

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.
- Alle Ortsteile werden unter den gleichen Kriterien geprüft

Möglichkeiten der Innenentwicklung/Nachverdichtung

- Schließung von Baulücken
- (Bebauung von nicht bebauten, freien Grundstücke)

- Ersatzbau
- (Abriss alter Bausubstanz und anschließender Neubau)

- Zusätzliche Bebauung
(Überbauung von freien Flächen auf großen Grundstücken,
z. B Hintergrundstück)



Entwicklungs**Z**iele des Regel- und Planwerkes

- **Schutz vorhandener Siedlungsstrukturen, Sicherung von Freiräumen, Erhalt des ursprünglichen Charakter**
(Reduzierung der Geschossigkeit, Reduzierung der zulässigen Versiegelung / Anwendung BauNVO ab1990)
- **Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten**
(raumwirksame Straßenzüge und Ensemblewirkung)
- **Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung**
(Festlegung der Wohnungsdichte / unterschiedliche Zonen)
- **Sicherung einer geordneten Erschließung**
(Begrenzung von Zufahrten und Stellplätzen, Mindestgrundstücksgrößen)
- **Berücksichtigung des Klimaschutzes**
(Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung mit mindestens 15% wasserdurchlässiges Material)

Negativbeispiele der Innenentwicklung / Nachverdichtung



Nachverdichtung
durch
höchstmögliche
Ausnutzung



Neue Bauformen neben ortsbildprägender



Dipl.-Ing. Architektin Elisabeth Drewes



Warum ist eine differenzierte Zoneneinteilung / Dichteprüfung für eine verträgliche Innenentwicklung sinnvoll ?

Anlass:

- Bei einem Eigentümerwechsel werden die teilweise nicht differenzierten Festsetzungen alter Bebauungspläne maximal ausgenutzt.
Folgen: Ersatzbauten überformen das Quartier
- Große Gartengrundstücke ohne Baurecht

Ziel:

- Schaffung von Wohnraum
- Erhalt vorhandener Strukturen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Nachbarschaftskonflikte vermeiden

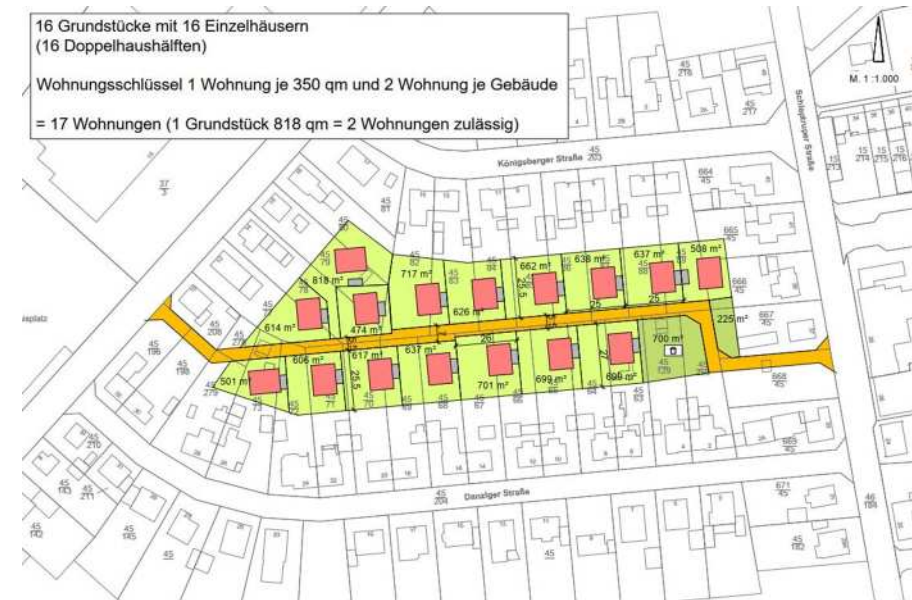
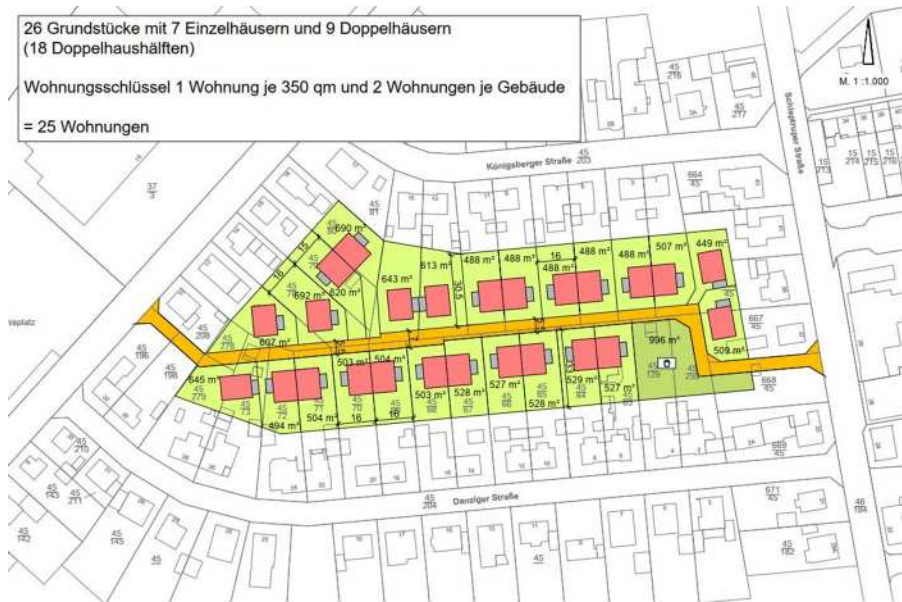
Nach welchen Kriterien erfolgt die Einordnung der einzelnen Zonen ?

