

Regel- und Planwerk  
mit **städtebaulichen Leitlinien** für eine  
verträgliche Innenentwicklung  
in der Stadt Bramsche

## Gesetzlicher Auftrag an die Kommunen:

Gemäß § 5 (1) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der **Innenentwicklung** erfolgen.

## Fragen:

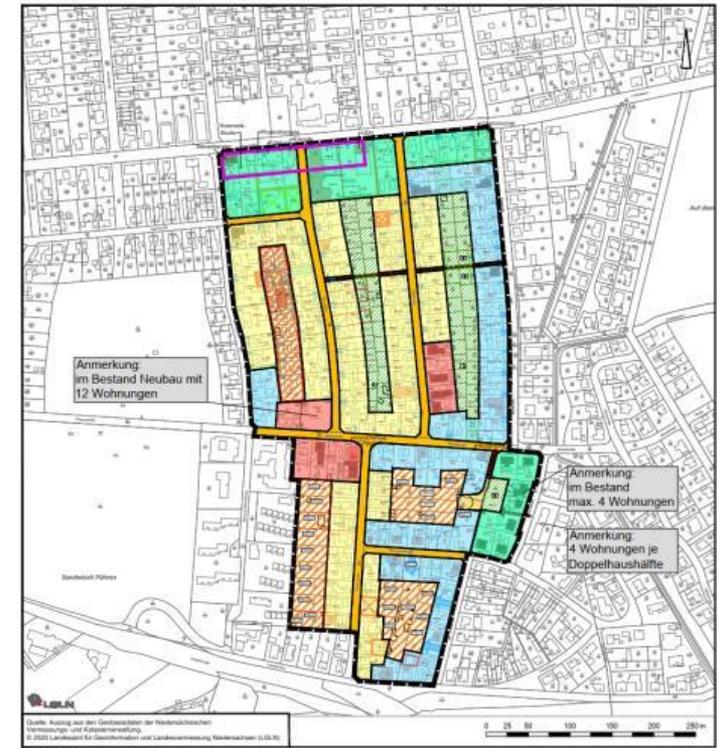
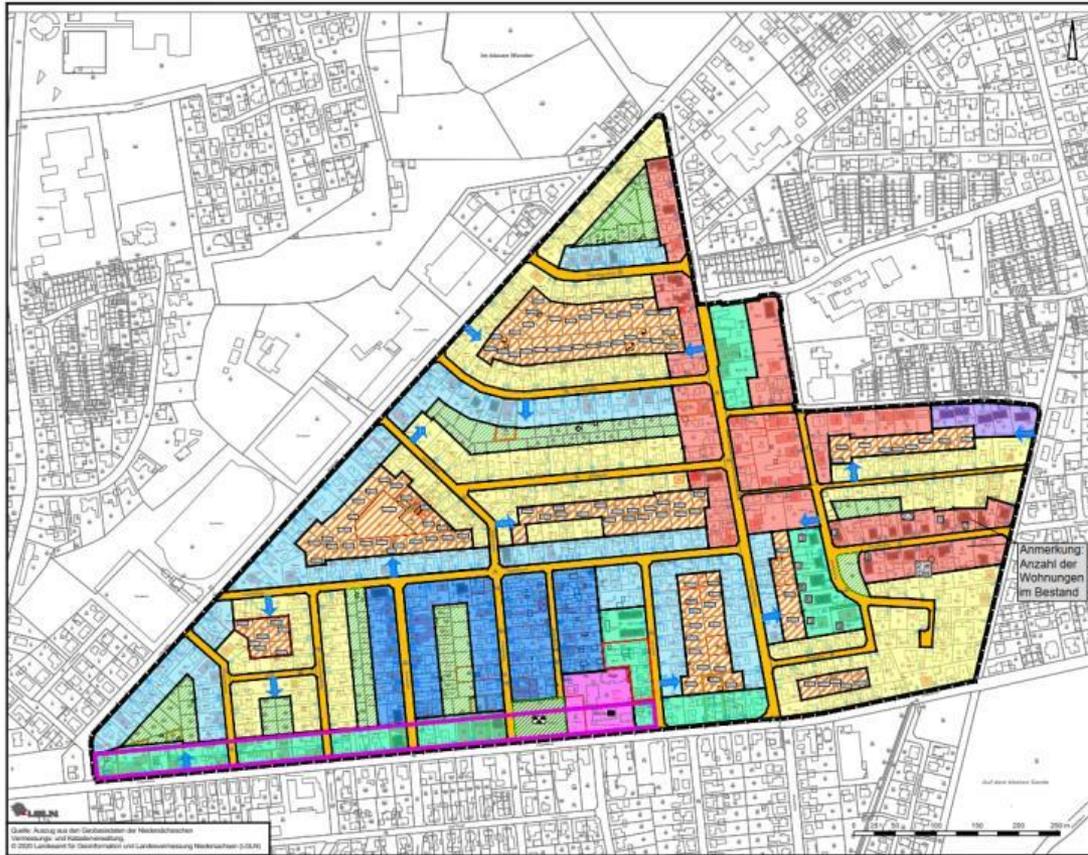
- Welche Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aufgrund der Bebauungspläne möglich?
- Sind die vorhandenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen geeignet und ausreichend bestimmt eine nachhaltige, verträgliche Innenentwicklung zu sichern?

Das **Leitbild** soll dazu dienen

- die bebauten Abschnitte entsprechend ihrer **Ausprägung in Zonen** einzustufen und die Voraussetzungen zur Umsetzung von **Nachverdichtungspotentialen** zu überprüfen

**Konzept (Leitbild) als Beratungsgrundlage für Bauvorhaben oder Änderung von Bebauungsplänen**

# Grundlagen: Dichtezonen in den Teilbereich I, II (Gartenstadt) und III (Hesepe)



Zonen mit unterschiedlichen Graden der Nachverdichtung

- 1 = Erhalt
- 2 = geringe Verdichtung
- 3 = höhere Verdichtung
- 1A = Hintergrundstücksbebauung

## Zonen:



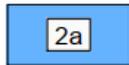
Zone 1 - Bereich mit geringer Verdichtung /Erhalt vorhandener Strukturen  
max. 1 Vollgeschoss, 1 Wohnung je 250 qm  
max. 2 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 700 qm für Einzelhäuser, 400 qm für Doppelhäuser  
bei Zulässigkeit Hintergrundstücksbebauung = 400 qm



Zone 1a - Hintergrundstücksbebauung  
max. 1 Vollgeschoss, 1 Wohnung je 350 qm  
max. 2 Wohnungen je Gebäude, nur Einzelhäuser,  
Mindestgrundstücksgröße ca. 400 qm



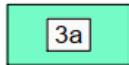
Zone 2 - Bereich mit Verdichtungsansätzen /Nachverdichtung  
max. 2 Vollgeschosse, 1 Wohnung je 200 qm  
max. 2 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 700 qm für Einzelhäuser, 400 qm für Doppelhäuser  
bei Zulässigkeit Hintergrundstücksbebauung = 400 qm



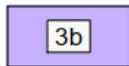
Zone 2a - Bereich mit Verdichtungsansätzen /Nachverdichtung  
max. 2 Vollgeschosse, 1 Wohnung je 200 qm  
max. 2 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 400 qm für Einzelhäuser, 250 qm für Doppelhäuser



Zone 3 – Bereich mit Verdichtung / kleine Mehrfamilienhäuser, max. 2 Vollgeschosse, 1 Wohnung je 150 qm  
max. 4 Wohnungen je Gebäude + 1 Wohnung im Dachgeschoss  
Tiefgaragenbonus = bei Einrichtung einer Tiefgarage zusätzlich 2 Wohnungen je Gebäude mehr oder je 125 qm eine Wohnung



Zone 3a - Bereich mit höherer Verdichtung / Mehrfamilienhausquartier  
max. 2 Vollgeschosse, 1 Wohnung je 125 qm  
max. 6-8 Wohnungen je Gebäude  
Tiefgaragenbonus = bei Einrichtung einer Tiefgarage zusätzlich 2 Wohnungen je Gebäude mehr oder je 100 qm eine Wohnung  
Am Lutterdamm Wohnungen vorwiegend in den Obergeschossen



Zone 3b - Bereich mit höherer Verdichtung / Mehrfamilienhausquartier  
max. 3 Vollgeschosse, 1 Wohnung je 100 qm  
max. 10 Wohnungen je Gebäude  
Tiefgaragenbonus = bei Einrichtung einer Tiefgarage zusätzlich 2 Wohnungen je Gebäude mehr oder je 75 qm eine Wohnung

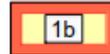
## Zonen:



Zone 1 - Bereich mit geringer Verdichtung /Erhalt vorhandener Strukturen  
max. 1 Vollgeschoss, 1 Wohnung je 400 qm  
max. 2 Wohnungen je Gebäude, Mindestgrundstücksgröße = 700 qm für Einzelhäuser, 450 qm für Doppelhäuser, bei Zulässigkeit Hintergrundstücksbebauung = 550 qm



