

Alteburgstraße 32, Reutlingen

Bau- und Planungsberatung Stadtverwaltung Reutlingen, 15.12.2022

Fünf einzelne Gebäude formen das neue Ensemble



Blick aus südlicher Richtung

Adressbildung und städtebauliche Einfügung durch Versatz der einzelnen Gebäude



Blick aus süd-östlicher Richtung

\ Die Grundstücksfläche für das Flurstück 3070/2 beträgt 2.900 m² und für das dahinterliegende Flurstück 3070/3 1.510 m².

Bei einer Zusammenlegung der Grundstücke ergibt sich eine Gesamtfläche von 4.410 m²

\ Die Bebauung der Grundstücke wird mit fünf gruppierten Einzelgebäuden vorgeschlagen.

\ Aufgrund der starken Topographie auf den Grundstücken sind die Gebäude in Nord Süd Richtung orientiert und folgen mit ihrer Firstrichtung dem Verlauf der Höhenlinien.



Bebauungskonzept der grundstücke an der Alteburgstraße und der Gerokstraße

\In Anlehnung an ihre Umgebung
sind die Dächer der fünf Gebäude in
Satteldachform ausgebildet.

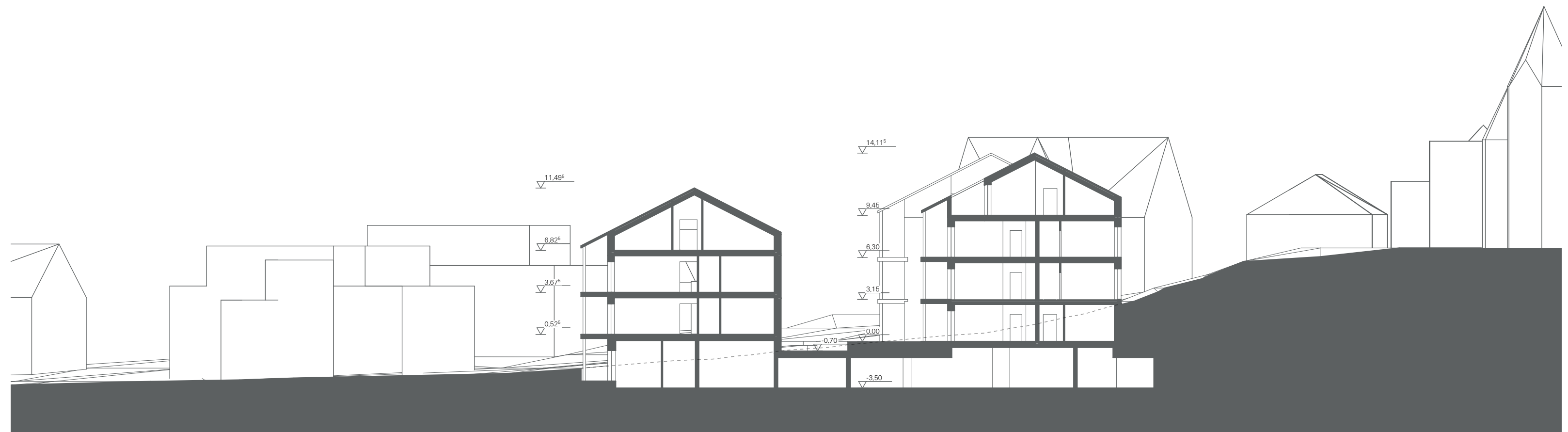
\Der Abstand zur südlichen
Grundstücksgrenze beträgt mindestens
4,00 m und zur nördlichen Grenze 13,50
m. An der Grenze von Ost und West
ergibt sich ein Abstand von 5,00 m.

\Das Freiraumkonzept sieht große
Flächen an Grünräumen mit
Aufenthaltsqualitäten vor.
Pflanzungen mit standortgerechten
heimischen Laubbäumen sind dabei
angedacht.



Zulassungskriterien im Gebiet „Bloos“

\Im Entwurf sind unterhalb der
traditionellen Dachfigur des
Satteldaches zwei Vollgeschosse und
teilweise ein zusätzliches Hanggeschoss
(nicht Vollgeschoss) ausgebildet.



