



Fortschreibung Baumassenstudie

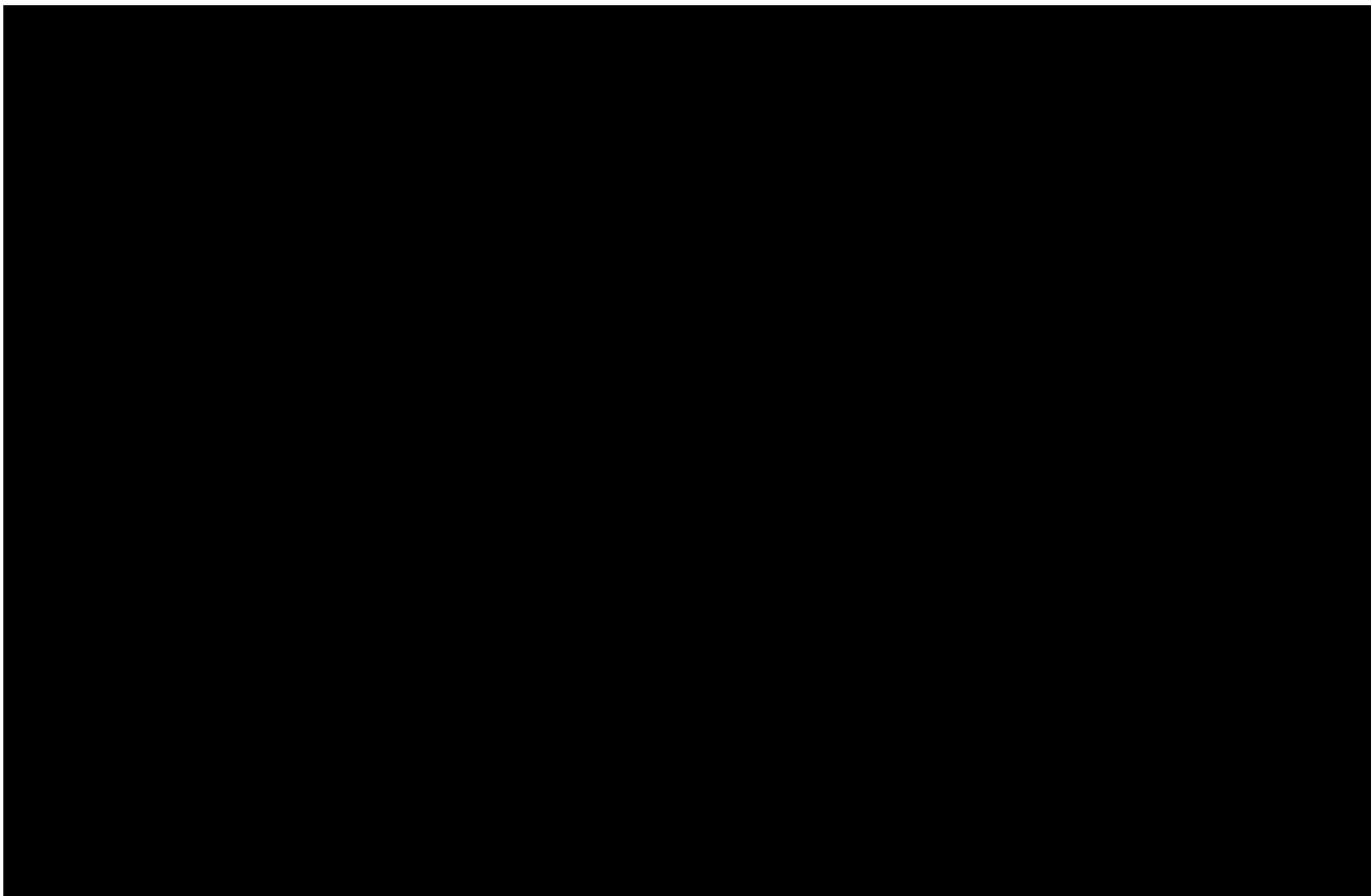
Stand: 06.05.2021; zuletzt ergänzt 15.06.2021

Wohnen an der Blütenburgstraße

Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern, Blütenburgstraße 1, Pappenheimstraße 14, 80636 München

Bauherr: STRABAG Real Estate GmbH

Architekt: dreisterneplus Architektur + Stadtplanung





Park



Nachbarschaft



Bestand



Sendemast

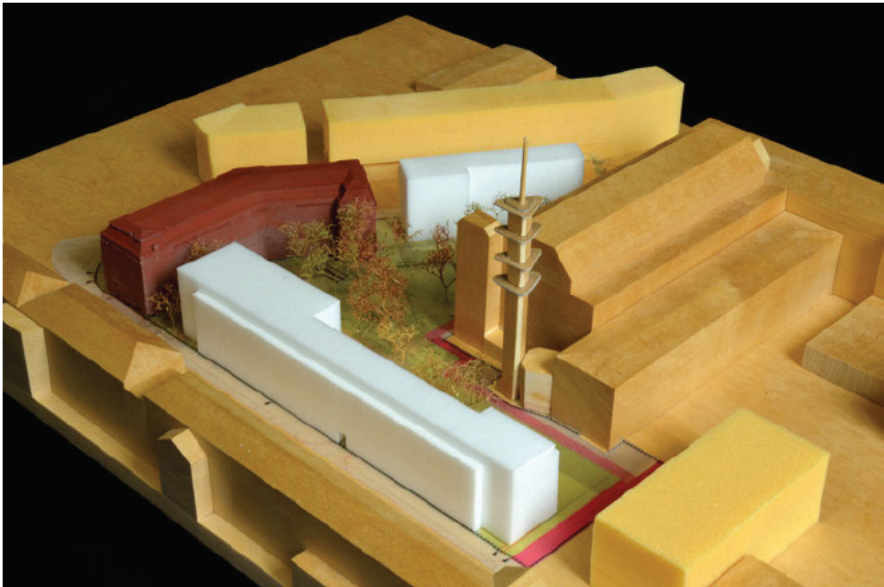


Bebauungsplan 2089 vom Stand 01.08.2019

Status Quo



M 1:1000



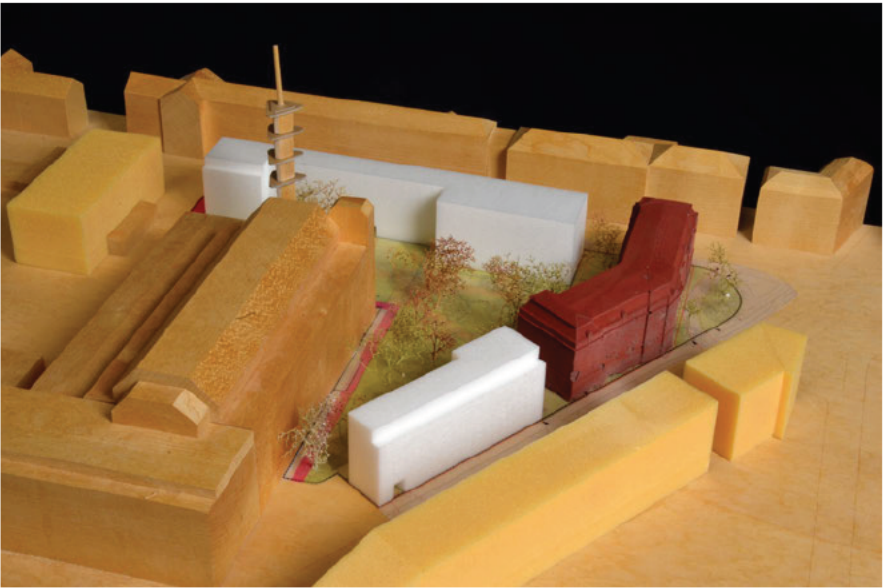
nord-west



nord-ost



süd-west



süd



Übergänge Denkmal

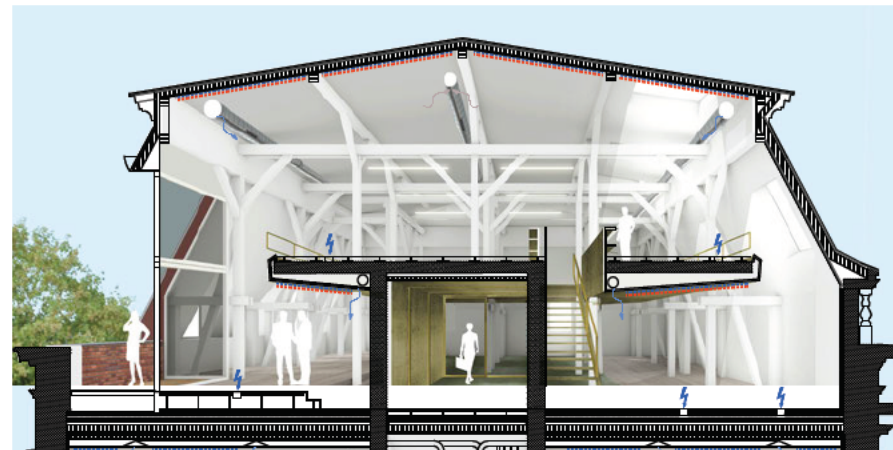
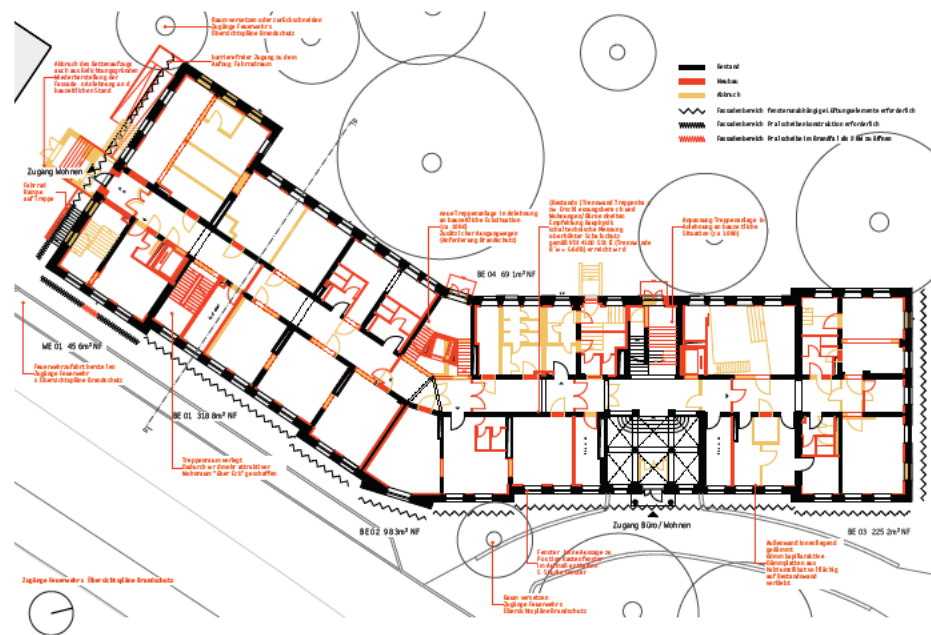


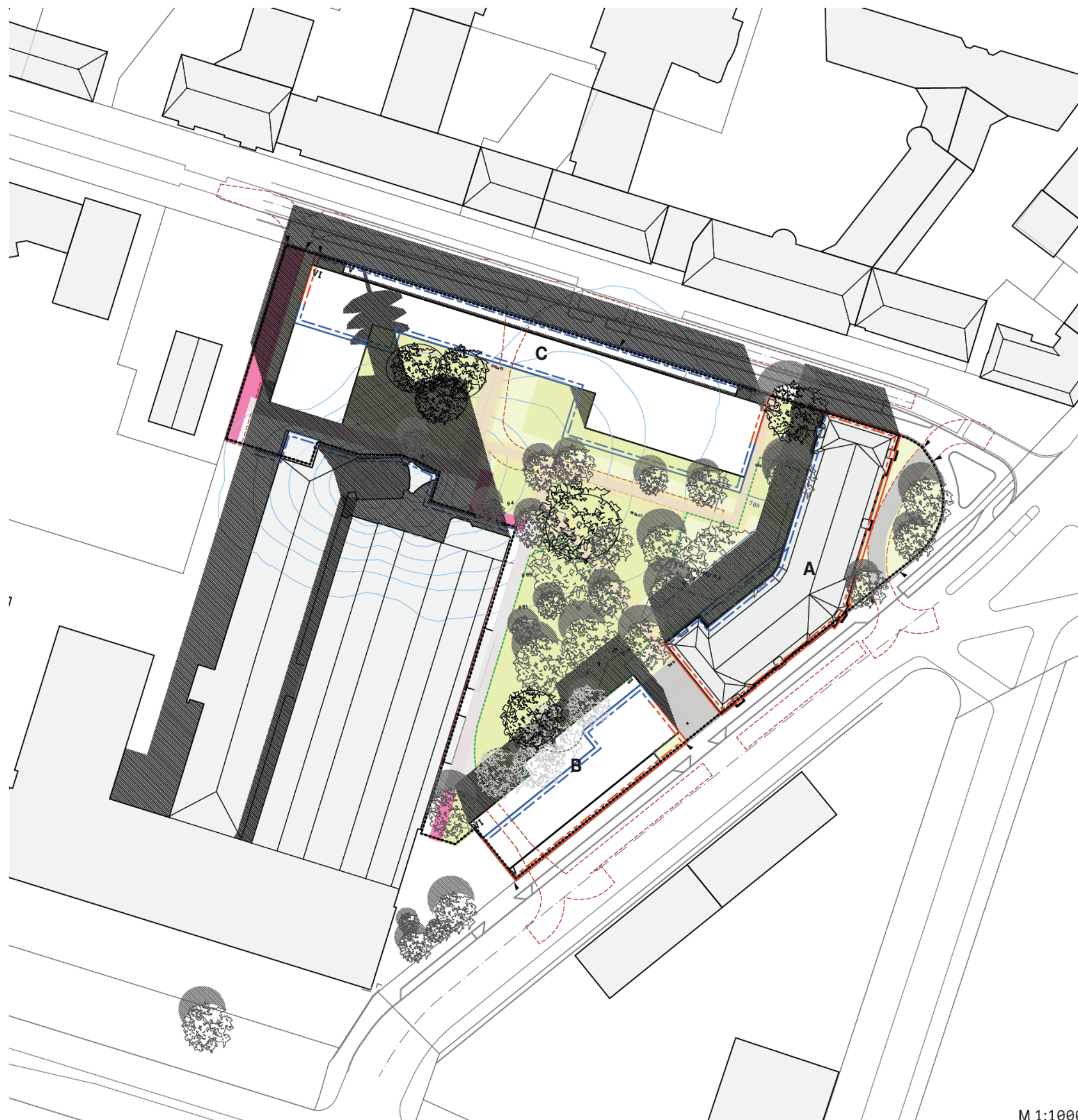
Variante B-Plan Entwurf

GR nach B Plan 2089	6100 qm			
zulässige GRZ	0,6			
GF nach B Plan 2089	19100 qm			
zulässige GFZ	1,9			
Ge tungsbereich	11 61 qm			
Gemeinbedarfsfläche	1 33 qm			
Zentralvermitt ungsfläche				
Mischgebiet	10028 qm			

	B-Plan E twurf	Übergebene Planungsüberlegung BH Stand 14.01.2021		
GR Vorschlag A	1375 qm		1375 qm	
GR Vorschlag B	620 qm		721 qm	
GR Vorschlag C	1640 qm		2052 qm	
GR	3635 qm		4148 qm	
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,41	
Abs 4 Nr. 1	230 qm		209 qm	
Abs 4 Nr. 2	85 qm		85 qm	
Abs 4 Nr. 3	2155		1847 qm	
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		2141 qm	
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63	
Freifläche	608 qm		k.Ang. qm	
KiTa Freifläche	12 0 qm		1240 qm	
nutzbare Freifläche	4034 qm		4023 qm	
GF Vorschlag A	56 9 m		5830 qm	
GF Vorschlag B	36 0 qm		4223 qm	
GF Vorschlag C	51 qm		12123 qm	
GF	1 938 qm		22176 qm	
GFZ	1,9		2,21	*3
GF Wohnen	8143 qm*	43%	12123 qm	55%
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	8723 qm	39%
GF Kita	1330 qm	7%	1330 qm	6%
Annahme	B-Plan E twurf	Übergebene Planungsüberlegung BH Stand 14.01.2021		
Nutzfläch G werbe	0,6	4883 qm		5234 qm
Wohnfläche	0,7	5700 qm		8486 qm
Spielplatzfläche		1,5 qm	pr 25qm/WF	
folderliche Kinderspielplatz		342 qm		509 qm
Wohneinheiten	91 qm/WE	90 Stk *		133 Stk.
Einwohner	2,3 W/WE	207 EW *		306 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner		19 qm/EW		13 qm/EW
zzgl Anrechenbare		678 qm		605 qm*
Geme n chaftsda hgärten				
Fläche		3,3 q /EW		2,0 qm/EW
Geme n chaftsda hgärten/EW				
insg Nutzbare Freifläche		23 qm/EW		15 qm/EW

- + Städtebauliche Machbarkeitsstudie, 2014
- + Umnutzungsstudie Bauteil A Wohnen, 2014
- + Untersuchung Tiefgarage, 2015
- + vertiefte Machbarkeitsstudie Bauteil A, 2016
- + Begleitung Bestandsuntersuchung Bauteil A, 2016
- + Fahrradstellplatzkonzept Areal, 2016
- + Nutzungsstudie Wohnen Bauteil B, 2016
- + Studie TG-Nutzung Bauteil B, 2017
- + Höhenentwicklungsstudie, 2017
- + Mehrfachbeauftragung Bauteil A Büro, 2018
- + Fortschreibung Baumassenstudie 2021





M 1:1000

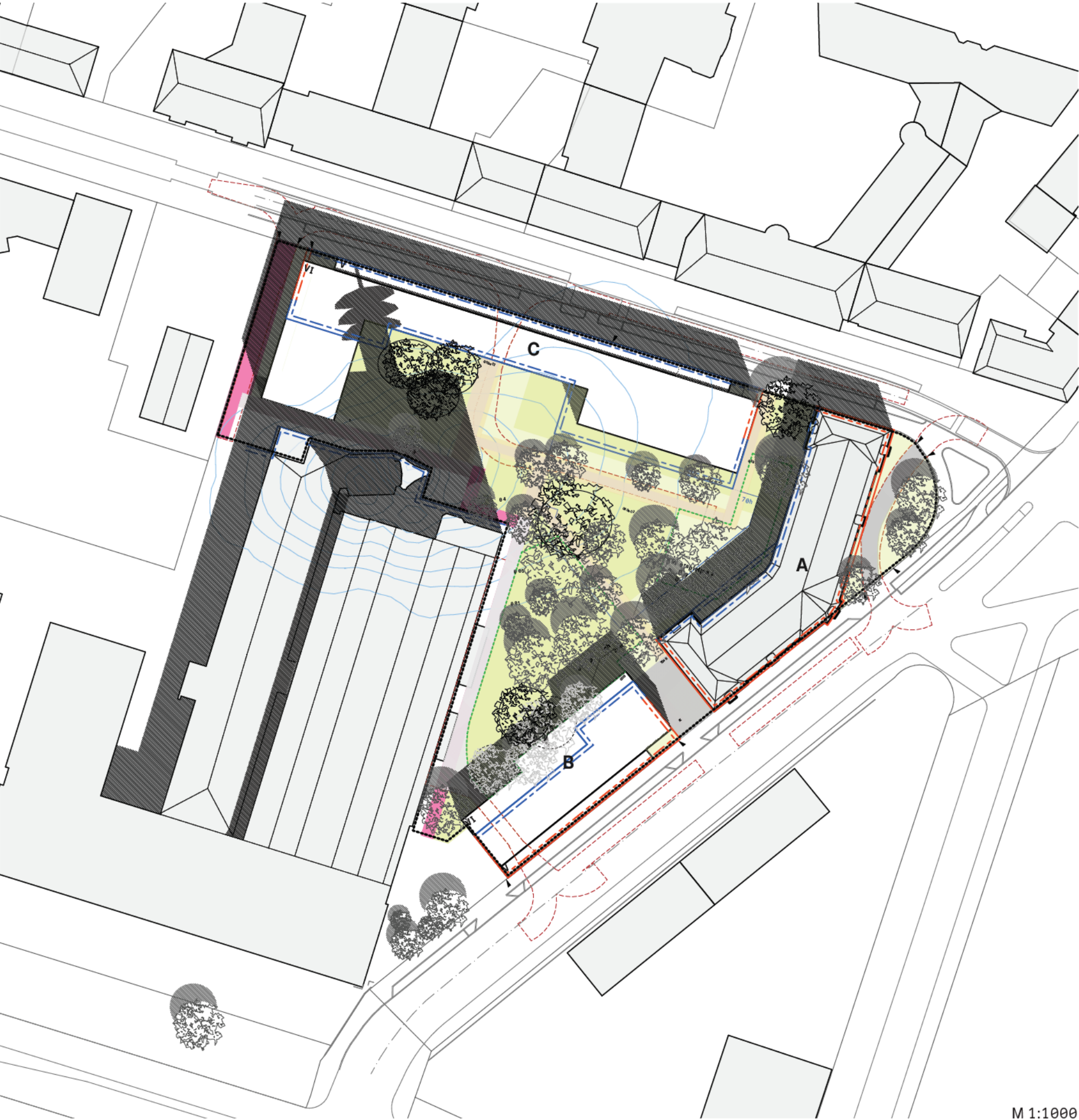


Flächenberechnung M1:2000



Abstandsfläche 1h M1:2000

Variante 1

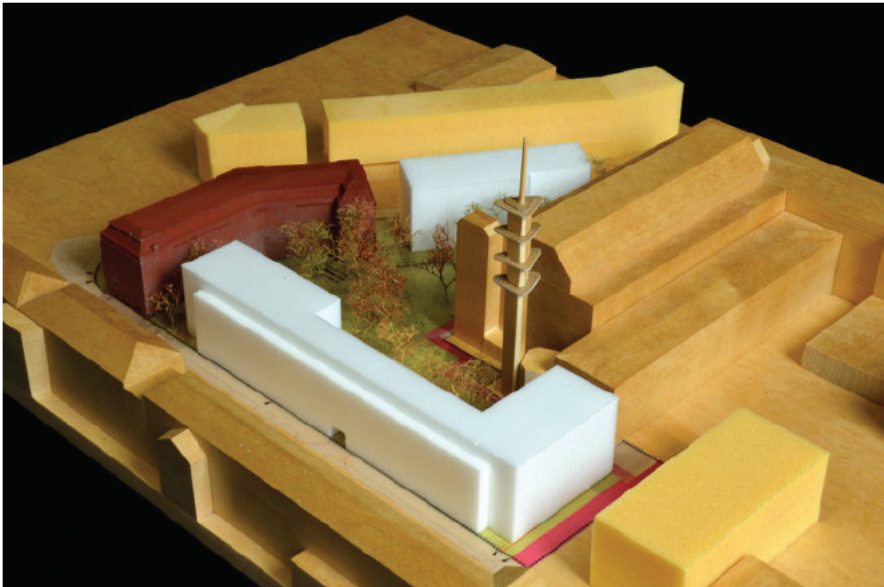


GR nach B-Plan 2089	6100 qm			
zulässige GRZ	0,6			
GF nach B-Plan 2089	19100 qm			
zulässige GFZ	1,9			
Geltungsbereich	11161 qm			
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm			
Zentralverteilungsfäche				
Mischgebiet	10028 qm			

