

Ergänzungsvorlage zur Drucksache Nr. 002/21

1. Beschlusslage

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat in seiner Sitzung vom 24. Februar 2021 der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ unter der Bedingung, dass die Grundfläche der beiden nördlich des ehem. Gasthaus „Sonne“ neu für betreutes Seniorenwohnen zu errichtenden Gebäude auf jeweils höchstens 192 m² begrenzt wird, zugestimmt.

2. Unter Aufgreifen des Beschlusses des Ortschaftsrats Zell-Weierbach vom 24.02.2021 wird die Beschlussvorlage 002/21 wie folgt angepasst:

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, die in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ bisher ausschließlich im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (s. Anlage 2 der Drucksache 002/21) getroffen und aus dem Bebauungsplan „Obertal“, rechtskräftig seit dem 16. November 2019, übernommen wurde, wird im Textteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 3 der Drucksache 150/20, ab S. 2) folgende Festsetzung ergänzt:

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

2.1.2 Die maximale Grundfläche der mit „WE6“ markierten Baufelder (FlSt.-Nr. 483) wird auf jeweils maximal 192 m² begrenzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Die Begründung der Bebauungsplanänderung wird um Punkt 8.1 (NEU) ab S. 25 in Anlage 5 zur Drucksache 002/21 zur Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt:

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Obertal“, rechtskräftig seit dem 16. November 2019, insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Die festgesetzte GRZ beträgt dabei entlang der Straßen Obertal, Weinstraße und Heizengasse 0,4 sowie entlang der Abtsgasse und der Fuchsgasse 0,3.

Innerhalb des Änderungsbereichs auf Flurstück 483 / Obertal 1 wird, bedingt durch die geplante Anlage eines betreuten Seniorenwohnens mit Tagespflegeeinrichtung,

eine gegenüber dem Durchschnitt der städtebaulichen Umgebung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Obertal“ erhöhte bauliche Dichte erzeugt. Die zu generierende Geschossfläche ist dabei eng mit den Anforderungen der im Stadtteil bisher noch fehlenden und in ihrer Herstellung wünschenswerten Nutzung verknüpft. Weiterhin ist das historische Gasthaus „Sonne“ aufgrund der Restriktionen des Denkmalschutzes in Kubatur und Grundfläche nicht veränderbar. Das Gebäude an der Einmündung des Obertals in die Weinstraße, in dessen Erdgeschoss die Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden wird, ist aufgrund des Raumprogramms und des Flächenbedarfs dieser Nutzung definiert.

Im Sommer 2019 wurde bereits festgehalten, dass bei einer Grundfläche von 192 m² die gewünschten zwölf barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen in den beiden nördlich der Sonne geplanten Wohngebäuden realisiert werden können. Entsprechend wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ auf Flurstück 483 für die mit „WE6“ markierten Baufelder in Ergänzung der Grundflächenzahl von 0,4 eine maximale Grundfläche von 192 m² pro Gebäude festgesetzt. Somit wird ein Ausgleich zwischen der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Ortskerns auf der einen Seite und den Anforderungen der Nutzung des betreuten Seniorenwohnens auf der anderen Seite geschaffen.

Zusätzlich sind die Baufenster bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eng am städtebaulichen Entwurf orientiert. Hier ist jedoch ein – wenngleich äußerst geringfügiger – räumlicher Puffer erforderlich, um auf baubedingte Anforderungen durch Gelände, Gebäudeausstattung, etc. reagieren zu können. Auf Kapitel 8.2 (redaktionelle Anmerkung: Kapitel 8.1 zum Stand vom 25.01.2021, s. S. 25, Anlage 5 der Drucksache 002/21) zur Begründung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird verwiesen.

3. Erläuterung der Vorgehensweise

Die Balance zwischen einer stadträumlich angemessenen städtebaulichen Körnung sowie der Realisierbarkeit der geplanten Nutzung war während des gesamten Projektverlaufs – von der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs für das Areal bis zum vorliegenden Satzungsbeschluss – ein zentrales Thema von fachlicher Prüfung und politischer Diskussion.

