

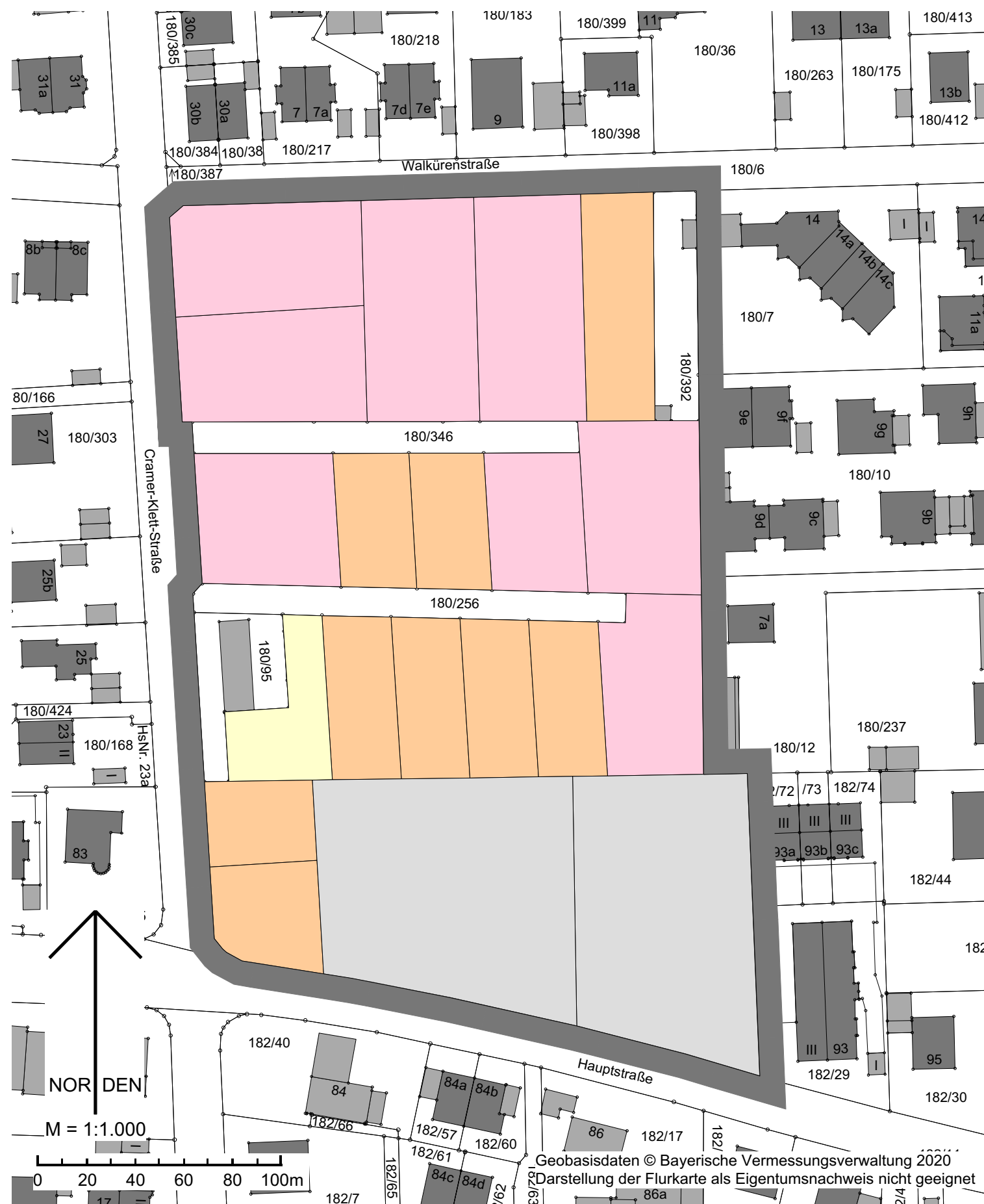


Bestandsanalyse

- Heterogene städtebauliche Struktur (unterschiedliche Gebäudetypologien, Ausrichtungen und Baualter)
- Vorgartenzone durchgängig begrünt
- Größere zusammenhängende Gärten in rückwärtigen Bereich
- Überwiegend 2 Geschosse
- Hauptsächlich geringe Versiegelung (2 Ausreißer)
- Heterogene Baudichte GRZ zwischen 0,14 bis 0,23
- Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

