

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES



Bauort: Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Bauherr: Dr. Erich-Pfeiffer-Stiftung GmbH & Co. KG

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Bauherr: Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung GmbH & Co. KG, Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Baugrundstück: Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Gemarkung: Wetzlar **Flur:** 12 **Flurstück Nr.:** 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5

1. Allgemeine Vorbemerkungen

In Vorbereitung für die geplante Baumaßnahme soll das bestehende Gebäude auf den Flurstücken 60/2 und 64/5 abgebrochen werden. Im Zuge des zweiten Bauabschnittes und zu einem späteren Zeitpunkt soll dann auch ein Gebäude auf dem Flurstück 60/7 abgebrochen werden (s. Freiflächenplan Bestand + Abbruch).

Geplant ist ein fünfgeschossiger Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 32 Wohneinheiten, das in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll.

Im ersten Bauabschnitt soll der unterkellerte, 5-geschossige Gebäudeteil mit dem Erschließungskern entstehen. Das Erdgeschoss soll hier als flexible Gewerbefläche genutzt werden können. Angedacht ist momentan eine Nutzung als Einrichtung zur Kinderbetreuung. In den 4 Obergeschossen sollen 16 Wohneinheiten entstehen. Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Technikraum.

Im zweiten Bauabschnitt soll das Wohnhaus um einen 4-geschossigen Gebäudeteil ergänzt werden, der aufgeständert wird, um die notwendigen Stellplätze herstellen zu können. Hier sollen weitere 16 Wohneinheiten entstehen.

Die Bebauung auf den angrenzenden Flurstücken ist dicht und lässt keine eindeutige Nutzungsstruktur erkennen. Nordöstlich des betreffenden Grundstückes befindet sich ein Hotel.

Im Südosten liegt die viel befahrene Bergstraße (L 3451). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gliedert sich ein Wohngebiet mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern an. Südwestlich der beplanten Fläche liegen die sich im Besitz der Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung befindenden Gebäude, die unter anderem vom Internationalen Bund genutzt werden.

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Bauherr: Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung GmbH & Co. KG, Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Baugrundstück: Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Gemarkung: Wetzlar **Flur:** 12 **Flurstück Nr.:** 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5

2. Grundstücksgröße lt. Lageplan

Gemarkung: Wetzlar

Flur: 12

Flurstücke: 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5

Grundstücksgröße gesamt: ca. 7.206,57 qm (zeichnerisch ermittelt)

3. Nachweis der GRZ

Grundstücksfläche gesamt = ca. 7.206,57 qm (zeichnerisch ermittelt)

Maßgebende Grundstücksfläche Teilgebiet 1 = ca. 4.721,75 qm (zeichnerisch ermittelt)

Maßgebende Grundstücksfläche Teilgebiet 2 = ca. 2.484,82 qm (zeichnerisch ermittelt)

Zul. GRZ = 0,8

3.1 GRZ I Bestand und geplant (Flächenermittlung zeichnerisch über Lageplan)

TEILGEBIET 1

GRZ I Bestand (Gebäude):

GRZ = 1.652,72 / 4.721,75 = 0,35 < 0,8

GRZ I geplant (Gebäude):

GRZ = 1.066,00 / 4.721,75 = 0,23 < 0,8

TEILGEBIET 2

GRZ I Bestand (Gebäude):

GRZ = 1.144,80 / 2.484,82 = 0,46 < 0,8

GRZ I geplant (Gebäude):

GRZ = 767,35 / 2.484,82 = 0,31 < 0,8

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Bauherr: Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung GmbH & Co. KG, Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Baugrundstück: Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Gemarkung: Wetzlar **Flur:** 12 **Flurstück Nr.:** 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5

3.2 GRZ II Bestand und geplant (Flächenermittlung zeichnerisch über Lageplan)

TEILGEBIET 1

GRZ II Bestand (Gebäude + versiegelte Flächen):

GRZ = 4.559,17 / 4.721,75

= 0,97 > 0,8

Überschreitung der GRZ II im Bestand!

