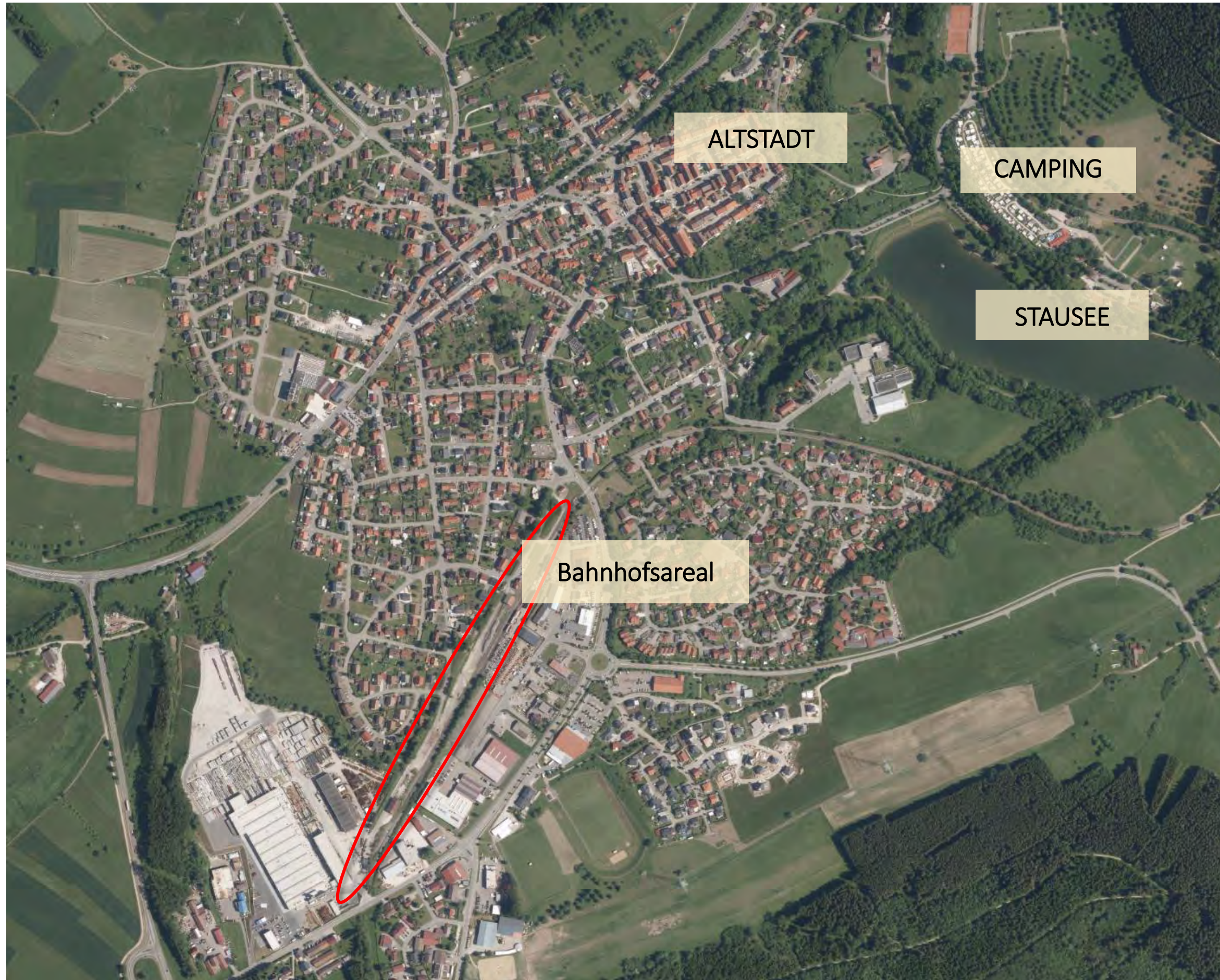
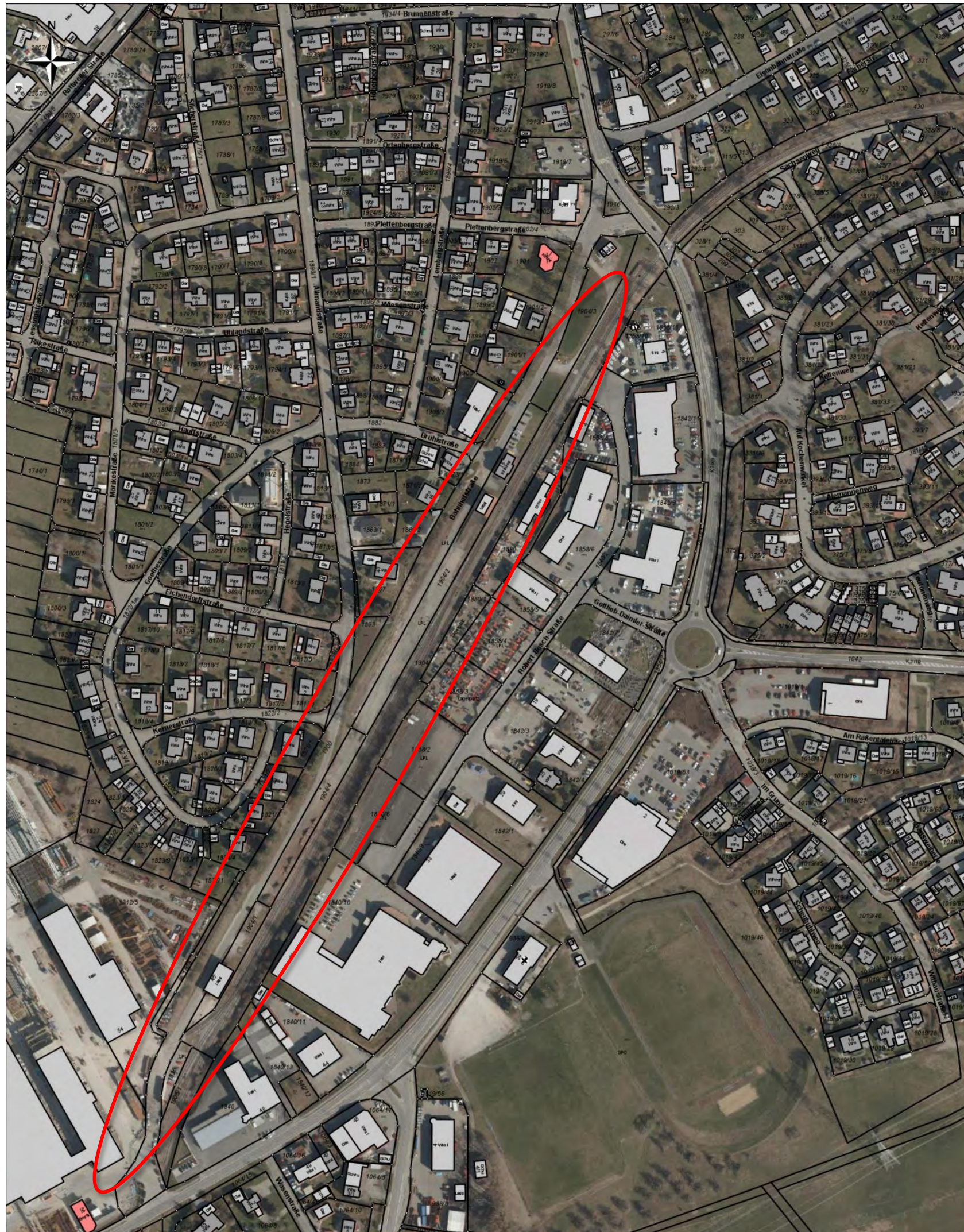


