Steinheim am Albuch, ...(m)ein Volltreffer!

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

FÜR DIE ORTSMITTE STEINHEIM

Reschl Stadtentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

GEBIETSABGRENZUNG....Seite 4
ANLASS....Seite 5
ÜBERSICHT DER VORHANDENEN BEBAUUNGSPLÄNE....Seite 6
METHODIK....Seite 7
NUTZUNGEN....Seite 8
ENTWICKLUNGSBEREICHE....Seite 10
SYSTEMATIK....Seite 11

ABSCHNITT 1....Seite 12
ABSCHNITT 2....Seite 14
ABSCHNITT 3....Seite 16
ABSCHNITT 4....Seite 18
ABSCHNITT 5....Seite 20
ABSCHNITT 6....Seite 22
ABSCHNITT 7....Seite 24
ABSCHNITT 8....Seite 26
ABSCHNITT 9....Seite 28
ABSCHNITT 10....Seite 30
ABSCHNITT 11....Seite 32

ABKÜRZUNGEN

NUTZUNGEN

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet

BAUWEISE

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
a	Abweichende Bauweise

GEBÄUDESTELLUNG

GS	Giebelständig
TS	Traufständig

DACHFORM

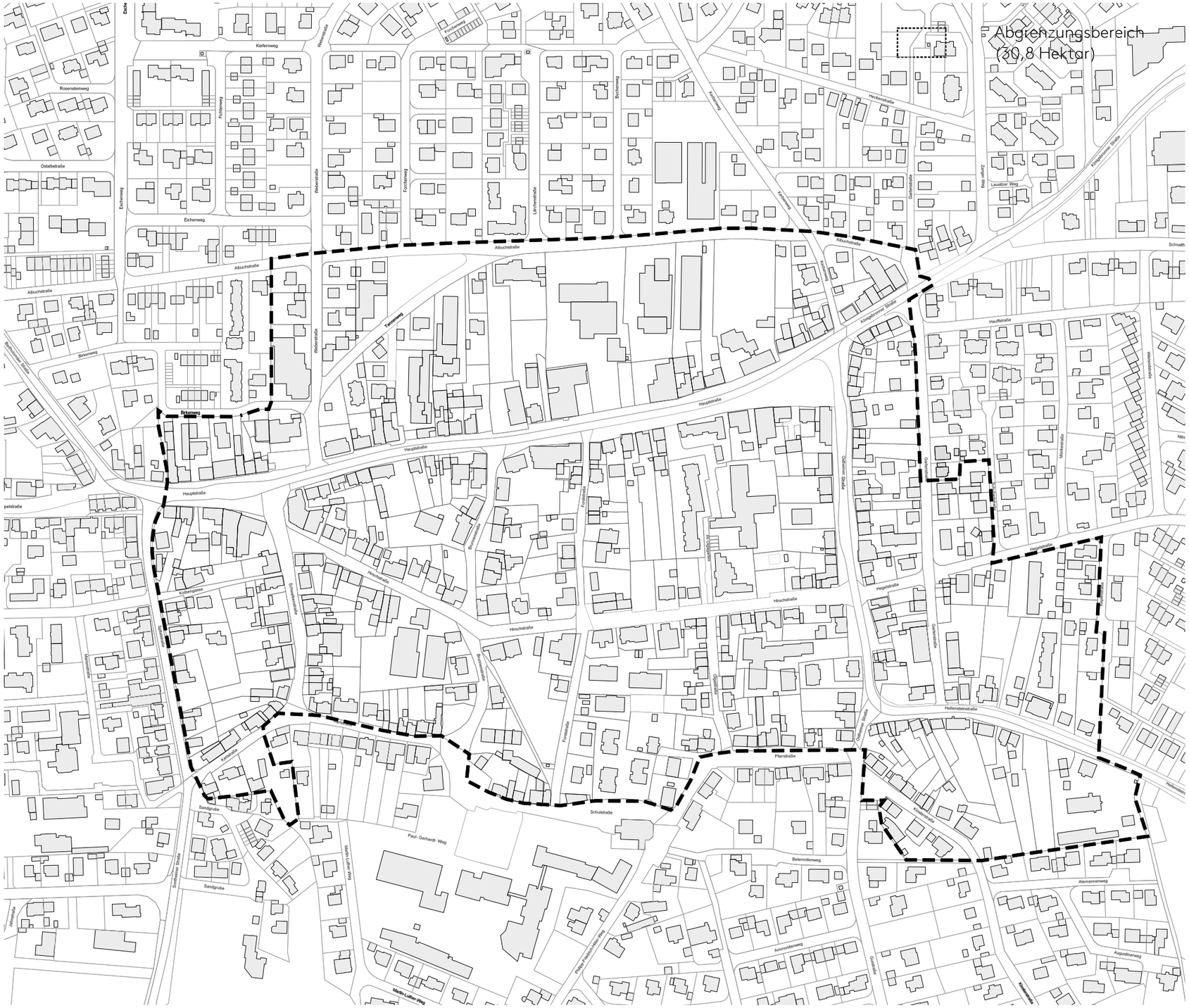
SD	Satteldach
ES	Erweitertes Satteldach
SCH	Schleppdach
F	Flachdach
P	Pultdach
W	Walmdach
KW	Krüppelwalmdach
M	Mansardendach
Z	Zeltdach
ZW	Zwerchdach
FW	Fußwalm

HAUSTYP

EH	Einzelhaus
DH	Doppelhaus
H	Hausgruppe
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
BG	Betriebsgebäude
SO	Sonderbau

PARKIERUNG

OI	Oberirdisch
UI	Unterirdisch



Gebietsabgrenzung
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

ANLASS

Im Zuge des Gemeindeentwicklungsprozesses wurde von Seiten des Gemeinderats sowie der Verwaltung der Wunsch nach konkreten städtebaulichen Leitlinien zur gezielten Steuerung und Bewertung von zukünftigen Bauvorhaben im zentralen Ortskern von Steinheim geäußert.

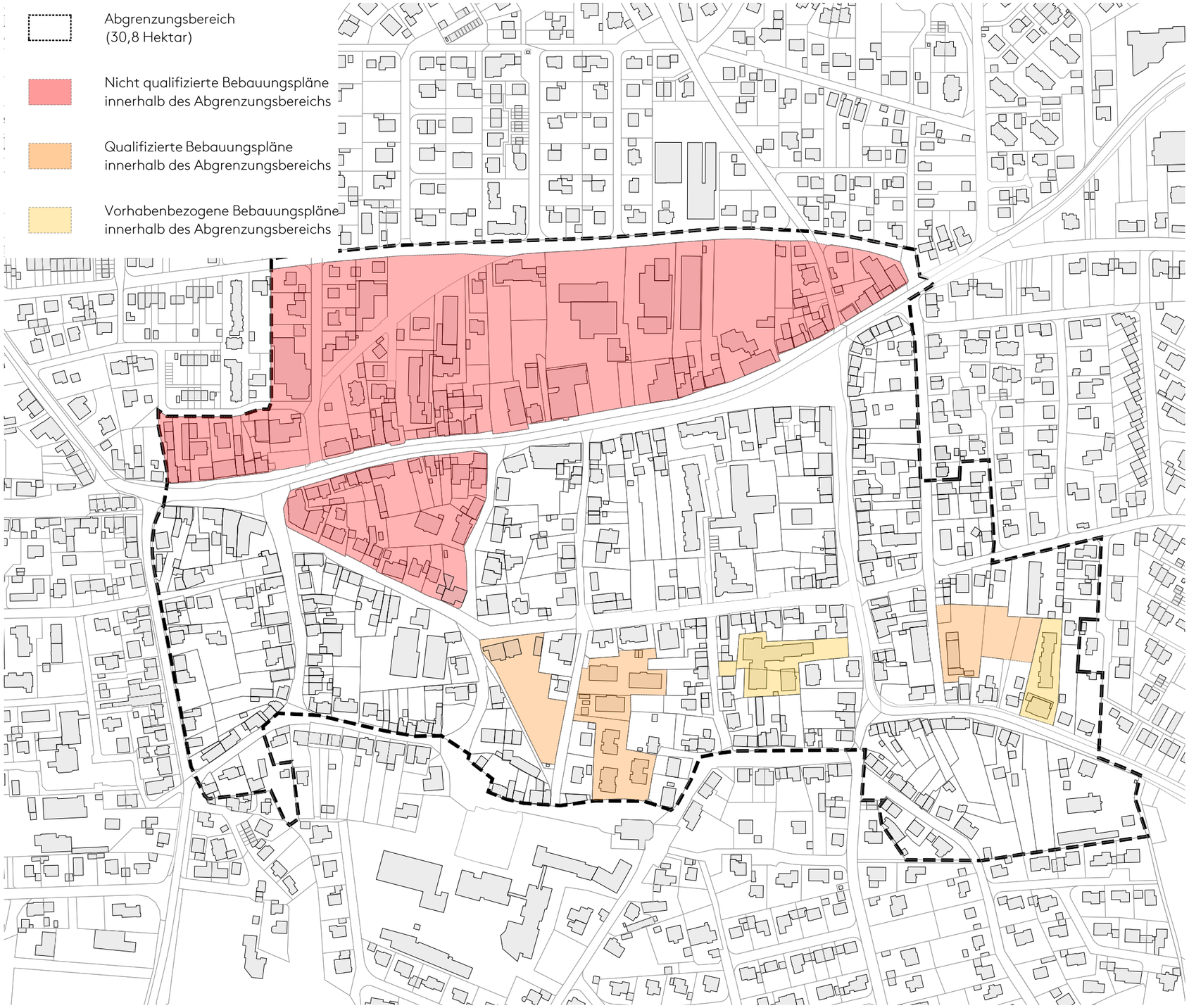
Dies wurde zum Anlass genommen, sogenannte „ortsspezifische Prinzipien der Innenentwicklung“ für die Ortsmitte Steinheim, als Bestandteil des Gemeindeentwicklungskonzeptes, zu erarbeiten.

