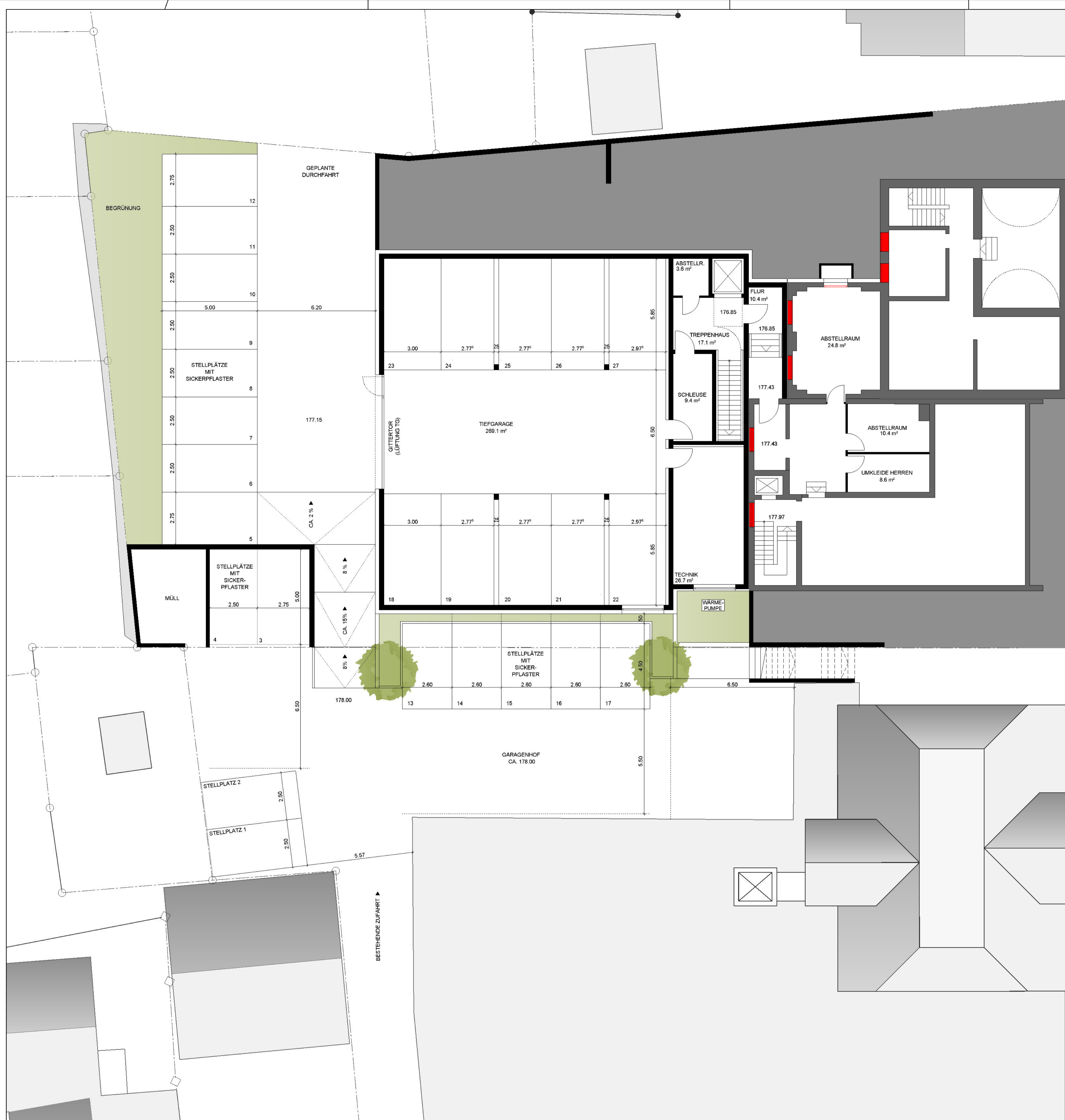
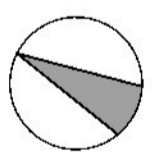


Bahnhofstraße

B-2133	3-LP-04	Lageplan	<p><b>K M B</b></p> <p>PLAN   WERK   STADT   GMBH</p> <p>Architektur • Stadtplanung Innenarchitektur • Vermessung Landschaftsarchitektur Tiefbauplanung • Straßenplanung</p> <p>Brenzstraße 21 71636 Ludwigsburg</p> <p>Telefon 07141 / 44 14 - 0 Telefax 07141 / 44 14 - 14</p> <p>www.KMBonline.de mailto:kmb@kmbonline.de</p>
<p>FFB EG = ±0,00 = 180.10 ü.NN</p> <p><b>Neubau eines Ärztehauses Bahnhofstraße, Besigheim</b></p>			
<p>Gerhard Ulmer Körnerstraße 14 - 18 71634 Ludwigsburg</p> <p>Unterschrift :</p>			Bauherr
<p>Unterschrift :</p>			Architekt
<p><b>VEP Lageplan</b></p>			Planinhalt
Bearbeiter :	MO	Masstab :	1:100
Gezeichnet :	KA	Datum :	22.10.2024
Projekt-Nr. :	B-2133	Plan-Nr. :	3-LP-04