Legende - Bestandsanalyse

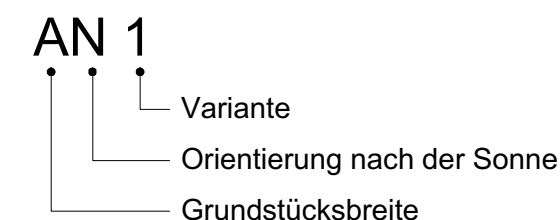
- Baugrenze zur Straßenseite
- Baugrenze zum Garten
- Vorgarten vollständig versiegelt
- Bäume Vorgarten
- ✱ Baumgruppen Garten
- Dachaufbauten



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 Entwurfsvarianten entwickelt. Daraus entwickelt sich ein System, das auf größere Planungsgebiete übertragbar ist

Bebauungstyp Beispiel:

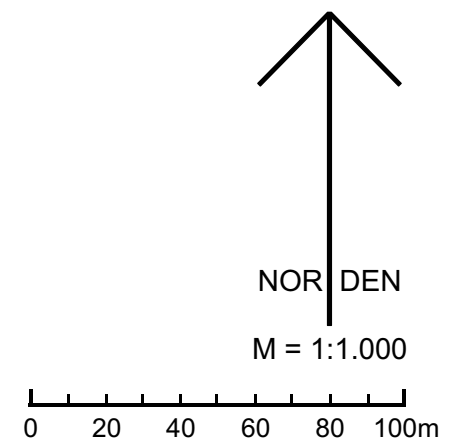


Legende - Bautypen

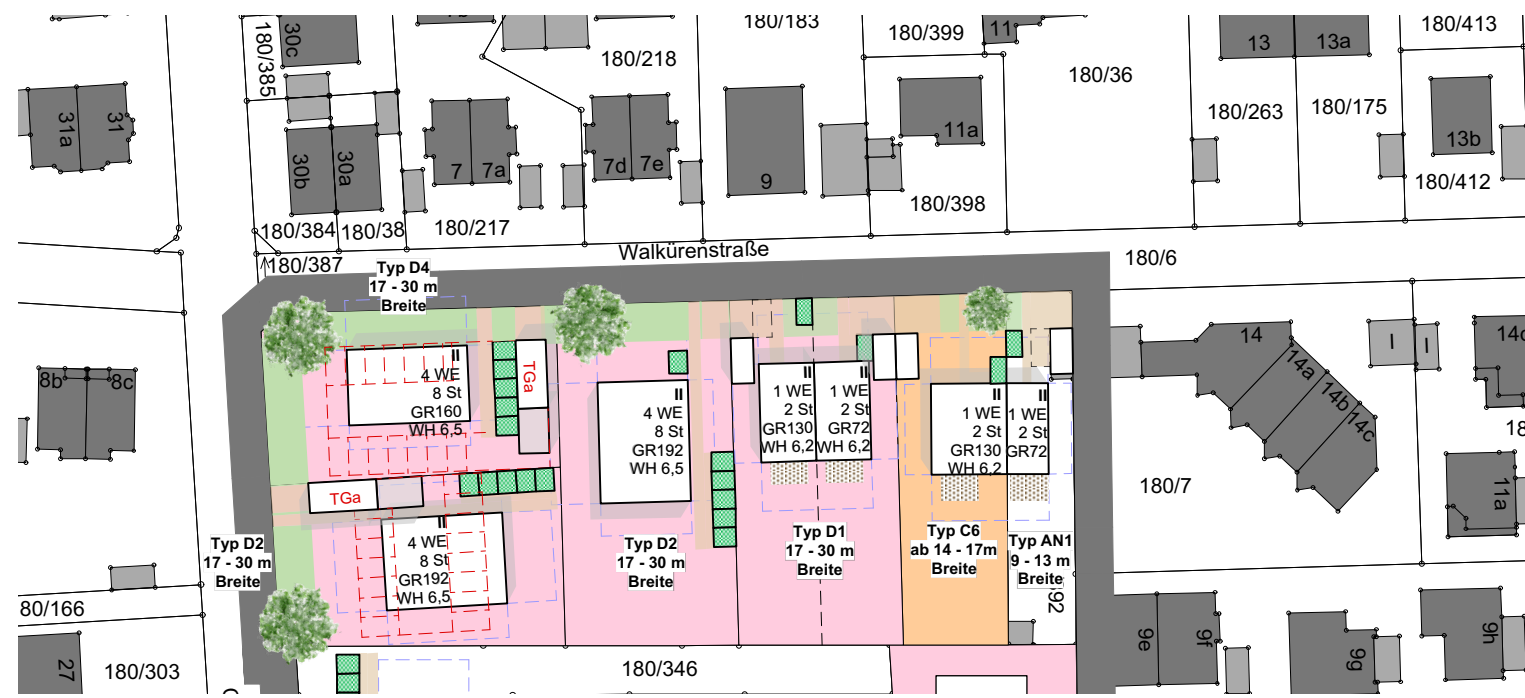
- BP Nr. 87
Geltungsbereich
- Bautyp AN (A Nord) 9 bis 13 m
- Bautyp AS (A Süd) 9 bis 13 m
- Bautyp BN (B Nord) 13 - 14 m
- Bautyp C (14 bis 17 m)
- Bautyp D (17 bis 30 m)
- Bautyp E ab 30 m Breite oder
- Bautyp E Verbindung mehrere Grundstücke



