

INGERSHEIM

„Prinzipien der Innenentwicklung“



INGERSHEIM

„PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG“

IMPRESSUM



Auftraggeber

Gemeinde Ingersheim
Hindenburgplatz 10
74379 Ingersheim



Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

||| ■ ■ = = **Reschl**
||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

Projektbearbeiter:

Tobias Meigel M. Eng., Freier Stadtplaner AKBW/SRL
Emanuel Frank M. Eng. Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
Tel. 0711 22 00 41 – 0
Fax 0711 22 00 41 – 22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Inhalt

- A** Anlass, Ziel und Methodik
- B** Innenentwicklung – Prinzipien der Innenentwicklung **GROßINGERSHEIM**
- C** Innenentwicklung – Prinzipien der Innenentwicklung **KLEININGERSHEIM**
- D** Gestalterische Empfehlung - **DACHAUFBAUTEN, -EINSCHNITTE & ZWERCHGIEBEL**



INNENENTWICKLUNG

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

ANLASS, ZIEL UND METHODIK



WARUM?

Um die Bebaubarkeit der im Städtebaulichen Rahmenplan definierten Potentialflächen im Innenbereich ihrem Umgebungscharakter entsprechend **bewerten und steuern** zu können, bedarf es einer Grundlage in Form von **städtebaulichen Leitlinien** für die **zukünftige bauliche Entwicklung**. Für zukünftige Bauaufgaben werden daher die ortsspezifischen „Prinzipien der Innenentwicklung“ **erarbeitet, die sich auf Bereiche ohne qualifizierten Bebauungsplan (Innenbereiche nach § 34 BauGB) konzentrieren**. Durch die Definition dieser Prinzipien wird der Bauverwaltung ein handhabbarer **Orientierungsleitfaden** zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben zur Hand gegeben, der sich auf die **wesentlichen, allgemeinen Beurteilungskriterien beschränkt**.

AUSZUG AUS DEM GEK „INGERSHEIM 2040“**Strategische Ziele****Innen- vor Außenentwicklung****Preis- und Angebotsdifferenziertes Wohnraumangebot durch aktive Steuerung der Gemeinde****Projekt/Planung****Prinzipien der Innenentwicklung festlegen**

Nicht alle Bereiche der Gemeinde sind durch Bebauungspläne überplant. Um auch in den Bereichen ohne Bebauungsplan Bauentwicklungen besser steuern zu können, werden sogenannte Prinzipien der Innenentwicklung erarbeitet. Dadurch hat die Baurechtsbehörde eine klare Entscheidungsgrundlage für Bauanträge in diesen Bereichen.

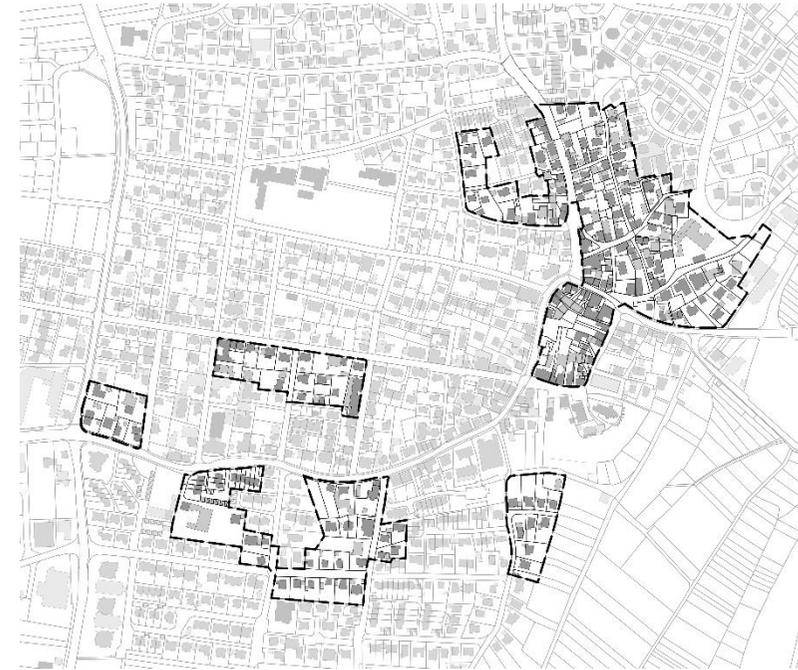
Dabei werden die Bereiche ohne Bebauungsplan in kleinere Bereiche unterteilt und beispielsweise Vorgaben zu Geschossigkeit, Versiegelungsgrad, Dachform, Bauweise und Nutzung definiert.

- Erhalt des Charakters in Ingersheim und der hier vorherrschenden Nutzungsdurchmischung, Dachformen und Gebäudestellungen sowie Festlegung der Zahl der maximalen Vollgeschosse und Dichtewerte.
- Definition ortstypischer Prinzipien der Innenentwicklung als konkreter Handlungs- und Orientierungsleitfaden zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet - weitere bauliche Entwicklungen in Ingersheim sollen verträglich und zukunftsorientiert gestaltet werden.
- 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).

„NICHT-ZIELE“

- Farbgebung Fassade
- Gestaltung der Gebäude / Materialien
- Falls der Gebäudebestand – insbesondere die historischen, ortsbildprägenden Gebäude – hiervon abweichen, besteht Bestandsschutz.
- Städtebauliche Testentwürfe, konkrete Baugrenzen
- Prinzipien der Innenentwicklung ersetzen nicht das Erfordernis im Einzelfall, planerisch die städtebauliche Ordnung sicherzustellen (z. B. Bebauungspläne, städtebauliche Planungen).

Großingersheim (12,3 ha)



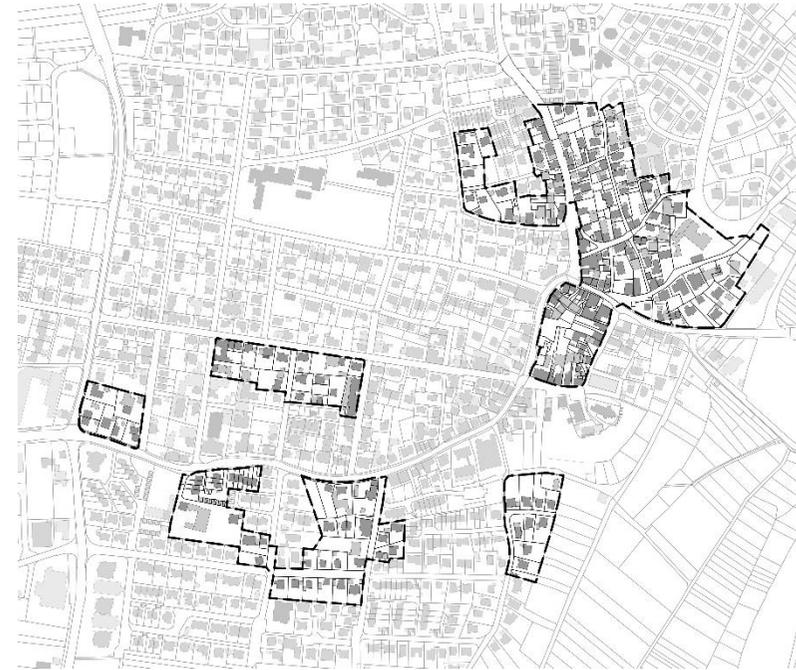
Kleiningersheim (8,9 ha)



Abgrenzungsbereich (21,2 ha)

- Analyse der Bestandsbebauung und Struktur.
- Einteilung in **13 Entwicklungsbereiche** als Basis.
- Feinere Unterteilung / Zonierung innerhalb der Abschnitte.
- Entwicklung einer grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsperspektive.
- Daraus Ableitung von spezifischen Charakteristika der einzelnen baulichen Abschnitte.
- Festlegung wesentlicher Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Nutzung, Dachform) als Grundlage und Beurteilungsmaßstab für Fälle nach §34 BauGB (ohne qualifizierten Bebauungsplan).

Großingersheim (12,3 ha)



Kleiningersheim (8,9 ha)



ABKÜRZUNGEN

Nutzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
MDW	Dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
FG	Fläche für den Gemeinbedarf

Bauweise

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

Gebäudestellung

GS	Giebelständig
TS	Traufständig

Parkierung

OI	Oberirdisch
UI	Unterirdisch

Dachform

SD	Satteldach
FD	Flachdach
PD	Pulldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach

Haustyp

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

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Ausgangslage Zone	
Geschossigkeit	Nutzung
Dachform	GRZ
Bauweise	Haustyp
Gebäudemaße	

