

Gemeinde Nehren

Städtebauliches Strukturkonzept

zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche
Bauvorschriften

"Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-
Staimlin-Straße"

Erläuterungen

Stand: 31.03.2021

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

1.1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das heute überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngebiet Lotschacker, welches seit der Mitte der 60er Jahren des 20. Jahrhunderts auf der Grundlage des Bebauungsplans „Lotschacker beim Stein“ entstand, ist gekennzeichnet von einer einheitlichen Bebauungsstruktur mit traufständigen Einzelhäusern auf großen Grundstücken. Im Wohngebiet stehen nur noch einzelne Grundstücke einer Bebauung zur Verfügung.

Bedingt durch die Entstehungsjahre ist für eine Großzahl der Gebäude mit einem Generationenwechsel zu rechnen. Dieser geht auch - unterstützt durch die bestehende Niedrigzinslage - mit einer vermehrten Bautätigkeit und einer Erhöhung der Wohnflächen einher. Im Bereich zwischen Silcherstraße und Birkenweg befinden sich zudem mehrere sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser, bei welchen in naher Zukunft mit einem Abbruch und Neubau zu rechnen sein wird.

Im Jahr 2013 hat die Gemeinde Nehren ein Innenentwicklungskonzept aufgestellt, in welchem die Nachverdichtungspotenziale im Wohngebiet Lotschacker analysiert und aufgezeigt werden. Um diese umzusetzen, erfordert es u.a. die Änderung des Bebauungsplans „Lotschacker im Stein“. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts wurden auch eine Nachverdichtung für die direkt südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen aufgezeigt, welche auch zur Umsetzung gebracht werden konnten. So konnte zwischen Birkenweg und Schillerstraße eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern entstehen.

Anders als im Wohngebiet Lotschacker wird im Bereich südlich der Straße Im Illegärtle die Zulässigkeit von Vorhaben über einen Baulinienplan von 1958 in Verbindung mit § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) geregelt. Mit Umsetzung des neuen Wohngebiets „Ehrenberg II“, welches unmittelbar westlich angrenzt, hat sich der Charakter des näheren Umfelds jedoch maßgeblich geändert. Die neu errichteten Mehrfamilienhäuser im Bereich Schillerstraße/ Im Illegärtle definieren nun einen zu den bestehenden Wohnlagen anderen Beurteilungsmaßstab entlang der Schillerstraße. So stehen sich in Teilen viergeschossige Geschosswohnungsbauten mit Flachdach und kleine Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen und Satteldächern, die mittig auf größeren Grundstücken platziert sind, direkt gegenüber.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße“ sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche und geordnete Nachverdichtung im zunächst südlichen Abschnitt des Wohngebiets Lotschacker sowie dem direkt südlich anschließenden Baufeld, welches durch eine gleichartige Bebauungsstruktur geprägt ist, geschaffen werden. Die Nachverdichtung am Birkenweg wird mit dem neuen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Für den Geltungsbereich wird das heute bestehende Planungsrecht (Baulinienplan und Bebauungsplan) überlagert und damit ein verbindlicher planungs- und bauordnungsrechtlicher Rahmen für künftige Bauvorhaben, d.h. für Neu-, An- und Umbauten, Aufstockungen, Nutzungsänderungen usw. geschaffen. Somit wird auch eine höhere Rechtssicherheit sowohl bei der Bauherrenschaft als auch bei der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich des Baulinienplans erreicht. In den kommenden Jahren sollen weitere Änderungen des Bebauungsplans „Lotschacker beim Stein“ sukzessive erfolgen.

Insgesamt dient der Bebauungsplan dem langfristigen Erhalt der gewachsenen Siedlungsstrukturen der Wohnlagen und ist für deren verträgliche Weiterentwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich. So sollen Maßnahmen der Nachverdichtung ermöglicht werden, bei denen sich die Neubauten sowie umgebaute Bestandsbauten etc. in die bestehende Bebauungsstruktur des Wohngebiets mit traufständigen Satteldachgebäuden einfügen und entlang der Schillerstraße zwischen Bestand und dem Wohngebiet „Ehrenberg II“ vermitteln. Mit den Maßnahmen soll dem Entwicklungsdruck im Bestand sowie der anhaltenden Nachfrage nach Bauland und Wohnungen Rechnung begegnet werden.

1.2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße“ liegt im Westen des Siedlungsbereichs Nehrens und grenzt östlich an das Neubaugebiet „Ehrenberg II“ an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,94 ha und wird wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden von die Albrecht-Staimlin-Straße (Flurstück Nr. 3077)
- im Osten von die Silberstraße (Flurstück Nr. 3099)
- im Süden von der Breitestraße (Flurstück Nr. 3117)
- im Westen von der Schillerstraße (Flurstück Nr. 4922/4).

Er umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Nehren: Nr. 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2904/1, 2904/2, 2904/3, 2904/4, 2905, 2905/1, 2906, 2907, 2908, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3086/1, 3087, 3088, 3089 (teilweise), 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3095/1, 3095/2, 3096, 3096/1, 3096/2, 3096/3, 3096/4, 3097, 3097/1, 3098, 3100, 3100/1, 3101, 3101/1, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116/1, 3116/2, 3118, 3119, 3240, 3241, 3241/1, 3242/1, 3242/2, 3243/1, 3243/2, 3244/1, 3244/2, 3245, 3245/1.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße“, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.01.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße“ sowie die Satzung über eine Veränderungssperre im gleichen Geltungsbereich gefasst.

Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bau- bzw. Veränderungsverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

2.2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Die Nettobaulandfläche (ohne Straßen) beträgt ca. 43.174 m². Setzt man eine maximale Bebaubarkeit von 40 % an (Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO mit einer GRZ von 0,4), ergibt sich eine Grundfläche von ca. 17.269 m².

Ein gesetzlicher Ausschlussgrund, insbesondere nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, liegt nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße“ soll auf diese Verfahrensbeschleunigung jedoch verzichtet werden und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden auch die Behörden frühzeitig gehört.

2.3. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert in Bereichen nordwestlich der Straße Im Ilgengärtle den Bebauungsplan „Lotschacker beim Stein“, Planzeichnung genehmigt am 08.02.1962 mit Satzung über Anbauvorschriften, in Kraft getreten am 30.06.1966.

