



STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFAHME zur Ortskernentwicklung Markt Pförring

IMPRESSUM

Auftraggeber:
Marktgemeinde Pförring
Marktplatz 1
85104 Pförring

Grundlagen:
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung
Rosenbuschstr. 2
80538 München, Lehel
info@duersch-stadtentwicklung.de
www.duersch-stadtentwicklung.de

Konzeption und Bearbeitung:



ARCH PLUS GmbH
Brodmühlweg 4
85049 Ingolstadt

Tel.: +49 (0)841 9 38 33 00
Fax: +49 (0)841 9 38 33 19

mail: info@arch-plus.de
internet: www.bachschuster.de

in Zusammenarbeit mit



Ingolstadt, im Oktober 2020
Ergänzt Okt-Nov. 2021

INHALT

1. Allgemeines	4
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2. Methodik	6
2. Fotografische Erfassung	7
2.1. Marktstraße	9
2.2. Marktplatz	15
2.3. Neustädter Straße	19
2.4. Kelsstraße	23
2.5. Sebastianstraße	29
2.6. Leonhardstraße	31
2.7. Nibelungenstraße	35
2.8. Römergasse mit Nördl. Ringstraße	39
2.9. Taubental	45
2.10. Friedhofstraße	49
2.11. Am Marktgraben	51
2.12. Am Gries	55
2.13. Südliche Ringstraße - Südseite	59
3. Tabellarische Erfassung	61
4. Bestandserfassung Planzeichnung	73
5. Bestandsuntersuchung	76
5.1. Gebiet 1	78
5.2. Gebiet 2	80
5.3. Gebiet 3	82
5.4. Gebiet 4	84
5.5. Gebiet 5	86
5.6. Gebiet 6	88
5.7. Gebiet 7	90
5.8. Gebiet 8	92
5.9. Gebiet 9	94
5.10. Gebiet 10	96
5.11. Gebiet 11	98
5.12. Gebiet 12	100
6. Zusammenfassung	102

Arch+ GmbH in Zusammenarbeit mit Bachschuster Architektur GmbH und
D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Wer diese Unterlagen -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die Bachschuster Architektur GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die Bachschuster Architektur GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche -vor allem gewerbliche- Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs 2. sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte.
Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der Arch+ GmbH im Ingolstadt.

1. Allgemeines



Quelle: www.falk.de

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen eines ISEK-Verfahrens hat sich gezeigt, dass insbesondere der Ortskern einen erhöhten Sanierungs- und Verdichtungsbedarfs unterliegt. Alte landwirtschaftliche Hofstellen werden neuen Nutzungen zugeführt bzw. abgebrochen und die Grundstücke neu bebaut. Dabei wird derzeit eine gewerbliche Nutzung oder die Nutzung zum Wohnen auf Grund der hohen Wohnraumnachfrage im Großraum Ingolstadt bevorzugt gewählt. Vereinzelt wurde bereits eine dichte Bebauung abgebrochen und mit Ein- und Mehrfamilienhäusern oder Doppelhäusern bebaut.

Um längerfristig die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Geltungsbereich in ihrer Art der Nutzung zu schützen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufrecht zu erhalten und die bestehende Infrastruktur nicht zu überfordern, wird ein einfacher Bebauungsplan für den unbeplanten Ortskernbereich erstellt. Zu beachten sind dabei die verschiedenen Ziele nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Der Marktgemeinderat Pförring hat in seiner Sitzung am 01.08.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Pförring – Ortskern“ zur Steuerung der Bebauung im Ortskerngebiet Pförring beschlossen. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans „Pförring – Ortskern“ soll die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sein. Zudem sollen Festsetzungen von ortsgestalterischen Merkmalen getroffen werden, um eine geordnete Sanierung, Neubebauung bzw. Nachverdichtung zu erreichen. Parallel wurde der Erlass einer Veränderungssperre als Satzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung der Bebauung in „Pförring – Ortskern“ beschlossen.

1.2. Methodik

Zur allgemeinen Erfassung wurden die Straßenzüge einzeln aufgenommen und sowohl fotografisch als auch tabelarisch erfasst. Die Straßenzüge spiegeln nicht die Bebauungs-zusammenhänge wieder, die gesondert in Untersuchungsgebiete zu ordnen sind.

Diese Untersuchungsgebiete zeigen bereits die unterschiedliche Entwicklung auf und berücksichtigen die Erschließungssituation

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme, auch im Zusammenhang mit der ISEK und es wurde jedes Baugrundstücks unter folgenden Gesichtspunkten:

- Erfassung mit Fotos
- Einordnung der Bauweise (Einzelhaus als Ein- oder Mehrfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus)
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückfläche
- Zahl der Wohneinheiten
- Zahl der Stellplätze und Garagen
- Einordnung der überbauten Flächen mit Hauptgebäuden, Garagen, Zufahrten, Wege und weiteren Anlagen zur Ermittlung der GRZ
- Weitere städtebaulich relevante Angaben wie Wand- und Traufhöhe, Firstrichtung, Art der Nutzung, Dachformen

Die Ergebnisse wurden in Tabellen zusammengefasst und Durchschnittswerte errechnet.

Definition Grundflächenzahl GRZ I:
Auf die Grundflächen anzurechnen:

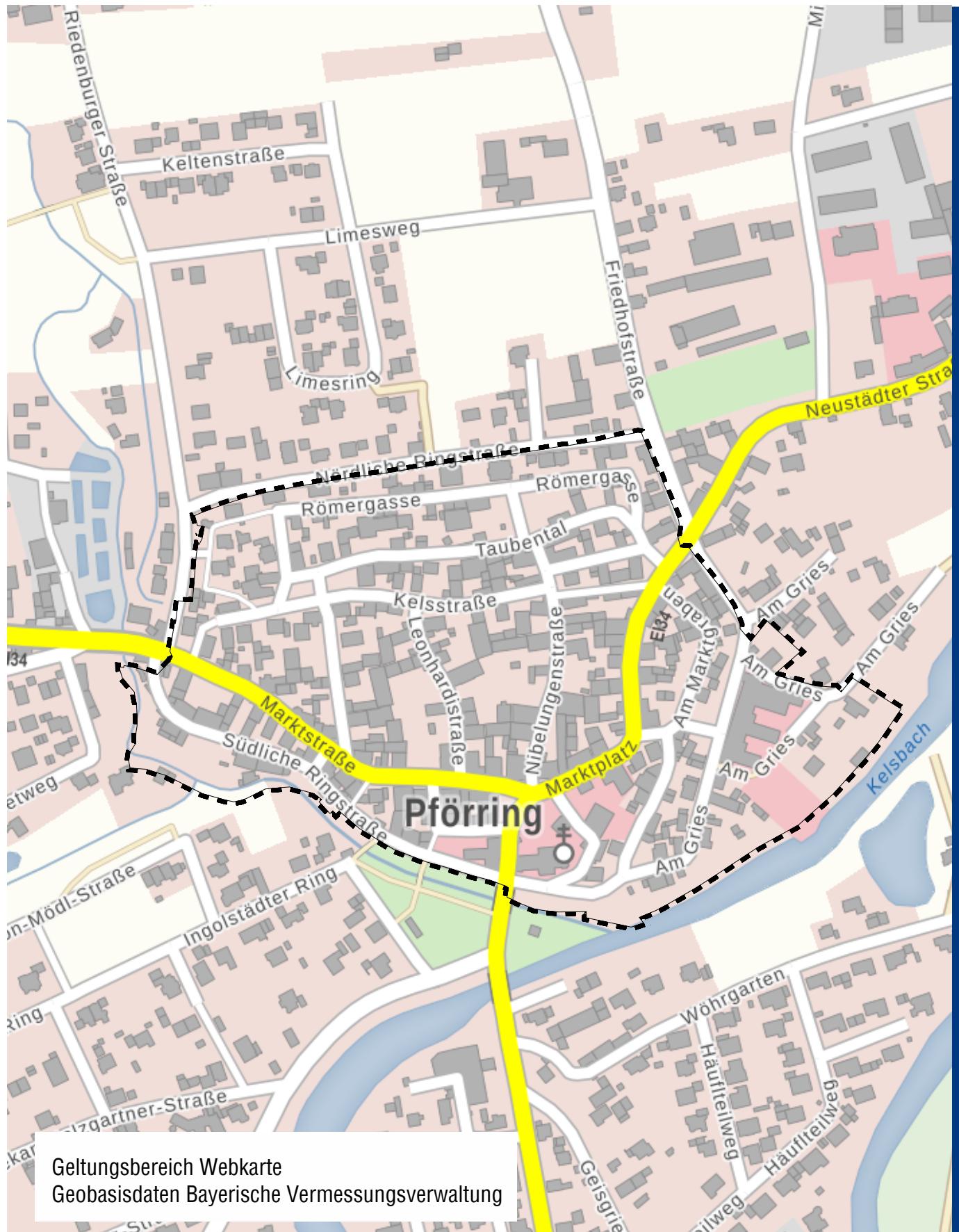
- Hauptgebäude
- Terrassen
- Wintergarten
- Balkon
- Überdachung Eingang

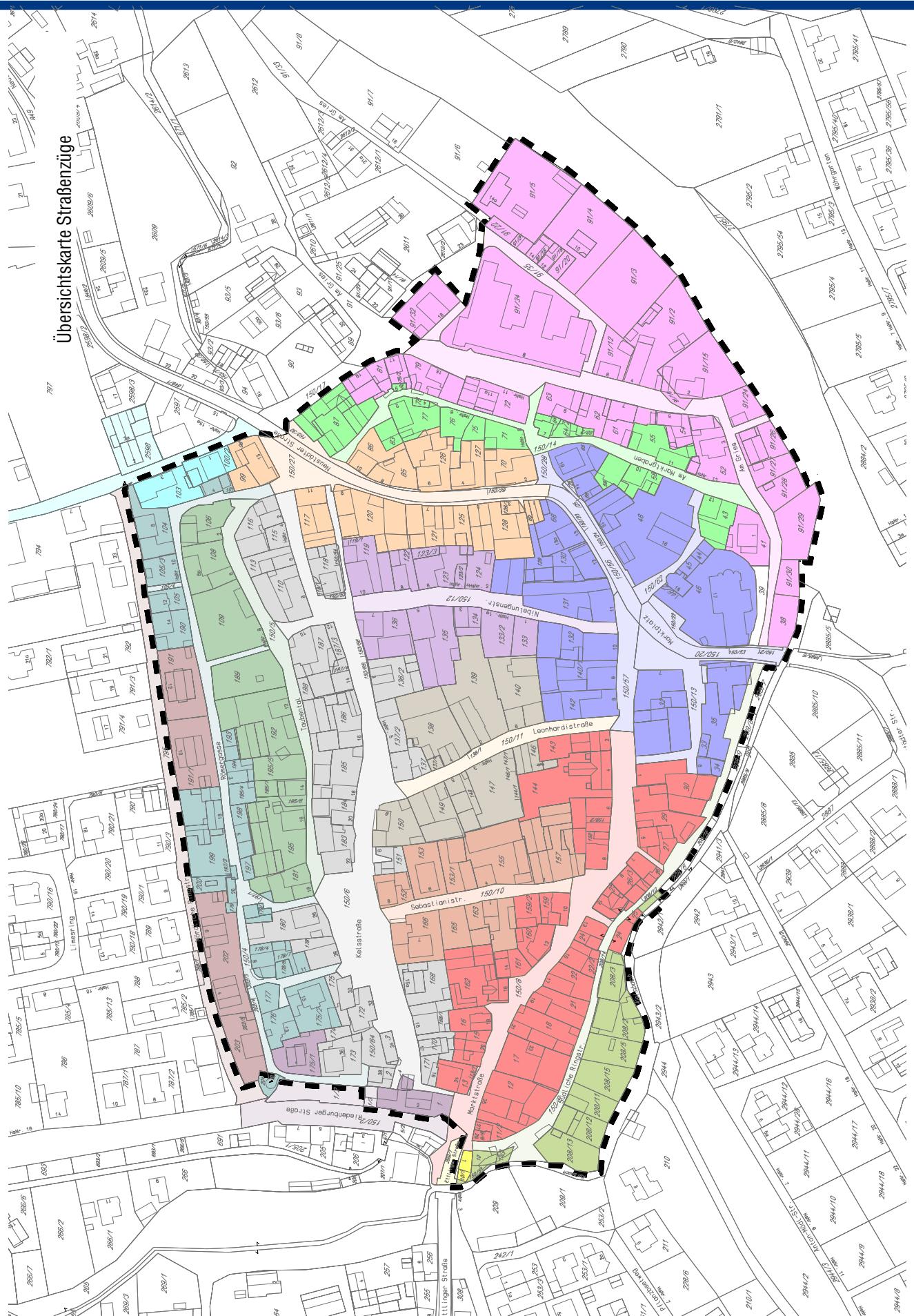
Definition Grundflächenzahl GRZ II:
Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen:

- Garage, Stellplatz und Zufahrt
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bspw. Gartenhaus, Geräteschuppen, Photovoltaikanlagen, Schwimmbecken, Trafostation, TG-Zufahrtsgebäude, Müllboxen, Zuwegungen
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bspw. Tiefgarage

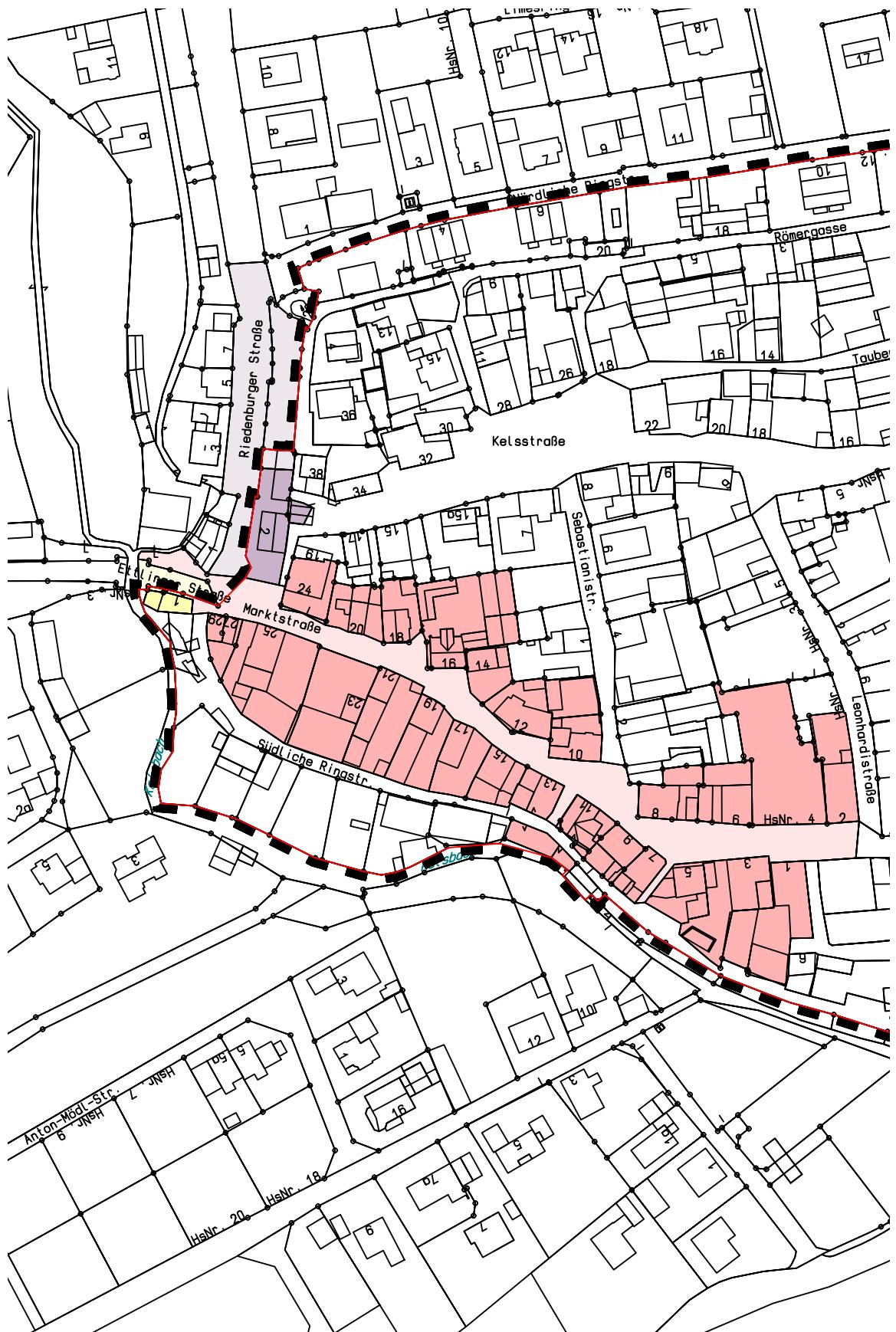
In den abschließenden Übersichtskarten zur Analyse der Bestandsbebauung wird der Ist-Zustand anschaulich aufgezeigt. Auch werden Grundstücke mit einer zu erwartenden Entwicklung aufgezeigt (Unbebaut oder Leerstand).

