Mischgebiet vor mit einer Grundflächenzahl von 0,45, welche im Erdgeschoss mit den geplanten Arztpraxen um ca. 1/3 überschritten wird.

Die oberen Geschosse mit den Wohnungen sind deutlich kleiner.

Ansonsten entspricht der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beschlussantrag:

Kenntnisnahme und Zustimmung zum Bauantrag mit Überschreitung der Grundflächenzahl.



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

Planfertigung mit Berechnungen, Lageplan

**Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
Fl.Nr. 146/32, Höhwiesen 3, 89134 Blaustein**

**Bauherr: Alb-Naturenergie GmbH
Rolf Böhlinger, Marktplatz 9, 89134 Blaustein**

Berechnungen:

1.	Grundstückfläche Fl.Nr. 146/32		1.419 m ²
2.	Grundfläche EG (BauNVO)		
	a) Wohn-/Ärztehaus		
	32,89 x 12,38		
	+ 7,01 x 1,50		
	+ 1,09 x 4,105 x 2		906 m ²
3.	BGF		
	a) EG	-	766 m ²
	1. OG	=	452 m ²
	2. OG	-	452 m ²
	<u>Gesamt</u>		<u>1.588 m²</u>
4.	Zahl der Vollgeschosse		
	UG – keine Wohnräume		= kein Vollgeschoss
	EG – Grundfläche 4 Arztpraxen		= Vollgeschoss
	1. OG – Grundfläche 5 Wohnungen		= Vollgeschoss
	2. OG – Grundfläche 5 Wohnungen		= Vollgeschoss
	<u>Gesamt</u>		<u>= 3 Vollgeschosse</u>

7. In unmittelbarer Nachbarschaft (ca. 50 m entfernt) wird ein öffentlicher Spielplatz in ausreichender Größe hergestellt (siehe Eintrag im Bebauungsplan).
8. Das Erdgeschoss ist für 4 Arztpraxen reserviert. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Fachdisziplinen, Raumanforderungen, Funktionsbeschreibungen nicht bekannt. Dies wird in einem gesonderten Antrag in das Bauantragsverfahren gebracht.

4.	Berechnung der Nutzflächen einschließlich TG (mit CAD ermittelt, siehe Anlage)	690,49 m ²
5.	Berechnung der Verkehrsflächen (mit CAD ermittelt, siehe Anlage)	180,55 m ²
6.	Berechnung der Technikflächen (mit CAD ermittelt, siehe Anlage)	18,83 m ²

Aufgestellt, 04.11.2014
der Architekt

Alb-Donau-Kreis
Gemeinde Blaustein
Gemarkung Ehrenstein

146/26

MI 1	Höhe der baul. Anlage s. Planeintrag
0,45	Zahl der Vollgeschosse s. Planeintrag
o	DN 0-18°

Lageplan

M=1:500

A=Abstandsfläche

16

MI 3	max HbA 9,50 mind HbA 6,00
0,45	III
o	DN 0-18°

EFH=493,00

Schu

146/34

146/32

146/31

146/30

146/29

146/28

146/27

146/26

146/25

146/24

146/23

max HbA 9,50
mind HbA 4,00

EFH=492,50

max HbA 9,50
mind HbA 6,00

EFH=492,50

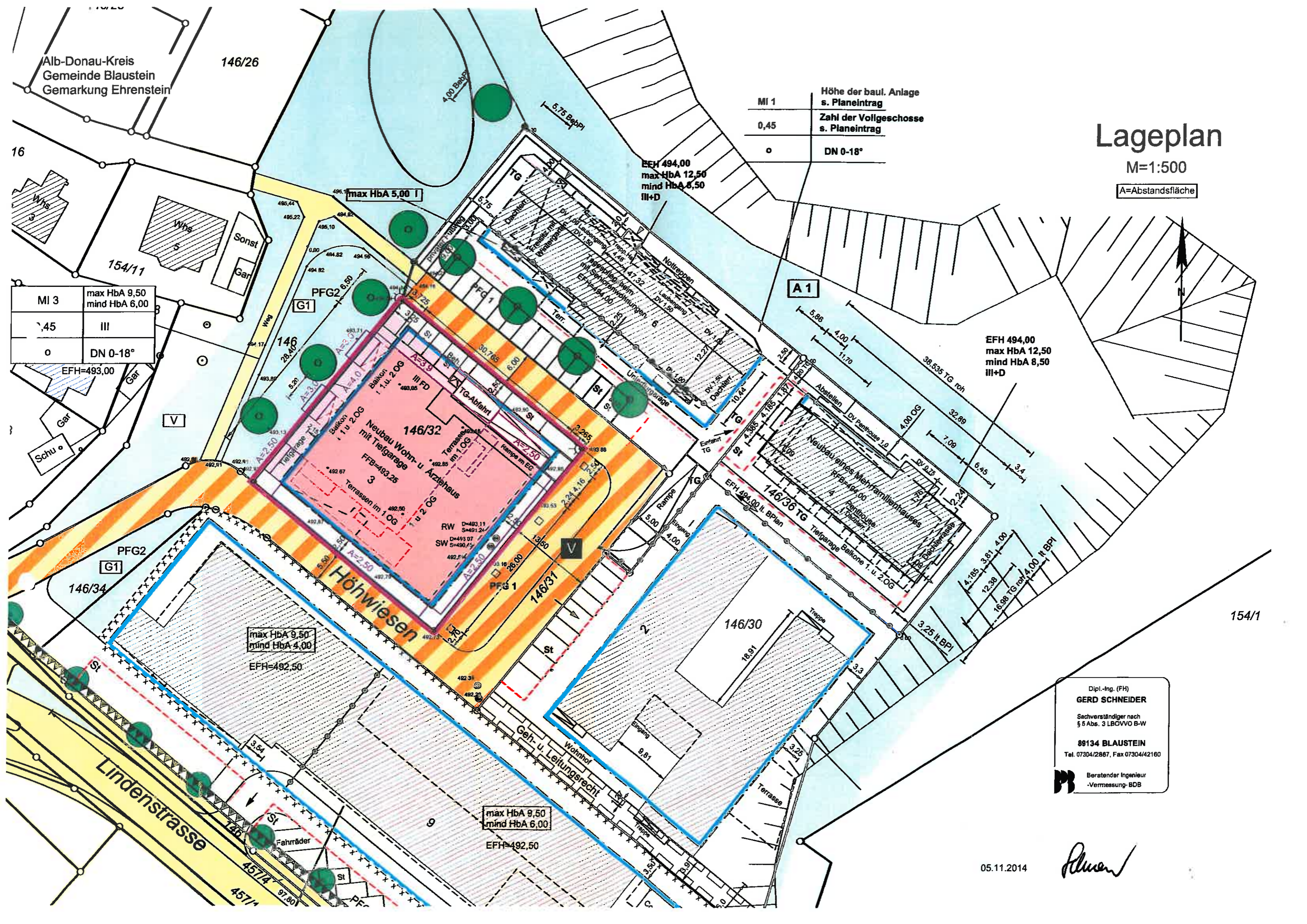
EFH 494,00
max HbA 12,50
mind HbA 8,50
III+D

