



ORTSENTWICKLUNG KLEINWALLSTADT

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

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

Varianten I + II

November 2025



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 (Variante I + II).

Variante I**Beschreibung:**

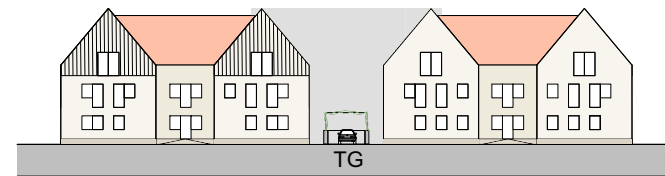
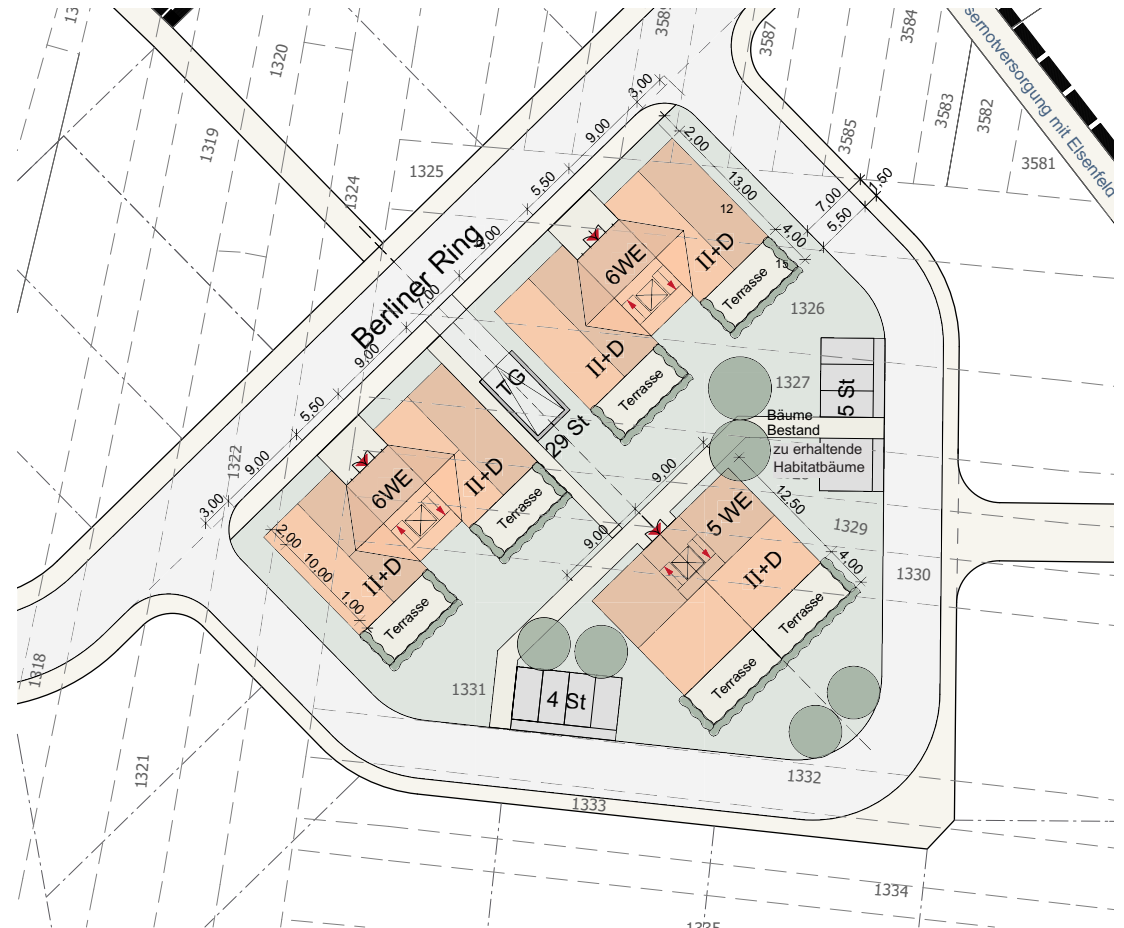
Gruppe von drei Wohnhouseinheiten; zum Berliner Ring giebelständige, zweigeschossige, über Treppenhaus gekoppelte Einzelbaukörper.