Im Vorfeld des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan „Obertal“ und des Aufstellungsbeschlusses für die 1. Änderung dieses Bebauungsplans im Sommer 2019 wurde seitens des Ortschaftsrats Zell-Weierbach eine Begrenzung der Grundfläche der beiden geplanten, rückwärtigen Wohngebäude auf 185 m² gefordert. Seitens des Vertreters des Vorhabenträgers wurde in einem Schreiben vom 23. September 2019 zugesagt, dass bei einer Grundfläche von 192 m² das verfolgte Raumprogramm für barrierefreie Seniorenwohnungen realisiert werden könnte. Dieser Wert wurde durch den Ortschaftsrat mitgetragen, das o.g. Schreiben war Anlage zu dessen Beschluss vom 26. September 2019.

Der Ortschaftsrat Zell-Weierbach hat nun in seiner Sitzung am 24. Februar 2021 die verbindliche Einhaltung dieses Werts und seine Fixierung in den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ eingefordert.

Auf Nachfragen bei der Bauherrschaft ist festzuhalten, dass für die beiden betroffenen Gebäude aktuell eine Grundfläche von 197,7 m² (weiter gerundet auf 198 m²) vorgesehen ist. Folgende Gründe führten nach Darstellung der Bauherrschaft zur Überschreitung des 2019 in Aussicht gestellten Werts um rund 6 m²:

- Die Seniorenwohnungen werden nicht nur nach den Anforderungen der Barrierefreiheit, sondern ergänzend rollstuhlgerecht errichtet, was einen erhöhten Flächenbedarf pro Wohneinheit bei gleichbleibendem Raumprogramm zur Folge hat.
- Statt der in der ursprünglich geplanten Holzständerbauweise (Wandstärke 30 cm einschl. Dämmung) werden die Gebäude nun in Massivbauweise (Wandstärke 36-38 cm einschl. Dämmung) errichtet.

Nach einer Gesamtschau der für die planerische Abwägung hier maßgeblichen Aspekte (insb. Städtebau, Machbarkeit der Nutzung, schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden, Ortsbild) wird seitens der Verwaltung die Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche von 192 m² auf den beiden betroffenen Baufeldern empfohlen. Dies entspricht auch der Forderung des Ortschaftsrats Zell-Weierbach.

Aufgrund der Ergänzung der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der mit „WE6“ gekennzeichneten Baufelder auf Flurstück 483 ist die Durchführung einer förmlichen, erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Nachteilig betroffen ist ausschließlich der Grundstückseigentümer von Flurstück 483, der bei der Bebaubarkeit des Areals – in geringfügigem Maß – zusätzlich beschränkt wird. Hier wurde Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die Bauherrschaft spricht sich – unter den vorgenannten Gründen und im Hinblick auf die Kosten des somit erforderlichen Umplanungsbedarfs – gegen die Ergänzung der Festsetzung aus. Auf die Anlage der Tischvorlage wird verwiesen (Anmerkung: Auf die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme nach der Sitzung des Ortschaftsrats Zell-Weierbachs am 24. Februar 2021 wurde im Hinblick auf den unveränderten Sachverhalt seitens des Vertreters der Bauherrschaft bzw. des Grundstückseigentümers verzichtet).

4. Freiflächengestaltungsplan und Plan des Untergeschosses

Weiterhin liegen der Ergänzungsvorlage sowohl der Freiflächengestaltungsplan einschließlich der oberirdischen Stellplätze (Anlage 4) und die Darstellung des Untergeschosses mit der Tiefgarage einschl. der dort verorteten 19 Stellplätze (Anlage 5) bei. Hier kam es im Januar 2021 (Entwurfstand der Anlage 4 und 5) zu Veränderungen gegenüber dem Offenlagebeschluss (Anlage 7 zu Drucksache 002/21, Entwurfstand Oktober 2021). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesen Plänen bis zur endgültigen Erteilung der Baugenehmigung nochmals Änderungen ergeben können.