LIEFERERGEBNISSE UND ZIELE

- Definition ortstypischer Prinzipien der Innenentwicklung als konkreter Handlungs- und Orientierungsleitfaden zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet.
- Fokus auf die Bereiche mit Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB (kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden)
- Systematik soll für Baurechtsbehörde/Verwaltung handhabbar sein (Fokus auf die wesentlichen, allgemeinen Beurteilungskriterien)

„NICHTZIELE“

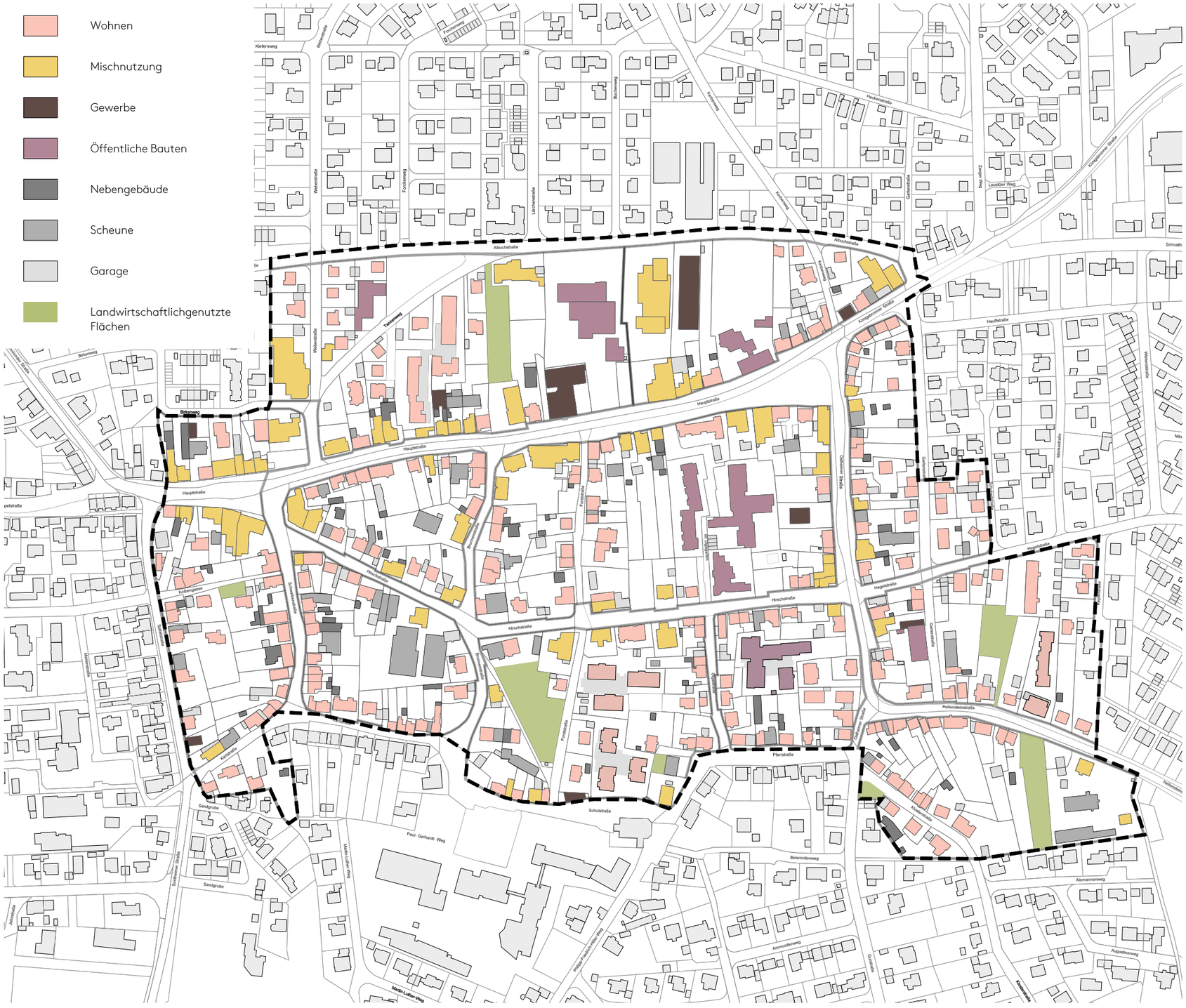
- Farbgebung Fassade
- Gestaltung der Gebäude/Materialien
- Städtebauliche Testentwürfe, konkrete Baugrenzen
- Prinzipien der Innenentwicklung ersetzen nicht das Erfordernis im Einzelfall, planerisch die städtebauliche Ordnung sicherzustellen (z. B. Bebauungspläne, städtebauliche Planungen)



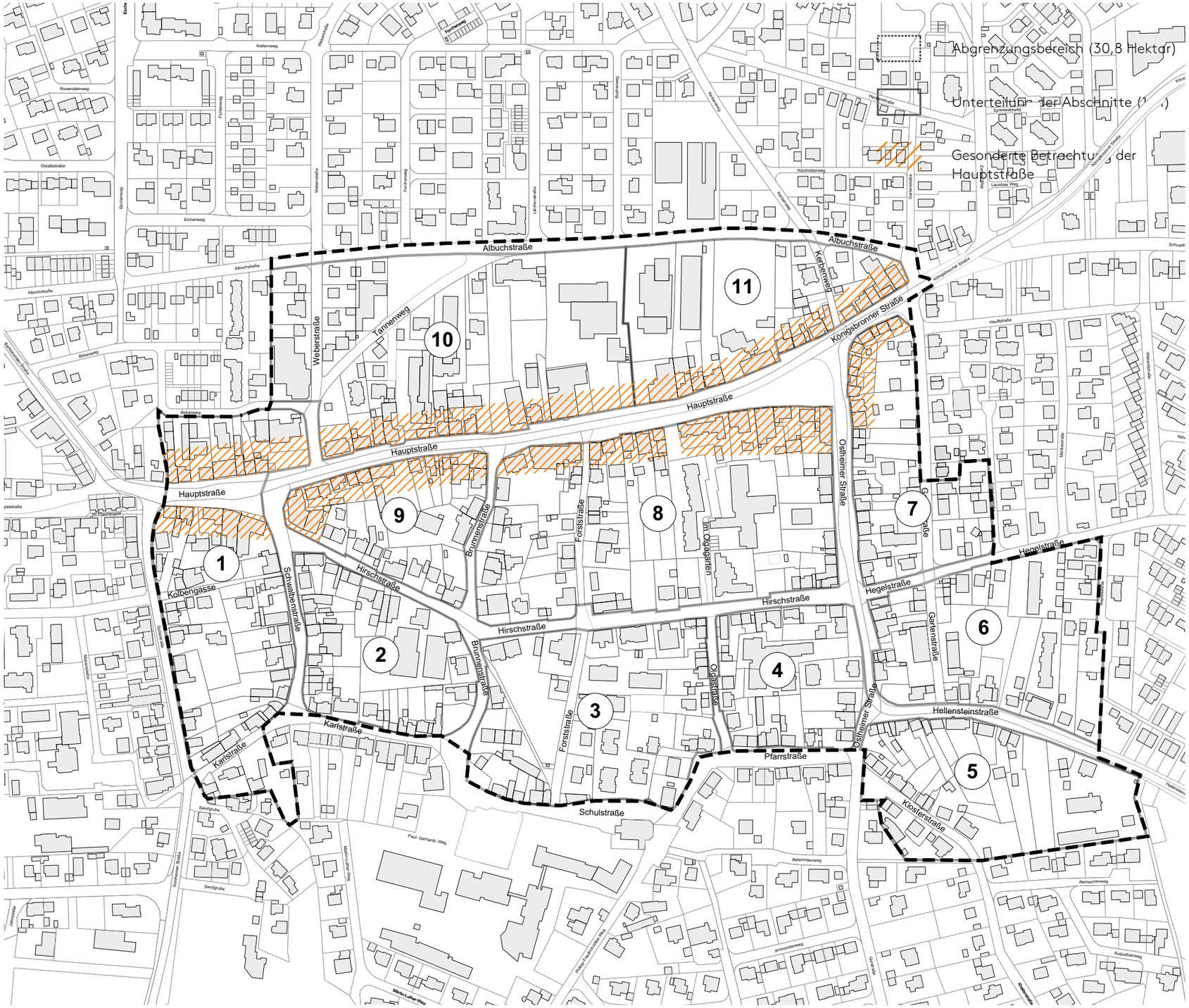
Übersicht über vorhandene Bebauungspläne
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

METHODIK

- Analyse der Bestandsbebauung und Struktur
- Einteilung in 11 Abschnitte als Basis
- Feinere Unterteilung / Zonierung innerhalb der Abschnitte
- Entwicklung einer grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsperspektive des Ortskerns
- Daraus Ableitung von spezifischen Charakteristika der einzelnen baulichen Abschnitte
- Festlegung von den wesentlichen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Nutzung, Dachform) als Grundlage und Beurteilungsmaßstab für Fälle nach § 34 BauGB (ohne qualifizierten Bebauungsplan)