Südöstlich der Straße Im Ilgengärtle wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Baulinienplan, genehmigt am 12.06.1959 in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße" aufgehoben.

Westlich des Plangebiets schließen die Bebauungspläne „Nehren Südwest-Ehrenberg“ Teilbereich 1 und Teilbereich 2 an.

2.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Bestandsanalyse und Strukturkonzept

3.1. Bestandsanalyse

Die Analyse der Bestandssituation wird durch das Büro schreiberplan in der Sitzung des Gemeinderats anhand einer Präsentation und Analysepläne vorgestellt.

3.2. Strukturkonzept als Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf

Das städtebauliche Strukturkonzept wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Lotschacker beim Stein“, des Baulinienplans sowie der Bebauungsstruktur im Plangebiet sowie dem direkten Umfeld erstellt. Das im Jahr 2013 erstellte Innenentwicklungskonzept mit den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Nachverdichtung wurde bei der Aufstellung des Strukturkonzepts berücksichtigt.

Mit dem Strukturkonzept soll der städtebauliche Rahmen abgesteckt werden, der die Basis für die Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wird. Dabei trifft das Strukturkonzept Aussagen für die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, wie die überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl usw. Im nachfolgenden sind die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen des Strukturkonzepts zusammenfassend dargestellt.

Zur Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs werden intensive Untersuchungen der Bestandssituation unter Berücksichtigung der Gebäudevermessung, die noch nicht abgeschlossen ist, erforderlich. Dadurch werden die gemachten Vorschläge weiter konkretisiert – ebenso kann es zu Abweichungen gegenüber dem Strukturkonzept kommen. So können sich in Teilbereichen z.B. andere Festsetzungen der Geschosshöhen oder der Baugrenzen ergeben als im Strukturkonzept vorgeschlagen.

3.3. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden und benachbarten Nutzungscharakteristik soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

3.4. Grundflächenzahl GRZ

Es soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Diese entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan „Lotschacker beim Stein“ setzt im nordwestlichen Bereich eine GRZ von 0,3 fest. Im südöstlichen Bereich werden im Bestand Grundflächenzahlen von ca. 0,1 bis 0,26 erreicht. Zusammen mit einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) kann mit Erhöhung der GRZ eine höhere Grundstücksausnutzung in der Fläche erreicht werden.

3.5. Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen)

Für das Plangebiet soll eine Satteldach-Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden, welche auch den Ausbau eines Dachgeschosses zulässt. Im Bereich entlang der Schillerstraße auf Höhe des bestehenden Parkplatzes und der dreigeschossigen Wohnbebauung (Bereich Ahornstraße/ Brettacherweg) wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen vorgeschlagen. Dabei soll das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden können.

Die Gebäude entlang der Schillerstraße stellen sich heute als 1,5-geschossige oder 2-geschossige Bebauung dar, sodass hier eine Nachverdichtung in der Höhe erreicht werden kann, welche zum Neubaugebiet Ehrenberg Teilbereich 2 vermittelt.

Die westlich angrenzenden Bebauungspläne Ehrenberg Teilbereich 1 und 2 ermöglichen Firsthöhen im Bereich des Parkplatzes bis 11 m, für die Mehrfamilienhäuser zwischen Ahornstraße und Brettacherweg bis ca. 12 m. Unter Berücksichtigung der höheren Bebauung an diesem „Schwerpunkt“ an der Schillerstraße sollen hier höhere Wohngebäude mit Firsthöhen von bis zu 11 m möglich sein.

Der Bebauungsplan „Lotschacker beim Stein“ ermöglicht im nordwestlichen Plangebiet eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, welche durch die Vorschriften zu den Dachneigungen für den Großteil eingeschränkt werden und sich die Wohngebäude mit Ausnahme im äußersten Nordosten als eingeschossig mit ausgebautem Dach darstellen (Dachneigungen 48°). Im Nordosten, wo der Bebauungsplan eine Dachneigung von 30° vorgibt, befinden sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dach. In Anlehnung an die Bebauung in diesem Baufeld wird der Gebäudetyp B entwickelt mit einer Dachneigung von 30°-40°. Für die Bereiche mit Dachneigungen von 48° wird der Gebäudetyp D vorgesehen, bei dem Neubauten Dachneigungen von 35°-48° aufweisen dürfen und sich so in die Bestandsbebauung einfügen.

Im gesamten Plangebiet (Ausnahme Schillerstraße) dürfen Wohngebäude mit Firsthöhen von bis 10 m errichtet werden. Eine Ausnahme bildet der Innenbereich im südwestlichen Baufeld: Hier wurden neue Einfamilienhäuser in dichter Bauweise mit niedrigen Dachneigungen errichtet. Um diese Struktur zu sichern und um eine zu starke Verschattung in der beengten Bebauungssituation zu vermeiden, sollen Wohngebäude mit Firsthöhen von max. 8 m ermöglicht werden.

Für das Plangebiet werden fünf Gebäudetypen entwickelt, die sich in den Dachneigungen sowie den maximalen Trauf- und Firsthöhen unterscheiden. Die Dachneigungen werden auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans „Lotschacker beim Stein“ und der Bestandssituation gewählt. Dabei soll stets berücksichtigt werden, dass sich Neubauten in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen. Die vorgeschlagenen Höhen beziehen sich auf das Erdgeschossniveau. Im Bebauungsplan-Vorentwurf sollen die Trauf- und Firsthöhen bezogen auf die jeweils angrenzende Oberkante der Straße oder auf ein festes Bezugsmaß festgesetzt werden.

Bei der Festlegung der maximalen Firsthöhen, die gegebenenfalls höher liegt als im Bestand, sollen die Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft im Hinblick auf Verschattung untersucht werden. Wo immer es möglich ist, sollen die Dachflächen von Verschattung freigehalten werden.

3.6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nur in Form von Baugrenzen erfolgen, die nur oberirdisch gelten. Diese werden - in Anlehnung an das bisherige Planungsrecht - in der Regel als grundstücksübergreifende „Baustreifen“ parallel zu den angrenzenden Straßengrenzen festgesetzt. Dabei werden im gesamten Plangebiet Mindestabstände von 4 m zu den angrenzenden Straßen angestrebt.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird aus Gründen des größeren Spielraums zur Platzierung des Baukörpers innerhalb der Baugrenze verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem so festgelegt, dass in den einzelnen Baufeldern (mit Ausnahme des südwestlichen Baufelds) die grünen Innenbereiche als charakteristisches Merkmal des Gebiets erhalten bleiben. Die Innenbereiche weisen damit Tiefen von ca. 16/ 17 m auf. Mit Freihaltung dieser Bereiche wird zum einen die Verschattung der Gärten durch die südlich gelegenen Gebäude beschränkt, zum anderen wird die Wohnqualität der heutigen Lagen erhalten.

