

Textlicher Teil zum Vorhabenplan des Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“

Vorhabenplan – textlicher Teil_ Index c + Index b

2025-05-14

Bauvorhaben 23-009_CRAISS_Mühlacker

Bauherr (AG) CRAISS Generation Logistik GmbH & Co. KG
Vetterstr. 35
75417 Mühlacker

Der Vorhabenplan besteht aus dem zeichnerischen Teil und diesem textlichen Teil. Maßgeblich ist der zeichnerische Teil des Vorhabenplans. Zur ergänzenden und detaillierteren Erläuterung des zeichnerischen Teils des Vorhabenplanes dient der textliche Teil des Vorhabenplans. Auch dieser ist damit auf Basis des zeichnerischen Teils verbindlich.

A Bauliche Bestandteile

- Bürogebäude
- Parkhaus

Das Bauvolumen des Bürogebäudes besteht aus zwei ineinandergeschobenen, rechteckigen Baukörpern, welche durch einen gemeinsamen, mittig liegenden, Erschließungskern verbunden sind. Der niedrige Gebäudeteil besitzt vier Geschosse, der hohe Gebäudeteil sieben Geschosse. Durch das versetzte Ineinanderschieben der beiden Baukörper entstehen in den Gebäudeecken zwei Plätze. (Außenbereich/Terrasse Café Craiss im Norden und Vorplatz/Eingangsbereich im Süden). Die Vor- und Rücksprünge der Gebäudeteile sind gemäß der Baugrenzen einzuhalten.

Im Norden angrenzend gibt es ein Split-Level-Parkhaus mit 10 Ebenen, welches in der untersten Ebene mit dem Bürogebäude verbunden ist. Es ist zulässig die Gebäude über die Baugrenzen hinaus im Erdreich (von außen nicht ersichtlich) zu verbinden.

In den Außenanlagen kommen nur Nebenanlagen zur Ausführung, welche im Vorhabenplan dargestellt sind wie z. B. Terrassen, Fahrradständer, Trafo, Fahnenmasten usw.

B Zulässige Abweichungen

Brandschutz:

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind geringfügige Änderungen zulässig, die sich zwingend aus dem Brandschutzkonzept ergeben. Als Beispiele gelten hier Verschiebung von Notausgängen, Verschiebung/Hinzufügen von Entrauchungsöffnungen/RWAs im Dach, soweit sich dies zwingend aus dem Brandschutzkonzept ergibt.

Fassaden-Flächen

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen in den im Plan gekennzeichneten Bereichen der Fassade (gelbe Umrandungslinie) zulässig.

Hinweis: Dies betrifft die konkrete Ausgestaltung der Fassade in „Sonder-Bereichen“, in denen das normale Fassaden-Raster nicht fortgeführt werden kann:

- Bereiche an den Übergängen der zwei Baukörper des Bürogebäudes:
Hier dürfen sich die Fensteröffnungen in der Breite bis zu 1m reduzieren oder durch „Klinker-Nischen“ ersetzt werden.
- Fenster mit Brüstungen, Bürogebäude:
hier ist es zulässig, die Brüstungshöhe um bis zu 50cm zu verändern.

Textlicher Teil zum Vorhabenplan des Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“

- Bereiche mit Pfosten-Riegel-Fassade, Bürogebäude:
Änderungen des Vertikal-Rasters der Pfosten-Riegel-Fassaden sind bis zu 50cm zulässig. Fluchtwegbedingte Änderungen (zusätzliches Tür-/Fenster-Element in Pfosten-Riegel-Fassade) sind ebenso zulässig.
- Bereiche Parkhaus:
geringfügige Änderung der Tür- und Fensterbreiten bis zu 20cm sind zulässig.

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind geringfügige Änderungen in der Dimensionierung des Öffnungsflügels/Paneels, laut technischen Voraussetzungen in der Ausführungsplanung bis zu 20cm, zulässig. Ebenso darf die Breite und Höhe der Fensteröffnungen, gemäß technischen Voraussetzungen in der Ausführungsplanung, bis zu 20cm vom Vorhabenplan abweichen, soweit die Einheitlichkeit der Fensteröffnungen nicht berührt wird.