GRZ II geplant (Gebäude + versiegelte Flächen):

GRZ = 3.895,37 / 4.721,75

= 0,82 > 0,8

Überschreitung der GRZ II um 118 qm!

TEILGEBIET 2

GRZ II Bestand (Gebäude + versiegelte Flächen):

GRZ = 2.456,14 / 2.484,82

= 0,99 > 0,8

Überschreitung der GRZ II im Bestand!

GRZ II geplant (Gebäude + versiegelte Flächen):

GRZ = 1.982,05 / 2.484,82

= 0,79 < 0,8

4. Nachweis der GFZ

Maßgebende Grundstücksfläche Teilgebiet 2 = ca. 2.484,82 qm (zeichnerisch ermittelt)

Zul. GFZ = 3,0

TEILGEBIET 2

GFZ geplant:

Geschossfläche Neubau

Bauabschnitt 1, 5-geschossig → (14,25 x 23,50 + 6,00 x 6,35) x 5 Geschosse = 1.864,88 m²

Bauabschnitt 2, 4-geschossig + 1 → 14,25 x 21,50 x 4 Geschosse = 1.225,50 m²

gesamt: 3.090,38 m²

GFZ geplant = 3.090,38 / 2.484,82

= 1,24 < 3,0

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

Bauherr: Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung GmbH & Co. KG, Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Baugrundstück: Bergstraße 31, 35578 Wetzlar

Gemarkung: Wetzlar **Flur:** 12 **Flurstück Nr.:** 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5