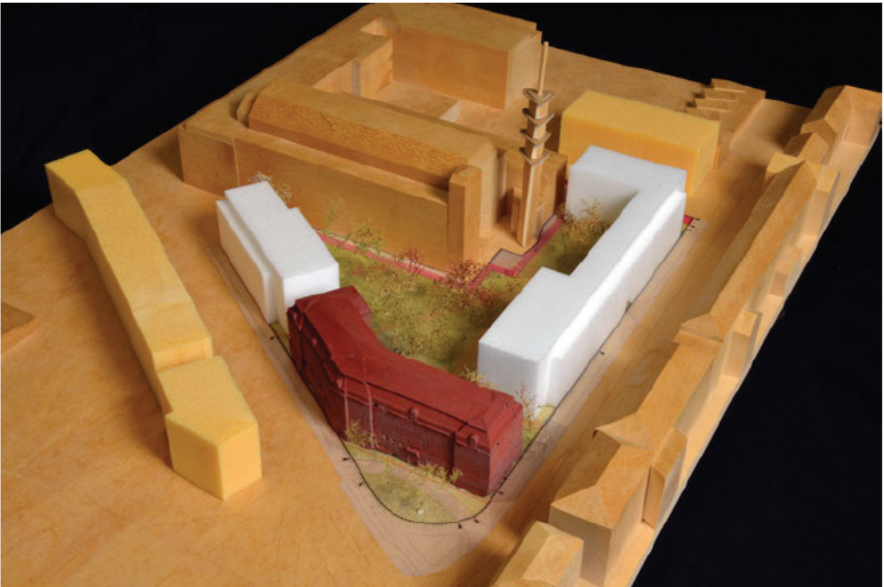
	B-P an Entwurf		VA 1	
GRVorschlag A	1375 qm		1375 qm	
GRVorschlag B	620 qm		945 qm	
GRVorschlag C	1640 qm		2032 qm	
GR	3635 qm		4352 qm	
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,43	
Abs 4 Nr. 1	230 qm		196 qm	
Abs 4 Nr. 2	85 qm		78 qm	
Abs 4 Nr. 3	2155		1714 qm	
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		1988 qm	
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63	
Freifläche	6081 qm		5677 qm	
Kita-Freifläche	120 qm		1240 qm	
nutzbare Freifläche	4034 qm		3619 qm	
GFVorschlag A	569 qm		5830 qm	
GFVorschlag B	3610 qm		5540 qm	
GFVorschlag C	951 qm		11906 qm	
GF	1838 qm		23277 qm	
GFZ	1,9		2,32	
GFWohnen	8143 qm*	43%	11906 qm	51%
GFGewerbe	8139 qm*	50%	10040 qm	43%
GFKita	1330 qm	7%	1330 qm	6%

		B-P an Entwurf		VA 1	
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm		6024 qm	
Wohnfläche	0,7	5700 qm		8335 qm	
Spielplatzfläche		1,5 qm	pro 25qm/WF		
erforderliche Kinderspielplatz		342 qm		500 qm	
Wohnheiten					
Einwohner	91 qm/WE	90 Stk.*		131 Stk.	
	2,3 EW/WE	207 EW*		301 EW	
Nutzbare Freifläche pro Einwohner		19 qm/EW		12 qm/EW	
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten		678 qm		1422 qm	
Fläche		3,3 qm/EW		4,7 qm/EW	
Gemeinschaftsdachgärten/EW					
insg. Nutzbare Freifläche		23 qm/EW		17 qm/EW	

Variante 1



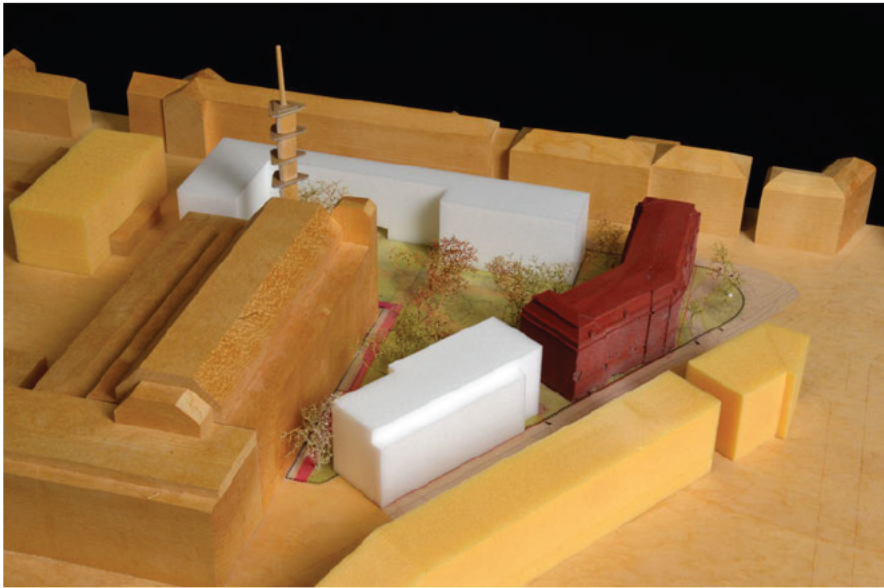
nord-west



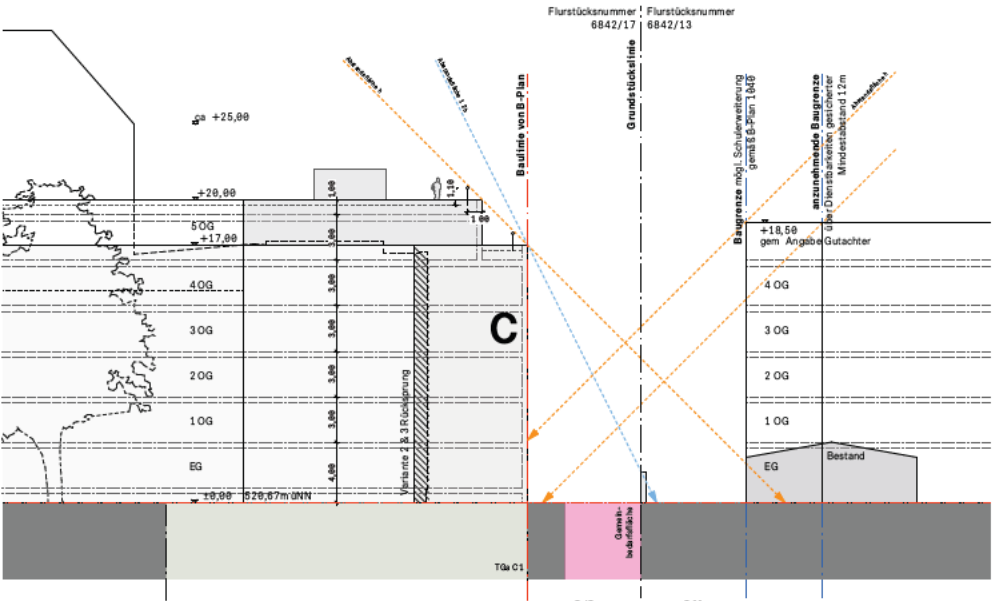
nord-ost



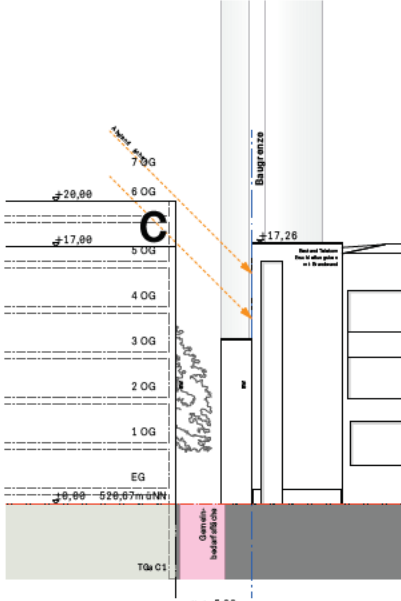
süd-west



süd



Schnitt AA mit Festlegung BH 12m Abstand M 1:500

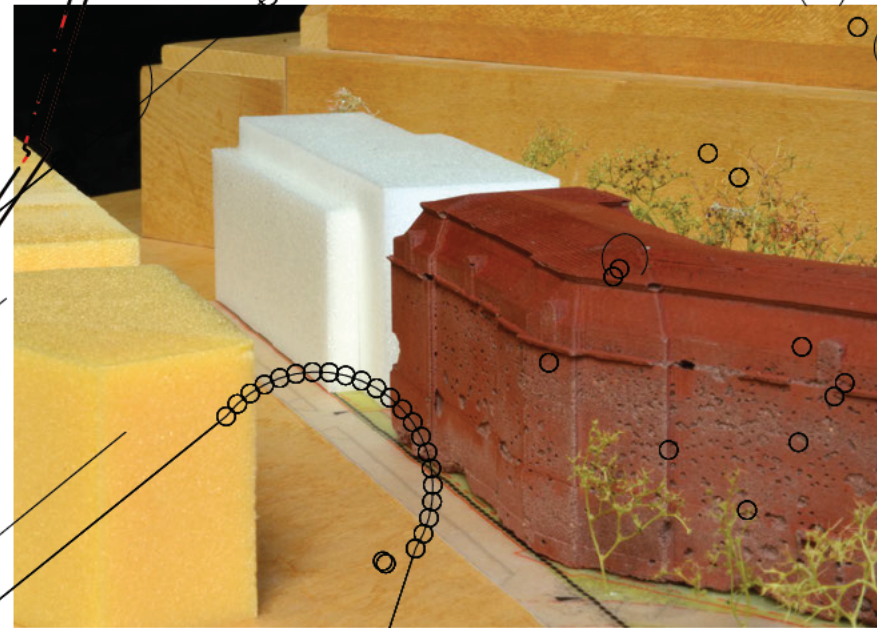


Schnitt BB M 1:500

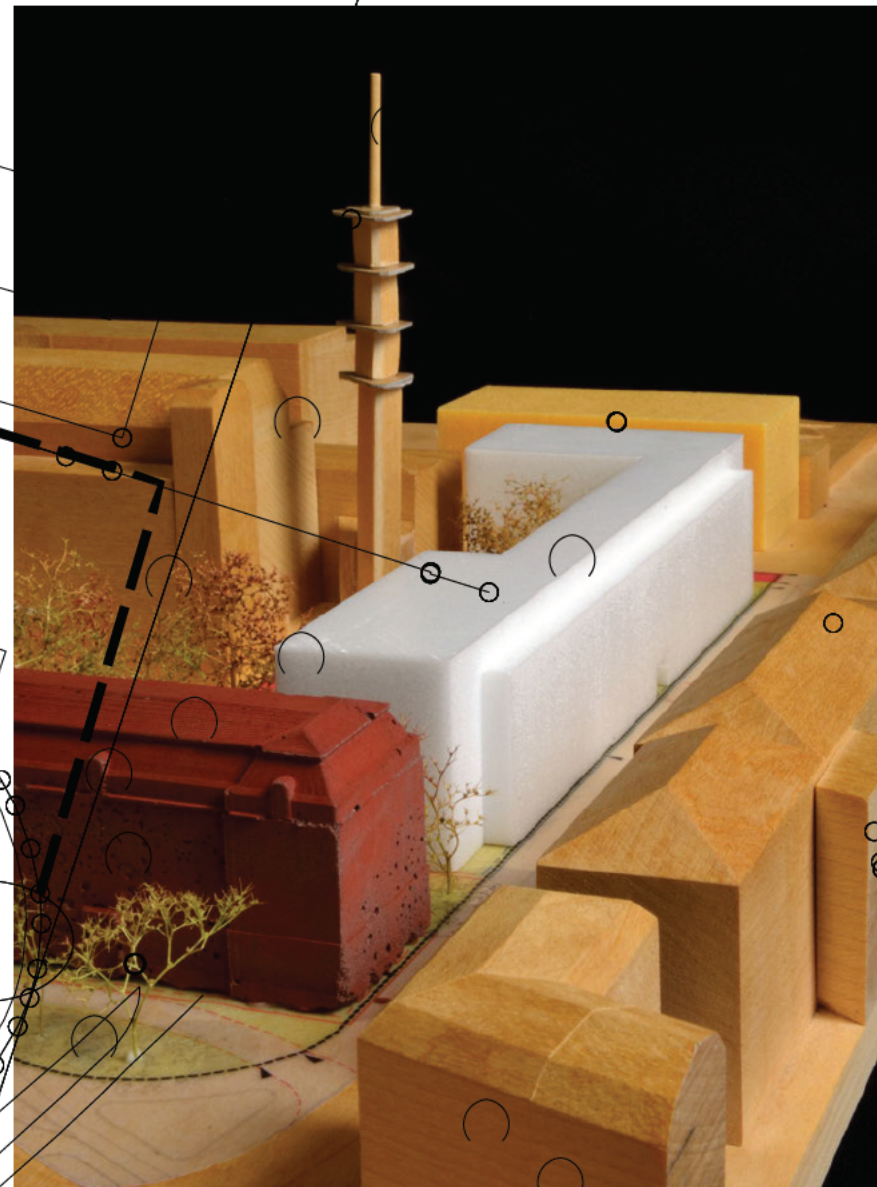
GR nach B-Plan 2089	6100 qm			
zulässige GRZ	0,6			
GF nach B-Plan 2089	19100 qm			
zulässige GFZ	1,9			
Geltungsbereich	11161 qm			
Geme nbedar sfläche	1133 qm			
Zentralve mittlungsfläche				
M schgebiet	10028 qm			

	B-P an Entwurf		VA 1	
GRVorschlag A	1375 qm		1375 qm	
GRVorschlag B	620 qm		945 qm	
GRVorschlag C	1640 qm		2032 qm	
GR	3635 qm		4352 qm	
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,43	
Abs 4 N 1	230 qm		196 qm	
Ab 4 N 2	85 qm		78 qm	
Abs 4 Nr. 3	2155		1714 qm	
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		1988 qm	
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63	
Freifläche	6081 qm		5677 qm	
KiTa-Freifläche	12 0 qm		1240 qm	
nutzbare Freifläche	4034 qm		3619 qm	
GFV rschlag A	56 9 qm		5830 qm	
GFV rschlag B	36 1 qm		5540 qm	
GFV rschlag C	9 51 qm		11906 qm	
GF	18 38 qm		23277 qm	
GFZ	1,9		2,32	
GFWohnen	8143 qm*	43%	11906 qm	51%
GFGew rbe	8139 qm*	50%	10040 qm	43%
GFKita	1330 qm	7%	1330 qm	6%
Annahme	B-P an Entwurf		VA 1	
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm	6024 qm	
Wohnfläche	0,7	5700 qm	8335 qm	
Sp elplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF		
erforderliche Kinderspielplatz	342 qm		500 qm	
Wohne nheiten	91 qm/WE	90 Stk.*	131 Stk.	
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW *	301 EW	
Nutzba e Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW		12 qm/EW	
zzgl Anrechenbare	678 qm		1422 qm	
Gemeinschaftsdachgärten				
Fläche	3,3 qm/EW		4,7 qm/EW	
Gemeinschaftsdachgärten/EW				
insg. N tzbare Freifläche	23 qm/EW		17 qm/EW	

Variante 1



Übergang Bauteil B zu Bestand



Übergang Bauteil C zu Bestand

GR nach B-Plan 2089	6100 qm
zulässige GRZ	0,6
GF nach B-Plan 2089	19100 qm
zulässige GFZ	1,9
Geltungsbereich	11161 qm
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm
Zentralverteilungsfläche	
Mischgebiet	10028 qm

	B-P an Entwurf	VA 1
GR Vorschlag A	1375 qm	1375 qm
GR Vorschlag B	620 qm	945 qm
GR Vorschlag C	1640 qm	2032 qm
GR	3635 qm	4352 qm

GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36	0,43
-----------------------------	-------------	-------------

Abs 4 Nr. 1	230 qm	196 qm
Abs 4 Nr. 2	85 qm	78 qm
Abs 4 Nr. 3	2155	1714 qm

GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm	1988 qm
--------------------------------------	----------------	----------------

GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6	0,63
-----------------------------	------------	-------------

Freifläche	608 qm	567 qm
KiTa-Freifläche	120 qm	1240 qm
nutzbare Freifläche	4034 qm	3619 qm

GF Vorschlag A	569 qm	5830 qm
GF Vorschlag B	3610 qm	5540 qm
GF Vorschlag C	951 qm	11906 qm
GF	1838 qm	23277 qm

GFZ	1,9	2,32
------------	------------	-------------

GF Wohnen	8143 qm*	43%	11906 qm	51%
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	10040 qm	43%
GF Kita	1330 qm	7%	1330 qm	6%

Annahme	B-P an Entwurf	VA 1
Nutzfläche Gewerbe	0,6 4883 qm	6024 qm
Wohnfläche	0,7 5700 qm	8335 qm
Spielplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF
ökologischer Kinderspielplatz	342 qm	500 qm

Wohnheiten	91 qm/WE	90 Stk.*	131 Stk.
------------	----------	----------	----------

Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW*	301 EW
-----------	-----------	---------	--------

Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW	12 qm/EW
--	-----------------	-----------------

zzgl. Anrechnung Gemeinschaftsdachgärten	678 qm	1422 qm
--	--------	---------

Fläche	3,3 qm/EW	4,7 qm/EW
--------	-----------	-----------

insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW	17 qm/EW
----------------------------------	-----------------	-----------------

