

**Mühlacker Drogeriemarkt**Vorhabenplan „Drogeriemarkt Goethestraße“ - textlicher Teil -13.11.2025

Grundsätzlich gilt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der planerische Teil des Vorhabenplans. Zur ergänzenden und detaillierteren Erläuterung des planerischen Teils des Vorhabenplanes dient der textliche Teil des Vorhabenplans (Projektbeschreibung). Auch dieser ist damit auf Basis des planerischen Teils verbindlich.

**Bauliche Bestandteile**

Das Bauvolumen Drogeriemarkt ist ein Einzelbaukörper als torbildender Stadtbaustein am Stadteingang Goethestraße.

Das Gebäude hat eine amöbenförmige Grundform mit einem großen erdgeschossigen Einschnitt, welcher als Vordach den Eingangsbereich vor Wind, Wetter und Sonne schützt und die Besucher des Markts mit einer Geste empfängt.

In den Außenanlagen dürfen ausschließlich solche Nebenanlagen und dann nach Maßgabe des Vorhabenplans zur Ausführung kommen, die im Vorhabenplan ausdrücklich dargestellt sind.

**Zulässige Abweichungen****Brandschutz:**

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen zulässig, die sich zwingend aus dem Brandschutzkonzept ergeben. Als Abweichung gelten die Verschiebung/Hinzufügen von Notausgängen und – fenstern und daraus resultierende Verschiebung von Werbeanlagen, Verschiebung/Hinzufügen von Entrauchungsöffnungen / RWAs im Dach, soweit sich dies zwingend aus dem Brandschutzkonzept ergibt.

**Tragwerksplanung:**

Das Gebäude erhält eine massive Tragkonstruktion, Mauerwerk mit Stahlbetonstützen.

Das weit spannende Dachtragwerk wird aus Holzbaustoffen erstellt. Die Außenwände werden massiv aus Mauerwerk mit Stahlbetonstützen zur Aussteifung oder als Holzständerkonstruktion hergestellt. Die Innenwände sind teilweise als tragende und teilweise als nichttragende Wände in Mauerwerk oder Trockenbau geplant.

Abweichungen sind nur im Rahmen und unter Einhaltung des Brandschutzkonzepts zulässig. Falls Abweichungen erforderlich wären, sind diese nur innerhalb der im Vorhabenplan festgelegten Kubatur und Fassadengestaltung zulässig.

**Geregelte Flexibilität bei Fassaden**

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen in Bereichen der Fassadeöffnungen (Verschiebung von 1.00 bis 2.00 m) zulässig. Dies betrifft u.a. die konkrete Ausgestaltung der monolithisch wirkenden Fassade (Lage, Art, Anzahl und Dimension von Öffnungen). Technisch notwendige Öffnungen, wie Zu- und Abluftöffnungen der Lüftungsanlage, werden optisch in die Fassade integriert.

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind geringfügige Änderungen der Anzahl und Lage der Öffnungsflügel innerhalb der definierten Fensteröffnungen und Verglasungsflächen der Nebenräume zulässig. Ebenso darf Breite und Höhe der Fensteröffnungen geringfügig (0.50 bis 1.00 m) vom Vorhabenplan abweichen.

Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen des Vertikal-Rasters von Pfosten-Riegel-Fassaden zulässig, ein durchgehendes Raster vorausgesetzt. Technisch zwingend notwendige Änderungen oder Ergänzungen von Horizontalriegeln sind ebenso zulässig, sofern die Durchgängigkeit der Riegel über die jeweilige Fassadenbreite beibehalten wird.

## Erläuterung | Hintergrund

Das zweigeschossige Drogeriemarktgebäude bildet, zusammen mit dem bestehenden Denn's-Biomarkt, einen definierten Stadteingang zur Innenstadt und ist somit von besonderer gestalterischer Bedeutung:

Alle nicht verglasten, geschlossenen Fassadenflächen erhalten entsprechend Vorhabenplan vollflächig eine Holzfassade aus vertikalen Profilen, der Sockelbereich und der Eingangsfassade erhalten strukturierten Putz.

