Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Neubiberg Bebauungsplan Nr. 86 Leiblstraße

Bestandsanalyse - Baugrenzen und Begrünung

NEB 41267 - Stand 18.01.2021

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Leiblstraße
Arastraße
Hohenbrunner Straße
Leiblstraße
Arastraße
Leiblstraße
Bestandsanalyse
- Heterogene städtebauliche Struktur (unterschiedliche Gebäudetypologien, Ausrichtungen und Baualter)
- Vorgartenzone durchgängig begrünt
- Größere zusammenhängende Gärten in rückwärtigen Bereich
- Überwiegend 2 Geschosse
- unterschiedliche GR
- Heterogene Baudichte GRZ zwischen 0,11 bis 0,74
Legende - Bestandsanalyse
Besondere Dachform
Dachaufbauten
NOR DEN
M = 1:1.000
0 20 40 60 80 100m
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bebauungstyp System nach Grundstücksbreiten

Der städtebauliche Entwurf wird durch ein System von Bautypen organisiert. Die Grundstücke sind nach ihrer Grundstücksbreite in Kategorien A, B, C, D und E eingeteilt. Die Grundstücksorientierung spielt auch eine Rolle im Entwurf und wird je nach Bautyp eingebunden. Je nach Kategorie sind Entwurfs- varianten entwickelt. Daraus entwickelt sich ein System, das auf größere Planungsgebiete übertragbar ist

Bebauungstyp Beispiel:

AN 1

- Variante
- Orientierung nach der Sonne
- Grundstücksbreite

Legende - Bautypen

- BP Nr. 86 Geltungsbereich
- Bautyp AN (A Nord) 9 bis 13 m
- Bautyp AS (A Süd) 9 bis 13 m
- Bautyp BN (B Nord) 13 - 14 m
- Bautyp C (14 bis 17 m)
- Bautyp D (17 bis 30 m)
- Bautyp E ab 30 m Breite oder
- Bautyp E Verbindung mehrere Grundstücke

NOR DEN

M = 1:1.500

0 20 40 60 80 100m

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Typ D1
17 - 30 m
Breite

Typ D1a
17 - 30 m
Breite

Typ D3a
17 - 30 m
Breite

Typ D1b
17 - 30 m
Breite

Typ D5a
17 - 30 m
Breite

Typ D1c
17 - 30 m
Breite

Typ D2
17 - 30 m
Breite

II
2 WE
4 St
GR156
WH 6,5

II
2 WE
4 St
GR176
WH 6,5

II
1 WE
2 St
GR108
WH 6,0

II
2 WE
4 St
GR176
WH 6,5

II
3 WE
6 St
GR175
WH 6,5

II
3 WE
6 St
GR176
WH 6,5

II +DG
6 WE
12 St
GR192
WH 6,5

II +DG
3 WE
6 St
GR156
WH 6,0

II +DG
3 WE
6 St
GR 156
WH 6,0

TGa

Leiblstraße

Typ D5b
17 - 30 m
Breite

Typ D5c
17 - 30 m
Breite

II
3 WE
6 St
GR175
WH 6,2

II +DG
4 WE
8 St
GR 160
WH 6,5

Typ D4
17 - 30 m
Breite

II +DG
6 WE
12 St
GR192
WH 6,5

Typ D2
17 - 30 m
Breite

Typ C1
14 - 17 m
Breite

II
2 WE
4 St
GR108
WH 6,2

Arastraße

Hohenbrunner Straße

Leiblstraße

Arastraße

Typ C1
14 - 17 m
Breite

II
2 WE
4 St
GR90
WH 6,2

II
2 WE
2 St
GR108
WH 6,2

II
2 WE
4 St
GR99
WH 6,2

II
2 WE
4 St
GR126
WH 6,2

Typ C5
14 - 17 m
Breite

Leiblstraße

Legende - Bautypen

- BP Nr. 86 Geltungsbereich
- Bautyp AN (A Nord) 9 bis 13 m
- Bautyp AS (A Süd) 9 bis 13 m
- Bautyp BN (B Nord) 13 - 14 m
- Bautyp C (14 bis 17 m)
- Bautyp D (17 bis 30 m)
- Bautyp E ab 30 m Breite oder
- Bautyp E Verbindung mehrere Grundstücke

