

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 06B/23 Heilbronn

„Südbahnhof 4. Änderung“

zwischen

der Stadt Heilbronn, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Harry Mergel, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Wilfried Hajek, nachfolgend kurz „Stadt Heilbronn“ genannt

und

dem Vorhabenträger, der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, Urbanstraße 10, 74072 Heilbronn, vertreten durch den Geschäftsführer Dominik Buchta, nachfolgend kurz „Vorhabenträger“ genannt.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 12149, 12150 und 12152 und beabsichtigt dort eine Wohnanlage mit vier Wohngebäuden mit 62 Wohneinheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten.

Das Vorhaben ist nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 Baugesetzbuch zulässig.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 20.04.2020 die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zur Einhaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des damit verbundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ und zur Kostentragung entsprechend den nachfolgenden Ausführungen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt wird.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

cl

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: der vorhabenbezogene Bebauungsplan 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 12.02.2021
- Anlage 2: der Vorhaben- und Erschließungsplan (2 Blätter) des Architekturbüros Merz Objektbau GmbH & Co.KG, Aalen vom 08.12.2020
- Anlage 3: der Freiflächengestaltungsplan des Planungsbüros Hink Landschaftsarchitektur GmbH, Schwaigern vom 22.07.2020
- Anlage 4: Merkblatt über den Schutz von Bäumen und Grünflächen auf Baustellen
- Anlage 5: Regelzeichnung für Fahrradstellplätze

§ 3

Vorhaben

Das Vorhaben betrifft die Errichtung einer Wohnanlage mit 62 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 53 Stellplätzen und 12 ebenerdige Stellplätze analog des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 08.12.2020.

Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan bedürfen der Zustimmung der Stadt Heilbronn.

Vergnügungsstätten, Wettbüros und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

§ 4

Durchführung des Vorhabens

- (1) Die Stadt Heilbronn wird dem Gemeinderat alle erforderlichen Anträge für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ vorlegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung und Durchführung des Vorhabens entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu schaffen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag mit qualifiziertem Freianlagenplan eines Landschaftsarchitekten für das Bauvorhaben einzureichen und das gesamte Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung und Baufreigabe fertigzustellen.

(4) Folgende zeitliche Staffelung ist dabei einzuhalten:

Der Bauantrag für das Vorhaben ist spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ einzureichen.

Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung/Baufreigabe zu beginnen.

Die vorgenannten Fristen verlängern sich um die Dauer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan oder die Baugenehmigung durch Dritte angefochten wird.

Im Bereich der Happelstraße wurden sowohl der Gehweg, als auch Parkstände und Baumquartiere neu hergestellt sowie die Fahrbahndecke saniert. Die Arbeiten wurden im Vorfeld mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Sofern wider Erwarten Eingriffe in den Gehweg bzw. die Fahrbahn notwendig werden, sind diese dem Amt für Straßenwesen unverzüglich mitzuteilen. Bei Eingriffen in Längsrichtung der Fahrbahn bzw. des Gehwegs ist jeweils auf der gesamten Infrastrukturbreite die Decke zu erneuern. Sofern eine Aufgrabung quer zur Geh- bzw. Fahrtrichtung erfolgt, ist die Decke auf einer mit dem Amt für Straßenwesen abzustimmenden Länge zu erneuern.

Sofern Eingriffe in die bestehende und neu hergestellte Infrastruktur vorgenommen werden, ist nach Abstimmung mit dem Amt für Straßenwesen zur Wahrung der Gewährleistung der ursprüngliche Auftragnehmer mit der Bauleistung zu beauftragen.

§ 5

Abstimmung von Bauvorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Einreichung von Bauanträgen diese mit der Stadt Heilbronn (Planungs- und Baurechtsamt, Amt für Straßenwesen) einvernehmlich abzustimmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Einreichung von Bauanträgen einen Freiflächengestaltungsplan (Anlage 3) eines Landschaftsarchitekten, der Angaben zur Art, Anzahl und Pflanzqualität der gewählten Gehölze, zur Art und zum Aufbau der Dachbegrünung sowie zur Art und Qualität der Oberflächen- und Spielplatzgestaltung macht, dem Grünflächenamt der Stadt zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen und diesen bei der weiteren Planung und Durchführung der Maßnahmen umzusetzen.

§ 6

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ bereits entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten für erforderliche Leistungen Dritter (z.B. städtebauliche Leistungen, Gutachten und Untersuchungen, Plangrundlagen und Vervielfältigungen, Rechtsberatung, Modellbauarbeiten etc.). Auftraggeber der Leistungen ist die Stadt Heilbronn bzw. das durch die Stadt Heilbronn beauftragte Planungsbüro.

Die Übernahme der Kosten erfolgt unabhängig von der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ oder vom Rücktritt des Vorhabenträgers vom Vertrag. Der Vorhabenträger hat in diesem Fall alle angefallenen Kosten zu tragen und innerhalb eines Monats nach Rechnungstellung zu begleichen.