Legende - Bautypen	
	BP Nr. 87 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

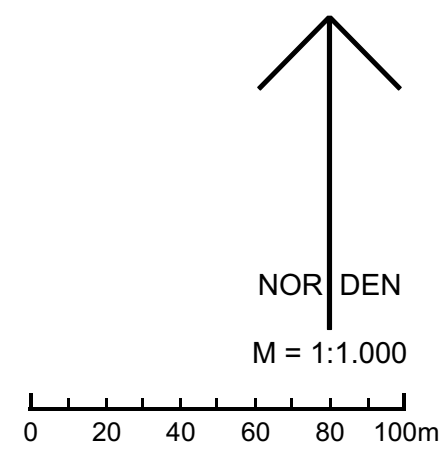
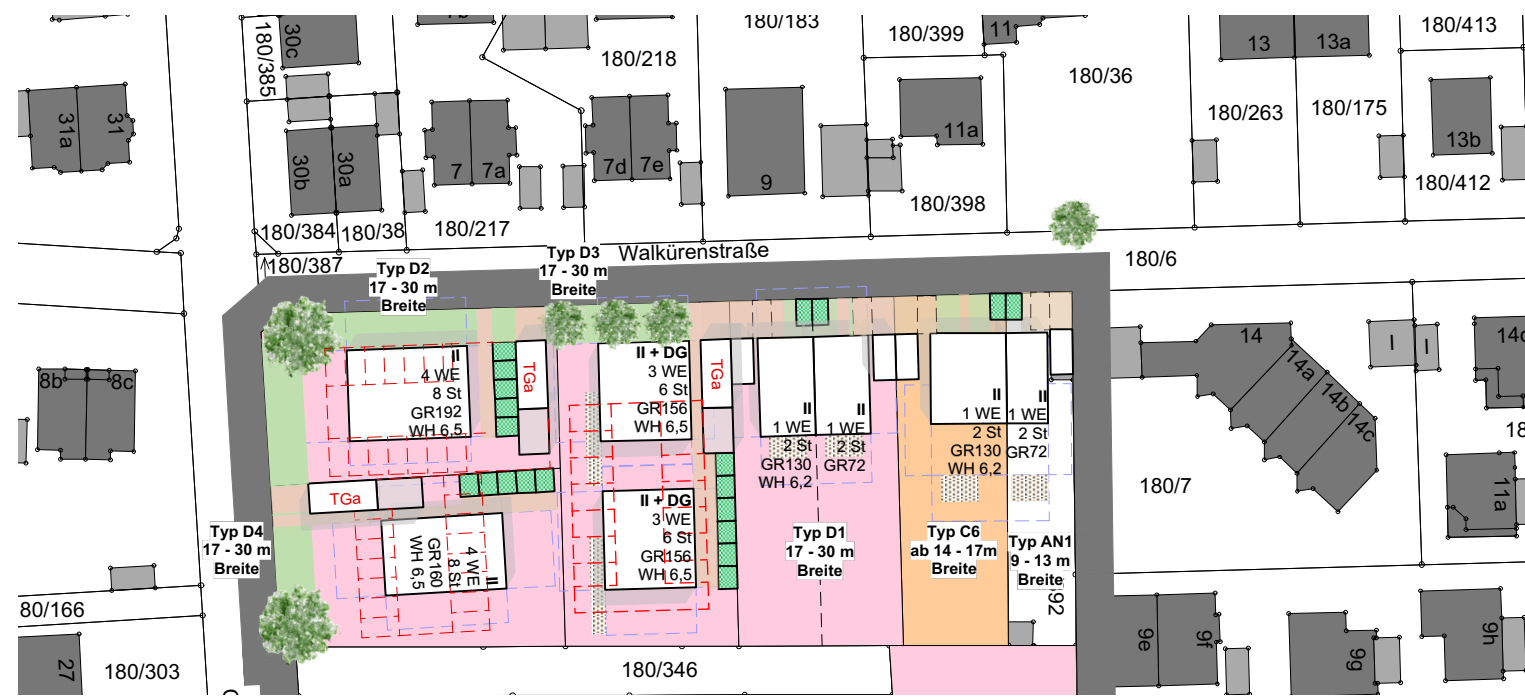