5. Nutzungsflächen

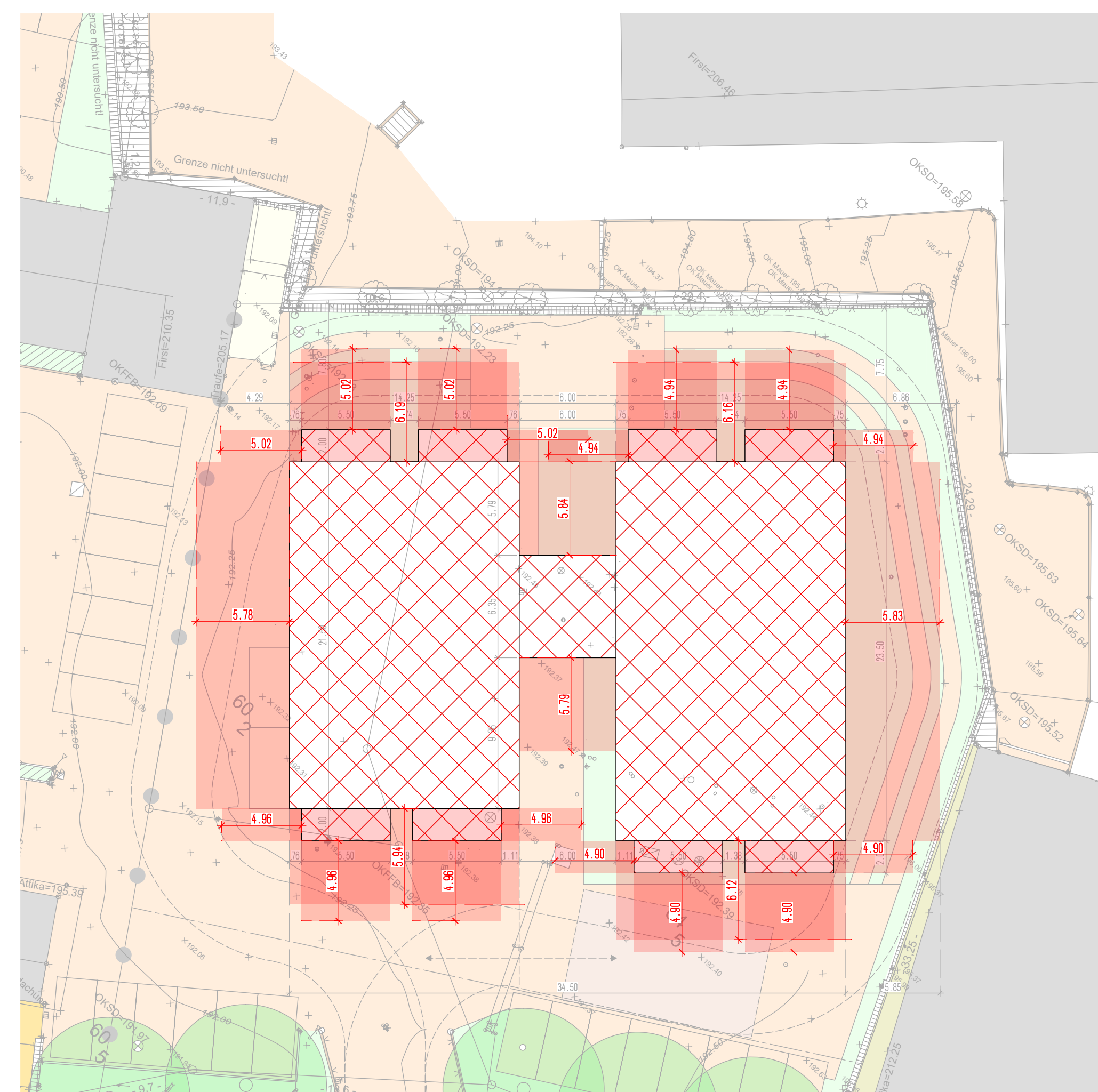