Dachflächen

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen der Dimensionierung und Anzahl der PV-Module auf den Dachflächen zulässig. Eine geringfügige Verschiebung und Dimensionierung der eingehausten Technikfläche (gemäß technischer Anlagenplanung), der Dachausstiege und der Oberlichter auf der Dachfläche sind zulässig, sofern die Dimensionierungen und der Abstand der Gebäudeaußenkante gemäß Festsetzungen im textlichen Teil des vorh. Bebauungsplans eingehalten werden. Die maximal zulässige Verschiebung der Außenkanten der eingehausten Technikfläche beträgt 1m.

Lichtschächte

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen der Dimensionierung, Lage, Anzahl der Lichtschächte gemäß Brandschutz – und Lüftungsgutachten zulässig, soweit sich dies zwingend aus dem Brandschutz- oder Lüftungskonzept ergibt.

Werbeanlagen

Der Inhalt der dargestellten Werbeanlagen ist beispielhaft. Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind geringfügige Änderungen in Lage zulässig, sofern die Festsetzungen im textlichen Teil des vorh. Bebauungsplans eingehalten werden. Größe gemäß Festsetzungen im textlichen Teil des vorh. Bebauungsplans.

Pflanzungen

Sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft i.S.d. Vorhabenplans zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind art- und sortengleich vom Grundstücksbesitzer zeitnah nachzupflanzen.

C Städtebau Zusammenfassung

Das Bürogebäude für den Firmensitz der Firma CRAISS und das Landratsamt Enzkreis mit seinen drei Abteilungen (KFZ-Zulassungsstelle, Jobcenter + Psychologische Beratungsstelle) bildet einen markanten Hochpunkt als Auftakt des geplanten Stadtquartiers und wird somit in einer gestalterisch hochwertigen Optik ausgeführt. Alle geschlossenen Fassadenbereiche erhalten einen Klinker oder ein hochwertiges Klinkerriemchen aus rein natürlichen Materialien. Dabei werden bei einer Klinkerriemchen-Fassade optische Details wie die Fensterlaibung mit Klinkerriemchen ausgeführt. Klinker/Klinkerriemchentyp s. unten.

Das nördlich anschließende Parkhaus bildet zur Ost-Seite (an der Straße) eine Flucht mit dem Bürogebäude und wird optisch der Fassadengestaltung des Bürogebäudes angeglichen. Das Parkhaus erhält somit das gleiche Klinker-/Riemchen-Fabrikat wie das Bürogebäude. Klinker/Klinkerriemchentyp s.

Textlicher Teil zum Vorhabenplan des Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“

unten, mit einer homogenen Metalllamellenfassade verkleidet. Die Metalllamellen werden farblich an die Alufenster des Bürogebäudes angeglichen.

An der West-Seite grenzen die beiden Gebäude (Bürogebäude und Parkhaus) an die „Neue Grüne Mitte“ und fügen sich hier durch einen einheitlichen Geländeverlauf und eine offene Grundstücksgestaltung (öffentlicher Weg läuft zwischen Bürogebäude und Parkhaus) in die „Neue Grünen Mitte“ ein.

Abgrenzungen/optischer Sichtschutz werden durch offene/lockere Strauchbepflanzungen ausgeführt. Die Grünflächen/Bepflanzungen werden gemäß Vorhabenplan einheitlich hergestellt und unterhalten.

D Beschreibung der Bestandteile des Vorhabenplans

1. Bürogebäude
2. Parkhaus
3. Überdeckung unterirdischer Park-/Kellerbereich
4. Außenbereich/Terrasse auf der Nord-Seite Bürogebäude
5. Vorplatz auf Süd-Seite Bürogebäude
6. Parkhaus
7. Trafostation

1. Bürogebäude

Fassade

Klinker oder Klinkerriemchen-Fassade

Typ: Hebrok – roseus oder Hebrok – caris oder Fabö – 0078WZ703
oder gleichwertig (helle Rottöne)
Hebrok arundo 1149 oder Janinhoff MSZ-GR-60-oK
oder gleichwertig (sand/beige/greige-Töne)

Format: NF oder DF

Fugenfarbe: jeweils passend in hellem sand/beige/~~rot~~ – grau-Ton

Fenster und Türen:

~~Holzfenster~~ oder Holz-Alufenster oder Alufenster

Farbspektrum: RAL 1011 Braunbeige
RAL 1036 Perlgold
RAL 8002 Signalbraun
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 7016 Anthrazitgrau
Eloxal C32 hellbronze
oder RAL hellbronze/perlbeige
oder gleichwertig (braun/kupfer/gold-Töne) (hellbronze/sand/beige-Töne)

Die Pfosten-Riegel-Fassaden werden entsprechend der Farbigkeit der Fenster angeglichen.