Der Fußweg setzt die Ötisheimer Straße entlang des Drogeriemarkts fort. Zwischen Fußweg und Gebäude entsteht ein schmaler Grünstreifen, der für eine strukturierte Bepflanzung mit Stauden und Säulenbäumen vorgesehen ist.

Wesentliche Bestandteile des Vorhabenplans Drogeriemarkt sind:

- Drogeriemarktgebäude: definierte Fassadenmaterialität und Farbe zzgl. Eingrünung
- Gründach extensiv
- Außenbereich Drogeriemarkt : offene Eingrünung
- Fahrgassen mit Asphaltbelag, Stellplatz mit Sickerpflaster, Grüninseln mit strukturierter Baumpflanzung
- baurechtlich notwendige PV-Anlage nach PV-Pflicht-Verordnung auf der Dachfläche
- Umlaufend hohe Attika, integriert die Lichtkuppeln, Technik, Aufzugsüberfahrt und PV-Flächen
- Klimageräte in der Dachmitte Mitte, Höhe im zulässigen Rahmen des Vorhabenplan
- Werbung entsprechend Beschreibung Werbeanlagen s. u.

## Genauere Definition im Folgenden

### Hauptbaukörper Drogeriemarkt

#### Außenhaut Fassade:

Materialität und Farbe:

- Lärchenholz in Vertikalprofilen, transparente Lasur der Lärchenholzfassade als Vorvergrauung mit einer natürlichen Patina. Die Oberfläche der patinierten Fassade wittert im Laufe der Zeit ab und wandelt sich in eine natürliche Patina um. Die Fassade wirkt gleichmäßig, ist wartungsfrei und langlebig:
- Fa. Ladenburger: Color Samteffekt Farbton „Kristallgrau“ ähnlich wie RAL 7030 (Steingrau) Durch die Transparenz der Lasur wirkt der Farbton deutlich heller, als der ähnliche RAL-Farbton.

- Sockelbereich und Eingangsfassade: Putz in Besenstrichoptik (horizontale Struktur), Putzfarbe passend zur Holzfassade in einem warmgrauen Ton, im Farbspektrum ähnlich der RAL-Farbtöne 7048 Perlmausgrau, 7030 Steingrau und 1019 Graubeige
- Attikableche, Speier und Fallrohre (soweit zur Ausführung kommend), Aluminium farbig passend zur Holzfassade beschichtet, Farbton gemäß Fassadenfarbe in RAL 7048 Perlmausgrau.

### Türen/Fenster/Verglasungen :

- Öffnungen werden in Qualität, Wärmeschutz und Lichtdurchlass gemäß den Vorgaben des GEG ausgestattet
- Fensterelemente, auch im Bereich Anlieferung, Gitter, usw., auch Bauteile auf der Dachfläche sind passend zur Farbe der Außenhaut Fassade auszuführen
- Fenster/Pfosten-Riegel-Fassade: Aluminium farbig beschichtet
- Außentürelemente: Stahlblech farbig beschichtet
- Brandschutzanforderungen an der Nordwestfassade: Fensterelement als Festverglasung mit Brandschutzanforderung, Türelement nach innen öffnend mit Brandschutzanforderungen
- Farblich orientieren sich die Fensterprofile und Türen an der Fassadenfarbe, werden aber mit dem deckenden Farbton dunkler in der Wahrnehmung erscheinen als die transparente lasierte Holzfassade, Farbton: 7048 Perlmausgrau

### Dachfläche:

Es wird aufgrund der Breite des Daches empfohlen, die Dachentwässerung komplett innenliegend zu führen. Wird außenliegend geführt, gelten die Vorgaben zur Farbigkeit, siehe unter „Außenhaut Fassade“. Die Dachfläche erhält eine extensive Dachbegrünung, mit umlaufendem Revisionsstreifen in Kies. Haustechnische Anlagen stehen auf Kiesflächen, ausgenommen die PV-Anlage.