Variante 2 - weitere Stellplätze und Gebäude Anordnung



Legende - Bautypen	
	BP Nr. 87 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

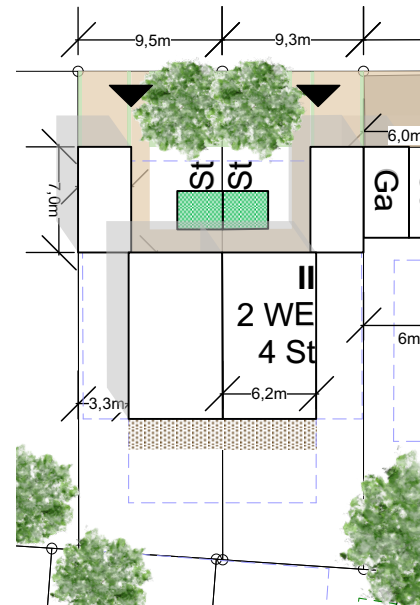
Variante 3 - Stellplätze im Vorgartenbereich



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

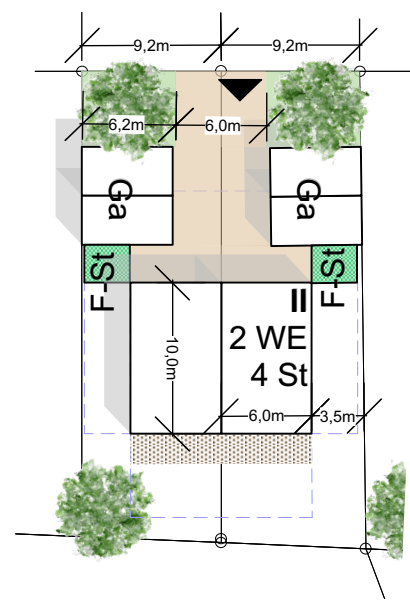
Bautyp A - Nord - Grundstücksbreite 9 m bis 13 m - Entwurfsvarianten

Bautyp AN1



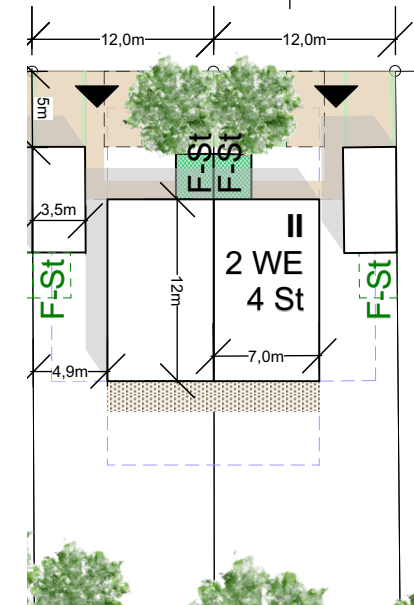
Mit Auto - Lifts

Bautyp AN2



Nur Garagen

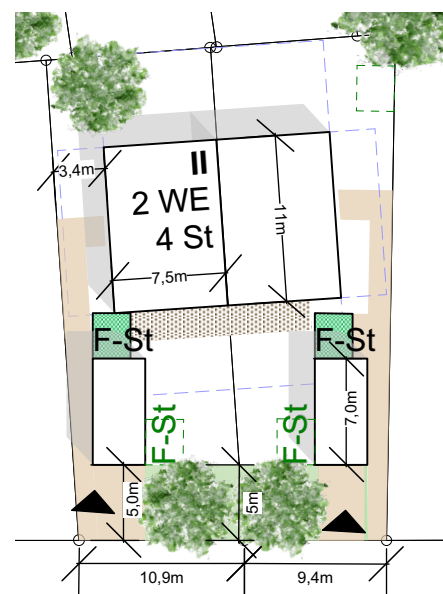
Bautyp AN3a



Garagen + Stellplätze

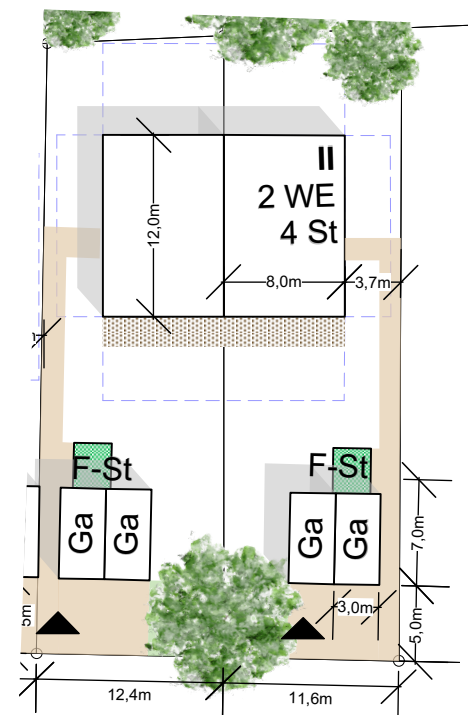
Bautyp A - Süd - Grundstücksbreite 9 m bis 13 m - Entwurfsvarianten