Im gesamten Plangebiet werden „Baustreifen“ vorwiegend in Tiefen von 12 und 15 Metern festgesetzt. Da keine Baulinien festgesetzt werden, können so größere Spielräume bei zur Platzierung des Baukörpers innerhalb der Baugrenze entstehen. So können Gebäude näher an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und damit größere Freibereiche nach Süden freihalten. Über die Festsetzung der Bauweise wird die bestehende Bebauungsstruktur mit Gebäudetiefen von bis zu 12 m sowie Gebäudelängen von bis zu 25 m gesichert (s. Bauweise).

In fast allen Bereichen des Plangebiets werden die bestehenden Baulinien und Baugrenzen nicht unterschritten oder zurückgenommen. Stattdessen werden sie so angelegt, dass Bestandsgebäude, die heute außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, wieder in diese einbezogen werden. Änderungen und Erweiterungen an Bestandsgebäuden sollen somit innerhalb der Baugrenzen (weiterhin) ermöglicht werden. Auf dem Flurstück Nr. 3092 wird die (nicht ausgenutzte) überbaubare Grundstücksfläche nach Osten zurückversetzt, um hier den Abstand von 4 m zur Straße zu sichern. Die beiden direkt östlich angrenzenden, großen Flurstücke verfügen über eine sehr hohe Tiefe, sodass hier eine größere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden soll, die eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht – und dennoch den Abstand von 16 m zur nördlichen Gebäudereihe einhält.

Nach bestehendem Planungsrecht werden überbaubare Grundstücksflächen von ca. 15.000 m² festgesetzt. Das vorliegende Strukturkonzept schlägt eine Erweiterung der Baufläche vor, wodurch ca. 9.500 m² neue überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden können. Durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Bauweise mit einer maximalen Gebäudetiefe und Gebäudelänge sowie der einzuhaltenden Abstandsflächen werden diese nicht vollumfänglich ausgenutzt werden können.

Baugrenzen im Baufeld Süd-West, zwischen Schillerstraße und Birkenweg

- Im inneren Bereich sollen Baufenster zur Sicherung der Bestandsbebauung festgesetzt werden. Das Gebäude Birkenweg 5 soll aufgrund der gleichen Grundstücksstruktur und -ausrichtung in das Baufenster einbezogen werden.
- Das Wohnhaus Birkenweg Nr. 7/1 erhält aufgrund der beengten Situation zur nördlichen Bebauung ein baukörperbezogenes Baufenster, wodurch eine zu starke Verschattung des Gebäudes Im Ilgengärtle 17 vermieden werden soll.
- Für das Flurstück Nr. 2903 soll eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich ermöglicht werden, sodass hier ein Baufenster ausgewiesen werden soll.
- Entlang der Schillerstraße sollen Gebäude zukünftig näher an die Straße heranrücken und hier eine Raumkante zum Platzbereich im Westen ausbilden können. Da die Grundstücke an der Breite- und Schillerstraße eine hohe Tiefe aufweisen, werden Baufenster mit Tiefen von 17 m vorgeschlagen, die eine höhere Ausnutzung als nach heutigem Planungsrecht ermöglichen. Über die hinteren Baugrenzen kann ein angemessener Abstand zur Bebauung im inneren Bereich eingehalten werden und der begrünte Charakter erhalten bleiben.
- Im Bereich der Zufahrt vom Birkenweg wird eine überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen, da diese faktisch durch die bestehende Erschließung obsolet wird.
- Entlang der Straße Im Ilgengärtle werden Baufenster mit einer Tiefe von 15 m in starker Anlehnung an den Baulinienplan vorgeschlagen. Für das Flurstück Nr. 2905 wird das Baufenster auf 14 m erweitert; ein Abstand zu Gebäude Nr. 7/1 (westlich davon) von ca. 12 m kann damit gesichert werden.

Baugrenzen in den Baufeldern Süd-Ost, zwischen Birkenweg und Silcherstraße

- Die beiden Baufelder zeichnen sich durch einen sehr hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern aus, der auch bei einer Neuordnung mindestens im gleichen Umfang wieder ermöglicht werden soll. Im Sinne einer hohen Nachverdichtung werden hier großzügige straßenbegleitende Baufenster vorgeschlagen, die einen grünen Innenbereich freihalten (Tiefe ca. 17/18 m). An den Stirnseiten der Baufelder zur Silcherstraße sollen Gebäude zur Straße und traufständig orientiert werden, welche möglichst wenig in den grünen Innenbereich eingreifen; sodass hier Tiefen von 12 m für die Baufenster vorgesehen werden. Eine zu starke Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude kann vermieden werden.
- Entlang des Birkenwegs werden Baufenster mit ca. 15 m Tiefen aufgrund der Bestandsituation vorgeschlagen. Bei den großen Flurstücken Nr. 3102 und 3103 kann so auch eine höhere Ausnutzung erfolgen.

Baugrenzen im Baufeld Mitte-West, zwischen Schillerstraße, Danzrappel, J.-C.-Schneider-Straße, Schillerstraße und Im Ilgengärtle

- Die bestehende Bebauungsstruktur mit einer zeilenartigen straßenbegleitenden Bebauung soll über die vorgeschlagenen Baufenster gesichert werden. Die Baufenster sollen über eine Tiefe von 15 m verfügen und einen Innenbereich von ca. 19 m Tiefe im Mittel freihalten.
- An der Schillerstraße soll für die Zukunft eine Option eröffnet werden, hier eine traufständige Bebauung vis-à-vis zum gegenüberstehenden Mehrfamilienhaus entstehen zu lassen.
- An der Straße Danzrappel soll die charakteristische zeilenartige Bebauung gesichert werden und das Baufeld nicht durch eine zusätzliche Bebauung „geschlossen“ werden. Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen hier in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan festgelegt, wobei diese soweit erweitert werden, dass ein Abstand von 12 m an der Straße Danzrappel eingehalten wird.