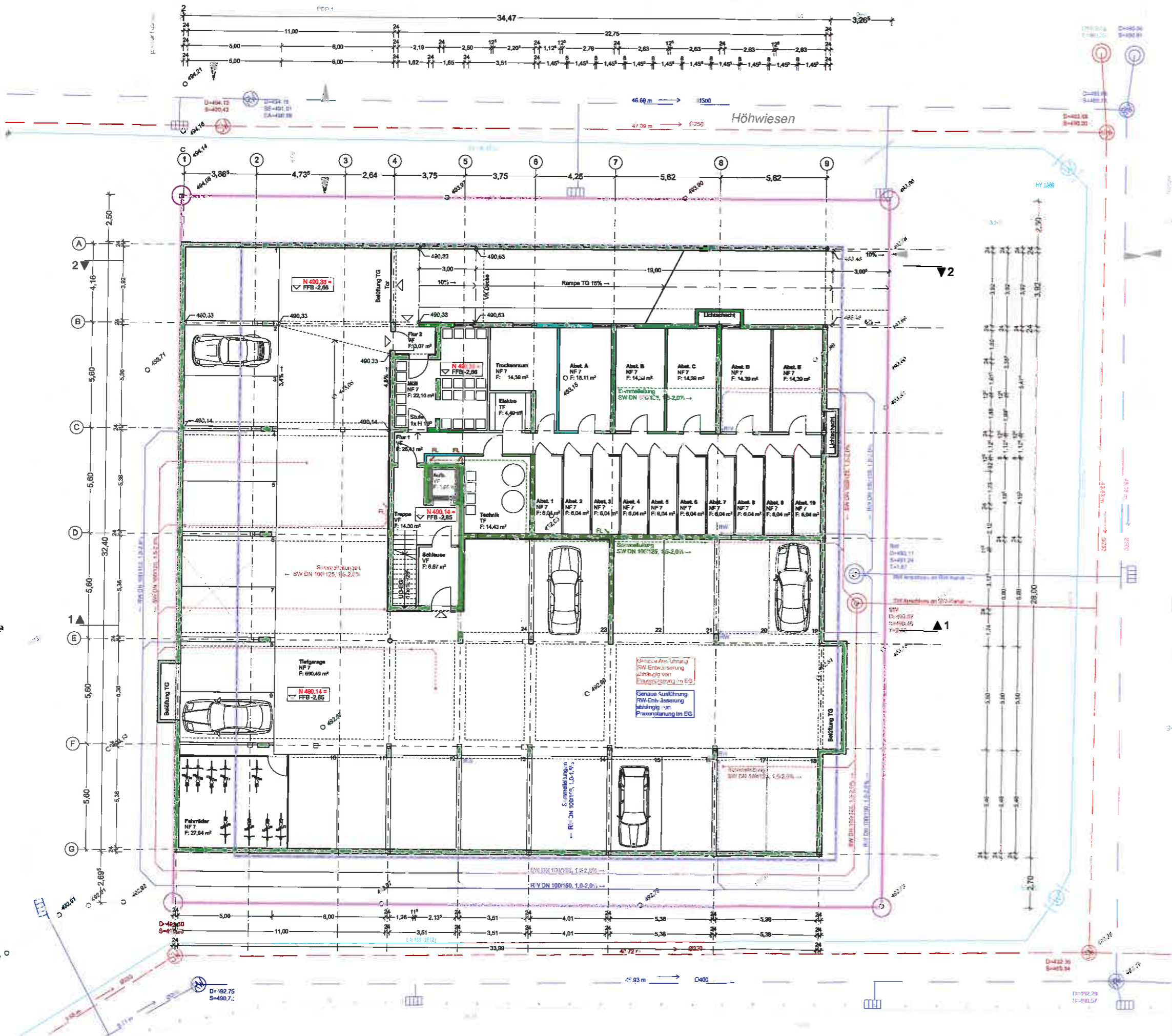
EFH 494,00
max HbA 12,50
mind HbA 8,50
III+D

