



Beispielgebäude



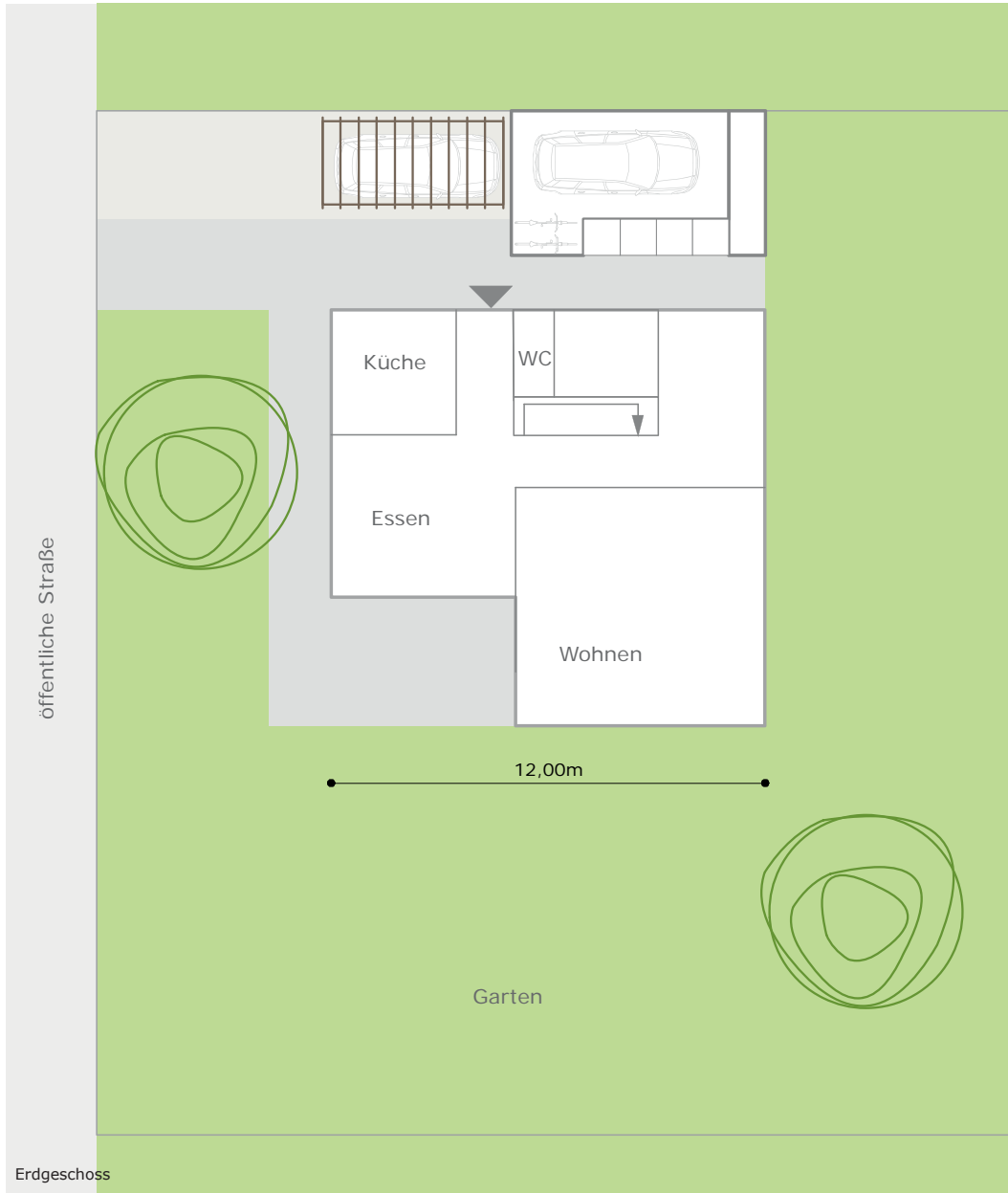
Allgemeines Wohngebiet
WA 4, Baufeld 29

II-III Vollgeschosse

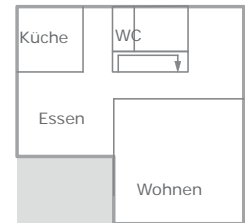
Gebäudehöhe max. 10 m

Grundfläche 12 x 12 m, GRZ 0,4 GFZ 0,9

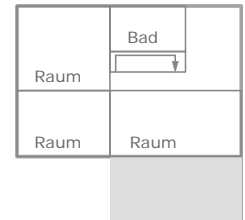
An den Ost- und teilweise Nordfassaden müssen Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden (siehe § 12)



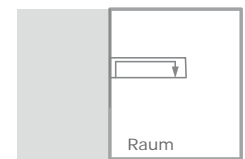
EG



OG 1



OG 2



Ansicht



Einzelhaus Typ 2

Allgemeines Wohngebiet
WA 4, Baufeld 28

II-III Vollgeschosse

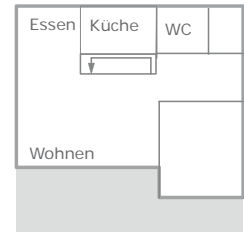
Gebäudehöhe max. 10 m

Grundfläche 12 x 12 m, GRZ 0,4 GFZ 0,9

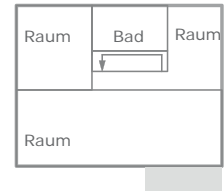
An den Ost- und teilweise Nordfassaden müssen Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden (siehe § 12)



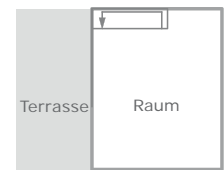
EG



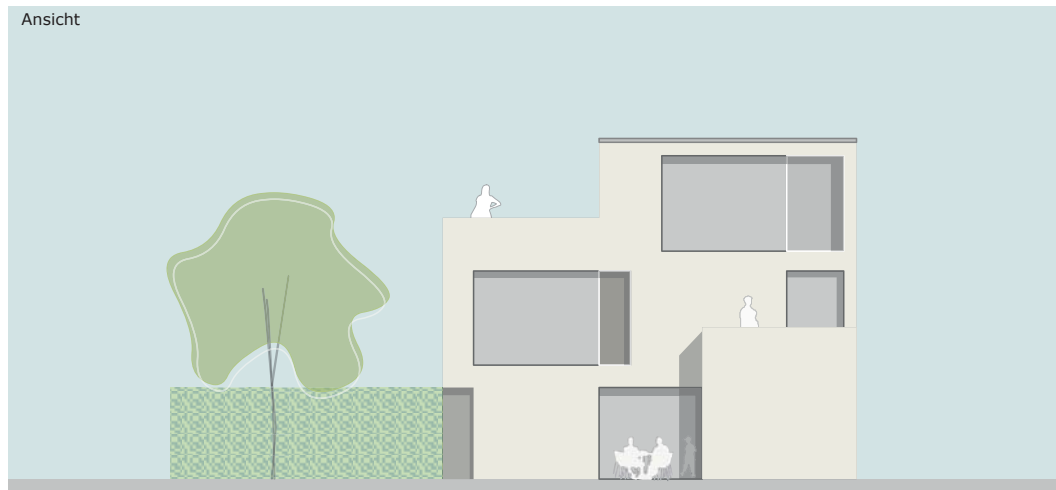
OG 1



OG 2

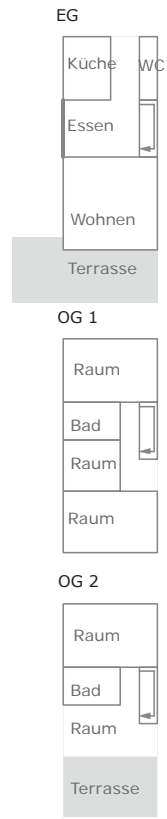
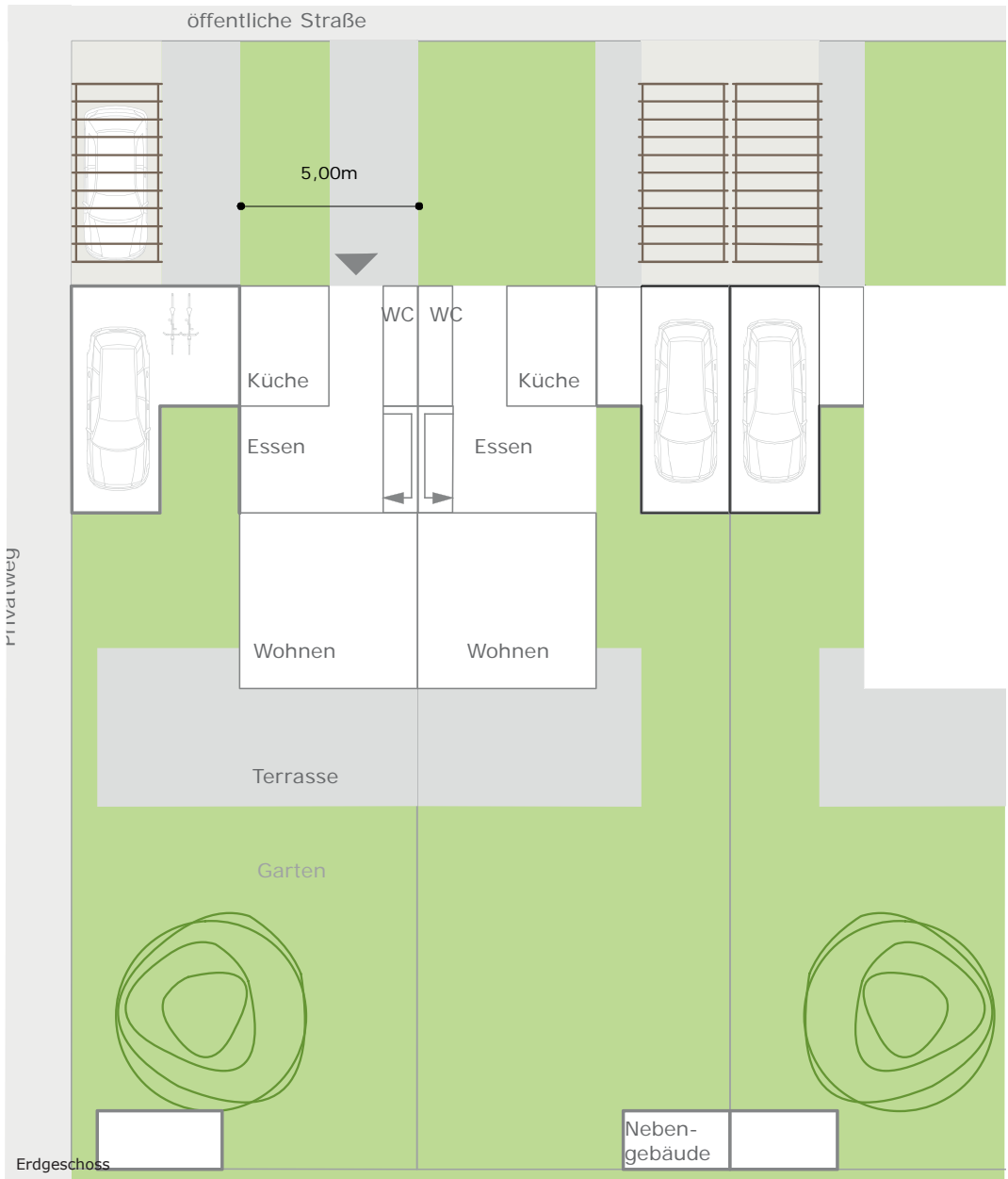