Nutzungen
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

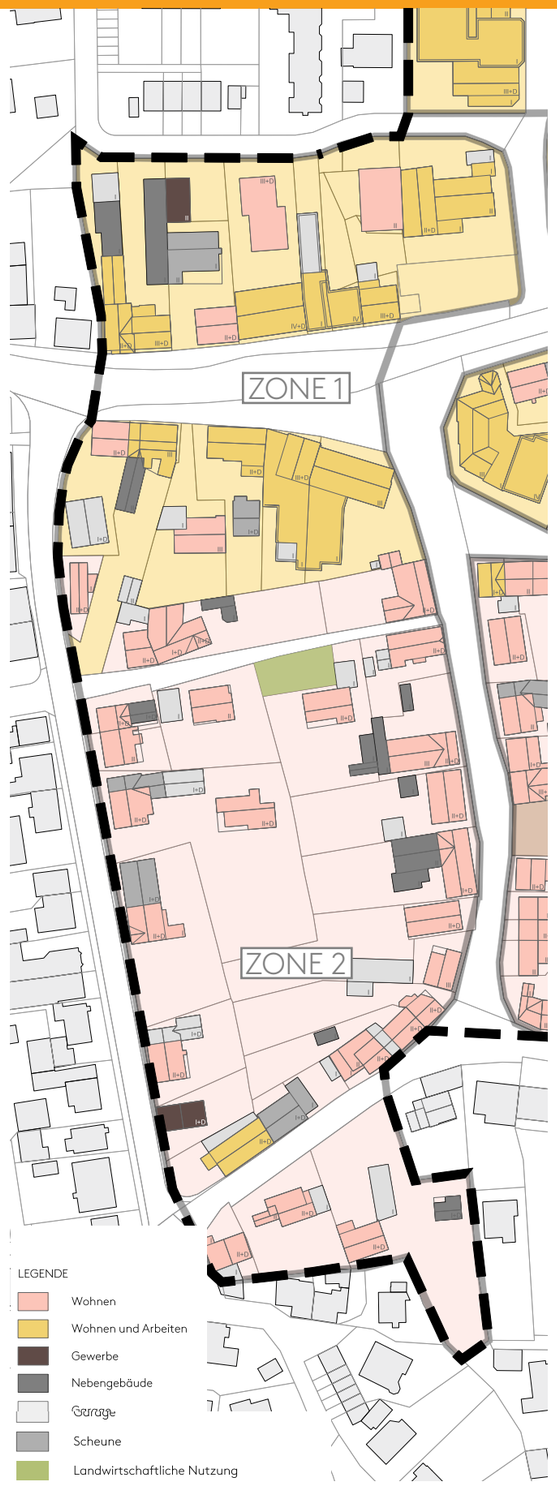


SYSTEMATIK

- Hauptstraße als zentraler Entwicklungsbereich der Ortsmitte (höhere Dichte, Nutzungsvielfalt, Bewahrung Ortscharakter)
- Große Chance für Steinheim ist die städtebauliche Entwicklung rund um das Rathaus und die Umgestaltung der Hauptstraße
- Hirschstraße als zweiter Bereich mit moderater, höherer Dichte und gemischter Nutzung
- Bereich zwischen Brunnenstraße und Ostheimer Straße mit dem Fokus auf qualitätsvollem Wohnungsbau in höherer Dichte (Entwicklung der letzten Jahre)
- Ränder der einzelnen Bereiche in der Regel höhere Dichte und Geschossigkeit, Innenzonen niedrigere Ausnutzung, Prägung durch Satteldach
- Definition der Bereiche, in denen vertiefte planerische und städtebauliche Betrachtung notwendig ist (z. B. Ortsmitte/Rathaus, Brunnen/Olgastraße)

Entwicklungsbereiche
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

ABSCHNITT 1



Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Hauptstr.	Zone 2
Nutzung(en)	MI	WA
Geschossigkeit(en)	I - IV Ø bei 2,5	I - III Ø bei 2
GRZ	0,25 - 0,9 Ø bei 0,45	0,15 – 0,8 Ø bei 0,4
GFZ	0,55 – 3,55 Ø bei 0,8	0,2 - 1,45 Ø bei 0,6
Bauweise(n)	o + g	o + g
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform(en)	SD, SCH, F, P	SD, ZW, SCH, FW
Haustyp(en)	WGH, EH, BG	EH, WGH, BG
Dachaufbauten	33%	33%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI + UI	OI

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hauptstraße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 7-8 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung entlang der Hauptstraße (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen
- Fehlende Raumkante entlang der Hauptstraße ausbilden (Gebäude ergänzen)

ZONE 2 - Randbebauung

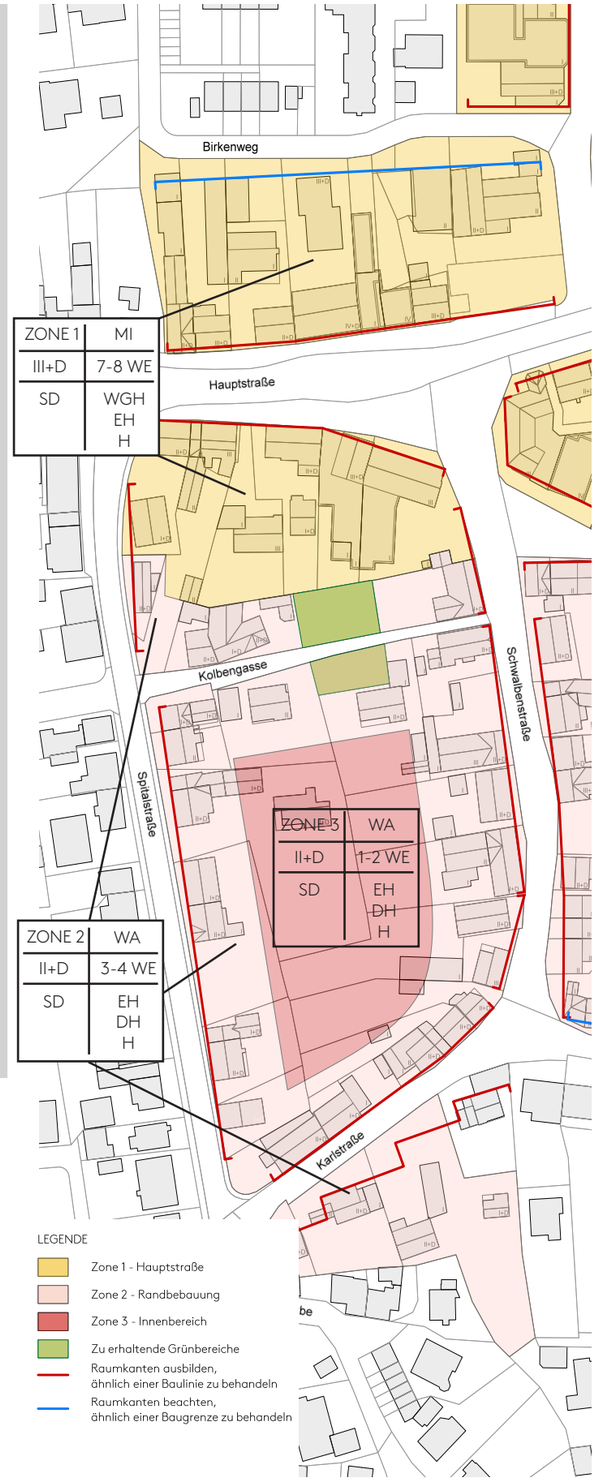
- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe
- Gekennzeichnete Grünbereiche erhalten

ZONE 3 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 1-2 Wohneinheiten
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

ERLÄUTERUNG
NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp



ABSCHNITT 2

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1	Zone 2 Landwirtschaft
Nutzung(en)	WA	MD
Geschossigkeit(en)	I – III	I - III
GRZ	0,2 - 0,75 Ø bei 0,4	0,4 – 0,5 Ø bei 0,45
GFZ	0,25 – 1,5 Ø bei 0,65	0,4 – 0,9 Ø bei 0,6
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	TS	TS + GS
Dachform	SD, ES, ZW, W, FW	SD, P
Haustyp	WGH, EH, DH, H	EH, BG
Dachaufbauten	55%	66%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	OI

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Randbebauung

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen
- Längebeschränkung bei geschlossener Bebauung
- Zurückgesetzte Bauline entlang der Hirschstraße

ZONE 2 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 1-2 Wohneinheiten
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

-> Entwicklung bei Nutzungswegfall mit Bebauungsplan, ggf. inkl. Bestandsbebauung