154/1

Dipl.-Ing. (FH)
GERD SCHNEIDER
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
88134 BLAUSTEIN
Tel. 07304/2867, Fax 07304/42160
Beratender Ingenieur
-Vermessung- BDB

05.11.2014



- Bestand
- Abbruch
- Neubau Mauerwerk
- Neubau Stahlbeton
- Neubau Holz
- Neubau Stahl
- Neubau Trockenbau
- Neubau Wärmedämmung
- Schmutzwasser Grundleitung
- Schmutzwasser Sammelleitung
- Schmutzwasser Falleitung
- Schmutzwasser Bodenablauf
- Schmutzwasser Bodenablauf Rinne
- Regenwasser Grundleitung
- Regenwasser Sammelleitung
- Regenwasser Falleitung
- Regenwasser Bodenablauf
- Regenwasser Bodenablauf Rinne
- Regenwasser Dachablauf
- Regenwasser Dachablauf Atrike
- Drainage
- Versorgungsleitung Frischwasser
- Versorgungsleitung Fernwärme
- Versorgungsleitung Gas
- Versorgungsleitung Elektro
- Lüftung Zuluft
- Lüftung Abluft
- Grenze Bestand
- Grenze Planung
- Baugrenze
- Baufinie
- UK FD Fertigdecke
- UK RD Rohdecke
- OK FFB Fertigfußboden
- OK RFB Rohfußboden
- EPH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Geländehöhe Bestand
- Geländehöhe Planung

31.10.2014 6x Bauantrag
 31.10.2014 2x Mehrfertigung

Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
 Höhwiesen, 89134 Blaustein

Alb- Naturenergie GmbH
 Rolf Böhlinger
 Marktplatz 9
 89134 Blaustein

Fon 07304-929084-0
 Fax 07304-9198-02

Architekturbüro Winkler
 Dipl.-Ing. Willibald Winkler
 Regierungsbaumeister, Architekt,
 AL-Nr. BW 50 088
 Ricarda-Huch-Weg 1, 89134 Blaustein

