

PRINZIPIEN DER INNENENTWICKLUNG FÜR DIE ORTSMITTE OBERTEURINGEN



INHALTSVERZEICHNIS

GEBIETSABGRENZUNG.....	Seite 4
ANLASS.....	Seite 5
ÜBERSICHT DER VORHANDENEN BEBAUUNGSPLÄNE.....	Seite 6
METHODIK.....	Seite 7
NUTZUNGEN.....	Seite 8
ENTWICKLUNGSBEREICHE.....	Seite 10
ABSCHNITT 1.....	Seite 12
ABSCHNITT 2.....	Seite 14
ABSCHNITT 3.....	Seite 16
ABSCHNITT 4.....	Seite 18
ABSCHNITT 5.....	Seite 20
ABSCHNITT 6.....	Seite 22
ABSCHNITT 7.....	Seite 24
ABSCHNITT 8.....	Seite 26

ABKÜRZUNGEN

NUTZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
FG	Fläche für den Gemeinbedarf

BAUWEISE

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise

GEBÄUDESTELLUNG

GS	Giebelständig
TS	Taufständig

DACHFORM

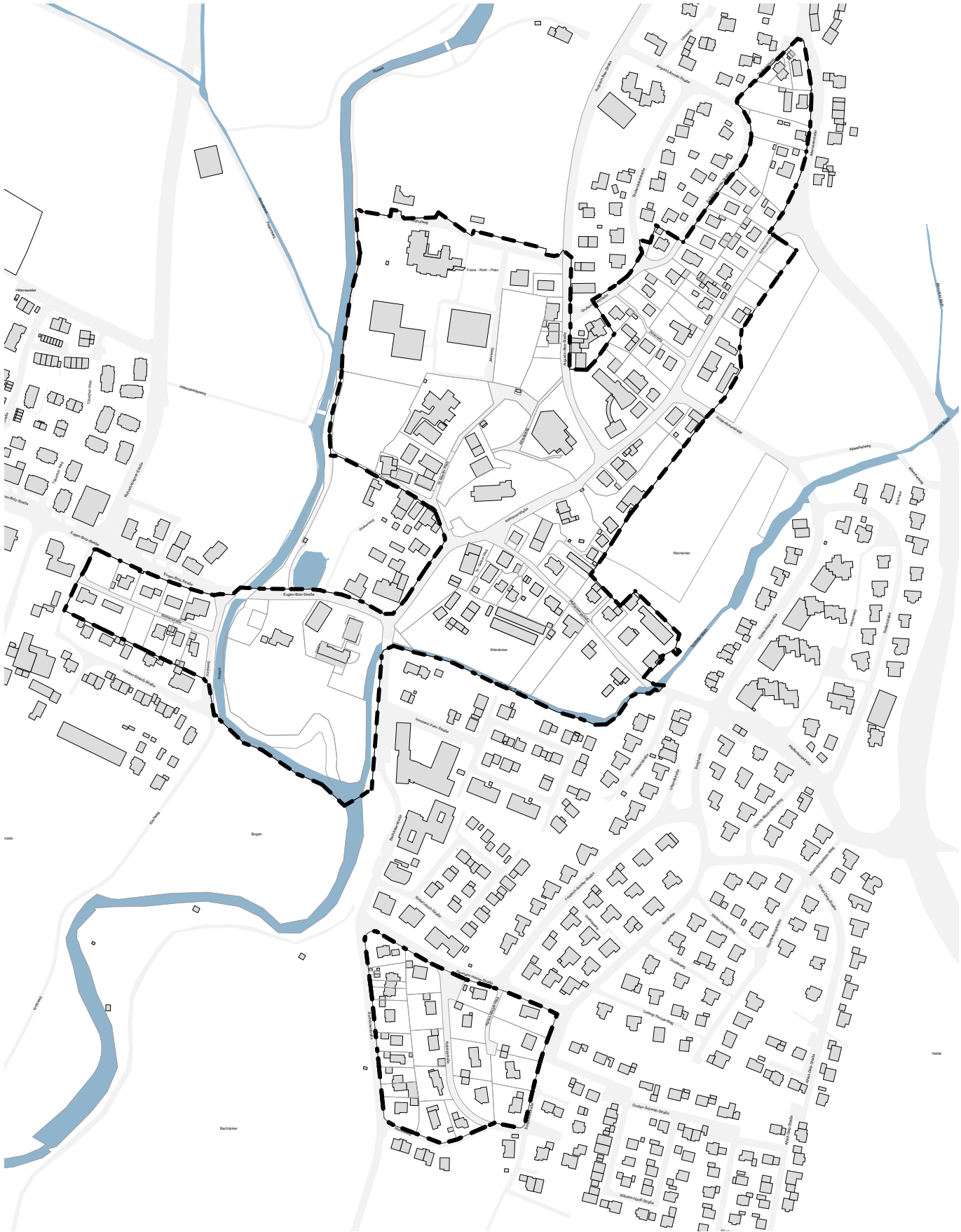
SD	Satteldach
F	Flachdach
P	Pulldach
W	Walmdach
Z	Zeltdach

HAUSTYP

EH	Einzelhaus
DH	Doppelhaus
H	Hausgruppe
WGH	Wohn- und Geschäftshaus
BG	Betriebsgebäude
S	Sonderbau

PARKIERUNG

OI	Oberirdisch
UI	Unterirdisch



ANLASS

Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Aufstockungen und Baulückenschließungen sind übergeordnete Ziele der Entwicklung von Städten und Gemeinden. Während die Steuerung und Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§30 BauGB) klar geregelt ist, ist der Beurteilungsspielraum von Bauvorhaben im Innenbereich (§34 BauGB) relativ groß und gleichzeitig die städtebauliche Steuerungsmöglichkeit gering.

Der Gemeinderat und die Verwaltung haben sich daher dazu entschlossen, der Innenentwicklung in Oberteuringen einen klaren Gestaltungs- und Beurteilungsrahmen zu geben, um die weitere bauliche Entwicklung im Ortskern verträglich und zukunftsorientiert zu gestalten. Durch das Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung wurden hierfür konkrete „Prinzipien der Innenentwicklung“ erarbeitet.

Übergeordnetes Ziel dieser Prinzipien ist der Erhalt des dörflichen Charakters in der Oberteuringer Ortsmitte und der hier vorherrschenden Nutzungsdurchmischung, Dachformen und Gebäudestellungen. Darüber hinaus legen die Prinzipien der Innenentwicklung die Zahl der maximalen Vollgeschosse und Wohneinheiten fest. Falls der Gebäudebestand – insbesondere die historischen, ortsbildprägenden Hofstellen – hiervon abweichen, besteht Bestandsschutz.

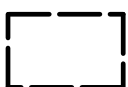
Die Prinzipien der Innenentwicklung sollen im Rahmen der Bauberatung und förmlichen Baugenehmigungsverfahren die städtebauliche Leitlinie in der Beratung und Beurteilung darstellen. Diese Zielstellung des Gemeinderats bildet die Grundlage für kooperative Verhandlungslösung mit den Bauwilligen und Vorhabenträgern, stellt jedoch keine rechtsverbindliche Satzung dar. Falls eine kooperative Lösung nicht erreicht wird und durch ungewollte Entwicklungen die städtebauliche Ordnung behindert wird, sollte daher auch künftig ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, ggf. mit Veränderungssperre gefasst werden.

