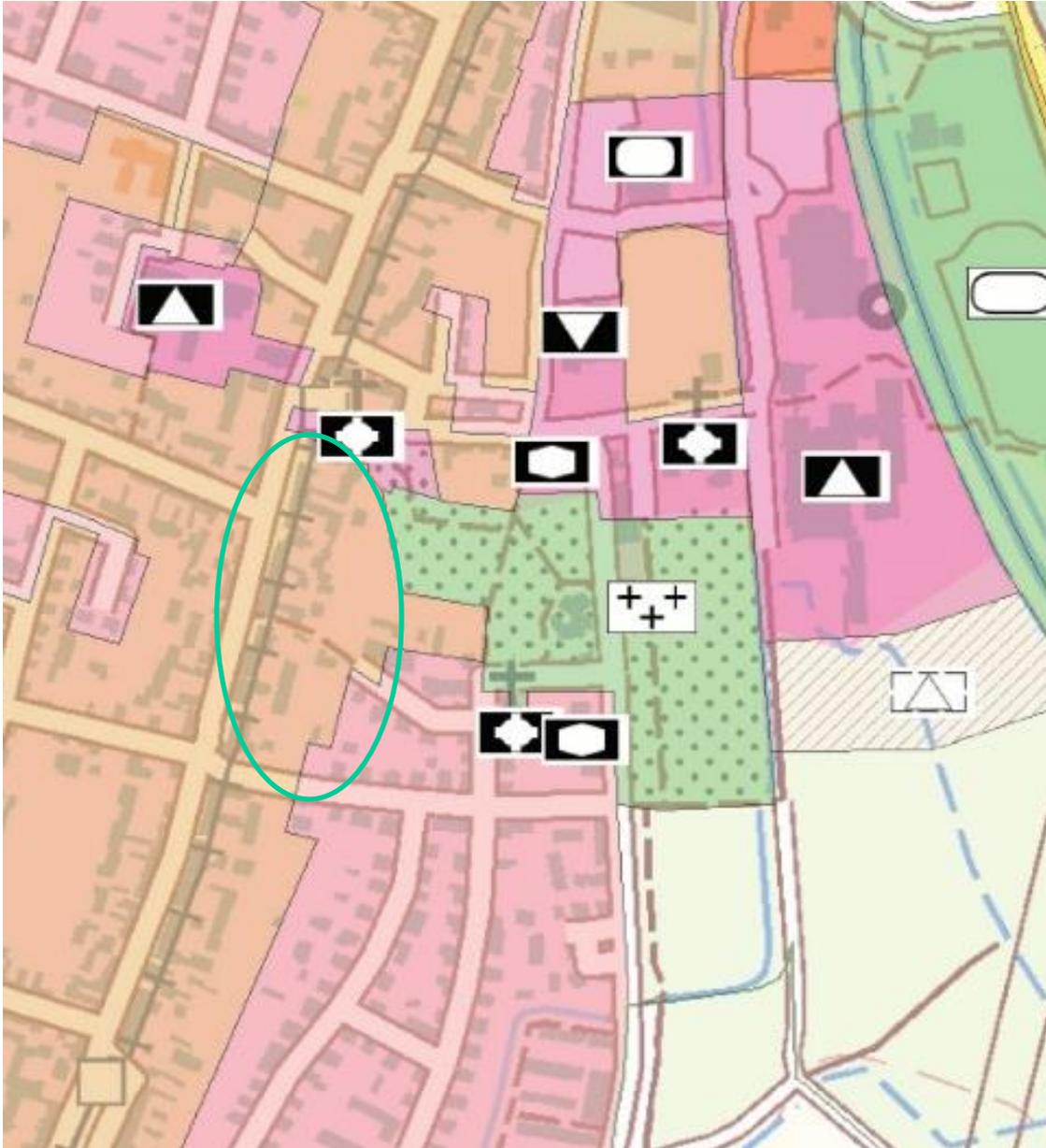


**Rahmenplan
Nachverdichtung Hauptstraße Blankenloch**

GR 08.02.2021



Bestandssituation:

- Blockrandbebauung an Hauptstraße
- Nebengebäude in 2. Reihe
- Einzelne Rücksprünge in der Straßenfront