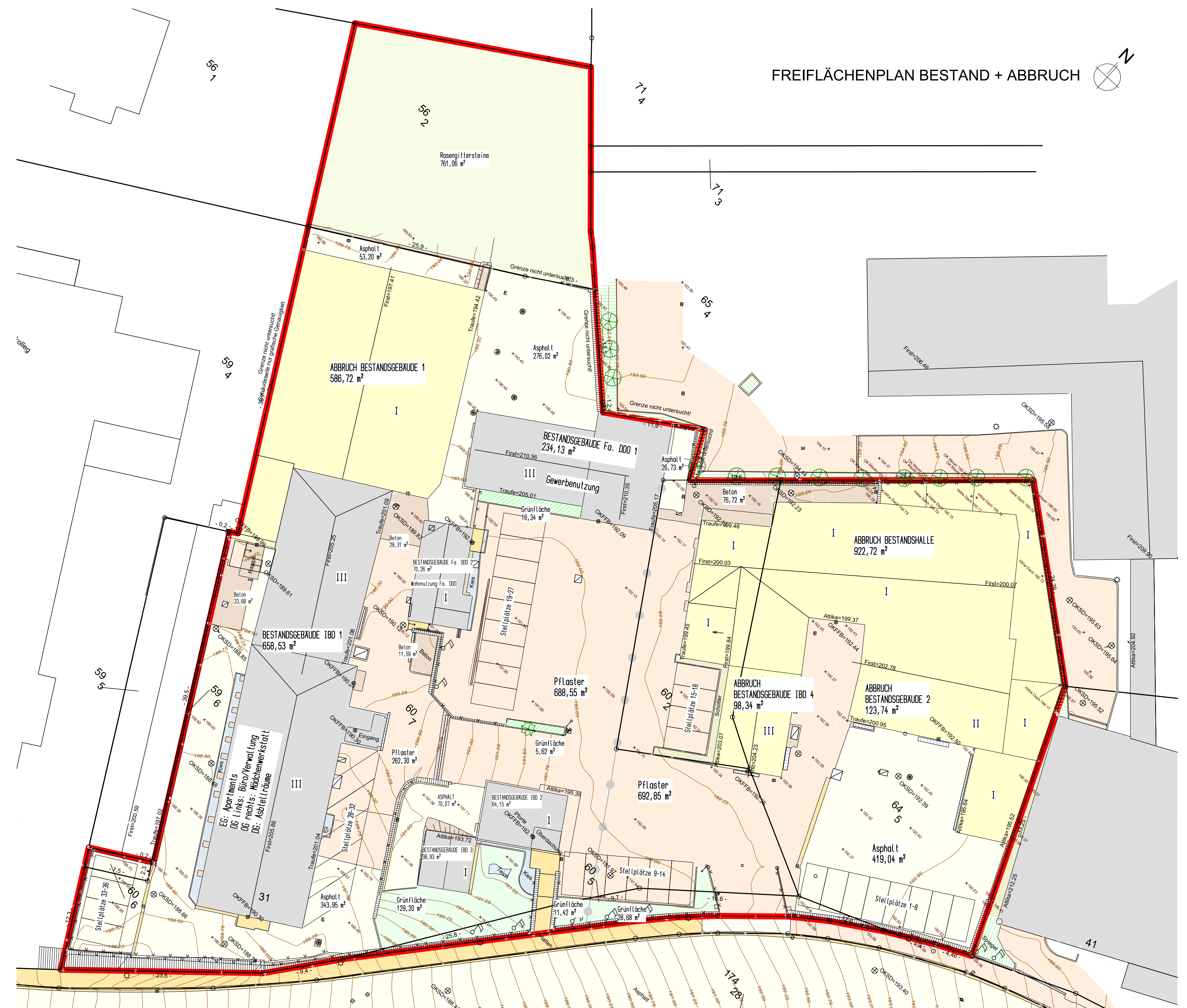
