

Bebauungsplan Nr. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg / Hardtweg“

Anlage 1 - Städtebauliche Kennwerte

Stand: 19.06.2021



deffner voitländer
architekten bda

Planungsumgriff MI+WA	Grundstück/m²	GR §19 Abs.2	GR §19 Abs.4	GF/m²	GRZ §19 Abs.2	GRZ §19 Abs.4	GFZ	Einheiten	STP/Soll	STP/Ist	STP/Ist	STP/Ist
Wohnen												
Gewerbe (Büro, Verwaltung)								NF (70% aus GF)				
1. Bauabschnitt	4.429	2.074	4.243	8.261	0,47	0,96	1,87		136	108	20	128
Anteil WA				2.021								
Anteil MI				6.240								
Wohnen 2 Zi : 40%				2.556				36	36			
Wohnen 4 Zi : 60%				3.833				32	63			
Büro / Verwaltung 30%				1.872				37	37			
2. Bauabschnitt	4.387	1.926	4.325	6.404	0,44	0,99	1,46		105	119	0	119
Anteil WA				2.215								
Anteil MI				4.189								
Wohnen 2 Zi : 40%				2.059				29	29			
Wohnen 4 Zi : 60%				3.088				25	51			
Büro / Verwaltung 30%				1.257				25	25			
3. Bauabschnitt	7.438	3.206	6.769	9.320	0,43	0,91	1,25		150	150	0	150
Anteil WA				5.521								
Anteil MI				3.799								
Wohnen 2 Zi : 40%				3.272				46	46			
Wohnen 4 Zi : 60%				4.908				40	81			
Gewerbeanteil 30%				1.140				23	23			
4. Bauabschnitt	1.013	405	681	968	0,40	0,67	0,96		15	12	0	12
Anteil WA				968								
Anteil MI				0								
Wohnen 2 Zi : 40%				387				5	5			
Wohnen 4 Zi : 60%				581				5	10			
Gesamt	17.267	7.611	16.018	24.953	0,44	0,93	1,45	303	406	389	20	409
Anteil WA	9534	4043	8653	10.725	0,42	0,91	1,12	113	166	216	0	216
Anteil MI	7733	3568	7365	14.228	0,46	0,95	1,84	190	240	173	20	193
Wohnen 2 Zi (WA) : 40%				4.290				60	60			
Wohnen 4 Zi (WA): 60%				6.435				53	106			
Wohnen 2 Zi (MI) : 28%				3.984				56	56			
Wohnen 4 Zi (MI): 42%				5.976				49	98			
Büro / Verwaltung (MI) 30%				4.268				85	85			



- ① Unterschreitung von H
Die betroffenen Fassaden sind jedoch für die Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht relevant.
 - ② Abstandsfläche fällt auf das Nachbargrundstück
- Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich
--- Straßenbegrenzungslinie