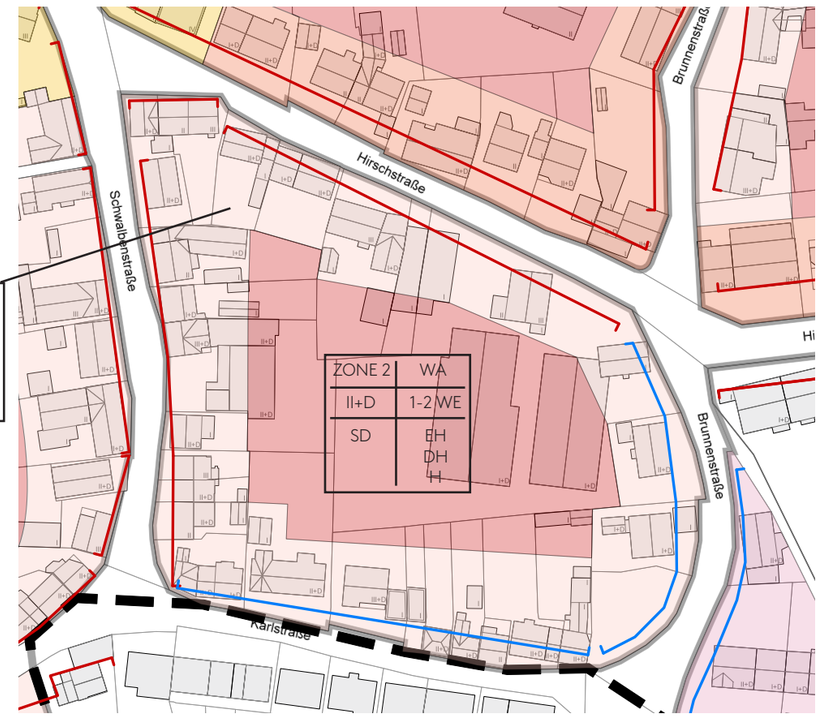
LEGENDE

- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Nebengebäude
- Garage
- Scheune
- II+D Geschossigkeit (z.B. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss)

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

ZONE 1	WA
II+D	3-4 WE
SD	EH DH H



LEGENDE

- Zone 1 - Randbebauung
- Zone 2 - Innenbereich
- Raumkanten ausbilden, ähnlich einer Baulinie zu behandeln
- Raumkanten beachten, ähnlich einer Baugrenze zu behandeln

ABSCHNITT 3

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1	Zone 2 Mühlenareal
Nutzung(en)	WA	WA
Geschossigkeit(en)	I – IV	III - IV
GRZ	0,1 - 0,9 Ø bei 0,35	0,25 – 0,45 Ø bei 0,45 (BPlan bei 0,55)
GFZ	0,15 – 2,1 Ø bei 0,8	0,85 – 1,1 Ø bei 0,95
Bauweise(n)	o + g	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	GS + TS
Dachform	SD, ES, P, W, SCH, FW	P, F
Haustyp	WGH, EH, DH, BG	EH
Dachaufbauten	60%	0%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	UI + OI

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hirschstraße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse
- Max. 5-6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung (Ausnahme Eckgebäude)
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung möglich (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Zurückgesetzte Bauline
- Offene Bebauung

ZONE 2 - Olgastraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung (Ausnahme Eckgebäude)
- Rotbraune Dachfarbe

ZONE 3 - Bereich Schulstraße/Brunnenstraße und Flächen entlang der Forststraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Drei Vollgeschosse
- Max. 5-6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

ZONE 4 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 1-2 Wohneinheiten
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

Bestehende Bebauungspläne „Westlich der Forststraße" und „Pfarrgarten/Mühle"

Gebäude Pfarramt unter Denkmalschutz

-> Vertiefte städtebauliche Betrachtung für den gesamten Abschnitt notwendig!

LEGENDE

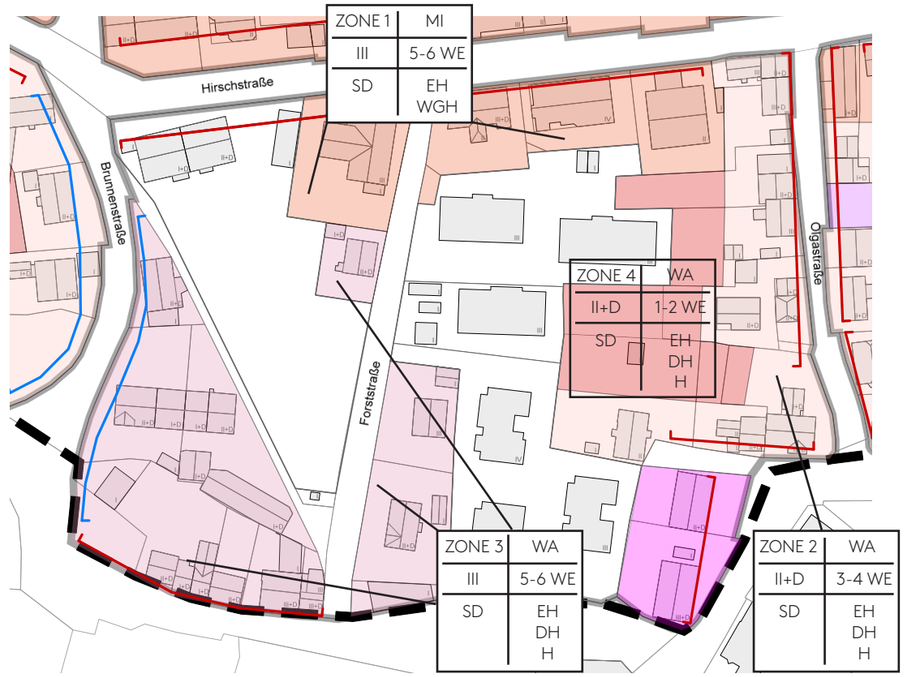
- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Gewerbe
- Nebengebäude
- Garage
- Tiefgarage
- Scheune
- Landwirtschaftliche Nutzung
- II+D Geschossigkeit (z.B. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss)

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

LEGENDE

- Zone 1 - Hirschstraße
- Zone 2 - Olgastraße
- Zone 3 - Bereich Schulstr./Brunnenstr. und Flächen entlang der Forststr.
- Zone 4 - Innenbereich
- Teile unter Denkmalschutz (Gebäude Pfarramt)
- Bestehende Bebauungspläne
- Raumkanten ausbilden, ähnlich einer Baulinie zu behandeln
- Raumkanten beachten, ähnlich einer Baugrenze zu behandeln



ABSCHNITT 4

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1	Zone 2 Haus Lindenhof
Nutzung(en)	WA	SO
Geschossigkeit(en)	I - III	I - III
GRZ	0,2 - 0,6 Ø bei 0,35	0,8
GFZ	0,2 – 1,2 Ø bei 0,65	- (1,1)
Bauweise(n)	o + g	a
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS
Dachform	SD, M, KW	SD, F
Haustyp	EH, WGH	SO
Dachaufbauten	75%	0%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	OI + UI

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hirschstraße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse
- Max. 5-6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung möglich (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Traufständige Gebäudestellung (Ausnahme Eckgebäude)

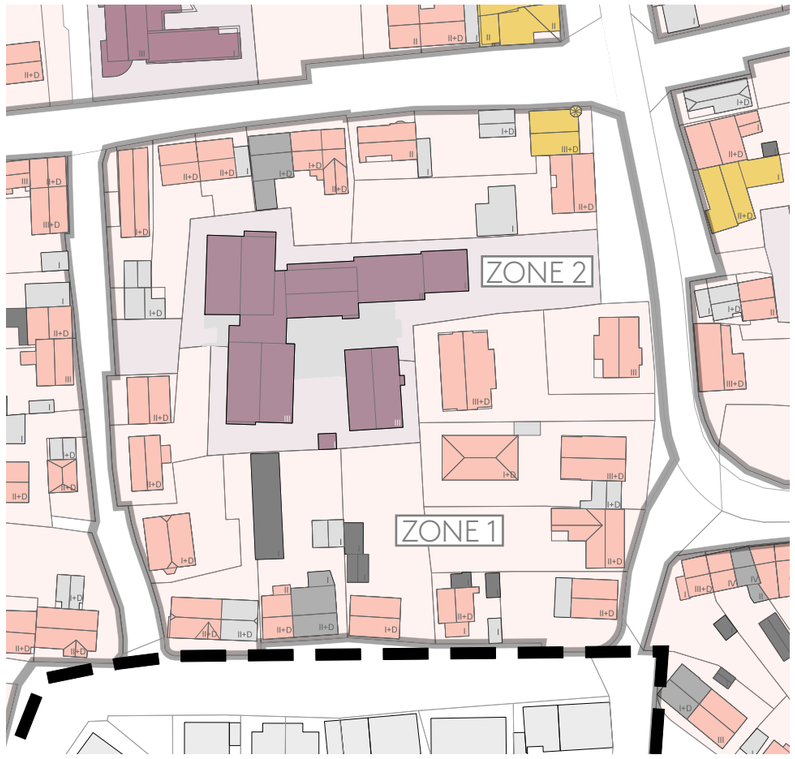
ZONE 2 - Randbebauung

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

ZONE 3 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 1-2 Wohneinheiten
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

Sondergebiet „Haus Lindenhof" (im Bau)



LEGENDE

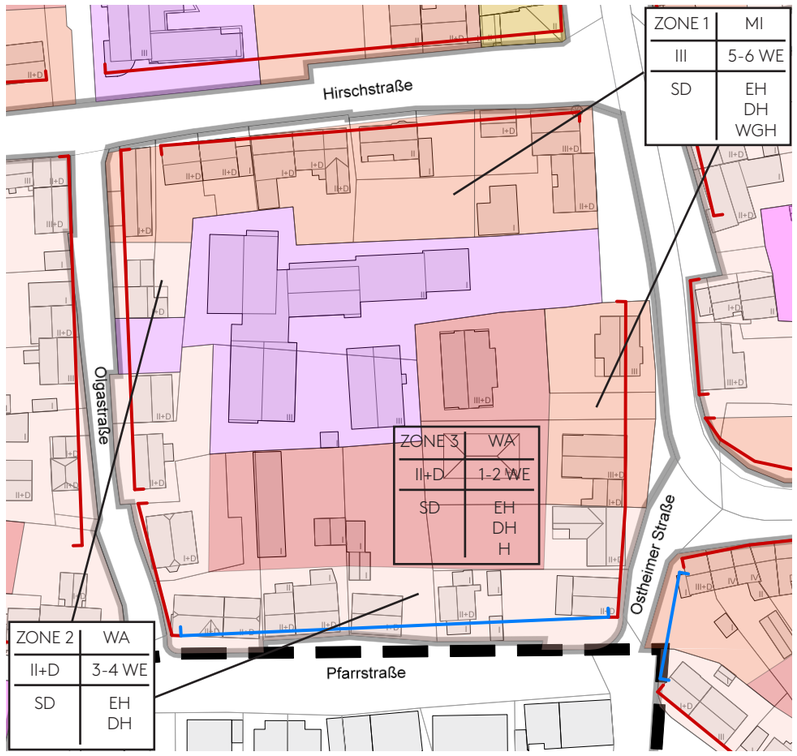
- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Sonderbau
- Nebengebäude
- Garage
- Tiefgarage
- Scheune
- II+D Geschossigkeit (z.B. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss)