Ergänzung zur Zeichnung

Bestand

TH

Traufhöhe

Ökologischer

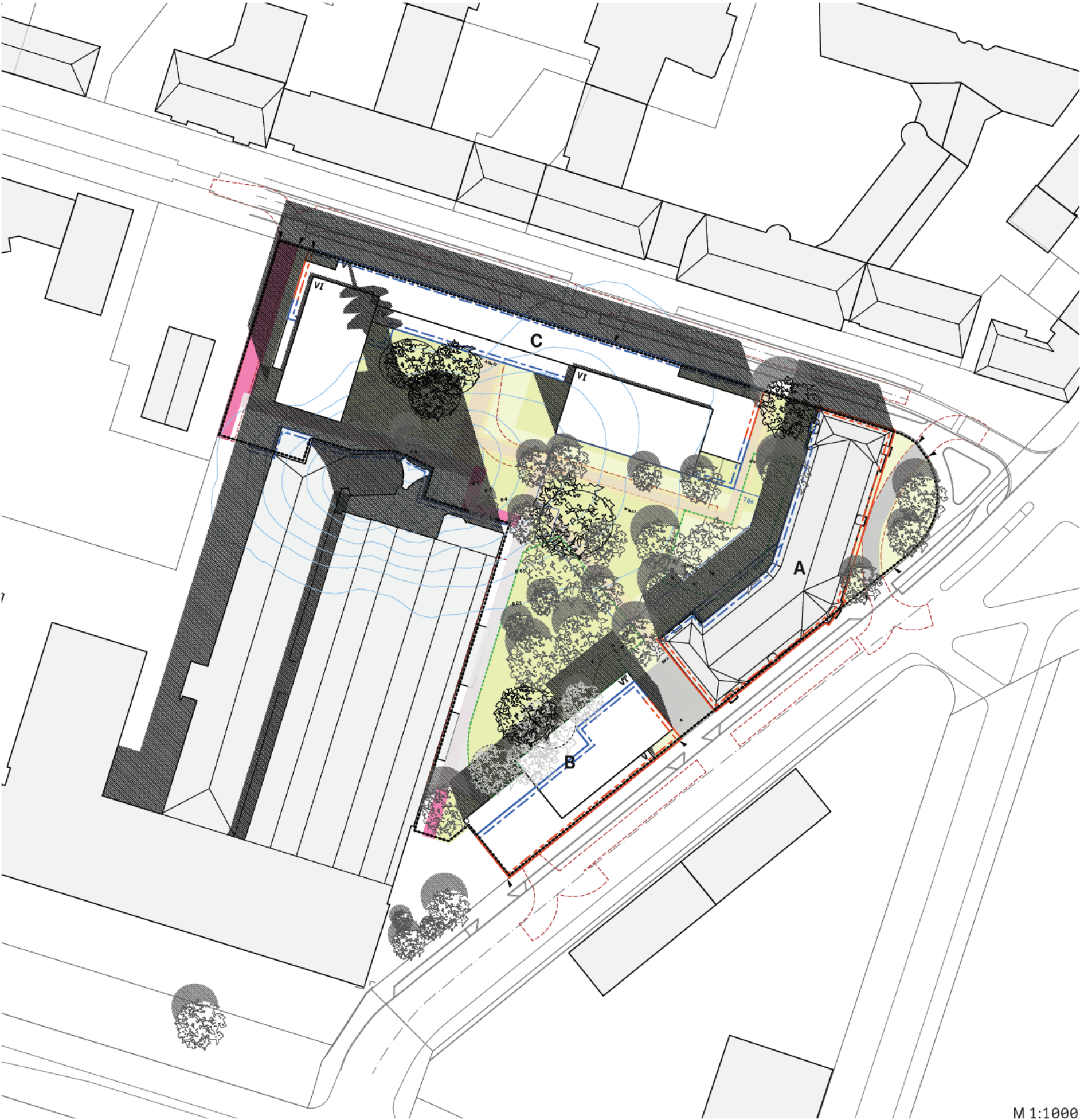
Fläche Plattform

Freiraumbereich

TGa B

Bezeichnung zugeordnete

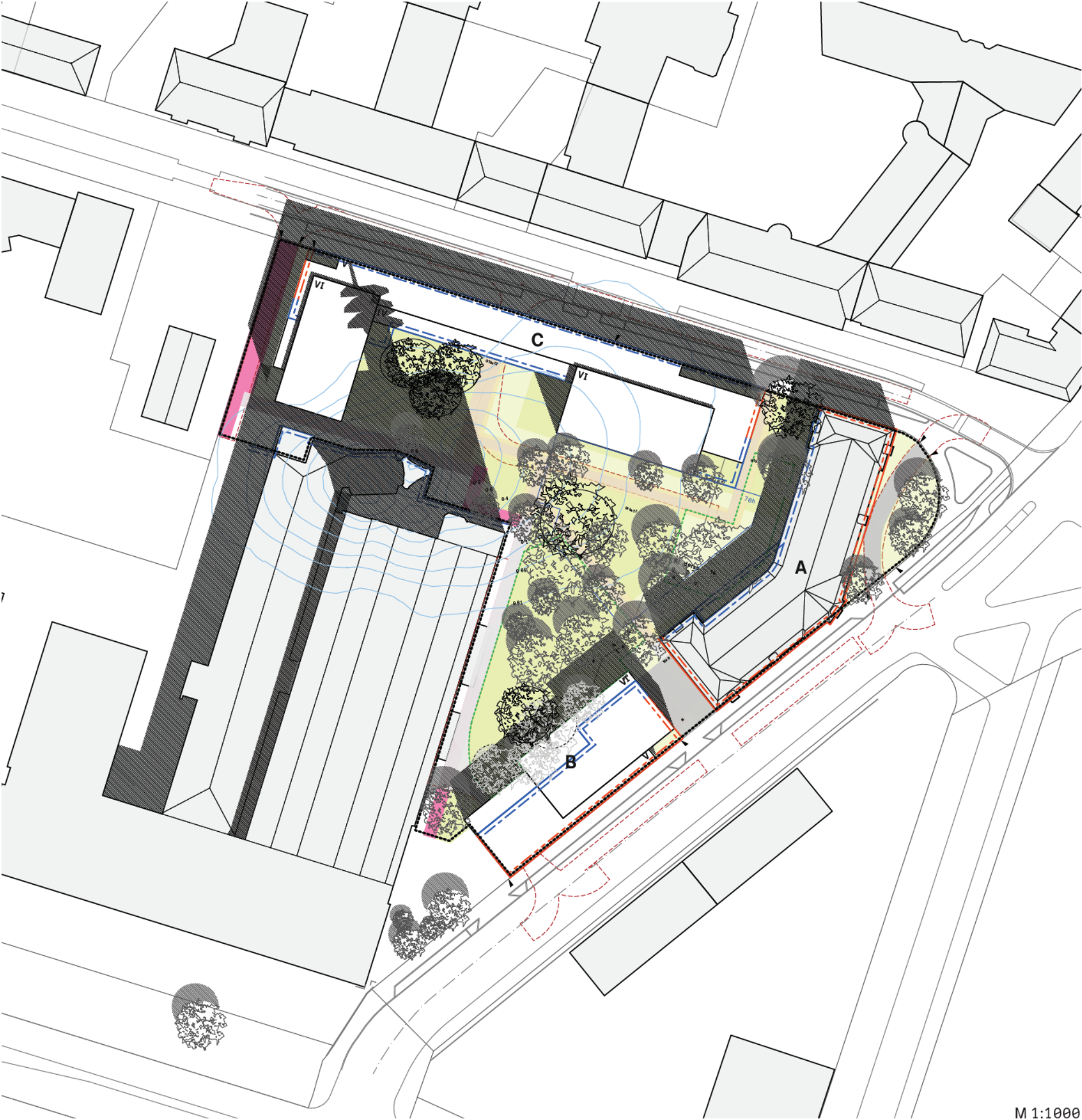
vorgeschlagene



Flächenberechnung M1:2000



Abstandsfläche 1h M1:2000

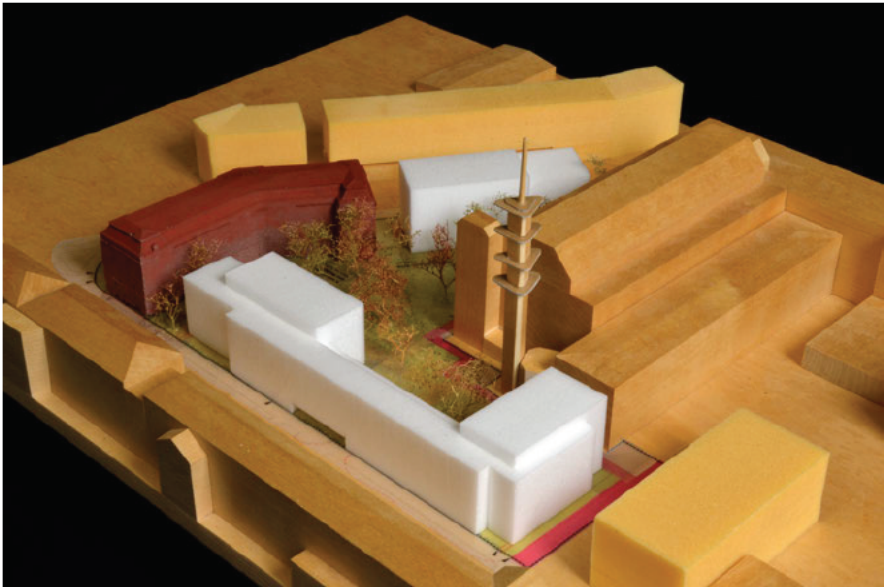


GR nach B-Plan 2089	6100 qm	
zulässige GRZ	0,6	
GF nach B-Plan 2089	19100 qm	
zulässige GFZ	1,9	
Geltungsbereich	11161 qm	
Gemeinbedarf sfläche	1133 qm	
Zentralvermittlung sfläche		
Mischgebiet	10028 qm	

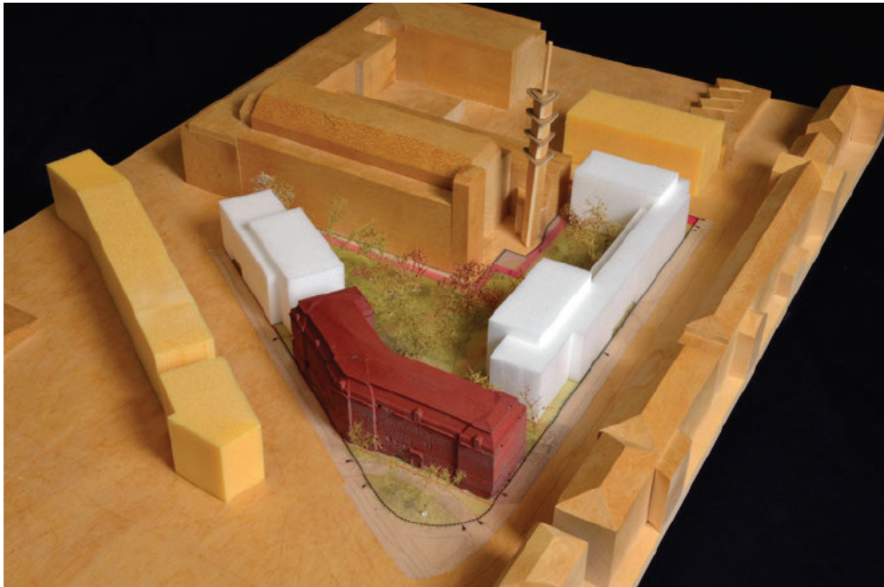
	B-Plan Entwurf		VA 2	
GRV rschlag A	1375 qm		1375 qm	
GRV rschlag B	620 qm		945 qm	
GRV rschlag C	1640 qm		2136 qm	
GR	3635 qm		4456 qm	
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,44	
Abs. 4 Nr. 1	230 qm		196 qm	
Abs. 4 Nr. 2	85 qm		78 qm	
Abs. 4 Nr. 3	2155		1607 qm	
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		1881 qm	
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63	
Freifläche	6081 qm		5573 qm	
KiTa-Freifläche	1240 qm		1240 qm	
nutzbare Freifläche	4034 qm		3455 qm	
GFV rschlag A	569 qm		5830 qm	
GFV rschlag B	3610 qm		5288 qm	
GFV rschlag C	951 qm		11501 qm	
GF	1838 qm		22619 qm	
GFZ	1,9		2,26	
GF Wohnen	8143 qm*	43%	11501 qm	51%
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	9788 qm	43%
GF Kita	1330 qm	7%	1330 qm	6%

Annahme	B-Plan Entwurf		VA 2
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm	5873 qm
Wohnfläche	0,7	5700 qm	8050 qm
Spielplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF	
erforderliche Kinderspielplatz	342 qm		483 qm
Wohnheiten	91 qm/WE	90 Stk.*	126 Stk.
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW*	291 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW		12 qm/EW
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten	678 qm		1495 qm
Fläche	3,3 qm/EW		5,1 qm/EW
Gemeinschaftsdachgärten/EW			
insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW		17 qm/EW

Variante 2



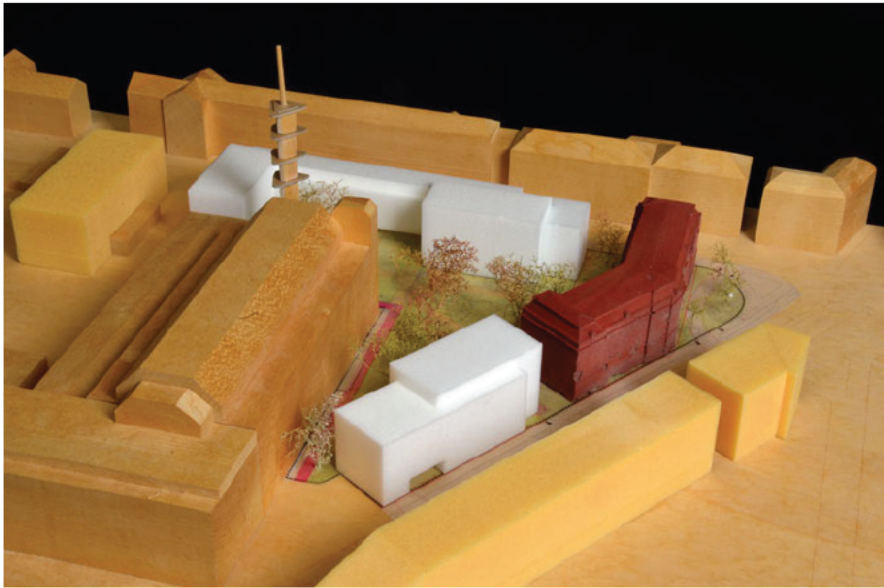
nord-west



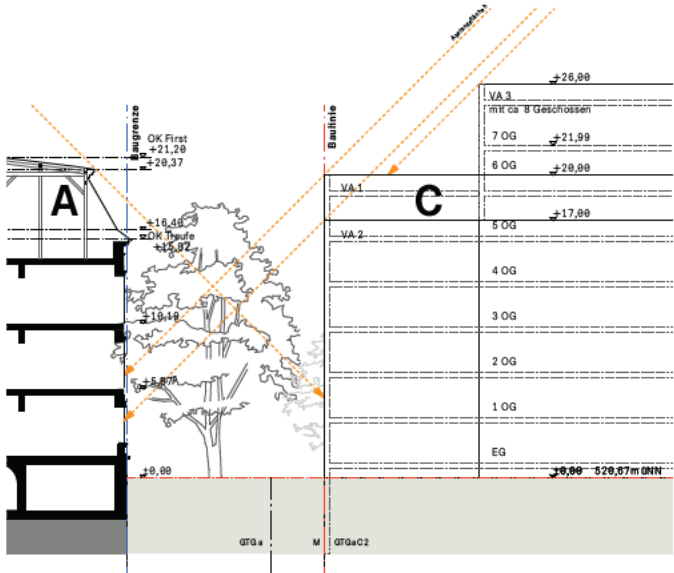
nord-ost



süd-west



süd



Schnitt CC M1:500

GR nach B-Plan 2089	6100 qm			
zulässige GRZ	0,6			
GF nach B-Plan 2089	19100 qm			
zulässige GFZ	1,9			
Geltungsbereich	11161 qm			
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm			
Zentralverteilungsmittlungsfläche				
Mischgebiet	10028 qm			

	B-Plan Entwurf		VA 2	
GRV-rs Schlag A	1375 qm		1375 qm	
GRV-rs Schlag B	620 qm		945 qm	
GRV-rs Schlag C	1640 qm		2136 qm	
GR	3635 qm		4456 qm	
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,44	
Abs. 4 Nr. 1	230 qm		196 qm	
Abs. 4 Nr. 2	85 qm		78 qm	
Abs. 4 Nr. 3	2155		1607 qm	
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		1881 qm	
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63	
Freifläche	6081 qm		5573 qm	
KiTa-Freifläche	1240 qm		1240 qm	
nutzbare Freifläche	4034 qm		3455 qm	
GFV-rs Schlag A	569 qm		5830 qm	
GFV-rs Schlag B	3610 qm		5288 qm	
GFV-rs Schlag C	951 qm		11501 qm	
GF	1838 qm		22619 qm	
GFZ	1,9		2,26	
GF Wohnen	8143 qm*	43%	11501 qm	51%
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	9788 qm	43%
GF Kita	1330 qm	7%	1330 qm	6%

Annahme	B-Plan Entwurf		VA 2	
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm		5873 qm
Wohnfläche	0,7	5700 qm		8050 qm
Spielplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF		
erforderliche Kinderspielplatz	342 qm			483 qm
Wohnheiten	91 qm/WE	90 Stk.*		126 Stk.
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW*		291 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW			12 qm/EW
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten	678 qm			1495 qm
Fläche	3,3 qm/EW			5,1 qm/EW
Gemeinschaftsdachgärten/EW				
insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW			17 qm/EW



Übergang Bauteil B zu Bestand

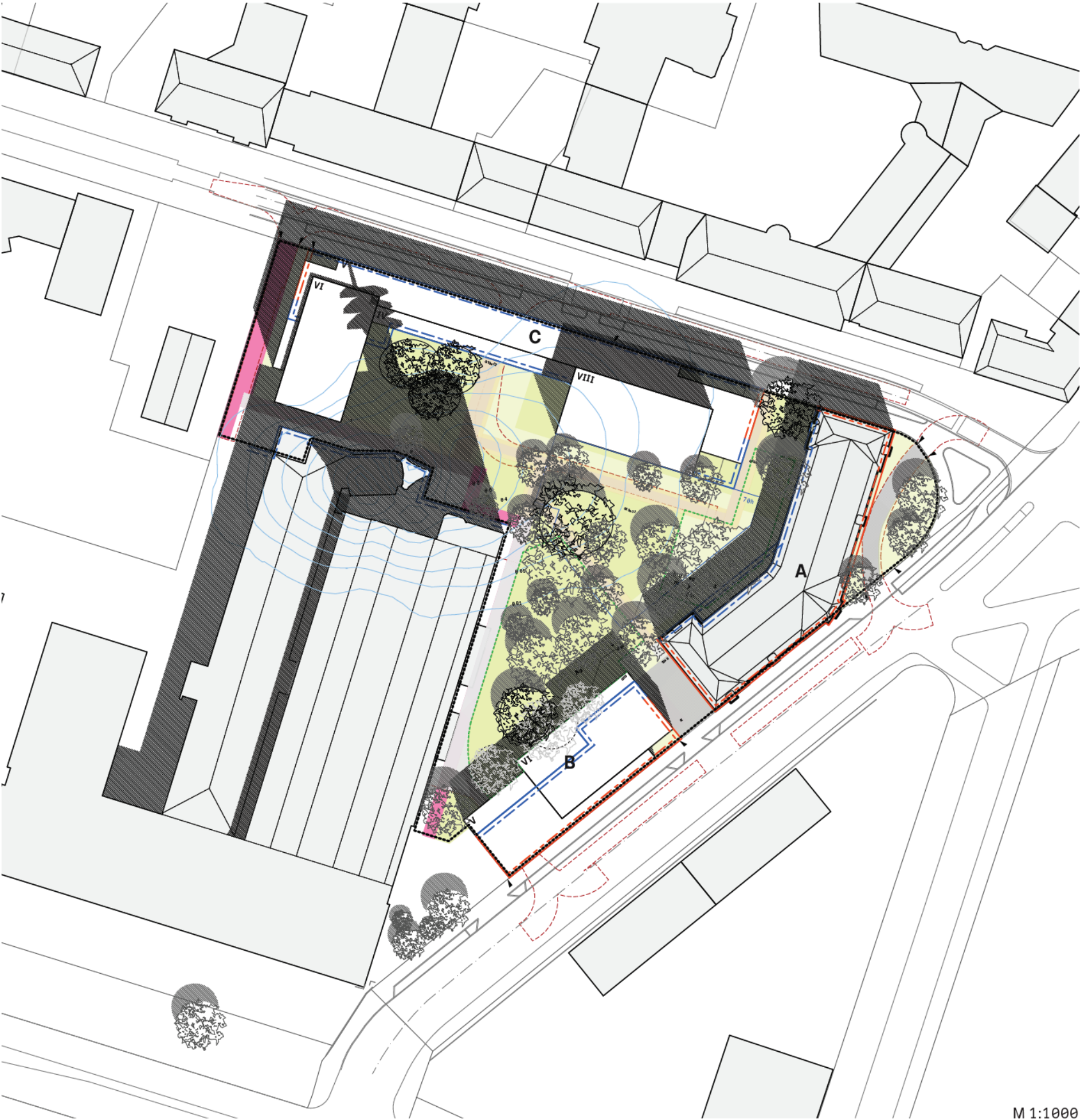


Übergang Bauteil C zu Bestand

GR nach B-Plan 2009	6100 qm		
zulässige GRZ	0,6		
GF nach B-Plan 2009	19100 qm		
zulässige GFZ	1,9		
Geltungsbereich	11161 qm		
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm		
Zentralverteilungsfläche			
Mischgebiet	10028 qm		

