

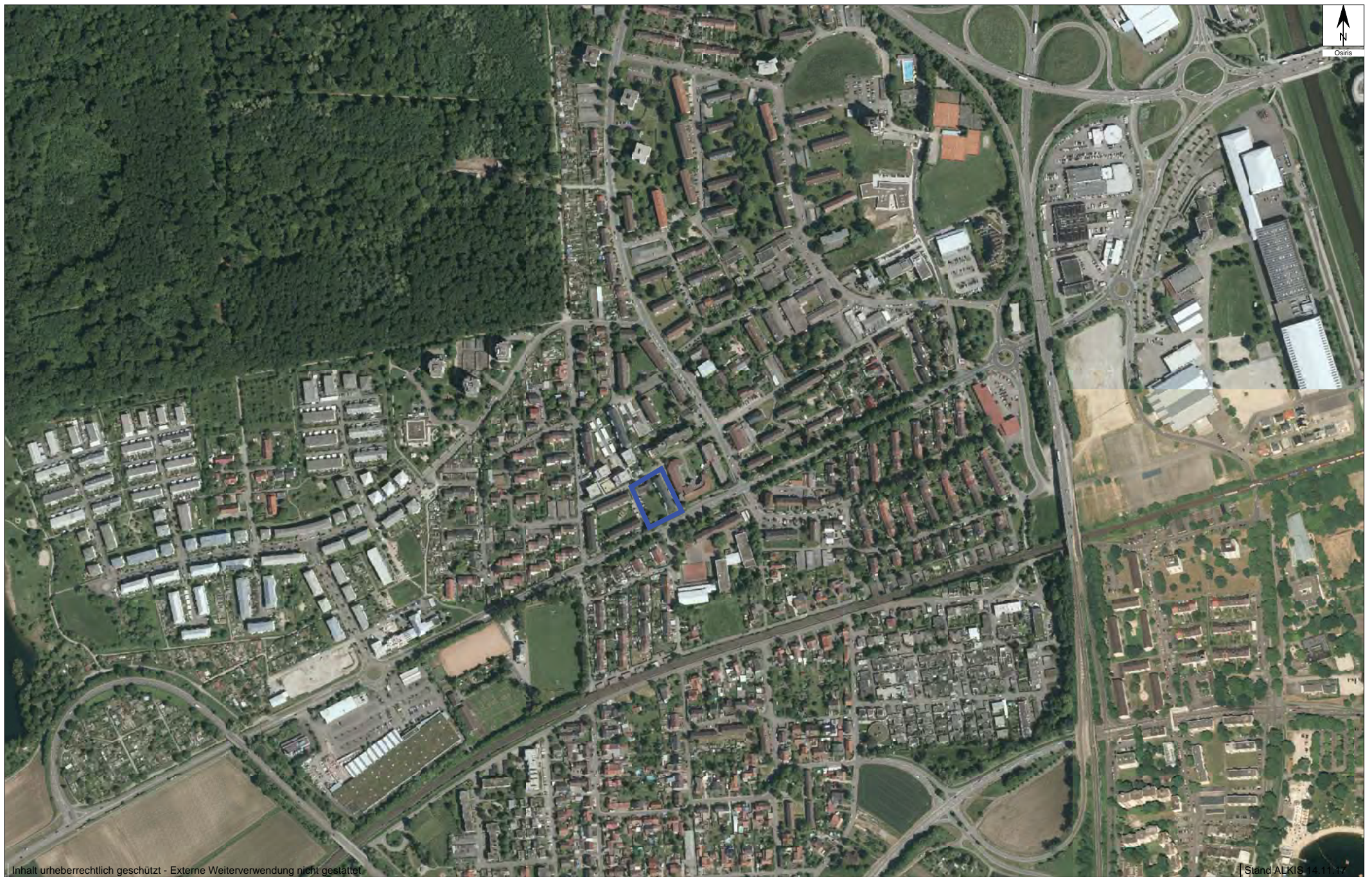
Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 14.11.17

1:5000
12.11.2018



Stadt Offenbach Stadtplanung und Baurecht



Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 14.11.17

1:5000
12.11.2018



Stadt Offenburg Stadtplanung und Baurecht



Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 14.11.17

Variante 1 – „niedrig“

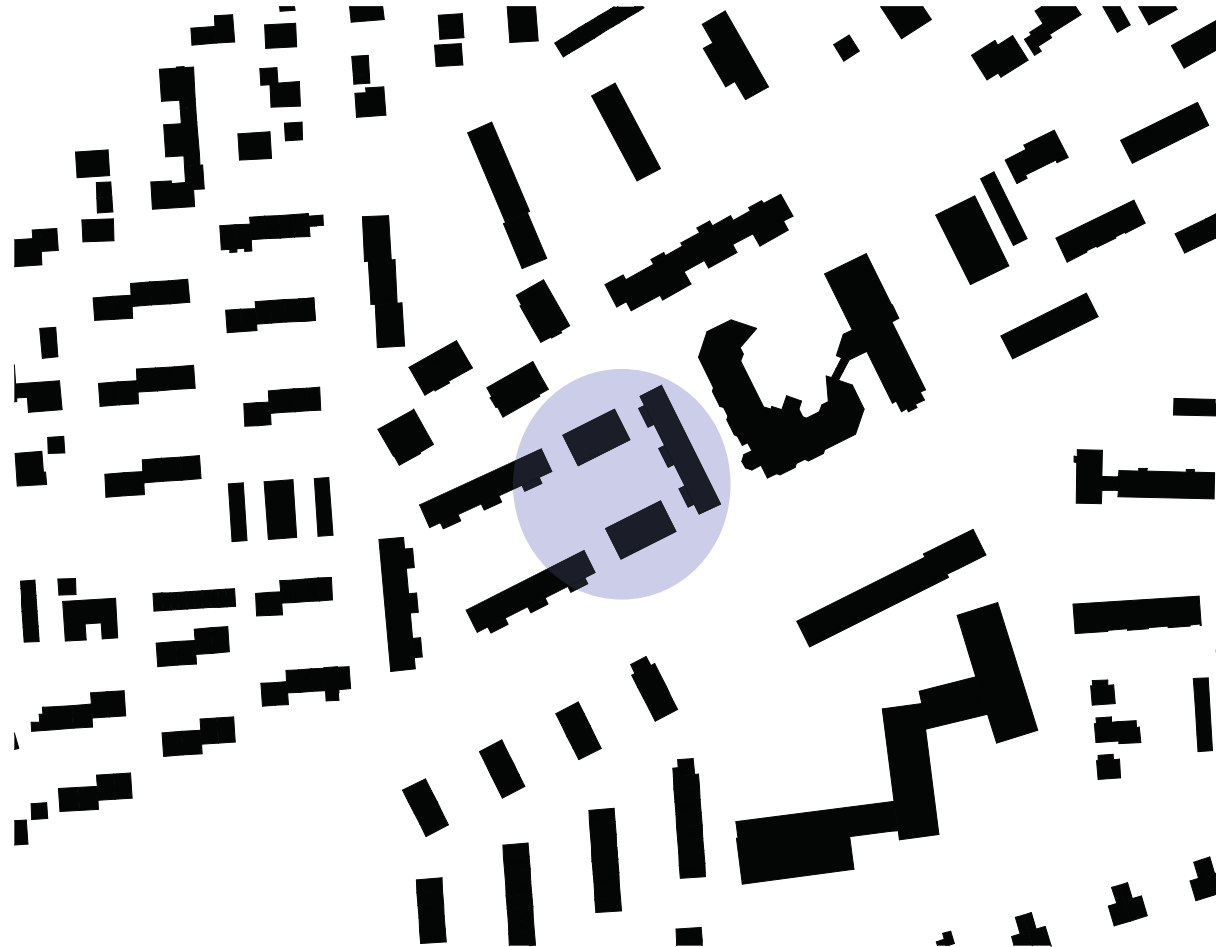
Zwei Baukörper, III-geschossig (wie Umgebung), mit Attika*,
Bauflucht orientiert sich an Nachbargebäuden,
Gebäude leicht tiefer,
ein großer Innenhof,
Wohnungen nach S-SO orientiert

di

*Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen.



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 1
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.01 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

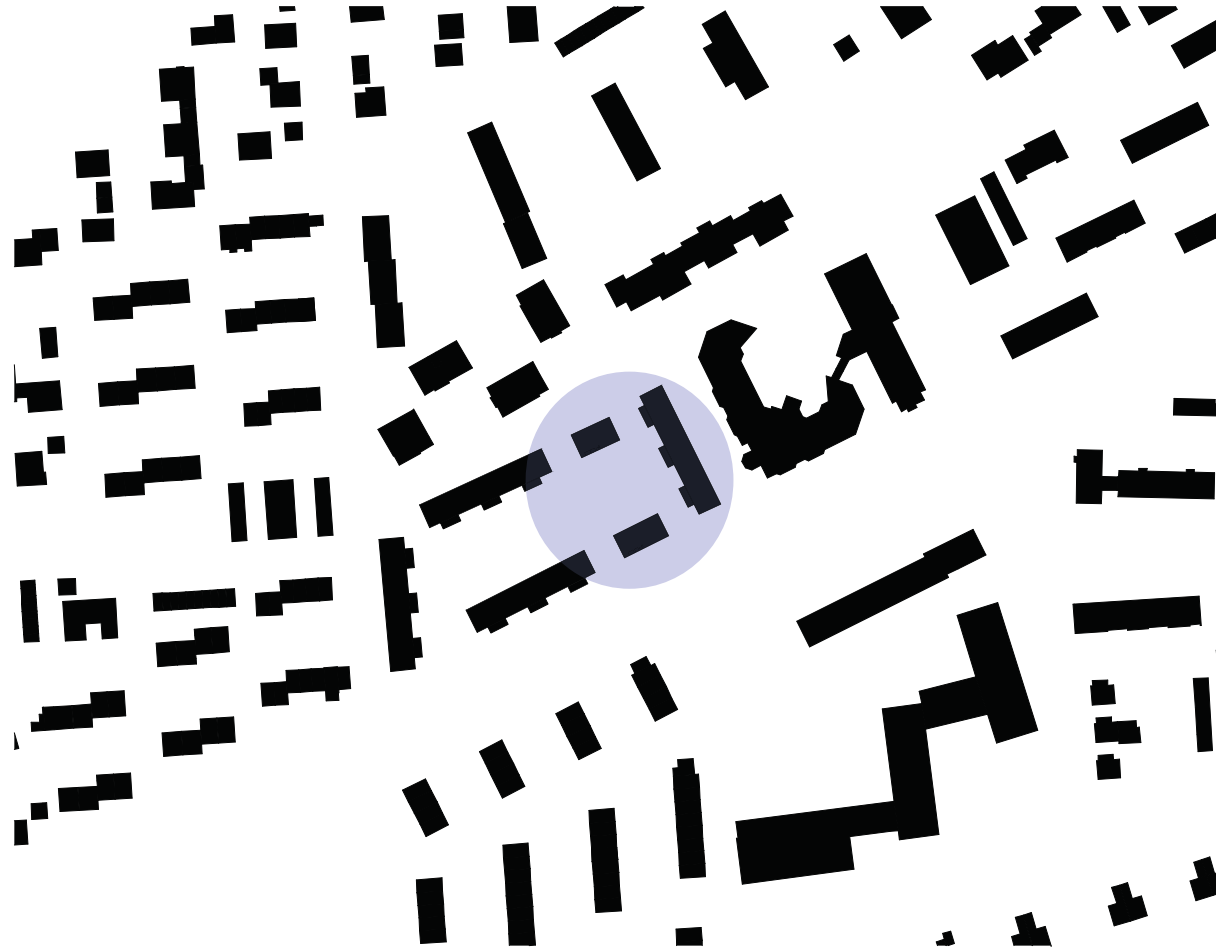
Variante 1b – „schmal und hoch“

Zwei hohe Baukörper, VI-geschossig, keine Attika,
Bauflucht exakte Tiefe wie Nachbargebäude (Schwarzplan)
ein großer Innenhof,
Wohnungen nach S-SO orientiert

di



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 1b
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.02 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 1c – „niedrig aber dicht“

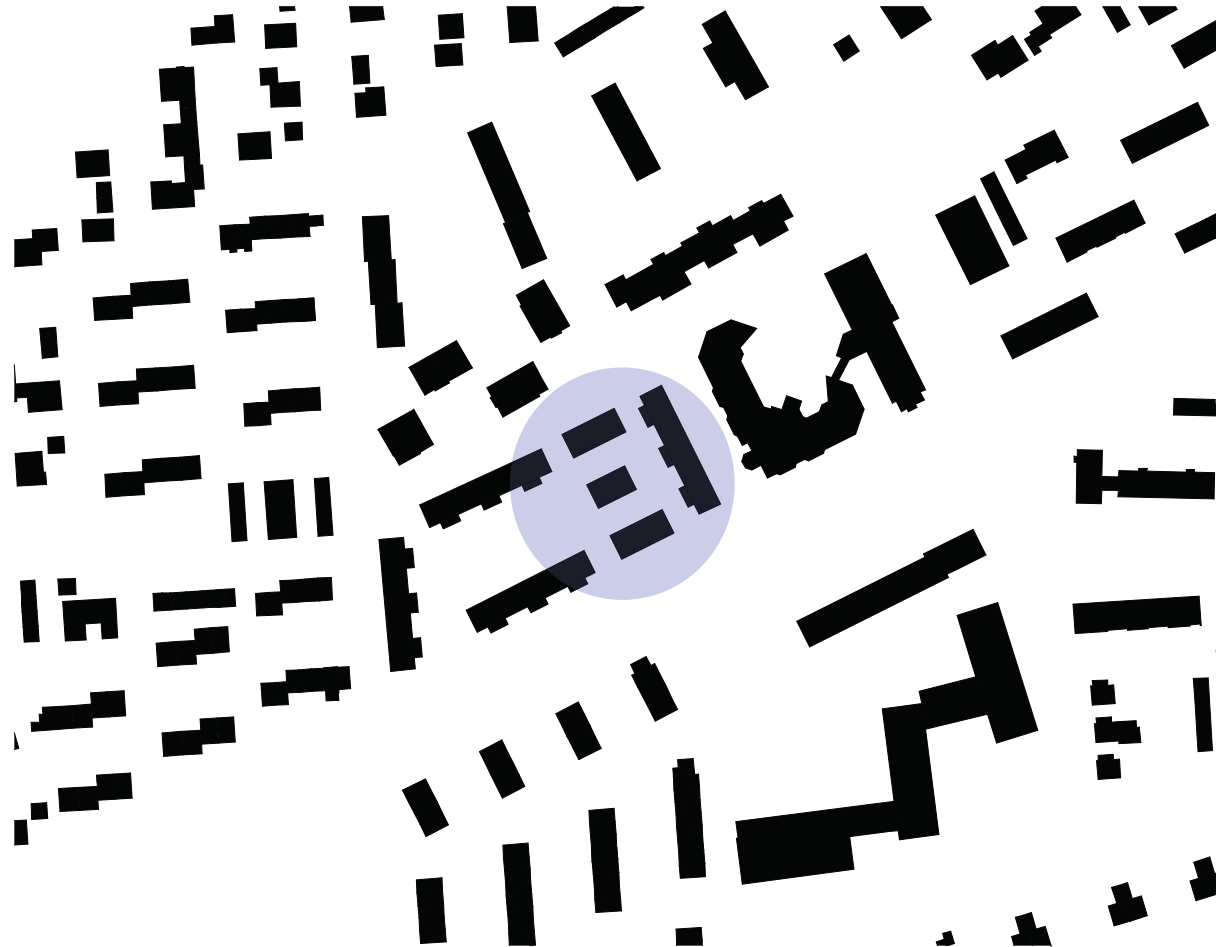
Drei Baukörper, III-geschossig, mit Attika*,
Wohnungen nach S-SO orientiert,

di

*Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen.



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 1c
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.03 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 1d – „wie 1c, mit Eingangsgeste“

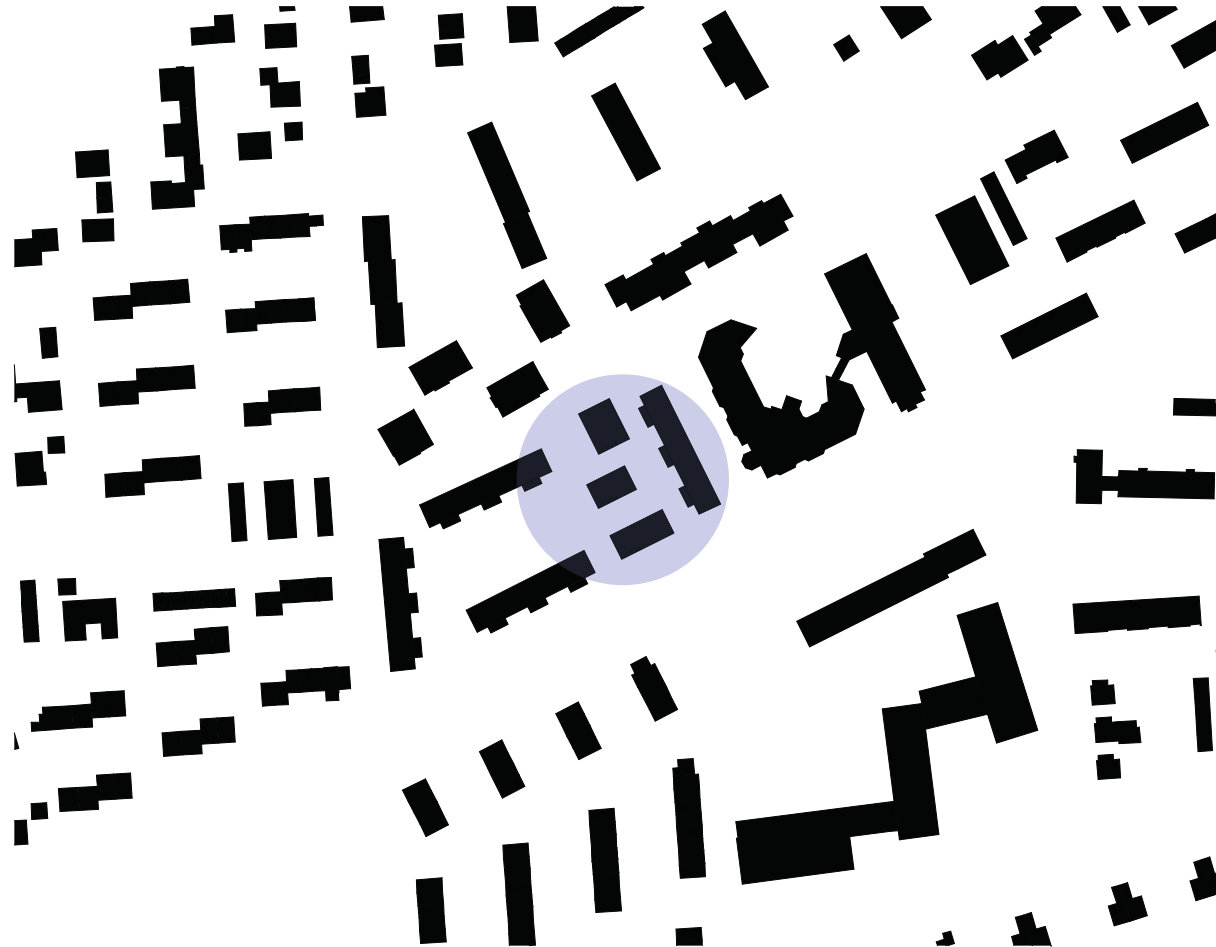
Dito

di

**Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen*



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 1d
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.04 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 2 – „Punkt und Strich“

Zwei unterschiedlich hohe Baukörper, IV- und III-geschossig, mit Attika*

Bauflucht der langen Riegel wird außen aufgenommen,

Zugang weit, Innenhof verjüngt sich,

Höhenstaffelung in Bezug zu nördlichen Neubauten., zum Quartiersrand im Süden niedrig.

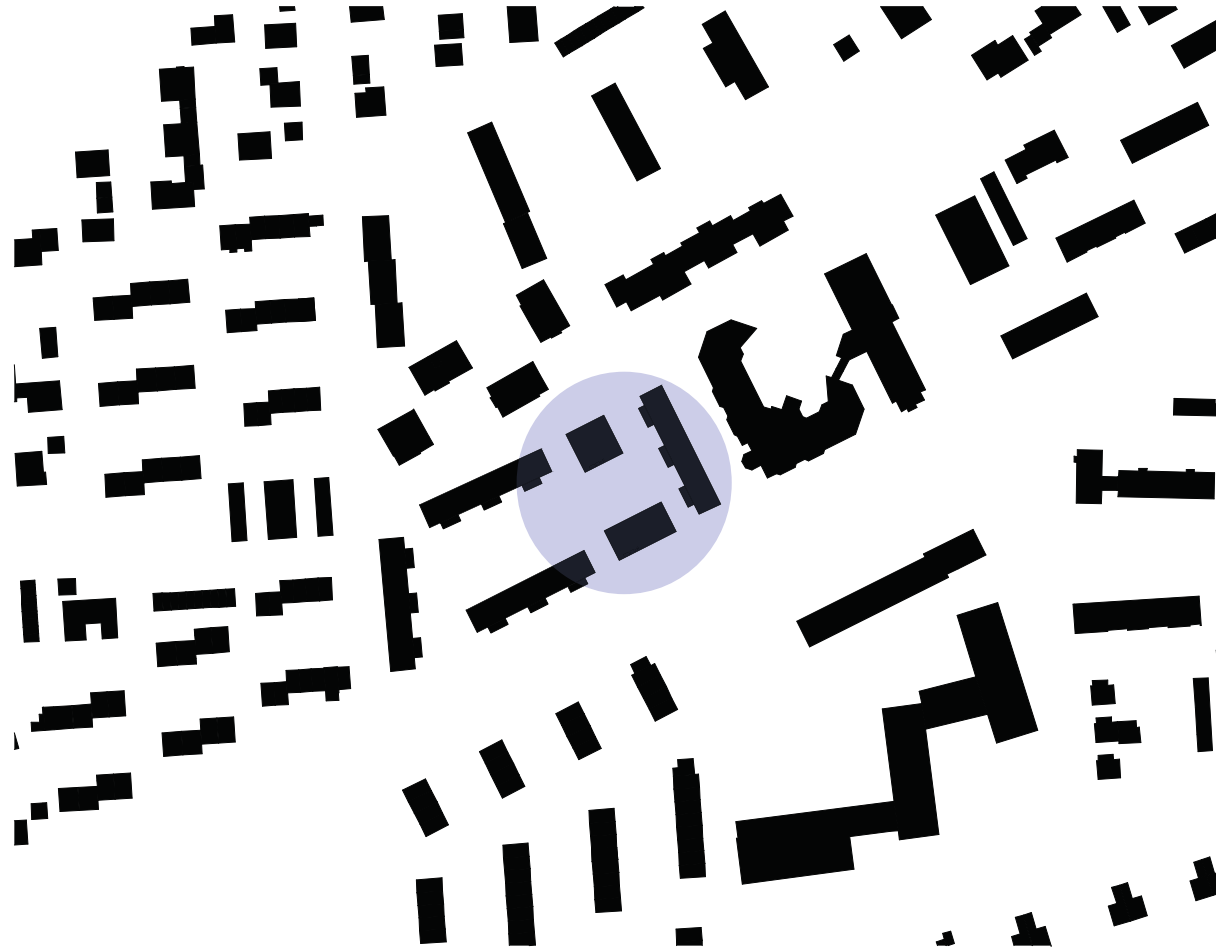
Wohnungen nach S-SO orientiert

di

*Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 2
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.05 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....

Hinweise:
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektropänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 3 – „offenes L“

Zwei Baukörper, III-geschossig, mit Attika*

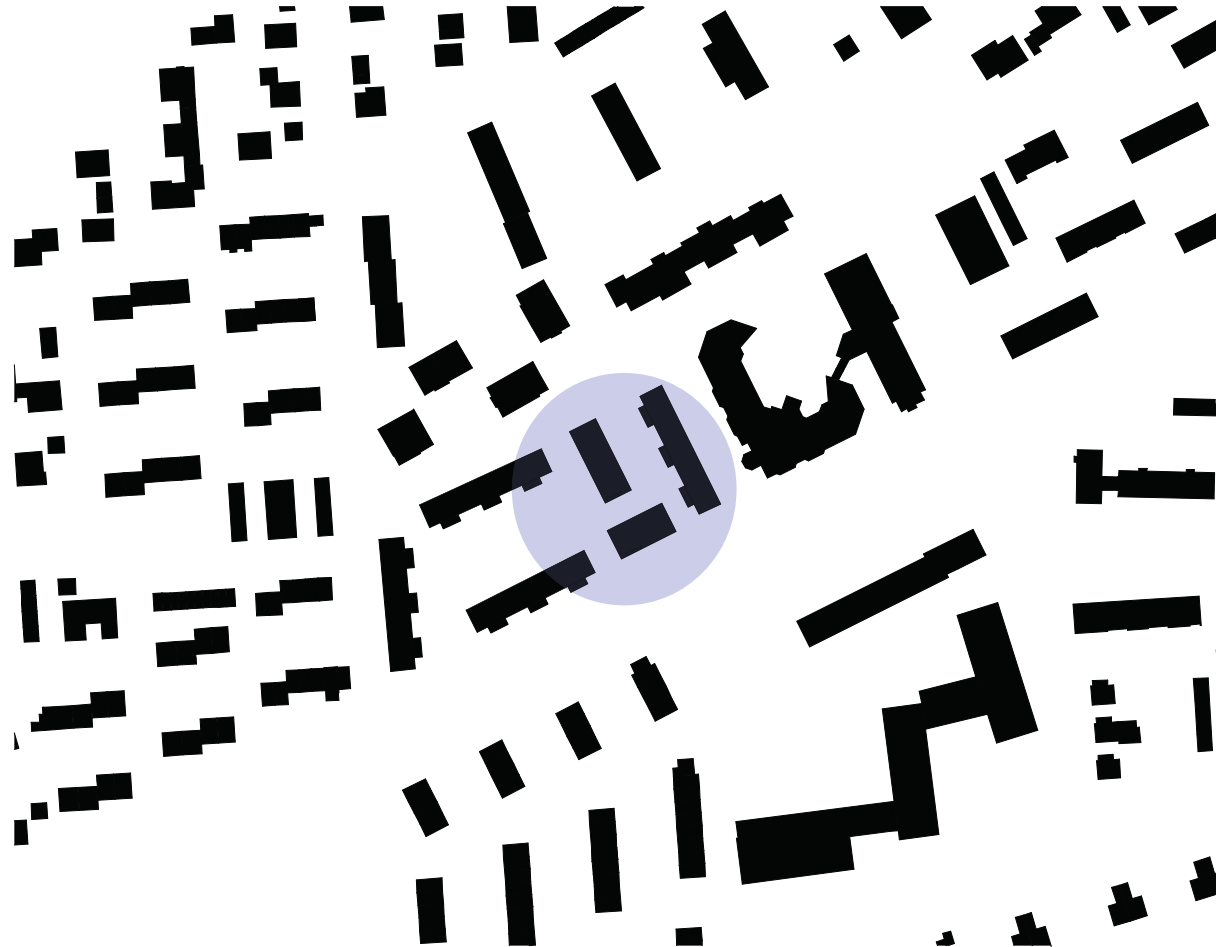
ein langer Riegel ragt quer in den Innenhof, Orientierung an unterschiedliche Baufuchten, großzügiger Abstand zu östlichem Querriegel, ein kleiner, zweiter Hof entsteht, Wohnungen nach S-SO- und W-SW-orientiert

di

**Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen*



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 3
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.06 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 4 – „Parallele“

Ein Baukörper, III-geschossig, mit Attika*

Baukörper tiefer, an heutige Wohnungsnutzung angepasst,

Baukörperlänge wie im Bestand,

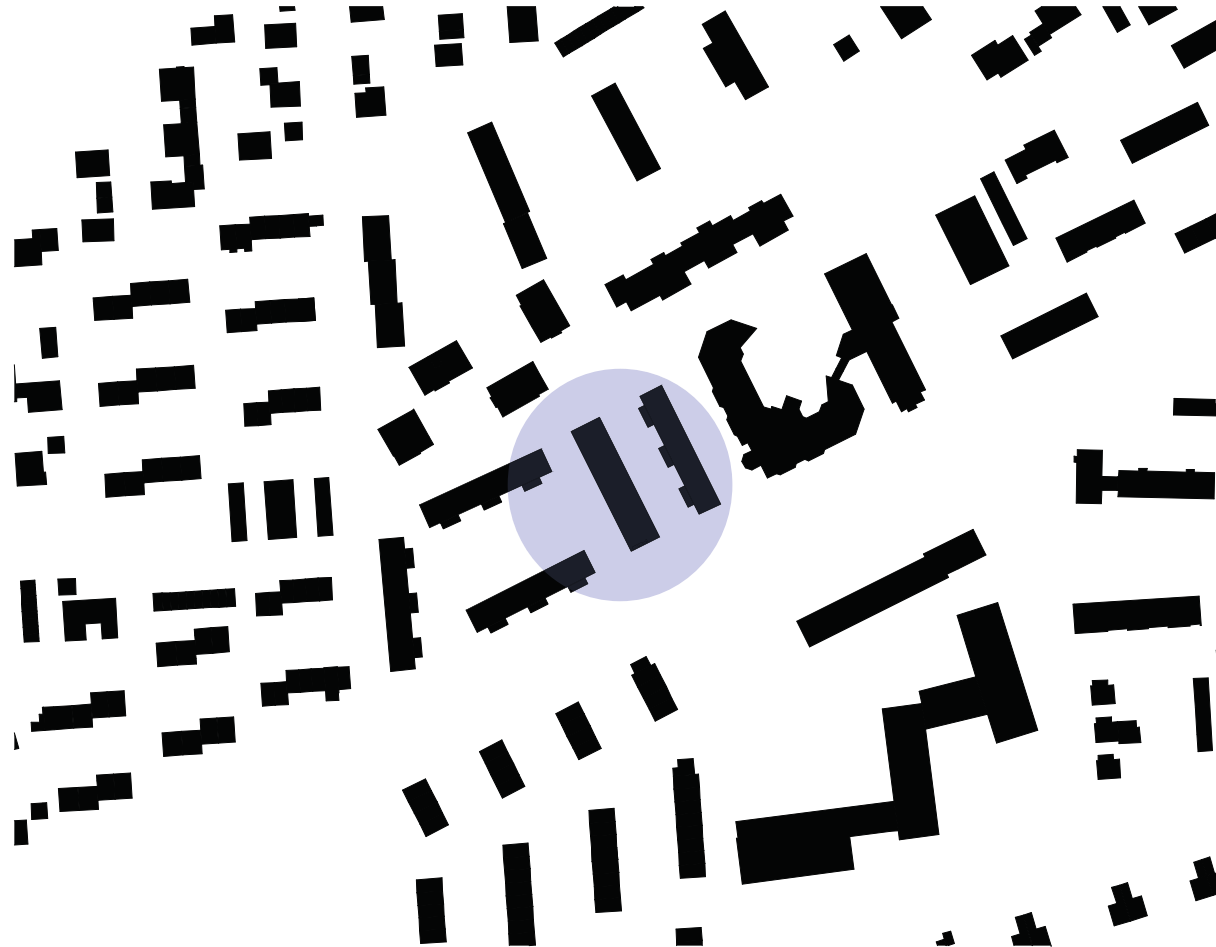
Wohnungen nach W-SW orientiert

di

*Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 4
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.07 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 4b – „schlankes C“

Ein Baukörper, III-geschossig, mit Attika*

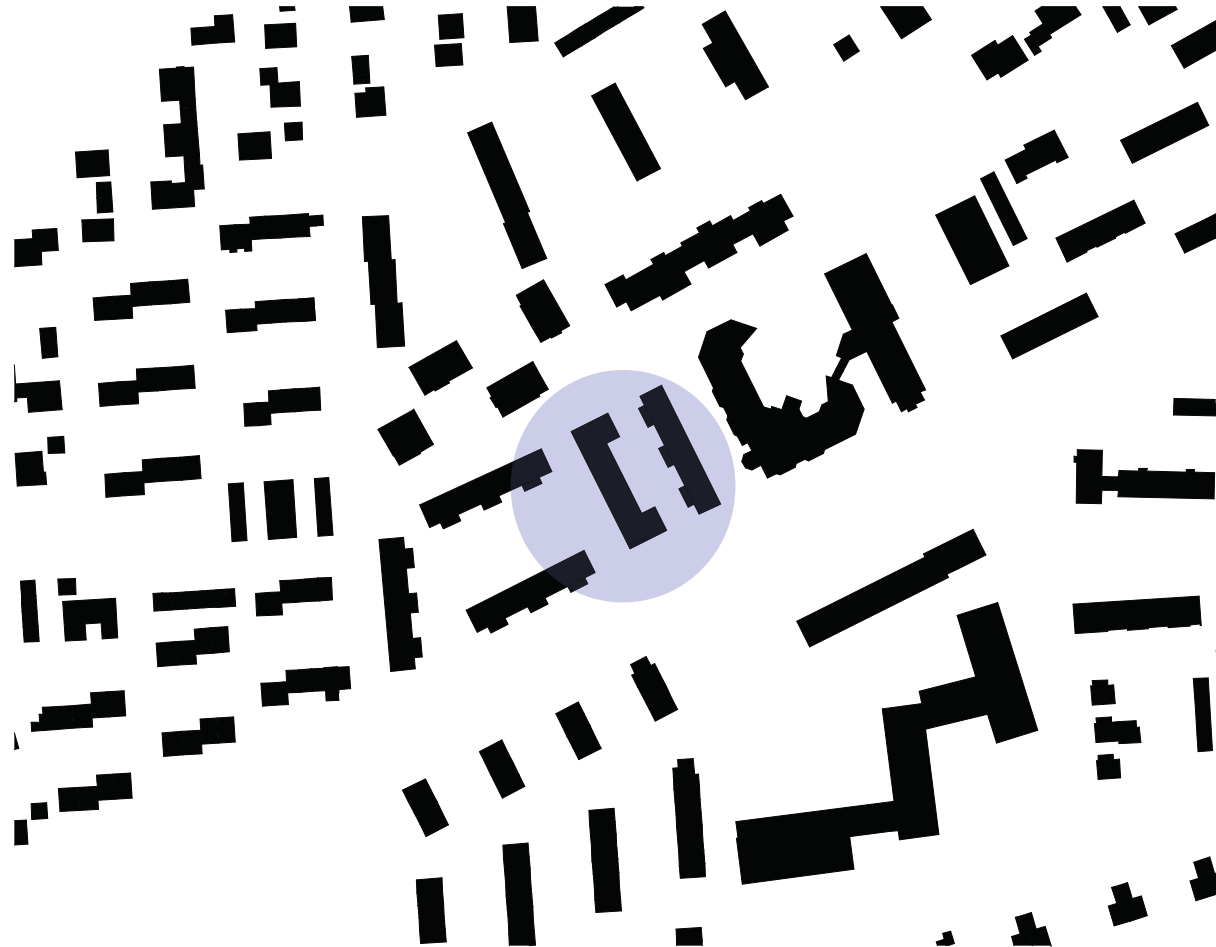
Baukörper schlank wie Bestand, Flächenkompensation durch Gebäudeflügel,
Wohnungen nach W-SW orientiert

di

**Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen*



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 4b
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.08 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....

Hinweise:
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 5 – „zwei Winkel“

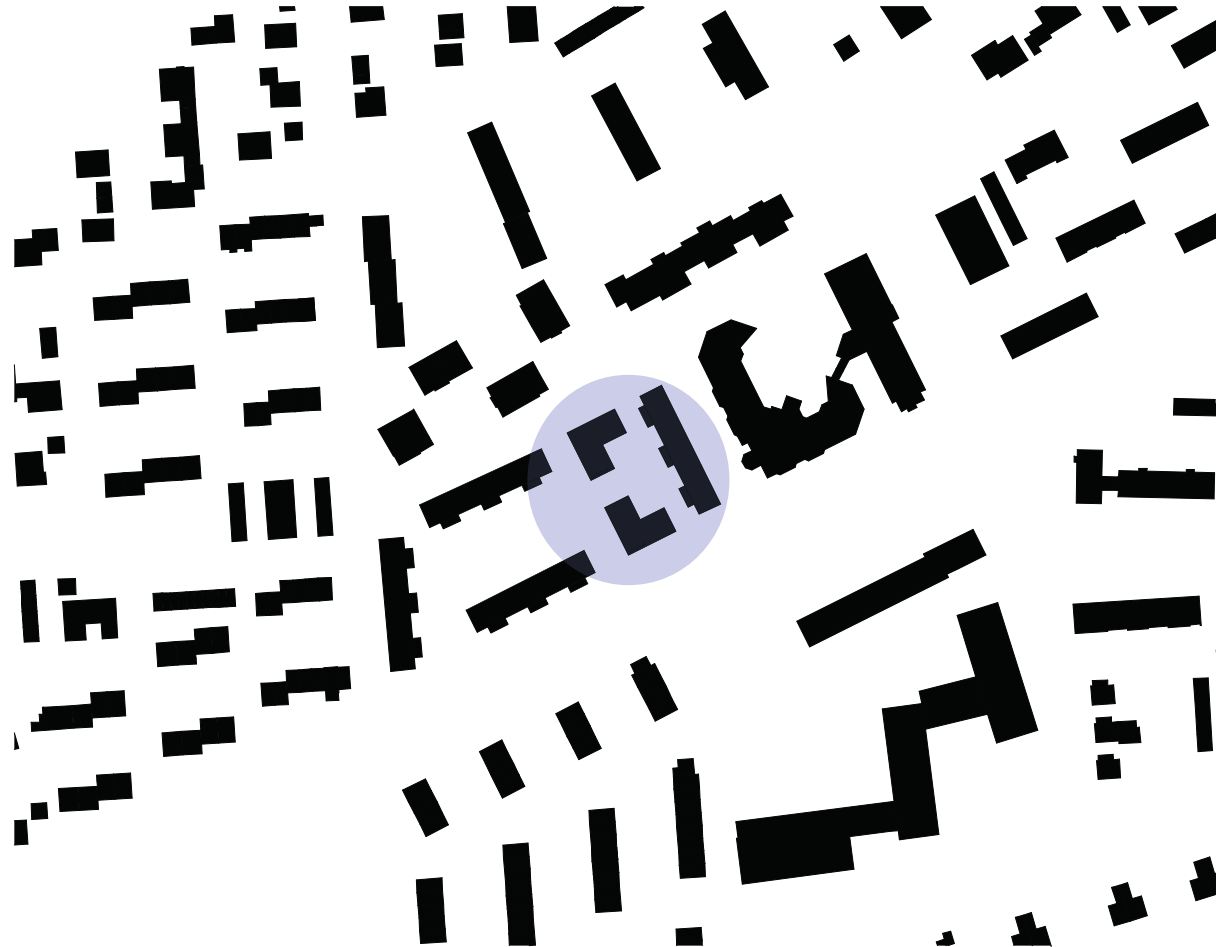
Zwei Baukörper, III-geschossig mit Attika*,
zwei verbundene Höfe
Sichtbezug in der Gruppe über Diagonalen möglich

di

*Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 5
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.09 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....

Hinweise:
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektropänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 6 – „polygonal“

IV-geschossig, ohne Attika, um keine weiteren Konturen aufzubauen

Baufluchten jeweils südlich zu Nachbargebäuden aufgenommen,

zusätzliche Grundfläche für nördliches Gebäude aus Schwenk der Straße abgeleitet,

südlicher Baukörper als Zitat des nördlichen, Fassaden nach Osten schmal gehalten.

Wohnungen nach S-SO orientiert

di





di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

Variante 6

Plannummer + Index

VE.11 -/-

Maßstab im Original

1:500

Blattformat

DIN A3

erstellt

LKE

am

24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

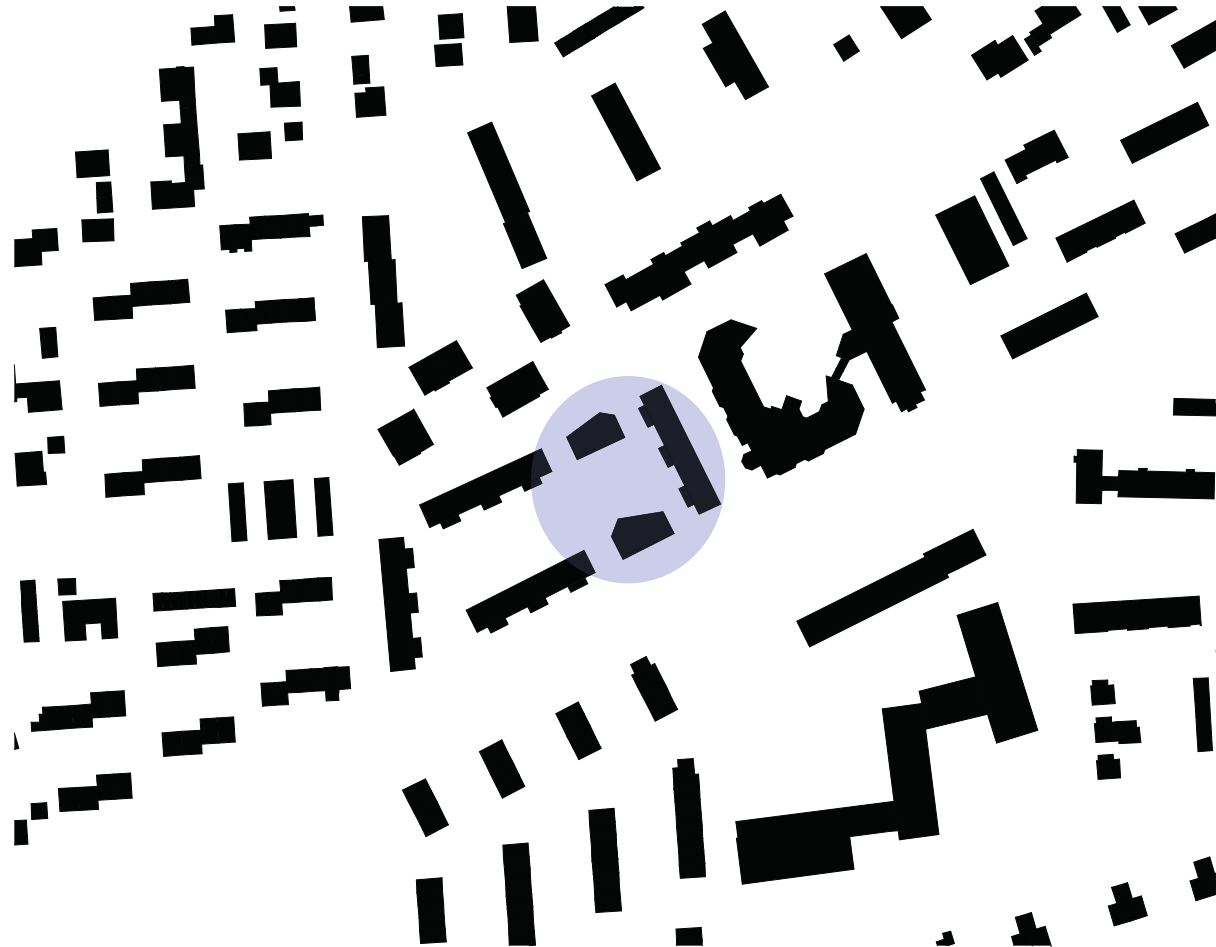
Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 6
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.10 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

Variante 7 – „Verlängerung“

III-geschossig, mit Attika,

Verlängerung der länglichen Nachbargebäude,

Flachdächer statt Satteldach (ggf. inkonsequent)

konsequente, einfache Vervollständigung des Hofes, umstanden mit nur 4 Gebäuden,

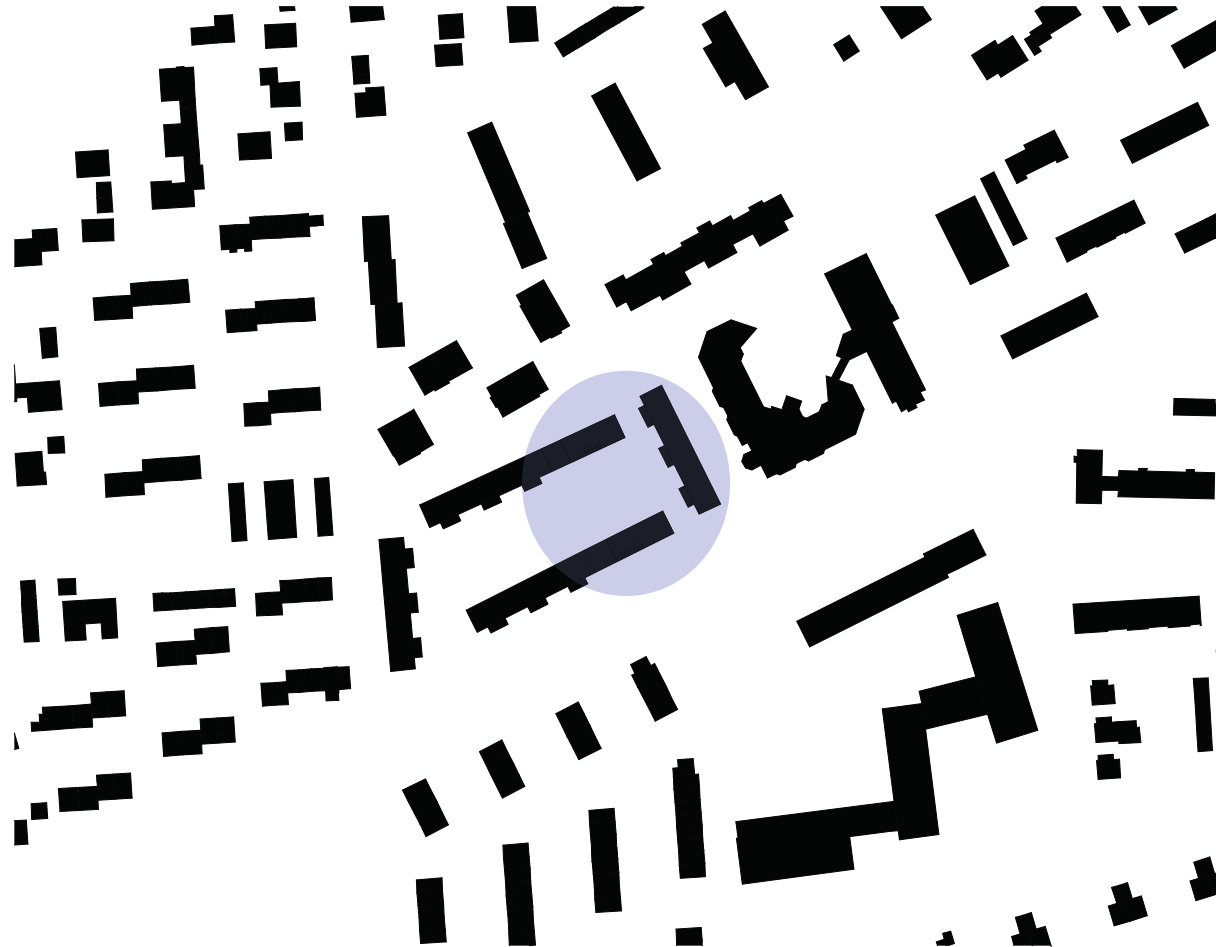
Wohnungen nach S-SO orientiert

di

**Eine mögliche Attika ist nicht dargestellt, um für eine städtebauliche Basisentscheidung keine zusätzlichen Fluchten aufzubauen*



N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 7
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.11 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

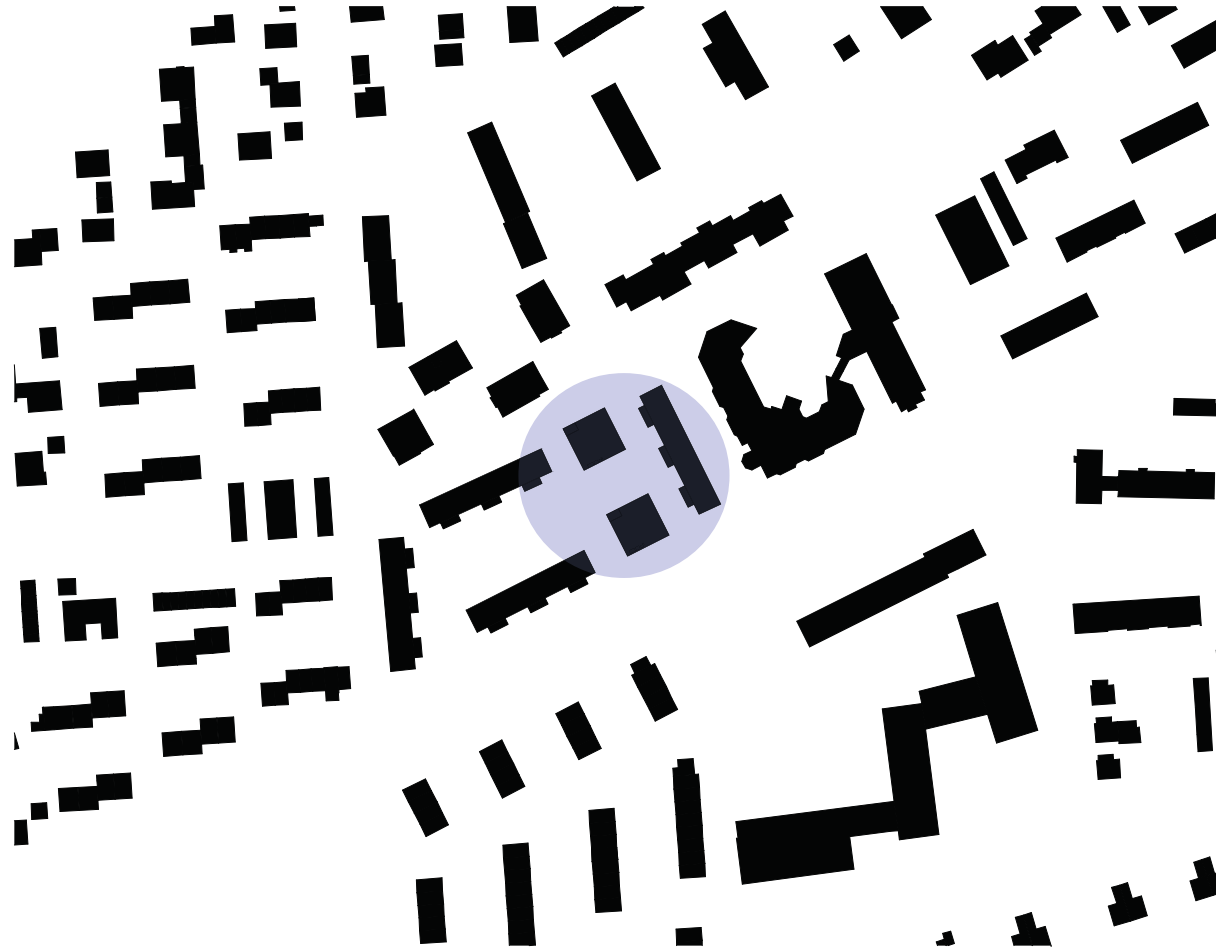
Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

freigegeben am

.....
Hinweise:

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektrop länen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!

N



di

dörr & irrgang
Architekten und Generalplaner GmbH

Am Schönberg 3
D-79280 Au

Telefon +49 (0)761 4709 2000
Telefax +49 (0)761 4709 2009

mail@doerr-irrgang.de
www.doerr-irrgang.de

Projektnummer

A306

Projekt

**Geminau-
Albersbösch**

Ritter-von-Buß-Weg Ecke Maria-
Juchacz-Straße, 77656 Offenburg
Flst.-Nr. 6160/1, 6160
Höhenlage: -/-

Planungsphase

VORENTWURF

Plan

**Variante 8
Schwarzplan**

Plannummer + Index

VE.12 -/-

Maßstab im Original

1:2000

Blattformat

DIN A3

erstellt am

LKE 24.04.2018

Bauherr

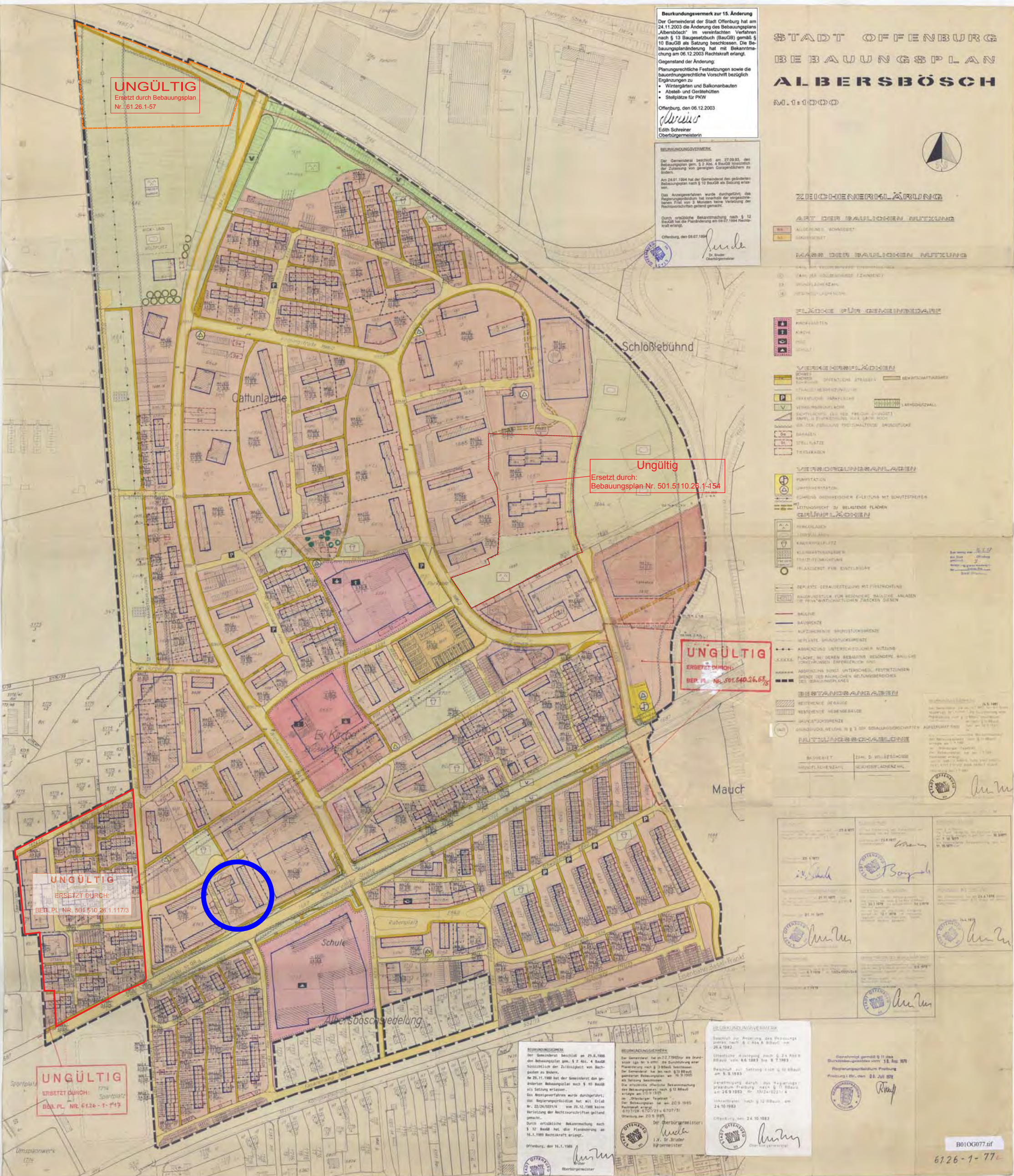
**GEMIBAU Mittelbadische
Baugenossenschaft eG**

Gerberstr. 24
77652 Offenburg
0781/96869-60
Dr. Fred Gresens
info@gemibau.de

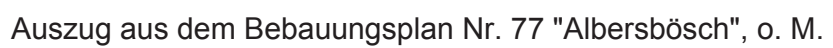
freigegeben am

.....

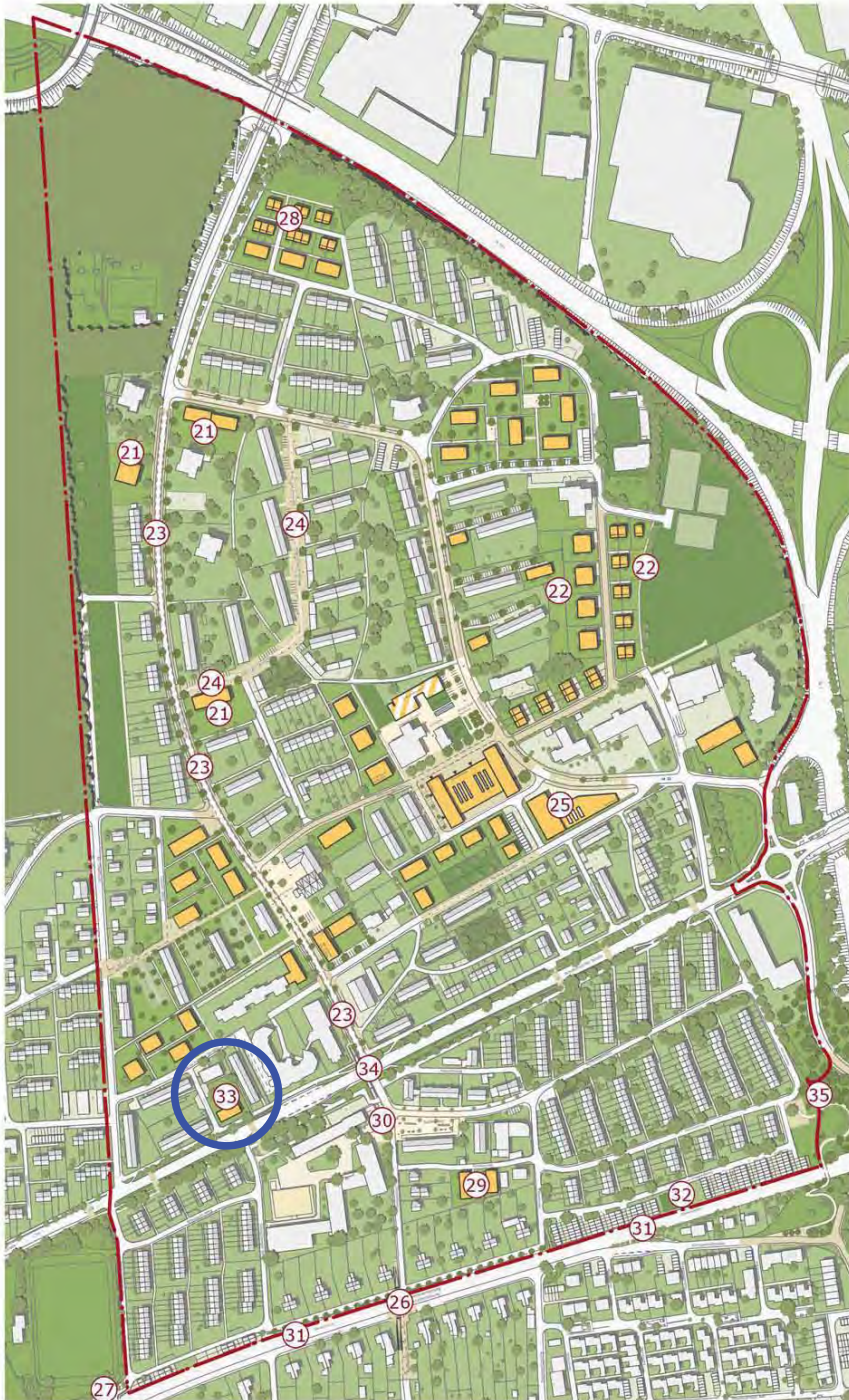
Hinweise:
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den
Statik-, Haustechnik- u. Elektroplänen!
Sämtliche Maße sind vor Baubeginn durch
den Unternehmer eigenverantwortlich zu
prüfen! Unstimmigkeiten sind mit der
Bauleitung abzustimmen!



Bebauungsplan Nr. 77 "Albersbösch", o. M.



Maßnahmenübersicht in Prioritätenstufen o.M.



Stufe III (ab 10 Jahre):

- (21) Bauliche Nachverdichtungen und Ergänzungen in Albersbösch Nord (Burdastraße, Wichernstraße). Die bestehenden Stellplätze werden in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen
- (22) Aufsidlung der städtischen Flächen südlich „Langer Franz“
- (23) Wichernstraße: Neugestaltung der Gehweg- und Parkplatzflächen, genauer Umfang noch zu definieren
- (24) August-Hund-Straße: Neuordnung als verkehrsberuhigte Straße, genauer Umfang noch zu definieren
- (25) Neustrukturierung bestehendes Autohaus
- (26) Neue Unterführung der Bahntrasse am Drosselweg
- (27) Neubau der bestehenden Bahnunterführung am Reichenberger Weg
- (28) Aufsidlung der Wohnbebauung im westlichen Jägerpfad (bei Wichernstraße). Die bestehenden Stellplätze sind in den Tiefgaragen der Neubauten Geschosswohnungsbau vorgesehen (1.Gebäudereihe)
- (29) Neubau Wohnbebauung am Finkenweg. Die bestehenden Stellplätze sind in den Tiefgaragen der Neubauten vorgesehen
- (30) Neugestaltung Eingang Eichendorff-Schule in Verlängerung zum Rabenplatz
- (31) stadtverträgliche Lärmschutzmaßnahmen beiderseits zur Bahnlinie
- (32) Neuanlage Bolzplatz im Taubenweg
- (33) Neubau bei Pavillon an Schutterwälder Straße
- (34) Knotenpunkt Schutterwälder Straße / Wichernstraße
- (35) Umwandlung der Unterführung Amselweg in eine Fuß- und Radwegeunterführung nach Anbindung Platanenallee an den Kreisverkehr



Auszug aus dem Rahmenplan "Albersbösch", o. M.