Baugrenzen im Baufeld Mitte-Ost, zwischen Danzrappel, J.-C.-Schneider-Straße, Silcherstraße und Im Ilgengärtle

- Für diesen Bereich wird eine Nachverdichtung im Sinne der nördlich und südlich anschließenden Baufelder angestrebt. Es wird eine allseitig umschließende Baugrenze mit einem großen Baufenster vorgeschlagen, das auf den großen Flurstücken Nr. 3095/1 und 3097/1 eine dichtere Bebauung oder eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Ein Innenbereich mit einer Tiefe von ca. 16 m soll über die Festlegung der Baugrenzen gesichert werden.
- An den Stirnseiten zur Silcherstraße und zur Straße Danzrappel sollen Gebäude zur Straße und traufständig orientiert werden, welche möglichst wenig in den grünen Innenbereich eingreifen.

Baugrenzen im Baufeld Nord-West, zwischen Schillerstraße, Danzrappel, J.-C.-Schneider-Straße und Albert-Steimlin-Straße

- An der Straße Danzrappel und an der Schillerstraße soll charakteristische zeilenartige Bebauung gesichert werden und das Baufeld nicht durch eine zusätzliche Bebauung an den Stirnseiten „geschlossen“ werden. Aus diesem Grunde werden die Baugrenzen hier in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan festgelegt.
- Das nördliche Baufenster wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht von 12 m auf 13 m erweitert. Das südliche Baufenster wird auch 15 m erweitert, um hier eine Bebauung mit größeren Freiflächen im Süden zu ermöglichen. Über die Festlegungen kann ein Innenbereich von ca. 16 m Tiefe freigehalten werden.

Baugrenzen im Baufeld Nord-Ost, zwischen Danzrappel, Albert-Staimlin-Straße, Silberstraße und J.-C.-Schneider-Straße

- Das Baufeld zeichnet sich durch einen hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern aus, der auch bei einer Neuordnung mindestens im gleichen Umfang wieder ermöglicht werden soll.
- Die bestehenden Mehrfamilienhäuser weichen bereits von den Baugrenzen/Baulinien des bestehenden Bebauungsplans, sodass die neuen Baugrenzen zur Sicherung der Bestandsbebauung festgelegt werden. Dadurch wird der größere Abstand zur nördlichen Straße, den die Gebäude heute bereits einnehmen, auch planungsrechtlich gesichert.
- Die Tiefe der Baufenster wird mit 15 m vorgeschlagen, sodass ein grüner Innenbereich in einer Tiefe von ca. 14-17 m freigehalten werden kann. An den Stirnseiten der Baufelder zur Silberstraße und zur Straße Danzrappel sollen Gebäude zur Straße und traufständig orientiert werden, welche möglichst wenig in den grünen Innenbereich eingreifen; sodass hier Tiefen von 12 m für die Baufenster vorgesehen werden. Eine zu starke Verschattung der nördlich angrenzenden Gebäude kann vermieden werden.

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen soll im Bebauungsplan-Vorentwurf geregelt werden. Es ist beabsichtigt, eine Regelung zur Überschreitung durch Tiefgaragen und für eingeschossige Gebäudeteile zu treffen. Des Weiteren sollen Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäude und untergeordnete Gebäudeteile im Sinne § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Um den begrünten Charakter der rückwärtigen Grundstückbereiche zu sichern, sollen Tiefgaragen vollständig ins Erdreich eingebunden, oder sie sollen mit Erdreich überdeckt werden.

3.7. Abweichende Bauweise, Anbauten

Um die bestehende Bebauungsstruktur im Plangebiet zu sichern und um eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, soll eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt werden. Dabei soll die Errichtung von Gebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie in Hausgruppen unter Einhaltung seitlicher Abstandsflächen zulässig sein. Abweichend zur offenen Bauweise darf die maximale Länge aller Hausformen maximal 25 Meter und die Tiefe maximal 12 Meter betragen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich Reihenhäuser sowie andere Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser in das bestehende Siedlungsbild einfügen. Diese Abmessungen ermöglichen einen zeitgemäßen Wohnungsbau, z.B. beim Geschosswohnungsbau als Zweispänner, sodass in einem Gebäude sechs Wohneinheiten entstehen können.

Die maximale Gebäudetiefe gilt nur für die Hauptgebäude mit Satteldach und darf durch eingeschossige Gebäudeteile (mit Flachdach) bis zu einer Tiefe von max. 15 m überschritten werden. So können z.B. durch einen Anbau im Erdgeschoss größere (barrierefreie) Wohnungen entstehen.

Zweigeschossige Anbauten mit Flachdach dürfen die Tiefe des Hauptgebäudes nicht überschreiten, da diese städtebaulich wirksamer in Erscheinung treten. Die Oberkante der Attika darf die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten; dadurch soll sich der Flachdachanbau gestalterisch unterordnen.

3.8. Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung

Die Stellung baulicher Anlagen ist über die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude in der Regel parallel zu der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt und orientiert sich an den topografischen Gegebenheiten und der bestehenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet aus der Ferne mit homogener Dachlandschaft zeigt. Im Zusammenspiel mit den überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude parallel zum Geländeverlauf mit geringeren Eingriffen in das Erdreich errichtet werden. Die Ausrichtung der Dachflächen nach Südosten und Südosten unterstützt die (aktive und passive) Nutzung solarer Energie.

An den Eckgrundstücken, wo zwei Straßen aufeinandertreffen - oder bei tiefen Grundstücken - sollen zwei Firstrichtungen vorgegeben werden. Damit kann eine höhere Ausnutzung bei anderer Gebäudestellung ermöglicht werden und dabei dennoch die Grundstruktur der straßenbegleitenden (traufständigen) Bebauung überwiegend gewahrt bleiben kann.

3.9. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports soll innerhalb der Baufenster sowie in der Vorgartenbereichen allgemein zulässig sein. Zur Reduzierung der Versiegelung, sollen nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden (z.B. Rasenfugenpflaster).

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenzen und den Vorgartenbereichen soll zum Schutz der begrünten hinteren Grundstücksbereiche beschränkt werden. Diese und weitere Regelungen zur Parkierung auf den Grundstücken soll im Bebauungsplan-Vorentwurf behandelt werden.

