
Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz
Bauherr:

Ort: 74389 Cleeborn
Grundstück: Alte Steige, Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3
Datum: 26.03.2024

01 Antragsformular

Über die Gemeinde Gemeindeverwaltung Cleebronn Keltergasse 2 74389 Cleebronn
an die untere Baurechtsbehörde Baurechtsbehörde Landkreis Heilbronn Lerchenstraße 40 74072 Heilbronn

Eingangsvermerk der Gemeinde
Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde
Aktenzeichen
Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ausfüllen

Antrag auf **Baugenehmigung (§ 49 LBO)** **Bauvorbescheid (§ 57 LBO)**

Über den Bauantrag kann nur entschieden werden, wenn die aufgrund § 53 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit der Verfahrensverordnung zur LBO notwendigen Angaben im Bauantrag und in den Bauvorlagen enthalten sind. Sind Bauantrag oder Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bauantrag nach ergebnisloser Fristsetzung zurückgewiesen werden (§ 54 Abs. 1 LBO).

1. Bauherr/inName, Vorname bzw. Firma¹, Anschrift, E-Mail², Telefon², Fax²**2. Baugrundstück**

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.

74389 Cleebronn, Alte Steige, Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3

3. Bauvorhaben **Errichtung** **Änderung** **Nutzungsänderung** _____ **Gebäudeklasse³** **1**

Genauere Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen

Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatz

4. Entwurfsverfasser/inName, Vorname, Anschrift, E-Mail², Telefon², Fax²

M. Sc. Architekt Etienne Mattern, Karlstraße 96, 64285 Darmstadt

E-Mail: office@ema-a.de

Tel.: 06151 805 09 47

¹ bitte Ansprechpartner/in anführen² Angabe freiwillig³ gemäß § 2 Abs. 4 LBO

Bauvorlageberechtigt

- als Architekt/in nach § 43 Abs. 3 Nr. 1 LBO, Architektenliste Nr.
- als Innenarchitekt/in nach § 43 Abs. 3 Nr. 2 LBO, Architektenliste Nr.
- als Ingenieur/in der Fachrichtung Bauingenieurwesen nach § 43 Abs. 3 Nr. 3 LBO, Liste der Ingenieurkammer Nr.

21703 (Hessen)

als

mit **Bauvorlageberechtigung** nach

- § 43 Abs. 4 LBO
- § 43 Abs. 5 LBO
- § 43 Abs. 7 LBO, Verzeichnis der Ingenieurkammer Nr.
- § 43 Abs. 8 LBO, Verzeichnis der Ingenieurkammer Nr.
- § 77 Abs. 2 LBO

Hinweis zum barrierefreien Bauen:

Die Vorschriften zur Barrierefreiheit nach § 35 Abs. 1 und § 39 LBO sind zu beachten. Die Einzelanforderungen (Aufzüge, Bewegungsflächen etc.) an barrierefreie Anlagen ergeben sich aus den in der Verwaltungsvorschrift Technischen Baubestimmungen (VwVTB) bekanntgemachten Normen DIN 18024 und 18025.

5. Bautechnische Bauvorlagen

Die bautechnischen Nachweise (§ 9 LBOVVO) sind angeschlossen bzw. werden nachgereicht.

- Das Bauvorhaben bedarf der bautechnischen Prüfung (§ 17 LBOVVO).
- Das Bauvorhaben bedarf **keiner** bautechnischen Prüfung (§ 18 LBOVVO):

Erklärung zum Standsicherheitsnachweis nach § 10 Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 1 LBOVVO

Ich habe Herrn / Frau

Name, Vorname, Anschrift, E-Mail ² , Telefon ² , Fax ² des/der Verfassers/in des Standsicherheitsnachweises
--

mit der Erstellung des Standsicherheitsnachweises beauftragt.

Bauherr/in	Datum, Unterschrift
-------------------	---------------------

Ich bin Verfasser/in des Standsicherheitsnachweises für das unter 3. angeführte Bauvorhaben und erfülle die Qualifikationsanforderungen nach

- § 18 Abs. 3 Nr. 1 LBOVVO
(Bauingenieur/in mit einer Berufserfahrung auf dem Gebiet der Baustatik von mindestens **fünf** Jahren.)
- § 18 Abs. 3 Nr. 2 LBOVVO
(Bestätigung der höheren Baurechtsbehörde, dass ich in den letzten **fünf** Jahren vor dem 31.05.1985 hauptberuflich auf dem Gebiet der Baustatik ohne wesentliche Beanstandungen Standsicherheitsnachweise verfasst habe.)