Sonnenschutz:

Textiler Screen

Materialität: Textiles Gewebe

Fabrikat: roma

Farbe: sand oder leinen oder makadamia
oder gleichwertig (helle sand/beige/~~rot~~ – Ton)

Textlicher Teil zum Vorhabenplan des Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“

Fensterbank:

Materialität: Naturstein oder Betonwerkstein
Farbigkeit: gemäß Klinkerfarbe in sand/beige/~~rot~~-grau-Ton

Attika:

Materialität: Gekantetes Aluminium-Blech, pulverbeschichtet
Farbe: gemäß Klinkerfarbe in sand/beige/~~rot~~-grau-Ton

Geländerstäbe/Absturzsicherungen auf Dach:

Form: Handlauf als Rundrohr
Farbe: Pulverbeschichtet, Farbe gemäß Attika

Einhausung Technikflächen auf Dach:

Materialität: Streckmetall
Farbe: gemäß Klinkerfarbe in sand/beige/~~rot~~-grau-Ton

Dachflächen:

Gründach extensiv

PV-Module in Reihen, mit einheitlicher Neigung, im Bereich 5-20%, südorientiert.
Das Raster ist einheitlich über die zur Verfügung stehende Dachfläche (Ausgenommen sind Technikflächen, Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege, Oberlichter) zu wählen, es muss auch von oben ein einheitliches Bild abgeben. Die Abstände der Reihen untereinander sind so zu wählen, dass das darunterliegende extensive Gründach dauerhaft gesichert ist. Die Darstellung im Vorhabenplan ist beispielhaft.

Werbeanlagen:

- hinterleuchtetes Logo (Nicht Selbstleuchtende Buchstaben, keine Lichtstreuung nach oben und zur Seite – Upward Light Ratio 0%)
- Einzelbuchstaben, leicht abgesetzt von Fassade
- Leuchtmittel mit Farbtemp. zwischen 1600-2400 Kelvin und max. 3000 Kelvin (bernstein/warmweiß) – Insektenfreundlich
- Größe, Lage, Erscheinung entsprechend dem Vorhabenplan (Absatz B5) und den Festsetzungen im textl. Teil des vorh. Bebauungsplans.

2. Parkhaus

Fassade

~~Klinkerriemchen-Fassade, Fabrikat entsprechend Fassade Bürogebäude~~
Homogene vollflächige Metalllamellenfassade auf Stahlunterkonstruktion
Farbspektrum: Eloxal C32 hellbronze
oder RAL hellbronze/perlbeige
oder gleichwertig (hellbronze/sand/beige-Töne)

Fenster und Türen:

~~Ausführung gemäß D1 Bürogebäude~~

Textlicher Teil zum Vorhabenplan des Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“

**Lamellenfassade raumhoch, daher keine zusätzlichen Fensteröffnungen
Eingangstüren Metall Farbigkeit analog Fenster Bürogebäude**

Sonnenschutz:

Ausführung gemäß D1 Bürogebäude

kein zusätzlicher Sonnenschutz, raumhohe Lamellenfassade laut zeichnerischer Teil VEP

Fensterbank:

Ausführung gemäß D1 Bürogebäude

keine Fensterbank, raumhohe Lamellenfassade laut zeichnerischer Teil VEP

Attika:

Ausführung gemäß D1 Bürogebäude

Attika Teil der Stahlkonstruktion + raumhohe Lamellenfassade laut zeichnerischer Teil VEP

Geländerstäbe/Absturzsicherungen auf Dach:

Ausführung gemäß D1 Bürogebäude

Dachflächen:

Ausführung gemäß D1 Bürogebäude

Eingangsbereich:

Eingangssituation an südlicher Fassade des Parkhauses mit Treppen + Rampe (barrierefreie Zugänglichkeit), anschließend an öffentlichen Durchgangsweg. Die Materialität ist passend zur Belags-Oberfläche des öffentlichen Weges zu wählen.

Die Oberflächen der Einfahrt in das Parkhaus und des danebenliegenden Eingangs werden ebenfalls entsprechend an die umliegenden Oberflächen-Beläge angepasst. (öffentlicher Gehweg)

3. Überdeckung unterirdischer Park-/Kellerbereich

Dach/Bepflanzungen:

Gründach intensiv, auf nicht versiegelten Flächen
Lockerer Strauchbewuchs auf begrüntem Flächen

Stützwand:

Optisch abgestimmte Stützwand in Klinkeroptik zu westlicher Seite/Hang (Fortführung der Bürofassade).