2. Fotografische Erfassung





2.1. Marktstraße



Bereich Marktstraße



Marktstraße 2



Marktstraße 1



Marktstraße 2



Marktstraße 3



Marktstraße 4



Marktstraße 5



Marktstraße 6



Marktstraße 7



Marktstraße 8



Marktstraße 9



Marktstraße 10



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 11



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 12



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 13



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 14



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 15



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 16



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 17



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 18



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 19



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 20



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 21



kein Gebäude vorhanden

Marktstraße 22



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 23



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 24



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 25



© FOTO: D I S Dürsch

Marktstraße 27 + 29



© FOTO: D I S Dürsch

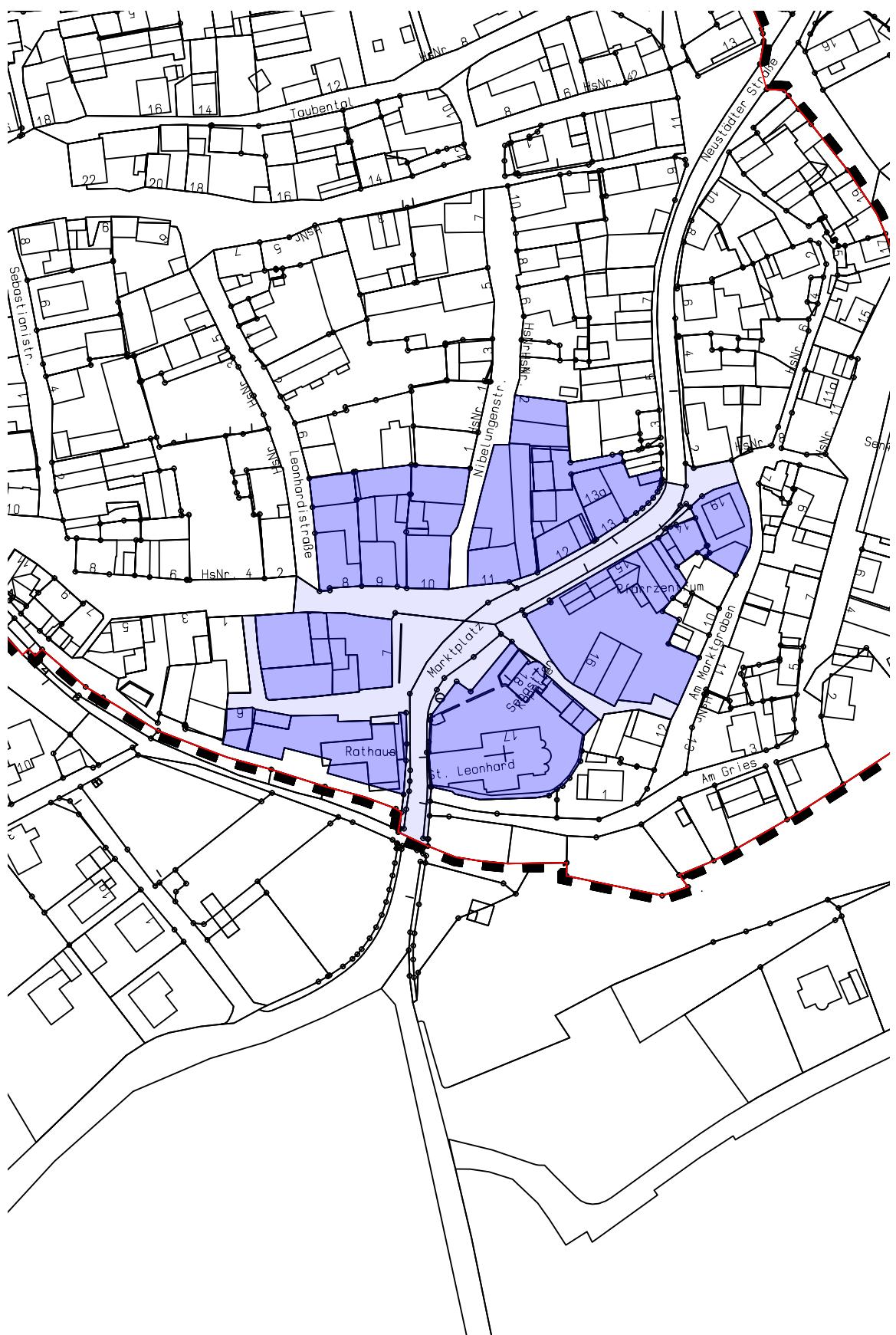
Ettlinger Straße 1



© FOTO: D I S Dürsch

Riedenburger Straße 2

2.2. Marktplatz



Bereich Marktplatz



Marktplatz 1



Marktplatz 5



Marktplatz 7



Marktplatz 8



Marktplatz 9



Marktplatz 10



Marktstraße 11



Marktstraße 12



Marktstraße 13



Marktstraße 13a

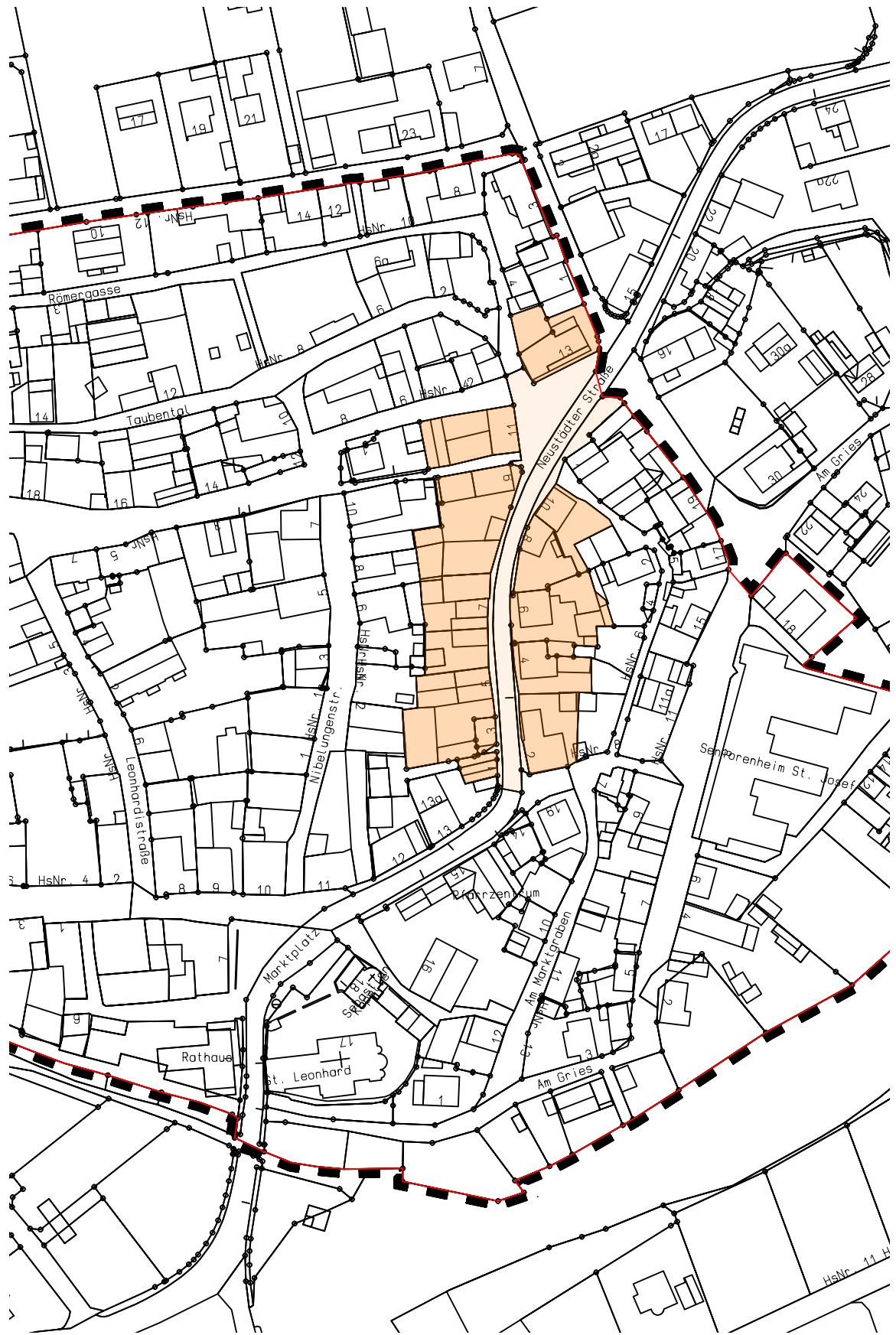


Marktstraße 14
Marktstraße 15 - 18: Pfarrzentrum



Marktstraße 16

2.3. Neustädter Straße



2.3.1. Bestandsaufnahme



Neustädter Straße 1



Neustädter Straße 2



Neustädter Straße 3



Neustädter Straße 4



Neustädter Straße 5



Neustädter Straße 6



Neustädter Straße 7



Neustädter Straße 8



Neustädter Straße 9



Neustädter Straße 10

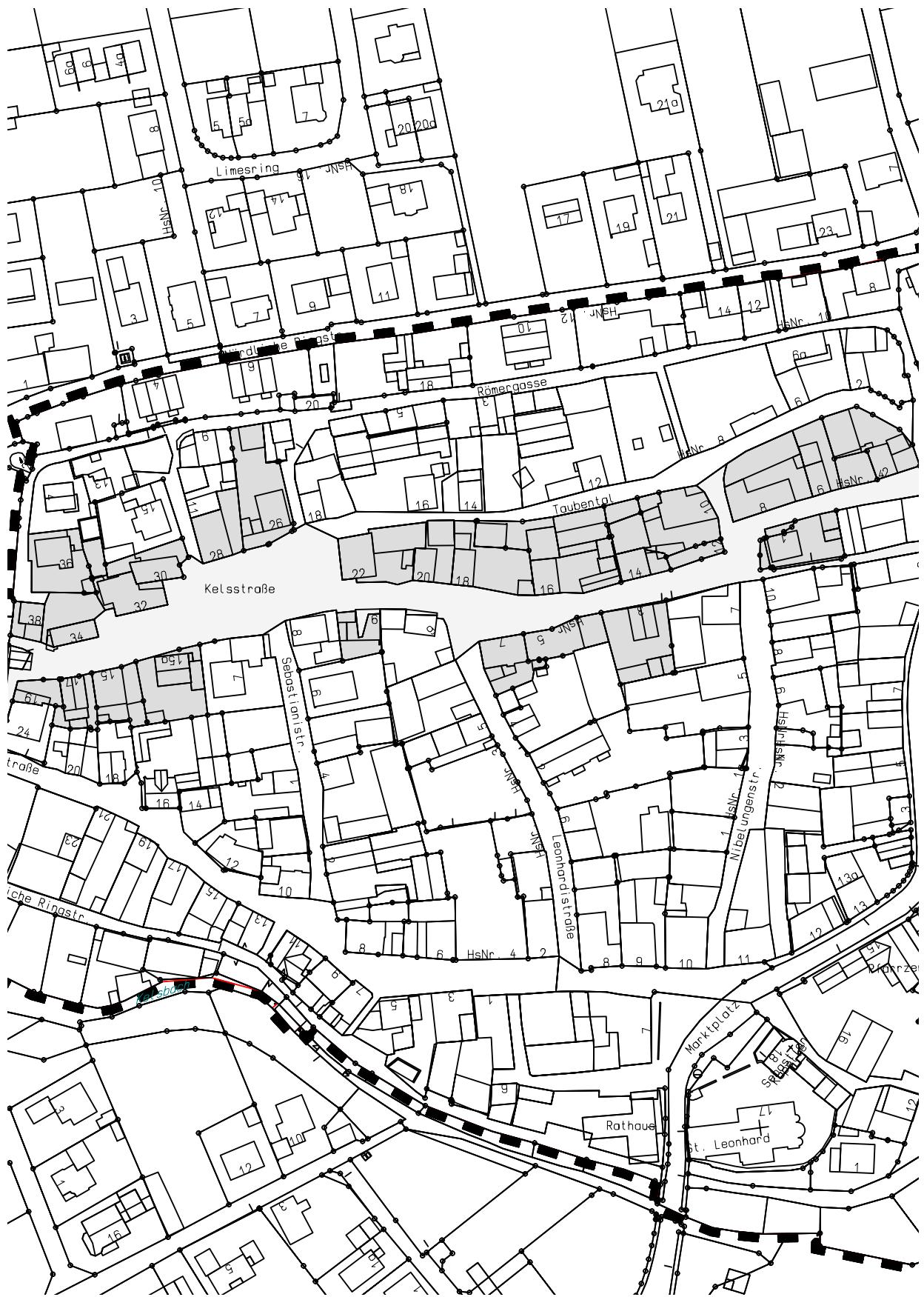


Neustädter Straße 11



Neustädter Straße 13

2.4. Kelsstraße



N

Bereich Kelsstraße



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 1



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 2



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 3

kein Gebäude vorhanden

Kelsstraße 4



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 5



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 6



Kelsstraße 7



Kelsstraße 8



Kelsstraße 9



Kelsstraße 10



Kelsstraße 12



Kelsstraße 14



Kelsstraße 15

kein Foto vorhanden



Kelsstraße 16

kein Foto vorhanden



Kelsstraße 18

kein Foto vorhanden

Kelsstraße 19



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 20



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 22



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 26



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 28



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 30



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 32



© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 34



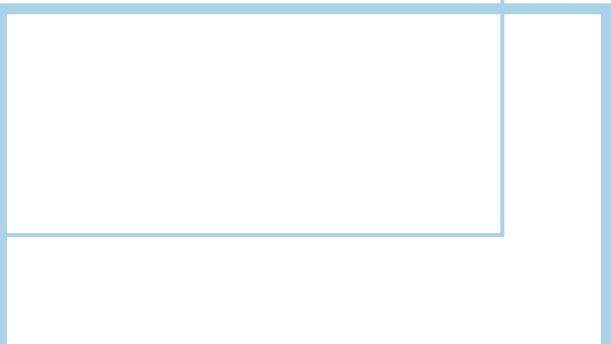
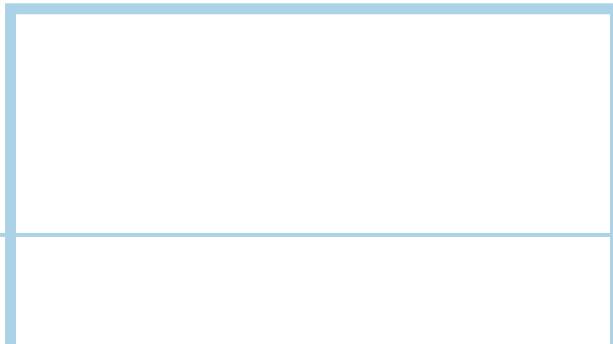
© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 36

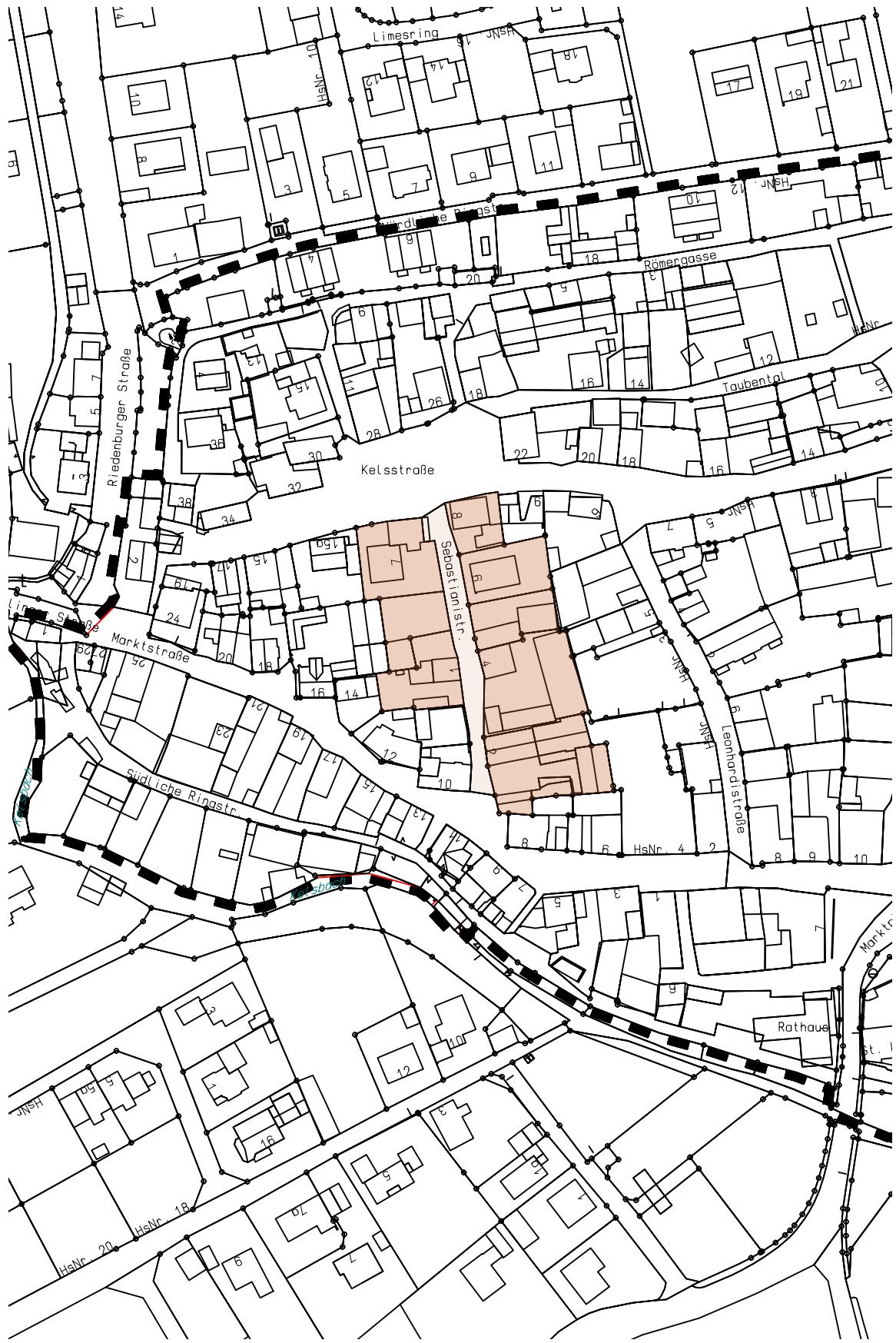


© FOTO: D I S Dürsch

Kelsstraße 38



2.5. Sebastianstraße



Bereich Sebastianstraße



© FOTO: D I S Dürsch

Sebastianstraße 1



© FOTO: D I S Dürsch

Sebastianstraße 2



© FOTO: D I S Dürsch

Sebastianstraße 4



© FOTO: D I S Dürsch

Sebastianstraße 6



© FOTO: D I S Dürsch

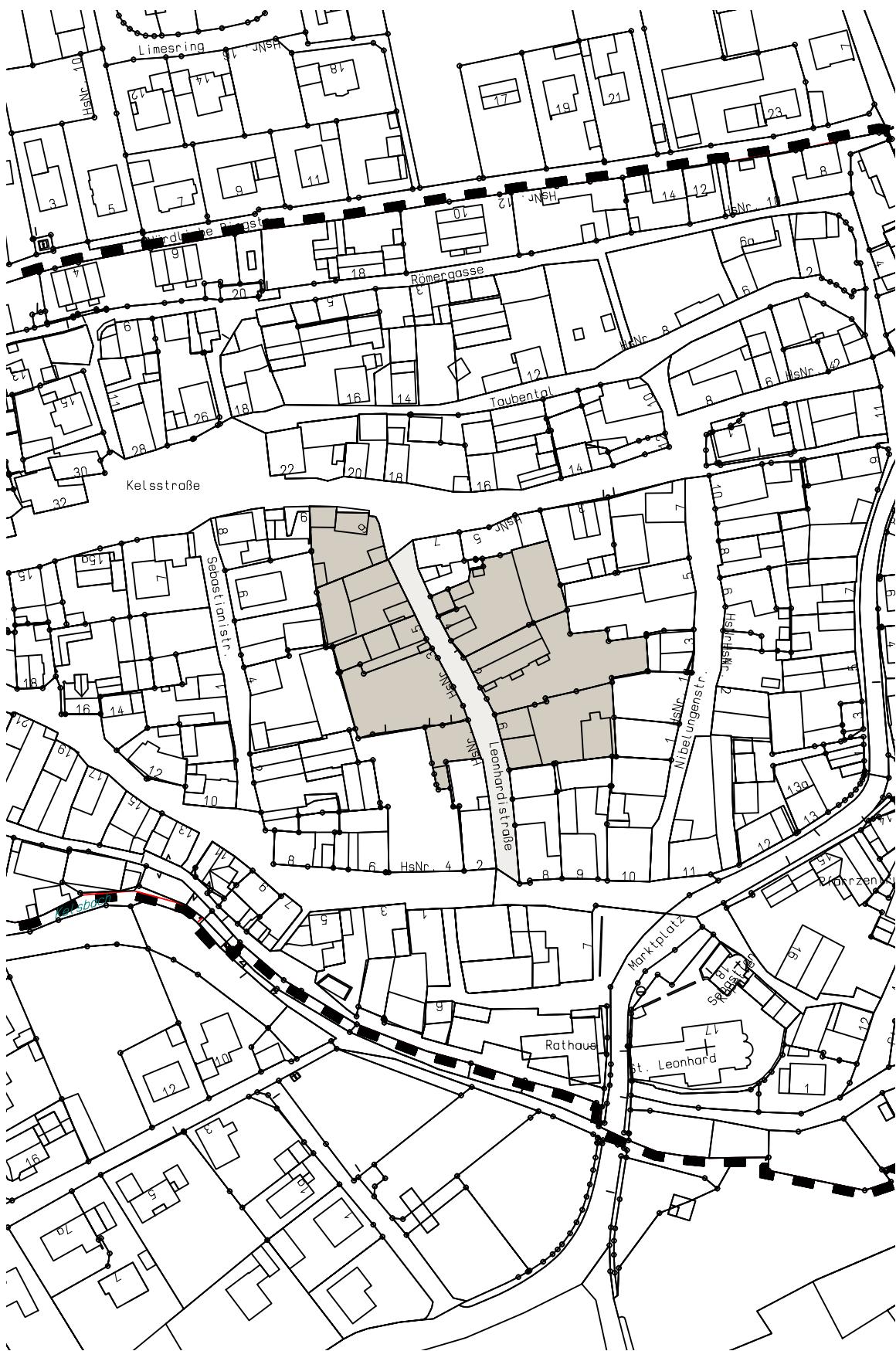
Sebastianstraße 7



© FOTO: D I S Dürsch

Sebastianstraße 8

2.6. Leonhardistraße



N

Bereich Leonhardistraße



Leonhardistraße 1



Leonhardistraße 2



Leonhardistraße 3



Leonhardistraße 4



Leonhardistraße 5



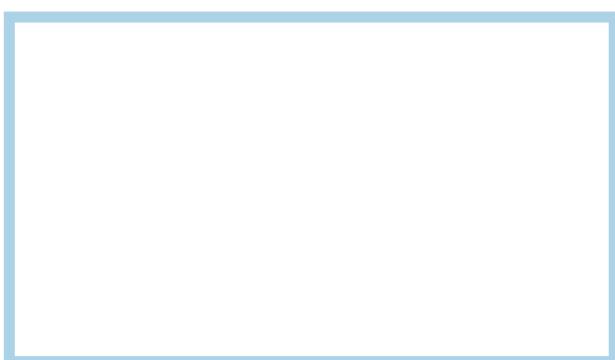
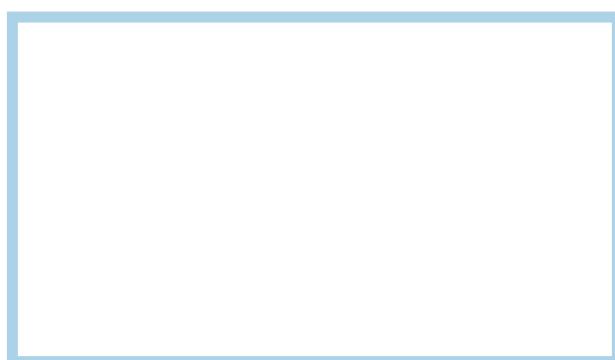
Leonhardistraße 6