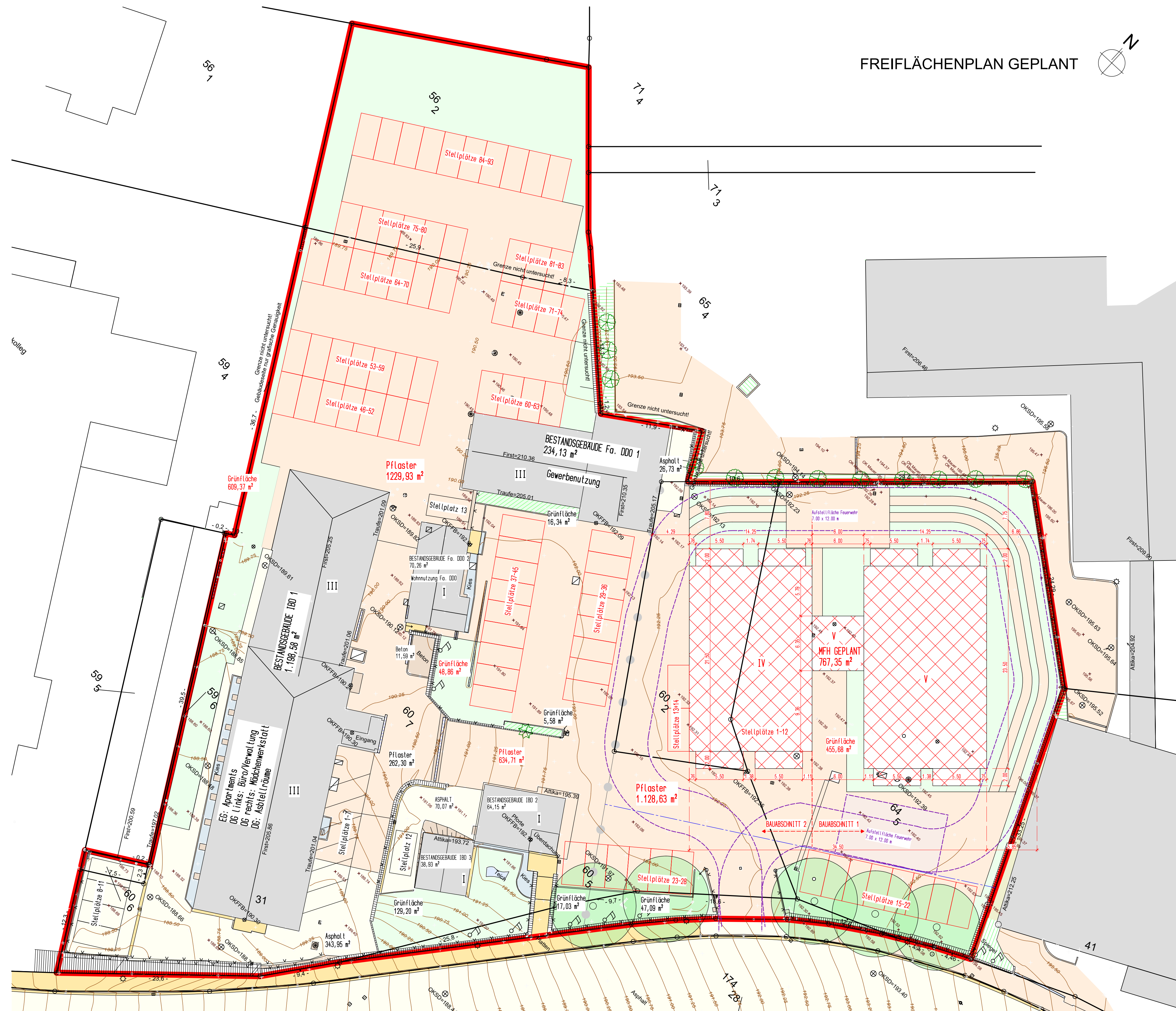
Geplanter Neubau (s. CAD-Liste)

