

**Stadt Tett nang**

**Rahmenplan Meistersteig**



Auftraggeber:

**Stadt Tett nang**

Geschäftsbereich Planung und Bauen  
Monfortstraße 7  
88069 Tett nang

Bearbeitung:

**Wick + Partner**

Architekten Stadtplaner  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart

T 0711 - 255 09 55 - 0

F 0711 - 257 87 06

info@wick-partner.de

www.wick-partner.de

Stand 03.09.2019

---

	Inhalt
<b>1. Anlass und Ziel</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Ziel	5
1.3 Abgrenzung	5
<b>2. Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>6</b>
<b>3. Vorgehensweise</b>	<b>7</b>
3.1 Grundlagenermittlung	7
3.2 Konkretisierung	7
<b>4. Bestandserhebung</b>	<b>8</b>
4.1 Lage des Untersuchungsgebiets	8
4.2 Übergeordnete Planungen	8
4.2.1 Bebauungsplan „Meistersteig“ von 1975	8
4.2.2 Fazit der baurechtlichen Analyse	9
4.3 Charakterisierung des Bestands	9
4.3.1 Gebäudetypologien und Nutzungen	10
4.3.2 Wohneinheiten in Hauptgebäuden	11
4.3.3 Geschossigkeit von Hauptgebäuden	12
4.3.4 Baujahr, Gebäudezustand	13
4.3.5 Gebäudegrößen in Quadratmeter	15
4.3.6 Grundstücksgrößen in Quadratmeter	16
4.3.7 Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksgröße	17
4.3.8 Erschließungsnetz und städtebauliche Konturen	18
4.3.9 Grünstruktur und Raumübergänge	19
<b>5. Entwicklungspotentiale</b>	<b>20</b>
5.1 Ausgeschöpfte Abstandsflächen	20
5.2 Optionen der Weiterentwicklung	22
5.3 Hangbebauung / Hangfuß	24
5.4 Hangmitte	24
5.5 Siedlungsbereich	25
5.6 Kopfbauten	25
5.7 Hofgruppe	26
5.8 Bungalows	26
<b>6. Städtebaulicher Rahmenplan</b>	<b>27</b>
6.1 Ablesbare Teilbereiche	27
6.2 Alternative 1: Erhebliche Verdichtung mit Überformung der sozialen Struktur	27
6.2.1 Siedlungsbereich	28
6.2.2 Kopfbauten	28
6.2.3 Hangfuß	28
6.2.4 Hangmitte	29
6.3 Alternative 2: Moderate Verdichtung mit sozial verträglicher Struktur	30
6.3.1 Siedlungsbereich	31
6.3.2 Kopfbauten	31
6.3.3 Hangfuß	31
6.3.4 Hangmitte	32
6.4 Alternative 3: Moderate Verdichtung mit sozial verträglicher Struktur, Variation Kopfbauten	33
6.5 Bewertung der möglichen Auswirkungen	34
6.6 Fazit / Empfehlung	34
<b>7. Optionen der Innenentwicklung</b>	<b>35</b>
7.1 Städtebauliche Option 1: Anbau, Erweiterung, Ergänzung	35
7.2 Städtebauliche Option 2: Ersatzbauten, maximale Verdichtung	35
7.3 Kombinationsmöglichkeiten	35
<b>8. Möglichkeiten zur Stellplatzunterbringung</b>	<b>35</b>

---

<b>9. Abbildungsverzeichnis, Plananhänge, Quellenangaben</b>	<b>36</b>
<b>9.1 Abbildungsverzeichnis</b>	<b>36</b>
<b>9.2 Plananhänge</b>	<b>37</b>
<b>9.3 Quellenangaben</b>	<b>37</b>

---

## 1. Anlass und Ziel

### 1.1 Anlass

Aufgrund des Generationswechsels im Planungsgebiet und der damit einhergehenden Anpassung an die heutigen Wohnbedarfe, können derzeit verstärkt Bauanfragen und -tätigkeiten im Gebiet festgestellt werden. Die attraktive Lage in Nähe der Altstadt sowie die ruhige und gute Wohnadresse verstärken den Druck auf das Bauland. Da der Bebauungsplan von 1975 die Überbaubarkeit durch so genannte „Briefmarkenbaufenster“ stark reglementiert und nicht auf eine potentielle Entwicklung im Quartier reagiert, fasste der Technische Ausschuss in seiner Sitzung im Februar 2019 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und beauftragte die Verwaltung, vorab einen Vorschlag für eine bauliche Entwicklung in Form eines Rahmenplans zu erarbeiten.

### 1.2 Ziel

Das Ziel des städtebaulichen Rahmenplans ist die Erarbeitung einer verträglichen Entwicklungsperspektive in dem bereits bebauten Wohngebiet. Durch die 1. Änderung des Rahmen- bzw. Bebauungsplans sollen die Baufenster weiterentwickelt werden, um den Eigentümern mehr Flexibilität in der Anordnung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken zu ermöglichen. Des weiteren wird mit dem Rahmenplan geprüft, welche bauliche Entwicklung im Gebiet verträglich ist. Dabei soll dies unter Berücksichtigung des quartierstypischen architektonischen Charakters und der sozialen Struktur im Bestandsgebiet entwickelt werden.

Mit einem Rahmenplan sollen Vorschläge für eine bauliche Entwicklung erarbeitet werden, indem Kriterien für eine maßvolle Nachverdichtung aufgezeigt werden.

### 1.3 Abgrenzung

Das etwa 4,8 ha große Untersuchungsgebiet weist im Wesentlichen den Umgriff des Bebauungsplans von 1975 auf. Zusätzlich wird der Geltungsbereich um das im Nordosten gelegene Grundstück mit der Flurstücksnummer 406 und den westlich gelegenen Gebäuden auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 251/1; 251/3 und 251/4 ergänzt.

Das Untersuchungsgebiet grenzt sich im Norden durch den Bebauungsplan „Hoher Rain VI“ und die Flurstücke 244/2, 244/1, im Westen durch die Kaltenberger Straße (Abgrenzung Sanierungsgebiet III – Bahngelände) sowie durch die Flurstücke 251/1, 219/1, 219, 218, 216, 216/1, im Osten durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne „Leimgrube“ und „Leimgrube II – 1. Änderung“ und im Süden durch die Hochstraße, ab.

## 2. Bevölkerungsentwicklung

Das statistische Landesamt prognostiziert bis zum Jahr 2030 eine positive Bevölkerungsentwicklung für Tettngang. Dabei wird in der Tabelle „Vorausberechnung nach Altersgruppen für die Stadt Tettngang“ die Entwicklung mit der am Bodenseekreis und in ganz Baden-Württemberg verglichen. Dabei ist zu erkennen, dass der Einwohnerzuwachs in Tettngang im gleichen Zeitraum stärker ist, als die Entwicklung in den Regionen bzw. des Bundeslandes.

	2014 Einwohner	2030 Einwohner	Entwicklung absolut	Entwicklung in %
Stadt Tettngang	18.473	19.569	+1.096	+5,9 %
Bodenseekreis	209.386	219.447	+10.061	+4,8 %
Baden- Württemberg	10 716.644	11 129.366	+412.722	+3,9 %

Abb. 1: Tabelle: Vorausberechnung nach Altersgruppen für die Stadt Tettngang für das Jahr 2030, Quelle: ISEK 2030, Primärquelle: STL 2016 (Tabelle Vorausrechnung nach Altersgruppen“)

Das folgende Diagramm stellt die Entwicklung der Vergangenheit und die Prognose der Bevölkerungsentwicklung anschaulich dar. Ein Best-Case- und ein Worst-Case-Szenario bilden den oberen und unteren Rand des Korridors und zeigen die der Wahrscheinlichkeit nach höchst- und geringstmögliche Entwicklung.

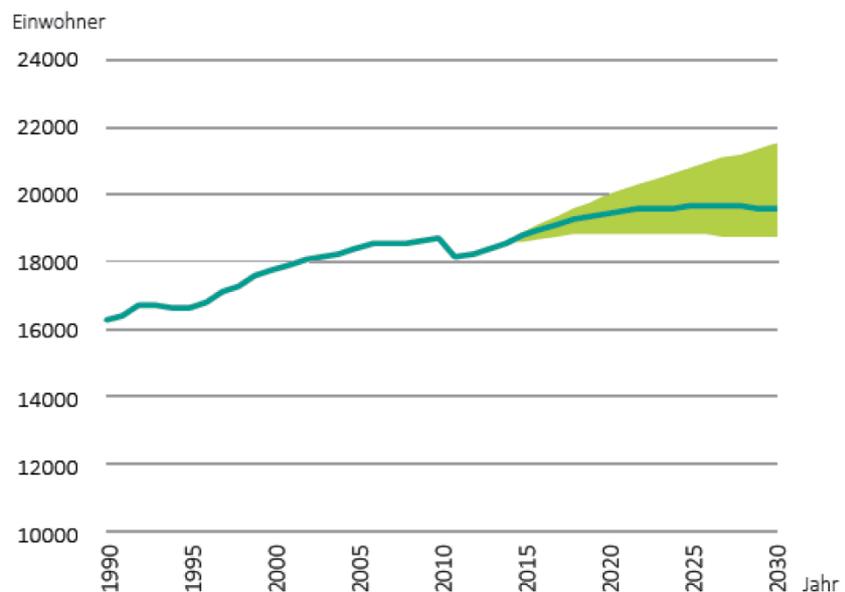


Abb. 2: Tabelle Bevölkerungsentwicklung (1990 bis 2014) und Bevölkerungsprognose (2015 bis 2030) der Stadt Tettngang (Hauptwohnsitze), Quelle: ISEK 2030, Primärquelle: STL 2016 (Tabellen „Gebiet und Bevölkerungsdichte“, „Vorausrechnung nach Altersgruppen“, „Entwicklungskorridor für Gemeinden“)

---

### **3. Vorgehensweise**

#### **3.1 Grundlagenermittlung**

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde im Untersuchungsgebiet der Meistersteig eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die Bautypologien, die Leerstände, die Nutzungen, die Geschossigkeiten, die Wohneinheiten sowie Gebäudegrößen, als auch die Grundstücksgrößen augenscheinlich erfasst bzw. bewertet und grafisch dargestellt. Neben der Ortsbegehung wurden zusätzlich historische Unterlagen, das ISEK 2030, aktuelle Bauanträge sowie der Bebauungsplan von 1975 untersucht und ausgewertet.

An die Bestandsaufnahme schließt die Einteilung der ablesbaren Teilbereiche als Gebietscharakteristik und die Art der möglichen Entwicklungspotentiale an.

#### **3.2 Konkretisierung**

In einem weiteren Schritt werden zwei Dichte-Alternativen des Rahmenplans mit jeweiligen Vor- und Nachteilen aufgezeigt. Im Anschluss wird eine Empfehlung für eine geeignete Alternative zur maßvollen Nachverdichtung abgegeben.

Als räumliches Leitbild benennt das empfohlene Konzept auf den Sektoren Baustruktur und Gebäudetypologie Handlungsfelder und –optionen, die eine ganzheitliche und nachhaltige Planung sicherstellen. Diese bestehen aus Ordnungselementen, die das Plangebiet in klare Bereiche einteilen und im weiteren Planungsprozess grafisch und schriftlich weiter ausdifferenziert werden. Als räumlich konzeptioneller Gestaltungsplan vereinigt der Rahmenplan neben den städtebaulichen Belangen die Anforderungen und Planungsziele zu den Grün- und Freiräumen sowie zur Vernetzung.

Der Rahmenplan stellt eine Entwicklungsperspektive für die Meistersteig dar und soll als Grundlage für kommunalpolitische Abwägungen und Entscheidungen dienen. Der Rahmenplan ist als dynamischer Plan zu verstehen. Er ermöglicht gleichermaßen die Orientierung für private Vorhaben und Investitionen und kann je nach Bedarf in den nächsten Jahren weiterentwickelt und fortgeschrieben werden. Der Rahmenplan stellt eine Vorstufe zum Bebauungsplan dar, welcher die Ziele des Rahmenplanes künftig rechtlich sichern soll.

## 4. Bestandserhebung

### 4.1 Lage des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet der Meistersteig befindet sich nordöstlich der Altstadt, die nur wenige Gehminuten (ca. 9 Minuten) entfernt liegt.

Die Kernstadt Tett nang, ihre Stadtteile und die Ortslagen und so gesehen auch das Gebiet der Meistersteig haben sich in der topographisch bewegten Drumlin-Landschaft entwickelt. Das Gebiet befindet sich weiter innerhalb des landschaftlichen Teilraums „Tett nanger Terrassen“, dessen Typografie teilweise stark bewegt ist.

Im gesamten Bereich überwiegt die Wohnnutzung mit nur vereinzelt der Dienstleistung (freiberufliche Tätigkeit) zuzuschreibenden Nutzungen. An die Meistersteig grenzen im Osten und Norden Bebauungspläne an, die als Art der Nutzung ebenfalls das „Wohngebiet“ festsetzen.

Durch diese ruhige und doch zentrale Lage ist die Meistersteig ein attraktives Wohngebiet mit abwechslungsreichen Aussichten (z. B. Sän-tisblick).



Abb. 3: Blick auf die Altstadt



Abb. 4: Blick auf die Moränenhügellandschaft

## 4.2 Übergeordnete Planungen

### 4.2.1 Bebauungsplan „Meistersteig“ von 1975

<b>Art der baulichen Nutzung:</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	I+I Geschoss am Hang, I + Kniestock Bereich Bungalows II-Geschosse im restlichen Gebiet
<b>Kniestock:</b>	max. 50 cm im Bereich der Bungalows
<b>Grundflächenzahl (GRZ):</b>	0,4
<b>Geschossflächenzahl (GFZ):</b>	0,6 bzw. 0,8

<b>Bauweise:</b>	offen
<b>Dachform:</b>	Satteldach mit DN 25°, 30° bzw. 38° 1 x Flachdach
<b>Überbaubare Flächen:</b>	Eng gefasste Baufenster durch Baugrenzen Eng gefasste Flächen für Garagen

4.2.2

Fazit der baurechtlichen Analyse

Aus den Festsetzungen der überbaubaren Flächen resultiert eine sehr starre Begrenzung für die Lage und die Größe einer möglichen Bebauung, die kaum Entwicklungsmöglichkeit für das Gebiet zulässt. Die Baufenster weisen teilweise Größen auf, die Gebäude nach heutigen Wohnbedürfnissen nicht zulassen (z. B. überbaubare Grundfläche für ein Einzelhaus ca. 80 m<sup>2</sup>). Des Weiteren sind die überbaubaren Flächen für vergleichbar große Grundstücke teilweise deutlich unterschiedlich groß festgesetzt (Abweichungen von 50 %). Dabei sind bereits bebaute Grundstücke in der Regel bezüglich der überbaubaren Flächen deutlich enger gefasst.

4.3

**Charakterisierung des Bestands**

Im Folgenden werden die Analysen zum heutigen Bestand stichpunktartig erläutert. Am Anfang jedes Kapitels wird auf die zugehörige Plangrafik im Anhang verwiesen. Charakter und Struktur, nicht messbare und statistisch nicht erschlossene Aspekte der Analyse wurden nach Augenschein vor Ort und anhand von Luftbildern ermittelt. Deshalb können einzelne Kriterien der Analyse im Einzelfall vom aktuellen Zustand abweichen (z. B. Anzahl der Wohneinheiten, Leerstand). In Kuchendiagrammen wird die Verteilung des Bestandes in Prozentangaben grafisch dargestellt. Dabei beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf die bestehenden **43 Hauptgebäude** bzw. auf die Gesamtheit aller **46 Flurstücke** im Untersuchungsgebiet. Mit eingeschlossen ist das sich bereits in Bau befindliche Gebäude an der Kaltenberger Straße 22/1. Nicht enthalten sind öffentliche Wege und Straßen.



Abb. 5: Blick in die nördliche Meistersteig

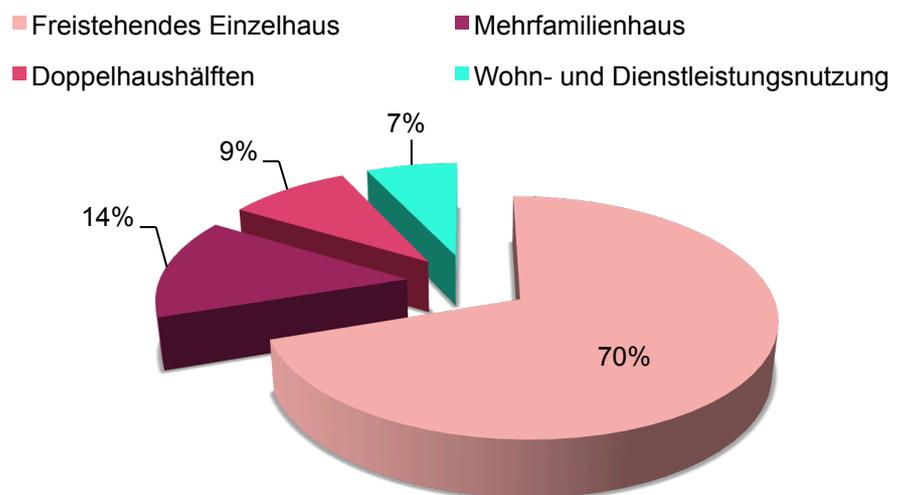


Abb. 6: Blick vom Kreisverkehr ins Gebiet

#### 4.3.1 Gebäudetypologien und Nutzungen (Plan Nr. 02)

Die Einteilung der Gebäudetypologien erfolgt anhand der Wohneinheiten. Dabei wird zwischen gleichwertigen Wohnungen und untergeordneten Wohnungen unterschieden. Hat ein Gebäude mehr als eine gleichwertige Wohneinheit wird im folgenden von einem Mehrfamilienhaus gesprochen. Weist ein Gebäude eine Hauptwohnung und daneben eine untergeordnete Zweitwohnung auf, wird diese Typologie dem Einzelhaus bzw. der Doppelhaushälfte zugeordnet.

- die vorherrschende Typologie im Untersuchungsgebiet ist das freistehende Einzelhaus: 30 Gebäude.
- 9 Mehrfamilienhäuser; die überwiegende Anzahl der Mehrfamilienhäuser (6 Gebäude) befinden sich im südlichen Bereich des Plangebiets, entlang der Sántisstraße bzw. dem Sonnenweg.
- Deutlich untergeordnet ist die Typologie des Doppelhauses mit 4 Doppelhaushälften.
- In 3 Gebäuden befinden sich neben einer Wohnnutzung auch eine Dienstleistungsnutzung (Psychotherapie, Arzt, Architekturbüro) diese kommen gebündelt an der Ecke Meistersteig / Ecke Sántisstraße vor.
- 2 öffentliche Grünflächen entlang dem historischem „Hopfenpfad“ mit Sitzgelegenheit unter zwei großkronigen Bäumen sowie einer locker angeordneter Obstbaumwiese vorhanden.



**Fazit:**

**Die vorherrschende Typologie des Untersuchungsgebiets ist das freistehende Einzelhaus.**

## 4.3.2

Wohneinheiten in Hauptgebäuden  
(Plan Nr. 03)

- Bei der Aufnahme der Wohneinheiten (WE) wurde nicht zwischen Haupt- und untergeordneten Zweitwohnungen unterschieden.
- Die Analyse zeigt eindeutig, dass im Gebiet ein bis zwei Wohneinheiten pro Hauptgebäude dominieren.
- Darüber hinaus befinden sich auch drei Gebäude mit drei Wohneinheiten und drei Gebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten im Gebiet.
- Genauso viele Gebäude (drei) sind derzeit von einem Leerstand betroffen.