Schnittfigur und städtebaulicher Einfügung



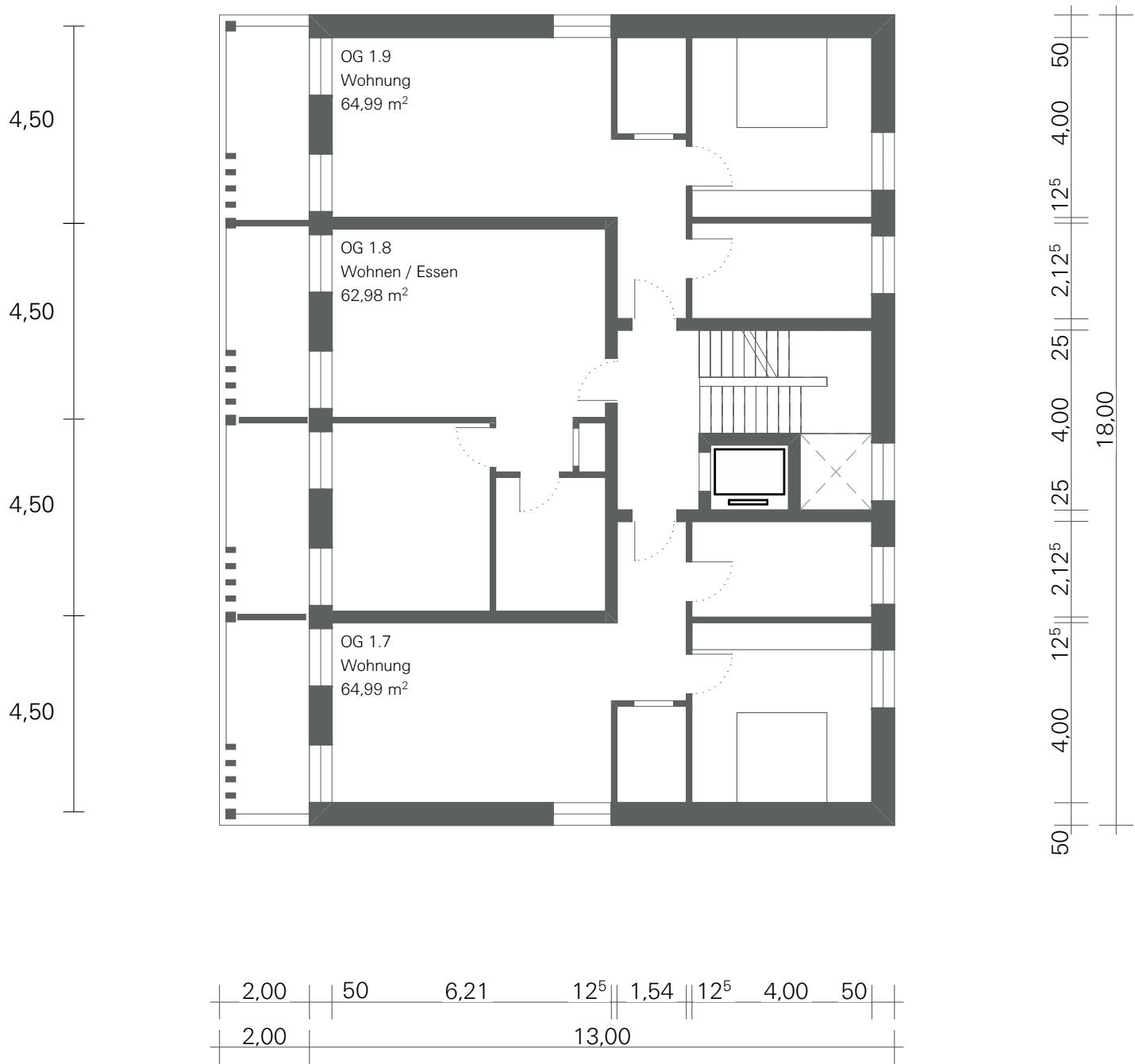
Grundriss Erdgeschoss

\Die überbaubare Grundfläche mit den
Maßen 13,00 m in der Gebäudetiefe und
18,00 m in der Gebäudelänge ist
eingehalten.

\Die überbaute Grundfläche beträgt
234 m² pro Gebäude (größer 200 m²).

\Die Summer der fünf
Gebäudegrundflächen beträgt:
 $5 \times 234 \text{ m}^2 = 1.170 \text{ m}^2$
Das entspricht bei einer Grundstücksfläche
von 4.410 m² einer GRZ von 0,27
(kleiner 0,3)

\Für die Erhöhung des Wohnkomforts
sind allen Wohneinheiten Balkonflächen
mit 2 m Tiefe zugeordnet (größer 1,50 m).



„Die Flächen von Tiefgaragen incl. Zufahrt und Stellplätzen sowie Nebenanlagen betragen 1.973 m².