Zone 1a - Hintergrundstücksbebauung,  
max. 1 Vollgeschoss, 1 Wohnung je 350 qm  
max. 2 Wohnungen je Gebäude, nur Einzelhäuser, Mindestgrundstücksgröße ca. 450 qm



Zone 1b – wie Zone 1  
+ Erhalt der Ensemblewirkung

## Methodik

- Erfassung und Auflistung der für die Zonenbildung charakteristischen städtebaulichen Voraussetzungen und Merkmale der Quartiere
- Vereinfachung und Festlegung der Zonen als Leitbild
- Festlegung von Regeln/Voraussetzungen für die Übertragbarkeit der Zonen auf vergleichbare Quartiere im Stadtgebiet

Vorgabe für die Entscheidung  
über die städtebauliche Entwicklung/Nachverdichtung  
und bedarfsweise Anpassung von Bebauungsplänen

# Leitlinien und Merkmale der Zone 1 (städtisch) in der Gartenstadt

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 1 (Städtisch)</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u>            GRZ 0,4 + 50 v.H. bei zweizeiliger Bebauung,            GRZ 0,3 + 50 v.H. bei einzeiliger Bebauung            max I Vollgeschoss            max. Firsthöhe 8,50 bis 8,80 m</p> <p><u>Bauweise:</u>            Einzel- und Doppelhäuser            Gebäudelänge max 15 m für Einzelhäuser (+ abgesetzter Anbau), max 10 m für Doppelhaushälften</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u>            Einzelhäuser:            700 qm bei einzeiliger Bebauung            400 qm (vorne) bei zweizeiliger Bebauung</p> <p>Doppelhäuser:            400 qm</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u>            Max. 2 Wohnungen je Gebäude,            max. 1 Wohnung je 250 qm Grundstücksfläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt ist durch Bebauung mit überwiegend einem Vollgeschoss geprägt, Gebäude mit zwei Vollgeschossen nicht oder nur untergeordnet (ein bis zwei Grundstücke) vorhanden</li> <li>- Einzel- und/oder Doppelhäuser , Mehrfamilienhaus nur Einzelfall (Ausreißer)</li> <li>- Kleinteilige straßenseitige Bebauung ist prägend</li> <li>- Teilweise Straßenabschnitte mit einheitlichen Merkmalen wie einheitliche Dachlandschaft (Firsthöhe, Firstrichtung, Dachgauben), einheitliche geringe Traufhöhe ohne Drempe, einheitliche Gestaltung der Öffnungen</li> <li>- Überwiegend eine Wohnung pro Gebäude</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt liegt überwiegend an innerer Erschließungstraße</li> <li>- Stellplätze auf den privaten Grundstücken, Erschließung über eine Zufahrt</li> </ul>

## Fotodokumentation



# Leitlinien und Merkmale der Zone 1 (dörflich) in Hesepe

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 1 (dörflich)</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,3 + 50 v.H. , max 1 Vollgeschoss, Firsthöhen festsetzen</p> <p><u>Bauweise:</u> Einzel- und Doppelhäuser, Länge max 15/10m</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u> Einzelhäuser: 700 qm bei einzeiliger Bebauung 550 qm (vorne) bei zweizeiliger Bebauung</p> <p>Doppelhäuser: 450 qm</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u> Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 400 qm Grundstücksfläche</p> <p>Einzelhäuser 700 qm bei einzeiliger Bebauung, 550 qm (vorne) bei zweizeiliger Bebauung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinsiedlungsgebiet oder Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt ist durch Bebauung mit einem Vollgeschoss geprägt,</li> <li>- Einzel- und/oder Doppelhäuser</li> <li>- Kleinteilige straßenseitige Bebauung</li> <li>- Teilweise Straßenabschnitte mit einheitlichen Merkmalen wie einheitliche Dachlandschaft (Firsthöhe, Firstrichtung, Dachgauben), einheitliche geringe Traufhöhe ohne Drempel, einheitliche Gestaltung der Öffnungen</li> <li>- Teilabschnitt mit Ensemblewirkung</li> <li>- Überwiegend eine Wohnung pro Gebäude</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt liegt überwiegend an innerer und dörflicher Sammelstraße Erschließungsstraße</li> </ul>

## Fotodokumentation



Ostlandstraße



Ostlandstraße



Glewitzer Straße

# Leitlinien und Merkmale der Zone 1 für das gesamte Stadtgebiet

**Zone 1** Siedlungsgebiete mit geringer Verdichtung, geprägt durch eingeschossige Einfamilienhausstrukturen, Ziel = Erhalt

**Merkmal**

B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, GRZ 0,3 bis 0,4, I bis II Vollgeschosse, GFZ 0,5 bis 0,8	Wohnen
Kleinsiedlungsgebiet, GRZ 0,2, I Vollgeschoss	Gebiete, die durch eingeschossige Bebauung mit geringer Traufe geprägt sind
offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser	Zweigeschossige Baukörper/Mehrfamilienhäuser sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden und nicht prägend (Ausreißer)



Beispiel Birkenstraße

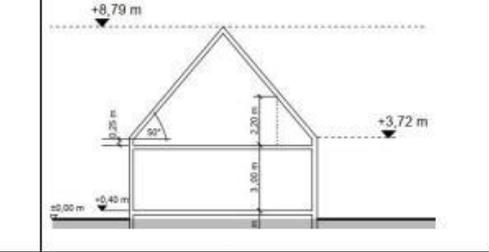
Beispiel Birkenstraße

**Ziel**

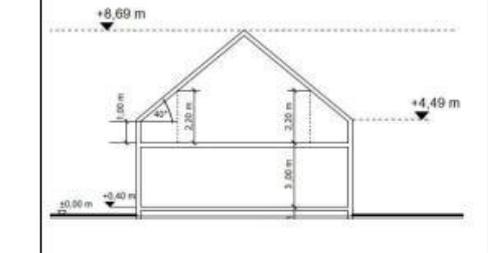
- Erhalt der prägenden eingeschossigen Strukturen zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit, keine neuen zweigeschossigen Gebäude oder Mehrfamilienhäuser zulassen, bei Ersatzbauten keine Verdichtung durch neue Bauformen, geringfügige Erhöhung der Traufhöhe und Dacheinschnitte zur Verbesserung der Ausnutzung des Dachgeschosses zulassen, sofern kein zweites Vollgeschoss entsteht
- bei Bedarf Rücknahme von Baurechten durch Reduzierung der Geschossigkeit im B-Plan zweite Wohnung für Familienmitglieder oder zu Vermietungszwecken ermöglichen
- Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung bei entsprechend großen Gartengrundstücken (siehe Zone 1A)
- Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze
- Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken
- Zum Erhalt des Ortsbildes einheitliche Gestaltungsmerkmale erhalten/sichern

**Charakteristik der Bauformen**

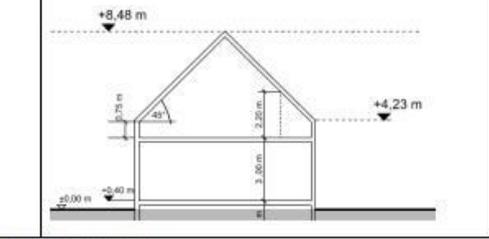
Eingeschossig ohne Drempe (klassisches Siedlungshaus mit einer Wohnung)



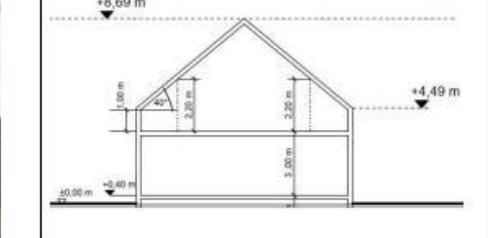
Eingeschossig mit kleinem Drempe (neueres Siedlungshaus mit einer Wohnung)



Eingeschossiges Doppelhaus mit einer Wohnung/Gebäude



Eingeschossige Hausgruppe mit einer Wohnung/Gebäude



# Leitbild - Erhalt

## Zone 1 für Gebiete mit geringer Verdichtung (Einzel- und Doppelhäuser)

### I Vollgeschoss, max 2 Wohnungen

<b>Zone 1</b>		
<b>Merkmal</b> Siedlungsgebiete (Wohnen) mit geringer Verdichtung, geprägt durch eingeschossige Einfamilienhausstrukturen mit geringer Traufe Zweigeschossige Baukörper/Mehrfamilienhäuser sind nicht oder nur untergeordnet vorhanden und nicht prägend (Ausreißer) <b>Ziel</b> Erhalt vorhandener Strukturen	<b>Festsetzungen (In Abhängigkeit von dörflicher und städtischer Lage differenzieren)</b>	
	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 bis 0,4 + 50 v. Hundert, bei Nachverdichtung auf den Hintergrundstücken höhere GRZ zulassen, max I Vollgeschoss, Firsthöhe max. 8,50 bis max. 9,50 m, Traufhöhe max. 3,80 bis max. 4,50 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
	Bauweise	Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser, Gebäudelänge max. 12 bis 15 m für Einzelhäuser (+ abgesetzter Anbau), max 10 bis 12 m für Doppelhaushälften
	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 250 qm bis 350 qm Grundstücksfläche
	Mindestgrundstücksgröße	Einzelhäuser: 500 bis 800 qm bei einzeiliger Bebauung (ohne Hintergrundstücksbebauung) 400 bis 550 qm (vorne) bei zweizeiliger Bebauung Doppelhäuser: 400 bis 450 qm
	Erschließung	Max. eine Zufahrt, Zufahrtsbreite max. 4 bis 5m je Grundstück (gilt auch bei Hintergrundstücksbebauung)
	Oberflächentwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)
<b>Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)</b>		
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig	
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken	
Klimaschutz	Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen	
Ausgleichsfunktion	Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm	