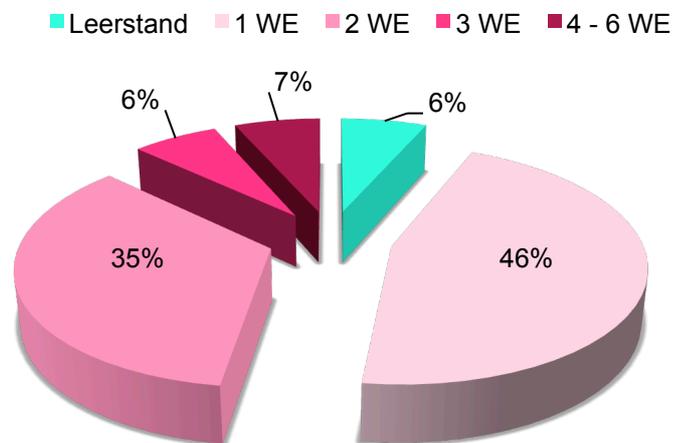


Abb. 7: Gebäude mit 2 Wohneinheiten,  
Säntisstraße



Abb. 8: Leerstehendes Gebäude, 4-6 WE  
(Wohneinheiten), Säntisstraße

**Fazit:**

**In dem Gebiet der Meistersteig überwiegen 1 bis 2 Wohneinheiten pro Hauptgebäude.**

## 4.3.3

Geschossigkeit von Hauptgebäuden  
(Plan Nr. 04)

- Ganz deutlich überwiegt eine Zweigeschossigkeit der Gebäude vor allem im mittleren Siedlungsbereich von Meistersteig, Säntisstraße und Sonnenweg.
- Am Hang sind Gebäude eingeschossig und weisen hangabwärts ein Sockel- bzw. Untergeschoss auf, dabei wirken sie von unten betrachtet ebenfalls zweigeschossig.
- Die drei Bungalow-Gebäude an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind eingeschossig und haben laut Bebauungsplan einen max. Kniestock von 0,50 m.
- Ein paar vereinzelte Hauptgebäude wirken oder sind dreigeschossig
- Zusätzlich wurden auch Dachgeschosse, die augenscheinlich für eine Wohnbarkeit geeignet wären, erfasst.
- Bis auf ein Hauptgebäude mit Flachdach an der südlichen Grenze, welches als untypisch angesehen werden kann, sind alle Hauptgebäude mit einem geneigten Satteldach versehen.

■ UG + I + DG ■ I + DG ■ I + 2 DG ■ II + UG ■ II + DG ■ III + DG ■ III FD

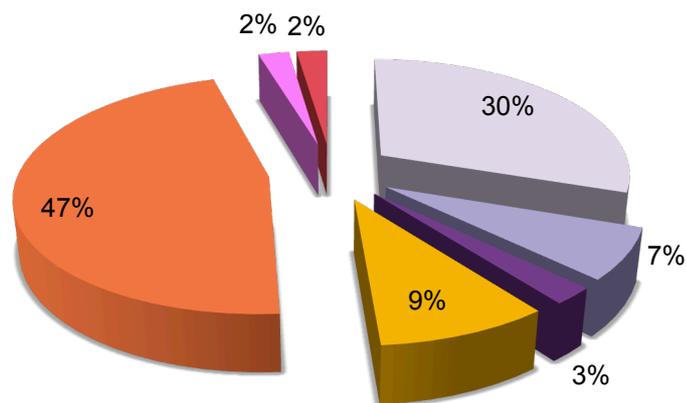


Abb. 9: II + DG im Siedlungsbereich



Abb. 10: UG + I + DG am Hang

**Fazit: Die überwiegende Anzahl der Hauptgebäude sind zweigeschossig. Das geneigte Satteldach ist ganz deutlich die vorherrschende Dachform im Gebiet.**

#### 4.3.4 Baujahr, Gebäudezustand (Plan Nr. 10)

##### Baujahr

- Das Gebiet wurde beginnend mit den 1950er Jahren aufgesiedelt.
- In den nächsten 30 Jahren wurden 15 weitere Grundstücke gebaut.
- Zwischen den 1980ern und den 1990ern stagniert die Bebauung an-nähernd, es wurden lediglich vier Gebäude errichtet.
- Mit Beginn der Jahrhundertwende hat die Bautätigkeit wieder ver-stärkt zugenommen, seit dem Jahr 2000 wurden 8 weitere Gebäude errichtet.
- Bei vier Gebäuden ist das Baujahr unbekannt.
- Vier unbebaute Grundstücke verbleiben im Gebiet, wobei zwei der Grundstücke öffentliche Grünflächen darstellen und ein Grundstück eher eine Restfläche darstellt, als ein geeignetes Flurstück für die Überbauung mit einem Hauptgebäude und angemessenem Garten-anteil.

■ unbekannt ■ ungebaut ■ 1950-59 ■ 1960-69 ■ 1970-79 ■ 1980-99 ■ seit 2000

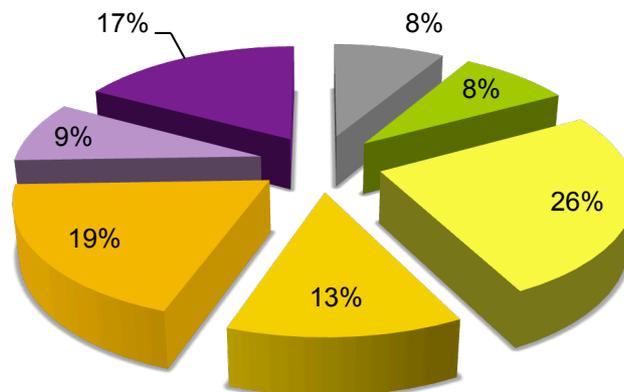


Abb. 11: Baujahr 1950, Meistersteig



Abb. 12: Verstärkte Bautätigkeiten seit 2000

baulicher Zustand

+	gut	13 Gebäude
o	mittel	13 Gebäude
-	schlecht	17 Gebäude

Ein starkes Drittel der Gebäude zeigt einen eher schlechten Zustand.

Energetischer Zustand

+	gut	23 Gebäude
o	verbesserungsfähig	9 Gebäude
-	schlecht	11 Gebäude

Die überwiegende Zahl der Gebäude ist in einem eher guten energetischen Zustand. Knapp die Hälfte der Gebäude ist energetisch verbesserungsfähig oder schlecht einzustufen. Es besteht ein Sanierungs- und Modernisierungsrückstand.



Abb. 13: Gebäude von 1950 in schlechtem Zustand



Abb. 14: Gebäude von 2003 in gutem Zustand

**Fazit:**

**Bei dem baulichen Zustand der Gebäude ist kein vorherrschender Zustand erkennbar. Etwas mehr als ein Drittel der Gebäude befinden sich allerdings in einem schlechten baulichen Zustand.**

**Der energetische Zustand bei der überwiegenden Anzahl der Gebäude (22) wird als gut eingeschätzt. Annähernd gleich viele (ca. 10 Gebäude) befinden sich, augenscheinlich betrachtet, entweder in einem verbesserungsfähigen, oder schlechten energetischen Zustand. Es besteht ein Sanierungs- und Modernisierungsrückstand.**

4.3.5 Gebäudegrößen in Quadratmeter  
(Plan Nr. 5)

- Die meisten Hauptgebäude im Gebiet haben eine Grundfläche zwischen 101 und 150 Quadratmeter; diese befinden sich überall im Gebiet verstreut.
- Annähernd genauso viele Gebäude sind unter 100 Quadratmeter, bzw. zwischen 151 und 200 Quadratmeter groß.
- Es lässt sich hier insofern keine spezifische Aussage über die eine Gebäudegröße im Gebiet treffen. Mehr ist zu erkennen, dass sich durch eine sukzessive Bebauung die sich innerhalb der letzten 70 Jahre entwickelt hat, die unterschiedlichen Wohnraumsprüche und -bedürfnisse der Entstehungszeiten in den jeweiligen Gebäudegrößen widerspiegeln.
- Lediglich ein Gebäude entlang der Hochstraße, welches sich an der südlichen Grenze zum Geltungsbereich befindet, stellt mit 347 Quadratmetern bezüglich der Körnigkeit einen Ausreißer dar und ist als äußerst untypisch für das Gebiet anzusehen.

■ < 100 qm   ■ 101-150 qm   ■ 151-200 qm   ■ > 200qm

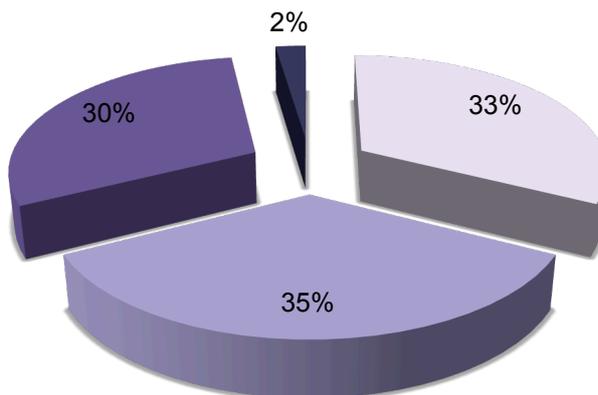


Abb. 15: Gebäude zwischen 75 und 180 qm groß



Abb. 16: links: Ausreißer mit 347 qm, recht im Vergleich Geb. mit 179 qm

**Fazit: Die Grundfläche der Gebäude liegt demnach zwischen unter 100 Quadratmeter und 200 Quadratmeter. Diese Größenordnung prägt die Körnigkeit im Gebiet zusammen mit der überwiegenden Zweigeschossigkeit.**

## 4.3.6

Grundstücksgrößen in Quadratmeter  
(Plan Nr. 6)

- Die meisten Grundstücke weisen eine Größe zwischen 601 und 800 Quadratmeter auf und liegen im gesamten Gebiet verteilt.
- Die zweithäufigste Grundstücksgröße liegt zwischen 1.001 und 2.000 Quadratmeter. Dies trifft vor allem für die tiefen Grundstücke am Hang und auch einige Eckgrundstücke, entlang der Hochstraße, und jeweils ein Grundstück am nördlichen und am östlichen Rand zu.
- Kleinere Grundstücksgrößen zwischen 401 und 600 Quadratmeter stellen eher die Ausnahme im Gebiet dar.
- Bei den untergeordnet vorkommenden Grundstücken, die eine Größe unter 400 qm aufweisen, handelt es sich meist um geteilte Grundstücke, auf denen eine Doppelhaushälfte vorzufinden ist.
- Das größte Grundstück ist über 2.000 qm groß; dieses befindet sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs in Hanglage.

■ < 400 qm    ■ 401-600 qm    ■ 601-800 qm  
■ 801-1000 qm    ■ 1001-2000 qm    ■ >2000 qm

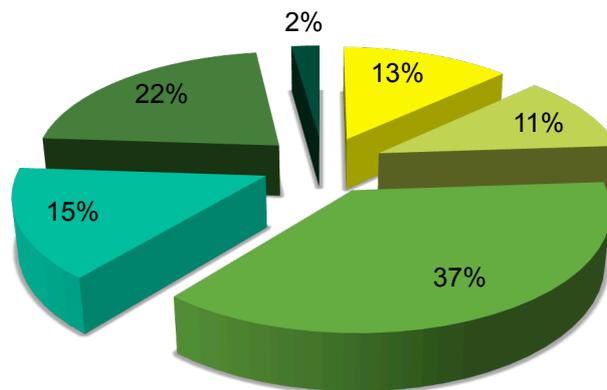


Abb. 17: 670 qm großes Grundstück

Abb. 18: Tiefes Grundstück am Hang:  
ca. 1800 qm

**Fazit: Die meisten Grundstücke weisen eine Größe zwischen 601 und 800 Quadratmeter auf. Das Plangebiet ist durch eine Vielfalt unterschiedlicher Grundstücksgrößen geprägt.**

## 4.3.7

Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksgröße  
(Plan Nr. 07)

- Aus der Grundfläche der Hauptgebäude und der Grundstücksgröße lässt sich das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksgröße, die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ) generieren (nach § 19 Abs. 2 BauNVO). Dabei wird die durch das Hauptgebäude überbaute Fläche durch die Grundstücksgröße geteilt. (z. B. Gebäude 120 qm; Grundstücksgröße 600 qm:  $120 \div 600 = \text{GRZ von } 0,2$ ).
- Die Grundflächenzahl im Plan 07 bezieht sich auf die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO, indem die Grundfläche des Gebäudes bzw., falls klar erkennbar, die Grundfläche der Dachüberstände bzw. Vordächer, berücksichtigt wurde.
- Lediglich ein Grundstück im Gebiet erreicht annähernd die maximal zulässige Grundflächenzahl für Wohngebiete, nach § 17 BauNVO, von 0,40.

■ ungebaut ■ <0,10 ■ 0,11-0,15 ■ 0,16-0,20 ■ 0,21-0,25 ■ 0,26-0,30 ■ 0,31-0,40

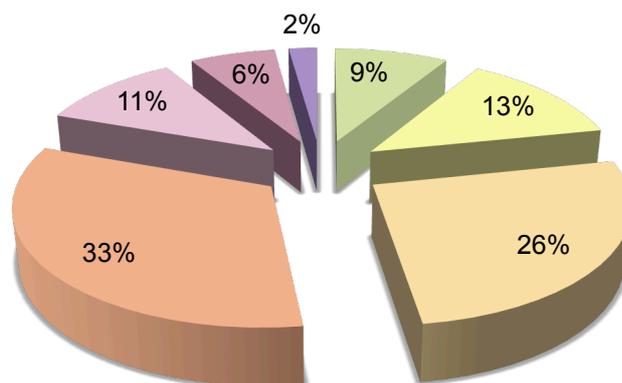


Abb. 19: Grundflächenzahl 0,10, Meistersteig . 20: Grundflächenzahl 0,13, Sântisstraße

**Fazit: Die meisten überbauten Grundstücke weisen eine GRZ von 0,11 bis 0,20 auf. Also deutlich unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für Wohngebiete von 0,4. Darin kommt der Charakter des durchgrüntes Wohnens am Hang zum Ausdruck. Das zeigt aber auch, dass diesbezüglich noch Entwicklungspotential im Gebiet der Meistersteig besteht.**

## 4.3.8

## Erschließungsnetz und städtebauliche Konturen

Erschließungsnetz (Plan Nr. 08)

- Entlang der Kaltenberger Straße im Westen des Geltungsbereichs verläuft eine überörtliche Hauptverkehrsstraße Richtung Kaltenberg.
- Das Wohngebiet der Meistersteig wird über die örtliche Sammelstraße „Meistersteig“, die von Südwest nach Nordost verläuft, erschlossen. Streckenweise befindet sich entlang dieser Haupterschließungsachse ein einseitiger, durch einen Bordsteinrand abgesetzter, Fußweg.
- Davon gehen mehrere Wohnstraßen (Meistersteig, Sonnenweg, Säntisstraße) unterschiedlicher Fahrbahnbreiten ab, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet sind.
- Darüber hinaus gibt es auch ein paar wenige Wohnwege, die zum Teil nur fußläufig durch Treppenanlagen erschlossen sind.
- Die Meistersteig stellt neben der Erschließungsfunktion auch eine touristische Route, den „Tett nanger Hopfenpfad“, dar.
- Das Gebiet der Meistersteig ist an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle „Meistersteig“ befindet sich im Nordosten des Untersuchungsbereichs auf Höhe der Sitzgelegenheit unter zwei großkronigen Bäumen.

Städtebauliche Konturen (Plan Nr. 08)

- Gebäude die entlang der Straße stehen und vom öffentlichen Straßenraum aus raumwirksam sind, werden als bauliche Raumkanten bezeichnet. Raumwirksame bauliche Kanten sind im Gebiet überwiegend vorhanden.
- Lediglich entlang der Kaltenberger Straße, wo die Gebäude in den tiefen Grundstücken, ab vom Verkehrslärm und wegen der Aussicht relativ weit oben bzw. hinten stehen, entsteht eine fehlende raumwirksame Kante. Eingeschossige Garagenbauten entlang der Straße dominieren hier den Raumeindruck.



Abb. 21: Raumwirksame Kanten entlang der nördlichen Meistersteig



Abb. 22: Fehlende Raumkante entlang der Kaltenberger Straße (Hangfuß)

## 4.3.9

Grünstruktur und Raumübergänge  
(Plan Nr. 09)

- Das Untersuchungsgebiet der Meistersteig ist topografisch teilweise stark bewegt. Das Gelände steigt dabei von West nach Ost an. Im nördlichen Bereich weist das Gelände innerhalb des Geltungsberreichs eine Differenz von etwa +26 m auf. Im mittleren Bereich etwa +4 m und im südlichen Bereich beläuft sich die Höhendifferenz auf circa +6 m. Die Höhenlinien verlaufen in Nord-Süd Richtung. Die Gebäude sind dabei parallel zu den Höhenlinien angeordnet.
- In Bezug auf die begrünt en Vorgärten ist keine Durchgängigkeit erkennbar. Ansatzweise deutet sich eine Häufung im südlichen Bereich rechts der Sántisstraße und im nordöstlichen Bereich um die öffentlichen Grünflächen an.
- Die zusammenhängenden Baum- und Gehölzstrukturen in den privaten Gärten wurden anhand von Luftbildaufnahmen erfasst und stellen keine abschließende und verbindliche Kartierung dar. Festzustellen ist, dass die Baum- und Gehölzstruktur in zwei Bereichen besonders stark ausgeprägt ist.
- Es wechseln sich Bereiche ab, die gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Einfriedungen abgeschottet sind und Bereiche die gegenüber dem öffentlichen Straßenraum keinerlei Einfriedung aufweisen und somit einen offenen Übergang zum Straßenraum darstellen.
- In der Meistersteig gibt es zwei öffentliche Grünflächen, die sich am Tett nanger Hopfenpfad befinden. Die größere Fläche, weist zusammenhängende Baum- und Gehölzstrukturen (Obstbäume) auf. Die kleinere Fläche verfügt über eine Sitzgelegenheit unter je einem Wallnuss- und Kastanienbaum. Gleich daneben befindet sich eine Bushaltestelle. An den westlichen Geltungsbereich grenzt eine Obstbaumplantage an. Die Grünflächen sind nutzungs offen bzw. sind wenig einladend.