ERGEBNISSE UND ZIELE

- Definition ortstypischer Prinzipien der Innenentwicklung als konkreter Handlungs- und Orientierungsleitfaden zur Beratung und Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet.
- Fokus auf die Bereiche mit Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB (kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden)
- Systematik soll für Baurechtsbehörde/Verwaltung handhabbar sein (Fokus auf die wesentlichen, allgemeinen Beurteilungskriterien)

„NICHTZIELE“

- Farbgebung Fassade
- Gestaltung der Gebäude/Materialien
- Städtebauliche Testentwürfe, konkrete Baugrenzen
- Prinzipien der Innenentwicklung ersetzen nicht das Erfordernis im Einzelfall, planerisch die städtebauliche Ordnung sicherzustellen (z. B. Bebauungspläne, städtebauliche Planungen)



Abgrenzungsbereich (20,2 ha)

Gebietsabgrenzung

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

METHODIK

- Analyse der Bestandsbebauung und Struktur
- Einteilung in 8 Abschnitte als Basis
- Feinere Unterteilung/Zonierung innerhalb der Abschnitte
- Entwicklung einer grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsperspektive des Ortskerns
- Daraus Ableitung von spezifischen Charakteristika der einzelnen baulichen Abschnitte
- Festlegung wesentlicher Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Nutzung, Dachform) als Grundlage und Beurteilungsmaßstab für Fälle nach §34 BauGB (ohne qualifizierten Bebauungsplan)



Abgrenzungsbereich (20,1 ha)



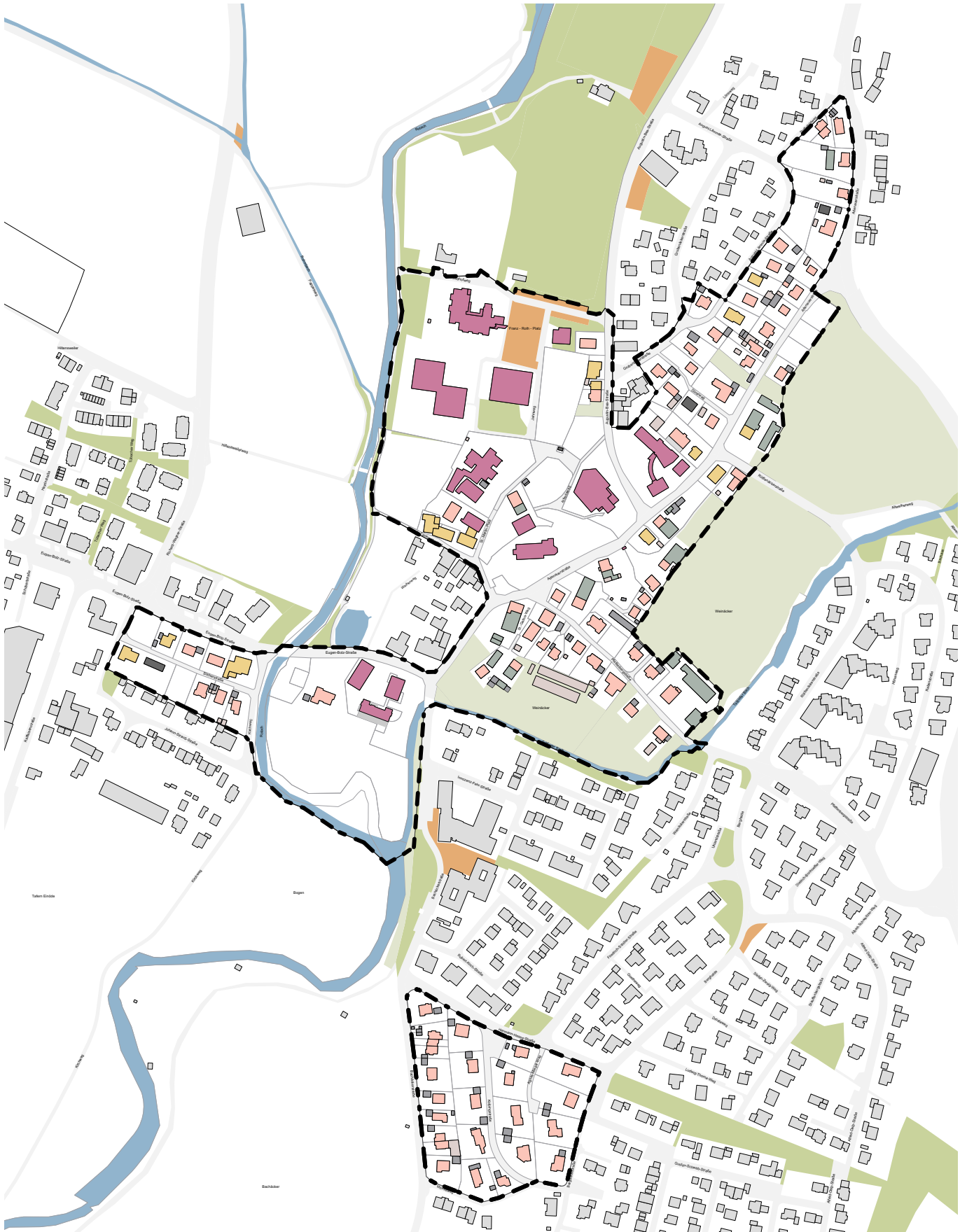
Bereiche ohne Bebauungspläne innerhalb des Abgrenzungsbereichs



Bereiche mit unqualifizierten oder in Teilen qualifizierten Bebauungsplänen innerhalb des Abgrenzungsbereichs

Übersicht über vorhandene Bebauungspläne

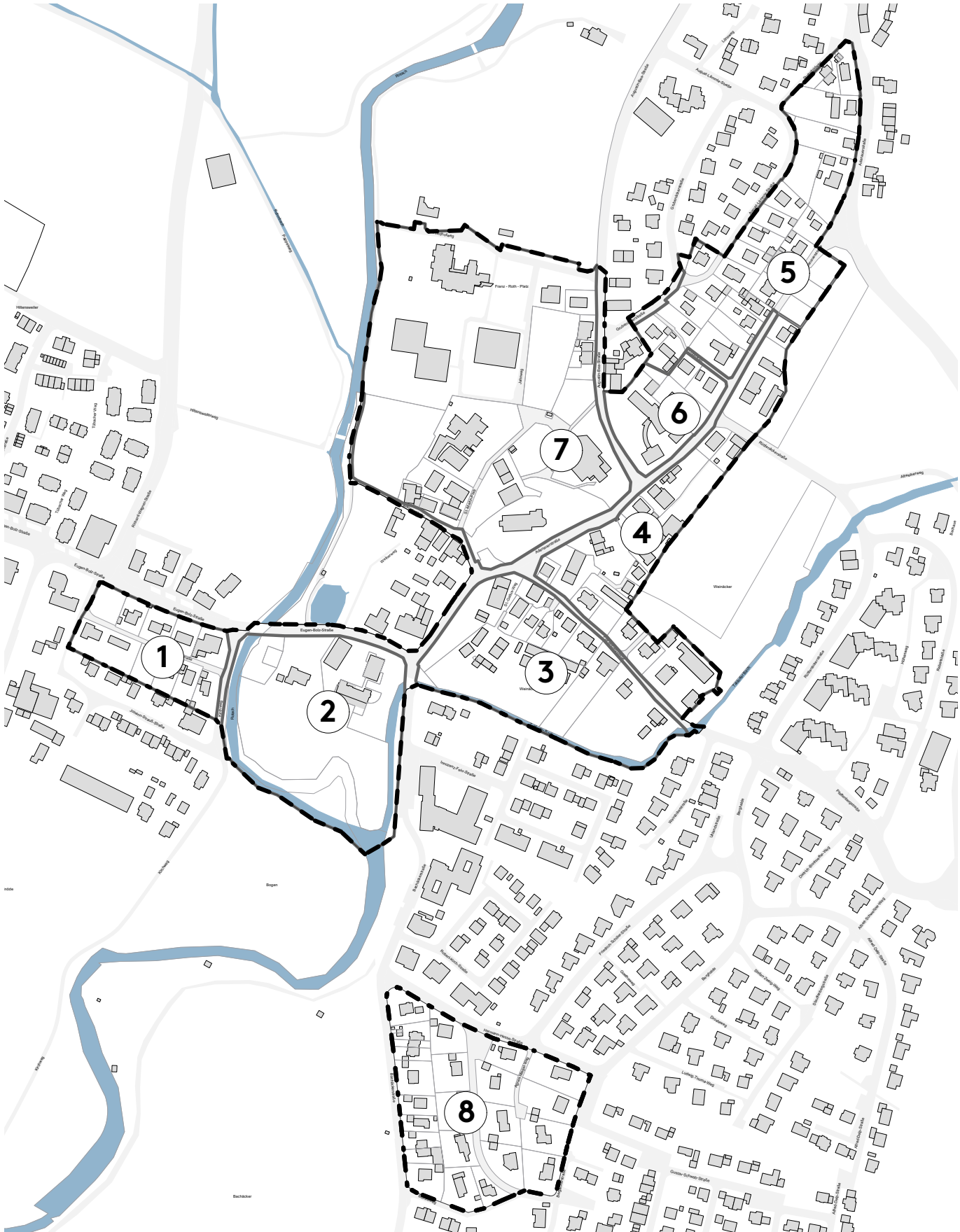
Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