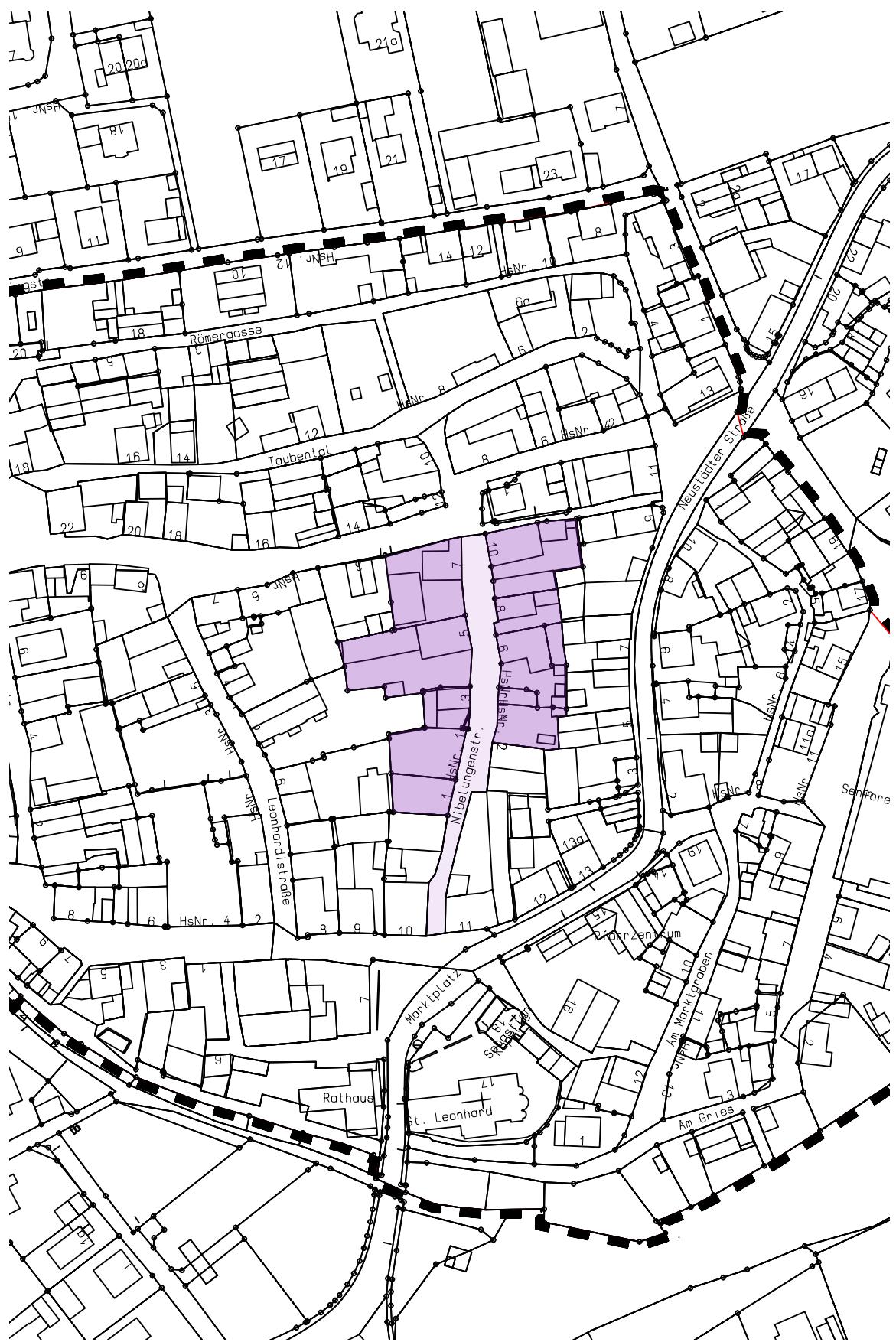
Leonhardistraße 7



Leonhardistraße 9



2.7. Nibelungenstraße



Bereich Nibelungenstraße



Nibelungenstraße 1

Nibelungenstraße 1a



leeres Baufeld

Nibelungenstraße 2



Nibelungenstraße 3

leeres Baufeld

© FOTO: D I S Dürsch

Nibelungenstraße 4



© FOTO: D I S Dürsch

Nibelungenstraße 5



© FOTO: D I S Dürsch

Nibelungenstraße 6



© FOTO: D I S Dürsch

Nibelungenstraße 7



© FOTO: D I S Dürsch

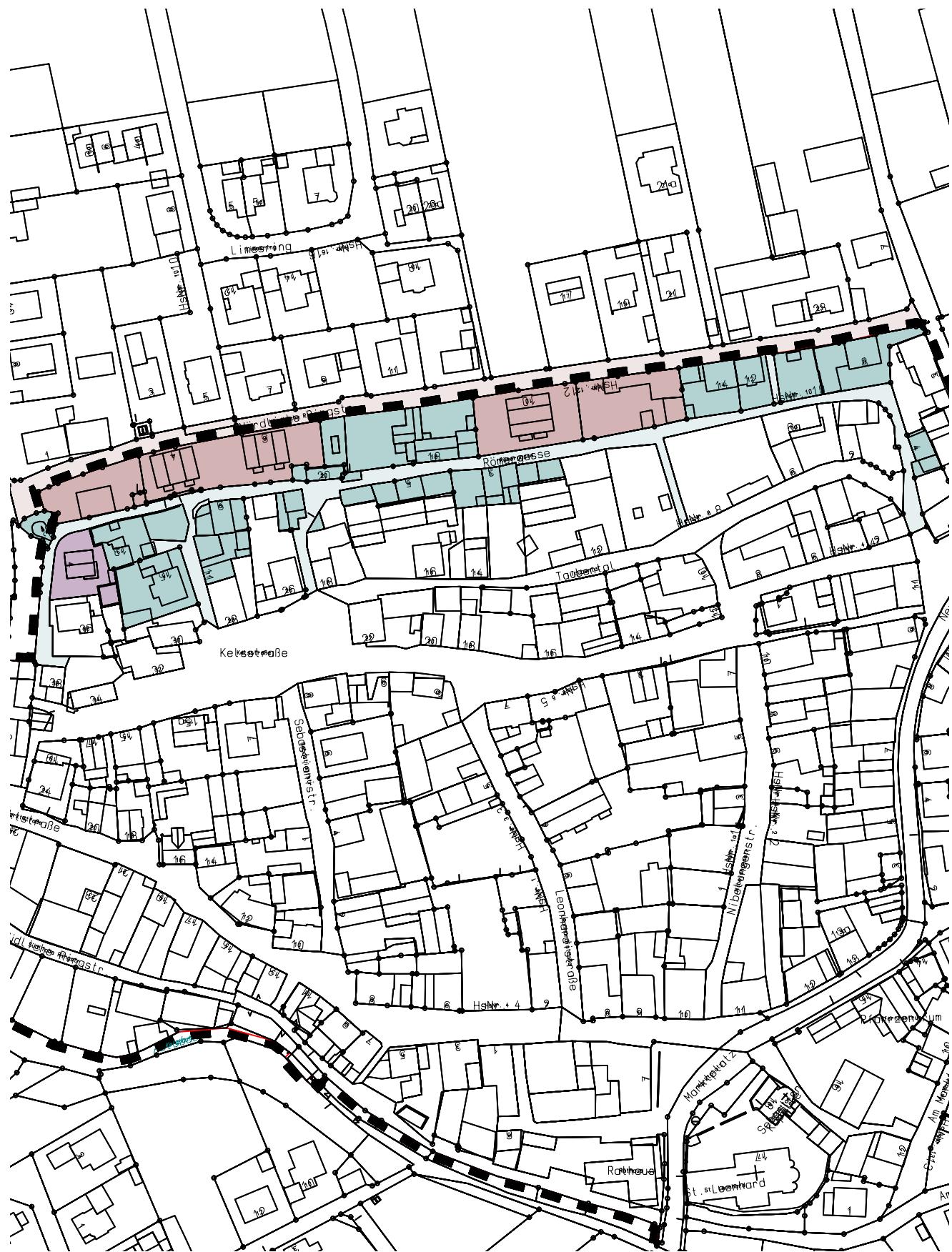
Nibelungenstraße 8



© FOTO: D I S Dürsch

Nibelungenstraße 10

2.8. Römergasse mit Nördl. Ringstraße





Römergasse 4



Römergasse 3



Römergasse 5

kein Foto vorhanden,
Nebengebäude zu Kelsstraße 26

Römergasse (7)



Römergasse 9



Römergasse 11

kein Foto vorhanden

Römergasse 13



Römergasse 15



Römergasse 8

kein Gebäude

Römergasse 10



Römergasse 12



Römergasse 14



© FOTO: D | S Dürsch

Römergasse 16 (bereits abgerissen)



Nördliche Ringstraße 12



© FOTO: D | S Dürsch

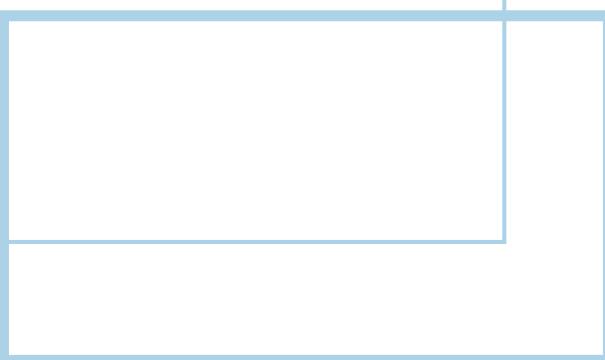
Nördliche Ringstraße 10

Römergasse 18



© FOTO: D | S Dürsch

Römergasse 20



kein Foto vorhanden

Nördliche Ringstraße 4



Römergasse 22

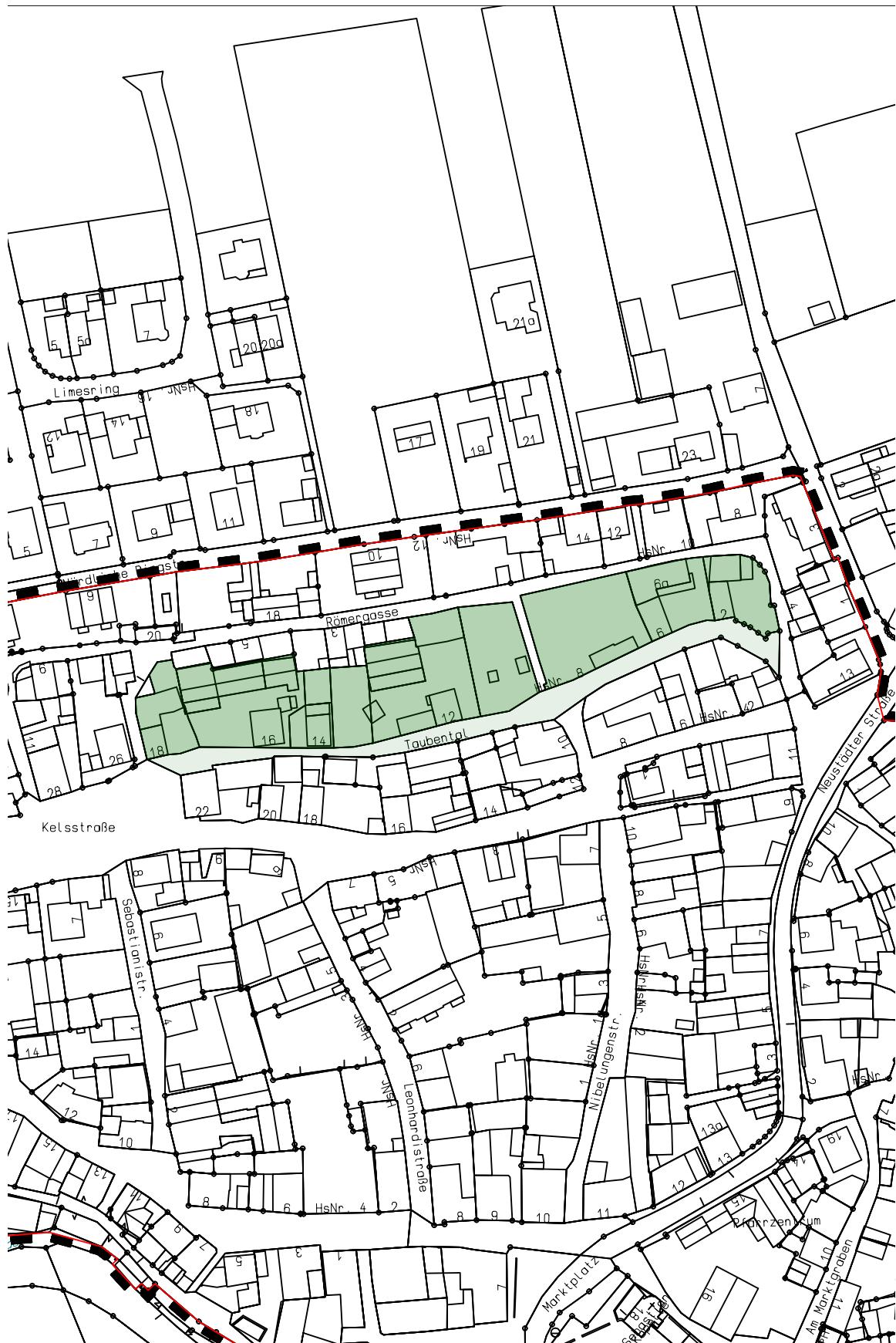


Römergasse 28

kein Foto vorhanden

Riedenburger Straße 4

2.9. Taubental



Bereich Taubental



Taubental 2



Taubental 6



Taubental 6a

nicht bebaut



Taubental 12



Taubental 14



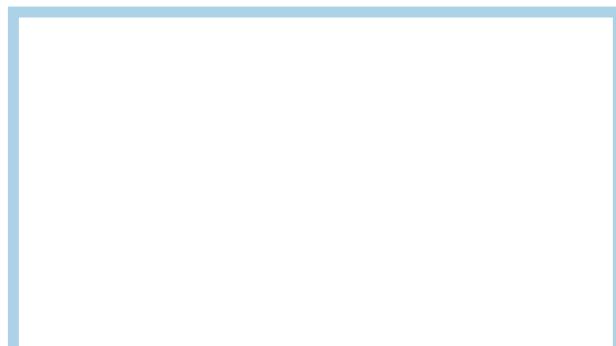
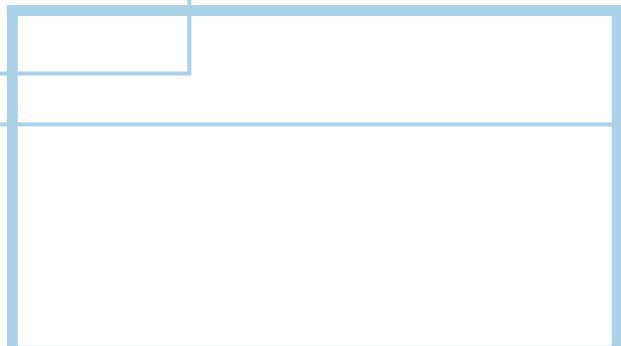
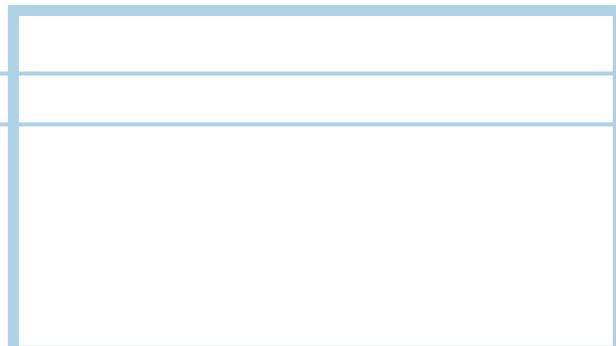
© FOTO: D I S Dürsch

