



**Strukturuntersuchung zum
Bebauungsplanverfahren Eißendorf 47 [ED47]**

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bezirksamt Harburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Rouven Wagner
Beate von Boxberg

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbB

Ferdinand-Beit-Straße 7 b
20099 Hamburg
Victoria Scheifers

Landschaft & Plan

Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
Julienstraße 8a
22761 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Untersuchung	4
2 Lage in der Stadt Lage im Bezirk	5
3 Siedlungscharakter Siedlungsentwicklung	6
4 geltendes Planrecht	8
FNP	
LAPRO	
Grünes Netz	
Bebauungsplan	
5 Bestandsaufnahme Bestandsanalyse	11
8 Fotodokumentation	18
9 Zusammenfassung Empfehlung	21
 Anhang	

1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Seit einigen Jahren ist in bestehenden Einfamilienhausgebieten in Harburg, ebenso wie in anderen Stadtteilen von Hamburg, ein langsamer aber stetiger Umwandlungsprozess zu erkennen. In Wohngebieten mit großen Baugrundstücken oder in Situationen mit einer besonderen topografischen Ausprägung finden städtebaulich deutlich wahrnehmbare Nachverdichtungsprozesse statt. Wie beim vorliegenden Untersuchungsraum rund um das Gebiet Am Großen Dahlen in Eißendorf im Stadtteil Harburg, bildet der Baustufenplan hierbei die bauplanungsrechtliche Grundlage. Der Baustufenplan trifft keine detaillierten Festsetzungen zu konkreten Baufenstern und überbaubaren Grundstücksflächen. Über die Baupolizeiverordnung regelt sich lediglich die je Grundstück zulässige bebaubare Fläche [z.B. $W1o > 2/10$, siehe Punkt 5 geltendes Planrecht]. Insbesondere bei großen Grundstücken mit einer größtenteils nur zum Straßenraum hin orientierten Bebauung ergibt sich, bei einer bisher nur geringen bestehenden Baudichte, ein zusätzliches Baupotential.

Aufgrund des andauernden Wohnungsdrucks im gesamten Hamburger Raum, steigen die Bodenpreise für potentielle Baugrundstücke entsprechend. Resultierend aus dieser Entwicklung steigen die Ausnutzungsansprüche der beteiligten Akteure [Eigentümer, Entwickler etc.].

Die über Jahrzehnte gewachsenen, homogenen Einfamilienhausstrukturen sind durch gebietsuntypische und großmaßstäbliche Baukörper bedroht. In dem topografisch bewegten Gebiet am Großen Dahlen ergibt sich, bei nur auf Bauflächenmaximierung ausgelegten Planungen, ein zusätzliches Thema der bauordnungsrechtlichen Vollgeschossigkeit gem. §2 Abs.6 HBauO. Teilweise ist es in diesen Hanglagen rechtlich möglich, bei einer planungsrechtlich festgesetzten Eingeschossigkeit, Baukörper mit einer optisch wirkenden Drei- bis Viergeschossigkeit zu realisieren. Eine derartige Entwicklung würde die bestehende städtebauliche und landschaftliche Struktur mit den vorhandenen Grünräumen nachhaltig negativ beeinflussen.

Am 22.03.2016 hat die Bezirksversammlung Harburg den Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Im Bereich Am Großen Dahlen I Eißendorfer Grenzweg beschlossen. Das Ziel war, dort eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen und zugleich dem „Wildwuchs“ Einhalt zu gebieten.

Ziel dieser Untersuchung ist eine Grundlagenermittlung für den Bebauungsplan, der die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes gezielt steuern soll.

Ziel der Untersuchung ist unter anderem die Ermittlung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Hinblick auf

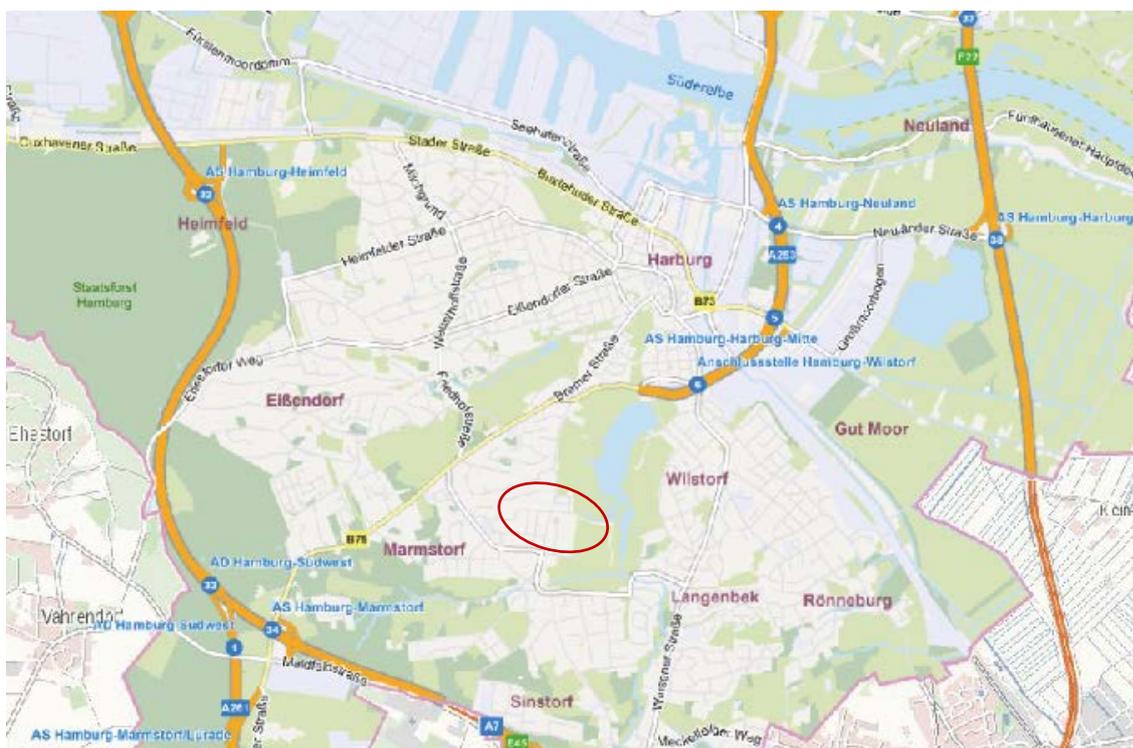
- die bestehende Geschossigkeit,
- die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten,
- die bestehende Grundstücksausnutzung (bebaubare Fläche)
- die Größe der Gebäude anhand der Länge und Breite der Baukörper
- die Aufnahme der prägenden Grünstruktur

sowie eine Empfehlung, welche Festsetzungen zur Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Ziele geeignet erscheinen.