Bautyp AS1



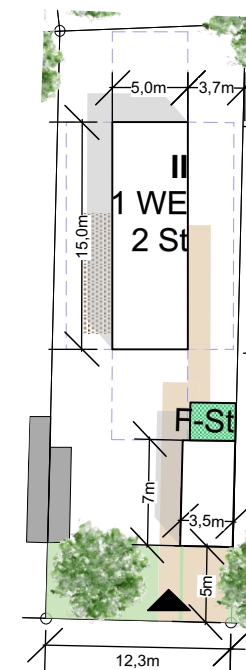
Mit Auto - Lifts

Bautyp AS2



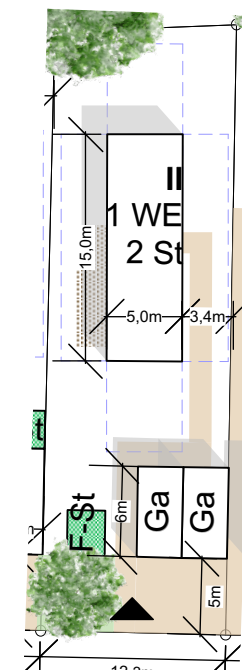
Nur Garagen

Bautyp AS3

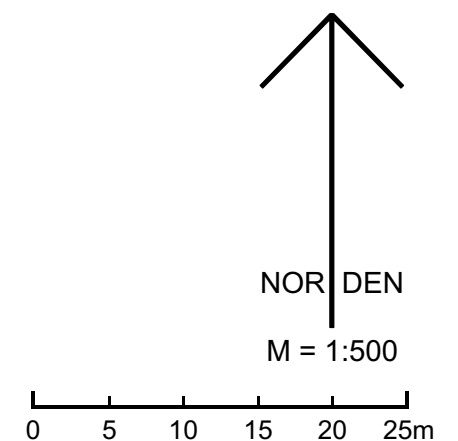


Mit Auto - Lift

Bautyp AS4

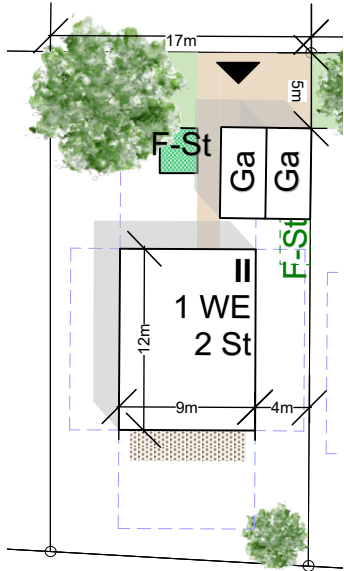


Nur Garagen



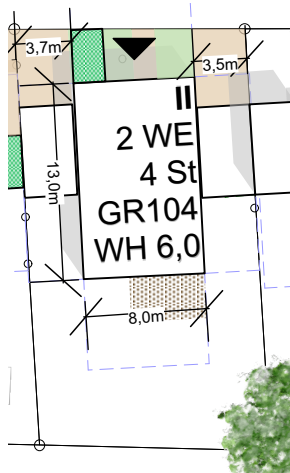
Bautyp C - Grundstücksbreite 14 m bis 17 m - Entwurfsvarianten