Ansicht



Doppelhaus Typ 1

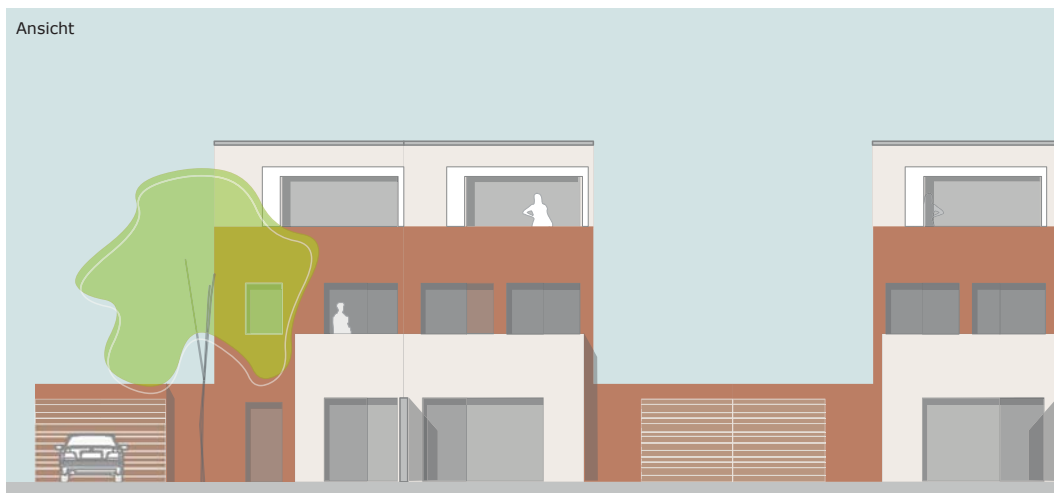
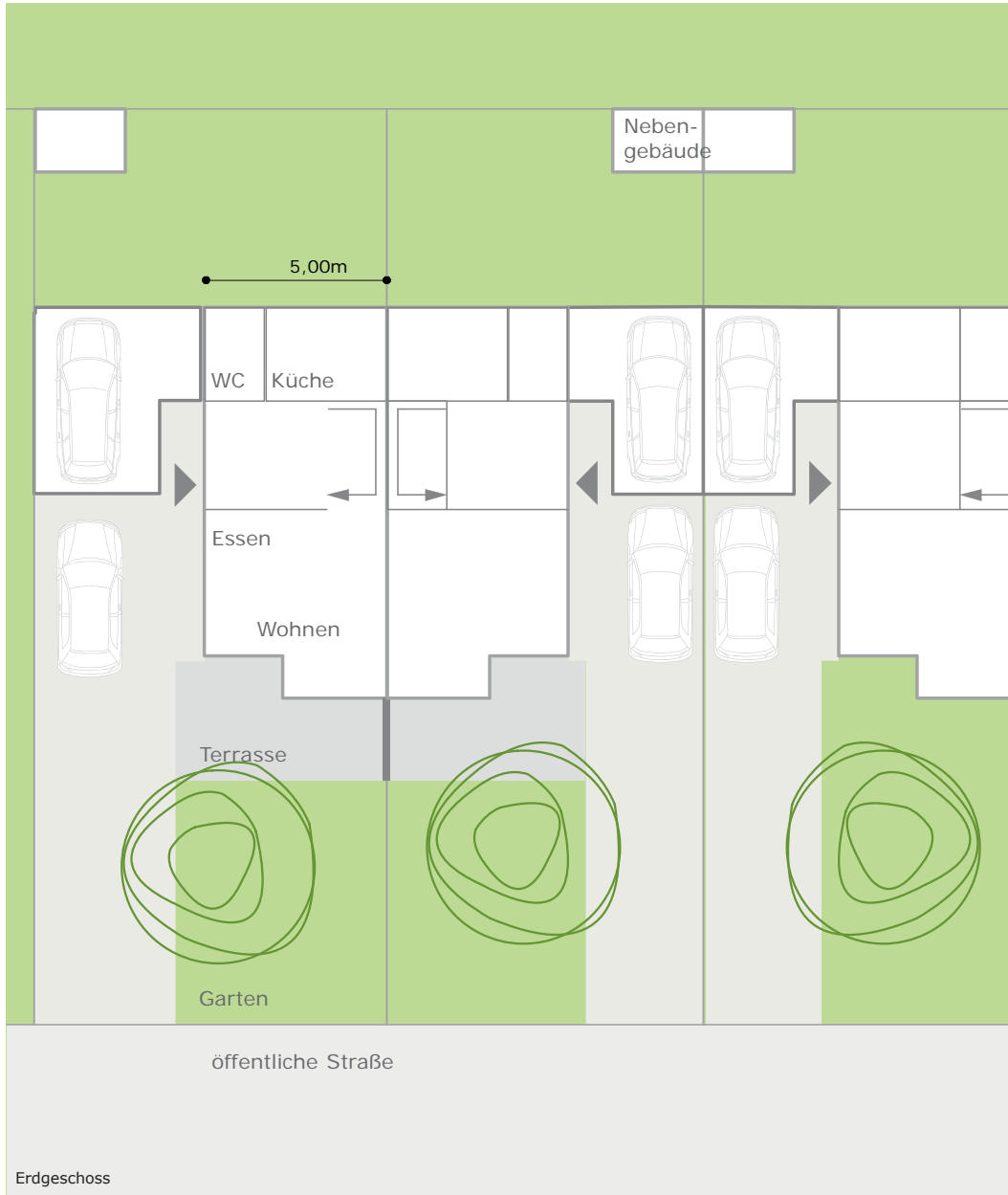
Allgemeines Wohngebiet
WA 1, 2, 4, 5 diverse Baufelder
II-III Vollgeschosse
Gebäudehöhe max. 10 m
Gebäudetiefe 12 m
GRZ 0,4 GFZ 1,2



Doppelhaus Typ 2

Allgemeines Wohngebiet
WA 1, 2, 5 diverse Baufelder

III Vollgeschosse bzw.
II-III Vollgeschosse vorgeschrieben,
Gebäudehöhe max. 10 m
Gebäudetiefe 12 m
GRZ 0,4 GFZ 1,2 bzw. 0,9