# Leitlinien und Merkmale der Zone 2 in der Gartenstadt

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 2</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u></p> <p><b>GRZ 0,4 + 50 v.H.</b> max II Vollgeschosse Firsthöhe 9 bis 9,50 m</p> <p><u>Bauweise:</u></p> <p>Einzel- und Doppelhäuser max 15 m für Einzelhäuser (+ abgesetzter Anbau), max 10 m für Doppelhaushälften</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u></p> <p>Einzelhäuser: 700 qm bei einzeiliger Bebauung 400 qm (vorne) bei zweizeiliger Bebauung Doppelhäuser 400 qm</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u></p> <p>Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 250 qm Grundstücksfläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt ist durch Bebauung mit überwiegend einem Vollgeschoss geprägt, Gebäude mit zwei Vollgeschossen mehrfach (zwei Grundstücke oder mehr) vorhanden</li> <li>- Und/oder Zone 3 mit höherer Verdichtung angrenzend</li> <li>- Überwiegend Einzel- und/oder Doppelhäuser, untergeordnet kleine Mehrfamilienhäuser</li> <li>- Lage an Haupterschließungs- oder Sammelstraße (Schlepptruper Straße, Jahnstraße, Vördener Damm, Moselstraße)</li> <li>- Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (Lutterdamm)</li> <li>- Nähe zu öffentlicher Infrastruktur (Sportanlagen Jahnstraße, Vördener Damm, Kindergarten Lutterdamm, Lutterplatz)</li> <li>- Überwiegend straßenseitige Bebauung, Einzel- und Doppelhäuser mit geringer Trauf- und Firsthöhe, bei Mehrfamilienhäusern und zweigeschossigen Gebäuden kompaktere Baukörper mit höhere Trauf- und Firsthöhe</li> <li>- Teilweise Straßenabschnitte mit einheitlichen Merkmalen wie einheitliche Dachlandschaft (Firsthöhe, Firstrichtung, Dachgauben), einheitliche Traufhöhe, einheitliche Gestaltung der Öffnungen</li> <li>- Überwiegend eine Wohnung pro Gebäude (ausgenommen Mehrfamilienhäuser)</li> <li>- Stellplätze auf den privaten Grundstücken oder im Straßenraum</li> </ul>

## Fotodokumentation



# Leitlinien und Merkmale der Zone 2 für das gesamte Stadtgebiet

Zone 2	Siedlungsgebiete mit Verdichtungsansätzen, geprägt durch ein- und zweigeschossige Bebauung, Ziel = geringe Nachverdichtung
--------	---

Merkmal	
B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 I bis II Vollgeschosse, zwingend II, GFZ 0,5 bis 0,8	Wohnen, gewerbliche Nutzungen ggf. untergeordnet vorhanden
Mischgebiet, GRZ 0,4 bis 0,6, II bis zwingend II, GFZ 0,8 bis 1,0	Ein- und Zweifamilienhäuser, keine oder nur wenige Mehrfamilienhäuser (untergeordnet)
offene Bauweise	Bebauungsstruktur ist bereits durch kompaktere Bauformen mit zweigeschossiger Bebauung mit höherer Traufe geprägt (zwei Vollgeschosse ohne ausgebautes Dachgeschoss),
Einzel- und Doppelhäuser	oder eingeschossige Bebauung mit höheren Anteilen zweigeschossiger Gebäude (Bebauungsstruktur ist bereits überformt) vorhanden
	
Beispiel Friedrichstraße	Beispiel Friedrichstraße

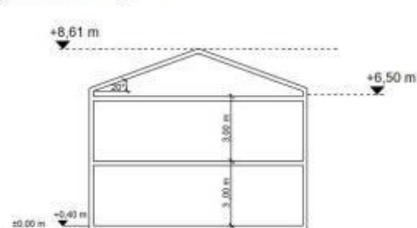
Ziel	
Geringe Nachverdichtung ermöglichen, z. B. durch An- und Umbauten, durch Ersatzbauten mit höherer baulicher Ausnutzung	
Keine zusätzlichen Mehrfamilienhäuser, maximal zwei Wohnungen pro Gebäude	
Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung bei entsprechend großen Gartengrundstücken (siehe Zone 1A)	
Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze	
Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken	
Zum Erhalt des Ortsbildes einheitliche Gestaltungsmerkmale erhalten/sichern	

## Charakteristik der Bauformen

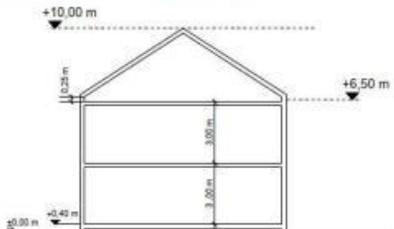
**Zweigeschossiges Einzelhaus mit höherem Drempel mit 1 Wohnung**




**Zweigeschossiges Einzelhaus (Neubau) mit 1 bis 2 Wohnungen**

**Zweigeschossiges Einzelhaus (älteres Gebäude) mit 1 bis 2 Wohnungen**

**Zweigeschossiges Doppelhaus mit höherem Drempel mit 1 bis 2 Wohnungen/Gebäude**




# Leitbild – geringe Verdichtung

Zone 2 für Gebiete mit Verdichtungsansätzen (Ein- und Zweifamilienhäuser)

I bis II Vollgeschosse, max 2 bis 3 Wohnungen

<b>Zone 2</b>		<b>Festsetzungen</b>	
		Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
<b>Merkmal</b> Siedlungsgebiete (Wohnen, gewerbliche Nutzungen ggf. untergeordnet vorhanden) mit Verdichtungsansätzen, geprägt durch ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, keine oder nur wenige Mehrfamilienhäuser (untergeordnet,  Bebauungsstruktur ist bereits durch kompaktere Bauformen mit zweigeschossiger Bebauung mit höherer Traufe geprägt (zwei Vollgeschosse ohne ausgebauten Dachgeschoss), oder eingeschossige Bebauung mit höheren Anteilen zweigeschossiger Gebäude (Bebauungsstruktur ist bereits überformt) vorhanden	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 + 50 v.H. , max II Vollgeschosse, Firsthöhe max. 9 bis max. 10 m, Traufhöhe max. 5,80 bis max. 6,50m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge	
	Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser  max 15 bis 18 m für Einzelhäuser (+ abgesetzter Anbau),  max 10 bis 12 m für Doppelhaushälften	
	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 2 Wohnungen je Gebäude (+3. Wohnung im Dachgeschoss) max. 1 Wohnung je 200 bis 250 qm Grundstücksfläche	
	Mindestgrundstücksgröße	Einzelhäuser: 500 bis 600 qm bei einzeliliger Bebauung 400 qm (vorne) bei zweizeiliger Bebauung  Doppelhäuser: 400 qm	
	Erschließung	Max. eine Zufahrt, Zufahrtsbreite max. 4 bis 5m je Grundstück (gilt auch bei Hintergrundstücksbebauung)	
	Oberflächentwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)	
	<b>Ziel</b> Siedlungsgebiete mit Verdichtungsansätzen, geprägt durch ein- und zweigeschossige Bebauung		
<b>Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)</b>			
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig		
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken		
Klimaschutz Ausgleichsfunktion	Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm		

# Leitlinien und Merkmale der Zone 2A in der Gartenstadt

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 2A</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4 + 50 v.H. , max II Vollgeschosse Firsthöhen festsetzen (9 bis 9,50 m)</p> <p><u>Bauweise:</u> Einzel- und Doppelhäuser Max 15 m für Einzelhäuser (+ abgesetzter Anbau), max 10 m für Doppelhaushälften</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u> Einzelhäuser 400 qm Doppelhäuser 250 qm</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u> Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 200 qm Grundstücksfläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überwiegend Allgemeines Wohngebiet WA , Randlächchen von Mischgebiet MI</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt ist durch Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt, Gebäude mit zwei Vollgeschossen mehrfach (zwei Grundstücke oder mehr) vorhanden</li> <li>- Und/oder Zone 3 mit höherer Verdichtung angrenzend</li> <li>- Überwiegend Einzel- und/oder Doppelhäuser, untergeordnet kleine Mehrfamilienhäuser, tlw Hausgruppen</li> <li>- sehr schmale Grundstücke</li> <li>- Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (Lutterdamm)</li> <li>- Nähe zu öffentlicher Infrastruktur (Kindergarten Lutterdamm, Lutterplatz)</li> <li>- Überwiegend straßenseitige Bebauung, Trauf- und Firsthöhe abschnittsweise einheitlich</li> <li>- Teilweise Straßenabschnitte mit einheitlichen Merkmalen wie einheitliche Dachlandschaft (Firsthöhe, Firstrichtung, Dachgauben), einheitliche Traufhöhe, einheitliche Gestaltung der Öffnungen</li> <li>- Überwiegend eine Wohnung pro Gebäude (ausgenommen Mehrfamilienhäuser)</li> <li>- Stellplätze überwiegend im Straßenraum</li> </ul>

