

Erläuterung zum städtebaulichen Rahmenplan

Auf dem Gelände der Reitsportanlage in Bierstadt soll ein Wohngebiet mit ca. 140 Wohneinheiten (WE) im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Geplant ist die planungsrechtliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Das städtebauliche Konzept greift die Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung auf und ergänzt die an der Oberlinstraße vorhandene Zeilenstruktur mit acht dreigeschossigen Gebäuden.

Der Ortsrand an der Kloppenheimer Straße wird baulich durch vier Punkthäuser gebildet.

Ein Quartiersplatz für Aufenthalt, Spielen und Nachbarschaftstreff bildet die Mitte des neuen Wohngebietes an dem auch der geförderte Wohnungsbau angrenzt.

Um für das Gebiet eine hohe Wohnqualität zu erreichen, werden sämtliche notwendigen Stellplätze in zwei voneinander unabhängigen Tiefgaragen untergebracht. Nur die Besucherstellplätze werden oberirdisch angeordnet. Die zwei Anbindungen der Tiefgaragen liegen am westlichen Rand des Gebietes.

Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich Bebauungsplan	15.037 m ²	
Baugrundstück	12.914 m ²	
Grundfläche Wohnbebauung:	4.124 m ²	
+ Zuschlag Balkone/Terrassen	300 m ²	
Gesamtfläche:	4.424 m ²	
<hr/>		
GRZ = 4.424 m ² : 12.914 m ²		= 0,342 [Baugrundstück]
GRZ nach Abzug Haupterschließungsstr. und Quartiersplatz		= 0,412
GFZ = 12.002 m ² : 12.914 m ²		= 0,929 [Baugrundstück]
GFZ nach Abzug Haupterschließungsstr. und Quartiersplatze		= 1,118

Wohnungsgemeinde

1. Freifinanzierter Wohnungsbau:

Gesamtwohnfläche:	5.585 m ²
Wohnungsanzahl:	64 WE
Durchschnittliche Wohnungsgröße:	87 m ²
Anteil am Gesamtwohnungsbau:	46 %

2. Geförderter Wohnungsbau:

[abgestimmt mit Abteilung Wohnen und SEG/Wohnbauförderung]

Gesamtfläche:	2.190 m ²
Wohnungsanzahl:	30 WE
Anteil am Gesamtwohnungsbau:	22 %

Aufteilung der 30 WE inklusive Wohnungsgrößen

10 WE Alleinerziehende:

- 4 WE 2 Personen mit 60 m²
- 4 WE 3 Personen mit 75 m²
- 2 WE 4 Personen mit 85 m²

10 WE Seniorengerecht

- 6 WE 1 Person mit 45 m²
- 4 WE 2 Personen mit 60 m²

10 WE Rollstuhlbenutzer

- 4 WE 1 Person mit 45 m² + 16 % = 53 m²
- 3 WE 2 Personen mit 60 m² + 16 % = 70 m²
- 3 WE 3 Personen mit 72 m² + 16 % = 83,5 m²

3. Wohnungsbau 50+

Gesamtfläche:	3.312 m ²
Wohnungsanzahl:	46 WE
Durchschnittliche Wohnungsgröße:	72 m ²
Anteil an Gesamtwohnungsbau:	32 %

Wohnungsbilanz

1. Frei finanziert Wohnungsbau:	5.585 m ²
2. Geförderter Wohnungsbau:	2.190 m ²
3. Wohnungsbau 50+:	3.312 m ²
Gesamt:	11.087 m² [netto]