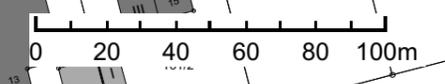




Legende - Bestandsanalyse

- Baugrenze zur Straßenseite
- Baugrenze zum Garten
- Vorgarten vollständig versiegelt
- Bäume Vorgarten
- ★ Baumgruppen Garten

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





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

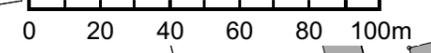
Legende - Bestandsanalyse

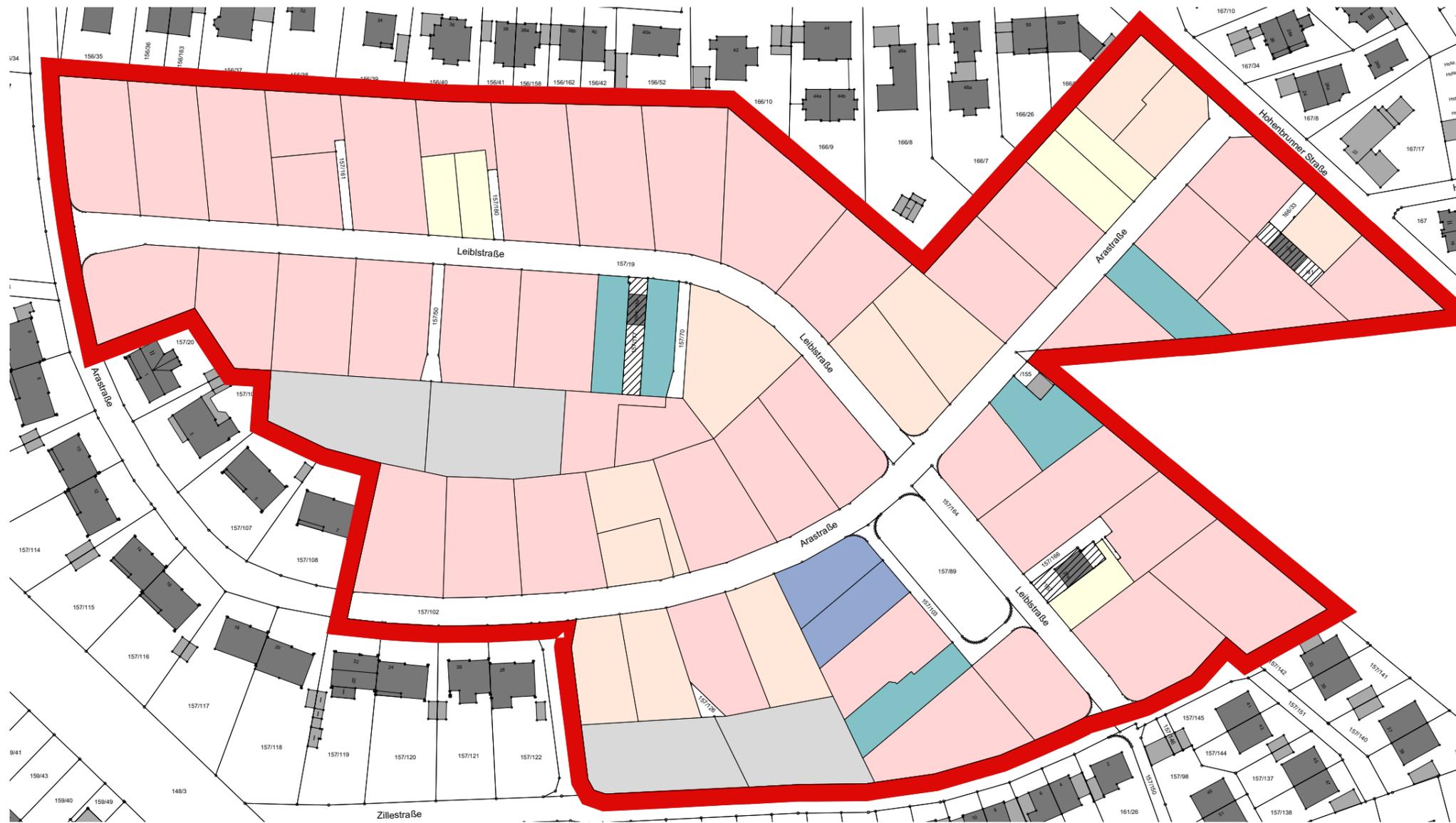
- Besondere Dachform
- Dachaufbauten

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

NOR DEN

M = 1:1.000

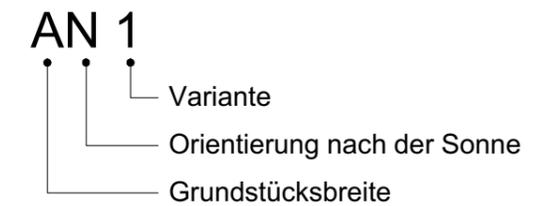




Bebauungstyp System nach Grundstücksbreiten

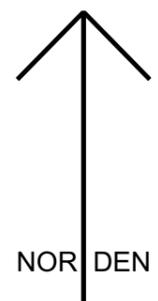
Der städtebauliche Entwurf wird durch ein System von Bautypen organisiert. Die Grundstücke sind nach ihrer Grundstücksbreite in Kategorien A, B, C, D und E eingeteilt. Die Grundstücksorientierung spielt auch eine Rolle im Entwurf und wird je nach Bautyp eingebunden. Je nach Kategorie sind Entwurfsvarianten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