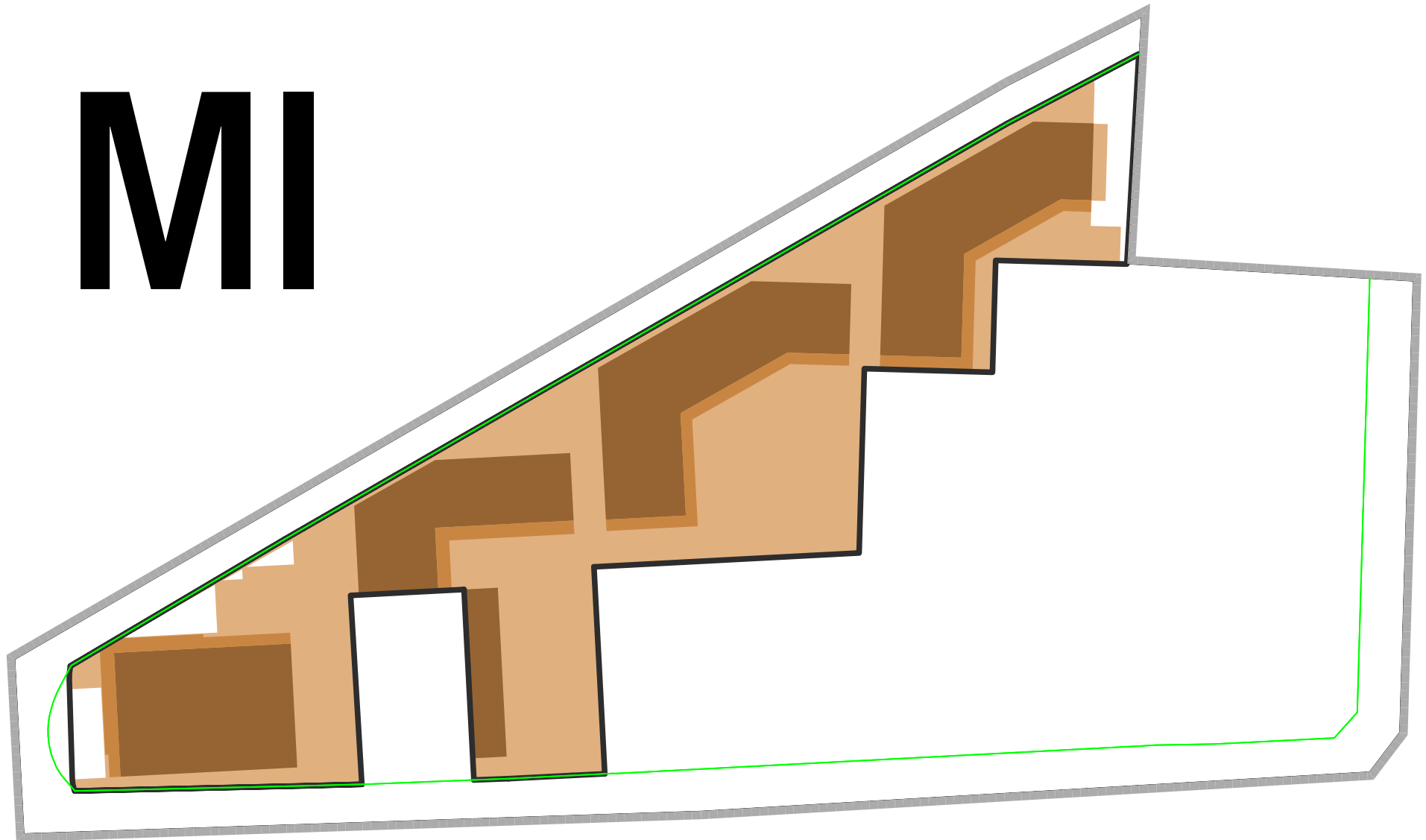


1. BA 108 Stpl. 2. BA 119 Stpl. 3. BA 150 Stpl. 4. BA 12 Stpl.

Summe 1+2+3+4 Ba = 409 Stpl.

- Mieterkeller
- Stellplätze
- Fahrbahn
- Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich
- Grenzen Bauabschnitte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MI