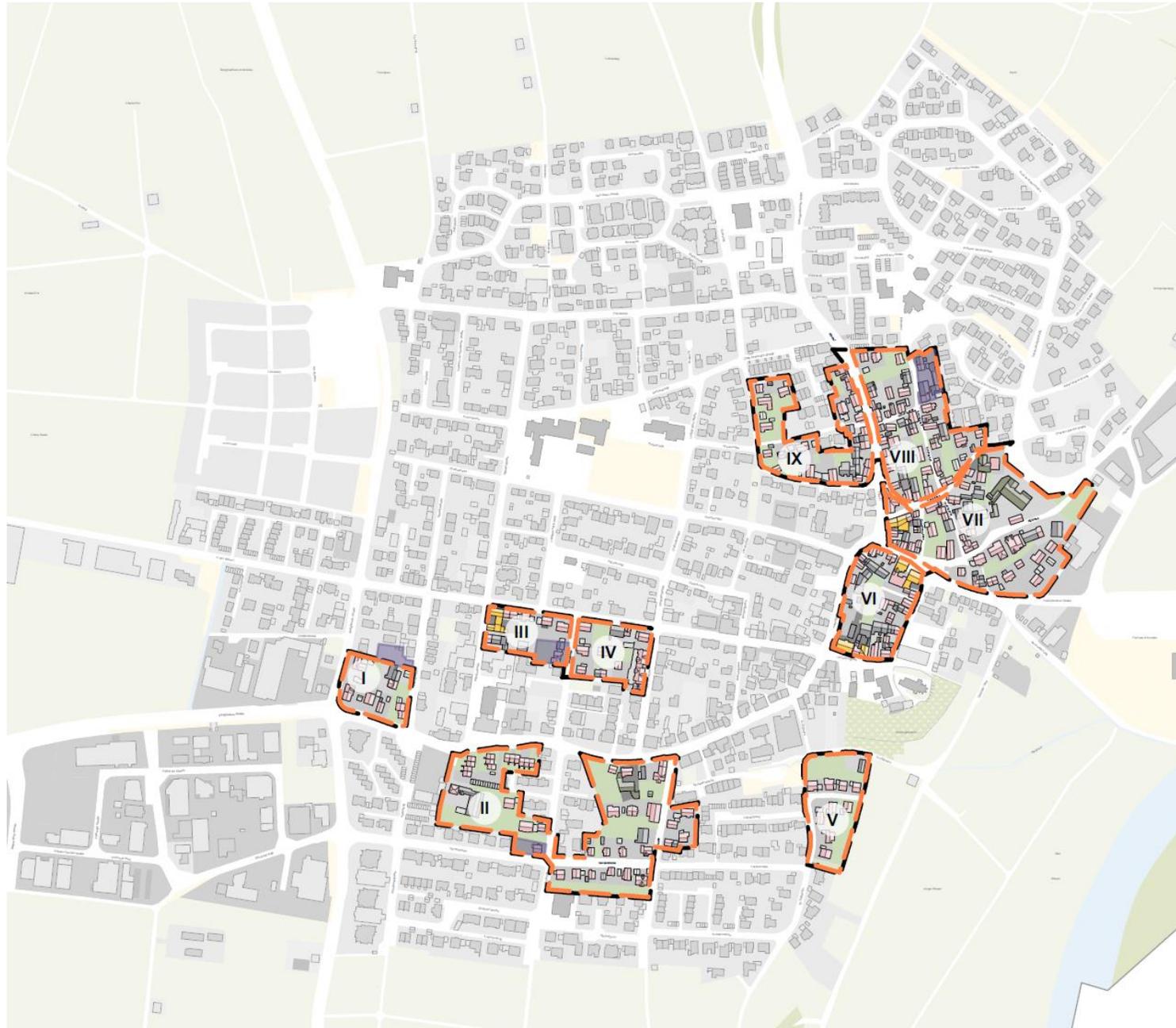
B

INNENENTWICKLUNG

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

ENTWURF FÜR GROßINGERSHEIM



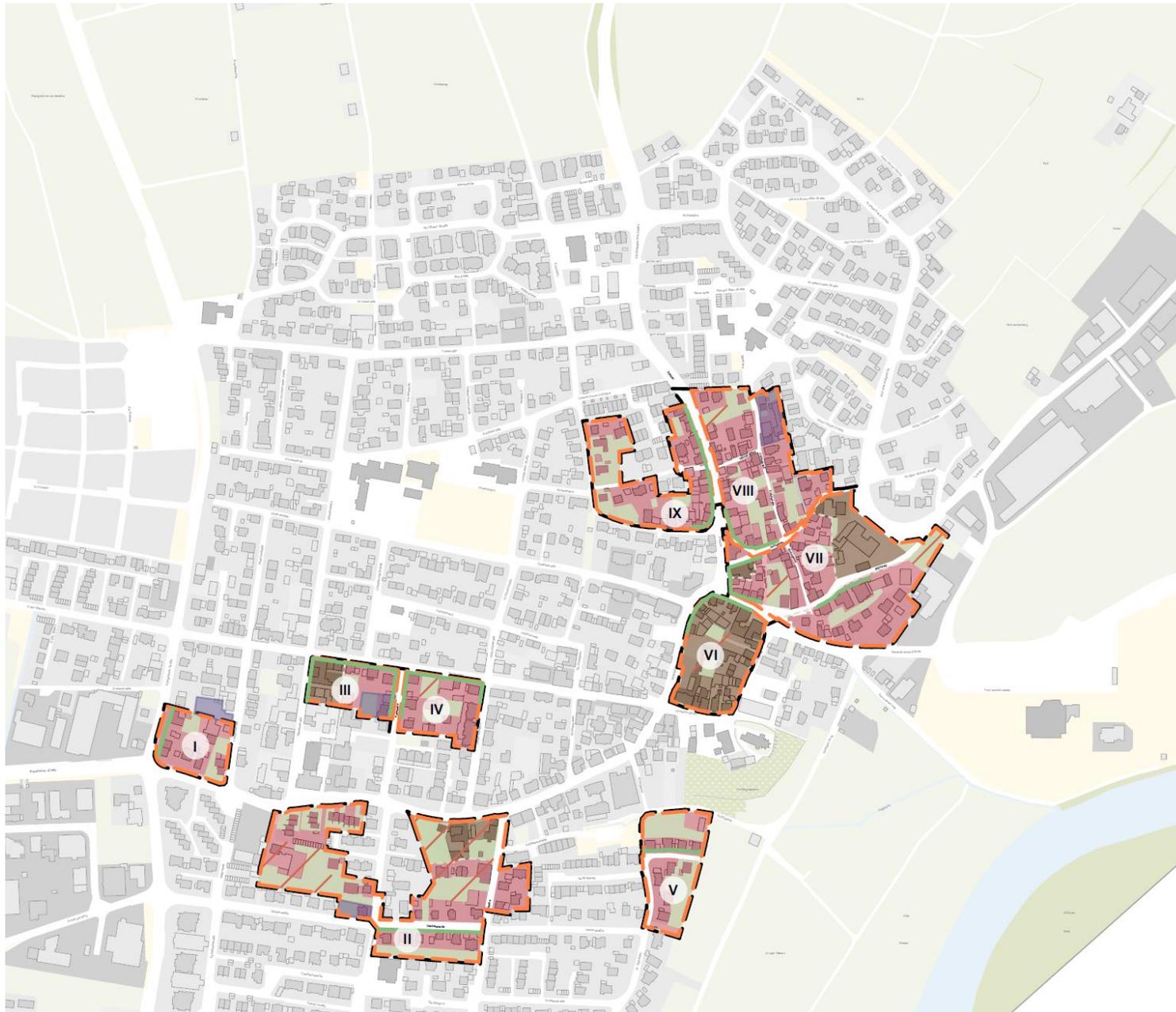


Großingersheim

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Waldflächen
- Sport, Freizeit, Erholung
- Friedhof
- Landwirtschaftliche Flächen
- Steinbruch
- Gewässer

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- WA
- Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
- Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet
- Raumkante
- Zone
- Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
- Grünflächen
- Baugesuch

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Großingersheim

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbeflächen
-  Waldflächen
-  Sport, Freizeit, Erholung
-  Friedhof
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Steinbruch
-  Gewässer

-  Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
-  Entwicklungsbereich
-  WA
-  Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
-  Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet
-  Raumkante
-  Zone
-  Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
-  Grünflächen
-  Bagesuch

B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 1 – Ausgangslage | Großbingersheim



Ausgangslage	
I-II	WA
SD	0,25 – 0,35
o	EH, DH, H

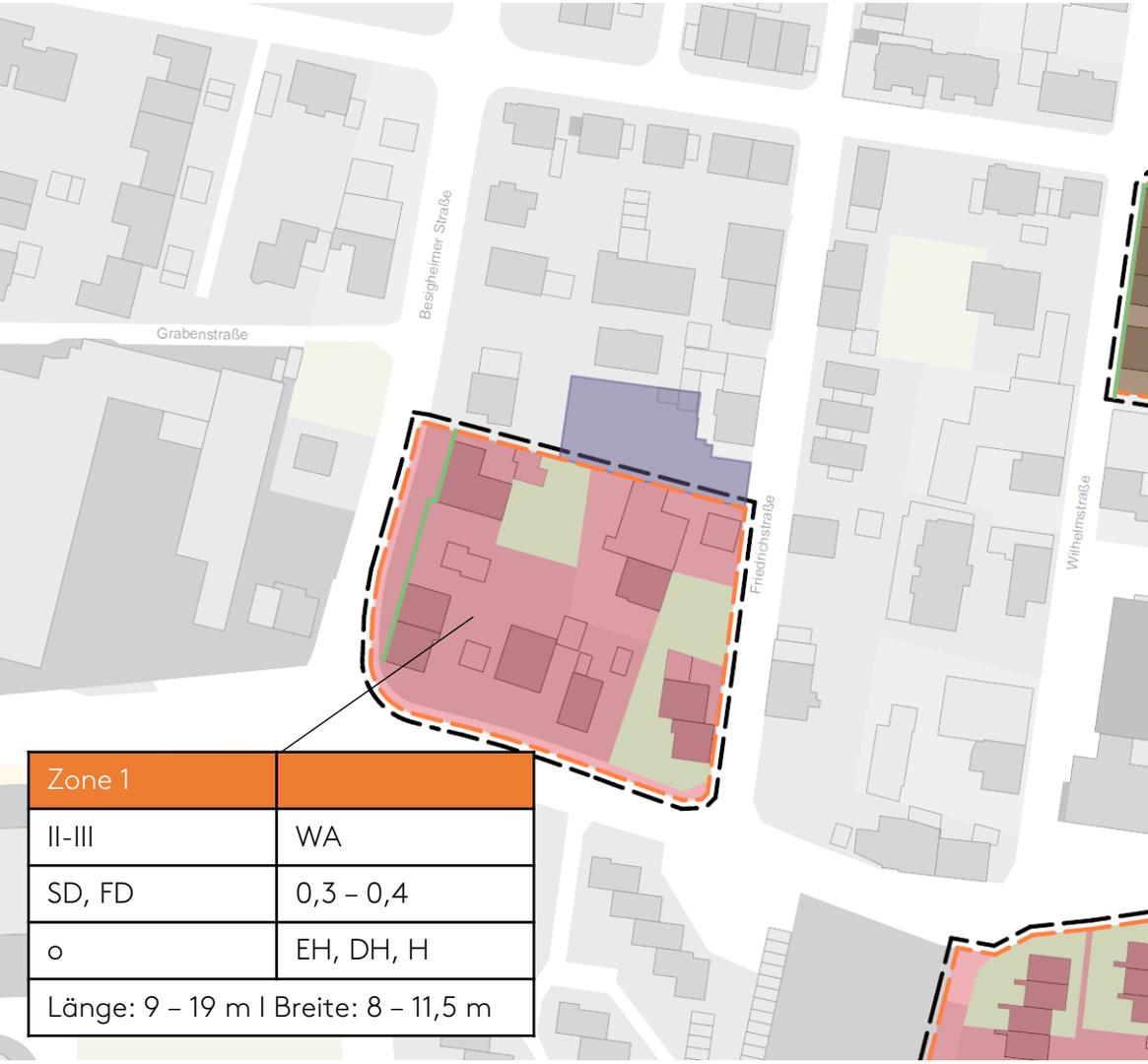
-  Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
-  Entwicklungsbereich
-  Garage
-  Gemischte Nutzung
-  Gewerbe
-  Grünfläche
-  Nebengebäude
-  Öffentliche Einrichtung
-  Wohnhaus
-  Wohnbauflächen
-  Gewerbeflächen
-  Waldflächen
-  Sport, Freizeit, Erholung
-  Friedhof
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Steinbruch
-  Gewässer
-  Baugesuch

|||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

ZONE 1

- Wohnen im Sinne eines WA
- zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 – 0,4
- Dachform: Satteldach, Flachdach
- Traufständig = Besigheimer Straße / Friedrichstraße
- Offene Bauweise
- EH | DH | H
- Dachaufbauten: straßenabgewandt
- **Raumkante beachten**

	Abgrenzungsbereich (12,3 ha)		Wohnbauflächen
	Entwicklungsbereich		Gewerbeflächen
	WA		Waldflächen
	Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)		Sport, Freizeit, Erholung
	Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet		Friedhof
	Raumkante		Landwirtschaftliche Flächen
	Zone		Steinbruch
	Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig		Gewässer
	Grünflächen		
	Baugesuch		



B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 2 – Ausgangslage I Großingersheim



