PROJEKTENTWICKLUNG

EHEMALIGE SEKTKELLEREI IN BÖCHINGEN

MATTHIAS RUPPERT
Bauunternehmen

PROJEKTBETEILIGTE

INVESTOR:	Matthias Ruppert GmbH
KOORDINATION:	Neuland GmbH
BAULEITPLANUNG:	FIRU mbH
TIEFBAUPLANUNG:	MR Ingenieure Gmbh
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU:	FAT Architects S.à.r.l.
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:	BGHplan GmbH

MATTHIAS RUPPERT
Bauunternehmen

NEULAND
Ganzheitliche Quartiers- und Projektentwicklung

FIRU

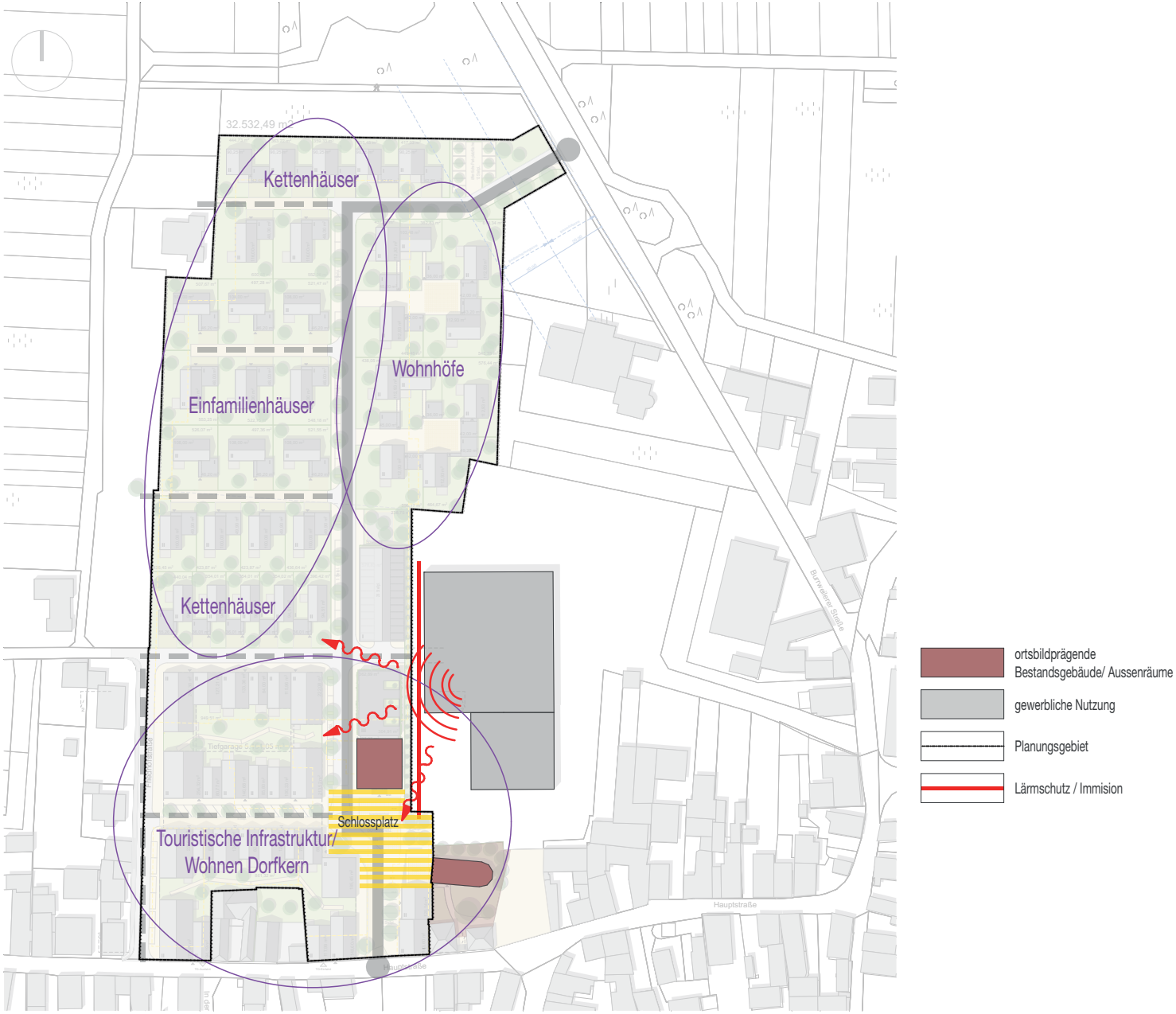
MR INGENIEURE
Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur
BERATUNG • PLANUNG • BAUÜBERWACHUNG