Bautyp C1



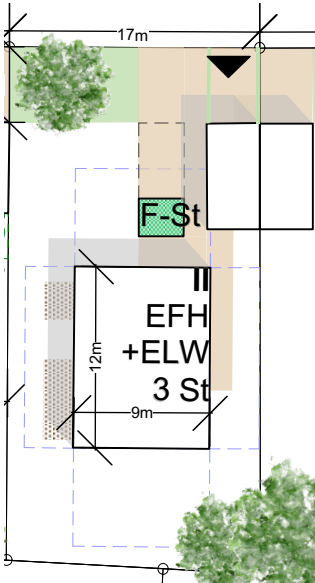
Nur Garagen

Bautyp C1a



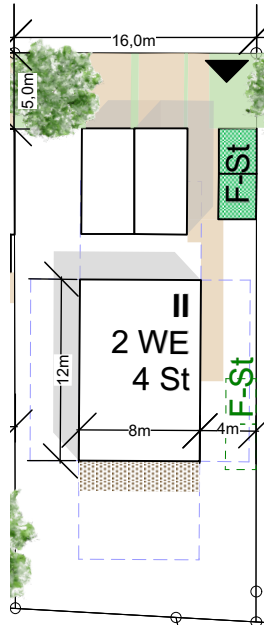
Nur Auto-Lifts

Bautyp C2



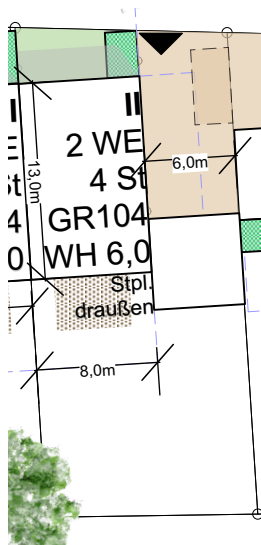
Mit Auto - Lift

Bautyp C3



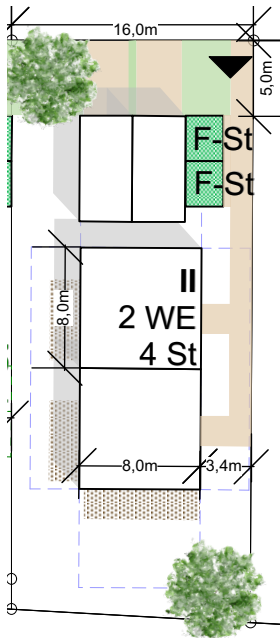
Mit Auto - Lifts

Bautyp C3a



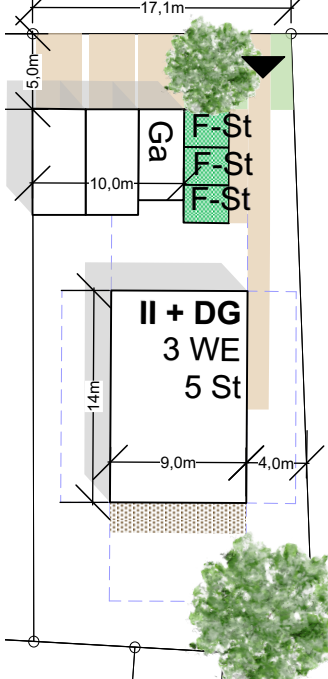
Garagen + Stellplatz

Bautyp C4



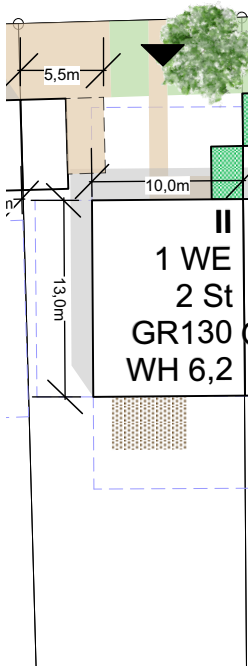
Mit Auto - Lifts

Bautyp C5



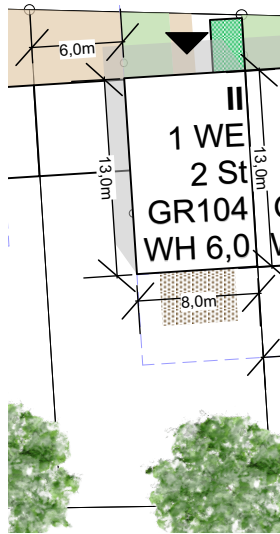
Mit Auto - Lifts

Bautyp C6



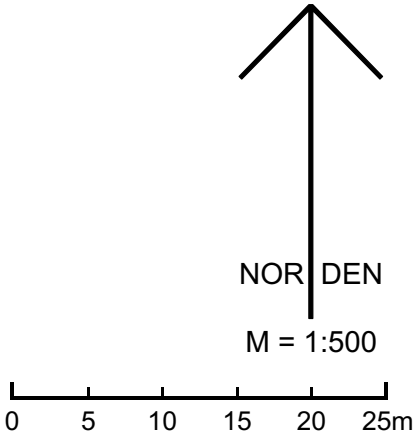
Garage + Stellplatz

Bautyp C7



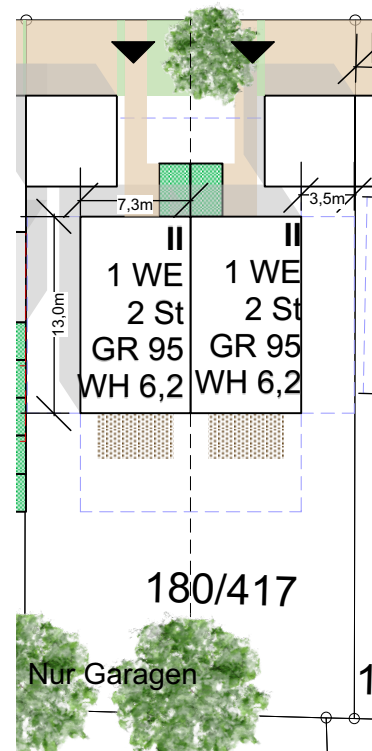
Nur Garagen

Bautyp C3b und C3c
im Plan Variante 1
(Seite 3)