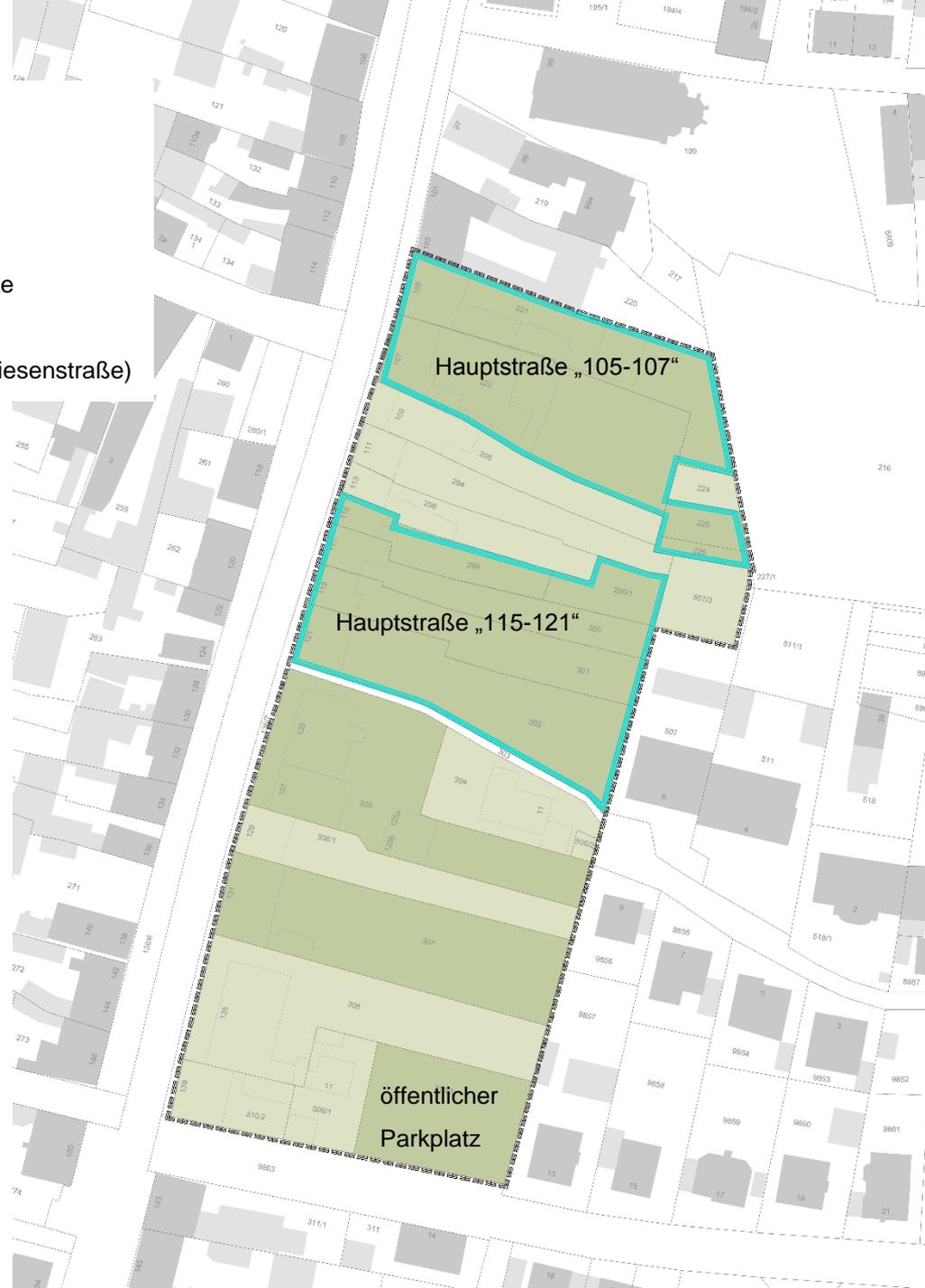
Aktuelle bauliche Entwicklung:

- Neubau an Hauptstraße
- Neubau in 2. Reihe



Eigentumsverhältnisse:

- Hauptstraße „105-107“
- Hauptstraße „115-121“
- Private Einzelgrundstücke
- Städtisches Grundstück
(öffentlicher Parkplatz Wiesenstraße)



Baustruktur:

- Blockrandbebauung an Hauptstraße



Entwicklungspotenzial:

- Blockrandbebauung an Hauptstraße
- Entwicklung 2. Reihe
(bereits vorgegeben durch
Nebengebäude und neue
Wohnbebauung)