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung beziehungsweise Versiegelung innerhalb der privaten Grundstücke und aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen sollen die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Das Gesamtvolumen von Geräteschuppen und vergleichbaren Nebenanlagen soll deshalb ebenfalls beschränkt werden.

3.10. Dachform und Dachneigung

Die vorgeschlagenen Regelungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich weitestgehend am Bestand und ermöglichen eine Weiterführung der ortstypischen Dachlandschaft in Nehren. Während bei der Gebäudehöhe die Bebauung an der Schillerstraße eine vermittelnde Rolle übernimmt, sollen im Gebiet keine Flachdachgebäude entstehen und so der typische Charakter des Gebiets fortgeführt werden. Der Baustein der Mehrfamilienhäuser zwischen Ahornstraße und Brettacherweg soll damit städtebaulich weiterhin als Sondersituation beibehalten werden.

Im Plangebiet sollen die Dächer der Hauptgebäude entsprechend dem Siedlungscharakter nur als Satteldächer zulässig sein, bei denen der First mittig anzuordnen ist.

Für die geneigten Dächer werden „Dachneigungsbereiche“ nach den entwickelten Gebäudetypologien mit Neigungen von 25°-40° (Typ A und E), 30°-40° (Typ B), 30°-45° (Typ C) und 35°-48° (Typ D) vorgeschlagen, welche sich am Gebäudebestand im jeweiligen Teilbereich orientieren und einen Spielraum von je 10°-15° eröffnen.

Die Dachform und Dachneigungen gelten jeweils für das Hauptgebäude. Eingeschossige Flachdachanbauten sollen zugelassen werden, wenn die Grundfläche dieser maximal 40 % der gesamten Grundfläche im Erdgeschoss entspricht. Lediglich im Bereich der Schillerstraße im Übergang zur Wohngebiet Ehrenberg, Teilbereich 2 darf der Anteil 50 % betragen, da hier Gebäude mit Flachdach das Straßenbild prägen. Siehe auch Bauweise. Flachdächer sollen begrünt ausgeführt werden.

3.11. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Solaranlagen

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen generell zulässig sein. Der Bebauungsplan-Vorentwurf soll Regelungen zur maximalen Gesamtlänge (z.B. max. 75 % der Gebäudelänge), zur Anzahl, zur Ausrichtung innerhalb der Dachfläche etc. treffen.

Zielsetzung ist, dass Dachaufbauten den Dachflächen grundsätzlich untergeordnet bleiben und die Hauptdächer der Gebäude nicht durch unregelmäßige und zu lange Dachaufbauten unterbrochen und damit die Proportionen zwischen Dach und Dachaufbauten unverhältnismäßig werden. Vor diesem Hintergrund werden Flachdachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser, welche die Traufkante unterbrechen und damit wie zusätzliche Geschosse wirken können, sollen in der Breite beschränkt werden.

Solaranlagen sollen sowohl auf Dächern als auf Fassaden zulässig sein, wenn sie in diese integriert werden. Bei Flachdächern können sie aufgeständert werden, wenn ein Mindestabstand zur Kante der Außenwand eingehalten wird und sie somit nicht direkt sichtbar werden. Je höher die Solaranlagen aufgestellt werden, umso größer ist der Abstand zu wählen.

schreiberplan,
31.03.2021

Anlagen

Analysepläne:

- Gebäudetypen / Hausformen
- Geschossigkeit
- Dachformen
- Dachaufbauten
- Grundstücke
- Überbaubare Grundstücksflächen (Tiefe der Baufenster)
- Grundflächenzahl GRZ (Bestand)
- Private Stellplätze

Pläne zum Strukturkonzept:

- Strukturkonzept zur Nachverdichtung
- Strukturkonzept: Überbaubare Grundstücksflächen
- Strukturkonzept: Grundflächenzahl GRZ
- Geschossigkeit
- Firstrichtung



Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Gebäudetypen / Hausformen

-  Einfamilienhaus
-  Einfamilienhaus, 2 WE
-  Doppelhaus
-  Mehrfamilienhaus
-  Nebengebäude/ Garage

Stand: 15.04.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Geschossigkeit

-  1 Geschoss
-  1 Geschoss mit Dach (1,5)
-  2 Geschosse
-  2 Geschosse mit Dach (2,5)
-  3 Geschosse

Keine Unterscheidung zwischen
Voll- und Nicht-Vollgeschoss

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan
"Wohngebiet zwischen Breitestraße
und Albert-Staimlin-Straße"

Dachformen

-  Satteldach
-  Walmdach
-  Krüppelwalmdach
-  Flachdach
-  Pultdach



Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Dachaufbauten

-  Schlepplgaube
-  Flachdachgaube
-  Walmdachgaube (Zwerchhaus)
-  Giebelgaube

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Eigentumsverhältnisse Grundstücke

-  Private Grundstücke (sonstige)
-  Grundstücke Kreisbaugesellschaft

Stand: 22.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Überbaubare Grundstücksflächen (Tiefe der Baufenster)

-  Baulinie
-  "Baugrenze", Bereich ohne Bauverbot
-  Baufenster: Tiefe nicht ausgenutzt
-  Baufenster: Tiefe ausgenutzt/überschritten
-  Grundstücksfläche

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Grundflächenzahl GRZ (Bestand)

-  Grundflächenzahl im Bestand
-  Baufenster (Bestand)
-  Grundfläche Hauptgebäude
-  GRZ $\leq 0,20$
-  GRZ 0,21-0,29
-  GRZ $\geq 0,3$