Bestanderhebung und -analyse mit Auswertung der rechtskräftigen **Bebauungspläne** (zulässige Ausnutzung und Regelung der Anzahl der Wohnungen)

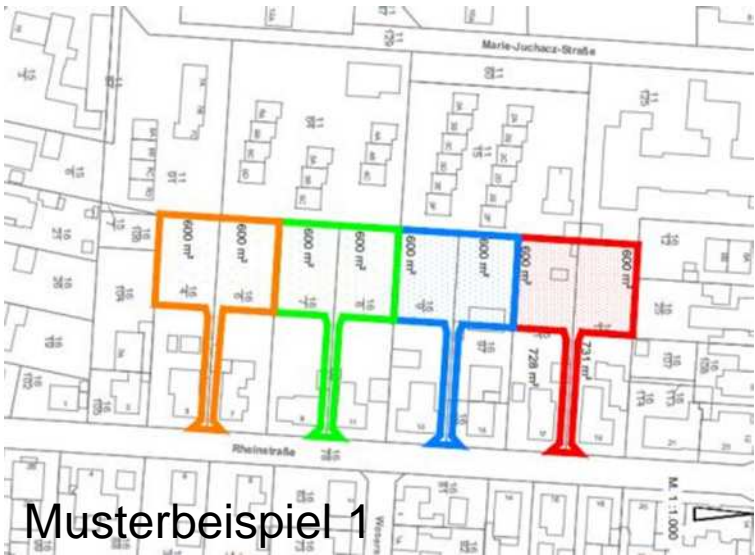


Abgleich mit der vorhandenen **Siedlungs- und Bauungsstruktur**, **Wohnungsdichte**, **städtebaulichen Qualitäten** durch Auswertung von Kartenmaterial und örtlicher Überprüfung,