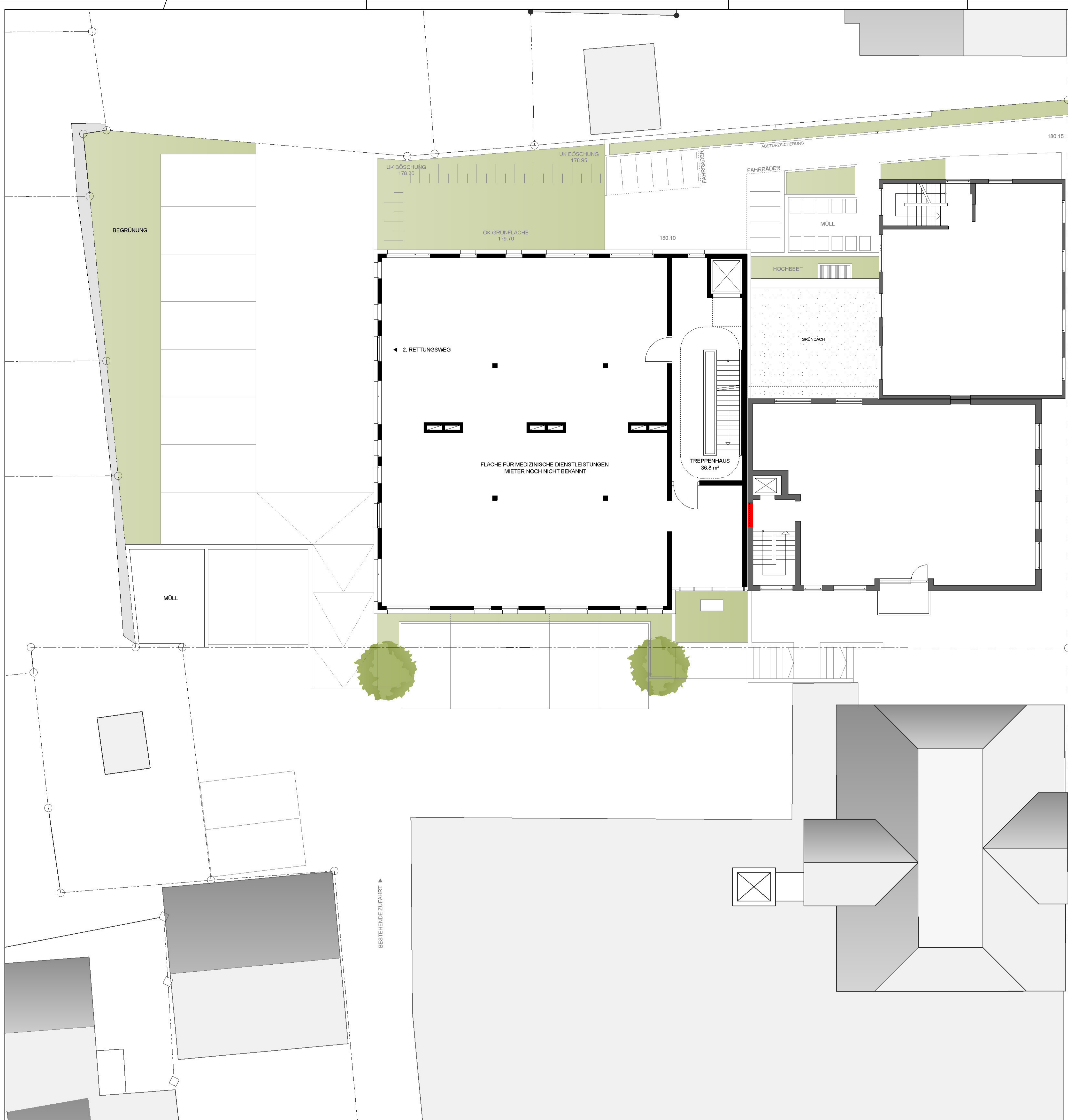


B-2133	3-UG-04	Untergeschoss	<b>K M B</b> <small>PLAN   WERK   STADT   GMBH</small> <small>Architektur - Stadtplanung</small> <small>Innenarchitektur - Innenraum</small> <small>Landschaftsarchitektur</small> <small>Tiefbauplanung - Straßenplanung</small> <small>Benzstraße 21</small> <small>71636 Ludwigsburg</small> <small>Telefon 07141 / 44 14 - 0</small> <small>Telefax 07141 / 44 14 - 14</small> <small>www.kmb-online.de</small> <small>mail@kmb-online.de</small>
 FFB EG = ±0,00 = 180.10 ü.NN			
<b>Neubau eines Ärztehauses</b> <b>Bahnhofstraße, Besigheim</b>			Projekt
Gerhard Ulmer Körnerstraße 14 - 18 71634 Ludwigsburg			Bauherr
Unterschrift :			Architekt
<b>VEP</b> <b>Untergeschoss</b>			Planinhalt
Bearbeiter :	MO	Masstab :	1:100
Gezeichnet :	KA	Datum :	22.10.2024
Projekt-Nr. :	B-2133	Plan-Nr. :	3-UG-04



Bahnhofstraße

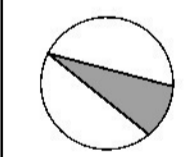
B-2133	3-EG-04	Erdgeschoss	<p><b>K M B</b></p> <p>PLAN   WERK   STADT   GMBH</p> <p>Architektur - Stadtplanung Innenarchitektur - Innenraumgestaltung Landschaftsarchitektur Tiefbauplanung - Straßenplanung</p> <p>Benzstraße 21 71636 Ludwigsburg Telefon 07141 / 44 14 - 0 Telefax 07141 / 44 14 - 14 www.kmb-online.de mailto:info@kmb-online.de</p>
<p>FFB EG = ±0,00 = 180.10 ü.NN</p>			
<p><b>Neubau eines Ärztehauses Bahnhofstraße, Besigheim</b></p>			Projekt
<p>Gerhard Ulmer Körnerstraße 14 - 18 71634 Ludwigsburg</p>			Bauherr
<p>Unterschrift :</p>			
<p>Unterschrift :</p>			Architekt
<p><b>VEP Erdgeschoss</b></p>			Planinhalt
Bearbeiter :	MO	Masstab :	1:100
Gezeichnet :	KA	Datum :	22.10.2024
Projekt-Nr. :	B-2133	Plan-Nr. :	3-EG-04



Bahnhofstraße

B-2133 3-OG1-04 1. Obergeschoss

**K M B**  
 PLAN | WERK | STADT | GMBH  
 Architektur - Stadtplanung  
 Innenarchitektur - Vermessung  
 Landschaftsarchitektur  
 Tiefbauplanung - Straßenplanung  
 Benzstraße 21  