Hofhaus

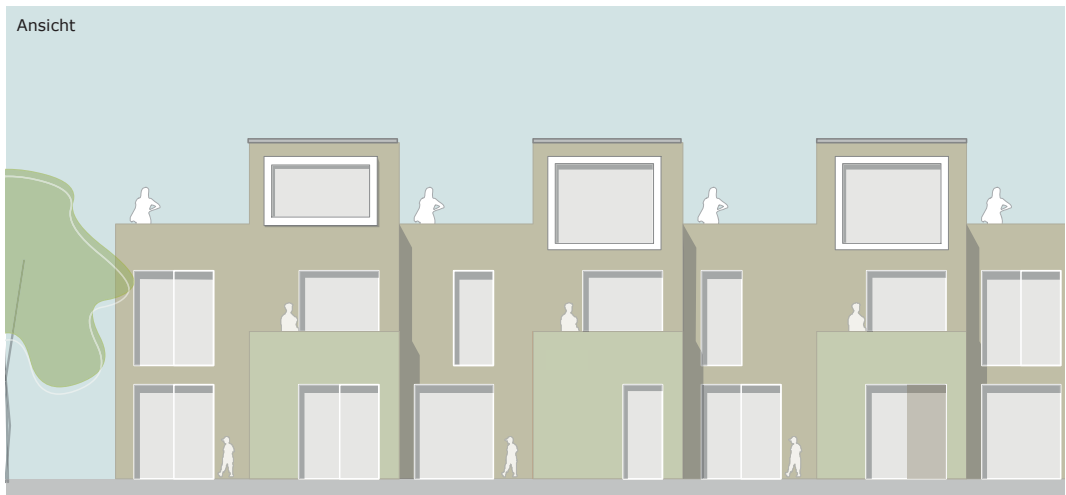
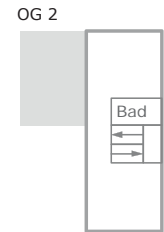
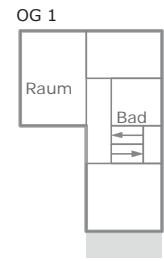
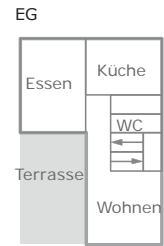
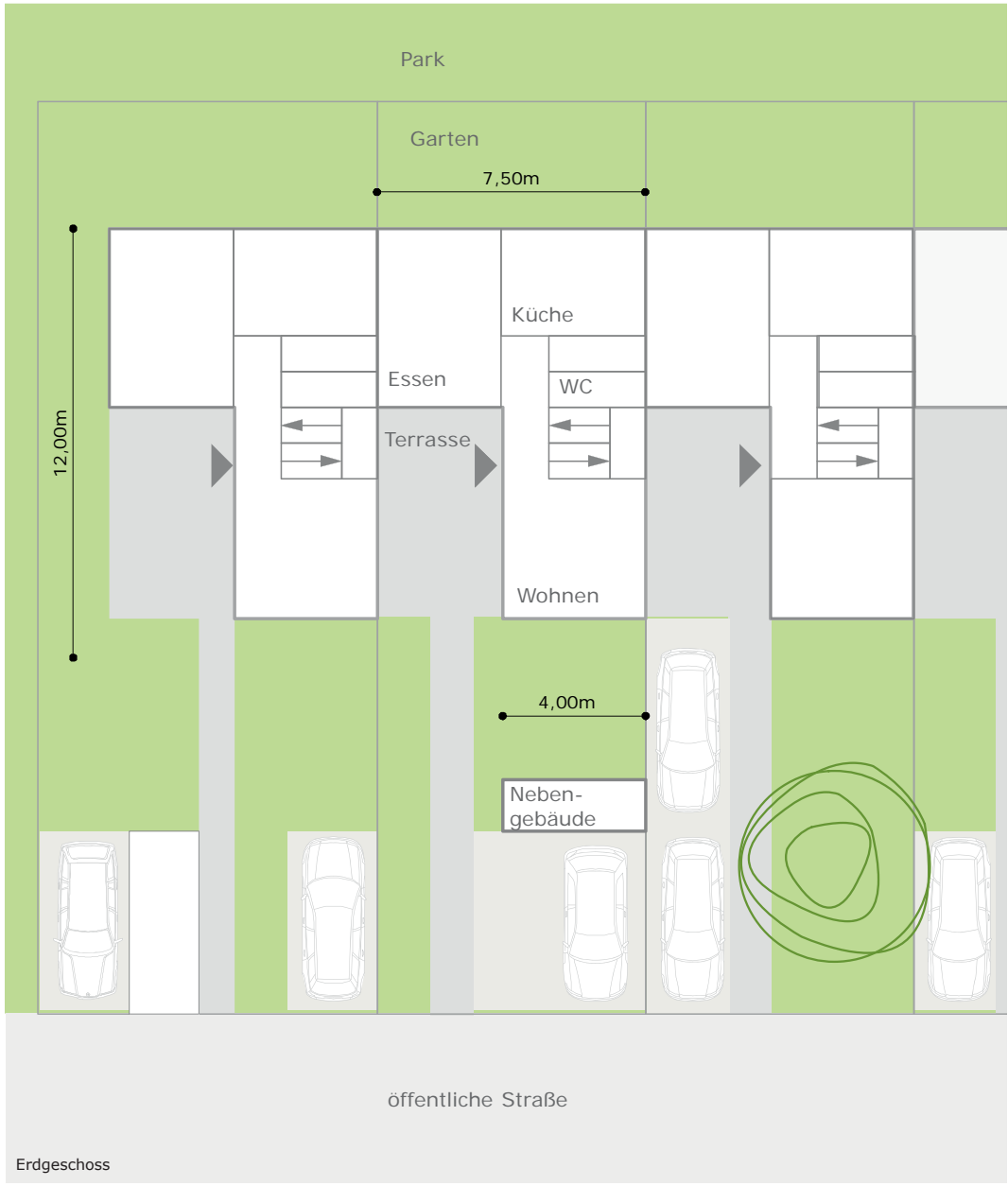
Allgemeines Wohngebiet
WA 2, Baufelder 16
WA 5, Baufelder 36

II-III Vollgeschosse, bzw.
III Vollgeschosse vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 10 m

Gebäudetiefe 12 m

GRZ 0,4 GFZ 1,2 bzw. 0,9



Reihenhaus Typ 1

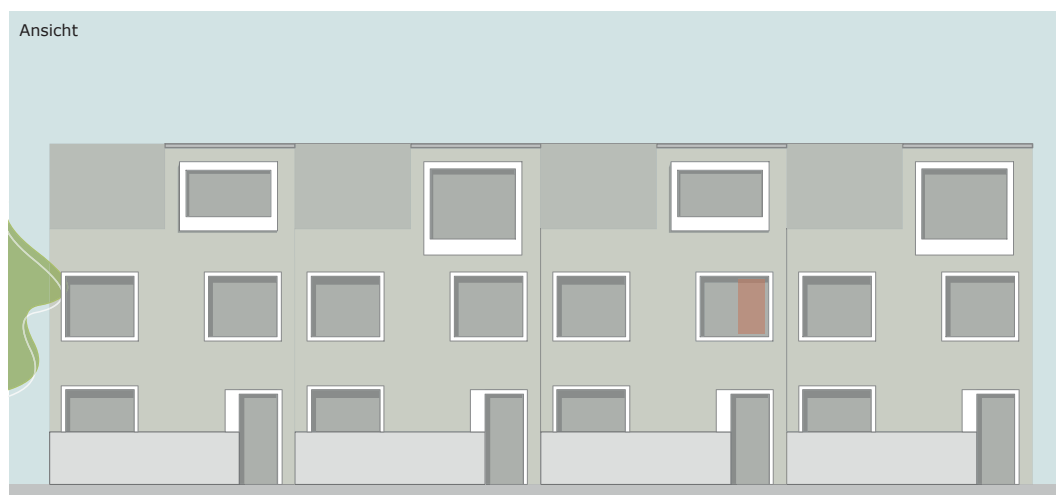
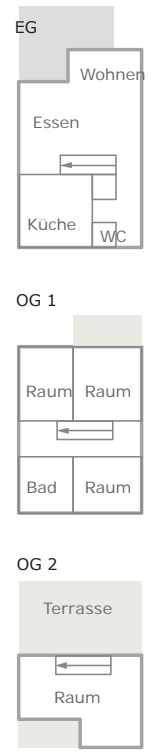
Allgemeines Wohngebiet
 WA 2, Baufelder 18, 21
 WA 5, Baufelder 37, 37.1

II-III Vollgeschosse bzw.
 III Vollgeschosse vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 10 m

Gebäudetiefe 12 m, GRZ 0,4

GFZ 0,9 bzw. 1,2



Allgemeines Wohngebiet
WA 4, Baufelder 27, 29, 31

II-III Vollgeschosse vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 10 m

Gebäudetiefe 12 m

GRZ 0,4 GFZ 0,9

Alternativ können in diesen Baufeldern
auch Geschosswohnungsbauten entstehen.



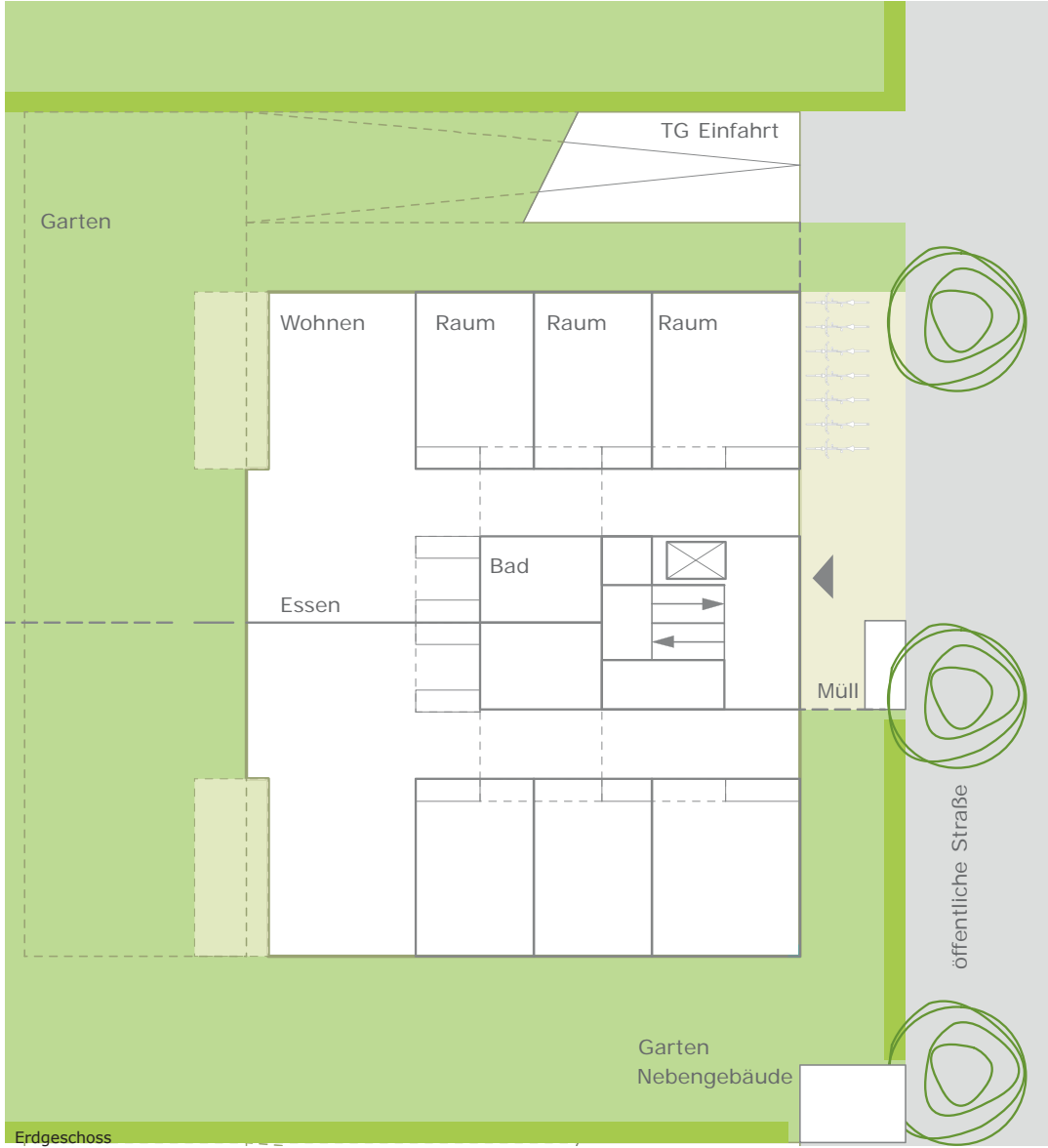


1. Obergeschoss

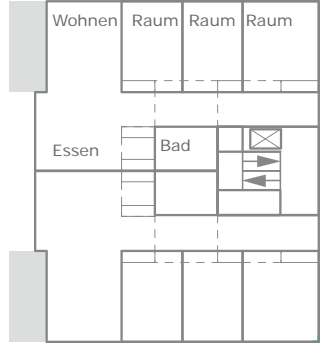


Stadtvilla Typ 1

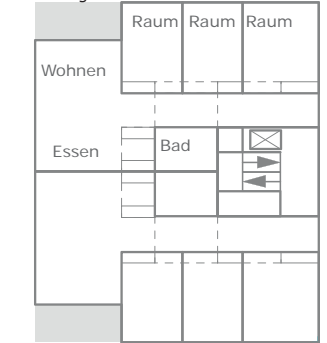
Allgemeines Wohngebiet
WA 5, Baufeld 34, 39
II-III Vollgeschosse vorgeschrieben
Gebäudehöhe max. 10 m
Gebäudetiefe 15 m
GRZ 0,45 bzw. 0,4 GFZ 0,9