Abb. 23: Öffentliche Grünfläche, Baum- und Gehölzstrukturen



Abb. 24: Öffentliche Grünfläche: Sitzgelegenheit unter Nussbäumen

**Fazit: Topografisch bewegtes Gelände, ohne erkennbares Schema zu begrünt en Vorgärten und der Art der Einfriedung. Mit nur zwei öffentlichen Grünflächen unter Umständen ein Defizit an Grünflächen im Gebiet vorhanden.**

## 5. Entwicklungspotentiale

### 5.1 Ausgeschöpfte Abstandsflächen

- Durch die Ermittlung der ausgeschöpften Grundflächenzahlen im Gebiet lassen sich nun konkrete Rückschlüsse bezüglich des Erweiterungspotentials auf die einzelnen Grundstücke ziehen.
- Im Weiteren werden die ausgenutzten Grundflächenzahlen in vier Kategorien unterteilt. Dabei reicht die Spanne von einer stark UNTERgenutzten Fläche mit einem GROSSEN Erweiterungs- bzw. Teilungspotential (GRZ unter 0,10) bis zu einer zum Großteil AUSgenutzten Fläche mit KAUM noch Flächenerweiterungspotential (GRZ 0,26 – 0,40).
- zum Großteil ausgenutzte Fläche (GRZ 0,26 – 0,40) bieten  
→ kein Flächenerweiterungspotential
- leicht untergenutzte Fläche (GRZ 0,21 – 0,25) bieten  
→ geringes Flächenerweiterungspotential
- mittel untergenutzte Fläche (GRZ 0,11 – 0,20) bieten  
→ deutliches Flächenerweiterungspotential
- stark untergenutzte Fläche (GRZ <0,10) bieten  
→ großes Flächenerweiterungs-/ Teilungspotential

■ Großteil ausgenutzt   ■ leicht untergenutzt   ■ mittel untergenutzt   ■ stark untergenutzt

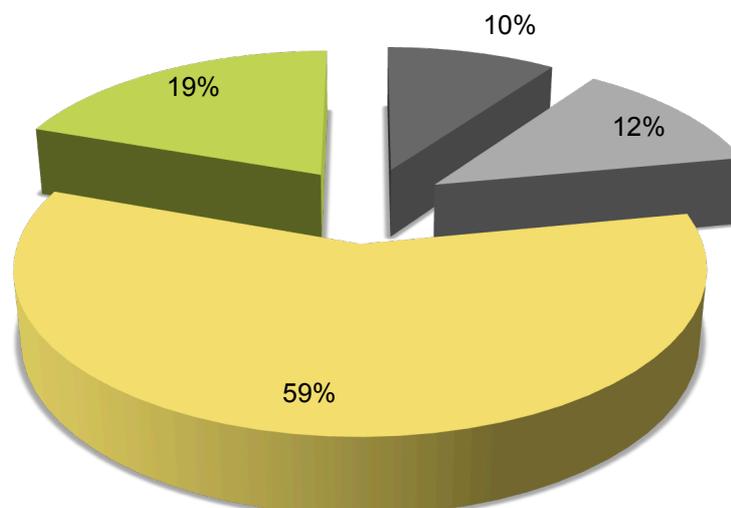




Abb. 25: zum Großteil ausgenutzte Fläche,  
Säntisstraße



Abb. 26: Leicht untergenutzte Fläche,  
Säntisstraße



Abb. 27: Mittel untergenutzte Fläche,  
Sonnenweg



Abb. 28: Stark untergenutzte Fläche,  
Säntisstraße

**Fazit:**

**Die meisten Grundstücke sind mittel untergenutzt (GRZ 0,11 – 0,20 )  
und besitzen somit ein deutliches Flächenerweiterungspotential.**

## 5.2

**Optionen der Weiterentwicklung**

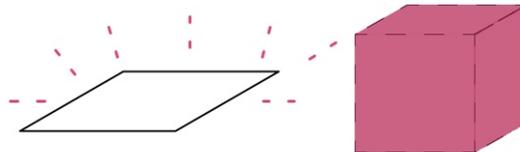
(Plan Nr. 11)

Aufgrund der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich nachfolgende Kategorien für die Flurstücksflächen:

- stark untergenutzte Fläche,
- mittel untergenutzte Fläche,
- leicht untergenutzte Fläche,
- zum Großteil ausgenutzte Fläche

Die nachfolgenden Entwicklungsmöglichkeiten können dabei wie folgt konkret auf die einzelnen Grundstückssituationen angewandt werden:

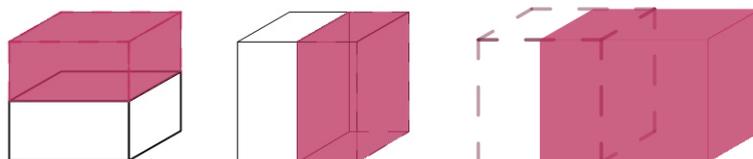
Für noch unbebaute Grundstücke (Baulücke): **Ergänzungsbau**



Für stark untergenutzte Flächen: **Ergänzungsbau mit / ohne Ersatzbau**



Für mittel untergenutzte Flächen: **Aufstockung und / oder Anbau oder Ersatzbau**



Für leicht untergenutzte Flächen: **Anbau / Erweiterungsbau oder Ersatzbau**



Gebietscharakteristik  
(Plan Nr. 12)

Ausgehend von der topografischen Lage, der Gebäudekörn ung, den Aspekten der überbauten Fläche, der Höhe bzw. der Geschossigkeit, sowie der Dachform der Hauptgebäude, als auch der sozialen Prägung, die sich durch die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ausdrückt, lassen sich die folgenden Teilbereiche im Gebiet ablesen:

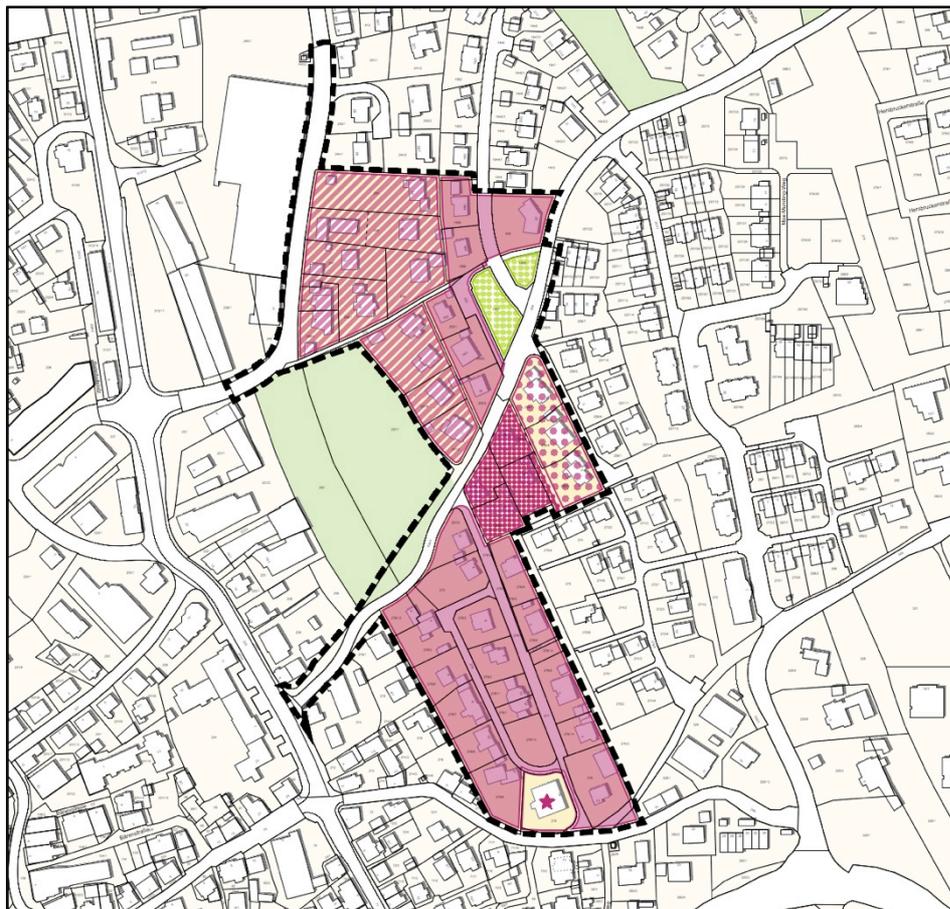


Abb. 29: Einteilung des Gebiets in sechs ablesbare Teilgebiete, mit eigenem Charakter

- |   |                       |   |                 |
|---|-----------------------|---|-----------------|
|  | unbebautes Grundstück |  | Siedlungshäuser |
|  | Hangbebauung          |  | Bungalows       |
|  | Hofgruppe             |  | Solitär         |

Im weiteren Verlauf wurden die ablesbaren Teilbereiche genauer untersucht und für den Rahmenplan wie nachfolgend unterteilt. Die Beurteilungsmaßstäbe sind hierbei in tabellarischer Form erfasst:

### 5.3 Hangbebauung / Hangfuß

<b>Gebäudegrundflächen</b>	zwischen 112 und 159 qm
<b>Geschossigkeit</b>	I + Untergeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	Überwiegend 1
<b>Bautypologie</b>	Freistehendes Einzelhaus, Doppelhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach



Abb. 30: Fehlende Bebauung entlang Straße



Abb. 31: Garagenbauten dominierend

### 5.4 Hangbebauung / Hangmitte

<b>Gebäudegrundflächen</b>	zwischen 140 und 172 qm
<b>Geschossigkeit</b>	I + Untergeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	Überwiegend 2
<b>Bautypologie</b>	Freistehendes Einzelhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach



Abb. 32: Bebauung an der Obstbaumplantage



Abb. 33: Bebauung an der Kaltenberger Str.

## 5.5 Siedlungsbereich

<b>Gebäudegrundflächen</b>	zwischen 80 und 220 qm
<b>Geschossigkeit</b>	Überwiegend II + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	Überwiegend 1-2
<b>Bautypologie</b>	Überwiegend Freistehendes Einzelhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach



Abb. 34: Bebauung entlang Sântisstraße

## 5.6 Kopfbauten

<b>Gebäudegrundflächen</b>	zwischen 81 und 347 qm
<b>Geschossigkeit</b>	I + 2D, II + D, III FD, III + D
<b>Wohneinheiten</b>	2 - 5
<b>Bautypologie</b>	Überwiegend Mehrfamilienhaus
<b>Dachform</b>	Überwiegend Satteldach



Abb. 35: Bebauung in der Sântisstraße, Ecke Hochstraße

## 5.7

## Hofgruppe

<b>Gebäudegrundflächen</b>	zwischen 69 – 107 qm
<b>Geschossigkeit</b>	II + D u. III + D
<b>Wohneinheiten</b>	1 - 2
<b>Bautypologie</b>	Freistehendes Einzelhaus, Mehrfamilienhaus
<b>Dachform</b>	Ausschließlich Satteldach



Abb. 36: Bebauung innerhalb der Hofgruppe

## 5.8

## Bungalows

<b>Gebäudegrundflächen</b>	zwischen 145 – 167 qm
<b>Geschossigkeit</b>	I + D
<b>Wohneinheiten</b>	1 - 2
<b>Bautypologie</b>	Ausschließlich freistehendes Einzelhaus
<b>Dachform</b>	Ausschließlich Satteldach



Abb. 37: Bungalow-Bebauung entlang des östlichen Geltungsbereichs

## 6. Städtebaulicher Rahmenplan

### 6.1 Ablesbare Teilbereiche

Ausgehend von der bestehenden baulichen und sozialen Prägung der Teilbereiche, werden zwei sich grundsätzlich unterscheidende Alternativen in Bezug auf die Entwicklung des Gebiets erarbeitet. In tabellarischer Form sind die jeweils zulässigen Gebäudegrößen, die Geschosigkeiten, die Wohneinheiten sowie die Gebäudetypologien als auch die Dachform beschrieben.

### 6.2 Alternative 1: Erhebliche Verdichtung mit Überformung der sozialen Struktur

Für den Rahmenplan wurden die Teilbereiche im oberen Kapitel zusammengefasst. Es entstehen vier charakteristische Bereiche, für die folgende bauliche und soziale „Richtlinien“ gelten:

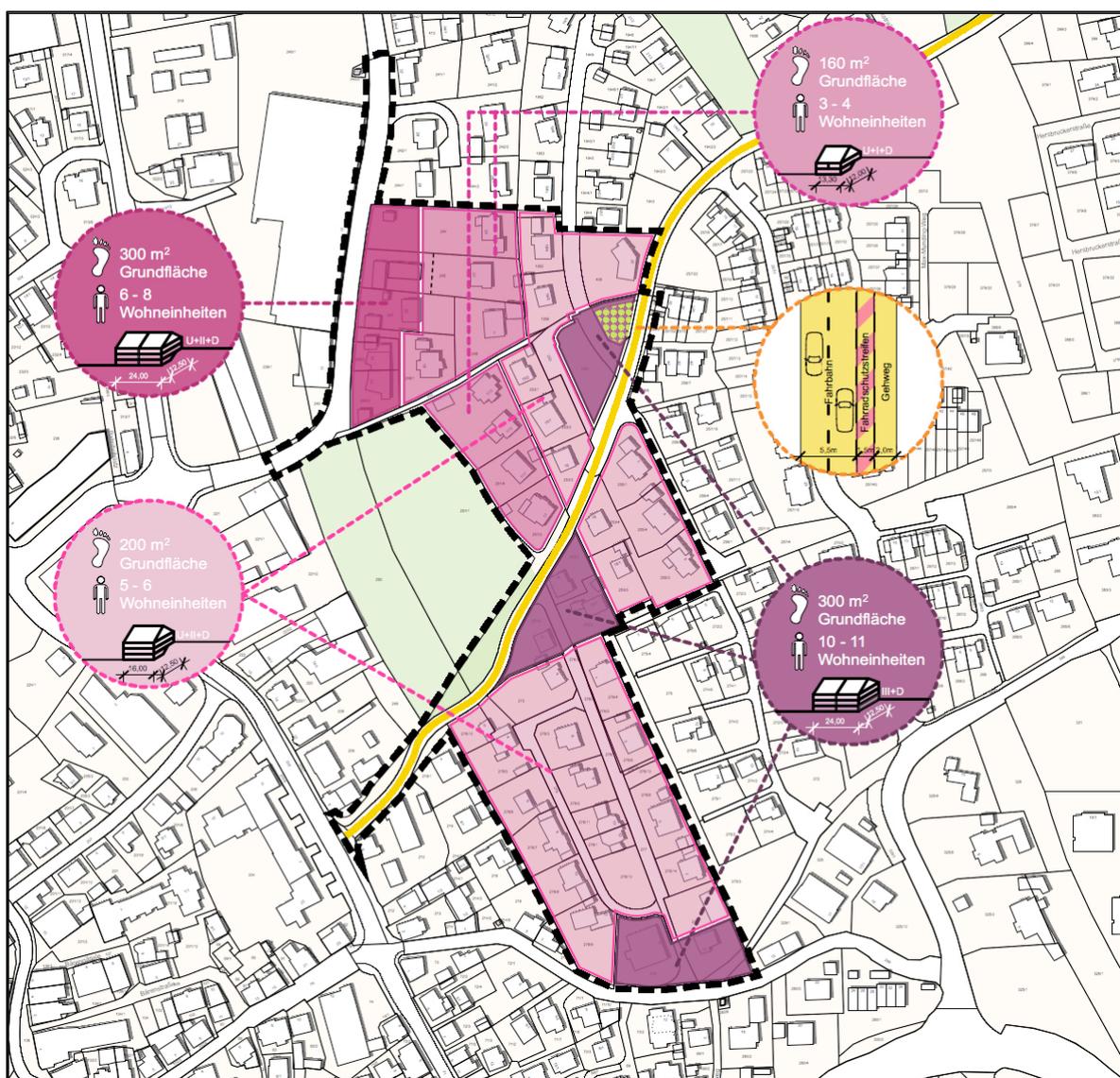


Abb. 38: Rahmenplanalternative 1, Plan Nr. 14.1

-  Öffentliche Grünfläche
-  Hangmitte: U + I + D
-  Kopfbauten: III + D
-  max. Wohneinheiten pro Gebäude
-  Geschossigkeit und Dachform
-  Hangfuß: U + II + D
-  Siedlungshäuser: U + II + D
-  Fußabdruck - max. Grundfläche Gebäude
-  Funktionale Gliederung der Meistersteig

6.2.1 Siedlungsbereich



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 200 qm
<b>Geschossigkeit</b>	Untergeschoss + II + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	5 bis 6
<b>Bautypologie</b>	Freistehendes Einzelhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

6.2.2 Kopfbauten



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 300 qm
<b>Geschossigkeit</b>	III + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	10 bis 11
<b>Bautypologie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

6.2.3 Hangfuß



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 300 qm
<b>Geschossigkeit</b>	Untergeschoss + II + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	6 bis 8
<b>Bautypologie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

## 6.2.4

## Hangmitte



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 160 qm
<b>Geschossigkeit</b>	Untergeschoss + I + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	3 bis 4
<b>Bautypologie</b>	Freistehendes Einzelhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

6.3

**Alternative 2: Moderate Verdichtung mit sozial verträglicher Struktur**

Die Rahmenplanalternative 2 ist bezüglich der Einteilung in die charakteristischen Bereiche identisch mit der Alternative 1. Der Unterschied liegt in der zulässigen Gebäudegrundfläche sowie den Wohneinheiten pro Gebäude. Diese Alternative lässt geringere Gebäudegrundflächen, auch als Fußabdruck bezeichnet, und auch weniger Wohneinheiten pro Gebäude zu.

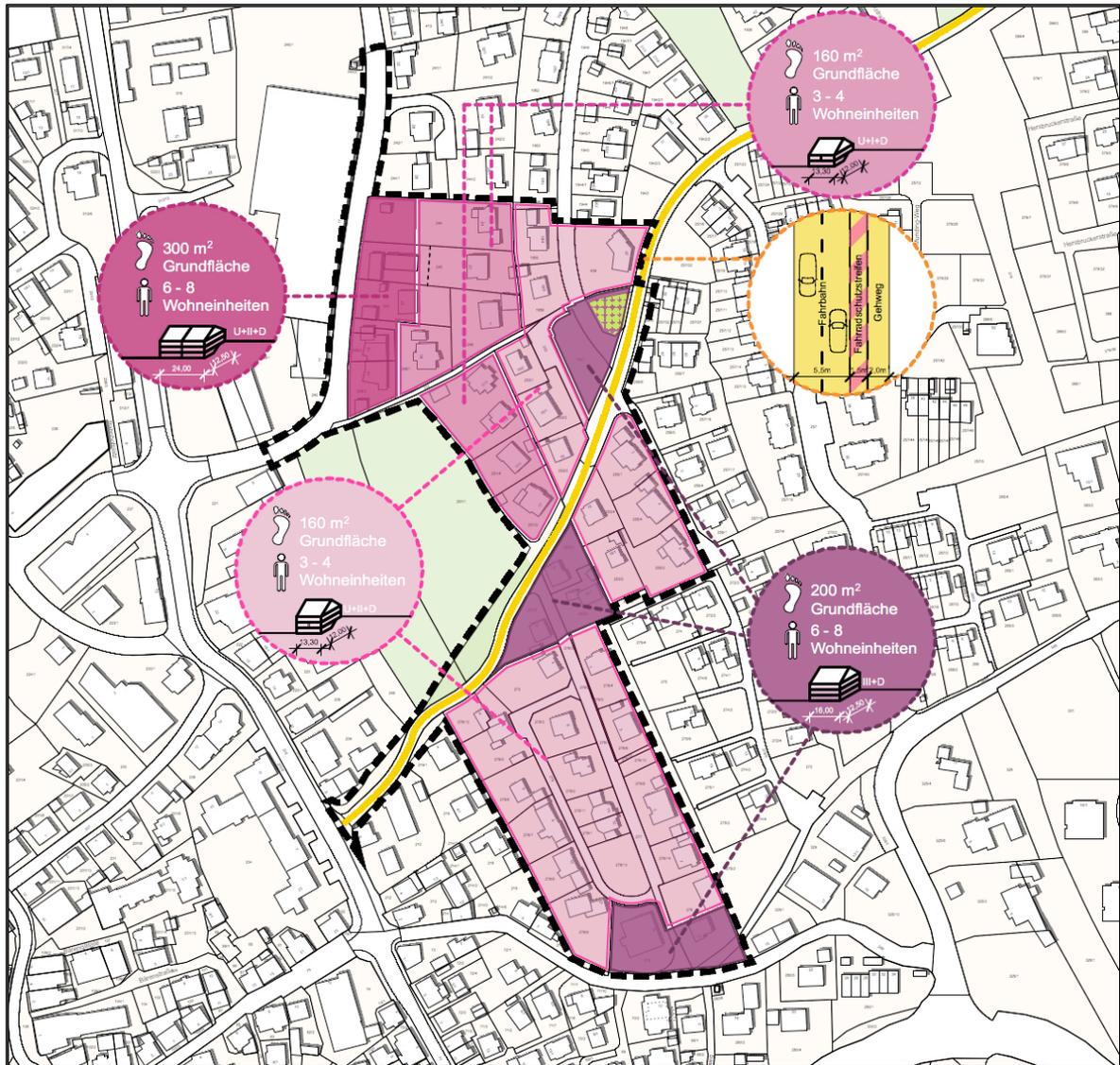


Abb. 39: Rahmenplanalternative 2, Plan Nr. 14.2



6.3.1 Siedlungsbereich



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 160 qm
<b>Geschossigkeit</b>	Untergeschoss + II + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	3 bis 4
<b>Bautypologie</b>	Freistehendes Einzelhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

6.3.2 Kopfbauten



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 200 qm
<b>Geschossigkeit</b>	III + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	6 bis 8
<b>Bautypologie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

6.3.3 Hangfuß



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 300 qm
<b>Geschossigkeit</b>	Untergeschoss + II + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	6 bis 8
<b>Bautypologie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

## 6.3.4

## Hangmitte



<b>Gebäudegrundfläche</b>	max. 160 qm
<b>Geschossigkeit</b>	Untergeschoss + I + Dachgeschoss
<b>Wohneinheiten</b>	3 bis 4
<b>Bautypologie</b>	Freistehendes Einzelhaus
<b>Dachform</b>	Satteldach

**6.4 Alternative 3: Moderate Verdichtung mit sozial verträglicher Struktur, Variation Kopfbauten**

Die Alternative 3 ist bezüglich der überbaubaren Fläche, dem sogenannten „Fußabdruck“ sowie der sozialen Prägung bezüglich der Wohneinheiten annähernd identisch mit der Alternative 2.