NOR DEN

M = 1:1.000

0 20 40 60 80 100m

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Neubiberg Bebauungsplan Nr. 86 Leiblstraße

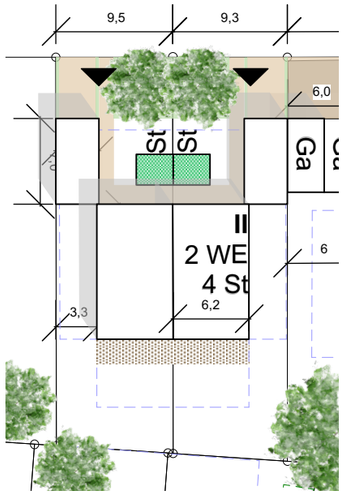
Städtebaulicher Entwurf - Bautypen im Plan - Variante 1

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Bautyp AN

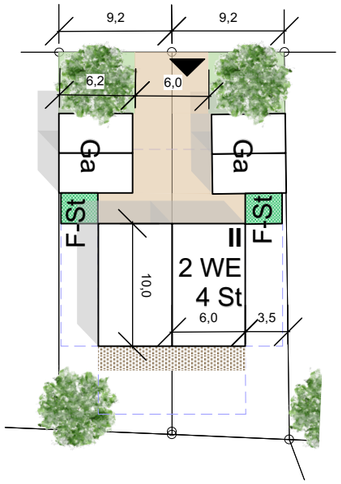
Bautyp A - Nord - Grundstücksbreite 9 m bis 13 m - Entwurfsvarianten

Bautyp AN1



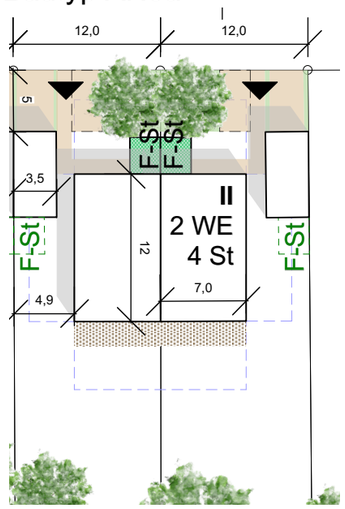
Mit Auto - Lifts

Bautyp AN2



Nur Garagen

Bautyp AN3a

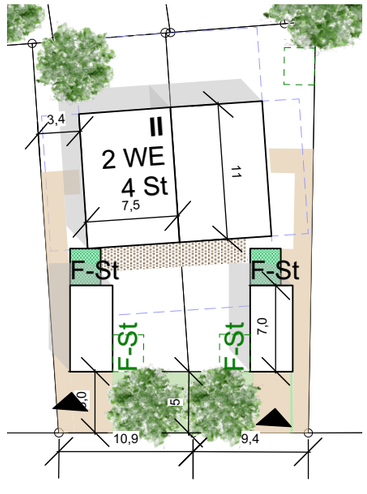


Garagen + Stellplätze

Bautyp AS

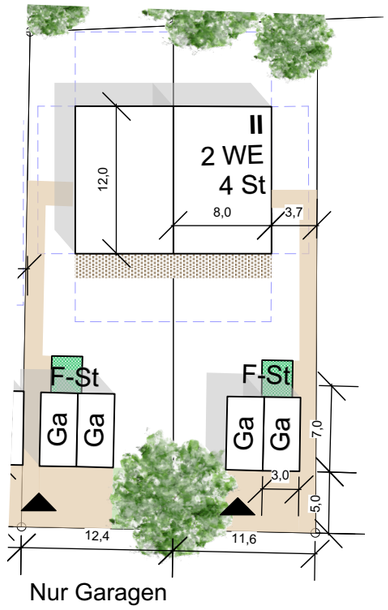
Bautyp A - Süd - Grundstücksbreite 9 m bis 13 m - Entwurfsvarianten

