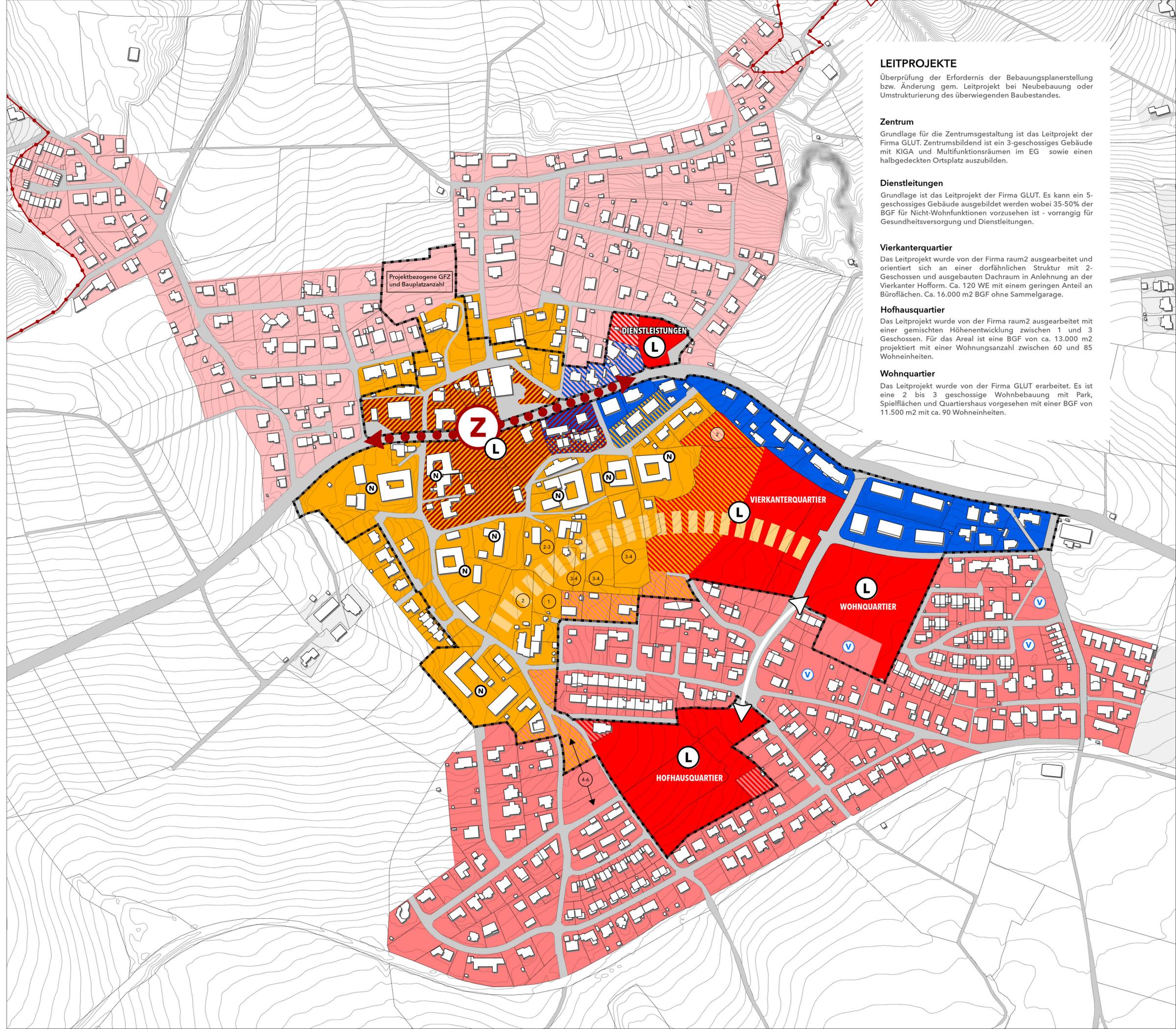


## SIEDLUNGSSTRUKTUR

### LEGENDE | ZIELE und MASZNAHMEN

Die Ziele und Maßnahmen sind differenziert gemäß Kollegialen Verfahren und gelten als Orientierungs- bzw. Schwellenwerte für die örtliche Raumordnung. Eine Konkretisierung der Festlegungen soll unter Bedachtnahme auf die raumstrukturellen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan bzw. Bebauungsplanänderung erfolgen. Überschreitung entsprechend konsensgemäßem Bestand zulässig bzw. in einem rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen höheren Dichten. Die hier ausgewiesenen Funktionen sind nicht Deckungsgleich mit Widmungskategorien.