Verfasser/in des Standsicherheitsnachweises	Datum, Unterschrift
--	---------------------

² Angabe freiwillig

6. Bauvorlagen und sonstige Anlagen

(Die Anzahl der Ausfertigungen ergibt sich aus § 2 Abs. 2 LBOVVO)

- 6.1 -fach Lageplan (§ 4 LBOVVO) vom
- 6.2 -fach Bauzeichnungen (§ 6 LBOVVO) vom
- 6.3 -fach Baubeschreibung (§ 7 LBOVVO)
- 6.4 -fach Technische Angaben zu Feuerungsanlagen (§ 7 LBOVVO)
- 6.5 -fach Angaben zu gewerblichen Anlagen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen (§ 7 Abs. 2 LBOVVO)
- 6.6 -fach Darstellung der Grundstücksentwässerung (§ 8 LBOVVO)
- 6.7 -fach bautechnische Nachweise (§ 9 LBOVVO)
- 6.8 -fach Benennung eines/r Bauleiters/in (§ 42 LBO) - Name, Anschrift, Unterschrift -, soweit bestellt
- 6.9 -fach statistischer Erhebungsbogen (für jedes Gebäude getrennt)
- 6.10 -fach sonstige Anlagen

Einfügnungsnachweis
Umgebungsbilder

Die Bauvorlagen Nr. 6.6 bis 6.8 können nachgereicht werden; sie sind der Baurechtsbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Die Darstellung der Grundstücksentwässerung und die bautechnischen Nachweise sind so rechtzeitig vorzulegen, dass sie noch vor Baubeginn geprüft werden können.

7. Unterschriften

Bauherr/in	Unterschrift, Datum	Entwurfsverfasser/in	Unterschrift, Datum M. Sc. Etienne Mattern 26.03.2024
-------------------	---------------------	-----------------------------	---

8. Datenschutz – Einwilligungserklärung

Daten über Bauvorhaben dürfen nur veröffentlicht oder an Dritte zur Veröffentlichung weitergegeben werden, wenn der/die Bauherr/in hierzu seine/ihre schriftliche Einwilligung erteilt hat. Aus der Verweigerung der Einwilligung entstehen keine rechtlichen Nachteile. Die Nichtabgabe einer Erklärung gilt als Verweigerung.

Als Bauherr/in bin ich damit einverstanden, dass die Angaben in den Nr. 1 bis 3 zur Veröffentlichung weitergegeben werden.

- ja nein
- an das örtliche Amtsblatt bzw. die örtliche Zeitung
 - an Verlage für Bautennachweise

Die Gemeinde ist unabhängig von der Einwilligung des/der Bauherrn/in zur Bekanntgabe des Bauvorhabens in der Tagesordnung des Gemeinderats oder des zuständigen Ausschusses verpflichtet und zudem berechtigt, über die Sitzung im örtlichen Amtsblatt zu berichten.

Bauherr/in	Datum, Unterschrift 4.4.24
------------	-----------------------------------

Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz
Bauherr:

Ort: 74389 Cleeborn
Grundstück: Alte Steige, Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3
Datum: 26.03.2024

02 Begründung, Baubeschreibung und Fragekatalog

Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz
Bauherr:
Ort: 74389 Cleebronn
Grundstück: Alte Steige, Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3
Datum: 26.03.2024

Kontext

Die Bauherrschaft plant, sich in unmittelbarer Nähe ihrer Eltern (akutelles Flurstück 277/2) niederzulassen, um sie in ihrem fortgeschrittenen Alter besser unterstützen zu können.

Hierfür soll ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück neben dem Elternhaus in der Alten Steige (Hsnr. 21) errichtet werden.

Zusätzlich ist eine Erweiterung des Elternhauses für eine altersgerechte Nutzung geplant, welche jedoch in einer separaten Bauvoranfrage behandelt wird.

Im Zuge der Neuerrichtung des Einfamilienhauses sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen, darunter eine neue Flurstücksaufteilung.

Flurstücksaufteilung

Das Bauvorhaben sieht den Abriss eines bestehenden Schuppens und den Neubau eines Einfamilienhauses auf den aktuellen Flurstücken 277/4 und 277/3 vor. Die Errichtung des Neubaus geht mit einer neuen Flurstücksaufteilung einher. Insgesamt sind die fünf Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2 und 279/3 betroffen, von denen vier (277/2, 277/3, 277/4 und 279/2) bereits im Besitz der Familie sind. Das Flurstück 279/3 soll an die Familie verkauft werden, was für die aktuelle Bauvoranfrage als gegeben gilt.

Diese Flurstücke werden neu strukturiert und entlang einer Nord-Süd-Achse geteilt, sodass am Ende zwei Flurstücke auf der Gesamtfläche entstehen sollen. Das geplante Gebäude soll auf dem östlichen Flurstück entlang der neuen Grenze errichtet werden, während der Anbau an das Bestandshaus westlich dieser Grenze geplant ist (siehe Lageplan und Freiflächenplan).

Alle diese Flurstücke werden erschlossen über die Straße „Alten Steige“ im östlichen Bereich von Cleebronn. In diesem Bereich verläuft zudem die Trennung zwischen dem Innen- und Außenbereich, der jedoch nicht klar definiert ist und auch auf einem größeren Maßstab schwer zu erkennen ist. Die Einfügung gemäß §34 wird als Grundlage angenommen. In diesem Zuge schlagen wir eine theoretische Trennungslinie vor (siehe Karte unten, Katasterauszug).

Setzung und Kubatur

Der Hauptkörper des Einfamilienhauses positioniert sich an der vorderen Bauflucht der Nachbarhäuser (Alte Steige 21 und Keltergasse 39). Seine Position ist so gewählt, dass ein 5,50 m Abstand zum Nachbarhaus (Alte Steige 21) besteht und die Abstandsflächen innerhalb des Flurstücks nachgewiesen werden können (siehe Freiflächenplan). Mit einer Brutto-Grundfläche von 92,59 m² im Erdgeschoss fügt sich der Neubau im Durchschnitt der Umgebung ein.

Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz
Bauherr:

Ort: 74389 Cleeborn
Grundstück: Alte Steige, Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3
Datum: 26.03.2024

Gebäudehöhe

Die Straße „Alte Steige“ weist ein starkes Gefälle von ca. 13 % Steigung auf. Das geplante Gebäude ordnet sich mit seiner Trauf- und Firsthöhe analog zum Gefälle der Straße ein. Außerdem ist zu erkennen, dass die Häuser in unmittelbarer Umgebung in der Keltergasse 39, am Schiedweg 1 und am Gabelberg 33 jeweils zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss ausbilden. Das geplante Gebäude weist ebenfalls zwei Vollgeschosse auf und fügt sich daher gut in die Umgebung ein (siehe Straßenansicht 1:200 im Einfügnachweis).

Des Weiteren soll die aktuelle Bestandsmauer an der Straße rückgebaut und das Gelände auf dem Flurstück an den Geländeverlauf der Straße angepasst werden. Dies ermöglicht nicht nur eine tiefere Setzung des Gebäudes, sondern auch einen möglichst direkten Zugang vom Straßenniveau in das Haus. Somit steht die Höhensetzung des Gebäudes im Einklang mit dem natürlichen Geländeverlauf der Straße und trägt so zu einem harmonischen Straßenbild bei.

Zieht man außerdem einen Vergleich zur vorherigen Bauvoranfrage (AZ 632.6: Akte Steige 211), wird deutlich, dass bei der aktuellen Planung der Baukörper deutlich reduziert wurde. Anstatt eines Mehrparteienhauses ist nun ein Einfamilienhaus geplant, welches sich zudem näher am bebauten Ortsrand (Alte Steige 21) positioniert.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Kriterien fügt sich der Neubau in seiner Größe, Positionierung und Ausrichtung in die Umgebung ein. Die genaue Erläuterung zur Einfügung des Gebäudes kann aus der Anlage „Einfügnachweis“ entnommen werden.