Entwicklungspotenzial:

- Blockrandbebauung an Hauptstraße
- Entwicklung 2. Reihe
- Potentielle Süderschließung über den öffentlichen Parkplatz Wiesenstraße und Privatgrundstücke



Entwicklungspotenzial:

- Blockrandbebauung an Hauptstraße
- Nebengebäude in 2. Reihe
- Süderschließung
- Entwicklung 3. Reihe



Rahmenplan / Zonierung:

- Blockrandbebauung an Hauptstraße
- Mehrzeilige Bebauung
Hauptstraße „105-107“
(Anschluss an Nordgrenze wegen
angrenzender grenzständiger
Nebengebäude)
- Einzelbebauung Hauptstraße
„109-113“
- Geschosswohnungsbau
Hauptstraße „115-121“
mit Südhof zum Fußweg „Pfarrgässle“
- 2. und 3. Reihe mit kleinteiliger
(Wohn-)Bebauung an Wohnweg



Rahmenplan:

- Blockrandbebauung an Hauptstraße
- Mehrzeilige Bebauung Hauptstraße „105-107“
(Anschluss an Nordgrenze wegen angrenzender grenzständiger Nebengebäude)
- Einzelbebauung Hauptstraße „109-113“
- Geschosswohnungsbau Hauptstraße „115-121“
mit Südhof zum Fußweg „Pfarrgässle“
- 2. und 3. Reihe mit kleinteiliger (Wohn-)Bebauung an Wohnweg



Begrünung und Maß der baulichen Nutzung:

- Begrünung:
 - rückwärtige Zone und Innenhof
 - Hauptstraße „105-107“ (vll. für Kita)
 - Innenhof Hauptstraße „115-121“
 - Privatgärten Wohnweg
- GRZ ca. 0,37
- Rückbau alter Nebengebäude zugunsten höherwertigerer Nutzung
- Veränderung vorhandener Grünbestände nach Prüfung Artenschutzrechtlicher Belange



Geplante Parkierung:

- Parkierung *ohne* zus. Verkehr in die Innenhöfe bei Geschosswohnungsbau durch Tiefgaragen
- Erhalt öffentl. Parkplatz Wiesenstraße
- Private Stellplätze an Wohnweg
- Wenige Stellplätze bei Rücksprüngen an Hauptstraße für Kurzparker / Anlieferung