Die Verwaltungskosten gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2018 „Kostenerstattung für Leistungen des Planungs- und Baurechtsamtes im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens“ betragen voraussichtlich 40.000 EUR (interne Kostenerstattung und Vergabekosten).

Die nicht in diesem Vertrag geregelten Ansprüche der Stadt (Gebühren, Kostenersätze, Entgelte und Beiträge) werden nicht berührt.

§ 7

Geförderter Mietwohnungsbau

Der Vorhabenträger hat sich mit Schreiben vom 20.04.2020 verpflichtet, 12 Wohnungen als sozial geförderten Wohnungsbau im Zuge der Realisierung eines anderen Projektes („Nonnenbuckel“) zusätzlich zu der dort festzulegenden Sozialquote zu errichten. Dies entspricht einer Förderquote von 20% der geplanten Wohnfläche.

§ 8

Pflanzgebot

- (1) Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ wurden Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die festgesetzten Pflanzgebote entsprechend Textteil A.9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/23 innerhalb von 5 Jahren nach dessen Inkrafttreten zu realisieren.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Umsetzung der Maßnahmen dem Planungs- und Baurechtsamt innerhalb der genannten Frist zu melden.

- (3) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten zur Realisierung der unter § 8 (2) genannten Festsetzungen und trägt Sorge für Pflege und dauerhaften Erhalt (z.B. Wässern) dieser Maßnahmen auf seine Kosten. Bei Abgängigkeit sind vom Vorhabenträger auf seine Kosten gleichwertige Ersatzpflanzungen innerhalb eines Jahres vorzunehmen.
- (4) Kommt der Vorhabenträger seinen sich aus § 8 (2) und (3) ergebenden Verpflichtungen auch nach schriftlicher Aufforderung der Stadt nicht innerhalb eines Jahres nach, ist die Stadt berechtigt, Pflanz- und/oder Pflegemaßnahmen nach § 8 (2) und (3) selbst durchzuführen oder von einem beauftragten Fachbetrieb durchführen zu lassen, hierfür die betroffenen Grundstücke des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet zu befahren und zu betreten und den Aufwand bzw. die dadurch entstehenden Kosten dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

§ 9

Car-Sharing und Fahrradabstellanlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Bewohner der Anlage ein Car-Sharing-Angebot zur Verfügung zu stellen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Fahrradbügel für die Bewohnerinnen und Bewohner auf privatem Grund des Bauvorhabens herzustellen. Je Wohneinheit sind 2 Fahrradabstellplätze vorzusehen. Eine Überdachung dieser wird ausnahmslos vereinbart. Für Besucher sind mindestens 6 Fahrradabstellanlagen auf privatem Grund herzustellen. Diese sind vollständig zu überdachen.

§ 10

Feuerwehruzufahrten, Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Feuerwehruzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und Anleiterflächen auf den Flurstücken 12149, 12150 und 12152 anzulegen. Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehruzufahrten im südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ angrenzenden öffentlichen Grünzug bzw. auf dem Gehweg der Happelstraße und den dort verorteten Parkständen sind nicht gestattet.

§ 11

Öffentlicher Grünzug Südbahnhof und öffentliches Straßenbegleitgrün Happelstraße

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eigenständig auf seine Kosten den Anschlussweg zwischen den privaten Freianlagen auf dem Flurstück 12150 und dem südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg zu realisieren.

Damit eine durchgängige Gestaltung im öffentlichen Grünzug Südbahnhof gewährleistet wird, ist der Anschluss in Natursteinpflaster Basalt 9/11 und einer beidseitigen Einfassung aus Basalt-Einzelern 16/16 herzustellen. Für den Durchfluss des Muldenwassers ist eine Kastenrinne im Anschlussweg vorzusehen. Bauliche Referenz ist der Anschlussweg zum Ahornhof (Baufeld IV). Die bestehende Entwässerungsmulde im Grünzug ist in den bautechnisch betroffenen Bereichen auf Kosten des Vorhabenträgers wiederherzustellen, so dass die Funktionsfähigkeit gegeben ist. Die Planung und Umsetzung der Maßnahme sind mit dem Grünflächenamt und dem Amt für Straßenwesen der Stadt Heilbronn abzustimmen und von diesen zu genehmigen. Sofern Eingriffe in die bestehende Infrastruktur vorgenommen werden, ist zur Wahrung der Gewährleistung der ursprüngliche Auftragnehmer mit der jeweiligen Anpassung zu beauftragen.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ und nach deren Ende eine Zustandsfeststellung des südlich angrenzenden öffentlichen Grünzugs Südbahnhof sowie dem Gehweg, den Parkständen, der Baumquartiere und der angrenzenden Fahrbahn der Happelstraße gemeinsam mit dem Grünflächenamt und dem Amt für Straßenwesen sowie dem Betriebsamt der Stadt vorzunehmen, das Ergebnis zu dokumentieren und schriftlich niederzulegen. Der Vorhabenträger vereinbart mit den o. g. genannten Akteuren

der Stadt Heilbronn rechtzeitig vor Baubeginn und vor Bauende die Begehungstermine für die Zustandsfeststellung.