 71636 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 / 44 14 - 0  
 Telefax 07141 / 44 14 - 14  
 www.KMBoffice.de  
 mailbox@KMBoffice.de



FFB EG = ±0,00 = 180.10 ü.NN

**Neubau eines Ärztehauses  
 Bahnhofstraße, Besigheim**

Projekt

Gerhard Ulmer  
 Körnerstraße 14 - 18  
 71634 Ludwigsburg

Bauherr

Unterschrift :

Unterschrift :

Architekt

**VEP  
 1. Obergeschoss**

Planinhalt

Bearbeiter : MO Masstab : 1:100

Gezeichnet : KA Datum : 22.10.2024

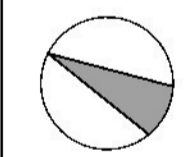
Projekt-Nr. : B-2133 Plan-Nr. : 3-OG1-04



Bahnhofstraße

B-2133 3-OG2-04 2. Obergeschoss

**K M B**  
 PLAN WERK | STADT | GMBH  
 Architektur - Stadtplanung  
 Innenarchitektur - Vermessung  
 Landschaftsarchitektur  
 Tiefbauplanung - Straßenplanung  
 Benzstraße 21  
 71636 Ludwigsburg  
 Telefon 07141 / 44 14 - 0  
 Telefax 07141 / 44 14 - 14  
 www.kvbonline.de  
 mailbox@kvbonline.de



FFB EG = ±0,00 = 180.10 ü.NN

**Neubau eines Ärztehauses  
 Bahnhofstraße, Besigheim**

Projekt

Gerhard Ulmer  
 Körnerstraße 14 - 18  
 71634 Ludwigsburg

Bauherr

Unterschrift :

Architekt

Unterschrift :

**VEP  
 2. Obergeschoss**

Planinhalt

Bearbeiter : MO Masstab : 1:100

Gezeichnet : KA Datum : 22.10.2024

Projekt-Nr. : B-2133 Plan-Nr. : 3-OG2-04







## Beschreibung zum VEP

### Neubau eines Ärztehauses Bahnhofstraße, Besigheim

#### Bauliche Situation Baugrundstück

Zur baulichen Erweiterung des bestehenden, 4-geschossigen Gebäudebestandes, bisher genutzt durch Arztpraxen, Büroräumlichkeiten und Wohnungen, soll im nördlichen Grundstücksbereich ein Ärztehaus mit integrierter Tiefgarage **sowie offenen Stellplätzen erstellt werden**. Die geplante **3-geschossige** Bebauung mit Tiefgaragengeschoss im heutigen Garagenhof, ersetzt die bestehenden Garagen, die vorrangig als Lager genutzt werden. Diese Systemgaragen entsprechen in Breite und Länge nicht mehr den heutigen Anforderungen für Fahrzeuggaragen.