Taubental 16

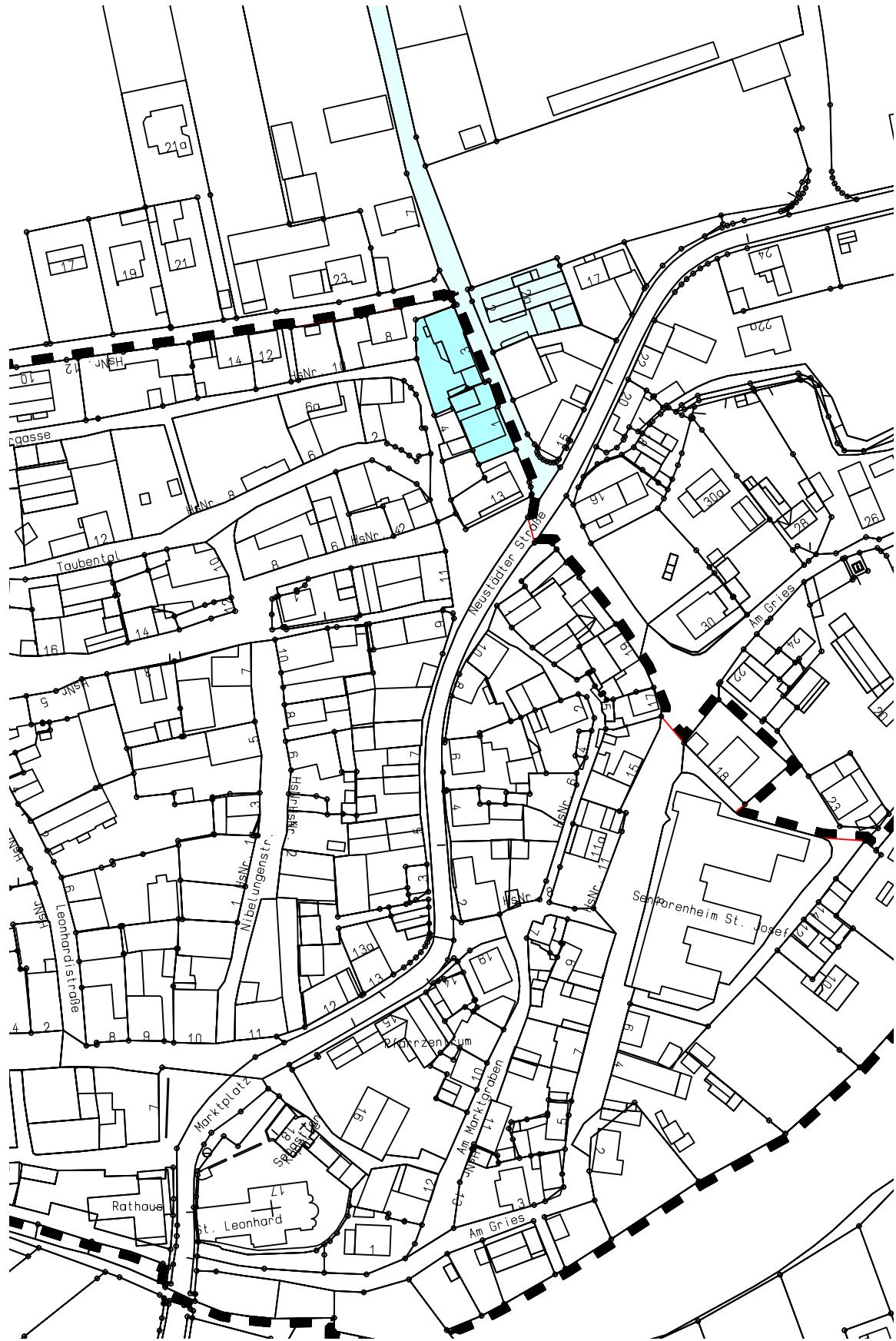


© FOTO: D I S Dürsch

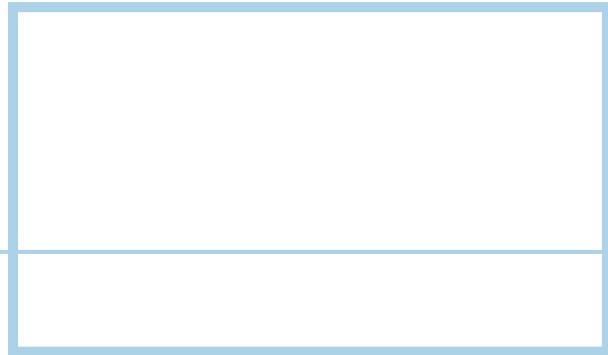
Taubental 18



2.10. Friedhofstraße



Gebiet Friedhofstraße



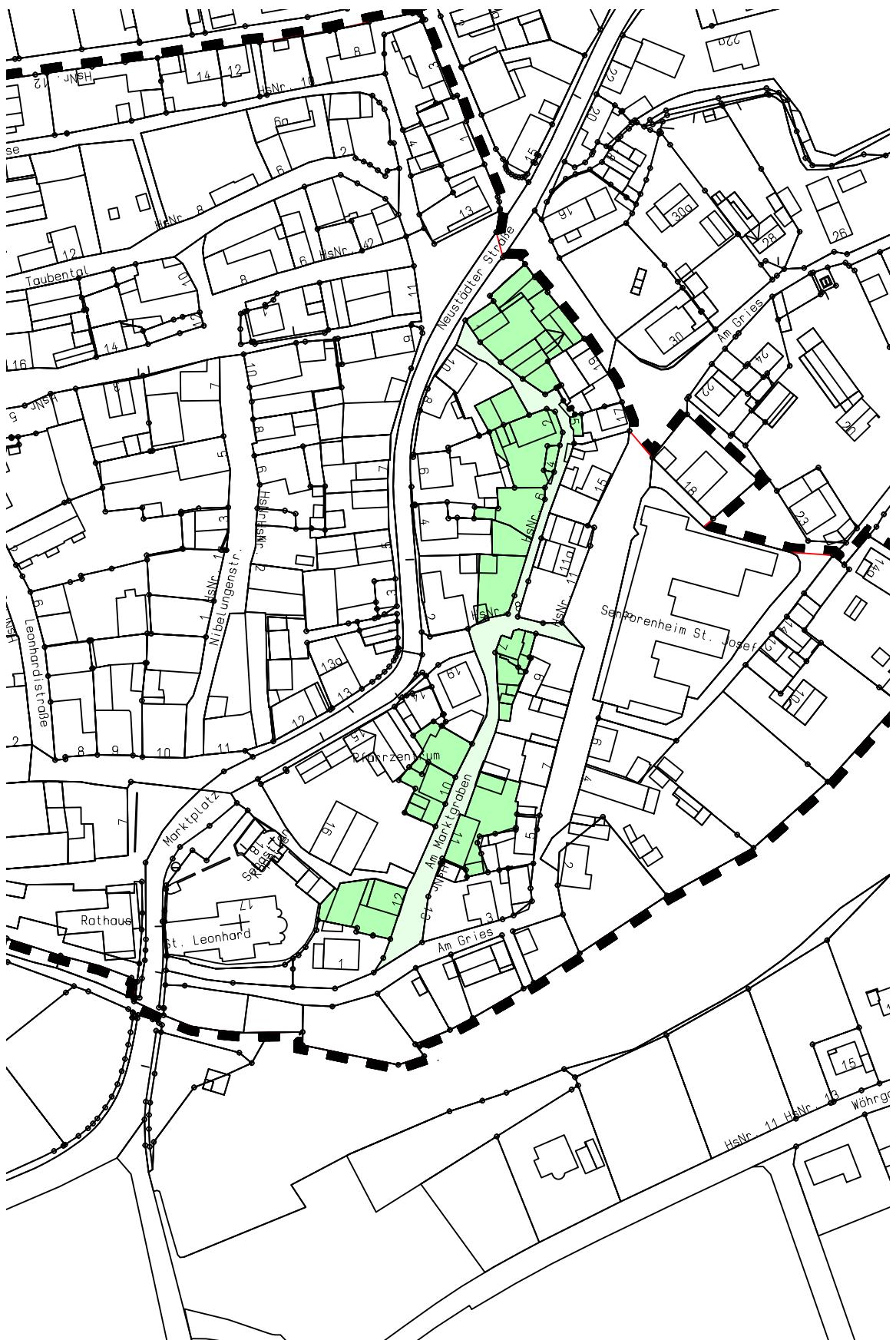
Friedhofstraße 1



Friedhofstraße 3



2.11. Am Marktgraben



Bereich Am Marktgraben





© FOTO: D I S Dürsch

Am Marktgraben 1



© FOTO: D I S Dürsch

Am Marktgraben 2



© FOTO: D I S Dürsch

Am Marktgraben 4



© FOTO: D I S Dürsch

Am Marktgraben 5



Am Marktgraben 6



© FOTO: D I S Dürsch

Am Marktgraben 7

kein Gebäude

Am Marktgraben 8



Am Marktgraben 10

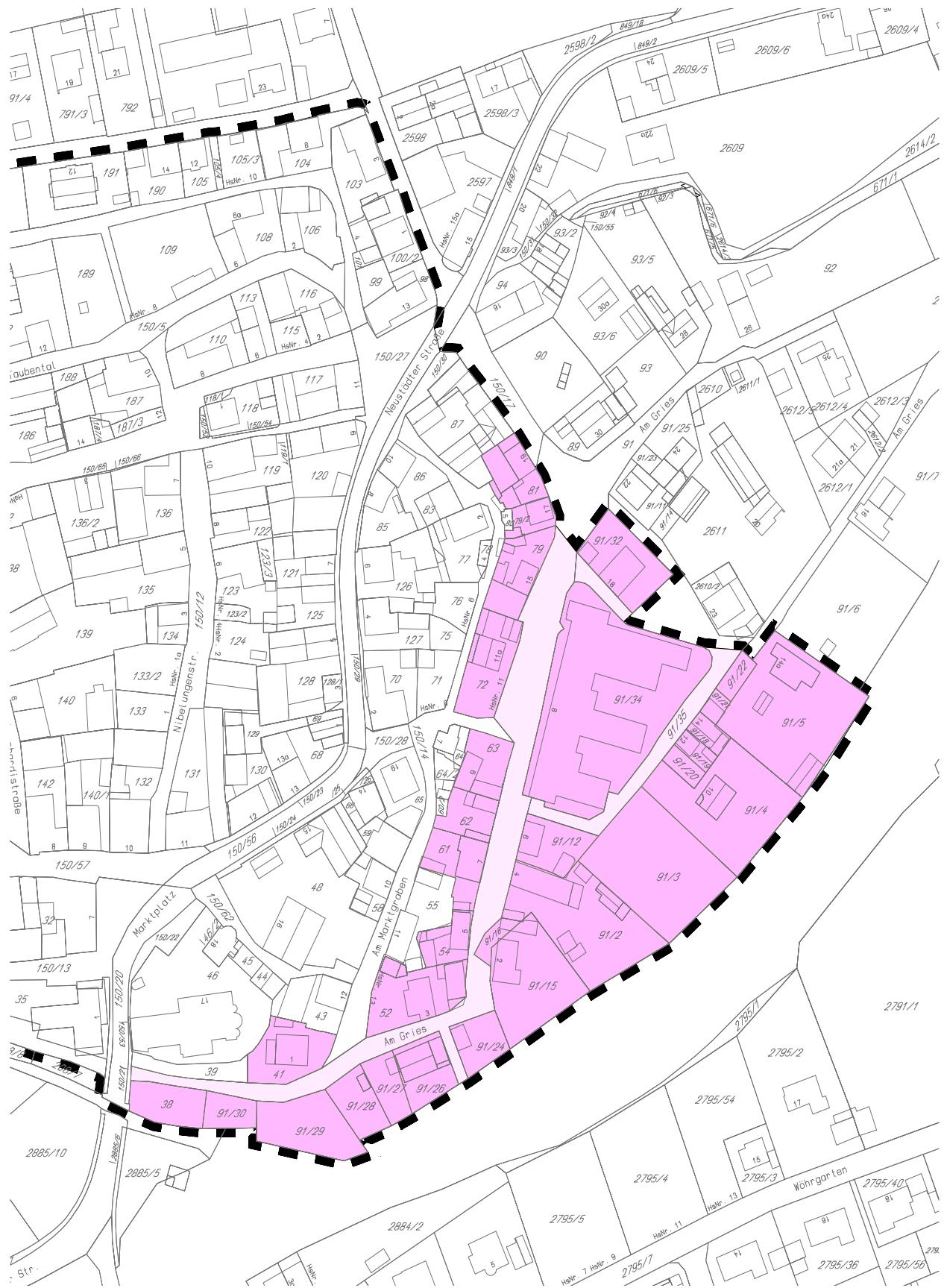


Am Marktgraben 11



Am Marktgraben 12

2.12. Am Gries



Am Grieß

2.12.1. Bestandsaufnahme



© FOTO: D I S Dürsch

Am Gries 1



© FOTO: D I S Dürsch

Am Gries 2



© FOTO: D I S Dürsch

Am Gries 3



© FOTO: D I S Dürsch

Am Gries 4



© FOTO: D I S Dürsch

Am Gries 5



© FOTO: D I S Dürsch

Am Gries 6



Am Gries 7



Am Gries 8



Am Gries 9

kein Foto vorhanden

Am Gries 10



Am Gries 11+11a



Am Gries 12, 14



Am Gries 14a



Am Gries 15



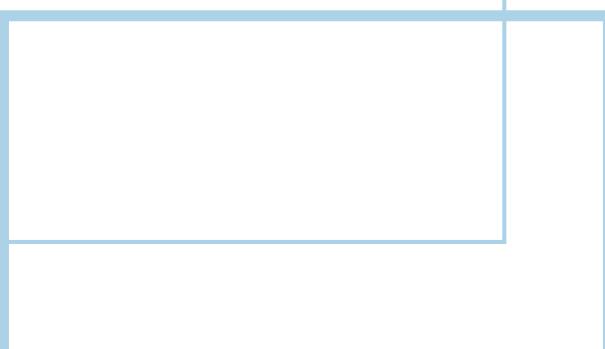
Am Gries 17



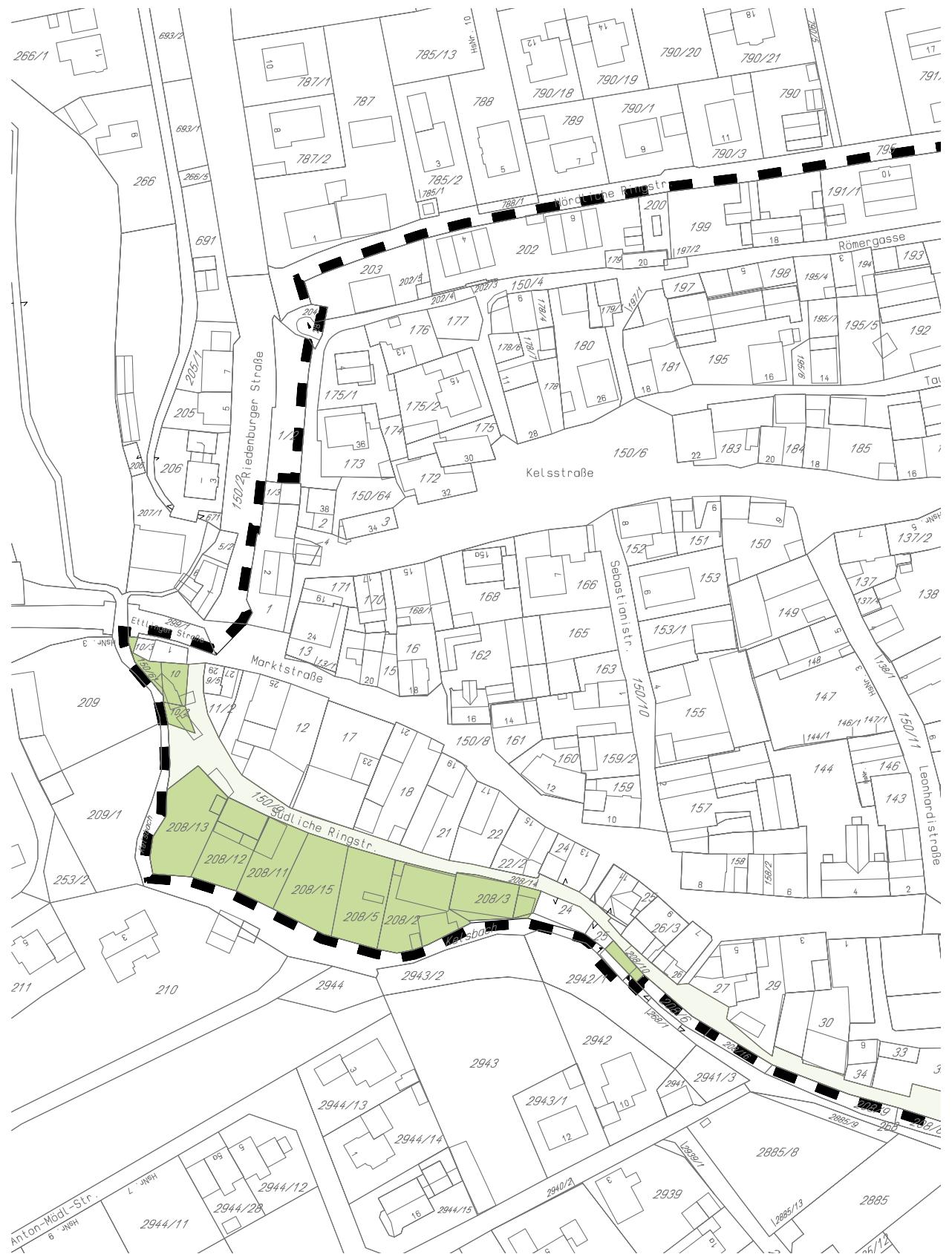
Am Gries 18



Am Gries 19



2.13. Südliche Ringstraße - Südseite



Südliche Ringstraße - Südseite





Südliche Ringstr. 208/12, 208/11



Südliche Ringstr. 208/11



Südliche Ringstr. 208/2, 208/3



Südliche Ringstr. 208/3



Südliche Ringstr. 208/10



Südliche Ringstr. 208/10

3. Tabellarische Erfassung

Die tabellarische Erfassung der Grundstücksbebauung erfolgte auf Grundlage der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung und teils in örtlicher Aufnahme in Zusammenarbeit mit dem Büro Beratende Ingenieure Seidl aus Dachau.

Die Tabellen wurden von der Arch+ GmbH überprüft und ergänzt bzw. angepaßt.

