



ORTSENTWICKLUNG KLEINWALLSTADT

B-Plan „Südlich Hofstetter Straße V“ - Geschosswohnungsbau -

Städtebauliche Voruntersuchung
für den Bereich der gemeindlichen
Fläche für Mehrfamilienhäuser
(Fl.st. 1140 / 50) - aktualisiert

Varianten A + B

März 2026



Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 26.07.2021 den B-Plan „Südlich Hofstetter Str. V“ beschlossen.

Das zu ca. 4/5 mit EFH genehmigte Areal weist im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 2.400 m² für Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bebauung mit ausbaufähigen Dächern aus (Miet- sowie Eigentumswohnungen sind möglich).

Es gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans.

Da der Markt Kleinwallstadt die Flächen im Rahmen einer Konzeptvergabe auf Grundlage wettbewerbsmäßiger Ausschreibung vergeben möchte, soll zunächst eine diesbezügliche Marktabfrage erfolgen.

Neben den textlich formulierten Randbedingungen sind zwei städtebauliche Testentwürfe als mögliche Grundstücks- und Bebauungsentwicklung angefügt (Varianten A + B).

Es werden max. 16 Wohneinheiten, teils kleiner als 50 m² dargestellt.

Diese Varianten gehen davon aus, dass alle notwendigen KFZ-Stellflächen oberirdisch auf dem Gelände nachgewiesen werden.

Die vorhandenen zu erhaltenden zwei Baumstandorte werden dabei berücksichtigt. Evtl. können die Bäume auch umgepflanzt werden.

In der MGR-Sitzung vom 23.02.26 sind die Grundmuster für die Konzeptvergabe beschlossen worden.

Die festgelegten Baugrenzen sind teilweise unwesentlich über- und unterschritten. Die vorgegebene städtebauliche Dichte ist eingehalten. Die Grundzüge der B-Planung sind beibehalten.

Variante A**Beschreibung:**

Gruppe von vier zum Berliner Ring giebelständigen, zweigeschossigen, jeweils zwei über Treppenhaus gekoppelte Einzelbaukörper.

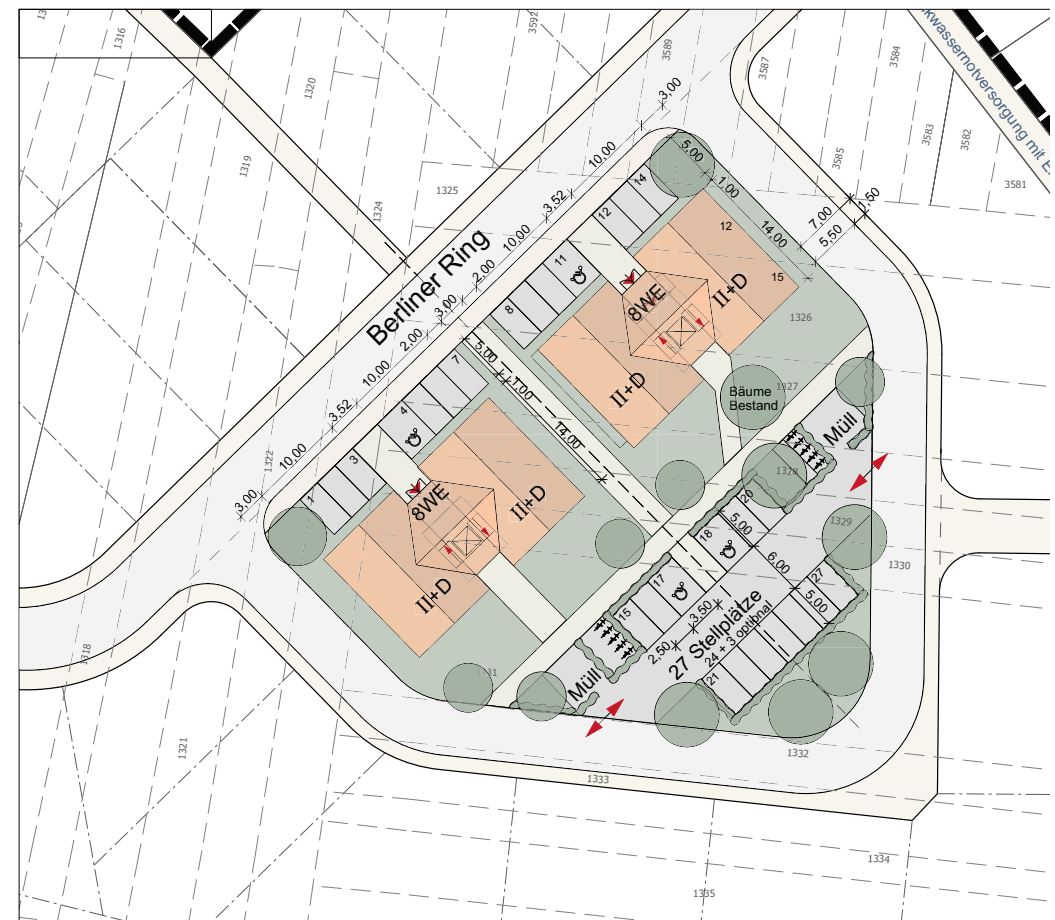
Insgesamt $4 \times 4 = 16$ Wohneinheiten
(davon 8 WE $< 50 \text{ m}^2$)

Notwendige Kfz-Stellplätze: $8 \times 2 = 16$ Stellplätze
 $8 \times 1 = 8$ Stellplätze
= 24 Stellplätze

(Weitere Stellplätze (4 St.) in Reserve möglich.)

Keine Überschreitung des vorgegebenen Baufelds.