-  Abgrenzungsbereich (20,1 ha)
-  Wohnhaus
-  Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude o.ä.)
-  Gewerbe (Betriebsgebäude, Bürogebäude, Gaststätte o.ä.)
-  Öffentliche Einrichtung (Kirche, Rathaus, Sportstätte o.ä.)
-  Nebengebäude (Gartenhaus, Gewächshaus, Schuppen o.ä.)
-  Scheune / landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude
-  Garage
-  Landwirtschaftlich genutzte Flächen
-  Flächen für Sport und Freizeit
-  Plätze

Nutzungen

Darstellung: Reschl Stadtentwicklung



ENTWICKLUNGSEREICH 1



Art / Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Eugen-Bolz-Straße	Zone 2 Sicherstraße
Nutzung(en)	MD	WA
Geschossigkeit(en)	I - III Ø bei 2	I - II Ø bei 1,25
GRZ	0,2 - 0,4 Ø bei 0,25	0,2 - 0,25 Ø bei 0,2
GFZ	0,15 - 0,6 Ø bei 0,45	0,25 - 0,3 Ø bei 0,25
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	TS	TS + GS
Dachform(en)	SD	SD
Haustyp(en)	WGH, EH, BG	EH
Dachaufbauten	66%	66%
Parkierung	OI	OI



STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Eugen-Bolz-Straße

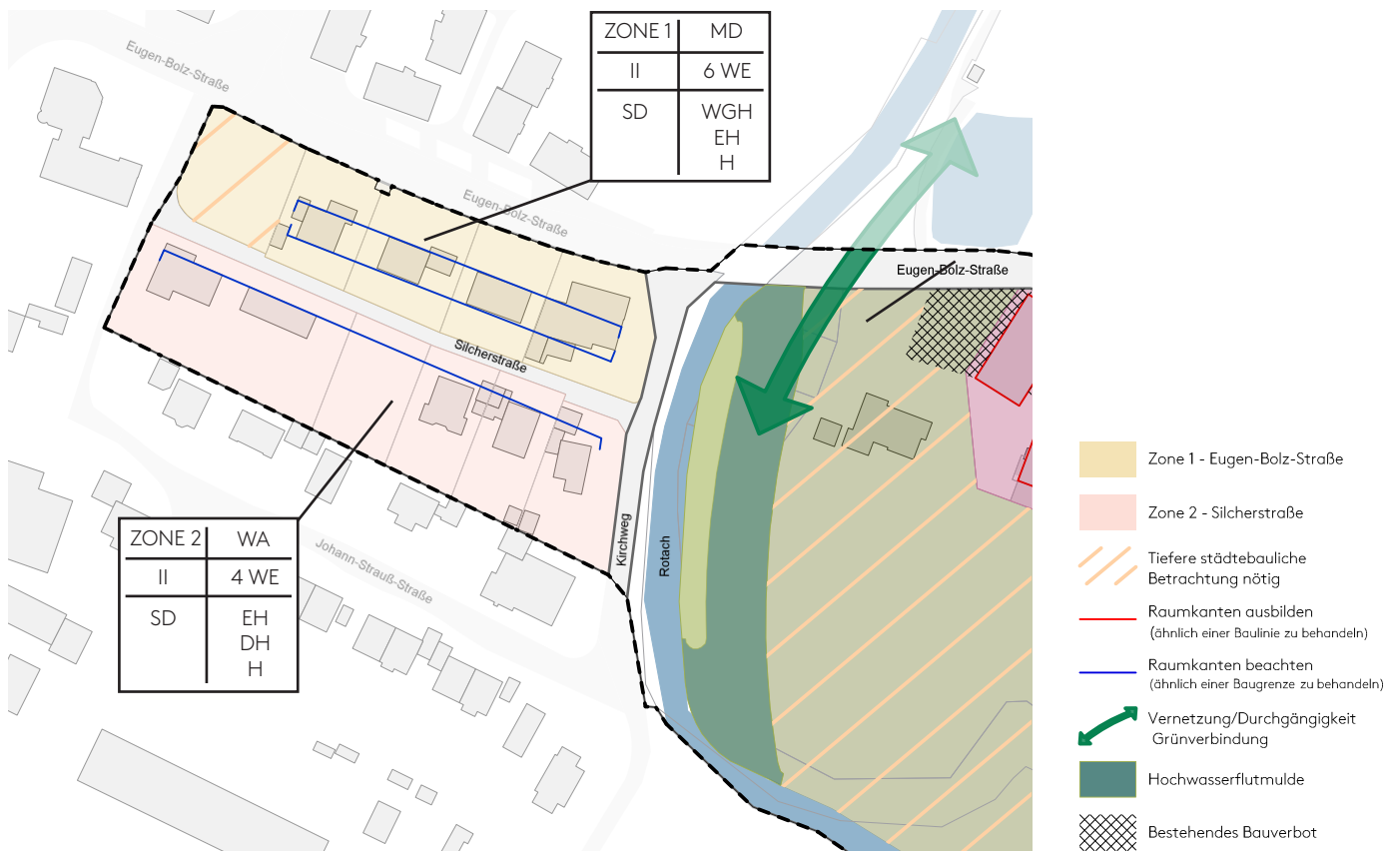
- Dorfgebiet
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Öffentliche Erdgeschosszone (Einzelhandel, Dienstleistungen)
- Entwicklung Flurstück 2249/2: Da um den Kreisverkehr herum das Versorgungszentrum beginnt, bedarf es hier einer **tieferen städtebaulichen Betrachtung**, ggf. gemeinsam mit der Raiffeisenstraße, z.B. in Form eines Rahmenplans oder Testentwurfs

ZONE 2 - Silcherstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Entwicklung der Flächen 2249/ und 2249/1
- Im rückliegenden Bereich Gärten, bevorzugt mit Streuobst