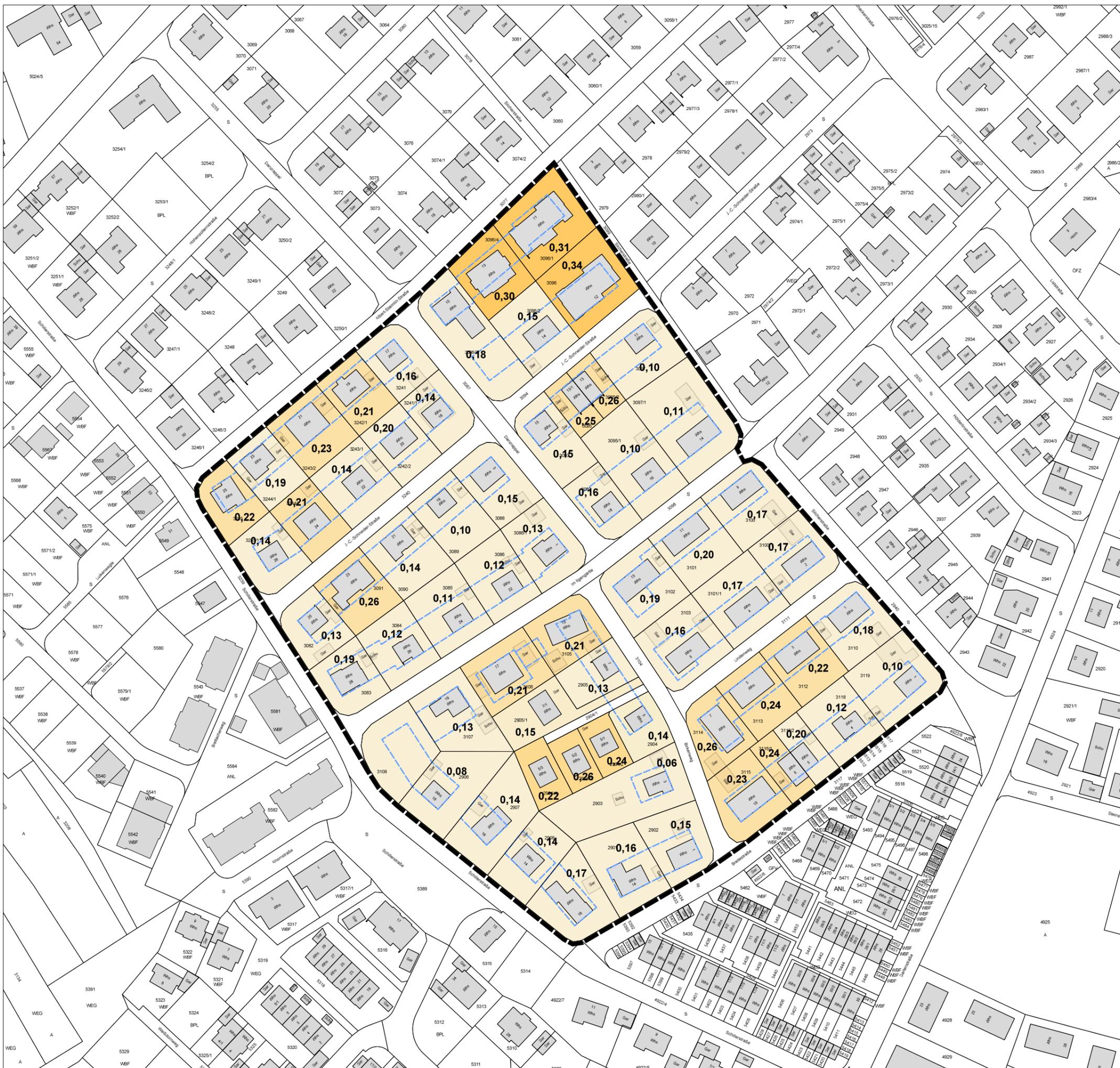
Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de





Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Private Stellplätze

-  Garagen
-  Nicht überdachte Stellplätze
-  Carports
-  Überbaubare Grundstücksfläche (Planung)

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan
"Wohngebiet zwischen Breitestraße
und Albert-Staimlin-Straße"

Überbaubare Grundstücksflächen (Breite der Baufenster)

-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Baufenster: Breite ausgenutzt
-  Baufeld: Breite nicht ausgenutzt:
Erweiterung von mind. 3m möglich
-  Grundstücksfläche

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan-Vorentwurf

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet WA
- 2. Grundflächenzahl GRZ**
Grundflächenzahl GRZ 0,4
- 3. Zahl der Vollgeschosse**
II, Schwerpunkt Schillerstraße: III
- 4. Gebäudehöhen**
Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße bezogen auf die Straße oder ein Bezugsmaß
- 5. Bauweise, Hausformen**
abweichende Bauweise: Gebäudelänge max. 25 m, Gebäudetiefe max. 12 m Einzel- und Reihenhäuser
- 6. Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenzen: Tiefen 12/15 m, 1x gr. Baufeld
- 7. Stellung baulicher Anlagen:** Firstrichtung
- 8. Stellplätze:** Regelungen zu Innenbereichen
- 9. Nebenanlagen/ Schuppen:** Max. Größe
- 10. Dachgestaltung**
Satteldach, Flachdach für I-geschossige Gebäudeteile und Anbauten (II), max. 40/50% des Gesamtgebäudes)
Dachneigungen: 5 Gebäudetypen
Dachaufbauten: Flachdachgauben ab 30°, max. 75 % Dachlänge
Flachdächer als Gründächer
Regelungen zu Solaranlagen

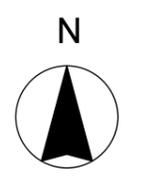


Analyse zum Bebauungsplan
"Wohngebiet zwischen Breitestraße
und Albert-Staimlin-Straße"

Strukturkonzept zur Nachverdichtung

- III Voll-Geschosse (Typ A),
50 % FD-Anteil an Gesamtgrundfläche
- II Voll-Geschosse (Typ B)
- II Voll-Geschosse (Typ C)
- II Voll-Geschosse (Typ D)
- II Voll-Geschosse (Typ E)
- Tiefe Baufenster

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de





Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Strukturkonzept: Überbaubare Grundstücksflächen

-  Baugrenzen / Baufenster (Planung)
-  Überbaubare Grundstücksflächen bestehendes Planungsrecht
-  Überbaubare Grundstücksflächen: zusätzliche gegenüber Bestand
-  Überbaubare Grundstücksflächen: entfallene gegenüber Bestand

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Strukturkonzept: Grundflächenzahl GRZ

 Überbaubare Grundstücksflächen
(Baufenster Planung)