Diese entsprechen gestalterisch der umgebenden Ein- / Zweifamilienhausbebauung.

Mittig TG-Zufahrt; nach Südosten, das Grundstück abschließend, quergestelltes, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus.

Insgesamt $6 + 6 + 5 = 17$ Wohneinheiten
(entspricht 1 WE pro 141 m² Grundstückfläche).

Notwendige Kfz-Stellplätze: $17 \times 2 = 34$ Stellplätze
(für Wohnungen unter 50 qm ist nur 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen).



Ansicht vom Berliner Ring

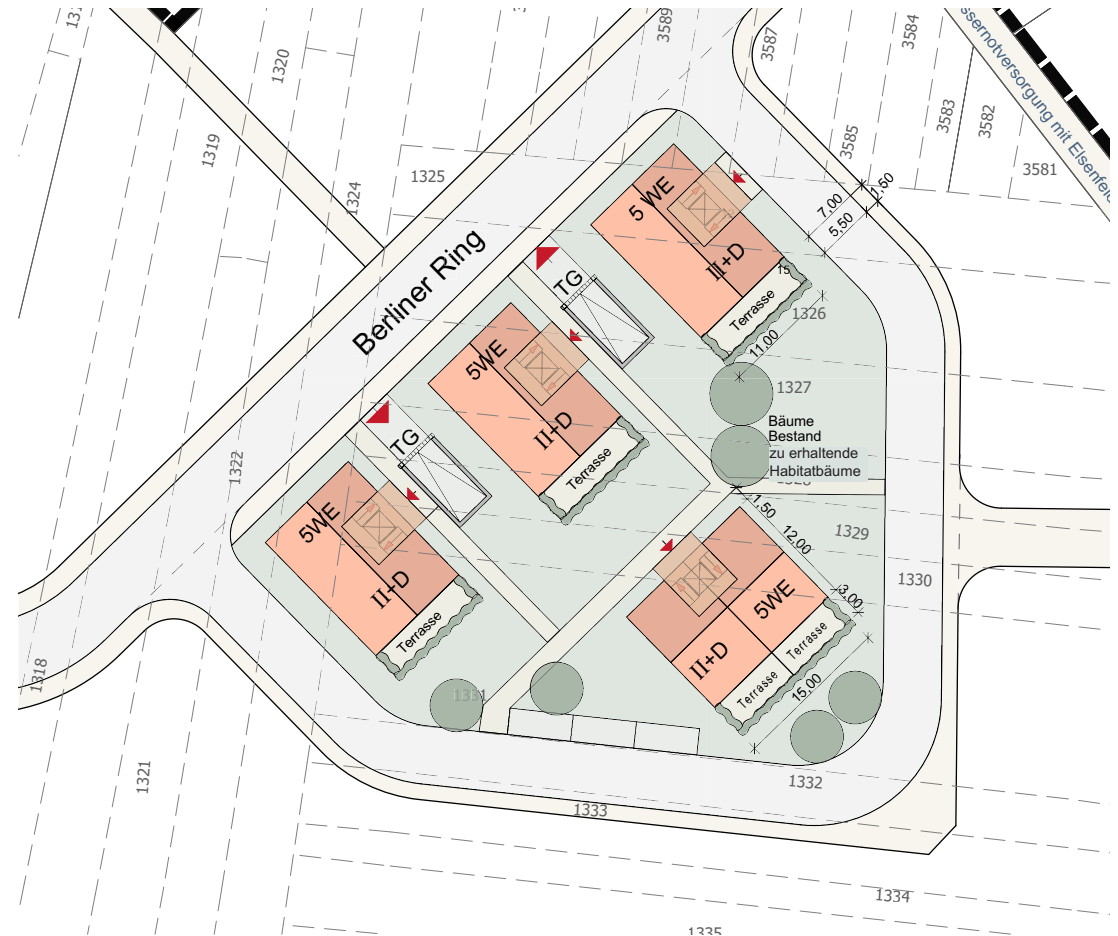
Variante II**Beschreibung:**

Reihung von drei giebelständig zum Berliner Ring orientierten zweigeschossigen Zwei-Spännern mit je 5 Wohneinheiten; entspricht siedlungstypologischem Grundmuster.

Zwischen den Baukörpern TG - Zu- und Ausfahrt. Nach Südosten quergestellter, die Wohnanlage abschließender zweispänniger Wohntrakt.

Insgesamt $5 + 5 + 5 + 5 = 20$ Wohneinheiten
(entspricht 1 WE pro 120 m² Grundstückfläche)

Notwendige Kfz-Stellplätze: $20 \times 2 = 40$ Stellplätze
