

Eckpunktepapier B-Plan „Birkholzer Allee“

Änderung/Ergänzungen gemäß Bauausschuss vom 08.06.2023 (**Fett markiert**)

Nr.	Regelungsbereich	Festlegung
1	GRZ	Die Festsetzung der GRZ soll durchschnittlich 0,3 nicht überschreiten
2	Art / Maß der baulichen Nutzung	<p><u>2/3 – Allgemeines Wohngebiet</u> Max. 1/3 – Einfamilienhäuser + Doppelhäuser (EFH+DH) Mindestgrundstücksgrößen: - pro EFH ca. 600 m² - pro DHH ca. 400 m²</p> <p>1/3 – mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (MFH, keine RH) Zur Deckung des hohen Bedarfs an Miet- und Eigentumswohnungen im Gemeindegebiet mit gemischten Wohnungsgrößen (2-4 Raum-Wohnungen), Altersgerechte, barrierefreie Bauweise <u>1/3 – Urbanes Gebiet</u> (mehrheitlich straßenbegleitend) „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ (Auszug aus der Baunutzungsverordnung) - Kein großflächiger Einzelhandel - Flächen für Dienstleister (Friseur, Physiotherapie, Cafe, Gastro, Büroflächen z.B. als Co-Working-Space, Imbiss, Fitnessstudio, Arzt und medizinische Dienstleister, ...) - ggf. Sozialstation mit Betreuungsangeboten für Bewohner Altersgerechte, barrierefreie Bauweise</p>
3	Geschossigkeit	Mehrfamilienhäuser: II-geschossig, ohne Staffelgeschoss Urbanes Gebiet: III-geschossig, ohne Staffelgeschoss, Ausschluss von Tankstellen
4	Urbanes Gebiet	mit öffentlicher Platzgestaltung und hoher Aufenthaltsqualität
5	Spielflächen	Gemäß Spielplatzsatzung
6	Nachhaltigkeit	III-Geschossige Gebäude mit Gründach und Photovoltaik
7	Straßenbreiten	10 m breite öffentliche Verkehrsflächen mit 5,5 m Fahrbahn, Grünstreifen für Entwässerung, mindestens einseitige Baumpflanzungen, Parken...)
8	Straßenanbindungen	Netzartige Erschließung, keine öffentlichen Sackgassen
9	ÖPNV	Bus-Haltestelle in der Birkholzer Allee
10	Soziale Infrastruktur	Kita- oder Gemeinbedarfsfläche