Rahmenplan  
Bahnhofsareal  
Schömburg

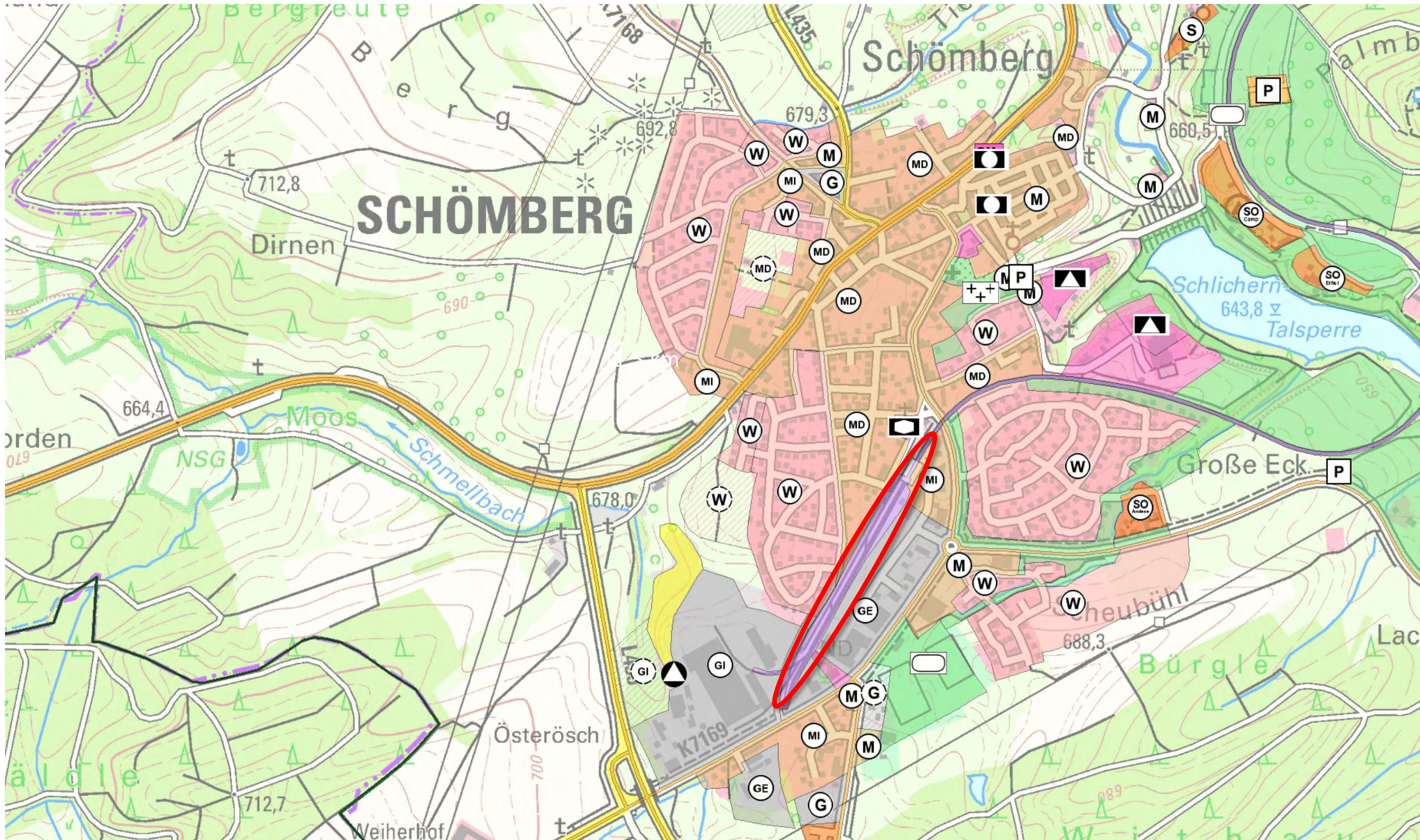
- Bestandsanalyse
  - Lage des Plangebiets
  - Flächennutzungsplan
  - Bestand Umgebung
  - Schutzgebiete
  - Bebauungsplan
  - Schwarzplan
  - Bestandbilder
- Städtebauliches Konzept
  - Zielvorstellung
  - Variante I
  - Variante II
- Gestaltungsbeispiele