Bautyp AS1



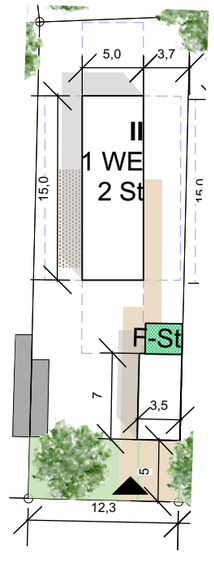
Mit Auto - Lifts

Bautyp AS2



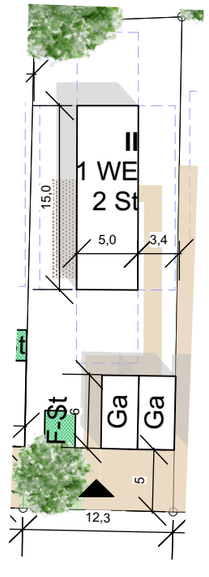
Nur Garagen

Bautyp AS3

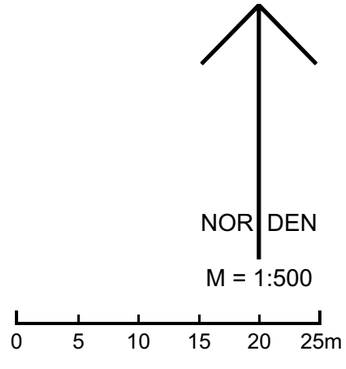


Mit Auto - Lift

Bautyp AS4



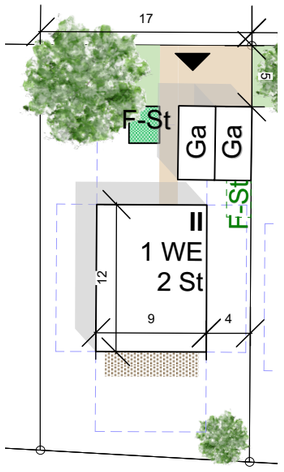
Nur Garagen



Bautyp BN

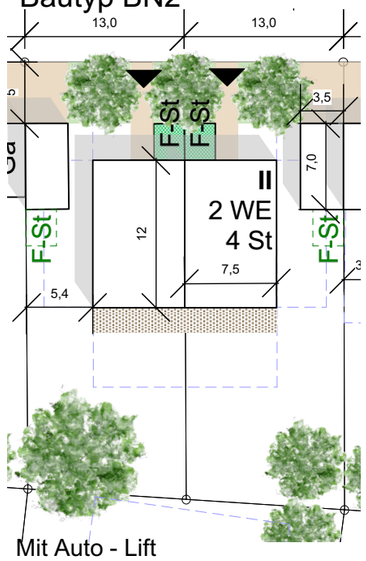
Bautyp B - Nord - Grundstücksbreite 13 m bis 14 m - Entwurfsvarianten

Bautyp BN1



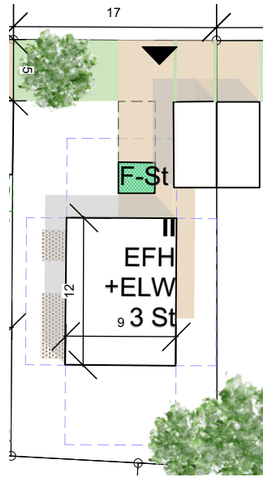
Nur Garagen

Bautyp BN2

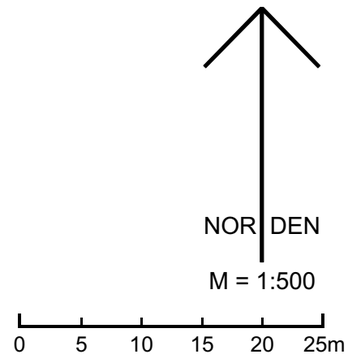


Mit Auto - Lift

Bautyp BN3

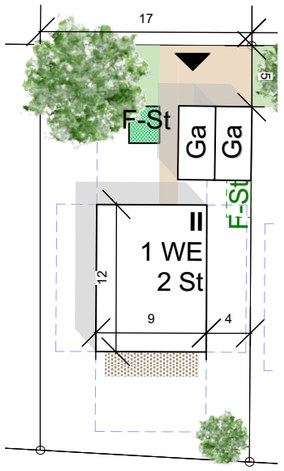


Mit Auto - Lift



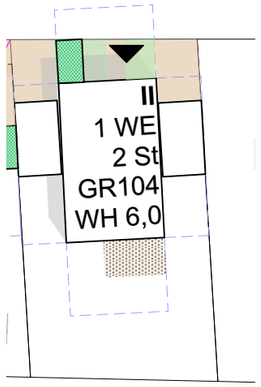
Bautyp C - Grundstücksbreite 14 m bis 17 m - Entwurfsvarianten