Mit dem Bebauungsplan Eißendorf 47 soll der vorhandene Gebietscharakter mit seiner überwiegend eingeschossigen Bebauung, der bewegten Topographie und dem hohen Begrünungsanteil gesichert werden und eine geordnete und moderate bauliche Entwicklung zugelassen werden. Die künftigen Bauvorhaben sollen sich mit ihrer Größe und Erscheinung in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

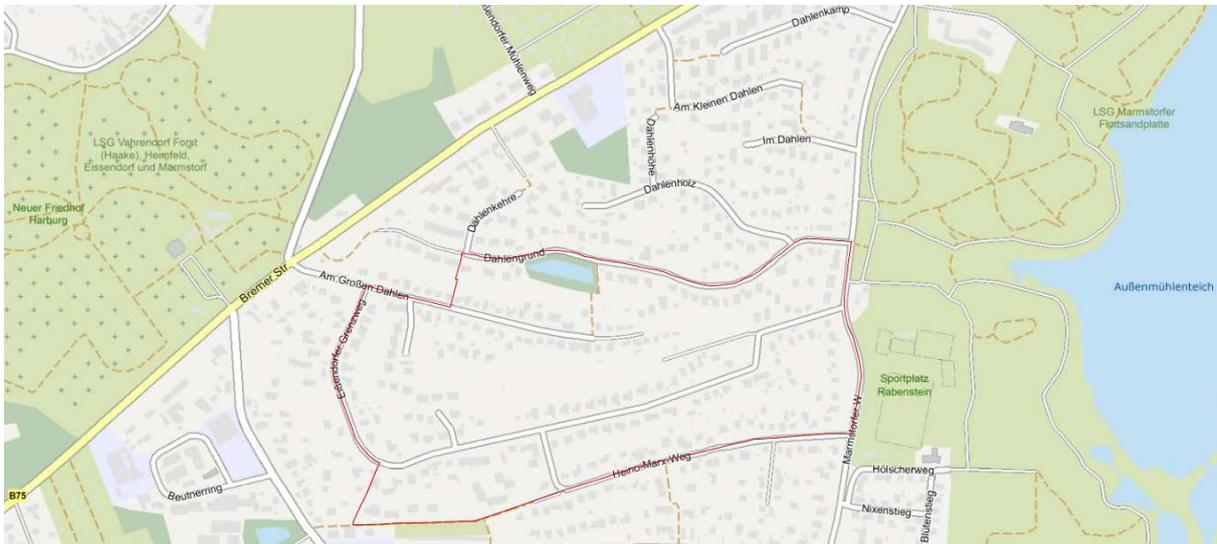
2 Lage in der Stadt | Lage im Bezirk

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Harburger Stadtpark im Osten und dem Neuen Friedhof Harburg im Westen und bildet damit einen Verbindungsbereich zwischen zwei wichtigen Grünräumen in den Stadtteilen Marmstorf und Eißendorf.



Übersichtskarte

Das etwa 23,5 ha große Plangebiet befindet sich zwischen der Bremer Straße im Westen, der Straße Dahlengrund im Norden, dem Marmstorfer Weg im Osten und dem Heino-Marx-Weg im Süden. In diesem Bereich gilt noch der Baustufenplan Harburg.

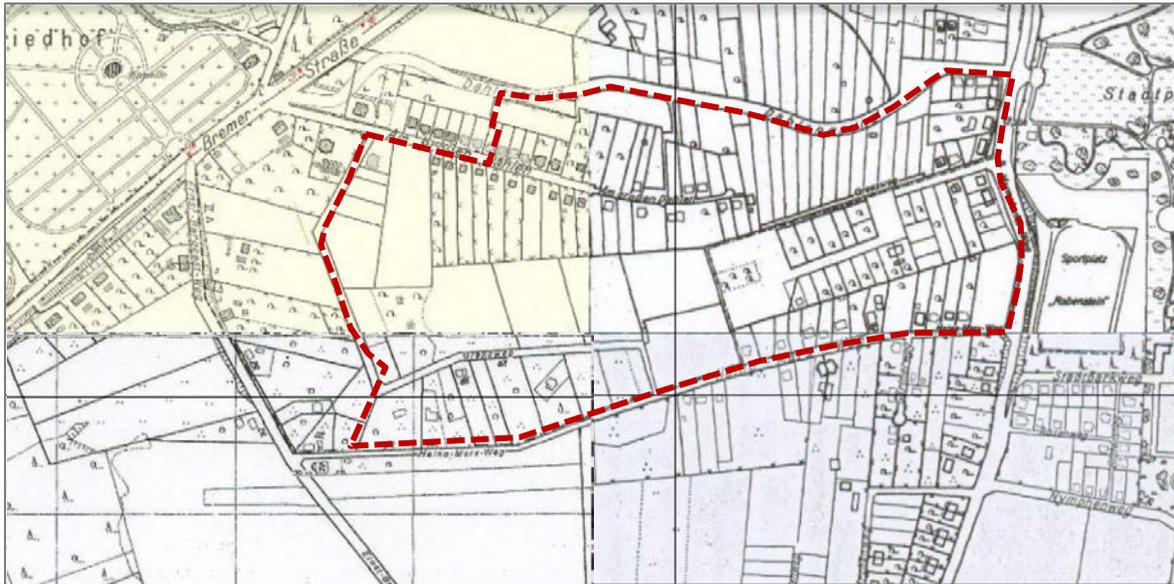


3 Siedlungscharakter | Siedlungsentwicklung

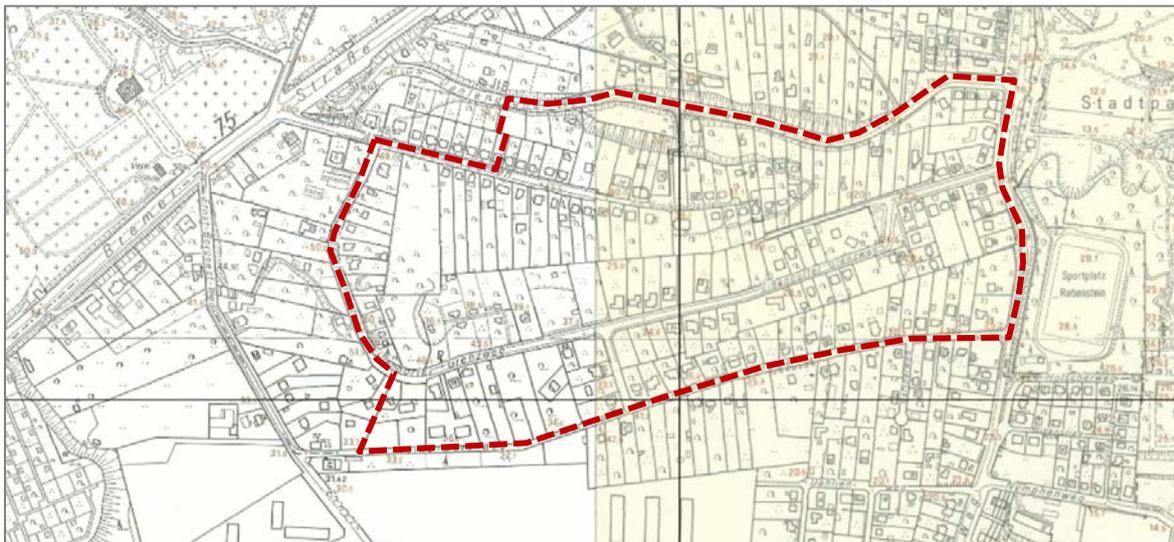
Die Bebauung im Plangebiet ist geprägt von Wohnhäusern aus verschiedenen Epochen seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts in offener Bauweise. Die ursprüngliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit Satteldach in der ersten Reihe wurde in einigen Bereichen nachverdichtet durch Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Geschossen.

Für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Eißendorf 47 ist eine ausgeprägte Topographie charakteristisch, wobei die Straßenverkehrsflächen sich zumeist im Bereich der Hangkronen befinden von denen die Gebäude erschlossen sind. Hinter den Gebäuden schließen sich die Grundstücke mit starkem abwärts gerichtetem Gefälle an und weisen umfangreiche Grünbestände auf. Nur in seltenen Fällen besteht eine rückwärtige Bebauung.