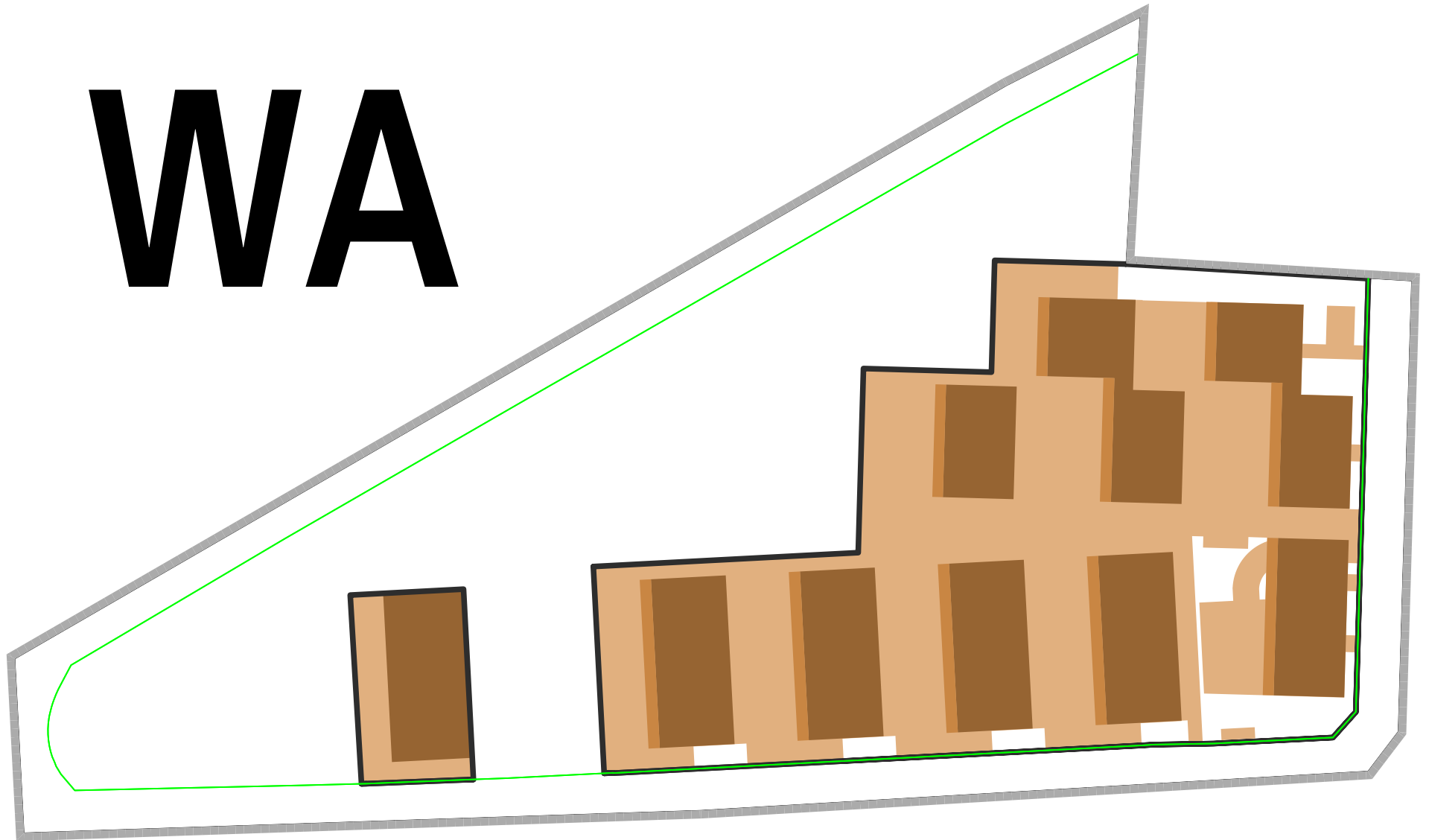


- Grenze Geltungsbereich
- Straßenbegrenzungslinien
- ▭ Grundstücksfläche MI : 7733 m²
- GR Gebäude: 3111m²
- GR Terrassen- und Balkonflächen (15% von ■): 457 m²

GR §19 Abs. 2: ■ + ■ = 3568m²
GRZ §19 Abs. 2: 3568m² / 7733 m² = 0,46

GR §19 Abs. 4: ■ + ■ + ■ = 7365m²
GRZ §19 Abs. 4: 7365m² / 7733m² = 0,95

WA



- Grenze Geltungsbereich
- Straßenbegrenzungslinien
- ▭ Grundstücksfläche WA : 9534 m²
- GR Gebäude: 3570 m²
- GR Terrassen- und Balkonflächen (15% von ■): 473 m²