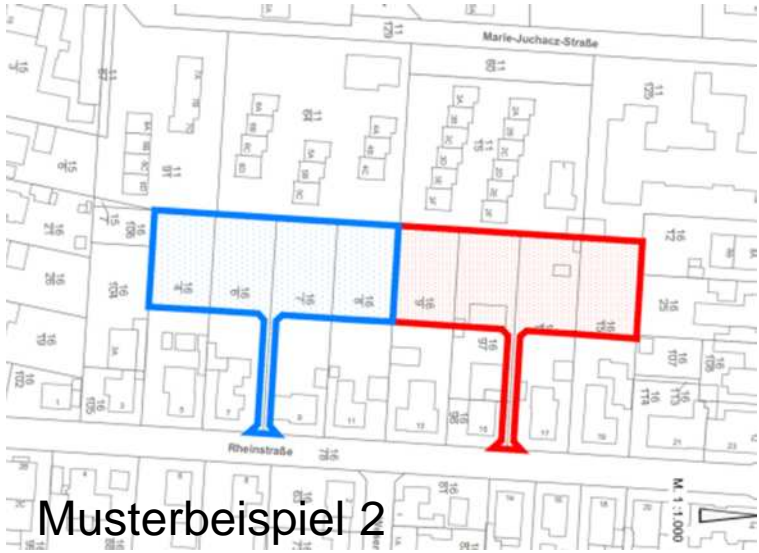
- **Gemeinsame Erschließungssituation** im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung und hohe Reduzierung der Versiegelung



Beispiel differenziertere Erschließung



Musterbeispiel 1



Musterbeispiel 2



Ziel