0,60 GRZ bei 100 % Bebauung
des Baufensters

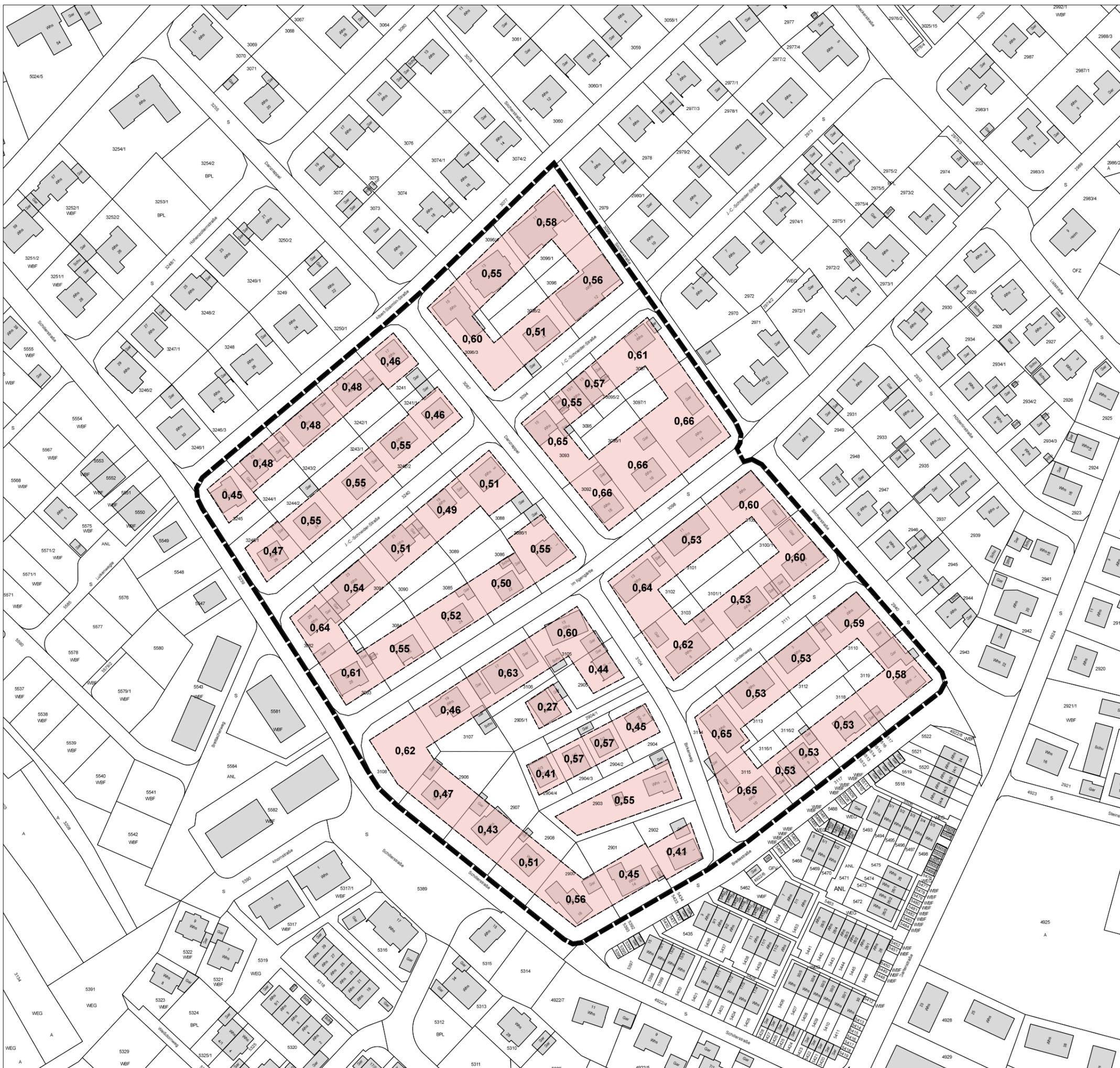
Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de





Analyse zum Bebauungsplan "Wohngebiet zwischen Breitestraße und Albert-Staimlin-Straße"

Strukturkonzept: Geschossigkeit

-  1 Geschoss
-  1 Geschoss mit ausgebautem Dach (1,5)
-  +0,5 Veränderung der Geschossigkeit
-  2 Geschosse
-  2 Geschosse mit ausgebautem Dach (2,5)
-  2,5 - 3 Geschosse

Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500



schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de



Analyse zum Bebauungsplan
"Wohngebiet zwischen Breitestraße
und Albert-Staimlin-Straße"

Strukturkonzept: Firstrichtung

 Überbaubare Grundstücksflächen
(Baufenster Planung)

