

V7 Rahmenplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

SO Sondergebiet

MU Urbanes Gebiet

WA1

WA2

SO

MU

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

z.B. III Zahl der Vollgeschosse Bestand/Planung

Fortführen prägende Raumkante - Regelung z.B. durch Baulinie

Begrenzen des Baufeldes zugunsten von grünen Innenhöfen/Freibereichen - Regelung z.B. durch Baugrenze, Erhalt Flexibilität Baukörper

Abgrenzung unterschiedl. Bauweisen innerhalb eines Teilbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

Schallschutzmaßnahmen notwendig

SD/MD von FD abweichende Dachform (Satteldach, Mansarde)

Umgriff Tiefgaragen Bestand

Umgriff Tiefgaragen Vorschlag Entwicklung

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Gehwege

Parkplätze öffentlicher Raum

Straßenbegleitendes Grün

Vorschlag Parkplätze privat

Parkplätze privat, Bestand

Zu- und/oder Abfahrtesbereich TG

Zufahrt Hof

Zugang Gebäude (fußläufig)

Bestehende/Vorgeschlagene Querungen

Bereich mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht öffentlich zugänglich

FREIFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG

Freiflächen Bestand und Planung (teil-)versiegelt | zu begrünen

Privatwege

öffentliche Gehölze, Bestand

private Gehölze, Bestand

geschützte Gehölze, Bestand gem. Baumschutzverordnung, StU >80cm

Baumpflanzung Vorschlag Ersatzpflanzung, nicht standortgebunden

Vorschlag Dachbegrünung (langfristig wo möglich bei Neubauten integrieren)

Vorschlag gemeinschaftl. Dachflächen

Vorschlag Verortung Spielflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche

(möglicher) Durchgang, Durchfahrt

D Einzelanlagen mit Denkmalschutz

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene und geplante Gebäude Differenzierung siehe textl. Erläuterung der Teilbereiche im Plan

Abstandsflächen Bestand & Neuplanung Überlappung schraffiert

- Fassadenbegrünung wo möglich integrieren

- Versickerungsfähige Beläge, wo wasser/umweltrechtl. möglich

WA 1.1 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

max. Grundfläche Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.650 m² ohne NA/ TG - TG bei Neu-pla-nung außerh. Baufenster zulässig mit entspre-chendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 5

WA 2.1 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Osten, niedriggeschossiges Pendant zu Nr.65/ 9 gegenüber, Potenzial Platzgestaltung offenlassen

max. Grundfläche Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.200 m² ohne NA/ TG - TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 4

WA 2.2- Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.150 m² ohne NA/ TG - TG bei Neu-pla-nung außerh. zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 5

SO - Darstellung Vorschlag Bestandserhalt, (niedrigschwellige) Sanierung und Umbau

Bauweise: im Süden bis zur Hangkante geschlossene Blockrandbebauung mit/um Kultur & Gastrohof, im Norden abweichende Bauweise mit eigenständigem Baukörper, der an der östlichen und nördliche Grundstücksgrenze sowie an das südlich anschließende Gebäude angebaut werden kann, im Erdgeschosshöhe im ganzen SO mind. 4 m, gestalterische Fest-setzungsmöglichkeiten zum Erhalt des Gebietscharakters prüfen (vgl. S. 43)