## Fotodokumentation



# Leitlinien und Merkmale der Zone 2A für das gesamte Stadtgebiet

**Zone 2A**  
 Siedlungsgebiete mit Verdichtungsansätzen, geprägt durch ein- und zweigeschossige Bebauung auf schmalen Grundstücken und teils geschlossener Bebauung  
 Ziel = geringe Nachverdichtung, Erhalt vorhandener Strukturen

**Merkmale**

B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 II Vollgeschosse, zwingend II, GFZ 0,8, Mischgebiet, GRZ 0,4 bis 0,6, II bis zwingend II, GFZ 0,8 bis 1,0 offene oder geschlossene Bauweise	Bebauungsstruktur ist bereits durch zweigeschossige Bebauung mit höherer Traufe überformt oder geprägt, eingeschossige Bebauung untergeordnet
Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen	Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser geschlossene Bebauung, Grenzbebauung



Kaunestraße



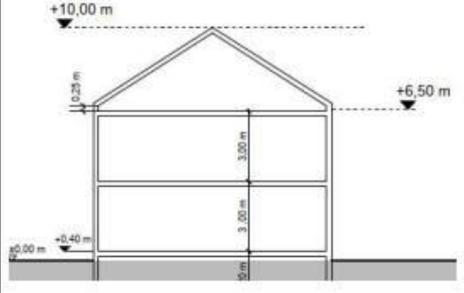
Beispiel Grüner Brink

**Ziel**

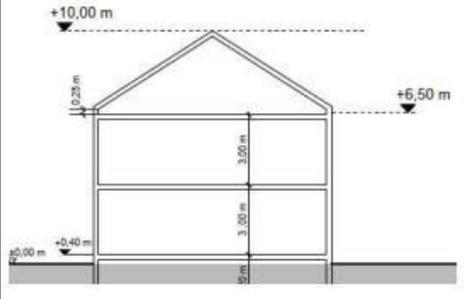
- Geringe Nachverdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen ermöglichen, z. B. durch An- und Umbauten, durch Ersatzbauten mit höherer baulicher Ausnutzung
- Erhalt prägender städtischer Strukturen mit schmalen Grundstücken und geschlossener Bebauung
- Keine größeren Mehrfamilienhäuser, maximal zwei Wohnungen pro Gebäude
- Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung bei entsprechend großen Gartengrundstücken (siehe Zone 1A)
- Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze
- Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken
- Zum Erhalt des Ortsbildes einheitliche Gestaltungsmerkmale erhalten/sichern

**Charakteristik der Bauformen**

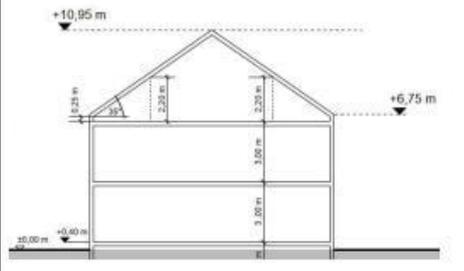
Doppelhaushaus, zweigeschossig mit 1 bis 2 Wohnungen/Gebäude



Reihenhaus, zweigeschossig mit 1 bis 2 Wohnungen/Gebäude



Doppelhaus, zweigeschossig mit größerer Ausnutzung im Dach mit 1 bis 2 Wohnungen/Gebäude



# Leitbild – geringe Verdichtung

Zone 2A für Gebiete mit Verdichtungsansätzen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser)

I bis II Vollgeschosse auf schmalen Grundstücken, max 2 Wohnungen

<b>Zone 2A</b>  <b>Merkmal</b> Siedlungsgebiete mit Verdichtungsansätzen, geprägt durch ein- und zweigeschossige Bebauung auf schmalen Grundstücken  Bauungsstruktur ist bereits durch zweigeschossige Bebauung mit höherer Traufe überformt oder geprägt, eingeschossige Bebauung untergeordnet, Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, geschlossene Bebauung, Grenzbebauung  <b>Ziel</b> geringe Nachverdichtung, Erhalt vorhandener Strukturen	<b>Festsetzungen</b>	
	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 + 50 v.H. max II Vollgeschosse Firsthöhe max. 9 bis max. 11 m Traufhöhe max. 5,80 bis max. 6,70 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
	Bauweise	max 15 m bis 18 m für Einzelhäuser (+ abgesetzter Anbau), max 10 m für Doppelhaushälften/Reihenhausseiben
	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 200 qm Grundstücksfläche
	Mindestgrundstücksgröße	Einzelhäuser 400 qm Doppelhäuser/Hausgruppen: 250 bis 300 qm
	Erschließung	Max. eine Zufahrt, Zufahrtsbreite max. 4 bis 5m je Grundstück
	Oberflächentwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)
<b>Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)</b>		
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig	
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken	
Klimaschutz	Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen	
Ausgleichsfunktion	Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm	

# Leitlinien und Merkmale der Zone 3 in der Gartenstadt

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 3 (Städtisch)</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4 + max. 50 v.H. max II Vollgeschosse</p> <p>Firsthöhen festsetzen (9 bis 9,50 m)</p> <p><u>Bauweise:</u> -</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u> -</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u> Max. 4 Wohnungen je Gebäude + 1 Wohnung im Dachgeschoss (bei Tiefgarage + 2 Wohnungen) max. 1 Wohnung je 150 qm Grundstücksfläche (bei Tiefgarage 1 Wohnung je 125 qm Grundstücksfläche)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet WA, bereichsweise Mischgebiet MI am Westfalenring</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt ist durch eine Mischung einer Bebauung mit ein- und zwei Vollgeschossen und/oder einer Bebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen und Mehrfamilienhäusern geprägt</li> <li>- Einzel- und/oder Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser</li> <li>- Lage an Haupteerschließungs- oder Sammelstraße (Schlepptruper Straße, Moselstraße)</li> <li>- Überwiegend straßenseitige Bebauung, Einzel- und Doppelhäuser mit geringer Trauf- und Firsthöhe, bei Mehrfamilienhäusern und zweigeschossigen Gebäuden kompaktere Baukörper mit höherer Trauf- und Firsthöhe, tlw. Überformung</li> <li>- Mehrere Wohnungen pro Gebäude (ausgenommen kleiner Einzelhäuser), Neubau mit 12 Wohnungen</li> <li>- Stellplätze i.d.R. gesammelt auf den privaten Grundstücken</li> </ul>

## Fotodokumentation



Pommernstraße



Pommernstraße



Westfalenring



Schlepptruper Straße

# Leitlinien und Merkmale der Zone 3 für das gesamte Stadtgebiet

**Zone 3** Siedlungsgebiete mit Verdichtung, die bereits durch zweigeschossige kleine Mehrfamilienhäuser geprägt sind  
 Ziel = moderate Verdichtung

Merkmal	
B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 I bis II Vollgeschosse, zwingend II, GFZ 0,5 bis 0,8 Mischgebiet, GRZ 0,4 bis 0,6, II bis zwingend II, GFZ 0,8 bis 1,0 offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser	überwiegend Wohnen in Mehrfamilienhäusern, untergeordnet gewerbliche Nutzung Bebauungsstruktur ist durch zweigeschossige überwiegend kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser geprägt, überwiegend kein ausgebautes Dachgeschoss untergeordnet können auch eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden sein

Standortvorteil: Lage an Sammelstraße, Nähe zu Nähe zu Infrastruktur wie Schulen, Kindergarten, Kindertagesstätte, zentraler Versorgungsbereiche, Nahversorgung, ÖPNV



Beispiel Schleptruper Straße      Beispiel Pommerstraße

**Ziel**

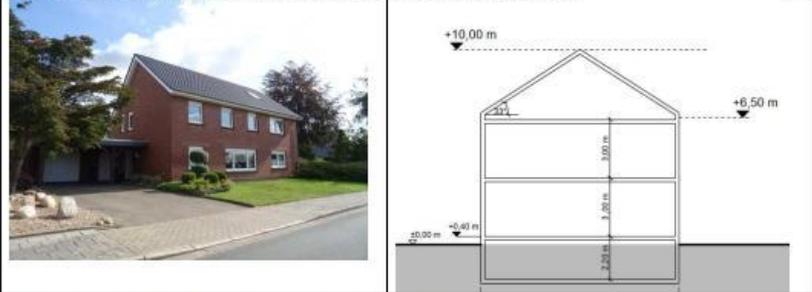
Erhalt und Schaffung von Wohnraum für Mietwohnungen durch kompakte Bauformen, Nachverdichtung durch Ersatzbauten und kleine Mehrfamilienhäuser

Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung und ebenerdigen Stellplätzen, Anreiz für den Bau von Tiefgaragen schaffen

Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken

## Charakteristik der Bauformen

Zweigeschossig mit steilem Dach, nicht ausgebaut mit 4 Wohnungen



Zweigeschossig mit flach geneigtem Dach, nicht ausgebaut mit 4 Wohnungen



Zweigeschossig mit steilem Dach, ausgebaut mit 5 Wohnungen



# Leitbild – geringe Nachverdichtung

Zone 3 für Gebiete mit Verdichtung im Bestand (Mehrfamilienhäuser)

oder mit dem Ziel der Nachverdichtung II Vollgeschosse, max 4 bis 5 Wohnungen

<b>Zone 3</b>  <b>Merkmal</b> Siedlungsgebiete mit Verdichtung, die bereits durch zweigeschossige kleine Mehrfamilienhäuser geprägt sind  überwiegend Wohnen in Mehrfamilienhäusern, untergeordnet gewerbliche Nutzung, Bebauungsstruktur ist durch zweigeschossige überwiegend kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser geprägt, überwiegend kein ausgebautes Dachgeschoss, untergeordnet können auch eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden sein  <b>Ziel</b> moderate Verdichtung	<b>Festsetzungen</b>	
	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 + max. 50 v.H. , max II Vollgeschosse, Firsthöhe max. 9 bis max. 11 m Traufhöhe max. 5,80 bis max. 6,70 m auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
	Bauweise	Keine Vorgabe
	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 4 Wohnungen je Gebäude + 1 Wohnung im Dachgeschoss (bei Tiefgarage + 2 Wohnungen zusätzlich)  max. 1 Wohnung je 150 qm Grundstücksfläche (bei Tiefgarage 1 Wohnung je 125 qm Grundstücksfläche)
	Mindestgrundstücksgröße	Keine Vorgabe
	Erschließung	Zufahrtsbreite max 5 m je Grundstück
	Oberflächentwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)
<b>Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)</b>		
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig  Bedarfsweise zusätzliche Regelung für Gestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen	
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken	
Klimaschutz	Pro 300 m <sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes	
Ausgleichsfunktion	Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen  Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm	

# Leitlinien und Merkmale der Zone 3A in der Gartenstadt

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 3A</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4 + max. 50 v.H. , im MI bis GRZ 0,6, max II Vollgeschosse</p> <p>Firsthöhe 9 bis 9,50 m</p> <p><u>Bauweise:</u> -</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u> -</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u> Max. 6-8 Wohnungen je Gebäude (bei Tiefgarage + 2 Wohnungen) max. 1 Wohnung je 125 qm Grundstücksfläche (bei Tiefgarage 1 Wohnung je 100 qm Grundstücksfläche)</p> <p><b>Am Lutterdamm Wohnungen vorwiegend in den Obergeschossen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischgebiet MI am Lutterdamm, Schleptruper Straße, Allgemeines Wohngebiet WA</li> <li>- Quartier/Straßenabschnitt ist durch einer Mischung einer Bebauung mit ein- und zwei Vollgeschossen und/oder einer Bebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen und Mehrfamilienhäusern geprägt</li> <li>- Einzel- und/oder Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser</li> <li>- Lage überwiegend an Haupteinfahrungs- oder Sammelstraße (Lutterdamm, Schleptruper Straße, Moselstraße)</li> <li>- Lage am/im zentralen Versorgungsbereich (Lutterdamm), Ausweisung als Mischgebiet</li> <li>- Nähe zu öffentlicher Infrastruktur (Kindergarten Lutterdamm, Lutterplatz)</li> <li>- Überwiegend straßenseitige Bebauung, Einzel- und Doppelhäuser mit geringer Trauf- und Firsthöhe, bei Mehrfamilienhäusern und zweigeschossigen Gebäuden kompaktere Baukörper mit höhere Trauf- und Firsthöhe</li> <li>- Mehrere Wohnungen pro Gebäude (ausgenommen kleiner Einzelhäuser)</li> <li>- Stellplätze gesammelt auf den privaten Grundstücken oder im Straßenraum</li> </ul>

Fotodokumentation



Fotodokumentation

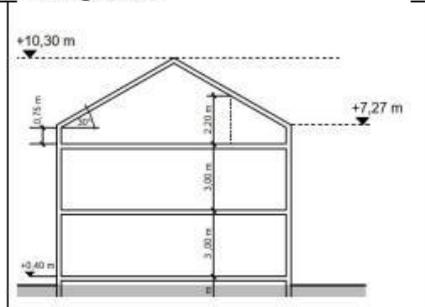


# Leitlinien und Merkmale der Zone 3A für das gesamte Stadtgebiet

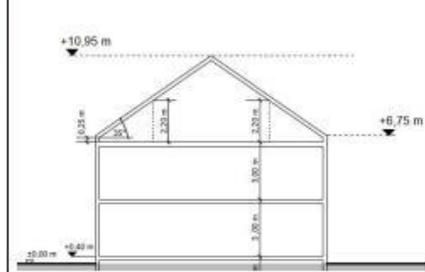
<b>Zone 3 A</b>		Siedlungsgebiet mit höherer Verdichtung, geprägt durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser Ziel = höhere Verdichtung
<b>Merkmal</b>		
<b>B-Plan (Regelfall)</b>	<b>Bestand</b>	
Allgemeines Wohngebiet	Wohnen	
GRZ 0,4 I bis II Vollgeschosse, zwingend II, GFZ 0,5 bis 0,8	Bebauungsstruktur ist durch zweigeschossige kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser geprägt	
Mischgebiet, GRZ 0,4 bis 0,6, II bis zwingend II, GFZ 0,8 bis 1,0	Ausgebautes Dachgeschoss vorhanden	
offene Bauweise	Stellplätze gesammelt auf privaten Grundstücken, tlw. mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum, tlw. Erschließung direkt von Straße	
Einzel- und Doppelhäuser		
Standortvorteil: Lage an Sammelstraße, Nähe zu Nähe zu Infrastruktur wie Schulen, Kindergarten, Kindertagesstätte, zentraler Versorgungsbereiche, Nahversorgung, ÖPNV		
		
Beispiel Westfalenring	Beispiel Westfalenring	
<b>Ziel</b>		
Sicherung und Schaffung von Wohnraum für Mietwohnungen durch kompakte Bauformen, Mehrfamilienhäuser, Erhalt oder Ersatzbauten mit höherer Verdichtung,		
Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung und ebenerdigen Stellplätzen, Anreiz für den Bau von Tiefgaragen schaffen		
Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken		

### Charakteristik der Bauformen

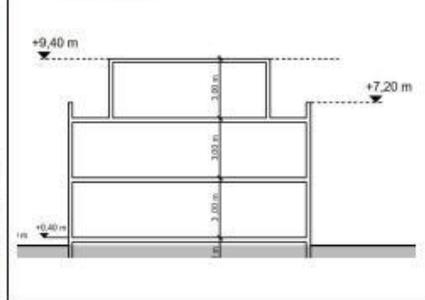
**Mehrfamilienhaus, Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss**

**Mehrfamilienhaus, Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (hohe Ausnutzung)**

**Mehrfamilienhaus, Zweigeschossig mit Staffelgeschoss mit 6 Wohnungen**

# Leitbild – höhere Verdichtung, Nachverdichtung

Zone 3A für Gebiete mit höherer Verdichtung im Bestand (Mehrfamilienhäuser)

II Vollgeschoss, max 6 bis 8 Wohnungen + Tiefgaragenbonus

## Zone 3A

### Merkmal

Siedlungsgebiet mit höherer Verdichtung, geprägt durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser  
Wohnen

Bebauungsstruktur ist durch zweigeschossige kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser geprägt, Ausgebautes Dachgeschoss vorhanden

Stellplätze gesammelt auf privaten Grundstücken, tlw. mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum, tlw. Erschließung direkt von Straße

### Ziel

höhere Verdichtung

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 + max. 50 v.H. , im MI bis GRZ 0,6, max II Vollgeschosse First-/Gebäudehöhe max. 9 bis max. 11m
Bauweise	Keine Vorgabe
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 6 bis 8 Wohnungen je Gebäude (bei Tiefgarage + 2 Wohnungen) max. 1 Wohnung je 125 qm Grundstücksfläche (bei Tiefgarage 1 Wohnung je 100 qm Grundstücksfläche)
Mindestgrundstücksgröße	In Mischgebieten oder im zentralen Versorgungsbereichen Wohnen vorwiegend in den Obergeschossen Keine Vorgabe
Erschließung	Zufahrtsbreite max 5 bis 6 m je Grundstück
Oberflächentwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)

### Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)

Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig Bedarfsweise zusätzliche Regelung für Gestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken
Klimaschutz Ausgleichsfunktion	Pro 200 m <sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm

# Leitlinien und Merkmale der Zone 3B in der Gartenstadt

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 3B (Städtisch)</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,4 + max. 50 v.H. , max III Vollgeschosse Firsthöhe 10 bis 11,50 m</p> <p><u>Bauweise:</u> -</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u> -</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u> Max. 10 Wohnungen je Gebäude (bei Tiefgarage + 2 Wohnungen) max. 1 Wohnung je 100 qm Grundstücksfläche (bei Tiefgarage 1 Wohnung je 75 qm Grundstücksfläche)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Allgemeines Wohngebiet WA</li><li>- Quartier ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt</li><li>- Mehrere Wohnungen pro Gebäude</li><li>- Stellplätze gesammelt auf den privaten Grundstücken</li></ul>

## Fotodokumentation



Niedersachsenstraße

Niedersachsenstraße

# Leitlinien und Merkmale der Zone 3B für das gesamte Stadtgebiet

Zone 3B	Siedlungsgebiet mit höherer Verdichtung, geprägt durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser Ziel = Erhalt der vorhandenen Dichte und/oder Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum
---------	---

Merkmal	
B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4, II bis III Vollgeschosse, zwingend II, GFZ 0,8 bis 1,0 offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser	Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen, Eigentumswohnungen Bebauungsstruktur ist durch Mehrfamilienhäuser bis zu drei Vollgeschossen geprägt Stellplätze gesammelt auf privaten Grundstücken, tw. mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum, tw. Erschließung direkt von Straße

Standortvorteil: Lage an Sammelstraße, Nähe zu Nähe zu Infrastruktur wie Schulen, Kindergarten, Kindertagesstätte, zentraler Versorgungsbereiche, Nahversorgung, ÖPNV



Beispiel Niedersachsenstraße      Beispiel Niedersachsenstraße

Ziel
Sicherung und Schaffung von Wohnraum für Mietwohnungen durch kompakte Bauformen Größere Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohnungen im Bestand sichern, bei Ersatzbauten vorhandene Wohnungsdichte als Maßstab, je nach Lage ggf. auch Erhöhung der Dichte Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung und ebenerdigen Stellplätzen, Anreiz für den Bau von Tiefgaragen schaffen Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken

## Charakteristik der Bauformen

Dreigeschossig mit Dachgeschoss, Staffelgeschoss

Dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Dreigeschossig ohne ausgebautem Dachgeschoss

# Leitbild – höhere Verdichtung, Nachverdichtung

Zone 3B für Gebiete mit hoher Verdichtung im Bestand (Mehrfamilienhäuser)

III Vollgeschosse, max 10 bis 14 Wohnungen + Tiefgaragenbonus

## Zone 3B

### Merkmal

Siedlungsgebiet mit höherer Verdichtung, geprägt durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Bebauungsstruktur ist durch Mehrfamilienhäuser bis zu drei Vollgeschossen geprägt

Stellplätze gesammelt auf privaten Grundstücken, tlw. mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum, tlw. Erschließung direkt von Straße

### Ziel

Erhalt der vorhandenen Dichte und/oder Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 + max. 50 v.H. , max III Vollgeschosse First-/ Gebäudehöhe max. 10 bis max. 12 m
Bauweise	Keine Vorgabe
Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 10 bis 14 Wohnungen je Gebäude (bei Tiefgarage + 2 Wohnungen) max. 1 Wohnung je 100 qm Grundstücksfläche (bei Tiefgarage 1 Wohnung je 75 qm Grundstücksfläche)
Mindestgrundstücksgröße	Keine Vorgabe
Erschließung	Zufahrtsbreite max 6m je Grundstück
Oberflächentwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken (Versickerung Niederschlagswasser)

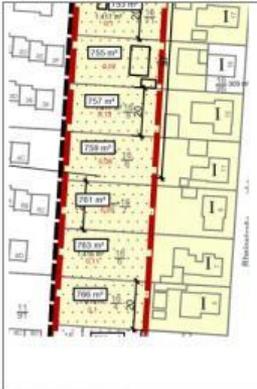
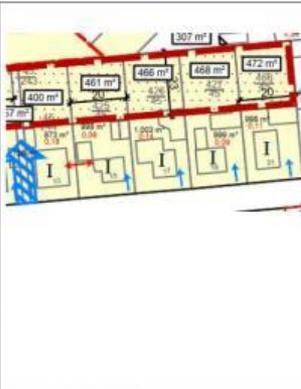
### Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)

Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig Bedarfsweise zusätzliche Regelung für Gestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken
Klimaschutz Ausgleichsfunktion	Pro 200 m <sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm

# Leitlinien und Merkmale der Zone 1A (städtisch) - Hintergrundstücke in der Gartenstadt

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 1A (städtisch)</b> </p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,3 bis 0,4 abgestuft nach Grundstücksgrößen + max. 50 v.H. bei Bedarf Erhöhung GRZ auf Vordergrundstück ausschließlich für Zuwegung (gem § 9 Abs. 2BauGB) max I Vollgeschoss Firsthöhe 8,50 bis 8,80 m</p> <p><u>Bauweise:</u> <b>Max. 1 Baueile zusätzlich</b>, Steuerung durch überbaubare Flächen, überbaubare Flächen für Hintergrundstücke vergrößern Einzelhäuser max 12 m Länge</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u> Grundstücksgröße mind. 400 qm</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u> Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 350 qm Grundstücksfläche</p> <p><u>Erschließung:</u> <b>Mind. 2 Grundstücke an einer privaten Zufahrt oder Erschließung über Planstraße</b> Mind. 2 Einstellplätze je Grundstück Entwässerung auf privaten Grundstücken oder Planstraße (z.B. unterirdische Rigolen oder Speicherbecken, Stauraumkanal)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet, randlich Mischgebiet am Lutterdamm</li> <li>- Hinterliegende Gartengrundstücke der straßenseitigen Bebauung in der Zone 1 und in der Zone 2</li> <li>- Zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgenutzt (ca. ein Viertel ist genutzt)</li> </ul> <p>In Teil I (nördlich Lutterdamm)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 800 bis 1.200 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 400 bis 600 qm</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 1.000 bis 1.200 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 400 bis 700 qm</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 1.400 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 750 qm</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 800 bis 1.600 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 370 bis 800 qm</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 1.700 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 950 qm</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 800 bis 1.400 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 450 bis 600 qm</li> </ul> <p>In Teil II (südlich Lutterdamm)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 1.400 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 750 qm</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 1.600 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 1.200 qm</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 1.000 bis 1.500 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 500 bis 800 qm</li> <li>- Bereits bebaute Hintergrundstücke 450 bis 500 qm, im Einzelfall 1000 qm, Reihenhäuser 220 bis 320 qm</li> </ul>

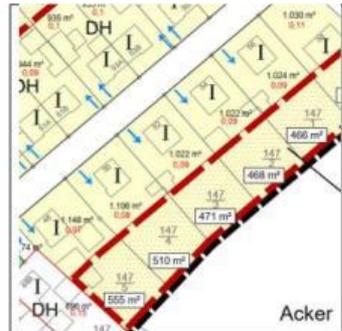
## Dokumentation Hintergrundstücke

		
<p>Beispiel Rheinstraße Grundstückstiefe ca. 70 m Grundstücksgrößen ca. 1.400 qm Davon Hintergrundstück 500 bis 600 qm</p>	<p>Beispiel Danziger /Königsberger Straße Grundstückstiefe ca. 65 m Grundstücksgrößen ca. 1.000 qm bis 1.200 qm davon Hintergrundstück 500 bis 700 qm</p>	<p>Beispiel Friedrichstraße Grundstückstiefe ca. 50 m Grundstücksgrößen ca. 870 qm bis 1.000 qm davon Hintergrundstück 400 bis 470 qm</p>

# Leitlinien und Merkmale der Zone 1A (dörflich) – Hintergrundstücke in Hesepe

Zone	Merkmale der Quartiere, städtebauliche Voraussetzungen
<p><b>Zone 1 A (dörflich)</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung:</u> GRZ 0,3 bis 0,4 abgestuft nach Grundstücksgrößen + max. 50 v.H. Bei Bedarf Erhöhung GRZ auf Vordergrundstück ausschließlich für Zuwegung (gem § 9 Abs. 2BauGB) max. 1 Vollgeschoss Firsthöhen 8,50 bis 8,80 m</p> <p><u>Bauweise:</u></p> <p><b>Max. 1 Baueile zusätzlich</b>, Steuerung durch überbaubare Flächen Einzelhäuser max. 12 m Länge</p> <p><u>Mindestgrundstücksgröße:</u> 450 qm</p> <p><u>Anzahl der Wohnungen:</u> Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 350 qm Grundstücksfläche</p> <p><u>Erschließung:</u></p> <p><b>Mind. 2 Grundstücke an einer privaten Zufahrt oder Erschließung über Planstraße</b></p> <p>Mind. 2 Einstellplätze je Grundstück</p> <p>Entwässerung auf privaten Grundstücken oder Planstraße (z.B. unterirdische Rigolen oder Speicherbecken, Stauraumkanal)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinterliegende Gartengrundstücke der straßenseitigen Bebauung in der Zone 1</li> <li>- Zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgenutzt (ca. ein Viertel ist genutzt)</li> <li>- Grundstücksgrößen gesamt (Vorder- und Hintergrundstück) ca. 1.000 bis 1.450 qm, Hintergrundstücksgröße ca. 450 bis 550 qm</li> </ul>