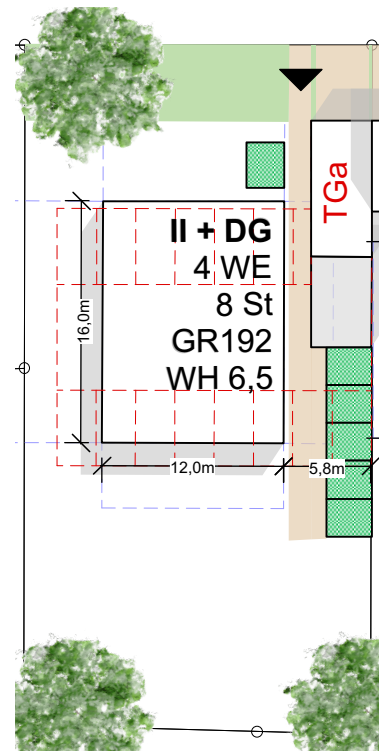


Bautyp D - Grundstücksbreite 17 m bis 30 m - Entwurfsvarianten

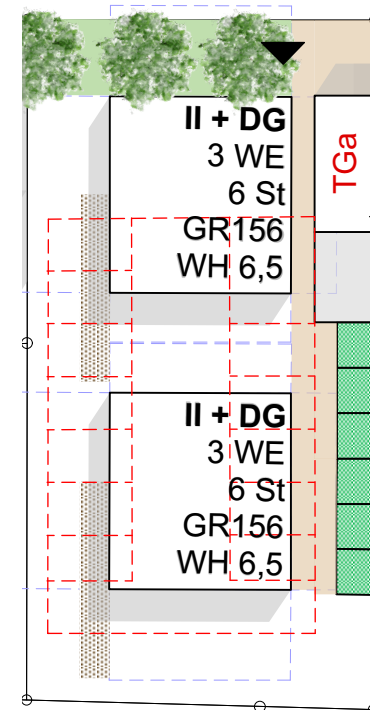
Bautyp D1



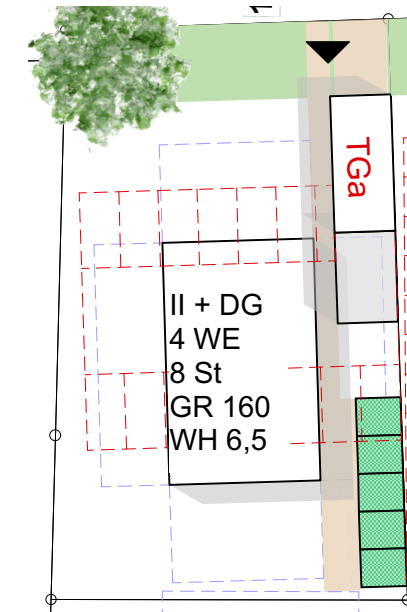
Bautyp D2



Bautyp D3

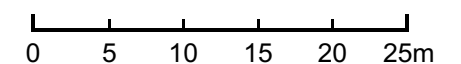
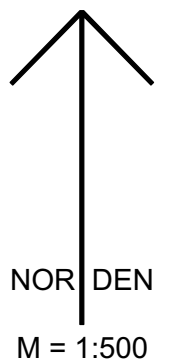