Bebauungstyp Beispiel:

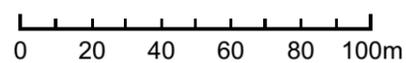


Legende - Bautypen

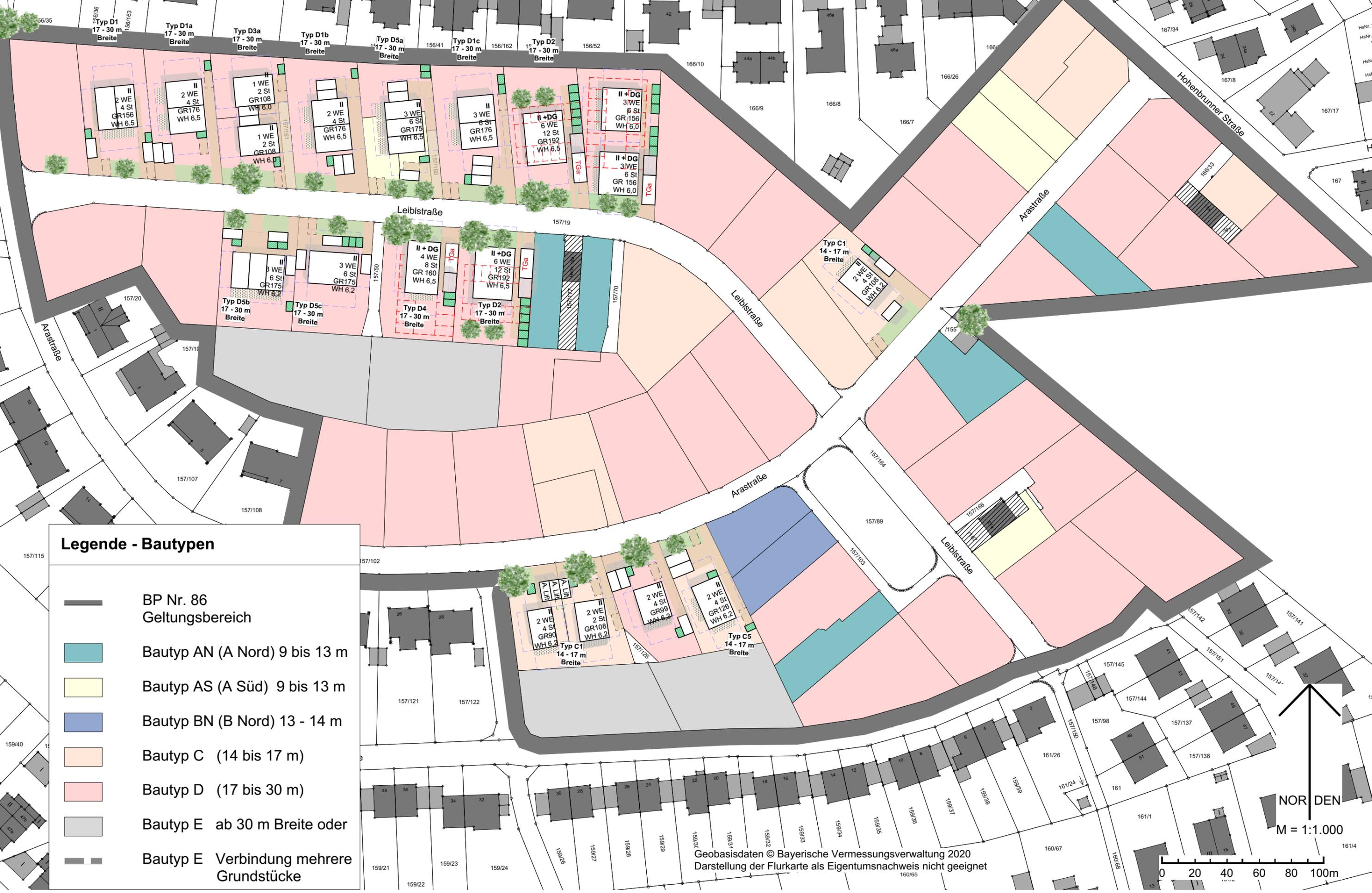
- BP Nr. 86 Geltungsbereich
- Bautyp AN (A Nord) 9 bis 13 m
- Bautyp AS (A Süd) 9 bis 13 m
- Bautyp BN (B Nord) 13 - 14 m
- Bautyp C (14 bis 17 m)
- Bautyp D (17 bis 30 m)
- Bautyp E ab 30 m Breite oder
- Bautyp E Verbindung mehrere Grundstücke