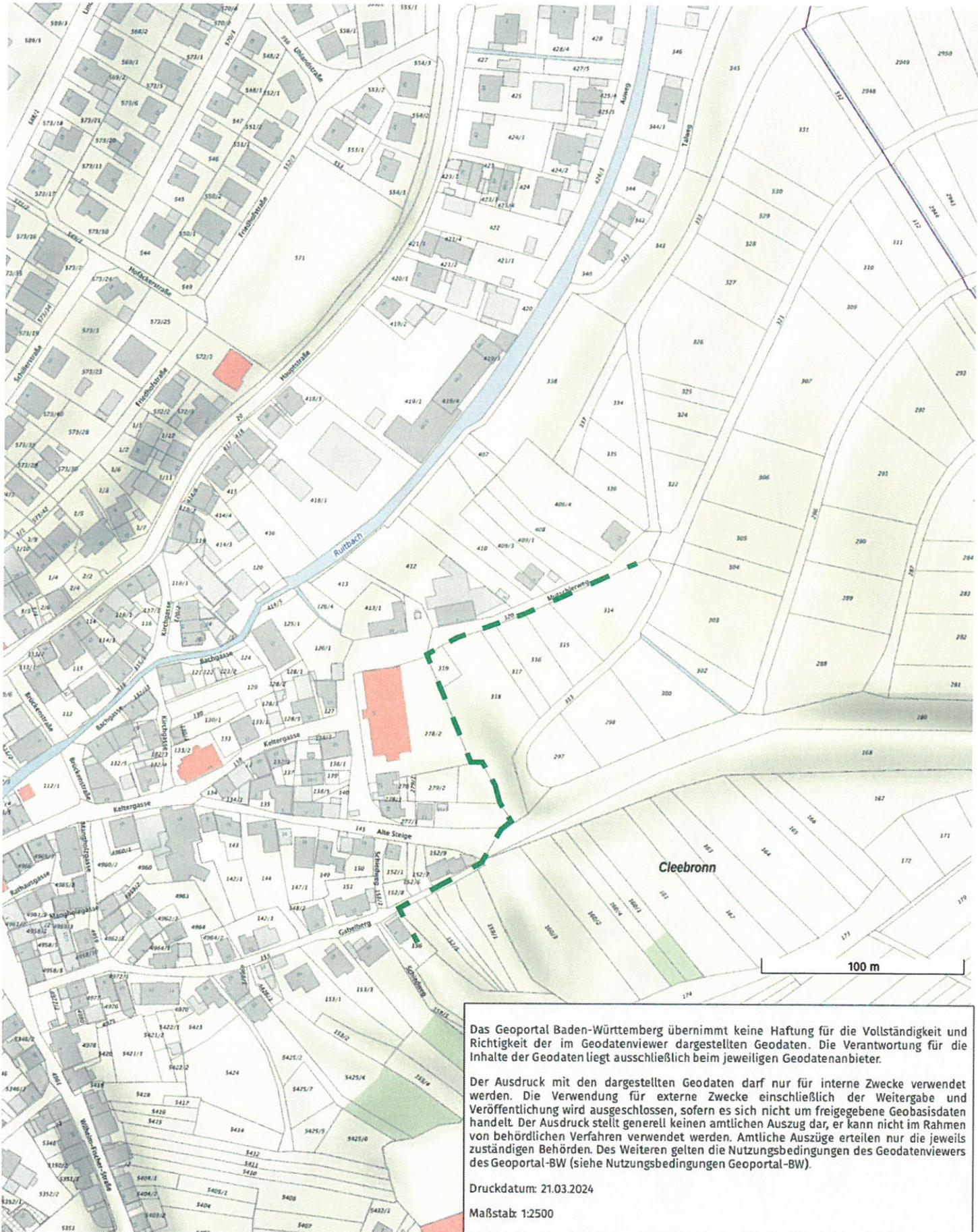
Stellplatz

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für eine Wohneinheit beträgt 1. Der geplante Stellplatz ist westlich des Gebäudes vorgesehen und kann nachgewiesen werden (siehe FF-Plan).

Fragenkatalog

Zur Umsetzung und detaillierteren Planung des Bauvorhabens bleiben folgende Fragen noch offen und sollen, wie mit der zuständigen Baubehörde bereits telefonisch abgesprochen, im Rahmen dieser Bauvoranfrage beantwortet werden:

1. Ist der Neubau unter Berücksichtigung der dargestellten Positionierung, seiner Gebäudemaße sowie der neuen Flurstücksaufteilung, genehmigungsfähig?
2. Ist der Neubau unter Berücksichtigung der Gesamthöhe und der Höhensetzung im Bezug zur Straße genehmigungsfähig?



Das Geoportal Baden-Württemberg übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Geodatenviewer dargestellten Geodaten. Die Verantwortung für die Inhalte der Geodaten liegt ausschließlich beim jeweiligen Geodatenanbieter.

Der Ausdruck mit den dargestellten Geodaten darf nur für interne Zwecke verwendet werden. Die Verwendung für externe Zwecke einschließlich der Weitergabe und Veröffentlichung wird ausgeschlossen, sofern es sich nicht um freigegebene Geobasisdaten handelt. Der Ausdruck stellt generell keinen amtlichen Auszug dar, er kann nicht im Rahmen von behördlichen Verfahren verwendet werden. Amtliche Auszüge erteilen nur die jeweils zuständigen Behörden. Des Weiteren gelten die Nutzungsbedingungen des Geodatenviewers des Geoportal-BW.

Druckdatum: 21.03.2024
 Maßstab: 1:2500



<https://www.geoportal-bw.de>
 Dienste: siehe <https://www.geoportal-bw.de/quelle> & <https://www.geoportal-bw.de/nutzungsbedingungen>

Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz
Bauherr:

Ort: 74389 Cleebronn
Grundstück: Alte Steige, Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3
Datum: 26.03.2024

03 Lageplan

Lageplan

– zeichnerischer Teil –

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Bietigheim-Bissingen, den 30.11.2022

Büro für Vermessungswesen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Uli Schäuffele
Lise-Meitner-Straße 11
74321 Bietigheim-Bissingen
fon 07142 / 929 00 10 – fax 07142 / 929 00 20
info@vermessungsbuero-schaeuffele.de