Die Nutzung des unmittelbar südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ angrenzenden öffentlichen Grünzugs sowie dem Gehweg, den Parkständen, der Baumquartiere und der Fahrbahn der Happelstraße im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ als Anlieferung, Park-, Lager- und Baustelleneinrichtungsfläche sowie für den Baustellenverkehr ist nicht gestattet. Die Einhaltung der vorgenannten Bestimmung durch die für die Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ tätigen Unternehmen ist vom Vorhabenträger oder einem von ihm beauftragten Dritten zu überwachen.

Ausnahmen bedürfen der Zustimmung und der Genehmigung des Grünflächenamts bzw. des Amtes für Straßenwesen der Stadt.

- (3) Die Bestandsbäume und Grünflächen im öffentlichen Grünzug Südbahnhof und im Straßenbegleitgrün der Happelstraße sind während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ gemäß dem als Anlage 4 beigefügtem Merkblatt und auf Kosten des Vorhabenträgers zu schützen. Die Schutzmaßnahmen für Bäume und Grünflächen sind mit dem Grünflächenamt Heilbronn abzustimmen.
- (4) Sofern der unmittelbar südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ verlaufende öffentliche Grünzug und das öffentliche Straßenbegleitgrün der Happelstraße im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ beschädigt werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger dem Grünflächenamt jedwede Beschädigung unverzüglich anzuzeigen und diese nach Maßgabe des Grünflächenamts Heilbronn und auf seine Kosten instand zu setzen.
- (5) Sofern der Gehweg, die Parkstände, die Baumquartiere bzw. die Fahrbahn der Happelstraße im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ beschädigt werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger dem Amt für Straßenwesen jedwede Beschädigung unverzüglich anzuzeigen und diese nach Maßgabe des Amtes für Straßenwesen der Stadt Heilbronn und auf seine Kosten instand zu setzen.

§ 12

Planungsleistungen private Freianlagen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen qualifizierten Landschaftsarchitekten mit der Planung, Bauleitung, örtlichen Bauüberwachung und Objektbetreuung der privaten Freianlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ zu beauftragen.
- (2) Die Pläne aller Leistungsphasen sind mit dem Grünflächenamt der Stadt einvernehmlich abzustimmen.

§ 13

Veröffentlichungsrecht

Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Öffentlichkeit zugänglich sowie in Gemeinderatssitzungen öffentlich behandelt und damit in das Internet eingestellt wird. Es stehen keine datenschutzrechtlichen Belange entgegen.

§ 14

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Heilbronn auf einen Dritten übertragen. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

Der Vorhabenträger haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben den Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 15

Haftungsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch nicht. Eine Haftung der Stadt Heilbronn für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Hinblick auf die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch können Ansprüche gegen die Stadt Heilbronn nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des o.g. Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens ergibt.

§ 16

Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabsprachen bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt Heilbronn erhalten je eine Ausfertigung.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Durchführungsvertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 17

Wirksamwerden

Der Vertrag ist vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 06B/23 Heilbronn „Südbahnhof 4. Änderung“ bzw. der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben gemäß § 33 Baugesetzbuch von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Mit der Unterzeichnung wird der Vertrag wirksam.

für die Stadt Heilbronn:

Heilbronn, den 30. Juni 2021



Wilfried Hajek

für den Vorhabenträger:

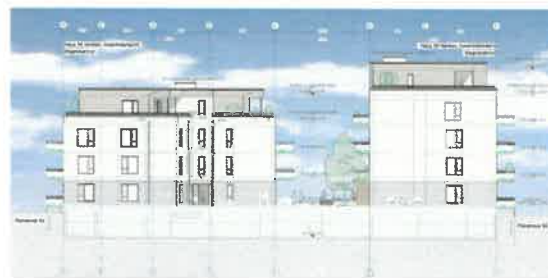
Heilbronn, den 29.06.2021



Dominik Buchta



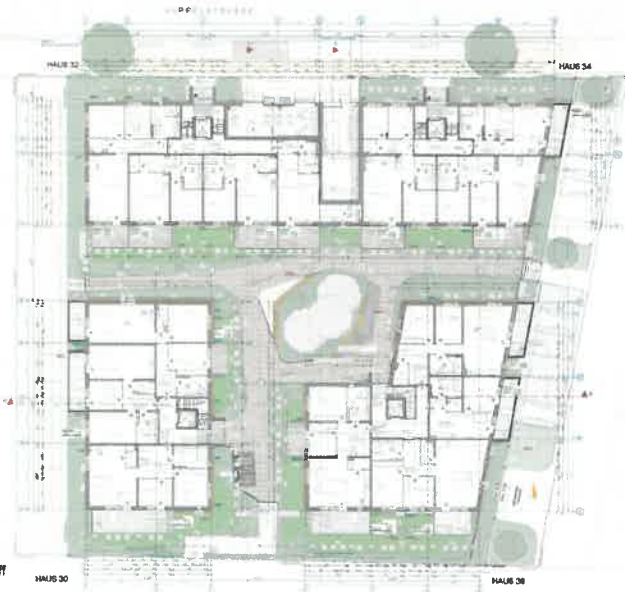
Ansicht Süden_Innenhof _1:200



Ansicht Norden_Innenhof _1:200



Ansicht Süd _1:200



Grundriss Erdgeschoss mit Umgriff
M 1:200



Ansicht Westen_Innenhof _1:200



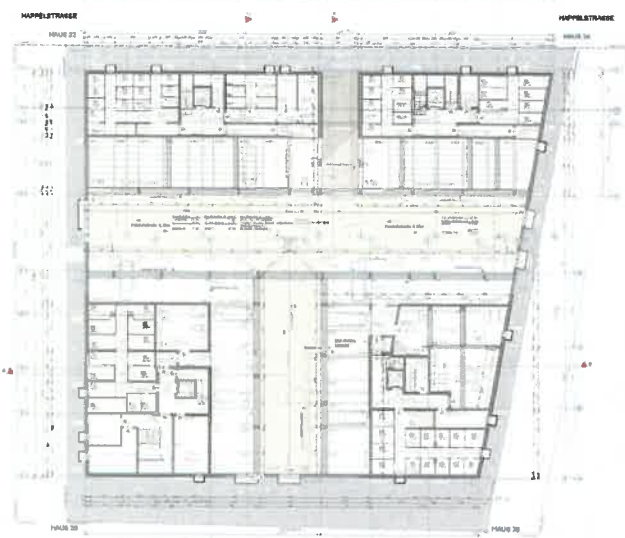
Ansicht Nord _1:200



Ansicht Osten_Innenhof _1:200



Visualisierung _Ansicht Nord-Ost _o.M.



Grundriss Untergeschoss mit
Tiefgarage _1:200

Siedlungsbaufaches und architektonisches Konzept:

Die Stadtplanung Heilbronn beabsichtigt, auf dem Grundstück 12150 an der Happestraße in Heilbronn, zwischen den Wohnanlagen „Buntes Wohnen“ und „Ahornhof“, einen Wohnpark mit 62 Wohneinheiten und einer großzügigen Tiefgarage mit 53 PKW-Stellplätzen zu errichten. Der „Magnolienhof“, so der Name der geplanten Bebauung, schließt die bisher städtebauliche Lücke des Areals und passt sich visuell gelungen an der Nachbarbebauung an. Leichte Vorsprünge, vor allem an der Nordfassade sorgen für einen lebendigen Gesamteindruck und lassen den Neubau strukturiert und identisch erscheinen.

Gemeinsam bilden die Bauten einen geschützten Innenbereich mit Kinderspielfeld, Begrünung und Raum für einen angenehmen Aufenthalt. Es entsteht ein Treffpunkt für alle Bewohner des Quartiers.

Eine bunte Durchmischung wird durch die verschiedenen Wohnungsgrößen erreicht. Dieser Wohnmix setzt sich zusammen aus 80% 3-Zimmerwohnungen, ca. 30% 2-Zimmerwohnungen sowie jeweils ca. 5% 1- und 4-Zimmerwohnungen.

Erschließung:

Der Gebäudekomplex im Norden, mit zwei separaten Hauseingängen 34 und 36, ist direkt von der Happestraße erschlossen. Die zwei weiteren Häuser 30 und 38 im südlichen Bereich des Grundstücks sind über eine Rampe barrierefrei und im Westen und Osten über je einen Treppenzugang leicht zu erreichen. Die Hoferschließung der beiden Häuser fördert Begegnung und Austausch unter den Bewohnern. Alle Eingangsbereiche sind großzügig gestaltet und durch ihre hervortretende Beschaffenheit leicht zu orten. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich an der Happestraße. In der Tiefgarage angekommen, können die Bewohner trockenen Fußes ihre Wohnungen über die vertikale Erschließung (Aufzug, Treppenhäuser) erreichen. Oberirdisch befinden sich in den Stichstraßen Planstraße B3 und B4, 12 Stellplätze. Einer davon ist ein Elektro-Carsharing-Stellplatz. In der Tiefgarage wurden 26 Combiplätze entwickelt und 27 konventionelle Stellplätze. Zwei davon sind barrierefrei. Insgesamt verfügt die Anlage über 85 PKW-Stellplätze bei einem Stellplatzschlüssel von 1,0 für 62 Wohneinheiten. Des Weiteren finden in der Tiefgarage 121 Fahrräder Platz. Oberirdisch ein überdachtes Fahrradhaus mit 6 Stellplätzen. Insgesamt 127 Fahrradstellplätze. Bei einem Fahrrad-Stellplatzschlüssel von 2 wären 124 Fahrradstellplätze ausreißend.