M = 1:1.500



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

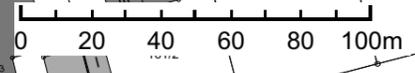


Legende - Bautypen

- 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

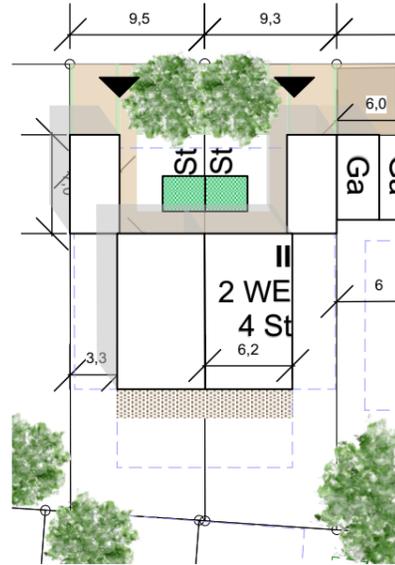
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

NOR DEN
M = 1:1.000



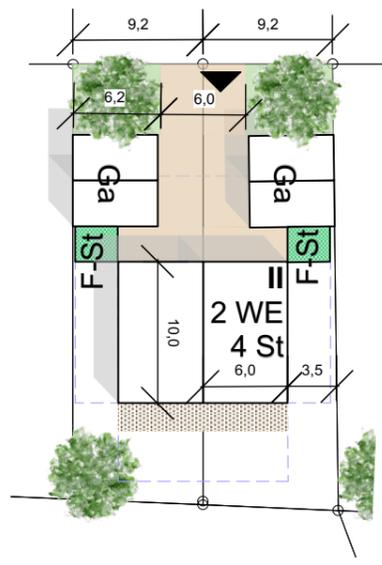
Bautyp A - Nord - Grundstücksbreite 9 m bis 13 m - Entwurfsvarianten

Bautyp AN1



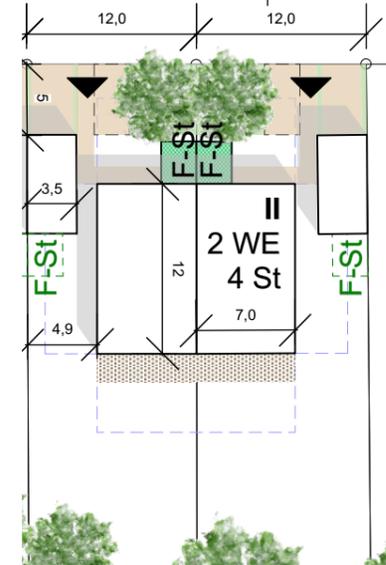
Mit Auto - Lifts

Bautyp AN2



Nur Garagen

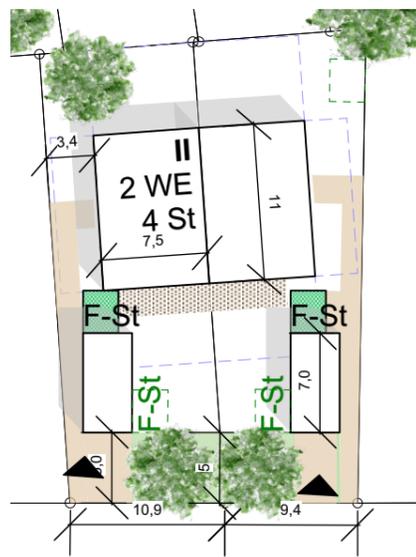
Bautyp AN3a



Garagen + Stellplätze

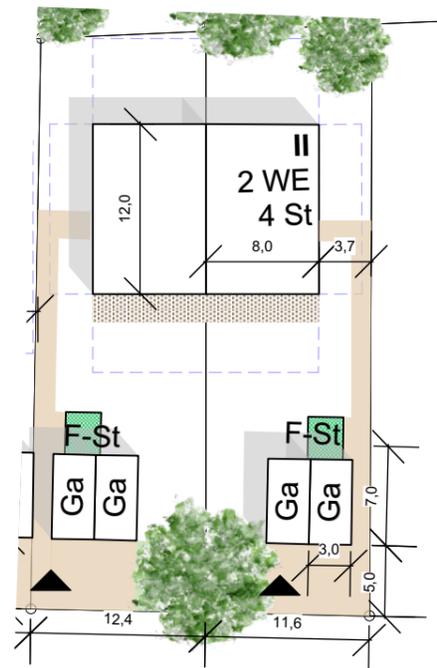
Bautyp A - Süd - Grundstücksbreite 9 m bis 13 m - Entwurfsvarianten