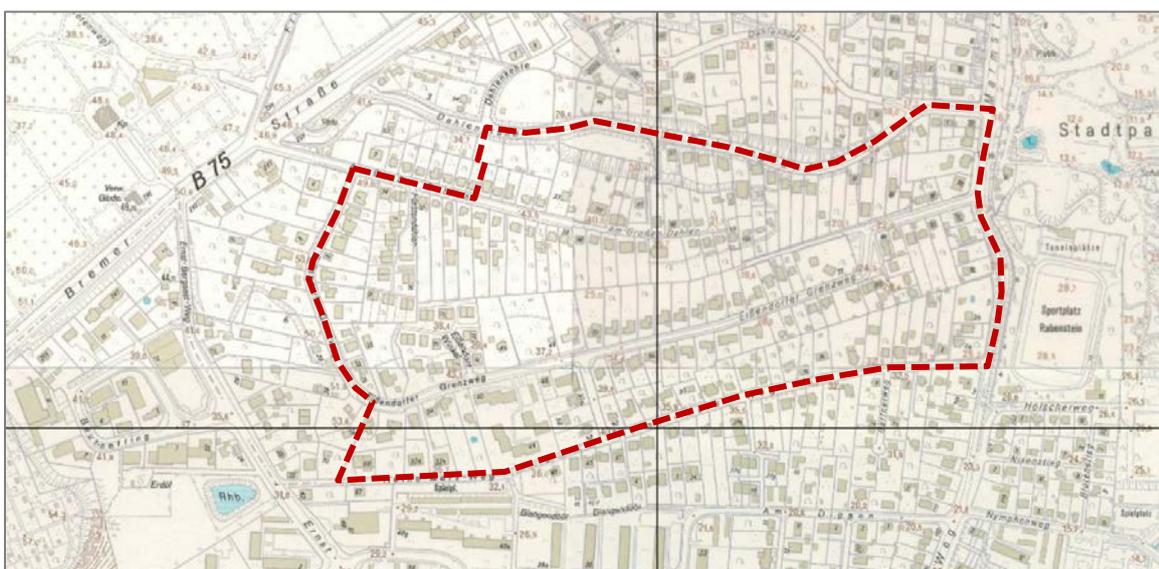
Seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts hat sich so ein Siedlungscharakter entwickelt, der auf der Grundlage des zurzeit geltenden Baustufenplans eine eingeschossige die Topographie berücksichtigende einheitliche Struktur mit einem hohen Begrünungsanteil aufweist.



Karte Grundkarte 1930 | 1940 | 1950 (Ausschnitt)



Karte Grundkarte 1960 | 1970 (Ausschnitt)

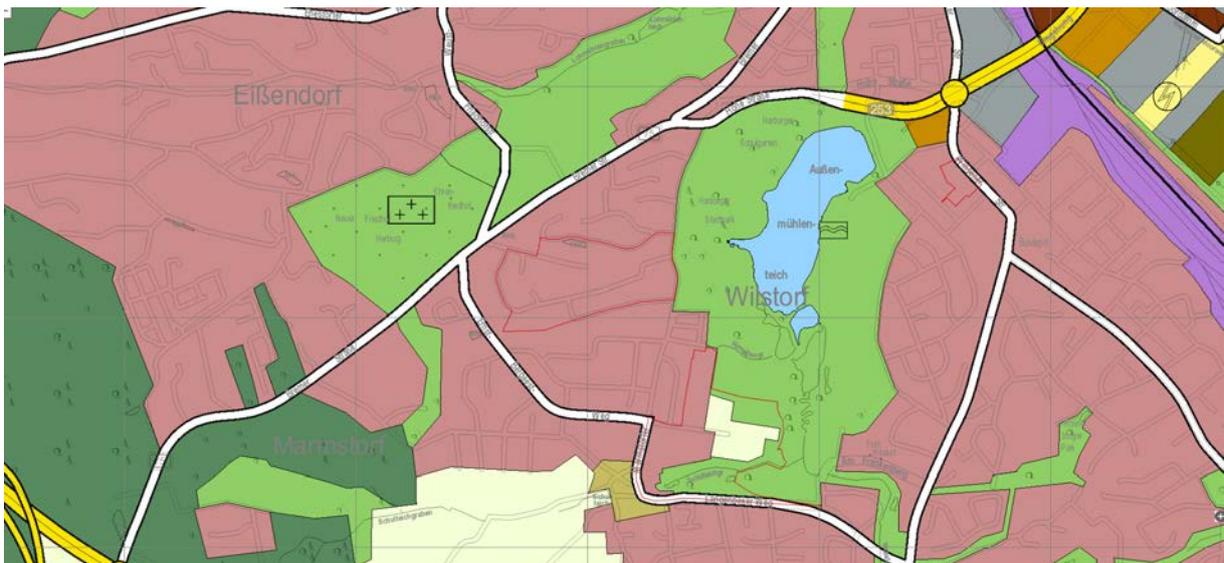


Karte Grundkarte 1980 | 1990 (Ausschnitt)

4 Geltendes Planrecht

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan [FNP]

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) einschließlich seiner letzten Änderungen stellt für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ dar.



Karte Flächennutzungsplan der Freie und Hansestadt Hamburg (Ausschnitt)

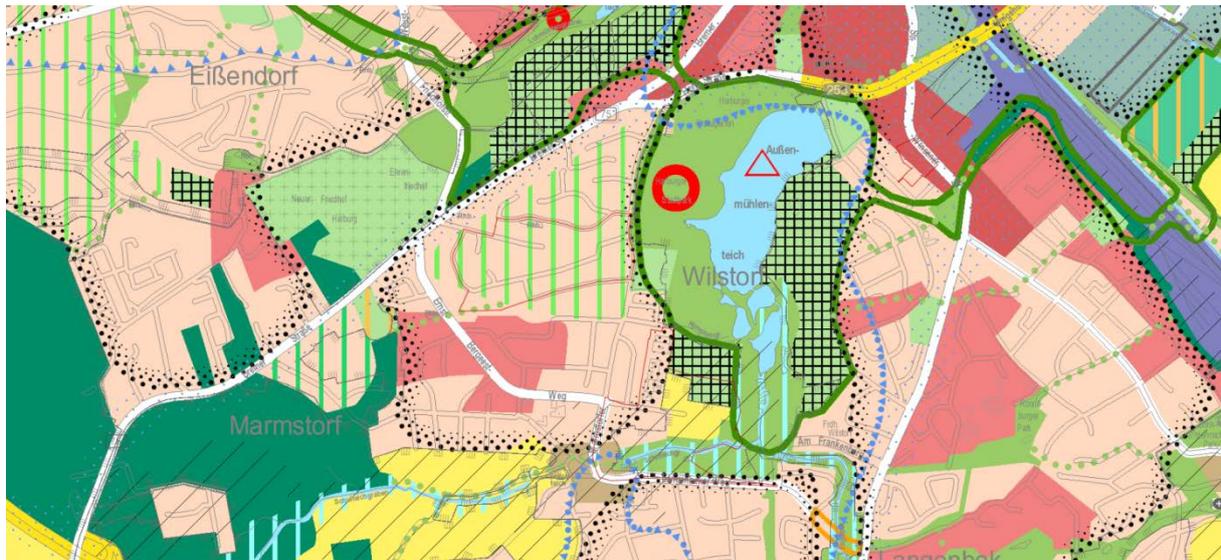
4.2 Landschaftsplanung, Landschaftsprogramm [LAPRO]

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das gesamte Plangebiet die Nutzungsart „Gartenbezogenes Wohnen“ und in einem südwestlichen Teilbereich „Grüne Wegeverbindung“ dar.