4. Außenbereich/Terrasse auf der Nord-Seite Bürogebäude

Oberfläche:

Betonwerksteinplatten oder Natursteinplatten
Farbigkeit: gemäß Klinkerfarbe in sand/beige/rot -Tönen

Platzgestaltung:

Die Terrasse wird als Außenbereich des Café Craiss genutzt und erhält gemäß vorh. Bebauungsplan zulässige Nebenanlagen in Form von passenden Sitzmöglichkeiten, Sonnenschirmen und Mülleimern und Bepflanzungen.

5. Vorplatz auf Süd-Seite Bürogebäude

Textlicher Teil zum Vorhabenplan des Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“

Oberfläche:

Betonwerksteinplatten oder Natursteinplatten

Farbigkeit: ~~gemäß Klinkerfarbe in sand/beige/rot-Tönen~~
Betonwerksteinpflaster in beige/grau-Tönen

Platzgestaltung:

Der Vorplatz wird als Ankommens-/Eingangssituation für die Firma CRAISS und das Landratsamt genutzt. Dementsprechend sind hier hochwertige Nebenanlagen zu wählen. Um den Platz attraktiv zu gestalten, gibt es eine natürliche „Grüninsel“ mit Bäumen, welche auch als Versickerungsfläche genutzt wird. Um diese „Grüninsel“ werden Sitzmöglichkeiten, sowie Abfallbehältnisse vorgesehen. Ebenfalls sind auf dem Vorplatz nicht überdachte Fahrrad-Abstellplätze in der gekennzeichneten Fläche vorzusehen.

6. Prüfstellplatz mit Zufahrtsbeschränkung

Oberfläche:

Rasengittersteine

Ausgestaltung und Nutzung:

Die sogenannten Prüfparkplätze der Zulassungsstelle dienen dazu, bei Fahrzeugen aus dem Ausland im Zusammenhang einer Erstzulassung in Deutschland, dessen Fahrzeugpapiere mit Fahrgestellnummern abzugleichen, sowie zur Bewertung des jeweiligen Gesamtzustand des Fahrzeuges. Eine vollständige Zugänglichkeit des jeweiligen Fahrzeuges ist notwendig. Dieser Prüf-Vorgang findet grundsätzlich und bei entsprechender Fahrzeughöhe mehrmals/Woche auf dem dafür vorgesehenen Prüfparkplatz in der Tiefgarage statt.

An 2-3 Fahrzeugen pro Monat, die aufgrund ihrer Größe nicht in die Tiefgarage einfahren können (z.B. Wohnmobile, Zugmaschinen und Lastkraftwagen), erfolgt diese Begutachtung auf dem hierfür im Freien vorgesehene Prüfparkplatz. Eine unmittelbare Nähe zur Zulassungsbehörde ist erforderlich.

Technische Prüfungen werden auf diesem Stellplatz nicht vorgenommen. Die unmittelbare Nähe des oberirdischen Prüfparkplatzes zur Zulassungsbehörde ist notwendig. Der Prüfparkplatz wird mit einer baulichen Zufahrtsbeschränkung (Poller) versehen, um unbefugtes Parken zu verhindern.