Vorschlag zur Steuerung

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

Weitere Vorgehensweise

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

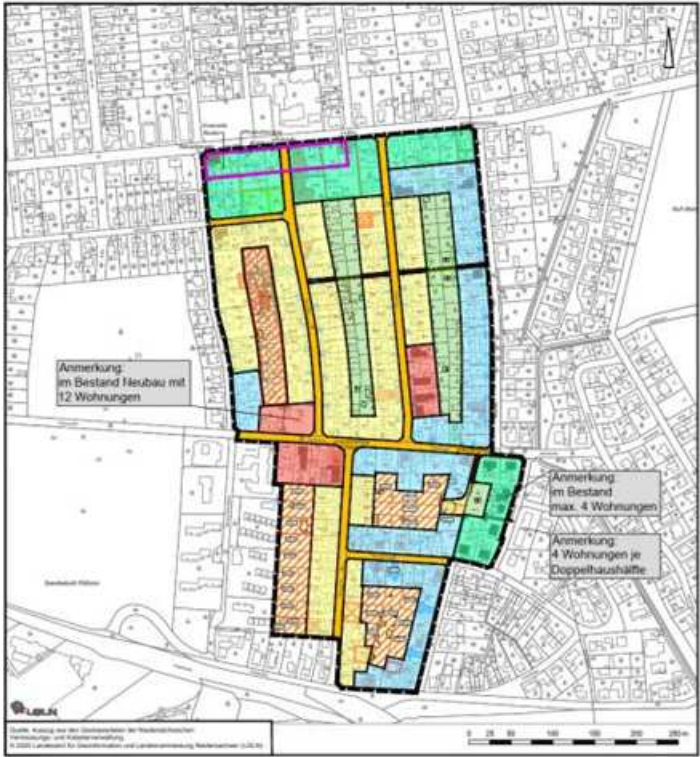
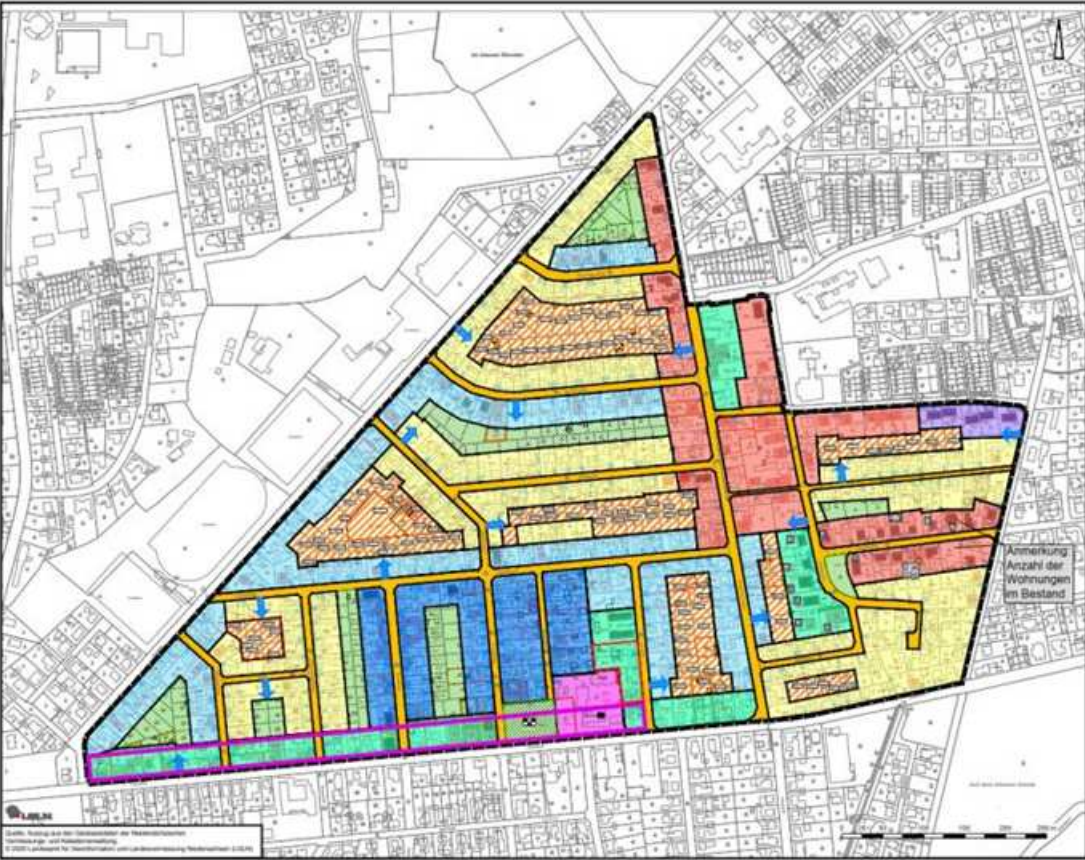
Die Umsetzung des Konzeptes erfordert:

- Änderung der Bebauungspläne
- quartiersangepasste Zoneneinteilung
- eine frühzeitige Beteiligung der Anlieger
!

Worin differenzieren sich die einzelnen Zonen:

Beispiel an der Zone 1 und Zone 3

Beispiel: Dichtezonen in der Gartenstadt (I und II)



Gegenüberstellung der Leitlinien und Merkmale der Zone 1 und 3

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 Kleinsiedlungsgebiet, GRZ 0,2, I Vollgeschoss offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser	Wohnen Gebiete, die durch eingeschossige Bebauung mit geringer Traufe geprägt sind 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

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



Gegenüberstellung Leitlinien und Merkmale der Zone 1 und 3

Charakteristik der Bauformen

Eingeschossig ohne Drempel (klassisches Siedlungshaus mit einer Wohnung)



Eingeschossig mit kleinem Drempel (neueres Siedlungshaus mit einer Wohnung)



Eingeschossiges Doppelhaus mit einer Wohnung/Gebäude

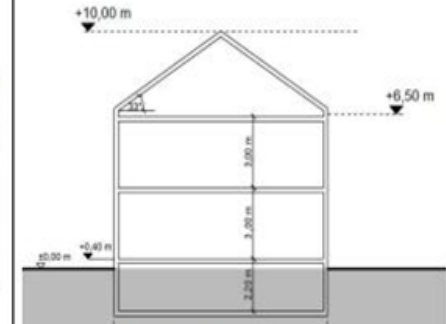


Eingeschossige Hausgruppe mit einer Wohnung/Gebäude

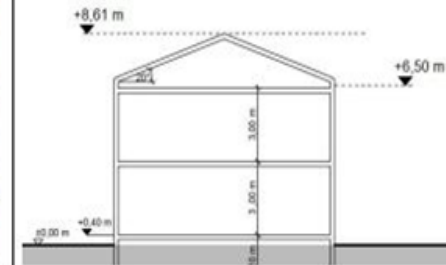


Charakteristik der Bauformen

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



Gegenüberstellung zukünftige Festsetzungen in der Zone 1 und 3

Zone 1		
Merkmal 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) Ziel Erhalt vorhandener Strukturen	Festsetzungen (In Abhängigkeit von dörflicher und städtischer Lage differenzieren)	
	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)	
Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)		
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendigen 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	

Zone 3		
Merkmal 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 Ziel moderate Verdichtung	Festsetzungen	
	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)	
Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)		
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendigen 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 m² 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	

Danke für Ihre Aufmerksamkeit



Zone 1 Merkmal 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) Ziel Erhalt vorhandener Strukturen	Festsetzungen (In Abhängigkeit von dörflicher und städtischer Lage differenzieren)	
	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)	
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	
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	

Leitbild – geringe Verdichtung

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

I bis II Vollgeschosse, max 2 bis 3 Wohnungen

Zone 2		Festsetzungen	
<p>Merkmal 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</p> <p>Ziel Siedlungsgebiete mit Verdichtungsansätzen, geprägt durch ein- und zweigeschossige Bebauung</p>	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	
	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 einzeiliger 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)	
	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		
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 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 Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen	Bebauungsstruktur ist bereits durch zweigeschossige Bebauung mit höherer Traufe überformt oder geprägt, eingeschossige Bebauung untergeordnet Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser geschlossene Bebauung, Grenzbebauung
	
Kaunestraße	Beispiel Grüner Brink

Ziel


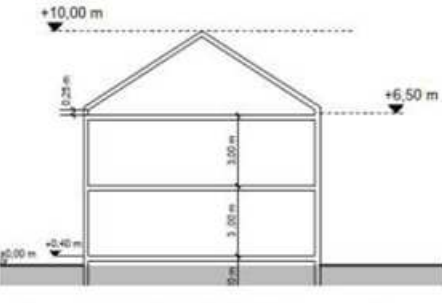
- Geringe Nachverdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen ermöglichen, z. B. durch An- und Umbauten, durch Ersatzbauten mit höherer baulicher Ausnutzung
- Erhalt prägender städtischer Strukturen mit schmalen Grundstücken und geschlossener Bebauung
- Keine größeren Mehrfamilienhäuser, maximal zwei 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

Zone 2A		Festsetzungen	
Merkmal Siedlungsgebiete mit Verdichtungsansätzen, geprägt durch ein- und zweigeschossige Bebauung auf schmalen Grundstücken Bebauungsstruktur ist bereits durch zweigeschossige Bebauung mit höherer Traufe überformt oder geprägt, eingeschossige Bebauung untergeordnet, Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, geschlossene Bebauung, Grenzbebauung Ziel geringe Nachverdichtung, Erhalt vorhandener Strukturen	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)	
	Örtliche Bauvorschriften (mit der jeweiligen Bestandsituation abgleichen)		
Vorgärten/Stellplätze	Gärtnerische Gestaltung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zu mindestens 50 %, Befestigung von notwendigen 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		

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

Zone 3 Merkmal 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 Ziel moderate Verdichtung	Festsetzungen	
	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)	
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	Pro 300 m ² 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 für das gesamte Stadtgebiet

Zone 3 A Siedlungsgebiet mit höherer Verdichtung, geprägt durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser
Ziel = höhere 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	Wohnen Bebauungsstruktur ist durch zweigeschossige kleinere oder größere Mehrfamilienhäuser geprägt Ausgebautes Dachgeschoss vorhanden 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 Westfalenring