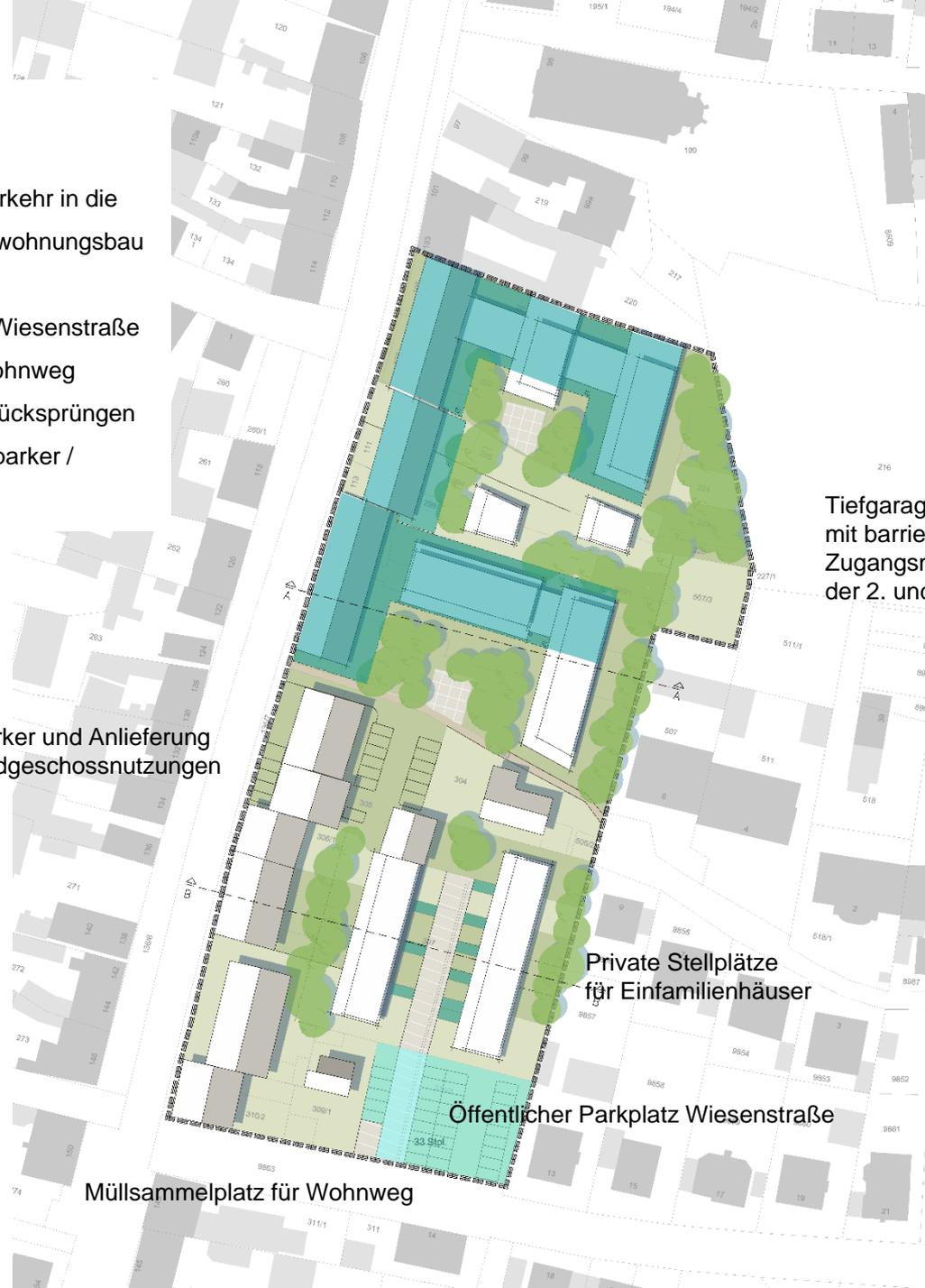
Hauptstraße:
Stellplätze/Kurzparker und Anlieferung
für gewerbliche Erdgeschossnutzungen

Tiefgaragen
mit barrierefreier
Zugangsmöglichkeit
der 2. und 3. Reihe

Private Stellplätze
für Einfamilienhäuser

Öffentlicher Parkplatz Wiesenstraße

Müllsammelplatz für Wohnweg



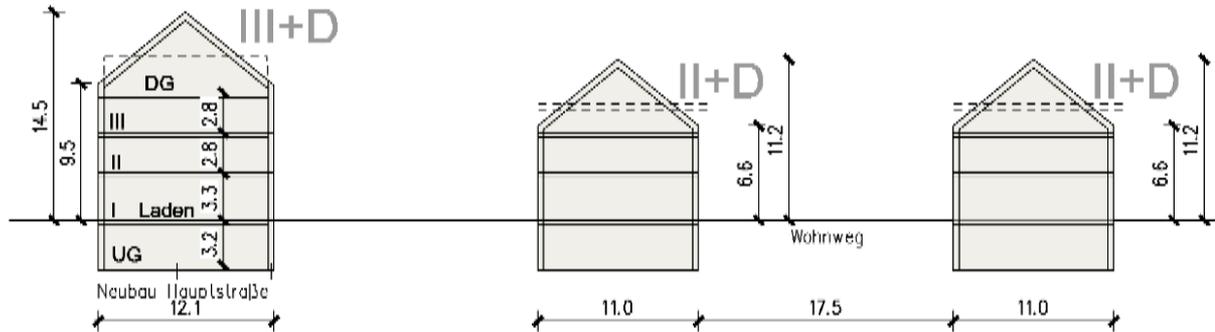
Geschossigkeit im Bestand:



Geplante Höhenentwicklung / Schemaschnitt B – B:



Schemaschnitte / Höhenentwicklung B – B (Wohnweg):



Höhenentwicklung:

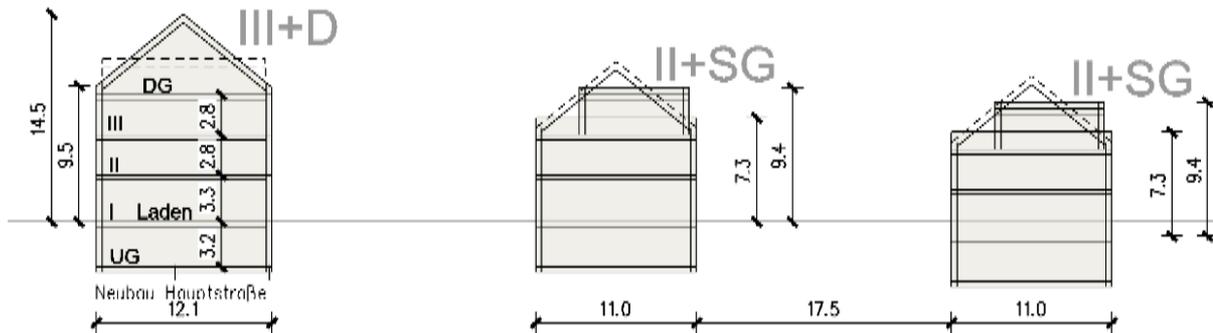
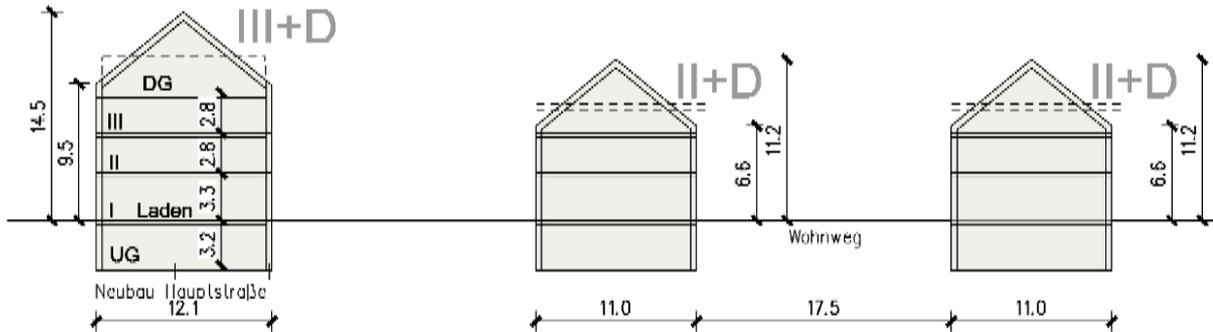
Im Bestand oft Sockel + hohe
Geschossdecken + Dremmel im DG

Neubauten ebenerdig barrierefrei,
niedrigere Geschosshöhen

An Hauptstraße III + DG (kein
Vollgeschoss)

Im Innenbereich II + genutztes DG
(kein Vollgeschoss) am Wohnweg

Schemaschnitte / Höhenentwicklung B – B – Alternative Staffelgeschoss:



Höhenentwicklung:

Im Bestand oft Sockel + hohe Geschossdecken + Drempel im DG

Neubauten ebenerdig barrierefrei, niedrigere Geschosshöhen

An Hauptstraße III + DG (kein Vollgeschoss)