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp



ENTWICKLUNGSBEREICH 2



Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Mühle	Zone 2 An der Rotach
Nutzung(en)	FG	WA
Geschossigkeit(en)	II-III	I
GRZ	0,1 - 0,55 Ø bei 0,35	0,16
GFZ	0,3 - 2,1 Ø bei 1,2	0,16
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	GS + TS	TS
Dachform	SD	P
Haustyp	S	EH
Dachaufbauten	100%	0%
Parkierung	OI + UI	OI



ENTWICKLUNGSBEREICH 3



Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 St.-Gallus-Weg	Zone 2 Pfaffenbergstr.
Nutzung(en)	MD	WA
Geschossigkeit(en)	II	I - II
GRZ	0,15 – 0,2 Ø bei 0,2	0,15 – 0,35 Ø bei 0,2
GFZ	0,25 – 0,3 Ø bei 0,25	0,15 – 0,65 Ø bei 0,3
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	TS	GS + TS
Dachform	SD	SD, W
Haustyp	EH, BG	EH, H
Dachaufbauten	100%	63%
Parkierung	OI	OI



- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Bürogebäude, Gaststätte o.ä.)
- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Rathaus, Sportstätte o.ä.)
- Nebengebäude (Gartenhaus, Gewächshaus, Schuppen o.ä.)
- Scheune / landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, o.ä.)

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

-> **Bebauungsplan für kompletten Bereich aufstellen, sobald es zu einer Vielzahl an Veränderungen kommt**

ZONE 1 - St.-Gallus-Weg

- Dorfgebiet
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- An Pfaffenbergstraße Straßenbreite ggf. anpassen

ZONE 2 - Pfaffenbergstraße

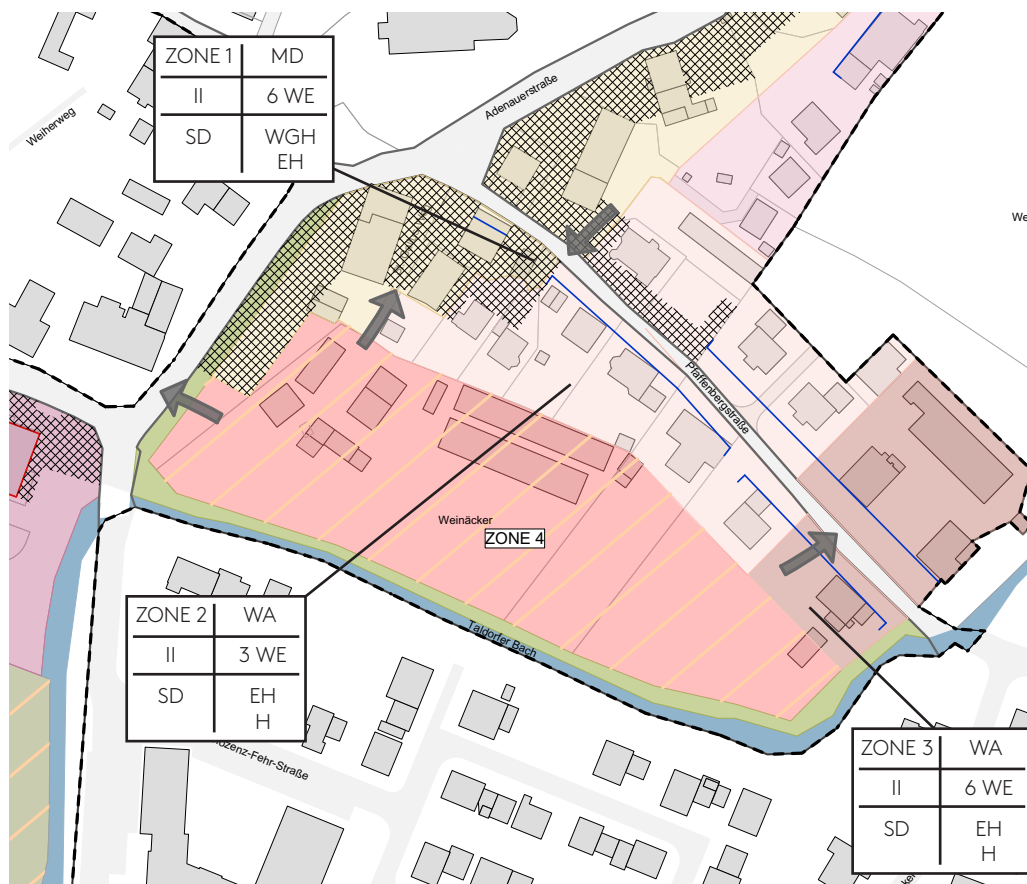
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 3 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung

ZONE 3 - Hintere Pfaffenbergstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Entwicklung mit Zone 4 anstreben

ZONE 4 - Entwicklungsbereich am Taldorfer Bach

- **Entwicklung bei Bedarf mit Bebauungsplan nach zuvor tieferer städtebaulicher Betrachtung, ggf. inkl. Bestandsbebauung und Grundstücksneuordnung**
- Verknüpfungspunkte zu Adenauerstraße/ St.-Gallus-Weg klären
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 3 Wohneinheiten
- Satteldach



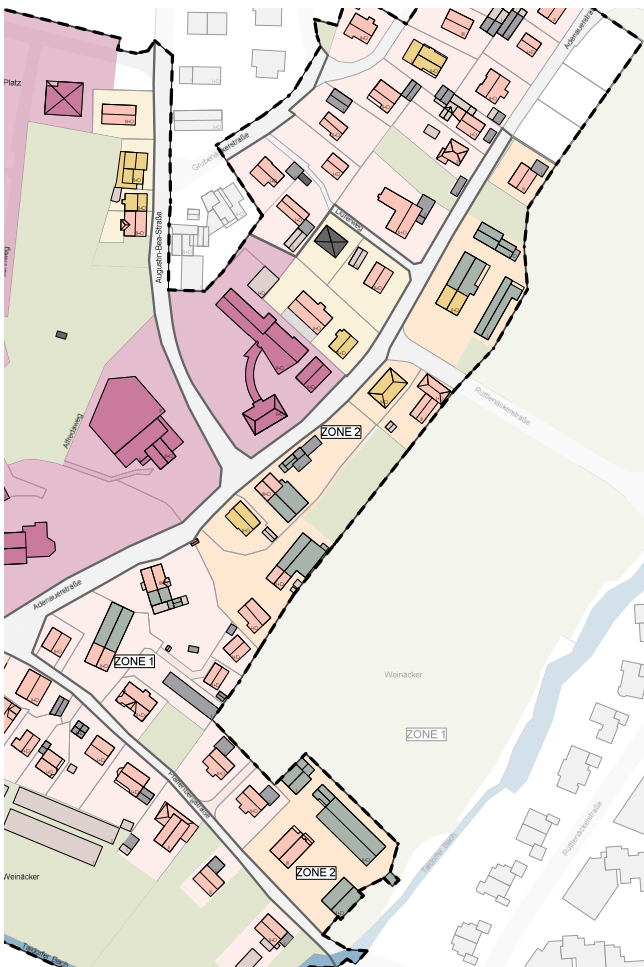
ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

- Zone 1 - St.-Gallus-Weg
- Zone 2 - Pfaffenbergstraße
- Zone 3 - Hintere Pfaffenbergstraße
- Zone 4 - Entwicklungsbereich am Taldorfer Bach
- Zu erhaltender Grünbereich
- Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
- Bestehendes Bauverbot
- Raumkanten ausbilden (ähnlich einer Baulinie zu behandeln)
- Raumkanten beachten (ähnlich einer Baugrenze zu behandeln)
- Verknüpfungspunkte klären

ENTWICKLUNGSBEREICH 4

- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Bürogebäude, Gaststätte o.ä.)
- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Rathaus, Sportstätte o.ä.)
- Nebengebäude (Gartenhaus, Gewächshaus, Schuppen o.ä.)
- Scheune / landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, o.ä.)