FAT
FOUNDATION OF ART AND TECTONIC

BGH PLAN
UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH

ANLASS | ZIELE DER PLANUNG

- Revitalisierung der Brachfläche „Ehemalige Sektkellerei Schloss Wachenheim“
- Schaffung neuen Wohnraumes für die Ortsgemeinde Böchingen in Form von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern
- Integration von wohnaffinen Dienstleistungen für die Ortsgemeinde Böchingen
- Einrichtung touristischer Nutzungen (u.a. Beherbergung) in der Ortsgemeinde Böchingen

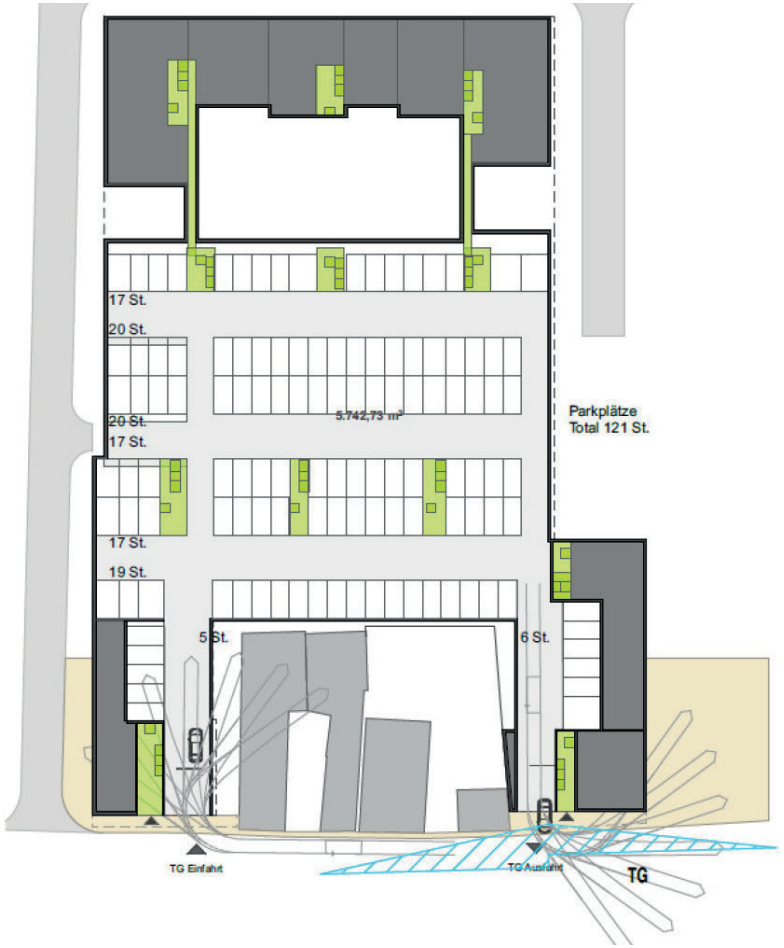


STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

ERGEBNISSE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN

ANPASSUNGEN NACH ABWÄGUNG FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

- Im südlichen Plangebiet ist entlang der Hauptstraße ein Gehweg eingeplant. Die geplanten Gebäude wurden von der Hauptstraße abgerückt.
- Westlich der Nachbarn Hauptstraße 31 ist mit seitlichem Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze zu bauen. Das geplante Mehrfamilienhaus wurde vom Nachbargebäude abgerückt.
- Entlang des Friedhofs wird eine 2,00 m hohe Einfriedung als begrünter Zaun oder als Hecke hergestellt.
- Insgesamt sind ca. 50 öffentliche Stellplätze vorgesehen (im Bereich der Friedhofstraße ca. 10; im Bereich der Haupterschließungsachse ca. 28, darunter 6 südwestlich der Prot. Pfarrkirche, im Bereich des nördlichen, öffentlichen Parkplatzes ca. 12).
- Im Sinne der allgemeinen Daseinsvorsorge sind Angebote der Nahversorgung sowie die Ansiedlung und Bereitstellung von Services und Dienstleistungen für Ältere geplant.
- Zugang- und Erschließung der Wohnanlage erfolgt barrierefrei; die Wohnungen werden den geänderten Anforderungen und Wohnbedürfnissen älterer Menschen gerecht.



- TG Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit getauscht!
- Sichtdreieck TG Ausfahrt wurde angepasst!

NUTZUNGSSCHABLONEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		WA1		WA2		WA3	
GRZ	GFZ	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
BAUWEISE	DACHFORM/ DACH-NEIGUNG	a1	SD 30-40°	a2	SD 30-40°	a3	SD 30-40°
TRAUFHÖHE HAUPT-GEBÄUDE	OBERKANTE HAUPT-GEBÄUDE	TH: min.5,0 m TH: max.6,8 m	OK: 10,8 m	TH: min.5,0 m TH: max.6,8 m	OK: 10,8 m	TH: min.5,0 m TH: max.6,8 m	OK: 10,8 m
OBERKANTE NEBEN-GEBÄUDE		OK: 3,5 m		OK: 3,5 m		OK: 3,5 m	

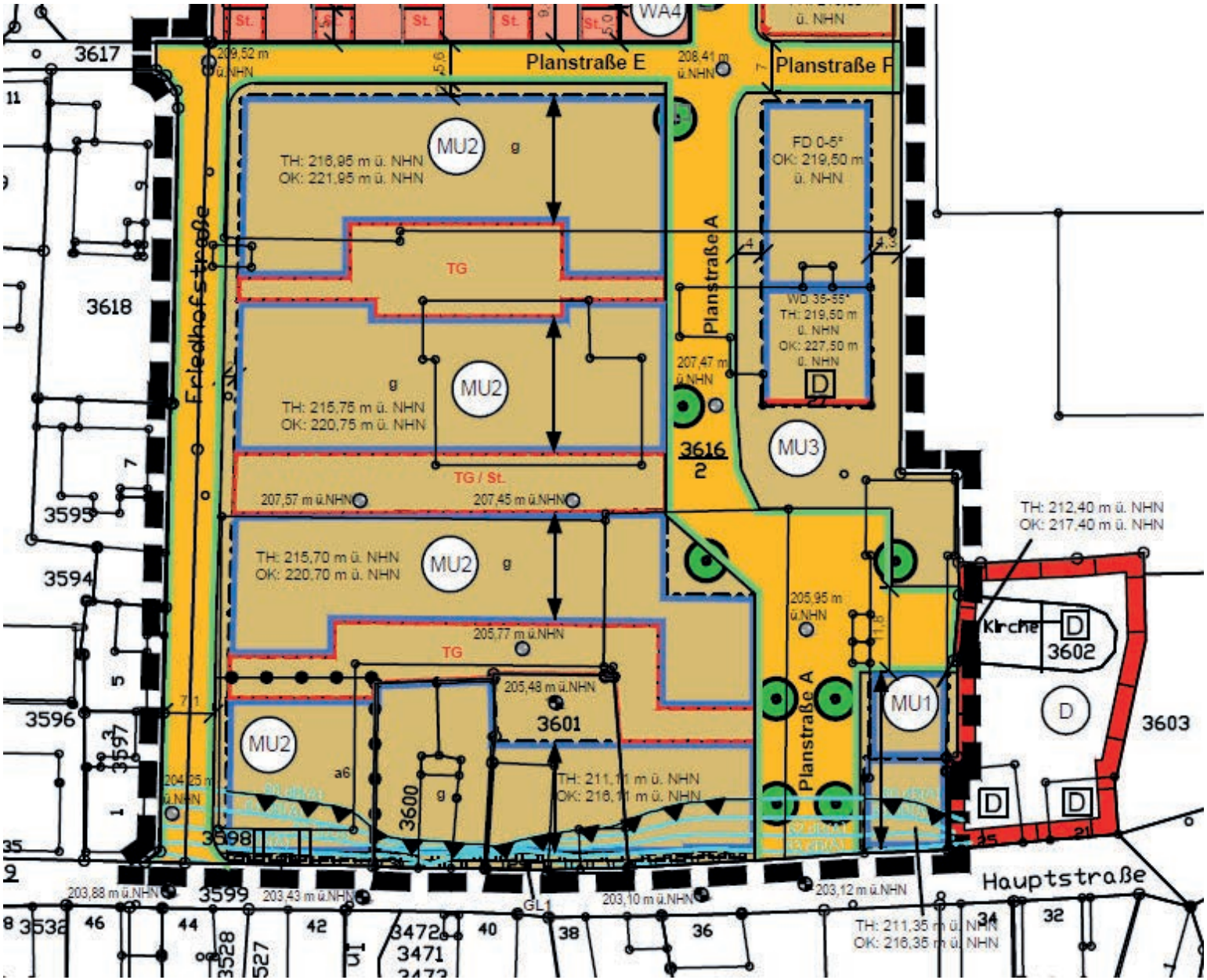
WA4		WA5		MU1		MU2	
0,4	0,8	0,4	0,8	1,0	2,0	0,8	1,6
a4	SD 30-40°	--	SD 30-40°	a5	SD 30-45°	siehe Planeintrag	SD 30-55°
TH: min.5,0 m TH: max.6,8 m	OK: 10,8 m	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag	siehe Planeintrag
OK: 3,5 m		OK: 3,5 m					

MU3	
0,8	1,6
--	siehe Planeintrag
siehe Planeintrag	siehe Planeintrag

ÜBERBLICK TEXTFESTSETZUNGEN (AUSWAHL)