Straße	Hnr.	Flst.	Bauweise	Vollgeschob-Zahl	Wohneninheiten	Dachform	Dachneigung	Haupengebäude versiegte Flächen →	Garage/versiegte Flächen mit Durchlassigkeit →	Baufläche mit Umfang unbefestigte Flächen	GRZ I	GRZ II	Grundstückskst./WE	GRZ II	Bemerkungen			
Am Gries	1	41	MFH	2+D	3	6,90	9,7	SD	29	124,9	276,1			536,0	0,23	178,7	0,24	
Am Gries	2	91/15	Garage/Anbau	1	6,00	10,4	SD	48	126,2	167,5	669,1	998,7	0,13				0,33	
Am Gries			Garage	2+D	1					35,8								
Am Gries	3	52	EFH	2+D	1	7,10	11,7	SD	38	129,9	156,2		687,5	0,31			0,66	
(Am Markgraben 13)	3	52	Acheune		4,80	8,1	SD	43			233,5							
Am Gries / Am Marktgr	3	52	Garage	1	2,92	3,82	PD	9		81,9								
Am Gries	91/26	91/27	Wirtsch.GB		1	4,70	9,0	SD	40	185,1	208,2		672,7	0,28				
Am Gries	91/24		Wirtsch.GB		1	3,50	3,5	FD	0	42,3	28,2		308,7	0,14			0,23	
Am Gries	91/26		Nebengeb.	1	6,10	10,3	SD	45	189,0	290,9		312,0					0,05	
Am Gries	4	91 / 2	EFH	2+D	1					19,1	88,8		1710,8	110cm	2398,5	0,13	0,29	
Am Gries			Wirtsch.GB/GA															
Am Gries			PARK	91 / 3	-	-	-	-	-	33,8	617,2	939,5		1590,5				
Am Gries	5	54	FFH		2	1	5,80	8,6	SD	40	87,0	99,9		269,1	0,63			1,00
Am Gries			Wirtsch.GB								82,2							
Am Gries	6	91/12	MFH	2	5,60	7,9	SD	31	83,3	150,5		165,7	-	399,6	0,21	199,8	0,59	
Am Gries	7	61	EFH		1	4,10	7,2	SD	30	143,1			127,0	95cm	417,3	0,27	736,1	0,35
Am Gries			Garage								32,6							
Am Gries	62	Wirtsch.GB		1	3,68	5,7	SD	42	58,7	24,9		211,2	95cm	294,2				
Am Gries	60 / 2												24,9	-	24,6			
Am Gries	8	91/134	Gemindenheim	2 (3 Mitte)	6,84	8,32	SD	17	1826,0	915,1			455,5	-	3196,6	0,57		0,57
Am Gries	9		Wirtsch.GB	1	5,13	5,76	FD	5	135,4						359,9	0,38		1,00
Am Gries	10	91	EFH	1	3,48	5,55	SD	22	211,4	141,6		1095,0	-	1557,9	0,09	1357,9	0,19	
Am Gries	11a	72	FFH	1+D	1	3,38	8,48	SD	45	123,2	83,0		306,9	-	585,8	0,21		
Am Gries	12	91/19	Garagen/Nebengeb.	1	2,65	6,55	SD	53	42,8	28,4		146,4		108,4	0,39	217,6	0,56	
Am Gries		91/20												109,2				
Am Gries	14	91 / 18	EFH	1	4,00	6,14	SD	44	96,9	58,3		159,0		119,5	0,50	314,2		
Am Gries	14	91 / 21												74,5				
Am Gries		91/22												120,2				
Am Gries	14a	91 / 5	FFH	1	1	-	-	PD	-			1095,1		1703,5	0,15	1703,5	0,36	
Am Gries			Wirtsch.GBGA															
Am Gries	15 (13)	79	MFH	2	5,17	9,74	SD	45	216,8			163,1		468,2	0,46	234,1	0,65	
Am Gries	15	78	EFH	2+D	5,00	9,66	SD	53	62,3									

Straße	Flst.	Hr.	Bauweise	Vollgeschosszahl	Wohneninheiten	Dachform	Fristhöhe	Wohneinheiten	Versiegelter Flächen ->	Versiegelter Flächenbude	Dachneigung	Garage	Durchlässigkeit / ohne Durchlässigkeit / mit befestigter Flächen ->	unbefestigte Flächen	Bäume mit Umfang	Gesamtfläche Flurstück	Grundstücksf-/WE	GRZ II	GRZ I	Bemerkungen		
Am Gries	17	79/2	EFH	2	1	6,98	9,46	SD	34	67,9	75,0	29,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Am Gries	18	91/32	MFH	2	2	7,01	12,54	WD	47	149,7	114,7	-	351,8	-	619,0	0,24	309,5	0,43	-	-	-	
Am Gries	19	81	EFH	2+2D	2	5,75	13,7	SD	47	26,8	116,3	36,2	-	-	-	379,3	0,60	189,6	0,90	-	-	-
Am Gries	23	2610/2	EFH	2+D	-	-	-	SD	-	131,7	226,4	-	46,8	-	-	404,9	0,33	-	-	-	-	-
Am Marktgraben																						
Am Marktgraben	1	87	MFH	-	2	3	5,64	9,52	SD	42	415,0	232,1	-	-	-	-	904,7	0,74	-	-	301,6	1,00
Am Marktgraben	1	87	Nebengeb.	-	2	6,90	10,12	SD	35	257,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Am Marktgraben	2	77	MFH Nebengeb.	2+D	1	6,46	10,96	SD	45	124,0	271,0	39,5	2	-	-	434,5	0,29	434,5	0,91	-	-	-
Am Marktgraben	4	78	EFH	1+D	1	4,29	6,46	SD	50	34,8	-	-	-	-	-	34,8	1,00	-	-	34,8	1,00	-
Am Marktgraben	5	80	EFH	2	1	5,71	7,05	SD	44	27,2	-	-	-	-	-	27,2	1,00	-	-	27,2	1,00	-
Am Marktgraben	6	76	k	2	1	4,60	5	FD	5	29,5	158,2	88,3	77	-	-	276,0	0,11	276,0	0,68	-	-	-
Am Marktgraben	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125,3	-	-	125,3	-	-	-	-	-	-	-
Am Marktgraben	7	64	FFH	2+D	1	5,65	9,19	SD	48	95,0	27,7	-	-	-	-	122,7	0,77	122,7	1,00	-	-	-
Am Marktgraben	8	71	X	1	-	2,77	3,71	SD	17	38,7	91,5	-	-	-	-	156,1	1	286,3	0,34	-	0,45	-
Am Marktgraben	9	64-2	FFFH	1+D	1	2,96	7,43	SD	50	99,7	11,4	-	-	-	-	111,1	0,90	111,1	1,00	-	-	-
Am Marktgraben	10	58	FFFH	2+D	1	6,31	9,85	SD	35	102,0	93,8	-	-	-	-	245,1	0,42	245,1	1,00	-	-	-
Am Marktgraben			Garage			2,62	2,62	FD	0	-	49,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Am Marktgraben	10?	56	MFH	2+D	1	7,20	10,84	SD	27	175,1	61,0	-	-	-	-	236,1	0,74	236,1	1,00	-	-	-
Am Marktgraben	11	55	EFH	2+D	1	5,96	9,39	SD	44	122,0	153,7	-	-	-	-	127,6	0,26	476,0	0,73	-	-	-
Am Marktgraben			Garage			1	2,60	2,81	FD	5	72,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Am Marktgraben	12	43	MFH	2+D	3	7,00	9,91	SD	30	116,0	144,3	-	-	-	-	33,1	-	33,1	-	-	-	-
Am Marktgraben			Garage			-	-	-	-	-	141,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Friedhofstraße																						
Friedhofstraße	1	100-2	EFH	2	2	6,83	9,56	SD	28	183,0	121,7	-	-	-	-	59,2	-	363,9	0,50	-	182,0	0,84
Friedhofstraße		2	2598	DHH	1	2,89	3,47	PD/FD	6	-	-	-	-	-	-	431,8	310,0	-	-	750,4	-	-
Friedhofstraße	2a	2598	DHH	2+D	-	6,17	9,6	SD	-	-	-	-	-	-	-	NR. 2	NR. 2	NR. 2	NR. 2	-	-	-
Friedhofstraße	3	103	MFH	1+2D	2	4,62	10,22	SD	49	241,8	98,1	-	-	-	-	148,8	-	488,7	0,49	-	244,4	0,70
Friedhofstraße			Halle		1	5,06	8,79	SD	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Straße	Hr.	Bauweise	Vollgeschöhr-Zahl	Wohneninhäften	Fristhöhe	Dachneigung	Haupthebegebäude	Versiegte Flächen ->	Garage ohne Durchlassigkeit /	Durchlassigkeit Flächen -> mit unbefestigte Flächen	Bäume mit Umgang	Gesamtfläche Flurstück	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen		
Kelsstraße																	
Kelsstraße	1	118 FFH	2+D	1	6,54	11,37	SD	47	99,9	155,8	-	123,5	-	439,1	0,23	0,72	
		118/1150/52 Garage	1		3,05	4,97	SD	31	59,9	166,5	-	58,5	-	506,2	0,47	0,88 Abgebrochen	
Kelsstraße	2	116 Halle	2	4,72	9,32	SD	43	148,0	45,2	45,2	-	10,26	-	309,6	0,31	0,50 mit Leonhardistr. 4 Bau noch nicht fertiggestellt	
Kelsstraße	2	116 FFH, Garage	2+D	6,14	9,33	SD	40	87,9	182,5	22,2	139,6	-	571,8	0,29	0,76 +Carport		
Kelsstraße	3	136/2+E+D	2	2	7,34	10,28	SD	33	107,9	60,0	59,5	-	285,9	-			
		150/65 Garage	1		9,00	9	FD	0	-	103,7	-	35,2	-	139,0	0,00	0,00 fläche Gemeinde Stellplätze	
Kelsstraße	4	116															
Kelsstraße	5	137/2/Halle	1	3,47	6	SD	30	97,4	56,5	56,5	???	155,7	-	309,6	0,31	0,50 mit Leonhardistr. 4 Bau noch nicht fertiggestellt	
Kelsstraße	6	113 FFH	1+D	1	3,23	7,46	SD	51	124,7	117,5	-	38,3	-	280,6	0,44	280,6	
Kelsstraße	7	137/1/MFH + Gew.	2+D	1	5,89	11,39	SchlD	48	161,7	133,5	-	14,7	-	309,8	0,52	309,8	
Kelsstraße	8	110 Halle	1	4,77	8,17	SD	37	250,4	177,4	177,4	-	-	-	659,5	0,73	659,5	
Kelsstraße	9	110/MFH + Gew.	2+D	6,24	10,15	SD	43	231,7	39,8	39,8	-	71,4	-	209,1	0,47	104,6 Garage im EG neben Eingang, Überbauung öff. Str.!!	
Kelsstraße	10	187 FFH	2+D	2	6,72	11,67	SD	42	98,0	42	213,8	85,3	-	145,2	-	731,7 0,68 0,80	
		188 Wirtsch,GB	1		5,25	9,82	SD	42	287,0	-	-	-	-	-	-		
Kelsstraße	12	187/3/MFH + Gew.	2	5,08	7,2	SD	43	130,8	-	-	-	-	-	130,8	1,00	65,4 1,00	
Kelsstraße	14	187/4/FFH	2+D	1	5,58	10,89	SD	45	105,6	9,6	9,6	-	-	-	163,0	0,94	163,0 1,00
		Wirtsch,GB															
Kelsstraße	15a	168 FFH	1+D	1	3,72	6,82	SD	30	138,6	88,2	62,0	-	43,4	-	332,1	0,42	332,1 0,87 +Garage Gebäude steht unter Denkmalschutz
Kelsstraße	16	186 FFH	2+D	2	6,14	10,32	SD	43	229,9	288,9	-	-	-	1008,3	0,65	504,1 1,00	
		186 Garagen	1		3,34	5,43	SD	31	66,8	-	-	-	-	-	-		
Kelsstraße	186	Halle	1		6,30	9,6	SD	30	94,4	-	-	-	-	-	-		
Kelsstraße	186	Wirtsch,GB Str	1		4,57	8,67	SD	43	72,0	-	-	-	-	-	-		
Kelsstraße	186	Wirtsch,GB	1		5,40	9,6	SD	39	256,2	-	-	-	-	-	-		
Kelsstraße	17	170 FFH	1+D	1	-	-	-	-	129,7	117,9	-	-	-	247,6	0,52	247,6	
Kelsstraße	18	185/MFH/GA	2+D	2	5,17	9,8	SD	50	99,2	188,4	-	208,5	110cm	496,1	0,20	248,1 0,58	
Kelsstraße	20	184 MFH	2+D	4	6,00	10,26	SD	49	89,5	37,5	-	78,8	-	270,2	0,57	67,5 0,71	
Kelsstraße	22	183 FFH	2+D	1	5,55	11,52	SD	44	184,3	95,0	-	48,1	-	524,2	0,68	524,2 0,91	
Kelsstraße	22	Halle	1		5,66	10,6	SD	50	173,6	23,2	-	-	-	-	-		

Straße	Flst.	Hr.	Bauweise	Vollgeschosszahl	Wohneninheiten	Trauhöhe	Dachform	Fristhöhe	Dachneigung	versiegte Flächen ->	versiegte Flächen mit Durchlässigkeit / ohne Durchlässigkeit / versiegte Flächen -> mit Durchlässigkeit	baumfrei mit Umfang	Gesamtfläche Flurstück	GRZ I	GRZ II	Grundstückslfl./WE	Bemerkungen	
Kaisstraße	26	180	MFH	2+D	3	6,30	10,57	SD	40	131,0	100,0	-	656,3	0,31	218,8	0,50		
Kaisstraße	180	FFFH, Garage		1	5,46	9,46	SD	43	72,9	21,9	53,8	46,2	330,6	-	133,9	0,40		
Kaisstraße	179/1	EFH		1+D	1								34,0				133,9	0,75
Kaisstraße	28, (11)	178	EFH	2+D	2	5,48	11,16	SD	46	260,4	48,5	-	85,8	-	394,7	0,66	197,4	
Kaisstraße	30	178	MFH	2+D	2	7,02	11,12	SD	52	186,3	86,4	-	-	-	272,7	0,68	136,3	
Kaisstraße	32	172, 174	MFH	2+D	4	6,80	11,15	KWD	48	229,7	49,1	-	85,5	-	364,3	0,63	91,1	
Kaisstraße	34	3	FFFH	2+D	1	5,43	9,21	SD	49	106,5	6,8	-	1,9	-	115,2	0,92	115,2	
Kaisstraße	36	173	FFFH	1+D	1	5,00	7,37	Schild	30	127,4	184,7	-	137,0	-	449,1	0,28	449,1	
Kaisstraße	38	2	EFH	1+D	1	2,49	7,35	SD	52	108,1	8,9	-	25,6	-	142,5	0,76	142,5	
Kaisstraße	(40)	4	Wirtsch, GB	1	9,00	9	FD	0		36,8	15,1	-	-	-	51,9	0,71	1,00	
Leonhardstraße																		
Leonhardstraße	1	146	FFFH	1+D	1	6,14	10,49	SD	43	126,61	68,73	-	54,28	-	249,67	0,51	249,7	
Leonhardstraße	2	136	MFH	2+2D	9	7,33	13,13	Schild	44	344,3	745,5	-	156,2	-	1246,00	0,28	138,4	
Leonhardstraße	3	147													872,36		Baugrub	
Leonhardstraße	4	136	FFFH	2+D	1	5,60	10,45	SD	46	499,1		-	508,7	-	1007,80	0,50	1007,8	
Leonhardstraße	137/4	Halle		1		5,20	7,24	SD	18									
Leonhardstraße	5	148	Halle + EFH	2+D	1	6,48	11,05	SD	45	84,92	260,37	-	24,17	-	369,46	0,23	369,5	
Leonhardstraße	7	149	FFFH	2+D	1	5,59	10,6	SD	49	152,41	113,21	-	110,3	1 bis 2	616,11	0,56	616,1	
Leonhardstraße	7	149	Halle		1	5,02	10,8	SD	48	194,71	43,96	-	-				0,82	
Leonhardstraße	6	140	MFH	2+D	2	6,88	13,66	SD	50	370,5	193,3	-	316,2	evtl.	830,00	0,42	440,0	
Leonhardstraße	6	140	MFH	2+D		6,45	13,43	SD	50								0,26	
Leonhardstraße	6	140	Halle		1	6,60	9,67	SD	32								Unter Halle / Garage	
Leonhardstraße	9	150	MFH	2	2	6,44	8,96	SD	33	139,96	194,04	-	141,09	-	533,34	0,26	266,7	
Leonhardstraße	9	150	Garagen		1												0,74	

Strasse	Hr.	Fist.	Marktplatz	Bauweise	Vollgeschöb-zahl	Wohneninheiten	Fristhöhe	Dachform	Dachneigung	versiegelte Flächen ->	Hauptrggebäude	versiegelte Flächen ->	ohne Dachflässtigkeit /	Garage	befestigte Flächen -> mit	befestigte Flächen -> mit	unbefestigte Flächen	Bäume mit Umfang	Grundstücksfl./We	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen			
Marktplatz	1	35	Stadthaus	3+D	10,90	17,03	SD	50	364,9	267,3	-	262,0	5x5cm	894,2	0,38	0,71									
			Saal	-	17,23	19,03	SD	54	-	-	42,8	-	15,7												
			Flurstück	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Marktplatz	6	34	EFH, WirtschaftsE	2+D	1	5,40	10,83	SD	50	19,6	4,1	-	3,0	-	126,7	0,34	126,7	0,38	leerstehend						
Marktstraße Ostlicher Gebäudeteil	7	32	Sparkasse + MFH	2+2D		7,92	14,47	SD	50	1046,1	206,9	-	-	-	1253,0	0,83									
Südlicher Gebäudeteil	7	32	IUZ	2		7,20	11,18	SD	37																
Westlicher Gebäudeteil	7	32	IUZ	1+D	6,00	12,39	SD	45																	
Marktplatz	8	142	EFH + Wirtsch.	2	1	6,27	11,64	SD	47	396,8	99,5	-	95,5	-	591,8	0,67								0,84	
			Halle	1		5,42	10,54	SD	44																
Marktplatz	9	140	1 MFH + Gew.	2+2D	2	6,49	13,61	SD	49	495,8	203,5	-	-	-			699,4	0,71							1,00
			MFH	2		4,51	9,03	SD	43																
Marktplatz	10	132	MFH + Gew.	2+2D	7	6,73	14,46	SD	48	574,3	128,3	-	-	-	703,1	0,82								1,00	
Marktplatz Rückw.	10	132	Wirtsch.GB	2		7,76	11	SD	27																
Marktplatz	11	131	MFH + Gew.	2+2D	2	6,39	12,97	SD	47	345,0	295,0	-	46,2		1236,7	0,72								0,96	
Marktplatz	11	131	Halle	1		4,61	7,87	SD	20	50,5															
Marktplatz lange Halle	11	131	Halle (längl.)	1		5,87	9,31	SD	52																
Marktplatz	12	130	MFH + Gew.	2	1	6,09	13,55	SD	52	314,6	-		116,8	-			431,4	0,61						0,65	
Marktplatz	12	130	Wirtsch.GB	1		3,25	8,14	SD	52																
			Flurstück	128		2,92	4,83	PD	15	99,3	28,6	-	122,3	-			250,2								
Marktplatz	13	68	DHH	1+2D	1	5,84	12,15	SD	46	246,7	142,8	-	59,2	-			448,7	0,55						224,4	
Marktplatz	13a	68	DHH	2	1	6,80	11,9	SD	48																
Marktplatz	14	68	MFH	2+D	2	6,88	12,67	SD	47	116,0	20,2	-	-	-	157,2	0,74								1,00	
			Garage	1		2,76	2,76	FD	0		21,0														
Marktplatz	15	48	Färnheim	1+D	5,56	13,07	KWD	52	778,2	626,0	77,0	586,7	-	2067,9	0,38										
Marktplatz	16	48	Pfarramt	2		8,16	17,09	SD	46																
Marktplatz	17	48	Kirche	1		12,74	20,32	WD	54	619,2	778,3	???	450,1	-			1847,6								
Marktplatz	18	46	Kapelle	1		25,55	29,69	Zeltdach	54																
			Capelleturm			18,94	19,61	Zeltdach	23																
			Lager	1		5,19	7,71	SD	42																
			Flurstück	45		-	-	-	-								67,3	235cm	73,7						
Marktplatz	19	68	MFH + Gew.	2+D	1	6,17	11,67	SD	46	133,0	185,7	-	32,5	-			438,6	0,30						0,92	
			Garage	1		2,90	2,9	FD	0		87,0														