Die Unterschiede liegen zum Einen in der Ausweitung des Bereichs „Kopfbauten“ entlang der Hochstraße, zum Anderen besteht in dieser Alternative 3 die Möglichkeit im Bereich der Kopfbauten zwischen

- einer geringeren Gebäudegrundfläche und einer 3-Geschossigkeit,
- oder einer größeren Gebäudegrundfläche und einer 2-Geschossigkeit

der Gebäude zu wählen.

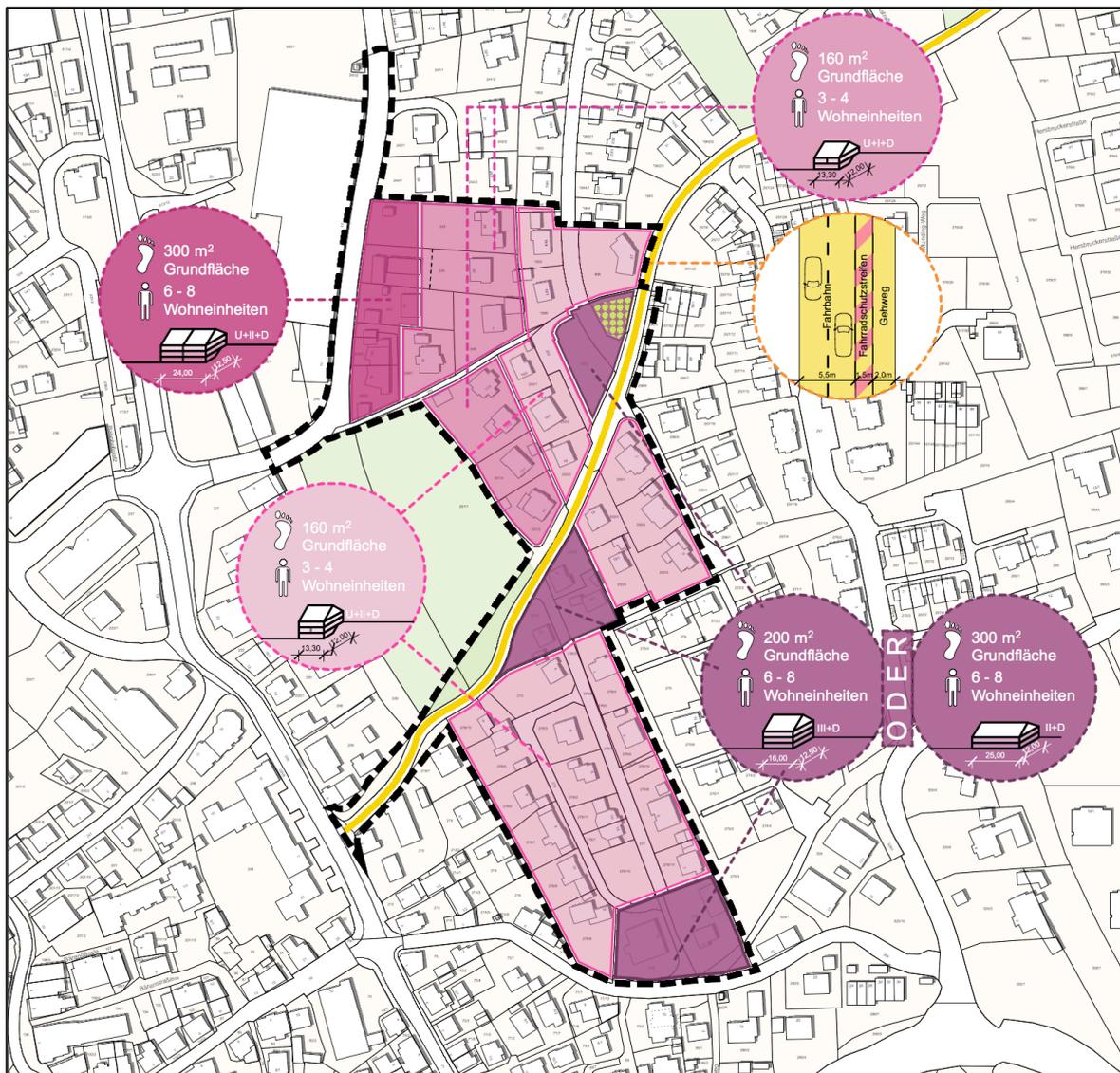


Abb. 40: Rahmenplanalternative 3, Plan Nr. 14.3

	Öffentliche Grünfläche		Hangfuß: U + II + D
	Hangmitte: U + I + D		Siedlungshäuser: U + II + D
	Kopfbauten: III + D		Fußabdruck - max. Grundfläche Gebäude
	max. Wohneinheiten pro Gebäude		
	Geschossigkeit und Dachform		Funktionale Gliederung der Meistersteig

**6.5 Bewertung der möglichen Auswirkungen**

	Auswirkungen auf das Wohnumfeld	Auswirkungen auf die Körnung	Auswirkungen auf Stellplatzbedarf	Auswirkungen auf Versiegelung
<b>Alternative 1</b>	stark	gering-mittel	stark	stark
<b>Alternative 2/3</b>	gering-mittel	gering-mittel	mittel-stark	mittel

**6.6 Fazit / Empfehlung**

Im Sinne einer verträglichen Entwicklung mit Erhalt der Körnigkeit des Gebiets sowie dem Erhalt der sozialen Struktur, wird die **Alternative 2/3** „Moderate Verdichtung mit sozial verträglicher Struktur“ empfohlen, um den Charakter des Wohngebiets zu erhalten und gleichzeitig auf die heutigen Wohnraumbedürfnisse angemessen zu reagieren. Die **Alternative 1** ist aufgrund der Überformung des Wohnumfelds, der zunehmend verkehrlichen Belastung sowie des stark erhöhten Stellplatzbedarfs und der Versiegelung **nicht zu empfehlen**.

## 7. Optionen der Innenentwicklung

In zwei sich grundlegend unterscheidenden städtebaulichen Optionen wurde im Hinblick auf das Entwicklungspotential geprüft, wie konkrete Nachverdichtungsmöglichkeiten für jedes einzelne Gebäude bzw. Grundstück aussehen könnten.

### 7.1 Städtebauliche Option 1: Anbau, Erweiterung, Ergänzung

(Plan Nr. 15.1)

Die Idee bei der Option 1 ist, die jetzigen Bestandsgebäude durch Anbauten, Erweiterungen bzw. Aufstockungen, oder bei entsprechend großen Grundstücken auch durch Ergänzungsbauten an die Obergrenzen der Rahmenplanalternative 2 „Moderate Verdichtung mit sozial verträglicher Struktur“ der entsprechenden Teilbereiche aufzustocken. Dabei sind bereits entsprechende Abstandsflächen nach der Landesbauordnung berücksichtigt.

### 7.2 Städtebauliche Option 2: Ersatzbauten, maximale Verdichtung

(Plan Nr. 15.2)

Bei der Option 2 wird die Annahme getroffen, dass aufgrund von ungenügender Bausubstanz oder überholten Wohnraumbedürfnissen/-ansprüchen Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Diese Annahme wurde in „überspitzter Form“ für das gesamte Gebiet zeichnerisch dargestellt.

### 7.3 Kombinationsmöglichkeiten

Die beiden erarbeiteten städtebaulichen Optionen stellen beispielhafte und trotzdem konkrete Möglichkeiten zur Erweiterung im Gebiet dar. Hierbei handelt es sich nur um Optionen. Weil die beiden Optionen durchaus kombiniert werden können, wird sich im Endeffekt eine Überlagerung beider Optionen grundstücksbezogen im gesamten Plangebiet ergeben.

## 8. Möglichkeiten zur Stellplatzunterbringung

(Plan Nr. 16)

Im Zusammenhang mit der Erhöhung der Wohneinheiten wurde auch geprüft, welche Auswirkungen sich durch die Ausbildung der notwendigen Stellplätze für das Gebiet ergeben. Die Stadt Tett nang hat aktuell einen Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.

In dem Plan „Unterbringung von Stellplätzen“ wurde in schematischen Darstellungen für die Bereiche „Hang“, „Kopfbauten“ und „Siedlungshäuser“ aufgezeigt, wie die notwendigen Stellplätze, unter Berücksichtigung von gestalterischen Aspekten, in das Gebiet integriert werden können. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf einem Grundstück kann Dichte begrenzend wirken.

## 9. Abbildungsverzeichnis, Plananhänge, Quellenangaben

### 9.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Tabelle: Vorausberechnung nach Altersgruppen für die Stadt Tettngang für das Jahr 2030, Quelle: ISEK 2030, Primärquelle: STL 2016 (Tabelle Vorausberechnung nach Altersgruppen“)	6
Abb. 2: Tabelle Bevölkerungsentwicklung (1990 bis 2014) und Bevölkerungsprognose (2015 bis 2030) der Stadt Tettngang (Hauptwohnsitze), Quelle: ISEK 2030, Primärquelle: STL 2016 (Tabellen „Gebiet und Bevölkerungsdichte“, „Vorausberechnung nach Altersgruppen“, „Entwicklungskorridor für Gemeinden“)	6
Abb. 3: Blick auf die Altstadt	8
Abb. 4: Blick auf die Moränenhügellandschaft	8
Abb. 5: Blick in die nördliche Meistersteig	9
Abb. 6: Blick vom Kreisverkehr ins Gebiet	9
Abb. 7: Gebäude mit 2 Wohneinheiten, Säntisstraße	11
Abb. 8: Leerstehendes Gebäude, 4-6 WE, Säntisstraße	11
Abb. 9, II + DG im Siedlungsbereich	12
Abb. 10: I + UG am Hang	12
Abb. 11: Baujahr 1950, Meistersteig	13
Abb. 12: Verstärkte Bautätigkeiten seit 2000	13
Abb. 13: Gebäude von 1950 in schlechtem Zustand	14
Abb. 14: Gebäude von 2003 in gutem Zustand	14
Abb. 15: Gebäude zwischen 75 und 180 qm groß	15
Abb. 16: links: Ausreißer mit 347 qm, recht im Vergleich Geb. mit 179 qm	15
Abb. 17: 670 qm großes Grundstück	16
Abb. 18: Tiefes Grundstück am Hang: ca. 1800 qm	16
Abb. 19: Grundflächenzahl 0,10, Meistersteig	17
Abb. 20: Grundflächenzahl 0,13, Säntisstraße	17
Abb. 21: Raumwirksame Kanten entlang der nördlichen Meistersteig	18
Abb. 22: Fehlende Raumkante entlang der Kaltenberger Straße (Hangfuß)	18
Abb. 23: Öffentliche Grünfläche, Baum- und Gehölzstrukturen	19
Abb. 24: Öffentliche Grünfläche: Sitzgelegenheit unter Nussbäumen	19
Abb. 25: zum Großteil ausgenutzte Fläche, Säntisstraße	21
Abb. 26: Leicht untergenutzte Fläche, Säntisstraße	21
Abb. 27: Mittel untergenutzte Fläche, Sonnenweg	21
Abb. 28: Stark untergenutzte Fläche, Säntisstraße	21
Abb. 29: Einteilung des Gebiets in sechs ablesbare Teilgebiete, mit Charakter	23
Abb. 30: Fehlende Bebauung entlang Straße	24
Abb. 31: Garagenbauten dominierend	24
Abb. 32: Bebauung an der Obstbaumplantage	24
Abb. 33: Bebauung an der Kaltenberger Str.	24
Abb. 34: Bebauung entlang Säntisstraße	25
Abb. 36: Bebauung in der Säntisstraße, Ecke Hochstraße	25
Abb. 37: Bebauung innerhalb der Hofgruppe	26
Abb. 38: Bungalow-Bebauung entlang des östlichen Geltungsbereichs	26
Abb. 39: Rahmenplanalternative 1, Plan Nr. 14.1	27
Abb. 40: Rahmenplanalternative 2, Plan Nr. 14.2	30
Abb. 41: Rahmenplanalternative 3, Plan Nr. 14.3	33

**9.2****Plananhänge**

- 01 Übergeordnete Lage im Gebiet
- 02 Gebäudetypologien und Nutzungen
- 03 Wohneinheiten in Hauptgebäuden
- 04 Geschossigkeit von Hauptgebäuden
- 05 Absolute Gebäudegrößen
- 06 Absolute Grundstücksgrößen
- 07 Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksgröße
- 08 Erschließungsnetz und städtebauliche Konturen
- 09 Grünstruktur und Raumübergänge
- 10 Baujahr, Gebäudezustand
  
- 11 Entwicklungspotentiale
- 12 Gebietscharakteristik
- 13 Nachverdichtungspotential gegenüber dem Bestand
  
- 14 Rahmenplan
  - 14.1 Alternative 1: Erhebliche Nachverdichtung
  - 14.2 Alternative 2: Moderate Nachverdichtung
  - 14.3 Alternative 3: Moderate Nachverdichtung, Variation Torsituation
  
- 15 Städtebauliche Optionen
  - 15.1 Städtebauliche Option: Anbau, Erweiterung, Ergänzung
  - 15.2 Städtebauliche Option: Ersatzbauten, maximale Verdichtung
- 16 Unterbringung von Stellplätzen -Schematische Darstellungen-
  
- 17 Lupen
  - 17.1 „Kopfbau Meistersteig / bei Grünanlage“ Option 1
  - 17.2 „Kopfbau Meistersteig / bei Grünanlage“ Option 2
  - 17.3 „Kopfbau Meistersteig / bei Grünanlage“ Option 3
  - 17.4 „Kopfbau Meistersteig / bei Grünanlage“ Option 4

**9.3****Quellenangaben**

- Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) 2030
- Textliche und zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Meistersteig“, von 1975
- Bauakten

Stadt Tettngang

Rahmenplan Meistersteig

Übergeordnetes Planungsrecht

-  Geltungsbereich Rahmenplan "Meistersteig" 4,4 ha
-  Bebauungsplan "Meistersteig" Art der Nutzung: Wohngebiet
-  Umliegender Bebauungsplan Art der Nutzung: Wohngebiet
-  Umliegender Bebauungsplan Art der Nutzung: Sondergebiet

Verkehr

-  Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
-  Örtliche Hauptverkehrsstraße

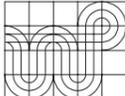
Freiraum und Bebauung

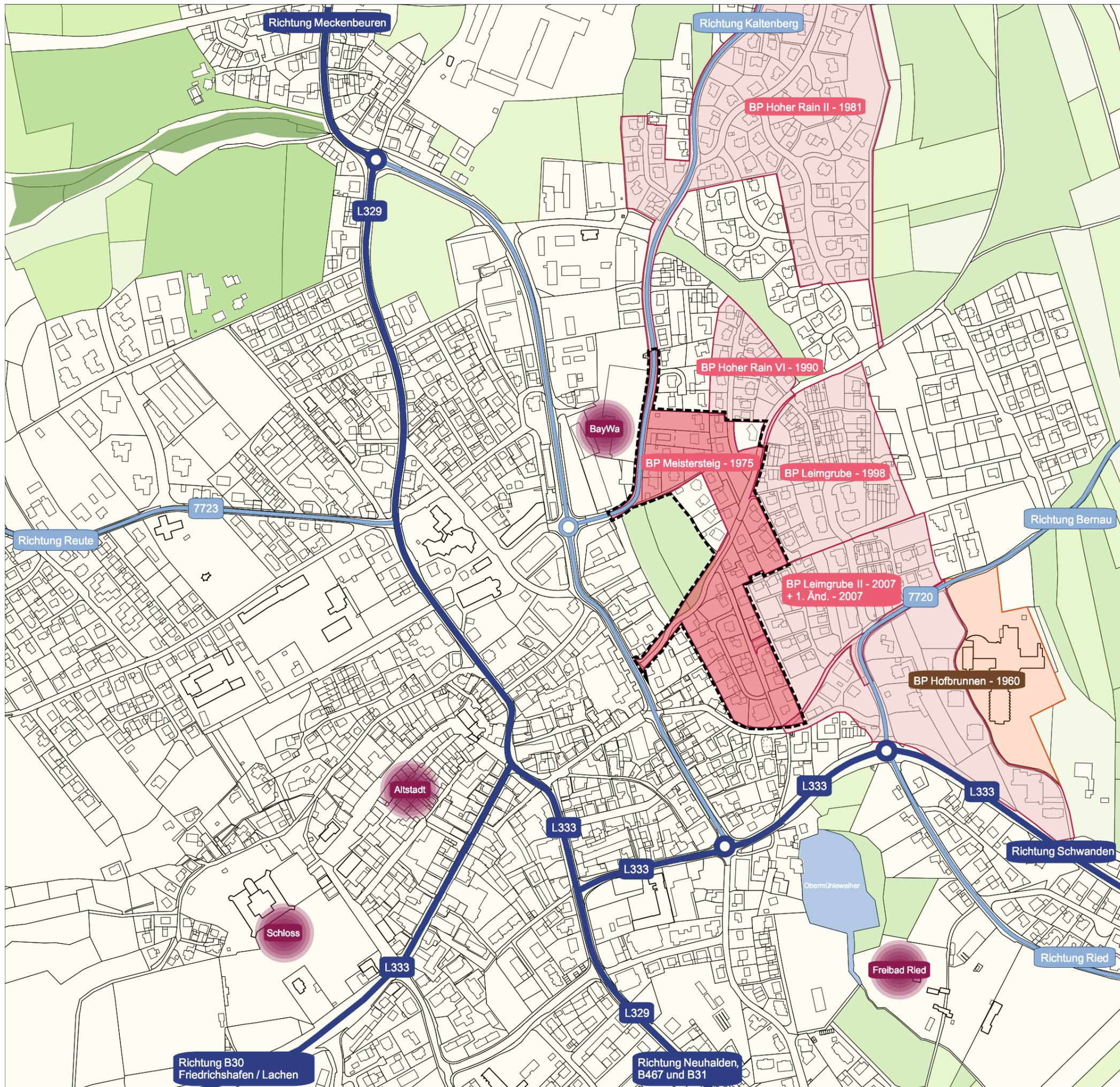
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Weiher
-  Flurstücksgrenzen Bestand
-  Gebäude Bestand
-  Orientierungspunkte in der Stadt

M 1:5.000 Stand: 03. September 2019

0 25 100 200 m



 **WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Stadt Tettngang

Rahmenplan Meistersteig

Bautypologie und Nutzung

-  Freistehendes Einzelhaus\*
-  Doppelhaus\*
-  Mehrfamilienhaus\*\*
-  Wohn- und Dienstleistungsgebäude

\* Eine Hauptwohnung sowie untergeordnete Zweitwohnungen

\*\* Mehrere gleichwertige Hauptwohnungen

-  Stellung der Gebäude zur Straße / Dachform
-  Anbauten, unvollständig
-  Nebengebäude (Garagen, Bauteile, Gartenhäuschen)

Freiräume

-  Grünfläche mit lockerem Obstbaumbestand
-  Grünfläche mit Solitäräumen und Verweilmöglichkeit