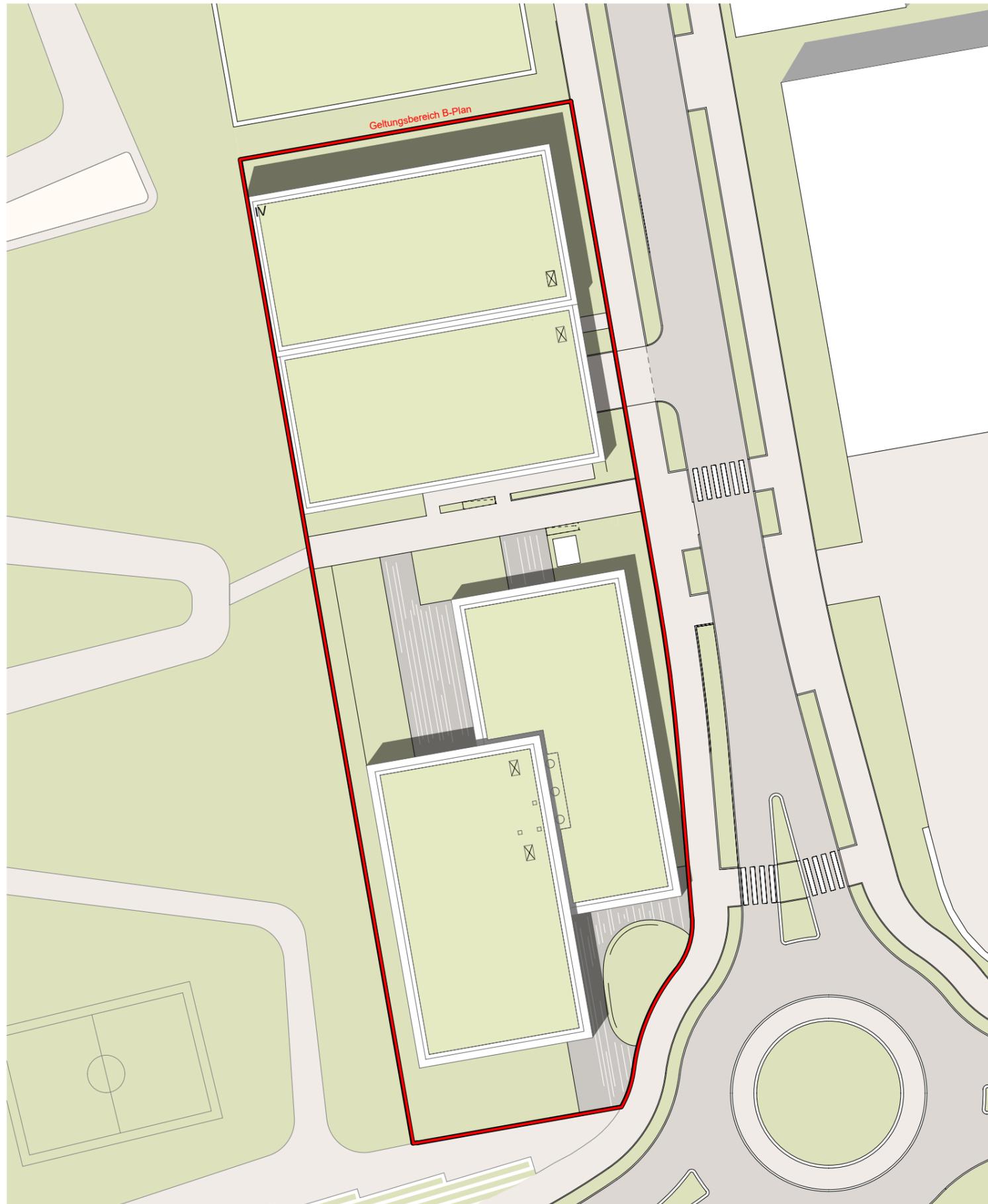
7. Trafostation

Ausgestaltung:

An der Ostseite zwischen Bürogebäude und Parkhaus ist die Trafostation zu sehen. Die Station wird eingehaust und/oder mit einer Fassadenbegrünung „versteckt“.

Aufgestellt:

GJL+ Freie Architekten, Anna Waidele, Sonja Dieter, Lisa Oppold



Index	Datum	Gez.	Änderung der Zeichnung
0	23.5.24	AW	Vorabzug Lageplan zum vorh. BPlan
a	19.8.24	AW	Freigabe
b	14.5.25	AW	Vorhabenplan Überarbeitung

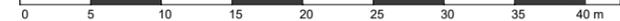
Plannummer :	4 _ AR _ LP _ 0 _ XX _ 201 _ b _ fr							
Ersteller-Status :	Planphase	Planart	Darstellung	Bauteil	Geschoss / Ebene	laufende Nummer	Index	Ersteller-Status
vz Vorabzug/Info								
zp zur Prüfung								
fr Freigabe								