	B-Plan Entwurf		VA 2	
GRVorschlag A	1375 qm		1375 qm	
GRVorschlag B	620 qm		945 qm	
GRVorschlag C	1640 qm		2136 qm	
GR	3635 qm		4456 qm	
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,44	
Abs. 4 Nr. 1	230 qm		196 qm	
Abs. 4 Nr. 2	85 qm		78 qm	
Abs. 4 Nr. 3	2155		1607 qm	
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		1881 qm	
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63	
Freifläche	6081 qm		5573 qm	
KiTa-Freifläche	1240 qm		1240 qm	
nutzbare Freifläche	4034 qm		3455 qm	
GFVorschlag A	569 qm		5830 qm	
GFVorschlag B	3620 qm		5288 qm	
GFVorschlag C	951 qm		11501 qm	
GF	1838 qm		22619 qm	
GFZ	1,9		2,26	
GF Wohnen	8143 qm*	43%	11501 qm	51%
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	9788 qm	43%
GF Kita	1330 qm	7%	1330 qm	6%

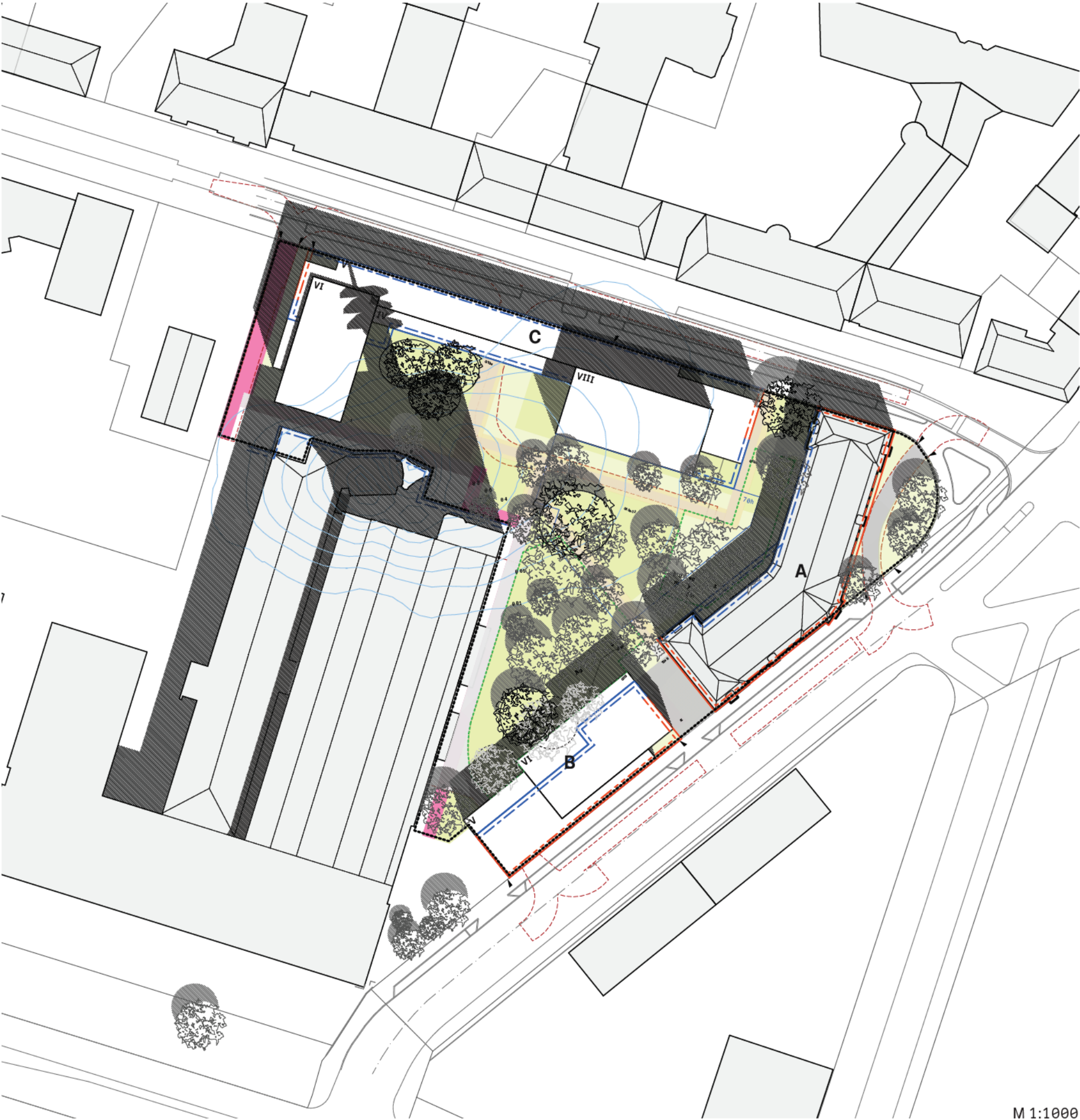
Annahme		B-Plan Entwurf		VA 2
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm		5873 qm
Wohnfläche	0,7	5700 qm		8050 qm
Spielplatzfläche		1,5 qm	pro 25qm/WF	
erforderliche Kinderspielplatz		342 qm		483 qm
Wohnheiten				
	91 qm/WE	90 Stk.*		126 Stk.
Einwohner				
	2,3 EW/WE	207 EW*		291 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner		19 qm/EW		12 qm/EW
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten		678 qm		1495 qm
Fläche		3,3 qm/EW		5,1 qm/EW
Gemeinschaftsdachgärten/EW				
insg. Nutzbare Freifläche		23 qm/EW		17 qm/EW



Flächenberechnung M1:2000



Abstandsfläche 1h M1:2000

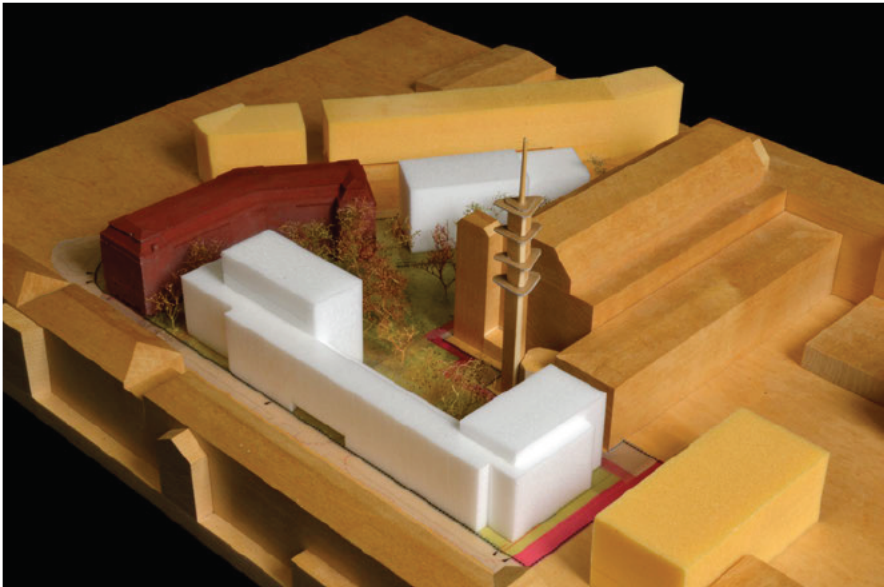


GR nach B-Plan 2089	6100 qm		
zulässige GRZ	0,6		
GF nach B-Plan 2089	19100 qm		
zulässige GFZ	1,9		
Geltungsbereich	11161 qm		
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm		
Zentralverteilungsfäche			
Mischgebiet	10028 qm		

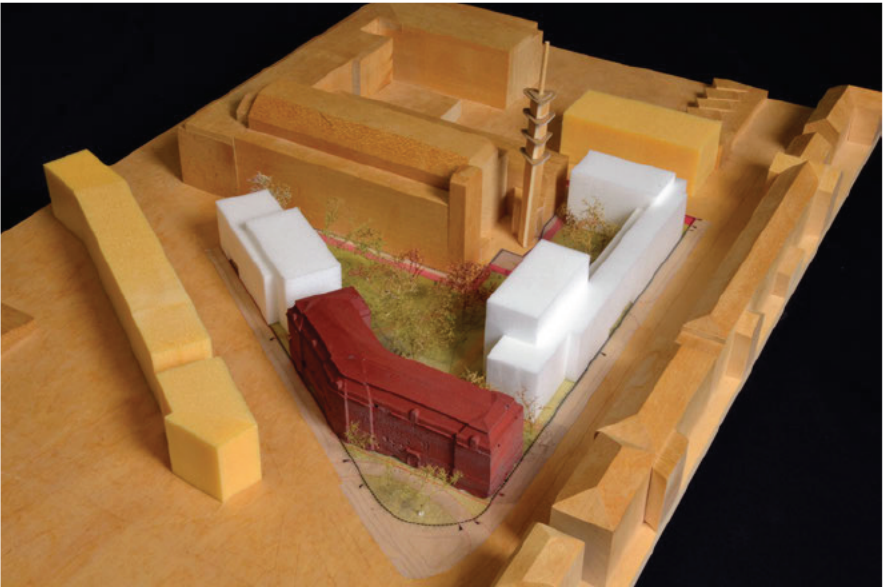
	B-Plan Entwurf		VA 3
GRVorschlag A	1375 qm		1375 qm
GRVorschlag B	620 qm		945 qm
GRVorschlag C	1640 qm		2136 qm
GR	3635 qm		4456 qm
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,44
Abs. 4 N 1	230 qm		196 qm
Abs. 4 N 2	85 qm		78 qm
Abs. 4 N 3	2155		1607 qm
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		1881 qm
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63
Freifläche	6081 qm		5573 qm
KiTa-Freifläche	120 qm		1240 qm
nutzbare Freifläche	4034 qm		3455 qm
GFVorschlag A	569 qm		5830 qm
GFVorschlag B	3610 qm		5288 qm
GFVorschlag C	951 qm		12560 qm
GF	1838 qm		23678 qm
GFZ	1,9		2,36
GFWohnen	8143 qm*	43%	12560 qm 53%
GFGewerbe	8139 qm*	50%	9788 qm 41%
GFKita	1330 qm	7%	1330 qm 6%

Annahme	B-Plan Entwurf		VA 3
Nutzfläche Gewerbe	0,6 4883 qm		5873 qm
Wohnfläche	0,7 5700 qm		8792 qm
Spielplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF	
erforderliche Kinderspielplatz	342 qm		528 qm
Wohnheiten	91 qm/WE	90 Stk.*	138 Stk.
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW*	317 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW		11 qm/EW
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten	678 qm		1495 qm
Fläche	3,3 qm/EW		4,7 qm/EW
Gemeinschaftsdachgärten/EW			
insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW		16 qm/EW

Variante 3



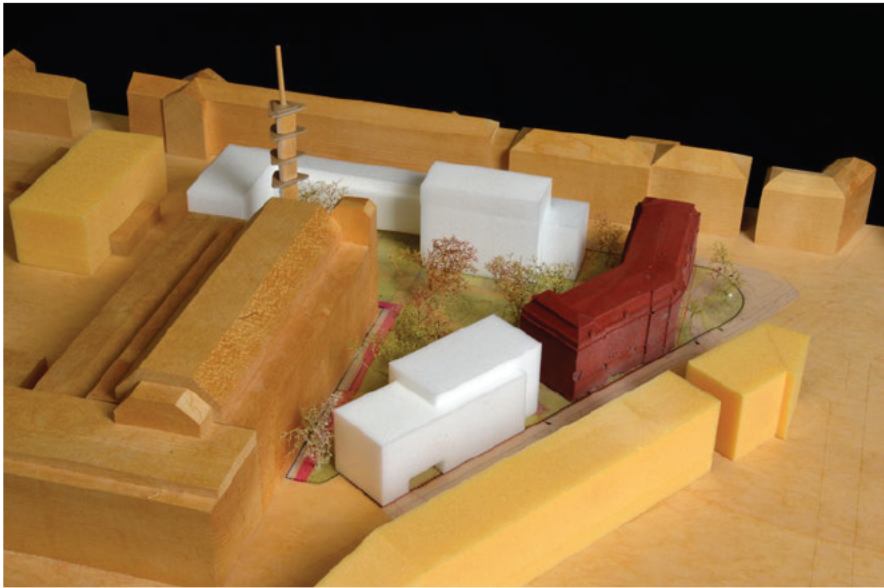
nord-west



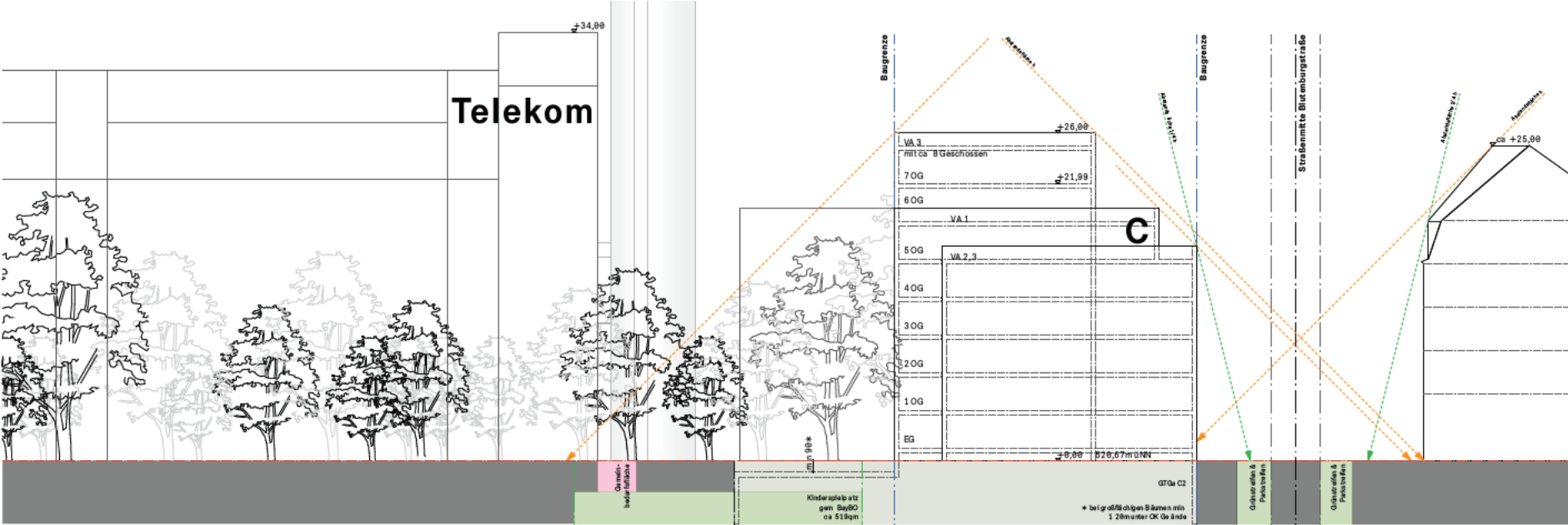
nord-ost



süd-west



süd



Schnitt DD über Bauraum C und Blumenburgstraße M 1:500

GR nach B-Plan 2089	6100 qm	
zulässige GRZ	0,6	
GF nach B-Plan 2089	19100 qm	
zulässige GFZ	1,9	
Geltungsbereich	11161 qm	
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm	
Zentralverteilungsfläche		
Mischgebiet	10028 qm	

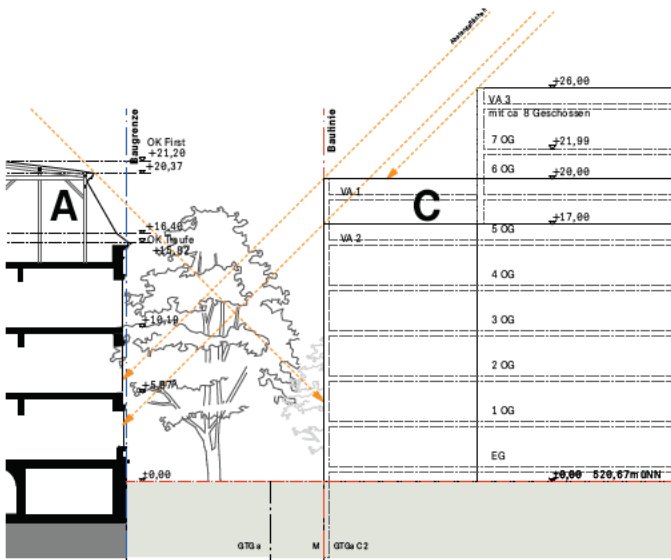
	B-Plan Entwurf	VA 3		
GR Vorschlag A	1375 qm	1375 qm		
GR Vorschlag B	620 qm	945 qm		
GR Vorschlag C	1640 qm	2136 qm		
GR	3635 qm	4456 qm		
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36	0,44		
Abs. 4 N 1	230 qm	196 qm		
Abs. 4 N 2	85 qm	78 qm		
Abs. 4 N 3	2155	1607 qm		
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm	1881 qm		
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6	0,63		
Freifläche	6081 qm	5573 qm		
Kita-Freifläche	120 qm	1240 qm		
nutzbare Freifläche	4034 qm	3455 qm		
GF Vorschlag A	569 qm	5830 qm		
GF Vorschlag B	3610 qm	5288 qm		
GF Vorschlag C	951 qm	12560 qm		
GF	1838 qm	23678 qm		
GFZ	1,9	2,36		
GF Wohnen	8143 qm*	43%	12560 qm	53%
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	9788 qm	41%
GF Kita	1330 qm	7%	1330 qm	6%
Annahme	B-Plan Entwurf	VA 3		
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm	5873 qm	
Wohnfläche	0,7	5700 qm	8792 qm	
Spielfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF		
erforderliche Kinderspielfläche	342 qm		528 qm	
Wohnheiten	91 qm/WE	90 Stk.*	138 Stk.	
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW*	317 EW	
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW	678 qm	11 qm/EW	
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten			1495 qm	
Fläche	3,3 qm/EW		4,7 qm/EW	
Gemeinschaftsdachgärten/EW				
insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW		16 qm/EW	



Übergang Bauteil B zu Bestand



Übergang Bauteil C zu Bestand



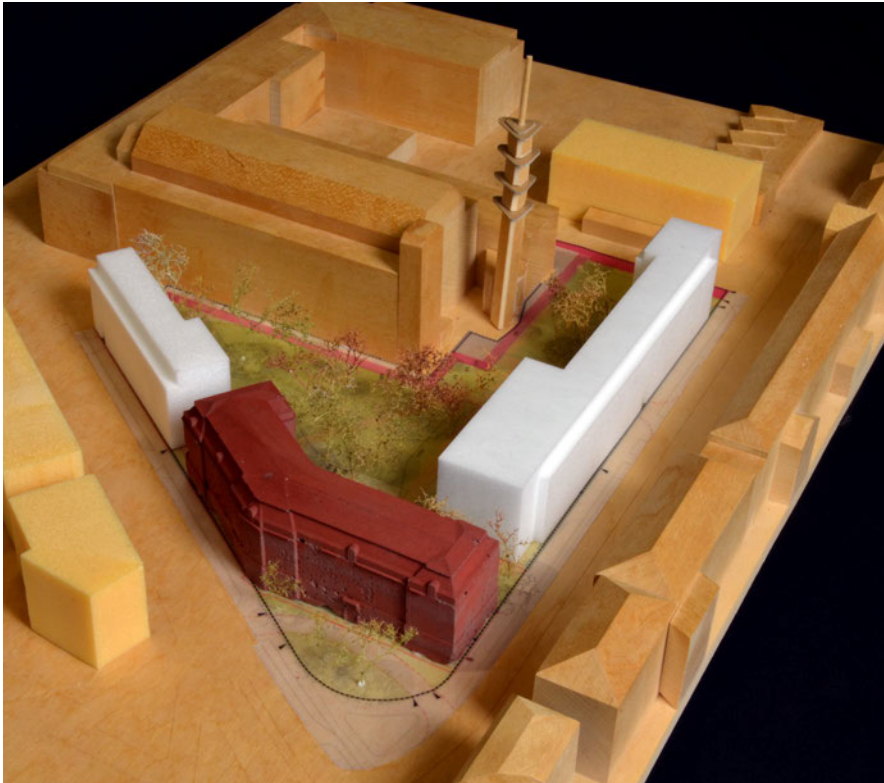
Schnitt CC M1:500

GR nach B-Plan 2009	6100 qm		
zulässige GRZ	0,6		
GF nach B-Plan 2009	19100 qm		
zulässige GFZ	1,9		
Geltungsbereich	11161 qm		
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm		
Zentralverteilungsmittlungsfläche			
Mischgebiet	10028 qm		