Maßstab 1:500

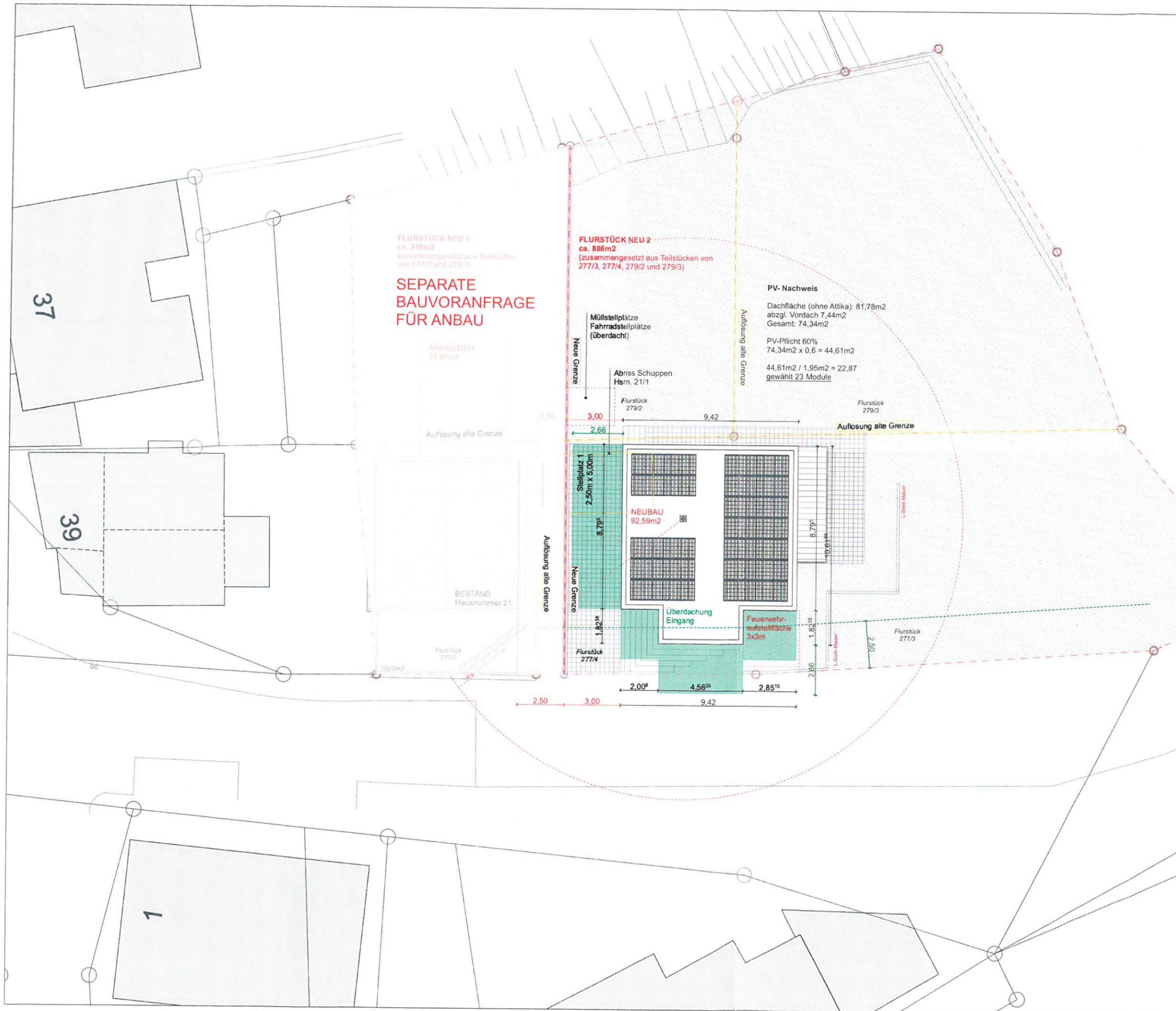
Projektentwurf vom 26.03.2024
erstellt von Etienne Mattern Architektur

Projekt: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz
Bauherr:

Ort: 74389 Cleeborn
Grundstück: Alte Steige, Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3
Datum: 26.03.2024

04 Bauzeichnungen

Grundriss EG, Schnitt quer



**SEPARATE
BAUVORANFRAGE
FÜR ANBAU**

FLURSTÜCK NEU 2
ca. 886m²
(zusammengesetzt aus Teilstücken von 277/3, 277/4, 279/2 und 279/3)

PV- Nachweis
Dachfläche (ohne Attika): 81,78m²
abzgl. Vordach 7,44m²
Gesamt: 74,34m²
PV-Pflicht 60%
74,34m² x 0,6 = 44,61m²
44,61m² / 1,95m² = 22,87
gewählt 23 Module

Müllstellplätze
Fahrradstellplätze
(überdacht)

Abriss Schuppen
Hsn. 21/1

NEUBAU
92,59m²

Überdachung
Eingang

Feuerverweh-
aufstellfläche
3x3m

Legende

	Flurstücksgrenze		Abriss Bestand
	Flurstücksgrenze Alt		Pflasterfläche
	Flurstücksgrenze Neu		Grünfläche
	Gebäude Neu od. Bestand		
	Anbau neu		

Dieser Plan ist kein Bestandteil der Ausführungsunterlagen und ist nicht als Ausführungsplanung zu verwenden. Die Ausführung kann von der Darstellung abweichen! Für Abweichungen übernimmt der Architekt keine Haftung. Diese Zeichnung stellt Leistungen dar, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Der geschuldete Leistungsumfang ist ausschließlich der Auftragsbestätigung und der Bemusterung zu entnehmen.

Bauherr

Die Bauherrschaft erklärt sich mit Änderungen aus technischen Gründen, im Rahmen der Werkplanung, einverstanden. Wandstärken können dem Rastermaß des Herstellers angepasst werden.

Eigentumsvorbehalt
Dieser Entwurf unterliegt dem Urheberrecht und ist geistiges Eigentum des Planers. Nach diesen Plänen darf nicht ohne den Verfasser gebaut werden. Jede Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt. Es wurde ausschließlich für den Bauherren erstellt.

Entwurfsverfasser
**ETIENNE
MATTERN
ARCHITEKTUR**

M.Sc. Architekt
Etienne Mattern

Karlstraße 96
64285 Darmstadt
mobil 0173 - 497 26 78
etiennemattern@ema-a.de

Projekt **Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Stellplatz**
Projekt-Nr. noch nicht vergeben
Straße Alte Steige
Ort 74389 Clebronn
Gemarkung -
Flur -
Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3

Zeichnung **Freiflächenplan**

Leistungsphase
Lph 4 - Genehmigungsplanung

gezeichnet von Datum
em 26.03.24

Maßstab/Format
1:100 / A3

Layout ID
01_BVS_FF_200



PV-Nachweis
 Dachfläche (ohne Attika): 81,78m²
 abzgl. Vordach 7,44m²
 Gesamt: 74,34m²
 PV-Pflicht: 60%
 74,34m² x 0,6 = 44,61m²
 44,61m² / 1,95m² = 22,87
 gewählt 23 Module

Legende

	Gebäudeumriss		Erdreich
	Ansichtskanten		Aufschüttung
	Gebäudeumriss Anbau		Geländeoberfläche
	Ansichtskanten		

Dieser Plan ist kein Bestandteil der Ausführungsunterlagen und ist nicht als Ausführungsplanung zu verwenden. Die Ausführung kann von der Darstellung abweichen! Für Abweichungen übernimmt der Architekt keine Haftung. Diese Zeichnung stellt Leistungen dar, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Der geschuldete Leistungsumfang ist ausschließlich der Auftragsbestätigung und der Bemusterung zu entnehmen.