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

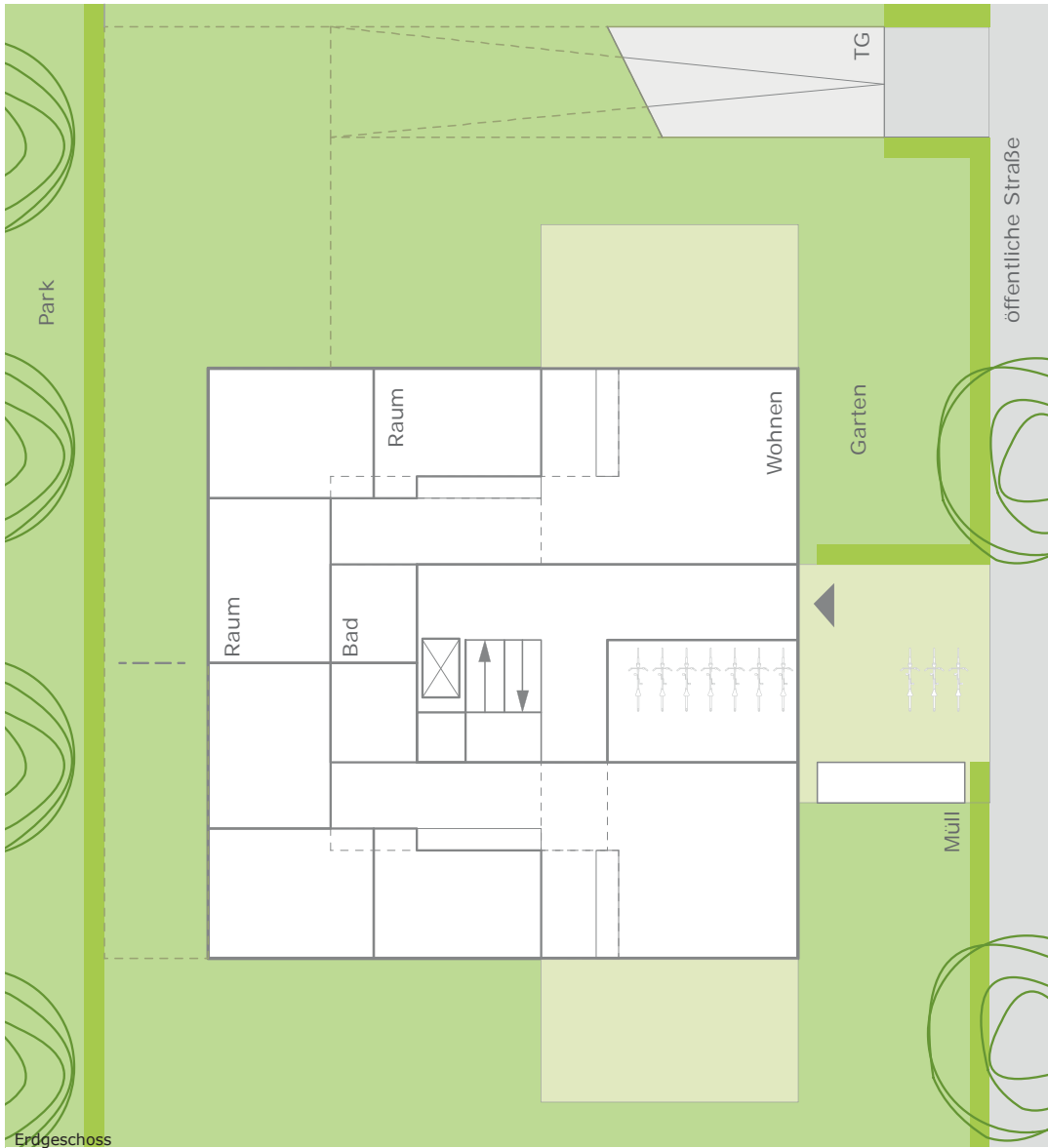


Ansicht Gartenseite

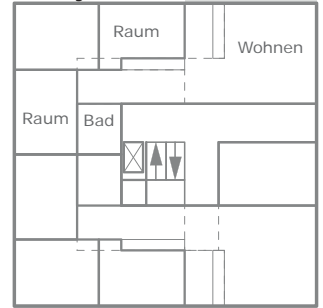


Stadtvilla Typ 2

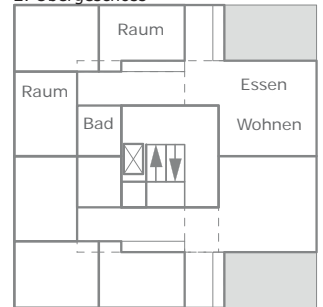
Allgemeines Wohngebiet
WA 1, Baufeld 5, 13, 14
III bzw. IV Vollgeschoss
zwingend vorgeschrieben
Gebäudehöhe max. 10 m
Gebäudetiefe 16 m
GRZ 0,4 GFZ 1,2



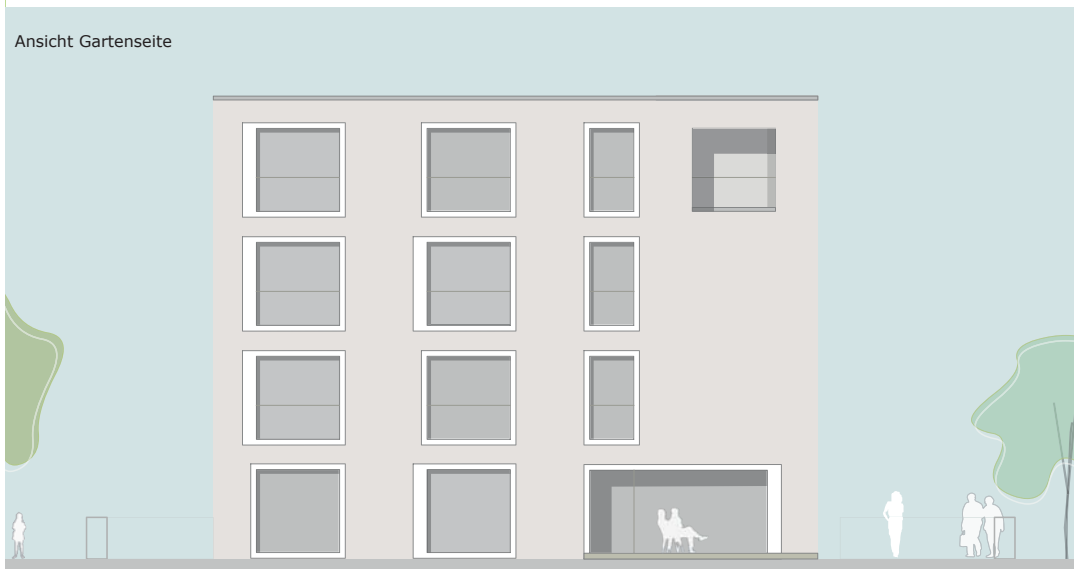
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Ansicht Gartenseite