- **WA:** Ausschluss Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- **MU:** Ausschluss Vergnügungsstätten und Tankstellen
- GRZ im MU 1: 1,0; GRZ II-Überschreitungen im MU 2 und MU 3 bis zu 0,9
- Höhenfestsetzungen als max. FH und TH und als ü. NHN
- Abweichende Bauweise im WA und MU (im MU 2 auch geschlossene Bauw.)
- Baulinien und Baugrenzen
- TG (nur im MU 2, unterhalb der Geländeoberfläche ohne eigene Abstandsfläche zulässig)
- Geh- und Leitungsrecht entlang der Hauptstraße
- Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Hauptstraße
- Umfassende grünordnerische Festsetzungen
- Umfassende bauordnungsrechtliche Festsetzungen

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN (WA)



ENTWURF BEBAUUNGSPLAN (MU)

VERKEHR

Im Planfall wurden folgende Anbindungen berücksichtigt:

- Anbindung an die Hauptstraße (L 513), TG Ein- und Ausfahrt, Ein- und Ausfahrt in das urbane Gebiet
- Anbindung an die Friedhofstraße
- Anbindung an die Burrweilerer Straße (L 512)

Zu erwartendes zusätzliches Verkehrsaufkommen stellt für das vorhandene Straßennetz und die benachbarten Knotenpunkte hinsichtlich der Kapazität und der Verkehrsqualität kein Problem dar.

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

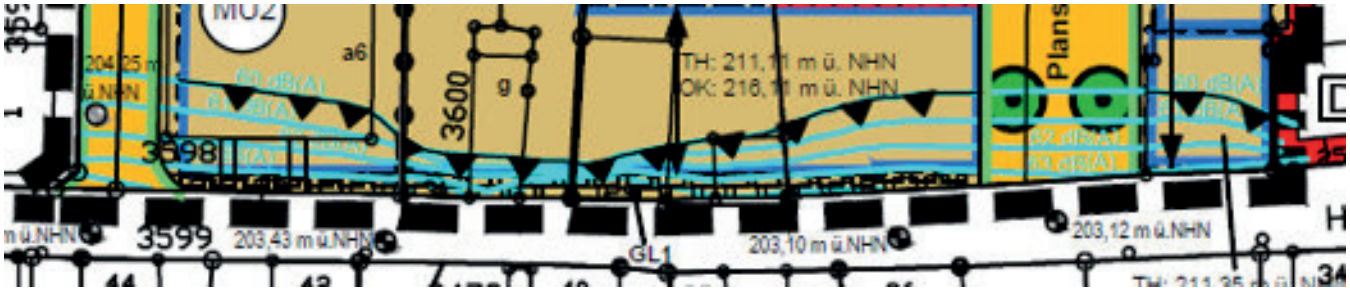
- Öffentliche Haupterschließungsachse (Anbindung an Burrweilerer Straße im Nordosten, Anbindung an Hauptstraße im Süden)
- Öffentliche Wohnwege im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets
- Private Erschließung im Bereich des WA 5 und des MU 2
- Öffentliche Anbindung an die Friedhofstraße
- Öffentlicher Parkplatz im Nordosten
- Öffentlicher Fußweg im Nordwesten

LÄRM

Verkehrslärm:

- Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht werden eingehalten.
- Orientierungswerte für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht in Randbereichen an der Hauptstraße überschritten.

- Festsetzungen zum **passiven Schallschutz** sind im MU **erforderlich**.



LÄRM

Geräuscheinwirkungen Tiefgaragennutzung:

- Festsetzungen sind **nicht** erforderlich.

Lärmeinwirkungen durch benachbarte Weinbaubetriebe:

- Festsetzungen sind **nicht** erforderlich.

ARTENSCHUTZ

- Ausgleichsmaßnahmen auf einer seitens der Gemeinde Böchingen bereitgestellten Ausgleichsfläche aufgrund eines hohen Mauereidechsenvorkommens im Plangebiet vorgesehen.

ENTWÄSSERUNGSPLANUNG

- Für die Ableitung des **Schmutzwassers** wird eine neue Schmutzwassersammelleitung auf dem Grundstück verlegt. >> Übergabepunkt in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße.
- Errichtung Trennsystem mit Retention des **Regenwassers** mittels Zisternen im allgemeinen Wohngebiet und mittels Stauraumkanal im Bereich der Haupterschließungsachse.
- Keine Verschlechterung des aktuellen Zustandes hinsichtlich der Hainbach und des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebeckens.
  >> Wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung durch SGD Süd erforderlich!