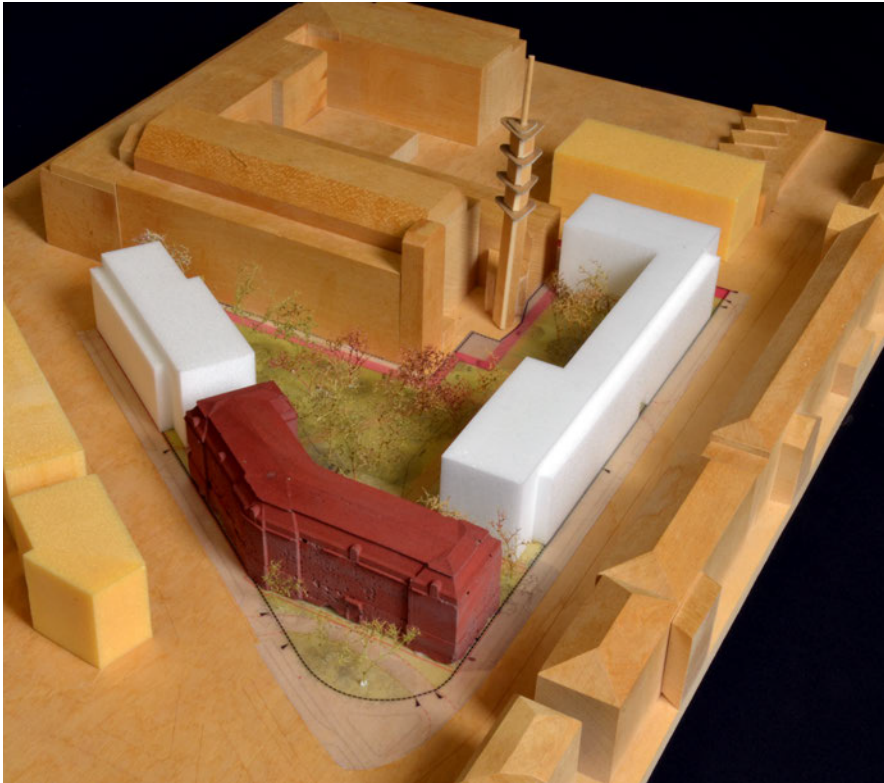
	B-Plan Entwurf		VA 3
GRVorschlag A	1375 qm		1375 qm
GRVorschlag B	620 qm		945 qm
GRVorschlag C	1640 qm		2136 qm
GR	3635 qm		4456 qm
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,44
Abs 4 N 1	230 qm		196 qm
Abs 4 N 2	85 qm		78 qm
Abs. 4 N 3	2155		1607 qm
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		1881 qm
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6		0,63
Freifläche	6081 qm		5573 qm
KiTa-Freifläche	120 qm		1240 qm
nutzbare Freifläche	4034 qm		3455 qm
GFVorschlag A	569 qm		5830 qm
GFVorschlag B	3620 qm		5288 qm
GFVorschlag C	951 qm		12560 qm
GF	1838 qm		23678 qm
GFZ	1,9		2,36
GFWohnen	8143 qm*	43%	12560 qm 53%
GFGewerbe	8139 qm*	50%	9788 qm 41%
GFKita	1330 qm	7%	1330 qm 6%

Annahme	B-Plan Entwurf		VA 3
Nutzfläche Gewerbe	0,6 4883 qm		5873 qm
Wohnfläche	0,7 5700 qm		8792 qm
Spielplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF	
erforderliche Kinderspielplatz	342 qm		528 qm
Wohnheiten			
91 qm/WE	90 Stk.*		138 Stk.
Einwohner			
2,3 EW/WE	207 EW*		317 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW		11 qm/EW
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten	678 qm		1495 qm
Fläche	3,3 qm/EW		4,7 qm/EW
Gemeinschaftsdachgärten/EW			
insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW		16 qm/EW

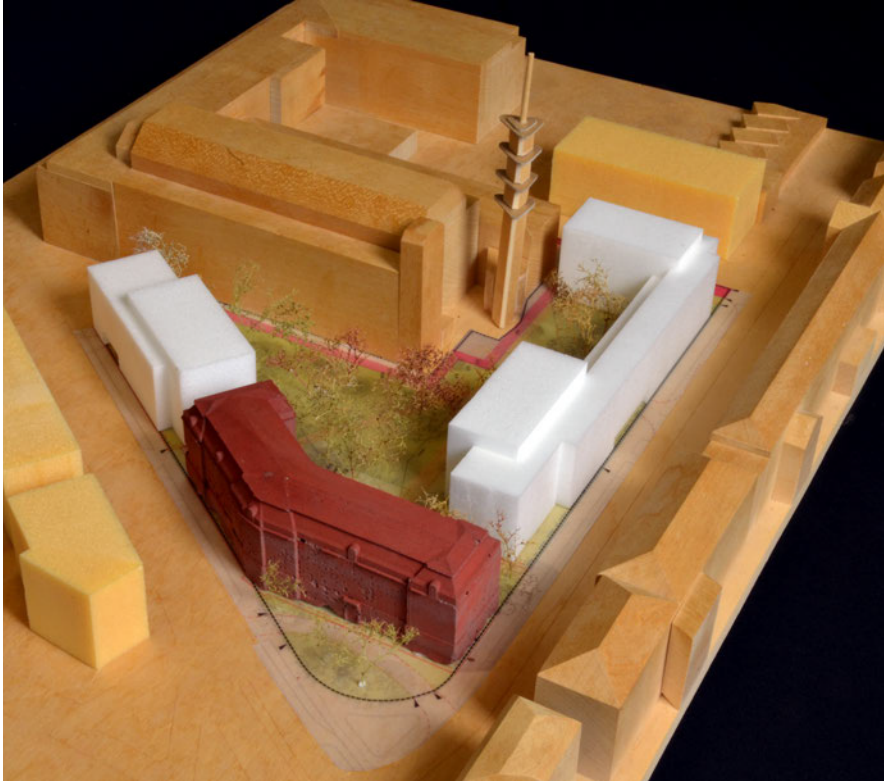
Gegenüberstellung
Varianten Modell



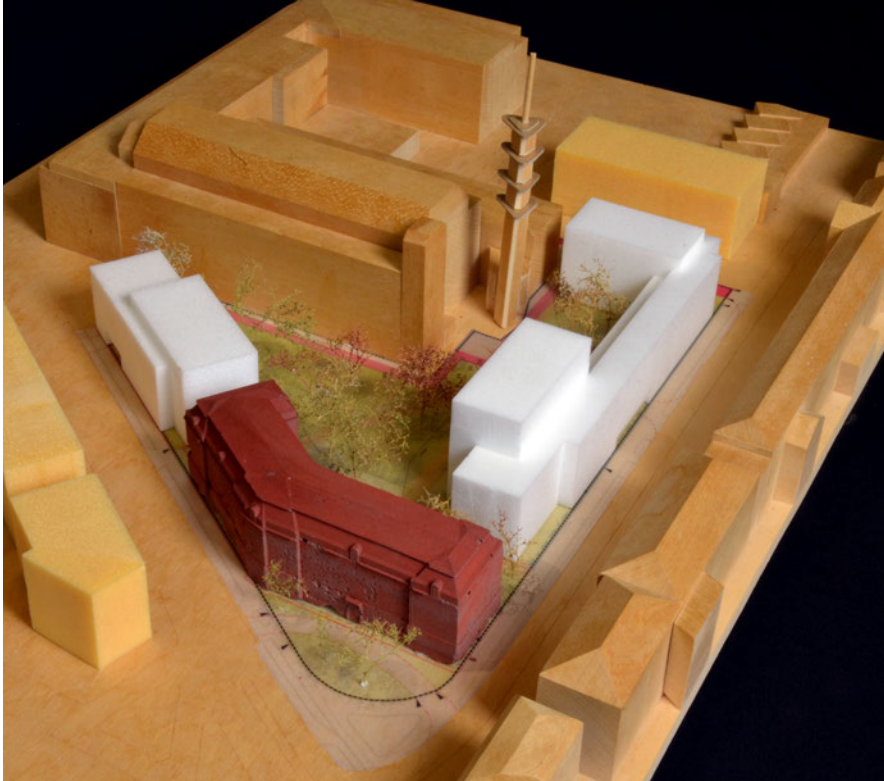
Variante B-Plan Entwurf



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Gegenüberstellung Varianten M 1:2000



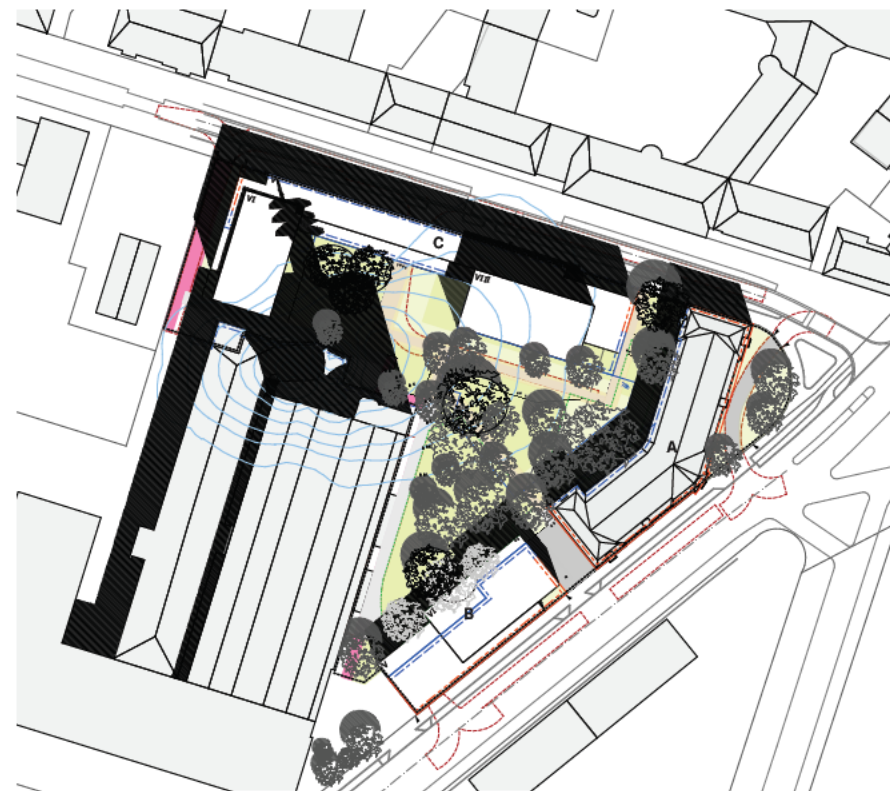
Variante B-Plan Entwurf



Variante 1



Variante 2



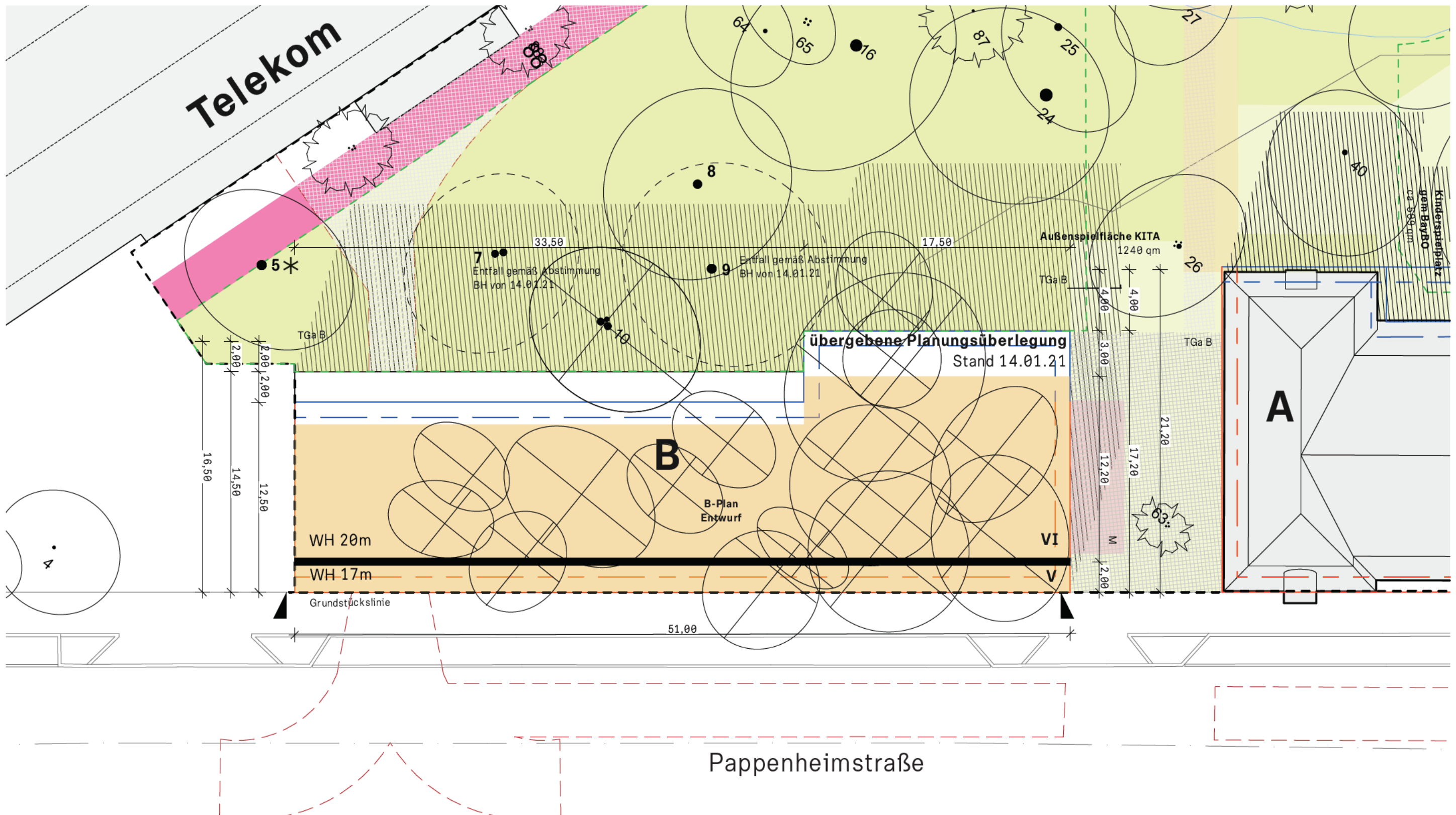
Variante 3

M 1:2000

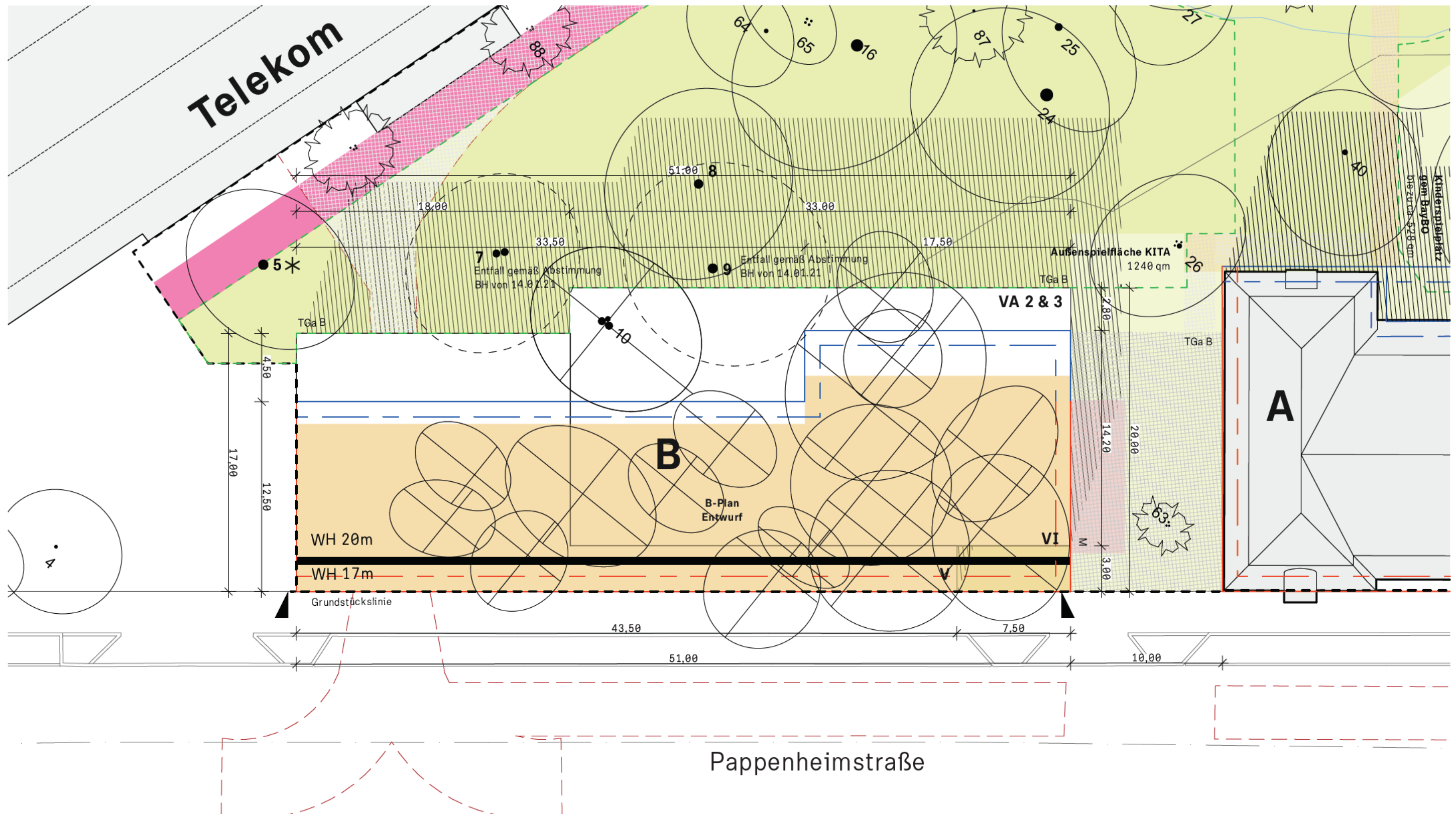
Ergänzende Unterlagen auf Grundlage Gespräch PLAN

Stand: 18.02.2021

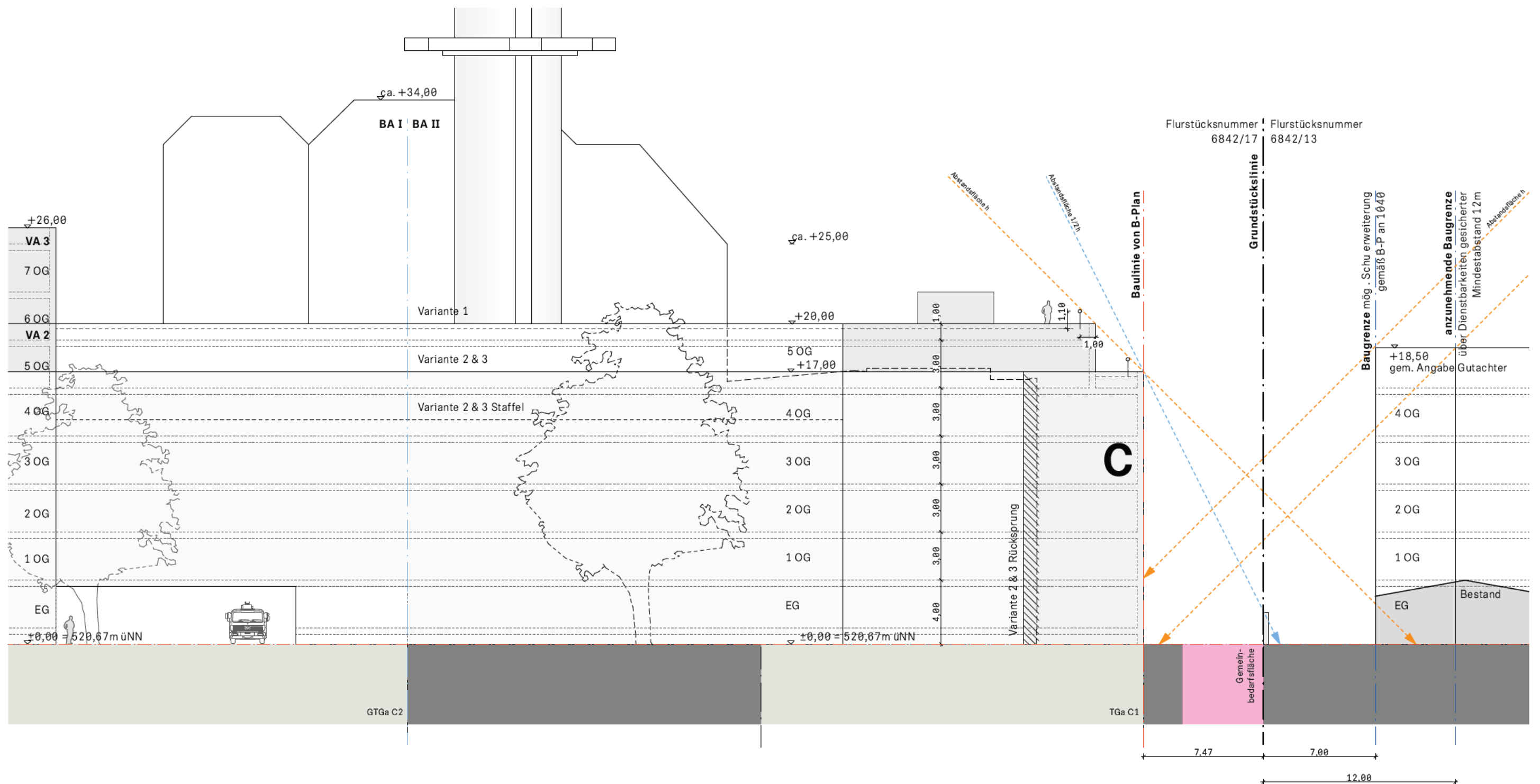
Überlagerung
Übergebene Planungsüberlegung
Stand 14.01.21 mit B-Plan Stand 21.02.19