Bautyp C1



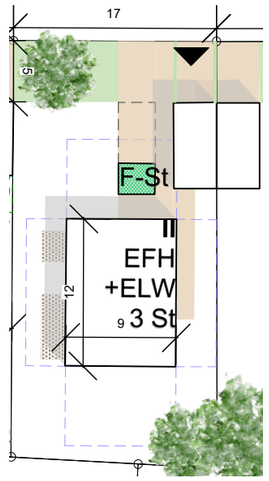
Nur Garagen

Bautyp C1a



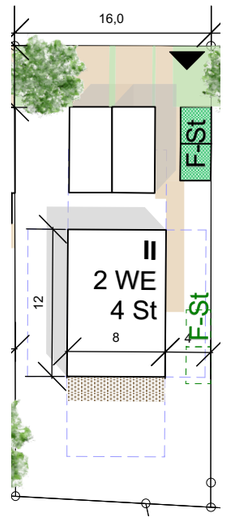
Nur Garagen

Bautyp C2



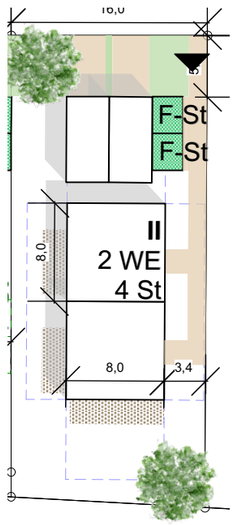
Mit Auto - Lift

Bautyp C3



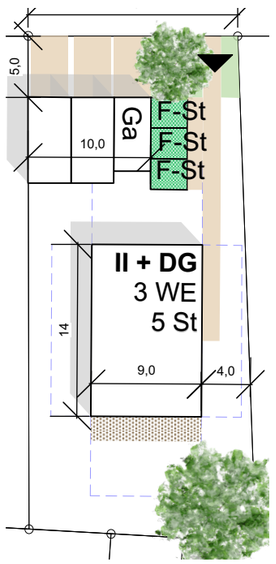
Mit Auto - Lifts

Bautyp C4



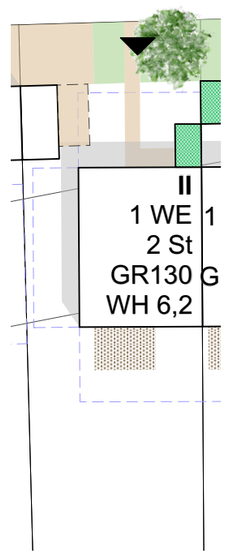
Mit Auto - Lifts

Bautyp C5



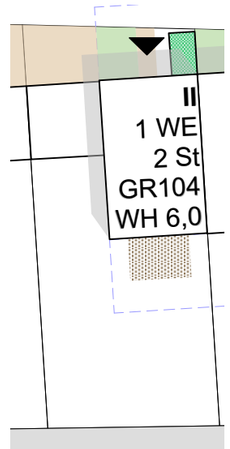
Mit Auto - Lifts

Bautyp C6

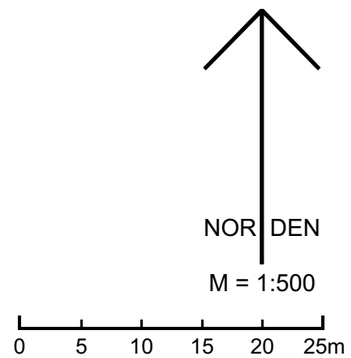


Garage + Stellplatz

Bautyp C7



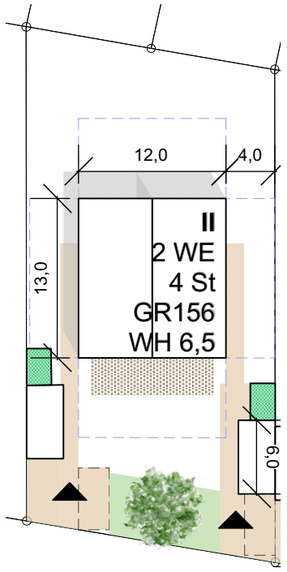
Nur Garagen



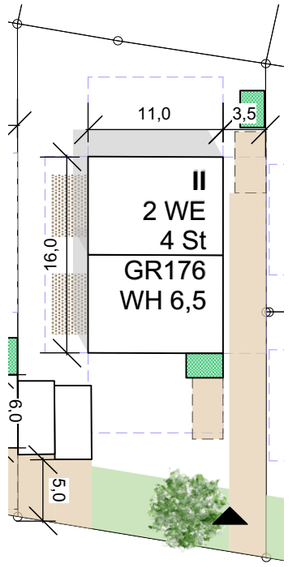
Bautyp D

Bautyp D - Grundstücksbreite 17 m bis 30 m - Entwurfsvarianten