Bautyp AS1



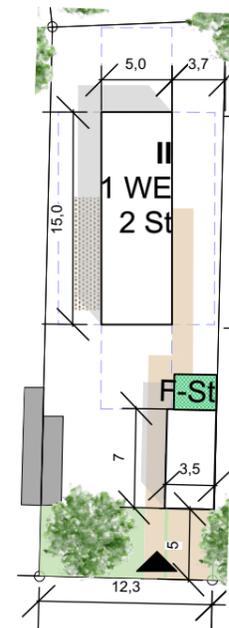
Mit Auto - Lifts

Bautyp AS2



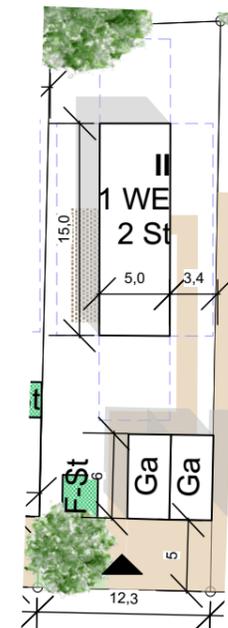
Nur Garagen

Bautyp AS3

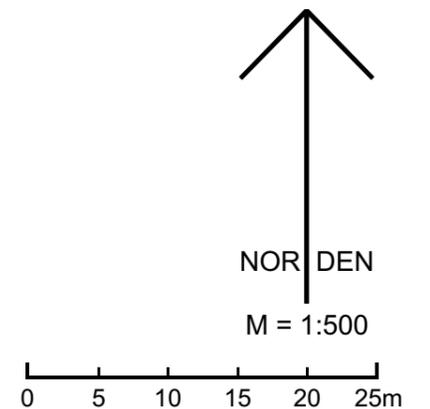


Mit Auto - Lift

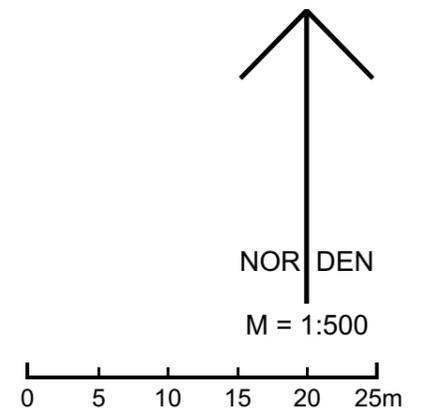
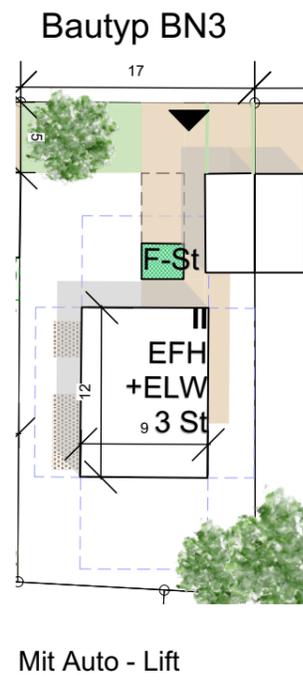
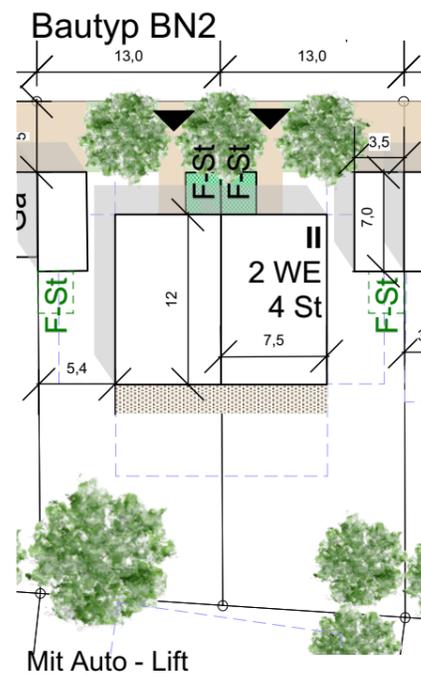
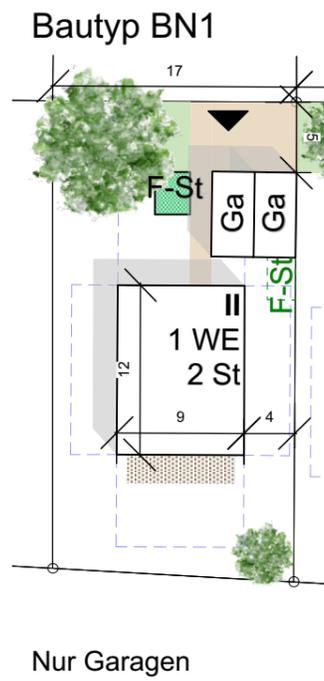
Bautyp AS4