# 1. | Bestandsanalyse

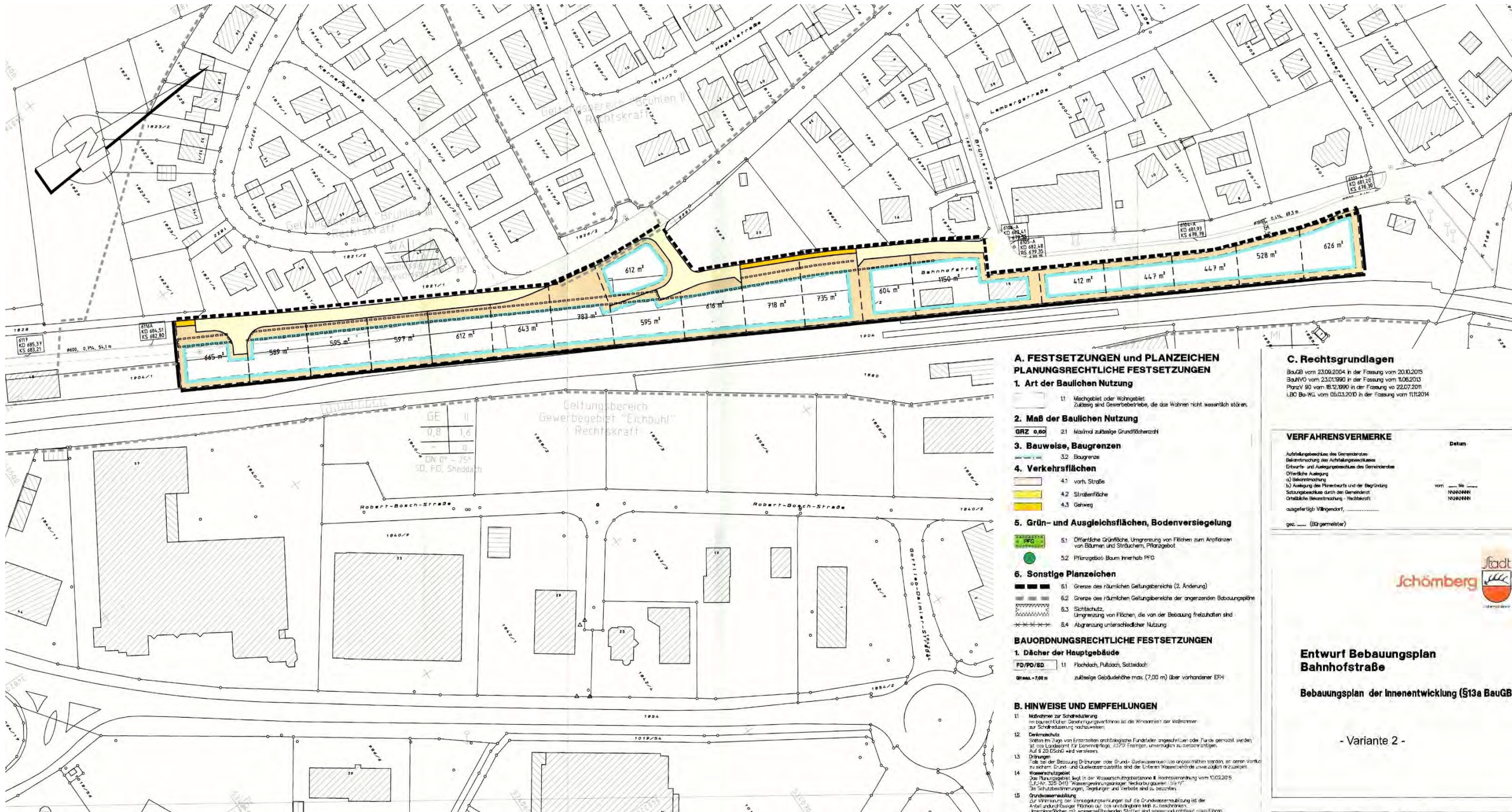




Fachliche Präsentation Planstatt Senner







### A. FESTSETZUNGEN und PLANZEICHEN PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der Baulichen Nutzung**
  - 11 Mischgebiet oder Wohngebiet: Zubehör sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2. Maß der Baulichen Nutzung**
  - GRZ 0,60 21 Maximal zulässige Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
  - 32 Bauweise
- 4. Verkehrsflächen**
  - 41 vorh. Straße
  - 42 Straßenfläche
  - 43 Gehweg
- 5. Grün- und Ausgleichsflächen, Bodenversiegelung**
  - 51 Öffentliche Grünfläche, Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchlein, Pflanzgebot
  - 52 Pflanzgebot: Baum innerhalb PFG
- 6. Sonstige Planzeichen**
  - 61 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (2. Änderung)
  - 62 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Baugebietes
  - 63 Sichtschutz, Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - 64 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Dächer der Hauptgebäude**
  - FD/PO/SD 11 Flachdach, Pultdach, Satteldach
  - 01 max. 7,00 m zulässige Gebäudehöhe max. (7,00 m) über vorhandener EFH

### B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 11 Maßnahmen zur Schallschutzierung im baurechtlichen Sinne (z.B. Schallschutzmauerwerk) sind die Wohnräume der Mehrfamilienhäuser zu schallschütten.
- 12 Denkmalschutz: Sofern im Zuge von Erneuerungen archaische Fundamente angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist ein Lagebericht für Bodendenkm. (2019) einzureichen, umwärtigen zu berücksichtigen. Auf § 20 DStMG wird verwiesen.
- 13 Dichtungen: Falls bei der Beseitigung Dichtungen oder Grund- und Oberwasserleitungen angeschlossen werden, ist deren Vorlauf zu sichern. Grund- und Oberwasserleitungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 14 Wasserentlastung: Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzgebietzone II. Wasserversorgung vom 10.02.2015 (L. Nr. 325/2015) Wasserversorgungsgebiet "Schönbühlgraben" (1:10.000) ist zu berücksichtigen. In Schutzbestimmungen, Anlagen- und Verordnungen sind zu berücksichtigen.
- 15 Grundwasserentlastung: Zur Vermeidung der Verengung von Grundwasserleitungen auf die Grundwasserentlastung ist der Anteil an Grundwasserleitungen (z.B. Kellern) mit zu berücksichtigen. In Grundwasserentlastungen sind Wasserentlastungen (z.B. Kellern) zu berücksichtigen.
- 16 Baugrund: Vorarbeiten zur Baugrunderkundung sind möglich. Sind Verfestigungen geplant, sind ein geotechnischer Versuchsbericht einzureichen, Ferner objektspezifische Baugrunderkundungen.
- 17 Flächenwidmung der Nutzungskategorie:

Baugruppe	Grundflächenzahl
Dachboden	max. 0,25
max. Gebäudefläche	max. 1,00
max. teiles. Außenfläche	max. 1,00

### C. Rechtsgrundlagen

BauGB vom 23.09.2004 in der Fassung vom 20.10.2015  
 BauNVO vom 23.01.1990 in der Fassung vom 11.06.2013  
 PlanzV 90 vom 18.12.1990 in der Fassung vom 22.07.2011  
 LBO Bau-Verl. vom 05.03.2010 in der Fassung vom 11.12.2014

### VERFAHRENSVERMERKE

Auftraggeber: ...  
 Auftragsnummer: ...  
 Datum: ...  
 Zeichner: ...  
 Gezeichnet: ...  
 Geprüft: ...  
 Genehmigt: ...  
 (Bürgermeister)