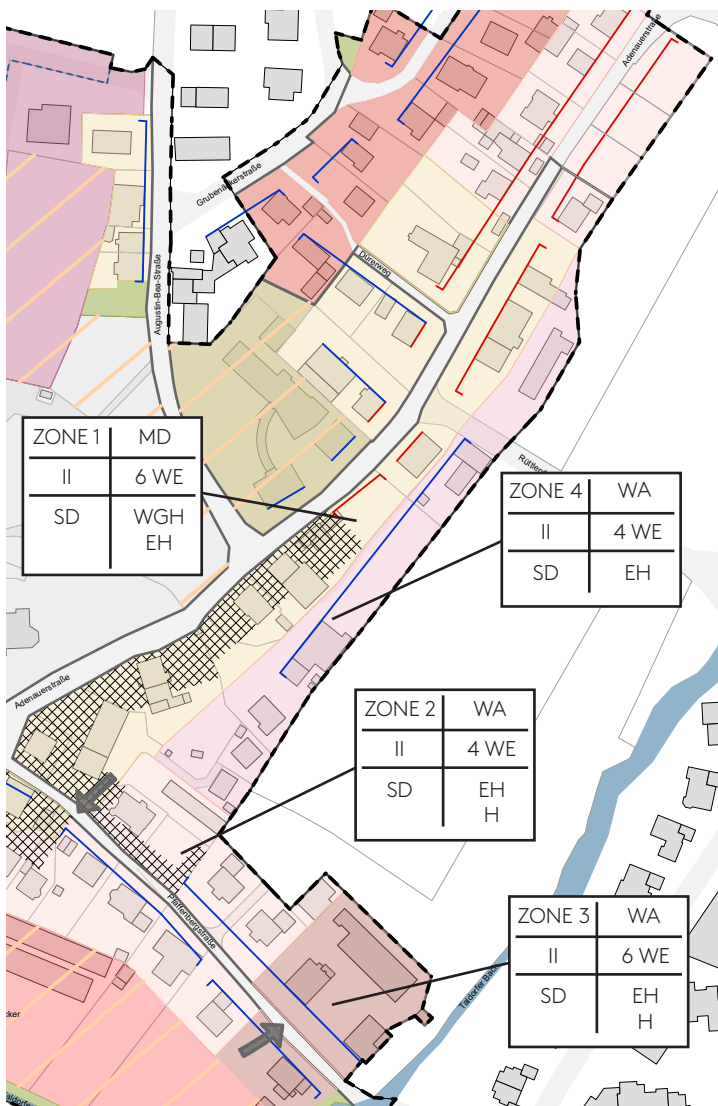
Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Ecke Adenauerstr.	Zone 2 Am Weinacker
Nutzung(en)	WA	MD
Geschossigkeit(en)	I - III	I - III
GRZ	0,15 – 0,4 Ø bei 0,25	0,15 – 0,35 Ø bei 0,25
GFZ	0,1 – 0,55 Ø bei 0,35	0,1 – 0,65 Ø bei 0,4
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	SD	SD, W
Haustyp	EH, H	EH, WGH, BG
Dachaufbauten	33%	50%
Parkierung	OI	OI



ERLÄUTERUNG
 NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp

- Zone 1 - Adenauerstraße
- Zone 2 - Pfaffenbergstraße
- Zone 3 - Hintere Pfaffenbergstraße
- Zone 4 - Am Weinäcker
- Zu erhaltender Grünbereich
- Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
- Bestehendes Bauverbot
- Raumkanten ausbilden (ähnlich einer Baulinie zu behandeln)
- Raumkanten beachten (ähnlich einer Baugrenze zu behandeln)
- Verknüpfungspunkte klären



STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Adenauerstraße

- Dorfgebiet
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Bis Höhe Augustin-Bea-Straße giebelständige Gebäudestellung, sonst traufständig
- Fehlende Raumkanten ausbilden

ZONE 2 - Pfaffenbergstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung
- Fehlende Raumkante ausbilden

ZONE 3 - Hintere Pfaffenbergstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Bei Bestandserhalt: Struktur so belassen
- Bei Entwicklung des Neubaugebiets dahinter: Bereich mit überplanen und eine traufständige Gebäudestellung anstreben

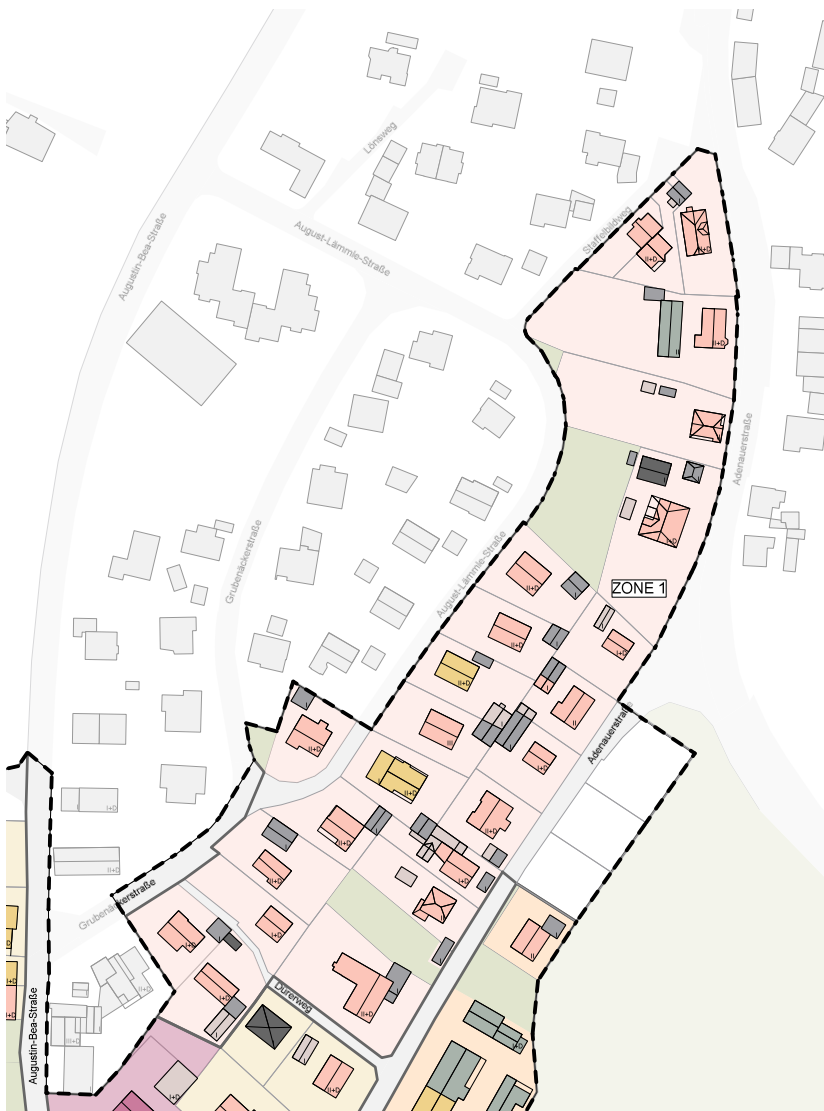
ZONE 4 - Am Weinäcker

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 4 Wohneinheiten
- Satteldach
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung
- Erschließung der bestehenden Bebauung ist im Fall einer Entwicklung, u.a. des direkt östlich angrenzenden Wohnbauflächenpotentials oder Neuordnung von Flurstück 25, zu sichern