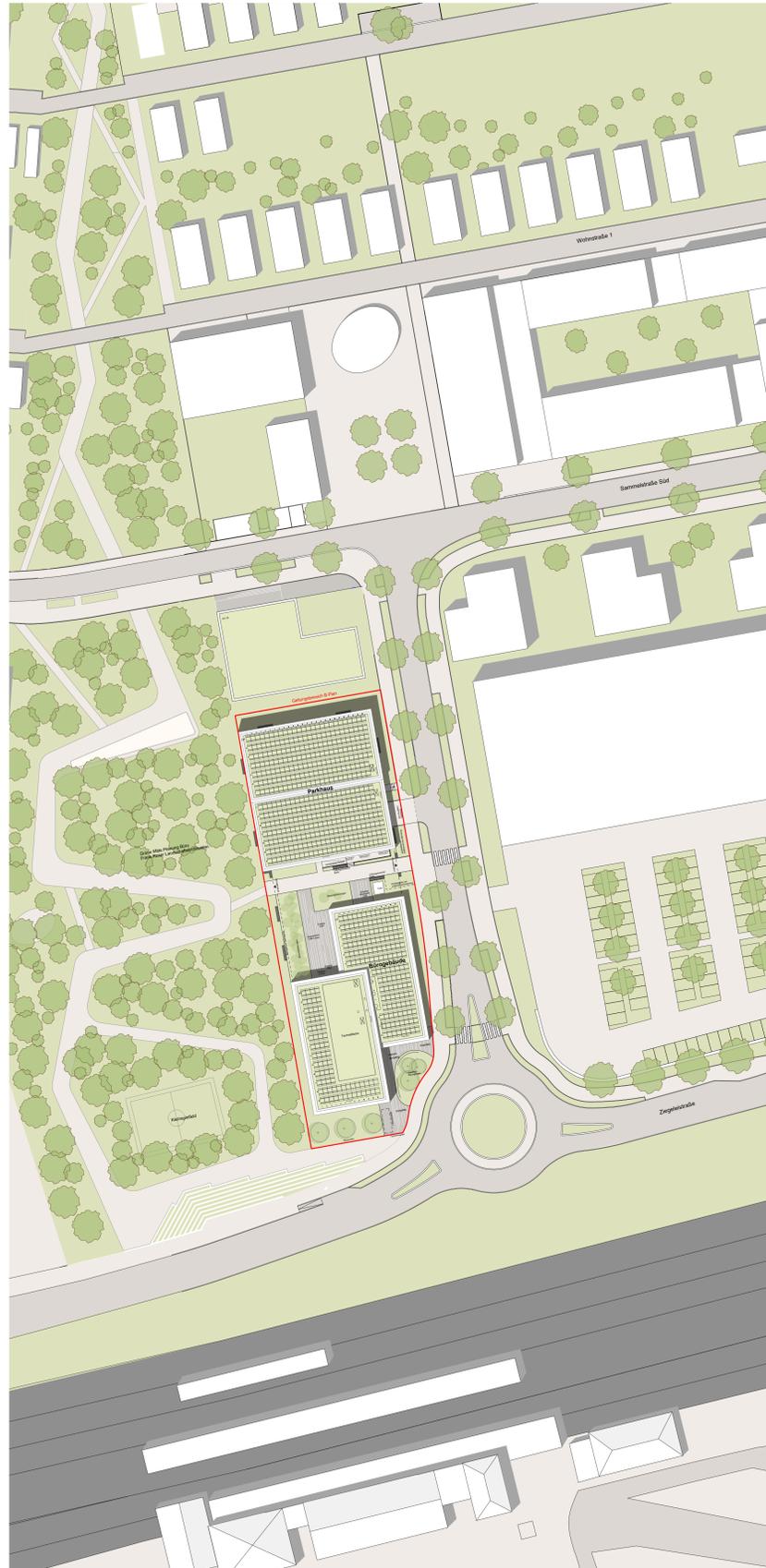
Projekt: 23-009
 vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 „Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)“

QR - Code Übersicht/Bauteil: ± 0.00 = 241.80 ü.NHN

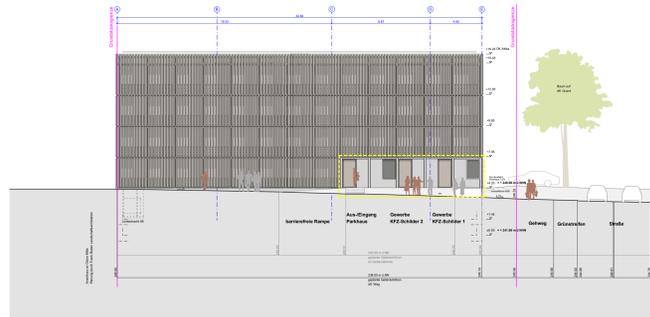
Bauherr:	CRAISS GENERATION LOGISTIK	Bauvorhaben / Bauort:	Neubau Bürogebäude mit Parkhaus FA Craiss Ziegeleistraße 75417 Mühlacker
CRAISS Immobilien GmbH & Co. KG Vetterstr. 35 75417 Mühlacker			
GJL+ Freie Architekten Grube Jakel Löffler Frenz Graf Partnerschafts GmbH Karlsruhe, Zur Gießerei 2, Tel.: +49 721 98179-0 Gütersloh, Isselhorster Str. 212, Tel.: +49 5241 70822-70	GJL+ www.gjl.de		
Projektsteuerung	KELLERGROUP COME WITH US		
Keller Consulting GmbH Dieselstraße 15 71254 Ditzingen			