Die Bauherrschaft erklärt sich mit Änderungen aus technischen Gründen, im Rahmen der Werkplanung, einverstanden. Wandstärken können dem Rastermaß des Herstellers angepasst werden.

Eigentumsvorbehalt
 Dieser Entwurf unterliegt dem Urheberrecht und ist geistiges Eigentum des Planers. Nach diesen Plänen darf nicht ohne den Verfasser gebaut werden. Jede Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt. Es wurde ausschließlich für den Bauherren erstellt.

Entwurfsverfasser
ETIENNE MATTERN ARCHITEKTUR
 M.Sc. Architekt
 Etienne Mattern
 Karlstraße 96
 64285 Darmstadt
 mobil 0173 - 497 26 78
 etiennemattern@ema-a.de

Projekt **Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatz**
 Projekt-Nr. noch nicht vergeben
 Straße Alte Steige
 Ort 74389 Cleebronn
 Gemarkung -
 Flur -
 Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3

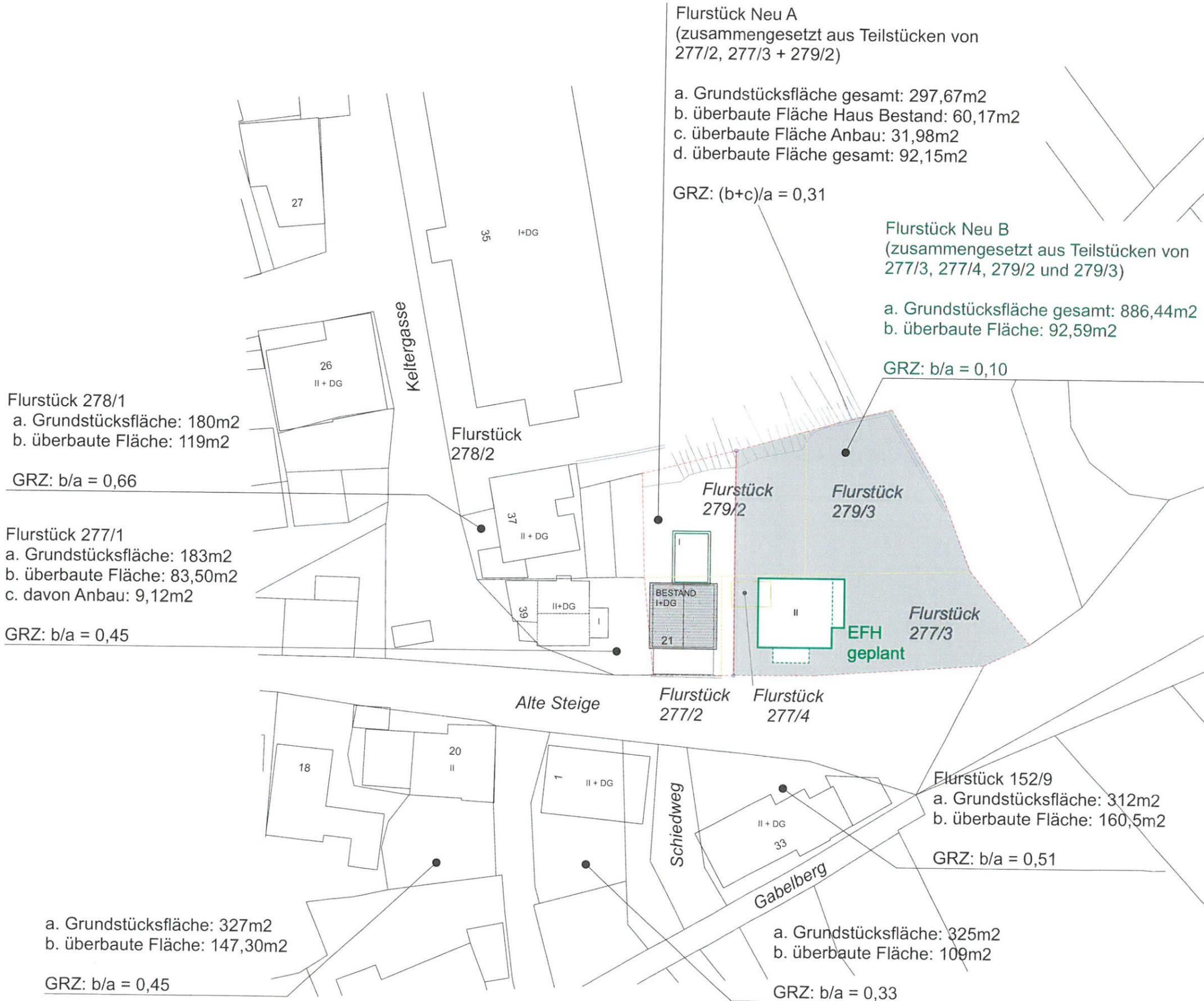
Zeichnung **Schnitt Quer**

Leistungsphase **Lph 4 - Genehmigungsplanung**

gezeichnet von **em** Datum **26.03.24**

Maßstab/Format **1:100 / A3**

Layout ID **07_BVS_SCH_100**



Flurstück Neu A
(zusammengesetzt aus Teilstücken von
277/2, 277/3 + 279/2)