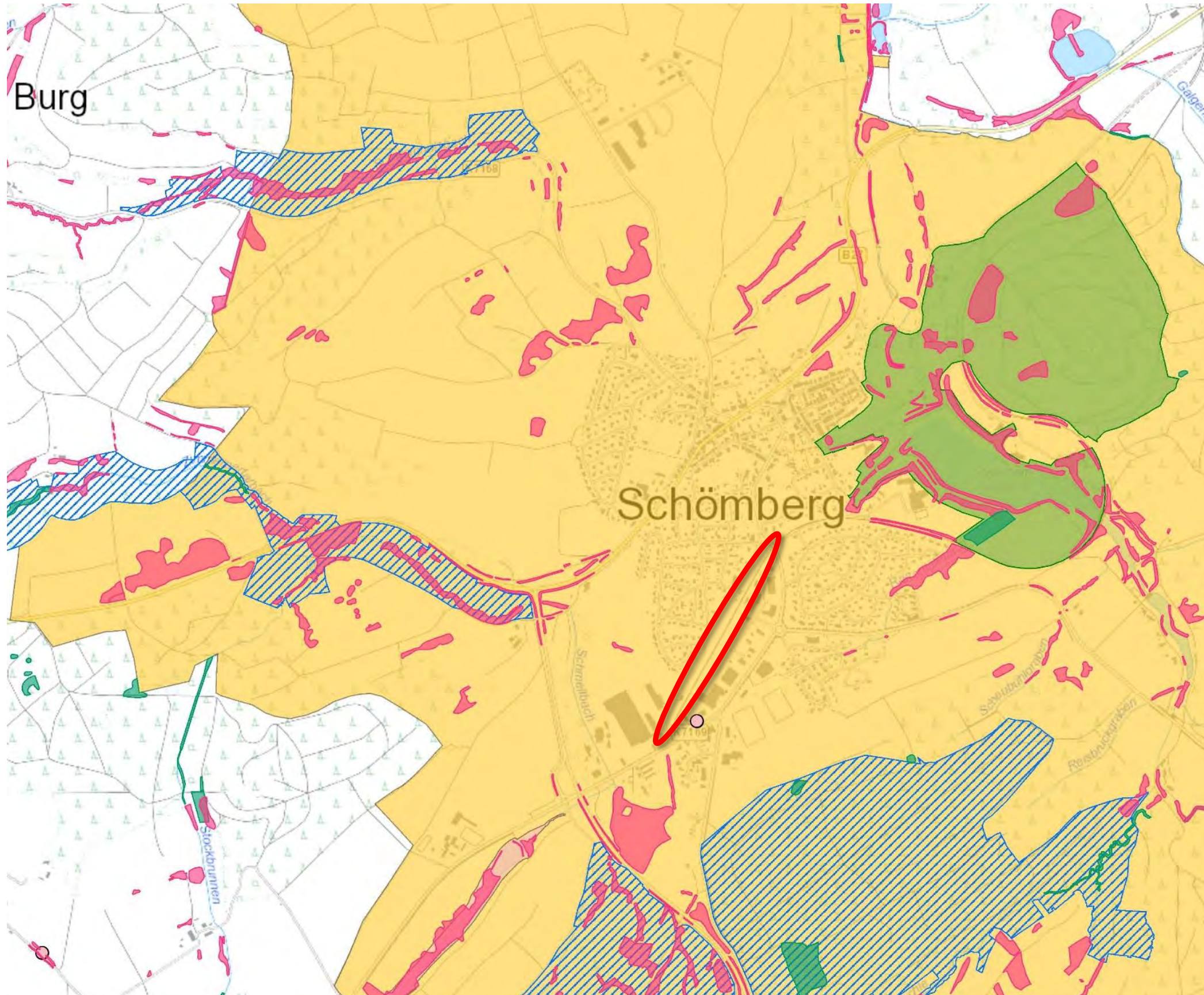


### Entwurf Bebauungsplan Bahnhofstraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB)

- Variante 2 -





Geschützte Biotope

- Offenlandbiotopkartierung
- Waldbiotopkartierung

Naturdenkmal

- Flächenhaft
- Einzelgebilde

Landschaftsschutzgebiet

- Vogelschutzgebiet
- FFH-Gebiete
- Nationalpark
- Naturpark





Fläche mit Blick nach Süden



Kirche



Mosterei



Fläche mit Blick nach Norden





Tagespflege



Bahnhof



Schuppen



Schuppen





## 2. | städtebauliches Konzept

- Entree zum Quartier an die Moste mit einem städtebaulichen Hochpunkt (Greenbuilding) und einem Ärztehaus
- Dem zentralen Bereich um den Bahnhof und die Tagespflege, daran anschließend
- Eine verkehrsfreie Wohnbebauung mit zentralem Parkhaus und lediglich einer Spielstraße
- Kostengünstigen Wohnraum für Familien
- Wohnungen in Geschosswohnungsbauten (3-geschossig)
- Ausreichend gemeinschaftliche Freiflächen
  - Spiel und Aktionsflächen
  - Quartiersplatz und Entrée
  - Gemeinschaftsgärten
- Fußwegeverbindung
- Zentrale Fahrradabstellplätze
- Parkhaus