Als zusätzliches Entwicklungsziel im Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ wird „Grünqualität sichern, parkartig“ mit den folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Sicherung und Einbindung der Gebiete in das Freiraumverbundsystem •
- Erhalt der besonderen Bedeutung dieser Gebiete für das Landschaftsbild und
- Berücksichtigung bestehender Freiraum- und Gestaltkonzepte

Bei Verdichtungen: Schutz der erhaltenswerten Freiraumqualitäten Schutz und Entwicklung der gebietstypischen Freiraumstrukturen und Vegetationsbestände



Karte Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg (Ausschnitt)

Für den Arten- und Biotopschutz stellt die Fachkarte Arten- und Biotopschutz „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) sowie „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“ dar.

4.3 Landschaftsplanung, Grünes Netz Hamburg I Freiraumverbund

Das übergeordnete Freiraumverbundsystem stellt das Plangebiet als „Durchgrüntes Siedlungsraum“ dar und stellt eine wesentliche Verbindungsfunktion zwischen der Göhlbach-Landschaftsachse im Westen und der Mühlenbach-Landschaftsachse im Osten dar. Teile des Friedhofs mit der nordöstlich angrenzenden Parkanlage sowie den Kleingärten und der Harburger Stadtpark mit der Funktion eines Bezirksparks zählen zum 2. Grünen Ring Hamburgs.



Karte Grünes Netz | Freiraumverbund, Freie und Hansestadt Hamburg (Ausschnitt)

4.4 Verbindliche Bauleitplanung, Baustufenplan Harburg [BSP]



Karte geltendes Planrecht (Zuschnitt)

Das gesamte Plangebiet ist mit dem Baustufenplan Harburg vom 28.12.1954, geändert am 13.09.1960 als Wohngebiet, in eingeschossiger offener Bauweise überplant. Festsetzung im Baustufenplan: W10, Wohngebiet, eingeschossig, offene Bauweise. Die seinerzeit festgesetzte 2-Wohnungsklausel ist nicht mehr wirksam.

Zusätzlich setzt der Teilbebauungsplan 688 vom 09.02.1960 in Teilbereichen des Gebietes Flächen für neue Verkehrsflächen und von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen fest.

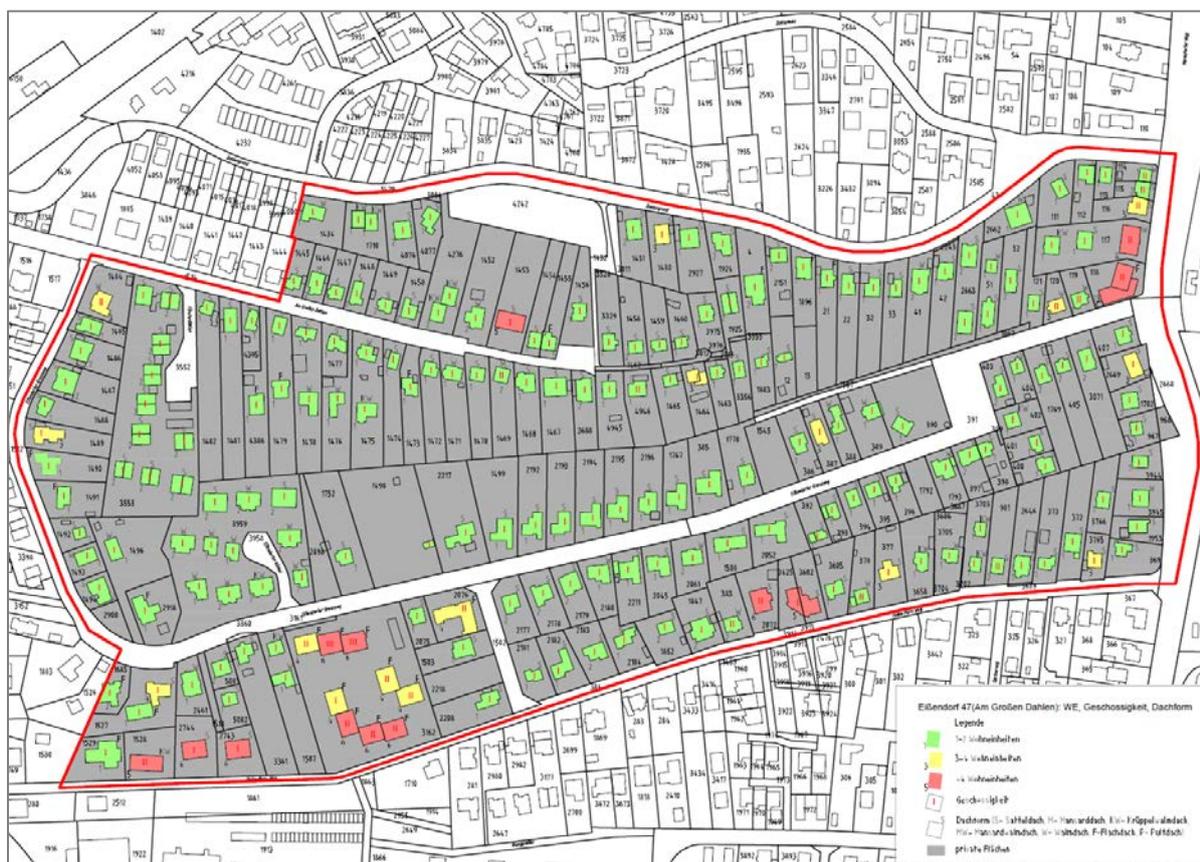
5 Bestandsaufnahme I Bestandsanalyse

Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt auf der Aufnahme der Bestandssituation und der Analyse der gewonnenen Daten. Ziel der Untersuchung ist eine Grundlagenermittlung für einen Bebauungsplan, der die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes gezielt steuern soll.

Zu Beginn der Untersuchung erfolgte eine Bestandsaufnahme durch Begehung im September und Oktober 2016. Es wurden bei ca. 220 Gebäuden folgende Merkmale erfasst:

- die Geschossigkeit auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes
- die Dachform
- die Anzahl der Wohneinheiten auf Grundlage der Anzahl der Klingelschilder
- die privaten und öffentlichen Flächen (Auskunft FFH-Atlas)

Diese Merkmale wurden in einer Bestandskarte zusammengefasst:



Karte Bestandsaufnahme Wohneinheiten, Geschossigkeit und Dachform, private und öffentliche Flächen

Dabei ergab sich folgende Verteilung:

- eingeschossige Gebäude 89 %, zweigeschossige 20 %, dreigeschossige 1 %

- Gebäude mit 1 WE 62 %, mit 2 WE 26 %, mit 3 WE 5 %, mit 4 WE 3 %, mit 5 WE 1 % und mit 6 WE 3 %
- Gebäude mit Satteldach 65 %, mit Walmdach 16 %, mit Flachdach 10 %, mit Krüppelwalmdach 6 %, mit Pultdach 2 % und mit Mansarddach 1 %

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass die Mehrzahl der Gebäude eine eingeschossige Bauweise aufweist und mit ein bis zwei Wohneinheiten und einem Satteldach errichtet wurde.