Fon 0731 950888-89
 Fax 0731 950888-91
 winkler@raumundhaus.de

2013-002-ÄHB

Genehmigung

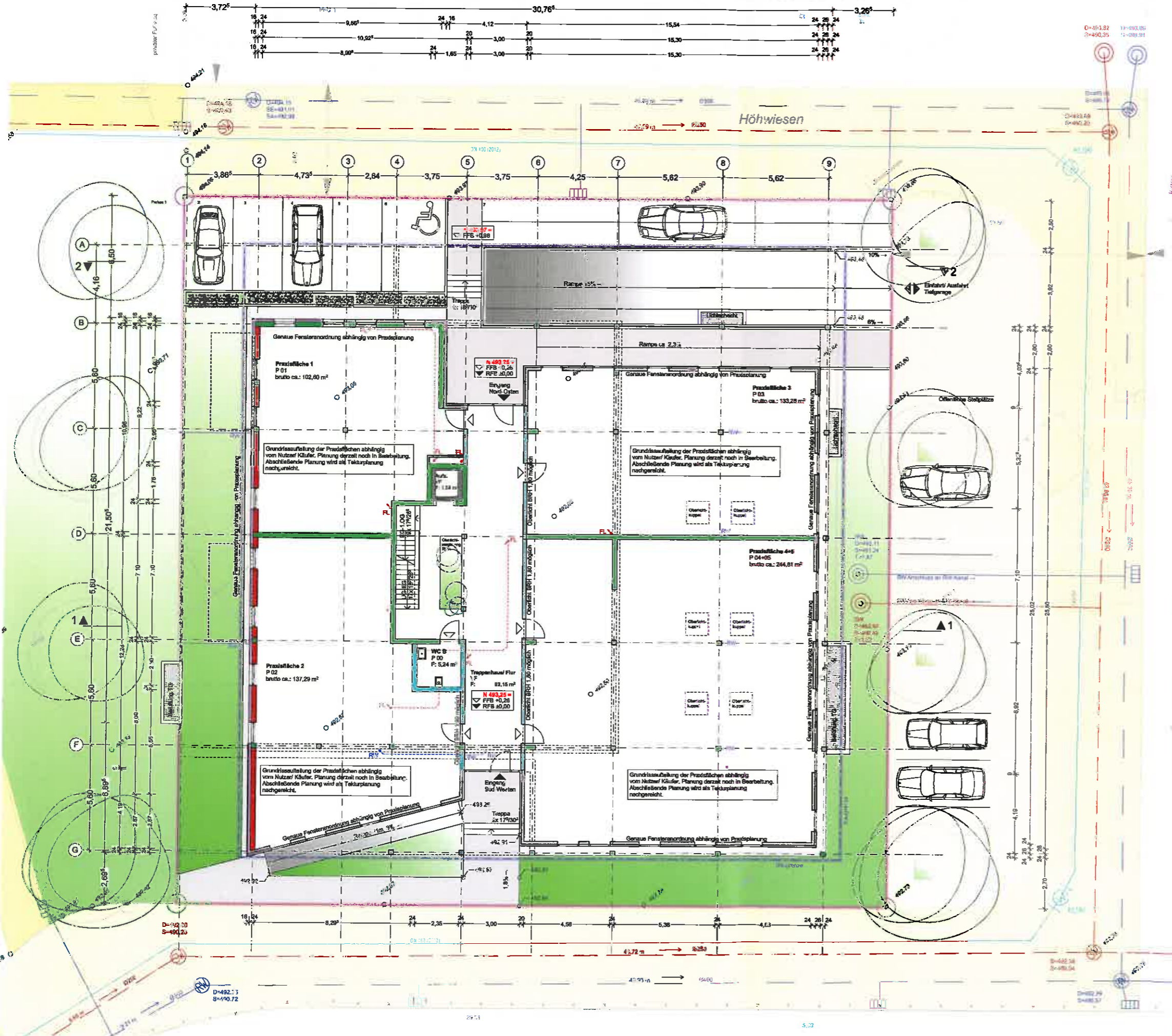
30.09.2014/ wi, hu

2014-10-28_ÄHB_Genehmigung.pln

Untergeschoss

M 1:100

G_401



- Bestand
- Abbruch
- Neubau Mauerwerk
- Neubau Stahlbeton
- Neubau Holz
- Neubau Stahl
- Neubau Trockenbau
- Neubau Wärmedämmung
- SW Grundleitung
- SW Sammelleitung
- FL Sammelleitung
- SW Bodenablauf
- SW Bodenablauf Rinne
- SW Grundleitung
- SW Sammelleitung
- FL Sammelleitung
- SW Bodenablauf
- SW Bodenablauf Rinne
- SW Dachablauf
- SW Dachablauf Altha
- Drainage
- Versorgungsleitung Frischwasser
- Versorgungsleitung Fernwärme
- Versorgungsleitung Gas
- Versorgungsleitung Elektro
- Lüftung Zuluft
- Lüftung Abluft
- Grenze Bestand
- Grenze Planung
- Baugrenze
- Baulinie
- UK FD Fertigdecke
- UK RD Rohdecke
- OK FFB Fertigfußboden
- OK RFB Rohfußboden
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Geländehöhe Bestand
- Geländehöhe Planung

31.10.2014 6x - Bauantrag
 31.10.2014 2x - Mehrfartigkeit

Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