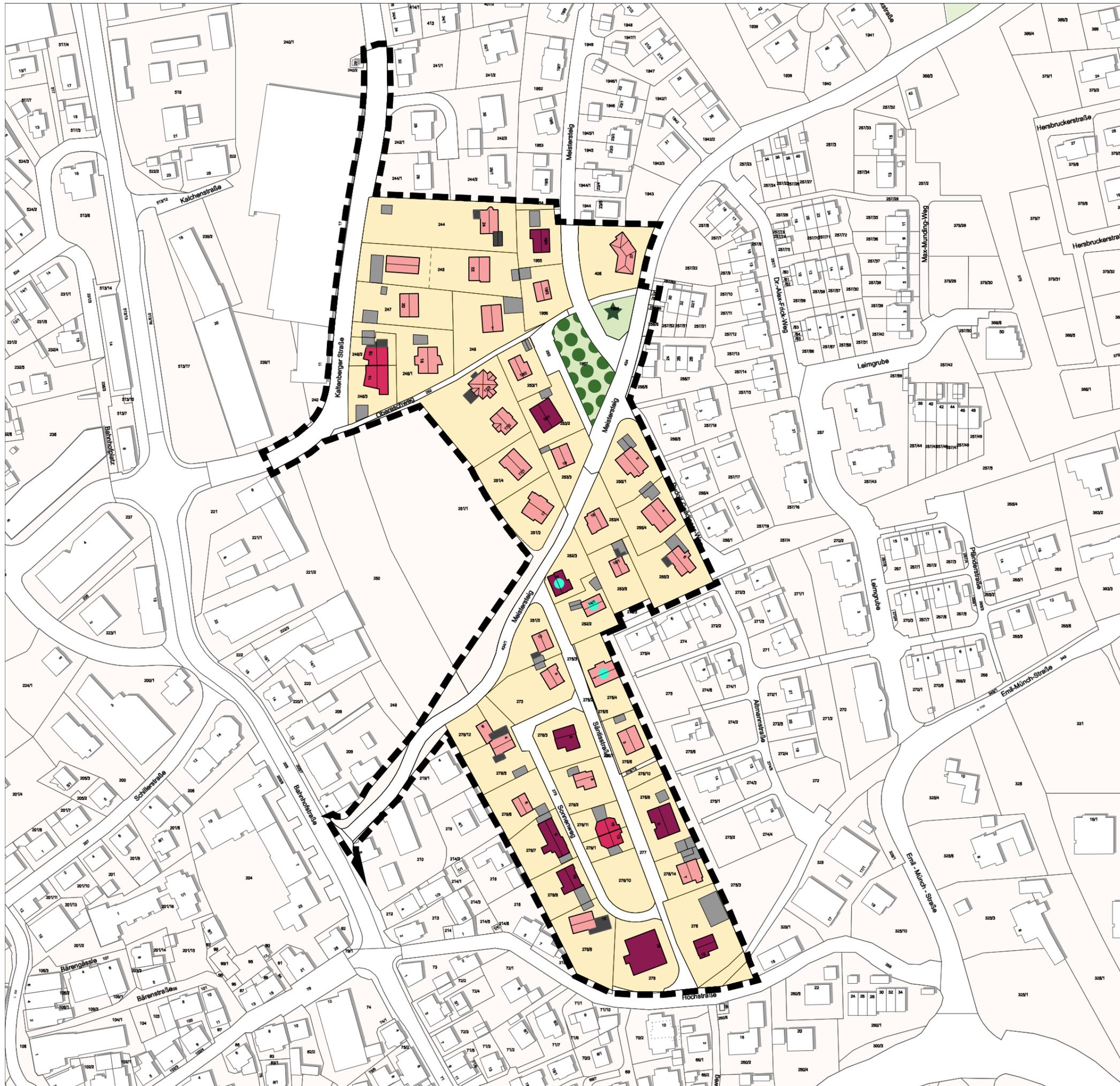
Bestand

-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen

Erhebung nach Augenschein

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



Stadt Tettang

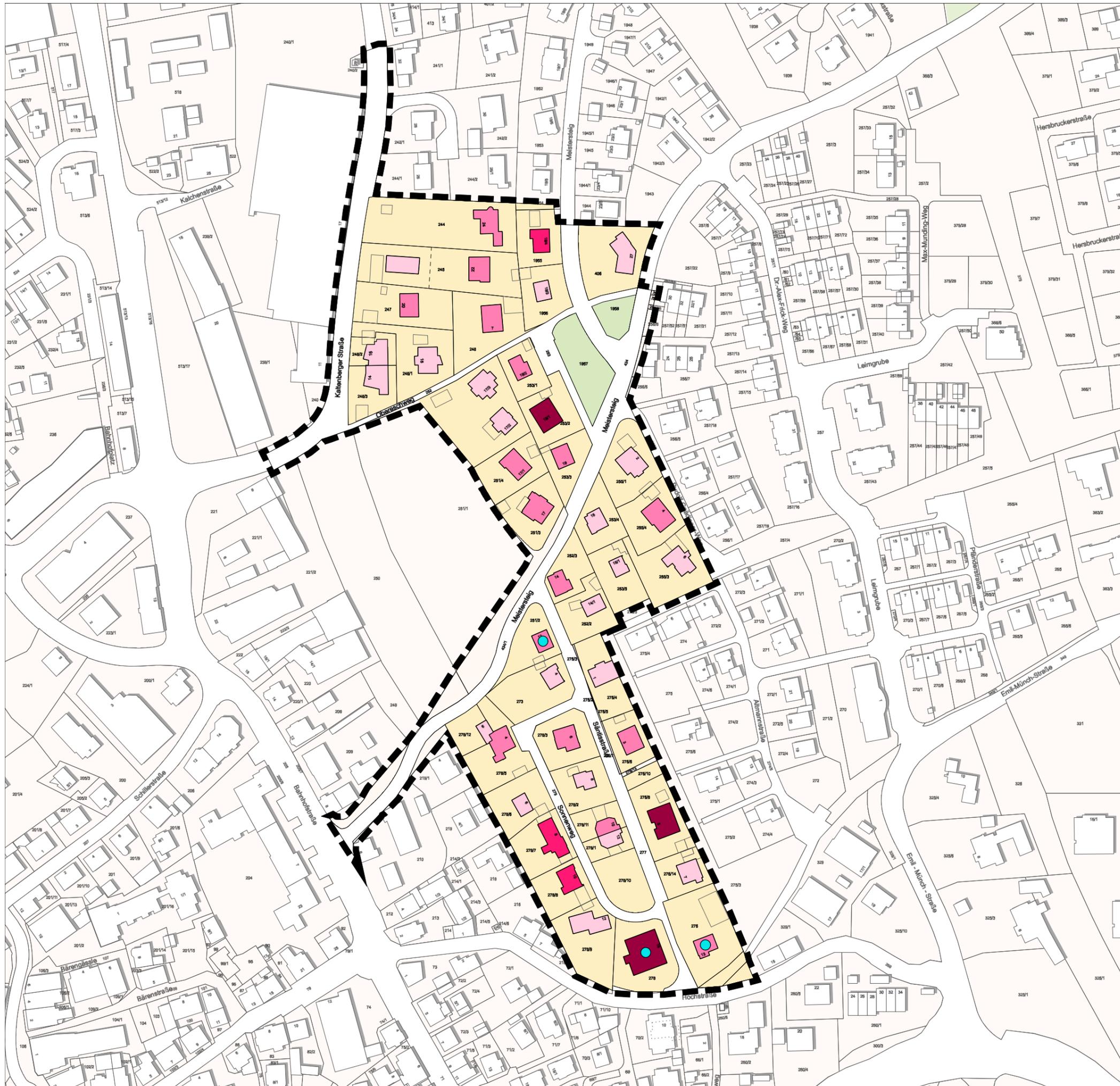
Rahmenplan Meistersteig

Wohneinheiten pro Hauptgebäude

-  Leerstand
-  1 Wohneinheit
-  2 Wohneinheiten
-  3 Wohneinheiten
-  4 bis 6 Wohneinheiten

Bestand

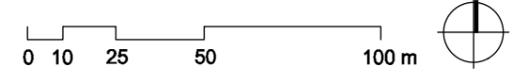
-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen
-  Öffentliche Grünfläche



Erhebung nach Augenschein

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



 **WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

Stadt Tettngang

Rahmenplan Meistersteig

Geschossigkeit\* der Hauptgebäude

-  I + Untergeschoss + Dachgeschoss
-  I + Dachgeschosse
-  I + 2 Dachgeschosse
-  II + Untergeschoss
-  II + Dachgeschoss
-  III + Dachgeschoss
-  III Flachdach

 Dachgeschoss bewohnt\*\*

\* sichtbare Geschosse (keine Geschosse i.S.v Baurecht)

\*\* augenscheinlich vom Straßenraum aufgenommen

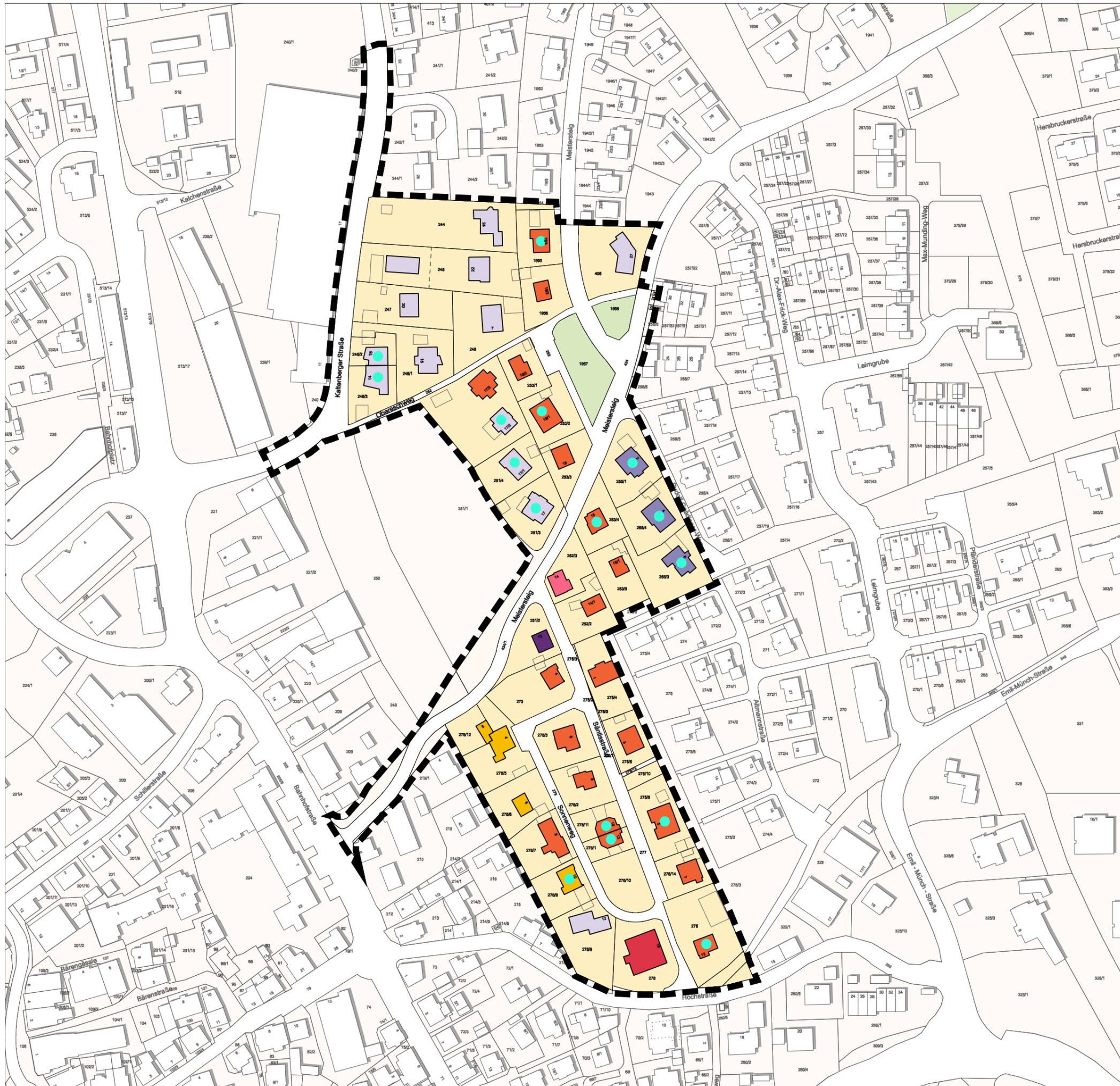
Bestand

-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen
-  Öffentliche Grünfläche

Erhebung nach Augenschein

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



Stadt Tettang  
Rahmenplan Meistersteig

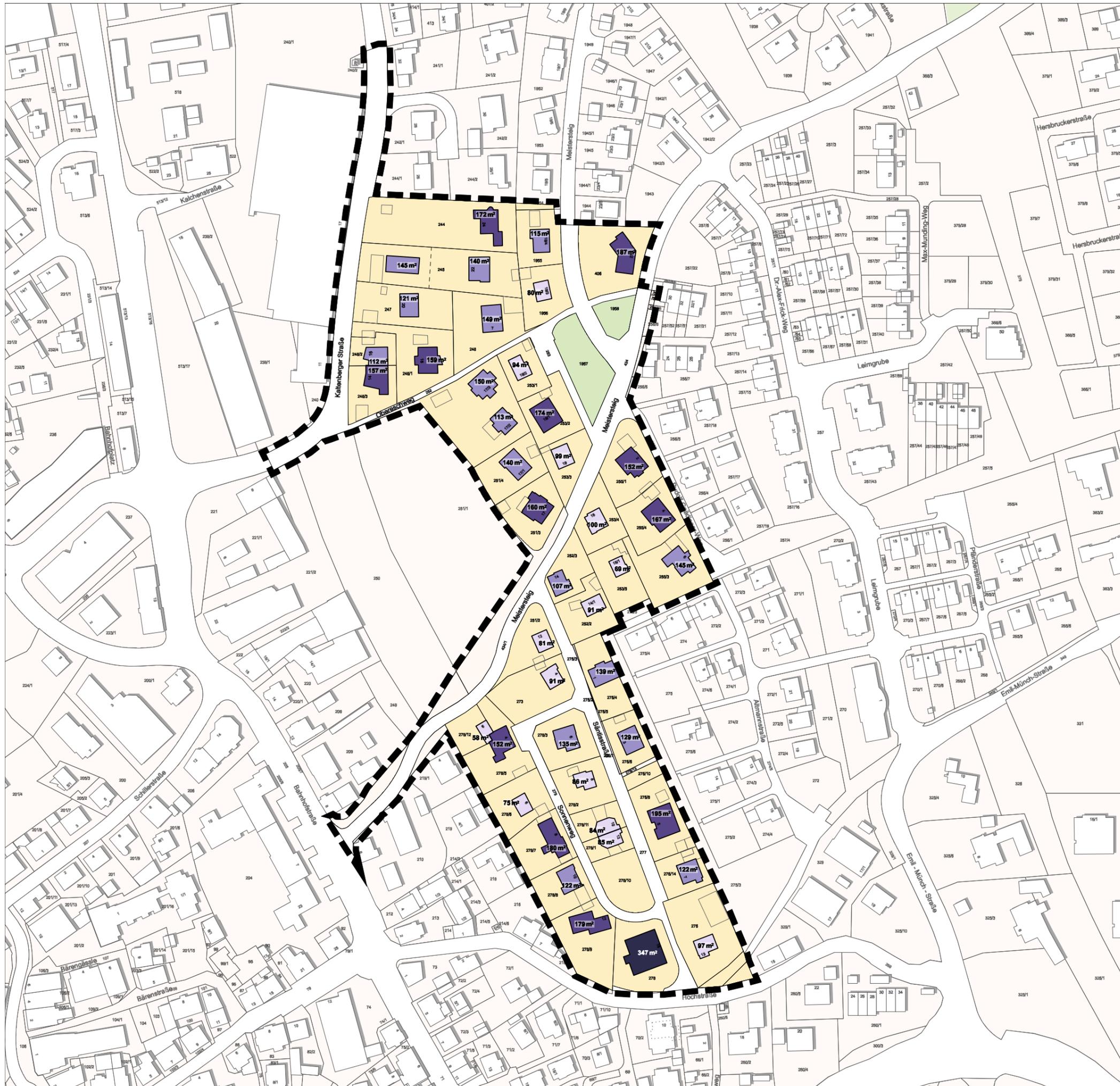
Gebäudegrößen in Quadratmeter\*

- < 100 qm
- 101 bis 150 qm
- 151 bis 200 qm
- > 200 qm

\*Bezogen auf Hauptgebäudegrundfläche

Bestand

- Gebäude und Hausnummer
- Flurstücksnummern und -grenzen
- Öffentliche Grünfläche



M 1:2.000 Stand: 03. September 2019



Stadt Tett nang  
Rahmenplan Meistersteig

Grundstücksgrößen in Quadratmeter

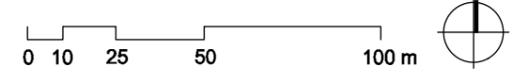
- < 400 qm
- 401 bis 600 qm
- 601 bis 800 qm
- 801 bis 1.000 qm
- 1.001 bis 2.000 qm
- > 2.001 qm

Bestand

- Gebäude und Hausnummer
- Flurstücksnummern und -grenzen



M 1:2.000      Stand: 03. September 2019



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

Stadt Tettang

Rahmenplan Meistersteig

Grundflächenzahl / GRZ I

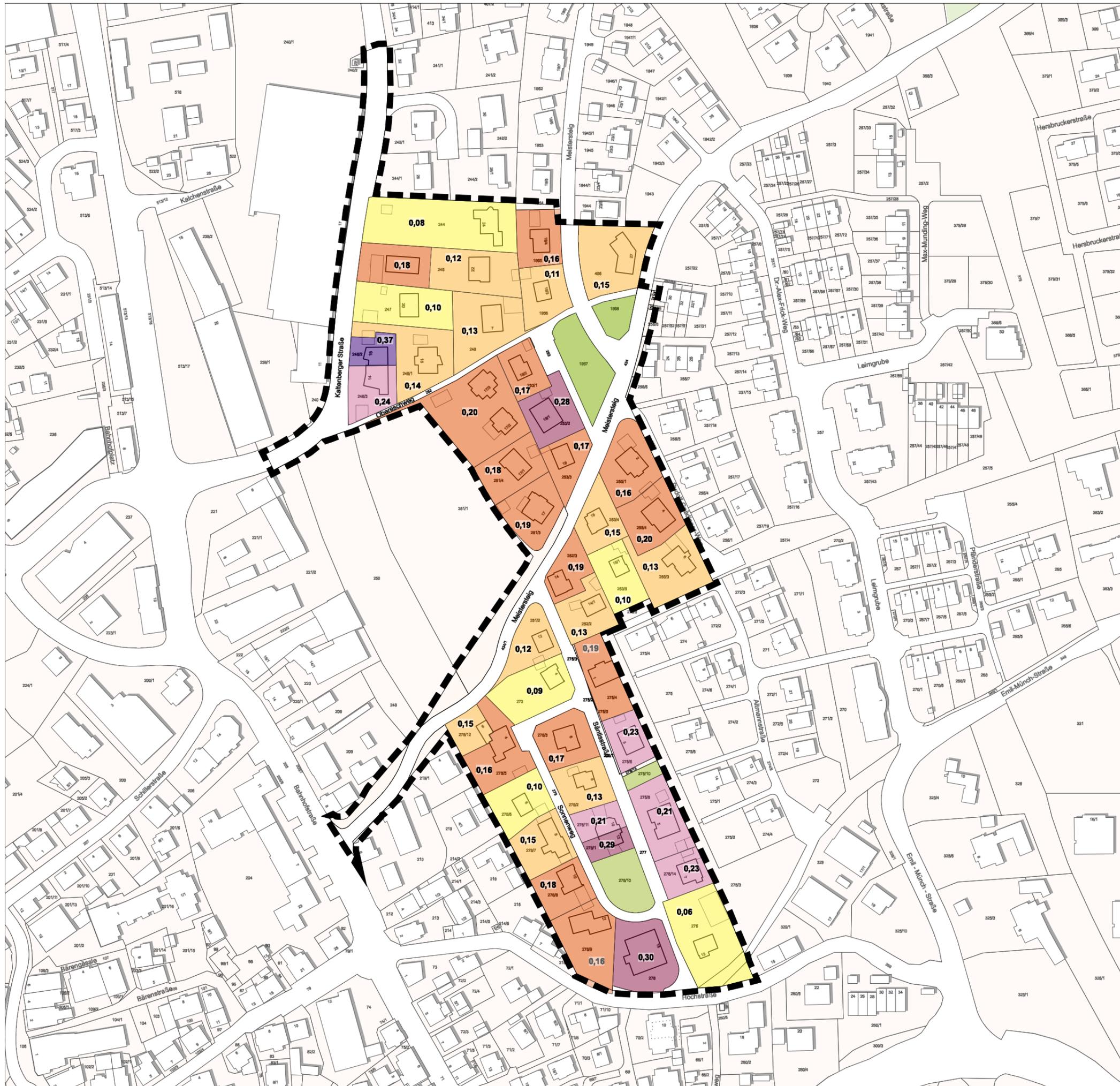
-  unbebautes Grundstück
-  < 0,10
-  0,11 bis 0,15
-  0,16 bis 0,20
-  0,21 bis 0,25
-  0,26 bis 0,30
-  0,31 bis 0,40