ENTWICKLUNGSBEREICH 5



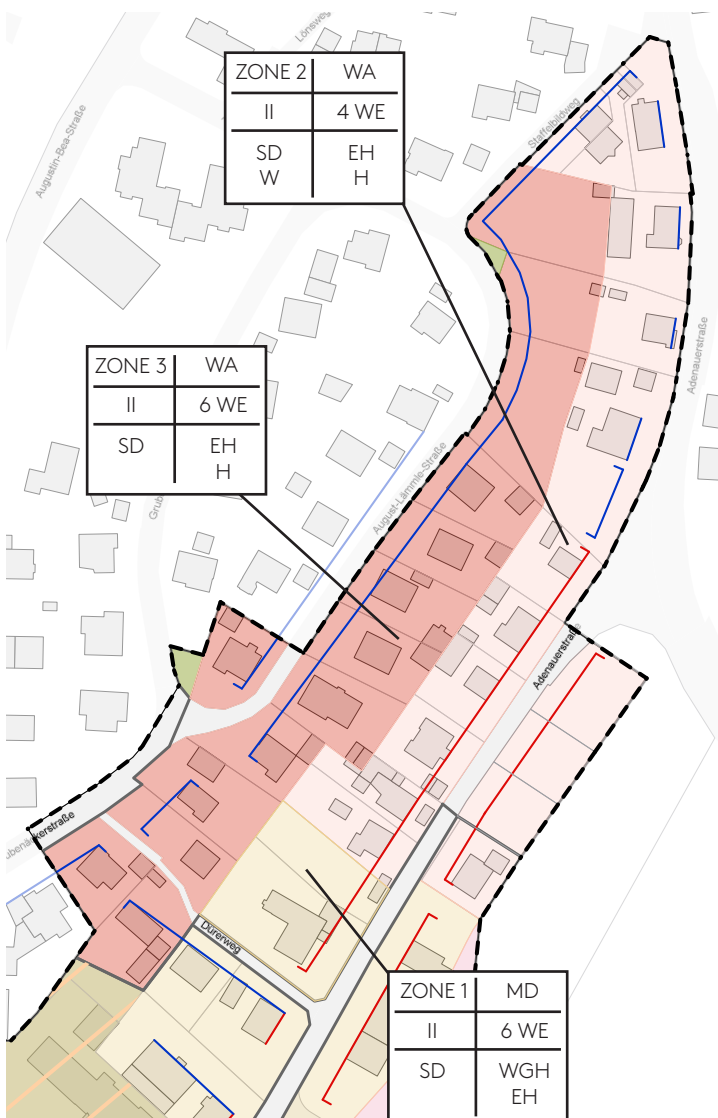
Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1
Nutzung(en)	WA
Geschossigkeit(en)	I – III
GRZ	0,1 - 0,45 Ø bei 0,2
GFZ	0,1 – 0,55 Ø bei 0,35
Bauweise(n)	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS
Dachform	SD, W
Haustyp	EH, H, BG, WGH
Dachaufbauten	33%
Parkierung	OI



- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Bürogebäude, Gaststätte o.ä.)
- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Rathaus, Sportstätte o.ä.)
- Nebengebäude (Gartenhaus, Gewächshaus, Schuppen o.ä.)
- Scheune / landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, o.ä.)

ERLÄUTERUNG
 NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp



STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Dürenerweg

- Dorfgebiet
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Geprägt von Traufständigkeit zur Adenauerstraße hin

ZONE 2 - Adenauerstraße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 4 Wohneinheiten
- Satteldach, gegenüber Staffelbild bevorzugt Walmdach
- Geprägt von Traufständigkeit, im Einzelfall zu prüfen

ZONE 3 - August-Lämmle-Straße

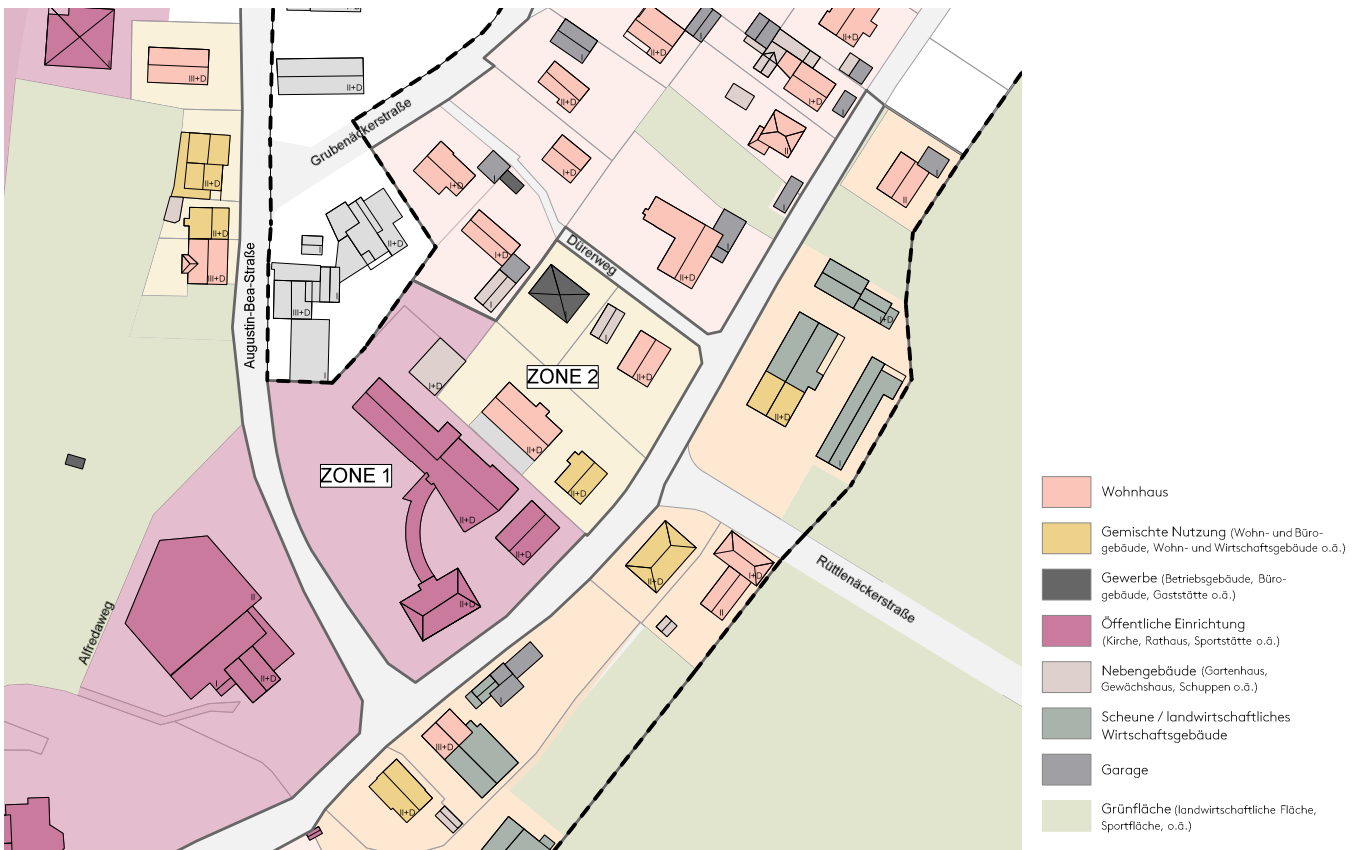
- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Giebelständige Gebäudestellung
- Fehlende Raumkante ausbilden