 Höhewiesen, 89134 Blaustein

Alb- Naturenergie GmbH
 Rolf Böhlinger
 Marktplatz 9
 89134 Blaustein
 Fon 07304-929084-0
 Fax 07304-9196-02

Architekturbüro Winkler
 Dipl.-Ing. Willibald Winkler
 Regierungsbaumeister, Architekt,
 AL-Nr. BW 50 088
 Ricarda-Huch-Weg 1, 89134 Blaustein

Fon 0731 950888-89
 Fax 0731 950888-91
 winkler@raumundhaus.de

2013-002-ÄHB

Genehmigung

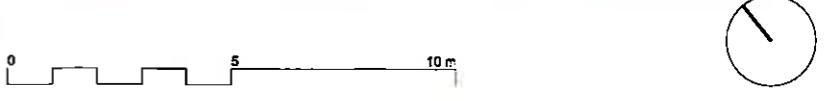
30.09.2014/ wi, hu

2014-10-28_ÄHB_Genehmigung.pln

Erdgeschoss

M 1:100

G_402



31.10.2014 6x - Bauantrag
 31.10.2014 2x - Mehrfertigung

Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
 Höhwiesen, 89134 Blaustein

Alb- Naturenergie GmbH
 Rolf Böhlinger
 Marktplatz 9
 89134 Blaustein

Fon 07304-929084-0
 Fax 07304-9196-02

Architekturbüro Winkler
 Dipl.-Ing. Willibald Winkler
 Regierungsbaumeister, Architekt,
 AL-Nr. BW 50 088
 Ricarda-Huch-Weg 1, 89134 Blaustein

Fon 0731 950888-89
 Fax 0731 950888-91
 winkler@raumundhaus.de

2013-002-ÄHB

Genehmigung

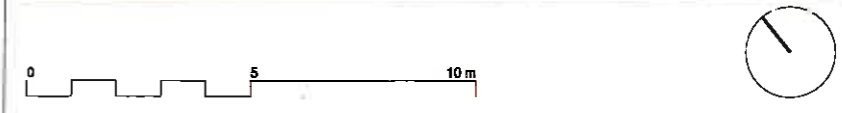
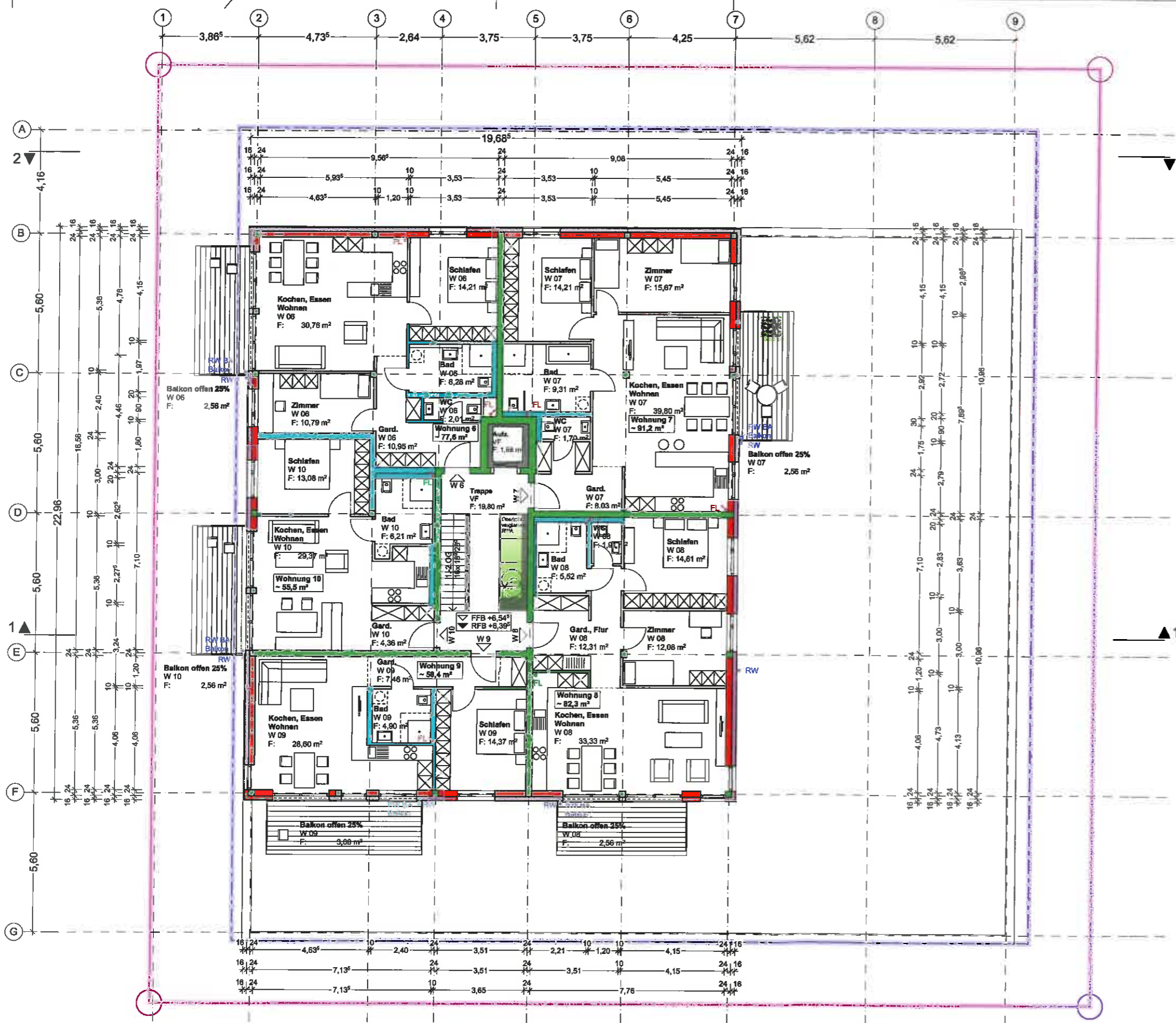
30.09.2014/ wi, hu