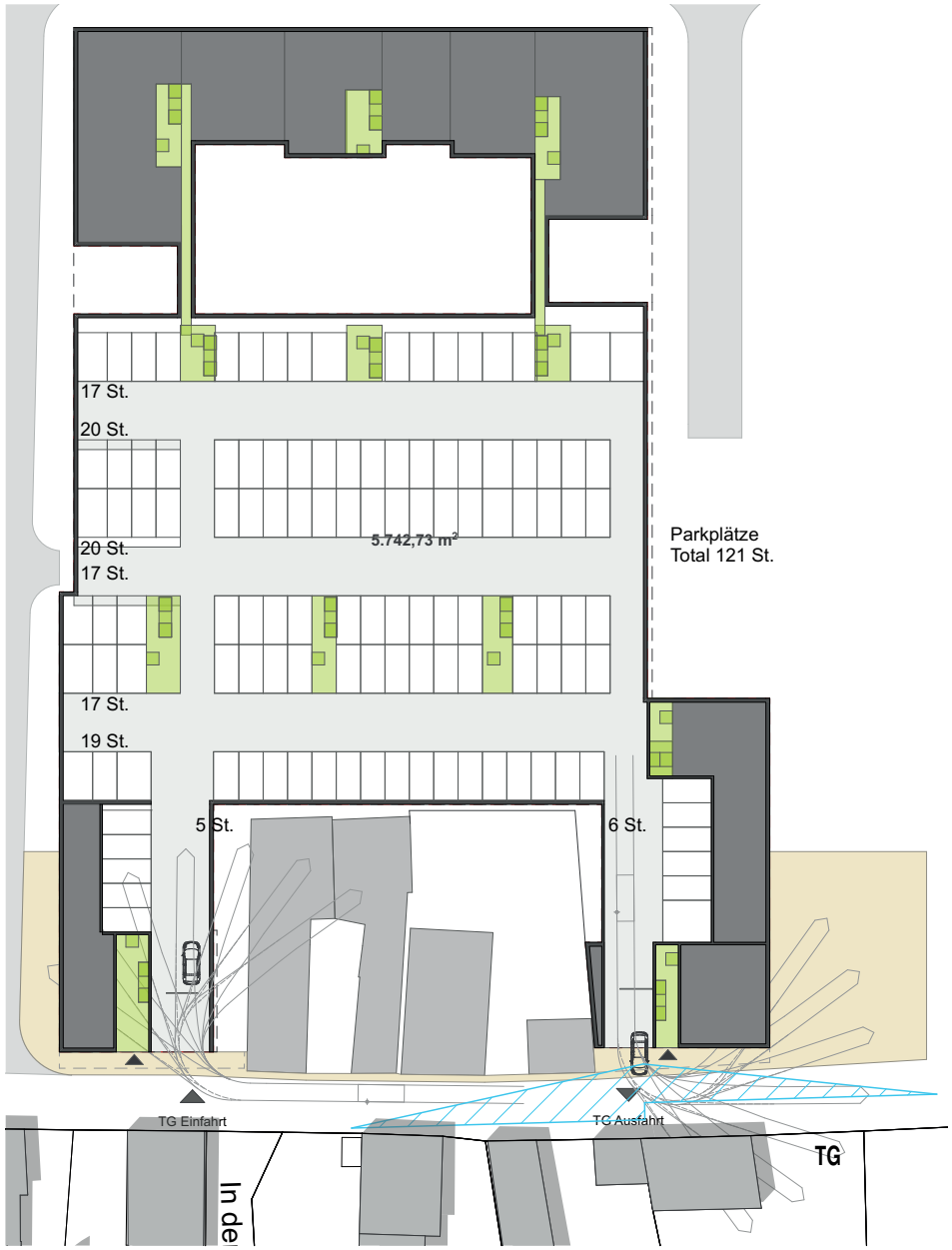
BEBAUUNGSPLANVERFAHREN (STATUS QUO)

1. Aufstellungsbeschluss
2. Erstellung des Vorentwurf
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der **Öffentlichkeit**
4. Abwägung der Stellungnahmen
5. Erstellung des Entwurfes (Plan, Festsetzungen und Begründung)
6. Beteiligung der Behörden und der **Öffentlichkeit** ab dem 23.07.2020