- Zone 1 - Dürenerweg
- Zone 2 - Adenauerstraße
- Zone 3 - August-Lämmle-Straße
- Zu erhaltender Grünbereich
- Tiefere städtebauliche Betrachtung nötig
- Raumkanten ausbilden (ähnlich einer Baulinie zu behandeln)
- Raumkanten beachten (ähnlich einer Baugrenze zu behandeln)

ENTWICKLUNGSBEREICH 6



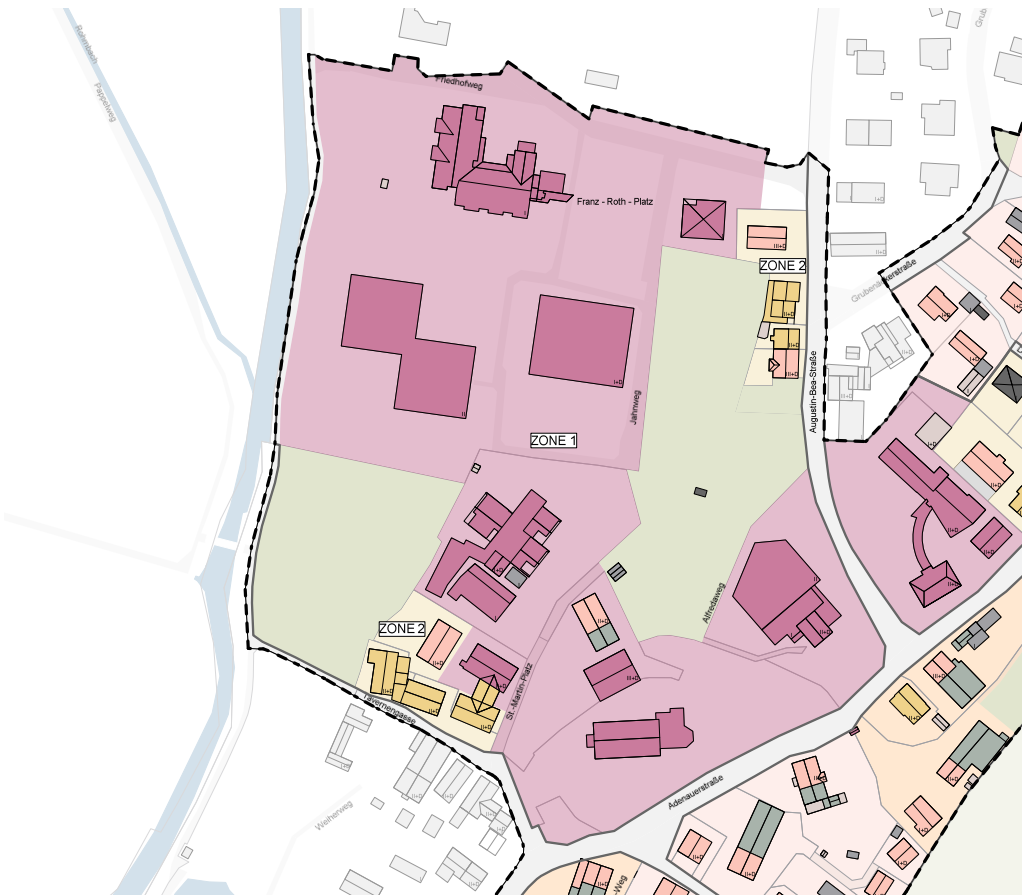
Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Schule	Zone 2 Adenauerstr.
Nutzung(en)	FG	MD
Geschossigkeit(en)	II	I – II
GRZ	0,25	0,15 – 0,2 Ø bei 0,2
GFZ	0,45	0,2 – 0,5 Ø bei 0,35
Bauweise(n)	o	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	SD, W	SD, Z
Haustyp	S	EH, BG WGH
Dachaufbauten	0%	66%
Parkierung	OI	OI + UI



ENTWICKLUNGSBEREICH 7



Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Ortszentrum	Zone 2 St. Martin-Platz/ Augustin-Bea-Str.
Nutzung(en)	FG	WA
Geschossigkeit(en)	I – III (+Kirche)	II - III
GRZ	0,15 - 0,3 Ø bei 0,2	0,15 - 0,55 Ø bei 0,45
GFZ	0,15 – 0,65 Ø bei 0,3	0,7 – 1,3 Ø bei 0,95
Bauweise(n)	o	o + g
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	F, SD	SD
Haustyp	S, EH	EH, WGH, S
Dachaufbauten	14%	100%
Parkierung	OI	OI + UI



- Wohnhaus
- Gemischte Nutzung (Wohn- und Bürogebäude, Wohn- und Wirtschaftsgebäude o.ä.)
- Gewerbe (Betriebsgebäude, Bürogebäude, Gaststätte o.ä.)
- Öffentliche Einrichtung (Kirche, Rathaus, Sportsstätte o.ä.)
- Nebengebäude (Gartenhaus, Gewächshaus, Schuppen o.ä.)
- Scheune / landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Grünfläche (landwirtschaftliche Fläche, Sportfläche, o.ä.)

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Oberteuringen-Mitte

Bestehender qualifizierter Bebauungsplan – sensibler Bereich, dessen Qualität erhalten werden muss.

Bei größeren Vorhaben Qualitätssicherung durch Wettbewerb, Testentwurf oder ähnliches Verfahren.

ZONE 2 - Östlich Jahnweg

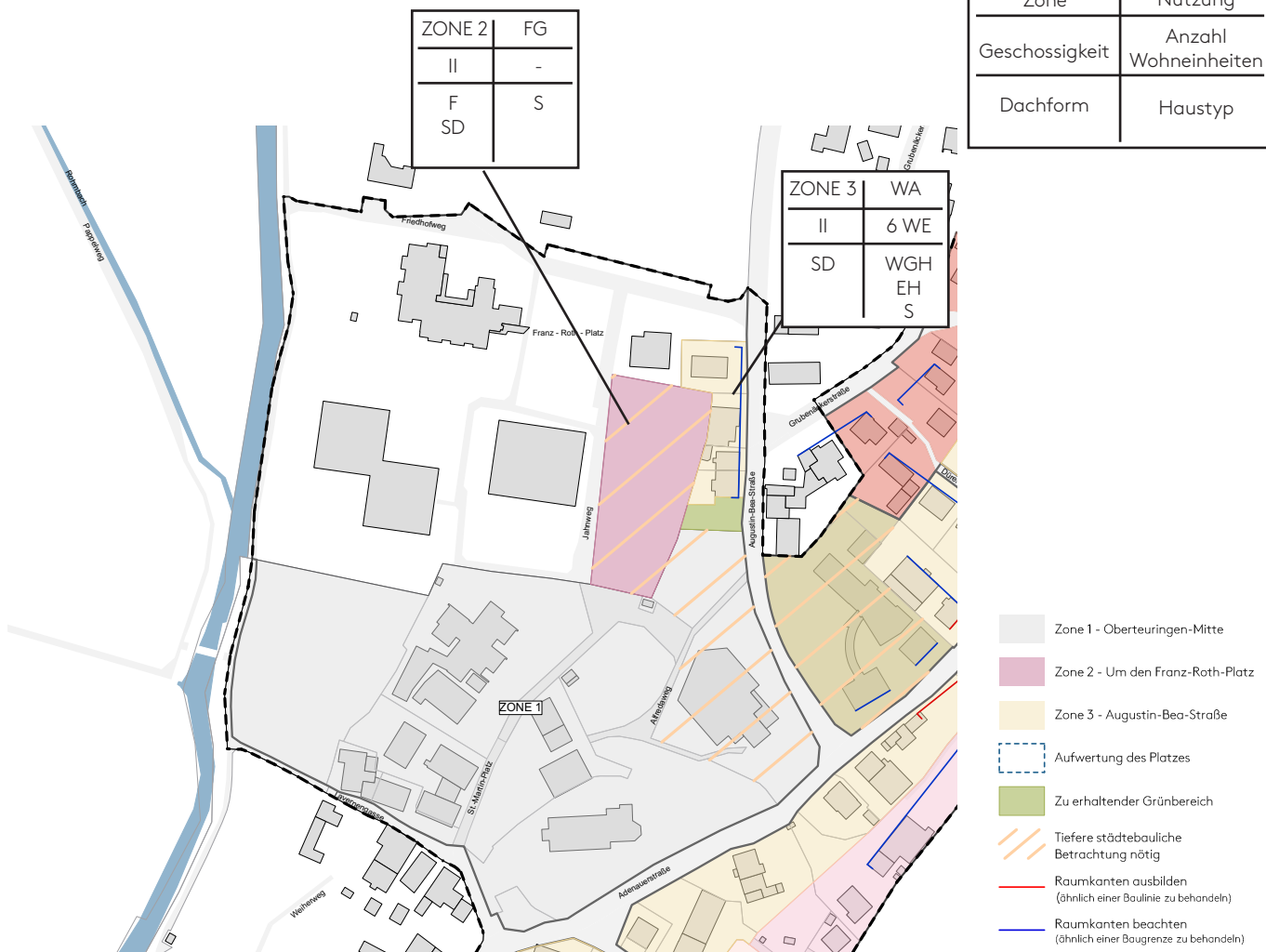
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zwei Vollgeschosse
- Flachdach bzw. niedrige Dachneigungen
- Keine Vorgaben zur Gebäudestellung