- Anlage 1: Schreiben Jopen Consulting GmbH vom 23. September 2019
- Anlage 2: Schreiben Jopen Consulting GmbH vom 19. Februar 2021
- Anlage 3: Vorabzug des Beschlusses des Ortschaftsrats Zell-Weierbach zur Vorberatung der Drucksache 002/21 vom 24. Februar 2021
- Anlage 4: Freiflächengestaltungsplan „Sonne“ einschl. Stellplätze
- Anlage 5: Plan Untergeschoss „Sonne“ einschl. Tiefgarage mit 19 Stellplätzen

Jopen Consulting GmbH · Am Spitalberg 26 · D-77654 · Offenburg

Stadt Offenburg
Herrn Bürgermeister Oliver Martini
Tech. Rathaus
Wilhelmstr. 12

77654 Offenburg

Jopen Consulting GmbH
Am Spitalberg 26
D-77654 Offenburg

+49 781 94 82 968

mail@jopenconsulting.de
www.jopenconsulting.de

Offenburg, den 23.09.2019

Aufstellungsbeschluss für das Areal Sonne, Zell-Weierbach

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Martini, sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die Ortschaftsratssitzung am 18.09.2019 in Zell-Weierbach. Der Investor Trend Concept GmbH wurde gebeten, schriftlich mitzuteilen, wie er sich zu den Vorschlägen des Ortschaftsrats für die weitere Entwicklung des Areals Sonne stellt.

Wir hatten Gelegenheit hierzu in den letzten Tagen mit dem beauftragten Architekturbüro Lehmann Kontakt aufzunehmen.

Zu den drei genannten Themen kann ich im Namen des Investors folgendes mitteilen:

1. Dass die **Fassade am Gasthaus Sonne** erhalten bleibt ist Konsens.
Diese Zusage können wir machen.

Dies gilt auch für den Erker, wobei wir hierbei unterstellen, dass es im Brandschutzgutachten bzgl. der Zugänglichkeit des Grundstücks keine Einwände gibt.

2. Einen **Stellplatzschlüssel** von 1,5 pro Wohnung können wir nicht realisieren. Wir dürfen darauf verweisen, dass 16 der 20 Wohnungen als

Betreute Seniorenwohnungen gebaut werden und in Baden-Württemberg für solche Wohnungen ein Stellplatzschlüssel zwischen 0,4 – 0,6 pro Wohnung üblich ist. In Offenburg wurde mehrfach der Schlüssel 0,6 angewendet.

Dass dies auch keine praxisferne Annahme ist, kann damit belegt werden, dass zuletzt in der Oststadt (bei keineswegs besserer ÖPNV-Anbindung) bei einer Seniorenwohnanlage mit 106 Wohnungen 26 Fahrzeuge gezählt wurden, also real ein Schlüssel von 0,25 pro Wohnung erforderlich ist.

Mit einem Mischschlüssel von 1,0 zuzüglich drei Stellplätze für die Tagespflege sind wir absolut auf der sicheren Seite. Mehr ist wirtschaftlich nicht zu vertreten. Nicht notwendige Investitionen würden auch direkt auf die Mieten durchschlagen.

3. Als eine aus Sicht des Ortschaftsrats wichtige Frage stellte sich die **Grundfläche der beiden hinteren Gebäude** heraus.

Wir dürfen unterstreichen, dass der Entwurf Lehmann bei allen seinen Vorteilen – die auch unstrittig sind – derjenige mit den geringsten Flächen war und er deshalb, um wirtschaftlich vertretbar zu sein, zwingend etwas vergrößert werden musste.

An anderer Stelle in Offenburg wird die gleiche Anzahl Seniorenwohnungen in **einem** Gebäude realisiert, zum Teil sogar deutlich mehr Wohnungen. Die Verteilung der Wohnungen auf insgesamt **vier** Gebäude stellt in ihrer Kleinteiligkeit für den Investor ein erhebliches Problem dar, so sind jetzt z.B. drei Aufzüge erforderlich.

Angesichts der notwendigen Barrierefreiheit sind z.B. funktionierende Wohnungen im 2. Obergeschoss trotz der schrägen Wände zwingend erforderlich. Das setzt der Verkleinerung der Gebäude natürliche Grenzen, zumal es unser Anliegen ist, sowohl 2-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende als auch 3-Zimmer-Wohnungen für Paare zu realisieren. Daran wird erkennbar, dass das zu schaffende Angebot und seine Qualität durchaus mit der Grundfläche der Gebäude in einem Zusammenhang steht. Wir hoffen, dass dies der Ortschaftsrat und die weiteren Gremien der Stadt ebenfalls gewichten.