## 2. | Städtebauliches Konzept Variante I

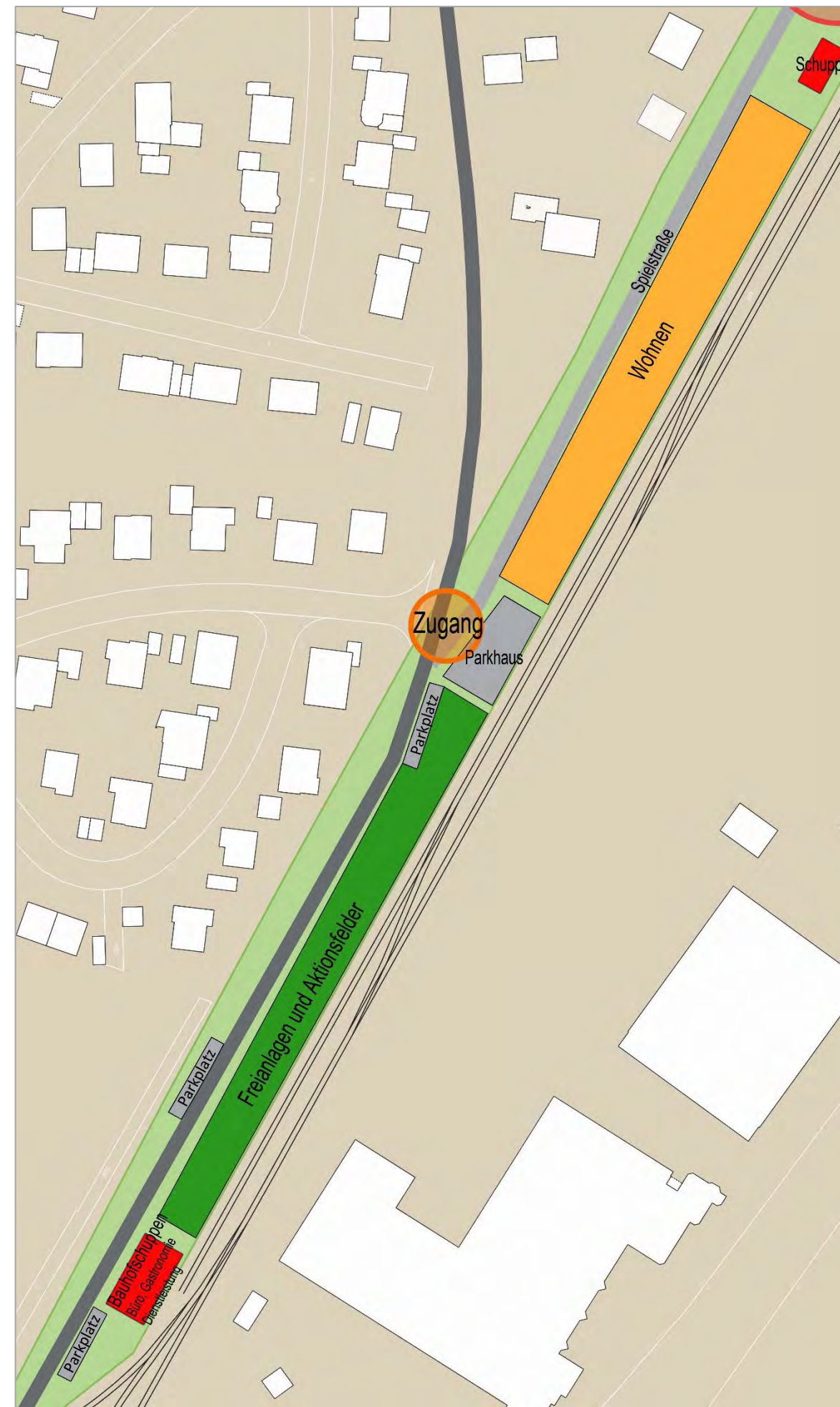
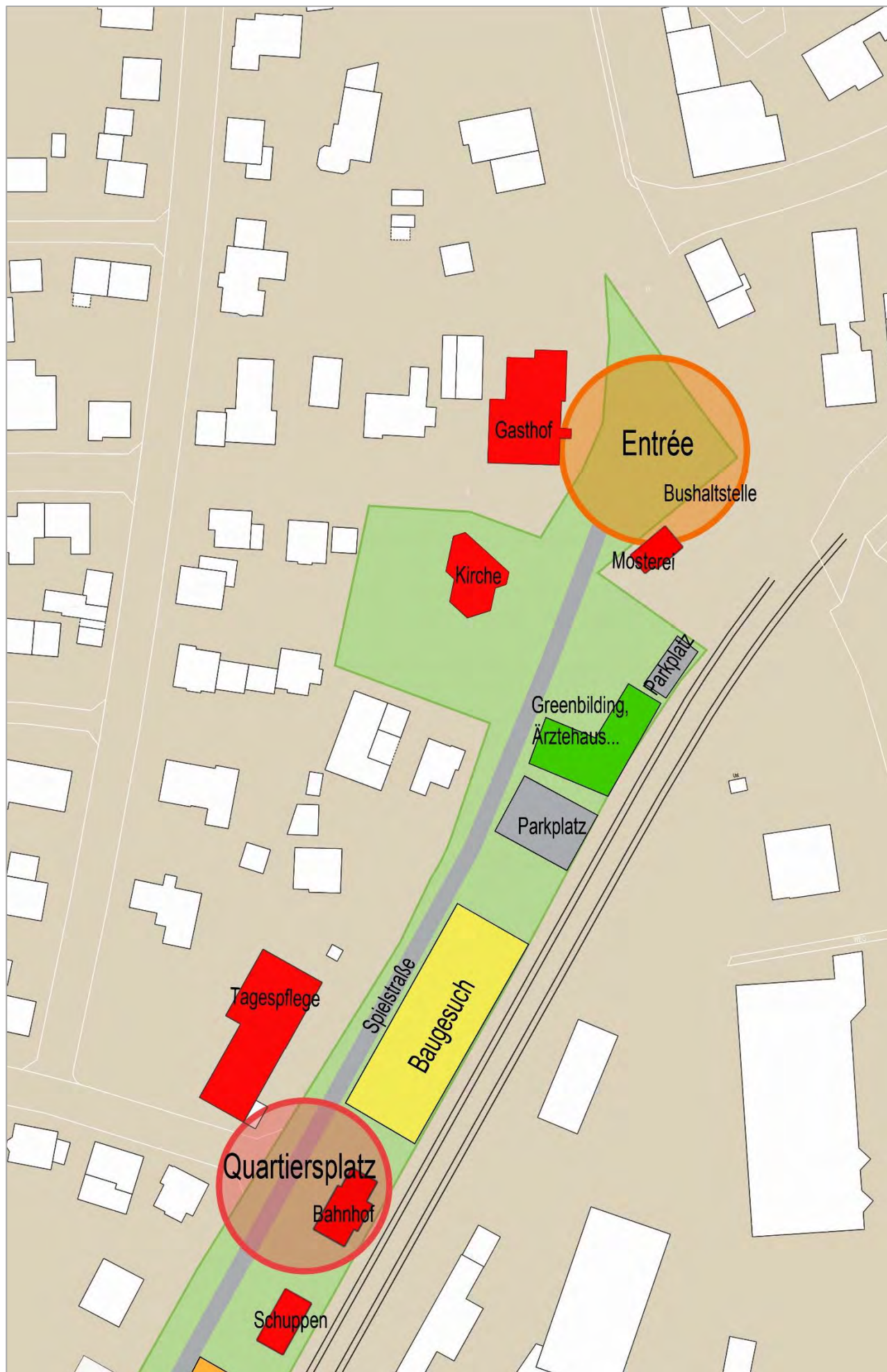


Freianlagen und Aktionsfelder:  
Ca.: 5215 m<sup>2</sup>

Grundfläche (Geplante Gebäude)  
Ca.: 2250 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 43