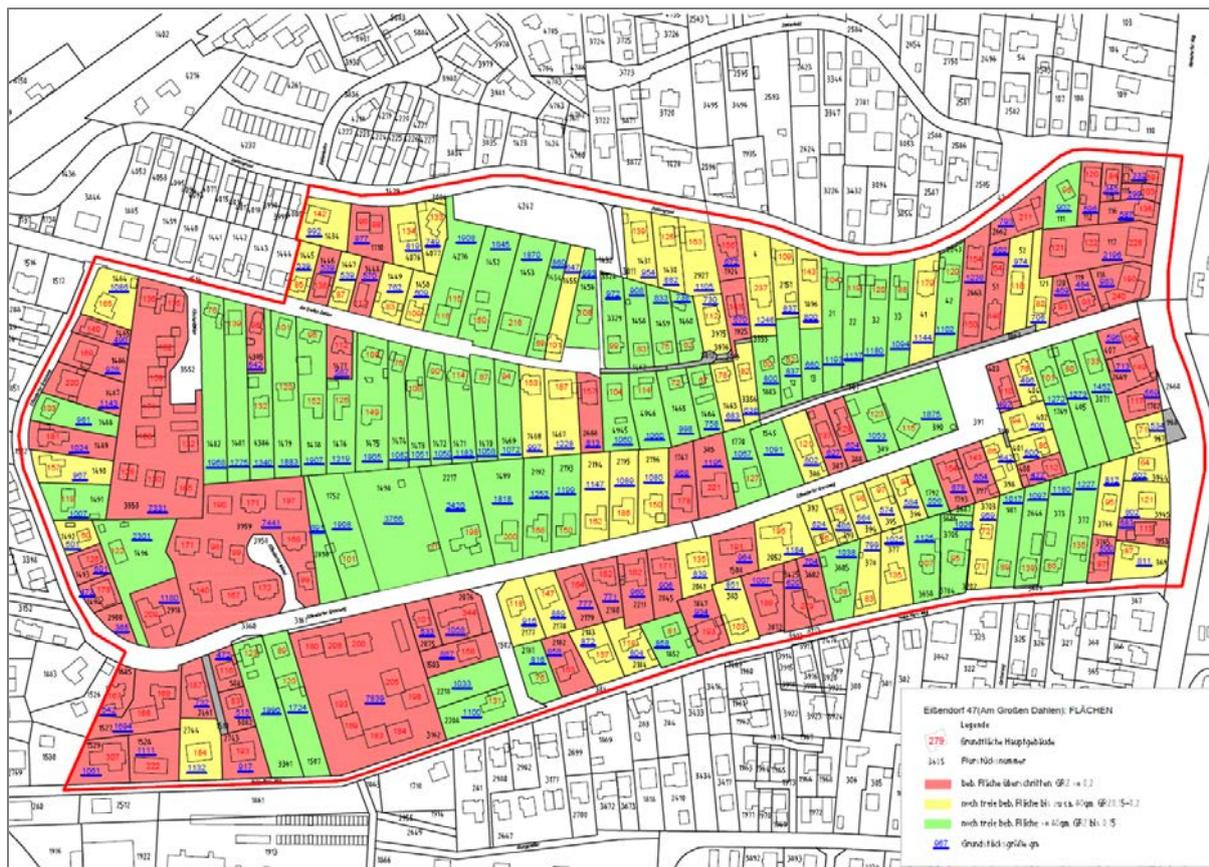
In einer zweiten Karte wurde der Bestand anhand vorliegender Flächengrößen gekennzeichnet mit dem Ziel, die nach geltendem Planrecht möglichen Nachverdichtungspotenziale zu ermitteln:

- Größe des Grundstücks,
- Grundfläche der Hauptnutzung

Aus diesen Angaben wurde die GRZ ermittelt. Wenn diese bei 0,2 oder darüber liegt, ist das Grundstück rot gekennzeichnet, hier ist keine Nachverdichtung mehr möglich.

Bei einer Ausnutzung des Grundstücks, die einer GRZ von 0,15 bis 0,2 entspricht, kann theoretisch ein Anbau an das bestehende Hauptgebäude von bis zu 80 m² genehmigt werden. Die betreffenden Grundstücke wurden gelb gekennzeichnet. Bei einer Ausnutzung der Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,15 besteht die Möglichkeit, dass ein zweites Gebäude auf dem Grundstück errichtet wird. Diese Grundstücke wurden grün gekennzeichnet.

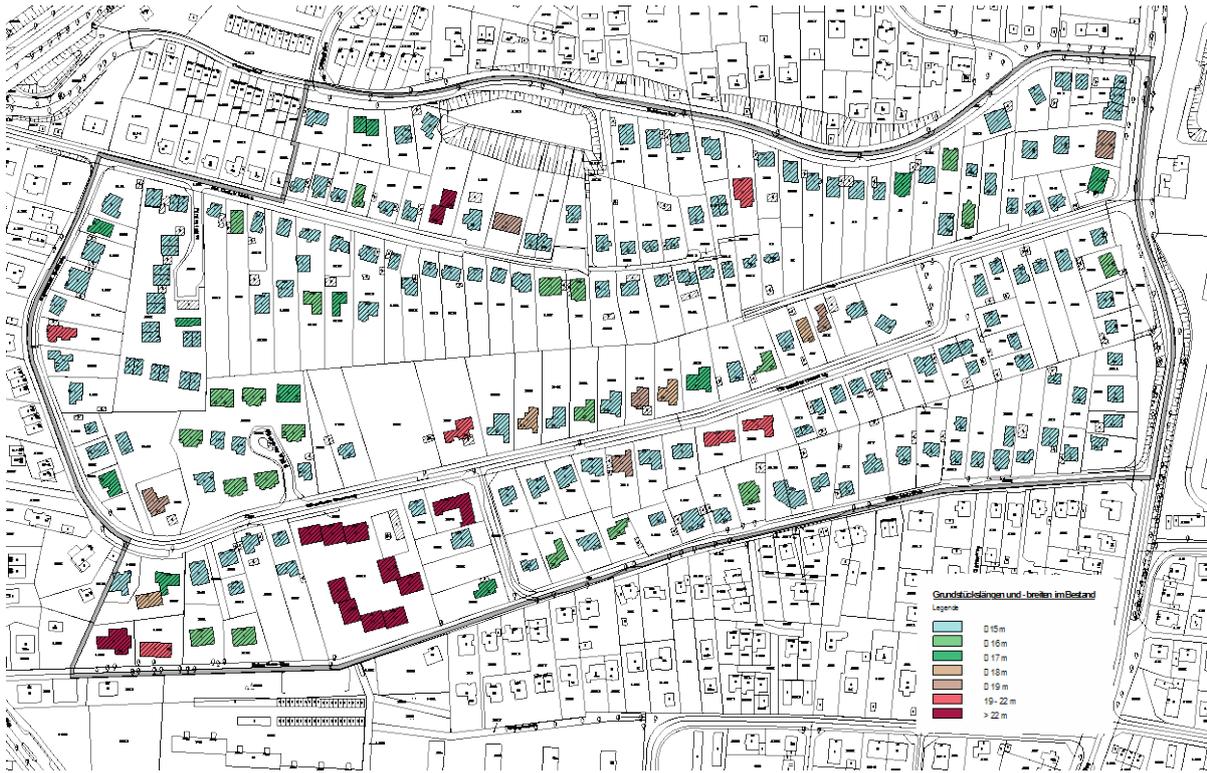
Ob ein zweites Gebäude auf dem Grundstück z.B. in der zweiten Reihe im bauordnungsrechtlichen Verfahren genehmigungsfähig ist, wird auf Grundlage des Baustufenplans in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt.