Wir hatten zuletzt eine Mindestgrundfläche für die zwei Gebäude von jeweils 199 qm vorgeschlagen, dahinter steht ein konkretes Raumkonzept. Der Ortschaftsrat wünscht eine Reduzierung auf jeweils 185 qm. Wir haben, auch in Abhängigkeit vom Wandaufbau, nun ein Konzept entwickelt, dass zwischen 188 und 192 qm liegt. Wir wären dankbar, wenn wir uns auf der Mitte der beiden vorgeschlagenen Werte mit 192 qm treffen könnten. Dann könnten wir die Wohnungen ohne wesentlichen Qualitätsverlust realisieren.

Die Ortschaft Zell-Weierbach und das ganze Offenburger Rebland erhält mit diesem Projekt eine wichtige, soziale Einrichtung, die das Leben der Menschen im Ort auch im hohen Alter erheblich erleichtert. Gleichzeitig sind wir an einem markanten Punkt an der Durchgangsstraße, der schon bisher nicht von kleinteiligen Einfamilienhäusern geprägt war. Die jetzt vorgenommene Gliederung ist das Maximum, was vertretbar ist.

Wir würden uns freuen, wenn der solitäre Charakter dieses Vorhabens von den Gremien gewürdigt würde.

Aus unserer Sicht kann dieses Schreiben sowohl dem Ortschaftsrat als auch dem Planungsausschuss vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jopen

Jopen Consulting GmbH · Am Spitalberg 26 · D-77654 · Offenburg

Stadt Offenburg
Herrn Fachbereichsleiter Daniel Ebneith
Tech. Rathaus
Wilhelmstr. 12

77654 Offenburg

Jopen Consulting GmbH
Am Spitalberg 26
D-77654 Offenburg

+49 781 94 82 968

mail@jopenconsulting.de
www.jopenconsulting.de

Offenburg, den 19.02.2021

Satzungsbeschluss für das Areal Sonne, Zell-Weierbach

Sehr geehrter Herr Ebneith,

Sie haben im Vorfeld der Beratungen in den Gremien zum Satzungsschluss für das Areal Sonne gestern nachgefragt, warum die Grundfläche der beiden hinteren Gebäude statt der vereinbarten 192 qm nun 197,7 qm betrage. Unter anderem haben Sie auf unser Schreiben vom 23.09.2019 verwiesen, in dem die 192 qm von uns bestätigt worden waren.

Ich habe Ihre Rückfrage zum Anlass genommen, den Sachverhalt mit dem Bauherrn und dem Architekten heute eingehend zu besprechen.

Es gibt zwei Gründe, warum sich diese leichte Erhöhung um jeweils knapp 6 qm ergeben hat.

1. Einmal gingen die Architekten in dem frühen Stadium nach dem Wettbewerb von wesentlich dünneren Außenwänden aus, einschließlich Dämmung von ca. 30 cm. Es war damals noch eine Holzständerbauweise im Gespräch. Die Berechnungen, um KfW 55 zu erreichen, haben aber ergeben, dass nun bei einer Massivbauweise einschließlich Dämmung Außenwände mit 36 bzw. 38 cm erforderlich werden. Die Massivbauweise ist aus Kostengründen mittlerweile zwingend. Allein durch diesen Effekt ergibt sich gegenüber den Annahmen aus 2019 eine

Grundflächenerhöhung, die ca. 40 % der Gesamtdifferenz ausmacht, **ohne** dass zusätzlich nutzbare Fläche produziert worden ist.

2. Noch wichtiger ist allerdings ein zweiter Grund. Um das Gebäude auch für Menschen im Rollstuhl nicht nur barrierefrei, sondern von den Flächen her voll rollstuhlgerecht machen zu können, mussten die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer in allen Räumen berücksichtigt werden. Sie sind im vorliegenden Bauantrag auch jeweils eingezeichnet und deshalb nachvollziehbar. Gerade im Badbereich, im Küchenbereich, im Schlafzimmer und auch teilweise in den Fluren ist sofort erkennbar, dass kleinere als die vorgesehenen Räume nicht möglich sind, um diese Rollstuhlgerechtigkeit zu erreichen.