Nur Garagen



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

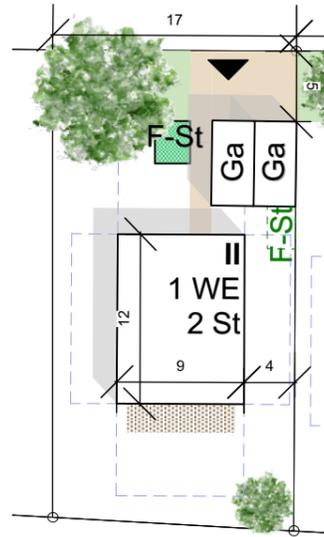


Bautyp C - Grundstücksbreite 14 m bis 17 m - Entwurfsvarianten

B
a
u
t
t
y
p

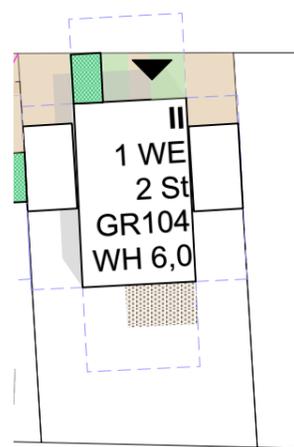
C

Bautyp C1



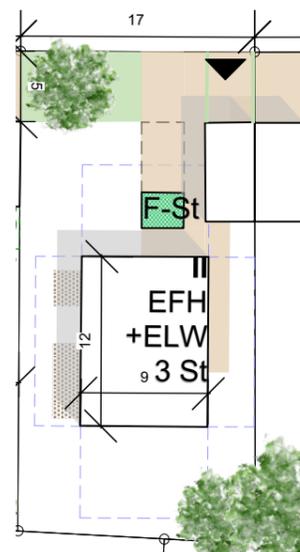
Nur Garagen

Bautyp C1a



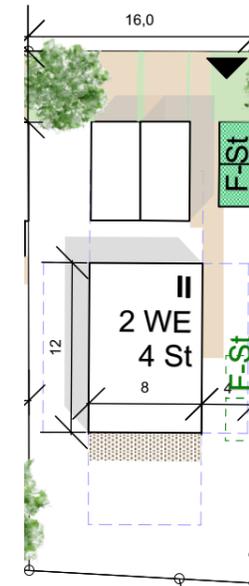
Nur Garagen

Bautyp C2



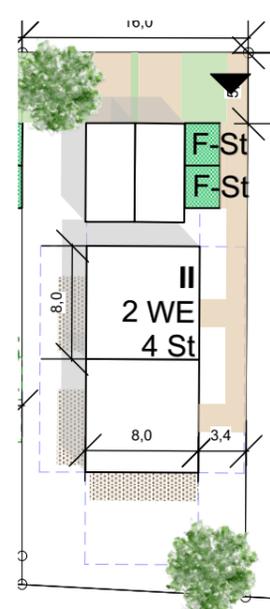
Mit Auto - Lift

Bautyp C3



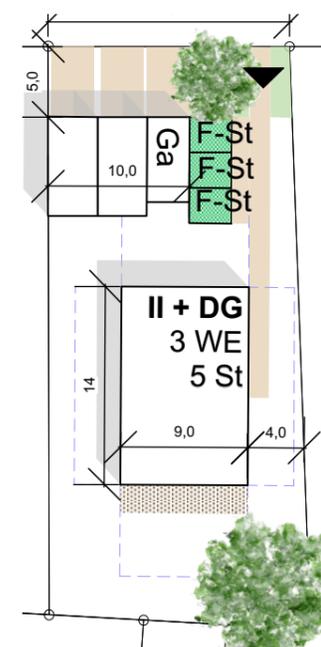
Mit Auto - Lifts

Bautyp C4



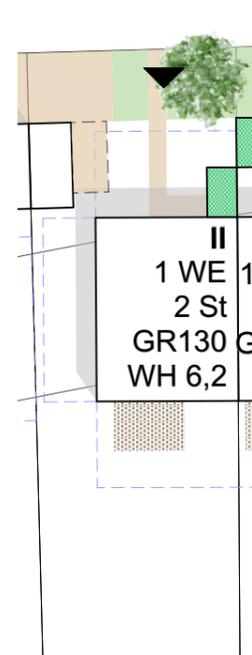
Mit Auto - Lifts