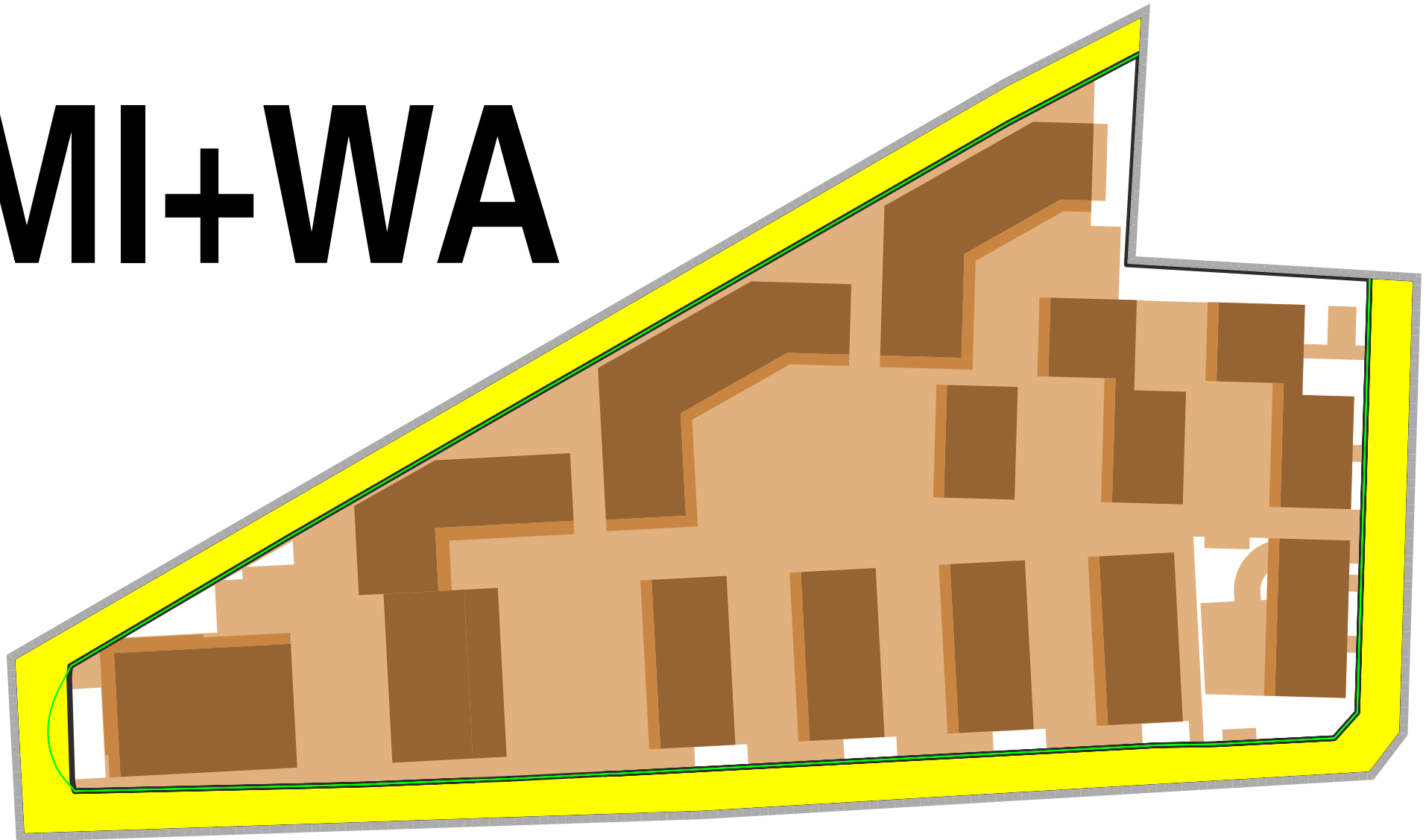
GR §19 Abs. 2: ■ + ■ = 4043 m²

GRZ §19 Abs. 2: 4043m² / 9534 m² = 0,42

GR §19 Abs. 4: ■ + ■ + ■ = 8653 m²

GRZ §19 Abs. 4: 8653 m² / 9534 m² = 0,91

MI+WA