Wohnnutzung → 2.230,70 m²

Gewerbenutzung → 288,21 m²

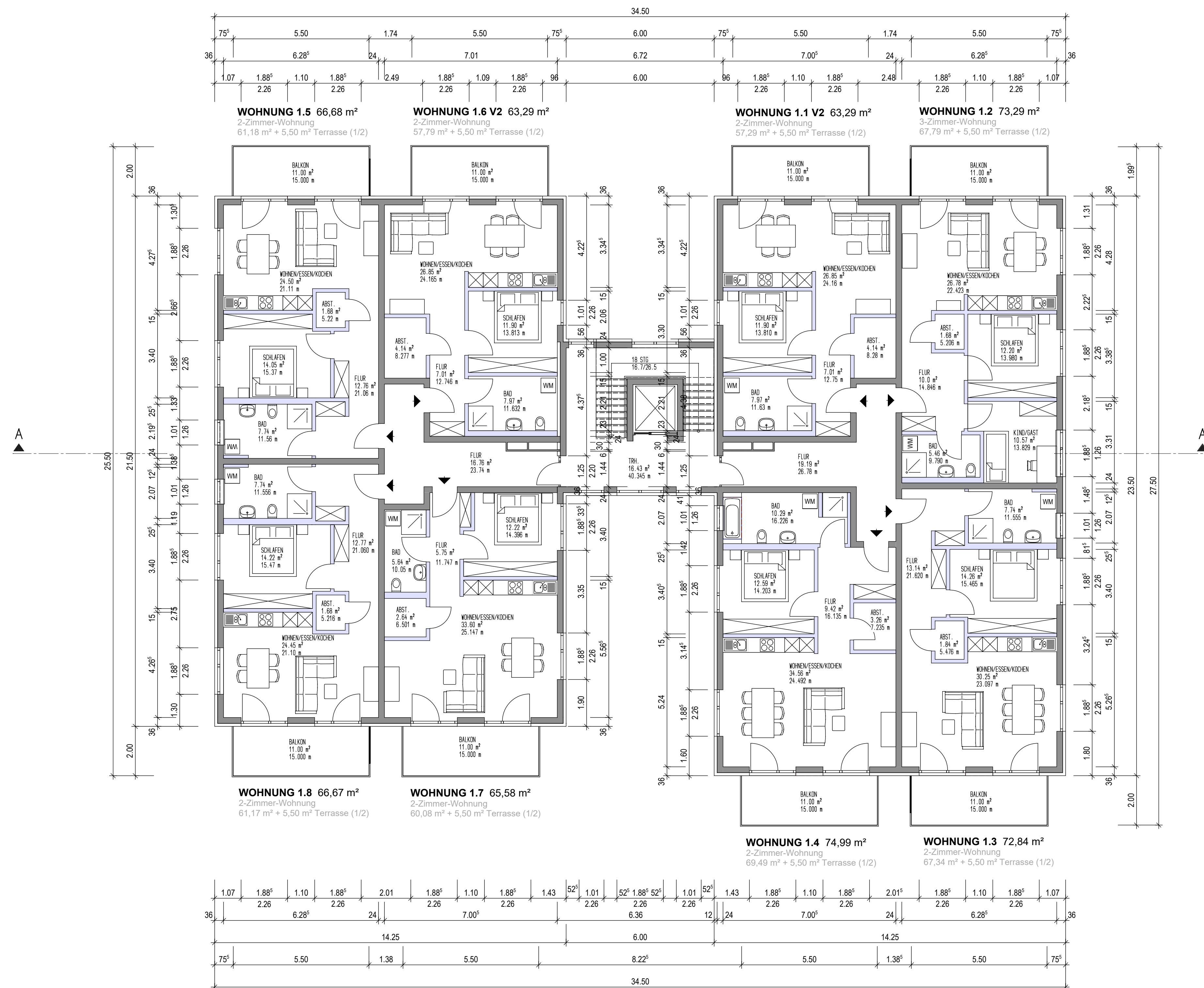