ZONE 3 - Augustin-Bea-Straße

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach
- Traufständige Gebäudestellung (Ausnahme Straßenkreuzung)

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Zone	Nutzung
Geschossigkeit	Anzahl Wohneinheiten
Dachform	Haustyp



ENTWICKLUNGSBEREICH 8

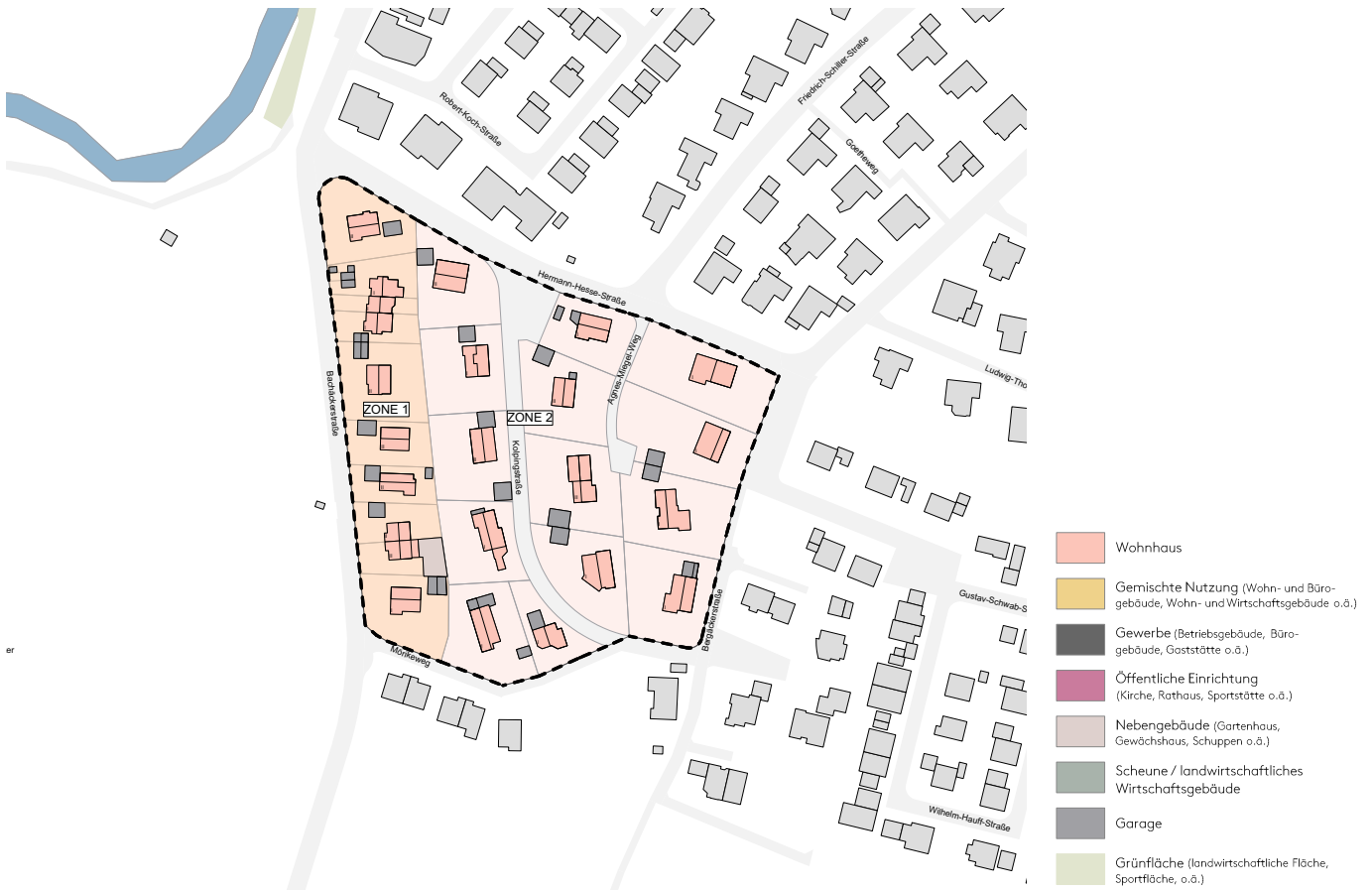


ZONE 1



ZONE 2

Art/Maß der baulichen Nutzung	Zone 1 Bachackerstr.	Zone 2 Agnes-Miegel-Weg.
Nutzung(en)	WA	WA
Geschossigkeit(en)	I-II	I - II
GRZ	0,15 - 0,3 Ø bei 0,27	0,08-0,19 Ø bei 0,14
GFZ	0,14 - 0,55 Ø bei 0,37	0,11 - 0,32 Ø bei 0,21
Bauweise(n)	o, g	o
Gebäudestellung(en)	TS + GS	TS + GS
Dachform	SD	SD
Haustyp	H, DH, EH	EH
Dachaufbauten	0%	20%
Parkierung	OI	OI



STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

ZONE 1 - Bachäckerstraße

Unmittelbare Ortseinfahrt und -auftaktsituation. Bei Neubaumaßnahmen soll die bestehende Raumkante erhalten werden.

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 6 Wohneinheiten
- Satteldach/Flachdach

ZONE 2 - Kolpingstraße

Anliegerstraße mit Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern.

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 4 Wohneinheiten
- Satteldach/Flachdach

ZONE 3 - Agnes-Miegel-Weg

Große Grundstückszuschnitte von bis zu ca. 1.500 Quadratmetern.

- Wohnen im Sinne eines WA
- Zwei Vollgeschosse
- Max. 8 Wohneinheiten, bei mehr als 4 Wohneinheiten auf einem Flurstück müssen mindestens zwei Baukörper errichtet werden.
- Satteldach/Flachdach

