

RAHMENPLAN

„STADTTEIL FRIEDRICHSHOFEN - TREYLINGSTRASSE“

BEGRÜNDUNG



BEGRÜNDUNG

RAHMENPLAN „STADTTEIL FRIEDRICHSHOFEN - TREYLINGSTRASSE“

1. Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet befindet sich ca. 300 m nördlich des Klinikum, welches in den letzten Jahren deutlich erweitert wurde. In diesem Bereich hat sukzessive eine massive Verdichtung stattgefunden.

Die Grundstücke, die vom Rahmenplan überplant werden, sind fußläufig mit dem Klinikumsbereich verbunden.

Sie liegen innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 14.05.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 176 B, „südlich Schultheiß-, westlich Morasch-, nördlich Levelingstraße“. Der Bebauungsplan weist auf den betroffenen Flächen ein allgemeines Wohngebiet aus, die GFZ der drei- bis viergeschossigen Bebauung liegt hier bei 1,0, 0,7 bzw. 0,5.

Die Grundstücke der betreffenden Baufelder sind derzeit unbebaut und werden als Parkplatz genutzt. Diese Parkplatzflächen stehen den Angestellten des Geschäftshauses in der Levelingstrasse 102 zur Verfügung, um die dortige Parksituation für Kunden und Angestellte zu verbessern.

2. Umgriff Rahmenplan

Das Planungsgebiet liegt Luftlinie ca. 3,4 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Gesamtfläche beträgt etwa 0,69 ha.

Der Umgriff des Rahmenplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Gaimersheim:

Baufeld A: Fl.Nr. 2598/237, 2598/249

Baufeld B: Fl.Nr. 2598/239

3. Anlass der Planung

Mit der angestrebten maßvollen Verdichtung soll der starken Nachfrage nach Wohnraum entgegengekommen werden. So sollen hier qualitativ hochwertige Wohnungen geschaffen werden.

Abweichend vom vorhandenen Bebauungsplan sind sechs einzeln stehende Gebäude als zeitgemäße Stadtvillen geplant.

4. Planungsziele

Die unbebauten Flächen im Bereich des Wendehammers Treylingstrasse in Friedrichshofen sollen entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Wohngebäuden bebaut werden.

Im Planungsbereich soll im Sinne der Innenentwicklung zusätzlicher qualitativ, hochwertiger Wohnraum in der Nähe des Klinikums entstehen.

Um eine höhere Wohnqualität zu schaffen, sollen im Gegensatz zur Planung im Bebauungsplan, der eine zeilenförmige Bauweise vorsieht, moderne Stadtvillen entstehen. So kann eine wesentlich bessere, allseitige Belichtung ermöglicht werden. Mit dieser Bebauung entsteht ein Ensemble mit einer eigenen Identität.

Die Gebäudehöhen (max. IV+D) korrespondieren mit der bestehenden, südlich und nördlich an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung. Auf den beiden Grundstücken des Baufeldes A, die nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan mit unterschiedlichen Geschossflächenzahlen ausgewiesen sind, soll zukünftig eine durchschnittliche GFZ von 1,15 umgesetzt werden.