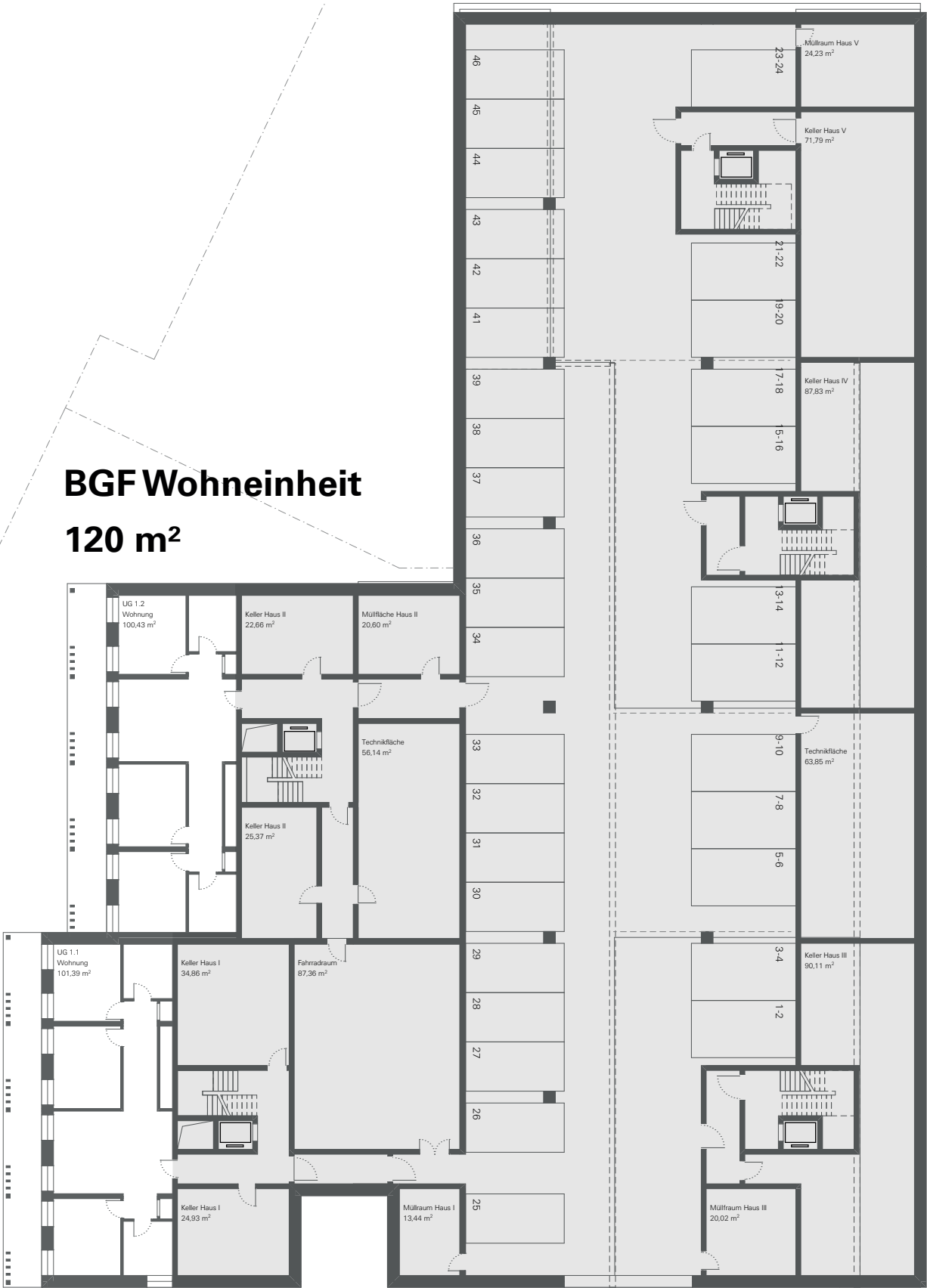
\Bei einer Grundstücksfläche von 4.410 m² ergibt sich für das Untergeschoss eine GRZ von 0,447 (kleiner 0.45).

Zusätzlich befinden sich auf diesem Niveau zwei kleinere Wohneinheiten mit Gartenzugang (Hanggeschoss).

BGF Wohneinheit
122 m²

BGF Wohneinheit
120 m²

BGF Tiefgarage
1973 m²



Zulassungskriterien im Gebiet „Bloos“

Alteburgstraße 32, Reutlingen

Bau- und Planungsberatung Stadtverwaltung Reutlingen, 15.12.2022