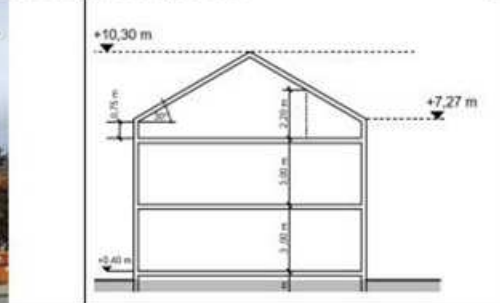
Beispiel Westfalenring

Ziel

- 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

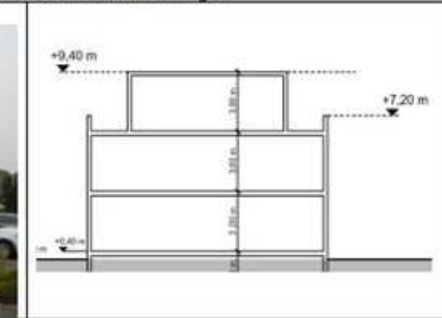
Mehrfamilienhaus, Zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss



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	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 ² 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>Zone 3B (Städtisch)</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">- Allgemeines Wohngebiet WA- Quartier ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt- Mehrere Wohnungen pro Gebäude- Stellplätze gesammelt auf den privaten Grundstücken

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

Drereigeschossig mit Dachgeschoss, Staffelgeschoss

Drereigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

Drereigeschossig ohne ausgebautem Dachgeschoss

Leitbild – höhere Verdichtung, Nachverdichtung

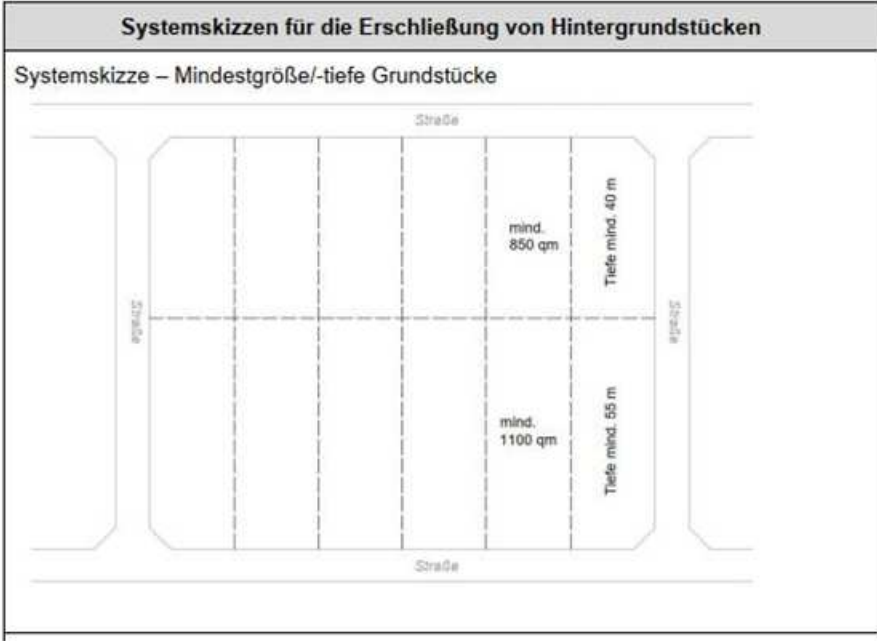
Zone 3B für Gebiete mit hoher Verdichtung im Bestand (Mehrfamilienhäuser)

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 ² 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 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)	
Merkmal	
B-Plan (Regelfall)	Bestand
Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet GRZ 0,3 bis 0,4 Mischgebiet GRZ 0,3 bis 0,6 Keine überbaubare Fläche	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
Ziel	
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

Zone 1A

Merkmal
 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

Ziel
 Nachverdichtung durch Hintergrundstücksbebauung
 bei Zone 2A Hintergrundstücksbebauung nur im Einzelfall möglich, Einzelfallprüfung erforderlich

Festsetzungen (In Abhängigkeit von dörflicher und städtischer Lage differenzieren)

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 Rigo- len oder Speicherbecken, Stauraumkanal)

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
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 ² 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