Wohneinheit: 55



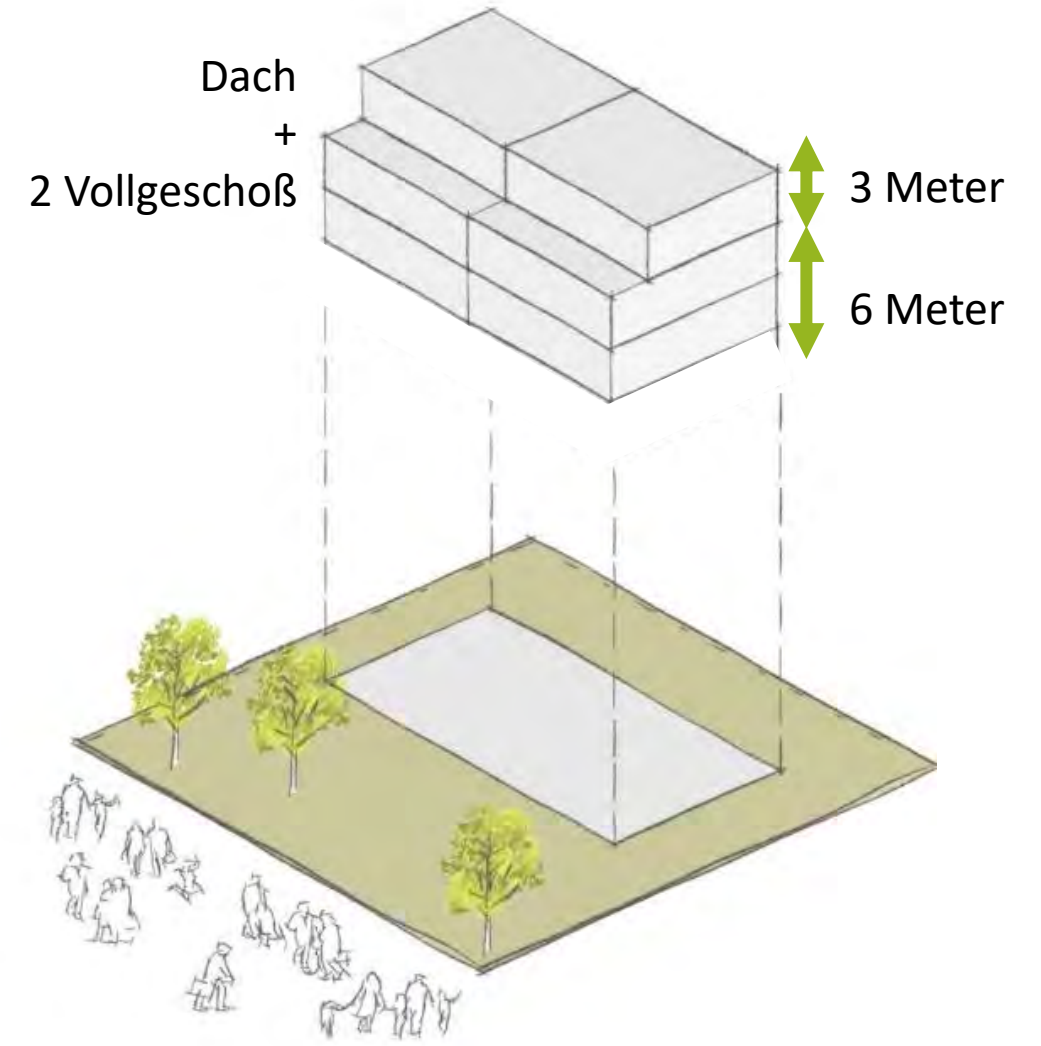




# Städtebaulicher Entwurf

## Variante I

### Wohnbaufläche

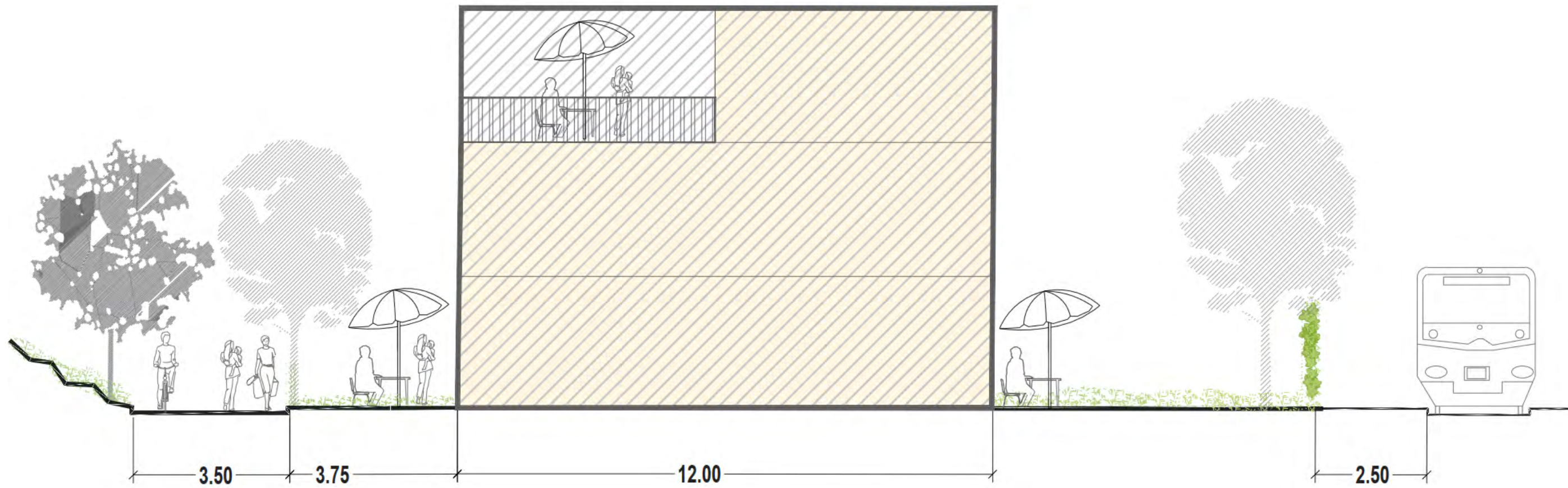


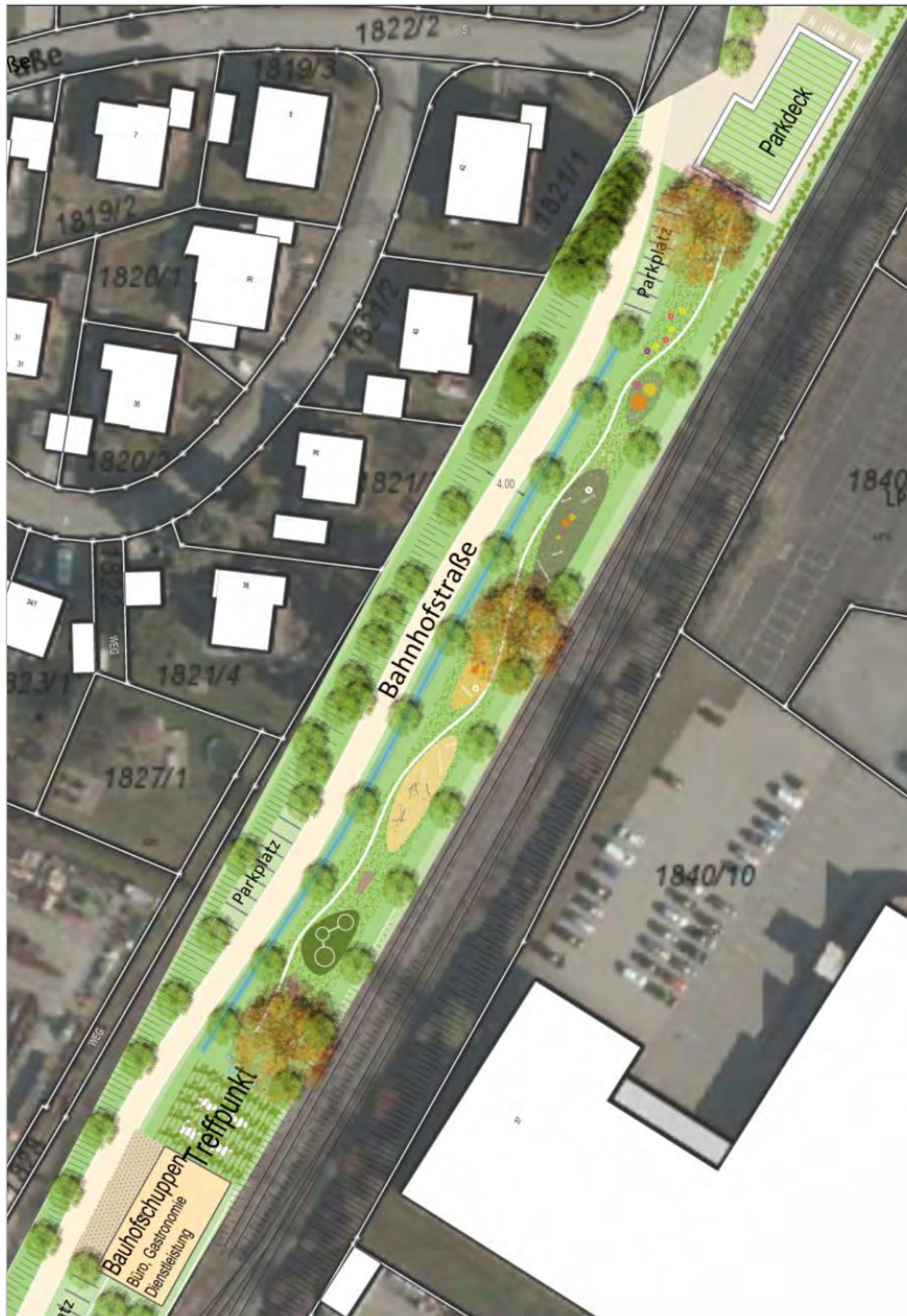
# Städtebaulicher Entwurf

## Variante I

### Schnitt

Fachliche Präsentation Planstatt Senner







Fachliche Präsentation: Planstatt Senner



ÜBERLINGEN • STUTT GART • MÜNCHEN • BERLIN



Fachliche Präsentation: Planstatt Senner



ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN





Fachliche Präsentation: Planstatt Senner



ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

## 2. | Städtebauliches Konzept Variante II



**Freianlagen und Aktionsfelder**

Ca.: 6160 m<sup>2</sup>