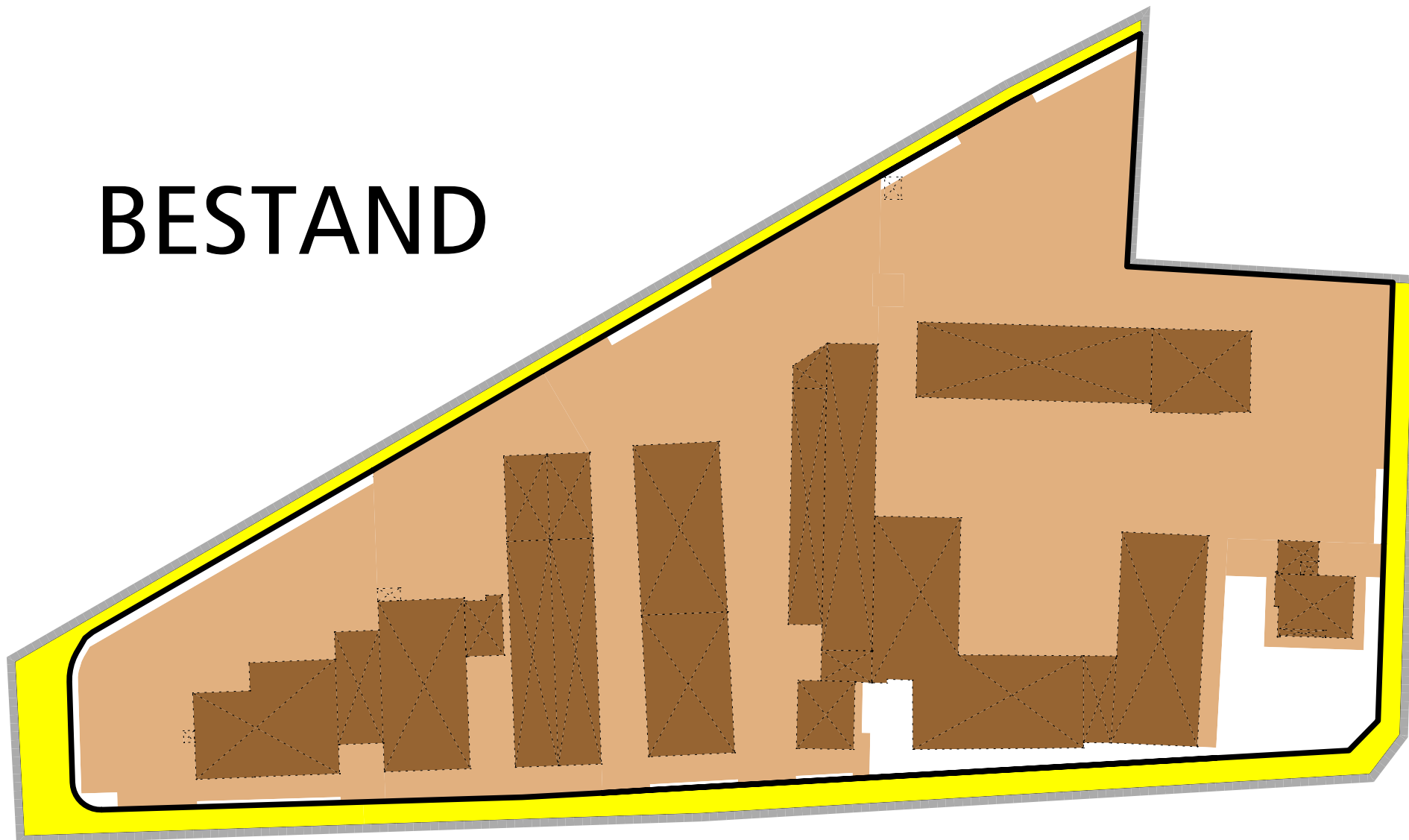


- Grenze Geltungsbereich
- Verkehrsflächen: 3759 m²
- Straßenbegrenzungslinien
- Grundstücksfläche Gesamt : 17267 m²
- GR Gebäude: 6681m²
- GR Terrassen- und Balkonflächen (15% von ■): 930 m²