Bestand

-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen
-  Öffentliche Grünfläche

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



Stadt Tettang

Rahmenplan Meistersteig

**Straßenhierarchien**

Überörtliche Hauptverkehrsstraße

Örtliche Sammelstraße

Wohnstraße

Wohnweg, teilweise nur fußläufige Erschließung

Touristische Route - Tettninger Hopfenpfad

Bushaltestelle

**Wirksame Raumkanten**

Bauliche Raumkanten

Freiräumliche Führung

**Bestand**

Gebäude und Hausnummer

Flurstücksnummern und -grenzen

Öffentliche Grünfläche

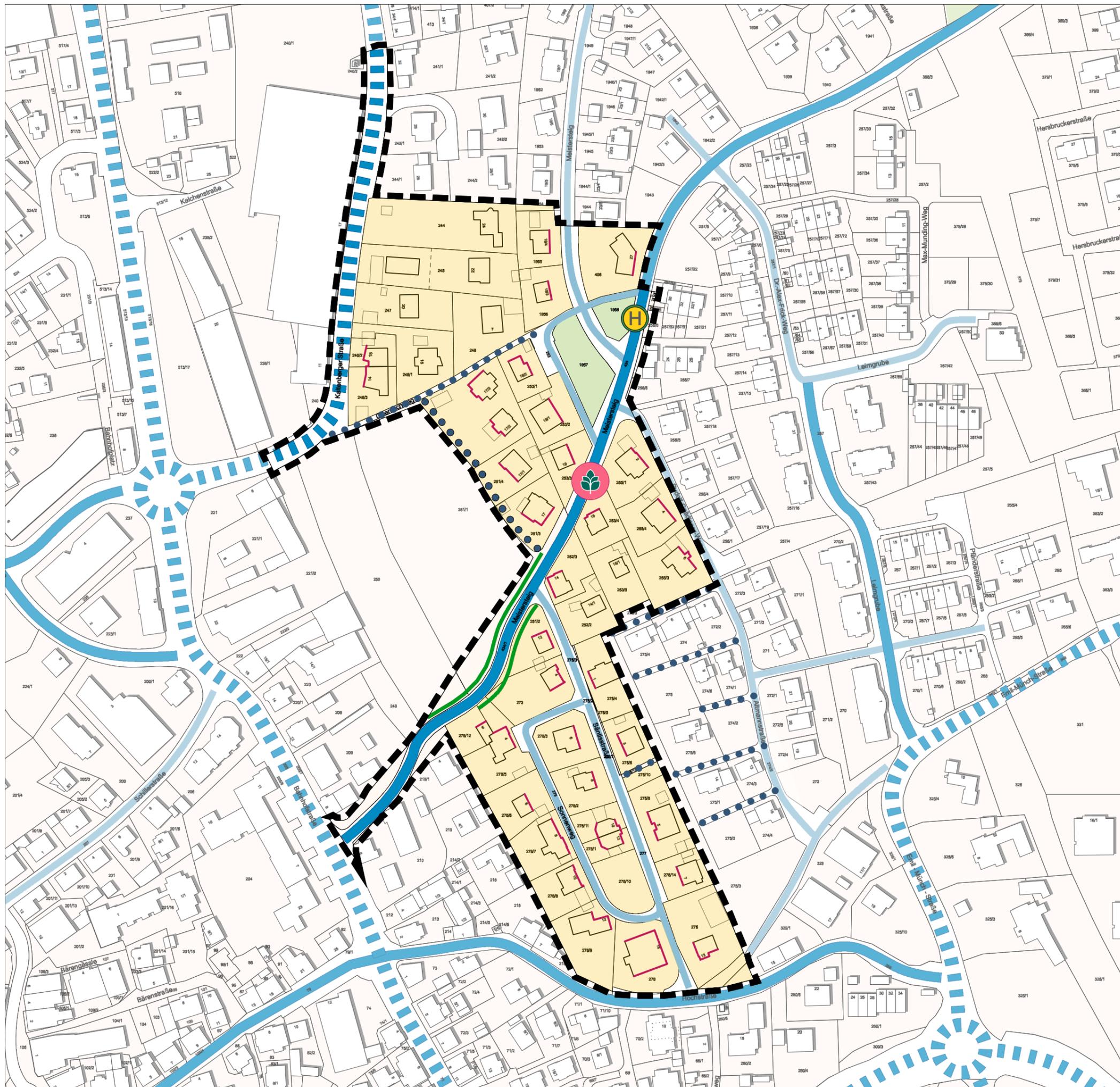
Erhebung nach Augenschein

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



**WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de



Stadt Tettang

Rahmenplan Meistersteig

Übergänge öffentlich - privat

Grün- und Freiraumstrukturen

-  Straßenraumwirksame Bäume im öffentlichen Raum
-  Zusammenhängende Baum- und Gehölzstrukturen in den privaten Gärten
-  Wiesenfläche, Baumgruppen

Einfriedigungsart gegenüber dem öffentlichen Straßenraum

-  begrünter Vorgarten
-  Freistehende, lebende Hecke
-  Holzzaun
-  Metallzaun / Maschendrahtzaun
-  Mauer aus Beton / Naturstein
-  Obstbaumplantage

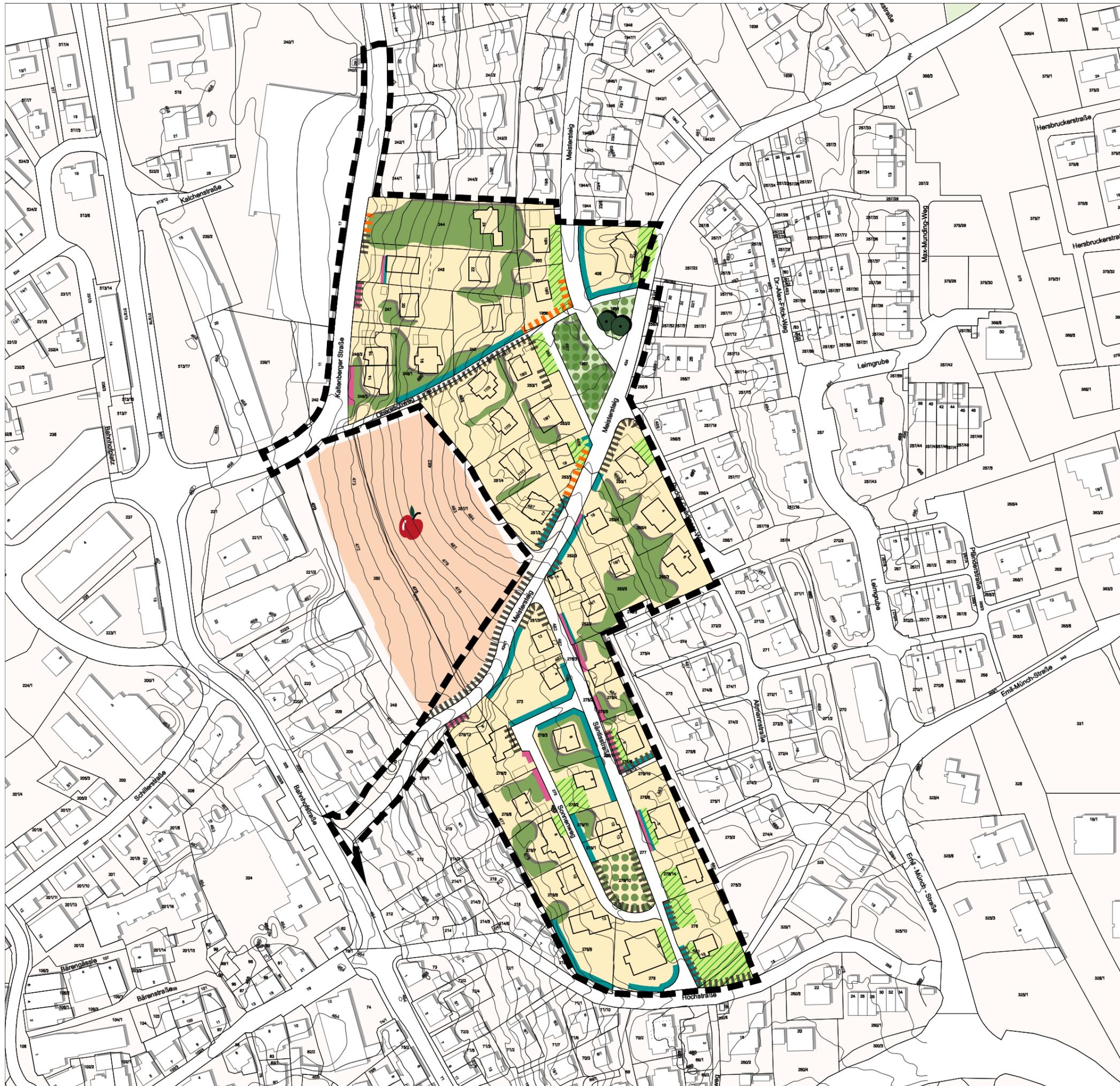
Bestand

-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen
-  Öffentliche Grünfläche
-  Höhenlinien

Erhebung nach Augenschein

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



Stadt Tettng  
Rahmenplan Meistersteig

Baujahr\*

- unbekannt
- ungebaut
- 1950 - 1959
- 1960 - 1969
- 1970 - 1979
- 1980 - 1999
- seit 2000

\*Datengrundlage Stadt Tettng

Gebäudezustand

baulicher Zustand | energetischer Zustand

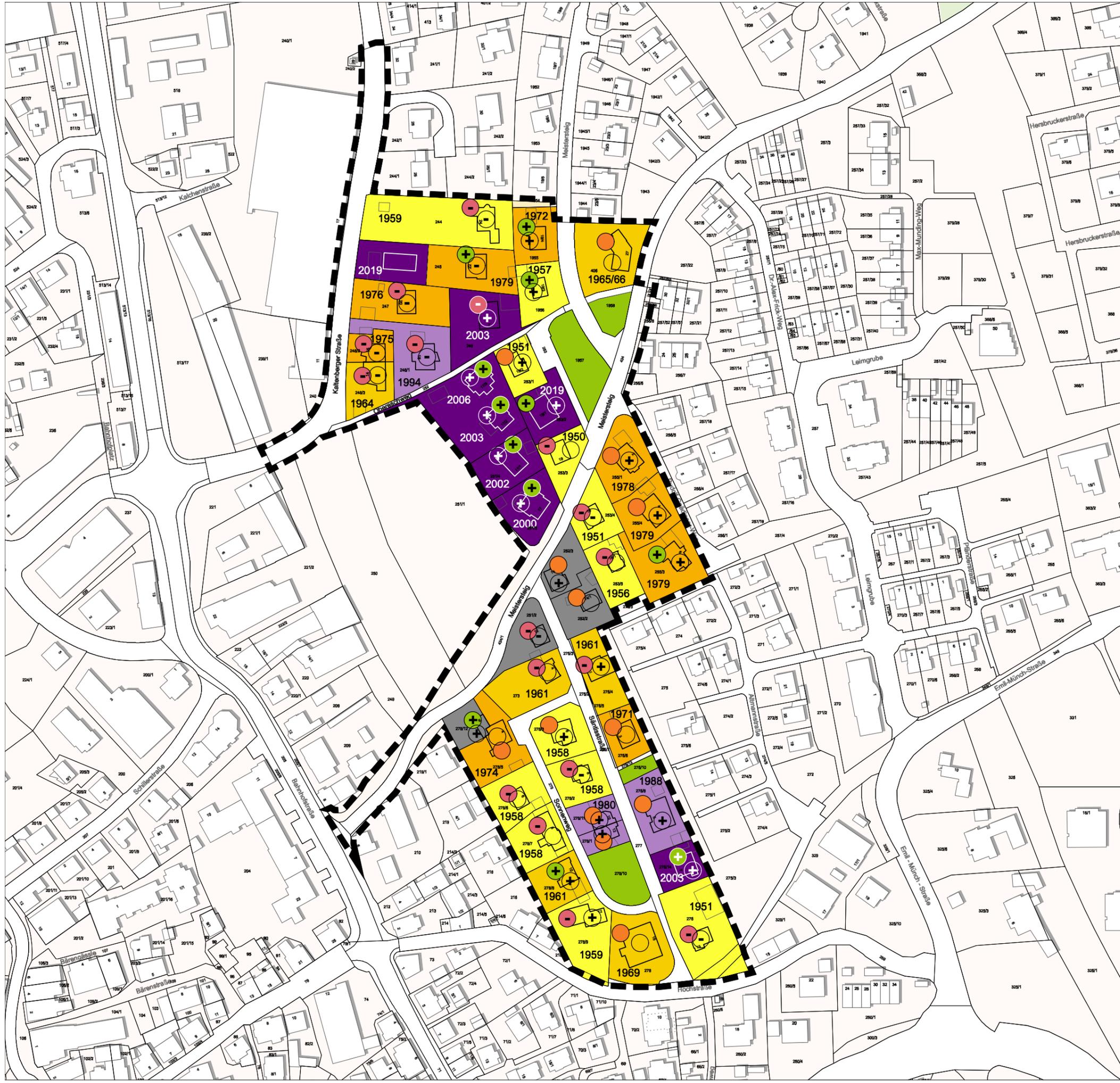
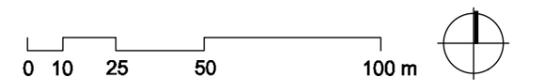
- gut
- mittel
- schlecht
- gut
- verbesserungsfähig
- schlecht

Bestand

- Gebäude und Hausnummer
- Flurstücksnummern und -grenzen

Bewertung nach Augenschein aufgenommen

M 1:2.000 Stand: 03. September 2019



Stadt Tettang  
Rahmenplan Meistersteig

**Ausgeschöpfte Abstandsflächen**

 zum Großteil ausgenutzte Fläche  
(GRZ 0,26 - 0,40)  
→ **kein**  
**Flächenerweiterungspotential**

 leicht untergenutzte Fläche  
(GRZ 0,21 - 0,25)  
→ **geringes**  
**Flächenerweiterungspotential**

 mittel untergenutzte Fläche  
(GRZ 0,11 - 0,20)  
→ **deutliches**  
**Flächenerweiterungspotential**

 stark untergenutzte Fläche  
(GRZ < 0,10)  
→ **großes**  
**Flächenerweiterungs-/ Teilungspotential**

**Entwicklungsmöglichkeiten\***

 Baulücke

 Aufstockung

 Anbau/Erweiterung

 Ergänzungsbau

\*Ersatzbauten sind generell möglich

**Bestand**

 Gebäude und Hausnummer

 Flurstücksnummern und -grenzen

 Öffentliche Grünfläche

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



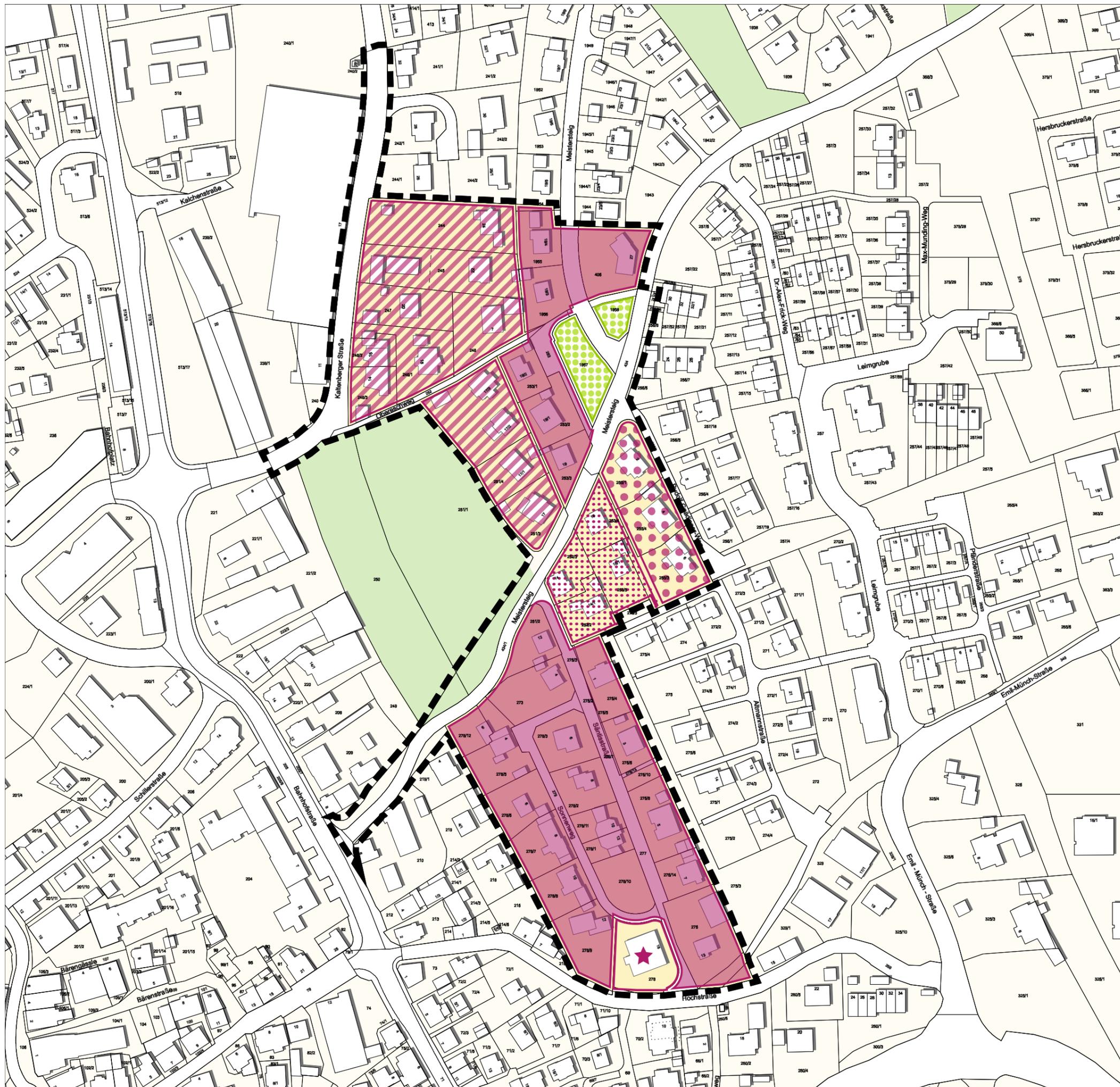
Stadt Tettang  
Rahmenplan Meistersteig

Ablesbare Teilbereiche

-  unbebautes Grundstück
-  Siedlungshäuser
-  Hangbebauung
-  Bungalows
-  Hofgruppe
-  Solitär

Bestand

-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen
-  Öffentliche Grünfläche