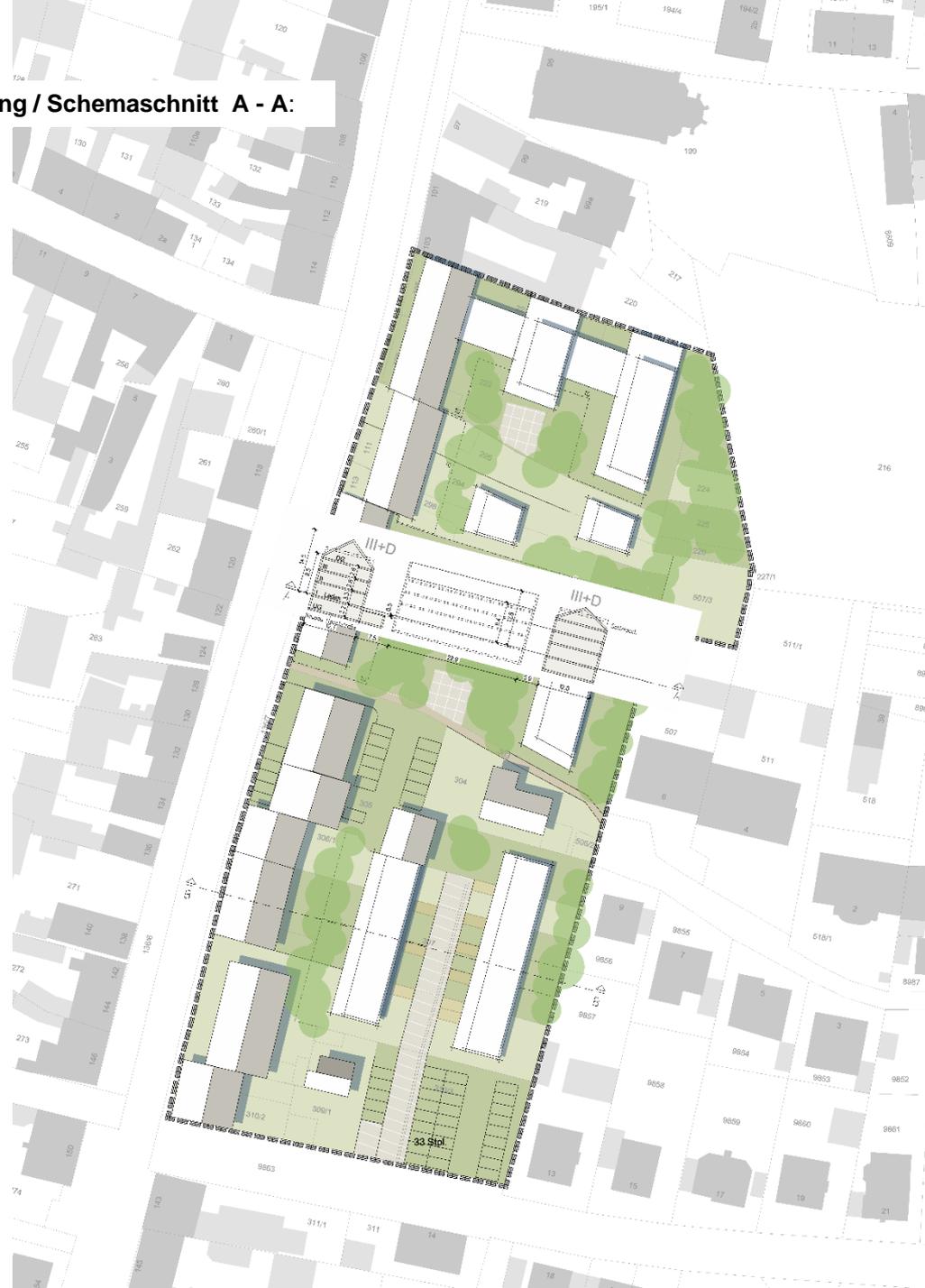
Im Innenbereich II + genutztes DG (kein Vollgeschoss) am Wohnweg

ODER

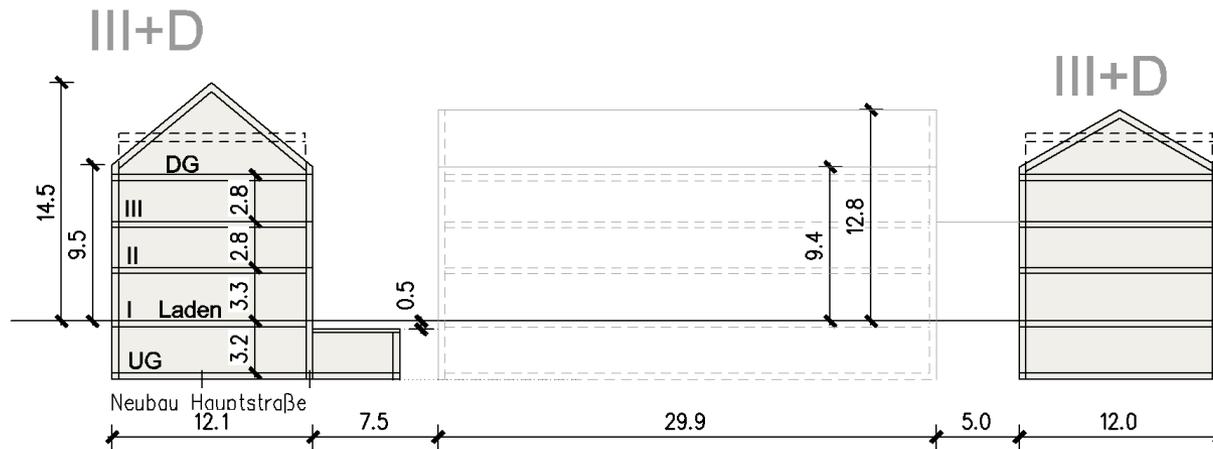
II Vollgeschosse + Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss)