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

LEGENDE

- Zone 1 - Hirschstraße/Ostheimer Straße
- Zone 2 - Randbebauung
- Zone 3 - Innenbereich
- Sondergebiet "Haus Lindenhof" (im Bau)
- Raumkanten ausbilden, ähnlich einer Baulinie zu behandeln
- Raumkanten beachten, ähnlich einer Baugrenze zu behandeln



ABSCHNITT 5

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1	Zone 2 Landwirtschaft
Nutzung(en)	WA	MD
Geschossigkeit(en)	I – IV	I - II
GRZ	0,1 - 0,5 Ø bei 0,25	0,2 - 0,6 Ø bei 0,35
GFZ	0,2 – 1,55 Ø bei 0,6	0,2 – 1,2 Ø bei 0,65
Bauweise(n)	o + g	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	SD, M, FW	SD, P
Haustyp	EH, DH	EH, BG
Dachaufbauten	25%	0%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	OI

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hellensteinstraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen
- Fehlende Raumkante entlang der Hellensteinstraße ausbilden

ZONE 2 - Klosterstraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe
- Gekennzeichneter Grünbereich erhalten

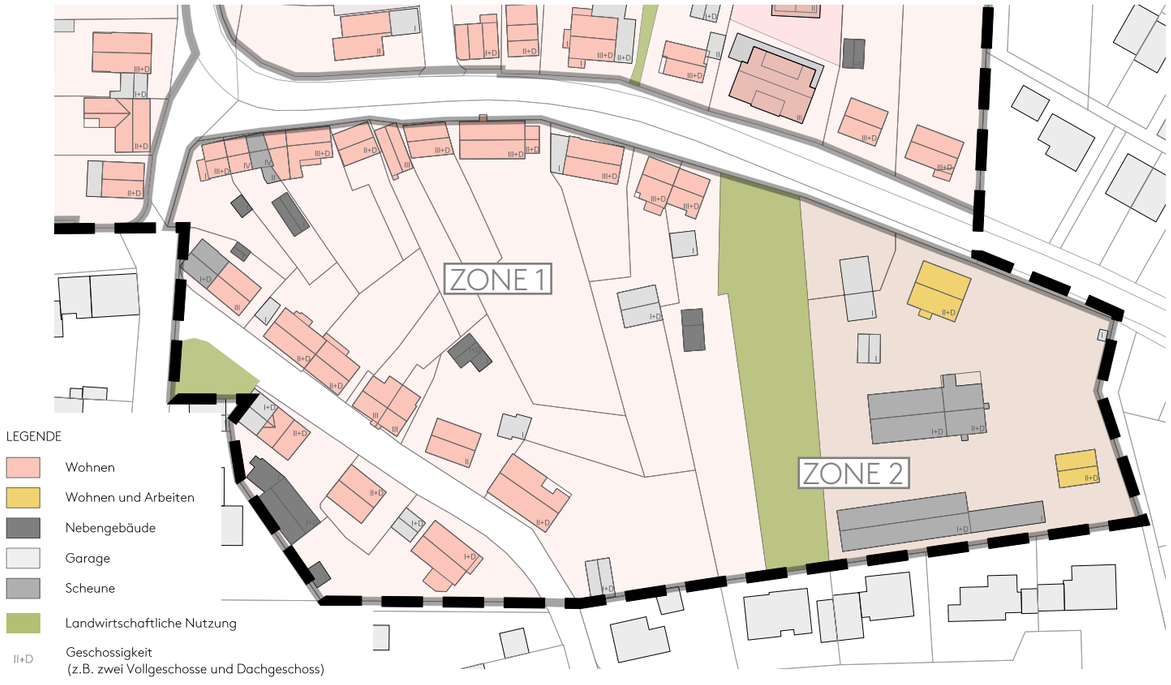
ZONE 3 - Innenbereich

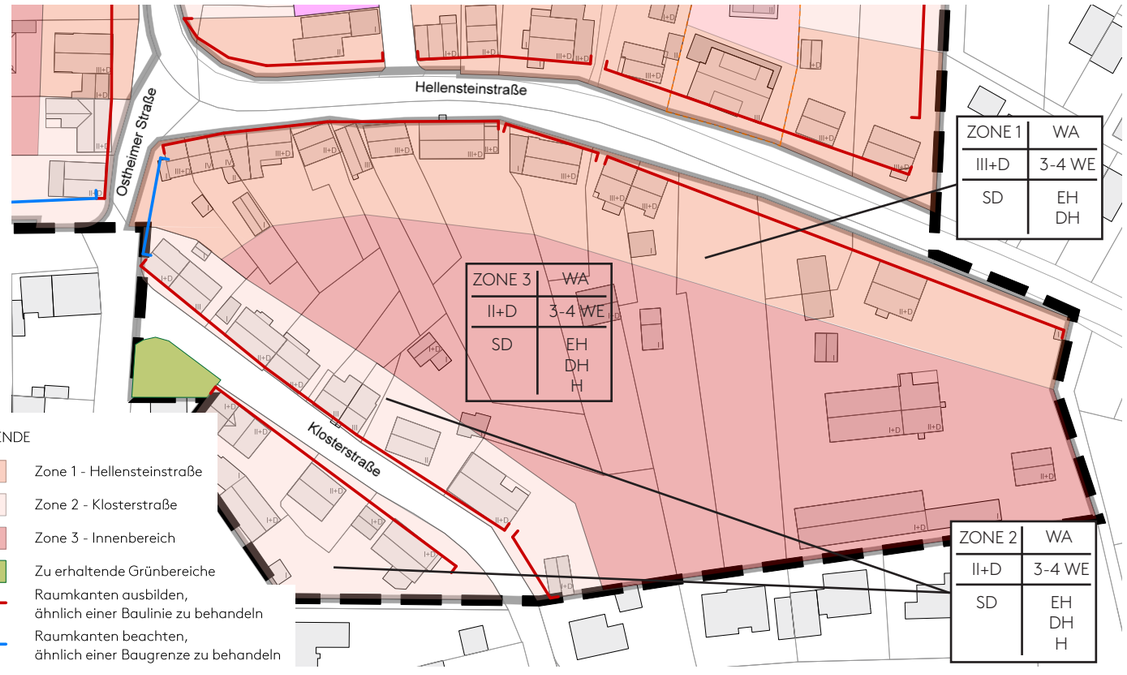
- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten, von Topografie und Umgebungsbebauung abhängig
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

-> Entwicklung bei Nutzungswegfall mit Bebauungsplan und vorgeschalteten Wettbewerb/städtebauliches Konzept

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

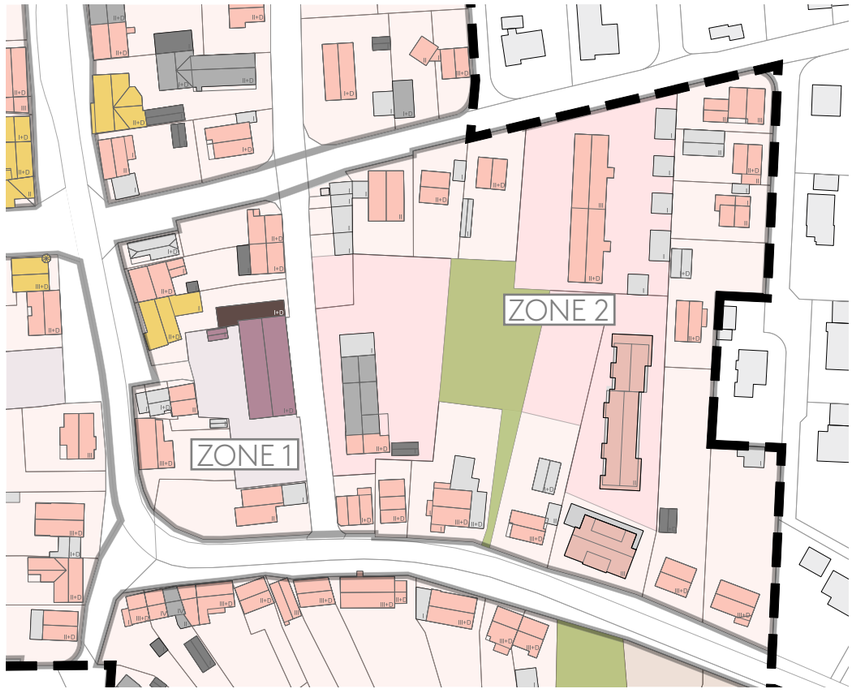




ABSCHNITT 6

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1*	Zone 2
Nutzung(en)	WA	WA
Geschossigkeit(en)	I – III	I – III
GRZ	0,1 – 0,65 Ø bei 0,35	0,2 – 0,35 Ø bei 0,25
GFZ	0,25 – 1,0 Ø bei 0,55	0,35 – 0,55 Ø bei 0,4
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	SD, KW, FW	SD
Haustyp	EH, DH, WGH	EH, DH
Dachaufbauten	20%	33%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	OI