M 1:2.000

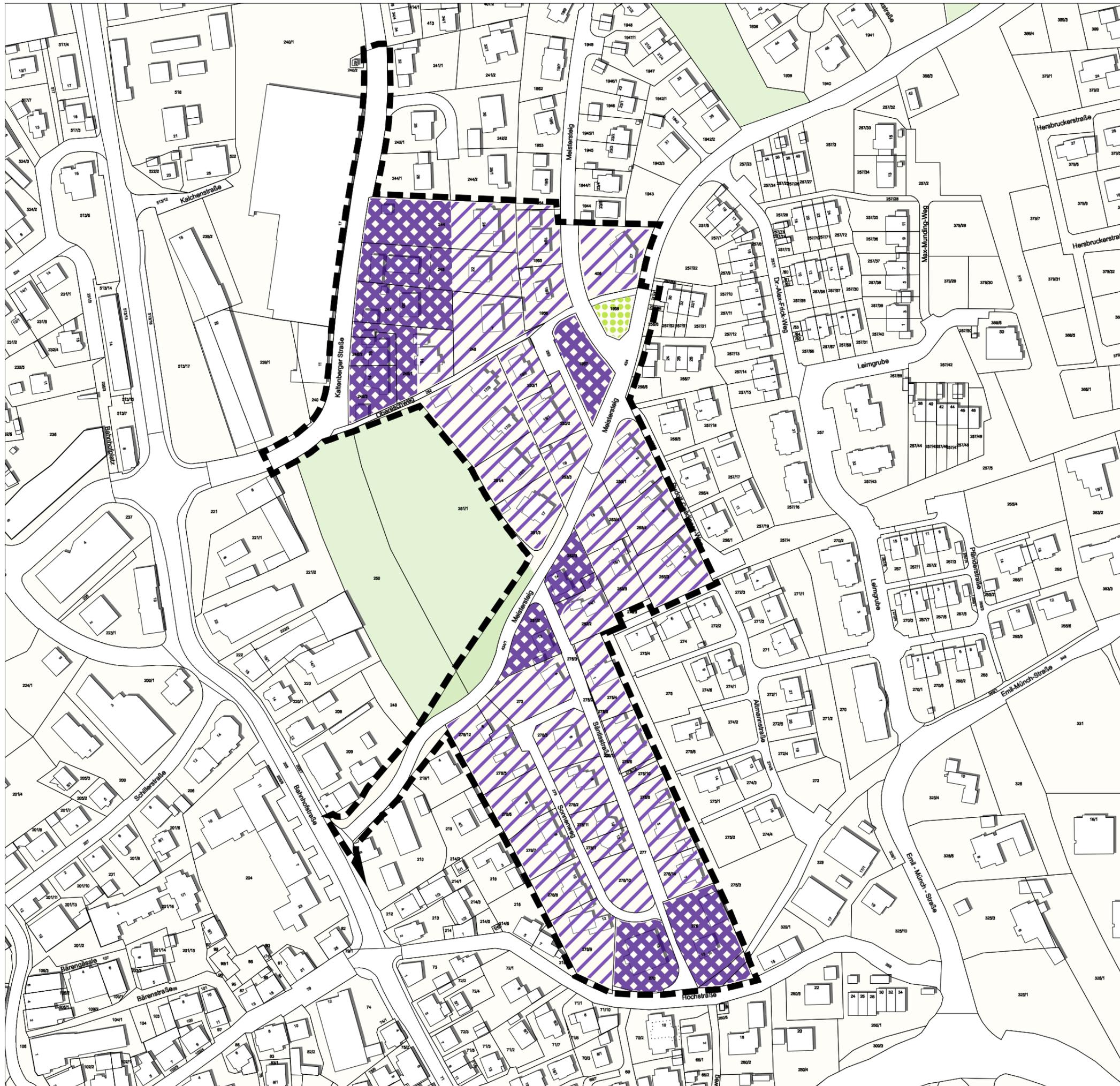
Stand: 03. September 2019



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

Stadt Tettnang  
Rahmenplan Meistersteig

- Nachverdichtungspotential**
-  Keine Nachverdichtung - Öffentlich Grünfläche
  -  erhebliche Nachverdichtung
  -  moderate Nachverdichtung
- Bestand**
-  Gebäude und Hausnummer
  -  Flurstücksnummern und -grenzen



M 1:2.000 Stand: 03. September 2019



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

Stadt Tettang  
Rahmenplan Meistersteig

Ablesbare Teilbereiche

-  Öffentliche Grünfläche
-  Hangfuß: U + II + D
-  Hangmitte: U + I + D
-  Siedlungshäuser: U + II + D
-  Kopfbauten: III + D
-  Fußabdruck - max. Grundfläche Gebäude
-  max. Wohneinheiten pro Gebäude
-  Geschossigkeit und Dachform
-  Funktionale Gliederung der Meistersteig

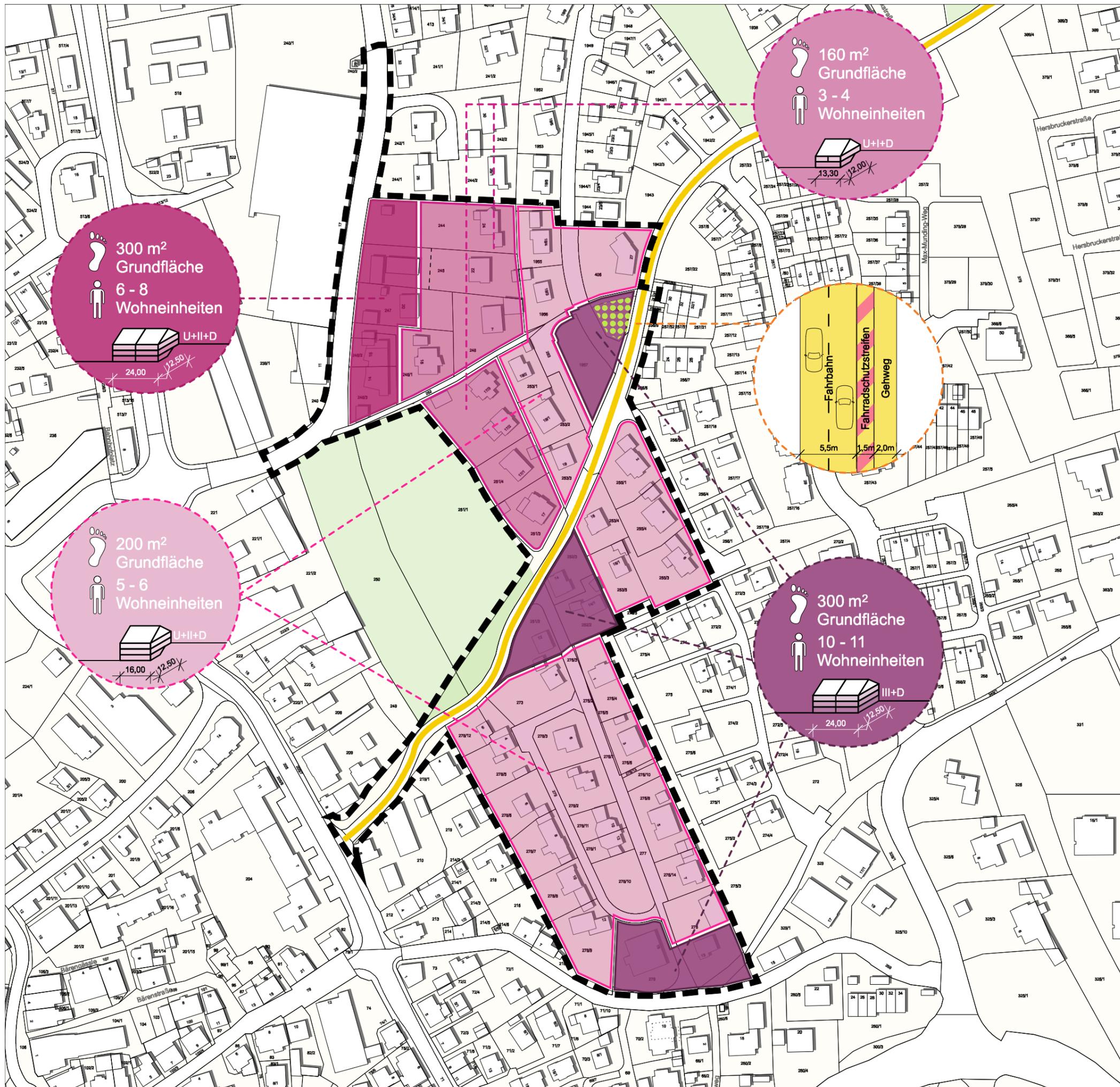
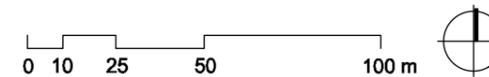
Beispielgrößen von Gebäuden

-  Hangfuß: 300 qm  
z. B. 12,5 m x 24,0 m
-  Hangmitte: 160 qm  
z. B. 12,0 m x 13,30 m
-  Siedlungshäuser: 200 qm  
z. B. 12,0 m x 16,0 m
-  Kopfbauten: 300 qm  
z. B. 12,5 m x 24,0 m

Bestand

-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen

M 1:2.000 Stand: 03. September 2019



Stadt Tettang  
Rahmenplan Meistersteig

Ablesbare Teilbereiche

-  Öffentliche Grünfläche
-  Hangfuß: U + II + D
-  Hangmitte: U + I + D
-  Siedlungshäuser: U + II + D
-  Kopfbauten: III + D
-  Fußabdruck - max. Grundfläche Gebäude
-  max. Wohneinheiten pro Gebäude
-  Geschossigkeit und Dachform
-  Funktionale Gliederung der Meistersteig

Beispielgrößen von Gebäuden

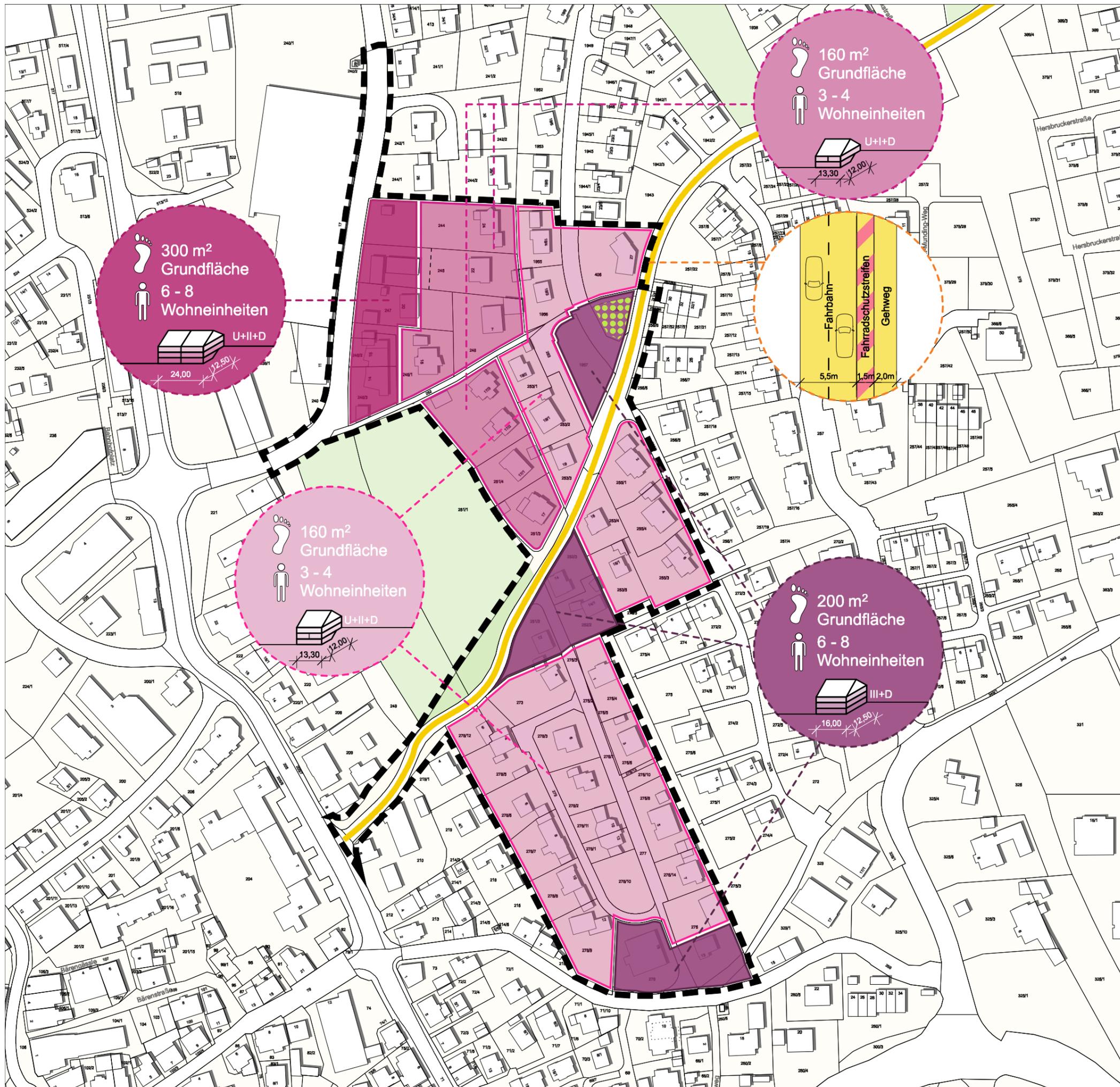
-  Hangfuß: 300 qm  
z. B. 12,5 m x 24,0 m
-  Hangmitte: 160 qm  
z. B. 12,0 m x 13,30 m
-  Siedlungshäuser: 160 qm  
z. B. 12,0 m x 13,30 m
-  Kopfbauten: 200 qm  
z. B. 12,5 m x 16,0 m

Bestand

-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen

M 1:2.000

Stand: 03. September 2019



300 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
6 - 8  
Wohneinheiten  
U+II+D  
24,00 x 12,50

160 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
3 - 4  
Wohneinheiten  
U+II+D  
13,30 x 12,00

160 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
3 - 4  
Wohneinheiten  
U+I+D  
13,30 x 12,00

200 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
6 - 8  
Wohneinheiten  
III+D  
16,00 x 12,50

Fahrbahn  
Fahrradschutzstreifen  
Gehweg  
5,5m 1,5m 2,0m

Stadt Tettang  
Rahmenplan Meistersteig

Ablesbare Teilbereiche

-  Öffentliche Grünfläche
-  Hangfuß: U + II + D
-  Hangmitte: U + I + D
-  Siedlungshäuser: U + II + D
-  Kopfbauten: III + D
-  Fußabdruck - max. Grundfläche Gebäude
-  max. Wohneinheiten pro Gebäude
-  Geschossigkeit und Dachform
-  Funktionale Gliederung der Meistersteig

Beispielgrößen von Gebäuden

-  Hangfuß: 300 qm  
z. B. 12,5 m x 24,0 m
-  Hangmitte: 160 qm  
z. B. 12,0 m x 13,3 m
-  Siedlungshäuser: 160 qm  
z. B. 12,0 m x 13,3 m
-  Kopfbauten: 200 qm  
z. B. 12,5 m x 16,0 m
- ODER
-  Kopfbauten: 300 qm  
z. B. 12,0 m x 25,0 m

Bestand

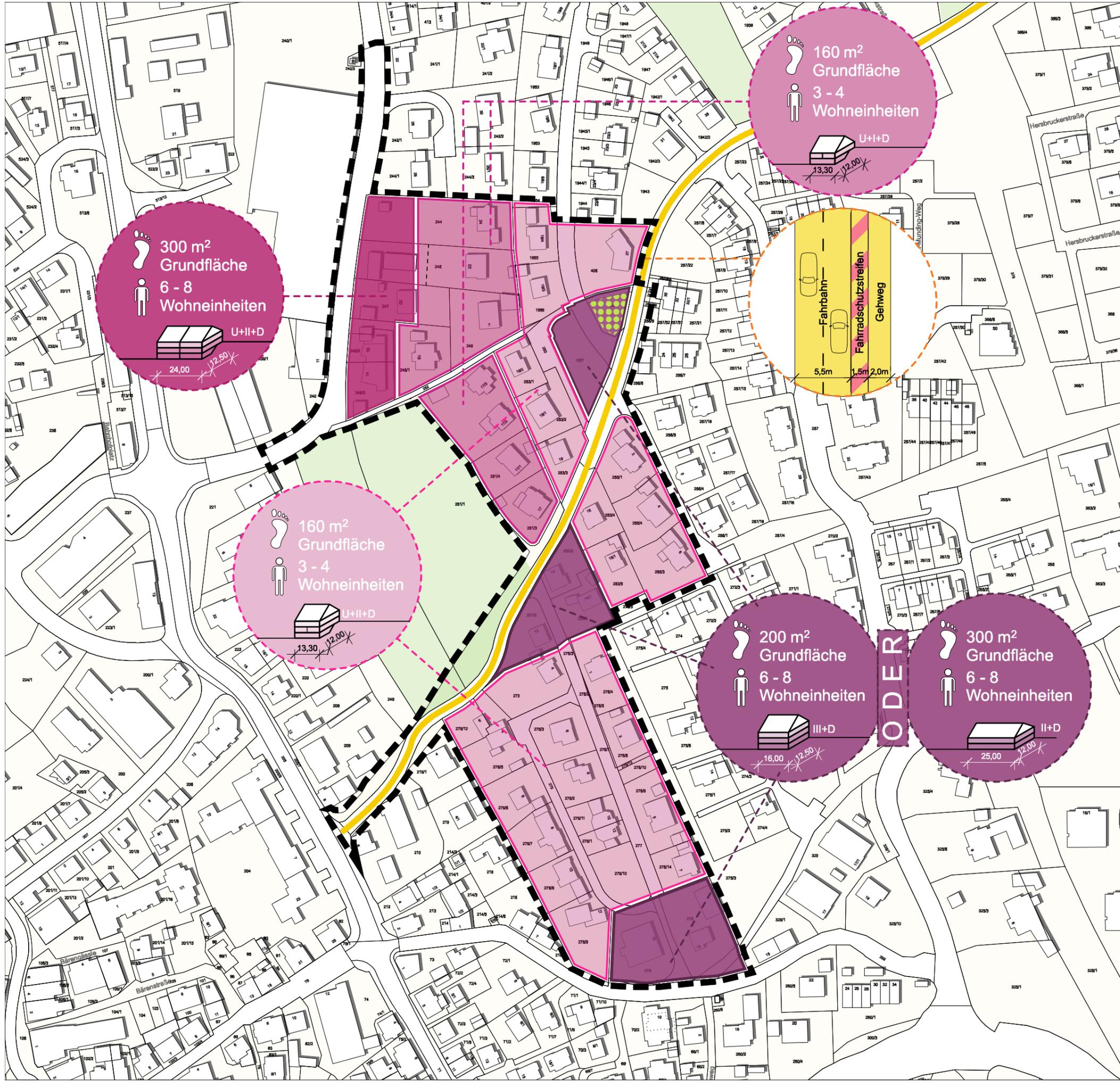
-  Gebäude und Hausnummer
-  Flurstücksnummern und -grenzen