Straße	Hr.	Fist.	Bauweise	Vollgeschosszahl	Wohneninheiten	Fristhöhe	Dachform	Dachneigung	versiegte Flächen ->	versiegte Flächen +>	Garage	Durchlässigkeit / ohne Durchlässigkeit Flächen -> mit Durchlässigkeit Flächen -> mit unbefestigte Flächen	Baumre mit Umfang	Gesamtfäche Flurstück	GRZ I	GRZ II	Grundstücksfl./WE	GRZ II	Bemerkungen		
Marktstraße																					
Marktstraße	1	30	FFH	1+2D	1	5,95	12,31	SD	49	262,1	148,2		45,5		761,3	0,75	761,3	0,94			
	30	Wirtschaftsg	2	9,49	11,94	SD	27	305,4		164,9			435,5	0,51	217,7	0,62					
Marktstraße	2	14	FFH	2	8,88	12,24	SD	32	220,7	50,9				609,2	0,42	609,2	0,80	Haus der Vereine			
Marktstraße	3	29	Gewerbe	3	10,62	13,85	WD	28	258,3	229,2		121,7		1154,9	0,27	105,0		Fertiggestellt, aber noch nicht digital erfasst			
Marktstraße	4	14	MFH	11				310,8													
Marktstraße Nebengebäude	4	14	Baugrund																		
Marktstraße	5	27	Wirtschaftsg	1+D	1	5,64	8,77	SD	47	105,1	56,2		57,8		311,2	0,50	311,2	0,81			
	27	Wirtschaftsg	Garage	4,16	4,16	PD	5	50,4	41,9												
Marktstraße	6	158	2 FFH + Gew.	2+D	1	5,80	10,37	SD	44	141,0	40,9				372,0	0,89	372,0	1,00			
	158	2 FFH + Gew.																			
Marktstraße	7	158	Gewerbe	2	6,61	11,70	SD	51	190,0												
	158	Gewerbe																			
Marktstraße	8	158	Wohngeb.	3	1	9,00	14,24	SD	41	149,1	8,0		19,0		176,1	0,85	176,1	0,89			
	158	Wohngeb.																			
Marktstraße	9	26	Wohngeb.	2	1	6,20	12,20	SD	46	159,1	16,3		34,4		331,6	0,85	331,6	0,90			
	26	Wohngeb.																			
Marktstraße	10	159	Wohngeb.	1+D	1	7,10	10,88	SD	39	195,0	41,8				236,7	0,82	236,7	1,00			
	159	Wohngeb.																			
Marktstraße	11	159	Flurstück	1	2,53	3,79	PD	14	52,5						264,9	0,66	264,9	0,70			
	159	Flurstück																			
Marktstraße	12	160	FFH	2+D	1	7,70	10,94	SD	33	167,4	35,7				234,6	0,22	234,6	0,28			
	160	FFH																			
Marktstraße	13	160	Halle	1	6,73	9,03	SD	28	173,3	63,4		67,1		308,9	0,80	308,9	0,92				
	160	Halle																			
Marktstraße	14	161	Garage	1	3,88	7,76	SD	47	11,0	78,7				330,6	0,61	330,6	0,80	Anbau ist Gewerbe			
	161	Garage																			
Marktstraße	15	161	Wohngeb.	1+D	1	3,40	7,43	SD	49	102,7	76,7				242,5	0,42	242,5	0,74			
	161	Wohngeb.																			
Marktstraße	16	161	MFH	2+D	3	6,10	12,62	SD	51	184,6	203,2		118,7		898,2	0,64	299,4	0,87			
	161	MFH																			
Marktstraße	17	162	Nebengeb.	2+D	6,26	9,22	SD	51	112,9												
	162	Nebengeb.																			
Marktstraße	18	162	Wohngeb.	1	3,09	4,55	SD	112,1													
	162	Wohngeb.																			
Marktstraße	19	163	FFH	2+D	1	6,33	9,40	SD	34	188,4											
	163	FFH																			
Marktstraße	20	163	Halle	1	6,67	10,41	SD	46	145,2												
	163	Halle																			
Marktstraße	21	164	FFH	2+D	1	4,85	8,10	SD	42	79,5	226,8				301,7	0,32	301,7	0,70			
	164	FFH																			
Marktstraße	22	164	Nebengeb.	1	5,29	8,55	SD	48	157,2	34,4											
	164	Nebengeb.																			
Marktstraße	23	165	Garagen	1	3,12	4,88	SD	29	54,4	299,9											
	165	Garagen																			
Marktstraße	24	165	Halle	1	5,97	11,17	SD	36	287,1												
	165	Halle																			
Marktstraße	25	166	MFH + Gew.	2+D	6,79	12,50	SD	41	160,0	143,9											
	166	MFH + Gew.																			
Marktstraße	26	167	MFH + Gew.	2+D	6,79	12,50	SD	41	145,7	96,1											
	167	MFH + Gew.																			
Kelstl-19 Fist	27	167	Fist.																		

Straße	Hr.	Bauweise	Vollgeschosszahl	Wohneninheiten	Truhenhöhe	Fristform	Dachneigung	Haargänge	Versiegte Flächen ->	Durchlässige Flächen -> mit versiegten Flächen	unbefestigte Flächen	Bäume mit Umfang	Gesamtfläche Flurstück	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen		
Markstraße	25	12 EFH	2+D	1	6,02	11,29	SD	46					114,6		907,9	0,51	0,87	
		Halle	12	1	5,94	10,63	SD	38	309,3									
Markstraße	27	11/2 DHH	2+D	1	4,99	7,70	SchlD	34		38,4	44,3		41,2		123,8	0,31	123,8	
Markstraße	29	9/5 DHH	1+D	1	5,07	7,82	SchlD	33		52,9					52,9	1,00	1,00	
Ettlinger Str.	1	10/3 MFH	2	2	4,40	6,72	SD	42		65,9	-				32,6	-		
Neustädter Straße																		
Neustädter Straße	1	69 EFH	2+D	1	5,35	8,52	SD	48		71,6	38,3				109,8	0,65	109,8	
Neustädter Straße	2	70 MFH + Gew.	2+D	2	6,84	10,62	SD	33	207,7	12,5	168,4				501,5	0,54	250,8	
Neustädter Straße	3	128 EFH	2+D	1	5,61	9,02	SD	48		68,4	10,5				78,9	0,87	1,20	
Neustädter Straße	4	127 EFH	2+D	1	6,74	10,31	SD	29		207,3	183,8				391,2	0,53	391,2	
Neustädter Straße	5	128 MFH	2+2D	3	6,14	11,89	SD	47		132,0	230,6				812,2	0,72	270,7	
Neustädter Straße	5	128 Halle			6,18	7,87	SD	17		449,6								
Neustädter Straße	6	128 MFH + Gew.	2+D	1	6,83	10,28	SD	32	134,0	271,7					692,4	0,61	692,4	
Neustädter Straße	6	128 Garage	1		4,70	4,7	FD	0		286,7								
Neustädter Straße	7	121 EFH + Gew.	2+D	1	6,33	8,73	SD	30		264,0					102,0	170cm	425,6	
Neustädter Straße		Nebengeb.															0,62	
Neustädter Straße	7	125 EFH + Gew.	2+D	1	6,50	10,53	SD	39		72,0	145,5				308,6	0,23	308,6	
Neustädter Straße		Nebengeb.															0,32	
Neustädter Straße	8	85 EFH	1+D	1	3,52	8,44	SD	54							247,4	0,27	354,1	
Neustädter Straße		Nebengeb.															0,30	
Neustädter Straße	8	83 Garage	1		4,29	9,01	SD	47		11,8					57,8	-	157,4	
Neustädter Straße	9	120 EFH	2+D	1	6,20	9,49	SD	36		99,6	-					0,63	0,63	
Neustädter Straße	9	120 Halle	1		6,00	9,27	SD	36	510,2		22,4					972,6	0,65	
Neustädter Straße	9	120 Halle	1		5,40	9,86	SD	37									10,39 qm auf FlurNr. 119/1	
Neustädter Straße	10	86 MFH	2+D	2	6,61	9,88	SD	34		13,9	161,6	70,1			345,6	0,33	172,8	
Neustädter Straße	11	117 MFH	2+D	2	5,68	11,04	SD	49		152,0	123,2				532,2	0,77	266,1	
Neustädter Straße	11	117 Halle	1		6,24	10,04	SD	42		257,0								
Neustädter Straße	11	117 Garage	1		4,84	7,12	SD	31										
Neustädter Straße	13	98 MFH + Gew.	2	1	8,46	10,01	SD	27		207,0	138,1	23,7			399,4	0,38	399,4	
Neustädter Straße		Garten, Nebenge	0												307,6	144,5	unbebautes Gartengrundstück	
Neustädter Straße	15	2597	Halle	1				SD										
Neustädter Straße	15	2597 EFH		2				WD									leerstehend	
Neustädter Straße	15	2597 Halle	1					PD										
Neustädter Straße	17	2598 MFH	1+D		2,80										231,0	7,3		
Neustädter Straße	17	2598 Halle	1		2,80										377,4	Bäume	616,2	

Straße	H.-Nr.	Flst.	Bauweise	Vollgeschoß-zahl	Wohneninheiten	Dachform	Deckenleigung	versiegelte Flächen → Hauptgebäude	versiegelte Flächen → Garage	Durchlässigkeit / ohne Durchlässigkeit → versteigerte Flächen	unbefestigte Flächen → befestigte Flächen -> mit	Bauline mit Umfang	Grundstücksf-/We	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen		
Nibelungenstraße																		
Nibelungenstraße	1	133 Halle	1+D	5,15	8,42	SD	29	266,2					267,3	1,00	402,40	1,00	0,00	In Bau
	1a	133 / 2 EFH	1+D	1									402,4	0,00				
Nibelungenstraße	3	134 EFH	1+D	1	3,66	7,61	SD	50	81,2	45,0			222,9	0,61	222,90		0,82	
Nibelungenstraße	3	134 Halle	1	4,93	7,4	PD	39	55,7					41,1					
Nibelungenstraße	5	135 MFH	2+D	2	6,87	11,05	SD	35	208,8	114,7			384,8	0,47	474,39	0,59		leerstehend
Nibelungenstraße	5	135 Halle	1	6,50	8,39	SD	24	240,4					100,4	-	465,02	0,23	0,55	
Nibelungenstraße zu	6 mit 2 u 4	123 EFH	2+D	1	6,64	11,13	SD	43	211,7	119,5			29,6	-	77,8			
	Fist.	123 / 3	-	-	-	-	-	-					48,2	-				
	Fist.	123 / 2	-	-	-	-	-						75,1	-	75,1			
Nibelungenstraße	7	124 Garage	1	2,49	2,49	FD	0		148,1				161,7	-	309,8			
Nibelungenstraße	7	136 MFH	2+D	2	5,80	11,63	SD	49	155,2	100,9			229,7		673,0	0,51	336,50	0,66
Nibelungenstraße	8	122 MFH + Gew.	2	7,10	9,42	SD	39	187,2					31		268,0	0,70	268,02	1,00
Nibelungenstraße	8	122 EFH	1 bis 2	1	6,71	7,86	SD	28	42,0									unten Garage, oben Wohnung
Nibelungenstraße nördl. WohndB	10	119 EFH	2+2D	1	6,35	13,51	SD	51	212,6	177,8			81,8	evtl. 1	674,6	0,52	674,64	0,88
Nibelungenstraße südl. WohnGB	10	119 EFH+Praxis	2+D		6,29	9,55	SD	45	138,6									
Nibelungenstraße	10	119 Garage	1	3,17	3,17	FD	0						63,9					
		Fürstück	119 / 1										10,4					
Riedenburger Straße																		
Riedenburger Str.	4	202 MFH	2+D	6	6,70	11,5	SD	-	385,0	823,4			-	-	1208,4	0,32	100,7	1,00
Riedenburger	6	202 MFH	2+D	6	6,70	11,5	SD		385,5	414,0			245,4		739,7	0,23	988,05	0,60
		Flurstück	5 / 2	-	-	-	-			28,6	-		35,1	-	63,7			
Nordliche Ringstraße	10	191 / 1 MFH	2+D	6	6,70	11,5	SD	-	226,0	617,7			-	-	843,7	0,27	140,6	1,00
Nordliche Ringstraße	12	191 MFH	2+D	6	6,70	11,5	SD	-	226,0	574,6			-	-	800,6	0,28	133,4	1,00
Riedenburger													34,1		28,6	437,1	499,8	

Straße	Hst.	Bauweise	Vollgeschöhr-zahl	Wohneninheiten	Fristhöhe	Dachform	Dachneigung	versiegte Flächen ->	Hauptgebäude	versiegte Flächen ->	Garage	Durchlässigkeit ohne Durchlässigkeit ->	unbefestigte Flächen mit Umgang	Gesamtfläche Flurstück	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen	
Riedenburger Str.	3	20/8 EFH	2		WD				188,6	228,0				128,3	54,9	495,3	0,34	495,29
Riedenburger Str.	4	17/5 EFH	1+D	1	SD				170,1	140,1				185,0	0,25	280,0	0,45	Anbau hat PD und 1 VVG
Riedenburger Str.	5	20/5 FFH	2+D		SD				99,1	20,5				122,4	242,0			
Riedenburger Str.	7	20/5 EFH	1+D		SD				158,1					165,6	323,7			
Riedenburger Str.	9	20/8 EFH	1+D		SD				161,8	169,9				593,2	924,9			
Römergasse																		
Römergasse	3	19/4 EFH	1+D	1	3,00	6,76	SD	49	91,0	89,9				180,9	0,50	180,9	1,00	
Römergasse	4	10/1 EFH	1+2D	1	5,02	9,28	SD	55	71,0	22,0	9,5			135,5	0,25	280,0	0,45	
Römergasse	5	19/8 FFH	1+D	1	3,39	7,7	SD	50	139,1	33,0	144,5			234,7	0,45	308,4	0,45	
Römergasse	8	Flurstück	19/7											73,7				
Römergasse	8	10/4 WFH	2+D	2	7,25	10,42	SD	31	126,0	104,4	30,3			121,2	evtl. 1	539,1	0,53	
Römergasse	8	10/4 Garage		1	5,38	7,66	Schl.D	23	157,2								269,6	0,78
Römergasse	9	17/8_2 EFH	1+D	1	3,39	7,4	SD	47	95,0	81,8	42,2			219,0	0,43	219,0	0,81	
Römergasse	10	10/5_3 Gartenhaus		1	2,72	3,71	SD	33	15,5	55,9	47,2	154,8		273,4	0,06	0,43		
Römergasse	11	17/8/7 EFH	2+D	1	5,02	10,69	SD	45	73,0	38,9	37,6			196,2	0,25	287,9	0,82	
Römergasse		Garage			2,66	5,02	SD	40		46,7								
Römergasse	12	17/8 / 6 FFH	-											77,0	14,7	91,7		Gartenfläche HNr. 11
Römergasse	13	17/6 FFH	1+D	1	4,72	8,56	SD	40	97,1	63,0	64,3			224,4	0,43	224,4	0,71	
Römergasse	13	17/6 FFH	2+D	1	7,03	10,36	SD	46	74,0	145,9	5,0	85,2		310,1	0,45	310,1	0,58	
Römergasse	14	19/6 EFH	-		-	-	-	-	-	53,1				120,1	173,2			Gartengrundstück zu HNr. 13
Römergasse	14	19/6 EFH	2	1	6,61	10,04	SD	34	121,0	137,5	76,6			395,9	0,31	395,9	0,81	
Römergasse	15	17/5_2 EFH	2	1	3,51	3,51	FD	0	20	183,0	194,7	59,7		169,5	606,9	0,30	606,9	0,72 incl. Garage
Römergasse		Garage																
Römergasse	18	19/8 MFH	2+D	2	6,12	10,76	SD	48	162,0	219,7	105,7	331,0	??	101,9	0,30	101,9	0,60	
Römergasse	18	19/8 Wintergarten		1	2,64	5,86	SD	47										
Römergasse	18	19/8 Halle	1+D		5,98	11,13	SD	58	193,5									
Römergasse		Flurstück	200	Gartenhaus	1	-	-	-						16,0	140,4	1 bis 2	156,4	
Römergasse	20	17/9 EFH		2	1	5,69	8,26	SD	49									
Römergasse	20	17/9 EFH		2	1	5,09	8,06	SD/Kapelle	48	41,6	-	-		91,7	0,67	91,7	1,00	
Römergasse	28	20/4 Museum	1+D											73,4	-	115,0	0,00	Marktturm Kleinhäusermuseum

Straße	Flst.	Hr.	Bauweise	Vollgeschosszahl	Wohneninheiten	Firströhre	Dachform	Dachneigung	Versiegte Flächen ->	Hauptgebäude	Garage	versiegte Flächen -> ohne Durchlässigkeit / ohne Durchlässe Flächen ->	Durchlässigkeit Flächen -> mit befestigte Flächen	Baumre mit Umfang	Gesamtfläche Flurstück	GRZ I	GRZ II	Grundstücksfl./WE	Bemerkungen			
Sebastianistraße																						
Sebastianstraße	1	163	FFH	1	3,44	7,78	SD	48	71,4	156,5		274,3		554,4	0,22	554,4	0,51					
hint. Gebäudeteil	1	163	Halle	1	3,19	7,4	SD	49	52,3					1034,7	0,69	1034,7	1,00					
Sebastianstraße	2	157	FFH	2+D	1	6,78	12,66	SD	50	173,0	316,2											
Sebastianstraße	2	157	Halle?	1	6,94	11,32	SD	39	201,1													
Sebastianstraße	2	157	Lager?	1	9,00	9	FD	0	178,5													
Sebastianstraße	2	157	Garage?	1	4,86	6,55	SD	29	165,9													
Sebastianstraße	4	155	FFH	2+D	1	7,24	10,53	SD	33	110,2	339,4		63,9		999,6	0,60	999,6	0,94				
Sebastianstraße	4	155	Garage	1+D	5,78	7,27	SD	43	153,4													
Sebastianstraße	4	155	Halle	1	6,20	10,34	SD	35	322,7													
Sebastianstraße	6	153	FFH	2+D	1	7,12	11,22	SD	39	155,6	51,2	72,3	254,5	-	533,6	0,29	533,6	0,52				
Sebastianstraße	6	153	MFH + Garage	2	4,75	7,88	SD	35	116,2	188,7	-	22,8	-	432,2	0,51							
Sebastianstraße	6	155	Scheune	1	3,15	3,15	FD	0	104,5													
Sebastianstraße	7	168	MFH	2	3	5,80	8,46	SD	25	138,2	181,3	-	293,3	evtl.1	663,5	0,38	221,2	0,65				
Sebastianstraße	7	168	MFH	2+D	5,80	10,46	SD	48	112,0													
Fürststück	168	Halle	-	-	-	-	-	-														
Sebastianstraße	8	152	MFH	2+D	2	6,75	10,25	SD	36	120,9	105,8	-	37,3	-	322,3	0,38	161,1	0,88				
Sebastianstraße	8	152	Garage	1	2,51	2,51	FD	0	58,3													
Südliche Ringstraße zum Kelsbach																						
Südliche Ringstraße	-	10	Nebengebäude	1	0	2,56	4,06	SD	37	36,3	50,7		61,9		98,2	0,37	0,0	0,39				
Südliche Ringstraße	-	208_13	Grünfläche	0																		
Südliche Ringstraße	-	208_12	Scheune	1	0	2,76	4,54	PD	9	163,9	0,0		214,6	-	378,5	0,43	0,0	0,43				
Südliche Ringstraße	-	208_11	Nebengebäude	1	0	3,50	5,85	SD	38	70,2	0,0		266,1		336,3	0,21	0,0	0,21				
Südliche Ringstraße	-	208_15	Grünfläche	0																		
Südliche Ringstraße	-	208_5	Grünfläche	0																		
Südliche Ringstraße	-	208_2	Werkstatt	1	0	5,75	9,96	SD	37	183,6	82,2		185,5		534,1	0,50	0,0	0,65				
Südliche Ringstraße	-	208_2	Werkstatt	1	0	2,74	5,08	SD	35	82,8												
Südliche Ringstraße	-	208_3	Halle	1	0	3,45	3,93	SD	35	20,7	6,7		49,5		310,4	0,71	0,0	0,84				
Südliche Ringstraße	-	208_10	Nebengeb.	2	4,81	5,40	PD	6														