Karte Bestandsaufnahme und Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale, Größen der Flurstücke, Grundflächen der Gebäude und bebaubarer Fläche

Mehrheitlich (ca. 75 % der Bestandsgebäude) weisen die bestehenden Wohngebäude eine Gebäudelänge¹ oder -breite von ≤ 15 Metern auf. Etwa 10 % der Gebäude haben eine Gebäudelänge oder -breite von ≤ 16 Metern, etwa 5 % verfügen über eine Gebäudelänge oder -breite von ≤ 17 Metern. Die verbleibenden 10 % der Bestandsgebäude weisen großmaßstäbliche, variierende Gebäudelängen/-breiten von bis zu ca. 22 Metern auf. Letztgenannte sind als Ausreißer zu bezeichnen, die vom üblichen Maß der Bebauung im Plangebiet abweichen und das Ortsbild nicht prägen. Es handelt sich hierbei beispielsweise um Einzelhäuser im Sinne von Hausgruppen (z.B. Bebauung auf dem Flurstück 3162, Eißendorfer Grenzweg Hausnummern 40, 42, 44, 46) oder Mehrfamilienhäuser (z.B. Eißendorfer Grenzweg Hausnummer 48 a).

1 Mit der Gebäudelänge ist die Länge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht die Tiefe der Bebauung gemeint (vgl. VGH Kassel, 22.1.1996, 4 TG 1675/95). Im Folgenden wird mit dem Begriff Gebäudebreite die rückwärtige Ausdehnung der Baukörper bezeichnet.



Karte Analyse der Gebäudelängen und -breiten im Bestand, o.M.

Korrespondierend mit den im Plangebiet dominierenden Fassadenlängen weisen die meisten Gebäude Grundflächen von weniger als 200 m² auf. Vereinzelt sind Grundflächen von knapp über 200 m² im Gebiet vorhanden (bis ca. 230 m²: Eißendorfer Grenzweg Hausnummern 7/7 a, 33, 40 a, 61; Heino-Marx-Weg Hausnummer 66; Marmstorfer Weg Hausnummer 76; Am Großen Dahlen Hausnummer 37). Zudem gibt es zwei „Ausreißer“, deren Grundfläche deutlich über diesen Maßen liegt (Eißendorfer Grenzweg Hausnummer 48 a: ca. 350 m² und Heino-Marx-Weg Hausnummer 20: ca. 280 m² – letztgenanntes Gebäude ist dabei auf zwei Grundstücken errichtet worden). Die Gebäude, deren Grundfläche über 200 m² liegt, bilden im Gebiet jedoch eine Ausnahme, welche die städtebauliche Maßstäblichkeit der durchschnittlichen Bestandsbebauung eher sprengen, als dass sie diese prägen.



Die landschaftliche Struktur wird durch einen hohen Begrünungsanteil in Verbindung mit einer sehr bewegten Geländetopographie des Landschaftsraumes der Geest bestimmt. Das Relief zeigt zwei langgestreckte Höhenrücken, die sich von Kuppenlagen mit rund 50 m üNN im Nord- und Südwesten des Plangebietes mit unterschiedlich stark geneigten Hangzonen in einen Talbereich in der Mitte mit Höhen zwischen 20 bis 17,50 m üNN entwickeln. Der Talbereich zieht sich weiter in nordöstliche Richtung bis zum tiefsten Punkt, der mit 16,80 m üNN auf Straßenhöheniveau Dahlegrund / Marmstorfer Weg liegt. Während die Geländeabwicklung im Süden des Plangebietes relativ gleichmäßig ist, bestehen im Norden und Westen zum Teil steile Geländeabfälle. Der nordwestliche Höhenrücken fällt insbesondere in Richtung der Straße Dahlegrund von rund 40 m üNN auf 25 m üNN stark ab und wird durch eine steile Böschung auf der Südseite des Regenrückhaltebeckens gefangen. Die Hangkante setzt sich im Weiteren nach Osten und Süden mit Höhen zwischen 25 und 20 m üNN im Übergang zur Talsenke fort. Ein kleinerer Steilhang besteht mit der Geländeentwicklung von der Kuppe auf rund 53 m üNN an der Straße Eißendorfer Grenzweg zum Hangbereich auf rund 40 m üNN in Richtung der Straße Eißendorfer Winkel. Im Nordosten befinden sich Bebauung und Höhengniveau der Straße Marmstorfer Weg weitgehend auf einer Ebene, während die Bebauung im Südosten zwischen den Straßen Heino-Marx-Weg und Eißendorfer Grenzweg deutlich gegenüber der Straße Marmstorfer Weg erhöht ist und in Teilen durch eine Steinmauer zum Straßenraum eingefasst wird. Wertbestimmende Landschaftselemente im Plangebiet sind begrünte Vorgartenzonen und private Gartenflächen, ein markanter Großbaumbestand sowie zusammenhängende Baum- und Gehölzflächen.



Die Vorgärten sind durch unterschiedliche Gestaltungselemente wie Hecken, z.T. in Verbindung mit Mauern, Zäune, Stauden-, Ziergehölzpflanzungen und Gartenbäume bis hin zu einzelnen Großbäumen und Baumgruppen geprägt. Die Vorgartenzonen bewirken im Plangebiet ein grünes Gesamtbild des Straßenraumes. Aufgrund des sehr geringen Anteils von

Straßenbäumen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche tragen die Vorgartenzonen zur Begrünung des Gesamtgebietes bei und beeinflussen das Stadt- und Landschaftsbild positiv.

Einzelbäume und Baumgruppen sind unregelmäßig und in unterschiedlicher Dichte und Altersklassen in den Gartenflächen verteilt. Einige Einzelbäume stellen sich als großkronige, alte Bäume mit Solitärcharakter und besonderer Ortsbildwirkung dar. Darüber hinaus sind in einigen Straßen Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche ortsbildwirksam. Diese ergänzen mit den vorhandenen Großbäumen in den Vorgartenbereichen den durchgrünten Charakter des Gebietes und machen ihn auch von den Erschließungsstraßen aus erlebbar.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen verdichten sich die vorkommenden Bäume und Gehölze und sind in Teilen als flächenhafte, waldartige Bestände entwickelt.

Der Gebietscharakter des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet entsteht durch die Verbindung von Bauungs- und Freiraumstruktur im Kontext mit der bewegten Geländetopographie der Geest. Es ergibt sich ein gestaffeltes und strukturreiches Erscheinungsbild aus Baukörpern und Grünelementen, die je nach Geländehöhe in den Vorder- und Hintergrund treten und vielfältige Sichtbeziehungen auf die Tal- und Bergseiten und auch Durchblicke in die weitere Umgebung eröffnen. Von den Straßenräumen, den in Abschnitten nur für Anliegerverkehre zulässigen Straßenabschnitten sowie dem Fußweg zwischen den Straßen Dahlegrund und Am Großen Dahlen besteht insgesamt eine hohe Erlebbarkeit.



Karte Prägende Gehölzstrukuren im Bestand, o.M.

Das Landschafts- und Stadtbild ist damit durch eine in Teilen besonders stark bewegte Geländetopographie und einen parkartigen Charakter geprägt, der durch großflächig gärtnerisch angelegte Areale, einer Vielzahl von erhaltenswerten Einzelbäumen sowie geschlossenen Baum- und Gehölzbeständen gebildet wird. Es besteht eine besondere Bedeutung für das Landschaft / Stadtbild aufgrund wertvoller und landschaftsgliedernder Strukturelemente von hoher Qualität und Naturnähe.