Mit der jetzt vorgelegten Planung kann jede Wohnung ohne großen technischen Aufwand in eine rollstuhlgerechte Wohnung weiterentwickelt werden. Das ist besonders interessant für ältere Menschen, die noch fit in einer solchen Wohnung einziehen, aber später im Verlauf des Mietverhältnisses auf den Rollstuhl angewiesen sind. Auf diese Verbesserung ist der größere Teil der von Ihnen angesprochenen Differenz zurückzuführen.

Wir unterstreichen, dass die hier dargestellten Aspekte uns im Jahr 2019 bei der Absichtserklärung die 192 qm Grundfläche einzuhalten, nicht bewusst waren, angesichts des frühen Planungsstadiums damals auch kaum bewusst sein konnten. Erst die verfeinerte Planung hat dieses Ergebnis hervorgebracht.

Es ist auch offensichtlich, dass die Differenz von 198 zu 192 qm für das Erscheinungsbild der beiden Gebäude keinen erkennbaren Unterschied macht, also durch diese Veränderung Nachteile für niemanden entstehen. Wir legen Wert auf die Feststellung, dass nicht die Maximierung einer Wohnfläche zu dieser Veränderung geführt hat, sondern die deutliche Verbreiterung der erforderlichen Wandstärke und die Entwicklung zur Rollstuhlgerechtigkeit die Ursachen sind.

Wir hoffen einfach, dass eine derartig geringe Veränderung im Verlauf des Planungsprozesses von Ihnen und von den Gremien als tolerabel eingestuft wird. Nur hilfsweise verweisen wir darauf, dass die gesamte Bauantragsplanung mit einem weit fünfstelligen Aufwand überarbeitet werden müsste und zusätzlich die Rollstuhlgerechtigkeit dann nicht erreicht werden könnte. Dies würde uns besonders hart treffen, zumal das Vorhaben angesichts seiner Kleinteiligkeit bereits jetzt weit weg von einer wirtschaftlich günstigen Lösung ist. Wir wollen es aber dennoch angesichts des enormen Aufwands, den wir gemeinsam hinter uns haben, durchführen, müssen aber alles daransetzen, weitere Rückschläge zu vermeiden. Denn es bleibt dabei, dass wir eine sehr schöne soziale Einrichtung für das Rebland erstellen. Eine kostengünstigere Lösung hätten wir nur durch eine deutlich kompaktere Bauweise erreichen können, die aber an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen ausschied.

Gemessen an dieser Gesamtsituation bitten wir einfach darum, diese Veränderung mitzutragen.

Selbstverständlich ermächtigen wir Sie, dieses Schreiben so erforderlich den Gremien vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jopen

Auszug aus dem Ergebnisprotokoll
der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates
vom Mittwoch, den 24.02.2021 in der Abtsberghalle
Beginn: 18.00 Uhr

Anwesend: Wunsch Willi, Ortsvorsteher als Vorsitzender

Ortschaftsräte:

Broß	Fritz	(ab 18.12 Uhr)
End	Nicole	(ab 18.15 Uhr)
Haas	Hansi	
Lenz	Herbert	
Lichtenstein	Ina	
Litterst	Nicolas	
Metzler	Sieglinde	
Reister	Wolfram	
Schramm	Heribert	
Stürzel	Stefan	
Wagner	Rüdiger	
Wernke	Jürgen	

Entschuldigt: Abele Elisabeth

Schriftführerin: Christine Huber

Gäste: Herr Ebneth und Frau Maier-Hochbaum von Fachbereich
3, Herr Seger von Fachbereich 6

Zuhörer: 20

TOP 2: 1. Änderung des Bebauungsplans Obertal, Satzungsbeschluss

Erster Teil: Informationen

Frau Maier-Hochbaum erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation das Vorhaben. Insgesamt werden jetzt 24 Stellplätze hergestellt, 19 Plätze in der Tiefgarage und 5 oberirdisch. OR Wernke kritisiert, dass der aktuelle Plan der Tiefgarage nicht vorliegt. Frau Maier-Hochbaum sichert zu, dass der Plan alsbald dem Ortschaftsrat nachgereicht wird und erläutert, dass zwei Vorschriften auf Wunsch der Naturschutzbehörde hinzugekommen sind.