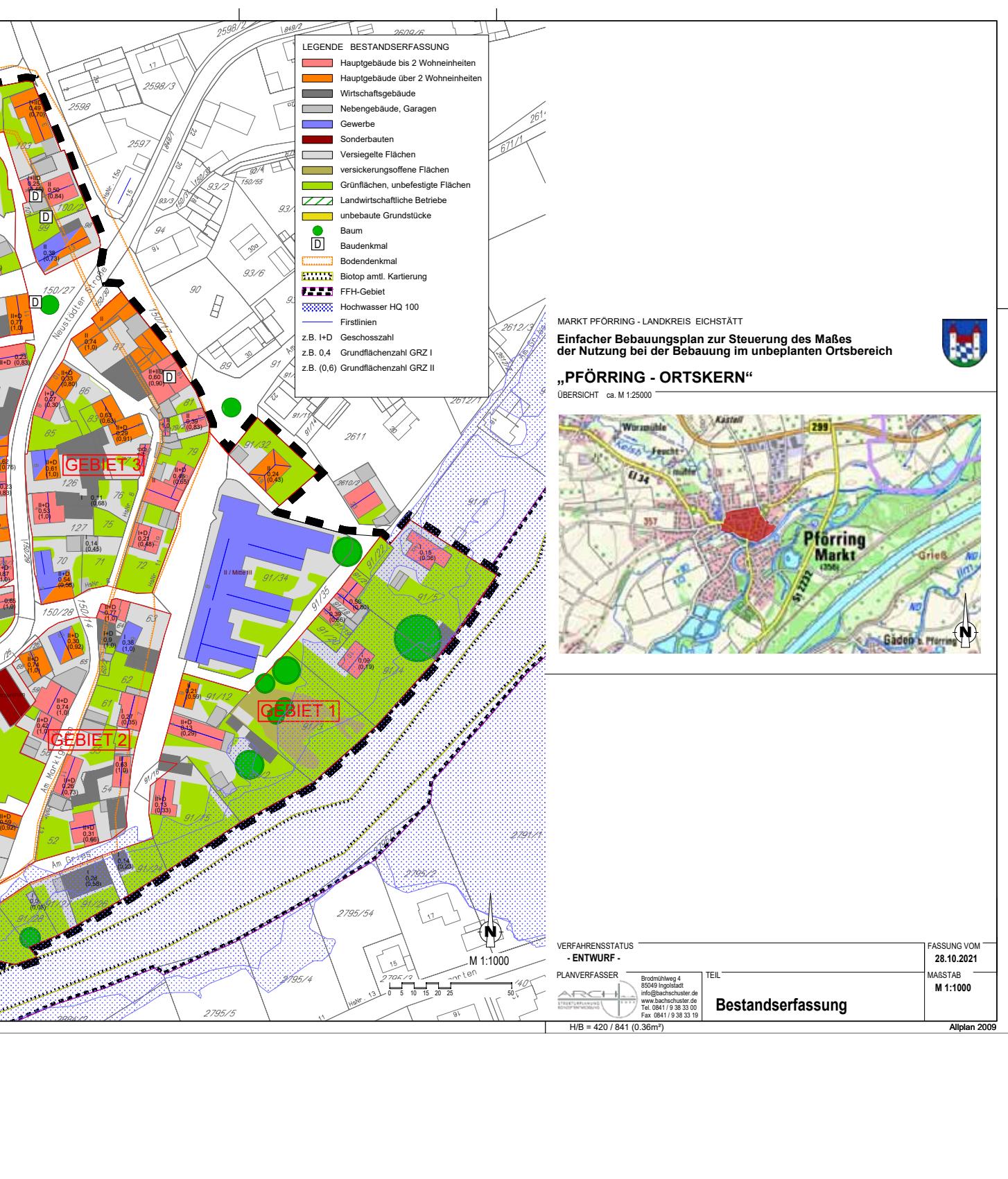
4. Bestandserfassung Planzeichnung

Um den Geltungsbereich in seinem Bestand besser erfassen zu können, wurde eine Planzeichnung erstellt, in der folgende Belange dargestellt sind:

- die Arten der bestehenden Nutzungen
- Grundflächenzonen GRZ I und GRZ II
- Trauf- und Firsthöhen
- Gebäudestellung
- Firstausrichtung
- Grünflächen
- versiegelte Flächen
- gewerbliche Flächen
- Hinweise und Festsetzungen
- bestehende landwirtschaftliche Betriebe
- Bäume

Die Planzeichnung ist an diese Bestandsaufnahme angefügt.





5. Bestandsuntersuchung

Durch die Sichtung der historischen Karten, der Auswertung von Grünflächenanteilen, Gebäudebestand nach Nutzung und Stellung zum Straßenraum lassen sich Untersuchungsgebiete zuordnen. Die erfassten Daten werden hierzu neu geordnet. Anschließend werden Mittel-, Mindest- und Maximalwerte errechnet. Im Weiteren wird geprüft, ob auffällige Kenndaten Einzelfälle in den Gebieten darstellen oder ob sich entsprechend weitere ähnliche bauliche Strukturen bereits entwickelt haben.

Übersichtskarte Untersuchungsgebiete



5.1. Gebiet 1

Das Gebiet 1 hat sich historisch aus den süd-östlichen Gartenbereichen der Ortskernbebauung entwickelt. Die Gärten wurden im Laufe der Zeit bebaut.

Die Bebauung stellt sich entlang des Donauarms als 1-2-geschossige Wohn- bzw. Scheunenbebauung mit Satteldächern dar. Ausgenommen sind hiervon am Gries 14a mit Pultdach. Freigehalten von der Bebauung ist der öffentliche Zugang zum Donauarm durch den Park am Altenwohnheim.

Die Gebäude sind teilweise grenzständisch bzw. grenznah zur Straße errichtet. Die Bebauung Am Gries 10 und 14a ist in neuerer Zeit in zweiter Reihe im Gartenbereich entstanden.

Wesentliche Teile dieses Gebietes liegen in HQ 100-Flächen. Auch ist hier die Eingrünung zum Donauarm, trotz Flächen im Privateigentum im Wesentlichen noch vorhanden.



Straße	Flst. Nr.	Bauweise	Vollgeschöß-Zahl	Wohnenmehrheiten	Träumhöhe	Dachform	Dachneigung	versiegte Flächen → Durchlassigkeit/Garage	unbefestigte Flächen → Durchlassigkeit/Garage	Bäume mit Umfang vers. Fläche - Wohngeb.	vers. Fläche Schenue etc.	GRZ I	GRZ II	Grundstückskfl./W.E	Bemerkungen				
Am Gries	2	91/15	EFH	2+D	1	6,00	10,4	SD	48	126,2	167,5	669,1	998,7	0,13	127,0	998,7	0,33		
Am Gries	91/26	Garage								35,8									
Am Gries südlich	91/27	Wirtsch GB	1	4,70	9,0	SD	40	185,1	208,2		279,4		672,7	0,28					
Am Gries südöstlich	91/24	Wirtsch GB	1																
Am Gries 3	91/28		3,50	3,5	FD	0	42,3	28,2			238,2		308,7	0,14					
Am Gries 3 südwestlich																			
Am Gries 3	Nebengeb.	1			FD	0		17,7			312,0		329,7	0,00					
Am Gries	4	91/12 EFH	2+D	1	6,10	10,3	SD	45	189,0	290,9		1710,8	110cm	2398,5	0,13	189,0		2398,5	
Am Gries	4	Wirtsch GB/GA						119,1	88,8										
Am Gries	PARK	91/3	-	-	-	-	-	-	33,8	617,2	939,5		1590,5						
Am Gries	6	91/12 MFH	2	5,60	7,9	SD	31	83,3	150,5		165,7		399,6	0,21	83,0		199,8	0,59	
Am Gries	8	91/34 Seniorenhelm	2 (3 Mitte)	6,84	8,32	SD	17	182,6	915,1		455,5		3196,6	0,57	1826,0			0,57	
Am Gries	10	EFH	1	3,48	5,55	SD	22	121,4	141,6		1095,0	-	1357,9	0,09	121,0		1357,9	0,19	
Am Gries	12	91/19 EFH	1	1	2,65	6,55	SD	53	42,8	28,4		146,4		108,4	0,20	43,0		217,6	0,33
Am Gries	91/20														109,2				
Am Gries	14	91/18 EFH	1	1	4,00	6,14	SD	44	96,9	58,3		159,0		119,5	0,31	55,0		314,2	0,49
Am Gries	14	91/21														74,5			
Am Gries	91/22															120,2			
Am Gries	14a	91/5 EFH	1	1	-	-	PD	-	160,3	319,0		1095,1		1703,5	0,15	160,0		1703,5	0,36
Am Gries		Wirtsch GB/GA							96,7	32,4									

Mittelwert
Minimalwert
Maximalwert

4,76 7,52
2,65 3,50
6,84 10,40

0,20
0,00
0,57

1027,18
199,78
2398,54

0,58
Ausgewiesen als Wirtschaftsgeb.

0,23

5.2. Gebiet 2

Das Gebiet 2 bildet sich aus der anliegenden Bebauung aus dem Pfarrhof und der schmalen Bebauungszeile zwischen dem Marktgraben und der Straße Am Gries. Sie wird wesentlich durch eine dichte Einzelhausbebauung mit Nebengebäuden geprägt. Die Wohngebäude sind als überwiegend 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern und teilweise ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Eine Giebel- oder Traufseite ist meist direkt an der Straßengrenze errichtet. Große Scheunen sind grenzständisch errichtet, z.B. Am Gries 3. Sie erreichen die Höhe der Wohngebäude.



5.3. Gebiet 3

Gebiet 3 bildet sich aus größeren Hofanlagen entlang der Neustädter Straße und der zweiseitig erschlossenen Bebauungszeile zwischen Marktgraben und Am Gries. Die Gebäude grenzständig im Wechsel mit Trauf- und Giebelseite als Hofanlagen errichtet. Die Gebäude sind überwiegend 2-geschossig mit Satteldach und teilweise ausgebautem Dachgeschoss.



Gebiet 3 - östlich Neustädter Straße / nördlich Am Gries und Marktgraben

Straße	Flst.	Hr.	Bauweise	Vollgeschoss-Zahl	Wohneninhäften	Trauhöhe	Dachneigung	Hauptgebäude	versiegte Feichen	Durchlassigkeit Flachdach	versiegte Feichen ->	Durchlassigkeit Fichten -> ohne	versiegte Feichen	Bauume mit Umrang	befestigte Flachdach	befestigte Flachdach -> mit	Durchlassigkeit/Garage	versiegte Feichen	Gesamtfläche Flurstück	Vers. Fläche Schune	etc. Fläche - Wohngeb.	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen		
Am Gries	11a		72 EFH	1+D	1	3,38	8,48	SD	45	123,2	83,0	-	306,9	-	585,8	0,21	123,0	585,8	0,48							
			Gärtchen/Nebengeb.		2	5,17	9,74	SD	45	216,8	72,8	-			468,2	0,46	217,0		234,1	0,65						
Am Gries	15 (13)		79 MFH	2+D	5,00	9,66	SD	53		26,1		163,1														
Am Gries	15		79 EFH							62,3																
Am Gries	17		79/2 EFH		2	1	6,98	9,46	SD	34	67,9	75,0	-	29,5		172,3	0,39	68,0		172,3	0,83					
Am Gries	18		91/32 MFH	2	2	7,01	12,54	WD	47	149,7	114,7	-	351,8	-	619,0	0,24	150,0		309,5	0,43						
Am Gries	19		81 EFH	2+D	2	5,17	9,74	SD	47	226,8	116,3	-	36,2		379,3	0,60	227,0		189,6	0,90						
Am Marktgraben	1		87 MFH	2	3	5,64	9,52	SD	42	415,0	232,1				904,7	0,74	415,0		301,6	1,00						
Am Marktgraben	1		87	Nebengeb.	2		6,90	10,12	SD	35	257,6															
zur Neustädter Str.			77 MFH Nebengeb.	2+D	1	6,46	10,96	SD	45	124,0	271,0				39,5	2	434,5	0,29	124,0		434,5	0,91				
Am Marktgraben	2																									
Am Marktgraben	4		78 EFH	1+D	1	4,29	6,46	SD	50	34,8								34,8	1,00	34,8		34,8	1,00			
Am Marktgraben	5		80 FFH		2	1	5,71	7,05	SD	44	27,2							27,2	1,00	27,2		27,2	1,00			
Am Marktgraben	6		78 X		2	1	4,60	5	FD	5	29,5	158,2						88,3	77	27,6	0,11			276,0	0,68	
Am Marktgraben			Flurstück		75														125,3							
Am Marktgraben	8		71 X		1													156,1	1	286,3	0,14					
Neustädter Straße	2		70 MFH + Gew.	2+D	2	6,24	10,62	SD	33	270,7	12,5		168,4		501,5	0,34	227,0		250,8	0,56	Abweichung 6 qm					
Neustädter Straße	4		127 EFH	2+D	1	6,74	10,31	SD	29	207,3	183,8				391,2	0,33	145,0		391,2	1,00						
Neustädter Straße	6		6	126 Garage + Gew.	2+D	1	6,83	10,28	SD	32	134,0	271,7				632,4	0,51	134,0		632,4	1,00	Metzgerei unten				
Neustädter Straße	6		126 Garage		1	4,70	4,7	FD	0	286,7																
Neustädter Straße	8		85 FFH	1+D	1	3,52	8,44	SD	54	95,0								247,4	0,27	95,0		354,1	0,30			
Garage	83				1													11,8								
Neustädter Straße	10		86 MFH	2+D	2	6,61	9,88	SD	34	113,9						161,6	0,33	114,0		172,8	0,80					

Mittelwert
Minimalwert
Maximalwert

5.4. Gebiet 4

Gebiet 4 liegt zwischen Neustädter Straße und Nibelungenstraße. Die Struktur wird geprägt durch eine Zwei- bzw. Dreiseithofbebauung. Die Wohngebäude sind als überwiegend 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern und teilweise ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Überwiegend sind die Giebel der Wohn- und Scheunengebäude in Ost-West-Richtung ausgerichtet und direkt an der Straßengrenze gestellt. Die großen Scheunen sind grenzständisch und erreichen die Höhe der Wohngebäude.



Straße	Flst.	Hr.	Bauweise	Vollgeschoss-Zahl	Wohninhälfte	Trumhöhe	Dachform	Dachneigung	versiegte Flächen <~>	Durchlassigkeit/Garage	versiegte Flächen <~>	Hauptgebäude	Grundstückszkst./WE	befestigte Flächen <~>	unbefestigte Flächen	Bäume mit Umfang	Vers. Fläche - Wohngeb.	Vers. Fläche Schenue	etc.	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen			
Gebiet 4 - zw. Neustädter Straße / Nibelungenstraße																									
Marktplatz	11	131	MFH + Gew.	2+D	2	6,39	12,97	SD	47	345,0	295,0	-	-	46,2	-	1236,7	0,72	345,0	618,4	0,96					
Marktplatz	11	131	Halle		1	4,61	7,87	SD	20	50,5															
Marktplatz, nördl. Halle	11	131	Halle (Insel)		1	5,87	9,31	SD	52																
Marktplatz	12	130	MFH + Gew.	2	1	6,09	13,55	SD	52	314,6	-	-	116,8	-	431,4	0,61	218,0			0,65					
Marktplatz	12	130	Wirtsch. GB		1	3,25	8,14	SD	52																
Fürststück	129	Wirtsch. GB		1	2,92	4,83	PD	15	99,3	28,6	-	122,3	-	250,2											
Marktplatz	13	68	DHH	1+2D	1	5,84	12,15	SD	46	246,7	142,8	-	59,2	-	448,7	0,55	247,0			224,4		0,87			
Marktplatz	13a	68	DHH		2	1	6,80	11,9	SD	48															
Neustädter Straße	1	68	EFH	2+D	1	5,35	8,52	SD	48	71,6	38,3				109,8	0,65	72,0			109,8		1,00			
Neustädter Straße	3	128	EFH	2+D	1	5,61	9,62	SD	48	68,4	10,5				78,9	0,87	68,0			78,9		1,00			
Neustädter Straße	5	128	MFH	2+D	3	6,14	11,89	SD	47	152,0	230,6				812,2	0,72	132,0			270,7		1,00			
Neustädter Straße	5	128	Halle		6,18	7,87	SD	17	449,6																
Neustädter Straße, nördl. Gebäude mit Zwischenbau	7	121																							
Neustädter Straße	7	125	EFH + Gew.	2+D	1	6,33	8,73	SD	30	264,0			102,0	170cm	425,6	0,62	264,0			425,6		0,76			
Neustädter Straße, südliches Gebäude	7	125	EFH + Gew.	2+D	1	6,50	10,53	SD	39	72,0	145,5		51,3		308,6	0,23	72,0			308,6		0,83			
Neustädter Straße	9	120	EFH	2+D	1	6,20	9,49	SD	36	122,0	318,1		22,4		972,6	0,65	122,0			972,6		0,98			
Neustädter Straße	9	120	Halle		1	6,00	9,27	SD	36	50,2															
Nibelungenstraße	9	120	Halle		1	5,40	9,86	SD	37																
Nibelungenstraße	6 mit 2 u. zu	123	EFH	2+D	1	6,64	11,13	SD	43	211,7	119,5	-	100,4	-	465,0	0,23	211,0			465,02		0,55			
Nibelungenstraße	123/3																								
Nibelungenstraße	123/2																								
Nibelungenstraße	124	Garage			1	2,49	2,49	FD	0				148,1	-	161,7	-	309,8								
Nibelungenstraße	8	122	MFH + Gew.		2	7,10	9,42	SD	31	145,2	80,8				268,0	0,70	145,0			268,02		1,00			
Nibelungenstraße	8	122	EFH	1 bis 2	1	6,71	7,86	SD	28	42,0															
Nibelungenstraße nordl. WeinG	10	119	EFH	2+D	1	6,35	13,51	SD	51	212,6	177,8		81,8	evtl. 1	674,6	0,52	213,0			674,64		0,88			
Nibelungenstraße stadt.	10	119	EFH+Praxis	2+D		6,29	9,55	SD	45	138,6															
Nibelungenstraße	10	119	Garage		1	3,17	3,17	FD	0																
Fürststück	119/1																								

Mittelwert
Minimalwert
Maximalwert

401,50
78,89
972,58

0,87
0,55
1,00

0,59
0,23
0,87

5.5. Gebiet 5

Das Gebiet 5 wird eingegrenzt durch die Nibelungenstraße, Kelsstraße und Leonhardistraße und unterliegt derzeit einem erheblichen Wandel in Art und Maß der Bebauung, insbesondere Leonhardistr. 2 und 4 und Nibelungenstr. 1a. Die bestehende landwirtschaftliche Bebauung wurde abgebrochen und ist einer Wohnbebauung zugeführt bzw. soll zugeführt werden. Fast alle Gebäude sind mit Giebelseite an der Straßengrenze errichtet. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Marktplatz 8 und Leonhardistr. 6. Alle Hauptanlagen weisen ein Satteldach auf. Die Gebäudehöhe entwickelt sich insgesamt 2-geschossig mit teils ausgebautem Dachgeschoss.