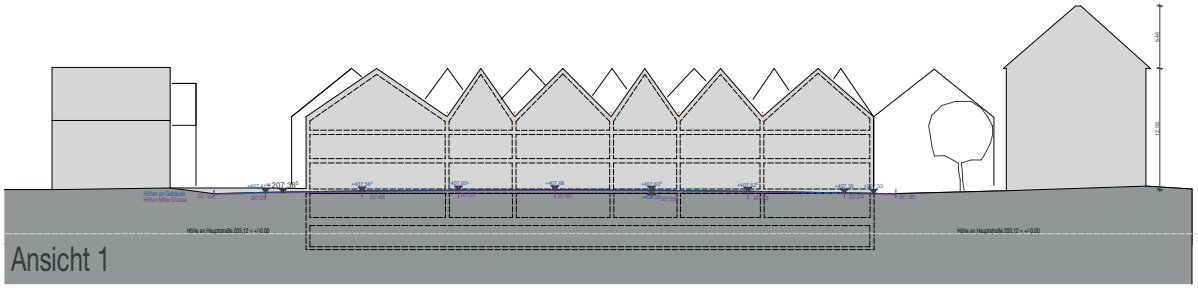
---

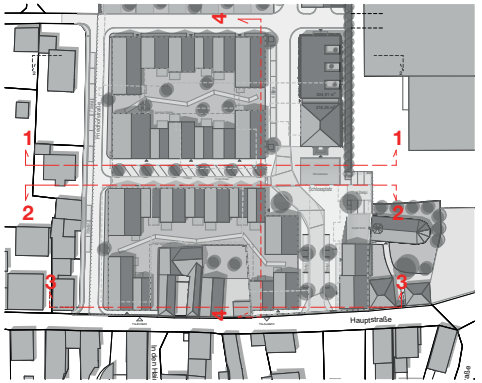
7. Abwägung der Stellungnahmen
8. Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung

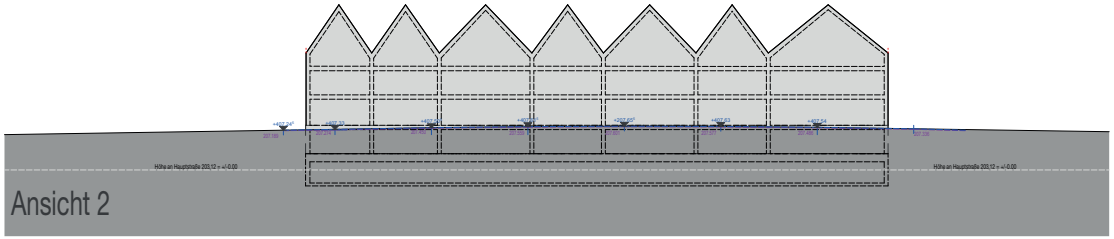
AKTUELLE PLANUNG (MU)

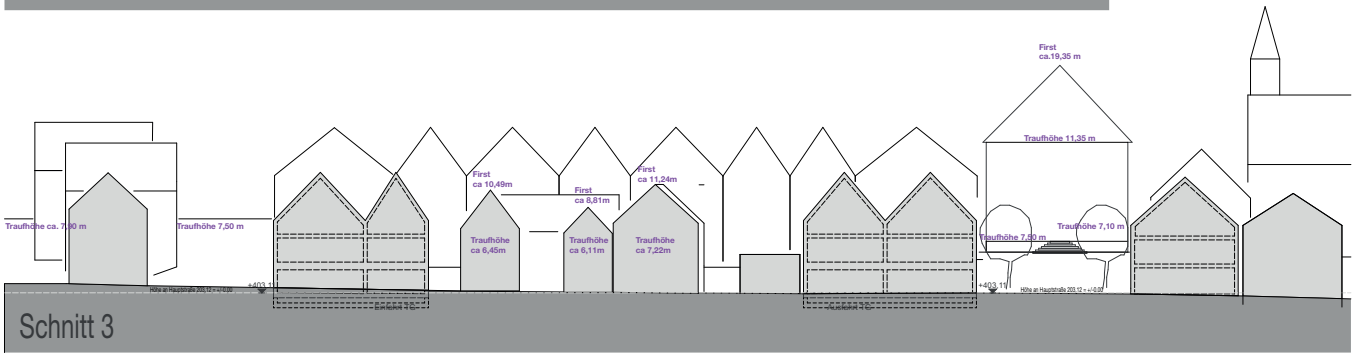


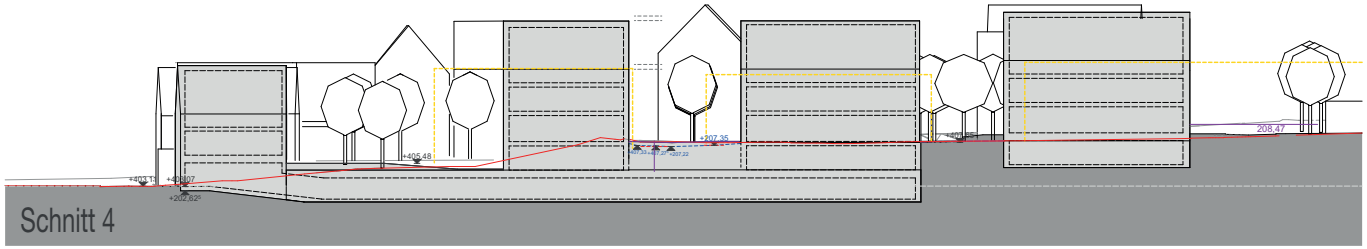
AKTUELLE PLANUNG: TG HAUPTSTRASSE











SCHNITTE SÜDLICHE BEBAUUNG

AKTUELLE PLANUNG (WA)