* = ohne Farrenstall



LEGENDE

- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Gewerbe
- Sonderbau
- Nebengebäude
- Garage
- Tiefgarage
- Scheune
- Landwirtschaftliche Nutzung
- II+D Geschossigkeit (z.B. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss)

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hellensteinstraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss und Untergeschoss (topografiebedingt)
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Traufständige Gebäudestellung (Ausnahme Eckgebäude)

ZONE 2 - Randbebauung

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Geprägt durch Traufständigkeit; entlang der Hegelstraße jedoch giebelständig
- Rotbraune Dachfarbe

ZONE 3 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 5-6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Giebelständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

Bestehender Bebauungsplan „Gartenstraße Südost"

Bauvorhaben an der Hellensteinstraße

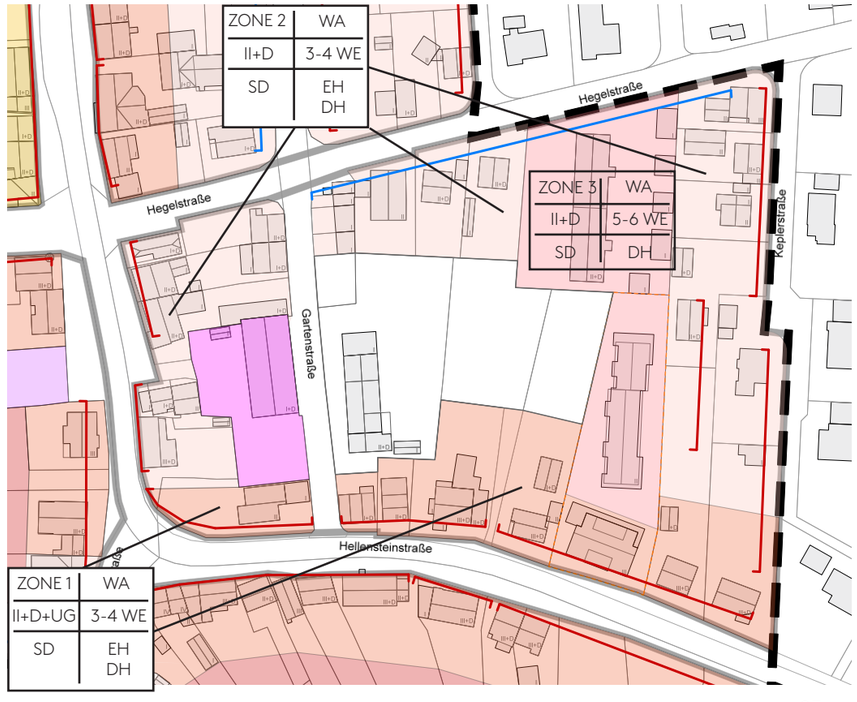
Gebäude Farrenstall unter Denkmalschutz

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

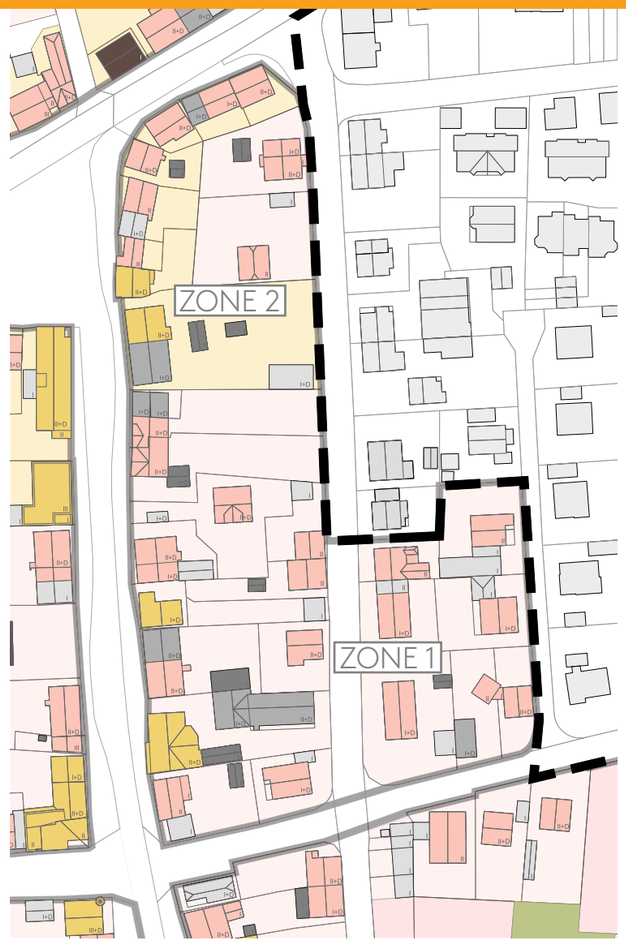
Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

LEGENDE

- Zone 1 - Hellensteinstraße
- Zone 2 - Randbebauung
- Zone 3 - Innenbereich
- Unter Denkmalschutz (Farrenstall)
- Bauvorhaben an der Hellensteinstraße
- Bestehender Bebauungsplan
- Raumkanten ausbilden, ähnlich einer Baulinie zu behandeln
- Raumkanten beachten, ähnlich einer Baugrenze zu behandeln



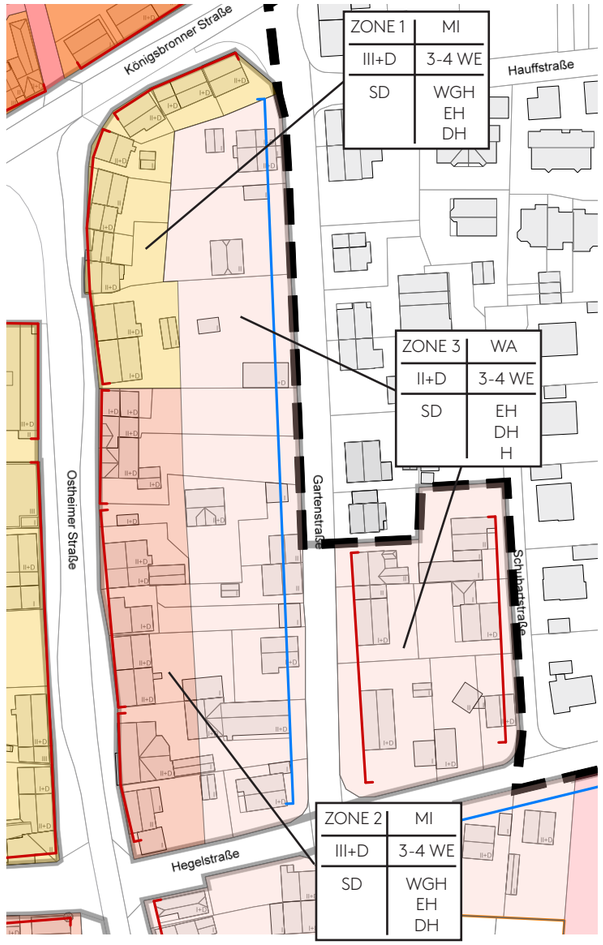
ABSCHNITT 7



Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1	Zone 2 Hauptstr.
Nutzung(en)	WA	MI
Geschossigkeit(en)	I - III	I - II
GRZ	0,15 - 0,55 Ø bei 0,3	0,25 -0,55 Ø bei 0,45
GFZ	0,15 – 0,95 Ø bei 0,45	0,3 – 1,1 Ø bei 0,75
Bauweise(n)	o	o + g
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS
Dachform	SD, F, KW, ZW, SCH, FW	SD
Haustyp	EH, DH, WGH	EH, DH, WGH
Dachaufbauten	35%	25%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	OI

LEGENDE

- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Nebengebäude
- Garage
- Scheune
- II+D Geschossigkeit (z.B. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss)



STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Königsbronner Straße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Traufständige Gebäudestellung
- Geprägt durch geschlossenere Bebauung

ZONE 2 - Ostheimer Straße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe
- Geprägt durch offenere Bebauung

ZONE 2 - Gartenstraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen
- Rotbraune Dachfarbe

LEGENDE

- Zone 1 - Königsbronner Straße
- Zone 2 - Ostheimer Straße
- Zone 3 - Gartenstraße
- Raumkanten ausbilden, ähnlich einer Baulinie zu behandeln
- Raumkanten beachten, ähnlich einer Baugrenze zu behandeln

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

ABSCHNITT 8

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Hauptstr.	Zone 2*
Nutzung(en)	MI	WA
Geschossigkeit(en)	I – III	I - III
GRZ	0,15 - 0,8 Ø bei 0,4	0,15 -1,05 Ø bei 0,4
GFZ	0,4 – 2,45 Ø bei 0,95	0,2 – 3,1 Ø bei 0,8
Bauweise(n)	g + o	o + g
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	SD, P, SCH, F	SD, ZW, KW, W, Z, F, ES, SCH
Haustyp	WGH, BG, DH, EH	WGH, EH, BG, DH
Dachaufbauten	50%	40%
Dacheinschnitte	6%	0%
Parkierung	OI + UI	OI + UI

* = ohne Altenhilfezentrum und Kindergarten

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hauptstraße/Ostheimer Straße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 7-8 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen

ZONE 2 - Hirschstraße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse
- Max. 5-6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung (Ausnahme Eckgebäude)
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung möglich (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Zurückgesetzte Bauline
- Offene Bebauung

ZONE 3 - Forststraße/Brunnenstraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

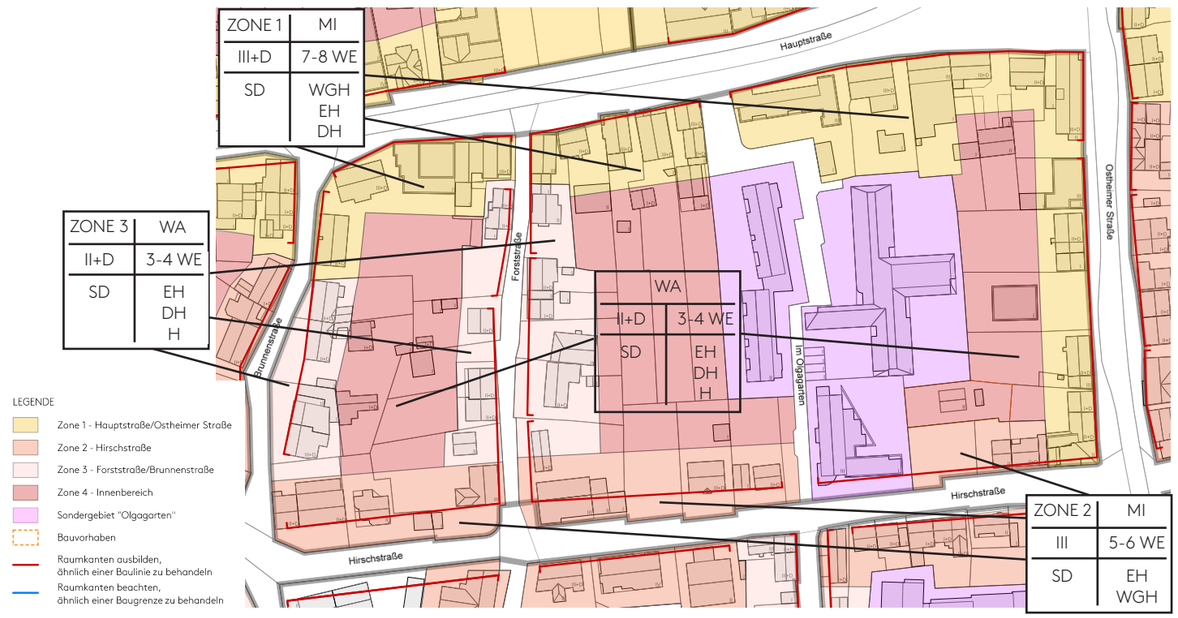
ZONE 4 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

Sondergebiet „Olgagarten“

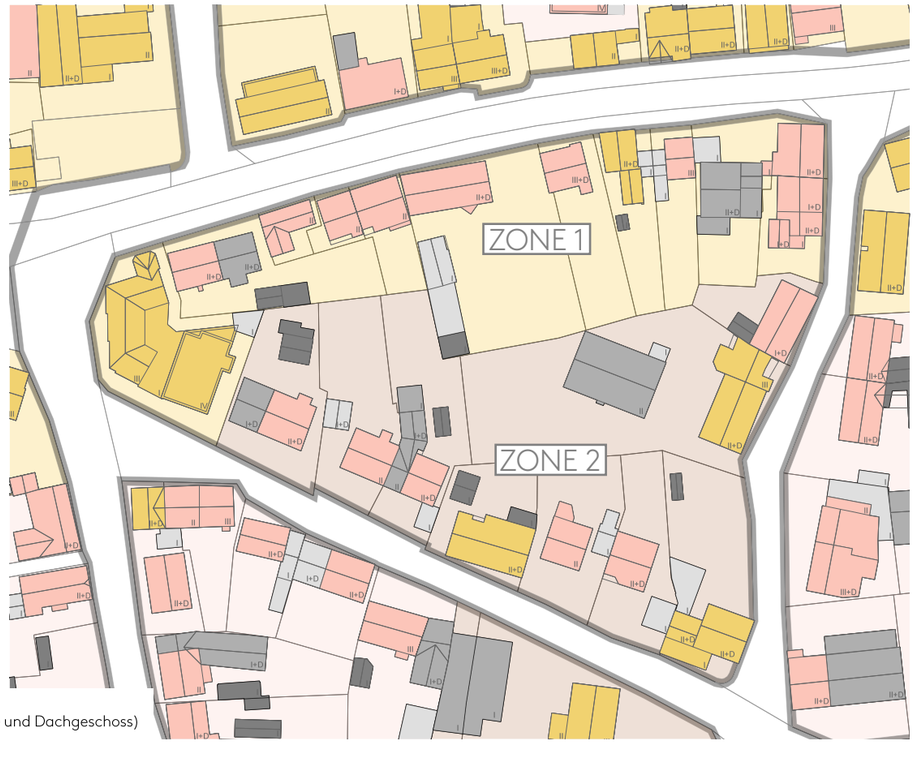
ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp



ABSCHNITT 9

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Hauptstr.	Zone 2
Nutzung(en)	MI	MD
Geschossigkeit(en)	II - IV	I – II
GRZ	0,2 - 0,65 Ø bei 0,4	0,1 -0,55 Ø bei 0,3
GFZ	0,4 – 1,6 Ø bei 0,85	0,2 – 0,85 Ø bei 0,55
Bauweise(n)	g + o	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS
Dachform	SD, ES, ZW, SCH, KW	SD, SCH, ZW, FW
Haustyp	EH, WGH, DH	EH, DH, WGH
Dachaufbauten	80%	40%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	OI



LEGENDE

- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Nebengebäude
- Garage
- Scheune
- II+D Geschossigkeit (z.B. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss)

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hauptstraße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 7-8 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen

ZONE 2 - Hirschstraße/Brunnenstraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe
- Zurückgesetzte Bauline

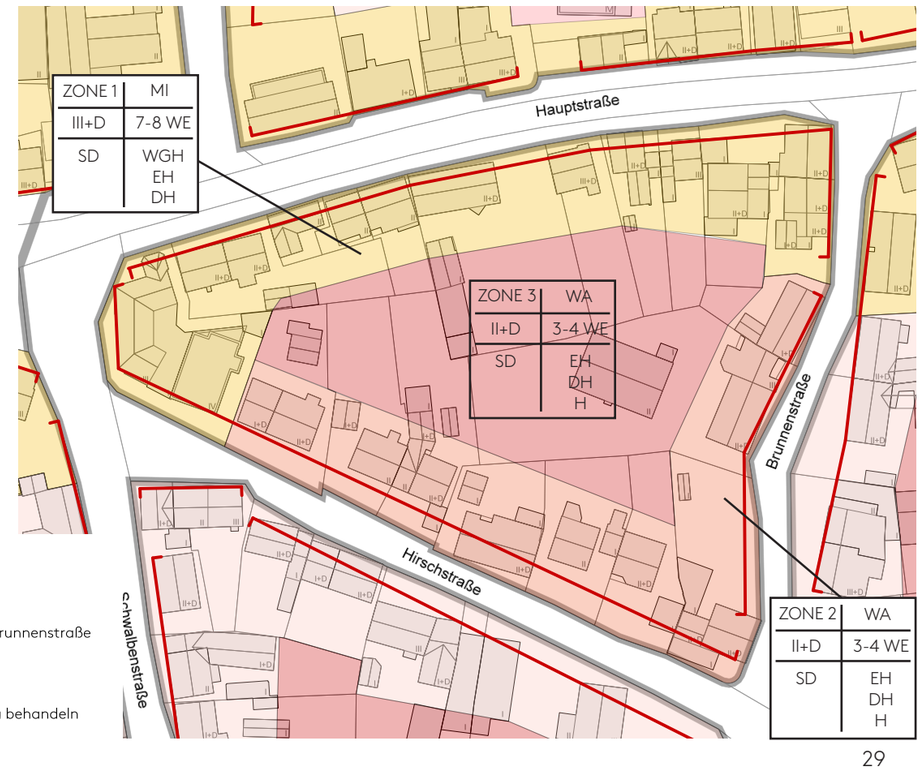
ZONE 3 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

-> Entwicklung bei Nutzungswegfall mit Bebauungsplan, ggf. inkl. Bestandsbebauung und Grundstücksneuordnung

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp



LEGENDE

- Zone 1 - Hauptstraße
- Zone 2 - Hirschstraße/Brunnenstraße
- Zone 3 - Innenbereich
- Raumkanten ausbilden, ähnlich einer Baulinie zu behandeln

ABSCHNITT 10

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1* Hauptstr.	Zone 2**
Nutzung(en)	MI	WA
Geschossigkeit(en)	I – IV	I – IV
GRZ	0,2 – 0,8 Ø bei 0,5	0,2 -0,45 Ø bei 0,25
GFZ	0,3 – 1,5 Ø bei 0,8	0,2 – 1,4 Ø bei 0,5
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	SD, KW, F, W, FW	SD, SCH, ES, F, ZW
Haustyp	WGH, EH, DH	EH
Dachaufbauten	55%	40%
Dacheinschnitte	0%	0%
Parkierung	OI	OI + UI

* = ohne Rathaus und Gasthof-Hotel Zum Kreuz
** = ohne Christusgemeinde

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hauptstraße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 7-8 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen

ZONE 2 - Weberstraße/Tannenweg

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Gebäudestellung im Einzelfall prüfen
- Rotbraune Dachfarbe
- Gekennzeichneten Spielplatz/Grünbereich erhalten

ZONE 3 - Innenbereich

- Wohnen im Sinne von WA
- Drei Vollgeschosse
- Max. 5-6 Wohneinheiten
- Satteldach
- keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

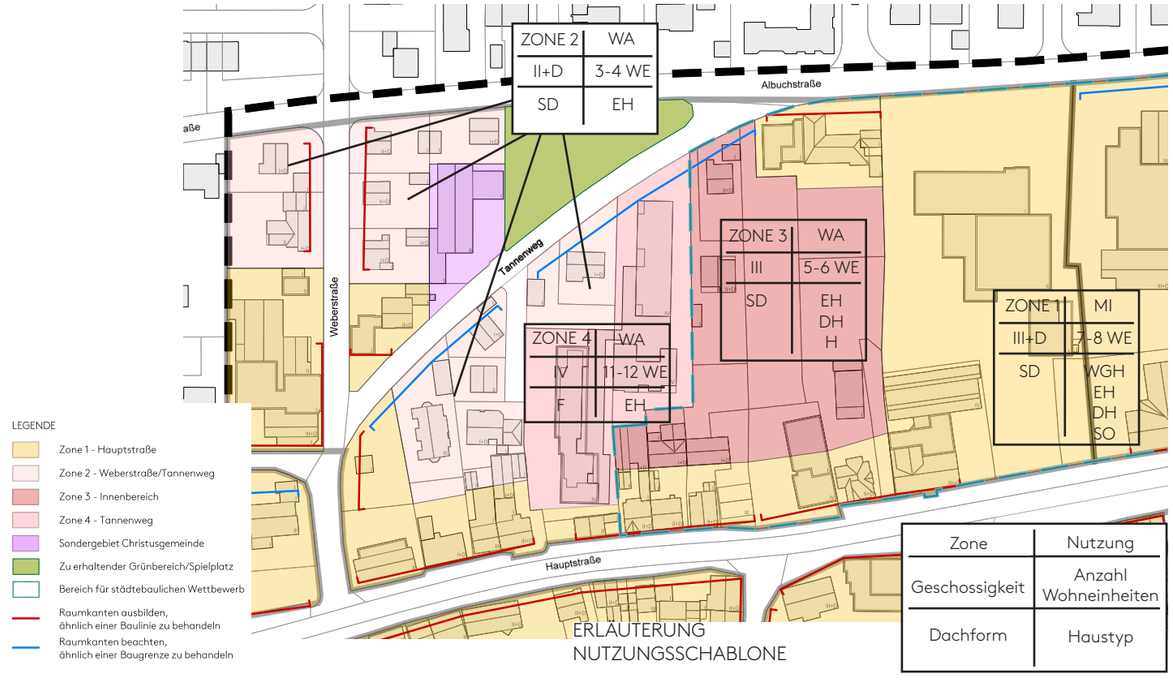
ZONE 4 - Tannenweg

- Wohnen im Sinne von WA
- Vier Vollgeschosse
- Max. 11-12 Wohneinheiten
- Flachdach
- keine Vorgaben zur Gebäudestellung

Sondergebiet Christusgemeinde

Sondergebiet Rathaus in Zone 1 integriert

-> Entwicklung mit Bebauungsplan und vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb / Ideenteil



ABSCHNITT 11

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1* Hauptstr.	Zone 2
Nutzung(en)	MI	WA
Geschossigkeit(en)	I – III	I - II
GRZ	0,15 - 0,65 Ø bei 0,45	0,1 -0,55 Ø bei 0,3
GFZ	0,3 – 1,45 Ø bei 0,8	0,2 – 0,55 Ø bei 0,35
Bauweise(n)	g + o	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	GS + TS
Dachform	SD, ES, KW, F, FW	SCH, F, KW, S, FW
Haustyp	WGH, EH, BG	EH, BG
Dachaufbauten	66%	45%
Dacheinschnitte	8%	0%
Parkierung	OI	OI

* = ohne Kindergarten/Ev. Gemeindehaus

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Hauptstraße

- Mischgebiet
- Drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 7-8 Wohneinheiten
- Satteldach
- Rotbraune Dachfarbe
- Öffentliche Erdgeschossnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.)
- Geprägt durch Traufständigkeit; im Einzelfall zu prüfen

ZONE 2 - Kerbenweg/Gartenstraße

- Wohnen im Sinne von WA
- Zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Max. 3-4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

ZONE 3 - Albuchstraße

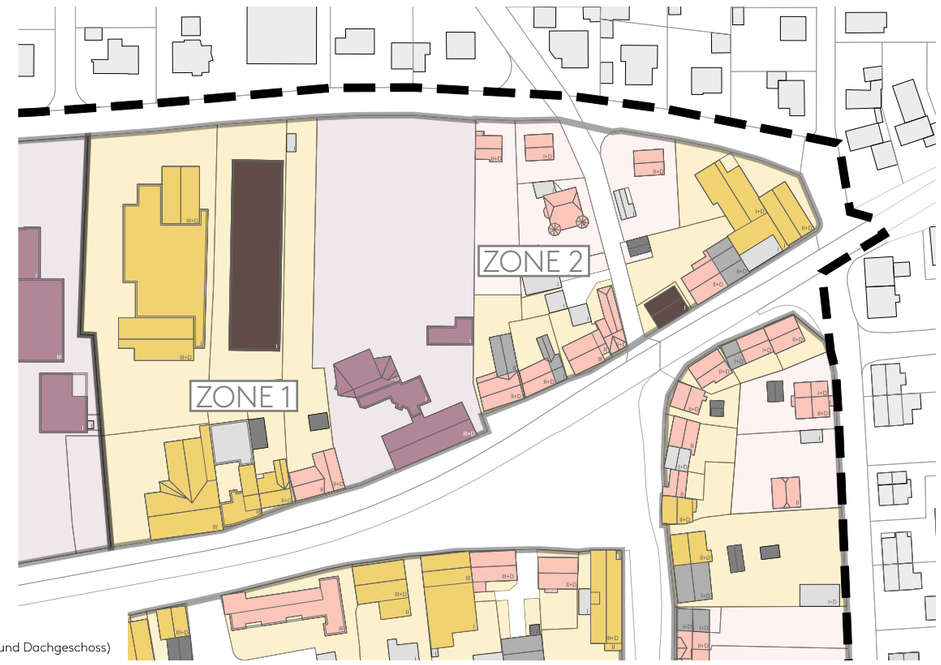
- Wohnen im Sinne von WA
- Drei Vollgeschosse
- Max. 5-6 Wohneinheiten
- Satteldach
- keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Rotbraune Dachfarbe

Sondergebiet Evangelischer Kindergarten in Zone 1 integriert

-> Entwicklung mit Bebauungsplan und vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerb/Ideenteil

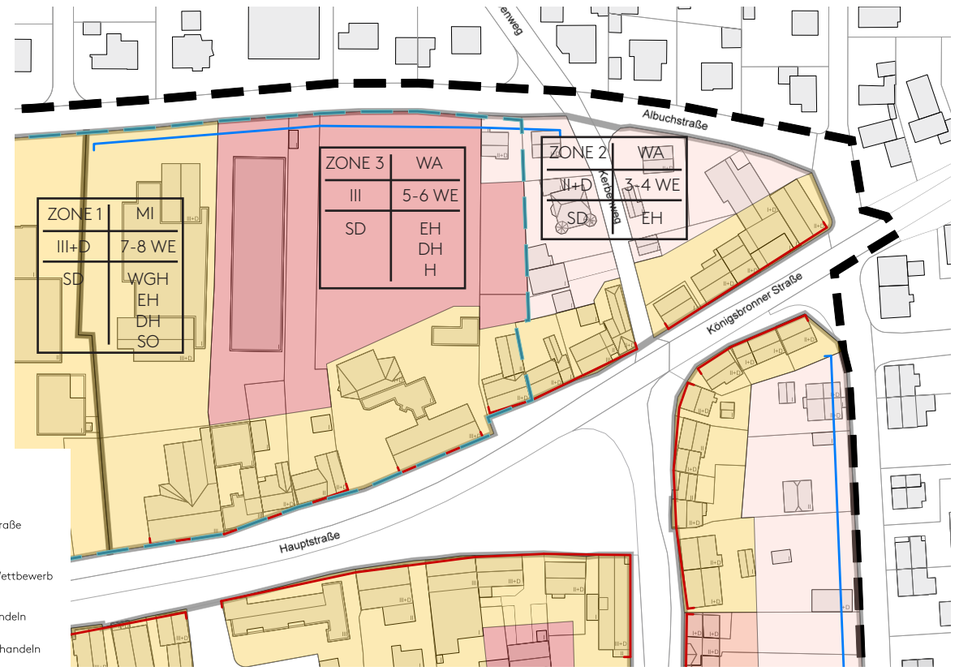
ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp



LEGENDE

- Wohnen
- Wohnen und Arbeiten
- Gewerbe
- Sonderbau
- Nebengebäude
- Garage
- Scheune
- II+D Geschossigkeit (z.B. zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss)



LEGENDE

- Zone 1 - Hauptstraße
- Zone 2 - Kerbenweg/Gartenstraße
- Zone 3 - Albuchstraße
- Bereich für städtebaulichen Wettbewerb
- Raumkanten ausbilden, ähnlich einer Baulinie zu behandeln
- Raumkanten beachten, ähnlich einer Baugrenze zu behandeln

Reschl
Stadtentwicklung