## **PV Anlage**

### Dach Drogeriemarkt

PV-Module nach Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PvPf-VO) in Reihen, mit einheitlicher Neigung, im Bereich 15-30°. Anzahl, Anordnung und Position werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Das Raster ist einheitlich über die gesamte Dachfläche zu wählen: es muss auch von oben „ein sauberes Bild“ abgeben. Die Abstände der Reihen untereinander sind dabei so zu wählen, dass das darunterliegende extensive Gründach dauerhaft gesichert ist. Dies ist dabei so zu planen, dass keine Ausklinkungen aus der PV-Fläche nötig werden durch z.B. Stragentlüftungen, RWA oder Flachdachfenstern o.ä. Die Höhe der PV-Anlagen ist so zu wählen, dass sie 1.0 m nicht überschreitet. Substrathöhe beträgt 10 cm gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### Dachaufbauten

Die Darstellung im Plan ist dabei auch hinsichtlich Flachdachfenster beispielhaft. Abweichend von der Zeichnung des Vorhabenplans sind Änderungen (Verschiebungen von 1.00 bis 2.00 m) sowohl hinsichtlich brandschutztechnisch notwendigen Entrauchungskappen zulässig, als auch hinsichtlich Flachdachfenstern, die der Belichtung dienen. Die Position der Flachdachfenster ergibt sich durch die darunterliegende Konstruktion. Die PV-Anlage ist in ihrer Lage auf die Flachdachfenster abzustimmen, um ein „sauberes Bild“ von oben zu erreichen.

Eine Absturzsicherung wird nicht benötigt, die Brüstungshöhe der Attika beträgt in großen Bereichen >1.00 m. In Bereichen mit niedriger Attika (Bereich über Nebenräumen OG) werden Anschlagpunkte mit Seilsicherungssystem vorgesehen.

## Außenanlagen/Parkplatz

### Fahrbahnbelag und Stellplätze

Der Fahrbahnbelag wird in Asphalt, die Stellplätze und Fußgängerbereiche werden in Sickerpflaster ausgeführt werden. Die befestigten Flächen erhalten zusätzlich Entwässerungsrinnen. Die Stellplätze werden durch den Einsatz sich farblich vom Belag unterscheidender Pflastersteine markiert.

### Außenmöblierung

Es sind 2 Ladestationen und ein Werbepylon (s.u. Beschreibung Werbeanlagen) innerhalb der im Vorhabenplan gekennzeichneten Flächen zulässig. An der Nordecke des Gebäudes an der Stützwand wird eine geschlossene Müllbox (B/T/H ca. 1.40 x 0.90 x 1.30 m) für zwei Mülltonen à 240 l vorgesehen. Für die 16 Fahrradstellplätze sind 8 Fahrradbügel (jeweils für zwei Räder) im Bereich des Baumcarrés geplant. Im Außenbereich werden rechts und links des Eingangs 10 Warenständer/-schütten platziert (B/T/H ca. 0.75 x 0.65 x 1.50 m).

### Pflanzungen

sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind art- und sortengleich vom Grundstücksbesitzer zeitnah nach zu pflanzen.

### Baumpflanzungen:

Bäume haben für Parkplatzflächen zwei zentrale Aufgaben, sie sorgen für Beschattung und machen besonders im Sommer den Aufenthalt für Nutzer angenehmer. Außerdem gliedern sie den Parkplatz in die Umgebung ein und brechen so die Brutalität der Fläche. Ganz nebenbei geben sie der Anlage und der zugehörigen Einrichtung eine sympathische und angenehme Atmosphäre.

Ausreichend große Baumscheiben und Gießvorrichtungen sind einzuplanen und Baumschutz, 8 m<sup>2</sup> große Baumscheiben/Pflanzflächen und 12 cbm Baums substrat, Pfahlgerüste/Anfahrerschutz sind vorzusehen.