Geneigte Dächer (mit Gauben) entlang der Hauptstraße

Geplante Höhenentwicklung / Schemaschnitt A - A:



Schemaschnitte / Höhenentwicklung A – A – Hauptstraße 115-121:



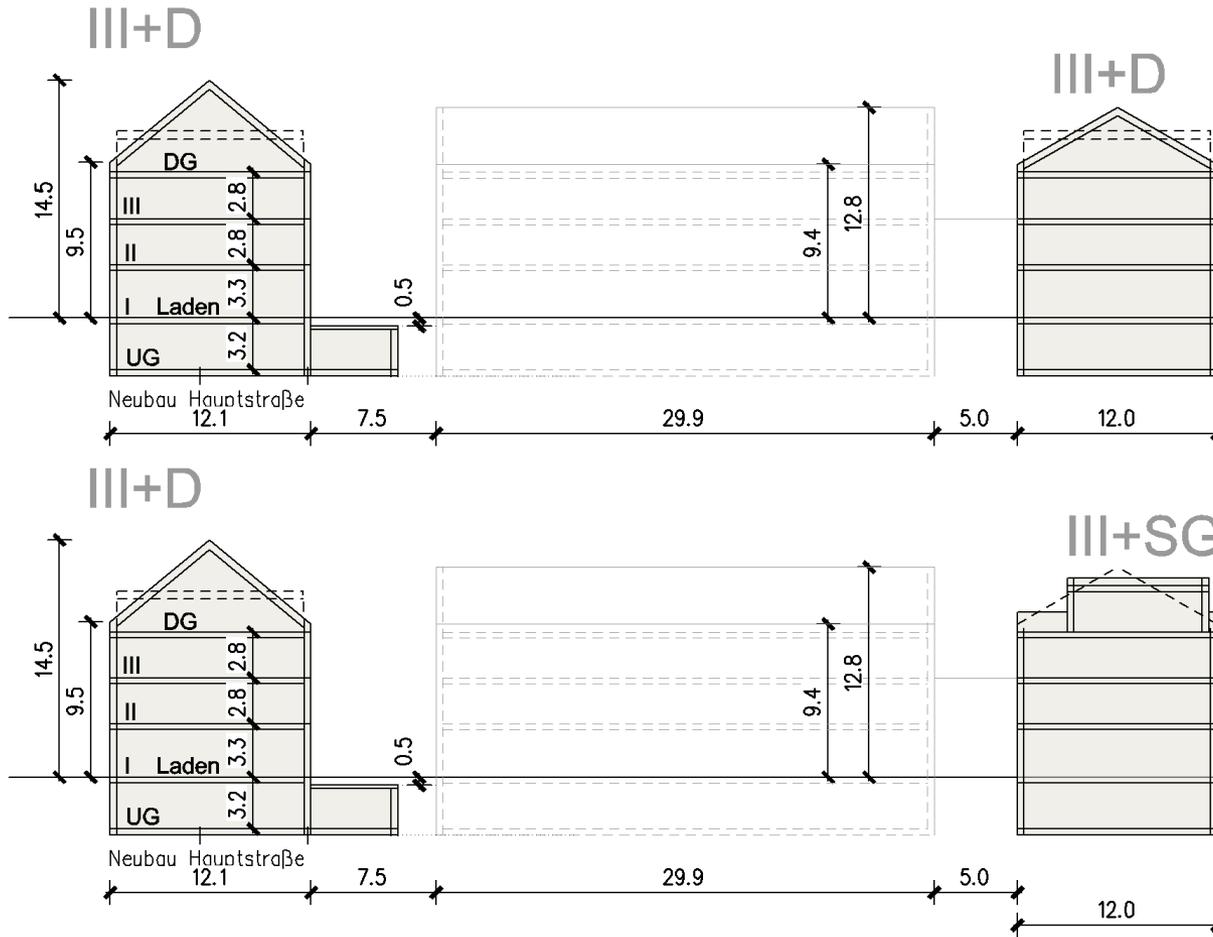
Höhenentwicklung:

An Hauptstraße III + genutztes DG
(kein Vollgeschoss) mit Dachgauben

Neubauten ebenerdig barrierefrei,
niedrigere Geschosshöhen

Im Innenbereich III + genutztes DG
(kein Vollgeschoss)