Planungsphase: Entwurf	HOAI-Lph.: 4
Planart: Architektur	AR
Planinhalt: Lageplan zum Vorhabenplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Ziegelei - 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)“	Kurzbez. / Index 201 - b Maßstab 1:500
Gez./Datum : / AW / 14.05.2025	Blattgröße: DIN A3
Originalmaßstab	

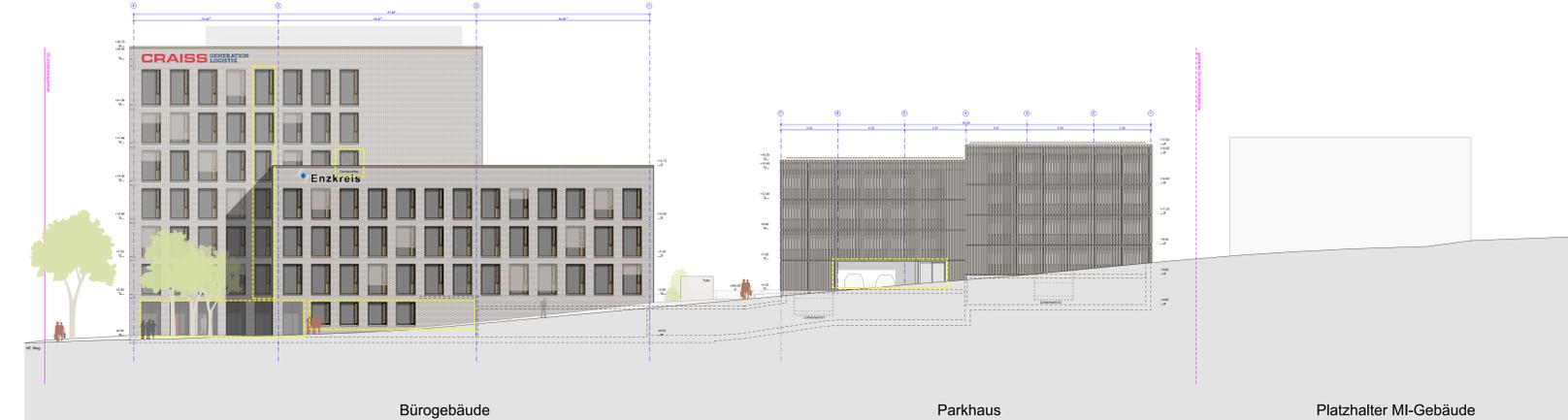




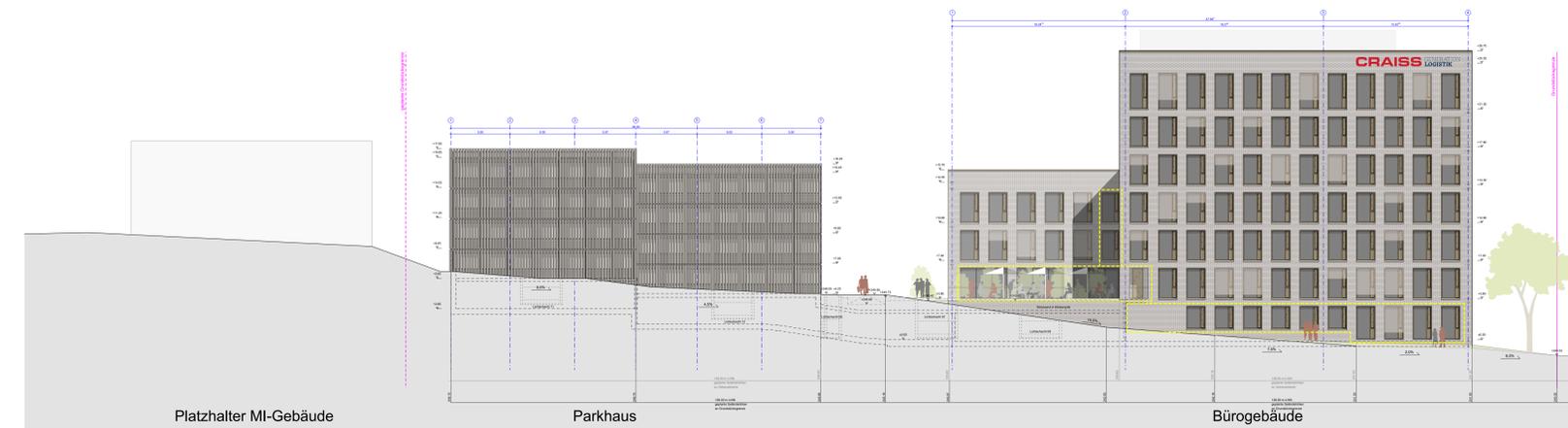
Ansicht Süd Büro M 1:200



Ansicht Süd Parkhaus M 1:200



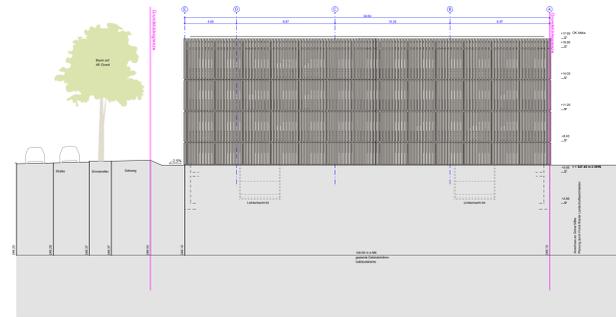
Ansicht Ost M 1:200



Ansicht West M 1:200



Ansicht Nord Büro M 1:200



Ansicht Nord Parkhaus M 1:200

Legende

- Klinker/Klinkerriemen-Fassade "Janinhoff MSZ-GR-60-o-k" oder "Hebrok arundo 1149"
- Holz-Alufenster oder Alufenster Farbigkeit Alu eloxal C32 hellbrunze o. glw.
- Fensterbänke aus Naturstein Farbigkeit siehe textl. Teil VEP
- Sonnenschutz als textiler Screen Farbigkeit siehe textl. Teil VEP
- Plattenbelag Außenbereich
- Änderung der Fassade/Öffnungen zulässig
- Geltungsbereich vorhabenbez. Bebauungsplan
- Baume Neuplanung
- Strauchpflanzungen Neuplanung
- Baume auf städtischem Grund / anderen Grundstücken
- PV Module Anzahl, Lage, Größe gem. Ausführungsplanung

Hinweise