Geschosswohnen Typ 1

Allgemeines Wohngebiet
WA 5, Baufeld 38.1, 40.1

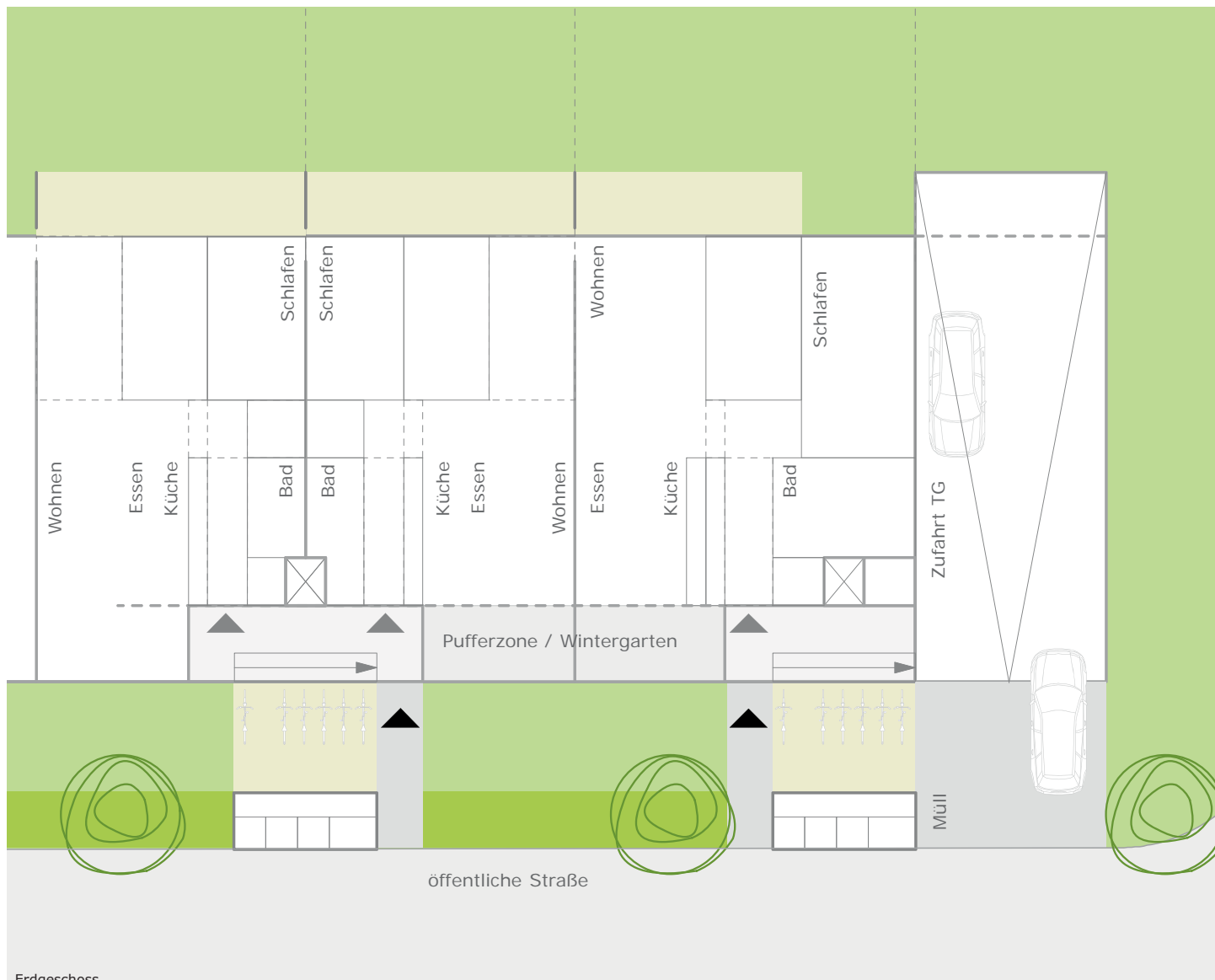
max. 15 Wohneinheiten pro Gebäude

IV Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 13 m, Gebäudetiefe max. 14 m

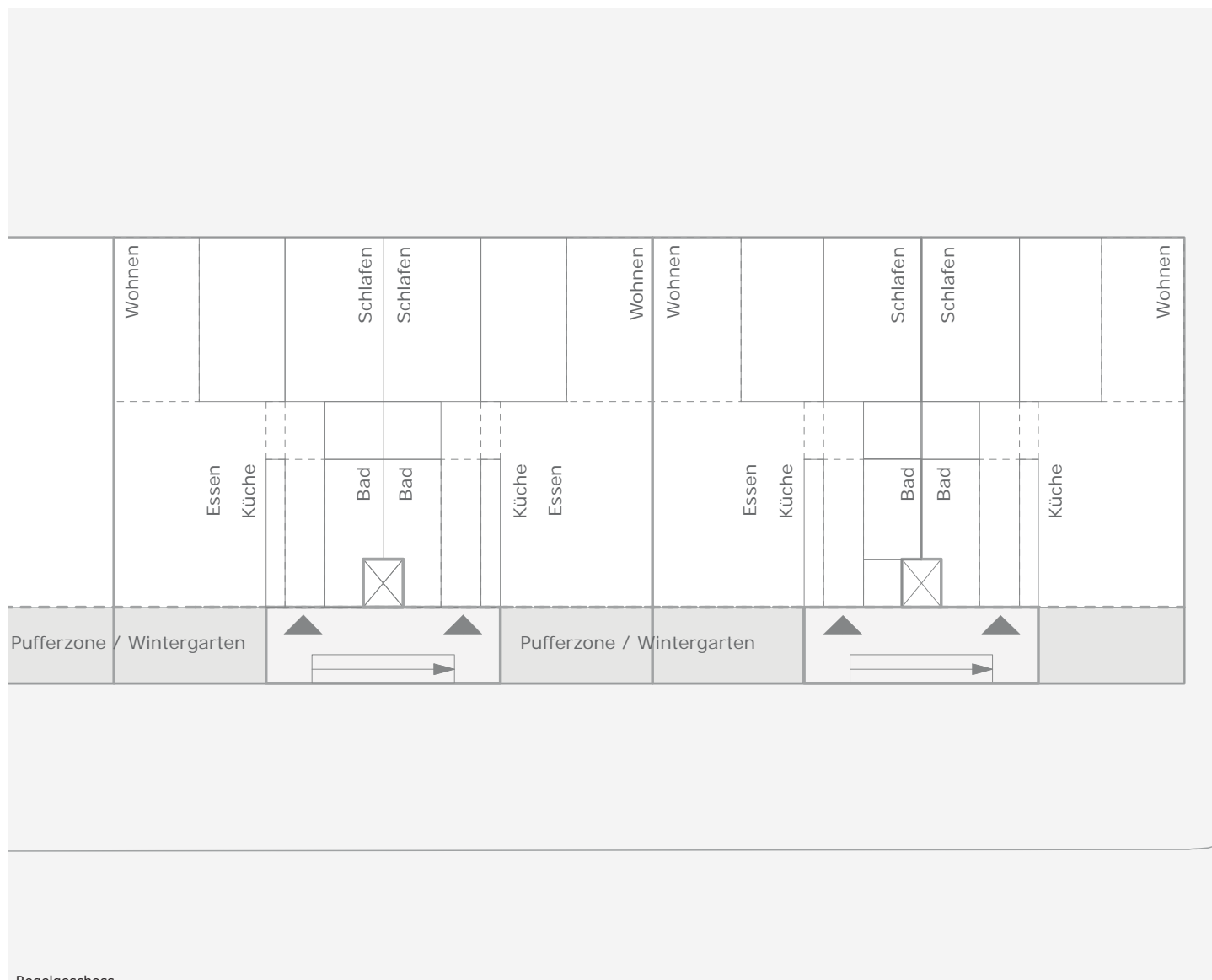
Baulinie im Osten, Norden und Süden zwingend einzuhalten

Gebäuelänge über 50, bzw. 70 m GRZ 0,4 GFZ 1,2



Ansicht Straßenseite





Beispielgrundriss: 2 Spänner (8 WE pro Gebäude/Treppenhaus) mit im Osten vorgeschalteter Pufferzone (Winter-, oder Energiegarten).

Fensteröffnungen schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlafzimmer) sollten grundsätzlich an den Lärm abgewandten Fassadenseiten orientiert werden. Ist dies nicht möglich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. der Einbau von Schalldämmlüftern oder zentrale Belüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Wintergartenvorbauten (»Pufferzonen«) können ebenfalls den notwendigen Schallschutz erbringen.

Geschosswohnen Typ 2

Allgemeines Wohngebiet
WA 5, Baufeld 38.1, 40.1

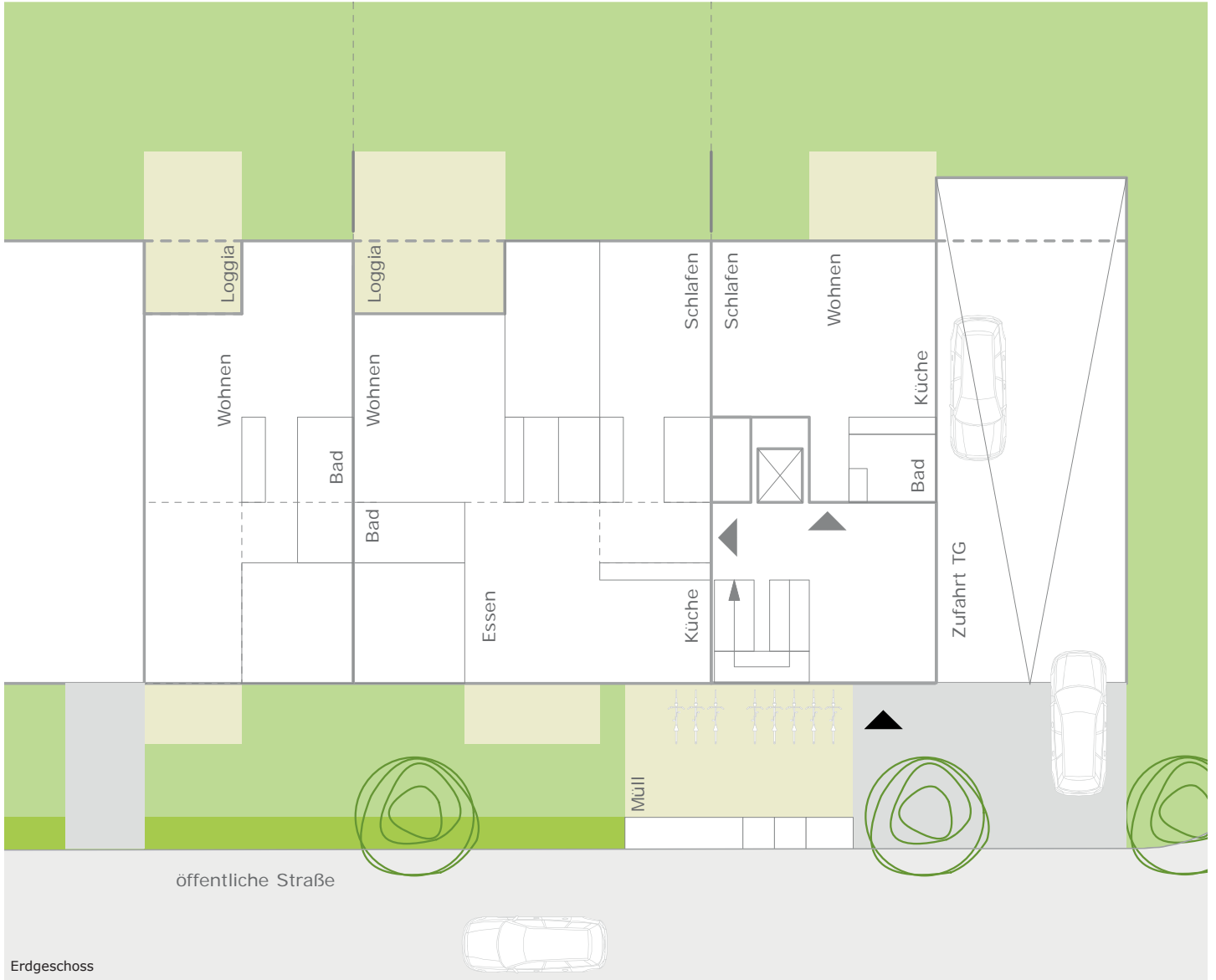
max. 15 Wohneinheiten pro Gebäude

IV Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 13 m, Gebäudetiefe max. 14 m