6 Fotodokumentation

Am Großen Dahlen



Fürstendahlen



Eißendorfer Grenzweg



Heino-Marx-Weg



Marmstorfer Weg



Dahlegrund



7 Zusammenfassung I Empfehlung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen dem städtebaulichen Ziel folgen den vorhandenen Gebietscharakter mit seiner eingeschossigen Bebauung, der bewegten Topographie und dem hohen Begrünungsanteil zu sichern und zum anderen eine geordnete und moderate bauliche Entwicklung zu zulassen. Das bedeutet, dass den Gebietscharakter störende Bauabsichten ausgeschlossen werden sollen.

Dazu soll die Bebauung auf freistehende Gebäudekörper, die dem Umfang der vorhandenen Bebauung entsprechen, begrenzt werden. Der Bestand wird in der Hauptsache durch Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten gebildet.

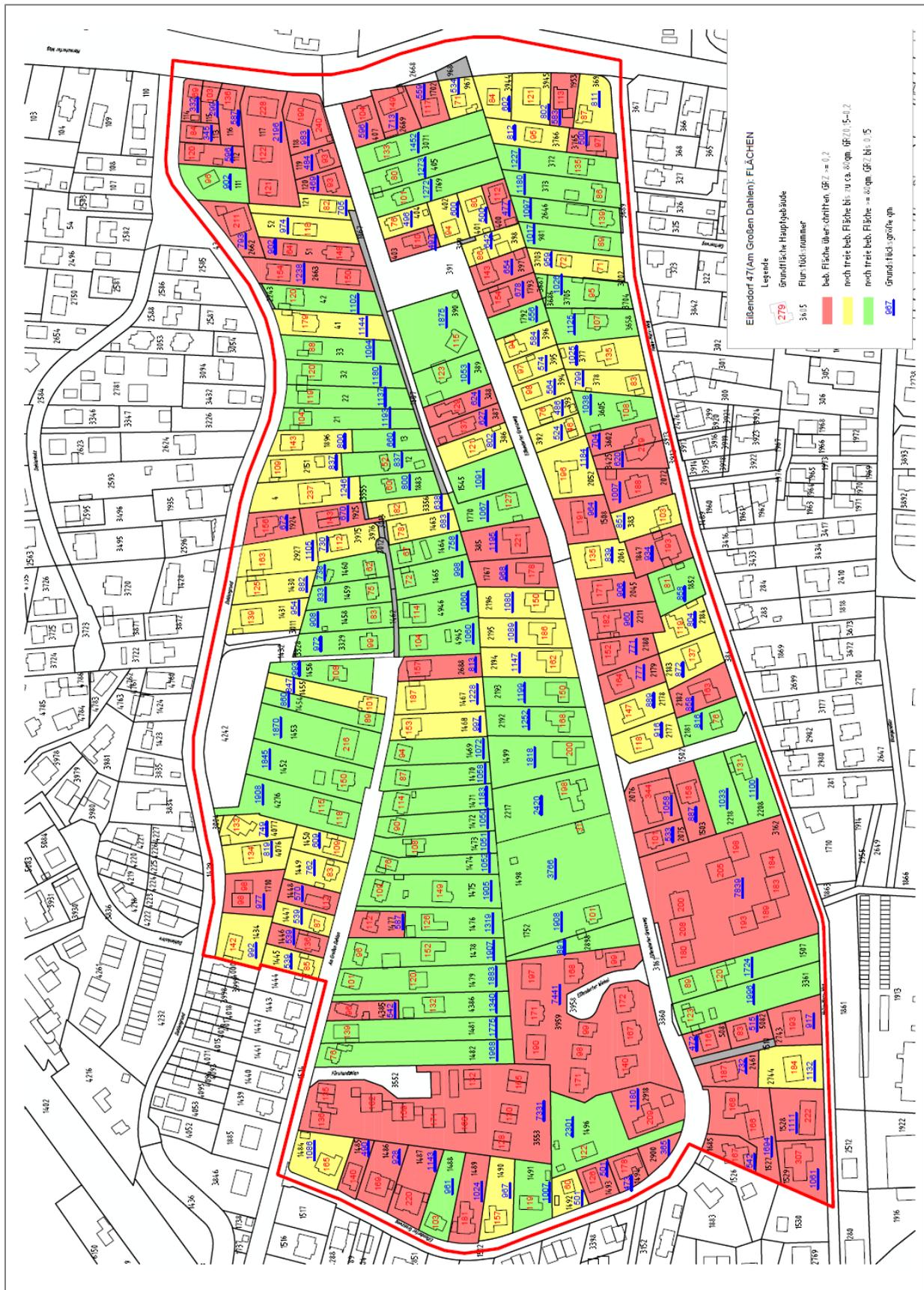
Die künftigen Einzelhäuser sollen sich von der Größe, der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Gebäudehöhe, der Anzahl der Wohneinheiten und der Erscheinung in die vorhandene Bebauung einpassen. Damit soll das harmonische Erscheinungsbild und die in weiten Teilen ähnliche Ausnutzung der Wohngrundstücke von 2/10 gemäß Baupolizeiverordnung geschützt werden. In Bereichen mit Vorprägung ist auch eine Bebauung in der zweiten Reihe möglich, wenn diese sich ebenfalls wie oben beschrieben einpasst.

Es wird empfohlen, die Begrenzung der Wohneinheiten auf drei pro Gebäude festzusetzen. Damit werden die Möglichkeit zugelassen, zusätzlich zu den üblichen ein- bis zwei Wohnungen pro Gebäude weitere Wohnungen zu errichten und Entwicklungsspielräume in verträglichem Maße gegeben.