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 2.600 m² - entspr. Bestand

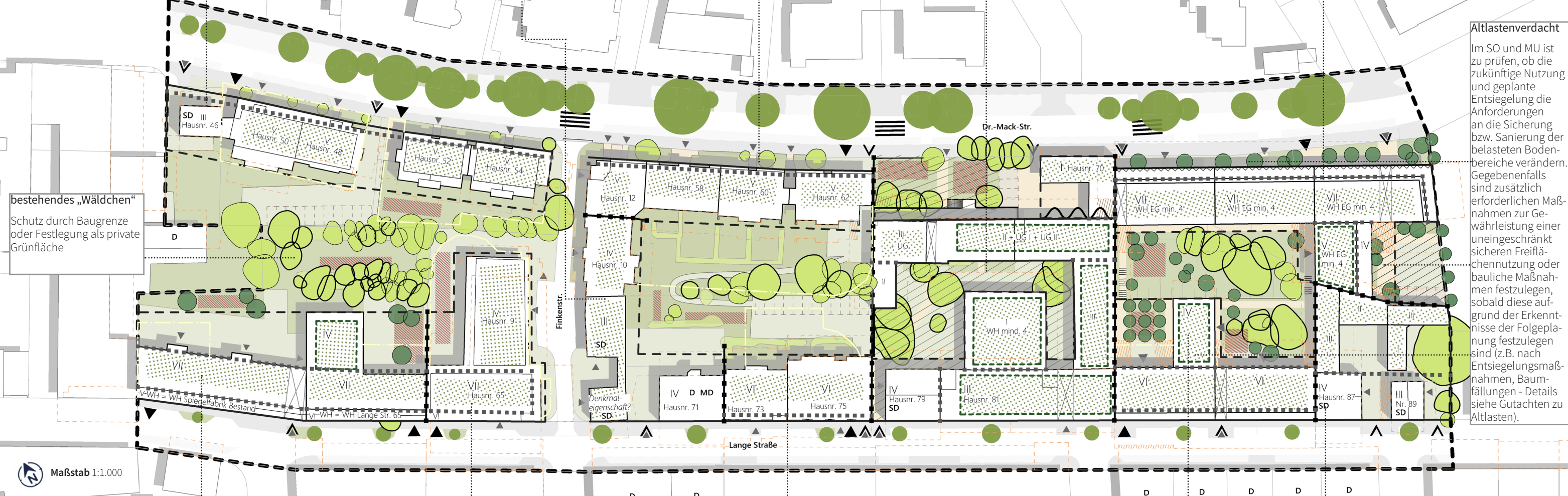
Geschossigkeit: wie im Bestand, außer Aufstockung auf 3 VG im Süden (Ertüchtigung Dach, Verbesserung Schallschutz, Ergänzung Räumlichkeiten i.S.d. Bestandsnutzung u. Kreativ-wirtschaft)

MU1.2 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper

Bauweise: : geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Süden bzw. Westen/Osten, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Dr.-Mack-Str., Erdgeschosshöhe im ganzen MU 2 mind. 4 m

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.550 m² ohne NA und TG, TG unter Gebäudekörper

Geschossigkeit: von der Dr.-Mack-Str. zum Innenhof von max. 7 auf max. 5 abtrep-pend



WA 1.2 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 1.350 m² ohne NA und TG, TG, bis auf Zufahrt nicht außerhalb Baufenster zulässig, bei Überschreitungen Baukörper entsprechender Auf-bau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtrep-pung von der Lange Str. von max. 7 auf max. 4 im Innenhof

WA 1.3 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str. und zur Finkenstr.

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 950 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig, bei entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtrep-pung von der Lange Str. von max. 7 auf max. 4 im Innenhof

WA 2.3 Darstellung Bestand, Fall Neuplanung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str., Anschluss Wandhöhe Denkmalschutz-Gebäude Lange Str. 71

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 700 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Baufenster zulässig, bei entsprechendem Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: max. 6

MU 1.1 - Darstellung Vorschlag mögl. Baukörper/mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit grünen Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str., EG mind. 4 m Geschosshöhe

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 950 m², ohne NA und TG, TG bis auf Zufahrt nicht außerhalb Baufenster zulässig, bei Überschreitungen Baukörper entsprechender Aufbau für Pflanzungen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: Abtrep-pung von der Lange Str. von max.6 Geschossen zur Straße auf max. 4 im Innenhof

MU 2 - Darstellung Bestand, Fall Neuplanung/mögl. Entwicklung:

Bauweise: geschlossen, Blockrandbebauung mit Höfen nach Norden, Staffelgeschoss mit Einrückung zur Lange Str., EG mit mind. 4 m Geschosshöhe

max. Grundfläche der Gebäude innerhalb des Bau-feldes: 650 m² ohne NA und TG, TG bei Neuplanung außerh. Bau-fenster zulässig mit entsprechendem Aufbau für Pflanzun-gen (mind. 80cm)

Geschossigkeit: bei Neuplanung Abtrep-pung von der Lange Str. zum Innenhof von max. 5 auf max. 3

Altlastenverdacht

Im SO und MU ist zu prüfen, ob die zukünftige Nutzung und geplante Entsiegelung die Anforderungen an die Sicherung bzw. Sanierung der belasteten Boden-bereiche verändern. Gegebenenfalls sind zusätzlich erforderlichen Maß-nahmen zur Ge-währleistung einer uneingeschränkt sicheren Freiflä-chen-nutzung oder bauliche Maßnah-men festzulegen, sobald diese auf-grund der Erkennt-nisse der Folgepla-nung festzulegen sind (z.B. nach Entsiegelungsmaß-nahmen, Baum-fällungen - Details siehe Gutachten zu Altlasten).

ÜBERSICHT AUSGEWÄHLTE VARIANTE 7