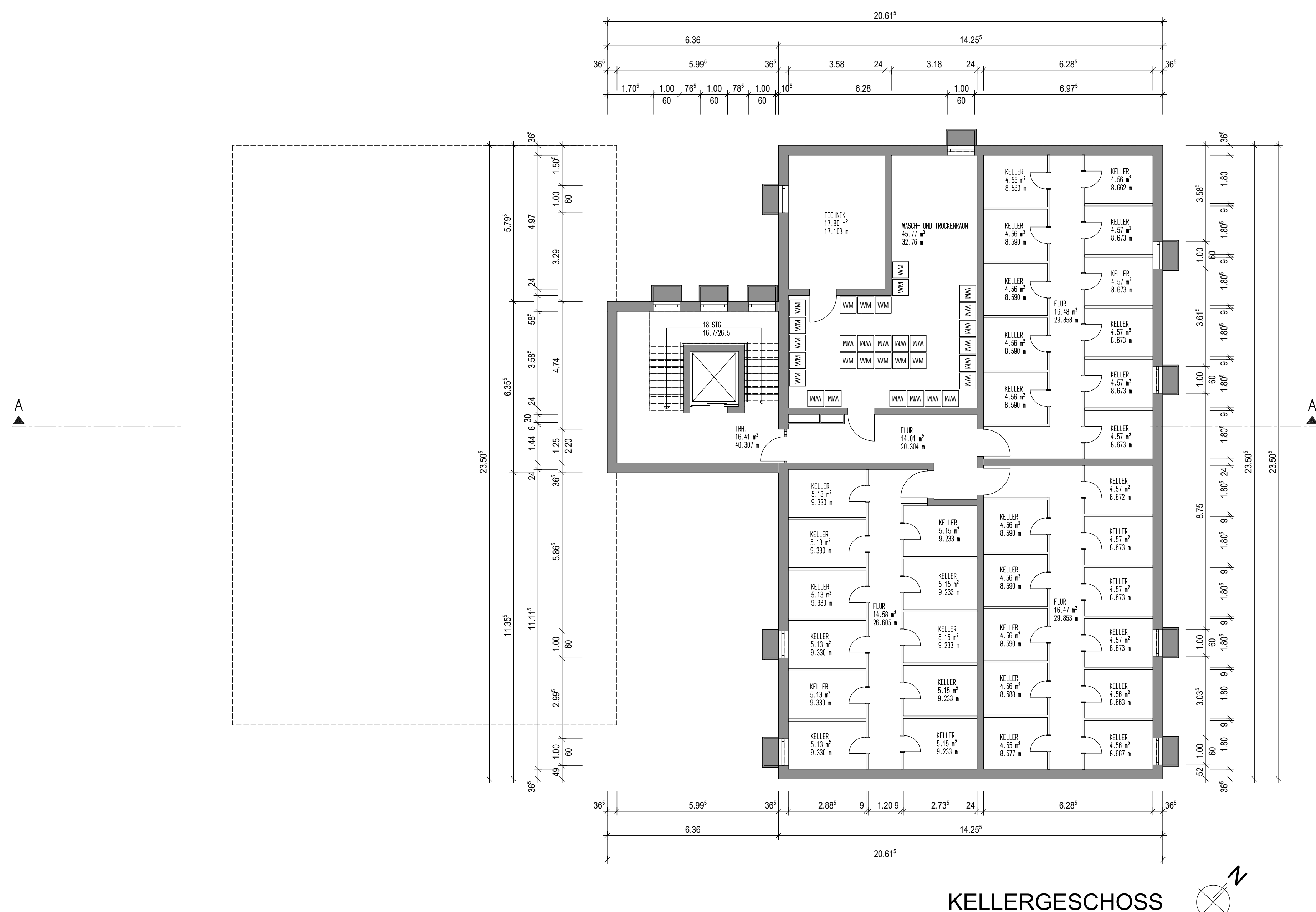
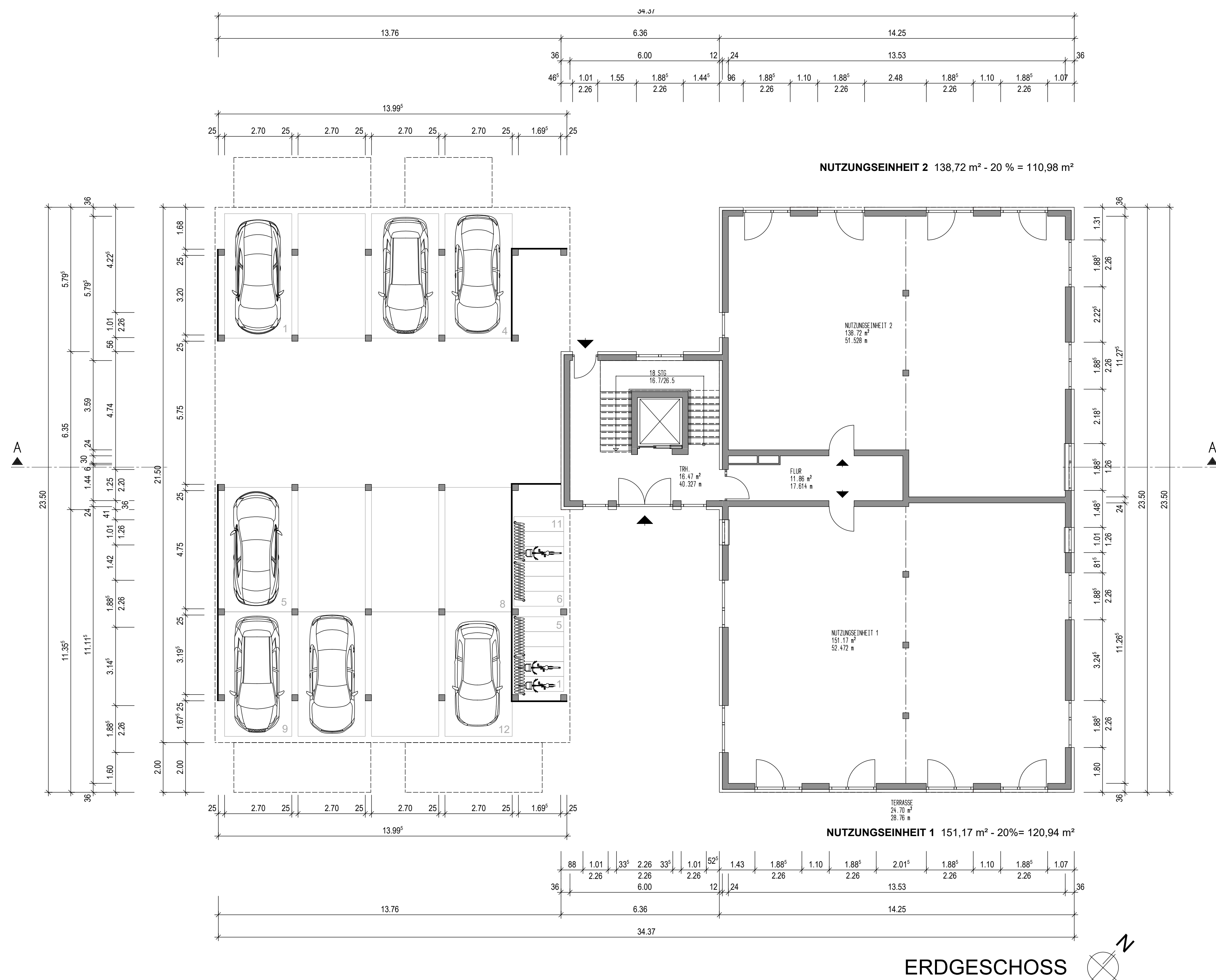
gesamt: → **2.518,91 m²**