Gestaltung / Materialien:

Material und Außengestaltung sind beim Wohnpark „Magnolienhof“ aufeinander abgestimmt und betonen dadurch ihre Zusammengehörigkeit. Das Erdgeschoss zeigt sich selbstbewusst mit einer Klinkerfassade, verleiht und bildet dadurch den Sockelbereich. Darüber sitzt ein klarer Baukörper mit pastellfarbenen Putz. Die Penthaus-Geschosse springen mit ihrer Kubatur zurück und setzen sich von den unteren Geschossen auch farblich ab. Mit ihrem beige-bräunlichen Ton greifen sie die Farbe der Klinker im Erdgeschoss auf und bilden somit einen harmonischen oberen Abschluss. Durch die Rücksprünge dieser Geschosse entstehen großzügige Dachterrassen, die zum Verweilen und in die Ferne schauen einladen. Ein weiteres besonderes Merkmal des „Magnolienhofs“ sind die Blumenfenster der Nordfassade, die in messingbrauner Farbe die Fassade spielend interessant wirken lassen. Im Innenbereich dienen die Fenster als Sitzflächen zum Lesen, Spielen und auf die Straße schauen. Eine zusätzliche Aufenthaltsfläche für Groß und Klein. Die messingbraune Farbe der Blumenfenster wiederholt sich in der gesamten Gestaltung der Fensterbereiche bei allen Häusern des „Magnolienhofs“.

MAGNOLIENHOF HEILBRONN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
088/23 Heilbronn
„Südbahnhof 4, Änderung“