Bautyp C5



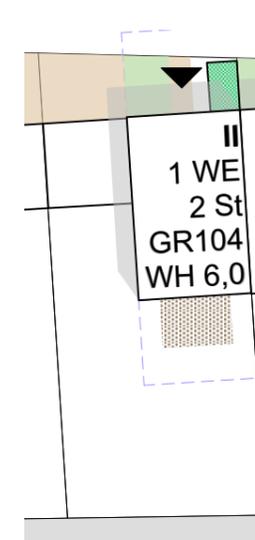
Mit Auto - Lifts

Bautyp C6

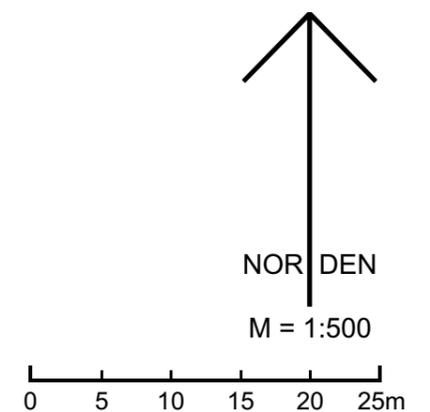


Garage + Stellplatz

Bautyp C7

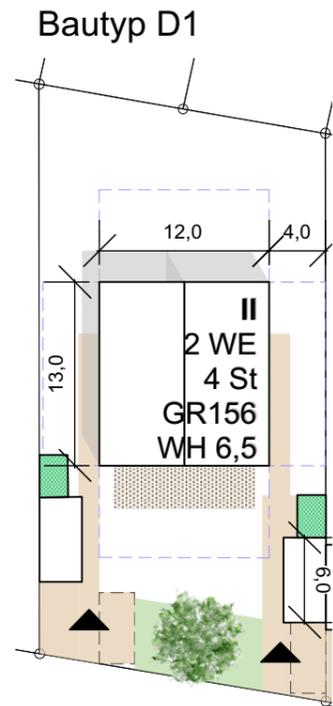


Nur Garagen

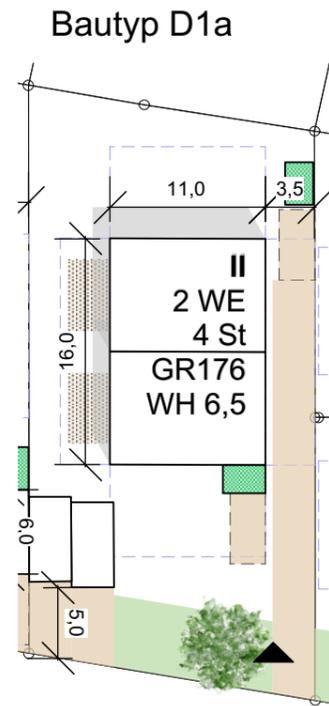


Bautyp D - Grundstücksbreite 17 m bis 30 m - Entwurfsvarianten

Bautyp D

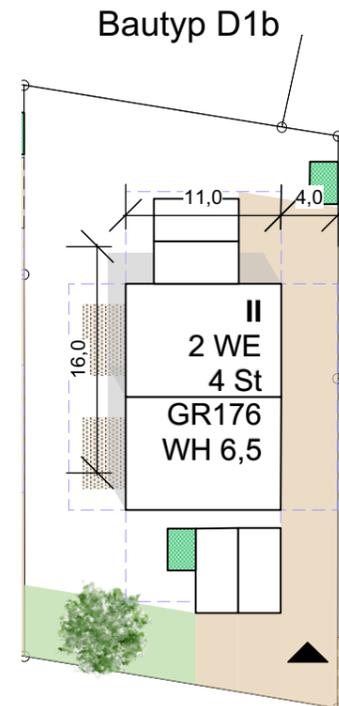


Bautyp D1



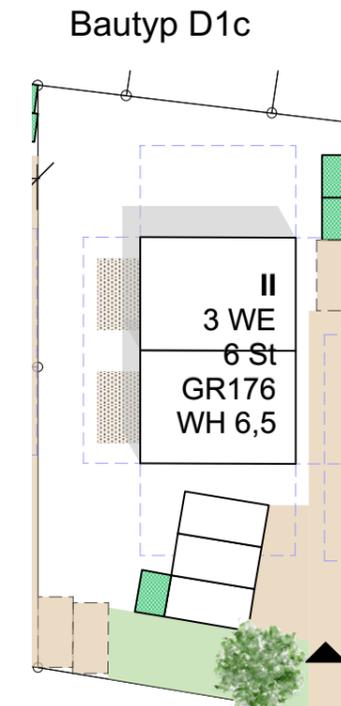
Bautyp D1a

Garagen + Stellplätze



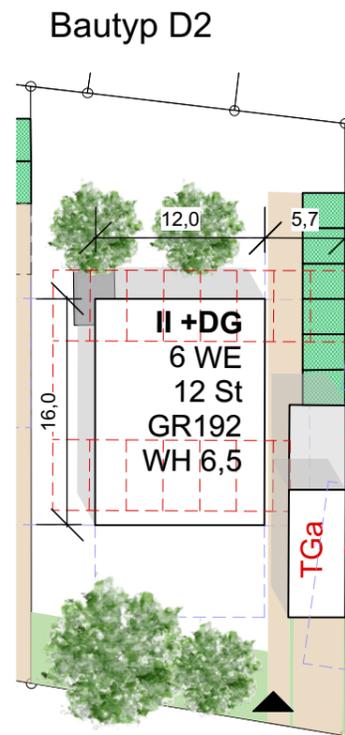
Bautyp D1b

Nur Garagen

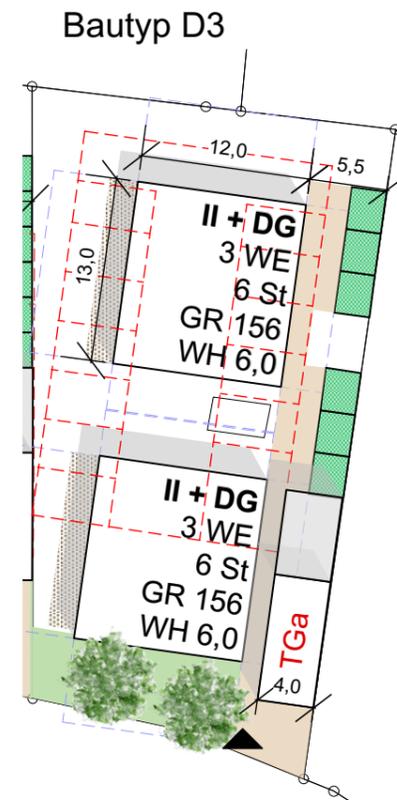


Bautyp D1c