## Dokumentation und Erschließung Hintergrundstücke – Beispiel Ostlandstraße

 <p>Acker</p>			
<p>Ostlandstraße westlich</p> <p>Grundstückstiefe ca. 50 m</p> <p>Grundstücksgrößen ca. 1.000 qm bis 1.200 qm</p> <p>Hintergrundstück 400 bis 550 qm</p>	<p>2 Grundstücke an einer Zufahrt</p>	<p>Ostlandstraße östlich</p> <p>Grundstückstiefe ca. 50 m</p> <p>Grundstücksgrößen ca. 1.000 qm bis 1.400 qm</p> <p>Hintergrundstück 400 bis 550 qm</p>	<p>2 Grundstücke an einer Zufahrt</p>

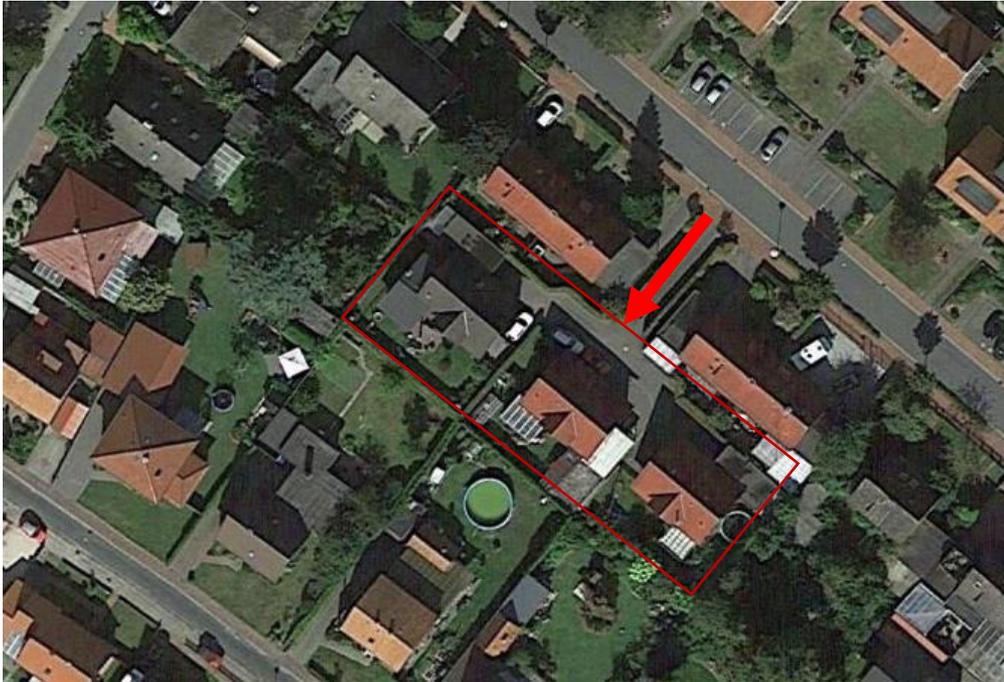
# Erschließung - Systemskizzen aus Gartenstadt

## Erschließung Hintergrundstücke – Beispiel Rheinstraße

<p>2 Grundstücke an einer Zufahrt Hintergrundstücksgröße ca. 750 qm</p>	<p>2 Grundstücke an einer Zufahrt Hintergrundstücksgröße ca. 600 qm</p>	<p>4 Grundstücke an einer Zufahrt Hintergrundstücksgröße ca. 600 qm</p>	<p>2-3 Grundstücke an einer Zufahrt Hintergrundstücksgröße ca. 750 qm</p>

## Erschließung Hintergrundstücke – Beispiel Danziger Straße/Königsstraße

	<p>Erschließung des Gesamtgebietes über Planstraßen Abschnittsweise Erschließung möglich Erfordert Flächenverfügbarkeit von privaten Grundstücken für Zufahrt ins Baugelände</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung von Freifläche, Gartenflächen</li> <li>- Nutzung eines Grundstückes, wenn hier aufgrund Abriss oder sonstiger Gründe eine Verfügbarkeit besteht</li> </ul> <p>2 Abschnitte</p>
	<p>3 Abschnitte</p>



## Ziel

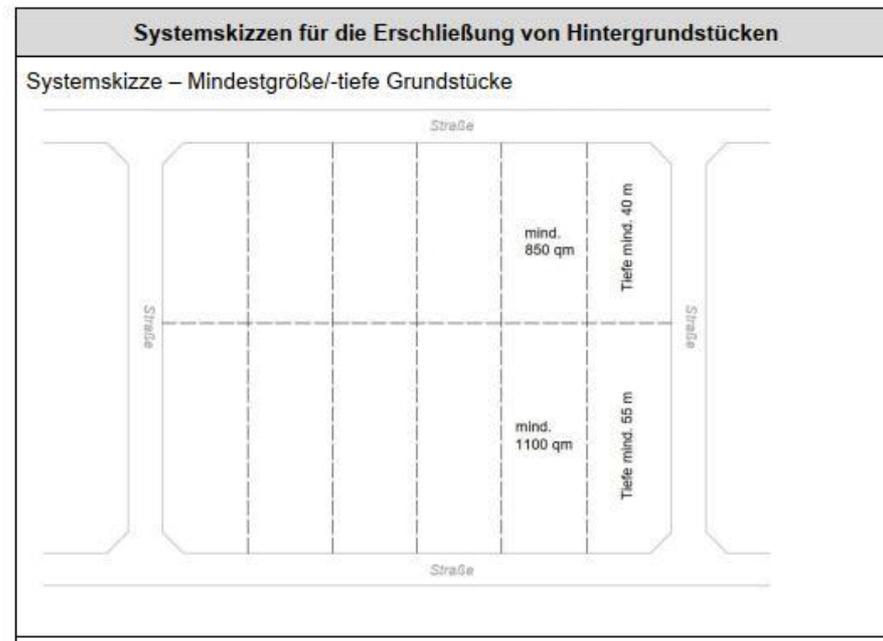
### Vorschlag zur Steuerung

- Mindestens 2 Hintergrundstücke an Zufahrt anbinden
- Besser - mehrere Hintergrundstücke an eine Zufahrt



# Leitlinien und Merkmale der Zone 1A für das gesamte Stadtgebiet

Zone 1A		Gartengrundstücke der Zonen 1, 2 und 2A* Ziel = Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung *(bei Zone 2A Hintergrundstücksbebauung nur im Einzelfall möglich, Einzelfallprüfung erforderlich)
<b>Merkmal</b>		
B-Plan (Regelfall)	Bestand	
Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Schmale, lange Gartengrundstücke mit straßenseitiger Bebauung, Grundstückstiefe mindestens 40 bis 55m	
GRZ 0,3 bis 0,4	Straßenseitige Bauzeile = Einzel- oder Doppelhäuser, I bis II geschossig	
Mischgebiet	zulässige Grundflächenzahl nicht ausgenutzt	
GRZ 0,3 bis 0,6	Grundstücksgröße gesamt mindestens 850 bis 1100 qm, Hintergrundstücke mindestens 400 bis 550 qm möglich	
Keine überbaubare Fläche	Keine schützenswerten oder ortsbildprägenden Biotopstrukturen vorhanden	
<b>Ziel</b>		
Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung		
eine Bauzeile mit ein- oder zweigeschossiger Einzelhausbebauung,		
zulässige Geschossigkeit in Abhängigkeit von der örtlichen Situation		
1 bis 2 Wohnungen pro Gebäude in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße		
Sicherung von Freiflächen durch Reduzierung der Versiegelung für Stellplätze und Zufahrten		
Versiegelung und Zufahrten regulieren		
möglichst mind. 2 Grundstücke an einer privaten Zufahrt oder Erschließung über Planstraße		
Klimaschutz durch Begrünung von Dach- und Freiflächen,		
Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken		



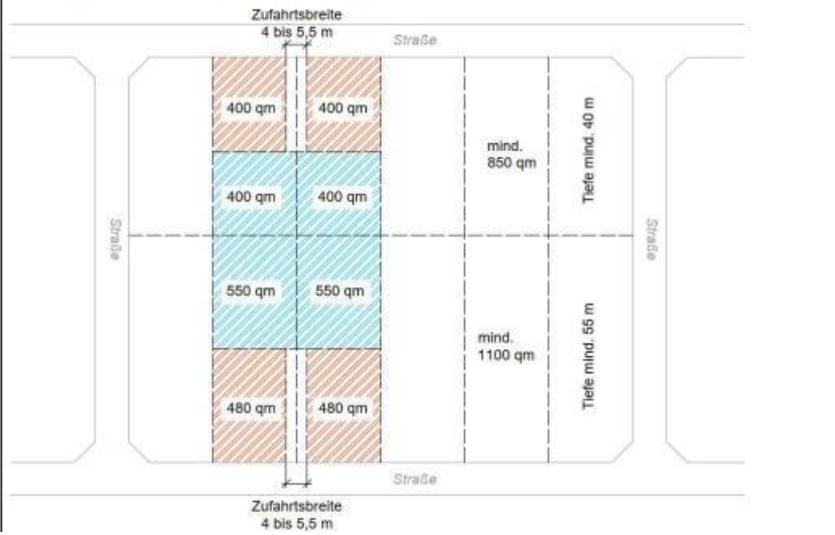
# Leitbild für Zone 1A - Bebauung von Hintergrundstücken

max. 1 Bauzeile, I bis II Vollgeschosse, max 2 Wohnungen,  
mind. 400 bis 550 qm Grundstücksgröße, Mindestbreite 40 bis 55 m