- An der nördlichen Stützwand mit Geländesprung: flächenhafte Begrünung
- In den Pflanzquartieren auf Parkplatz und Vorplatz: strukturierte Pflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans
- am Vorplatz zu einem Baum-Carré gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans
- 5 Einzelbäume entlang der Fassade an der Goethestraße gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

### Einfriedung Außenbereich:

- Die nördliche Stützmauer wird erneuert und erhält zum höhergelegenen Grundstück eine Absturzsicherung in Form eines Geländers
- Materialität Stützmauer: Beton
- Materialität Geländer: Stahlkonstruktion



### Werbung Rossmann Mühlacker

Dieses Vorgehen erfolgt vorbehaltlich sämtlicher behördlicher Auflagen und dient der Sicherstellung, dass Gestaltung, Umfang und Anbringung der Werbeanlagen den geltenden rechtlichen, gestalterischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen entsprechen.

Die Positionierung und Dimensionierung ist aus dem Vorhabenplan zu entnehmen. Die Position der Werbeanlagen darf in der Horizontalen um einen Meter abweichen.

Die Realisierung eines möglichen Pylons stellt eine Option dar und ist nicht in jedem Fall vorgesehen. Ob ein solcher Pylon tatsächlich realisiert wird, hängt von der endgültigen Planung, den technischen und gestalterischen Rahmenbedingungen sowie den behördlichen Genehmigungen ab.

### Eingangsbereich

Das rote Lichtband bildet einen breiten, leuchtenden Rahmen um den Eingang. Es läuft U-förmig mit abgerundeten Ecken über der automatischen Schiebetür und an beiden Seiten hinunter. Farbe: RAL 3020 Verkehrsrot.

- Größe: abhängig von der Größe der automatischen Schiebetür

Ein umlaufendes, weißes Fassadenband mit roter Einfassung betont die komplette Schaufensterfront und verbindet diese zu einer Einheit im gesamten Eingangsbereich.

- Farbe: RAL 3020 Verkehrsrot; RAL 9003 Signalweiß
- Größe: abhängig von der Größe der Schaufensteranlage

An der Fassade befindet sich ein ROSSMANN-Schriftzug mittig über dem Bereich des Vordaches. Er besteht aus dreidimensionalen Einzelbuchstaben. Das O ist als rundes Markenzeichen mit dem Zentaur gestaltet. Durch die kräftige Farbe und die breite Laufweite spannt sich der Name weithin sichtbar über die Eingangsbreite und setzt einen prägnanten Abschluss oberhalb des Vordachs.

- Farbe: RAL 3020 Verkehrsrot; RAL 9003 Signalweiß
- Maximale Größe:  
Höhe Einzelbuchstaben: 1.000 mm; Gesamtbreite Logo: 7.917 mm;  
Gesamthöhe Logo: 1.091 mm; Stärke Einzelbuchstaben: 73 mm

Innerhalb des Fassadenbandes können verschiedene Werbungselemente zur Gestaltung des Eingangsportals verwendet werden.

- Farbe: RAL 3020 Verkehrsrot; RAL 9003 Signalweiß
- *Maximale Größe Logomodul:*  
Breite: 3.543 mm; Höhe: 1.150 mm
- *Maximale Größe Ausleger:*  
Breite: 1.150 mm; Höhe: 1.150 mm
- *Maximale Größe Zunge:*  
Breite: 1.150 mm; Höhe: 1.150 mm

**Fassade**

Die Werbeelemente sind so angeordnet, dass sie – unter Einbeziehung der gesamten Fassade – die Sichtachsen von Straße, Gehwegen und Zufahrt gezielt bedienen; daraus resultieren eine durchgängige Leitwirkung über die gesamte Fassade, hohe Fern- und Nahwirkung sowie eine eindeutige Markenwiedererkennung aus allen Annäherungsrichtungen. Dabei können folgende Elemente verwendet werden: Rossmann-Schriftzug, Zentaur, Ausleger Zentaur