0,60 GRZ bei 100 % Bebauung
des Baufensters



Stand: 31.03.2021
Maßstab: 1 : 1.500

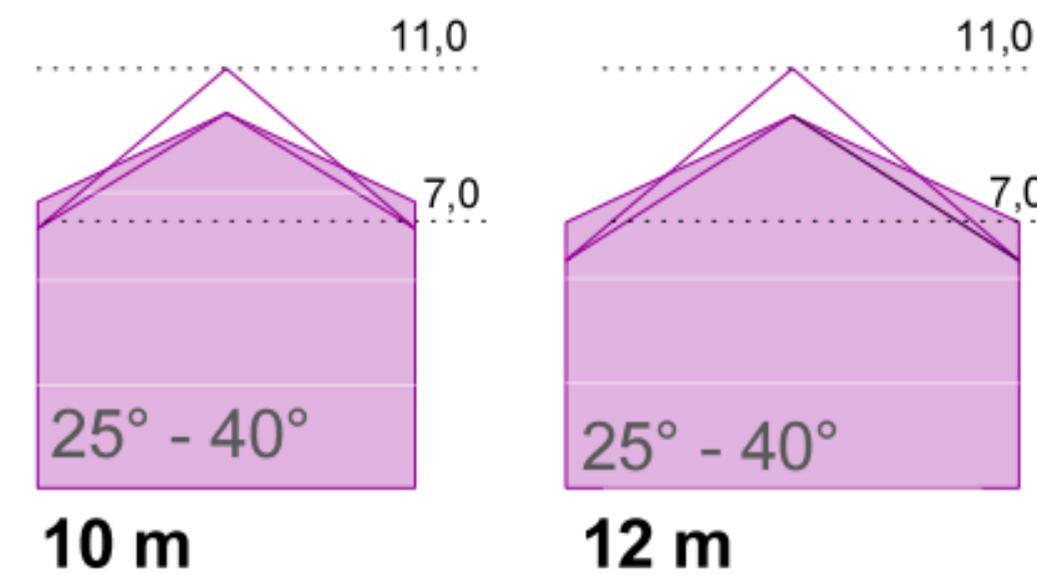


schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

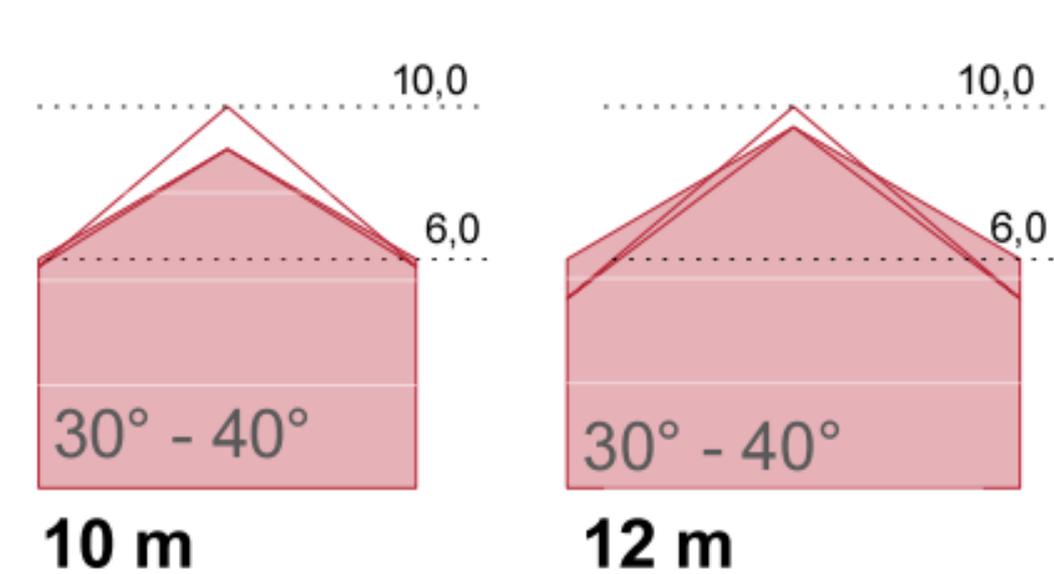
Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

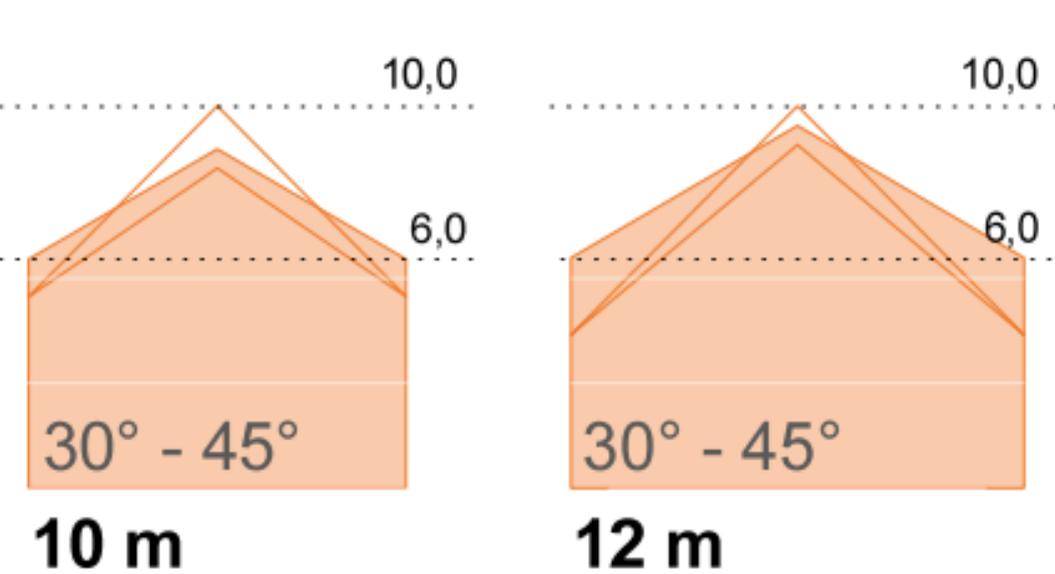
Typ A: III, an Schillerstraße



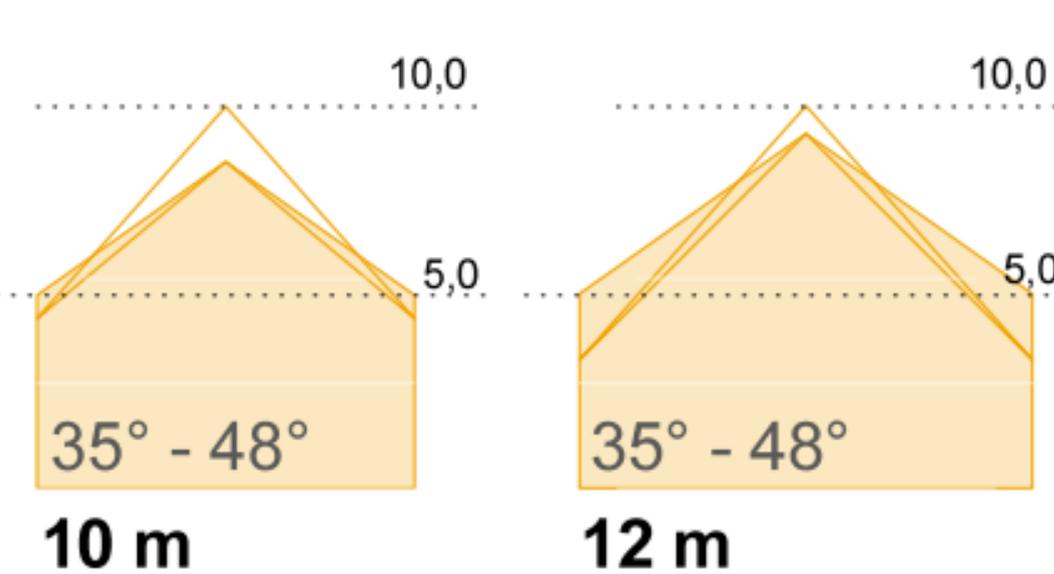
Typ B: II, Gebiet Nord/Süd-Ost



Typ C: II, Gebiet Süd



Typ D: II, Steiles Dach



Typ E: II, Flaches Dach