**Grundfläche (Geplante Gebäude)**

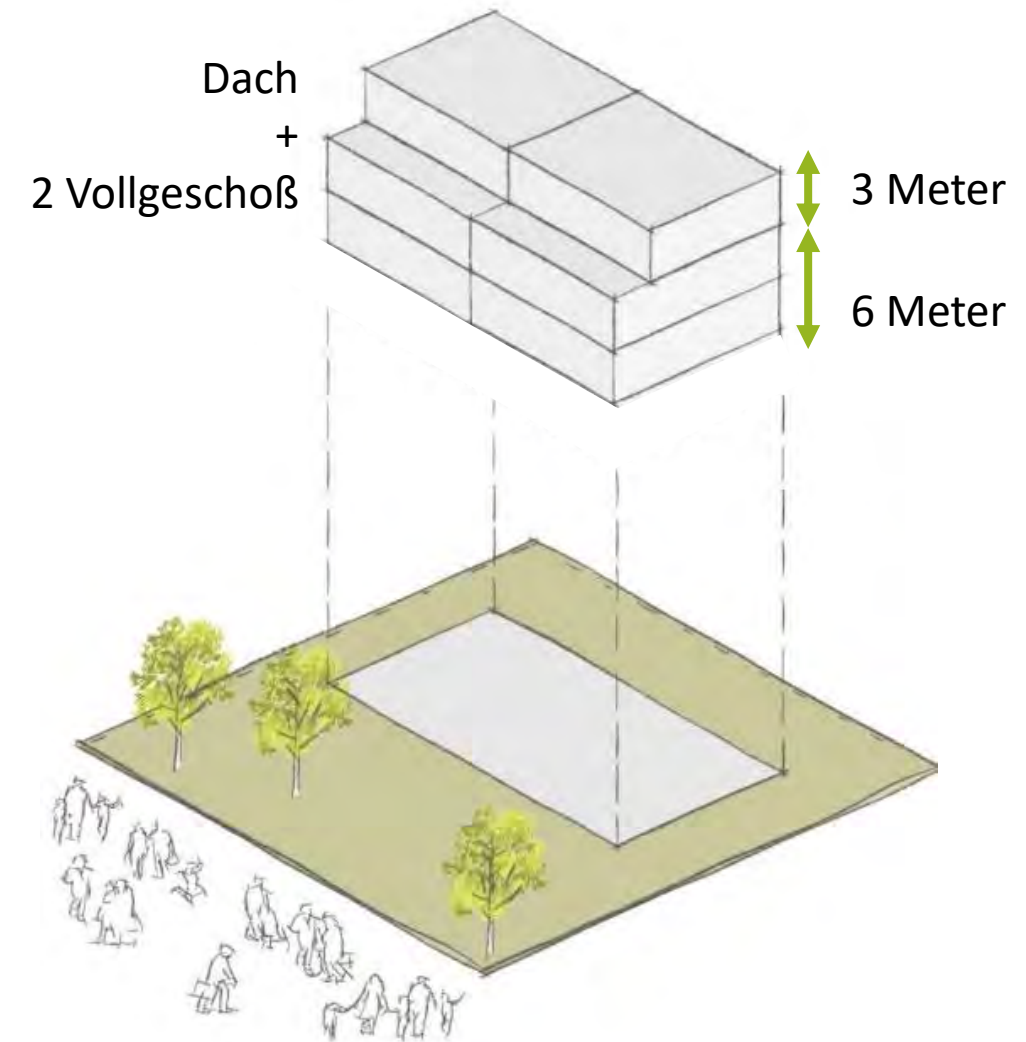
Ca.: 2100 m<sup>2</sup>

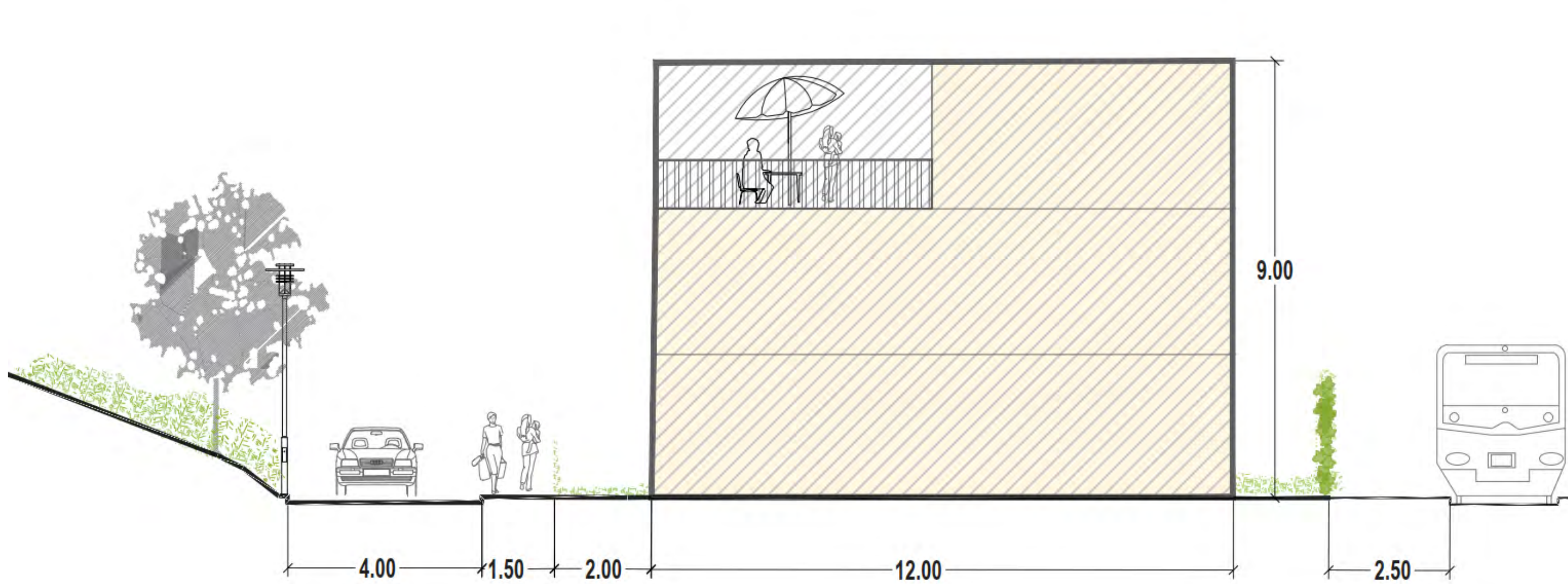
**Stellplätze: 41**

**Wohneinheit: 45**













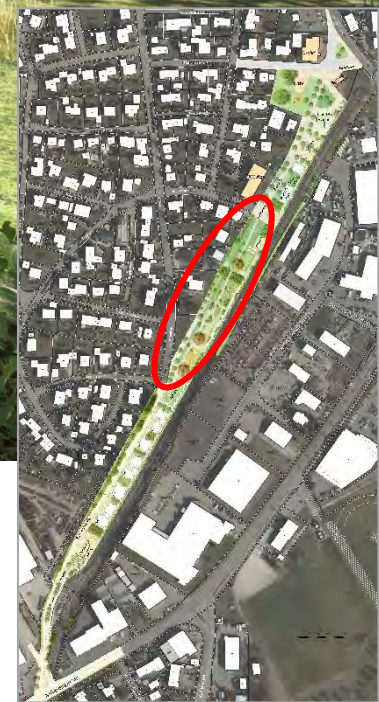
Fachliche Präsentation: Planstatt Senner



ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN



Fachliche Präsentation: Planstatt Senner

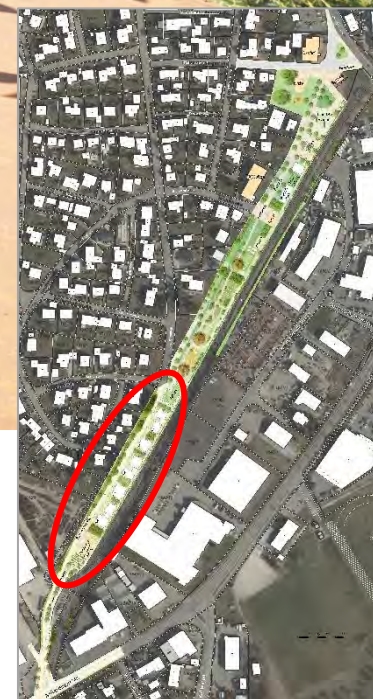


ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN





Fachliche Präsentation: Planstatt Senner



ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN



Städtebaulicher Entwurf	Variante I	Variante II
Grundfläche (Geplante Gebäude)	Ca.: 2250 m <sup>2</sup>	Ca.: 2100 m <sup>2</sup>
Freianlagen und Aktionsfelder	Ca.: 5215 m <sup>2</sup>	Ca.: 6160 m <sup>2</sup>
Wohneinheit	Ca.: 55	Ca.: 45
Stellplätze	43	41
Konzept	Der <b>südliche</b> Bereich als <b>Freifläche</b>	Der <b>mittlere</b> Bereich als <b>Freifläche</b>



## 3. | Gestaltungsbeispiele



Fachliche Präsentation: Planstatt Senner

Wettbewerb Mannheim,  
1. Platz (florian kriegler architektur und städtebau gmbh)















Fachliche Präsentation: Planstatt Senner









Fachliche Präsentation: Planstatt Senner

Begrüntes Parkhaus Projekt - FORSTER-PAYSAGE









Im Sommer könnte es künftig an der Kalmünzer-/Ecke Ostengasse so aussehen. Animation: Stadt Regensburg



Vielen Dank  
für ihre  
Aufmerksamkeit !