2014-10-28_ÄHB_Genehmigung.pln

1. Obergeschoss

M 1:100

G_403



31.10.2014 6x - Bauantrag
 31.10.2014 2x - Mehrfertigung

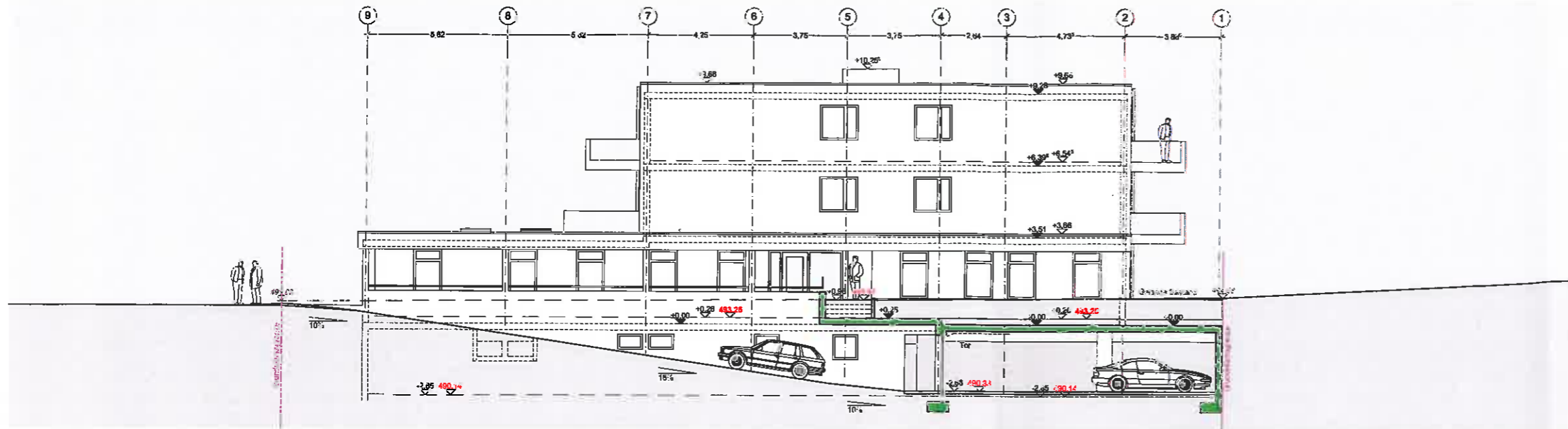
Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
 Höhwiesen, 89134 Blaustein

Alb- Naturenergie GmbH
 Rolf Böhlinger
 Marktplatz 9
 89134 Blaustein
 Fon 07304-929084-0
 Fax 07304-9196-02