Der heutige Garagenhof ist Zufahrbar über das sich im Eigentum des Bauherrn befindlichen Grundstücks der Bahnhofstraße 10. Der heutige Garagenhof befindet sich auf einer Höhe von ca. 178,00 m ü.NN. Die Planung sieht einen Abbruch aller Bestandsgaragen vor.

#### Städtebauliches Konzept

Die Neubebauung orientiert sich am städtebaulichen Konzept des Büros Pesch + Partner, Stuttgart, und wurde in Abstimmung mit den Stadtplanern und der Stadt Besigheim entwickelt. Die Planung sieht im nördlichen Bereich einen ergänzenden **3-geschossigen Baukörper mit Tiefgaragengeschoss** mit einer maximalen Gebäudehöhe von 190,40m ü. NN vor. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage **mit 10 Stellplätzen und 17 weiteren Stellplätzen im Außenbereich**. Das Projekt integriert sich in die topographischen Gegebenheiten der nördlich angrenzenden Bebauung. Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** von 180.10 ü. NN orientiert sich an der dort bestehenden Natursteinmauer mit einer Höhe von 179,70m ü. NN.

Die Gebäudenutzung des **3-geschossigen Gebäudes mit Tiefgaragengeschoss** sieht mehrere Arztpraxen vor, angeordnet um einen zentralen Treppenraum mit Aufzugsanlage. **Eine Praxis für Gynäkologie, sowie eine Allgemeinarztpraxis sind bereits geplant. Das 1.OG ist ebenfalls als Fläche für medizinische Dienstleistungen vorbereitet.**

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich auf der Ostseite mit Zugangsmöglichkeiten direkt von der Bahnhofstraße. Der heutige, bestehende Zugang am Bestandsgebäude bleibt erhalten. Durch die quadratische Grundrisskonzeption wird ein hoher Anteil an Außenfassaden und Belichtungsmöglichkeiten für die Nutzungen geschaffen. Das Gebäude passt sich durch seine Lochfassade in die Umgebungsbebauung ein, mit einem abgesetzten Sockelbereich **im UG** und einer klar ablesbaren Fuge zum Altbau.

#### PARKIERUNG

In der Tiefgarage sind **10 Stellplätze vorgesehen**. Neben einem Technik- und Hausanschlussraum wird im Untergeschoss eine Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen: zum einen aus dem Bereich des westlich angrenzenden, bestehenden Garagenhofes, zum andern wird optional eine Durchfahrtmöglichkeit in Richtung Osten zu zukünftigen Parkbauwerken vorgehalten. Die notwendigen Abstellräumlichkeiten für die Arztpraxen sind im Kellerbereich des Bestandsgebäudes geplant.



## Konstruktion und Energiestandard

Das geplante Gebäude ist als Massivbau konzipiert. Stahlbetonstützen und -decken der Tragkonstruktion sind – soweit möglich – aus Recycling-Beton hergestellt. Die tragenden, massiven Außenwände werden verputzt. Der Neubau ist entsprechend GEG. Auf der Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Das Gebäude wird durch eine Luftwärmepumpe im bivalenten Betrieb beheizt.

## Freiraumgestaltung

Im Zugangsbereich sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze für die Arztpraxen geplant, die verbleibende Gartenfläche auf der Ostseite wird begrünt. Offene Stellplätze und deren Zufahrten werden mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt. Auf dem bisher komplett versiegelten Garagenhof des Flurstück 413 sind als Einfassung der Stellplätze zwei Bäume geplant.

## Barrierefreiheit

Alle Praxen, Tiefgaragenstellplätze und offene Stellplätze sind durch einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Der Haupteingang ist barrierefrei ausgeführt.

## Abstandsflächen und Höhen

Das geplante Gebäude hat eine maximale Gebäudehöhe von 190,40 m ü. NN. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind baurechtlich geprüft und nachgewiesen.

## Mobilität

Im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ist eine Ladestation geplant. Auch E-Bikes, Pedelecs, E-Roller- und E-Lastenräder können im Bereich des Zugangs auf die dort vorgesehenen Fahrrad- und Pedelec-Abstellplätzen und die dort geplante Ladeinfrastruktur zurückgreifen.