Bautyp D1

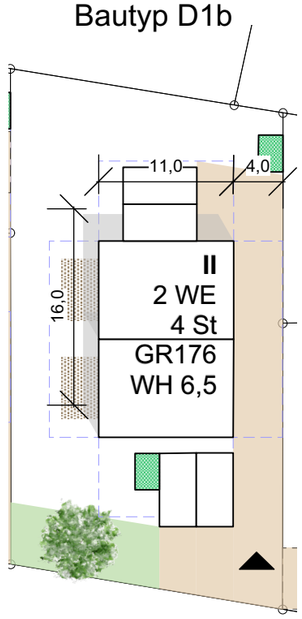


Bautyp D1a



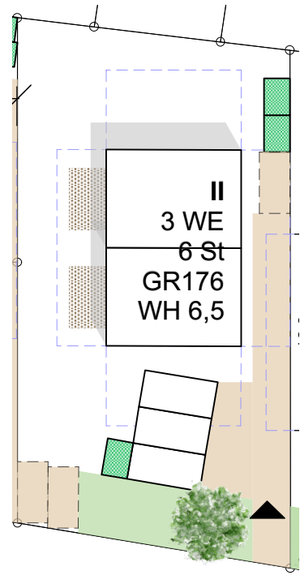
Garagen + Stellplätze

Bautyp D1b



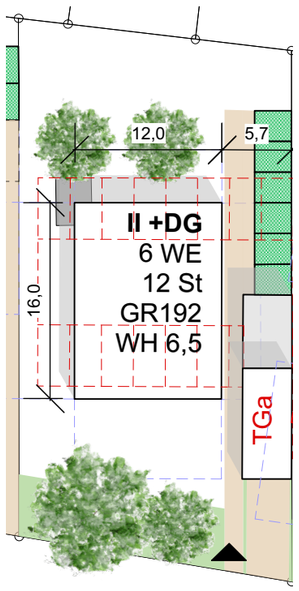
Nur Garagen

Bautyp D1c

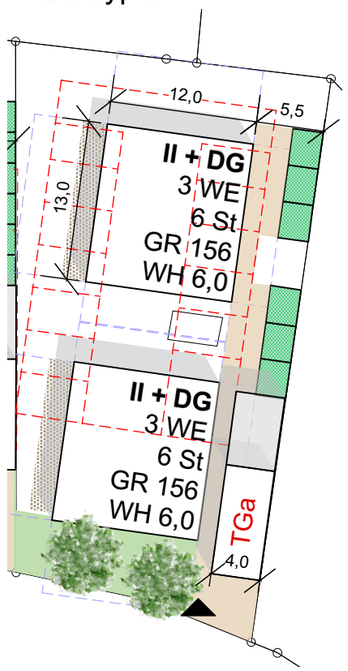


Garagen + Stellplätze

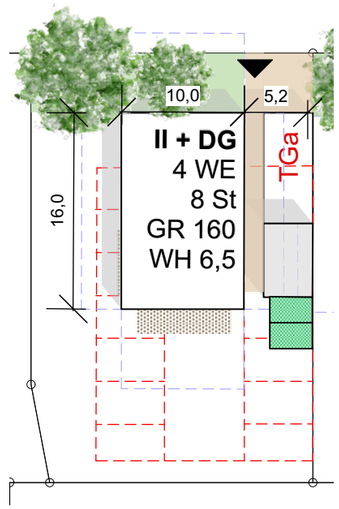
Bautyp D2



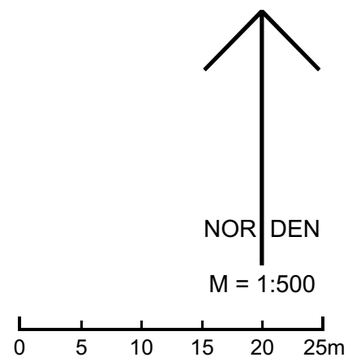
Bautyp D3



Bautyp D4

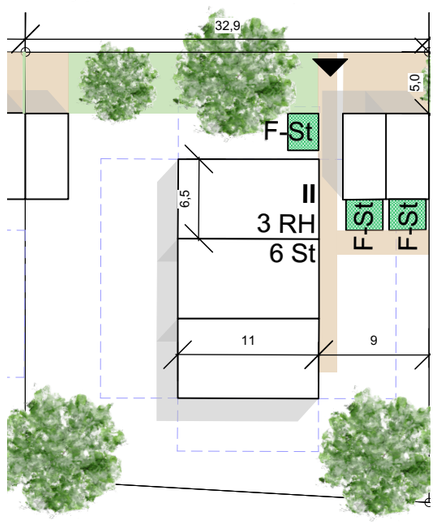


Bautyp D5 und Varianten sind in Seite 4 dargestellt



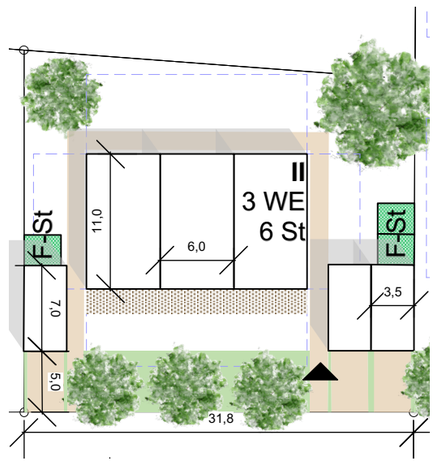
Bautyp E - Grundstücksbreite ab 30 m oder verbindung mehrere Grundstücke - Entwurfsvarianten