Marc Obertus
Jahr: den 08.12.2020, re

Blatt 1

Verkehrsingenieur
Stadtplanung Heilbronn GmbH
Ulmenstr. 10
74172 Heilbronn

Entwurf und Planung
mrs. obertus GmbH & Co. KG
Ulmenstr. 10
74172 Heilbronn

gezeichnet durch
den Stadt Heilbronn

Anlage 2b



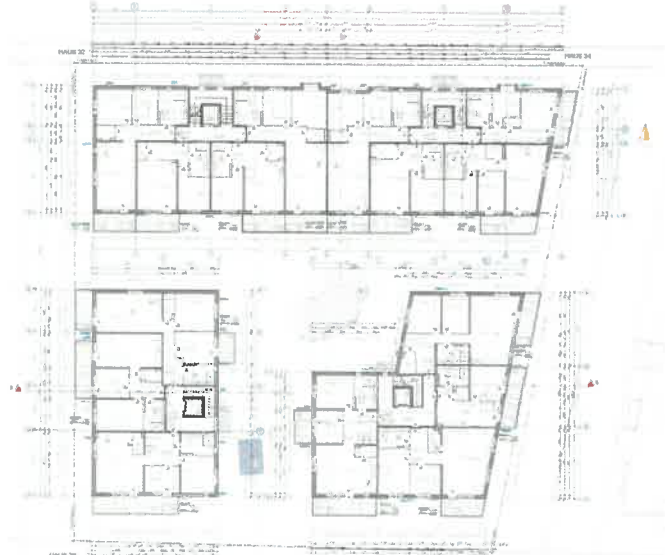
Ansicht West 1:200



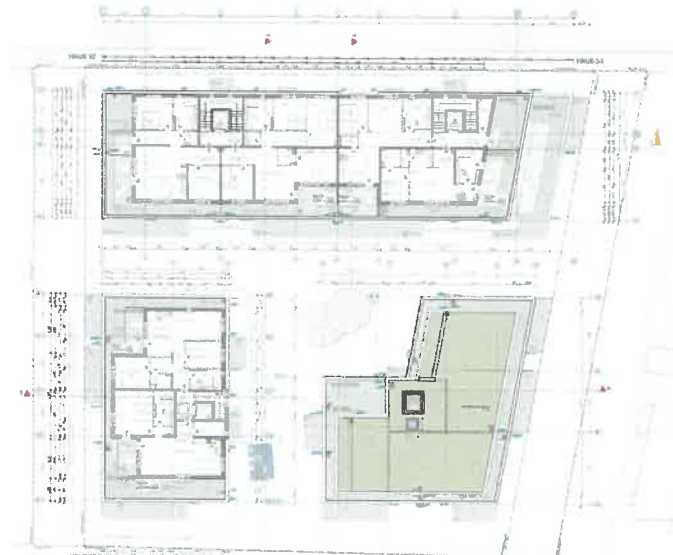
Ansicht Ost 1:200



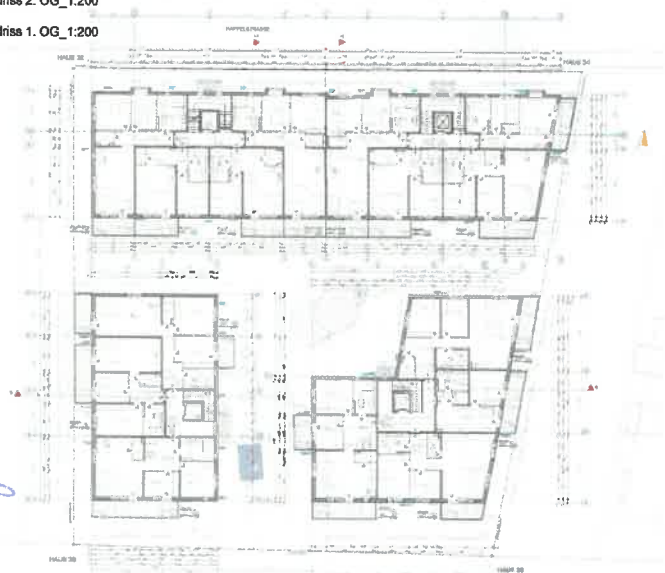
Visualisierung _ Süd-Ost _ o.M.



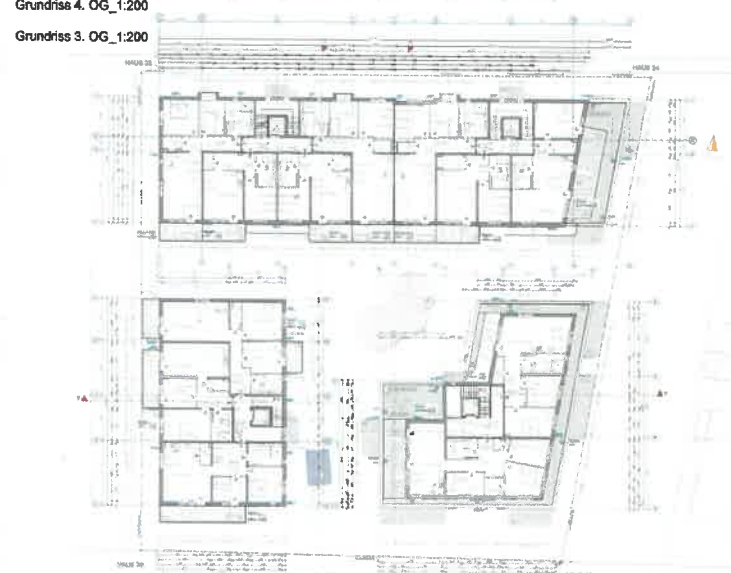
Grundriss 2. OG_1:200



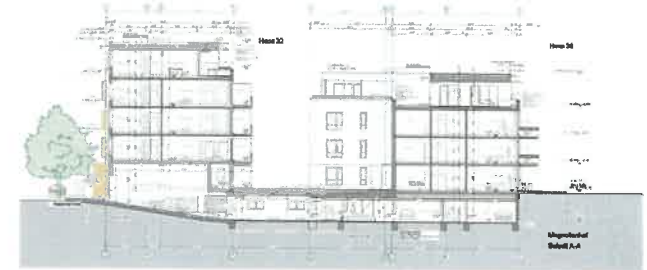
Grundriss 4. OG_1:200



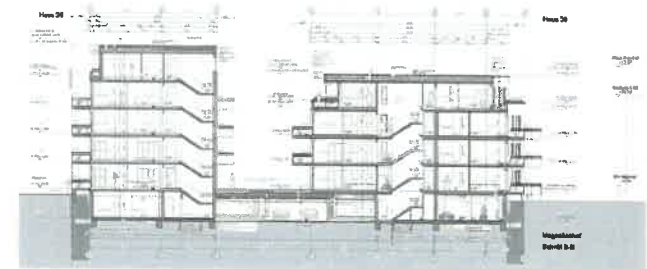
Grundriss 1. OG_1:200



Grundriss 3. OG_1:200



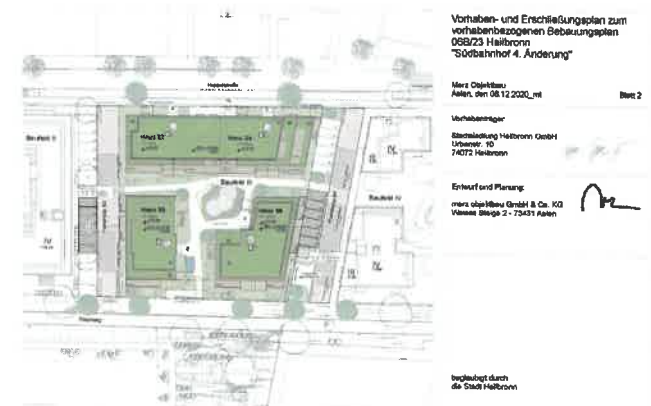
Schnitt A-A_ 1:200



Schnitt B-B_ 1:200

Übersichtsplan_ 1:500

MAGNOLIENHOF HEILBRONN



Anlage 3

[illegible]