- a. Grundstücksfläche gesamt: 297,67m²
- b. überbaute Fläche Haus Bestand: 60,17m²
- c. überbaute Fläche Anbau: 31,98m²
- d. überbaute Fläche gesamt: 92,15m²

GRZ: $(b+c)/a = 0,31$

Flurstück Neu B
(zusammengesetzt aus Teilstücken von
277/3, 277/4, 279/2 und 279/3)

- a. Grundstücksfläche gesamt: 886,44m²
- b. überbaute Fläche: 92,59m²

GRZ: $b/a = 0,10$

Flurstück 278/1
a. Grundstücksfläche: 180m²
b. überbaute Fläche: 119m²

GRZ: $b/a = 0,66$

Flurstück 277/1
a. Grundstücksfläche: 183m²
b. überbaute Fläche: 83,50m²
c. davon Anbau: 9,12m²

GRZ: $b/a = 0,45$

Flurstück
278/2

Flurstück
279/2

Flurstück
279/3

Flurstück
277/3

Flurstück
277/2

Flurstück
277/4

Flurstück 152/9

- a. Grundstücksfläche: 312m²
- b. überbaute Fläche: 160,5m²

GRZ: $b/a = 0,51$

- a. Grundstücksfläche: 327m²
- b. überbaute Fläche: 147,30m²

GRZ: $b/a = 0,45$

- a. Grundstücksfläche: 325m²
- b. überbaute Fläche: 109m²

GRZ: $b/a = 0,33$

Legende

Die errechneten GRZ-Werte basieren auf Luftbildern und Flurstücksgarten. Es handelt sich um ca.-Werte. Abweichungen sind möglich. Die genauen Nutzungen und Ausmaße sind nicht bekannt.

Dieser Plan ist kein Bestandteil der Ausführungsunterlagen und ist nicht als Ausführungsplanung zu verwenden. Die Ausführung kann von der Darstellung abweichen! Für Abweichungen übernimmt der Architekt keine Haftung. Diese Zeichnung stellt Leistungen dar, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Der geschuldete Leistungsumfang ist ausschließlich der Auftragsbestätigung und der Bemusterung zu entnehmen.

Die Bauherrschaft erklärt sich mit Änderungen aus technischen Gründen, im Rahmen der Werkplanung, einverstanden. Wandstärken können dem Rastermaß des Herstellers angepasst werden.

Eigentumsvorbehalt

Dieser Entwurf unterliegt dem Urheberrecht und ist geistiges Eigentum des Planers. Nach diesen Plänen darf nicht ohne den Verfasser gebaut werden. Jede Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt. Es wurde ausschließlich für den Bauherren erstellt.

Entwurfsverfasser

**ETIENNE
MATTERN
ARCHITEKTUR**

M.Sc. Architekt
Etienne Mattern

Karlstraße 96
64285 Darmstadt
mobil 0173 - 497 26 78
etiennemattern@ema-a.de

Projekt

**Neubau eines
Einfamilienhauses mit
Stellplatz**

Projekt-Nr.

noch nicht vergeben

Straße

Alte Steige

Ort

74389 Cleebronn

Gemarkung

-

Flur

-

Flurstücke

277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3

Zeichnung

Einfügnungsnachweis Analyse

Leistungsphase

Lph 4 - Genehmigungsplanung

gezeichnet von

em

Datum

26.03.24

Maßstab/Format

1:100 / A3

Layout ID

08_BVS_EF_500

Einführungsnachweis Neubau - Erläuterung

Das Bauvorhaben sieht den Neubau eines Einfamilienhauses auf den aktuellen Flurstücken 277/4 und 277/3 vor.

Die Errichtung des Neubaus geht mit einer neuen Flurstücksaufteilung einher, die insgesamt 5 Flurstücke (277/2, 277/3, 277/4, 279/2 und 279/3) betrifft. Jene werden neu strukturiert und geteilt, sodass am Ende 2 Flurstücke entstehen.

Alle diese Flurstücke werden erschlossen über die Straße „Alte Steige“ im östlichen Bereich von Cleeborn. In diesem Bereich verläuft zudem die Trennung zwischen dem Innen- und Außenbereich, der jedoch nicht klar definiert ist und auch auf einem größeren Maßstab schwer zu erkennen ist.

Die umgebende Bebauung ist sehr heterogen und besteht hauptsächlich aus Wohnhäusern, die sowohl in einem Verbund als auch einzeln als Solitärebauten auftreten. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert zwischen 1 und 2 mit Dachgeschoss. Hauptsächlich sind Satteldächer zu finden, Flachdächer oder Walmdächer treten jedoch ebenfalls auf.