- Farbe: RAL 3020 Verkehrsrot; RAL 9003 Signalweiß
- *Maximale Größe Rossmann-Schriftzug:*  
Höhe Einzelbuchstaben: 1.000 mm; Gesamtbreite Logo: 7.917 mm;
- Gesamthöhe Logo: 1.091 mm; Stärke Einzelbuchstaben: 73 mm
- *Maximale Größe Zentaur:*  
Breite: 1.000 mm; Höhe: 1.000 mm
- *Maximale Größe Ausleger Zentaur:*  
Breite: 1.000 mm; Höhe: 1.000 mm

**Pylon**

Auf dem Grundstück wird ein freistehender Werbepylon errichtet. Er steht leicht zur Straße vorgezogen und ist exakt auf die maßgeblichen Sichtachsen des fließenden Verkehrs und der Fußwege ausgerichtet. Als frühes Orientierungselement nimmt er die Marke schon vor der Fassade ins Blickfeld, erzeugt hohe Fernwirkung und führt Besucher intuitiv zur Einfahrt und den Stellplätzen. Der Pylon greift die Markenfarben sowie das Zentaur-Symbol auf und in Kombination mit der Fassadenbeschilderung entsteht eine durchgängige Leitwirkung über das gesamte Grundstück mit klarer Markenwiedererkennung aus allen Annäherungsrichtungen. Folgende Beispiele sind im vorgegebenen Bereich des Grundstückes denkbar: kleiner Pylon, Einmaster Pylon

- Farbe: RAL 3020 Verkehrsrot; RAL 9003 Signalweiß
- *Maximale Größe kleiner Pylon:*  
Höhe: 3.500 mm; Breite: 1.000 mm; Tiefe: 230 mm
- *Maximale Größe Zentaur:*  
Höhe Mast: 6.000 mm; Höhe Ausleger: 2.000 mm Breite Ausleger: 2.000 mm



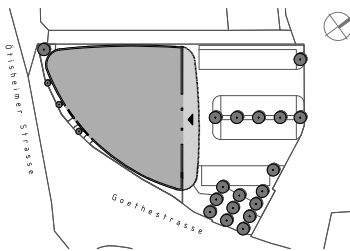
- Legende
- Grundstücksgrenze
  - Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan
  - Grenze Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Pflanzfläche: Gräser, Stauden
  - Pflanzfläche: Stützwall begrünt
  - Pflasterbelag mit Sickerpflaster
  - Asphaltfläche
  - Asphaltfläche außerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan
  - Abbruch bestehende Außenanlagen
  - Laubbaum (gemäß Pflanzliste 1)
  - Laubbaum schalkronig (gemäß Pflanzliste 1)
  - Baum Bestand - Erhalt
  - Baum Bestand - Rodung
  - Dachfläche oben: Extensivbegrünung, Substrathöhe 10 cm
  - Dachfläche unten: Extensivbegrünung, Substrathöhe 10 cm
  - Kiesstreifen
  - mögliche Flächen für PV-Anlage: Ausführung gemäß PVPF-VO - Anzahl, Anordnung und Position der PV-Module werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt
  - Werbeelemente optional: Rossmann-Schriftzug, Höhe Einzelbuchstaben max. 1.00 m, Gesamtbreite max. 7.95 m oder Zentaur, Höhe max. 1.00 m, Breite max. 1.00 m
  - Genaue Definitionen der Werbeanlagen s. Text Projektbeschreibung

Lageplan mit Begrünung

Datum	Maßstab	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
13.11.2025	M 1:100	