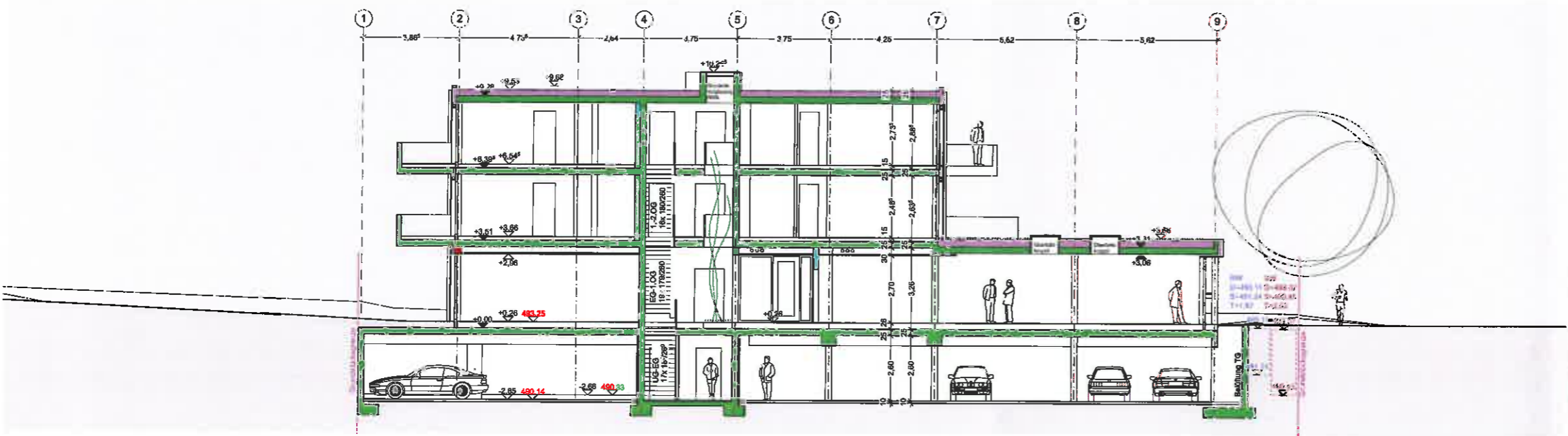
Architekturbüro Winkler
 Dipl.-Ing. Willibald Winkler
 Regierungsbaumeister, Architekt,
 AL-Nr. BW 50 088
 Ricarda-Huch-Weg 1, 89134 Blaustein
 Fon 0731 950888-89
 Fax 0731 950888-91
 winkler@raumundhaus.de

2013-002-ÄHB
 Genehmigung
 30.09.2014/ wj, hu
 2014-10-28_ÄHB_Genehmigung.pln

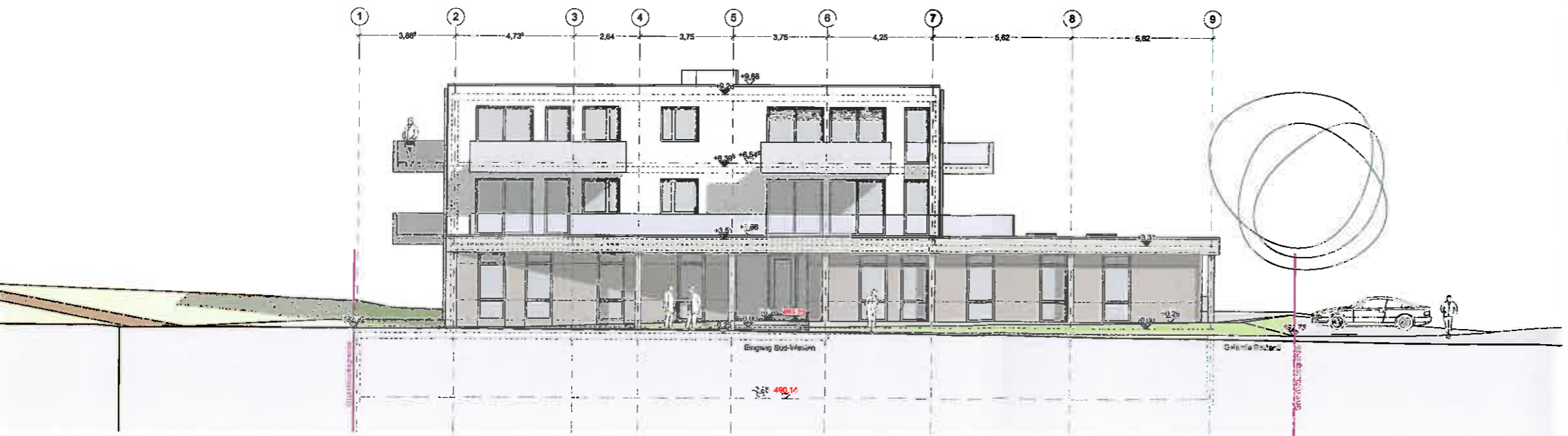
2. Obergeschoss
 M 1:100
G_404



Querschnitt 2
1:100

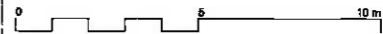


Querschnitt 1
1:100



Süd-Westen
1:100

- Bestand
- Abbruch
- Neubau Mauerwerk
- Neubau Stahlbeton
- Neubau Holz
- Neubau Stahl
- Neubau Trockenbau
- Neubau Wärmeämmung
- GL SW Schmutzwasser Grundleitung
- SL SW Schmutzwasser Sammelleitung
- FL Schmutzwasser Fallleitung
- RA Schmutzwasser Bodenablauf
- BA Schmutzwasser Bodenablauf Rinne
- GL RW Regenwasser Grundleitung
- SL RW Regenwasser Sammelleitung
- FL Regenwasser Fallleitung
- RA Regenwasser Bodenablauf
- BA Regenwasser Bodenablauf Rinne
- DA Regenwasser Dachablauf
- UA Regenwasser Dachablauf Abfa
- Drainage
- Versorgungsleitung Frischwasser
- Versorgungsleitung Fernwärme
- Versorgungsleitung Gas
- Versorgungsleitung Elektro
- Lüftung Zuluft
- Lüftung Abluft
- Grenze Bestand
- Grenze Planung
- Baugrenze
- Baulinie
- FD UK FD Fertigdecke
- RD UK RD Rohdecke
- FFB OK FFB Fertigfußboden
- RFB OK RFB Rehfußboden
- EPH EPH Erdgeschossfußbodenhöhe
- Geländehöhe Bestand
- Geländehöhe Planung