5.6. Gebiet 6

Bei Gebiet 6 erstreckt sich über das Karree Leonhardistraße, Kelsstraße, Sebastianistraße und Marktstraße. Hier ist noch ortstypische Bebauung mit 2- bzw. 3-seitigen Hofbebauungen erhalten. Auch dieser Bereich ist dem Wandel mit Abbruch der Hofanlagen hin zum Wohnen unterworfen. Wie in Gebiet 5 sind die Gebäude giebelständig zur Straße, entlang der Leonhardistraße und Sebastianistraße mit Ost-West-Ausrichtung, errichtet. Große Scheunen, soweit noch vorhanden, sind teils grenzständisch im hinteren Bereich der Hofanlagen errichtet, die die Höhe der Wohngebäude erreichen.



5.7. Gebiet 7

Das Gebiet 7 bildet sich aus den Straßen Sebastianistraße, Kelsstraße und Marktstraße. Die wesentliche Struktur mit Hofanlagen ist fast vollständig verloren gegangen und durch eine Einzelhausbebauung ersetzt. Die ortsübliche straßenseitige Grenzbebauung ist bis auf Marktstr 24 bzw. Kelsstr. 19 erhalten geblieben. Die Bebauung stellt sich als 1-2-geschossige Bebauung mit teils ausgebauten Satteldächern dar.



5.8. Gebiet 8

Das Gebiet 8 entwickelt sich aus dem nordwestlichen Bereich der Kelsstraße und dem westlichen Bereich der Römergasse. Alle wesentlichen Hauptgebäude sind in Ost-West-Ausrichtung mit Satteldach errichtet. Zur Römergasse sind mehrere freistehende Einfamilienhäuser mit Vorgartenbereich und Grenzabstand entstanden. Ebenso rückt das Gebäude Kelsstraße 26 von der Straße ein.



5.9. Gebiet 9

Das Gebiet 9 erstreckt sich zwischen Kelsstraße und Römergasse und schließt die Straße Taubental mit ein. Sie wird geprägt durch noch bestehende größere 2-3-seitige Hofanlagen. Die Wohngebäude sind meist mit Giebel grenzständig zu Kelsstraße und Taubental errichtet. Die großen Scheunen-gebäude sind meist im nördlichen Grund-stücksbereich in Ost-West-Ausrichtung ge stellt. Meist sind 2 Geschosse mit vereinzelt ausgebautem Dach errichtet.

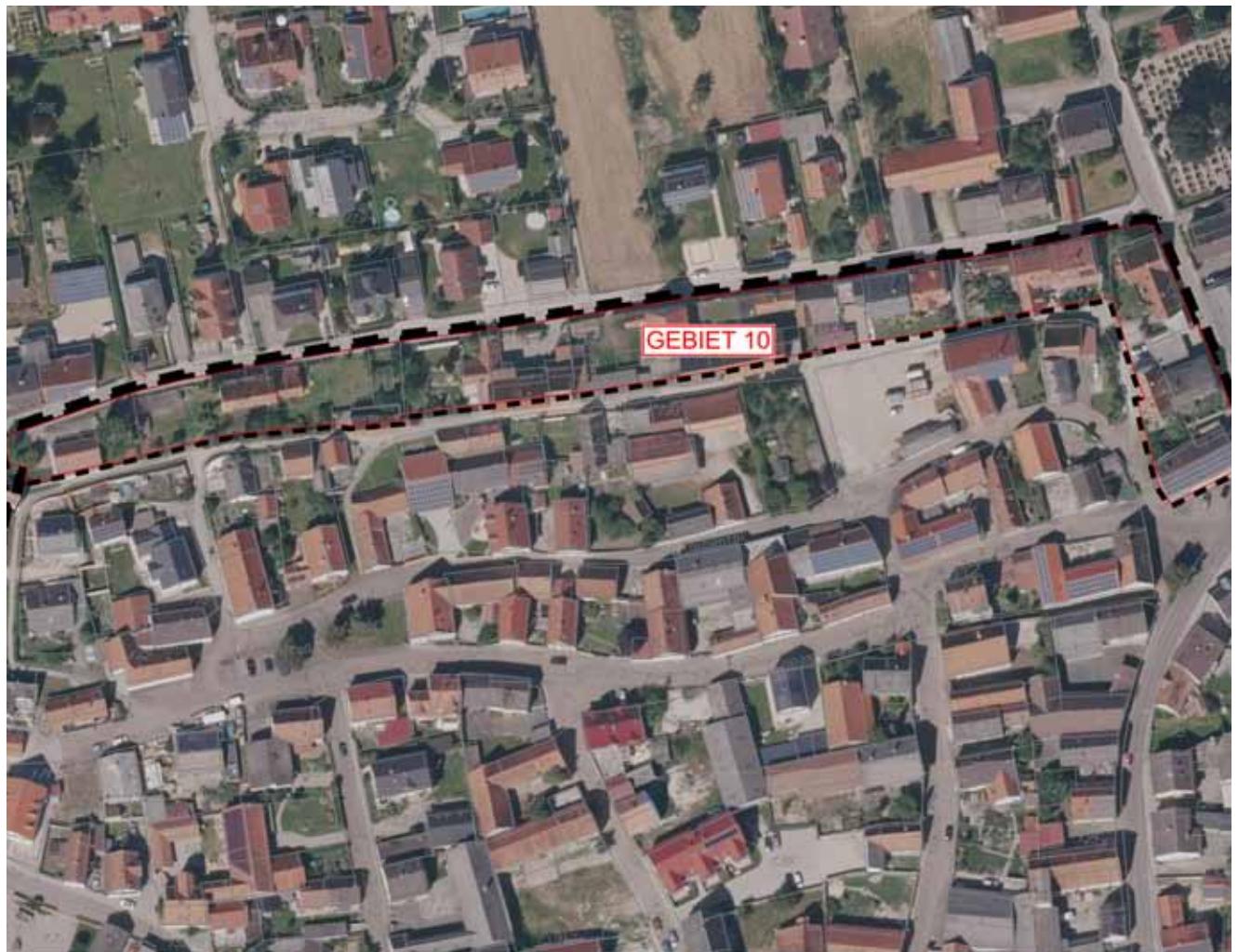


Gebiet 9 - Östlich Kelserstraße und Römergasse / Taubental

Minimalwert
Maximalwert

5.10. Gebiet 10

Das Gebiet 10 erstreckt sich zwischen Nördliche Ringstraße und Römergasse. Bereits mehrere Garten- und Hofanlagen wurden abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt. Die Randbebauung wie im östlichen Bereich wurde hierbei nicht fortgeführt. Es sind freistehende Gebäudekörper mit Abstandsflächen und zwischengestellten Parkplatzflächen entstanden.



Straße	Flst.	Bauweise	Vollgeschoss-Zahl	Wohnenhöfen	Dachform	Fristhöhe	versiegte Flächen \rightarrow	Durchlassigkeit/Garage	Haupthebäude	versieg. Fl -> ohne Durchlassigkeit Flächen \rightarrow mit unbefestigte Flächen	Bauume mit Umfang	Gesamtfläche Flurstück	vers. Fläche - Wohngeb.	vers. Fläche Scheune etc.	Grundstücksf./WE	GRZ II	Bemerkungen		
Gebiet 10 - Nördliche Ringstraße / Römergasse																			
Nauslädter Straße	13	98 MFH + Gew.	2	1	8,46	10,01	SD	27	207,0	138,1	23,7	399,4	0,38	207,0	393,4	0,73	Bekleidungsgeschäft		
Fürststück	99	Garten, Nebengeb.	0					30,5			144,5	144,5						unbebauter Gartengrundstück	
Fleischstraße	1	100,2 EFH	2	1	6,83	9,56	SD	28	183,0	121,7	-	363,9	0,50	131,0	365,9	0,36			
		Garage	1	2,89	3,47	PD/FD	6			59,2	-								
Fleischstraße	3	103 MFH	1+2D	4	4,62	10,22	SD	49	241,8	98,1	-	488,7	0,49	204,0	122,2	0,42	EviD DHH?		
		Halle	1	5,06	8,79	SD	44												
Römergasse	4	101 EFH	1+2D	1	5,02	9,28	SD	55	71,0	22,0	9,5	135,5	0,25	71,0	280,0	0,45			
		Flurstück	99							33,0		144,5	144,5						
Römergasse	8	104 MFH	2+D	2	7,25	10,12	SD	31	126,0	104,4	30,3	121,2	evtl. 1	539,1	0,53	126,0	265,6	0,78	
Römergasse	8	104 Garage	1		5,38	7,66	Schl.D	23	157,2										
Römergasse	10	105,3 Gartenhaus	1	2,72	3,71	SD	33	15,5	55,9	47,2	154,8	273,4	0,06				0,43		
Römergasse	12	105 EFH	1+D	1	4,72	8,56	SD	40	97,1	63,0	64,3	224,4	0,43	97,0	224,4	0,71			
Römergasse	14	190 EFH	2	1	6,61	10,04	SD	34	121,0	137,5	76,6	395,9	0,31	121,0	395,9	0,81			
		Garage	1		3,51	FD	0			60,8									
Römergasse	18	199 MFH	2+D	2	6,12	10,76	SD	48	162,0	219,7	105,7	331,0	?	1011,9	0,30	162,0	0,60		
Römergasse	18	199 Wintergarten	1		2,64	5,86	SD	47											
Römergasse	18	199 Halle	1+D		5,98	11,13	SD	58	193,5										
		Gartenhaus	1			-	-			16,0		140,4	1 bis 2	156,4					
Römergasse	20	179 EFH	2	1	5,69	8,26	SD	49	61,4	30,3		91,7	0,67	63,0	1,00	1,00			
Nordliche Ringstraße	4	202 MFH	2+D	6	6,70	11,5	SD	-	385,0	82,3	-	-	1208,4	0,32	385,0	100,7	1,00		
			2+D	6	6,70	11,5	SD	-											
Nordliche Ringstraße	10	191/1 MFH	2+D	6	6,70	11,5	SD	-	226,0	61,7	-	-	843,7	0,27	226,0	140,6	1,00		
Nordliche Ringstraße	12	191 MFH	2+D	6	6,70	11,5	SD	-	226,0	574,6	-	-	800,6	0,28	226,0	133,4	1,00		

5.11. Gebiet 11

Im Mittelbereich der Marktstraße sind alle Gebäude giebelständisch zur Straße errichtet und ergeben ein städtebaulich rhythmisches Bild. Am Anfang und Ende wurden die Gebäude auf Grund der sehr schmalen Grundstücksbereiche auf traufständig gedreht.



Straße		Fist.	Bauweise	Wohneinheiten	Vollgeschob-Zahl	Dachneigung	Hauptgebäude	versieg. Fl > ohne Durchlassigkeit Flächen	versieg. Fl > ohne Durchlassigkeit/Garage	Baume mit Umfang	Gesamtfläche Flurstück	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen
Gebiet 11 - südliche Marktstraße														
Marktstraße	1	30	EFH	1+2D	1	5,95	12,11	SD	49	262,1	148,2	45,5	761,3	0,94
Marktstraße	3	30	Wirtschaftsg.	2		9,49	11,94	SD	27	305,4				
Marktstraße	3	29	Gewerbe	3	1	10,62	13,85	WD	28	258,3	239,2	121,7	609,2	0,80 Haus der Vereine
Marktstraße	5	27	Wohngeb.	1+D	1	5,64	8,77	SD	47	105,2	57,8	311,2	311,2	0,81
Marktstraße	7	27	Wirtschaftsg.	Garage		4,16	4,16	PD	5	50,4	41,8			
Marktstraße	9	26/3	Wohngeb.	3	1	9,00	14,24	SD	41	149,1	80,0	19,0	176,1	0,89
Marktstraße	11	25	MFH	2+D	1	7,10	10,88	SD	39	195,0	41,8	236,7	1,00	
Marktstraße	13	24	Garage	1		3,88	7,76	SD	33	167,4	35,7	208,9	208,9	0,97
Marktstraße	15	23/2	Wohngeb.	2+D	1	6,67	11,59	SD	49	112,7	39,9	197,4	1,00	
Marktstraße	17	22	EFH	2+D	1	5,88	10,49	SD	49	116,2	43,6	99,4	259,2	0,62 incl. Garage
Marktstraße	19	21	EFH	2	1	5,80	10,09	SD	49	114,2	48,7	181,9	344,8	0,47 leerstehend
Marktstraße	21		Halle	1		6,33	9,40	SD	34	98,5	188,4	432,1	432,1	1,00
Marktstraße	21		Halle	2	1	6,67	10,41	SD	46	145,2				
Marktstraße	21		Halle	2	1	4,85	8,10	SD	42	79,5	226,8	75,9	573,8	0,87
Marktstraße	18		Nebeng.	1		5,29	8,55	SD	48	157,2	34,4			
Marktstraße	23		Garagen	1		3,12	4,88	SD	29	54,4	299,9	81,9	723,3	0,89
Marktstraße	25	12	EFH	2+D	1	6,02	11,29	SD	46	153,7	330,2	114,6	907,9	0,87
Marktstraße	27	11/2	DHH	1+D	1	4,99	7,70	SchID	34	38,4	44,3	41,2	123,8	0,67
Marktstraße	29	9/5	DHH	1+D	1	5,07	7,82	SchID	33	52,9			52,9	1,00
Ellinger Str.	1	10-3	MFH	2	2	4,40	6,72	SD	42	65,9	-	32,6	98,5	0,67

Mittelwert
Minimalwert

0,84
0,47

372,95
49,25

0,59
0,31

6,11 3,12 9,76 4,16

Mittelwert

5.12. Gebiet 12

Das Gebiet 12 liegt südlich der Südlichen Ringstraße und hat sich aus den Gartenanlagen hin zum Kelsbach entwickelt. Hier sind derzeit nur größere Scheunen und Werkstätten im Bestand. Langfristig ist im westlichen Teil ein Umbau der größeren Gartenanlagen mit Hallen und Scheunen angestrebt. Die Entwicklung eines offenen Fuß- und Radwegs soll möglich sein. Eine Entstehung von weiterer Bebauung im schmalen Ostteil soll verhindert werden und entspricht somit den Zielen der Wasserwirtschaft und der landschaftlichen Ortsrandeingrünung. Derzeit ist für die bestehenden Gebäude die Erschließung nicht gesichert. Eine Erfassung erfolgt für Bestandsbebauung mit Nebenanlagen.



Straße	Flst. Hr.	Bauweise	Vollgeschoss-B-Zahl Wohneninheiten	Firsthöhe Dachform	Dachneigung Hauptgebäude	versieg. Fl > ohne Durchlassigkeit/Garage	befestigte Flächen ~ mit Durchlassigkeit	unbefestigte Flächen mit Umgang	Grundstückslkfl./MwE	GRZ I	GRZ II	Bemerkungen	
Südliche Ringstraße	-	10 Nebengebäude	1	0	2,56	4,06	SD	37	36,3	50,7	61,9	98,2	0,37 0,0 0,89
Südliche Ringstraße	208_13	Grünfläche	0									503,8	
Südliche Ringstraße	-	208_12 Scheune	1	0	2,76	4,54	PD	9	163,9	0,0	214,6	-	0,43 First zur Stra e
Südliche Ringstraße	-	208_11 Nebengebäude	1	0	3,50	5,85	SD	38	70,2	0,0	266,1	336,3	0,21 0,0 0,21
Südliche Ringstraße	-	208_15 Grünfläche	0									451,8	
Südliche Ringstraße	-	208_5 Grünfläche	0									427,2	
Südliche Ringstraße	208_2 Werkstatt	1	0	5,75	9,96	SD	37	183,6	82,2		185,5	534,1	0,50 0,0 0,65
Südliche Ringstraße	208_2 Werkstatt	1	0	2,74	5,08	SD	35	82,8					im Niederungsbereich
Südliche Ringstraße	-	208_3 Halle	1	0	3,45	3,93	SD	35	220,7	6,7	49,5	310,4	0,71 0,0 0,84
Südliche Ringstraße	-	208_10 Nebengeb.	2								11,8	49,9	0,0 0,76 First zur Stra e, überbauung Bach, Niederungsbereich
Mittelwert Minimalwert Maximalwert													
3,84 5,79 2,56 3,93 5,75 9,96													
0,46 0,0 0,21 0,21 0,71 0,0													
0,89													

6. Zusammenfassung

Die Bestandsuntersuchung hat gezeigt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei grundlegende Gebietstypen entwickelt haben, die sich aber in ihrer Überbauungsdichte bzw. Versiegelungsgrad unterscheiden.

Im Randbereich des Ortskerns, besonders entlang des Donauarms, der Straße Am Gries und der nördlichen Ringstraße hat sich in den ehemaligen Gärten eine Wohnbebauung entwickelt. Diese besteht überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern, die zunehmend verdichtet wird.

Markant und Ortsbildprägend stellen sich die Hauptachsen Marktstraße, Neustädter Straße und Nibelungenstraße dar. Hier sind fast alle Baudenkmäler verortet. Hier ist gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung mit Wohnen durchmischt.

Die angrenzenden Gebiete sind mit Hofanlagen in unterschiedlicher Größe und Wohnbebauung belegt. Auch größere nichtstörende Gewerbe- und Handwerksflächen sind noch vorhanden.

Am Übergang von Marktstraße zu Neustädter Straße sind am Marktplatz die zentralen Einrichtungen des öffentlichen Lebens angeordnet wie z.B. Rathaus, Kirche, Pfarrhof, Bank etc..

Ein weiteres städtebauliches Zentrum stellt der Kelsplatz dar. Hier ist derzeit Handwerker- und Bauergerätemuseum.

Die für das Dorfgebiete in der BauNVO vorgesehene GRZ I mit 0,6 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) wird bis auf einzelne Ausnahmen eingehalten. Kritischer ist die Überbauung der Grundstücke mit Nebenanlagen zu betrachten.

Hier sind, auch unter Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die GRZ II für Dorfgebiete mit 0,8 oft erreicht bzw. ist eine vollständige Versiegelung der Grundstücke vorhanden. Grund hierfür ist die Entwicklung aus einer landwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Hofflächen, Scheunen etc.) und die Teilung der Grundstücke in vergangenen Zeiten (z.B. Austraghäusl, Vererbung, Bauen in 2. Reihe etc.).

Erhöhte Dichten zwischen der bestehenden Zahl der Wohneinheiten bezogen auf die Grundstücksgröße ergeben sich durch die teilweise sehr kleinen Grundstücke, auf denen Grenzbebauungen realisiert sind. Auch hat sich die Dichte im Laufe der Jahre wohl durch Teilungen der Grundstücke, Dachgeschoßausbau u.ä. entwickelt. Hier sind durchschnittlich zwei Wohneinheiten vorhanden. Eine weitere zu kleinteilige Zerteilung der Grundstücke ist nicht zu befürworten bzw. wird durch die heutigen Anforderungen an Wohnen nicht mehr baubar sein.

Die Hauptachsen Marktstraße, Neustädter Straße und Nibelungenstraße besitzen großflächige Grundstücksanteile, sind aber eher einer vollflächig versiegelten Bebauungen zu zuordnen. Größere private Grünflächen sind aber noch im gesamten Ortsbereich und am Ortskernrand noch vorhanden, insbesondere entlang des Kelsbachs und des Donauarms.

Durch den Umbau aufgegebener Hofstellen entstehen entweder Ein/Zweifamilienhäusern mit großem Gartenanteil oder dichte Wohnanlagen, auf denen die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