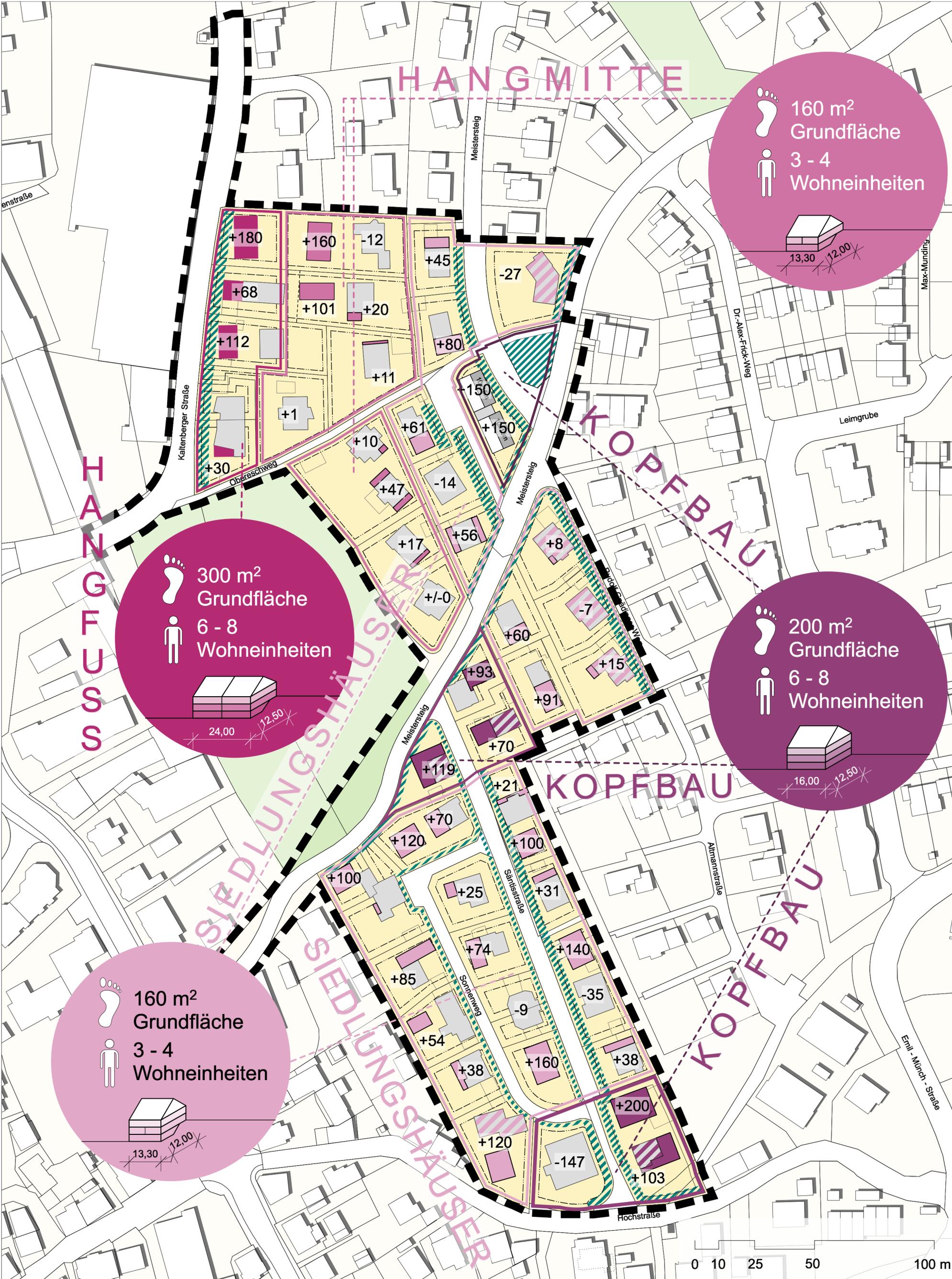
M 1:2.000

Stand: 03. September 2019

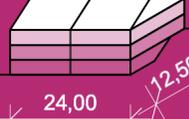


**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

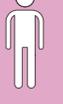
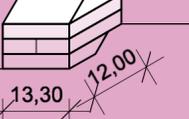




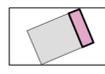
 160 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 3 - 4 Wohneinheiten  
 13,30 x 12,00

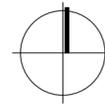
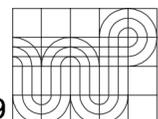
 300 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 6 - 8 Wohneinheiten  
 24,00 x 12,50

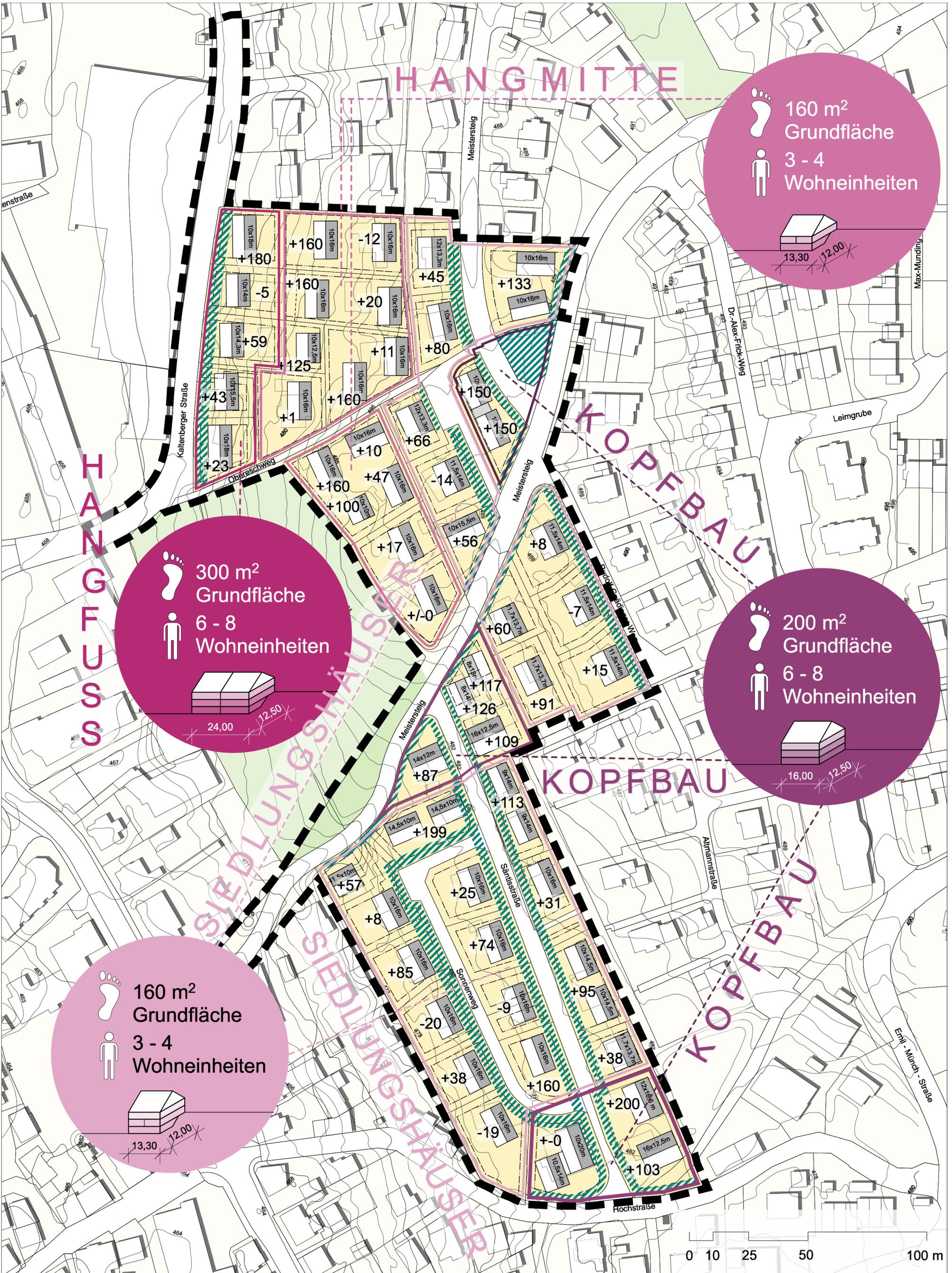
 200 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 6 - 8 Wohneinheiten  
 16,00 x 12,50

 160 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 3 - 4 Wohneinheiten  
 13,30 x 12,00

**STE Option 1 - Anbau, Erweiterung, Ergänzung 15.1**

-  Anbau, Erweiterung, Ergänzungsbau
-  Vorgartenzone, 60% begrünt
-  Aufstockung Bestand
-  seitl. Abstandsflächen gem. LBO

M 1:1.000  
 Stand: 03. Sept. 2019  
  

**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de



HANGMITTE

HANGFUSS

KOPFBAU

KOPFBAU

KOPFBAU

160 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
3 - 4  
Wohneinheiten

13,30 x 12,00

300 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
6 - 8  
Wohneinheiten

24,00 x 12,50

200 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
6 - 8  
Wohneinheiten

16,00 x 12,50

160 m<sup>2</sup>  
Grundfläche  
3 - 4  
Wohneinheiten

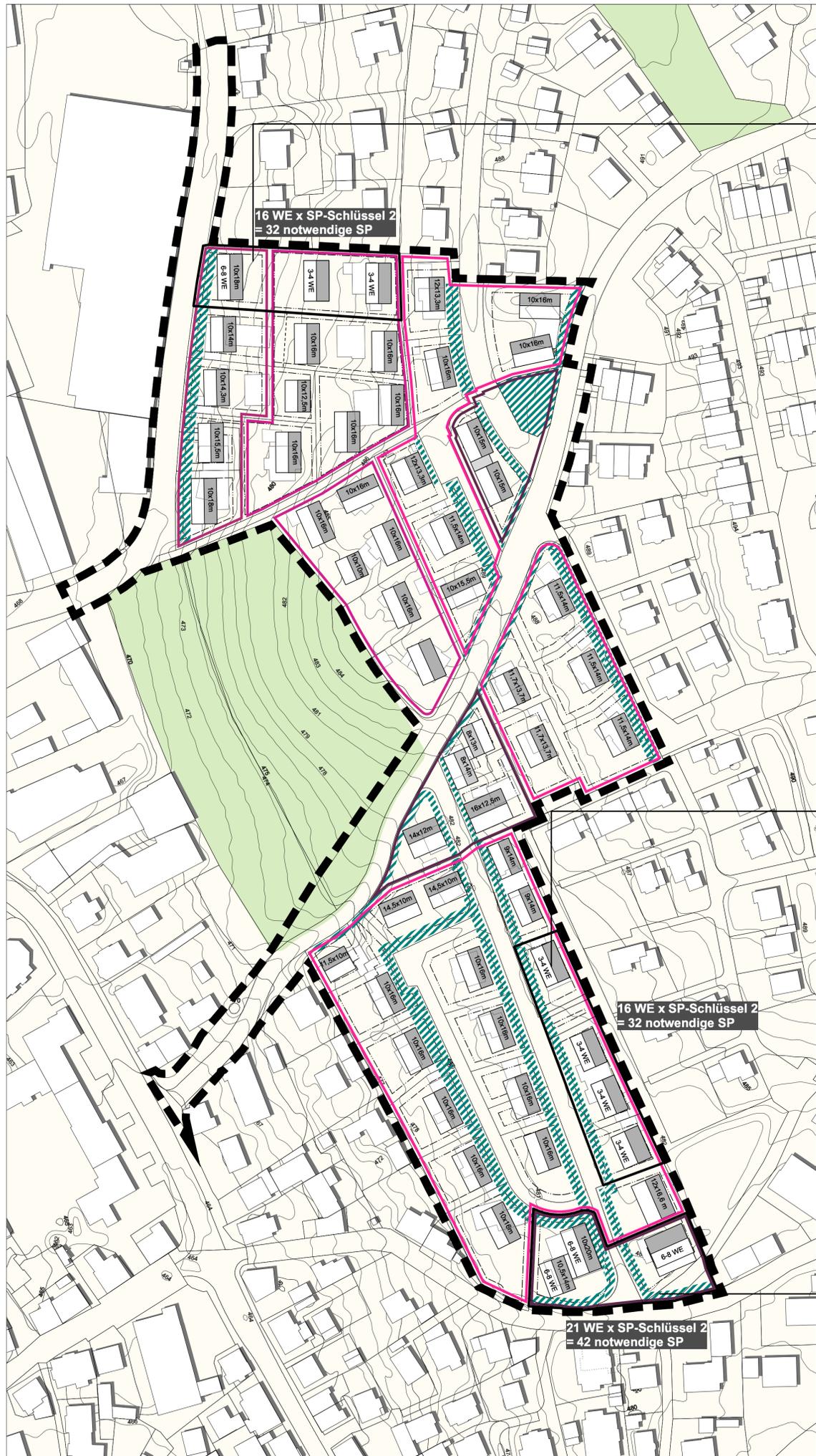
13,30 x 12,00

**STE Option 2 - Ersatzbauten, max. Verdichtung 15.2**

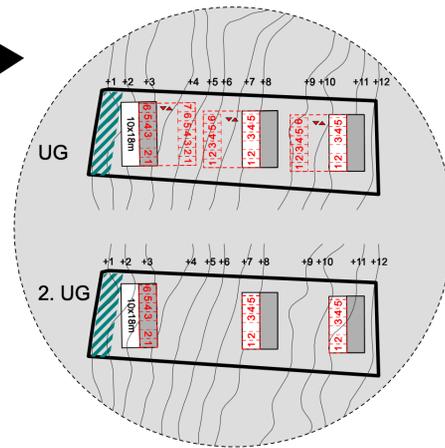
- Bestandsgebäude
- Vorgartenzone, 60% begrünt
- Ersatzbauten
- seittl. Abstandsflächen gem. LBO

M 1:1.000  
Stand: 03. Sept. 2019

**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

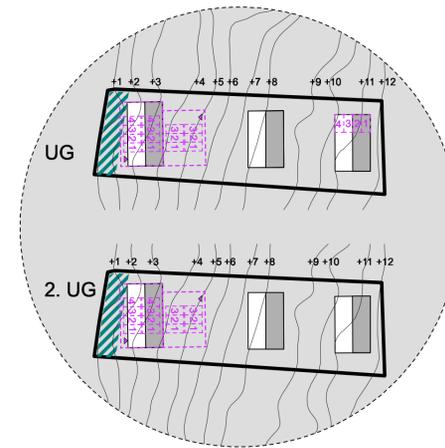


Variante 1: 48 Stellplätze in einer Tiefgarage kombiniert mit Duplex-Garage in Gebäuden



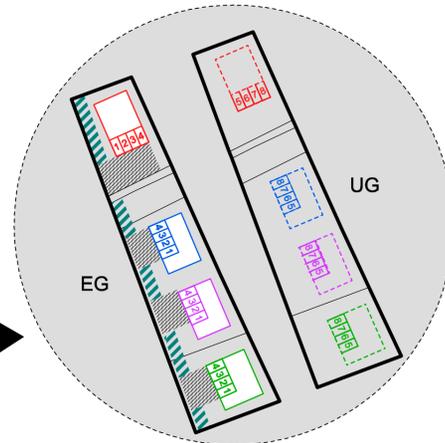
+ Gebäudebezogene Parkierung  
+ Stellplätze werden unterirdisch untergebracht

Variante 2: 32 Stellplätze in einem Flurparker



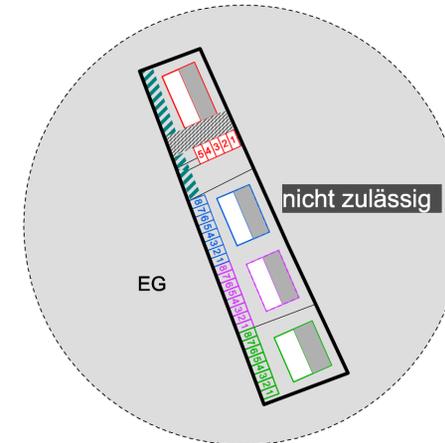
+ Parkierung wird an der Straße abgewickelt  
+ Stellplätze werden unterirdisch untergebracht

Variante 1: Ann. 4 WE / Gebäude  
32 Stellplätze im Gebäude (Duplex-Garage)



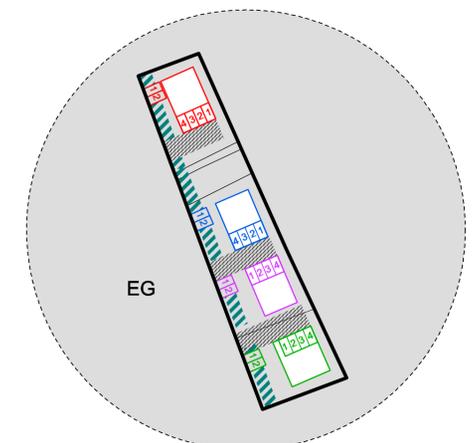
- Wirtschaftlichkeit, Verlust an Wohnfläche  
+ Begrünte Vorgärten bleiben zum Teil erhalten

Variante 2: Ann. 4 WE / Gebäude  
32 Stellplätze im Vorgarten



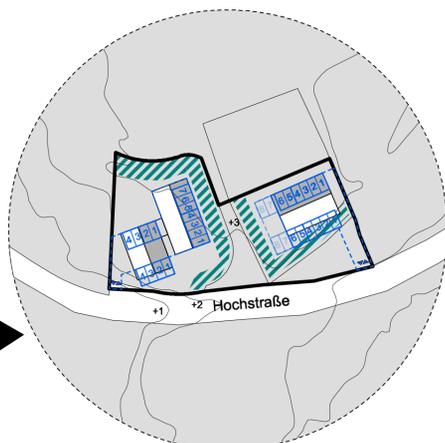
- Funktionalität nicht gegeben, - kein Zugang zu Gebäuden, - kein begrünter Vorgarten

Variante 3: Ann. 3 WE / Gebäude  
24 Stellplätze im Gebäude / Vorgarten



+ Begrünte Vorgärten bleiben zum Teil erhalten  
+ Unkompliziertes Unterbringen von SP

Variante 1: Ann. 6 / 8 und 7 WE / Gebäude  
15 bzw. 12-14 Stellplätze in Tiefgaragen



+ Gebäudebezogene Parkierung  
+ Stellplätze werden unterirdisch untergebracht

**Unterbringung von Stellplätzen** **16**  
- Schematische Darstellung -  
Stellplatzschlüssel von 2 SP/WE  
anhand der Rahmenplanalternative: 2

**Moderate Nachverdichtung durch Ersatzbauten**

M 1:1.000 Stand: 03. Sept. 2019



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de





Private Stellplätze

Vorgarten befindet sich auf Erschließungsfläche

Verlauf Gehweg

Erhalt der Grünanlage mit Walnuss- und Kastanienbaum sowie der Sitzbank

Haltestelle Bus - Bestand

Gebäudekörnung fügt sich in die Umgebung ein, möglich durch gestalterische Gliederung und 2-Geschossigkeit

Gebäudegrundfläche: 300 qm  
 Grundstücksgröße: 930 qm  
 GRZ: 0,32

Privater Gartenbereich

**Stadt Tettang** **17.2**

Rahmenplan Meistersteig

Lupe Kopfbau Meistersteig / bei Grünanlage Option 2

M 1:500 Stand: 12. September 2019



**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de



Gebäudegrundfläche: 200 qm  
 Grundstücksgröße: 970 qm  
 GRZ: 0,21

Vorgarten befindet sich auf  
 Erschließungsfläche

Private Stellplätze

Überfahrt Gehweg zum Zwecke  
 der Grundstückserschließung möglich

Straßenverlauf nach Norden verlegt

Erhalt der öfftl. Grünanlage mit Walnuss-  
 und Kastanienbaum sowie der Sitzbank

Haltebucht Bus - verlegt

Gebäudekörnung fügt sich in die  
 Umgebung ein, 3-Geschossigkeit möglich

Privater Gartenbereich

**Stadt Tettang** **17.3**

Rahmenplan Meistersteig

Lupe Kopfbau Meistersteig / bei Grünanlage  
 Option 3

M 1:500 Stand: 12. September 2019



**WICK + PARTNER**  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de







Dr-Alex-Frick-Weg

Verlauf Gehweg

Überfahrt Gehweg zum Zwecke der Grundstückserschließung möglich

Straßenverlauf nach Norden verlegt

Erhalt der öfftl. Grünanlage mit Walnuss- und Kastanienbaum sowie der Sitzbank

Gebäudekörnung fügt sich in die Umgebung ein, möglich durch gestalterische Gliederung und 2-Geschossigkeit

Überdachter Wartebereich der Bushaltestelle

Haltebucht Bus - verlegt

Privater Gartenbereich

Private Stellplätze

Vorgarten befindet sich auf Erschließungsfläche

Gebäudegrundfläche: 300 qm  
 Grundstücksgröße: 980 qm  
 GRZ: 0,31

Öffentliche Grünfläche

Gehrecht für die Allgemeinheit

12 x 25 m

Grundstücksgröße ca. 980 qm

BUS

Stadt Tettng 17.6

Rahmenplan Meistersteig

Lupe Kopfbau Meistersteig / bei Grünanlage Option 6

M 1:500

Stand: 12. September 2019



WICK + PARTNER  
 ARCHITEKTEN STADTPLANER  
 Gähkopf 18  
 70192 Stuttgart  
 0711-25509550  
 info@wick-partner.de