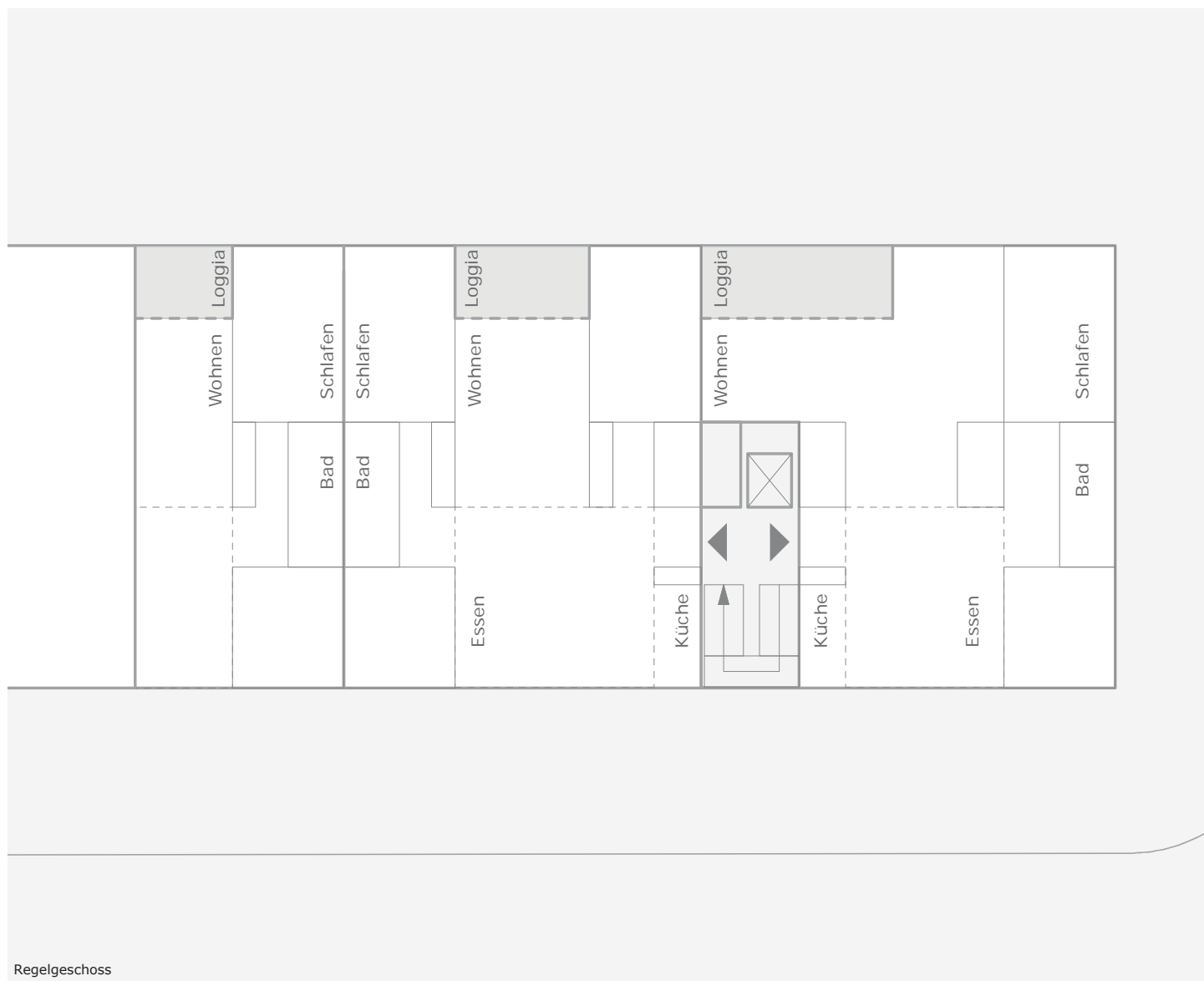
Baulinie im Osten, Norden und Süden zwingend einzuhalten

Gebäuelänge über 50, bzw. 70 m GRZ 0,4 GFZ 1,2



Ansicht Straßenseite





Beispielgrundriss: 2 Spänner (8 WE pro Gebäude/Treppenhaus), schutzbedürftige Räume auf Lärm abgewandter Fassadenseite

Fensteröffnungen schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlafzimmer) sollten grundsätzlich an den Lärm abgewandten Fassadenseiten orientiert werden. Ist dies nicht möglich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. der Einbau von Schalldämmlüftern oder zentrale Belüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Wintergartenvorbauten (»Pufferzonen«) können ebenfalls den notwendigen Schallschutz erbringen.

Geschosswohnen Typ 3

Allgemeines Wohngebiet
WA 6, Baufeld 42

max. 15 Wohneinheiten pro Gebäude

IV Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 13 m, Gebäudetiefe max. 14 m

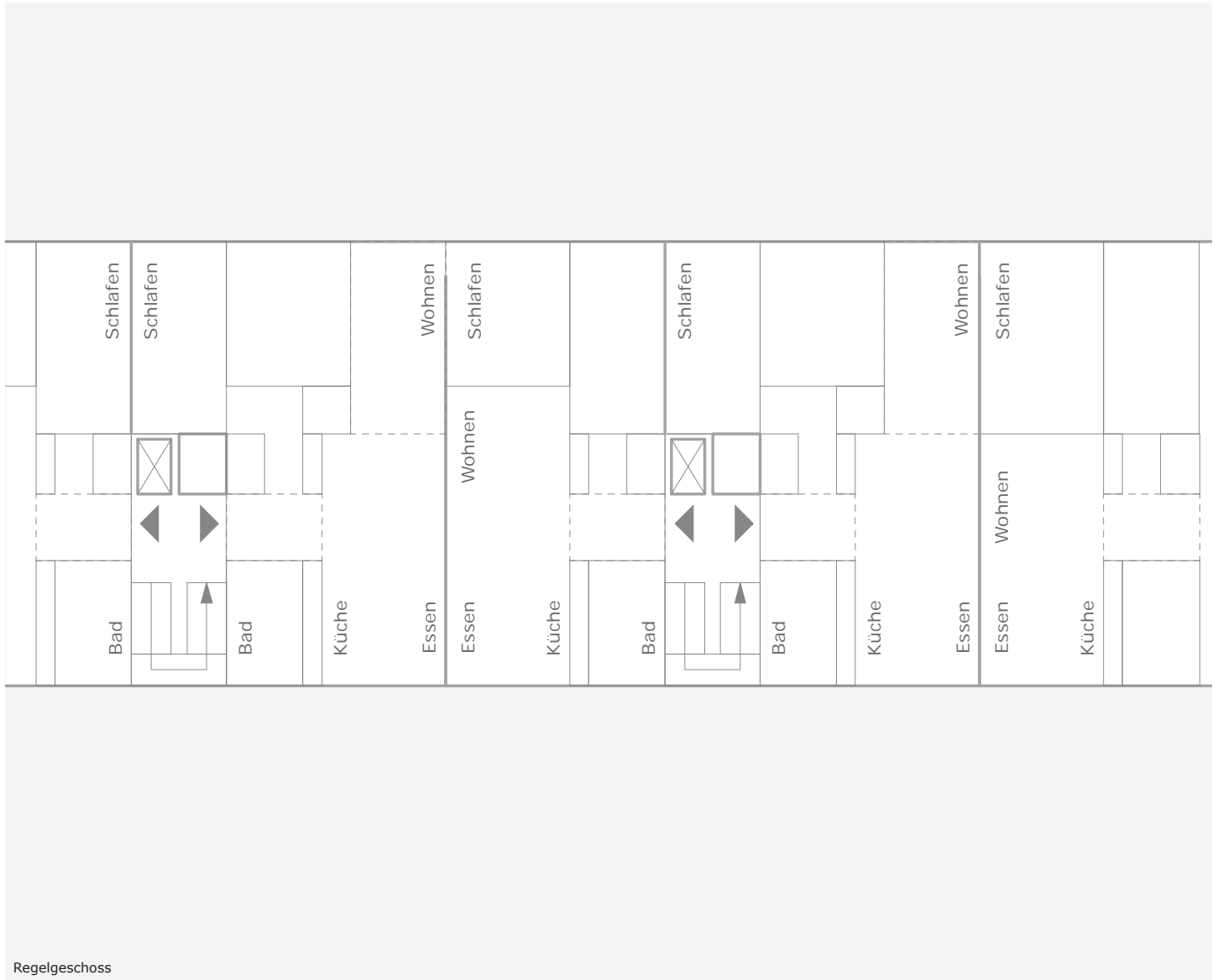
Baulinie im Westen, Norden und Süden zwingend einzuhalten

Gebäuelänge über 50, bzw. 70 m GRZ 0,4 GFZ 1,2



Ansicht Straßenseite





Beispielgrundriss: 2 Spänner (8 WE pro Gebäude/Treppenhaus), schutzbedürftige Räume auf Lärm abgewandter Fassadenseite

Fensteröffnungen schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlafzimmer) sollten grundsätzlich an den Lärm abgewandten Fassadenseiten orientiert werden. Ist dies nicht möglich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. der Einbau von Schalldämmlüftern oder zentrale Belüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Wintergartenvorbauten (»Pufferzonen«) können ebenfalls den notwendigen Schallschutz erbringen.