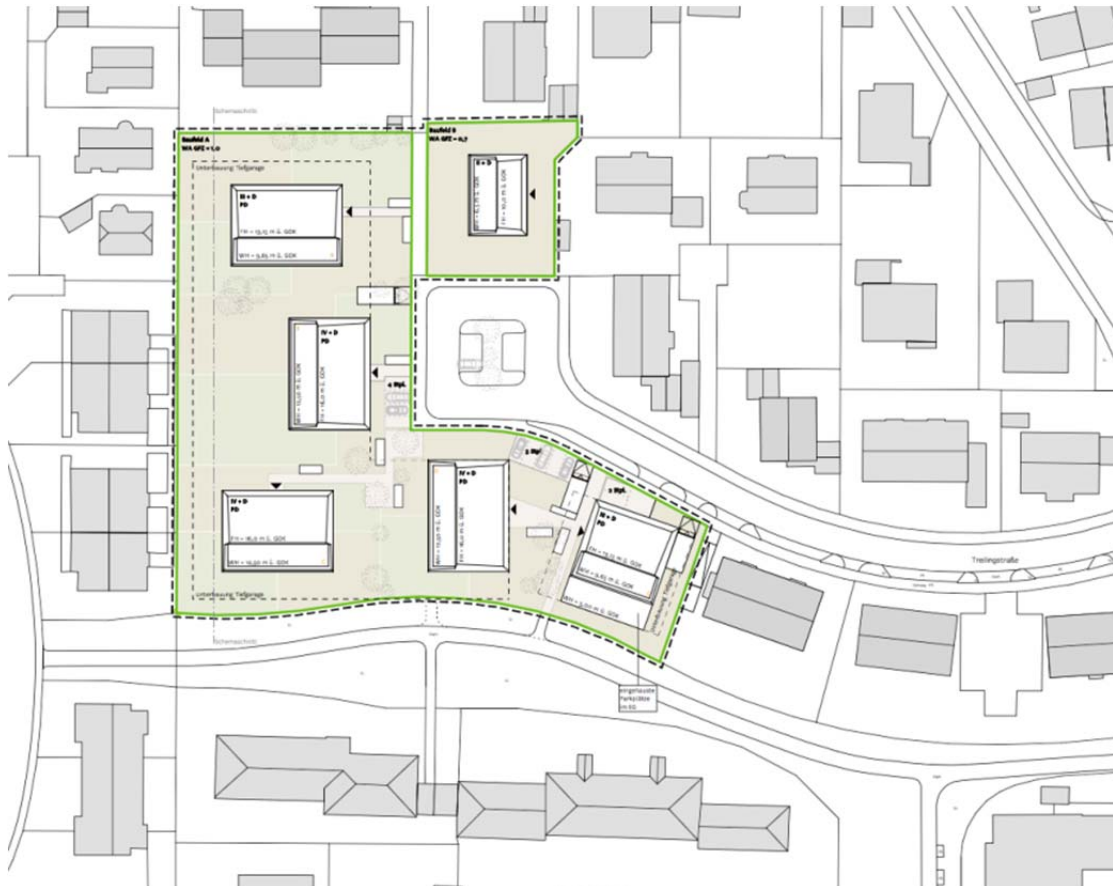
Auf dem Grundstück des Baufeldes B, auf dem der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine GFZ von 0,5 vorsieht, ist eine GFZ von 0,7 vorgesehen. Damit wird hinsichtlich der Dichte ein Übergang zur bestehenden Bebauung hergestellt.

Insgesamt ist eine moderate Erhöhung der Dichte vorgesehen, die mit der aufgelockerten Bauweise und der Lage der Gebäude keine Beeinträchtigung der Nachbarn darstellt.

Die Art der Nutzung bleibt wie bisher allgemeines Wohngebiet.

Im Erdgeschoss des südöstlichen Gebäudes sollen zusätzlich dringend erforderliche Stellplätze für die Angestellten des Büro- und Geschäftshauses der Levelingstraße 102, als Ersatz für die wegfallenden Parkflächen, entstehen.

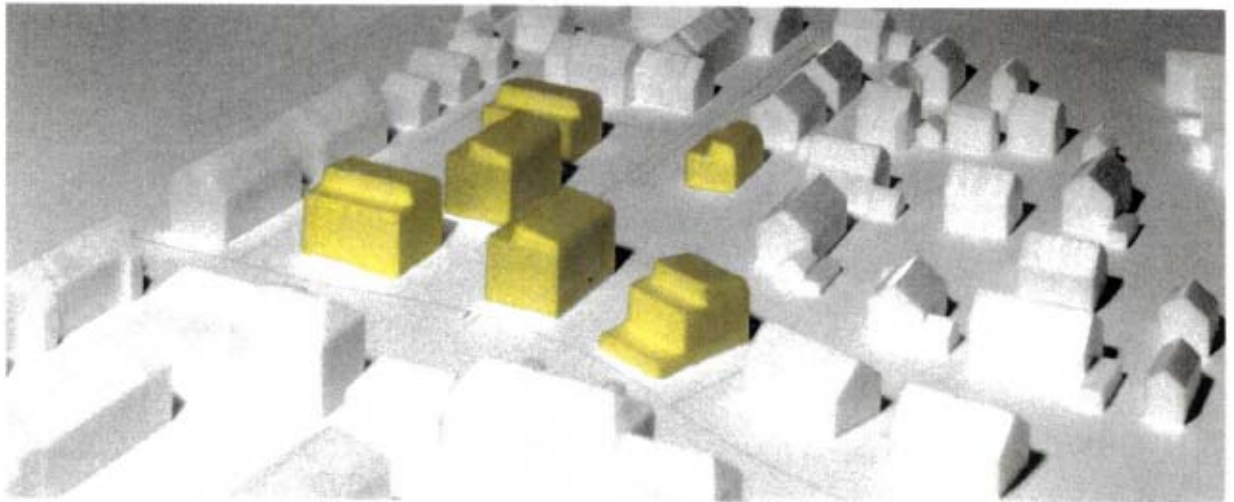
In den Planzeichnungen sind Größe und Lage der Baukörper dargestellt.