* Anmerkung : Baumbestand mit starkem Rückschnitt



* Anmerkung : Baumbestand mit starkem Rückschnitt

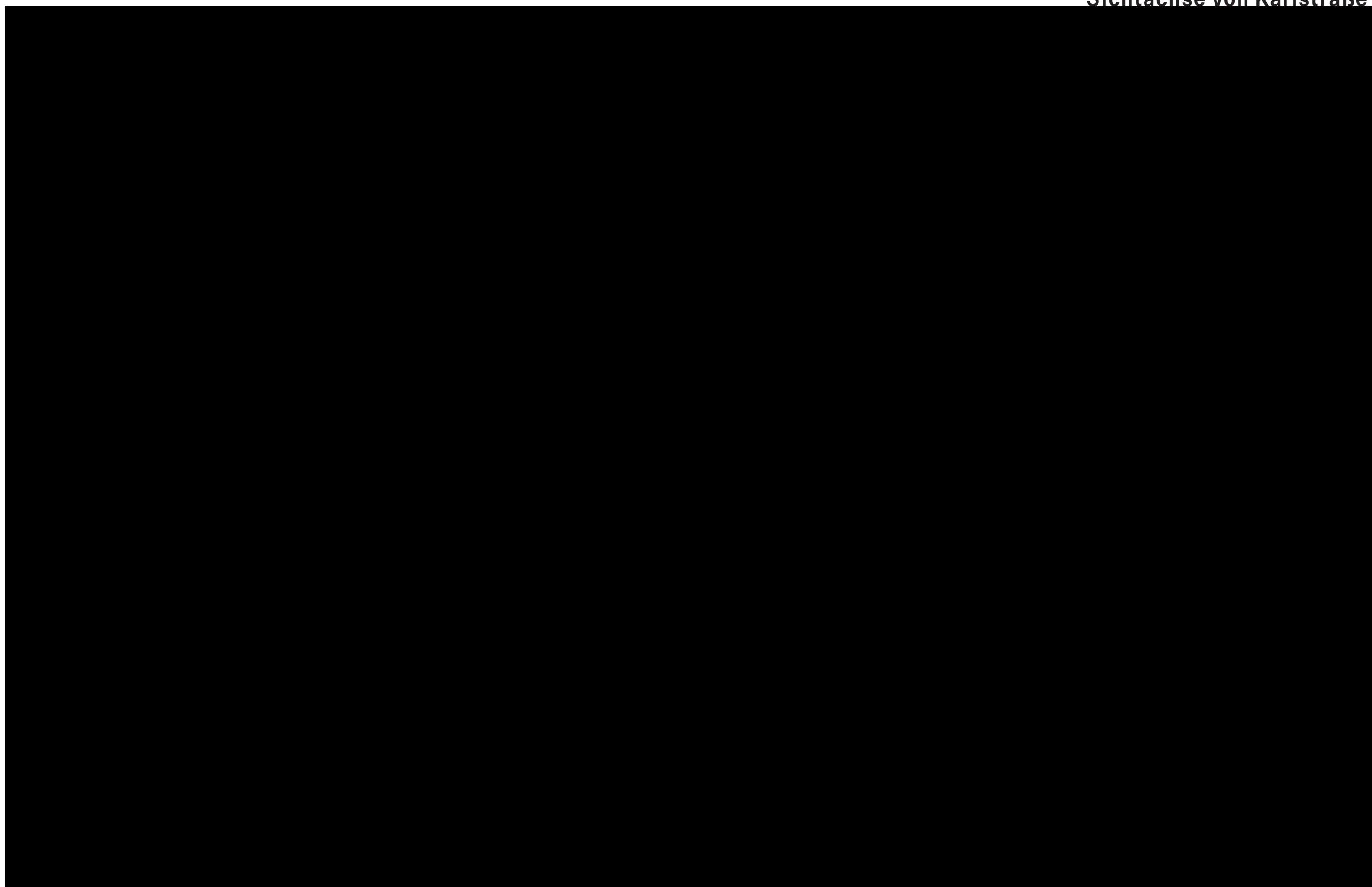




Rücklauf UDB

Stand: 26.02.2021

Sichtfelduntersuchung Karlstraße Baukörper C





Variante 3 Bauraum C mit 26m



Variante 4 Bauraum C mit 23m

Kreuzung Seidlstraße und Karlstraße



Variante 3 Bauraum C mit 26m



Variante 4 Bauraum C mit 23m

Kreuzung Dachauer Straße und Karlstraße



Variante 3 Bauraum C mit 26m



Variante 4 Bauraum C mit 23m

Kreuzung
Augustenstraße und Karlstraße



Variante 3 Bauraum C mit 26m

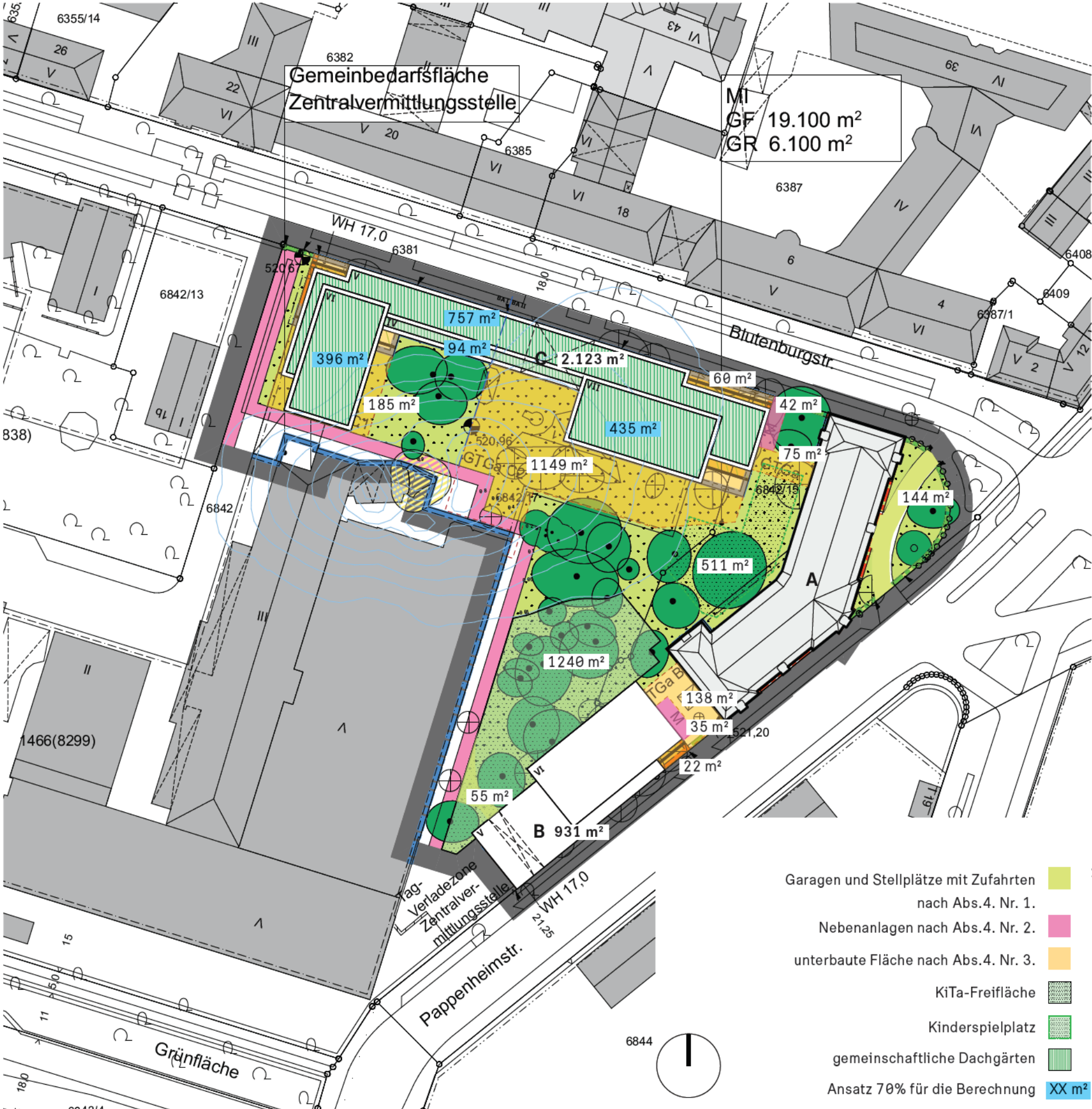


Variante 4 Bauraum C mit 23m

Variante 4

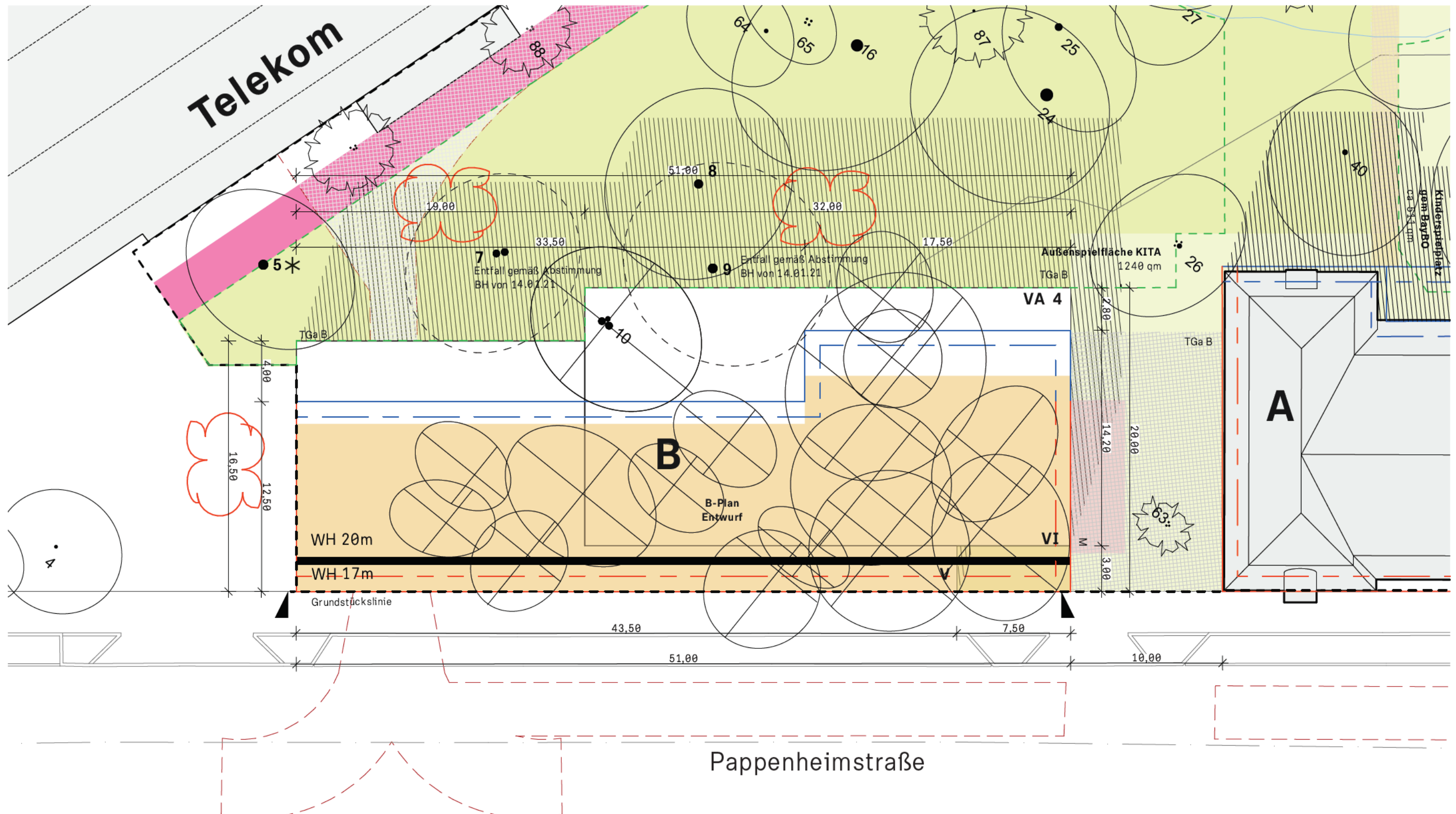
Stand: 02.03.2021

**Anpassungen Variante 3 auf Grundlage Gespräch PLAN vom 18.02.2021
und Rücklauf UDB vom 26.02.2021**



GR nach B-Plan 2089	6100 qm		
zulässige GRZ	0,6		
GF nach B-Plan 2089	19100 qm		
zulässige GFZ	1,9		
Geltungsbereich	11161 qm		
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm		
Zentralvermittlungsfläche			
Mischgebiet	10028 qm		

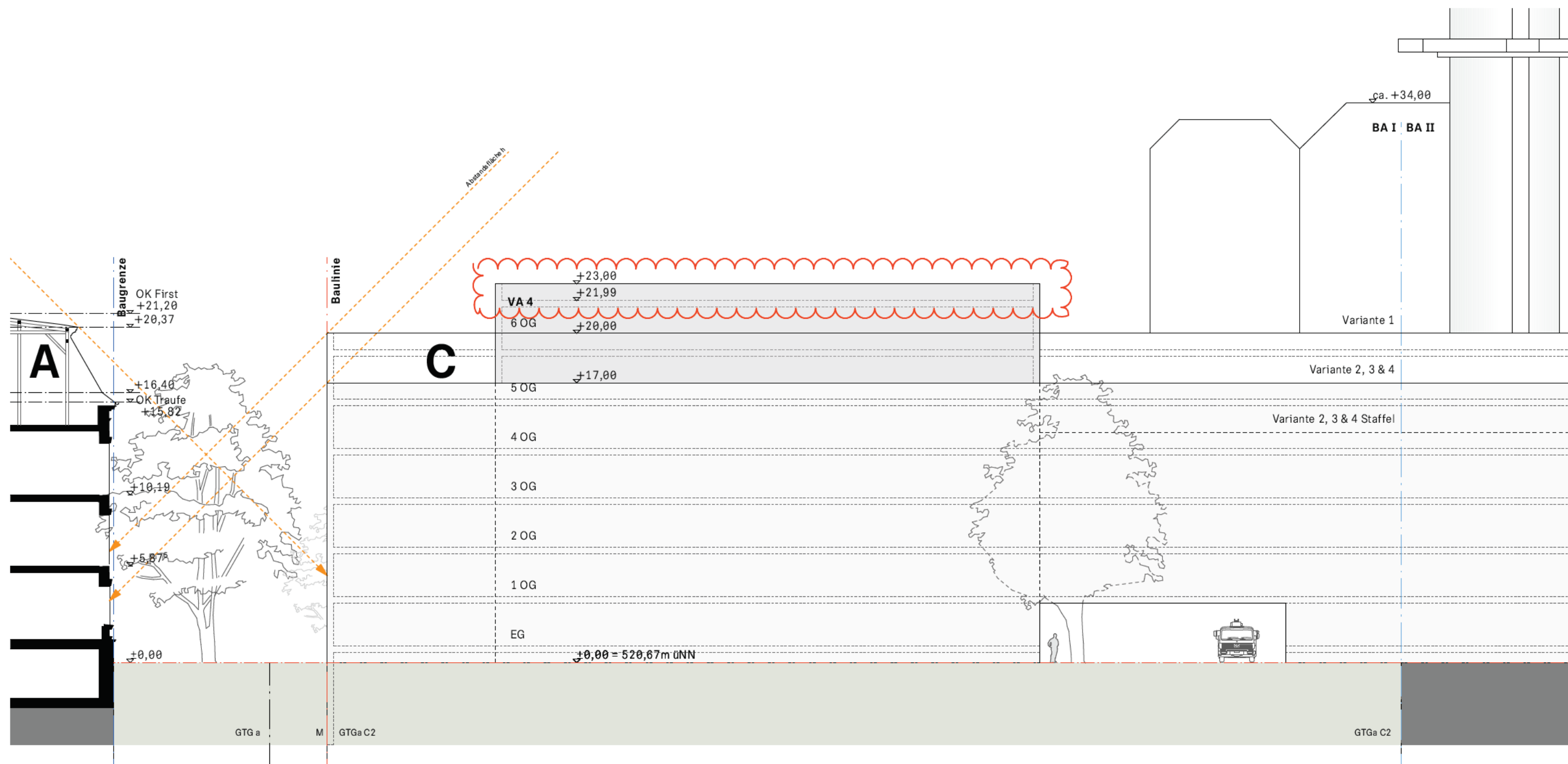
	B-Plan Entwurf	VA 4
GR Vorschlag A	1375 qm	1375 qm
GR Vorschlag B	620 qm	931 qm
GR Vorschlag C	1640 qm	2123 qm
GR	3635 qm	4429 qm
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36	0,44
Abs. 4 Nr. 1	230 qm	199 qm
Abs. 4 Nr. 2	85 qm	77 qm
Abs. 4 Nr. 3	2155	1628 qm
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm	1904 qm
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6	0,63
Freifläche	6081 qm	5637 qm
KiTa-Freifläche	120 qm	1259 qm
nutzbare Freifläche	4034 qm	3807 qm
GF Vorschlag A	169 qm	5830 qm
GF Vorschlag B	360 qm	5200 qm
GF Vorschlag C	951 qm	12159 qm
GF	18938 qm	23189 qm
GFZ	1,9	2,31
GF Wohnen	8143 qm*	12159 qm
GF Gewerbe	8139 qm*	9700 qm
GFK ta	1330 qm	1330 qm
Annahme	B-Plan Entwurf	VA 4
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm
Wohnfläche	0,7	5700 qm
Spielplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF
erforderliche Kinderspielplatz	342 qm	511 qm
Wohnheiten	91 qm/WE	90 Stk.*
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW*
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW	307 EW
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten	678 qm	12 qm/EW
Fläche	3,3 qm/EW	1177 qm**
Gemeinschaftsdachgärten/EW		
insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW	3,8 qm/EW
		16 qm/EW