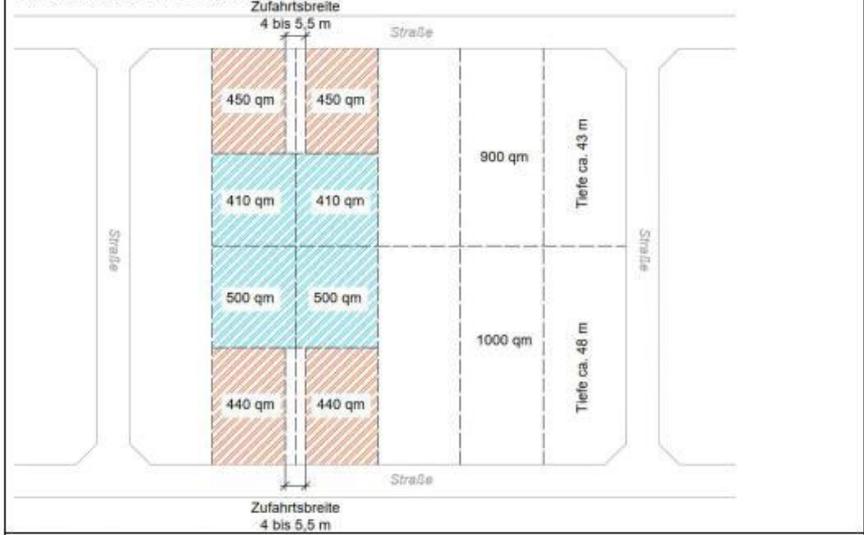
<b>Zone 1A</b> <b>Merkmal</b> Gartengrundstücke der Zonen 1, 2 und 2A Schmale, lange Gartengrundstücke mit straßenseitiger Bebauung, Grundstückstiefe mindestens 40 bis 55m, Straßenseitige Bauzeile = Einzel- oder Doppelhäuser, I bis II geschossig, zulässige Grundflächenzahl nicht ausgenutzt, Grundstücksgröße gesamt mindestens 850 bis 1100 qm, Hintergrundstücke mindestens 400 bis 550 qm möglich, Keine schützenswerten oder ortsbildprägenden Biotopstrukturen vorhanden <b>Ziel</b> Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung bei Zone 2A Hintergrundstücksbebauung nur im Einzelfall möglich, Einzelfallprüfung erforderlich	<b>Festsetzungen (In Abhängigkeit von dörflicher und städtischer Lage differenzieren)</b>	
	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 bis 0,4 abgestuft nach Grundstücksgrößen + max. 50 v.H., bei Bedarf Erhöhung GRZ auf Vordergrundstück für Zuwegung zum Hintergrundstück (gem. § 9 Abs. 2BauGB), max I bis II Vollgeschosse, Firsthöhe 8,50 bis 9,00 m
	Bauweise	Max. 1 Bauzeile zusätzlich, Steuerung durch überbaubare Flächen, überbaubare Flächen für Hintergrundstücke vergrößern, Einzelhäuser max 12 bis 15m Länge
	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Max. 2 Wohnungen je Gebäude, max. 1 Wohnung je 350 bis 400 qm Grundstücksfläche
	Mindestgrundstücksgröße	Mind. 400 bis 550 qm für Hintergrundstücke
	Erschließung	Nach Möglichkeit mind. 2 Grundstücke an einer privaten Zufahrt oder Erschließung über Planstraße, Zufahrtsbreite max. 4 bis 5,5 m für eine Zufahrt zu 2 Grundstücken, Nachweis von mind. 2 Einstellplätzen je Grundstück
Oberflächentwässerung	Maßnahmen auf privaten Grundstücken oder Planstraße (z.B. unterirdische Rigen oder Speicherbecken, Stauraumkanal)	
<b>Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)</b>		
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachten Stellplätze bis 50 % der Vorgartenfläche zulässig	
Freiflächen	Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Flächen und Verbot von Schottergärten, bei Bedarf Vorschrift für Einfriedung mit Hecken	
Klimaschutz Ausgleichsfunktion	Pro 150 m <sup>2</sup> neu versiegelte Grundstücksfläche Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit einem Anteil von mindestens 15 % aus wasserdurchlässigem Material herstellen Begrünte Dächer bei Flachdächern ab einer Grundfläche von 15 qm	

# Leitbild gesamt– Systemskizzen Erschließung über private Zufahrten

Systemskizze 1 Mindestmaße, Mindestgrößen



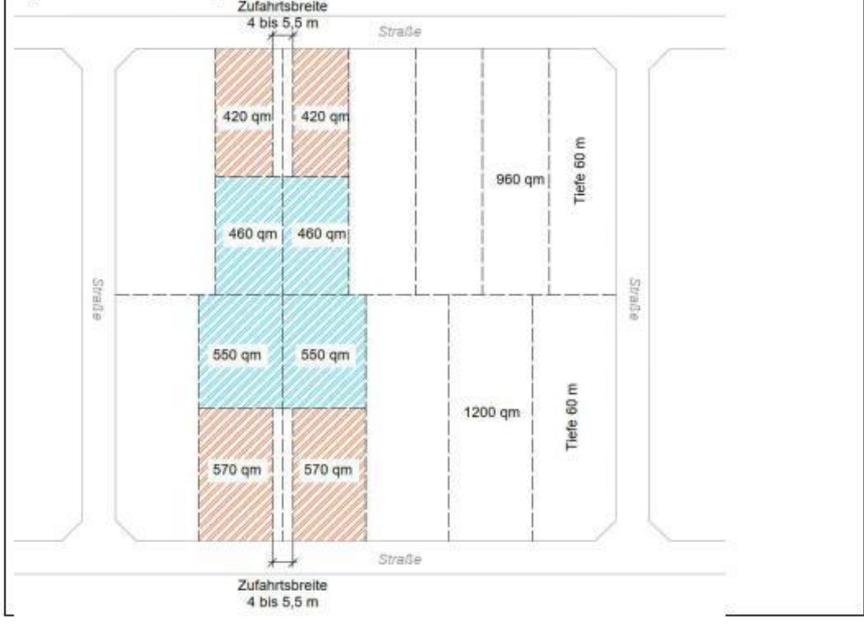
Systemskizze 2 Beispiel A



Systemskizze 4 Beispiel Bebauung

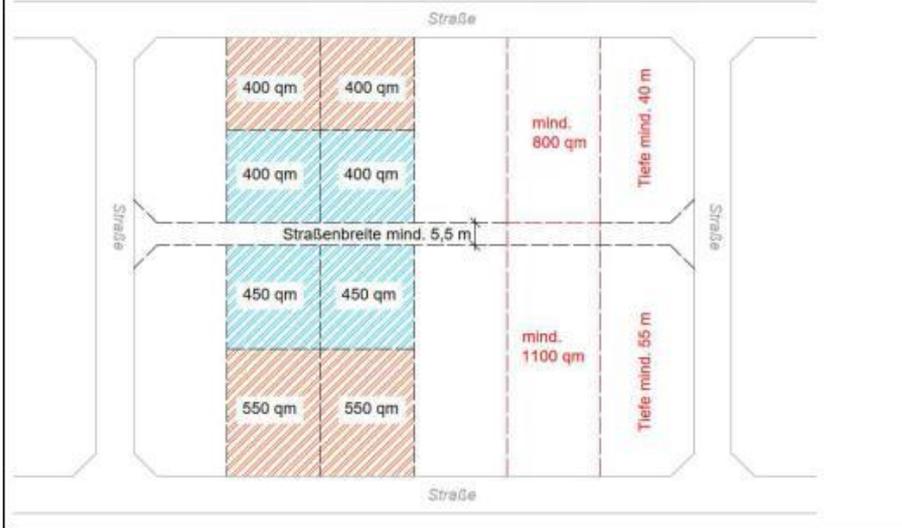


Systemskizze 3 Beispiel B



# Leitbild gesamt– Systemskizzen Erschließung über Straßen

Systemskizze 5 Erschließung durch Planstraße, durchgängig



Erschließung über  
Privatstraße oder  
öffentliche Straße

Systemskizze 6 Erschließung durch Stichstraße



Danke für Ihre Aufmerksamkeit