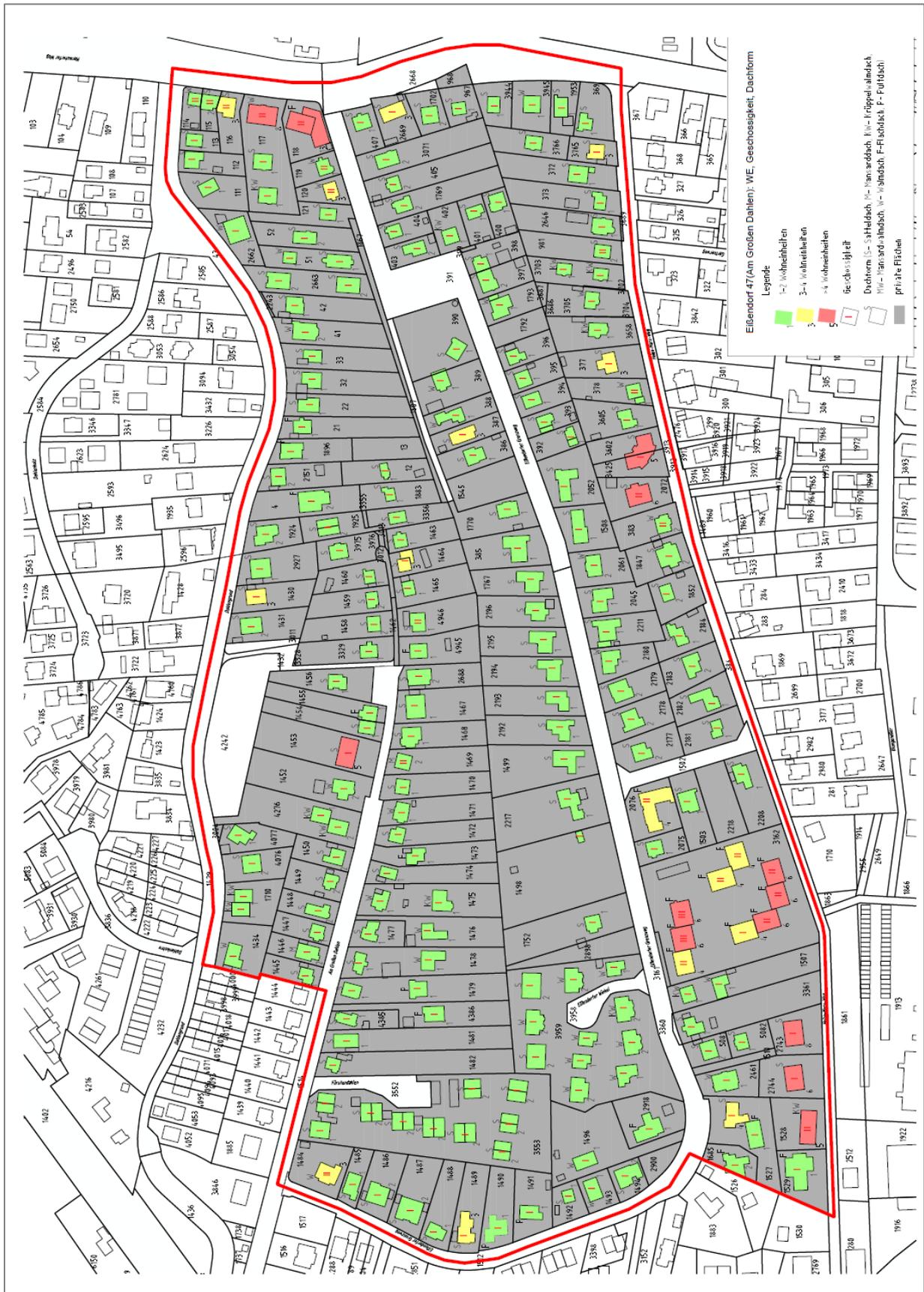
Es wird vorgeschlagen, mit einem Textplan Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne von Spielregeln für die Gebäude zu formulieren. Mit dem Erhalt der Gebietskategorie Wohnen eingeschossig in offener Bauweise gem. dem geltenden Planrecht des Baustufenplans Harburg in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung werden die Möglichkeiten der Bebauung auf den Grundstücken gem. § 34 Baugesetzbuch geregelt. Die Neubebauung muss sich unter anderem hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche und der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück in die direkte Umgebung einpassen. Das bedeutet auch, dass die Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch in nicht vorgeprägten Bereichen keine 2. Reihe Bebauung zulässt.

Diese Beurteilung gem. § 34 BauGB lässt ausreichenden Spielraum für eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnnutzung. Der Erhalt der wertvollen Grünstruktur kann weitgehend über die Baumschutzverordnung gesichert werden. Somit kann Charakter des Gebiets erhalten werden.

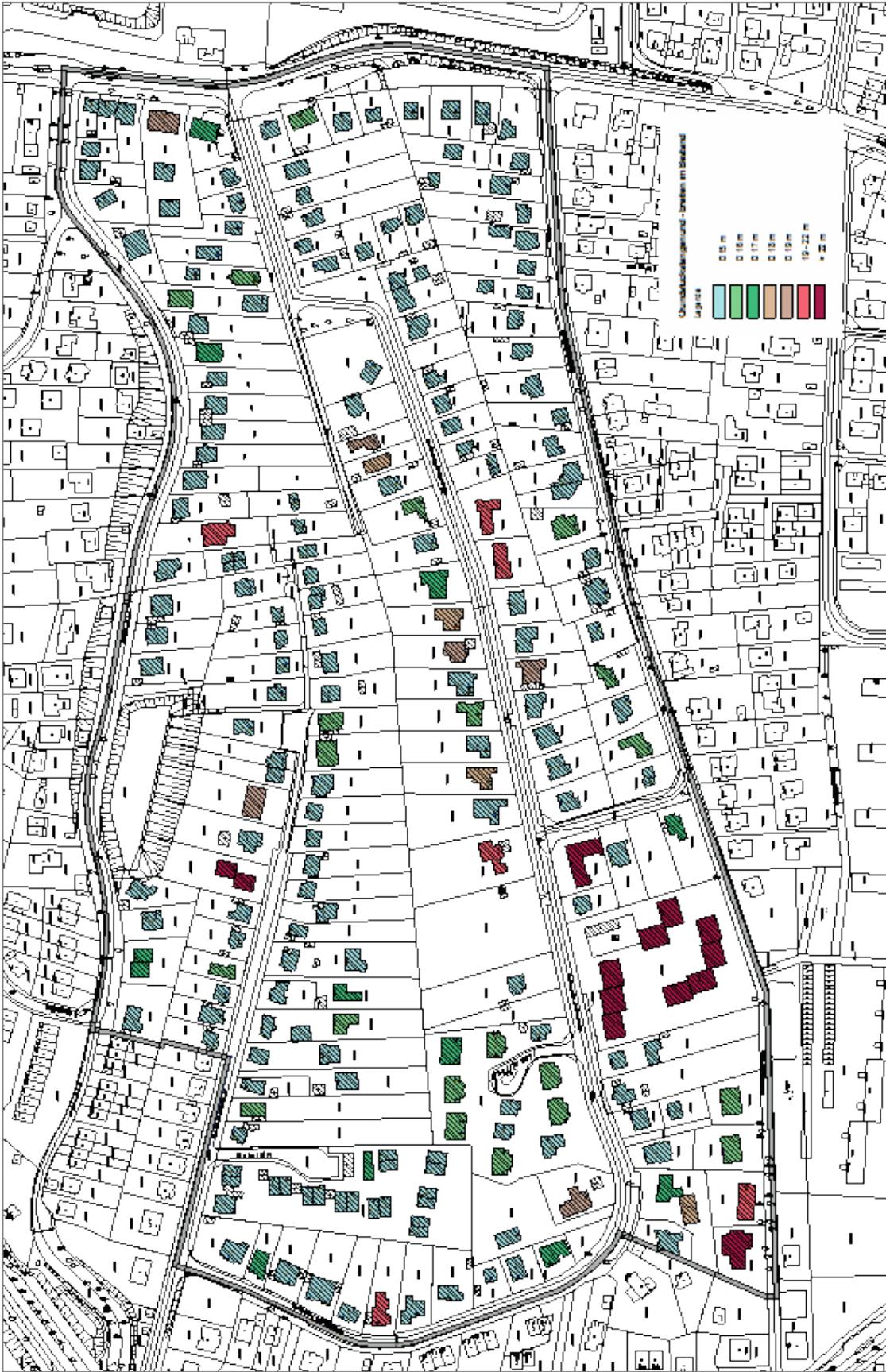
Anhang



Karte 1: Größen der Flurstücke, Grundflächen der Gebäude und bebaubarer Fläche



Karte 2: Wohneinheiten, Geschossigkeit und Dachform



Karte 3: Analyse der Gebäudelängen und -breiten im Bestand, o.M.



Karte Prägende Gehölzbestände (o.M.)

Karte 4: Prägende Gehölzstrukuren im Bestand, o.M.