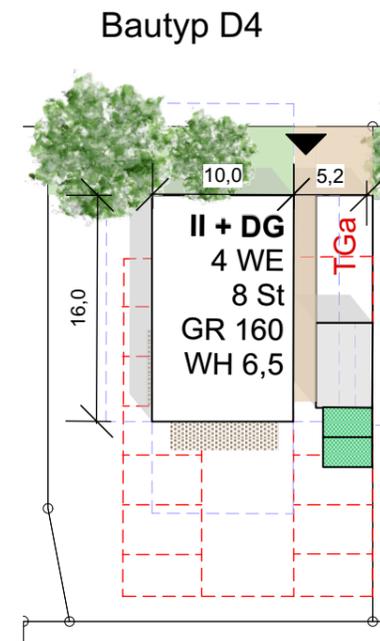
Garagen + Stellplätze



Bautyp D2



Bautyp D3

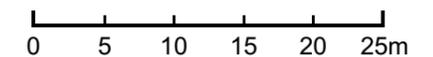


Bautyp D4

Bautyp D5 und Varianten sind in Seite 4 dargestellt



NOR DEN
M = 1:500

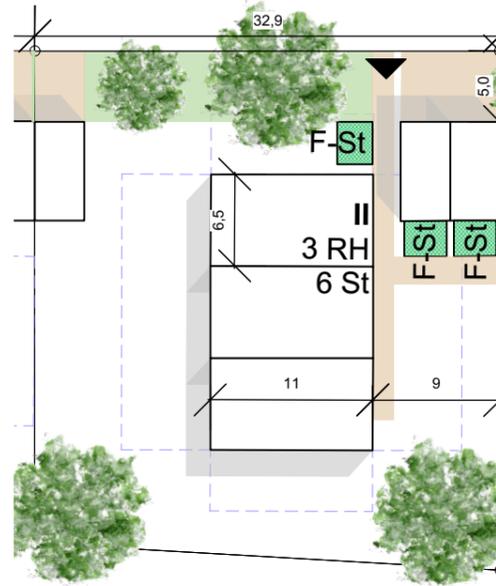


Bautyp E - Grundstücksbreite ab 30 m oder verbindung mehrere Grundstücke - Entwurfsvarianten

B
a
u
t
t
y
p

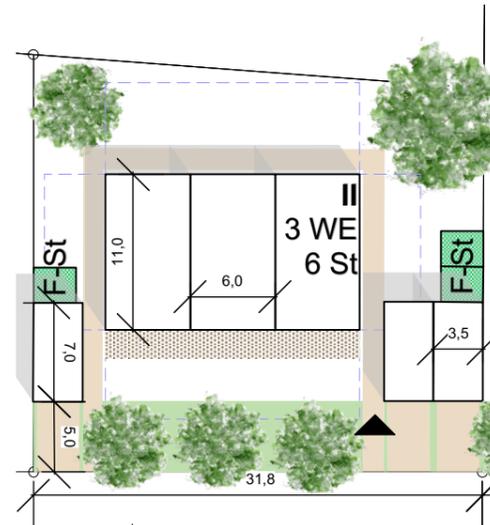
E

Bautyp E1



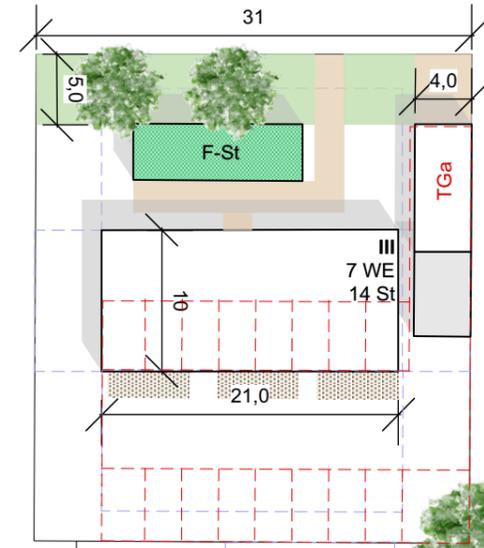
Mit Auto - Lifts

Bautyp E2

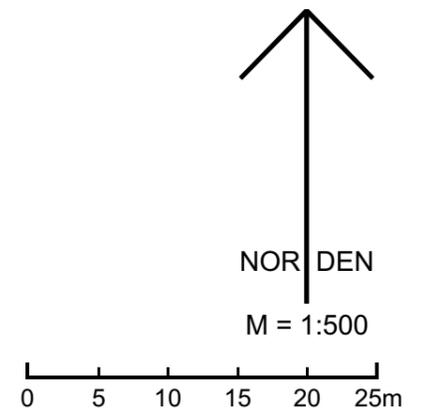
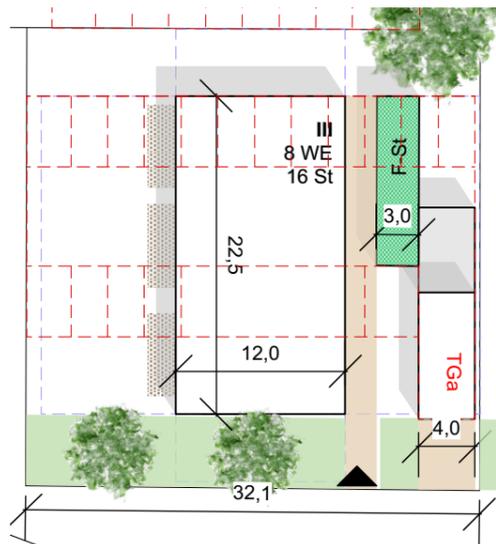