Im folgenden Erläuterungsteil wird die Einfügung vor allem in Bezug auf die unmittelbare Nachbarbebauung (Vergleich zu Alte Steige HsNr. 21 und Keltergasse 39) erläutert.

Straßenansicht 1:200

Bauweise und Erschließung

Wie bei der Nachbarbebauung handelt es sich bei dem geplanten Neubau um eine offene Bauweise. Die Erschließung des Grundstücks ist ebenfalls gesichert und wird von der Straße (Alte Steige) aus gewährleistet.

Setzung

Die Setzung des geplanten Gebäudes passt sich der Nachbarbebauung an und richtet sich mit seinem Hauptkubus an der straßenseitige Bauflucht aus.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wie bei den Nachbarhäusern handelt es sich bei dem Neubau um ein Wohngebäude. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung weist das geplante Bauvorhaben eine GRZ von 0,10 auf (*bei der Berechnung der Grundflächenzahl wurde nur die Gebäudegrundfläche berücksichtigt. Terrassen, Garagen und Nebenanlagen wurden nicht berücksichtigt, da schlichtweg Informationen hierzu von der Vergleichs-Nachbarbebauung fehlen). Diese geringe GRZ resultiert aus der neuen Aufteilung der Flurstücke. Die ehemaligen 5 Flurstücke sollen nun in 2 Flurstücke aufgeteilt werden, weshalb jedes eine größere Flurstücksfläche aufweist.

**Aufgrund fehlender Informationen bezüglich der Version der Baunutzungsverordnung, die dem Baujahr der Nachbarhäuser entspricht, ist es nicht möglich, einen Vergleich zur Geschossflächenzahl GFZ anzustellen.*

Der vereinfachte GRZ-Nachweis zeigt jedoch, dass das geplante Gebäude die GRZ der Umgebung respektiert.

Zu überbauende Grundstücksfläche

Die zu überbauende Grundstücksfläche des geplanten Gebäudes liegt mit 91,17m² im Mittelbereich zwischen der Keltergasse 37 (119m²) und 39 (83,5m²). Eine deutlich höhere überbaute Grundfläche weist die Bebauung Am Gabelberg 33 mit 160,5m² und die Hausnummer 20 in der Alten Steige mit 147m² vor. Das geplante Gebäude fügt sich demnach gut in die Umgebung ein.

Gebäudehöhe und Anzahl Vollgeschosse

Die Straße „Alte Steige“ weist ein starkes Gefälle von ca. 13 % Steigung auf. Das geplante Gebäude ordnet sich mit seiner Trauf- und Firsthöhe analog zum Gefälle der Straße ein. Außerdem ist zu erkennen, dass die Häuser in unmittelbarer Umgebung in der Keltergasse 39, am Schiedweg 1 und am Gabelberg 33 jeweils zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss ausbilden. Das geplante Gebäude weist ebenfalls zwei Vollgeschosse auf und fügt sich daher gut in die Umgebung ein.

Äußeres Erscheinungsbild

Ähnlich der umgebenden Bebauung wird die Fassade als Putzfassade in einem hellen Farbton ausgeführt. Die Gewährleistung der vollständigen Einfügung des neuen Gebäudes ist somit sichergestellt.



Legende

Die errechneten GRZ-Werte basieren auf Luftbildern und Flurstücksgarten. Es handelt sich um ca.-Werte. Abweichungen sind möglich. Die genauen Nutzungen und Ausmaße sind nicht bekannt.

Dieser Plan ist kein Bestandteil der Ausführungsunterlagen und ist nicht als Ausführungsplanung zu verwenden. Die Ausführung kann von der Darstellung abweichen! Für Abweichungen übernimmt der Architekt keine Haftung. Diese Zeichnung stellt Leistungen dar, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Der geschuldete Leistungsumfang ist ausschließlich der Auftragsbestätigung und der Bemusterung zu entnehmen.

Bauherr

CHNL Bau...

Die Bauherrschaft erklärt sich mit Änderungen aus technischen Gründen, im Rahmen der Werkplanung, einverstanden. Wandstärken können dem Rastermaß des Herstellers angepasst werden.

Eigentumsvorbehalt

Dieser Entwurf unterliegt dem Urheberrecht und ist geistiges Eigentum des Planers. Nach diesen Plänen darf nicht ohne den Verfasser gebaut werden. Jede Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist strengstens untersagt. Es wurde ausschließlich für den Bauherren erstellt.

Entwurfsverfasser

ETIENNE MATTERN ARCHITEKTUR

M.Sc. Architekt
Etienne Mattern

Karlstraße 96
64285 Darmstadt
mobil 0173 - 497 26 78
etiennemattern@ema-a.de

Projekt **Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatz**

Projekt-Nr. noch nicht vergeben
Straße Alte Steige
Ort 74389 Cleeborn
Gemarkung -
Flur -
Flurstücke 277/2, 277/3, 277/4, 279/2, 279/3

Zeichnung **Einführungsnachweis Neubau**

Leistungsphase **Lph 4 - Genehmigungsplanung**

gezeichnet von Datum
em 26.03.24

Maßstab/Format
1:100 / A3

Layout ID
09_BVS_EF_500