MERKBLATT

über den Schutz von Bäumen und Grünflächen auf Baustellen

Bei der Einrichtung von Baustellen und der Ausführung von Bauleistungen für Leitungsträger oder Tiefbau sind die folgenden Schutzvorschriften zu beachten, damit Schäden vermieden werden:

Zu beachten sind in der jeweils gültigen Fassung:

1. Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 vorher LG 4)
Teil: Landschaftsgestaltung
Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen
2. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und FLL ZTV Baumpflege Ausgabe 2004

Hierzu einige Hinweise:

1. Wurzelraum- und Stammschutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme mit dem mit dem Grünflächenamt abzustimmen.
2. Bodenauffüllungen oder -abtragungen im Wurzelbereich von Bäumen sind zu unterlassen.
3. Die Lagerung von Materialien aller Art ist auf Grünflächen und unter Bäumen verboten !
4. Aufgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen dürfen grundsätzlich nur in Handarbeit gemacht werden, der Einsatz von Baggern jeglicher Größe ist unter Bäumen verboten !
5. Bei Wurzelabgrabungen ist grundsätzlich das Grünflächenamt zu informieren.
(Ansprechpartner s.u.)

Bei **Nichtbeachtung** der genannten Vorschriften und Bestimmungen kann es zu Sachbeschädigungen kommen, die nach den § 823 ff BGB die Verpflichtung zur Leistung von Schadensersatz auslösen.

Kosten

Alle durch die vorgenannten Vorschriften sowie durch notwendige Zusatzbestimmungen des Grünflächenamtes entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn, bei mutwilliger Zuwiderhandlung der Bestimmungen durch die Baufirma zu deren Lasten.

Bauherr und Baufirma erhalten beide 1 Exemplar dieses Merkblattes **vor** Beginn der Baumaßnahme.

Ansprechpartner des Grünflächenamtes:

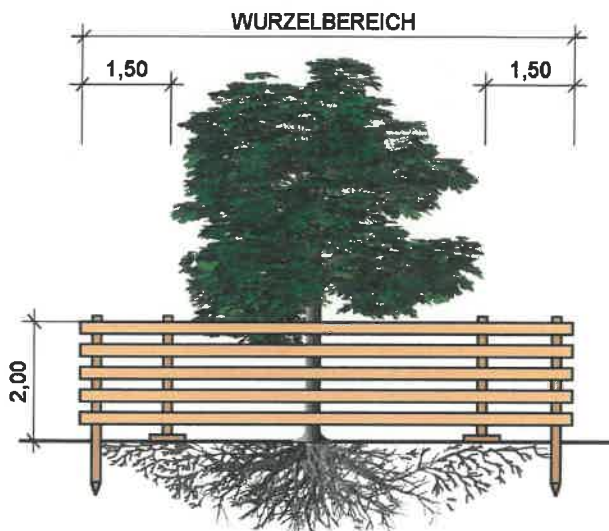
Herr Näschen Telefon 07131 / 56 2237
Herr Göhringer Telefon 07131 / 56 2238 oder 0172 / 7215486

al

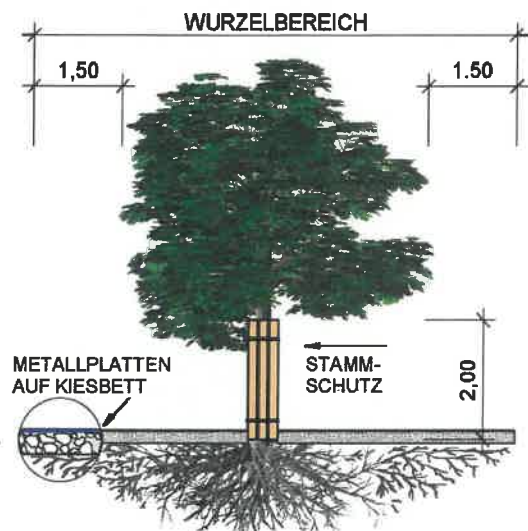
Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, GARTENAMTSLEITERKONFERENZ IM DEUTSCHEN STÄDTETAG