Geschosswohnen Typ 4

Allgemeines Wohngebiet
WA 6, Baufeld 42

max. 15 Wohneinheiten pro Gebäude

IV Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 13 m, Gebäudetiefe max. 14 m

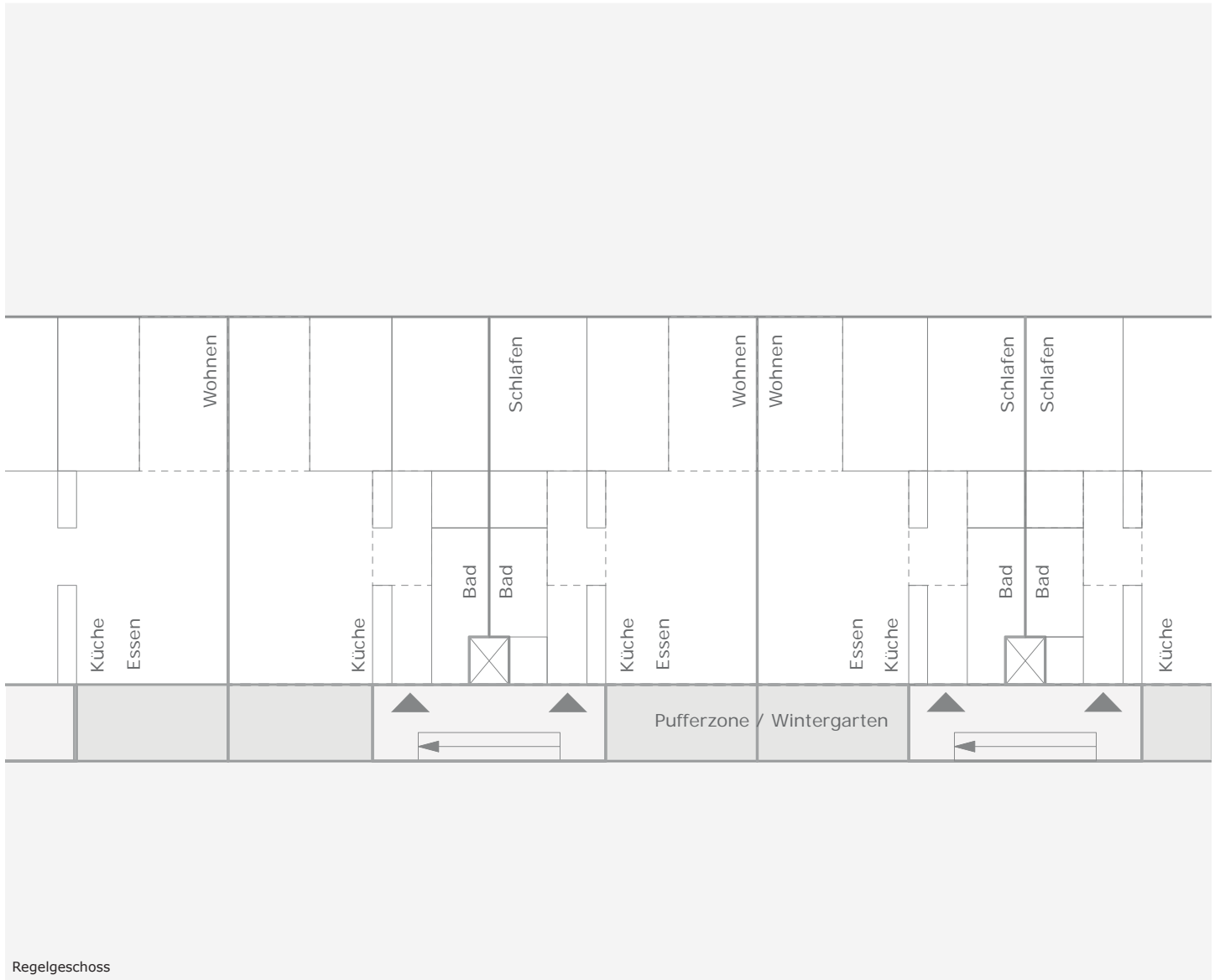
Baulinie im Westen, Norden und Süden zwingend einzuhalten

Gebäuelänge über 50, bzw. 70 m GRZ 0,4 GFZ 1,2



Ansicht Straßenseite





Beispielgrundriss: 2 Spänner (8 WE pro Gebäude/Treppenhaus) mit im Osten vorgeschalteter Pufferzone (Winter-, oder Energiegarten).

Fensteröffnungen schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlafzimmer) sollten grundsätzlich an den Lärm abgewandten Fassadenseiten orientiert werden. Ist dies nicht möglich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. der Einbau von Schalldämmlüftern oder zentrale Belüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Wintergartenvorbauten (»Pufferzonen«) können ebenfalls den notwendigen Schallschutz erbringen.

Geschosswohnen Typ 5

Allgemeines Wohngebiet

WA 1, Baufeld 4, 6, 10, 11, 13, 14

max. 15 Wohneinheiten pro Gebäude

III bzw. IV Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 13 m, Gebäudetiefe max. 14 m

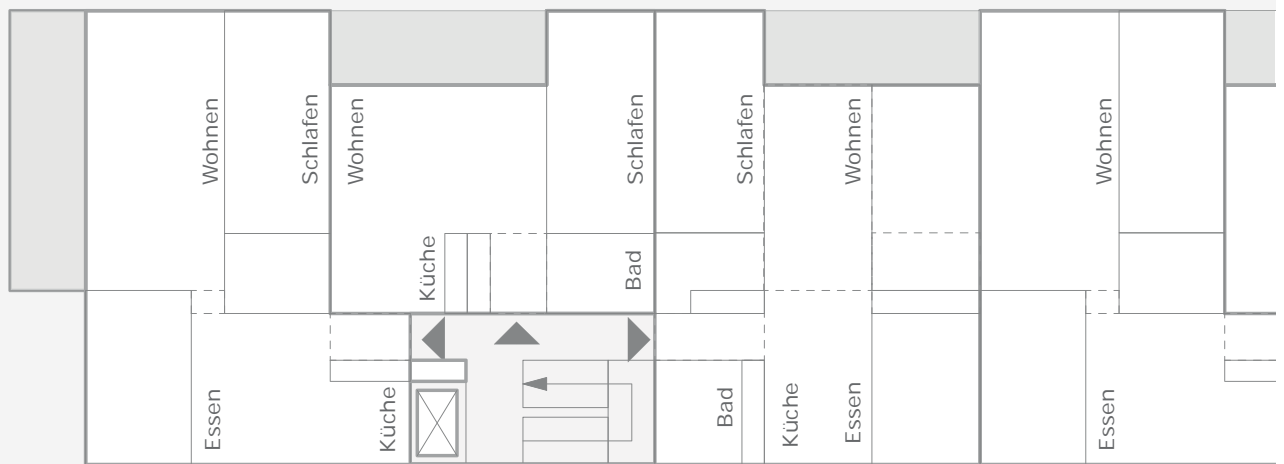
Baulinien zwingend einzuhalten

Gebäudelängen teilweise über 50 m GRZ 0,4 GFZ 1,2



Ansicht Straßenseite





Regelgeschoss

Beispielgrundriss: 3 Spänner (11 WE pro Gebäude/Treppenhaus), schutzbedürftige Räume auf Lärm abgewandter Fassadenseite

Geschosswohnen Typ 6

Allgemeines Wohngebiet

WA 1, Baufeld 4, 6, 10, 11, 13, 14

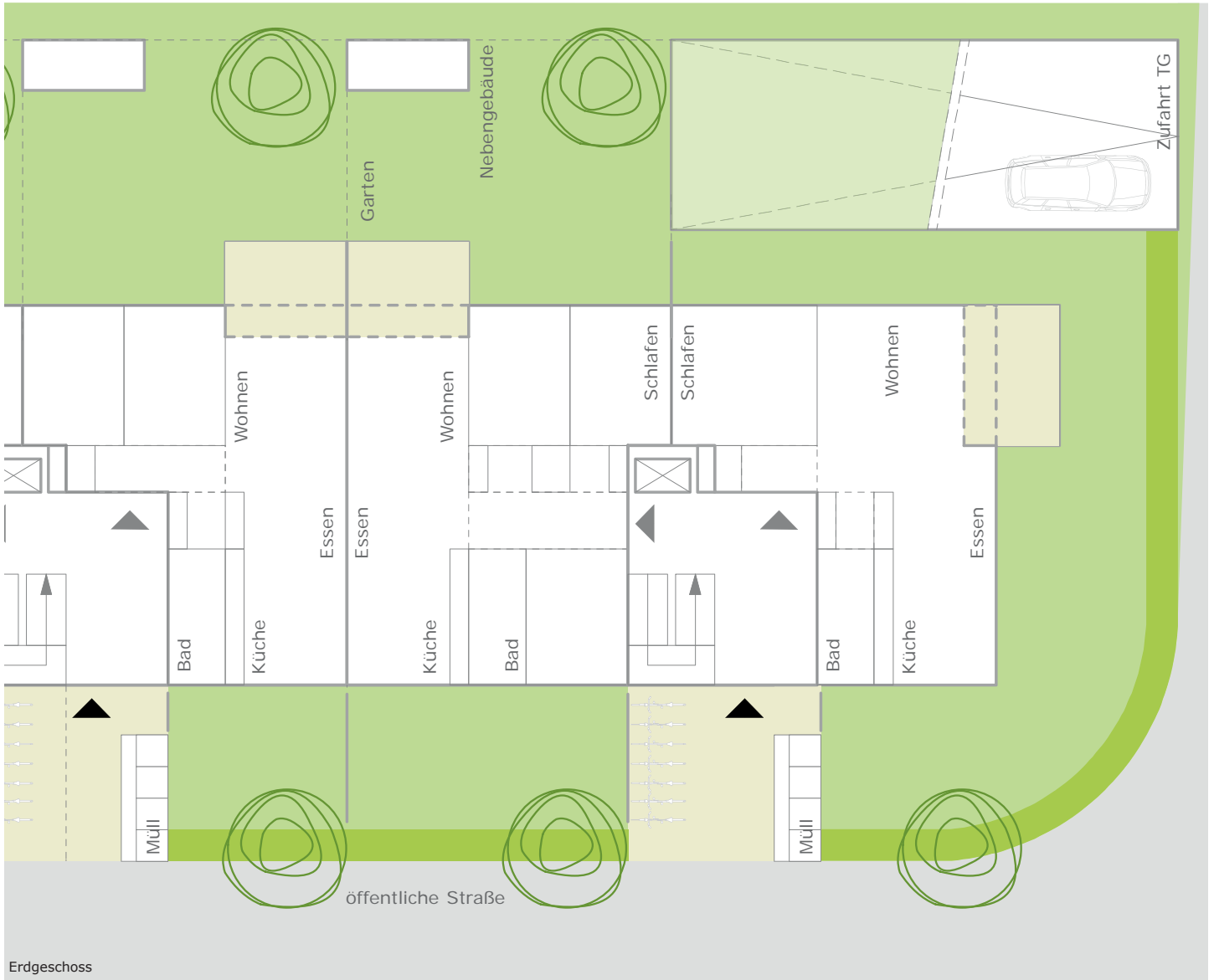
max. 15 Wohneinheiten pro Gebäude

III bzw. IV Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben

Gebäudehöhe max. 13 m, Gebäudetiefe max. 14 m

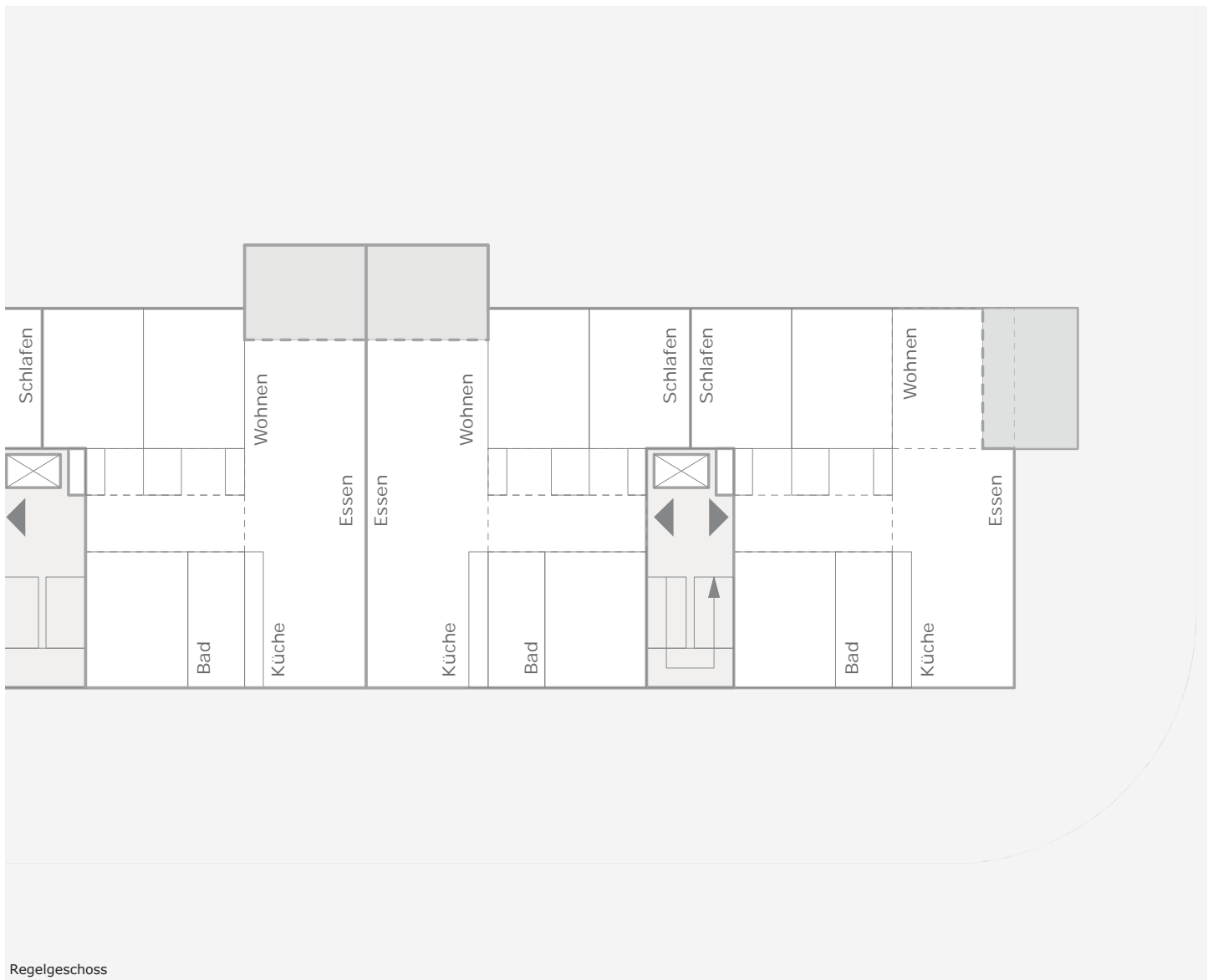
Baulinien zwingend einzuhalten

Gebäudelängen teilweise über 50 m GRZ 0,4 GFZ 1,2



Ansicht Straßenseite





Beispielgrundriss: 2 Spänner (12 WE pro Gebäude/Treppenhaus), schutzbedürftige Räume auf Lärm abgewandter Fassadenseite

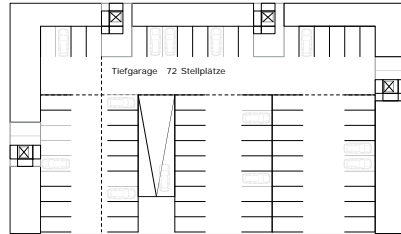
Fensteröffnungen schutzbedürftige Räume (Kinder-, Schlafzimmer) sollten grundsätzlich an den Lärm abgewandten Fassadenseiten orientiert werden. Ist dies nicht möglich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. der Einbau von Schalldämmlüftern oder zentrale Belüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Wintergartenvorbauten (»Pufferzonen«) können ebenfalls den notwendigen Schallschutz erbringen.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
»Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen«

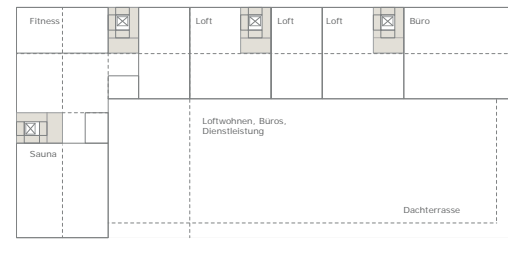
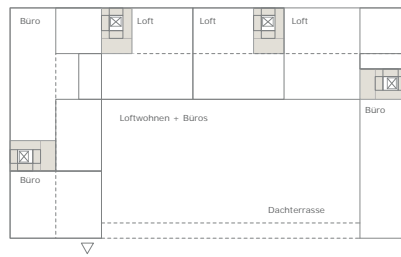
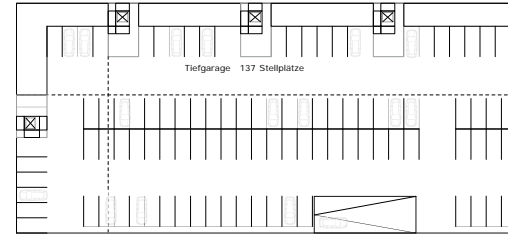
SO_{EDW} Baufeld 1, 2, 3, 27.1
Verkaufsfläche max. 1.500 qm

III-IV bzw. IV Vollgeschosse
Gebäudehöhe max. 13 m

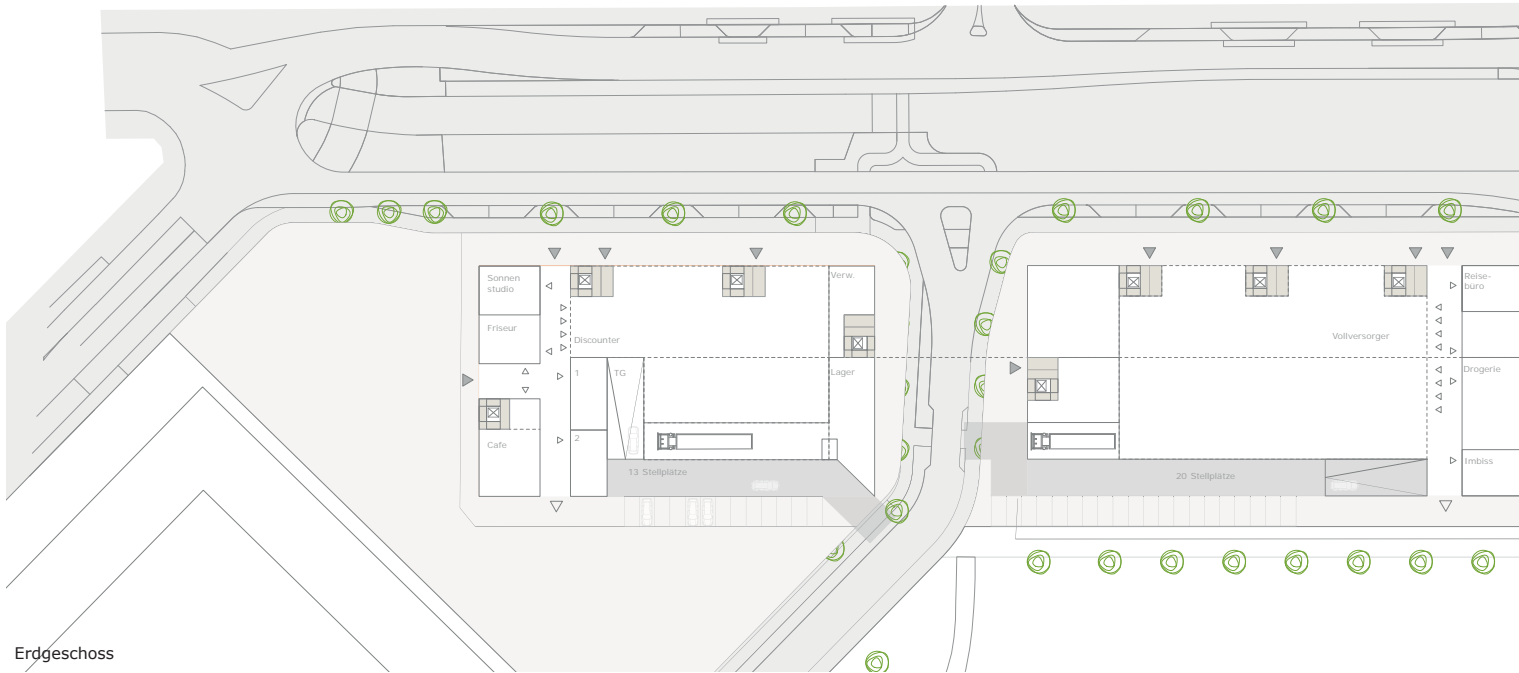
GRZ 0,8 GFZ 2,4 bzw. 0,9



Tiefgarage



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

Ansicht Ulmer Straße