Nutzungsfläche gepl. Neubau gesamt: **2.518,91 m²**



ABSTANDSFLÄCHEN

c	12.02.2020	Ergänzungen und Änderungen hinsichtlich B-Plan wurden eingefügt.
b	12.10.2018	Die Pläne wurden um Texteintragungen ergänzt.
a	20.08.2018	Die Pläne wurden um Texteintragungen ergänzt.
Index	Datum	geändert
HUNDT SWOBODA Ingenieur- und Sachverständigenbüro Frankfurter Straße 36 35625 Hüttenberg fon: (06441) 30870-0 fax: (06441) 30870-29 mail: info@buero-hs.de		
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.		
+- 0,00 = 192,50 m ü. NN		
PROJEKT	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses	
Bergstraße 31	35578 Wetzlar	Flur: 12 Flurst.: 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5
BAUHERR	Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung GmbH & Co. KG	
Bergstraße 31	35578 Wetzlar	
ZEICHNUNG	Freiflächenpläne Bestand + geplant Abstandsflächen	
DATUM	MASSSTAB	GEZEICHNET
12.07.2018	1/250	JGM
PROJEKT-NR.	ZEICHN.-NR.	INDEX
969	BA 001	c
Bauherr	Entwurfsverfasser	



32 WE ges. + ca. 230 m² NF
28 WE mit 2 Zimmern
4 WE mit 3 Zimmern

a	17.02.2020	Der Planstand wurde aktualisiert.			
Index	Datum	geändert			
		HUNDT SWOBODA Ingenieur- und Sachverständigenbüro			
		Frankfurter Straße 36 35625 Hüttenberg fon (06441) 30970-0 fax (06441) 30970-29 mail info@buero-hs.de			
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.					
+- 0,00 = 192,50 m ü. NN					
PROJEKT Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses					
Bergstraße 31		35578 Wetzlar	Flur: 12 Flurst.: 56/2, 60/2, 60/5, 60/6, 60/7, 64/5		
BAUHERR Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung GmbH & Co. KG					
Bergstraße 31		35578 Wetzlar			
ZEICHNUNG Grundrisse					
DATUM	MASSTAB	GEZEICHNET	PROJEKT-NR.	ZEICHN.-NR.	INDEX
12.07.2018	1/100	JGM	969	BA 002	a
Bauherr			Entwurfsverfasser		



HUNDT | SWOBODA

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Frankfurter Straße 36
35625 Hüttenberg

fon (06441) 30970-0
fax (06441) 30970-29
mail info@buero-hs.de

969 Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung
Rendering 1

18.02.2020



HUNDT | SWOBODA

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Frankfurter Straße 36
35625 Hüttenberg

fon (06441) 30970-0
fax (06441) 30970-29
mail info@buero-hs.de

969 Dr. Erich Pfeiffer-Stiftung
Rendering 2

18.02.2020