Ausgangslage	
I-III	WA MI MDW
SD, FD, PD	0,09 – 0,99
o	EH, DH, H, WGH

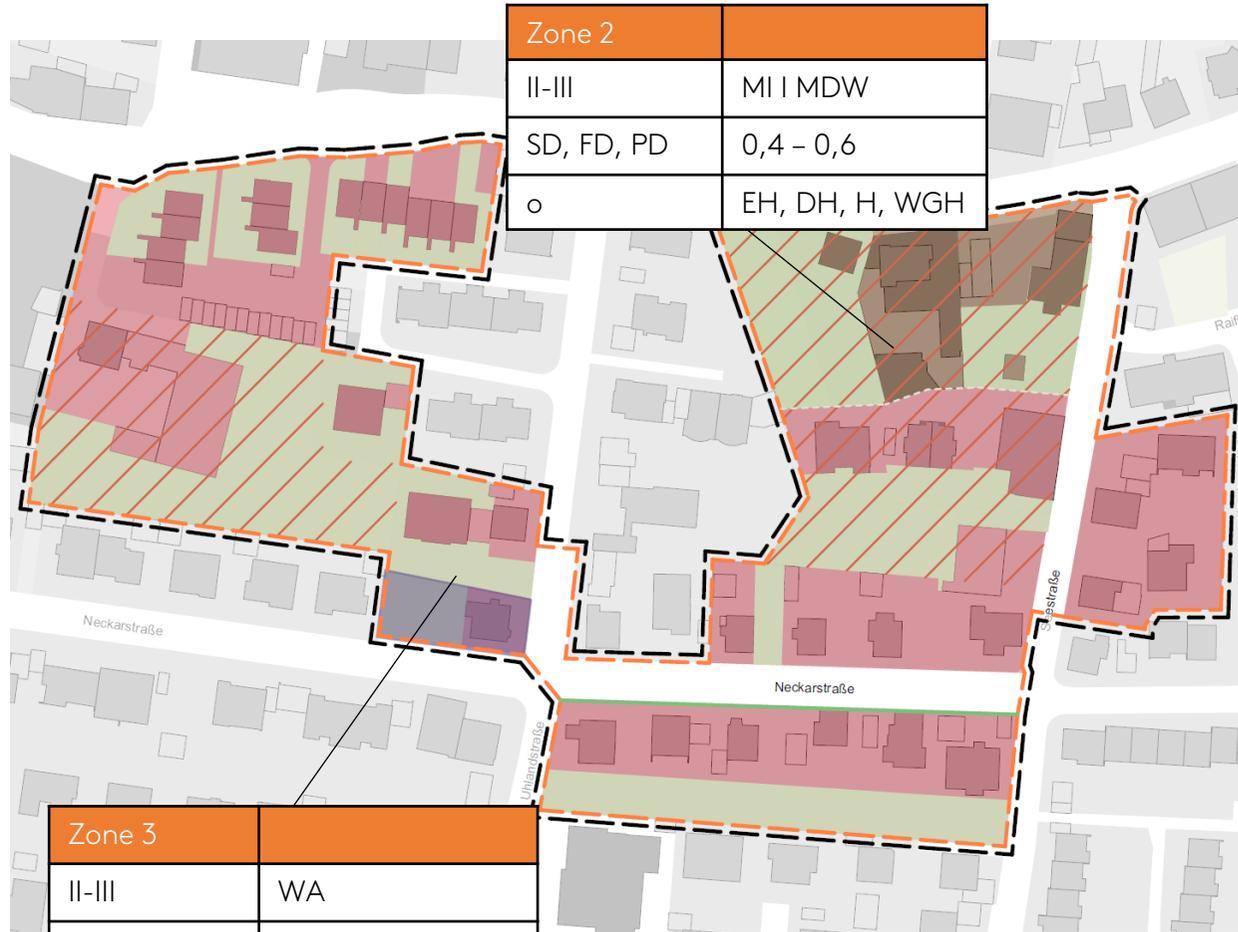
- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Garage
- Gewerbeflächen
- Gemischte Nutzung
- Waldflächen
- Gewerbe
- Sport, Freizeit, Erholung
- Grünfläche
- Friedhof
- Nebengebäude
- Landwirtschaftliche Flächen
- Öffentliche Einrichtung
- Steinbruch
- Wohnhaus
- Gewässer
- Baugesuch

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 2 – Städtebauliche Prinzipien I Großingersheim



Zone 2	
II-III	MI MDW
SD, FD, PD	0,4 - 0,6
o	EH, DH, H, WGH

Zone 3	
II-III	WA
SD, FD, PD	0,3 - 0,4
o	EH, DH, H
Länge: 9 - 25 m Breite: 6 - 14 m	

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Waldflächen
- Sport, Freizeit, Erholung
- Friedhof
- Landwirtschaftliche Flächen
- Steinbruch
- Gewässer

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- WA
- Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
- Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet

- Raumkante
- Zone
- Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
- Grünflächen
- Baugesuch

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

ZONE 2

- Wohnen und Arbeiten im Sinne eines MI bzw. MDW
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Giebelständig = Neckarstraße / Traufständig = Seestraße
- Offene Bauweise
- EH | DH | H | WGH
- Dachaufbauten: straßenzugewandt

ZONE 3

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3- 0,4
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Giebelständig = Neckarstraße
- Offene Bauweise
- EH | DH | H
- Dachaufbauten: straßenabgewandt
- **Raumkante beachten**
- **Innenliegende Grünstruktur mit Nachverdichtungspotenzial**
- **Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches.**

B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 3 – Ausgangslage | Großingersheim



Ausgangslage	
I-II	MDW MK WA
SD	0,23 - 0,67
o	EH, H, WGH

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Garage
- Waldflächen
- Gemischte Nutzung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Gewerbe
- Friedhof
- Grünfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Nebengebäude
- Steinbruch
- Öffentliche Einrichtung
- Gewässer
- Wohnhaus
- Baugesuch

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Zone 4	
II	MI MDW
SD, FD, PD	0,4 - 0,6
o	EH, H, WGH
Länge: 7 - 17 m Breite: 10 - 22 m	

Zone 5	
II-III	WA
SD, FD, PD	0,3 - 0,4
o	EH, DH, H
Länge: 10 - 15 m Breite: 8 - 11 m	

ZONE 4

- Wohnen und Arbeiten im Sinne eines MI bzw. MDW
- Zwei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Satteldach (Wohnen) bzw. Flachdach, Pultdach (Gewerbe)
- Traufständig = Marktstraße
- Offene Bauweise
- EH | H | WGH

ZONE 5

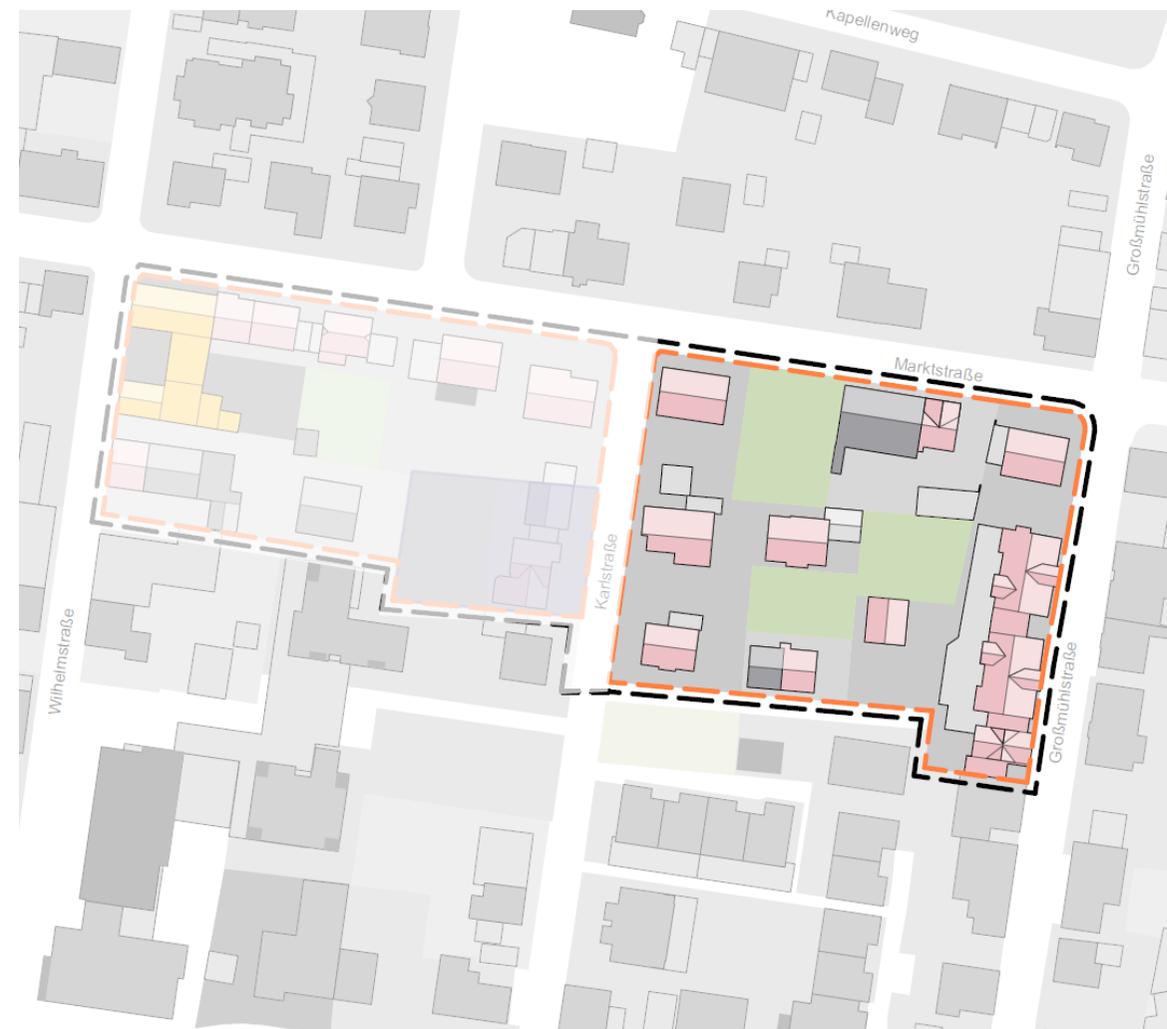
- Wohnen im Sinne eines WA
- zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 - 0,4
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Traufständig = Marktstraße
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- Raumkanten beachten**



B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 4 – Ausgangslage I Großingersheim



Ausgangslage	
I-III	WA
SD	0,1 – 0,83
o	EH-H

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Garage
- Waldflächen
- Gemischte Nutzung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Gewerbe
- Friedhof
- Grünfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Nebengebäude
- Steinbruch
- Öffentliche Einrichtung
- Gewässer
- Wohnhaus

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Zone 6	
II-III	WA, MDW
SD, FD, PD	0,4 - 0,6
o	EH, DH, H
Länge: 9 - 48 m Breite: 8 - 12 m	

ZONE 6

- Wohnen im Sinne eines WA, MDW
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Giebelständig = Karlstraße / Traufständig = Markt- und Großmühlstraße
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- **Raumkanten beachten**
- **Grünstruktur mit Nachverdichtungspotenzial I Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches.**

-  Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
-  Entwicklungsbereich
-  WA
-  Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
-  Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet
-  Raumkante
-  Zone
-  Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
-  Grünflächen
-  Wohnbauflächen
-  Gewerbeflächen
-  Waldflächen
-  Sport, Freizeit, Erholung
-  Friedhof
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Steinbruch
-  Gewässer

B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

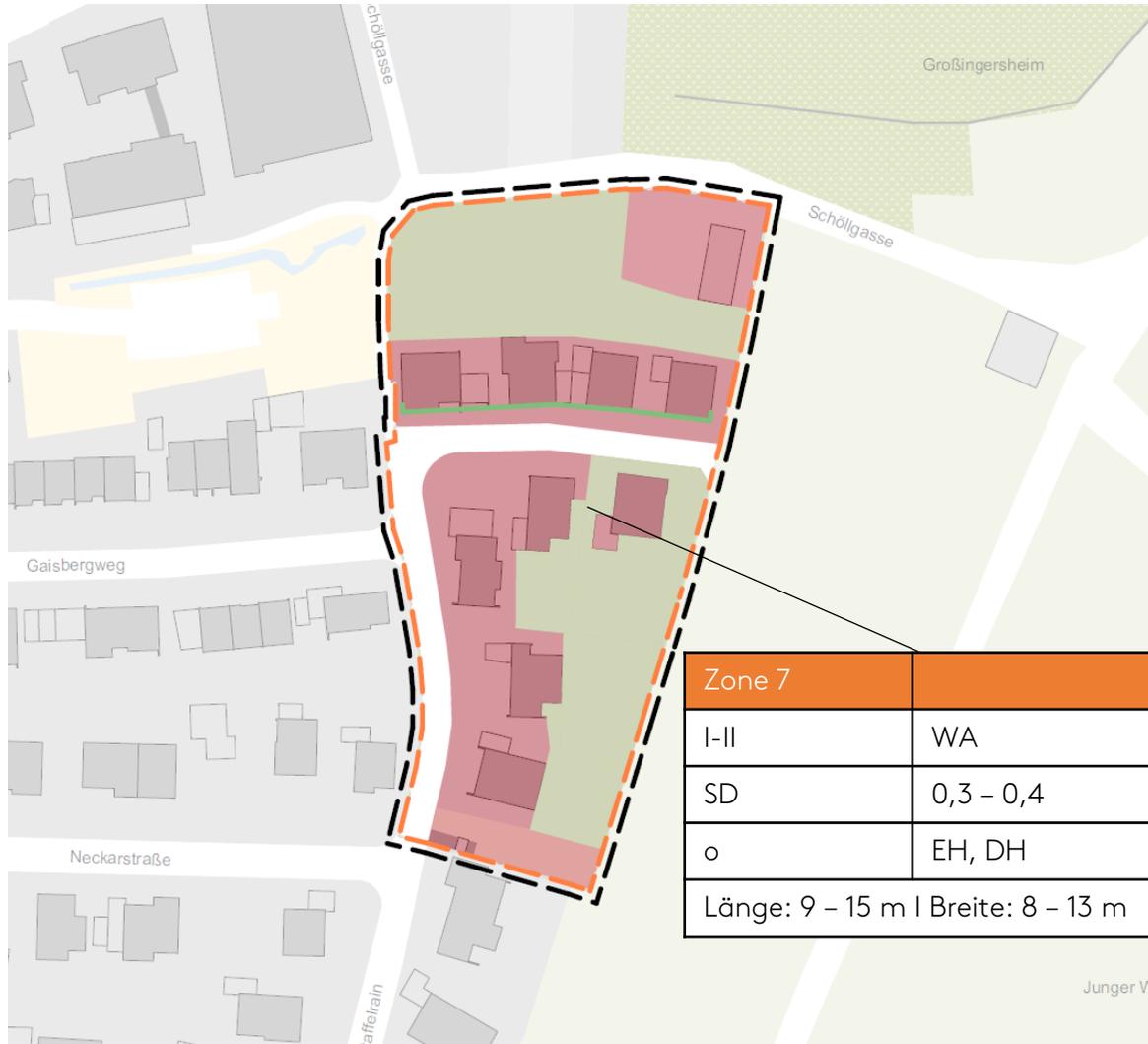
Entwicklungsbereich 5 – Ausgangslage I Großingersheim



Ausgangslage	
I	WA
SD	0,16 - 0,63
o	EH



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



ZONE 7

- Wohnen im Sinne eines WA
- Ein bis zwei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 - 0,4
- Dachform: Satteldach
- Giebelständige entlang Raumkante
- Traufständig = Im Staffelrain
- Offene Bauweise
- EH, DH
- **Raumkante und Topografie beachten**



B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 6 – Ausgangslage I Großingersheim

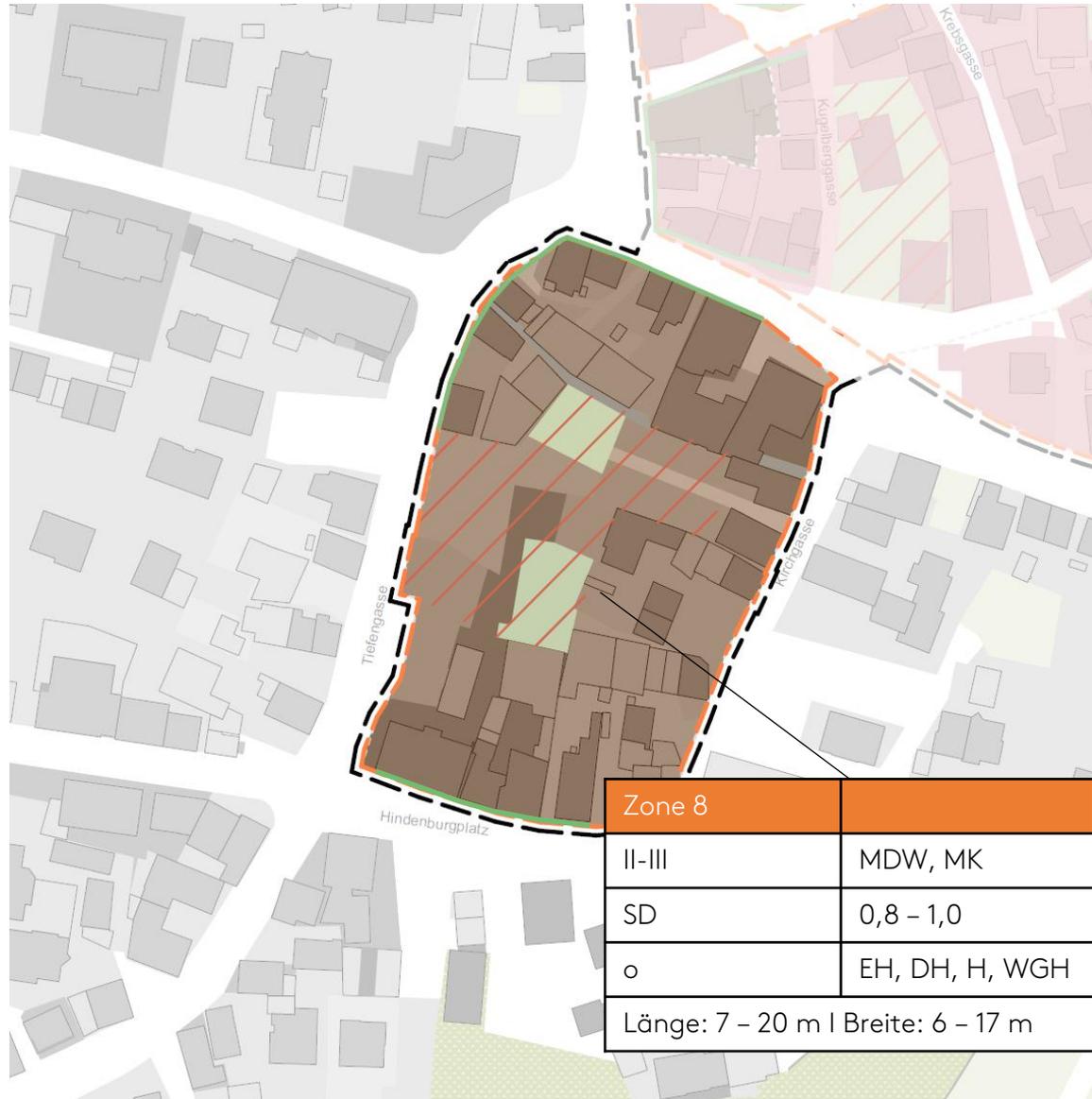


|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



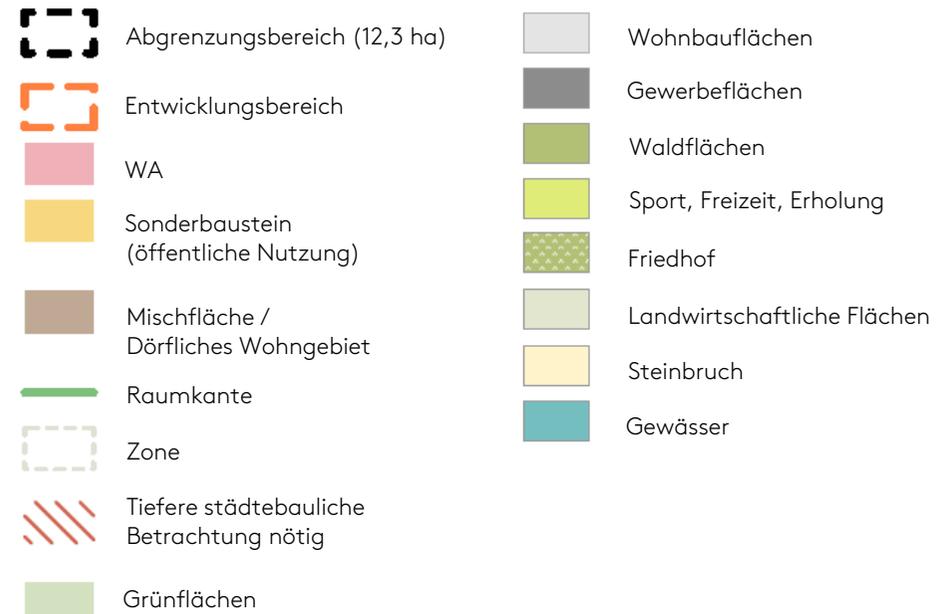
Ausgangslage	
I-II	WA, MDW, MK
SD, FD, WD	0,21 – 0,83
o	EH, DH, H, WGH

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Garage
- Waldflächen
- Gemischte Nutzung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Gewerbe
- Friedhof
- Grünfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Nebengebäude
- Steinbruch
- Öffentliche Einrichtung
- Gewässer
- Wohnhaus



ZONE 8

- Wohnen und Arbeiten im Sinne eines MDW, MK
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,8 – 1,0
- Dachform: Satteldach
- Giebelständige = Kirchgassee | Traufständige = Tiefengasse
- Offene Bauweise
- EH, DH, H, WGH
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- Raumkanten beachten**
- Bei größeren Änderungen: Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches. Rahmenplan bzw. Masterplan sinnvoll!**



B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 7 – Ausgangslage | Großingersheim



|||| ■ ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Ausgangslage	
I-III	MI MDW WA
SD, WD	0,11 -1,0
o	EH, DH, H, WGH

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Garage
- Waldflächen
- Gemischte Nutzung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Gewerbe
- Friedhof
- Grünfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Nebengebäude
- Steinbruch
- Öffentliche Einrichtung
- Gewässer
- Wohnhaus

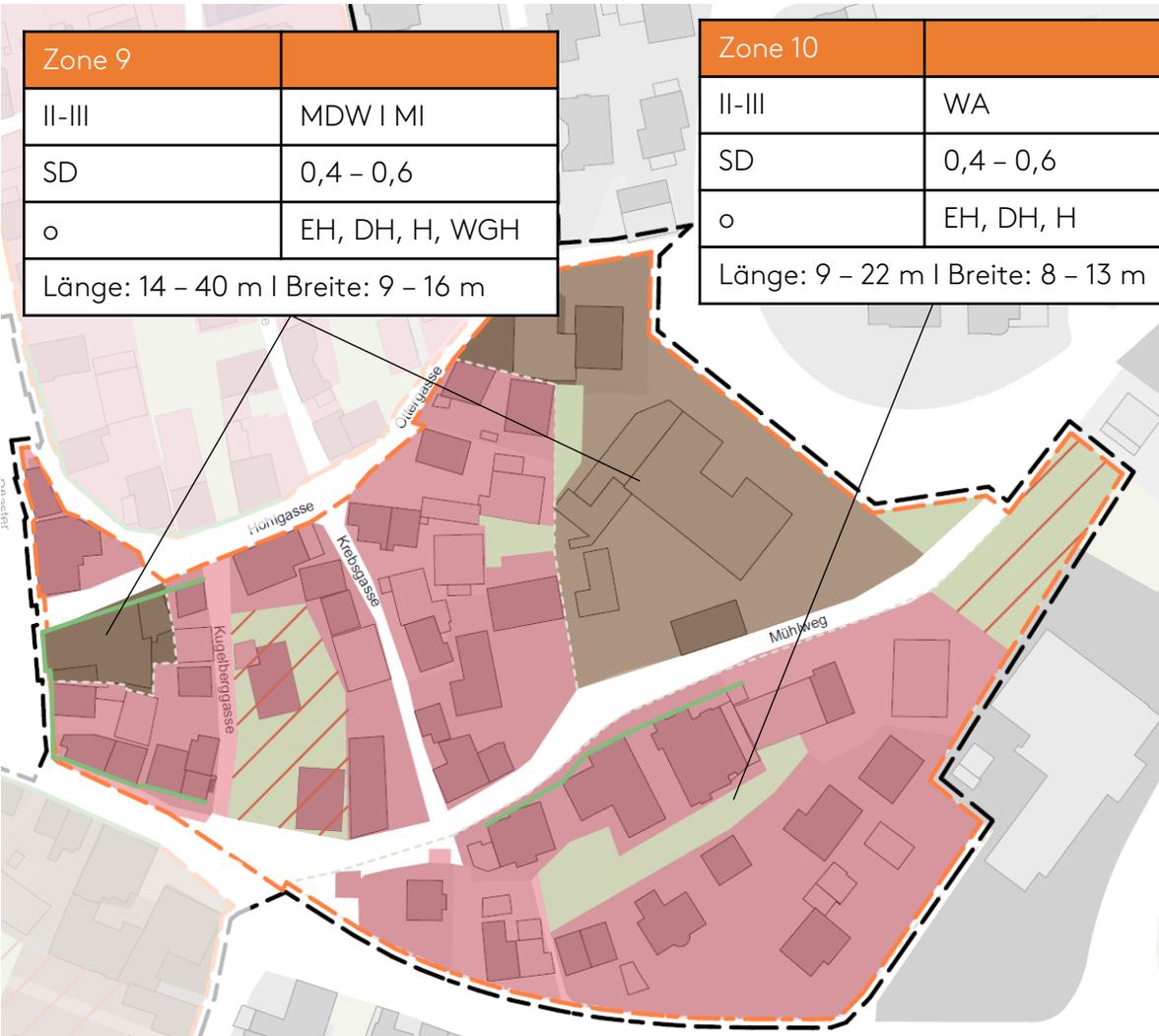
B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 7 – Städtebauliche Prinzipien I Großingersheim

Zone 9	
II-III	MDW I MI
SD	0,4 - 0,6
o	EH, DH, H, WGH
Länge: 14 - 40 m Breite: 9 - 16 m	

Zone 10	
II-III	WA
SD	0,4 - 0,6
o	EH, DH, H
Länge: 9 - 22 m Breite: 8 - 13 m	

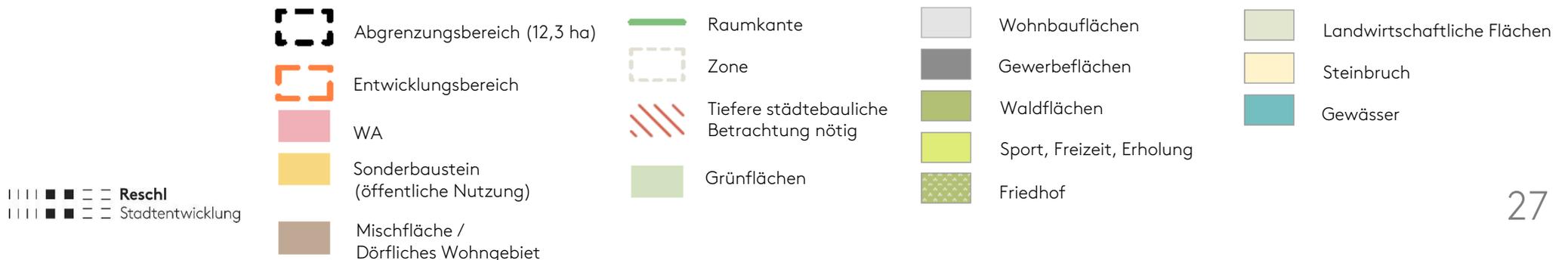


ZONE 9

- Wohnen und Arbeiten im Sinne eines MDW bzw. MI
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Satteldach
- Traufständig = Hohl- und Ottergasse
- Offene Bauweise
- EH, DH, H, WGH
- Bei Nutzungswegfall der aktuellen Nutzung: Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches.**

ZONE 10

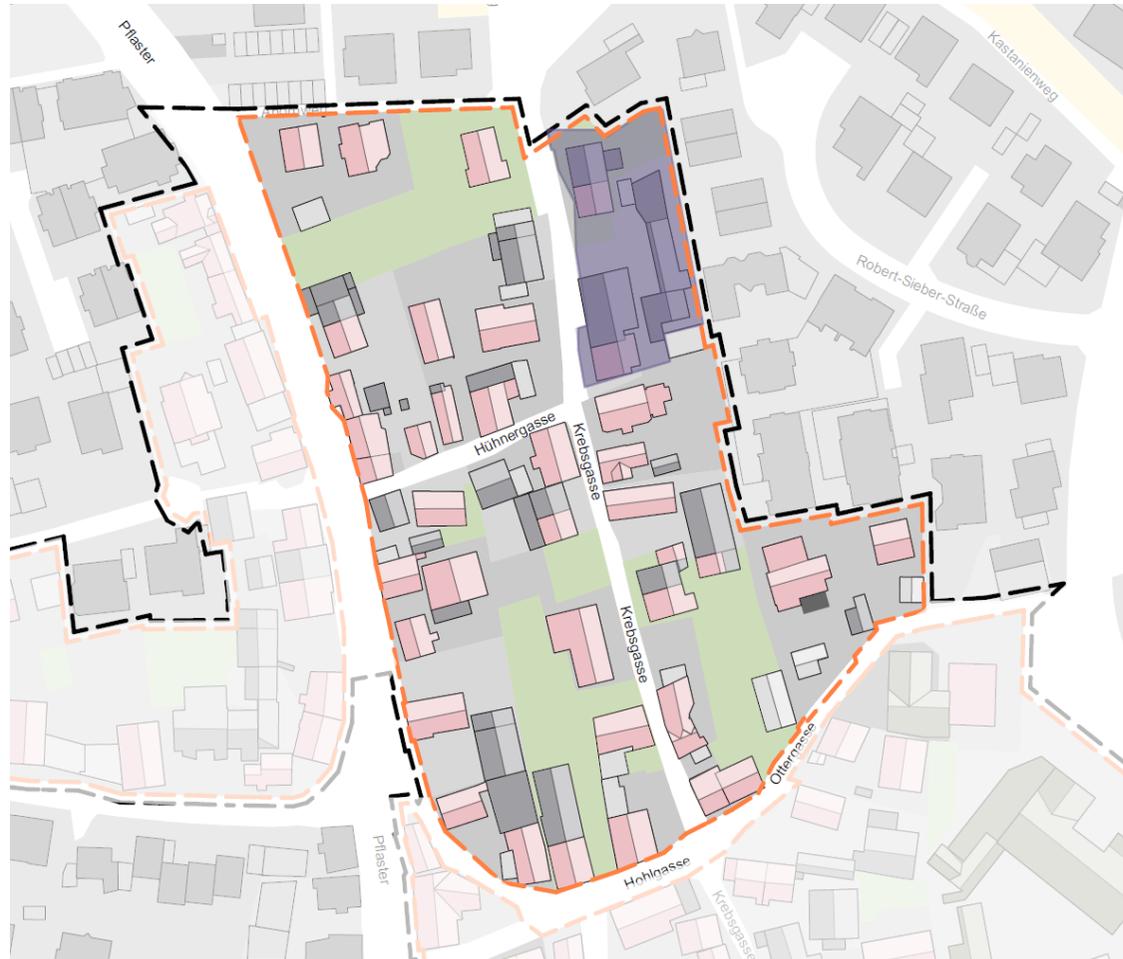
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Satteldach
- Traufständig = Mühlweg und Krebsgasse
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Raumkanten beachten**
- Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig I Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches.**



B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 8 – Ausgangslage I Großingersheim

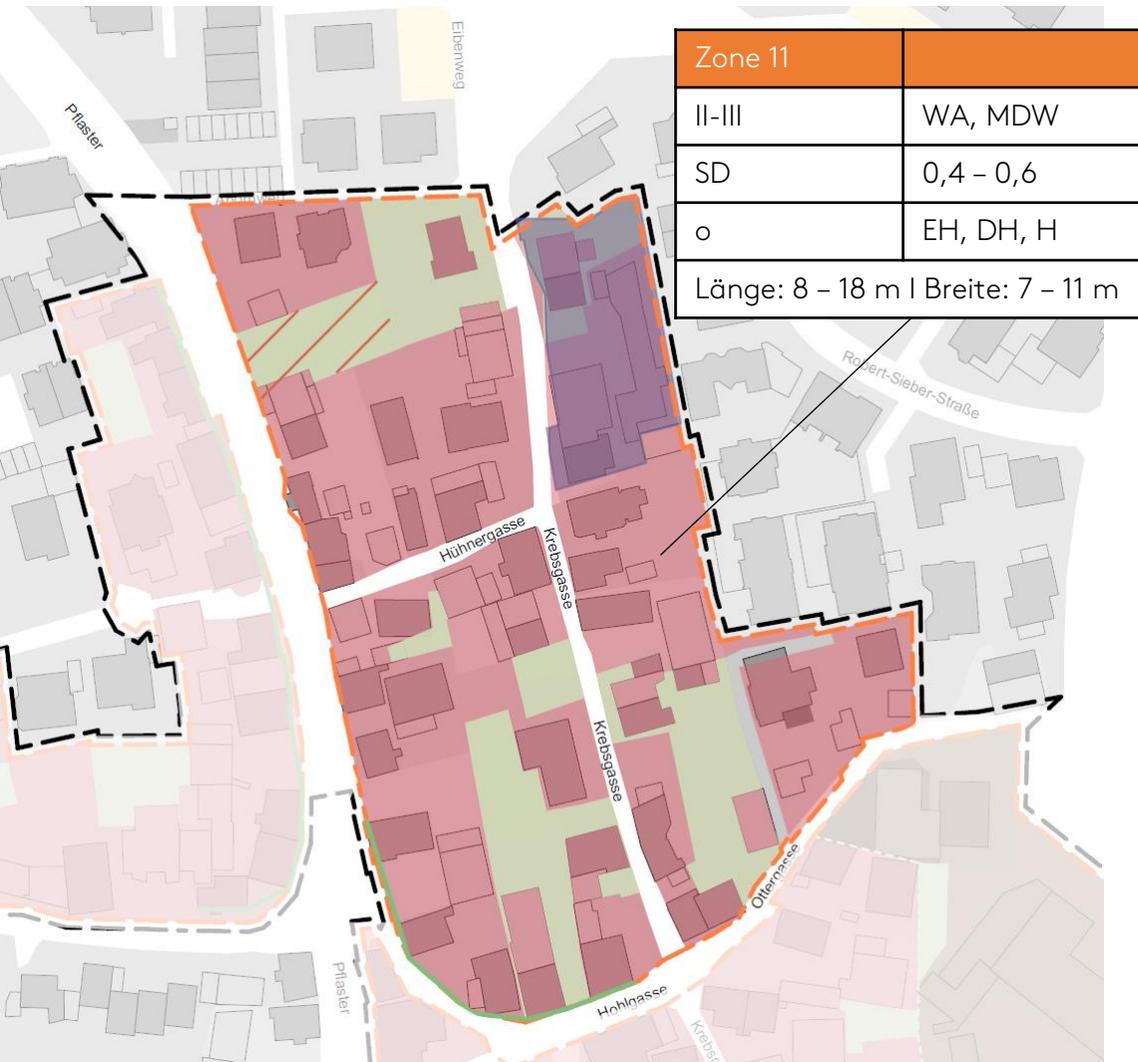


|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Ausgangslage	
I-III	WA
SD	0,17-0,77
o	EH, DH, H

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Garage
- Waldflächen
- Gemischte Nutzung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Gewerbe
- Friedhof
- Grünfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Nebengebäude
- Steinbruch
- Öffentliche Einrichtung
- Gewässer
- Wohnhaus
- Baugesuch



ZONE 11

- Wohnen im Sinne eines WA, MDW
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Satteldach
- Traufständig = Krebsgasse
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- **Raumkante beachten**
- **Tiefere städtebauliche Betrachtung I Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches.**



B

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

Entwicklungsbereich 9 – Ausgangslage I Großingersheim

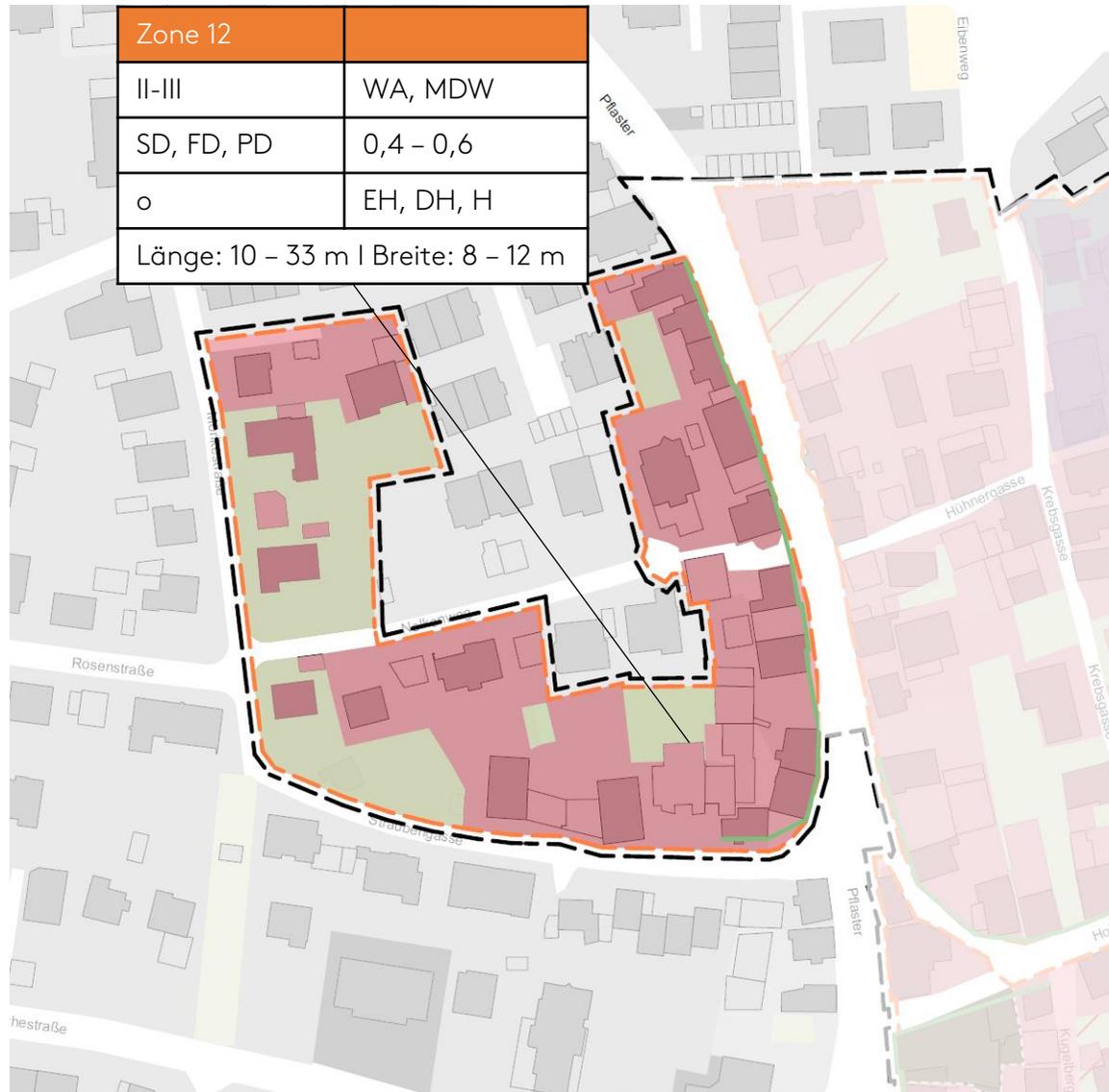


|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



Ausgangslage	
I-II	WA, MDW
SD, FD, WD	0,31-0,87
o	EH, DH, H

- Abgrenzungsbereich (12,3 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Garage
- Waldflächen
- Gemischte Nutzung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Gewerbe
- Friedhof
- Landwirtschaftliche Flächen
- Grünfläche
- Steinbruch
- Nebengebäude
- Gewässer
- Öffentliche Einrichtung
- Wohnhaus



ZONE 12

- Wohnen im Sinne eines WA, MDW
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Traufständig = Pflaster
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- **Raumkante beachten**





INNENENTWICKLUNG

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

ENTWURF FÜR **KLEININGERSHEIM**

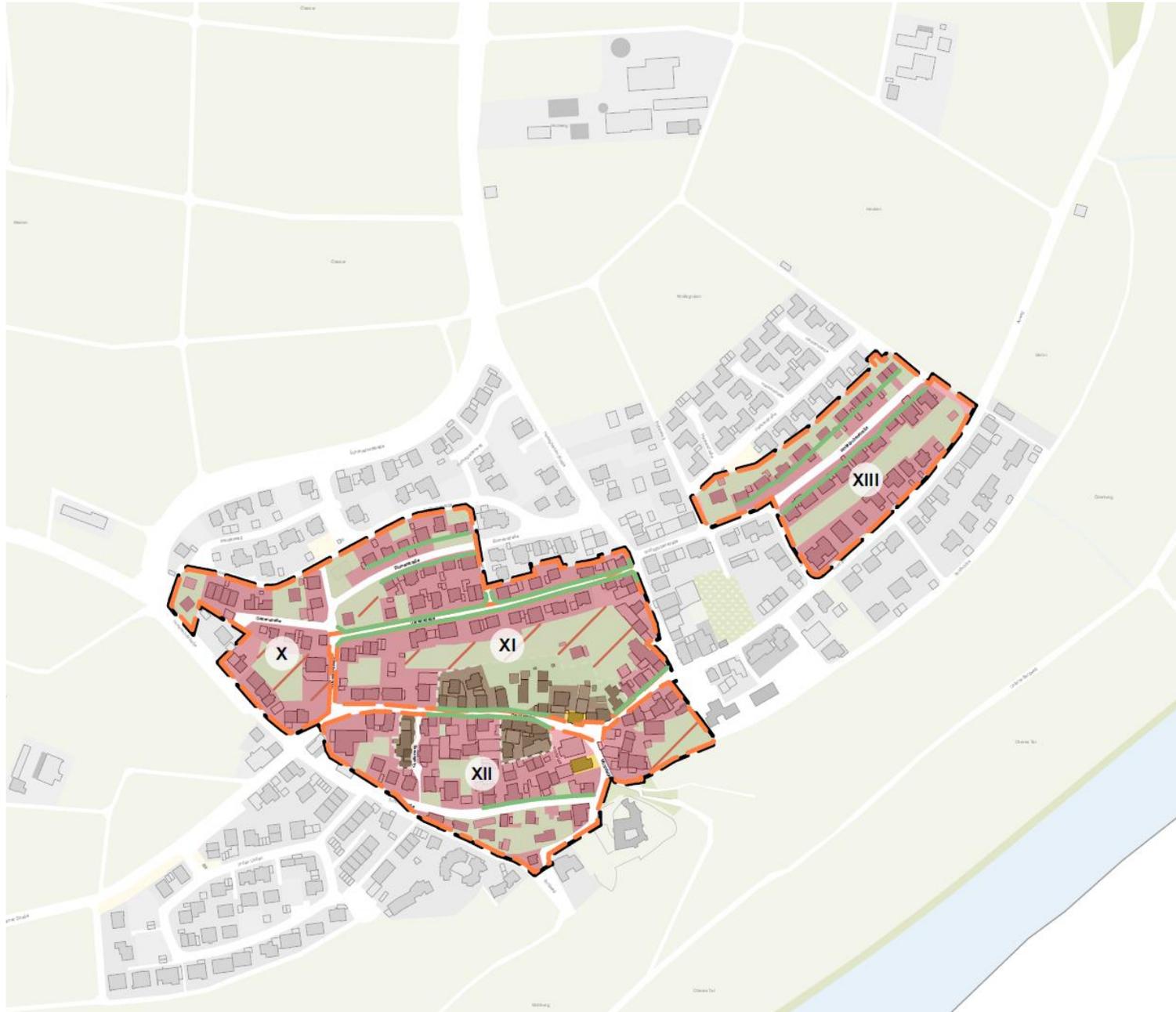




Kleiningersheim

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Waldflächen
- Sport, Freizeit, Erholung
- Friedhof
- Landwirtschaftliche Flächen
- Steinbruch
- Gewässer

- Abgrenzungsbereich (8,9 ha)
- Entwicklungsbereich
- Garage
- Gemischte Nutzung
- Gewerbe
- Grünfläche
- Nebengebäude
- Öffentliche Einrichtung
- Wohnhaus



Kleiningersheim

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbeflächen
-  Waldflächen
-  Sport, Freizeit, Erholung
-  Friedhof
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Steinbruch
-  Gewässer

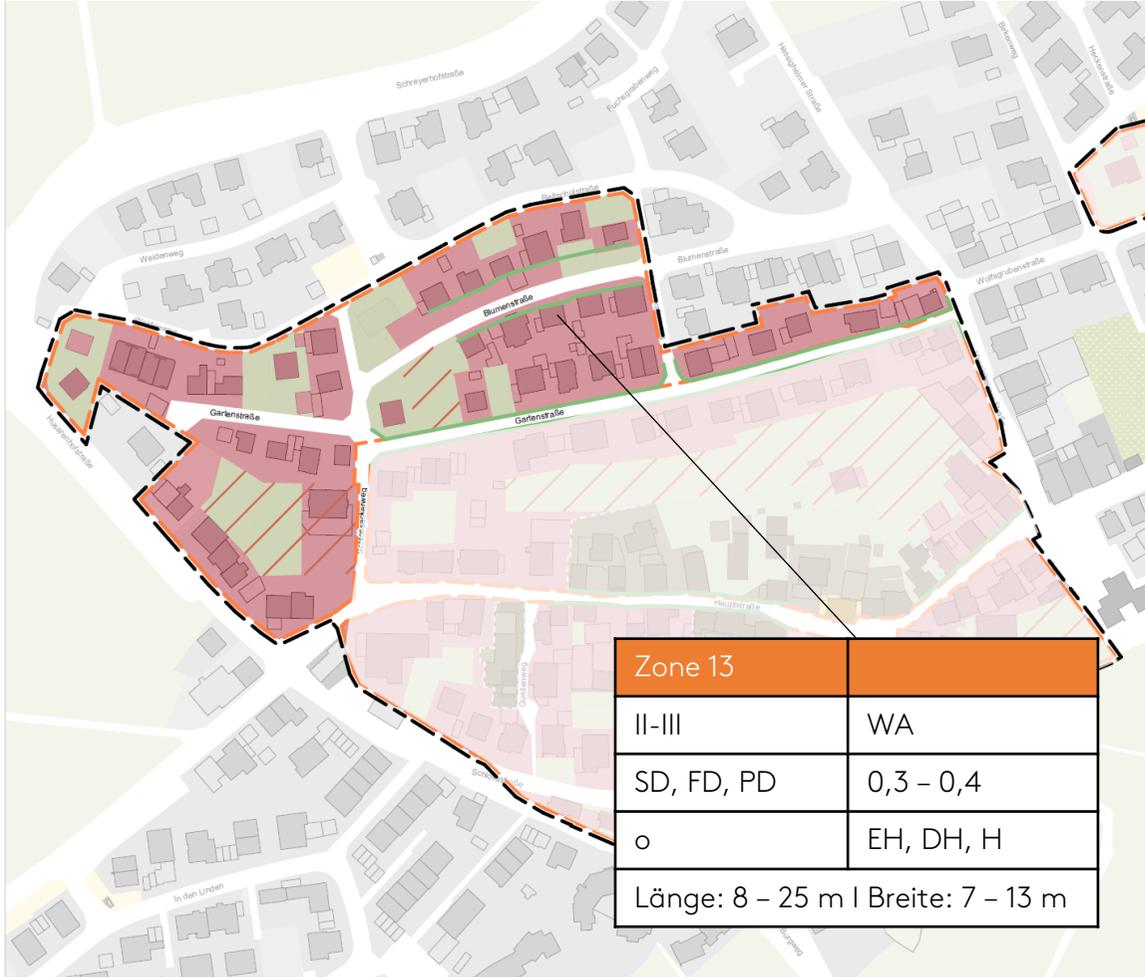
-  Abgrenzungsbereich (8,9 ha)
-  Entwicklungsbereich
-  WA
-  Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)
-  Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet
-  Raumkante
-  Zone
-  Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
-  Grünflächen



Ausgangslage	
I-III	WA
SD	0,09-0,51
o	EH, DH, H

- Abgrenzungsbereich (8,9 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Garage
- Gewerbeflächen
- Gemischte Nutzung
- Waldflächen
- Gewerbe
- Sport, Freizeit, Erholung
- Friedhof
- Grünfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Nebengebäude
- Steinbruch
- Öffentliche Einrichtung
- Gewässer
- Wohnhaus

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



ZONE 13

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 -0,4
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Traufständig = Garten- und Blumenstraße
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- **Raumkanten beachten**
- **Innenliegende Grünstruktur mit Nachverdichtungspotenzial I Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches.**





Ausgangslage	
I-III	WA MDW MK
SD	0,04-1,0
o	EH, DH, H, WGH



Zone 14	
II-III	WA
SD, FD, PD	0,3 - 0,4
o	EH, DH, H
Länge: 10 - 23 m Breite: 7 - 12 m	

Zone 15	
II-III	MDW MI
SD, FD, PD	0,4 - 0,6
o	EH, DH, H, WGH
Länge: 11 - 22 m Breite: 7 - 11 m	

Zone 16	
Bleibt Gemeinbedarf	

	Abgrenzungsbereich (8,9 ha)		Raumkante
	Entwicklungsbereich		Zone
	WA		Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
	Sonderbaustein (öffentliche Nutzung)		Grünflächen
	Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet		

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

ZONE 14

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 - 0,4
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Traufständig = Gartenstraße
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Raumkanten beachten**
- Innenliegende Grünstruktur mit Nachverdichtungspotenzial I Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches. Erschließung im Norden möglich, über Gartenstraße**

ZONE 15

- Wohnen und Arbeiten im Sinne eines MI bzw. MDW
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Sattel-, Flach- und Pultdach
- Giebelständig = Hauptstraße
- Offene Bauweise
- EH, DH, H, WGH
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- Raumkanten beachten**

ZONE 16

- Bleibt Gemeinbedarf

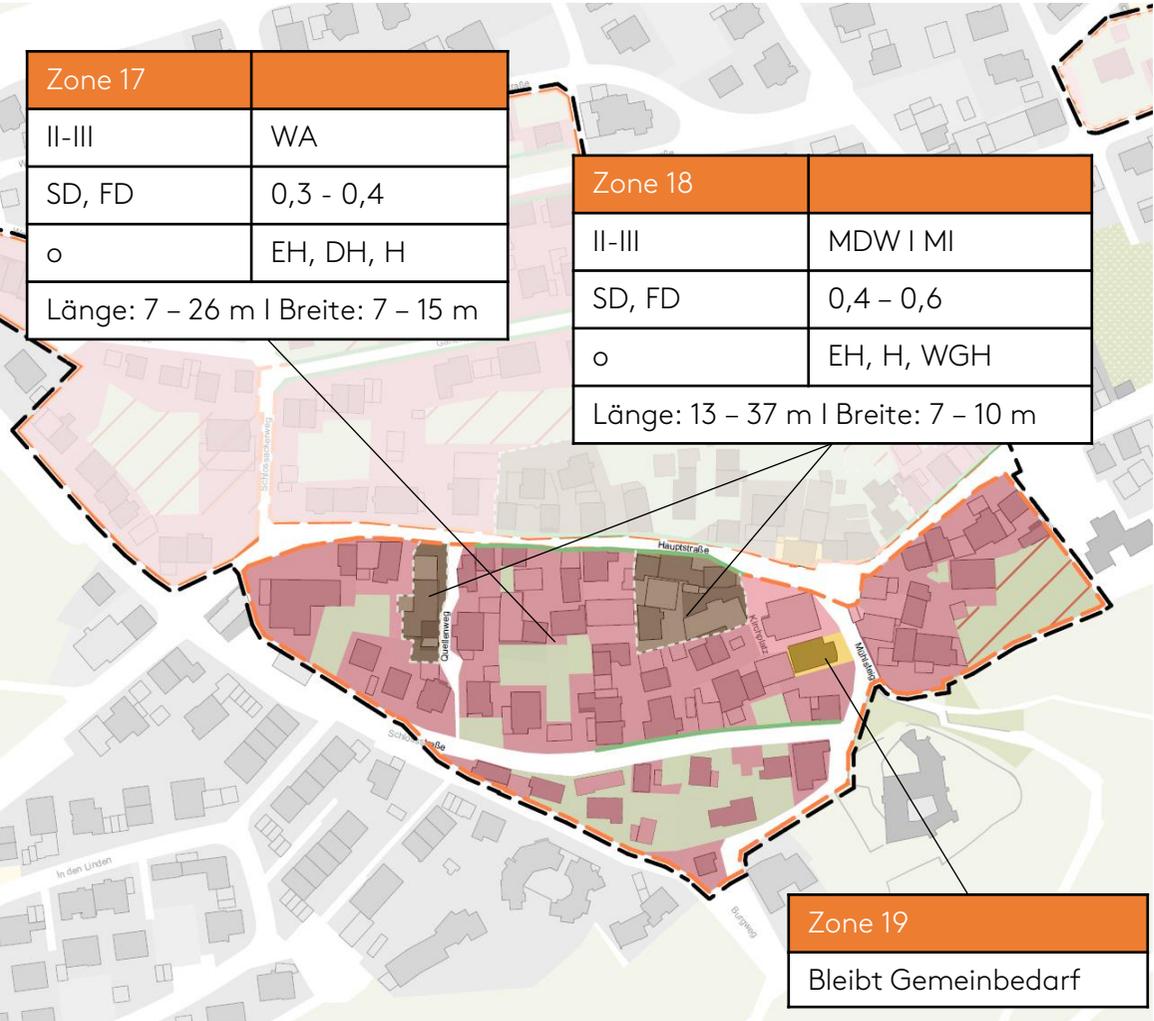
	Wohnbauflächen		Landwirtschaftliche Flächen
	Gewerbeflächen		Steinbruch
	Waldflächen		Gewässer
	Sport, Freizeit, Erholung		
	Friedhof		



Ausgangslage	
I-II	WA MDW MK
SD, WD	0,18-1,0
o	EH, DH, H, WGH



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung



ZONE 17

- Wohnen im Sinne eines WA
- zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 - 0,4
- Dachform: Sattel- und Flachdach
- Traufständige = Hauptstraße und Schlosstraße
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- Dachaufbauten: straßenzugewandt
- Raumkanten beachten**

ZONE 18

- Wohnen und Arbeiten im Sinne eines MDW bzw. MI
- Zwei bis drei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,4 - 0,6
- Dachform: Sattel- und Flachdach
- Traufständige = Hauptstraße und Quellenweg
- Offene Bauweise
- EH, H, WGH
- Raumkanten beachten**
- Bei Nutzungswegfall der aktuellen Nutzung: Qualitätssicherung durch Testentwurf oder ähnliches.**

ZONE 19

- Bleibt Gemeinbedarf

<ul style="list-style-type: none"> Abgrenzungsbereich (8,9 ha) Entwicklungsbereich WA Sonderbaustein (öffentliche Nutzung) Mischfläche / Dörfliches Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Raumkante Zone Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbauflächen Gewerbeflächen Waldflächen Sport, Freizeit, Erholung Friedhof Landwirtschaftliche Flächen Steinbruch Gewässer
---	--	---

Reschl
Stadtentwicklung

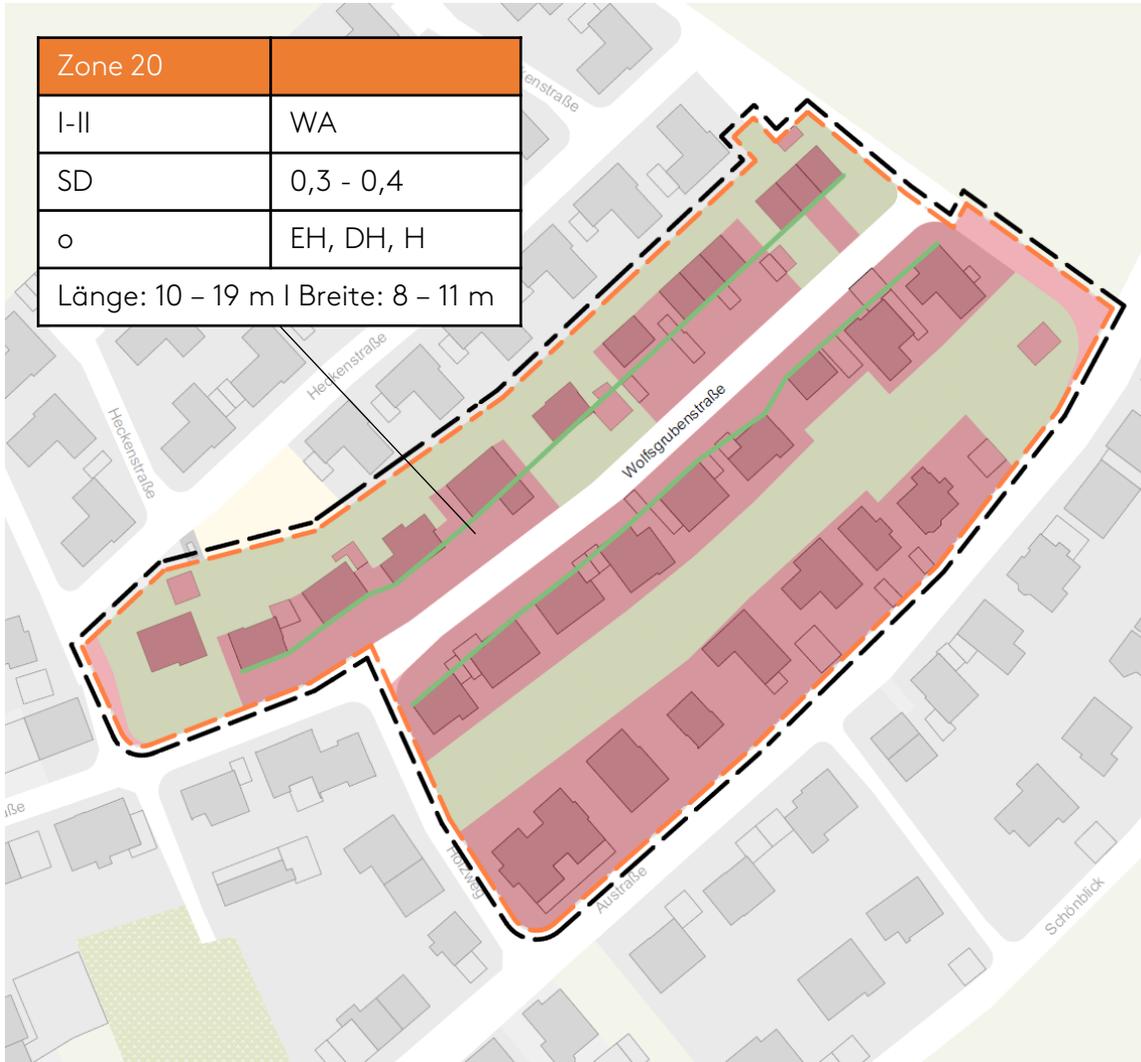


Ausgangslage	
I-II	WA
SD	0,09-0,43
o	EH, H

- Abgrenzungsbereich (8,9 ha)
- Entwicklungsbereich
- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Garage
- Waldflächen
- Gemischte Nutzung
- Sport, Freizeit, Erholung
- Gewerbe
- Friedhof
- Grünfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Nebengebäude
- Steinbruch
- Öffentliche Einrichtung
- Gewässer
- Wohnhaus

|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

Zone 20	
I-II	WA
SD	0,3 - 0,4
o	EH, DH, H
Länge: 10 – 19 m Breite: 8 – 11 m	



ZONE 20

- Wohnen im Sinne eines WA
- Ein bis zwei Vollgeschosse
- GRZ zwischen 0,3 – 0,4
- Dachform: Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung zur Wolfgrubenstraße
- Offene Bauweise
- EH, DH, H
- **Raumkanten beachten**



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
 |||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

D

GESTALTERISCHE EMPFEHLUNG

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG

DACHAUFBAUTEN, -EINSCHNITTE UND
ZWERCHGIEBEL



ANLASS, ZIEL UND ANWENDUNGSBEREICH / GELTUNGSBEREICH

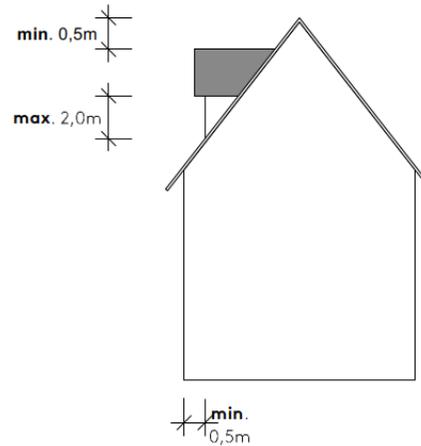
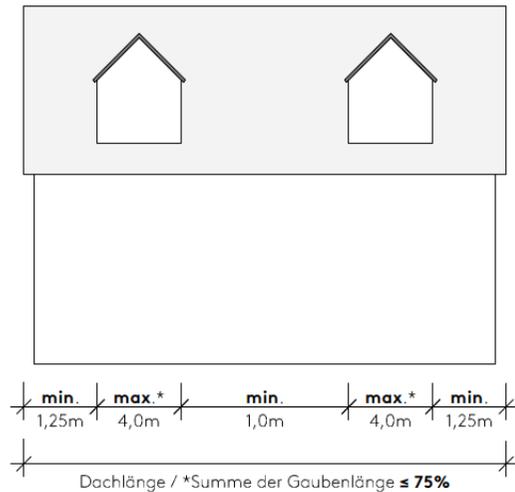
- *Es soll ein Gestaltungsrahmen geschaffen werden, der zu einer städtebaulich verträglichen Entwicklung führt.*
- *Die folgenden Gestaltungsempfehlungen bezieht sich auf den **Abgrenzungsbereich der Prinzipien der Innenentwicklung in Groß- und Kleiningersheim.***

ALLGEMEINE GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN

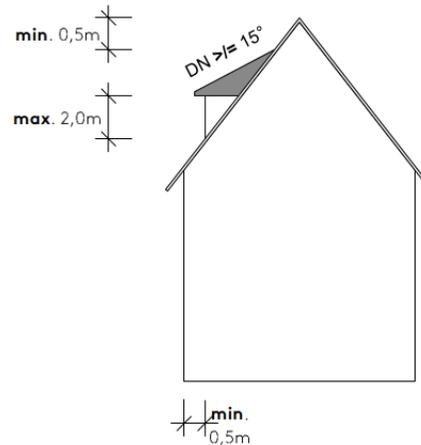
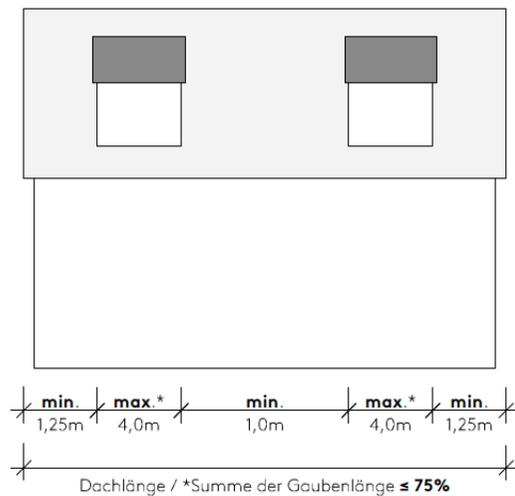
- *Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel nur ab einer Hauptdachneigung von **mindestens 25 Grad.***
- *Dachaufbauten und Zwerchgiebel mit einer **gegenläufigen Dachneigung** zum Hauptdach **sollten vermieden** werden.*
- *Es wird empfohlen, Dachaufbauten und Zwerchgiebel so zu gestalten, dass sie in Position, Anordnung, Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Bauweise mit dem **Gesamtbild des Gebäudes harmonieren***
- *Flachgeneigte Dachflächen **können begrünt** werden.*
- *Sofern der jeweiligen Dachfläche in der Neigung angepasst, sind **Photovoltaikanlagen möglich.***



Giebel/Sattedachgaube

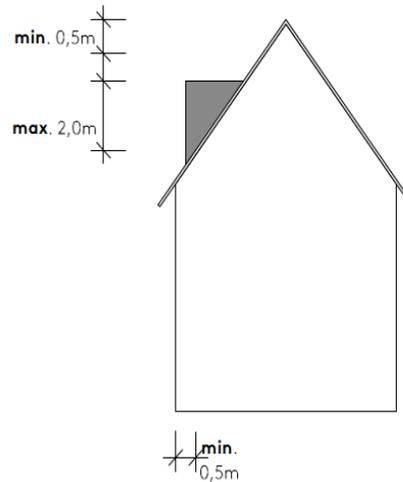
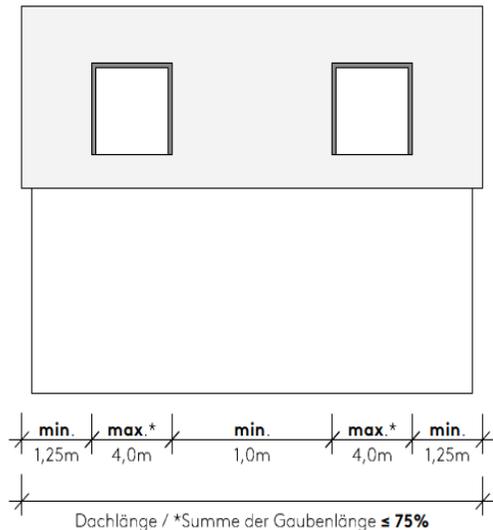


Schleppgaube

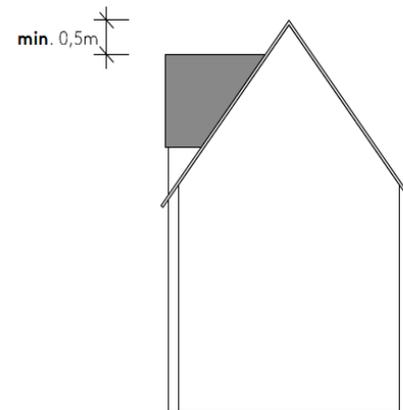
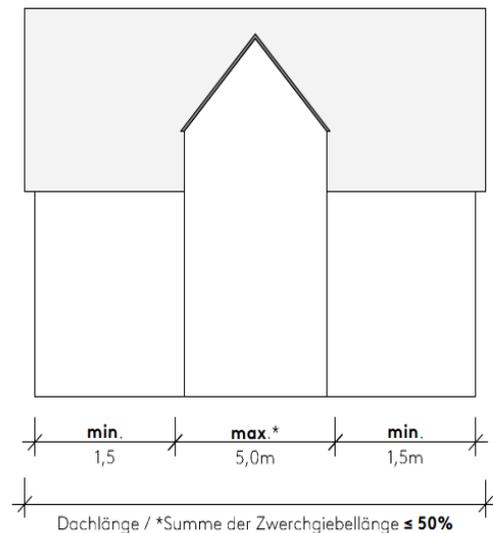


- Die Summe der Längen mehrerer Gauben sollte **75 %** der Hauptdachlänge nicht überschreiten.
- Eine Einzelgaube sollte dabei eine **Länge von 4,0 m** nicht überschreiten.
- Die **maximale Höhe** einer Gaube sollte **2,0 m** nicht überschreiten
- Es wird empfohlen, die Gaube **mindestens 0,5 m** von der Außenwand der darunter liegenden Fassade zurückzusetzen
- Zu berücksichtigen wären, dass der obere Anschnitt des Gaubendaches **mindestens 0,5 m** unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Dachneigung der Schleppgaube sollte **mindestens 15 Grad** betragen.
- Pro Dach nur eine Art an Dachaufbauten (Sattel-/ Schlepp-/ Flachdachgaube).

Flachdachgaube



Zwerchgiebel (Flachdach als Alternative)



- **Begrünung** der Flachdachgauben sind möglich.
- Die Länge des Zwerchgiebels sollte **50 %** der Gebäudelänge des Hauptkörpers nicht überschreiten und **nicht länger als 5,0 m** sein
- **Ein Zwerchgiebel** pro Gebäude
- Der Anschnitt des Zwerchgiebels mit dem Hauptdach sollte **mindestens 0,5 m** unter dem Hauptfirst liegen
- Zwerchgiebeldach **mindestens die gleiche Dachneigung** wie das Hauptdach
- Ein **Mindestabstand** von **1,5 m** von den Giebelwänden des Hauptkörpers sollte eingehalten werden
- Die Länge des **Dacheinschnitts** sollte **75 %** der Hauptdachlänge nicht überschreiten und nicht **länger als 4,0 m** sein.
- Ein **Mindestabstand** von **1,25 m** vom Ortgang
- Vom Hauptfirst sollte ein **Mindestabstand** von **0,5 m**
- Der Dacheinschnitt sollte **mindestens 0,5 m** von der Außenwand der darunter liegenden Fassade zurückgesetzt sein

|||| ■ ■ = = **Reschl**

|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung

www.reschl-stadtentwicklung.de