* Anmerkung : Baumbestand mit starkem Rückschnitt

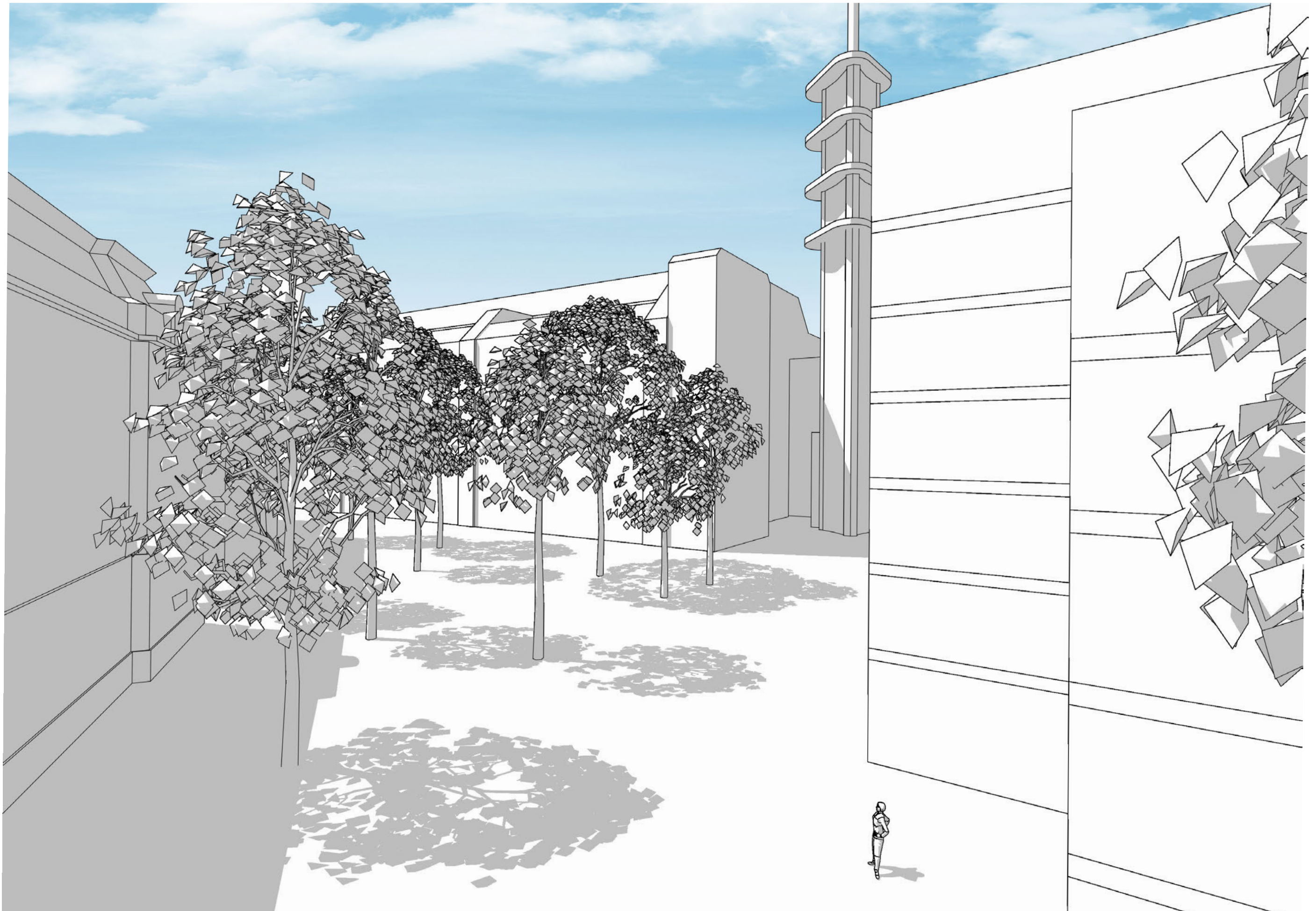
Schnitt über Bauraum C

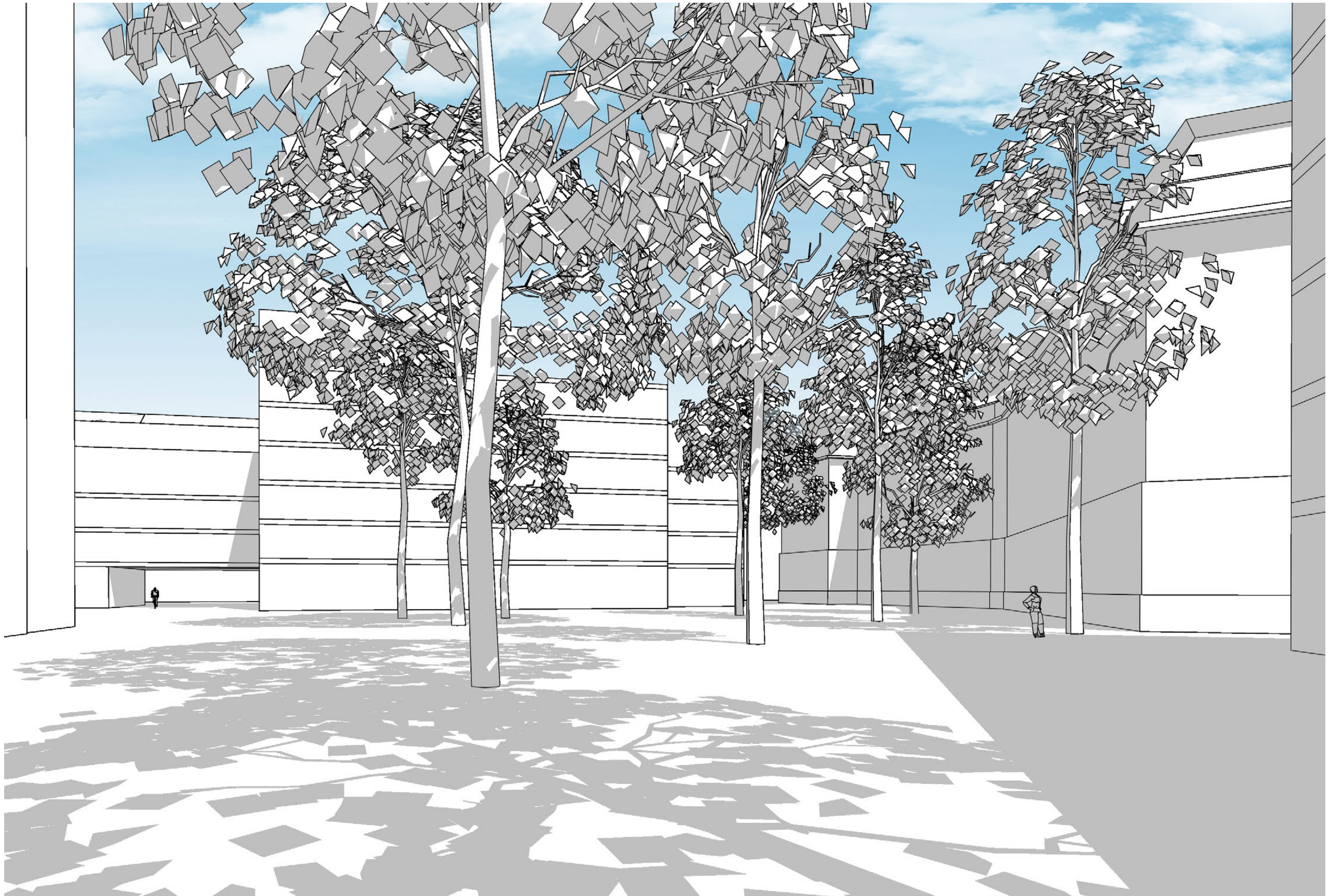




Schnitt über Bauraum A und C



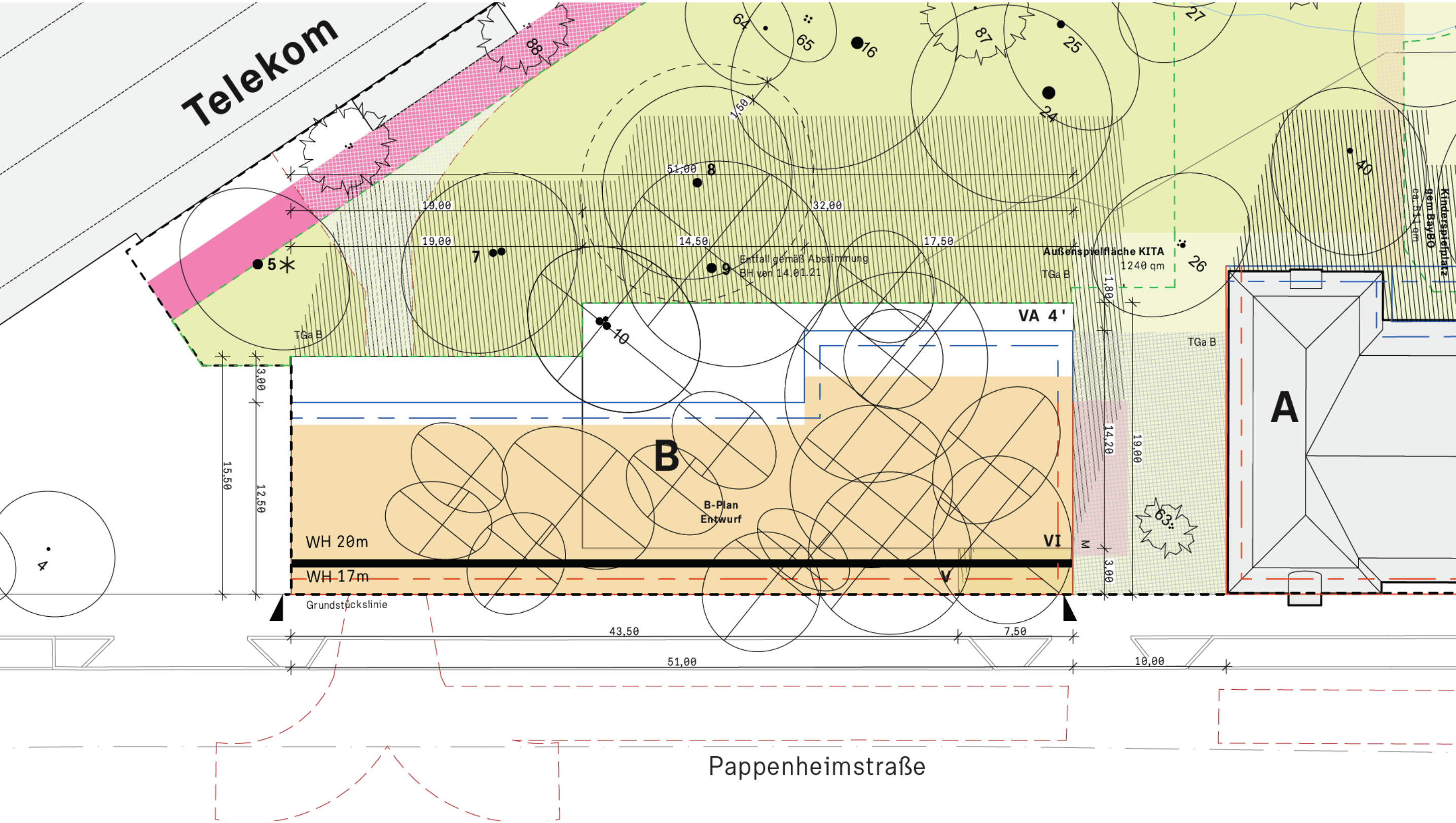




Variante 4‘

Stand: 15.03.2021

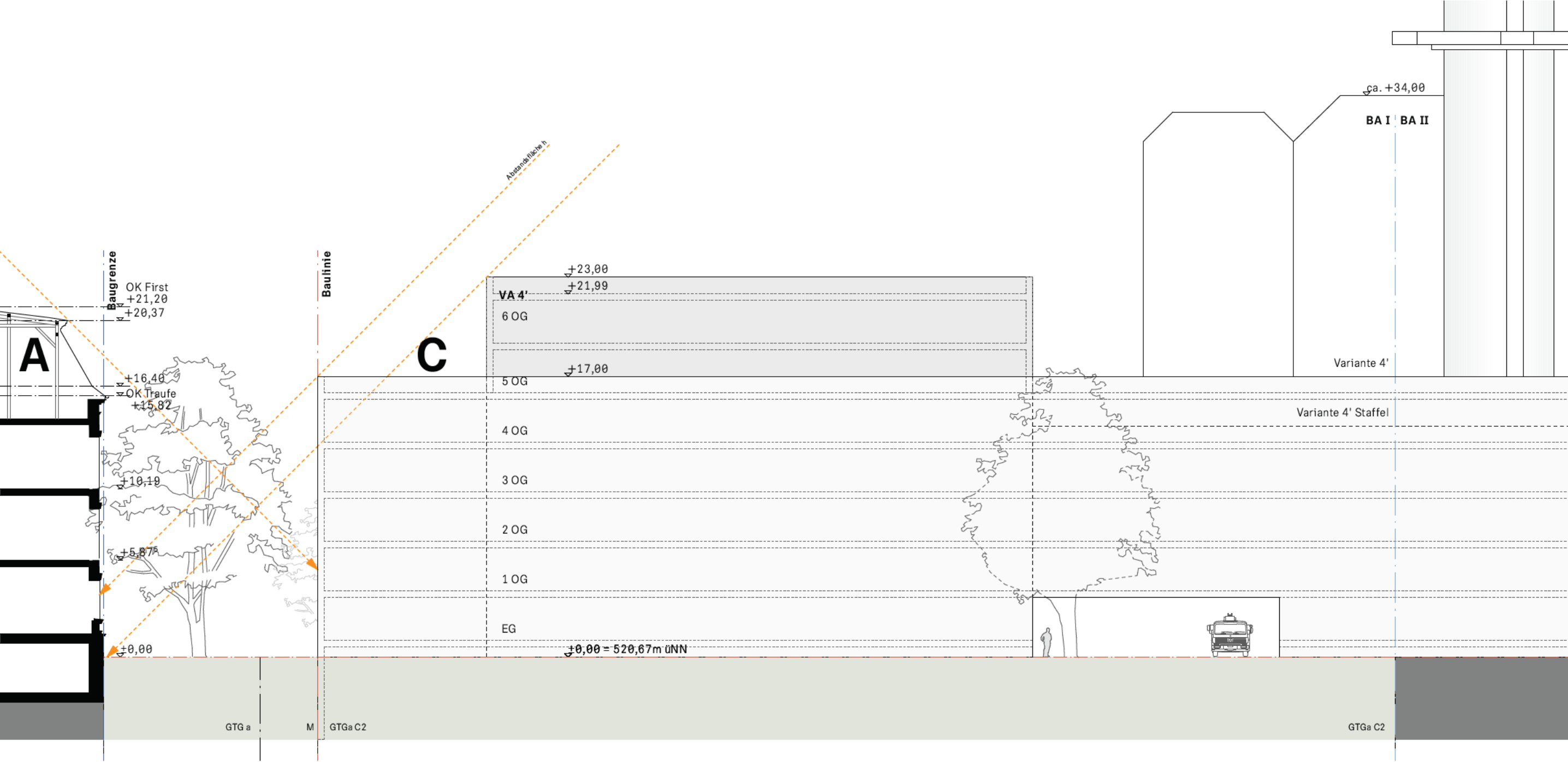
**Anpassungen Variante 4 auf Grundlage Gespräch PLAN
und Rücklauf BLfD, UNB und UDB vom 15.03.2021**



* Anmerkung : Baumbestand mit starkem Rückschnitt

Schnitt über Bauraum C





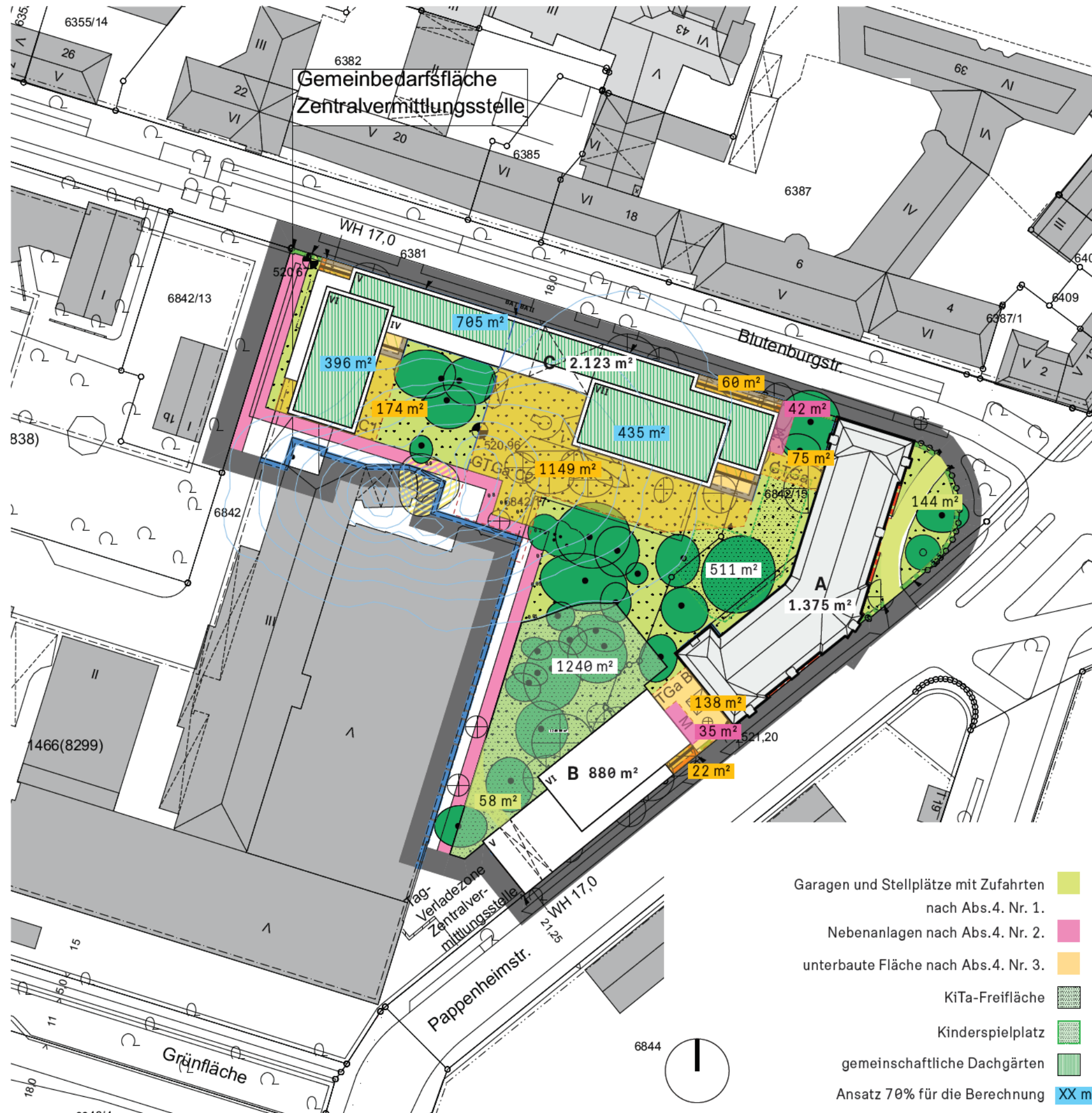
Schnitt über Bauraum A und C

Variante 4‘

Stand: 26.03.2021

Anpassungen Variante 4‘ auf Grundlage Gespräch PLAN vom 15.03.2021

Variante 4'



- Garagen und Stellplätze mit Zufahrten nach Abs.4. Nr. 1.
- Nebenanlagen nach Abs.4. Nr. 2.
- unterbaute Fläche nach Abs.4. Nr. 3.
- KiTa-Freifläche
- Kinderspielplatz
- gemeinschaftliche Dachgärten
- Ansatz 70% für die Berechnung

GR nach B-Plan 2089	6100 qm
zulässige GRZ	0,6
GF nach B-Plan 2089	19100 qm
zulässige GFZ	1,9
Geltungsbereich	11161 qm
Gemeinbedarfsfläche	1133 qm
Zentralvermittlungsfläche	
Mischgebiet	10028 qm

	B-Plan Entwurf	VA 4'
GR Vorschlag A	1375 qm	1375 qm
GR Vorschlag B	620 qm	880 qm
GR Vorschlag C	1640 qm	2137 qm
GR	3635 qm	4392 qm

GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36	0,44
Abs. 4 Nr. 1	230 qm	199 qm
Abs. 4 Nr. 2	85 qm	77 qm
Abs. 4 Nr. 3	2155	1617 qm
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm	1893 qm

GRZ (gem §19 BauNVO)	0,6	0,63
Freifläche	6081 qm	5637 qm
KiTa-Freifläche	120 qm	1259 qm
nutzbare Freifläche	4034 qm	3807 qm

GF Vorschlag A	169 qm	5830 qm
GF Vorschlag B	3610 qm	4912 qm
GF Vorschlag C	951 qm	12227 qm
GF	18938 qm	22969 qm

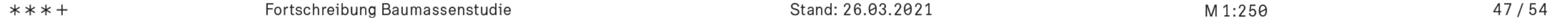
GFZ	1,9	2,29
GF Wohnen	8143 qm*	12227 qm
GF Gewerbe	8139 qm*	9412 qm
GFK ta	1330 qm	1330 qm

Annahme	B-Plan Entwurf	VA 4'
Nutzfläche Gewerbe	0,6 4883 qm	5647 qm
Wohnfläche	0,7 5700 qm	8559 qm
Spielplatzfläche	1,5 qm	pro 25qm/WF
erforderliche Kinderspielplatz	342 qm	514 qm

Wohnheiten	91 qm/WE	90 Stk.*	134 Stk.
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW*	309 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	19 qm/EW	12 qm/EW	1074 qm**
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten	678 qm		

Fläche	3,3 qm/EW	3,5 qm/EW
Gemeinschaftsdachgärten/EW		
insg. Nutzbare Freifläche	23 qm/EW	16 qm/EW