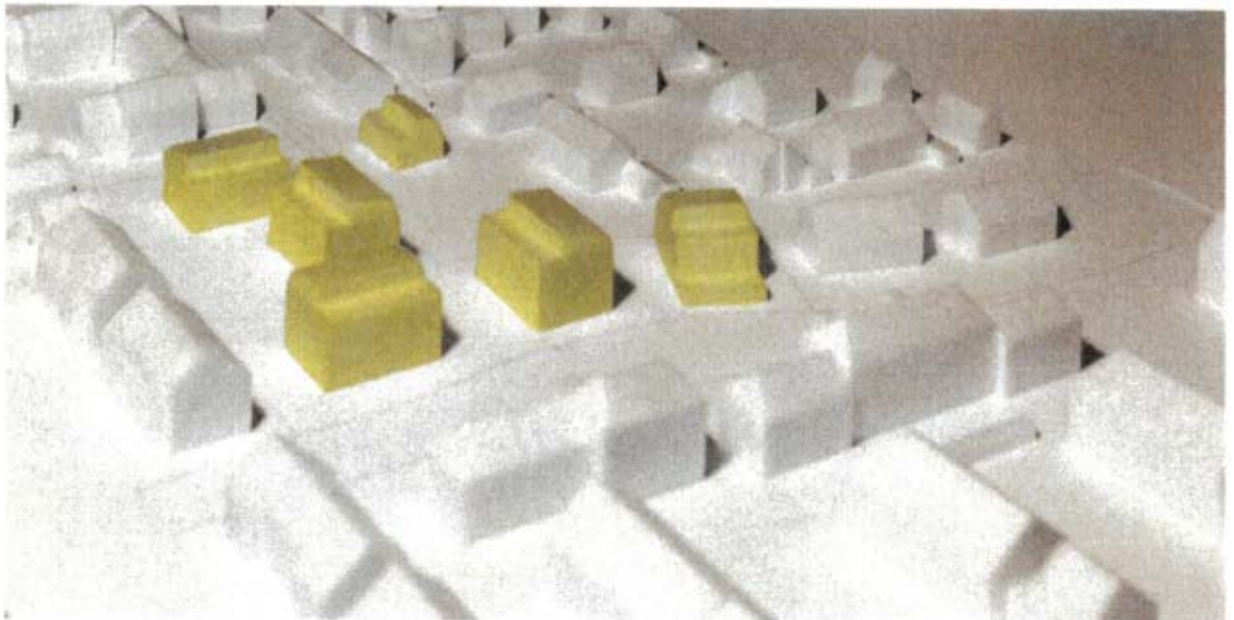
5. Gegenüberstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Rahmenplan und Auflistung der Abweichungen:

Bebauungsplan 176 B - 1992	Rahmenplan
<p>1.1. Art der baulichen Nutzung WA allgemeines Wohngebiet</p> <p><i>Baufeld B:</i> Einzel und Doppelhäuser</p>	<p>1.1. Art der baulichen Nutzung WA allgemeines Wohngebiet</p> <p>• <i>Baufeld B:</i> Mehrfamilienwohnhaus [Bezugsfall in unmittelbarer Nähe vorhanden]</p>
<p>1.2. Maß der baulichen Nutzung GFZ <i>Baufeld A:</i> 1,0 (südl. Grundstück) 0,7 (nördl. Grundstück)</p> <p>im Bebauungsplan ist die Festsetzung enthalten: „Ausnahmsweise kann die zulässige Geschoßfläche gem. §21a BauNVO um 10% erhöht werden, wenn die erforderlichen Stellplätze unter der Geländeoberfläche erstellt werden.“ , daraus folgt 1,1 (südl. Grundstück) bzw. 0,77 (nördl. Grundstück)</p> <p><i>Baufeld B:</i> 0,5</p> <p>Geschosse <i>Baufeld A:</i> max. IV (südl. Grundstück) III (nördl. Grundstück)</p>	<p>1.2. Maß der baulichen Nutzung GFZ <i>Baufeld A:</i> 1,15 für Gesamtfläche</p> <p><i>Baufeld B:</i> 0,7</p> <p>Geschosse <i>Baufeld A:</i> max. IV + D (Dachgeschoss)</p>
<p>1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen Baugrenzen stringent um die Baukörper festgelegt</p>	<p>1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen neue Aufteilung mit Punkthäusern <i>Überschreitungen siehe Plan</i></p>
<p>1.5 Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung ist festgelegt</p>	<p>1.5 Stellung der baulichen Anlagen Firstrichtungen nicht eingehalten [Bezugsfall in unmittelbarer Nähe vorhanden]</p>
<p>1.6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen Lage / Umgrenzung Stellplätze sind festgelegt</p> <p>Garagen, Stellplätze und Tiefgaragenausfahrten müssen einen Stauraum von mind. 5,0 m zu öffentlichen Flächen aufweisen.</p>	<p>1.6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen Lage der oberirdischen Stellplätze weicht ab</p> <p>Zufahrten entsprechend der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung: 3m (geringes Verkehrsaufkommen am Wendehammer)</p>
<p>2.1 Gestaltung baulicher Anlagen SD Satteldach (Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig)</p> <p>z.B. 35° Dachneigung</p> <p>Dachbalkone sind nicht zulässig</p>	<p>2.1 Gestaltung baulicher Anlagen Dachform: Pultdach mit seitl. Dächern (ähnl. Mansarde, niedrige Erscheinung) max. Firsthöhe (Dachhöhe) wie Plan</p> <p>Dachneigungen entsprechend Dachform: 10° - 70°</p> <p>Dachterrassen als Einschnitte ins Dach geplant [Bezugsfall in unmittelbarer Nähe vorhanden]</p>

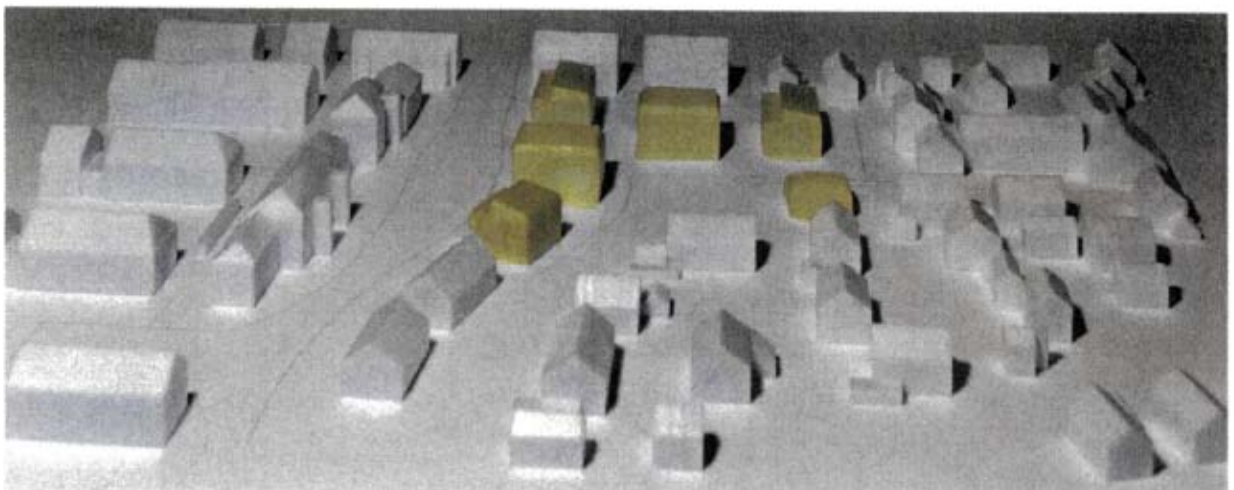
Modellfotos



aus Süd-Ost



aus Süd-West



aus West