Bautyp E1



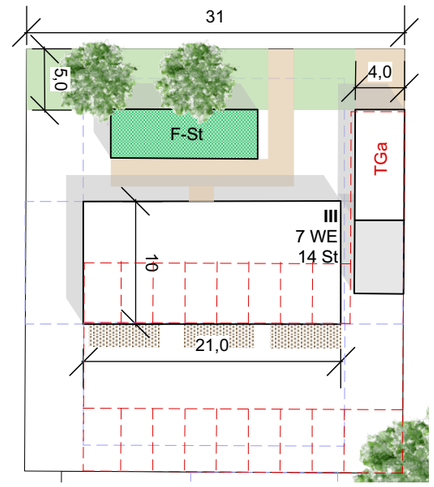
Mit Auto - Lifts

Bautyp E2

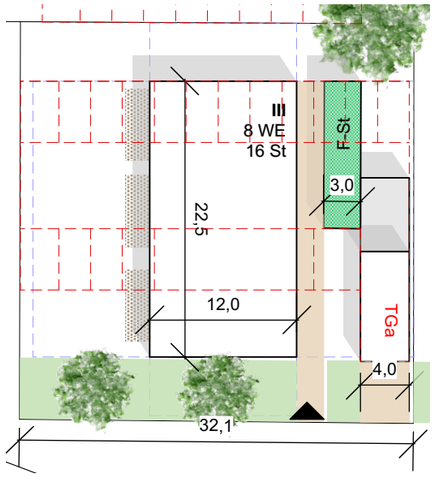


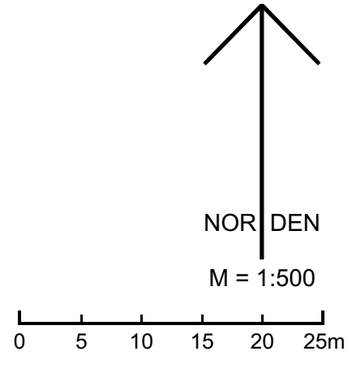
Mit Auto - Lifts

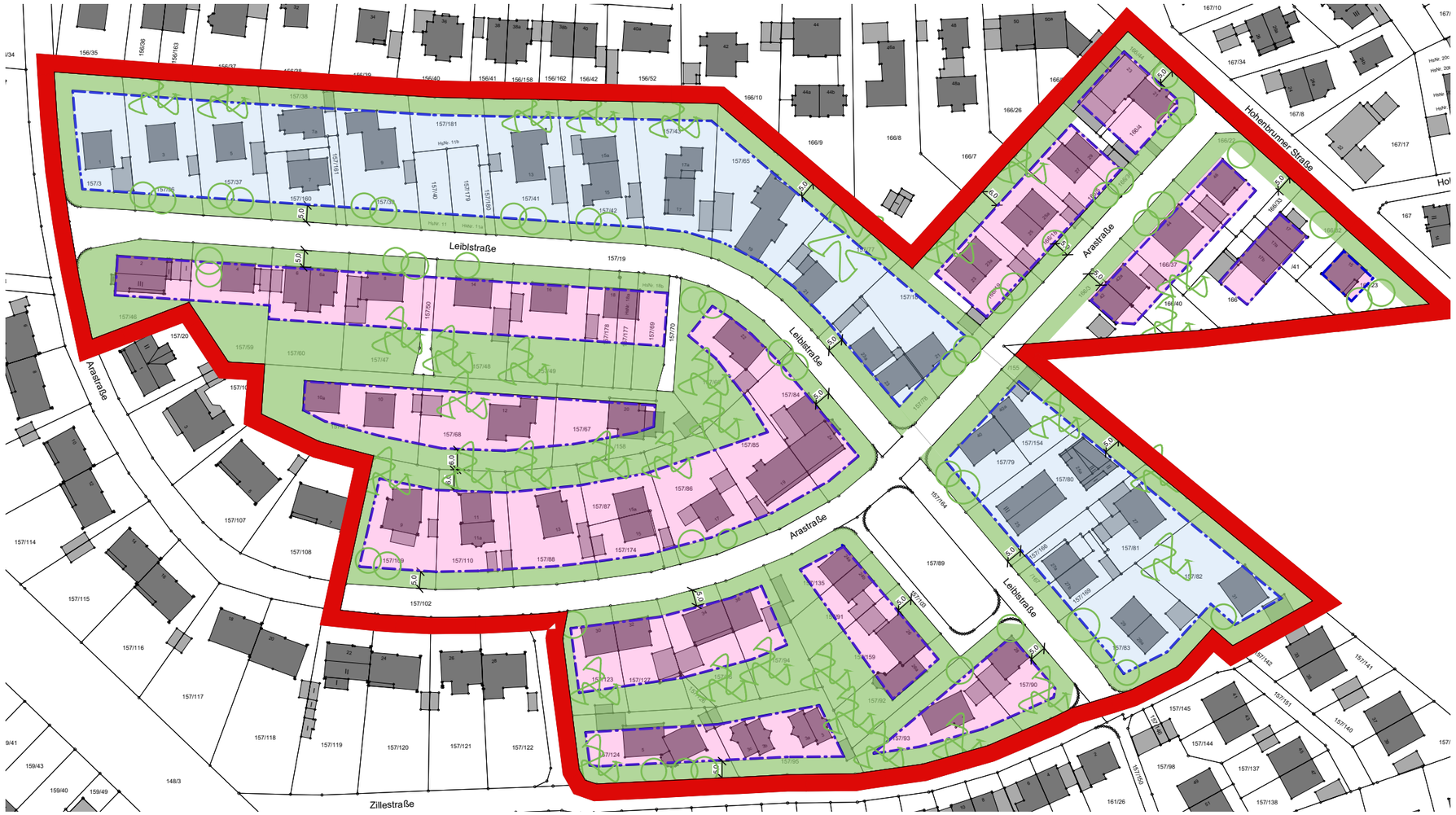
Bautyp E3



Bautyp E4







Bebauungsplan Konzept

- Erhalt der Vorgartenzone (durchgängig 5 m)
- Erhalt der grünen Flächen im rückwärtigen Bereich
- 2 Vollgeschosse (bis II + DG)
- Mäßige Verdichtung (überwiegend geringfügige GR - Erweiterung)
- Festsetzung der GR (Richtwert GRZ 0,22)
- Zwei verschiedene Zonen für unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (blau und rosa markiert)
- Blaue Zone: größere GR, größere WH und mehr WE
- Rosa Zone: kleinere GR, WH max. 6,2 m, max 2 WE
- Mischung aus Ein-, Zwei-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet