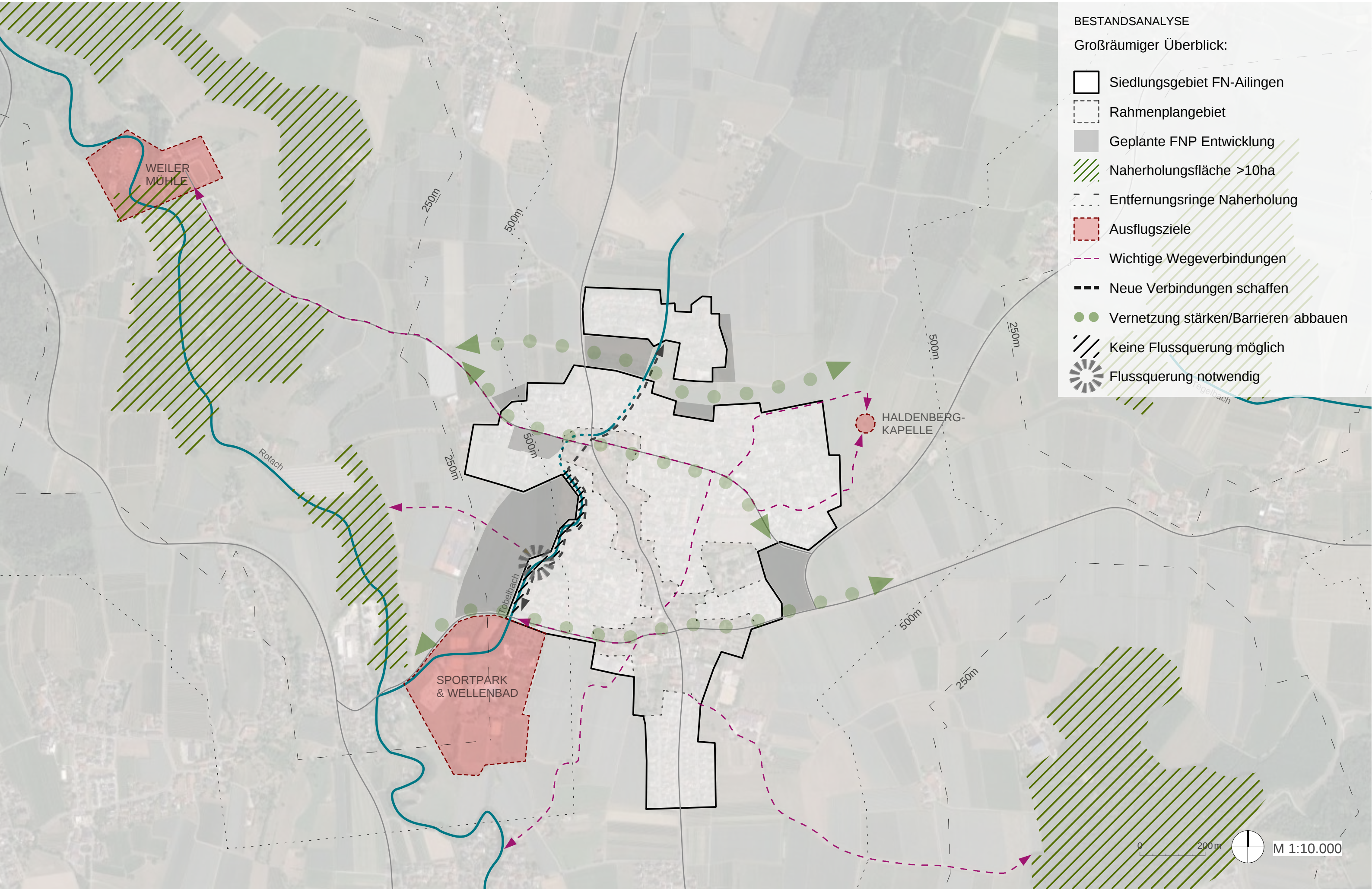


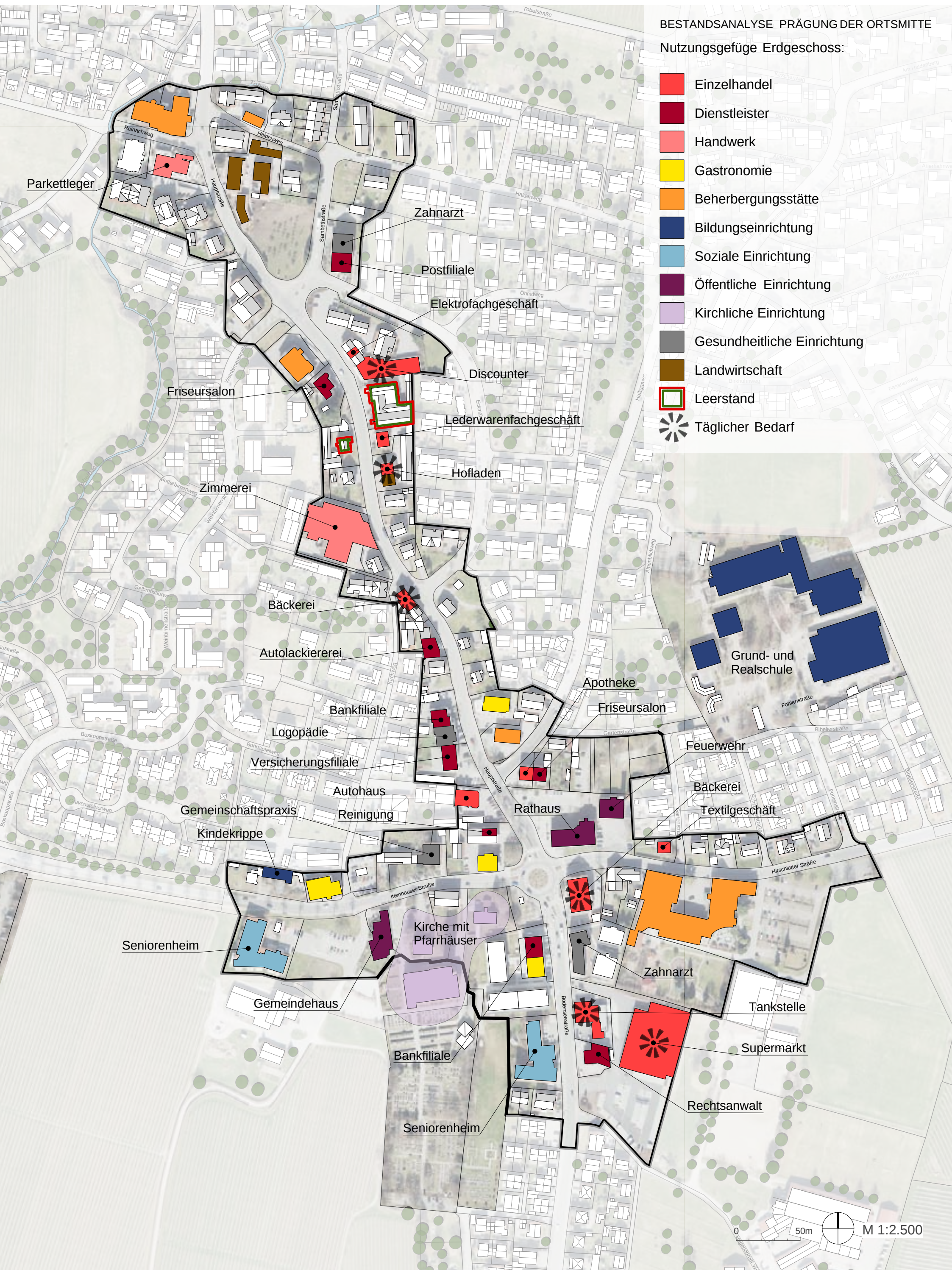


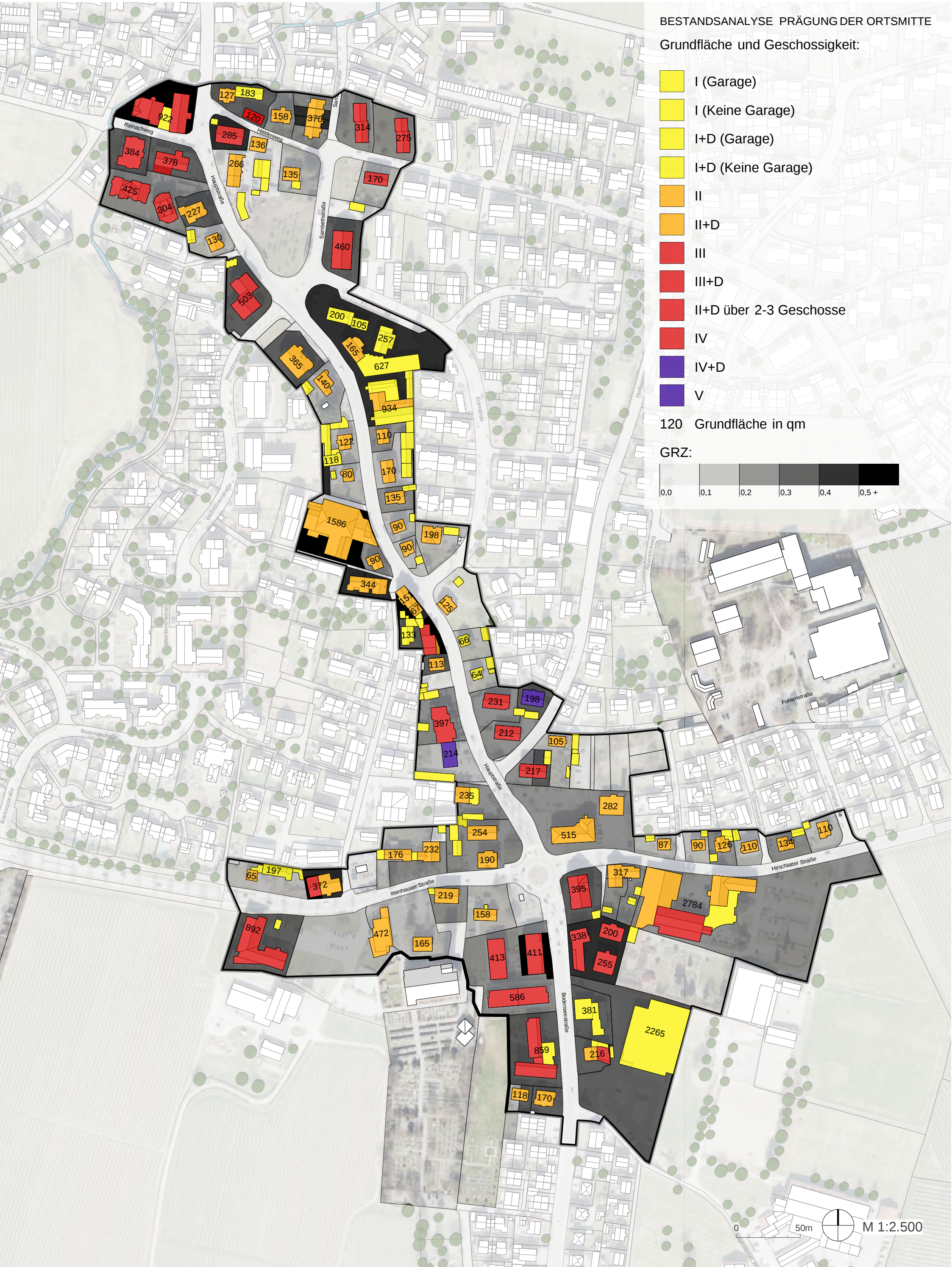


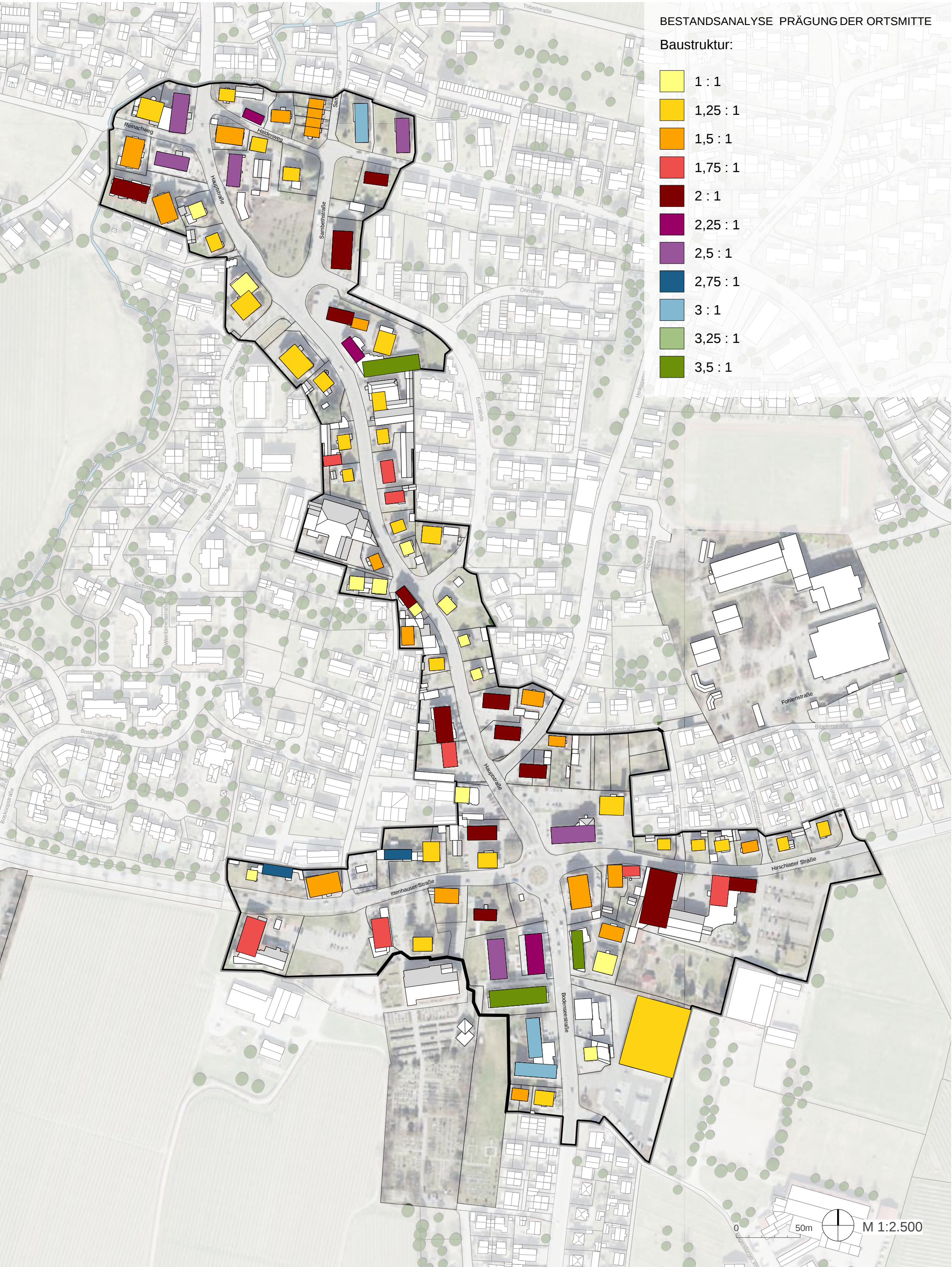
BESTANDSANALYSE PRÄGUNG DER ORTSMITTE

Räumliches Gefüge:

- Erschließungsfläche
- Platzfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Bäume im Öffentlichen Raum
- Privat versiegelte Fläche
- Private Grünflächen
- Raumprägende private Bäume
- Gewässer



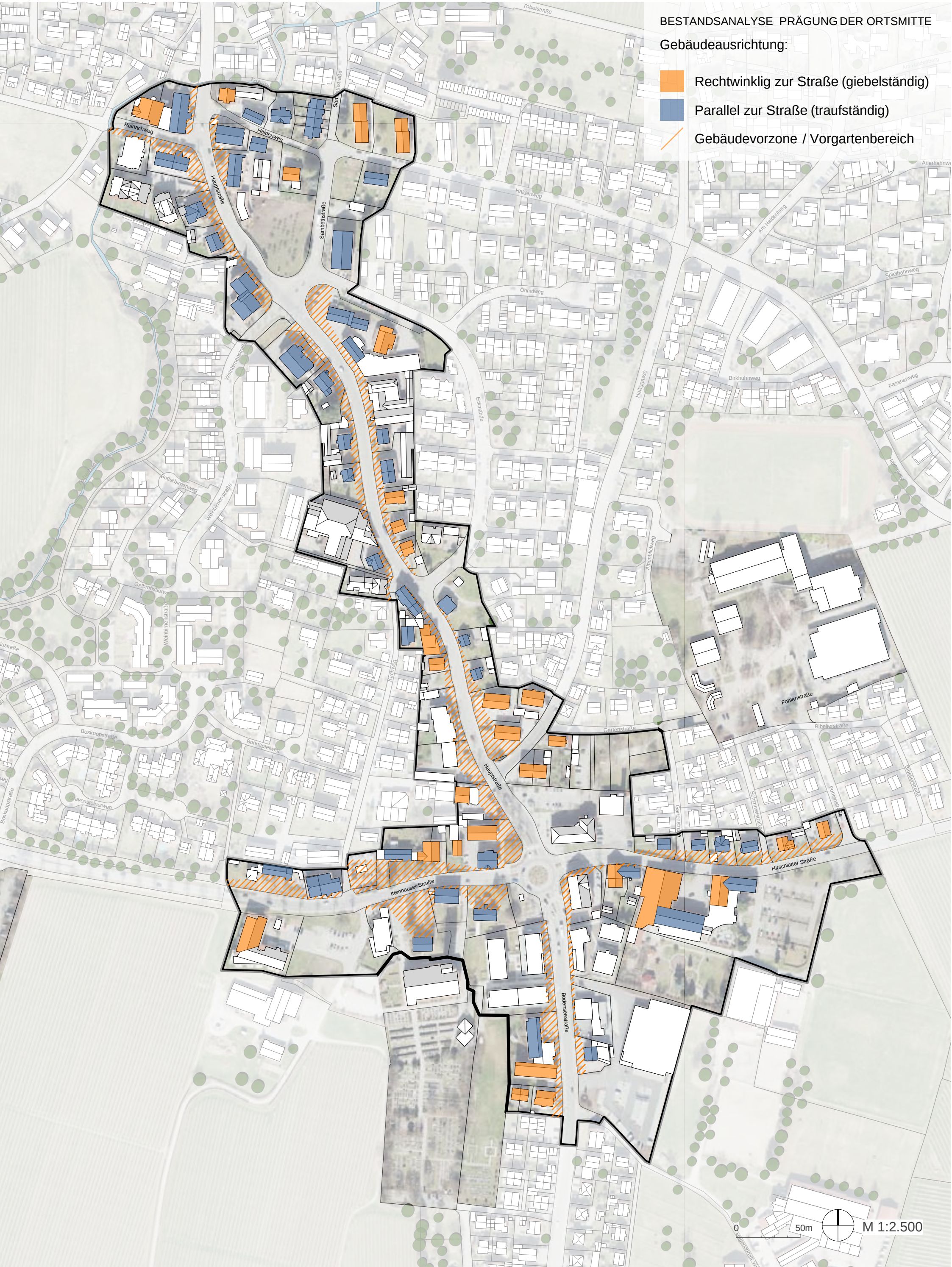


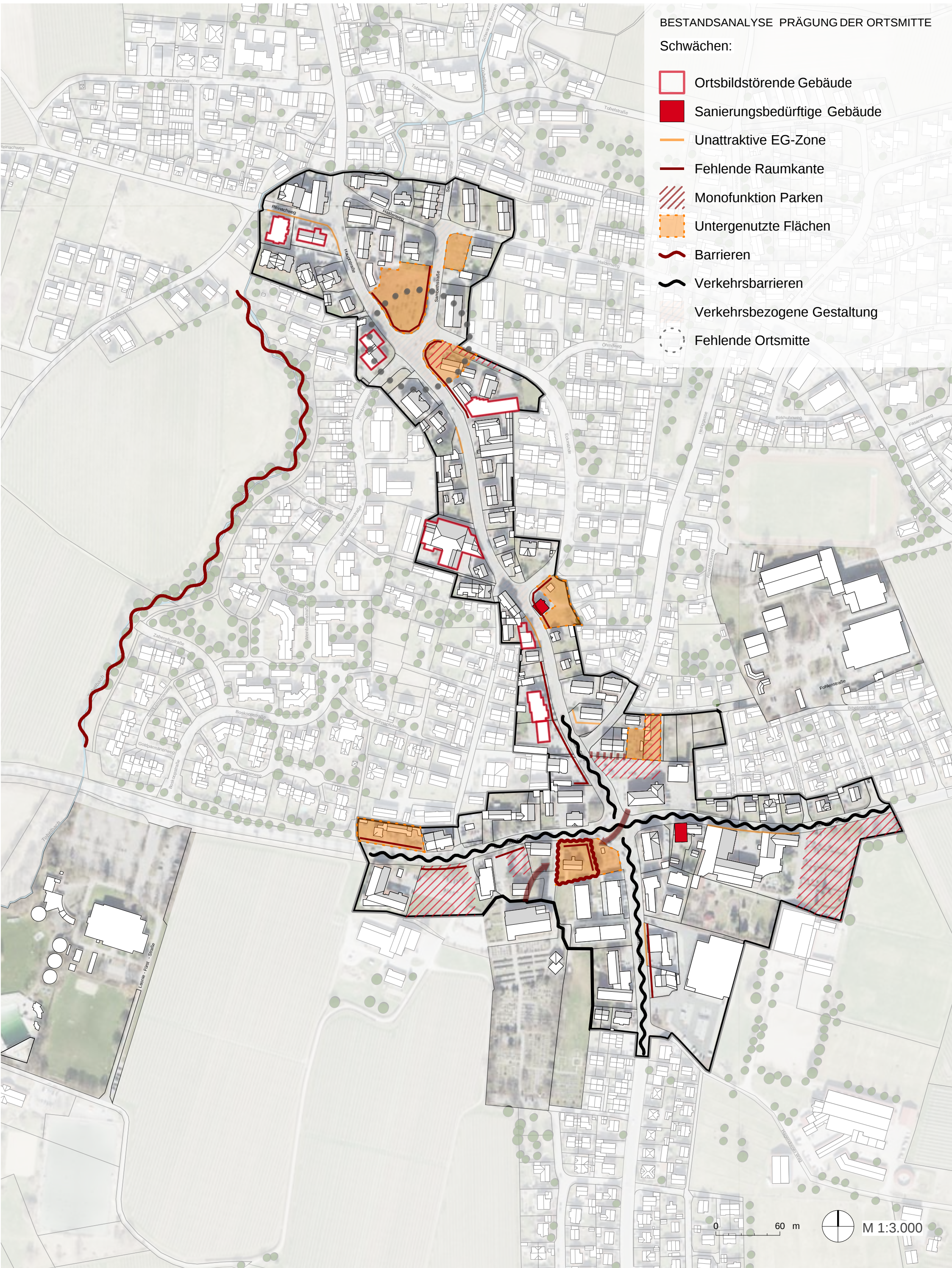


BESTANDSANALYSE PRÄGUNG DER ORTSMITTE

Baustruktur:

- 1 : 1
- 1,25 : 1
- 1,5 : 1
- 1,75 : 1
- 2 : 1
- 2,25 : 1
- 2,5 : 1
- 2,75 : 1
- 3 : 1
- 3,25 : 1
- 3,5 : 1













RAHMENPLAN  
Themenkarte Gestaltungsziele:

**1 Auftakt Ortsmitte - Nordpol**  
III+D - Geschosse / geneigtes Dach / Flachdach als Sonderbaustein  
ergänzende Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss möglich  
Platzbereich und grüne Wohnhöfe  
Vertikale Baukörpergliederung, Baukörperlänge begrenzen,  
Gebäudelänge bis 20 m / Verhältnis 1:2  
**Ziele und Maßnahmen:**  
**Verbindung von Perforation, Nachnutzung, Sanierung, Ersatz**

**A Oberailinger Dorfplatz**  
III+D - Geschosse / geneigtes Dach / Flachdach als Sonderbaustein  
ergänzende Nicht-Wohnnutzung am Platz verpflichtend  
Platzbereich und grüne Wohnhöfe  
Vertikale Baukörpergliederung, Baukörperlänge begrenzen,  
Gebäudelänge bis 20 m / Verhältnis 1:2  
**Ziele und Maßnahmen:**  
**Stärkung der teilzentralen Funktion durch Nachverdichtung**  
**Schaffung attraktiver Wohnsituationen**

**2 Straßenbegleitende Bebauung - Straßendorf**  
II+D bis III - Geschosse geneigtes Dach, trauf- und giebelständig  
Gebäudelänge bis ca. 20m / Verhältnis bis 1:2  
ergänzende Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss möglich  
Urbane Vorzone - grüne Gartenbereiche  
**Ziele und Maßnahmen:**  
**Verhinderung von Perforation**  
**Nachnutzung, Zwischennutzung, Sanierung, Ersatz**

**3 Querachse**  
Kleinteiligkeit erhalten  
bis zu III Geschosse nördlich der Ittenhauserstraße möglich  
bis zu IV Geschosse südlich der Ittenhauserstraße möglich  
geneigtes Dach / trauf- und giebelständig  
Sonderbaustein Gemeinbedarf mit Flachdach möglich  
Soziale- und Gemeinbedarfsnutzungen möglichst hier ansiedeln  
**Ziele und Maßnahmen:**  
**Schließung des Bebauungszusammenhang**

**B Solitäre Bausteine in der Ortsmitte**  
Hohe Freiraumqualitäten / Grünanteil - Grünvernetzung  
**Ziele und Maßnahmen:**  
**Schaffung attraktiver Freibereiche, Entsiegelung, Grünvernetzung**

**4 Auftakt Ortsmitte - Südportal**  
Neuer Maßstab bis IV-Geschosse / Flachdach  
als Ausnahme Sonderformen akzeptieren  
wichtig ist die vertikale Baukörpergliederung, Baukörperlänge begrenzen  
ergänzende Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss wünschenswert  
Gebäudelänge bis 20m / Verhältnis 1:2  
**Ziele und Maßnahmen:**  
**Schließen von Raumkanten durch kleinteilige / gliedernde Ergänzung**  
**Entsiegelung**

0 20 m



M 1:1.000



Vertiefungsbereich Platz mit Kirchturm

0 20 m



M 1:1.000



Vertiefungsbereich Ortszentrum (Unter-)Ailingen

0 20 m

M 1:1.000