Es wird auf den vollständigen Text des textl. Teils des Vorhabenplans verwiesen. Dieser ist Teil des Vorhabenplans und zu beachten.

0	3.5.24	LO	Erstellt
a	19.8.24	AW	Freigabe
b	14.5.25	AW	Vorhabenplan Überarbeitung
Index	Datum	Gez.	Änderung der Zeichnung

Plannummer: **4-AR-LP-0-XX-200-b-fr**

Erstellen-Status: **zz** Vorabzuginfo
zz zur Prüfung
z Freigabe

Planphase	Planart	Datierung	Bauart	Gebäude / Ebene	Blaßfläche / Nummer	Index	Ersteller

Projekt: 23-009

Bürogebäude mit Parkhaus

QR-Code Übersicht/Bauteil: ± 0.00 = 241.80 0.NHN

Bauherr: **CRAISS GENERATION LOBBITZ**
 CRAISS Immobilien GmbH & Co. KG
 Völkner 10
 75417 Malsbacker

Bauvorhaben / Bauort: **Neubau Bürogebäude mit Parkhaus**
 FA Craiss
 Zuppelschule
 75417 Malsbacker

G.J.L. + Freie Architekten
 Grotz-Jacob-Löffler-Freier-Greif
 Partnerschafts GmbH
 www.gjl.de

Kellner, Zur Gledani 2
 75417 Malsbacker
 Tel. +49 721 98170-0
 Fax +49 721 98170-20

Projektleitung: **KELLERGROUP**
 KELLERGROUP

Keller Consulting GmbH
 Dornstraße 15
 71254 Ditzingen

Planungsphase: Genehmigung	HOAI-Lph.: 4
Planart: Architektur	Kurzbez. / Index: AR
Planinhalt: Vorhabenplan	Kurzbez. / Index: 200 - b
	Maßstab: 1:500
Gez./Datum: / LO / 14.05.2025	Blattgröße: 1500x841
Originalmaßstab	

0 10 20 30 40 50 60 70 80 m