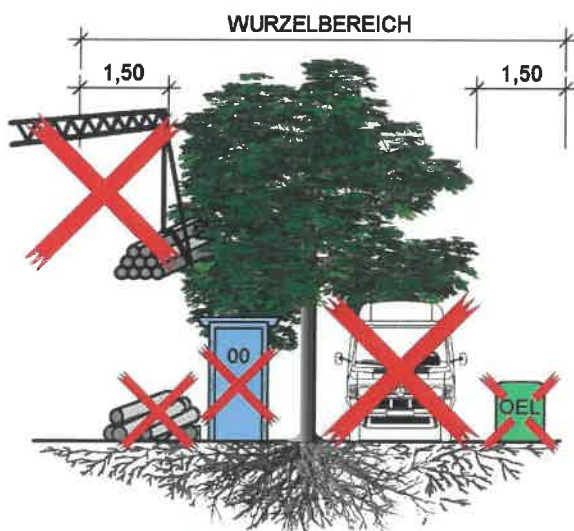
NOVEMBER 2001



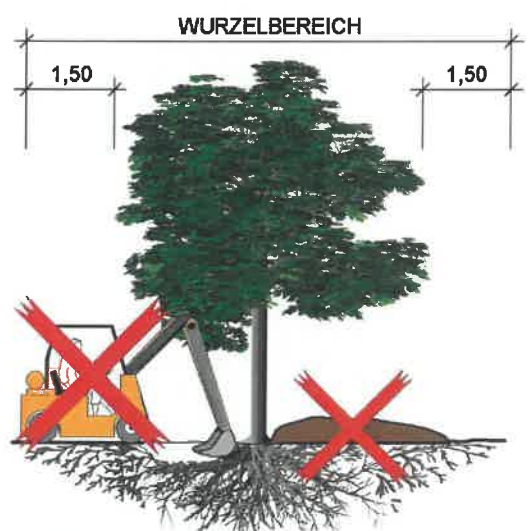
WURZELSCHUTZ
DURCH ZAUN



WURZELSCHUTZ
DURCH LASTVERTEILUNG



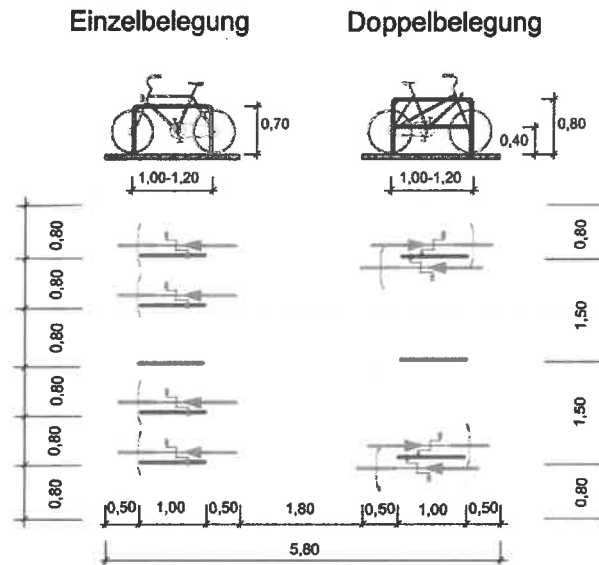
NICHT BEFAHREN
NICHT ABLAGERN:
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN
- BAUMATERIALIEN
- BAUSTELLENEINRICHTUNG
SCHWENKBEREICH BEACHTEN



KEIN BODENABTRAG
KEINE AUFSCHÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!
KRONE SCHÜTZEN

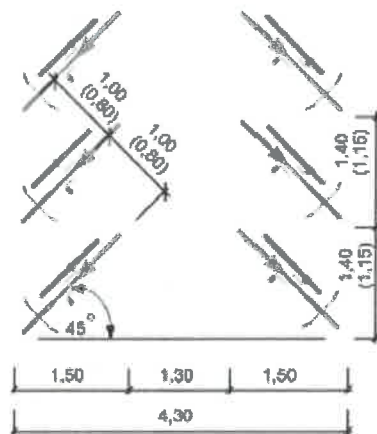
d

Regelzeichnung für Fahrradstellplätze in Senkrechtaufstellung



Standardwerte (Mindestwerte) in Meter

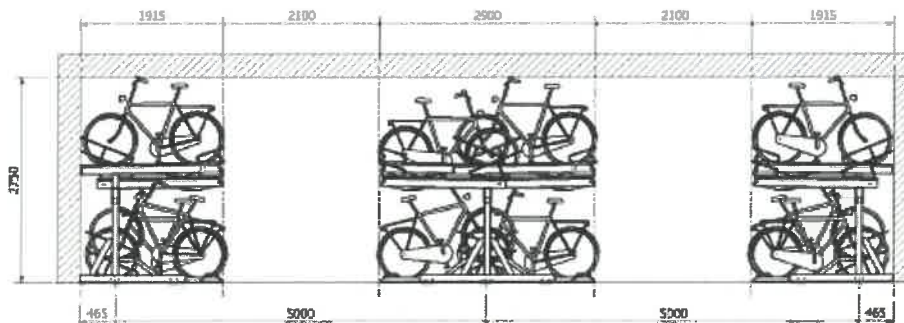
Regelzeichnung für Fahrradstellplätze in Schrägaufstellung



Standardwerte (Mindestwerte) in Meter

Regelzeichnung für Fahrradstellplätze in Doppelstockparksystemen

Regelzeichnung für Fahrradstellplätze als Doppelstockparksystem



Standardwerte (Mindestwerte) in Millimeter

Grundlage: Falco GmbH, Falcolevel Premium + Doppelstockparker

ad