Schemaschnitte / Höhenentwicklung A – A – Alternative Staffelgeschoss:



Höhenentwicklung:

An Hauptstraße III + genutztes DG
(kein Vollgeschoss) mit Dachgauben

Neubauten ebenerdig barrierefrei,
niedrigere Geschosshöhen

Im Innenbereich III + genutztes DG
(kein Vollgeschoss)

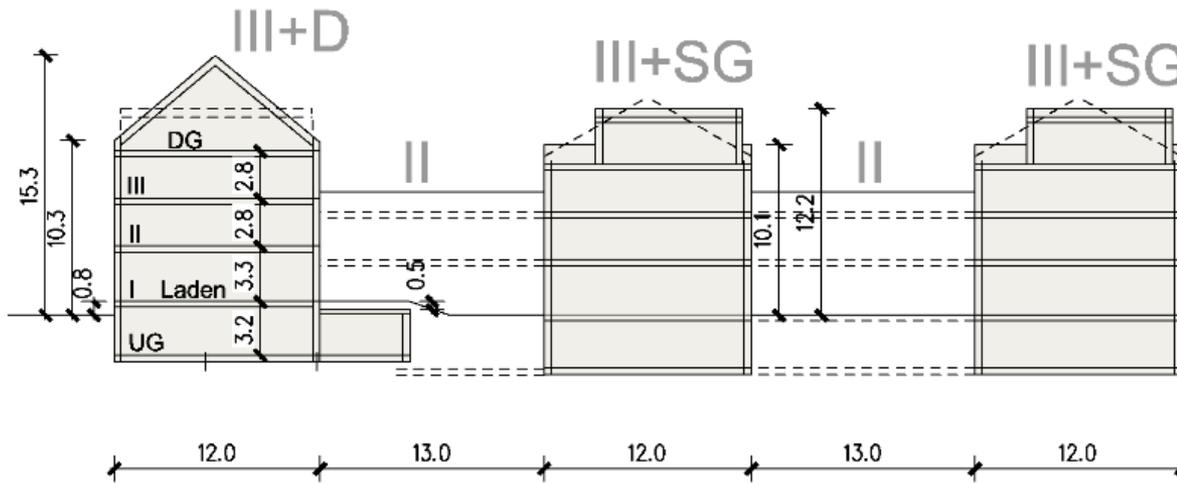
Oder:

III Vollgeschosse + Staffelgeschoss
(kein Vollgeschoss)

Höhenlage Tiefgarage:
bedingt u.U. Rampen als barrierefreie
Zugangsmöglichkeit zum EG

Überdeckung im nicht überbauten Bereich
für kleinere Anpflanzungen ca. 50 cm

Schemaschnitte / Höhenentwicklung – Hauptstraße 105-107:



Höhenentwicklung:

An Hauptstraße III + genutztes DG
(kein Vollgeschoss)

Zwischenbauten II Vollgeschosse mit FD

III Vollgeschosse + Staffelgeschoss
(kein Vollgeschoss)

geplante Geschossigkeit :

- Entlang der Hauptstraße III + D
(genutztes Dachgeschoss)
(kein Vollgeschoss)
- Hauptstraße „105-107“ und
Hauptstraße „115-121“
2. und 3. Reihe
III + D (kein Vollgeschoss)
- Sonstige Wohngebäude
(Wohnweg und Hauptstraße „109-
113“) II + D (kein Vollgeschoss)



Städtebauliche Kennzahlen

GRZ im Quartier ca. 0,37

Nutzflächen (nicht BGF)

neu ca. 10.500 m²

- Hauptstraße „105-107“ ca. 3450 m²
- Hauptstraße „109-113“ ca. 1425 m²
- Hauptstraße „115-121“ ca. 3850 m²
- (NF gewerblich in EGs ca. 2300 m²)
- Süden 2. + 3. Reihe ca. 1775 m²

Wohneinheiten:

ca. 100 Wohneinheiten neu

zzgl. Bestand in 1. Reihe an Hauptstraße

Stellplätze:

in Tiefgaragen

bzw. im Wohnweg ebenerdig

Verkehrsflächen:

ca. 135 m² Fußweg Bestand

ca. 475 m² Wohnweg



**Dankeschön für Ihre
Aufmerksamkeit**