Die geschützten Baumstandorte sind nicht überplant.



LAGEPLAN

VARIANTE **A**

ANSICHT vom Berliner Ring

Variante B

Beschreibung:

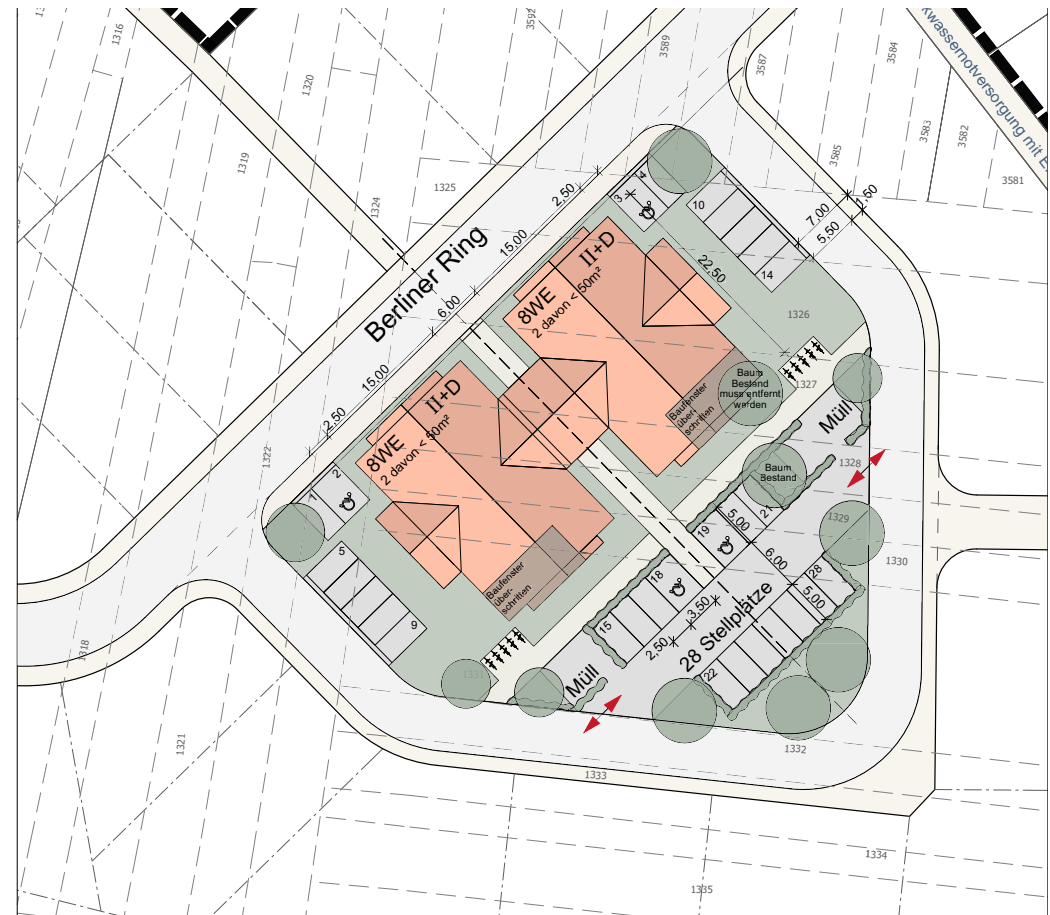
Zwei zum Berliner Ring giebelständige, zweigeschossige Baukörper, über Treppenhaus gekoppelt .

Insgesamt $2 \times 8 = 16$ Wohneinheiten
(davon 4 WE $< 50 \text{ m}^2$)

Notwendige Kfz-Stellplätze: $12 \times 2 = 24$ Stellplätze
 $4 \times 1 = \underline{4}$ Stellplätze
 = 28 Stellplätze

Teilüberschreitung des vorgegebenen Baufelds
nach Südost (ca. 4,5 m).

Ein geschützter Baumstandort ist überplant.



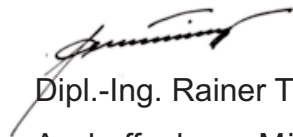
LAGEPLAN

VARIANTE B

ANSICHT vom Berliner Ring

Städtebauliche Randbedingungen

- 1) Es gelten die Festsetzungen des B-Plans „Südlich Hofstetter Str. V“.
- 2) Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kleinwallstadt,
d.h.: 2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit
(für Wohnungen unter 50 qm ist nur 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen).
- 3) Die beiden Baumstandorte (s. B-Plan) sind zunächst beizubehalten (Habitatbäume).
Eine evtl. Umpflanzungsmöglichkeit wird diskutiert.
- 4) Das Baufeld, durch Baugrenzen festgesetzt, ist mindestens mit zwei Baukörpern zu beplanen (städtebauliche „Körnung“ des Siedlungsbereiches).
Diese können jedoch durch entsprechend optisch wirksame Vor- und Rücksprünge verbunden / gegliedert sein.
- 5) Auf den Freiflächen muss kein Kinderspielplatz vorgesehen werden, da im östlichen Planungsgebiet bereits ein öffentlicher Spielplatz errichtet wurde.
- 6) Für die Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers ist ein bodenhydrologischer Nachweis zu erbringen (siehe Festsetzungen B-Plan).
- 7) Alle notwendigen KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück ober- oder unterirdisch nachzuweisen.
Es sind die Gestaltungsvorgaben gemäß § 4 der Stellplatzsatzung einzuhalten.
Ablösungen und Abweichungen von der nach Stellplatzsatzung geforderten Anzahl der Stellplätze kann nicht zugestimmt werden.


Dipl.-Ing. Rainer Tropp
Aschaffenburg, März 2026