Bautyp D4



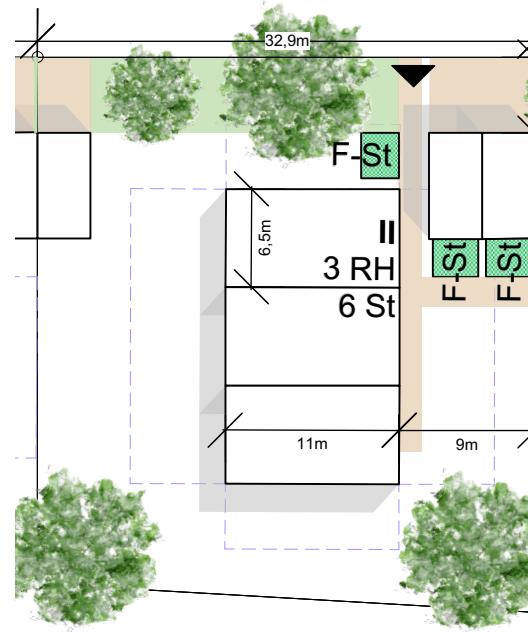
B
a
u
t
y
p

D



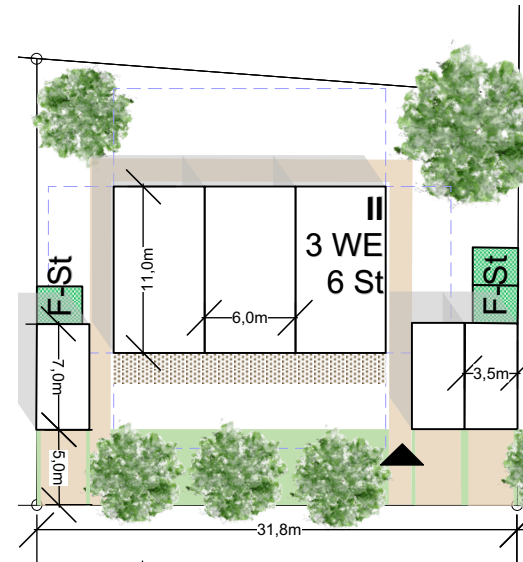
Bautyp E - Grundstücksbreite ab 30 m oder verbindung mehrere Grundstücke - Entwurfsvarianten

Bautyp E1



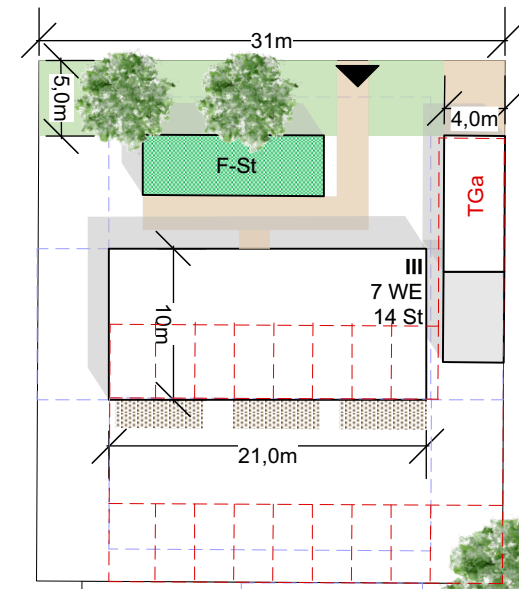
Mit Auto - Lifts

Bautyp E2

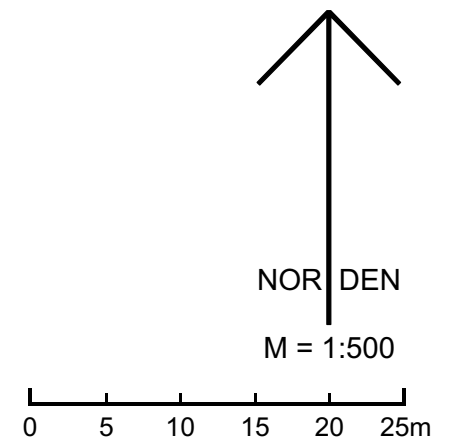
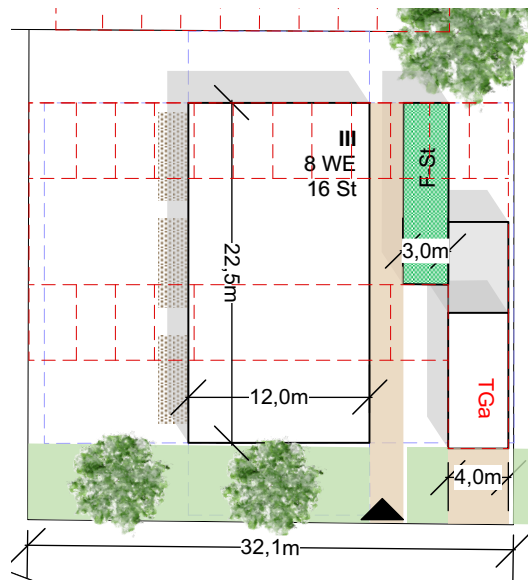


Mit Auto - Lifts

Bautyp E3



Bautyp E4





Bebauungsplan Konzept

- Erhalt der Vorgartenzone (durchgängig 5 m)
- Erhalt der grünen Flächen im rückwärtigen Bereich
- Erhalt des Abstandes zur Stichstraße (durchgängig 2 m)
- Nur wenige offene Stellplätze in der Vorgartenzone möglich
- Nur 2 Geschosse (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- und Mehrfamilienhäusern