- Z** Zentrum
- Zentrumsachse
- ///** Zentrumsfunktion  
Der Zentrumsbereich orientiert sich am Leitprojekt "Zentrum". Grundsätzlich sind höhere Dichten wie in den Verdichtungsbereichen projektabhängig zulässig (GFZ 0,7-0,9), wobei diese vorrangig zur Erhöhung einer gemischten Nutzung dienen und keiner reinen Wohnnutzung.
- < >** Siedlungsachse
- Siedlungsschwerpunkt  
Überprüfung der Erfordernis der Bebauungsplanerstellung bzw. Änderung gem. Leitprojekt bei Neubebauung oder Umstrukturierung des überwiegenden Baubestandes.
- ///** Siedlungsschwerpunkt Randzone  
Grundstücke in Randzonen können entsprechend den angrenzenden Leitprojekten weitergeführt werden.
- N** Nachnutzung Landwirtschaftlicher Gebäude  
Für die charakteristischen und ortsbildprägende bestehenden Landwirtschaftlichen Gebäuden kann durch Widmungsänderung und Bebauungsplanänderung die Nach- und Weiternutzung von bestehenden Landwirtschaftlichen Gebäuden unterstützt werden. Insbesondere durch max. zul. Wohnungsanzahl und GFZ. Wobei durch Zubauten gestalterische Qualität des Bestands nicht gemindert werden darf. Mischnutzungen ist der Vorrang zu geben.
- Dörfliche Kernzone  
Als Wohngebäude sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschossen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. (o) GFZ 0,4 - 0,45. gk und gr ausgeschlossen.
- ///** Dörfliche Randzone  
Grundstücke in Randzonen müssen unter Bedachtnahme der angrenzenden Struktur bzw. Ortsbild gestaltet werden.
- Dorfachse  
Im Bereich der Dorfachse dürfen Gebäude im Sinne des Leitprojekts "Vierkanterquartiers" errichtet werden, sofern dies die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt und die Bauplatzgrößen die freiräumliche Struktur sicherstellt.
- V** Verdichteter Flachbau  
Grundstücke die vorrangig für eine Bebauung in verdichteten Flachbauweise vorgesehen sind (gk|gr).
- Verdichtung  
Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz: Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 - 0,9 und max. 3 Geschosse über dem Erdboden.
- ///** Verdichtung Randzone  
Grundstücke in Randzonen können unter Bedachtnahme der angrenzenden Struktur bzw. Ortsbilds an angrenzende verdichtete Strukturen gestaltet werden.
- Wohnfunktion WF1  
Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz:  
(o) GFZ 0,4 - 0,5 bei max. 2 WE - GFZ 0,5 - 0,55 bei max. 3 WE.  
(gk | gr) GFZ 0,60 - 0,7. Für alle max. 2 G über dem Erdboden.  
Ergänzender Dachraumausbau gem. BauO. First über RDOK max. 4 m. Kein zurückgesetztes DG zulässig (max. 50 % Gaupen und Dachaufbauten).
- Wohnfunktion WF2  
Maximale Dichte der Bebauung je Bauplatz:  
(o) GFZ 0,45 - 0,5 (gk | gr) GFZ 0,60 - 0,65. Für alle max. 2 G über dem Erdboden. Ergänzender Dachraumausbau gem. BauO. First über RDOK max. 4 m. Kein zurückgesetztes DG zulässig ( max. 50% Gaupen und Dachaufbauten).
- 3-4** Bauplatzanzahl  
Minimal bzw. maximal zulässige Bauplätze.
- Städtebauliche Qualitätssicherung  
In den gekennzeichneten Gebieten ist bei Neubebauung und Umstrukturierungsmaßnahmen des überwiegenden Baubestandes der Architekturbeirat unter des Rahmenplans beizuziehen.



### LEITPROJEKTE

Überprüfung der Erfordernis der Bebauungsplanerstellung bzw. Änderung gem. Leitprojekt bei Neubebauung oder Umstrukturierung des überwiegenden Baubestandes.

#### Zentrum

Grundlage für die Zentrumsgestaltung ist das Leitprojekt der Firma GLUT. Zentrumsbildend ist ein 3-geschossiges Gebäude mit KIGA und Multifunktionsräumen im EG sowie einen halbedeckten Ortsplatz auszubilden.

#### Dienstleitungen

Grundlage ist das Leitprojekt der Firma GLUT. Es kann ein 5-geschossiges Gebäude ausgebildet werden wobei 35-50% der BGF für Nicht-Wohnfunktionen vorzusehen ist - vorrangig für Gesundheitsversorgung und Dienstleitungen.

#### Vierkanterquartier

Das Leitprojekt wurde von der Firma raum2 ausgearbeitet und orientiert sich an einer dorffählichen Struktur mit 2-Geschossen und ausgebauten Dachraum in Anlehnung an der Vierkanter Hofform. Ca. 16.000 m2 BGF ohne Sammelgarage.

#### Hofhausquartier

Das Leitprojekt wurde von der Firma raum2 ausgearbeitet mit einer gemischten Höhenentwicklung zwischen 1 und 3 Geschossen. Für das Areal ist eine BGF von ca. 13.000 m2 projektiert mit einer Wohnungsanzahl zwischen 60 und 85 Wohneinheiten.

#### Wohnquartier

Das Leitprojekt wurde von der Firma GLUT erarbeitet. Es ist eine 2 bis 3 geschossige Wohnbebauung mit Park, Spielflächen und Quartiershaus vorgesehen mit einer BGF von 11.500 m2 mit ca. 90 Wohneinheiten.