GR §19 Abs. 2: ■ + ■ = 7611m²
GRZ §19 Abs. 2: 7611m² / 17267 m² = 0,44

GR §19 Abs. 4: ■ + ■ + ■ = 16018m²
GRZ §19 Abs. 4: 16018m² / 17267 m² = 0,93

BESTAND

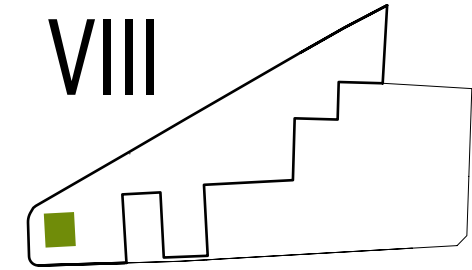
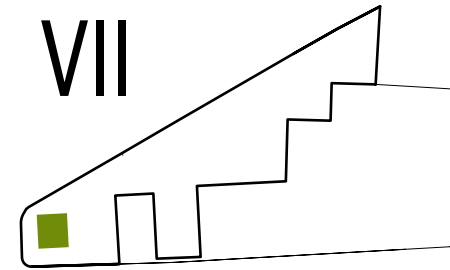
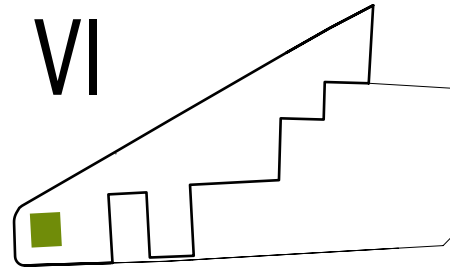
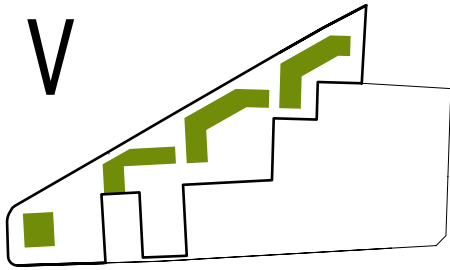
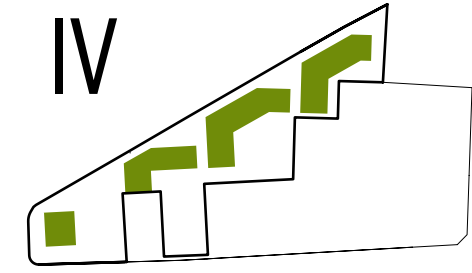
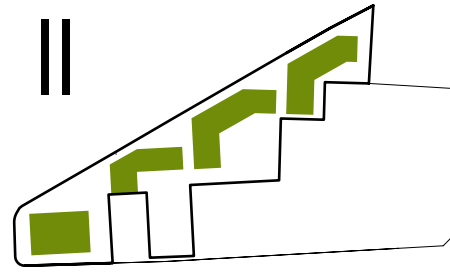
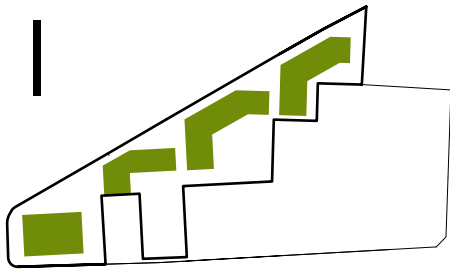


- Grenze Geltungsbereich
- Verkehrsfläche : 2112m²
- Grundstücksfläche Gesamt : 18915 m²
- GR Gebäude: 6381m²
- GR Versiegelte Flächen : 11181m²