Zweiter Teil : Beratung und Beschlussfassung:

Die ORe Stürzel, Litterst, Wernke und Schramm sind befangen (Wohnsitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes), verlassen den Sitzungstisch und nehmen an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

In der anschließenden Diskussion äußern die Ortschaftsräte ihren Unmut über die vergrößerte Grundfläche von 197 qm. In früheren Beratungen wurde eine Grundfläche von 188 bis 192 qm vom Investor zugesagt. Der Investor begründet die Vergrößerung der Grundfläche mit einem rollstuhlgerechten Ausbau der Wohnungen.

Die Sitzung wird für eine interne Beratung der Fraktionen unterbrochen.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat stimmt dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obertal“ zu unter der Bedingung, dass die Grundfläche der beiden neu zu errichtenden, rückwärtigen Wohngebäude jeweils 192 m² nicht übersteigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

OR Schramm kritisiert, dass bei der internen Vorbesprechung nicht alle Tatsachen von der Stadt mitgeteilt wurden. Herr Ebneht entgegnet, dass er sich solche Unterstellungen verbiete.

Beschlußausfertigung:

Für die Richtigkeit des obigen Beschlusses
Offenburg, den 02.03.2021

Ende der öffentlichen Sitzung um 19.40 Uhr

Wunsch, Ortsvorsteher

Huber, Schriftführerin

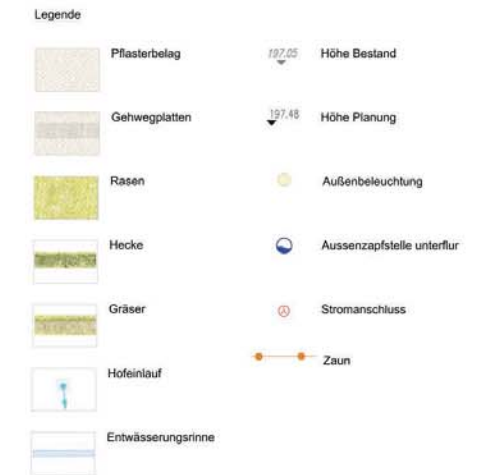
.....

.....

Ortschaftsrat

Ortschaftsrat

Ortschaftsrat



1818-04-LA-01

	Änderung		
Index:			
Datum			
Bearb.			

Unterschrift:

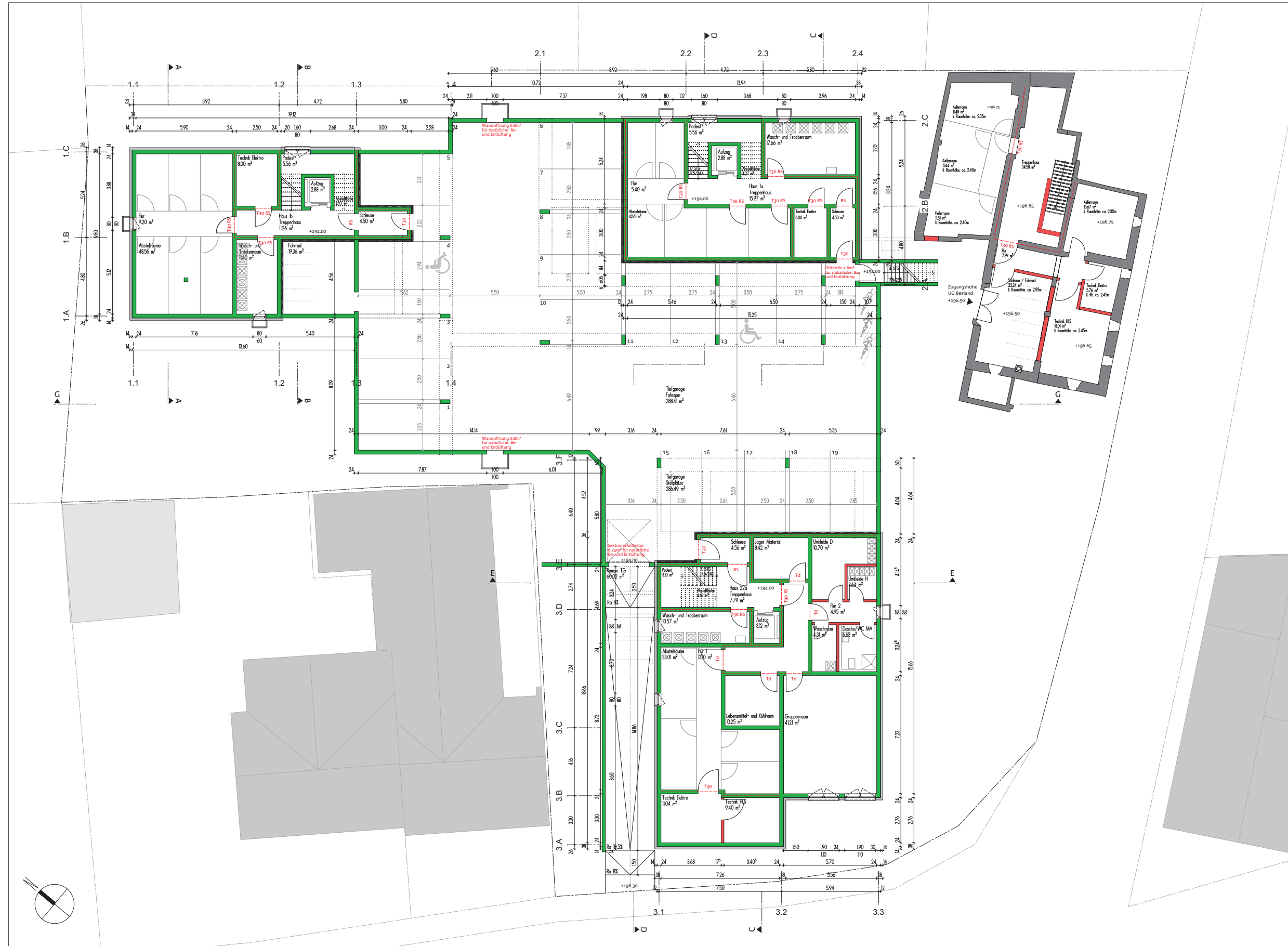
Landschaftsarchitekt Bauherr

w+p LANDSCHAFTEN

77632 OFFENBURG · FON 0781-93208120 · FAX 0781-93208129
IM PFÄHLER PARK 3

10557 BERLIN · FON 030-46603986 · FAX 030-4625053
HOLSTEINER UFER 22

Bauherr perfect living GmbH & Co.KG	DatEI 1818-04-LA-01
--	------------------------



Abbruch	Bestand	Neubau - Mauerwerk	Neubau - Beton
			
Neubau - Leichtbau	Neubau - Holz		
			

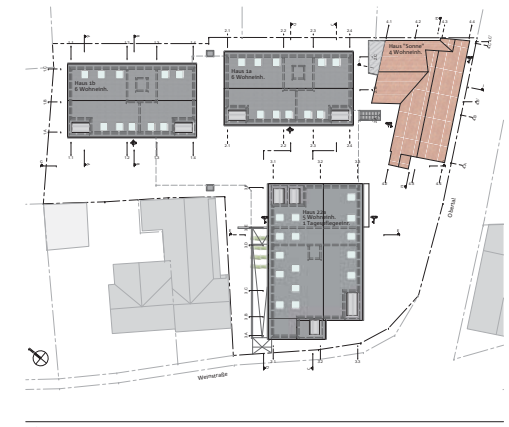
Legende - Zeichen

Td	= dichtschießend
TRS	= rauchdicht und selbstschießend
T30	= feuerhemmend und selbstschießend
T30-RS	= feuerhemmend, rauchdicht und selbstschießend

F90 = feuerbeständig

Legende - Brandschutz

±0.00 = 198,00 ü.NN.



EINGEREICHT

Lehmann Architekten GmbH	Franz-L-Mersy-Straße 5 D-77654 Offenburg	Tel. 0781-93248-0 Fax 0781-93248-90	www.lehmann-architekten.de info@lehmann-architekten.de
-----------------------------	---	--	--

Lehmann Architekten
BDA | DWB

Projekt			
Areal Sonne, Offenburg Zell-Weierbach			
Baueinheit			
Funk Sonne Zell-Weierbach GmbH & Co.KG			
Planinhalt: Mobilrad			
Untergeschoss M. 1:100			
Projekt Pl.Nr.	Plangröße	Ges./Bearbeiter	Datum Erstellung
762_0202_GP	1000/600	mv/ns	13-01-2021

Unterschrift Bauherr Unterschrift Architekt

LA_762_0202_GP_GR_UG_100_1000/600