(für Wohnungen unter 50 qm ist nur 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen).



Ansicht vom Berliner Ring

November 2025

Variante I**Beschreibung:**

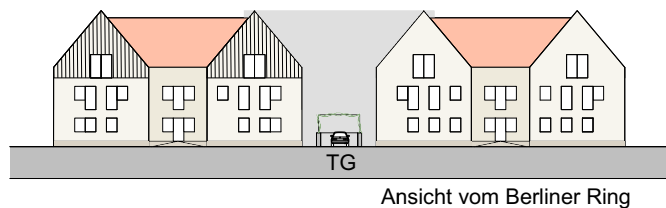
Gruppe von drei Wohnhouseinheiten; zum Berliner Ring giebelständig, zweigeschossige, über Treppenhaus gekoppelte Einzelbaukörper.

Diese entsprechen gestalterisch der umgebenden Ein- / Zweifamilienhausbebauung.

Mittig TG-Zufahrt; nach Südosten, das Grundstück abschließend, quergestelltes, zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus.

Insgesamt $6 + 6 + 5 = 17$ Wohneinheiten
(entspricht 1 WE pro 141 m^2 Grundstückfläche)

Notwendige Kfz-Stellplätze: $17 \times 2 = 34$ Stellplätze
(für Wohnungen unter 50 qm ist nur 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen).

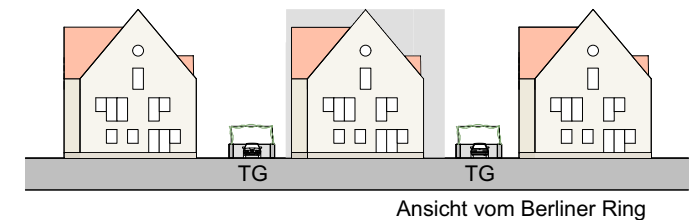
**Variante II****Beschreibung:**

Reihung von drei giebelständig zum Berliner Ring orientierten zweigeschossigen Zwei-Spännern mit je 5 Wohneinheiten; entspricht siedlungstypologischem Grundmuster.