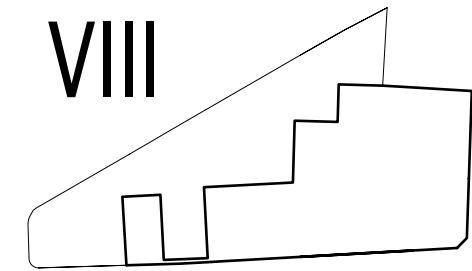
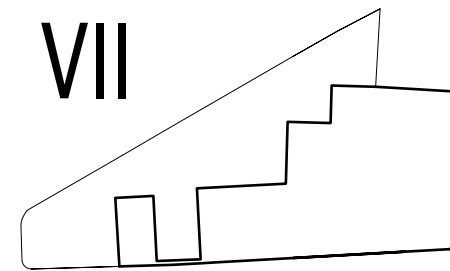
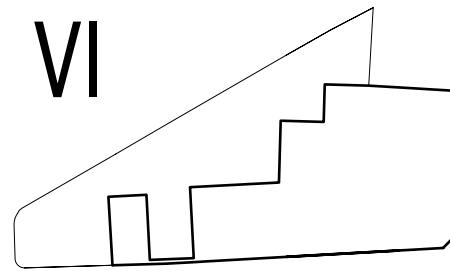
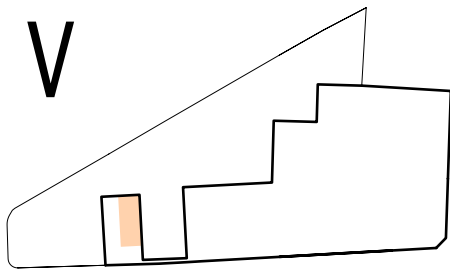
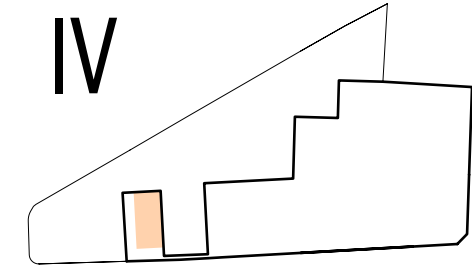
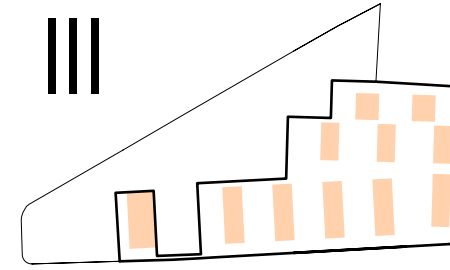
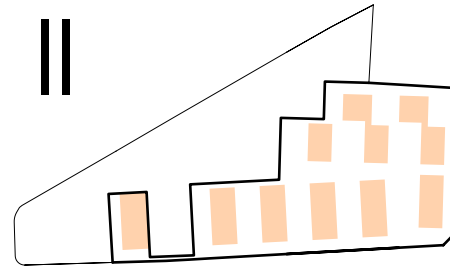
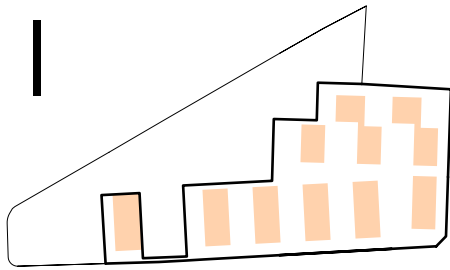
GR §19 Abs. 4: ■ + ■ = 17562m²
GRZ §19 Abs. 4: 17562m² / 18915 m² = 0,93
GRZ §19 Abs. 2: 6381m² / 18915 m² = 0,34



- Grünfläche über TG (Überdeckung: mind. 60cm) : 3256 m²
- Grünfläche (Spielplatz) über TG (Überdeckung: mind. 60cm) : 663 m²
- Grünfläche nicht unterbaut : 1008 m²








■ GF MI: 14228 m² □ Grundstücksfläche MI: 7733 m² GFZ : 14228 m² / 7733 m² = 1,84



■ GF WA: 10725 m² □ Grundstücksfläche WA: 9535 m² GFZ : 10725 m² / 9535 m² = 1,12



-  Aufstellfläche
-  Bewegungsfläche
-  Feuerwehrzufahrt
-  Fassadenbereiche, ab dem 3OG,
die von der Feuerwehr nicht erreichbar sind
-  Laufflänge mit Tragleitern