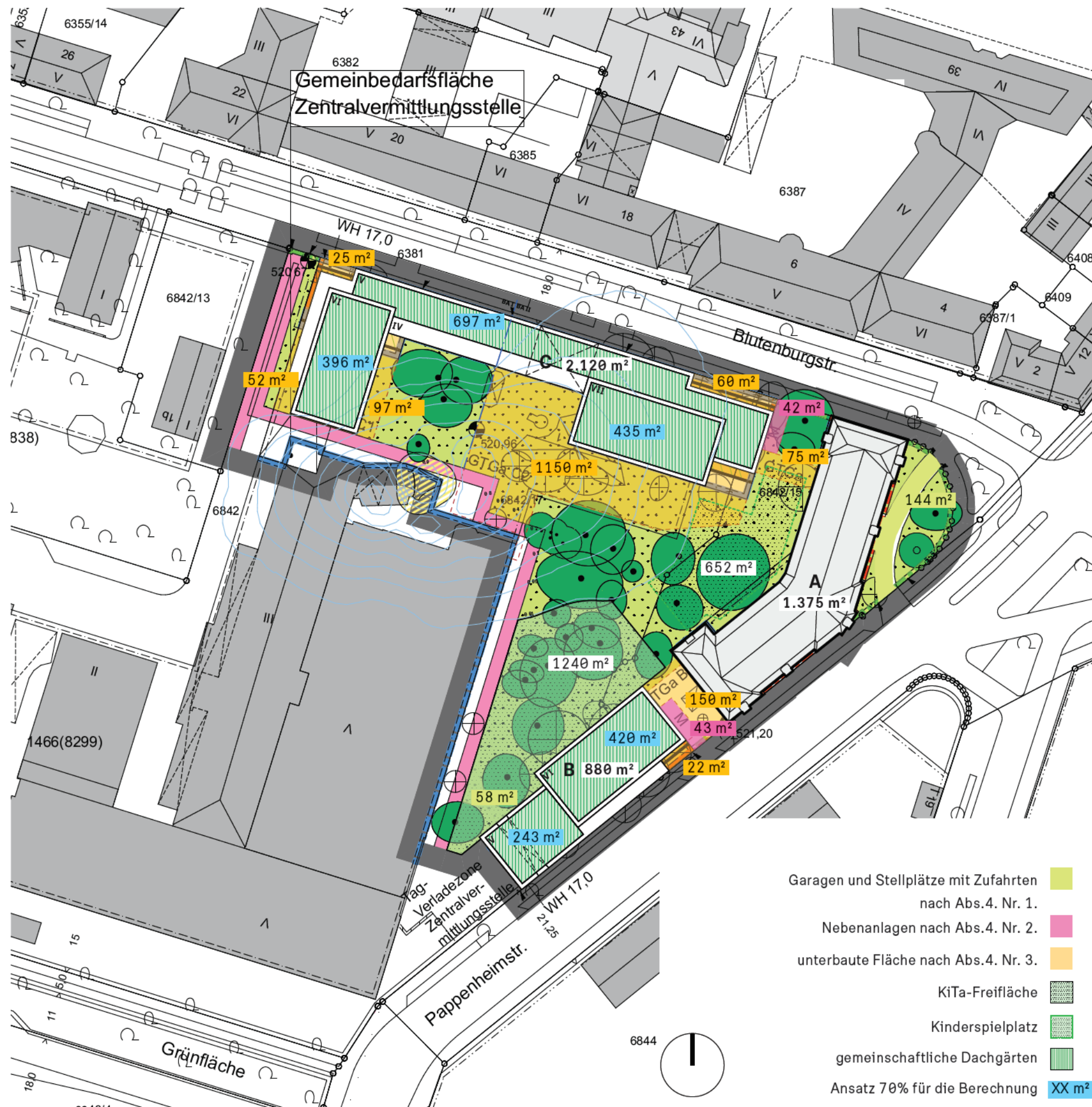
Schnitt über Bauraum C



Variante FINAL

Stand: 15.06.2021

Variante FINAL






Grundlage Bebauungsplan 2089 vom Stand 01.08.2019

GR nach B-Plan 2009	6100 qm
zulässige GRZ	0,6
GF nach B-Plan 2009	19100 qm
zulässige GFZ	1,9
Geltungsbereich	11161 qm
Gemeindefläche	1133 qm
Zentrale Mittelungsstelle	
Mischgebiet	10028 qm

	B-Plan Entwurf	VA FINAL
GR Vorschlag A	1375 qm	1375 qm
GR Vorschlag B	620 qm	880 qm
GR Vorschlag C	1640 qm	2120 qm
GR	3635 qm	4375 qm

GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36	0,44
----------------------	------	------

Abs. 4 Nr. 1		230 qm	202 qm
Abs. 4 Nr. 2		85 qm	85 qm
Abs. 4 Nr. 3		2155 qm	1631 qm

GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm	1918 qm
-------------------------------	---------	---------

GRZ (gem §19 BauNVO)	0,61	0,63
----------------------	------	------

Freifläche	6393 qm	5653 qm
nicht nutzbare Freiflächen	1119 qm	860 qm
KiTa-Freifläche	1240 qm	1240 qm
nutzbare Freifläche	4034 qm	3553 qm

GFV rschlag A	5669 qm	5830 qm
GFV rschlag B	3618 qm	4912 qm
GFV rschlag C	9651 qm	11953 qm
GF	18938 qm	22695 qm

GFZ	1,9	2,26
-----	-----	------

GF Wohn	8143 qm*	43%	15535 qm	68%
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	5830 qm	26%

GFK ta	1330 qm	7%	1330 qm	6%
--------	---------	----	---------	----

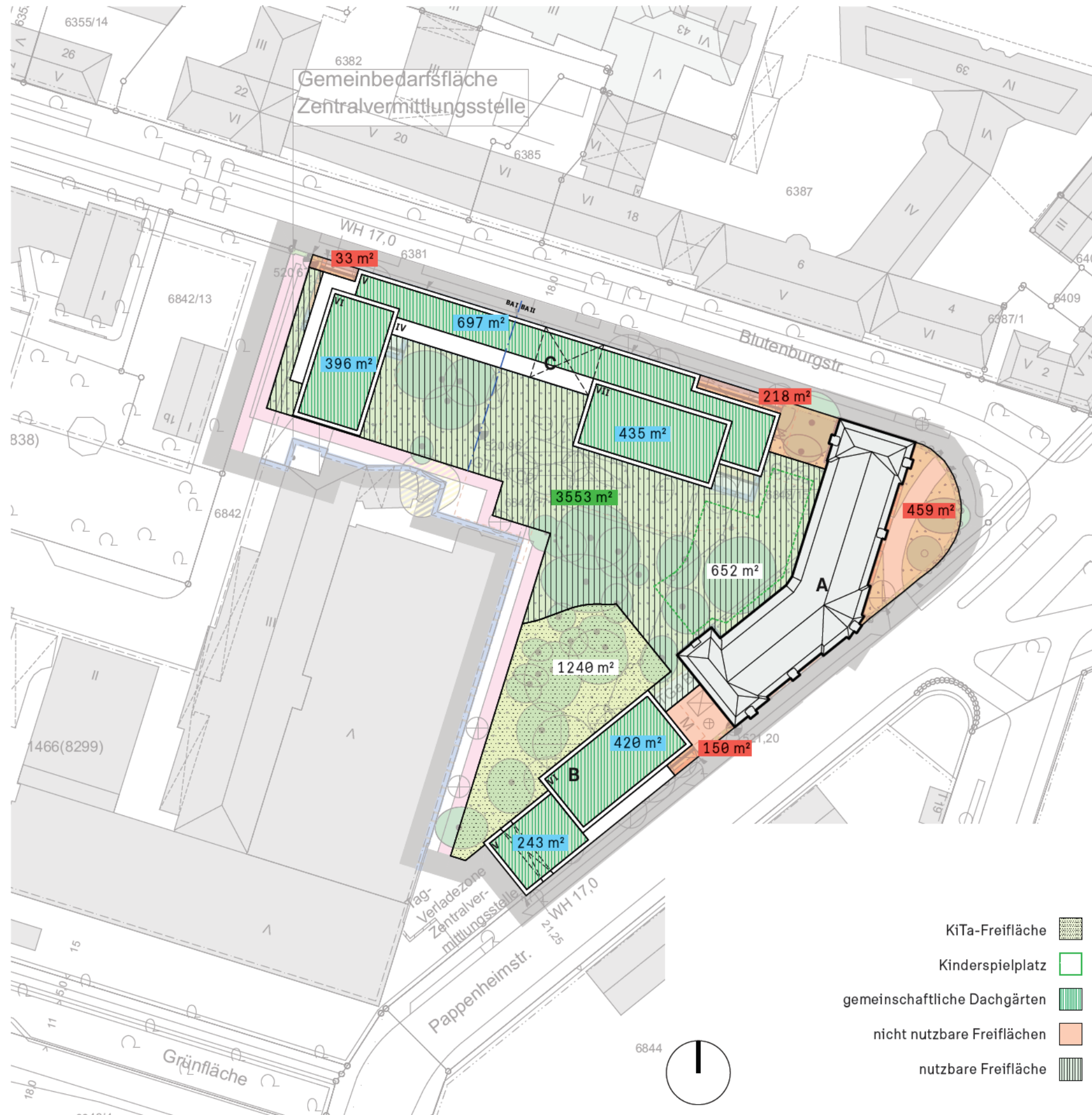
Annahme	B-Plan Entwurf		VA FINAL
Nu zfläche Gewerbe	0,6	4883 qm	3498 qm
Wohnfläche	0,7	5700 qm	10875 qm
Sp elplatzfläche		1,5 qm	
erforderliche Kinderspielplatz		342 qm	652 qm

Wohnenheiten	91 qm/WE	90 Stk.*	171 Stk.
Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW *	393 EW
Nutzbare Freifläche pro Einwohner		19 qm/EW	9 qm/EW
zzgl. Anrechenbare		678 qm	1534 qm**
Gemeinschaftsdachgärten			

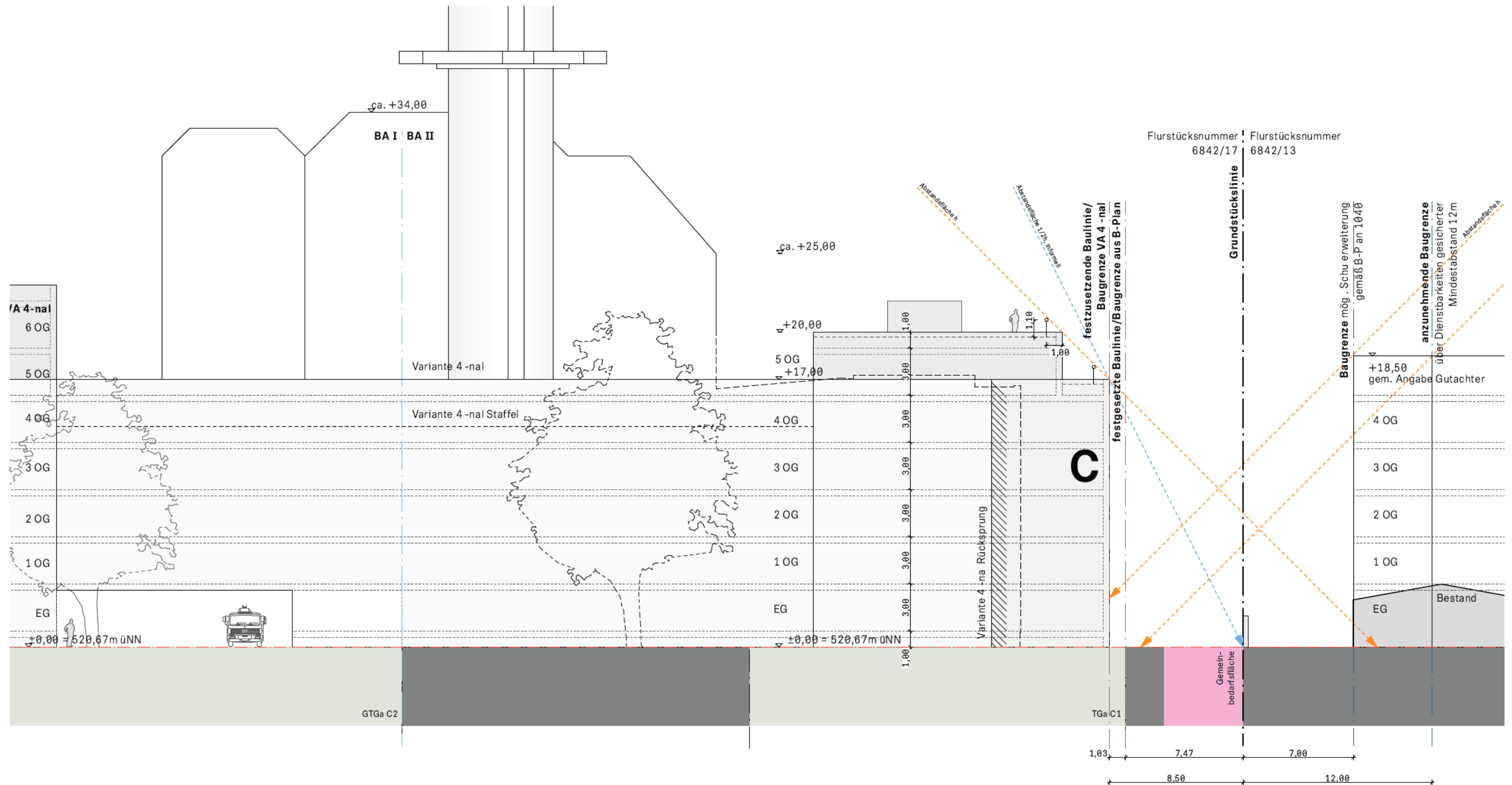
Fläche	3,3 qm/EW	3,9 qm/EW
Gemeinschaftsdachgärten/EW		
insg. Nutzbare reiffläche	23 qm/EW	13 qm/EW

Variante FINAL

nutzbare und nicht nutzbare Freiflächen



Grundlage Bebauungsplan 2089 vom Stand 01.08.2019



Schnitt über Bauraum C

Flächenbilanz

B-Plan Entwurf			Übergebene Planungsüberlegung BH Stand 14.01.2021	VA 1	VA 2	VA 3	VA FINAL	Anmerkungen
GR Vorschlag A	1375 qm		1375 qm	1375 qm	1375 qm	1375 qm	1375 qm	
GR Vorschlag B	620 qm		721 qm	945 qm	945 qm	945 qm	880 qm	
GR Vorschlag C	1640 qm		2052 qm	2032 qm	2136 qm	2136 qm	2120 qm	
GR	3035 qm		4148 qm	4352 qm	4456 qm	4456 qm	4375 qm	Ein- und Durchfahrten übermessen
GRZ (gem §17 BauNVO)	0,36		0,41	0,43	0,44	0,44	0,44	
Abs. 4 Nr. 1	230 qm		209 qm	190 qm	190 qm	190 qm	202 qm	Gärten und Stellplätze mit Zufahrten
Abs. 4 Nr. 2	85 qm		85 qm	78 qm	78 qm	78 qm	77 qm	Nebenanlagen
Abs. 4 Nr. 3	2155 qm		1847 qm	1714 qm	1607 qm	1607 qm	1639 qm	bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
GR unterbaut mit Nebenanlagen	2470 qm		2141 qm	1988 qm	1881 qm	1881 qm	1918 qm	
GRZ (gem §19 BauNVO)	0,61		0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	
Freifläche	6393 qm		k.Ang. qm	5677 qm	5573 qm	5573 qm	5653 qm	
nicht nutzbare Freiflächen	1119 qm						838 qm	
KiTa-Freifläche	1240 qm		1240 qm	1240 qm	1240 qm	1240 qm	1240 qm	
nutzbare Freifläche	4034 qm		4023 qm	3619 qm	3455 qm	3455 qm	3575 qm	aus Plan
GF Vorschlag A	5669 qm		5830 qm	5830 qm	5830 qm	5830 qm	5830 qm	
GF Vorschlag B	3618 qm		4223 qm	5540 qm	5288 qm	5288 qm	4912 qm	
GF Vorschlag C	9651 qm		12123 qm	11906 qm	11501 qm	12560 qm	11953 qm	
GF	10938 qm		22176 qm	23277 qm	22619 qm	23678 qm	22695 qm	Ein- und Durchfahrten übermessen
GFZ	1,9		2,21 **	2,32	2,26	2,36	2,26	* GF auf Mischgebiet
GF Wohnen	8143 qm*	43%	12123 qm	11906 qm	11501 qm	12560 qm	15535 qm	* aus B-Plan 2089
GF Gewerbe	8139 qm*	50%	8723 qm	10040 qm	7888 qm	9788 qm	5830 qm	* aus B-Plan 2089 inkl. Kita
GF Kita	1330 qm	7%	1330 qm	1330 qm	1330 qm	1330 qm	1330 qm	
Annahme			Übergebene Planungsüberlegung BH Stand 14.01.2021	VA 1	VA 2	VA 3	VA FINAL	Anmerkungen
Nutzfläche Gewerbe	0,6	4883 qm	5234 qm	6024 qm	5873 qm	5873 qm	3498 qm	von GF Gewerbe **
Wohnfläche	0,7	5700 qm	8480 qm	8335 qm	8000 qm	8792 qm	10875 qm	von GF Wohnen **
Spielplatzfläche		1,5 qm						
erforderliche Kinderspielplatz		342 qm	509 qm	500 qm	483 qm	528 qm	652 qm	
Wohnheiten								* im B-Plan-Satzungsbeschluss 90 WE und 207 EW
Einwohner	91 qm/WE	90 Stk.*	133 Stk.	131 Stk.	126 Stk.	138 Stk.	171 Stk.	
Nutzbare Freifläche pro Einwohner	2,3 EW/WE	207 EW *	306 EW	301 EW	291 EW	317 EW	393 EW	
zzgl. Anrechenbare Gemeinschaftsdachgärten		19 qm/WE	13 qm/WE	12 qm/WE	12 qm/WE	11 qm/WE	9 qm/WE	
Fläche		678 qm	605 qm*	1422 qm	1495 qm	1495 qm	1534 qm**	* angegebene Quadratmeterangabe BH bei B-Plan Entwurf mit Faktor 0,30 bei Varianten mit Faktor 0,70 ** aus Dachfläche (blau markiert im Plan) *0,7 *7 § 9 (4) im B-Plan Satzungstext bezüglich Gemeinschaftsdachgärten, Stand von 01.08.19
Insg. Nutzbare Freifläche	3,3 qm/WE		2,0 qm/WE	4,7 qm/WE	5,1 qm/WE	4,7 qm/WE	3,9 qm/WE	
Insg. Freifläche	23 qm/WE		15 qm/WE	17 qm/WE	17 qm/WE	16 qm/WE	13 qm/WE	
Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeug			Übergebene Planungsüberlegung BH Stand 14.01.2021	VA 1	VA 2	VA 3	VA 4 -nal	Anmerkungen
Freifinanzierter Anteil Wohnen	0,7	Festlegung	GF*Festlegung = Fläche FF					
Freifinanzierter Mietwohnungsbau	1 Stp.	pro	1 WE					
Geförderter Anteil Wohnen	0,3	Festlegung	GF*Festlegung = Fläche Förderanteil					
davon München Modell Miete	0,1	Anteilswert	Fläche Förderanteil * Anteilswert = Fläche Modell MMM					
MMM Stellplatzfaktor	0,8 Stp.	pro	1 WE					
davon EOF	0,2	Anteilswert	Fläche Förderanteil * Anteilswert = Fläche Modell EOF					
EOF Stellplatzfaktor	0,6 Stp.	pro	1 WE					
Gewerbe	1 Stp.	pro	40 qm Nutzfläche					
Tageseinrichtung	1 Stp.	pro	30 Kinder					
Freifinanzierter Mietwohnungsbau	63 Stp.		93 Stp.	92 Stp.	88 Stp.	97 Stp.	120 Stp.	
München Modell Miete (MMM)	7 Stp.		11 Stp.	10 Stp.	10 Stp.	11 Stp.	14 Stp.	
Einkommensorientierte Förderung (EOF)	11 Stp.		16 Stp.	16 Stp.	15 Stp.	17 Stp.	20 Stp.	
Stellplätze Wohnen	81 Stp.		120 Stp.	118 Stp.	114 Stp.	124 Stp.	154 Stp.	
Gewerbe	122 Stp.		131 Stp.	151 Stp.	147 Stp.	147 Stp.	87 Stp.	
_min. 75% nachzuweisen	0,75		92 Stp.	113 Stp.	110 Stp.	110 Stp.	66 Stp.	
_min. 50% herzustellen	0,5		65 Stp.	75 Stp.	73 Stp.	73 Stp.	44 Stp.	Ablöse erforderlich!
KiTa	4 Stp.		4 Stp.	4 Stp.	4 Stp.	4 Stp.	4 Stp.	
Bring- und Holstellplätze	5 Stp.		5 Stp.	5 Stp.	5 Stp.	5 Stp.	5 Stp.	Stellplätze Mitarbeiter
Stellplätze KiTa	9 Stp.		9 Stp.	9 Stp.	9 Stp.	9 Stp.	9 Stp.	
*9 3-zügige KiTa (8 gruppiert) 1 Zug besteht aus 1 Gruppe Kinderkrippe (12 Kinder) + 1 Gruppe Kindergarten (24 Kinder) -> Anzahl Kinder: 3 x (12+24) = 108								
Insg. Stellplätze	min. 151 Stp. max. 182 Stp.		194 Stp. 227 Stp.	202 Stp. 240 Stp.	196 Stp. 233 Stp.	207 Stp. 243 Stp.	206 Stp. 228 Stp.	Ablöse erforderlich! Keine Ablöse

194 BLU_Fortschreibung Baumassenstudie
Stand: 07.05.2021, ds

Wohnen an der Blütenburgstrasse
Blütenburgstrasse 1, Pappenheimstrasse 14
Neubau von Wohnhäusern
Bauherr: STRABAG Real Estate GmbH

GR nach B-Plan 2089 6100 qm
zulässige GRZ 0,6
GF nach B-Plan 2089 19100 qm
zulässige GFZ 1,9

Geltungsbereich 11161 qm
Gemeinbedarfsfläche 1133 qm
Zentralvermittlungsstelle
Mischgebiet 10028 qm



Bebauungsplan 2089 vom Stand 01.08.2019 M 1:2000



Bild- und Quellennachweis

Stand: 15.06.2021

Bis auf die unten aufgeführten Ausnahmen liegen alle Bildrechte beim Verfasser (dsp).

Seite 2 Luftbild Hintergrund, Quellverweis: siehe Bild

Seite 6 rechts unten, Quellverweis: siehe Bild

Seite 10 Ausschnitte Bebauungsplan, LHM; Quellverweis: siehe Bild

Seite 27 Luftbild Hintergrund, Quellverweis: siehe Bild

Quellverweis aller sonstigen Darstellungen: Eigene (dsp) Darstellungen bzw. Aufnahmen

dreisterneplus GmbH
Architektur + Stadtplanung
Mittererstrasse 3
80336 München

+49.89.599 88 79-0
arch@dreisterneplus.de