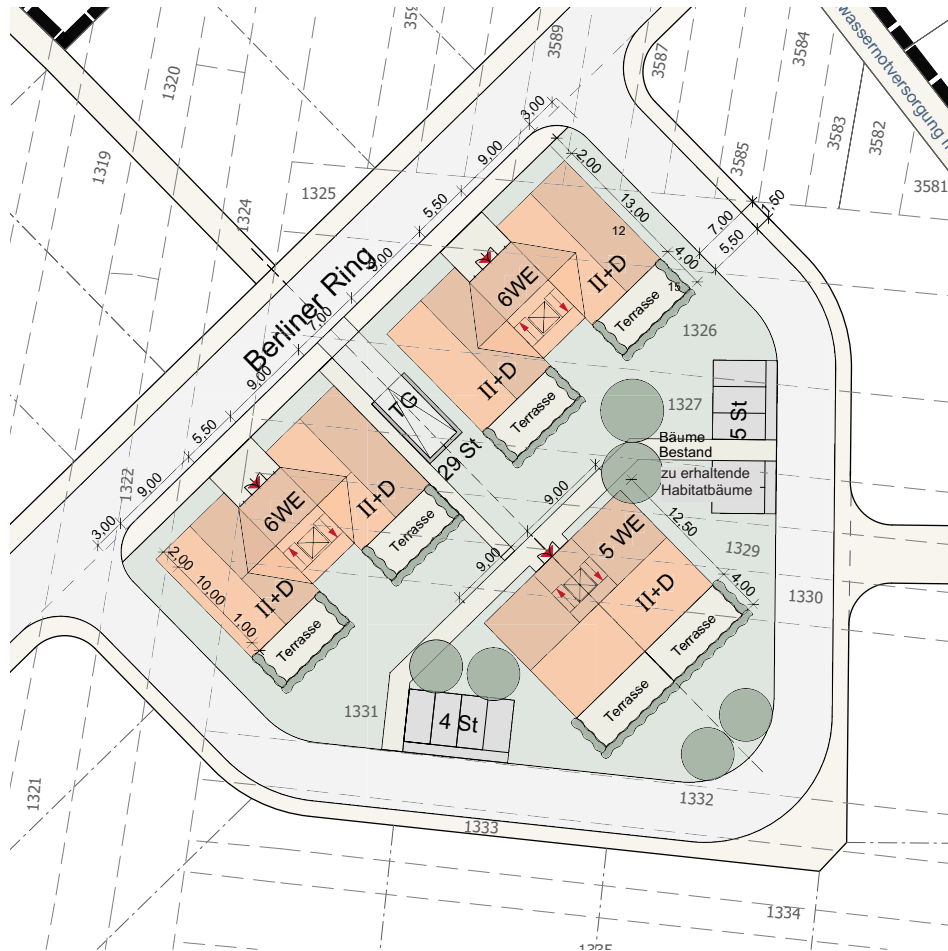
Zwischen den Baukörpern TG - Zu- und Ausfahrt. Nach Südosten quergestellter, die Wohnanlage abschließender zweispänniger Wohntrakt.

Insgesamt $5 + 5 + 5 + 5 = 20$ Wohneinheiten
(entspricht 1 WE pro 120 m^2 Grundstückfläche)

Notwendige Kfz-Stellplätze: $20 \times 2 = 40$ Stellplätze
(für Wohnungen unter 50 qm ist nur 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen).



**Variante I
Testentwurf**



**Variante II
Testentwurf**



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).
 - Die Anzahl der geforderten Stellplätze ist bei entsprechender Grundstücksausnutzung nur in einer Tiefgarage in Verbindung mit Stellplätzen oberirdisch nachweisbar.
„Doppelparker“ sind zulässig. Die TG-Zufahrt soll vom Berliner Ring erfolgen.
- 3) Die beiden Baumstandorte (s. B-Plan) sind beizubehalten (Habitatbäume).
- 4) Das Baufeld, durch Baugrenzen festgesetzt, ist mindestens mit drei von einander getrennten Baukörpern zu beplanen (städtebauliche „Körnung“ des Siedlungsbereiches).
- 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) Bei wesentlich geringerer Anzahl von Wohnungen könnte der notwendige Stellplatznachweis auch oberirdisch dargestellt werden.
Es sind die Gestaltungsvorgaben gemäß § 4 der Stellplatzsatzung einzuhalten.
Ablösungen und Abweichungen von der nach Stellplatzsatzung geforderten Anzahl der Stellplätze kann nicht zugestimmt werden.