31.10.2014 6x - Bauantrag
31.10.2014 2x - Mehrfertigung

Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
Höhwiseen, 89134 Blaustein

Alb- Naturenergie GmbH
Rolf Böhlinger
Marktplatz 9
89134 Blaustein

Fon 07304-929084-0
Fax 07304-9196-02

Architekturbüro Winkler
Dipl.-Ing. Willibald Winkler
Regierungsbaumeister, Architekt,
AL-Nr. BW 50 088
Ricarda-Huch-Weg 1, 89134 Blaustein

Fon 0731 950888-89
Fax 0731 950888-91
winkler@raumundhaus.de

2013-002-ÄHB

Genehmigung

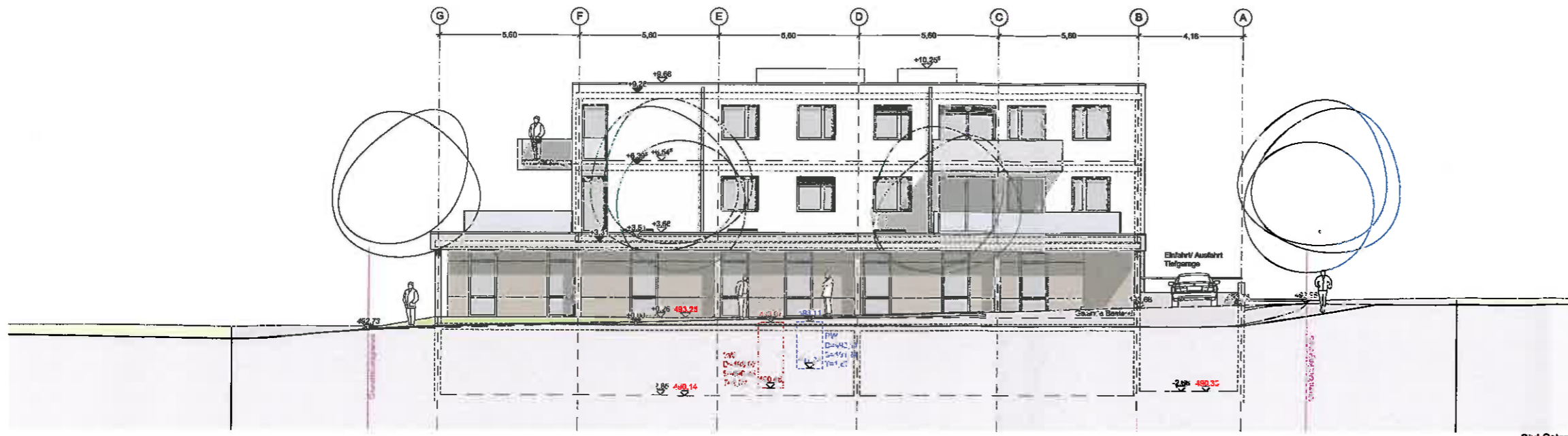
30.09.2014/ wI, hu

2014-10-28_ÄHB_Genehmigung.pln

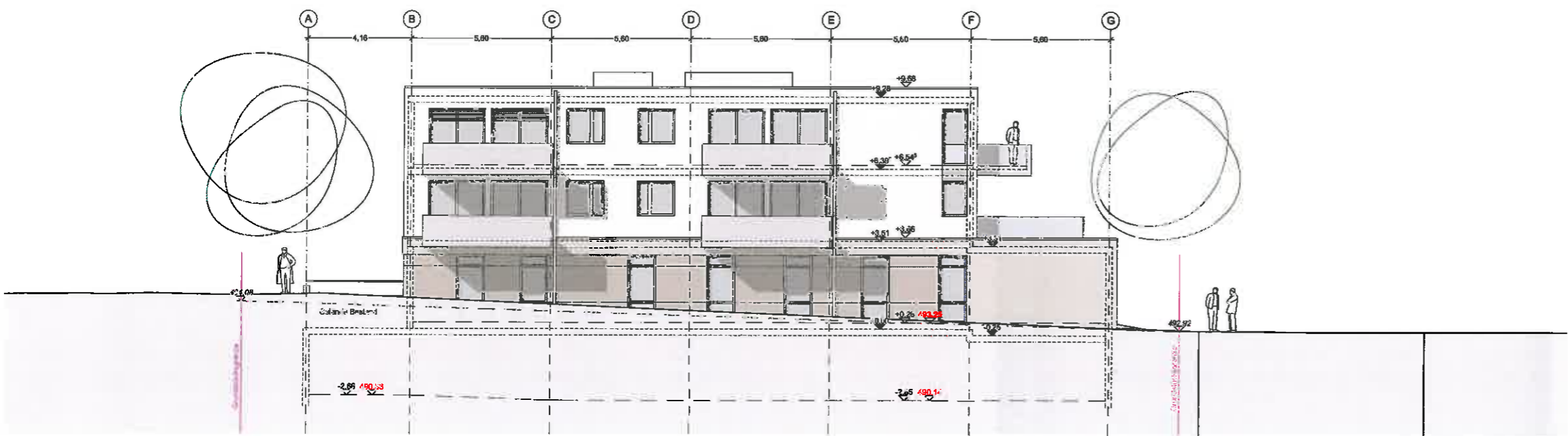
Schnitte, Ansicht

M 1:100

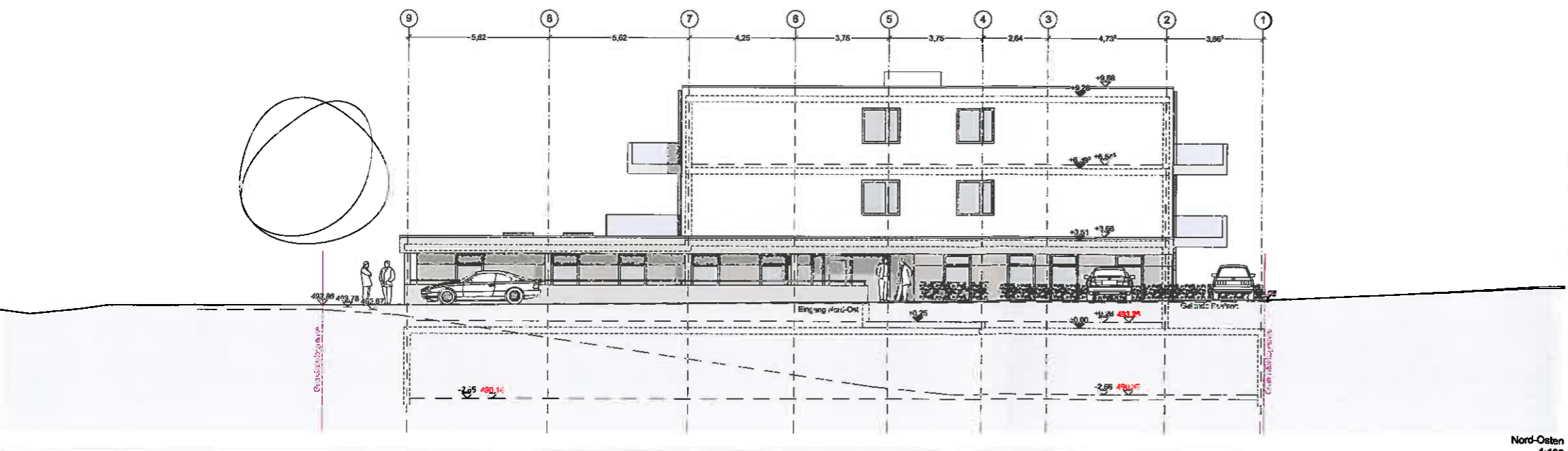
G_411



Süd-Osten
1:100

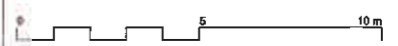


Nord-Westen
1:100



Nord-Osten
1:100

- Bestand
- Abbruch
- Neubau Mauerwerk
- Neubau Stahlbeton
- Neubau Holz
- Neubau Stahl
- Neubau Trockenbau
- Neubau Wärmedämmung
- SW Gr. Schmutzwasser Grundleitung
- SW Sam. Schmutzwasser Sammelleitung
- FL Schmutzwasser Fallleitung
- BA Schmutzwasser Bodenablauf
- BA R. Schmutzwasser Bodenablauf Rinne
- GR Gr. Regenwasser Grundleitung
- HW Sam. Regenwasser Sammelleitung
- FL Regenwasser Fallleitung
- BA X Regenwasser Bodenablauf
- BA R. Regenwasser Bodenablauf Rinne
- DA X Regenwasser Dachablauf
- DA R. Regenwasser Dachablauf Rinne
- Drainage
- V. Versorgungslinie Frischwasser
- V. Versorgungslinie Fernwärme
- V. Versorgungslinie Gas
- V. Versorgungslinie Elektro
- L. Lüftung Zuluft
- L. Lüftung Abluft
- G. Grenze Bestand
- G. Grenze Planung
- B. Baugrenze
- B. Baufinie
- FD UK FD Fertigdecke
- RD UK RD Rohdecke
- FFB OK FFB Fertigfußboden
- RFB OK RFB Rohfußboden
- EPH EPH Erdgeschossfußbodenhöhe
- G. Geländehöhe Bestand
- G. Geländehöhe Planung



31.10.2014 6x - Bauantrag
31.10.2014 2x - Mehrfertigung

Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
Höhriesen, 89134 Blaustein

Alb- Naturenergie GmbH
Rolf Böhlinger
Marktplatz 9
89134 Blaustein
Fon 07304-929084-0
Fax 07304-9196-02

Architekturbüro Winkler
Dipl.-Ing. Willibald Winkler
Regierungsbaumeister, Architekt,
AL-Nr. BW 50 088
Ricarda-Huch-Weg 1, 89134 Blaustein
Fon 0731 950888-89
Fax 0731 950888-91
winkler@raumundhaus.de

2013-002-ÄHB

Genehmigung

30.09.2014/ wi, hu

2014-10-28_ÄHB_Genehmigung.pln

Ansichten

M 1:100

G_412



Süd-Westen



Süd-Osten

Neubau Wohn- und Ärztehaus mit Tiefgarage
Höhriesen, 89134 Blaustein

projekt

bauherr

Alb- Naturenergie GmbH
Rolf Böhringer
Marktplatz 9
89134 Blaustein

Fon 07304-929084-0
Fax 07304-9196-02

planverfasser

Architekturbüro Winkler
Dipl.-Ing. Willibald Winkler
Regierungsbaumeister, Architekt,
AL-Nr. BW 50 088
Ricarda-Huch-Weg 1, 89134 Blaustein

Fon 0731 950888-89
Fax 0731 950888-91
winkler@raumundhaus.de

projekt-nr

2013-002-ÄHB

planungsstand

Genehmigung

datum/ verfasser

30.09.2014/ wi, hu

datei

2014-10-28_ÄHB_Genehmigung.pln

inhalt

Perspektiven

plan-nr

G_413