Projektadresse:  
Goethestrasse 14, 75417 Mühlacker

Alle Masse sind am Plan und Bau zu prüfen



EFH (OK FFB Ebene 00, Erdgeschoss)  
±0.00 = +227.18  
Fls.-Nr.: 1597

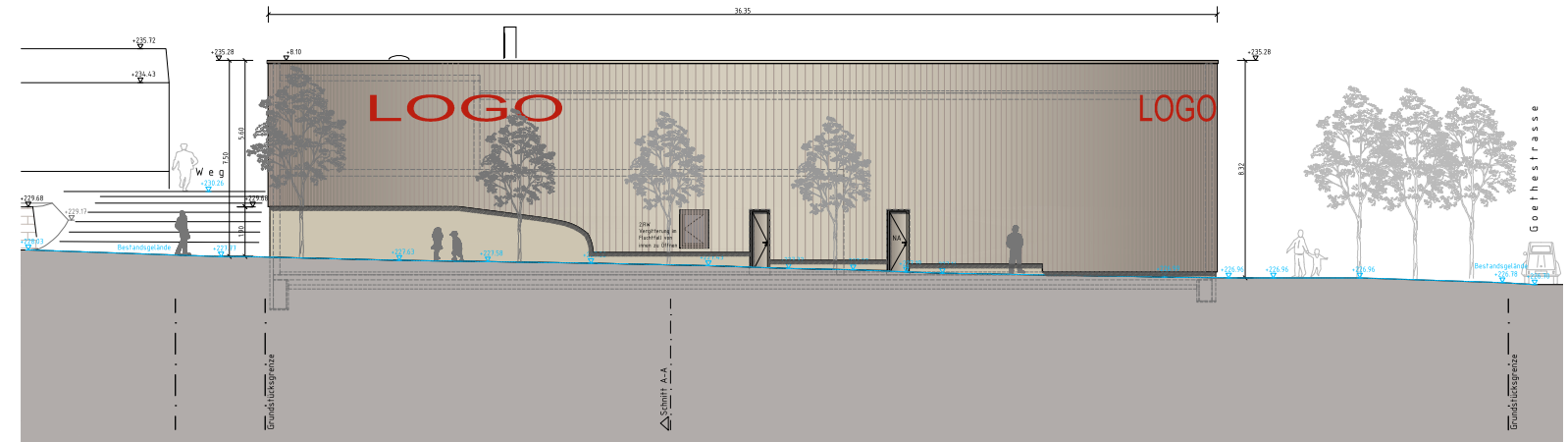
Bauherr:  
DR Konstrukt GmbH  
Isernhägener Straße 16  
30938 Burgwedel

Planung:  
**PLAN7** Architekten  
Ludwigstraße 17 | 70372 Stuttgart-10 | Telefon: 07141 300000  
70372 Stuttgart | 70372 Stuttgart-10 | www.plan7-architekten.de