SCHWARZPLAN AKTUELL

SCHWARZPLAN NEU

LAGEPLAN EINFAMILIENHÄUSER

TYP 01:
EFH - KETTENHÄUSER TRAUFSTÄNDIG

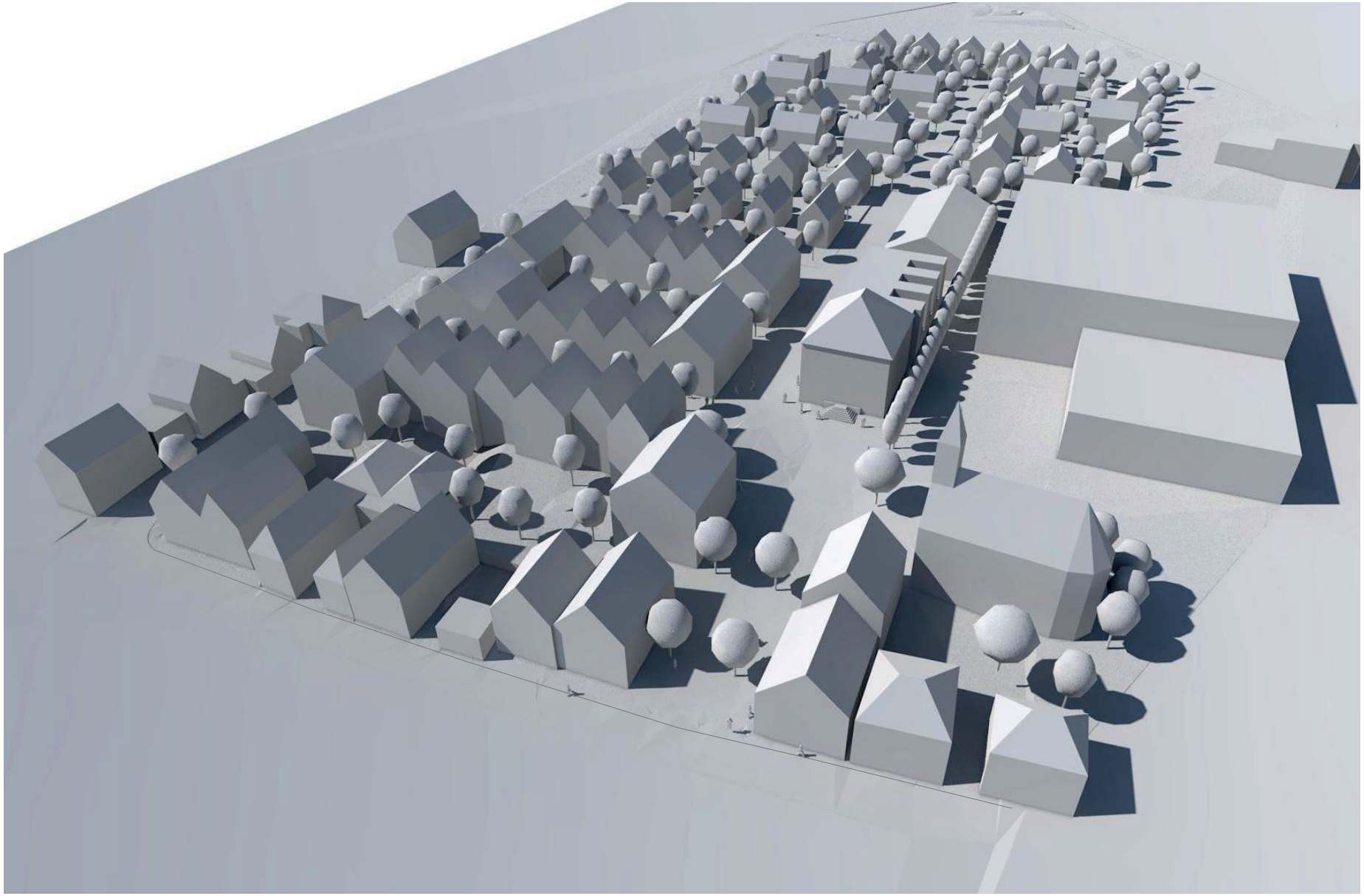
TYP 02:
EFH - PUNKTHÄUSER GIEBELSTÄNDIG

TYP 03:
EFH - PUNKTHÄUSER TRAUFSTÄNDIG

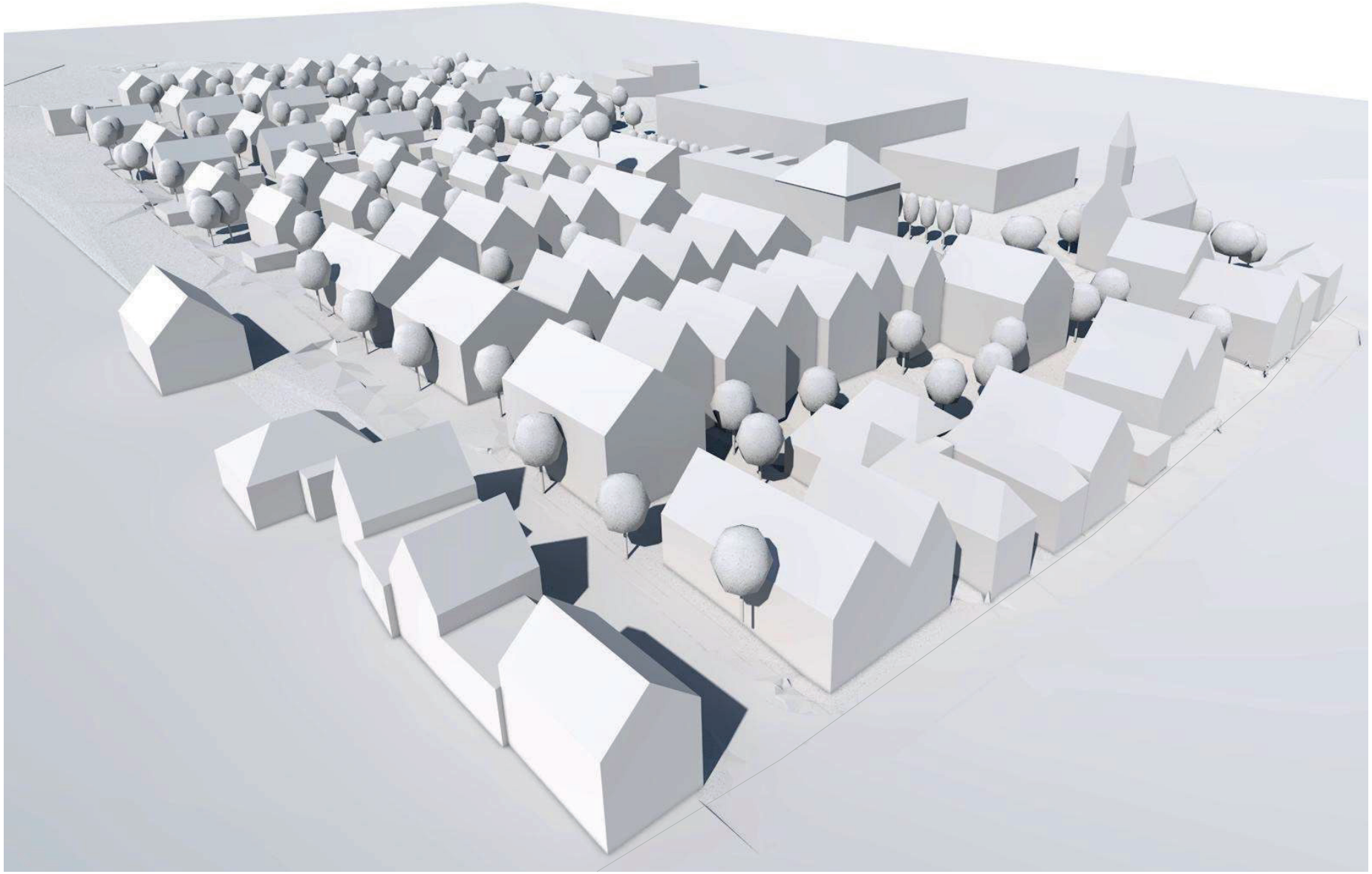
TYP 04:
EFH - KETTENHÄUSER TRAUFSTÄNDIG LANG

TYP HOF: H01 bis H06:
EFH - PUNKT- UND DOPPELHÄUSER

TEILBEREICH EINFAMILIENHÄUSER:
GRUNDSTÜCKS-GRÖSSEN



PERSPEKTIVE SÜD-WEST



PERSPEKTIVE SÜD-OST

MATTHIAS RUPPERT
Bauunternehmen

Matthias Ruppert Bauunternehmen GmbH
Rohrerweg 3
54518 Esch

06508-9150-0
info@matthias-ruppert.de

©Matthias Ruppert Bauunternehmen GmbH - Alle Rechte vorbehalten.

Diese Präsentation dient der persönlichen Information. Eine Vervielfältigung,
Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ohne die Freigabe des Verfassers ist untersagt!