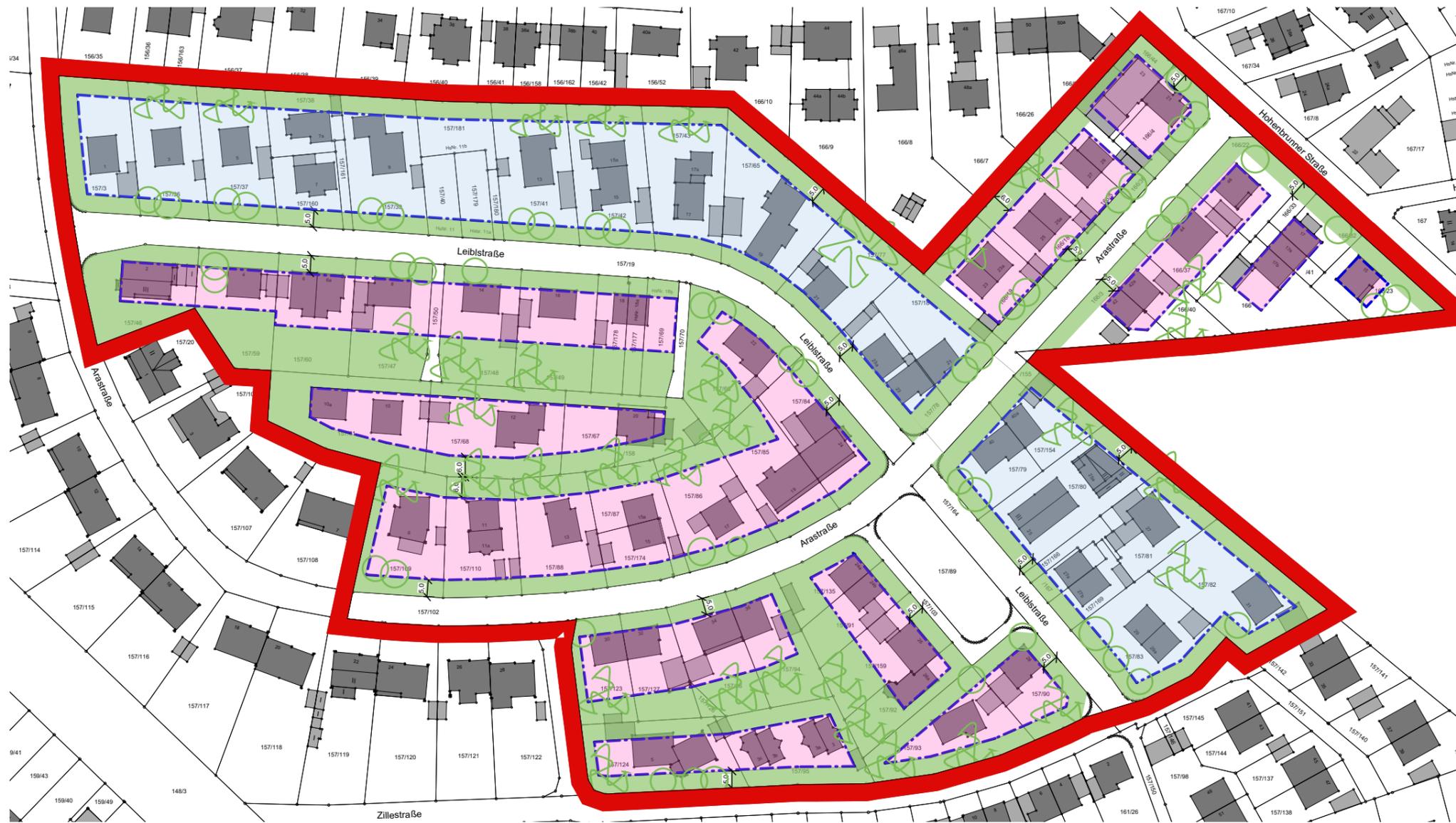
Mit Auto - Lifts

Bautyp E3



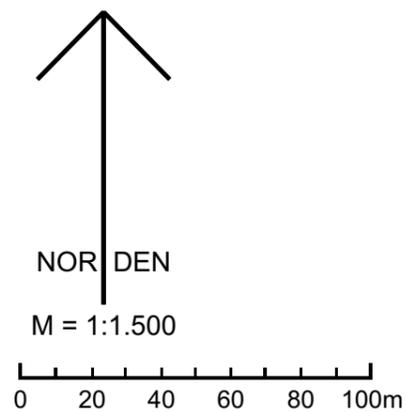
Bautyp E4





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