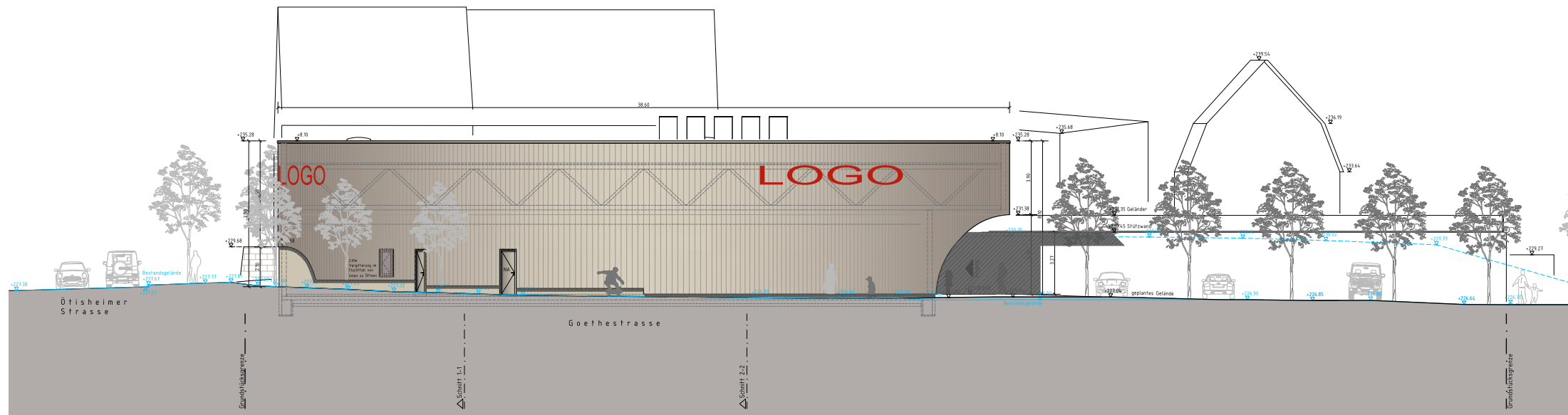
## Anlage 4 zu Sivola 247/2025



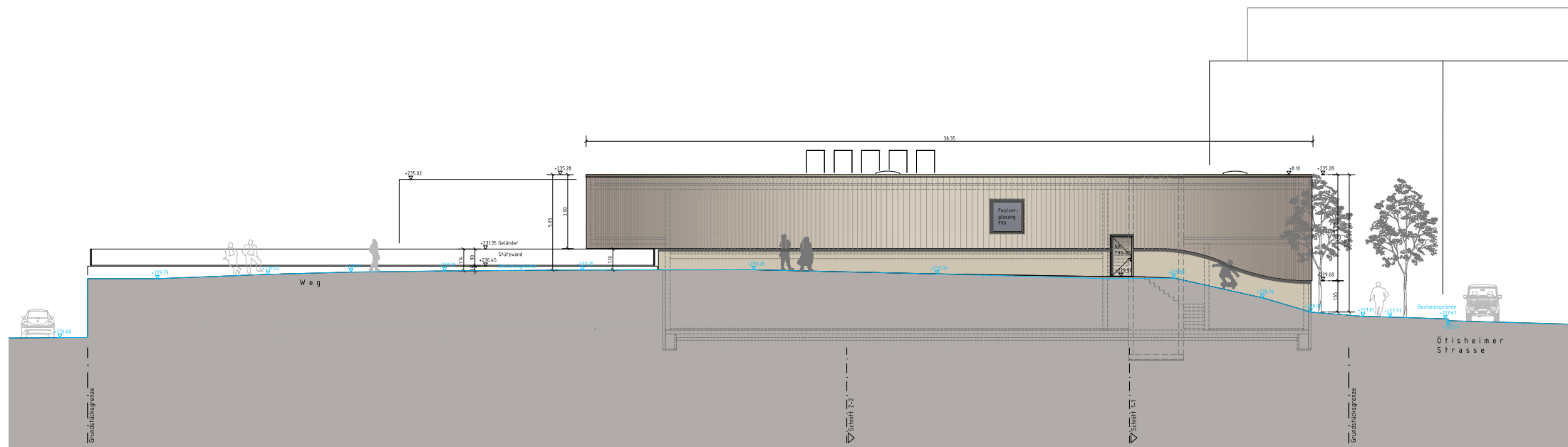
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West







Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West

- ### Legende

- |   |   |
|---|---|
|  | Sockel: strukturierter Putz (Besenstrich)   |
|  | Fassade: vertikale Lärchenholzprofile mit transparenter grauer Lasur  |
|  | Werbeelemente optional:<br>Eingangsbereich mit Fassadenbändern  |
|  | Werbeelemente optional:<br>Rossmann-Schriftzug, Höhe Einzelbuchstaben<br>max. 1.00 m, Gesamtbreite max. 7.95 m<br>oder<br>Zentaur, Höhe max. 1.00 m, Breite max. 1.00 m |
| Genaue Definitionen der Werbeanlagen<br>s. Text Projektbeschreibung                   |   |

Plan Ansichten		
Datum 13.11.2025	Maßstab M 1:100	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
<div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>		
Projektadresse: <b>Goethestrasse 14, 75417 Mühlacker</b>		
Alle Masse sind am Plan und Bau zu prüfen		
EFW (DW 178) Ebene (0, Erdgeschoss) +/-0,00 m + 227,18 Flst.-Nr.: 1597		
Baufahr:  <b>DR Konstrukt GmbH</b> Isernhägener Straße 16  30938 Burgwedel		Planung:  <b>PLAN7</b> Architekten Partnerschaft mbH  Leibnizstr. 37 71074 Gernsheim 70372 Stuttgart 71074 Gernsheim www.plan7-architekten.de